



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

GEMEENTE EVERE
Dhr. Ridouane Chahid
Schepen van Stedenbouw en Milieu

Gemeentehuis
S. Hoedemaekerssquare 10
1140 EVERE

Uw Ref. : ue/ji/2019-77-10 (corr. : I. Jakhian)

Ref. Nova : // (corr. : //)

Ref. KCML : AA/AH/EVR20051_646_Bordet_142_144

Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Betreft : EVERE. Jules Bordetlaan 142-144. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de verbouwing, de herbestemming en de ophoging van een kantoorgebouw tot een gemengd kantoor- en woningcomplex. Advies van de KCML.

Mijnheer de Schepen,

In antwoord op uw brief van 14/10/2019, ontvangen op 15/10/2019, sturen wij u het advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 6/11/2019.

AANVRAAG EN CONTEXT

Dit dossier betreft de verbouwing, de herbestemming en de ophoging van een kantoorgebouw tot een gemengd kantoor- en woningcomplex met 99 appartementen op de verdiepingen, en kantoorruimte op de begane grond en op de 1ste verdieping.





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Bestaande en ontworpen toestand, beelden toegevoegd aan het dossier @ architecten a2o

Het goed bevindt zich aan de rand van- en in de vrijwaringszone van de begraafplaats van Brussel, *als landschap beschermd bij besluit van 6/02/1997, met inbegrip van meerdere als monument beschermde grafmonumenten.*

De begraafplaats werd in 1877 aangelegd door de toenmalige stadsarchitect Victor Jamaer i.s.m. de landschapsarchitect Louis Fuchs. Ze werd ontworpen in Engelse landschapsstijl met brede lanen en grote ronde punten, en vormt een uitzonderlijk landschappelijk geheel met grote architecturale verscheidenheid (grafmonumenten in de meest representatieve bouwstijlen van de 19de en 20ste eeuw) en hoog botanisch belang (groot aantal merkwaardige bomen).

Het gebouw aan de Jules Bordetlaan waarop deze aanvraag betrekking heeft, heeft geen erfgoedwaarde net zomin als de overige bebouwing langs deze as. Het betreft een erg gefragmenteerde bouwzone met open en heterogene bebouwing, geprangd tussen meerdere begraafplaatsen alsook bedrijven- en militaire zones.

De aanvraag voorziet:

- qua bouwvolume : de ophoging van het gebouw met 3 verdiepingen (R+5 > R+8 – totale hoogte +/- 28m),
- qua vormgeving : de vervanging van de beglaasde gordijn-gevels en de inbreng van een houten skelet met grijze cement afwerking op isolatielaag alsook de plaatsing van balkons en terrassen in geprefabriceerd beton.

ADVIES KCML

Volgens de KCML is de voorgestelde herbestemming positief voor het gebouw zowel als voor de omliggende wijk. Op architecturaal vlak houdt de nieuwe vormgeving een verbetering in van de bestaande toestand en ook het concept dat stoelt op duurzaamheid en circulaire aanpak is interessant. Het dossier getuigt van een weloverwogen aanpak en is goed gedetailleerd.

Daarentegen kan de Commissie niet akkoord gaan met de voorgestelde bouwhoogte (drie bijkomende bouwlagen totaalhoogte 28,5 m) en zij vraagt het ontwerp op dit punt te herzien.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Bestaande en toekomstige perspectiefzichten vanaf de begraafplaats, beelden toegevoegd aan het dossier @ architecten a2o

Het bestaande kantoorgebouw is, zoals de nabijgelegen constructies die uitgeven op dit deel van de J. Bordetlaan, erg zichtbaar vanaf de beschermde begraafplaats, vooral in de winter. De voorgestelde ophoging zou dit effect bovenmatig versterken, wat men om erfgoedkundige redenen moet vermijden om de perspectiefzichten vanaf de beschermde begraafplaats te vrijwaren.

Concreet stelt de Commissie voor om de bouwhoogte op één lijn te brengen met de naastliggende constructie waarvan de kroonlijsthoogte ongeveer 23m bedraagt (links gezien vanaf de J. Bordetlaan). Om het visuele effect van de nieuwbouw te temperen, is het ook aangeraden om de hoogste verdiepingen te differentiëren en bijvoorbeeld uit te voeren in een donkerder tint.

De KCML dringt er om erfgoedkundige redenen op aan om langsheen de J. Bordetlaan een beperkte en constante bouwhoogte te hanteren en zo vanaf het beschermde landschap een coherent en continu perspectiefzicht te bestendigen. Het voorliggend ontwerp komt hieraan echter niet tegemoet.

De voorgestelde bouwhoogte zou die van de andere gebouwen aan de laan immers te ver overstijgen, zodat het appartementsgebouw niet alleen het hoogste van de laan zou worden, maar ook de referentiehoogte voor toekomstige verbouwingen zou kunnen bepalen. Ophogingen van deze omvang moeten vermeden worden aangezien ze een wanverhouding veroorzaken tussen de monumentale beschermde site met haar merkwaardige bomen en de omliggende bebouwing, die onterecht zou overheersen.

Ter herinnering, het in voege zijnde bestemmingsplan voorziet voor de betreffende gebouwen een maximale hoogte van 18 m. (BBP nr. 160 Bordet, 1974, gewijzigd 1991/92). De gemiddelde bouwhoogte in de perimeter van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening is 6 bouwlagen, ongeveer 19,5 m.

Hoogachtend,

A. AUTENNE
Secretaris

C. FRISQUE
Voorzitter

Kopie : BSE-DCE : M. Herla



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BSE-DS : V. Henry
Gemeente : ijakhian@evere.brussels