



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

STAD BRUSSEL
Departement Stedenbouw
Sectie Vergunningen
Mevrouw Vanessa Mosquera
Directrice
Hallenstraat, 4
B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 12/09/2023

N/Réf. : **BXL22939_713_PU**
Gest. : **A. Heylen**
V/Réf. : **J335/2023**
Corr: **W. Van Asch**
NOVA : **04/XFD/1897432**

BRUSSEL. Olivetenhof 2 - 4 / hoek Anspachlaan
(= vrijwaringszone van de 'Apotheek van den Bijstand' aan de Anspachlaan 160)
AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING :
verbouwen en inrichten van een co-work café en kantoren op de gelijkvloerse en de 1ste verdieping en van 4 wooneenheden op de bovenliggende verdiepingen

Advies van de KCML

Mevrouw de Directrice,

In antwoord op uw brief van 25/08/2023, sturen wij u het advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 06/09/2023.



Inplanting (© Brugis) ; foto van de bestaande toestand en ontwerp (documenten gevoegd bij de aanvraag)

De aanvraag betreft het pand op de hoek van de Anspachlaan met de Olivetenhof dat *is gelegen in de vrijwaringszone van de Apotheek van den Bijstand aan de Anspachlaan 160, waarvan de winkelpui en het interieur als monument beschermd zijn*. Het hoekhuis bevindt zich tevens in de onmiddellijke omgeving van de beschermde Onze-Lieve-Vrouw van Goede Bijstand kerk.

Het gebouw met neoclassicistische inslag dateert van 1873. Het telt 4 verdiepingen onder zadeldak en kenmerkt zich door bepleisterde gevels met schijnvoegen, balkons met gietijzeren borstweringen en een klassiek hoofdstel. De vrij recente winkelpuien op het gelijkvloers zijn bekleed met vezelcementplaten.

De aanvraag betreft de inrichting van co-working kantoren in de kelders en op de gelijkvloerse en de 1^{ste} verdieping. Op de hogere verdiepingen worden de bestaande woningen gerenoveerd en hun aantal

wordt teruggebracht van 8 tot 4. Om dit programma te realiseren wordt voorgesteld de planindeling, de verticale circulatie en bepaalde vloerniveaus aan te passen. Volgens de plannen voorziet men ook :

- het vernieuwen en volledig beglazen van de winkelpui, het plaatsen van stalen buitenschrijnwerk en van een ledscherm met een spiegelende luifel boven de raam- en deurpartijen,
- het creëren van 4 nieuwe vaste ramen in de blindnissen onder de kroonlijst van de gevel aan de Olivetenhof,
- het plaatsen van nieuwe dakvensters en van fotovoltaïsche panelen op het hellend dak,
- het wijzigen van het dakvolume aan de achterzijde.



Opstanden van de winkelpui: van boven naar onder plannen van de rechtstoestand van 1946, de bestaande toestand en het ontwerp – documenten uit het aanvraagdossier

ADVIES

De voorgestelde werken hebben weinig visuele impact op de zichten van en naar de beschermde winkelpui van de “Apotheek van den Bijstand”, waarvan de vrijwaringszone het betreffende pand omvat. Wel zouden de compositie van de voorgestelde winkelpuien, de materiaalkeuze en de optie om een led-scherm te plaatsen over de volledige breedte van de gevels, afbreuk doen aan de architecturale kwaliteiten en intrinsieke waarde van het hoekhuis. De voorgestelde pui zou bovendien een negatieve visuele impact hebben op de nabijgelegen kerk en haar onmiddellijke omgeving.

De KCML brengt over de aanvraag een gunstig advies uit onder voorbehoud het ontwerp voor de gevels van het gelijkvloers te herwerken en zich daarbij te baseren op de rechtstoestand van 1946 waarvan zowel de compositie als de proporties en de ritmering beter aansluiten bij de opbouw en de vormgeving van de gevels. Ook moet de plaatsing van ramen in de blindnissen onder de kroonlijst verduidelijkt worden.



Archiefoto 1940 (© KIK)


Concreet vraagt de Commissie om op de winkelpuien van beide gevels te renoveren volgens de compositie die men kan aflezen op de plannen van 1946, zonder de afmetingen van de gevelopeningen te wijzigen of de bovenlichten dicht te maken (zie de bijgevoegde archiefoto waarop een deel van het huis nr. 4 te zien is). De puin moeten voorzien worden van natuurstenen penanten en van kwalitatief schrijnwerk met een gepaste onderverdeling en fijne profielen. Bijkomend vraagt de Commissie om geen LED-panelen op de gevel te plaatsen omwille van hun negatieve visuele impact en de brievenbussen beter in de gevels te integreren.

Op de hogere verdiepingen is het gedeeltelijk beglazen van de blindnissen onder de kroonlijst aanvaardbaar op voorwaarde dat de nieuwe raamkaders de modenatuur van de bestaande nissen respecteren en verdiept geplaatst worden (dezelfde diepte t.o.v. het gevelvlak als die van de blindnissen (het toegevoegde snedeplan is op dit punt onduidelijk).

Tenslotte vestigt de KCML de aandacht op de ingreep die voorzien is ter hoogte van het dak langs de gemene muur met de buur aan de Anspachlaan. Hoewel deze ingreep geen erfgoedkundige impact heeft, wijst de KCML op de mogelijke impact ervan op het aanpalende pand : de natuurlijke lichtinval komt door de voorgestelde ophoging van het dakvolume aan de kant van de buur op de Anspachlaan in het gedrang. Om dit te vermijden is het behoud van het bestaande dakprofiel aangewezen zodat de nu reeds beperkte inval van zuiderlicht op de onderste dakverdieping gevrijwaard blijft.

Hoogachtend,


G. MEYFROOTS
Adjunct- Secretaris


C. FRISQUE
Voorzitter

Kopie : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; urb.onthaal@brucity.be ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; wendy.vanasch@brucity.be