

De Heer A. GOFFART  
Directeur Stedenbouw - B.R.O.H.  
Gemachtigd Ambtenaar  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest  
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : 06/PFD/383898  
O/ref. : GM/EVR2.40  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : EVERE. Platolaan 21. Renovatie van de sociale woontoren “Ieder zijn Huis (arch. Willy Van Der Meeren. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.  
*Dossier behandeld door Dhr. M. Briard (D.S.).*

In antwoord op uw brief van 25 januari 2011, ontvangen op 28 januari, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 16 februari 2000 hoger vermelde werken volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de grondige renovatie van een sociale woontoren die gerealiseerd werd in de jaren 1950 (conceptfase 1950 – voltooid in 1961) door architect Willy Van Der Meeren, een van de belangrijkste protagonisten van de moderne architectuur in België van na de Tweede Wereldoorlog.

### **Algemene bemerkingen**

Het pand heeft een onmiskenbare bijzondere erfgoedkundige waarde. Het betreft een van de meest originele en interessante realisaties op het gebied van sociale hoogbouw in België uit de naoorlogse periode of, zoals in het dossier wordt gesteld, een “icoon van de Belgische naoorlogse architectuurgeschiedenis. Het dossier erkent expliciet de monumentwaarde van het gebouw. In het luik “Historische analyse en Waardebepaling” wordt hier uitgebreid op ingegaan. Centraal hierbij staan het belang van

- het rationalisme van het ontwerp (industrialisatie, modulatie, standaardisatie). “Ieder zijn huis” vormt hierbij een expliciet voorbeeld van de toepassing van de CIAM-principes en het Modulor-systeem. Het ontwerp is rechtstreeks gefundeerd op de principes van Le Corbusier (in het bijzonder diens Cité radieuse);
- de sociale aspecten van het ontwerp ( comfortabel wonen en bouwen, gemeenschapsleven);
- de constructiewijze en het materiaalgebruik: goedkope prefabelementen, het brute constructiemateriaal vormt tegelijk de afwerking.
- de integratie van kleur en kunst

Spijtig genoeg heeft het gebouw geen wettelijke status als beschermd monument. De Commissie betreurt echter dat de bouwheer (Beliris), ondanks de onmiskenbare erfgoedwaarde van het gebouw, die factor niet als een gelijkwaardige parameter (op gelijke voet met de andere voorwaarden) heeft opgenomen in het geheel van doelstellingen die het project moest leiden. De eisen die werden gesteld voor de renovatie van het gebouw, in het kader van een oproep tot kandidaatstelling, beoogden klaarblijkelijk het in regel stellen van het gebouw met de hedendaagse normen, ontwikkeld voor nieuwbouw, in zake energieprestatie (EPB-wetgeving), akoestische isolatie, brandbeveiliging en andere veiligheidsnormen. Deze radicale doelstellingen maakten het a priori uiterst moeilijk om ook een volwaardige herwaardering op erfgoedkundig vlak na te streven. Hoewel de ontwerpers van het voorliggende project de erfgoedkundige waarde van het gebouw onderkennen en hiermee zoveel mogelijk rekening trachten te houden, is het duidelijk dat de uiterst zware eisen en beperkingen die door de bouwheer werden opgelegd een doordacht en geïntegreerd behoud van het erfgoed van meet af aan sterk hypothekeerden. De vooropgestelde benadering (beantwoorden aan een optimale performantie) sloten op voorhand een benadering uit die, eerder dan een strikte toepassing van de hedendaagse normen en een optimale performantie, een goed evenwicht nastreeft tussen enerzijds het behoud van het waardevolle erfgoed en, anderzijds, een redelijke verbetering van de performantie van het gebouw. Dat laatste uitgangspunt had tot een voorstel kunnen leiden waarin minder zware ingrepen voorop gesteld worden en de materiaaltechnische authenticiteit van het gebouw beter wordt bewaard. Een dergelijke aanpak werd reeds voor andere waardevolle sociale woongehelen toegepast, onder meer in de – beschermde - Cité moderne en meer bepaald voor het gebouw op het Samenwerkingsplein. Hier slaagt men er in om vanuit een meer behoudsgezinde aanpak en met veel minder ingrijpende maatregelen ook tot een significante verbetering van de performantie van het gebouw te komen (zonde echter een strikte toepassing van die normen voorop te stellen. Hoewel de wettelijke context in het voornoemde geval verschillend is van de huidige aanvraag - het betreft hier namelijk een geheel dat wel wettelijk is beschermd - , meent de Commissie dat een gelijkaardige aanpak ook als leidraad kan worden genomen voor projecten die niet-beschermd erfgoed betreffen.

De Commissie herinnert er in dat verband ook aan dat de Europese Richtlijn 2010/31/UE inzake energieprestatie expliciet aanraadt het onderscheid te maken tussen nieuwbouw en bestaande gebouwen.

Tot slot stelt de Commissie de vraag naar de zin van een dergelijke zware renovatie in vergelijking met de te voorzien ( en moeilijk beheersbare) kostprijs van de werken: kan deze uiterst zware investering binnen een redelijke termijn worden herwonnen (“return on investment”)?

Aangezien de voorliggende aanvraag een belangrijke voorbeeldfunctie zal vormen voor andere, toekomstige renovatieprojecten van sociale woningen, eveneens door Beliris geïnitieerd, acht de Commissie het aangewezen om naar aanleiding van dit voorbeeld overleg te plegen met de verschillende betrokken instanties. Ze pleit er voor ***de erfgoedkundige dimensie van meet af aan in de projecten te integreren, dus vooraleer de projecten opgestart worden*** (en dat ze dus meer bepaald geïntegreerd wordt in de bestekken voor oproepen tot kandidatuurstellingen of voor architectuurwedstrijden) en vraagt om de sector van de Monumenten en Landschappen reeds in dit beginstadium te consulteren. Immers, zoals uit dit geval blijkt, wordt de KCML pas in een zeer laat stadium geraadpleegd, meer bepaald op een ogenblik dat de meeste beslissingen reeds definitief zijn en het te laat is om een de erfgoeddimensie nog als een volwaardige factor in de doelstellingen op te nemen. ***Ze vraagt de Gemachtigde Ambtenaar dan ook het initiatief te nemen voor een dergelijk overleg tussen de betrokken partijen om tot een modus vivendi te komen voor gelijkaardige projecten die in de toekomst aangevat zullen worden.***

#### Opmerkingen over het project

De ingrijpende wijzigingen die in het dossier naar voor worden geschoven om aan de voorop gestelde eisen te voldoen vloeien voort uit de vaststelling dat het gebouw ten overstaan van de huidige normen (ontwikkeld voor nieuwbouw) een beperkte performantie vertoont op het vlak van energiehuishouding, akoestiek en brandveiligheid. De gebrekkige bouwfysische toestand, vooral van buitenschil, is het gevolg van een gebrek aan onderhoud en beperkte duurzaamheid van bepaalde – in die tijd innovatieve- bouwonderdelen (meer bepaald de gevelpanelen).

Omwille van zijn constructiewijze, nl. een zichtbare, van binnen naar buiten doorlopende betonstructuur (portieken en welfsel) ingevuld met geprefabriceerde gevelpanelen, vertoont het gebouw talrijke koudebruggen met als gevolg hoog oplopende stookkosten, condensatie en schimmelvorming in de appartementen en een ongezond binnenklimaat. De zeer dunne scheidingswanden tussen, enerzijds, de appartementen onderling (bepleisterde wand cellenbeton 15 cm) en, anderzijds, de appartementen en traphallen (gecementeerde argex-betonstenen dikte 9 cm), zorgen voor grote akoestische hinder. Tot slot voldoet het gebouw niet aan de eisen voor brandveiligheid en zijn de technische installaties verouderd.

Om aan de huidige normen te beantwoorden wordt voorgesteld het gebouw volledig te strippen en opnieuw “in te vullen” waarbij volgende elementen worden vernieuwd:

- vernieuwing gevelpanelen en balkons
- vernieuwing schrijnwerk met recuperatie/restauratie borstweringen en lamellen
- vernieuwing technische installaties
- isolatie dak met aanleg van een groendak
- restauratie betonstructuur
- isolatie vloeren en binnenwanden.

## **1. Gevels**

Het gebouw bestaat uit een ruwbouw betonstructuur (zichtbaar gelaten) waarop rechtstreeks betonnen gevelpanelen zijn bevestigd, voorzien van raamopeningen met stalen ramen (en dubbele beglazing). Het originele schrijnwerk van de gelijkvloerse verdieping en de luchtstraten werd uitgevoerd in hout met marbritepanelen. De gevelpanelen werden gemoduleerd in functie van de ruimtelijke indeling van de appartementen (bijv. geen raamopeningen ter hoogte van kastenwanden en geen lage ramen in de slaapvertrekken).

De gevelrenovatie betreft volgende elementen:

- Gevelpanelen:

De bestaande gevelpanelen zijn geprefabriceerde elementen van 12 cm dik, samengesteld uit 5 cm rijk beton aan de buitenzijde, 2 cm isolatie (geëxpandeerd polystyreen) en 5 cm bimsbeton aan de binnenzijde. Elk gevelpaneel is gemoduleerd om 8 identieke raamopeningen te bevatten waarvan er een aantal “geschrapt” werd in functie van de binneninrichting.

Ze worden vervangen door nieuwe sandwichpanelen van 34 cm dik samengesteld uit 7 cm beton aan de buitenkant, 15 cm isolatie (polyrethaan) en 12 cm beton aan de binnenkant. Ze worden aan de bovenkant opgehangen aan een nieuwe betonnen balk d.m.v. stalen verankeringsprofielen. De verschillende afwerkingen van het beton worden hierbij hernomen. De kroonlijst die sterk beschadigd is door carbonatatie en een belangrijke koudebrug vormt wordt vervangen en geïntegreerd in de nieuwe panelen zodat het uitzicht bewaard blijft.

Door de samenstelling en opbouw van de nieuwe gevelpanelen zal de buitenzijde van gevels dus met ca. 20 cm worden opgedikt.

De indeling van de gevelpanelen wordt eveneens gewijzigd ten overstaan van de bestaande situatie. Bepaalde raamopeningen worden geschrapt, andere bijgevoegd.

- Buitenschrijnwerk

Het originele stalen schrijnwerk (met dubbel glas) wordt in de nieuwe gevelpanelen vervangen door aluminium schrijnwerk met dubbele beglazing, geïntegreerde ventilatieroosters en zonwering (alleen geplaatst aan de bovenzijde van de O, Z en W-gevel? zie PEB-nota) en kipramen in de bovenste openingen. De originele borstweringen en lamellen worden gerestaureerd en herplaatst. Het oorspronkelijke houten schrijnwerk (met volle delen in marbrite) van de inkomhallen, luchtstraten, enz. wordt vervangen door nieuwe houten ramen die een licht gewijzigde indeling vertonen.

-Balkons:

De bestaande welfsels worden vervangen door betonplaten met een nieuw rechte gevel en thermische onderbreking (loskoppeling van de vloerplaat om koudebrug te vermijden)

- Vertikale circulatiekokers

De later aangebrachte en weinig esthetische metaalbekleding van de trapkokers wordt verwijderd. De kokers zullen met een nieuw baksteenparement, aangebracht op een isolatie, bekleed worden, conform het oorspronkelijke uitzicht.

Algemeen genomen betreft het dus een zeer ingrijpende gevelrenovatie waarbij de volledige “huid” vervangen wordt door een veel performantere variant. **De Commissie betreurt dat hierbij een groot deel van de materiaaltechnische authenticiteit van dit icoon van de naoorlogse sociale woningbouw verloren gaat.** Men streeft ernaar het oorspronkelijke uitzicht te behouden, al wordt dat niet helemaal gerealiseerd.

Zoals hierboven reeds aangegeven, stelt de KCML de vraag of het niet mogelijk geweest zou zijn de oorspronkelijke gevels te behouden en te verbeteren (bijv. door te streven naar ene grotere inertie, door de koudebruggen lokaal te isoleren, enz.). Ook de systematische vervanging van al het schrijnwerk door nieuwe ramen die een zwaarder uitzicht dreigen te hebben dan de oorspronkelijke (onder meer door de integratie van ventilatieroosters, het gebruik van kipramen, enz.) betekent een verlies aan authenticiteit en uitzicht: ook hier stelt de KCML zich de vraag naar de eventuele mogelijkheden om die ramen te restaureren en te verbeteren. Hetzelfde geldt voor het houten schrijnwerk, waarbij de mogelijkheden tot behoud bovendien groter lijken aangezien dat schrijnwerk zich voornamelijk in niet verwarmde delen bevindt en het probleem van energieprestatie zich hier dus veel minder stelt (de luchtstraten, inkomhallen, enz). Ook hier betekent de vervanging immers een groot verlies aan authentieke en karakteristieke materialen (houten schrijnwerk met volle marbritepanelen).

Hoewel men opteert voor een maximaal behoud van het “beeld” van de gevels zal de renovatie toch een aantal noemenswaardige wijzigingen teweeg brengen in het oorspronkelijke uitzicht. Meer bepaald het schrappen van bepaalde raamopeningen valt in dat opzicht te betreuren. Immers, hierdoor worden, in het bijzonder in de westgevel, verticale gesloten stroken geïntroduceerd waar zich vroeger glaspartijen bevonden. **Die nieuwe verticale, gesloten gevelpartijen wijzigen de oorspronkelijke geveltekening en het ritme.** Het schrappen van de ramen tussen de compartimenten blijkt nodig om aan de eisen van brandveiligheid te voldoen. De Commissie stelt zich hier vragen bij: kon dat niet op een andere manier opgelost worden (bijv. door het gebruik van brandwerend glas?) zodat minstens het originele uitzicht van de gevels volledig gevrijwaard kan worden. **Het schrappen van bepaalde raamopeningen vormt immers ook een minpunt voor de natuurlijke verlichting van de appartementen** (in een heel aantal gevallen worden het aantal ramen in de salons hierdoor immers gereduceerd).

Aangezien precies de optie werd genomen om het oorspronkelijke uitzicht van de gevel (en niet diens materiële authenticiteit) te vrijwaren, meent de Commissie dat een dergelijke wijziging van diens originele esthetiek absoluut vermeden moet worden

Bepaalde authentieke elementen van de gevels (borstweringen, lamellen) zullen gerecupeerd worden wat op zich positief is. Echter, bepaalde details lijken ook te zullen verdwijnen, bijvoorbeeld de horizontale stalen staaf aan de buitenzijde van de luchtstraten. Wat is de functie van dat element? In elk geval zou dat detail eveneens gerecupereerd en herplaatst moeten worden aangezien het deel uitmaakt van de oorspronkelijke gevelesthiek. Hiernaast moet ook de vormgeving van het schrijnwerk van de luchtstraten volledig conform zijn aan de oorspronkelijke modellen.

## **2. Dak:**

Het dak wordt geïsoleerd en, op expliciete vraag van de bouwheer, omgevormd tot een groendak. De Commissie kan de isolatie van het dak onderschrijven **maar stelt zich vragen bij het nut van een groendak. Immers, de oorspronkelijke sociale functie van het dak (droogplaats, ontmoetingsruimte) gaat hiermee deels verloren** en het dak zal nog slechts beperkt toegankelijk zijn. Het groendak zal mogelijk ook een negatieve impact hebben, op het goed behoud van de betonnen luifels (zullen deze elementen, bijvoorbeeld, nog voldoende onderhouden kunnen worden?).

Ook de functies van de gemeenschappelijke lokalen op het dak wijzigen: het atelier (schrijnwerkerij) zal nu ondergebracht worden in de voormalige stookplaats (op de begane grond) en de oorspronkelijke atelierruimte op het dak wordt omgevormd tot een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. De Commissie onderlijnt het belang van de rol die gemeenschappelijke ruimtes ook vandaag nog vervullen in een dergelijk sociaal wooncomplex. **Ze vraagt er dan ook over te waken die ruimtes ten volle te benutten en hun toegankelijkheid voor de bewoners te garanderen.** Vandaar ook het belang om het dak te behouden als een vrij toegankelijke gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

## **3. Interieurs**

De ingrepen in het interieur zijn er voornamelijk op gericht om de akoestische isolatie te verbeteren, om te voldoen aan de huidige normen inzake brandveiligheid en om het wooncomfort te verhogen. Het zeer karakteristieke en originele distributiesysteem van de woningen (luchtstraten die telkens, via individuele trappenhuisen, drie verdiepingen bedienen) blijft behouden. De schikking en het aantal woningen blijven nagenoeg dezelfde: de 104 bestaande woningen worden tot 103 wooneenheden herleid. Wel worden de 3-kamerappartementen (type T3) omgevormd tot woningen met nog slechts 2 slaapkamers met elk een grotere oppervlakte. Enkele duplexwoningen verdwijnen. Er wordt een belangrijk aantal woningen voor minder validen voorzien. Deze worden telkens op het niveau van de luchtstraten ingericht, zodat het systeem van de individuele trappen op de verdiepingen boven en onder de luchtstraat behouden kan blijven. Dit vergt wel een verbreding van 1 op de 3 toegangsdeuren op de galerij. Voor de overige woningen blijft de bestaande breedte van de deuren behouden.

De keukens en badkamers worden licht vergroot (voor de keukens gebeurt dat ten koste van een deel van de balkonoppervlakte) met het oog op een groter comfort. Men streeft er echter naar het oorspronkelijke concept van het “plan libre”, zoveel mogelijk te behouden. Ook de lokalisatie van de verschillende functies binnen de woningen (leefruimten, kamers, “natte ruimte” blijft min of meer behouden zodat de bestaande technische kokers functioneel blijven.

De akoestische isolatie wordt verbeterd door de ontdebbling van de (bestaande?) binnenwanden met een geïsoleerd wand, het aanbrengen van verlaagde plafonds en een nieuwe vloerbekleding (linoleum).

Algemeen genomen streeft het ontwerp naar het behoud van de grote principes van de oorspronkelijke planorganisatie, zowel wat betreft de indeling en organisatie van de verdiepingen als van de individuele woningen. Toch zullen de originele interieurs grondig vernieuwd worden en eveneens sterk aan (vnl. materiële) authenticiteit inboeten. Daarom suggereert de KCML om **één**

**type-appartement volledig te behouden en te restaureren** naar de oorspronkelijke toestand (het originele meubilair (kastenwanden) inbegrepen), als een materiële getuige van het originele woonconcept.

Anderzijds meent de Commissie dat bepaalde ingrepen op het interieur **erg betreurenswaardig zijn, vooral de systematische vervanging van alle borstweringen van de trappen**, zowel van de gemeenschappelijke trappenhuizen als van de individuele trappen. Het betreft erg kenmerkende elementen die een grote beeldbepalende waarde hebben. **De Commissie vraagt dan ook naar een oplossing te zoeken om die elementen te kunnen behouden.**

De oorspronkelijke kleurstellingen en muurschilderingen in de luchtstraten (binnendeuren), inkomhallen en trappenhuizen worden gerestitueerd volgens de resultaten van een bouwhistorisch onderzoek, wat positief is. Het is echter niet duidelijk of de toegangsdeuren tot de appartementen (uitgezonderd de deuren tot de woningen voor mindervaliden die in elk geval vervangen moeten worden) behouden kunnen blijven. De bestaande deurbreedte wordt in elk geval gerespecteerd (ook al beantwoordt die niet volledig aan de huidige normen). De Commissie pleit ook voor het behoud van de oorspronkelijke toegangsdeuren.

Ook de kunstwerken in de open ruimte zullen gerestaureerd worden. De Commissie vraagt dat toe te vertrouwen aan ervaren conservatoren/restauratoren.

Bij wijze van besluit meent de KCML dat de wijzigingen van het gebouw erg ingrijpend zijn en afbreuk zullen doen aan de erfgoedkundige waarde van het gebouw, zeker op materieeltechnisch vlak. Dat is erg betreurenswaardig, te meer dat die materieeltechnische aspecten (het experimenteren met een verregaand prefabricatieproces) precies een van de pijlers vormen van het oeuvre van Van Der Meeren. Deze aanpak blijkt vooral het gevolg van het gebrek aan integratie van de erfgoedkundige aspecten in de doelstellingen van het project en de strikte toepassingen van hedendaagse normen en prestatiecriteria die ontwikkeld werden voor nieuwbouw (ondanks de aanbevelingen van de nieuwe Europese Richtlijn ter zake). Om in de toekomst, in vergelijkbare gevallen, te kunnen streven naar een beter evenwicht tussen, enerzijds, de herwaardering van het erfgoed en, anderzijds, de verhoging van het wooncomfort vraagt de Commissie een overlegplatform te organiseren waarin door de verschillende betrokken instanties over deze problematiek gedebatteerd kan worden.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

A. de SAN  
Wvd. Voorzitter

kopie : B.R.O?H. - D.M.L.( M. Muret, )