

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Directie Monumenten en Landschappen
De Heer T. WAUTERS
Directeur
CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1
1035 Brussel

U/ref. : DML: 2043-439/06/2017-502PR
Dossier behandeld door C. Jacques
O/ref. : AA/AH/BXL21365_625
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Van Arteveldestraat 70 – Voormalig pakhuis van de firma Absalon. Restauratie en renovatie van de beschermde delen, afbraak en nieuwbouw van een woningcomplex. Advies van de KCML voorafgaand aan het indienen van de aanvraag tot unieke vergunning.

In antwoord op uw brief van 5/07/2018 met bovengenoemde referentie, sturen wij u de bemerkingen van onze Commissie, geformuleerd tijdens haar vergadering van 22/08/2018 over hoger vermelde werken.

Bij besluit van 02.04.1999 werden bepaalde delen van de gebouwen van de voormalige firma Absalon als geheel ingeschreven op de bewaarlijst. Het betreft volgende drie aan elkaar grenzende entiteiten: de totaliteit van de directeurswoning aan de Sint-Kristoffelstraat 43-45, de totaliteit van het pakhuis op het nr. 41 van dezelfde straat en de gevel en het dak van het pakhuis dat uitsteekt in de Van Arteveldestraat 70 en 72.



Industriël complex Absalon © Google Earth



Van Arteveldestraat 70 ©KCML – 1999

De voorliggende aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het pand aan de Van Arteveldestraat. De directeurswoning en het pakhuis in de Sint-Kristoffelstraat werden recent gerestaureerd en verbouwd tot woningen.

Historiek van het pand

De historiek van Absalon staat beschreven in de studie, opgesteld rond 2009 en toegevoegd aan het huidige dossier. Het geheel dateert van eind 19de eeuw - begin 20ste eeuw en kwam in verschillende fasen tot stand:

- 1891-92: directeurswoning, Sint-Kristoffelstraat 45,
- 1891-92 en 1905: pakhuis met aanpalend atrium Van Arteveldestraat 70,
- 1913: uitbreiding van het pakhuis, Sint-Kristoffelstraat 41.

Het pakhuis aan de Van Arteveldestraat gaat terug tot de vestiging van Absalon in de Brusselse binnenstad aan het eind van de 19^{de}-eeuw.



©BSE-DML



©KCML - 1999



Het bestaat uit een industrieel pand aan de straatzijde en een achterliggende opslagruimte met gaanderijen georganiseerd rond een atrium met indrukwekkende glaskap. Een bouwvolume met monumentale trap en goederenlift bevindt zich achter de linker travee (vanaf de straat gezien). Het geheel was uitsluitend toegankelijk via de achterzijde, vanaf de Sint-Kristoffelstraat. In 1905 werd het gebouw aan de straatkant van twee tot vier bouwlagen opgehoogd; het atrium kreeg er één verdieping bij. De mezzanine die de begane grond opdeelt, zou van 1912 dateren en was voorzien van metalen balustrades met eenvoudige Art Nouveau-motieven, toegeschreven aan Victor Horta (volgens de in het Hortamuseum bewaarde rekeningen was Absalon in 1912 één van zijn opdrachtgevers). De gebouwen staan sinds vele jaren leeg en werden ontdaan van alle afwerking.

Aanvraag en context

In 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het perceel aan de Van Arteveldestraat (04/PFU/220164). Het ontwerp voorzag 7 wooneenheden in het gebouw aan de straatzijde en een nieuwbouw met 5 appartementen opgetrokken onder de glaskap. Beide blokken werden met elkaar verbonden door de bestaande, gerestaureerde gaanderijen van het pakhuis. Het ontwerp voorzag plaatselijke ingrepen, zoals de toevoeging van vloerplaten in het atrium of het creëren van mezzanines. De verticale circulatie werd herzien. De vergunde werken werden niet uitgevoerd behalve het uitbreken van de borstwering onder het rechter raam om het gebouw vanaf de straat toegankelijk te maken.

De huidige aanvraag voorziet een verdubbeling van het aantal wooneenheden t.o.v. 2009, van 12 naar 25. Achter de op de bewaarlijst ingeschreven gevel voorziet men 15 appartementen. Daartoe wordt de bestaande draagstructuur volledig vervangen en verlaagt men de plafondhoogte van 5 tot 2,5 m. De nieuwe vloeren worden bevestigd tegen de voorgevel maar gedragen door de achtergevel die volledig heropgebouwd wordt. De gaanderijen rond het atrium (achteraan het perceel) worden gesloopt en vervangen door een appartementsgebouw met 10 wooneenheden dat ongeveer de helft van het perceel inneemt. De centrale glaskap zou gedemonteerd worden en deels heropgebouwd. De bouwblokken worden georganiseerd rond een lichtschacht waarop ook de buitengaanderijen uitgeven die toegang verschaffen tot de woningen vanaf een gemeenschappelijke circulatieruimte.

Advies KCML

Het goed aan de Van Arteveldestraat staat sinds een tiental jaar leeg en is sterk vervallen. De restauratie en de renovatie van het pand wordt door de KCML dan ook sterk aangemoedigd. Ook de bestemming tot woningen is op erfgoedvlak een waardevolle optie, ook al leidt ze tot het opdelen van het industriële pand.

Het voorliggende programma is duidelijk ambitieus zodat de bestaande toestand ingrijpend aangepast dient te worden. Het ontwerp beoogt daarbij een architecturale samenhang met de beschermde

voorgevel en aandacht voor de bestaande elementen, bijvoorbeeld door de glaskap te behouden, de woningen te organiseren rond nieuwe gaanderijen, een specifieke materiaalkeuze. Desondanks is de KCML van mening dat dit voorstel te weinig rekening houdt met de kwaliteiten van dit erfgoed en ook tekort schiet op het vlak van duurzaamheid en woonkwaliteit. Volgens de Commissie, kunnen de karakteristieken van het gebouw nog beter aangewend worden om inspiratie en kracht aan het ontwerp te verlenen.

Betreffende de typologie van de woningen van de voorbouw aan de Van Arteveldestraat, meent de KCLM dat de waardevolle elementen van de gevel meer aandacht moeten krijgen. De bijkomende vloeren tussen de bestaande verdiepingen, nodig om meer appartementen te kunnen creëren, hebben een ingrijpende impact:

- de hoogte van 2,50m is te beperkt;
- de wijzigingen van de samenstelling en de verdeling van het schrijnwerk (volle panelen) zijn niet aanvaardbaar in een dergelijke gevel;
- de nieuwbouw met bijkomende gaanderijen en nieuwe vloeren (verbonden met de gevel) is moeilijk te verdedigen zonder grondiger kennis van de bestaande toestand.

Dit voorstel roept ook vragen op betreffende de stabiliteit. Zo informeert het beknopte stabiliteitsverslag niet over de impact van deze ingreep op de gevel en over de wijze waarop het goede behoud ervan gewaarborgd is. De hele operatie zou dan ook nefast zijn voor dit erfgoed maar ook op het vlak van duurzaamheid en woonkwaliteit.

De Commissie pleit ervoor om de typologie van het pakhuis en van de gaanderijen rond het atrium te benutten als een hefboom voor deze vastgoedoperatie en de originaliteit van de bestaande constructie te vatten in een creatief concept, bijvoorbeeld door aan de straatzijde meer lofts te voorzien. Zij vraagt dus te opteren een renovatie, rekening houdend met de bestaande kenmerken van het gebouw, en daarbij een deel van de gaanderijen en het gebouw aan de straatzijde te behouden (en op te delen)

Een betere kennis van de bestaande elementen (vloeren, gaanderijen) is daarbij zeker nuttig bij de ontwikkeling van het ontwerp: de analyse van de bewaringstoestand en van de erfgoedwaarde van de bestaande elementen kunnen daarbij tot nieuwe standpunten leiden. Dit betekent dat een grondige herziening van de organisatie van de woningen zich opdringt. Het realiseren van een verantwoord woningcomplex in de gegeven erfgoed- en stedenbouwkundige context vereist waarschijnlijk ook een beperking van het aantal wooneenheden. Dit sluit dus aan bij het eerder vergunde woningproject dat de Commissie toen al beschouwde als een absolute maximumoptie (ze vroeg in 2009 al een respectvoller benadering van de bestaande gebouwen en waarschuwde ze voor de hoge verdichting van het bouwblok).

A/ De beschermde delen (gevels/ daken)

De sobere gevel verwijst naar het industriële verleden van het pand en onderging nauwelijks wijzigingen. De KCML uit geen bemerkingen over de voorgestelde behandeling en kleurstelling. Ze vraagt de afwerking van de recente deuropening, aangebracht in 2009, te verbeteren (bakstenen van dezelfde afmetingen en eenzelfde metselverband aanwenden).

De overige aspecten zoals het buitenschrijnwerk of de thermische isolatie, zijn onlosmakelijk verbonden met het concept van de achterliggende woningen, dat zou moeten herzien worden (zie hoger). Volgens de huidige plannen veroorzaakt de horizontale opdeling van het gebouw aan de straatzijde immers een breuk tussen de beschermde gevel en de achterliggende structuur zodat de raamopeningen in twee verdeeld

worden. De KCML kan deze optie niet aanvaarden omdat de gevel hierdoor gewijzigd wordt maar ook omdat de voorziene ramen niet met dezelfde finesse als de bestaande behandeld worden.

De Commissie vraagt daarom de bestaande plafondhoogtes achter de ramen te respecteren en de betreffende ruimtes eventueel te voorzien van mezzanines. Op die wijze kan men het bestaande buitenschrijnwerk herwaarderen én verhoogt de architecturale kwaliteit van de woningen door een betere lichtinval en hogere plafonds (gevelopeningen volgens de huidige plannen op weinig gebruikelijke wijze in de appartementen verwerkt, soms op vloerniveau en soms op plafondniveau - toegenomen aantal opendraaiende raamvleugels).

De beschermde gevel mag immers niet aan betekenis en samenhang verliezen, wat niet strookt met het erfgoed-statuut van het pand. De Commissie vraagt daarom de bestaande plafondhoogtes achter de ramen te respecteren en eventueel te voorzien van mezzanines. Op die wijze kan men het bestaande buitenschrijnwerk herwaarderen én verhoogt de architecturale kwaliteit van de woningen door een betere lichtinval en hogere plafonds (gevelopeningen volgens de huidige plannen op weinig gebruikelijke wijze in de appartementen verwerkt, soms op vloerniveau en soms op plafondniveau - toegenomen aantal opendraaiende raamvleugels).

Het buitenschrijnwerk

Het ontwerp voorziet de vervanging van alle raamwerk door houten standaardramen met driedubbele slag dat zowel qua indeling als qua uitvoering afwijkt van de bestaande typologie. Het dossier maakt echter geen gewag van de exacte bewaringstoestand van het oorspronkelijke buitenschrijnwerk dat nog nagenoeg volledig aanwezig is. Bij gebrek aan nauwkeurige documentatie van de bestaande toestand van het schrijnwerk, is de KCML van mening dat een systematische vervanging niet aanvaardbaar is. Ze vraagt eerst en vooral een inventaris van het bestaande schrijnwerk op te stellen om de voorgestelde opties te rechtvaardigen (analyse van de staat en bepaling van de nodige interventies).

In functie van de conclusies van deze inventaris, kan men een gerichter beslissing nemen, rekening houdend met de eisen van het programma en de patrimoniale aspecten. Algemeen genomen vraagt de KCML absolute voorrang te verlenen aan de restauratie van de bestaande ramen. Slechts wanneer geen enkel deel van het schrijnwerk nog bruikbaar is, kan men overgaan tot reconstructie naar vergelijkbaar model. Daarbij zou men de profielen kunnen aanpassen en dubbele beglazing kunnen plaatsen om de energieprestatie te verbeteren. Als deze optie een gunstig gevolg kan krijgen, is de bedoeling om de samenstelling van de ramen zo goed mogelijk te respecteren (dikte van de profielen, verdelingen, moulures,...). De KCML suggereert ook proeven uit te voeren van een raam (i.f.v de weerhouden optie : restauratie, vernieuwing op basis van een prototype) afgewerkt met eik-kleurig vernis aan de DML ter goedkeuring voor te leggen.

Het binnenklimaat

Algemeen genomen vraagt de Commissie een grondige studie uit te voeren van het beoogde binnenklimaat. Hierbij moet specifieke aandacht gaan naar de impact op de beschermde gevel van de interventies m.b.t. de energieprestaties. Die moeten bepaald worden in functie van het bouwconcept, dat de KCML vroeg om te buigen van nieuwbouw tot renovatie. De beslissing voor een eventuele isolatie van de beschermde gevel aan de binnenkant lijkt in dat opzicht voorbarig.

- Welk type ventilatie wordt voorzien en waar precies komen de uitsparingen en roosters voor de af- en toevoer van lucht?
- Hoe worden de koudebruggen als gevolg van de binnenisolatie beheerd? (details van de aansluiting op de vloeren, details van de aansluiting op het dak, vensteropeningen, enz.);

- Hoe beheert men de mogelijke condensatieproblemen in de muren, als gevolg van de verplaatsing van het dauwpunt in het metselwerk?;
- De bakstenen gevel werd vermoedelijk met kalk gemetseld, dus een materiaal dat grote hoeveelheden water kan opnemen en afgeven. Het drogen van dit metselwerk (in koude periodes) is grotendeels mogelijk via de interieurverwarming van de vertrekken. De plaatsing van een isolatie aan de binnenkant wijzigt het vermogen van de muur: hij kan niet langer vocht opnemen en wordt meer blootgesteld aan langdurige vorstperiodes. Er blijkt dus een studie nodig van het gedrag van het gevelmetselwerk om de risico's op vocht binnen te evalueren en om na te gaan of er geen gevaar is dat het materiaal onder de invloed van vorst beschadigd zou worden.

Het dak

Het project voorziet een zinken bekleding met opstaande voegen. Gelet op de zwakke helling en het feit dat het vanaf de straat niet zichtbaar is, gaat de KCML met deze aanpak akkoord. Er wordt voorzien om het bestaande gebinte te restaureren; het bestek voorziet de behandeling en de vervanging van bepaalde stukken, maar zegt niets over de bewaringstoestand van het bestaande gebinte. De KCML verzet zich niet tegen de vervanging en de behandeling van de delen die stuk zijn, maar vraagt dat de aanvraag tot SV een specifieke balans bevat en deze ingrepen verantwoordt. Het originele en/of bestaande gebinte en de dakbekleding worden in het dossier niet gedocumenteerd: de bouwaanvraag moet op dit punt vervolledigd worden.

Er wordt een wijziging van het dakvolume achteraan voorzien opdat het appartement op de hoogste verdieping een terras krijgt. Over de wijziging van de ramen op die plaats is er geen informatie. Zonder nauwkeurig plan van de ingrepen kan de KCML geen standpunt innemen tegenover de ingreep.

Het lastenboek

M.b.t. het lastenboek, vraagt de KCML bepaalde posten te vervolledigen of aan te passen in functie van volgende specifieke bemerkingen:

- Post 3.2, meerdere reinigingsproeven voorzien en ter goedkeuring voorleggen aan de DML,
- Post 3.4, de hoogte van de metsellaag in nieuwe baksteen moet identiek zijn aan de bestaande, stalen vooraf laten goedkeuren door de DML,
- Post 3.6, de nieuwe leg- en voegmortel uitvoeren in overeenstemming met de oorspronkelijke samenstelling (kalk- of bastaardmortel).
- Post 3.7, schroefdraadstangen niet doorsnijden met een werktuig dat het metaal kan verwarmen en/of de chemische samenstelling ervan kan wijzigen,
- Post 3.8, de afwerking van de nieuwe stenen uitvoeren met de hand; voorbeelden van bewerking vooraf door de DML laten goedkeuren,
- Post 3.9, de metalen gevelementen met een roestvertrager behandelen vooraleer ze te herschilderen,
- Post 3.10, de samenstelling van de aanwezige verf bepalen om de verenigbaarheid met een kalkbehandeling te controleren, zo nodig wordt hetzij de aanwezige verflaag verwijderd, hetzij een matte, waterdampdoorlatende minerale verf voorgesteld,
- Post 4, de houtstructuren van het raamwerk niet afbikken,
- Post 4.3, voor elke ingreep op het raamwerk dient een grondig plan van dit raamwerk opgemaakt te worden en de eventueel aanwezige pathologieën bepaald te worden,
- Post 5.1, de belettering niet zandstralen maar een gewone ontkorreling voorzien.

B/ Het pakhuis en het atrium

Rekening houdend met de opmerkingen betreffende het bouwblok aan de straatzijde, formuleert de Commissie hetzelfde voorbehoud bij het voorziene gebouw aan de achterzijde. Door de hoge verdichting van het binnenbouwblok boet ook deze zone in aan kwaliteit.

Indien men woningen in het binnenblok wil inplanten dan zou men daarbij het potentieel van de indrukwekkende lichtschacht en van de koepel maximaal moeten benutten omwille van zijn intrinsieke waarde en om reden van de natuurlijke lichtinval. De woningen zou men zodanig moeten organiseren dat de aanpassing van de bestaande structuur tot een minimum herleid wordt. Ook hier kunnen mezzanines een oplossing bieden om de vloeroppervlaktes maximaal te benutten met behoud van de bestaande structurele logica. Het appartement onder het dak kan misschien omgevormd worden tot een groot terras voor de wooneenheden.

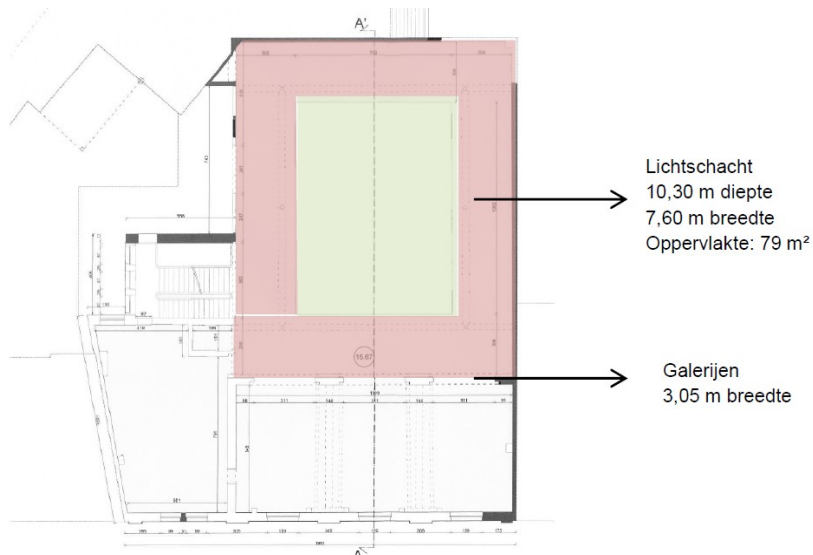
Ook qua vormgeving zou de binnenkoer beter moeten aansluiten bij het bestaande industriële karakter. Het behoud van de bestaande gietijzeren kolommen, de borstweringen van Victor Horta en natuurlijk de glazen koepel kunnen een architecturale meerwaarde betekenen in dialoog met de waardevolle hedendaagse toevoegingen, het verwijst ook naar de bijzondere historische betekenis van de plek die de scharnier vormde tussen de 3 oorspronkelijke entiteiten van Absalon.

Concreet stelt de KCML voor:

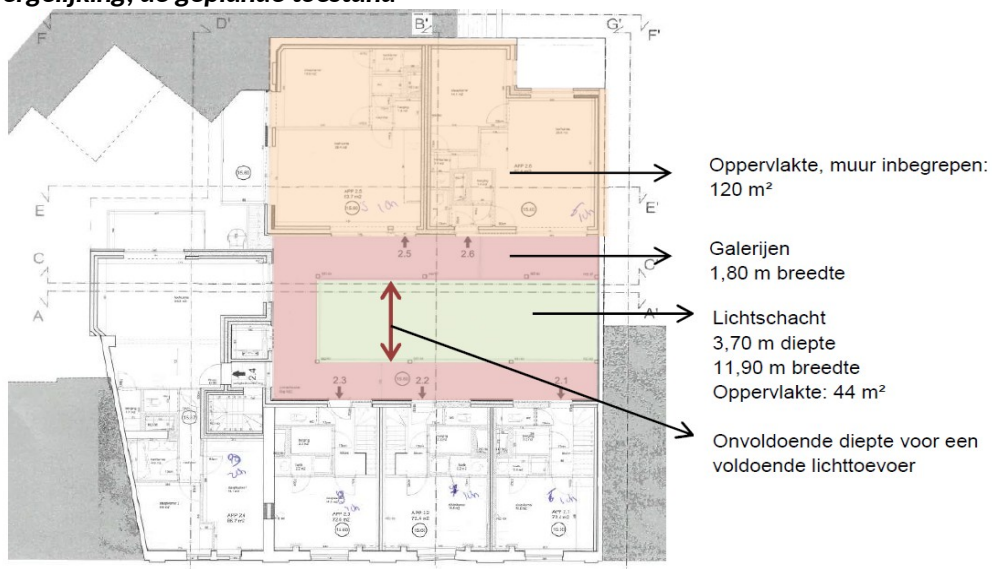
- de bestaande galerijen benutten om de appartementen bereikbaar te maken zo nodig met uitbreiding en/of de wijziging van de vloerplaten,
- een zo groot mogelijke oppervlakte van de lichtschacht vrijwaren,
- de glazen koepel herwaarderen en adequater integreren. Het appartement op de hoogste verdieping van de nieuwbouw neemt vrij onhandig de vorm aan van de glaskap. Nochtans maken de ongewoon grote omvang van de spectaculaire glaskap net deel uit van de architecturale en erfgoedkundige waarde van het geheel en verlenen de koepel zijn intrinsieke waarde;
- het bouwvolume in het binnenblok inschrijven onder de glaskap en de potentiële ruimte onder de glazen koepel benutten als gemeenschappelijke binnenruimte; de Commissie verwijst daarbij naar de typologie van de Godinsite aan het kanaal te Laken;
- de uitbreiding van het gebouw met de traphal en de lift komt de organisatie van het geheel zeker ten goede en laat toe dat de verticale circulatie zijn oorspronkelijke plaats behoudt. Toch valt het te betreuren dat de monumentale trap daarbij verdwijnt. Indien de sloop van de trap onvermijdelijk zou zijn, bijvoorbeeld om reden van stabiliteit, dan moet de nieuwe verticale circulatie op zijn minst dezelfde bouwkundige kwaliteit en betekenis hebben als de bestaande industriële structuur.

De KCML vraagt een haalbaarheidsstudie uit te voeren m.b.t. de inplanting van het nieuwe bouwblok op het perceel en te onderzoeken hoe men dit kan koppelen aan een beter behoud van de bestaande structuur en aan een betere lichtinval. Onderstaand schema zou daarbij als uitgangspunt kunnen dienen (schema's opgesteld door B.S.E.).

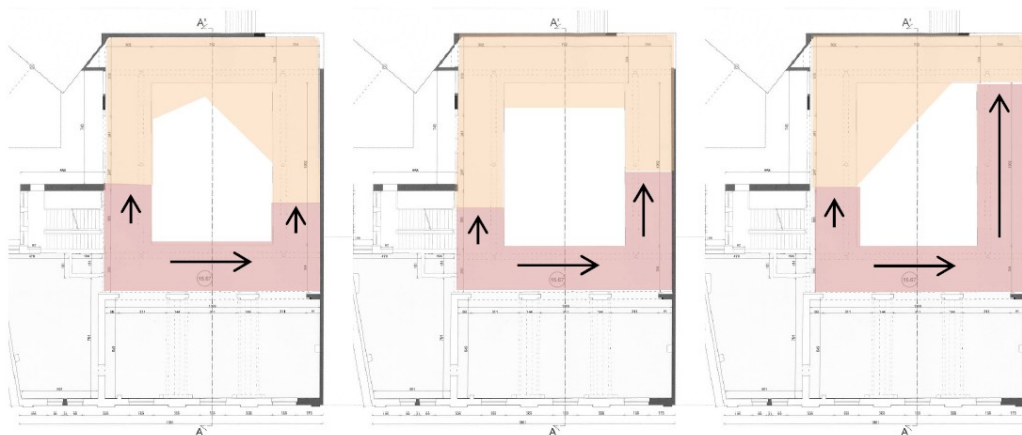
Bestaande toestand



Ter vergelijking, de geplande toestand



Mogelijke alternatieve inplanting



Schema van het principe met een plateau voor een uitbating van 90 à 100 m² en een atriumdiepte van minstens 9,50 m die beter de bestaande structuur van het goed in aanmerking neemt.

D/ Stedenbouwkundige aspecten

Tenslotte, en hoewel het voorliggende advies in de eerste plaats de erfgoedaspecten van de aanvraag behandelt, vestigt de KCML ook de aandacht op bepaalde stedenbouwkundige vragen m.b.t. het ontwerp.

- De verdichting van het huizenblok is aanzienlijk en wijkt af van de artikels 4, 6, 13 en 16 van Titel I van de GSV. Deze constructie past niet op harmonieuze wijze in de bestaande bebouwing. De galerijen creëren problemen van rechtstreekse zichten vanaf de woonvertrekken van de nieuwe appartementen (zoals bv. voor de appartementen 4.4. en 4.5.).
- De buitenterrassen op de binnenkoer beantwoorden niet aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake zichten (gevels EE' en DD'). In het dossier ontbreekt informatie om het project te kunnen evalueren in zijn bouwcontext, bijvoorbeeld m.b.t. een verlaging van de mandelige muur met de rechterbuur op het niveau +4, zonder verdere informatie over de impact (zie gevelopstand GG')
- De nieuwe appartementen zijn weinig kwaliteitsvol op het vlak van interieurorganisatie, en sommige beantwoorden niet aan de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV wat de minimumoppervlakte of de natuurlijke lichtinval betreft:
 - . bepaalde appartementen krijgen te weinig natuurlijk licht binnen voor de bewoonbare vertrekken, zoals de slaapkamer of het salon;
 - . bepaalde keukens zijn ingericht in de inkomgang van de appartementen, wat niet overeenstemt met de regelgeving: ze moeten buiten de circulatietrajecten liggen;
- In haar advies vraagt de brandweer een tweede evacuatie-traject; dit moet verduidelijkt worden (zie ladder).

Samengevat

De KCML vraagt de ontwerper het onderwerp te verbeteren zowel op erfgoed- als op stedenbouwkundig vlak. Zij nodigt de aanvrager uit om dit luik van de bouwaanvraag te behandelen in samenspraak met de verschillende betrokken partijen en over dit project een gezamenlijk overleg te organiseren met de KCML, de DML en de DS.

Met de meeste hoogachting,

A. AUTENNE
Secretaris

Chr. FRISQUE
wnd. Voorzitter

kopie : BSE-DML : Coralie JACQUES, cel werken
BSE-DS : cel PFU