

Brussel Stedenbouw en Erfgoed

Directie Stedenbouw

De Heer Thibaut JOSSART

Directeur

Directie Cultureel Erfgoed

De Heer Thierry WAUTERS

Directeur

Kunstberg 10-13

B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 29/04/2026

O/Ref. : AND20014_758_PUN

Behr. : AH/ACN

U/Ref. : 2003-0045/05/2025-583PR

Corr DCE: A.-C. Noël

NOVA : 01/PFU/2012455

Corr DS : A. Hanson / F. Albertine

**ANDERLECHT. Vrij-Onderzoekstraat 13-15 / Scheutveld-
en Naaldstraat – Voormalige brouwerij Atlas**

(= totaliteit van de brouwtoren en gevels aan de Vrij-Onderzoek- en
de Scheutveldstraat ingeschreven op de bewaarlijst als monument
/ brouwerijsite op de wettelijke Inventaris)

UNIEKE VERGUNNING: Renovatie van de site van Atlas-brouwerijen tot
een gemengd complex met gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en
woningen, voorzien van landschappelijk ingerichte binnenkoeren en
een ondergrondse parkeergarage

Eensluitend advies van de KCML

Mijnheer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 31/03/2026, sturen wij u het gunstig advies met voorwaarden dat onze
Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 22/04/2026.

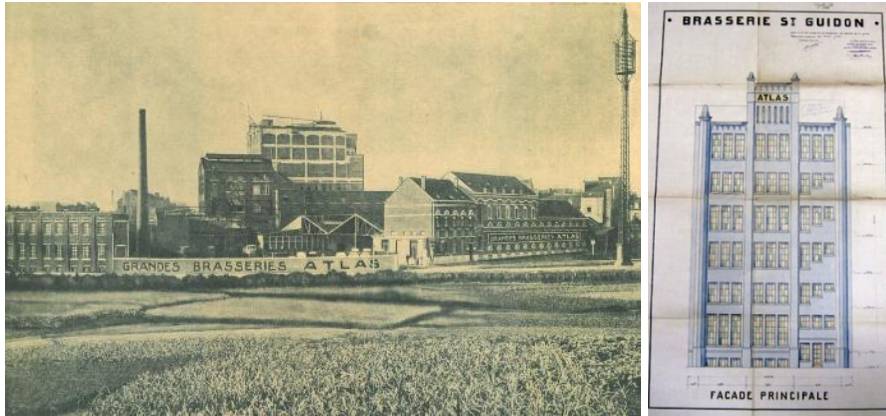
Erfgoedcontext



*Erfgoedlocatie (© Brugis), bestaande toestand van de brouwtoren
en van de gevels aan de Vrij-Onderzoekstraat (foto's uit de aanvraag)*

*De voormalige brouwerij Atlas te Anderlecht is als monument ingeschreven op de bewaarlijst bij besluit
van 01/02/2001 wat betreft de totaliteit van de brouwtoren alsook de gevels aan de zijde van de
Scheutveldstraat en de Vrij-Onderzoekstraat. De volledige site is ingeschreven op de wettelijke Inventaris.*

De brouwerijsite illustreert de evolutie van traditionele (lambiek-)brouwmethodes naar moderne
pilsproductie in het Brussels Gewest. Architecturaal weerspiegelt ze de overgang van klassieke
industriële bouwtechnieken naar gewapend beton en Art Deco. De Nathan-toren vormt daarbij een
markant stedelijke baken in het industriële landschap langs het kanaal Brussel–Charleroi.



Archieffoto van de site tussen 1927 en 1940 en gevelopstand van de brouwtoren, uit de historische studie in het aanvraagdossier

De historische ontwikkeling van de site wordt uitvoerig gedocumenteerd in de bij de aanvraag gevoegde studie en kan als volgt worden samengevat:

- begin 20ste eeuw: verdwijnen van de pre-industriële activiteiten langsheen de Broekbeek en aanleg (ca. 1902) van de Broekbeekstraat, de huidige Vrij-Onderzoekstraat;
- 1912-1913: aanvraag ingediend voor de door stoom aangedreven ‘Brasserie Saint-Guidon’, bouw van de centrale brouw- en machinezalen, de gistingshal en de lagerkelders;
- jaren 1915-1920: bouw langsheen de Vrij-Onderzoekstraat van de directeurswoning en stallen, in 1927 verhoogd voor kantoorinrichting;
- 1926: bouw van de iconische brouwtoren en omschakeling naar het Nathan cascadeprocedé (continue bierproductie met serie-opstellingen van verticale kuipen over meerdere niveaus, mouterij, gistingskuipen en een waterreservoir op de bovenste verdiepingen);
- 1940: toevoeging van een bijgebouw langs de Vrij-Onderzoekstraat, rechts van en aanpalend aan de stallen;
- 1949-1952: verkoop aan de brouwerij Brouwerij Haacht, stopzetting van de productie en gebruik als opslagsite;
- vanaf 1989: diverse projecten voor hergebruik, herbesteding en vastgoedontwikkeling.

De aanvraag

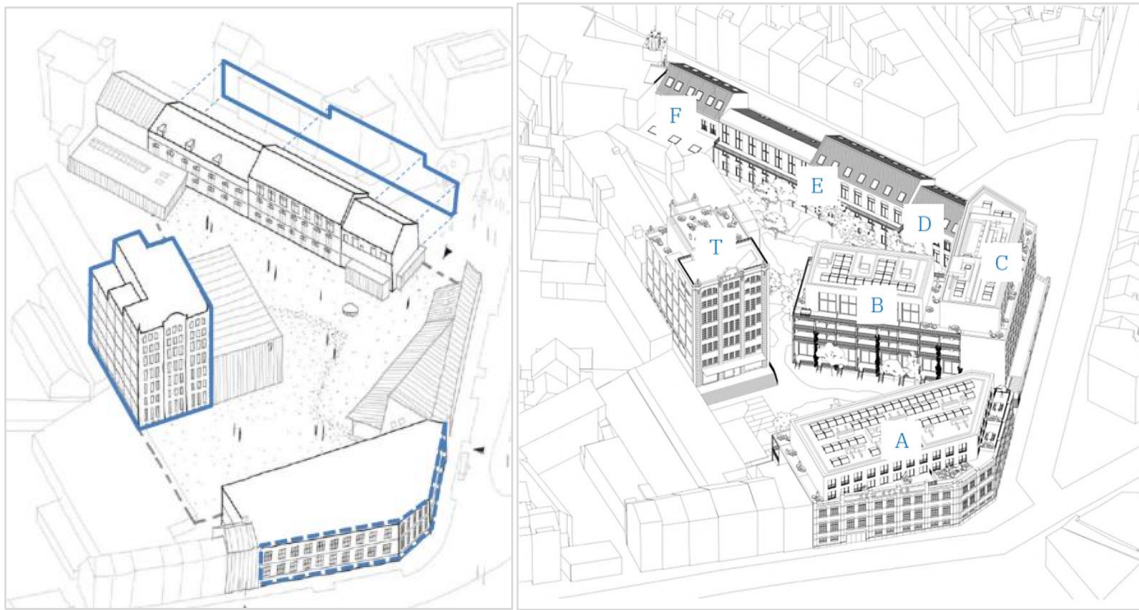
Tijdens de periode 2014–2019 bracht de Commissie meermaals advies uit over eerdere herbestemmingsprojecten¹. Deze bleken economisch onhaalbaar of te ingrijpend op erfgoedvlak. Daarop werd in 2023 door de Brusselse bouwmeester (BMA) een wedstrijd uitgeschreven voor de ontwikkeling van de brouwerij-site, met inspraak van de DCE en de KCML en voorbereidende plaatsbezoeken.

Het winnende ontwerp - gefundeerd op een uitgebreide historische studie - werd voorgesteld tijdens projectvergaderingen op 20/12/2024 en op 27/06/2025, in aanwezigheid van de KCML, en in grote lijnen positief onthaald. Het werd daarop verder uitgewerkt en maakt het voorwerp uit van de huidige aanvraag tot unieke vergunning. Die beoogt de reconversie van het brouwerijcomplex tot een gemengd gebruik van gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en woningen:

- de voormalige brouwtoren (gebouw T) renoveren om deze te bestemmen voor een voorziening van collectief belang en kantoorruimte op de hogere verdiepingen;
- het gebouw A ophogen met twee *setback* bouwlagen en inrichten tot 30 wooneenheden en inrichting van de kelderruimte als ondergrondse parking;

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/553/AND20014_553.pdf
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/605/AND20014_605_LibreExamen13_BrasserieAtlas.pdf
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/635/AND20014_635_LibreExamen Atlas_1.pdf

- de voormalige stallingen en kantoren (gebouwen D en E) uitgevend op de Scheutveldstraat renoveren en inrichten tot 25 wooneenheden en collectieve functies;
- het gebouw F renoveren, ophogen en inrichten tot een schoolgebouw;
- twee nieuwe volumes B en C invoegen met respectievelijk 23 wooneenheden en 91 studentenkamers;
- een landschappelijke inrichting binnen het binnenterrein realiseren, met onder meer het vellen van 3 hoogstammige bomen en 27 nieuwe aanplanten. De site wordt ingedeeld in een noordelijke tuin met residentieel karakter en een meer stedelijke zuidelijke zone, met de aanleg van een semipubliek plein voor de brouwtoren;
- een parking inrichten in de ondergrondse verdieping met 70 parkeerplaatsen en 291 fietsenstallingen.



Isometrie van de bestaande toestand, met aanduiding van de gevrijwaarde delen, en van de nieuwe toestand, fotomontages van het ontwerp (documenten uit het aanvraagdossier)

Advies KCML

De KCML brengt over de aanvraag een gunstig eensluidend advies met voorwaarden uit.

De Commissie waardeert het globale concept van dit herbestemmingsproject alsook het voorgestelde programma. Dit maakt het mogelijk om deze waardevolle industriële site na jaren van verval en onderbenutting een duurzame en toekomstgerichte invulling te geven.

Zoals al aangegeven tijdens de projectvergaderingen van 2024 en 2025, onderschrijft de KCML de krachtlijnen van het ontwerp, waarbij het bestaande erfgoed als structurerend uitgangspunt wordt gehanteerd en maximaal wordt behouden en gevaloriseerd.

De voorgestelde ingrepen sluiten aan bij de historisch gelaagde ontwikkeling van de site en zetten deze coherent voort, onder meer via de toevoeging van een centrale nieuwbouw. De optopping van de bestaande gebouwen respecteert de leesbaarheid van de historische structuren door de duidelijke geleiding tussen de oorspronkelijke onderbouw en de geplande nieuwe bouwlagen.

Algemeen genomen zullen de restauratie-ingrepen op de gevrijwaarde en waardevolle bouwonderdelen gebeuren volgende regels van het ambacht. Basisprincipes voor de (gevrijwaarde) gevels zijn behoud en conservatie, met als doel ze terug te brengen naar een historisch verantwoorde of coherente toestand en tegelijk te komen tot een betere energieprestatie. In dat kader wordt onder meer het buitenschrijnwerk systematisch vervangen. Deze ingreep is op erfgoedvlak aanvaardbaar, gelet op de soms verregaande degradatie en, voor wat de houten ramen betreft, de eerder beperkte intrinsieke erfgoedwaarde van het oorspronkelijke schrijnwerk. Het schrijnwerk was bovendien afgestemd op de industriële bestemming van de betrokken bouwdelen, en beantwoordt niet aan de vereisten die voortvloeien uit de voorziene (woon-)functies.

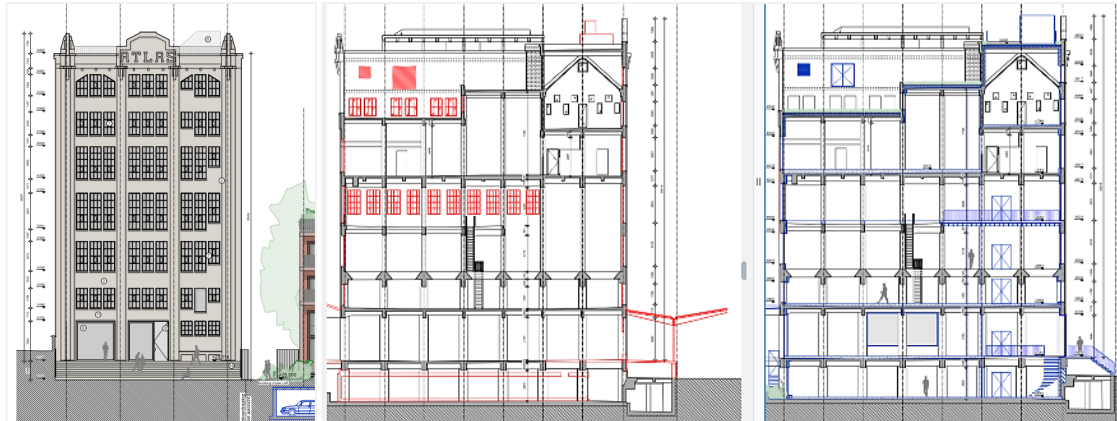
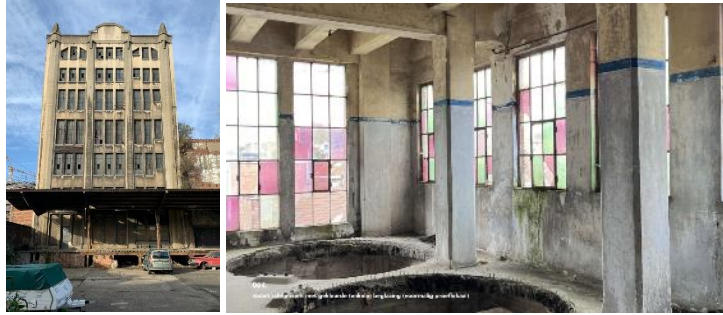
Niettemin roept de concrete uitwerking van het nieuwe buitenschrijnwerk nog enkele vragen op, in het bijzonder in de hoofdgevel van de brouwtoren en in gebouw A, zoals verder in dit advies wordt toegelicht. Ook de materiaalkeuzes dienen op bepaalde punten verder te worden verduidelijkt en onderbouwd. Voor de meest beeldbepalende ingrepen, waaronder het nieuwe buitenschrijnwerk, wordt gevraagd om, vóór de definitieve materiaal- en vormgevingskeuzes, proefopstellingen te voorzien. Algemeen genomen moeten alle aanvullende plannen, technische fiches en mock-ups met betrekking tot de erfgoedelementen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de DCE.

Tot slot stelt de Commissie vast dat het landschapsluik te algemeen en schematisch is, in tegenstelling tot het architecturale luik. In zijn huidige vorm is het onvoldoende onderbouwd en uitgewerkt om hierover een gefundeerde beoordeling te kunnen geven. Dit luik dient dan ook grondiger te worden bestudeerd alvorens het kan goedgekeurd worden. De KCML benadrukt dat dit onderdeel erg belangrijk is en een even beeldbepalende component van het project vormt als de bebouwing.

Meer in detail vraagt de KCML volgende punten te wijzigen of verder uit te diepen:

Gebouw T : brouwtoren in Art deco stijl uit 1926, arch. Jules Installé,

Wat het programma betreft, wordt de brouwtoren vrijgehouden van woonfuncties en bestemd voor publiek en professioneel gebruik, met kantoorfuncties op de bovenliggende verdiepingen. In toepassing van voorschrift 08 van het Gewestelijk Bestemmingsplan acht de KCML deze invulling vanuit erfgoedstandpunt aanvaardbaar, aangezien ze toelaat de ruimtelijkheid, de bouwkundige structuur en de leesbaarheid van het oorspronkelijke industriële productieproces van de brouwtoren maximaal te behouden, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde.



Hoofdgevel (oostzijde) van de brouwtoren en interieur, gevelopstand en snedes uit de aanvraag

De Commissie staat gunstig t.o.v. de restauratie en aanpassing van de gevels van de brouwtoren. De nieuwe toegang en bijkomende gevelopeningen zijn coherent ontworpen en heractiveren de sokkel op een harmonieuze wijze.

De vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk, dat reeds gedeeltelijk werd vernieuwd en zich in een slechte staat van bewaring bevindt, door performantere stalen raamprofielen met thermische onderbreking en een indeling gebaseerd op de historische repetitieve module, kan vanuit erfgoedstandpunt worden aanvaard, onder de volgende voorwaarden:

- de toegepaste profielen moeten zo slank mogelijk worden uitgevoerd en het oorspronkelijke aanzicht zo dicht mogelijk benaderen;
- het gekleurde glas van de ramen moet behouden blijven. Het betreft een beeldbepalend historisch element, dat reeds zichtbaar is op het archiefplan van de gevelopstand, en dat bijdraagt tot de belevingswaarde van de toren. De KCML vraagt te onderzoeken of de bestaande glasplaten zorgvuldige kunnen worden gedemonteerd en hergebruikt als binnenlaag in de nieuwe performante beglazing;
- de definitieve uitvoering van het buitenschrijnwerk moet worden voorafgegaan door de plaatsing van een mock-up van de ramen, zodat zowel de buiten- als binnenzichten kunnen beoordeeld worden;
- ook de visuele impact van de eventuele integratie van een zonwerende laag in de nieuwe beglazing moet voorafgaand in situ worden geëvalueerd.

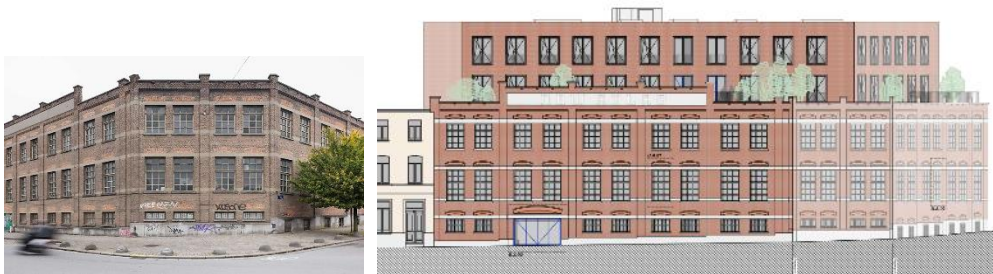
De voorgestelde drieledige compartimentering van het interieur waarborgt de leesbaarheid van de bestaande ruimtelijke structuur en van het historische brouwproces. De voorgestelde behandeling van de binnen afwerkingen vormt hierbij een passende keuze. Algemeen genomen pleit de Commissie ervoor om waar mogelijk de oorspronkelijke kleurstelling van het interieur te behouden, met name in het vroegere proeflokaal.

Sommige afwerkingen, zoals van de openingen ter hoogte van de vroegere brouwketels, kunnen in een later bepaald worden in functie van het toekomstige gebruik. De keuzes hieromtrent dienen dan wel ter goedkeuring aan de DCE te worden voorgelegd.

Het principe van de binnenisolatie en de positionering van de isolatielaag is vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar, aangezien de leesbaarheid van de gevels maximaal gevrijwaard blijft en de bouwhygiëne gewaarborgd is, zoals aangetoond in bijgevoegde dauwpuntberekening. Deze ingreep wordt ook gekoppeld aan een technische uitrusting voor de ventilatie van de ruimten, in functie van hun bestemming.

De materiaalkeuze voor de isolatie is voor verbetering vatbaar. De voorziene opbouw bestaat uit een combinatie van rotswol en gipsplaten. De Commissie vraagt een alternatief te zoeken dat betere aansluit bij de erfgoedkundige logica van de bestaande constructie, met name een capillair actieve binnenisolatie die zowel thermisch performant als vochtregulerend is (zie ook recent gepubliceerde richtlijn TV 300 betreffende “het langs binnen isoleren van bakstenen en betonnen gevels”²).

Gebouw A: voormalig pakhuis en bottelarij, 1925, arch. Jules Installé en structuur in gewapend beton volgens het systeem Hennebique



Bestaande toestand en gevelontwerp van gebouw A, uit de aanvraag

De KCML brengt een gunstig eensluidend advies uit over het ontwerp voor gebouw A, onder voorbehoud dat de plannen voor het buitenschrijnwerk worden herwerkt en verfijnd.

Het behoud en de restauratie van de betonnen raamkaders in de gevrijwaarde gevels vormen een passende keuze, gelet op hun erfgoedwaarde en beeldbepalend karakter. Ook de voorgestelde aanpassing van het glastype (van mat naar doorzichtig glas) is aanvaardbaar in functie van de nieuwe woonbestemming.

Daarentegen blijkt uit de voorliggende tekeningen dat het voorgestelde raamwerk een te grote visuele impact heeft op de bestaande raamopeningen en de leesbaarheid van de betonnen kaders in het gedrang brengt, onder meer door de te dominante onderregel. Het ontwerp dient verder te worden verfijnd met het oog op een meer subtiele verhouding tussen het schrijnwerk en de slanke betonkaders.

De in het dossier vermelde alternatieve opties waarbij de raamopeningen zouden worden ingevuld met buitenschrijnwerk in aluminium, hout of staal zonder behoud van de betonnen raamkaders - indien hun behoud niet haalbaar zou blijken - wordt niet aanvaard. Deze oplossing kan enkel worden overwogen ter hoogte van de travee met evacuatieweg, zoals voorgesteld.

Voor de garagepoort wordt gevraagd om het bestaande uitzicht te behouden in overeenstemming met de industriële typologie van het gebouw, en dus te opteren voor een houten bekleding die overeenstemt met het bestaande model (in plaats van een zichtbare aluminiumstructuur). Gelet op de inspanningen die worden geleverd voor de restauratie van de gevels, zou het jammer zijn indien de garagepoort zou worden vervangen door een standaardoplossing die afbreuk doet aan de architecturale samenhang van de gevel.

² [Binnenisolatie van bestaande gevels](#). (Buildwise.be)

Landschappelijke inrichting

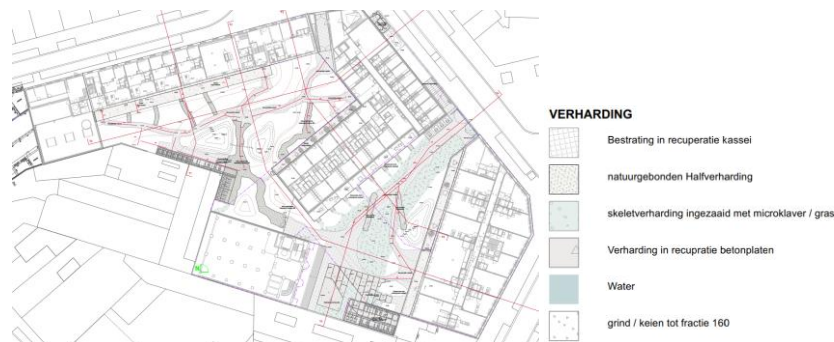


Bestaande toestand van de binnenkoer aan de zuidkant (links) en de noordzijde (rechts); referentiebeeld voor de aanleg van de noord-tuin uit de aanvraag

Zoals eerder vermeld is dit luik onvoldoende uitgewerkt en onderbouwd. De KCML vraagt het ontwerp grondiger te bestuderen en te steunen op een gedegen kennis en documentatie van de historische en de bestaande toestand (nauwkeurig te registreren op tegenstelbare grafische documenten).

De te voorziene tracés (breedte van de toegangen, van de brandweerweg), de materiaalkeuzes en de beplantingen moeten daarenboven getoetst worden aan de toekomstige volle-grondzones en schaduwzones.

De bepaling dat *“De beplantingslijst blijft in deze fase indicatief en zal tijdens uitvoering herbekeken worden”* is ruim onvoldoende. Dergelijke keuzes mogen niet uitgesteld worden tot de uitvoeringsfase, maar moeten van bij aanvang mee opgenomen worden in het ontwerpproces. In dat verband stelt de KCML ook vast dat de sfeer- en referentie beelden van de beplanting, die ter illustratie in de aanvraag zijn opgenomen, weinig realistisch zijn voor deze site .



Aanlegplan met aanduiding van de materialen, uit de aanvraag

Met betrekking tot het materiaalgebruik in de open ruimte vraagt de Commissie het volgende:

- De in situ aanwezige kassei hergebruiken in zijn huidige, niet gezaagde oorspronkelijke staat : de bestaande hoogwaardige kasseiverharding draagt bij tot de erfgoedwaarde en is beeldbepalend voor het industriële karakter van de site. De vlakke oppervlakteafwerking van de kassei maakt het behoud ervan in de huidige vorm ook functioneel haalbaar. Het behoud van de bestaande kasseibestration met open voegen is bovendien kostenbesparend en sluit aan bij de doelstelling om de site te demineraliseren. In dat verband merkt de Commissie op dat de vergelijkingstabel van de bestaande en de toekomstige waterdoorlatende oppervlakten onjuist is en er geen rekening mee houdt dat de bestaande kassei-oppervlakken waterdoorlatend zijn.
- De mogelijkheid onderzoeken om waar het gebruik dit vereist eerder een betonverharding toe te passen, eventueel met een uitgewassen afwerking. Dit materiaal, dat aansluit bij de historische en bestaande aanleg, kan gebruikt worden voor tracés waar maximaal comfort in functie van de toegankelijkheid noodzakelijk is.
- In het bestek de nodige posten voorzien voor de opname en opmeting van de hoeveelheden beschikbare materialen evenals voor de stockage ervan in een gecontroleerde zone.

- De voorgestelde materiaalkeuze correct definiëren en omschrijven. Zo bestaat er bijvoorbeeld onduidelijkheid over de in het dossier “skeletverharding” ingezaaid met microklaver/ gras. Er dient te worden verduidelijkt of hiermee grindgazon wordt bedoeld.

Samengevat vraagt de KCML dus de aanvraag op bepaalde punten aan te passen en te verfijnen in functie van bovenstaand advies. Zij moedigt het herbestemmingsproject van de Atlassite sterk aan, en hoopt dat het project op redelijke termijn kan worden gerealiseerd en het toekomstig behoud van deze site veilig kan stellen.

Hoogachtend,



G. MEYFROOTS

Adjunct-secretaris



S. VAN ACKER

Voorzitter

Kopie aan : acnoel@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
crms@urban.brussels

restaurantie@urban.brussels ;

avis.advies@urban.brussels ;