

De Heer P. CRAHAY  
Directeur van de Directie voor  
Monumenten en Landschappen  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest - BROH  
CCN-Vooruitgangstraat 80, bus 1  
1035 Brussel

U/Ref: MVH2003-0017/31/2009-063PU  
O/Ref: GM/AND2.6/s.507  
Bijlage : 1 dossier

Mijnheer de Directeur,

Betreft : ANDERLECHT. Voormalige veeartsenschool. Administratief gebouw. Herbestemming tot  
bedrijvencentrum. Principeadvies van de KCML.  
*Dossier behandeld door Mevr. Manja Vanhaelen.*

In antwoord op uw brief van 20/09/2011 (ontvangen per mail) hebben wij de eer u het  
principeadvies over te maken dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van  
21/09/2011.

#### Het project

De aanvraag betreft de herbestemming van het administratief gebouw van de voormalige  
Veeartsenschool. De gevels en daken van de oorspronkelijke gebouwen zijn beschermd als  
monument; het geheel gevormd door deze gebouwen en het park waarin ze zijn gelegen als  
landschap

Het gebouw, dat eigendom is van de gemeente, staat reeds 20 jaar leeg en is in slechte staat.  
Onlangs werden enkele werken tot voorlopige instandhouding aangevat, samen met de voorstudie  
van de gevel met het oog op de opmaak van een restauratiedossier voor de buitenschil.

Het dossier dat ter principeadvies voorligt, betreft enkel de inrichting van het interieur in het kader  
van de herbestemming van het gebouw.

De restauratie van gevels wordt door de gemeente Anderlecht los van de herbestemming en de  
inrichting van het interieur beheerd: er zijn 2 gemeentelijke diensten verantwoordelijk en er  
werden 2 verschillende studiebureaus aangesteld.

Algemeen genomen, betreurt de KCML dat de beide dossiers niet gecoördineerd worden en  
volledig los van elkaar behandeld lijken te worden, wat tot tegenstrijdigheden of onduidelijkheden  
kan leiden. Beide projecten vertonen nochtans een heel aantal raakpunten, zoals het plaatsen van  
nieuwe noodtrappen en dakramen, het probleem van de isolatie, de behandeling van de ramen,  
bepaalde structurele ingrepen, enz.. De restauratie en renovatie van het interieur kan dus  
onmogelijk losgekoppeld worden van de behandeling van de buitenschil. ***Het is dan ook  
onontbeerlijk zo snel mogelijk de coördinatie tussen beide dossiers te verzekeren. De KCML  
vraagt de DML de gemeente Anderlecht te verzoeken zo snel mogelijk hiertoe het initiatief te  
nemen.***

Het huidige project werd door de gemeente Anderlecht ingediend met het oog op het bekomen van “FEDER”fondsen (Fonds Européen de Développement Régional). Het voorziet de herbestemming van het gebouw tot, enerzijds, een centrum voor jonge bedrijven in opstartfase (“pépinière d’entreprises”) voorzien. Dit centrum omvat 6 kantoorunits, die zouden ondergebracht worden op de begane grond, de eerste verdieping en de zolder.

Anderzijds wordt in de voormalige proclamatiezaal een conferentieruimte voorzien voor een 200-tal personen; de voormalige feestzaal zou verbouwd worden tot een restaurant dat tot 100 personen kan ontvangen. Op een nieuwe mezzanine zou een polyvalente ruimte ingericht worden voor tentoonstellingen, lezingen, recepties (bar), enz.. De keuken voor het restaurant bevindt zich in dat ontwerp onder de mezzanine (voorzien voor het opwarmen van elders bereide maaltijden).

In de kelder worden gemeenschappelijke ruimten voorzien zoals vergaderzalen, ontspanningsruimte, douches en technische lokalen.

Om een beroep te kunnen doen op de FEDER-fonsen dient het gebouw zich in te schrijven in de doelstelling inzake duurzame ontwikkeling. Volgens de verklarende nota heeft de bouwheer in dit geval alleen recht op die fondsen indien de energiebehoefte voor de verwarming van het gebouw na renovatie lager ligt dan 60 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (eis ingeschreven in de conventie tussen het Gewest en de Gemeente Anderlecht m.b.t. de toekenning van de FEDER-fondsen). Om aan die eis te voldoen, voorziet het project een pakket aan maatregelen, zoals de isolatie van de verschillende gebouwonderdelen (dak, gevels, vloerplaat, plaatsing van dubbele ramen) en de plaatsing van een ventilatie met warmteterugwinning en van een energiezuinig verlichtingssysteem.

Voorts is een aantal ingrepen gepland om de toegankelijkheid van het gebouw te verbeteren (plaatsing van en lift)), om de zolder te ontsluiten (verlenging van de monumentale trap) en om aan de eisen van brandveiligheid te voldoen. Dat laatste vergt de plaatsing van twee nieuwe noodtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

#### Advies van de KCML

#### **Energieprestatie en comfort**

In het kader van dit project zijn dus een reeks maatregelen voorzien om te beantwoorden aan de norm van een gebouw met een lage energiebehoefte (energievraag voor verwarming lager dan 60kWh/m<sup>2</sup>/jaar). Een aantal van die maatregelen raken aan de beschermde delen. Het betreft meer bepaald de isolatie van het dak en van de gevels (aan de binnenzijde) en de plaatsing van dubbele ramen. Men stelt voor de voormalige proclamatiezaal uit te sluiten van die isolatiemaatregelen (geen binnenisolatie van de gevels, geen dubbele ramen) om de oorspronkelijke binnendecoratie te kunnen vrijwaren.

Naast het pakket aan isolatiemaatregelen wordt ook de plaatsing voorzien van een nieuw verwarmings- en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en van een zuinige lichtinstallatie.

Het huidige dossier bevat de resultaten van een aantal berekeningen van de energieprestatie van het gebouw in zijn huidige staat en na renovatie (epb- voorberekening en dynamische simulatie).

De KCML betreurt dat de cijfers die worden gegeven voor de actuele energieprestatie van het gebouw alleen op theoretische berekeningen stoelen zonder dat de reële performantie van het bestaande gebouw gemeten werd. Er werd ogenschijnlijk geen grondige energie-audit doorgevoerd (op basis van een thermografie, blowerdoor-test of analyse van de energiefacturen vorige gebruikers, enz). Er wordt dan ook in het huidige dossier geen rekening gehouden met de intrinsieke duurzame kwaliteiten van de bestaande architectuur, namelijk de globale inertie van de constructie (ten gevolge van het massieve metselwerk (met spouw ?) van de gevels, maar ook van de binnenmuren en vloerplaten). Het gunstige effect van de inertie zou bovendien door de voorgestelde maatregelen, en in het bijzonder door de binnenisolatie, grotendeels teniet worden gedaan. De isolatie van de zeer massieve gevels lijkt dus weinig pertinent.

De ervaring leert bovendien dat, indien met de intrinsieke eigenschappen van de traditionele gebouwen rekening wordt gehouden en metingen *in situ* uitgevoerd worden, de resultaten

doorgaans in het voordeel van die gebouwen pleiten (waarvan de energieprestatie dus in werkelijkheid beter blijken te zijn dan de theoretische berekeningen aantoonde).

Wat de voorgestelde maatregelen betreft ter verbetering van de energieprestatie van het gebouw **roept de binnenisolatie van de gevels belangrijke vragen op**. Deze maatregel houdt immers belangrijke risico's in voor hun goed behoud. Zoals de begeleidende nota aangeeft, wordt het gevelparement door de plaatsing van een binnenisolatie in buitenconditie geplaatst, wat tot een grotere blootstelling leidt aan vorst-dooicycli en tot grotere temperatuurschommelingen in het metselwerk. **Hierdoor verhoogt het risico op scheurvorming en degradatie**. De proeven om die risico's te kunnen inschatten (verifiëren van de vochtbestendigheid van het metselwerk) moeten nog uitgevoerd worden. Er werd voor dit punt ook nog geen overleg gepleegd met het ontwerpbureau dat belast is met de restauratie van de gevels. De resultaten van de voorstudies met het oog op de restauratie zijn momenteel ook nog niet gekend (bijv. de nauwkeurige opmeting van de pathologie van de Euvillesteen, materiaalproeven e.d.). In elk geval mag een restauratie volgens de regels van de kunst en het goed behoud van de gevels op lange termijn niet in het gedrang worden gebracht door de maatregelen ter verbetering van hun energieprestatie.

Het isoleren van de binnenkant van de gevels zou bovendien ook leiden tot **een verlies aan oorspronkelijke afwerking en detaillering van het interieur**. Dat interieur is weliswaar niet beschermd maar de Commissie meent dat een beter behoud van de oorspronkelijke binnenafwerkingen toch een meerwaarde voor het project kan betekenen. Bovendien zou het aanbrengen van een binnenisolatie leiden tot enigszins hybride ingrepen. Zo moet een deel van de plafonds afgekapt worden om de isolatie 60 cm naar binnen door te trekken. Die zone wil men vervolgens aan het zicht onttrekken door een gedeeltelijk verlaagd plafond te plaatsen wat een grote visuele impact op de ruimtes heeft. Die plafonds zouden bovendien een invloed hebben op de perceptie van de gevels, zeker op die plaatsen waar ze zich lager bevinden dan de raamopeningen. Ook de isolatie van de gevels van het trappenhuis zou leiden tot het verdwijnen van interessante oorspronkelijke muurafwerkingen (marmerimitaties) en dus een aantasting betekenen van de erfgoedkundige kwaliteiten van die monumentale ruimte.

In dat verband dient te worden opgemerkt dat de grote zaal in het ontwerp uit het geïsoleerde volume geweerd wordt en dus gespaard blijft van het plaatsen van isolatie (van de muren) en van dubbele ramen. Dat blijkt mogelijk omdat het gebruik van die zaal geen permanente verwarming vereist waardoor alsnog aan de eis om lage energieprestatie te bereiken voor het vernieuwde gebouw kan worden voldaan. De KCML stelt zich echter vragen over de **bouwfysische gevolgen** van die ingreep: zal deze maatregel de spanningen in het gevelmetselwerk niet verhogen en dus ook de risico's op schadevorming?

**Om de bovenstaande redenen raadt de KCML de plaatsing van de voorgestelde binnenisolatie ten zeerste af**. Ze vraagt de pertinentie van deze maatregel opnieuw te evalueren in het licht van voorgaande bemerkingen en naar een alternatieve oplossing te zoeken die een beter evenwicht creëert tussen, enerzijds, een goed behoud van het erfgoed en, anderzijds, een verbetering van de energieprestatie van het gebouw. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de intrinsieke eigenschappen van het gebouw (inertie). Een mogelijke piste hierbij is het aanbrengen van een isolerende binnenbepoetsing (type unlit). Een dergelijke ingreep kan een tot een betekenisvolle verbetering inzake energieprestatie leiden en is tevens compatibel met de eigenschappen van traditioneel metselwerk. De uitvoering van een dergelijke isolerende bezetting is ook eenvoudiger en zou waarschijnlijk ook een gunstig invloed hebben op het budget.

In dat kader moet de manier waarop de vooropgestelde doelstelling (beperking van de energiebehoefte voor verwarming tot het niveau van 60 kWh/m<sup>2</sup>/jaar) bereikt wordt dus ook opnieuw bestudeerd worden, rekening houdend met hierboven geformuleerde alternatieve oplossingen en met de reële bestaande energieprestatie van het gebouw (concrete energieaudit in plaats van theoretische berekeningen).

De reële winst die de vooropgestelde binnenisolatie van de gevels oplevert binnen het totale pakket aan maatregelen zou eveneens gepreciseerd moeten worden. Immers, de bijgevoegde

samenvattende tabel met de resultaten van de berekeningen van de energetische ingrepen toont aan dat (zeker in de dynamische simulatie, maar ook volgens de epb-berekening) men ruim onder de norm van 60kWh/m<sup>2</sup>/jaar zou komen te liggen wat dus nog een aantal aanpassingen en verschuivingen lijkt mogelijk te malen.

In dat verband wijst de KCML er ook op dat een van de basisprincipes inzake duurzame ontwikkeling bestaat uit het streven naar een goed ***evenwicht tussen de kostprijs en het investeringsrendement***. Ze vraagt dan ook deze gegevens hierover te bezorgen voor wat de verschillende maatregelen betreft om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren, en in het bijzonder voor wat de binnenisolatie betreft.

Op het gebied van de verbetering van de energieprestatie van de ramen wordt in dit dossier de optie genomen om dubbele ramen te plaatsen, in het vlak van de isolatie. Deze optie is evenmin gecoördineerd met het dossier voor de restauratie van de gevels. Nochtans betreft het hier een erg belangrijk aspect, gezien het grote proportie van ramen in de gevels. Rekening houdend met de visuele impact van dubbele ramen, zowel op de perceptie van de gevels als van het interieur (en in het licht van de hierboven geformuleerde vraag om de voorgestelde gevelisolatie te herzien) is de Commissie van mening dat men eerder moet opteren voor een verbetering van de bestaande beglazing. ***De integratie van een isolerende beglazing in de bestaande ramen (zoals ook voor de andere gebouwen op de site gebeurde) en de verbetering van hun luchtdichtheid zal immers eveneens tot een belangrijke verbetering inzake energieperformantie leiden.*** Die optie dient dus verder onderzocht te worden.

Voor het dak stelt men de plaatsing van een isolatie met cellenglas voor. Door de aanhoudende waterinfiltratie in gebouw is het bestaande onderdak van terracottategels in zeer slechte staat. De Commissie gaf eerder reeds haar goedkeuring om de loszittende elementen te verwijderen. Aangezien het onderdak grotendeels verloren is, formuleert de KCML geen bezwaar tegen het principe van de voorgestelde isolatie. Door zijn geringe dikte zal de het de spantstructuur visueel zichtbaar worden gelaten in de zolderruimte. Wel dient ook op dit punt overleg te worden gepleegd met het ontwerpbureau dat instaat voor de restauratie van de buitenschil.

Voor wat de technische installaties betreft, wordt de verwarmingsinstallatie volledig vernieuwd. In het restaurant en auditorium wordt ook een koelingsysteem voorzien. Daarnaast wordt het hele gebouw uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De lucht zou hierbij aangezogen en afgeblazen worden via nieuw te creëren Engelse koeren en verdeeld worden over de lokalen via leidingen in de gedeeltelijk verlaagde plafonds.

***Zoals gezegd kan de visuele impact van die verlaagde plafonds moeilijk aanvaard worden. De Commissie betreurt ook dat de bestaande kanalen voor verwarming en verluchting niet opnieuw worden benut : het – gedeeltelijk – opnieuw in gebruik nemen van die elementen zou de ruimtelijke impact van de nieuwe technische installaties immers kunnen beperken. De KCML vraagt de mogelijkheden op dit punt dan ook grondiger te onderzoeken.***

## **Programma en verbouwingen**

### Interieur

De Commissie formuleert volgende vragen en bemerkingen bij de voorziene verbouwing van het interieur, nodig om het voorzien programma in het gebouw te realiseren.

Hoewel het interieur geen voorwerp uitmaakt van de beschermingsmaatregel, vraagt de KCML toch een aantal wijzigingen aan het ontwerp aan te brengen die volgens haar pertinent zijn om de kwaliteitsvolle ruimten en elementen van het gebouw beter te behouden en te herwaarderen. Ze is er immers van overtuigd dat dit een meerwaarde voor het project zal betekenen.

- Het gebruik van de monumentale trappenhal als hoofdcirculatie in het gebouw is positief. De KCML gaat akkoord met de inplanting van een nieuwe lift die discreet is en geen grote ingrepen lijkt te vergen op de bestaande structuur.

- Voor de inrichting van de kantoorunits op de gelijkvloerse en eerste verdieping zouden de bestaande scheidingswanden nagenoeg allemaal worden verwijderd. Samen met de interventies die voorzien worden in het kader van de isolatie en installatie van nieuwe technieken zou dit betekenen dat de leesbaarheid van de oorspronkelijke ruimten nagenoeg volledig zou verdwijnen. **De KCML meent dat een extra inspanning geleverd kan worden om de leesbaarheid van de oorspronkelijke ruimtelijke indeling beter te behouden** (principe van een centrale gang met aan weerszijde lokalen).

- De inrichting van de zolder tot kantoorunits vergt een aantal belangrijke interventies, namelijk voor het inbrengen van voldoende daglicht en voor de ontsluiting van die ruimte. Voor wat het eerste punt betreft gaat de Commissie akkoord met het voorstel om een lichtstraat in de nok van het dak (noordkant) in te planten, geïntegreerd in de helling van het dakvlak. Gelijkaardige interventies gebeurden ook elders op de site. Ze vraagt het model van het daklicht dan ook af te stellen op die voorbeelden. De overige varianten die een wijziging van de dakvorm vergen zijn niet aanvaardbaar. Deze werden trouwens reeds door de ontwerpers zelf uitgesloten. Op dit punt moet ook nog voorafgaandelijk overleg worden gepleegd met het ontwerp bureau dat belast is met de buitenrestauratie.

- Voor de verlenging van de hoofdtrap stelt zich het probleem van de grote plafondhoogte van de 2<sup>e</sup> verdieping. Om de trap te verlengen tot aan de zolder zijn 4 nieuwe trapvleugels en 3 bordessen nodig. Het middelste bordes komt in dat geval in de **monumentale trapzaal van de 2<sup>e</sup> verdieping** te liggen. Men stelt in het ontwerp voor in die ruimte een volledige **tussenverdieping (mezzanine)** te creëren (in het verlengde van de mezzanine die voorzien is in het restaurant).

**De KCML is sterk gekant tegen die interventie die een erg zware impact zou hebben op de trappenhal.** Het betreft hier een van de meest imposante delen van het gebouw waarvan de centrale hal op de tweede verdieping het orgelpunt vormt, in overeenstemming met de grote zalen aan weerszijden. Het horizontaal opdelen van die ruimte zou die monumentaliteit teniet doen en de erfgoedkundige waarde van het trappenhuis erg aantasten (cf. het rijkelijk versierde plafonds met pilasters die doorlopen in de halfronde kroonlijst tot aan de plafondmoultures).

**De Commissie vraagt dus af te zien van de bouw van een mezzanine in deze ruimte en naar een andere oplossing te zoeken voor de ontsluiting van de zolder.** Die oplossing moet het behoud van de centrale trapzaal op de 2<sup>de</sup> verdieping in haar huidige configuratie mogelijk maken (is het, bijv. mogelijk die trap in een van de ruimtes naast de trap in te planten? Kan de lift tot de zolder worden doorgetrokken zonder structurele ingrepen op het dakspant – bijv. door een hydraulische lift te voorzien?).

Voor wat de mezzanine in de voormalige feestzaal (restaurant) betreft, kan de KCML het principe wel aanvragen onder voorbehoud dat die ingreep beter gevisualiseerd wordt en geen impact heeft op de perceptie van de gevels.

#### Exterieur

Het nieuwe programma vergt de plaatsing van noodtrappen voor de evacuatie van de tweede verdieping (conferentiezaal en restaurant). Omdat de integratie van de noodtrappen in het interieur erg nefast zou zijn voor het gebouw en tevens onomkeerbaar, heeft men geopteerd voor de plaatsing van 2 noodtrappen die aan weerszijden van het gebouw, tegen de zijgevels, ingeplant zouden worden.

Hoewel de visuele impact van deze buitentrappen op het gebouw vrij groot is, meent de Commissie dat het principe ervan aanvaard kan worden, evenals de realisatie van 2 Engelse koeren (die ook de natuurlijke verlichting van de kelders ten goede moet komen). Ze acht het aangewezen die trappen ter hoogte van de zijgevels in te planten (eerder dan deze trappen naar de achtergevel te verplaatsen waar ze de coherentie van de gebouwen rond het centrale plein meer zou verstoren). Wel vraagt ze de vormgeving van **die nieuwe trapkokers zo sober mogelijk uit te werken**. Ze meent dat het niet opportuun zou zijn de aandacht op deze elementen te vestigen door een gesofisticeerd materiaalgebruik voorop te stellen maar vraagt de grootst mogelijke discretie aan de dag te leggen. **Idealiter zouden de trappen beperkt moeten worden tot een open trapstructuur zonder “kooi”**. Indien er om veiligheidsredenen (om te verhinderen dat buitenstaanders de trappen

betreden) een afsluiting voorzien moet worden, dan lijkt het aangewezen die tot één niveau te beperken (en tegelijkertijd de Engelse koeren af te sluiten).

Tot slot wijst de Commissie erop dat de impact op stedenbouwkundig en milieuvlak van de nieuwe bestemming van het gebouw nog in kaart moet worden gebracht en de parkeergelegenheid in de buurt moeten worden geëvalueerd. Het is uiteraard uitgesloten extra parkeergelegenheid op de site van de veeartsenschool te voorzien.

### **Besluit**

**In het licht van het bovenstaand advies acht de KCML het aangewezen een nieuwe vergadering te beleggen met de vertegenwoordigers van de DML en de KCML, de gemeente Anderlecht, het ontwerp bureau en de “FEDER-cel” van het Gewest. Ze vraagt de Gemeente ook zo snel mogelijk het nodige te doen om de twee projecten die momenteel bestudeerd worden voor het gebouw (restauratie buitenschil enerzijds en herbestemming en herinrichting interieur anderzijds) te coördineren.**

**De Commissie benadrukt tot slot de noodzaak om de maatregelen die genomen zullen worden om een betere energieprestatie van het gebouw te bekomen in overeenstemming te brengen met het goed behoud van het erfgoed. Hierbij mogen de intrinsieke eigenschappen van de bestaande architectuur niet uit het oog worden verloren maar als een volwaardige factor geïntegreerd worden in de oplossingen die naar voor worden geschoven om de energiebehoefte van het gebouw te beperken. De Commissie vraagt de ontwerpers die aanpak als leidraad te nemen om hun ontwerp aan te passen en daarbij de duurzaamheid van het erfgoed als volwaardige factor op te nemen.**

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

M.-L. Roggemans  
Voorzitter

Kopie: gemeente Anderlecht – Arch. Shoebi Pouria.