

De Heer P. PIEREUSE  
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.514  
Bijlage : /

Mijnheer de Directeur,

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

Naar aanleiding van de vergadering van 13/01/2012 bij de Gemeente Anderlecht, in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van de KCML en de DML, de gemeente Anderlecht, de ontwerp bureaus en het studie bureau, hebben wij de eer u het bijkomend principeadvies over te maken inzake de restauratie/renovatie van het administratiegebouw van de voormalige Veeartsenschool.

Tijdens de vergadering van 13 januari werd het principeadvies van de KCML van 20/09/2011 besproken door de verschillende betrokken instanties en de ontwerp- en studie bureaus. De ontwerp –en studie bureaus formuleerden een aantal antwoorden op de vragen en bemerkingen uit dat principeadvies.

**Naar aanleiding van die vergadering wenst de KCML bepaalde punten uit haar vorige principeadvies te nuanceren en enkele bijkomende aanbevelingen te formuleren met het oog op de aanvraag van unieke vergunning die weldra zal ingediend worden. Samengevat betreft het advies de volgende punten:**

- opteren voor een binnenisolatie van het type Unilit, in plaats van voor een isolatie met Multipor aangezien dat een beter behoud en herwaardering van behoud van de interieurs mogelijk maakt;
- bestuderen van de details van de achterzetramen zodat de visuele impact van die elementen beperkt wordt;
- het principe weerhouden van zichtbare technische leidingen voor de ventilatie;
- de nieuwe details bestuderen van de aansluitingen van het dak met de gevels, dakkapellen, enz. ten gevolge van de ophoging van het dak voor de plaatsing van de isolatie;
- de optie weerhouden om het tappenhuis niet te voorzien van een mezzanine;
- detailleren van de nieuwe buitentrappen;
- maximaal vrijwaren van de binnenstructuren en uitvoeren van een stabiliteitsstudie m.b.t. de gewijzigde lastenverdelingen.

#### 1. Isolatie van de gevels en het buitenschrijnwerk

Het project dat aan de KCML werd voorgelegd voor principeadvies voorziet de binnenisolatie van alle wanden met uitzondering van de wanden van de voormalige proclamatiezaal. Men opteert hierbij voor een isolatie van het type *Multipor* zodat het volledige gevelcomplex dampopen kan blijven. Dit soort van isolatie heeft een eigen thermische inertie. Volgens het studie bureau zou het risico op beschadiging van de gevel ten gevolge van de isolatie verwaarloosbaar zijn. Aangezien het gebouw reeds 15 jaar leeg staat

en niet verwarmd wordt, zijn de gevels vandaag doordrongen van water. Men ziet momenteel al veel vochtschade aan de binnenkant, maar de buitengevel is in relatief goede staat en het metselwerk lijkt niet aangetast.

Het nadeel van de isolatie met Multipor ligt hem voornamelijk in de dikte van dat materiaal (12 cm) waardoor het een erg grote impact heeft op de interieurs en hun afwerking (aansluitingen met de plafonds, vloeren, binnenmuren, enz.). Bovendien zou in die optie de proclamatiezaal niet geïsoleerd worden waardoor bepaalde delen van de gevels zich anders dreigen te gedragen, wat gevolgen kan hebben voor hun goed behoud.

Zoals voorgesteld in het eerste advies van de KCML werd ook een berekening uitgevoerd waarbij de Multipor-isolatie wordt vervangen door een isolerende binnenbepleistering aangebracht met een dikte van 3 cm (type *Unilit*). Hieruit blijkt dat met dat type isolatie de vooropgestelde energieprestatie (nl. een maximale energiebehoefte van 60 kWh/m<sup>2</sup>/jaar) bereikt kan worden op voorwaarde dat alle muren aangepakt worden, dus ook die van de voormalige proclamatiezaal. De ontwerpers stellen voor om de uiteindelijke keuze voor Multipor of Unilit te laten afhangen van de resultaten van het onderzoek naar vorstbestendigheid van de baksteen en natuursteen. De resultaten van die testen dienen aan bij de vergunningsaanvraag te worden gevoegd.

***Op basis van die informatie raadt de KCML nu reeds aan om te opteren voor een isolerende binnenbepleistering van het type Unilit, eerder dan voor de isolatie met Xella Multipor die de voorkeur wegdraagt van de bouwheer. Door het gebruik van Unilit zullen aansluitingen op de bestaande binnenafwerking veel beter opgelost kunnen worden en het interieur algemeen genomen beter behouden en gevaloriseerd kunnen worden.*** De toepassing van Unilit in de proclamatiezaal lijkt ook verenigbaar met de restauratie van die zaal aangezien de decoratie, en de gemaroufleurde doeken in het bijzonder, in elk geval gedemonteerd zullen moeten worden voor restauratie (vandaag komen ze reeds grotendeels los van de muren).

De Commissie pleitte in haar principeadvies voor de integratie van een isolerende beglazing in het bestaande buitenschrijnwerk. Volgens de het ontwerp- en studiebureau is het echter noodzakelijk de ramen, behalve deze van de voormalige proclamatiezaal uit te rusten met achterzetramen om tussen beide ramen een zonnewering te kunnen integreren en zo het fenomeen van oververhitting tegen te gaan. Dit is niet mogelijk wanneer de bestaande ramen uitgerust worden met een dubbele beglazing.

***De Commissie kan het principe van achterzetramen aanvaarden mits de detailplannen aantonen dat de visuele impact van die nieuwe elementen op de gevels beperkt blijft en ze op een discrete manier in het interieur kunnen worden geïntegreerd.*** Er dient ook over gewaakt te worden dat de isolatiewaarde van de dubbele ramen niet hoger is dan de isolatiewaarde van de muren (een vergelijking van de U-waarde van die elementen moet voorgelegd worden). Voor wat dat laatste betreft, vraagt ze de nieuwe ramen niet in het verlengde van het muurvlak te plaatsen maar er voor te zorgen dat ze in de vensternissen geplaatst kunnen worden. De details moeten ook de precieze raamverdeling (aangepast aan de verschillende oorspronkelijke raammodellen), de materiaalkeuze, de integratie van de zonneschermen, de aansluiting met binnenisolatie nauwkeurig documenteren.

#### Verlaagde plafonds en technieken

Het project dat reeds aan de KCML werd voorgelegd voorziet plaatselijk een verlaagd plafond, ter hoogte van de ramen voor de integratie van de technische leidingen. Het bovenste deel van de ramen zou zich achter dat verlaagde plafond bevinden en dus een ongunstige visuele impact hebben zowel op het interieur als op de gevels.

Tijdens de vergadering gaven de ontwerpers aan dat als alternatief gewerkt zou kunnen worden met **zichtbare leidingen en kabelgoten. De Commissie onderschrijft dat principe. Ze vraagt de inplanting en het tracé van de leidingen zorgvuldig te bestuderen zodat het lijstwerk van de bestaand plafonds zoveel mogelijk zichtbaar blijft.**

#### Renovatie en isolatie van het dak

De zolderruimte deed vroeger dienst als een bufferruimte en werd dus niet gebruikt. Het huidige project voorziet de inrichting van de zolderruimte tot bedrijfsunits waardoor ook de isolatie van het dak noodzakelijk wordt. Om de metalen dakspanten zichtbaar te laten wordt het dak langs buiten geïsoleerd waardoor het met een vijftiental centimeter zou worden opgehoogd. **De Commissie aanvaardt dat principe op voorwaarde dat alle nodige details van de nieuwe aansluitingen met de gevel, de dakkapellen, enz. grondig worden bestudeerd en dat wordt aangetoond dat de visuele impact van die ingreep beperkt blijft.**

#### Mezzanine

Het project voorziet een mezzanine op de 2<sup>de</sup> verdieping ter hoogte van het restaurant en ter hoogte van de trapzaal. Hierdoor zouden de rijkelijk versierde plafonds van de traphal volledig aan het zicht worden onttrokken en de leesbaarheid van het monumentale trappenhuis erg aangetast. De Commissie vroeg dan ook dit concept te wijzigen.

Naar aanleiding van het eerste principeadvies gaven de ontwerpers aan dat het ontwerp gewijzigd kunnen worden door de trapvleugels door te trekken tot de zolderruimte en de toegang tot de nieuwe mezzanine in het restaurant (voormalige feestzaal) te laten gebeuren via nieuwe trap in deze ruimte. Op die manier zou het trappenhuis integraal bewaard kunnen blijven.

**De KCML meent dat het hier om een zeer positieve wijziging zou gaan en moedigt de ontwerpers aan dit te concretiseren in de definitieve plannen.**

#### Buitentrappen

De KCML sprak zich reeds gunstig uit over het principe om 2 nieuwe buitentrappen (noodtrappen) te plaatsen tegen de zijgevels. **Die trappen dienen nog verder bestudeerd en gedetailleerd te worden zowel qua materiaalgebruik, als qua vormgeving en aansluitingen met het bestaand gebouw, zodat hun visuele impact zoveel mogelijk wordt beperkt.**

De trappen zouden rechtstreeks op de straat uitgeven om een doorgang op de omliggende, private gronden te vermijden. Hierdoor zou een opening moeten gemaakt worden in het hekwerk links en rechts van het gebouw. Deze interventie lijkt niet eenvoudig. **Daarom vraagt de Commissie verder te bestuderen of het niet mogelijk is de trappen te laten uitgeven op het binnengebied.** Het probleem van de eigendom van het terrein waar de trappen op worden geplaatst moet nog worden opgelost (eventueel d.m.v. een erfdiensbaarheid?).

#### Structuurwerken

Een groot deel van de binnenmuren wordt uitgebroken om grotere ruimtes te verkrijgen. Om de vloeren te kunnen dragen worden de continue binnenmuren vervangen door een skeletstructuur met kolommen en balken. Dat wil zeggen dat de verdeelde lasten getransformeerd worden naar puntlasten. Om de funderingen niet te moeten aanpassen worden er in de kelder zo weinig mogelijk muren uitgebroken zodat de puntlasten opnieuw kunnen omgevormd worden tot verdeelde lasten. **Vanuit de KCML werd reeds gevraagd de oorspronkelijke structuur zo veel als mogelijk te houden om de authenticiteit van het gebouw vrijwaren en om de lastenverdeling op de funderingen minimaal te wijzigen, om scheurvorming te vermijden. Het is in elk geval ook belangrijk dat de evolutie van de interne spanningen ter hoogte van de funderingen gecontroleerd wordt door het stabiliteitsbureau.**

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter

Kopie: HASA architecten – Blanckaert en De Keyser, Bieststraat 236/3, 3191 Schiplaken ; Gemeente Anderlecht – Arch. Shoebi Pouria.