

De Heer Fr. TIMMERMANS
Gemachtigd Ambtenaar
Directie voor Stedenbouw - BROH
CCN-Vooruitgangstraat 80, bus 1
1035 Brussel

Brussel,

U/Ref: DU : 04/PFU/403891
DMS : SD/2043-0497/01/2010-199PR
O/Ref: GM/BXL2.1788/s.542
Bijlage : 1 dossier

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Cellebroersstraat 16. Verbouwing van de Sint-Jorisbasisschool.

Eensluidend advies van de KCML.

Dossier behandeld door Mevr. M.-Z. Van Haeperen (DS) en Mevr. A. De Graeve en Dhr. S. Duquesne (DML).

In antwoord op uw brief van 29/08/2013, ontvangen op 29/08, maken wij u het **gunstig eensluidend advies onder voorbehoud over van onze Commissie in toepassing van artikel 177§2** van het BWRO.

Bescherming :

- Koninklijk besluit van 30 maart 1962 tot bescherming als monument de overblijfselen van de toren en van een deel van de omheiningsmuur van de oude vestingswerken van Brussel, welke omvat zijn in het complex van de gebouwen van het Sint-Jorisinstituut, Alexianenstraat aldaar.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2002 tot bescherming als monument de totaliteit van de overblijfselen van de eerste stadsomwalling, gelegen Cellebroersstraat 16 en Eikstraat 17 te Brussel.

Samenvatting van het advies van de KCML

De Commissie brengt een gunstig advies uit onder volgend voorbehoud:

Beschermde delen:

- het uitvoeren, voor de start van de eigenlijke bouwwerken, van een aantal bijkomende sonderingen in de af te breken feestzaal (bijv. ter hoogte van de bergingslokalen) om de bestaande funderingen van de steunmuur waarop de walmuur rust en de funderingen van de bestaande zaal eenduidig te documenteren. De resultaten van die sonderingen zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan de vertegenwoordigers van de DML en de KCML.
- de muur die tegen de walmuur aangebouwd werd nauwkeuriger documenteren en een controleberekening van de dimensionering van deze muur uitvoeren.
- een volledig stabiliteitsstudie (waarin de resultaten van alle bijkomende sonderingen en bodemonderzoeken geïntegreerd zijn) zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de dossierbeheerder van de DML en de vertegenwoordigers van de KCML. De stabiliteitswerken, zullen hierin grondig gedetailleerd worden en, indien nodig, in samenspraak met de DML en de KCML worden aangepast of gewijzigd.
- Ook tijdens de werf zal de DML op zeer regelmatige basis betrokken worden bij de voortgang van de werken en hier nauwgezet op toezien. De cel Archeologie van de DML zal in de gelegenheid worden gesteld om, telkens wanneer ze dat nodig acht, archeologisch

onderzoek uit te voeren om alle vondsten en restanten van de oude omwalling te kunnen bestuderen en documenteren.

- voor wat betreft het te restaureren deel van de walmuur (heden bovendaks), dat zich na de werken onder de nieuwe glaskap zal bevinden, dient erover gewaakt te worden dat de restauratie volledig conform gebeurt met het reeds gerestaureerde deel. Dit zal eveneens onder toezicht van de DML gebeuren.

Niet-beschermde delen

- kwaliteitsvolle en duurzame materialen aanwenden voor de nieuwe inkomzone van de school met aandacht voor een verzorgde detaillering,

- erover waken dat de planten en plantenbakken van de educatieve daktuin op de nieuwe zaal de walmuur niet te veel aan het zicht onttrekken; plantensoorten kiezen die de walmuur zo weinig mogelijk verbergen.

Beknopte beschrijving van het project

Het project betreft de Sint-Jorisschool en de verbouwing van de delen van het complex die door basisschool worden gebruikt. De school is gelegen op een site waar zich een deel van de eerste omwalling van Brussel bevindt (beschermd als monument) en die vandaag ook een 18-tal andere verenigingen en organisaties met een sociaal doeleinde huisvest. De verschillende functies op de site zijn vandaag niet duidelijk van elkaar gescheiden. Vooral het gebrek aan afscheiding van het schoolgebouwen van de andere activiteiten stelt problemen van veiligheid, organisatie en toegankelijkheid. Het voorliggende project wil hieraan tegemoet komen door voor de basisschool een afzonderlijke ingang en duidelijk afgebakende speelplaatsen te verwezenlijken. Hiertoe wordt een systeem van “zwevende speelplaatsen” voorzien die onderling met elkaar verbonden zijn en toegang geven tot de gebouwen. De toegang tot de school zal opengewerkt worden (afbraak muur aan de Cellebroerstraat) waardoor vanaf de openbare ruimte ook een zicht op de oude stadswal ontstaat. Daarnaast voorziet men de grondige verbouwing van de bestaande sporthal ten voordele van een nieuwe constructie die naast een sportzaal ook een eetzaal en polyklas omvat en voorzien is van een daktuin.

In haar principeadvies van 06/06/2010 onderschreef de KCML de grote lijnen van het project mits een aantal verduidelijkingen. De huidige aanvraag formuleert een aantal antwoorden op de vragen en bemerkingen, in het bijzonder wat betreft:

- de afbraak van de blinde gevel in de Cellebroersstraat en de nieuwe interface tussen school en straat;

- de aansluiting en de verbouwing van de “Villerszaal”;

- de aansluiting van de interne gang op de walmuur.

N.B. : Voor de voorgeschiedenis van de huidige aanvraag verwijzen wij naar de bijlage 1 bij het huidige advies.

Advies van de KCML

Advies over de beschermde delen

De Commissie brengt een **gunstig advies uit over het ontwerp van de nieuwe polyvalente zaal onder voorbehoud van onderstaande bemerkingen**. Algemeen genomen betreurt ze dat de stabiliteitswerken in het huidige stadium van het dossier niet beter onderzocht en gedocumenteerd werden. Teneinde de herinrichting en verbouwing van de school niet te vertragen brengt ze uitzonderlijk toch een gunstig advies uit onder een aantal voorwaarden die hieronder gepreciseerd zijn. Op de eerste plaats vraagt ze de DML ook (cel Werken en cel Archeologie) de werken zeer nauwgezet op te volgen. De bouwheer moet de DML ook de gelegenheid geven om, **telkens**

wanneer ze dat nodig acht, archeologisch onderzoek uit te voeren om alle vondsten en restanten van de oude omwalling te kunnen bestuderen en documenteren (in het bijzonder wanneer die restanten achteraf weer aan het zicht worden onttrokken).

Aansluiting op de walmuur en verbouwing van de “Villerszaal”

De bestaande feestzaal, van de hand van architect Alfons Hoppenbrouwers, die aan de linkerzijde van de Villerstoren tegen de funderingen van de omwalling werd aangebouwd, wordt vervangen door een nieuwe polyvalente zaal (met o.a. een turnzaal, een refter, enz.). De KCML gaf daarover reeds eerder haar principeakkoord. Die nieuwe zaal maakt het ook mogelijk maken om op het dakniveau een rechtstreekse toegang te creëren tot het aanpalende neogotische schoolgebouw. Het vloerpeil van de nieuwe zaal ligt lager dan het peil van de oude zaal waardoor een nieuwe fundering noodzakelijk is.

De huidige zaal is gebouwd tegen een massieve gemetselde muur van 1,2 meter dikte waarop de oude walmuur schijnbaar steunt. Volgens het dossier bestond die muur reeds toen de huidige feestzaal gebouwd werd. Dit is echter weinig gedocumenteerd en de foto's die genomen werden tijdens de bouw van de huidige zaal tonen dat niet duidelijk aan. Die muur zou ook uit de periode van de bouw van de zaal door architect Hoppenbrouwers kunnen dateren. **De KCML vraagt verduidelijking op dit punt. Ze vraagt ook verder te onderzoeken of die muur overal homogeen is qua samenstelling en dikte.** De functie van deze 1,2 meter dikke muur is niet voldoende gekend : betreft het een keermuur en zo ja wat is de belastingsituatie van deze keermuur of zorgt deze muur tevens voor de ondermetseling van de omwalling? **Een controleberekening van de dimensionering van deze muur moet gerealiseerd worden vooraleer de werken aangevat worden.**

De paalfunderingen van de nieuwe zaal worden voorzien op 1,5 meter van die muur en zullen hier volledig los van staan.

Het niveau van de bestaande zaal -3,89 wordt verlaagd tot -5,60 (dus ca. 1,70). De huidige zaal werd gebouwd op oudere funderingen van schoolgebouwen en een kapel uit 1927 (volgens de nota funderingen op staal). Aangezien de zaal vandaag in gebruik is, werden hier nog geen sonderingen uitgevoerd. Men heeft wel een sondering uitgevoerd in de kelder van het aanpalende neogotische gebouw. Deze funderingen werden als referentie genomen en op de plannen aangeduid. Tijdens de werken zal het basisprincipe om de bestaande funderingszool te respecteren toegepast worden. Daarbij mag de grond onder een hoek van 45° vetrekkende van de bovenkant van de funderingszool niet worden weggegraven. Ook de plaatsingswijze van de nieuwe funderingspalen is nog niet nauwkeurig bepaald. Er zal in elk geval niet geheid worden om trillingen te voorkomen. Men stelt micropalen (jet-grouting?) of geschroefde palen voor.

Men stelt voor om tijdens de afbraakwerken bijkomende proefboringen en bodemonderzoek uit te voeren om de huidige veronderstellingen te toetsen en indien nodig de voorliggende constructieprincipes in samenspraak met de DML aan te passen.

De KCML betreurt dat er in het huidige stadium van de aanvraag van unieke vergunning nog geen sonderingen werden uitgevoerd in de af te breken zaal zelf. Hoewel ze begrijpt dat geen grootschalige werken mogelijk zijn in de zaal zolang deze gebruikt wordt, meent ze dat toch en aantal sonderingen uitgevoerd hadden kunnen worden, meer bepaald in de bergingsruimten van de zaal. **Ze vraagt alsnog die sonderingen uit te voeren voor de aanvang van de eigenlijke bouwwerken zodat op voorhand meer duidelijkheid ontstaat over de exacte aard en omvang van de te voorzien werken. De resultaten van die sonderingen moeten ter beoordeling voorgelegd worden aan de vertegenwoordigers van de DML én de KCML. Op basis daarvan moet een volledige stabiliteitsstudie opgemaakt worden waarin de uitgravings- en funderingswerken nauwgezet gedocumenteerd worden. Dit dossier dient ter goedkeuring aan vertegenwoordigers van de KCML te worden voorgelegd en indien nodig worden aangepast of bijgestuurd in samenspraak met hen. Ook tijdens de werf moet de DML, en indien de Directie dat wenst de KCML, op regelmatige basis betrokken worden bij de voortgang van de werken.**

Aansluiting van interne gang op walmuur

Een deel van de stadsomwalling loopt door in het neogotische schoolgebouw. Men stelt voor de bestaande lichtschaft van de gang die de verbinding vormt tussen de basisschool en de oude stadsmuur te vervangen door een nieuwe glaskap op een hoger niveau. Hierdoor zou de oude stadsomwalling volledig zichtbaar worden in de aanpalende gang van de school. De nodige details van de aansluiting van de nieuwe lichtstraat op de walmuur werden aan de aanvraag toegevoegd. De KCML aanvaardt het voorstel en de detaillering.

De restauratie van het bovenste deel (het huidige bovendakse deel) zal samen gebeuren met de restauratie van de rest van de walmuur. ***De KCML aanvaardt dit mits een nauwgezette opvolging door de DML (cel Werken en Archeologie).***

Ze vraagt de DML in dat verband ook de Stad Brussel aan te sporen om de restauratie van de muur, waarvoor reeds een vergunning werd afgeleverd zo snel mogelijk aan te vatten (idealiter zouden beide werven gelijklopend uitgevoerd moeten worden) en er over te waken dat de Stad Brussel de huidige vergunning tijdig laat verlengen.

Advies over de niet-beschermde delen

Afbraak van de blinde gevel en nieuwe toegangen tot de school in de Cellebroersstraat

De af te breken muur ligt in de perimeter van de vrijwaringszone van het “Goudblommeke van papier”. Hij vormt vandaag een storend element in het straatbeeld en belet een goede interactie tussen de site en het openbaar domein. De Commissie bevestigt haar vroegere goedkeuring over de afbraak van die muur wat het mogelijk zal maken de zichtbaarheid van de school aanzienlijk te verbeteren en een uitzonderlijk zicht tot stand te brengen op de stadsomwalling en de Villerstoren (kant extra muros). In de huidige aanvraag werd de nieuwe “interface” tussen de Cellebroersstraat en het schooldomein gedetailleerd. De KCML formuleert geen bijzondere bemerkingen over het voorstel. ***Wel vraagt ze erover te waken om kwaliteitsvolle en duurzame materialen aan te wenden met een verzorgde detaillering (bijv. wat de vormgeving van de hekkens betreft).***

Daktuin op de nieuwe polyvalente zaal

De Commissie onderschrijft de aanleg van een educatieve daktuin op het dak van de nieuwe zaal. ***Wel vraagt ze erover te waken dat de planten en plantenbakken de walmuur niet te veel aan het zicht onttrekken en plantensoorten te kiezen de walmuur zo weinig mogelijk verbergen.***

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M. – L. ROGGEMANS
Voorzitter

Bijlage 1 : Historiek van het dossier

- 06.04.2010 (DML): A4 bundel: Aanvraag tot schriftelijk advies van de Koninklijke Commissie voor monumenten en Landschappen betreffende de verbouwingen aan de Sint-Jorisbasisschool gelegen op de Sint-Jorissite;
- 05.05.2010: Principeadvies van de KCML;
- 06.06.2010: Gewijzigd principeadvies van de KCML;
- 27.05.2011 (DML): Aanvraag tot unieke stedenbouwkundige vergunning afbreken van een bestaande polyvalente zaal en aanpassen van het volume van de nieuwe turn- en polyvalente zaal. Plaatsen van een uitgangsbord aan de inkom en restaureren van een deel van de oude stadsomwalling: aanvraagformulieren, A4-bundel met foto's, 18 plannen;
- 23.04.2012 (DML): Ontbrekende stukken: A4-bundel verklarende nota, A4-bundel luik patrimonium bouwaanvraagdossier Sint-Jorisbasisschool te Brussel, 13 tal plannen op A3-formaat.
- 17.06.2013 (DML): Offerteformulier voor aannemingen van werken (ingebonden A4-bundel – BV/PDT/februari 2009), bijkomende aanvullingen op het advies van de KCML d.d. 18/06/2010, betreffende de verbouwing van de Sint-Jorisbasisschool (ingebonden A4-bundel: 07-19 - d.d. 30 augustus 2012), 1 plan, details historische wand, 0719JOR, BA 1, 21/06/2012.