

G.O.B. - B.S.O.  
Directie Stedenbouw  
De Heer Fr. TIMMERMANS  
Gemachtigd ambtenaar

CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : DU: 01/PFU/493502  
DML: SV/MON2003-0045/02/2013-40pu  
O/ref. : GM/ah/AND-2.14/s.553  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Geachte,

**Betreft :** ANDERLECHT. Vrij-Onderzoekstraat 13. Restauratie, renovatie en herbestemming van de site van de voormalige brouwerij Atlas. Eensluitend advies.  
*Dossier behandeld door F. Stévenne, DS, en S. Valcke, DML.*

In antwoord op uw brief van 15 april 2014 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 16 april, sturen wij u het **eensluitend gunstig advies onder voorbehoud** dat de KCML over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 23 april 2014.

*De voormalige brouwerij Atlas is als monument ingeschreven op de bewaarlijst bij besluit van 01.02.2001; de vrijwaring betreft de totaliteit van de brouwtoren alsook de gevels aan de zijde van de Scheutveldstraat en de Vrij Onderzoekstraat 13 te Anderlecht.*

De KCML ziet dit herbestemmingsproject als een belangrijke troef voor de opwaardering van deze industriële site en keurt de grote lijnen van het ontwerp goed. Wel vraagt zij nog een belangrijke inspanning te leveren om het de leesbaarheid van de brouwerijsite te verbeteren en in het bijzonder het gezicht op de brouwtoren te vrijwaren, zowel vanaf het omliggende stadweefsel als op lokale schaal.

Betreffend de beschermde elementen brengt de Commissie een gunstig advies uit onder voorbehoud:

- voor de brouwtoren: de architectuur van de noordgevel verbeteren en daarbij de nieuwe toegangen beter leesbaar maken d.m.v. aangepast buitenschrijnwerk,
- een coherente verdeling voorstellen van het metalen schrijnwerk met en zonder glas,
- het restauratie-luik van het dossier vervolledigen en ter goedkeuring voorleggen aan de DML,
- in dat kader, de destructieve behandelingsmethode van het betonrot zo mogelijk vervangen door een meer conserverende techniek,
- het ontwerp voor het nieuwe dakvolume verfijnen en daarbij het gezicht op de art-deco bekroning zoveel mogelijk vrijwaren,
- de karakteristieke openingen van de brouwketels maximaal behouden zonder ze af te dichten,

- voor de gevels aan de Vrij Onderzoekstraat: onderzoeken of men de originele ramen van de gevels kan behouden, restaureren en voorzien van performant glas.

Wat de niet beschermde delen betreft, stelt de Commissie voor:

- de organisatie van het geheel te steunen op een gestructureerd aanlegplan van het binnengebied en hier meer groen te voorzien,
- de inplanting van de nieuwbouwwolumes E1, 2, 3 te herzien, zich zo mogelijk te beperken tot twee nieuwbouwwolumes om het gezicht vanaf de toegang op de brouwtoren te vrijwaren,
- de plannen voor de inkompartij van gebouw A te verduidelijken en de bestaande houten deuren die uitgeven op de binnenkoer te behouden,
- de voormalige directeurswoningen te herbestemmen tot een eengezinswoning om de architecturale kwaliteit ervan te vrijwaren,
- voor het buitenschrijnwerk van het gebouw C2 en C1 een identieke behandeling voorstellen,
- het dossier vervolledigen met de plannen voor de inkompartij die moet bijdragen tot de opwaardering van de site en moet refereren aan de industriële oorsprong.

### **DE AANVRAAG**

Het project betreft de herontwikkeling van de site van de voormalige, in 1912 opgerichte, Atlasbrouwerij met een gevarieerd aanbod meergezinswoningen. De bouwgeschiedenis en de historische- en erfgoedwaarde van de brouwerij zijn toegelicht in de bij de bouwaanvraag gevoegde historische studie.

De brouwtoren en de gevels van zowel de beschermde als de niet beschermde gebouwen worden gerestaureerd. Een aantal - niet beschermde - constructies worden, omwille van hun bouwfysische staat en/of ongeschiktheid tot herbestemming, gesloopt. Het betreft onder meer het overblijvende – en historisch erg belangrijke - deel van de eerste brouwerij uit 1912 dat paalt aan de brouwtoren (bouwwolume B2). Op de site worden vijf nieuwbouwwolumes toegevoegd rond collectieve buitenruimtes: de volumes E1 tot 3, D en C2. Deze laatste vervangen bestaande hangars en ateliers in het binnengebied. Men voorziet tevens een ondergrondse parkeergelegenheid van 62 plaatsen alsook een gemeenschappelijke overdekte fietsenberging (81 fietsen) in het binnengebied.

### **ADVIES VAN DE KCML**

De Commissie ziet dit herbestemmingsproject als een belangrijke troef voor de opwaardering van deze industriële site die sinds verschillende decennia nauwelijks nog gebruikt wordt en daardoor steeds meer in verval is geraakt. De operatie zal ook de ontwikkeling van de omliggende buurt ten goede komen. De KCML staat dan ook positief tegenover de grote lijnen van het ontwerp. In het bijzonder waardeert zij de creatieve wijze waarop de ontwerpers de brouwtoren herbestemmen tot woningen, met respect voor de historische structuur en het industriële karakter, zowel van de gevels als van het interieur. Bij deze ingewikkelde opdracht is men erin geslaagd een evenwicht te bereiken tussen het behoud van de erfgoedwaarden en het creëren van hedendaags wooncomfort. De herbestemming van de voormalige stallingen getuigt van dezelfde aanpak en wordt aangemoedigd.

Uit het onderzoek van de bouwaanvraag blijkt echter dat het ontwerp nog moet vervolledigd worden m.b.t. de technische aspecten en de restauratie-ingrepen (stabiliteitswerken, restauratie van het beton en het schrijnwerk, enz.) om de adequate en duurzame conservering en restauratie van de industriële gebouwen te garanderen.

Ook op stedenbouwkundig vlak is het herbestemmingsproject nog voor verbetering vatbaar. Aangezien de brouwtoren een “landmark” vormt in het Brusselse stadslandschap moet men hoogst omzichtig omspringen met de voorgestelde ophoging.

Ook op lokale schaal moet het beeldbepalend karakter van de bestaande gebouwen en de leesbaarheid van de site zoveel mogelijk gevrijwaard blijven. In dat kader wordt gevraagd de inplanting van de nieuwbouw te herzien om het gezicht te vrijwaren vanaf de toegang op de brouwtoren. De organisatie van de site moet steunen op een weloverwogen herinrichtingsplan van het binnengebied, met behoud van de schaal en van het karakter van de site.

**Bijgevolg brengt de Commissie over de aanvraag gunstig advies uit onder voorbehoud. Zij vraagt het ontwerp op volgende punten verder te onderzoeken en te verbeteren, en daarbij rekening te houden met de hierna vermelde bemerkingen.**

#### A/ DE ORGANISATIE VAN DE SITE EN DE AANLEG VAN HET BINNENGEBIED

De aan elkaar palende brouwtoren uit 1929 en de brouwerij uit 1912 vormen samen een belangrijk onderdeel van de site en structureren het geheel. De monumentale noordgevel van de ‘oude’ brouwerij bevindt zich in de as van de hoofdingang van de site en draagt het bij tot de leesbaarheid ervan.

Het overblijvende deel van de eerste brouwerij (gebouw B2) vormt trouwens een waardevolle historische getuigenis: het naast elkaar bestaan van de dit pand en van de toren verhaalt op een beperkte oppervlakte de evolutie van de Brusselse brouwtraditie tussen 1910 en 1930. De voorgestelde sloop van de eerste brouwerij betekent dan ook een ernstig en spijtig verlies op erfgoedkundig en stedenbouwkundig vlak.

Daarom moet het gebouw voor de afbraak in elk geval gearchiveerd worden d.m.v. een gedetailleerde en kwaliteitsvolle fotoreportage van de buitenzijde en van het interieur (fotograaf gespecialiseerd in architectuurfotografie). De foto's dienen vóór de sloop te worden overgemaakt aan, en goedgekeurd te worden door de Directie Monumenten en Landschappen.

De Commissie kan met de afbraak uitsluitend instemmen op uitdrukkelijke voorwaarde dat de ingreep de conservering en de zichtbaarheid van de Art Deco toren ten goede komt en dat de leesbaarheid van de brouwerij-site behouden blijft.

Het voorliggende ontwerp komt hieraan niet tegemoet aangezien de gezichtsas op de brouwtoren versperd wordt door het nieuwe bouwvolume E3. Volgens de huidige inplanting zullen de lagere registers van de toren op lokale schaal dan ook nauwelijks zichtbaar zijn, noch vanaf de binnenkoer, noch vanaf het openbare domein. **De Commissie raadt daarom aan:**

- ***de inplanting van de nieuwbouvvolumes te optimaliseren en te integreren in een adequaat en gestructureerd aanlegplan van het binnengebied; het opstellen van dit plan moet de definitieve beslissingen over de organisatie van de site voorafgaan,***
- ***zich te beperken tot twee nieuwbouvvolumes; het gabariet ervan kan gewijzigd worden zodat het aantal wooneenheden niet in het gedrang komt,***
- ***de architectuur van de vrijgelegde noordgevel van de brouwtoren te verbeteren (zie verder).***

De adequate inrichting van het binnengebied vormt een *conditio sine qua non* voor de opwaardering van de site zowel op erfgoedvlak als stedenbouwkundig. De reflectie over de buitenruimtes moet de basis vormen van de aanlegplannen, en in het bijzonder van de inplanting van de nieuwbouw en van de ondergrondse constructies. Het mag zich niet beperken tot de aanleg van de restgebieden zoals momenteel het geval lijkt te zijn. De voorliggende plannen en de bijgevoegde referentiebeelden kunnen dan ook niet weerhouden worden

Vooraleer de bouwkundige aspecten van het ontwerp verder te onderzoeken, moet dit luik van het ontwerp verder onderzocht verbeterd worden – in samenspraak met een gespecialiseerd landschapsarchitect. Daarbij is het belangrijk om het aanlegplan een structurerende rol te verlenen die rekening houdt met de schaal van de site en met zijn industriële karakter.

Aangezien de site herbestemd wordt tot woningen en overwegende dat het omliggende stadsweefsel weinig groenzones omvat, vraagt de **KCML om het binnengebied meer te vergroenen door:**

- *de ondergrondse parking gedeeltelijk te herschikken om zo een zone met volle grond te kunnen behouden (de inplanting herzien van de ondergrondse motorstallingen en de parkeerplaatsen 33 tot 42 weglaten of elders te voorzien),*
- *een groenstrook te voorzien nabij de toegang, naast gebouw D, bijvoorbeeld met een grote hoogstam, die zowel zichtbaar is vanaf de nieuwe woningen als vanaf de openbare ruimte,*
- *de bovengrondse fietsenstallingen te herschikken en te verspreiden over de site (de nabijheid van meerdere stallingen tot de woningen biedt ook een functioneel voordeel voor de gebruikers)*

## **B/ EENSLUIDEND ADVIES OVER DE GEVRIJWAARDE DELEN**

### **1/ DE BROUWTOREN (GEBOUW B1)**

De toren wordt ingedeeld in 10 triplexappartementen met, op het gelijkvloers, een praktijkruimte/en of handelszaken.

#### **Noordgevel**

De afbraak van de oude brouwerij zal de binnenzijde van de voormalige zuidgevel van dit gebouw omvormen tot de buitengevel van de brouwerijtoren over de drie onderste bouwlagen. In tegenstelling tot de hogere verdiepingen met zichtbare betonstructuur, bestaat de oude gevel uit baksteenmetselwerk. Dit wordt hersteld en opnieuw gevoegd. De voormalige raamopeningen worden ingevuld met volle baksteen van hetzelfde formaat. Het geheel wordt gekaleid bij wijze van bescherming

Hiertegen wordt een nieuwe “laadkade” aangebracht die toegang verschaft tot de handelsruimte en tot de appartementen. Elk appartement heeft minstens 2 ingangen via zowel een binnentrap als via een nieuw aangebrachte buitentrap.

***De Commissie uit geen bezwaar tegen de voorgestelde opties maar vraagt:***

- ***de architectuur van de noordgevel verder te verfijnen en af te stemmen op de nieuwe functie als “hoofdgevel” van het brouwerijcomplex,***
- ***de toegangen beter leesbaar te maken door aangepast schrijnwerk; het voorgestelde standaard buitenschrijnwerk beantwoordt noch aan de typologie van de “nieuwe” gevel, noch aan hun functie als ingang van de appartementen en handelszaken.***

Het ontwerp voorziet een nieuwe buitentrapconstructie aan de noordgevel waardoor de ingrepen ter ontsluiting en evacuatie van de woningen binnen het beschermde gebouw beperkt blijven. ***Deze omkeerbare, lichte toevoeging kan gunstig geëvalueerd worden. Wel wordt gevraagd om de detailtekeningen van de verankering van de trapconstructie ter goedkeuring voor te leggen aan de DML. Zo mogelijk zou men de omvang van de toegevoegde trapconstructie moeten beperken.***

#### **Oost- en westgevel**

Op niveau +1 t/m +4 zijn binnen- en buitentrap bereikbaar via inpandige terrassen die zich achter de bestaande voor- en achtergevel van de toren bevinden. Het gietijzeren smeedwerk van deze gevels blijft behouden. Ter hoogte van de terrassen wordt hierin geen beglazing teruggeplaatst.

- Aangezien dit een belangrijke impact heeft de op architectuur van de hoofdgevels wordt gevraagd meer symmetrie in het gevelzicht te behouden om alsnog tot een coherent gevelbeeld te komen. ***Eventueel zou men kunnen overwegen om een deel van de ramen van de trapkoker in de oostgevel t.e.m. niveau +4eveneens te behouden zonder beglazing.***
- Men voorziet het metalen schrijnwerk volledig te demonteren en te restaureren in het atelier. Deze optie houdt onvermijdelijk een risico in op verlies van onderdelen. ***Om dit zo veel mogelijk te beperken zou men kunnen overwegen het schrijnwerk in situ te restaureren.*** Deze methode lijkt des te meer aangewezen daar een groot deel van het schrijnwerk in de toekomst geen glas meer zal bevatten en de profielen dus niet winddicht moeten zijn. Aan deze vereisten kan men in situ zeker tegemoet komen.

### Zuidgevel

De woonfunctie vergt het creëren van bijkomende raam- en vensterdeuropeningen in de momenteel grotendeels blinde zuidgevel. Hiervoor opteert men voor een hedendaagse vormgeving. De ramen worden uitgevoerd in hout.

- *Er wordt gevraagd de voorgestelde inplanting van de ramen te motiveren en te herzien in functie van het waarnemingsniveau van de gevel. In de hoger registers van de gevel, die vanop grote afstand in de stad waarneembaar zijn, moet men het maximaal behoud van de massiviteit van deze gevel nastreven. Concreet betekent dit dat men afziet van de openingen van de inpandige terrassen, slechts twee types ramen voorziet (de grote ramen vervangen door twee kleinere) en geen nieuwe lintelen plaatst (een alternatief zoeken voor het kleine badkamerraam van +4). Een nieuw voorstel, dat aan deze eis tegemoet komt, moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de DML.*
- De gelijkvloerse verdieping is aan de achtergevel zeer besloten. Bijkomende raam- en deuropeningen worden gecreëerd die uitgeven op een buitenruimte. *Er wordt gevraagd om meer ritmisch opgebouwde raampartijen te voorzien die zich beter integreren in het totale gevelbeeld.*

### Toevoeging van een volume op het dak

Op het dak bevindt zich een merkwaardige betonconstructie bestaande uit een opvangbekken en twee waterreservoirs. Deze luifelconstructie wordt gerestaureerd. Bovenop, binnen de begrenzing van het bestaande opvangbekken, wordt een licht stalen paviljoen toegevoegd met een leefruimte voor het appartement in de reservoirs.

*Deze optie is aanvaardbaar voor zover de bestaande structuur intact behouden blijft (reservoirs en opvangbekken). Aangezien de brouwtoren van op grote afstand zichtbaar is, wordt echter gevraagd het nieuwe volume zo symmetrisch mogelijk op te stellen om het karakteristieke silhouet van de Art Deco bekroning zoveel mogelijk te vrijwaren.* Het ontwerp moet in die zin aangepast worden en vervolledigd met :

- *de nodige details van de aansluiting van het paviljoen met het bestaande opvangbekken;*
- *een gedetailleerde stabiliteitsnota die aantoont dat het bassin zal behouden worden en voldoende stabiliteit levert voor de nieuwe constructie.*

*De verticale circulatie naar het nieuwe volume moet zich beperken tot een enkelvoudige trapkoker waarbij de bestaande betonstructuur maximaal behouden blijft.* Door de nieuwe trapkoker oordeelkundig te voorzien van raamopeningen, wordt de draagstructuur van het waterbassin onderaan zichtbaar voor de gebruikers. Dit 'spectaculaire' element kan zeker bijdragen tot de identiteit van de woning. Er wordt dus gevraagd om de open ruimte onder het opvangbekken niet af te dichten zoals voorzien is volgens de plannen en de plafondstructuur van verdieping +6 te behouden.

*Het tweede glazen paviljoen boven de traphal, wat toegang verschaft tot het dak, introduceert een asymmetrie in het gevelbeeld en moet vermeden worden. De toegang tot het dak moet op discretere wijze uitgewerkt worden.*

### Het interieur

Kenmerkend voor het Atlasgebouw is de toepassing van het verticale brouwproces met meerdere verdiepingshoge brouwketels.

Bij de organisatie van de wooneenheden worden een aantal van deze cirkelvormige openingen behouden. Zo worden de spiltrappen ondergebracht in de openingen van de brouwvaten binnen de triplexappartementen op verdieping 1, 2 en 3. *Er wordt gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken om nog meer openingen te behouden,* bijvoorbeeld op de inpandige terrassen. Ook in de woningen zou men bepaalde openingen kunnen vrijlaten om een open doorkijk te creëren, bijvoorbeeld tussen de verdiepingen +1 en +2, boven de gangen. Het verlies aan oppervlakte zou

daarbij ruimschoots gecompenseerd worden door een 'spectaculaire' bijdrage tot de eigenheid van de brouwerij-appartementen.

### Restauratie

De restauratie van de voormalige brouwtoren betreft zowel de buitenschil - gevels, buitenschrijnwerk en daken - als de volledige betonstructuur - wanden, vloeren, balken en kolommen en de afwerking van het interieur. Met uitzondering van de betonrestauratie werd het restauratie-luik van het dossier nog niet volledig bestudeerd. Voorliggend dossier roept in dat kader bepaalde bemerkingen op. Er wordt gevraagd:

- de betonrestauratie en meer bepaald het saneren van het betonrot te verduidelijken, te kwantificeren en te lokaliseren op plan : destructieve technieken zijn zoveel mogelijk te vermijden ten voordele van elektrochemische behandelingsmethodes.
- voor de restauratie van de topbekroningen, de vernieuwing van de dekstenen in prefabbeton te motiveren,
- de vervanging van de bakstenen raamdorpels door nieuwe raamdorpels in prefabbeton eveneens te motiveren,
- de detailplannen te leveren van alle verankeringen van de nieuwe elementen in de bestaande constructie,
- de inventaris te leveren van de te vernieuwen stukken, alsook de detailtekeningen, de prototypes en bevestigingswijzen,
- de nodige bijkomende vooronderzoeken en restauratieproeven te verrichten: onderzoek naar de samenstelling en kleur van voeg- en pleisterwerk en proefherstelling van de gevelbepleistering in natuursteenimitatie, onderzoek naar kleurstelling bij bewaarde interieurelementen, bepaling van kleur van buitenschrijnwerk, enz.
- de teruggevonden kleurfragmenten en samenstelling van het kleurenpalet te onderzoeken en de restauratieopties m.b.t. deze elementen te bepalen, zowel met betrekking tot de gevels als het interieur,
- alle bovengenoemde plannen en documenten ter goedkeuring voor te leggen aan de DML.

### 2. VOORMALIGE DIRECTEURSWONING EN STALLEN (GEBOUW C1)

De voormalige directeurswoningen en de stallen worden verbouwd tot woningen. In het verlaagd gedeelte van de stallen voorziet men kantoren. De twee aanbouwen, tegen de kopgevel aan de oostzijde en de tegen zuidgevel, dateren van een latere bouwfase en worden gesloopt.

De beschermde gevels aan de Vrij Onderzoekstraat behouden hun besloten karakter. De dakopbouw boven de spanten - in goede staat bewaard - wordt vernieuwd en geïsoleerd. Nieuwe dakvlakramen - gebundeld per vier en voorzien van super isolerende beglazing - worden geplaatst in het dakvlak. Alle ramen worden vervangen door nieuw houten schrijnwerk.

***De KCML heeft geen bezwaar tegen de afbraak van de lagere aanbouwen op voorwaarde dat de opvulling van de bestaande muuropeningen met zorg gebeurt*** (zelfde kleur en afmeting als oude metselwerk). ***De materiaalkeuze moet tijdens de werf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de DML.***

***Voor de beschermde voorgevels wordt gevraagd om te onderzoeken of het bestaande schrijnwerk kan gerecupereerd worden met integratie van performant gelaagde beglazing. Ook wordt gevraagd om de staat van het raamwerk beter te documenteren en de originele kleur te bepalen.*** Indien bewezen wordt – in samenspraak met de DML – dat het bestaande schrijnwerk niet kan gerecupereerd worden, dan moet men voor de nieuwe ramen opteren voor een traditionele profilering. De integratie van de voorziene ventilatieroosters in de profielen, is hiermee onverenigbaar en kan niet aanvaard worden.

***Omwille van de erfgoedwaarde en de ruimtelijke kwaliteit van het interieur van de voormalige directeurswoning (interieur niet ingeschreven op de bewaarlijst) is het ten stelligste aangeraden het pand te renoveren en opnieuw in te richten als eengezinswoning en daarbij de originele traphal en de inkomhal in het project te integreren.*** De onderverdeling in vier kleinere



wooneenheden zoals voorzien is, zou niet enkel een verlies betekenen op architecturaal vlak, het zou ook de kwaliteit van de studio's niet ten goede komen (erg beperkte oppervlakte, eenzijdige woningen, ligging naast de toegang tot de site).

De originele ramen van de traphal werden vervangen door PVC schrijnwerk. ***Voor de vervanging van dit schrijnwerk zou men zich kunnen inspireren op de ramen van de overeenstemmende travee in de achtergevel, ook al zijn de proporties daarvan lichtjes verschillend.*** In het geval die optie op erfgoedvlak niet adequaat zou blijken, kan men overwegen het schrijnwerk te vervangen met hedendaagse vormgeving op voorwaarde de indeling van het nieuwe schrijnwerk beter in overeenstemming te brengen met de typologie van de gevels, wat volgens het voorliggende ontwerp niet het geval is.

*Betreffende de nieuwe dakramen zou een meer industriële vormgeving de coherentie van de daken beter ten goede komen dan de voorgestelde lichtkappen die bestaan uit vier samengevoegde dakvlakramen.*

## **C/ ADVIES OVER DE NIET GEVRIJWAARDE DELEN**

### **1. GEBOUW A - VOORMALIGE ATELIERS AAN DE SCHEUTVELDSTRAAT**

Het gebouw bevindt zich in goede staat en wordt met minimale wijzigingen aangepast aan zijn nieuwe functie (een 10-tal woningen). Het uitzicht van de baksteenarchitectuur wordt behouden evenals de beeldbepalende betonnen raamindeling. De stalen kantelraampjes worden ontroest en geschilderd. Ontbrekende stalen kaders worden gereconstrueerd naar origineel model. De ramen worden voorzien van thermisch verbeterde enkele beglazing. Binnenin blijft het uitzicht van het betonnen Hennebique skelet zichtbaar (geen isolatie van de gevel). De houten poort in de Scheutveldstraat wordt vervangen door een nieuwe houten garagepoort met een verzorgde vormgeving (sectionaalpoort in hout) die toegang geeft tot de ondergrondse parkeerruimte.

De algemene opzet voor gebouw A kan onderschreven worden. ***Voor de gevel die uitsteekt op het binnenplein wordt gevraagd de mogelijkheid te bestuderen om de 3 originele houten deuren te behouden binnen de nieuwe gevelopbouw. De nieuwe raampartijen moeten beter afgestemd worden op de bovengelingen.***

### **2. GEBOUW C2 EN D EN DE MUUR IN DE NAALDSTRAAT**

Het gebouw D is een nieuwbouw van 4 bouwlagen achter de bestaande gelijkvloerse straatgevel aan de Naaldstraat. De nieuwbouw C2 vervangt een constructie uit de jaren 1940 en wordt opgetrokken achter de bestaande gevel in de Vrij Onderzoekstraat, in het verlengde van de gevrijwaarde gevels. De nieuwe volumes D en C2 zijn hoger dan de muur en de gevel maar worden visueel losgekoppeld door middel van een buitengalerij. De behouden delen en de nieuwe volumes worden als afzonderlijk leesbare entiteiten opgevat met verspringende volumes, gecementeerde gevels en houten buitenschrijnwerk.

De KCML gaat akkoord met deze opties maar vraagt:

- de mogelijkheid te onderzoeken om het bestaande originele schrijnwerk van het gebouw C2 te behouden met integratie van performant glas i.p.v. dubbele beglazing, of, indien dit niet mogelijk zou blijken, op zijn minst de originele raamverdeling te behouden,
- de plannen van de trappartij van gebouw D te verduidelijken; op dit punt zijn de voorliggende plannen tegengesteld aan de simulatietekening; hierop staat een monumentale trappartij afgebeeld die een interessante architecturale oplossing biedt voor de toegang tot de verdiepingen maar die niet op de plannen voorkomt (dit vergt een aanpassing van de plannen op het gelijkvloers),

- te opteren voor een compactere architectuur met het oog op een betere integratie van de nieuwbouw t.o.v. de bestaande architectuur en het omliggende stadsweefsel; dit zou ook de energieprestatie van de nieuwbouw ten goede komen (en de bouwkosten verlagen).
- de inplanting van de ramen in de omheiningsmuur aan de Naaldstraat verder te onderzoeken om een adequatere integratie te bekomen van de nieuwe openingen t.o.v. van de opbouw en het bestaande ritme (pilasters, lisenen). Ook voor dit punt bestaat er een tegenstelling tussen de simulaties en de plannen. De Commissie vraagt geen openingen aan te brengen ter hoogte van de pilasters.

### 3. GEBOUWEN E

Het uitzicht van de nieuwbouw is geïnspireerd op de skeletstructuur van de brouwtoren. Hoewel deze verwijzing naar de industriële architectuur positief is, blijkt dat de “skeletbouw” wordt aangebracht op de dragende, aan de buitenzijde geïsoleerde gevels. Deze constructiewijze wijkt sterk af van de rationele bestaande industriële architectuur. De KCML begrijpt dat het gaat om een bewuste (maniëristische) optie van de ontwerpers. Niets belet echter te opteren voor een eenvoudiger vormgeving.

### 4. TOEGANG EN MUURPOSTEN

De recente smeedijzeren poort die toegang geeft tot de site is in zeer slecht staat bewaard. Ze wordt vervangen door een nieuw metalen poort in eigentijdse vormgeving. Deze optie roept geen bezwaar op voor zover de vormgeving van de poort geen afbreuk doet aan de leesbaarheid van het geheel. ***Het precieze model van de metalen poort moet nog worden aangegeven. Dit element moet bijdragen tot de opwaardering van het geheel en refereren aan de industriële oorsprong van de site*** (geen standaard schuifhekkens).

Met de meeste hoogachting,

A. VAN LOO  
Secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter

kopie : GOB-DML : S. Valcke, per mail : Th. Wauters, Directeur, M. Vanhaelen, H. Lelièvre,  
Fr. Cordier, N. De Saeger, L. Leirens  
GOB-DS : F. Stévenne, en per mail : S. Buelinckx