



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

<

**Brussel Stedenbouw en Erfgoed**  
Directie Cultureel Erfgoed  
**De Heer Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Kunstberg 10-13  
B - 1000 BRUSSEL

Ref. DCE : AET/2328-0083/06/2019-246 PR (corr. DCE : A. Totelin et B. Lefrancq)

Ref. NOVA : // (corr. DS : )

Ref. KCML : AA/AH/WMB20202\_649\_LaHulpe\_185\_CBR

Brussel,

Bijlage : 1 dossier

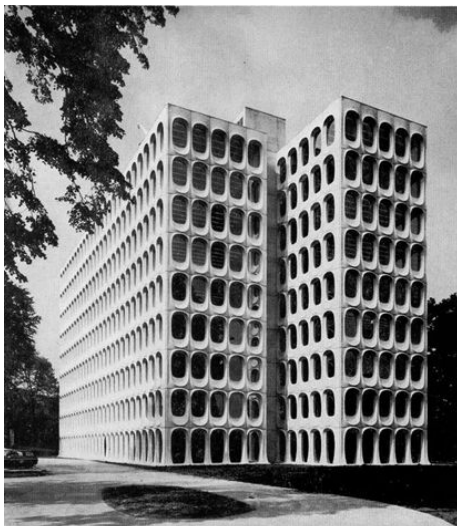
Betreft : WATERMAAL-BOSVOORDE. Terhulpesteenweg, 185 – CBR gebouw.  
Aanvraag ingediend voorafgaandelijk aan het dossier van de stedenbouwkundige vergunning.

Mijnheer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 19/12/2020, sturen wij u de **bemerkingen** die onze Commissie over bovengenoemde aanvraag uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 15/01/2020.

**CONTEXT EN ERFGOEDWAARDE**

*Het besluit van 22/11/2018 schrijft in op de bewaarlijst: de totaliteit van het gebouw van de voormalige maatschappelijke zetel van de Cimenteries belges réunies (CBR) als monument en zijn omliggende groenzone als landschap.*



© Docomomo



© Architectura.be

De maatschappelijke zetel van CBR werd gebouwd tussen 1967 en 1970 naar ontwerp van de architecten Constantin Brodzki en Marcel Lambrichs, in samenwerking met landschapsarchitect René Pechère. Het gebouw staat op een bosrijk terrein van ongeveer 1 ha aan de Terhulpesteenweg vlakbij het Zoniënwoud, waarlangs zich nog verscheidene andere, prestigieuze kantoorgebouwen uit de jaren 1970 bevinden.

1/9



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Voor CBR vormde haar nieuwe bedrijfszetel een uithangbord voor de technische, constructieve en esthetische kwaliteiten van het beton dat ze fabriceerde. De constructie is 30m hoog en telt 3 ondergrondse- en 9 bovengrondse bouwlagen. Ze bestaat uit twee verspringende rechthoekige blokken die over de 12 niveaus via een centrale kern met elkaar verbonden zijn. Die kern werd ter plaatse gegoten, terwijl de gevelementen en de vloeren geprefabriceerd werden. Deze doorgedreven rationele constructiemethode verklaart de spectaculair korte uitvoeringstermijn van de ruwbouw.

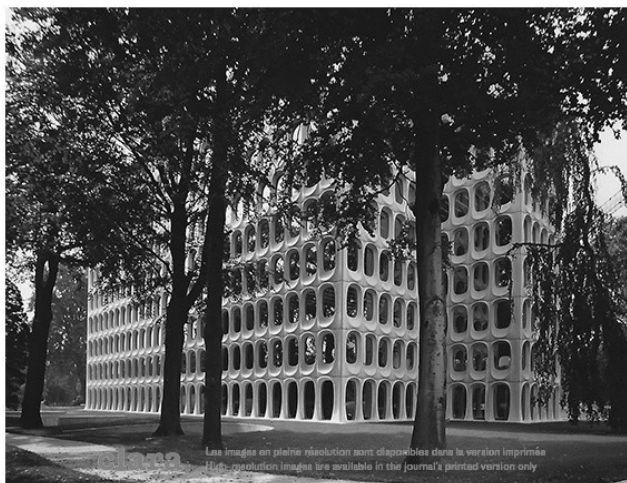
© Cairn.info

De gevels hebben een abstracte en voor die tijd resoluut vernieuwende compositie. Ze bestaan uit beeldbepalende identieke basiselementen in architectonisch beton voorzien van dubbel, koperkleurig glas, en integreren de technische elementen zoals de waterafvoer. De repetitieve opbouw van de organisch gevormde modules verlenen het gebouw ondanks zijn omvang een elegant uitzicht.

De erfgoed- en architectuurwaarde van het gebouw, dat een mijlpaal vormt in de moderne kantoorarchitectuur van de jaren 1960-70, ligt zowel in het technisch vernuft, de specifieke vormgeving en de heldere planopbouw als in de weloverwogen integratie in de omliggende site. Het ontwerp moest immers het behoud verzekeren van bepaalde honderdjarige bomen en beantwoorden aan de toenmalige strikte stedenbouwkundige voorschriften. Vanuit dit gegeven ontwierp landschapsarchitect René Pechère een sobere maar kwaliteitsvolle parkaanleg met struikmassieven en grasvelden waarin de constructie als een 'architecturaal object' lijkt neergezet. Ook de parkeerzones en de toegang tot de ondergrondse parking werden opmerkelijk geïntegreerd (170 ondergrondse parkeerplaatsen en een onzichtbare inrit, want afgekeerd van de openbare weg).



Initiële aanleg – toestand 1977 © Brugis



© Cairn.info

De toegangen tot het gebouw waren op specifieke wijze georganiseerd met gescheiden ingangen voor de bezoekers en het personeel dat binnenkwam langs de oostzijde, via een trap naar het eerste souterrain. Diezelfde trap voerde ook naar de in de jaren 1990 verbouwde conciërgewoning, die uitgaaf op een inmiddels dichtgemaakte Engelse koer, en naar de vroegere personeelsrefter die het voorwerp van de



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

aanvraag uitmaakt, beide op niveau -1. De bezoekers daarentegen betraden de inkomhal op de benedenverdieping via twee deuren deur aan de westzijde. Hoewel het de hoofdingang betrof, onderscheidde die zich nauwelijks van de andere traveeën zodat de eenvormigheid van de gevels behouden bleef.

Het CBR gebouw onderging sinds de jaren 1970 verscheidene verbouwingen, uitgevoerd onder leiding van de architect Constantin Brodzki en zijn zoon. De 8<sup>ste</sup> verdieping en de centrale kern bleven quasi intact bewaard.

#### DE AANVRAAG

In 2017 kreeg het gebouw een nieuwe eigenaar en maakte sindsdien het voorwerp uit van 2 stedenbouwkundige vergunningen (werken vrijgesteld van het advies van de KCML).

- 17/PFU/662274 (12/02/2018) : demonteren van wanden, valse plafonds en het niet door de DCE opgelijst meubilair; vervangen van 122 beschadigde gebarsten of gebroken ruiten;
- 17/PFU/668373 (07/05/2018) : inrichten, compartimenteren en afwerkingen voor bedrijfskantoren, onder meer de inrichting van de inkomhal tot *co-working* ruimte en eetplek.

Deze werken zijn uitgevoerd en het gebouw wordt momenteel door meerdere ondernemingen gehuurd, waaronder een bedrijf voor *co-working* dat voorliggende aanvraag ingediend heeft samen met de eigenaar.

Dit ontwerp betreft voornamelijk de niveaus -1 en 0, en beoogt:

- × de verbouwing tot bar en restaurant, en het publiek toegankelijk maken van de voormalige personeelsrefter op het -1 van de oostvleugel;
- × de toevoeging van een goederenlift in de centrale kern;
- × de aanleg van een Engelse koer in het verlengde van het restaurant, achteraan het gebouw (zuidkant) om het ondergrondse niveau van daglicht te voorzien;
- × de aanleg van een terras aan de zuidzijde, bekleed met vierkante betontegels afgewisseld met plantzones en vanaf de inkomhal toegankelijk gemaakt via 2 nieuwe deuren uitgevoerd naar het model van de reeds bestaande;
- × de verbinding van dit terras met de te creëren Engelse koer, via een trap;
- × het plaatsen van een luifel vóór de inkom in de westgevel (afgeronde metalen constructie, onafhankelijk van de gevel uitgevoerd in zwart metaal) ;
- × het plaatsen van twee signalisatieblokken aan de straatzijde, één links van de hoofdoprit en één rechts van de vroegere personeelsingang.

#### ADVIES KCML

De KCML is in principe niet gekant tegen de verbouwing van de voormalige personeelsrefter op -1 aangezien dit de gelegenheid biedt om de ruimte te herwaarderen. Wel vraagt zij om de eventuele verbouwing ervan tot een publiek toegankelijke bar en restaurant te kaderen in een globale en lange termijn strategie voor het functioneren van het CBR-gebouw, die de erfgoedwaarde van het gebouw en van de site voorop stelt. Het project voor de verbouwing van de ondergrondse refter vormt daartoe de aangewezen gelegenheid.

Echter, na evaluatie van de voorliggende aanvraag door de KCML, en op basis van het verslag van het bezoek door Monumenten en Landschappen op 14/01 jl., stelt de Commissie vast dat zij over onvoldoende gegevens beschikt om de totaalimpact van het huidige voorstel grondig te evalueren. **Zij vraagt daarom de globale werking van het kantoorgebouw en van zijn onmiddellijke omgeving,**



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
alsook het gebruik en de bestemming van de ondergrondse verdieping en van de inkomhal op de  
begane grond te verduidelijken, zowel op korte als op middellange termijn.

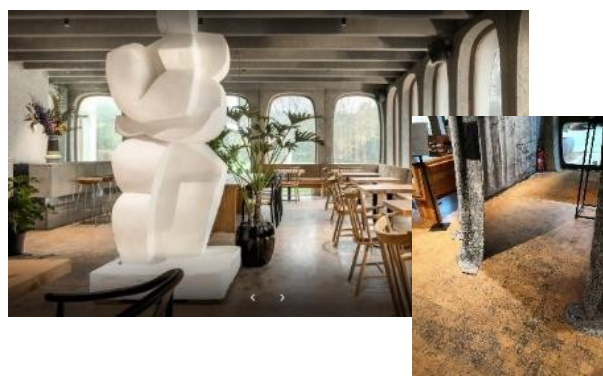
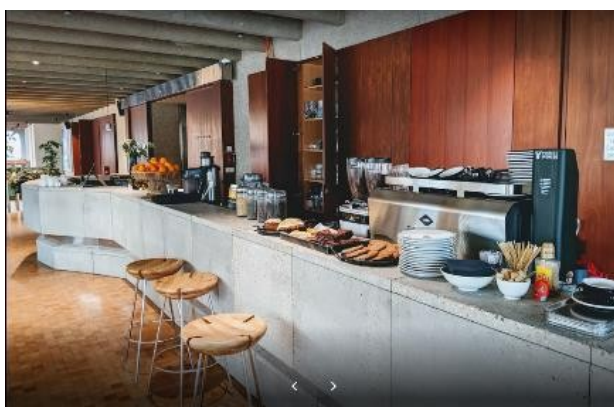




COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Personeelsrefter en inkomhal**

Het (gedeeltelijke) gebruik van CBR als *co-working* plek vormt een interessante bestemming die, mits een oordeelkundig gebruik van de ruimtes, kan bijdragen tot de conservering van het gevrijwaarde pand. Deze formule is trouwens succesvol aangezien het gebouw aangekondigd wordt <sup>1</sup> met een capaciteit voor 600 personen en eventruimtes biedt aan voor 30 tot 200 personen. De inkomhal functioneert zowel tijdens als buiten de kantooruren als bar. Betreft het hier een stedenbouwkundige bestemming als kantoor en/of als horeca ? Dit punt moet verduidelijkt worden.



*Inkomhal : toestand 2017 bovenaan en huidige inrichting onderaan* © Urban.brussels / Fosbury and sons

Op erfgoedvlak vormt dit echter een risico voor de ruimtelijke en materiële kwaliteit van het gebouw en van de site. Zo werd de inkomhal opgedeeld en overvloedig bemeubeld wat de oorspronkelijke,

<sup>1</sup> <https://www.goingeast.be/projects/boitsfort>  
<https://fosburyandsons.com/alfons/event-venues>



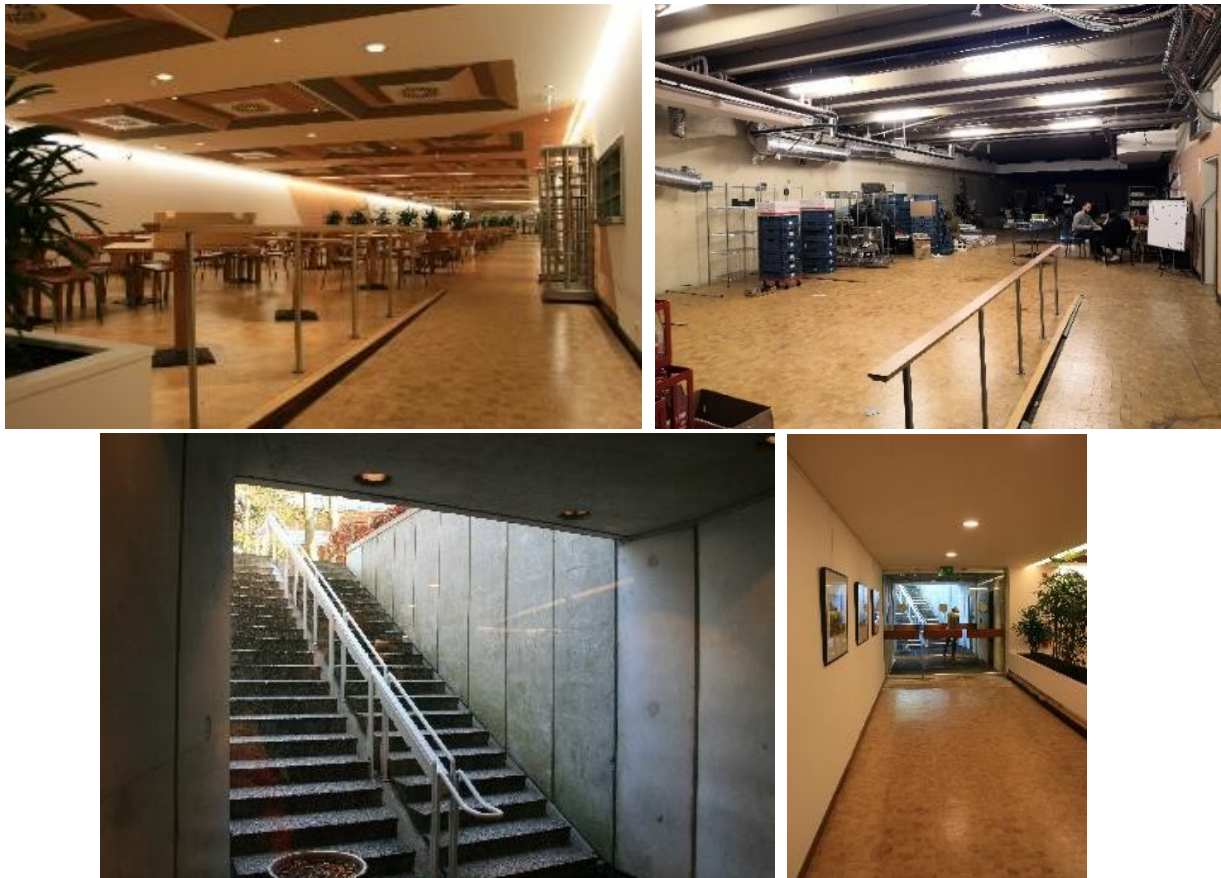
## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

gestileerde ruimte niet ten goede komt (inkomsas én barmeubel én werkvlakken voor de ramen, ...). Ook de barfunctie laat sporen na, zoals de staat van het kopshouten parket aantoon. Bijgevolg, en om het ontwerp voor de personeelsrefter te kunnen adviseren, vraagt de Commissie op welke wijze dit project zich verhoudt tot het gebruik van de inkomhal op de begane grond.

Volgens de Commissie zou men naar aanleiding van de geplande werken, de ondergrondse verdieping en de begane grond zó moeten organiseren dat de oorspronkelijke onthaalfunctie van de inkomhal voorrang krijgt. Dit om het uitgekiende karakter van de ruimte te herstellen of op zijn minst te benaderen.

De voorliggende ontwerpplannen bieden hierover geen informatie (ze tonen geen meubilair uitgezonderd het barmeubel) wat problematisch is om het ontwerp naar behoren te evalueren. De bij de aanvraag gevoegde 'bestaande toestand' van de begane grond verschilt immers van de reële, tijdens het bezoek vastgestelde inrichting (blijkbaar vergund volgens de procedure vrijgesteld van het advies van de KCML). Vanzelfsprekend moet men echter de inrichting en het gebruik van de inkomhal (vandaag met bar) in beschouwing nemen in het kader van de voorliggende aanvraag. In geen geval mag men komen tot een opdeling in 2 luiken, temeer daar het telkens een horeca bestemming betreft.



*Bovenaan : personeelsrefter, toestand 2017 links en huidige staat rechts / onderaan personeelsingang  
© Urban.brussels*

Ook het opwaarderen van de ondergrondse personeelstoegang, met intrinsieke erfgoedwaarde, zou kunnen bijdragen tot een meer oordeelkundig gebruik van het gebouw. Zoals vermeld, beschikte het CBR gebouw over duidelijk gescheiden ingangen voor personeel en bezoekers. Die laatste gebruikten de west-parking en betraden het gebouw via de prestigieuze bezoekershal, met houten onthaaldesk en





## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

gestileerd meubilair (van Florence Knoll). De werknemers “daalden af” aan de oostzijde: zij parkeerden ondergronds of gebruikten de trap naar -1. Vandaag is die oostelijke toegang in onbruik geraakt en de volledige stroom van gebruikers -werknemers, bezoekers, *co-workers* en horeca-gasten – concentreert zich in wat oorspronkelijk ontworpen was als exclusieve bezoekershall, wat de druk op deze ruimte opvoert.

Door de oost-ingang te betrekken in een algemene strategie en op zijn minst het nieuwe restaurant langs daar toegankelijk te maken, kan men de druk op de inkomhal verminderen, deze ruimte beter conserveren, wat absoluut noodzakelijk en hoogdringend is, en tegelijk de erfgoedwaarde van de vroegere personeelsingang herwaarderen.

Mocht de herinrichting van de ondergrondse ruimte op erfgoedvlak dus relevant blijken, dan dringt de Commissie aan op een sobere inrichting overeenkomstig de oorspronkelijke atmosfeer en strakke vormgeving (een minimum aan plafondlampen, omkeerbare inrichting, conservering van het kopshouten parket, ...). Deze elementen moeten in de aanvraag gespecificeerd worden.

#### Omliggende groenzone

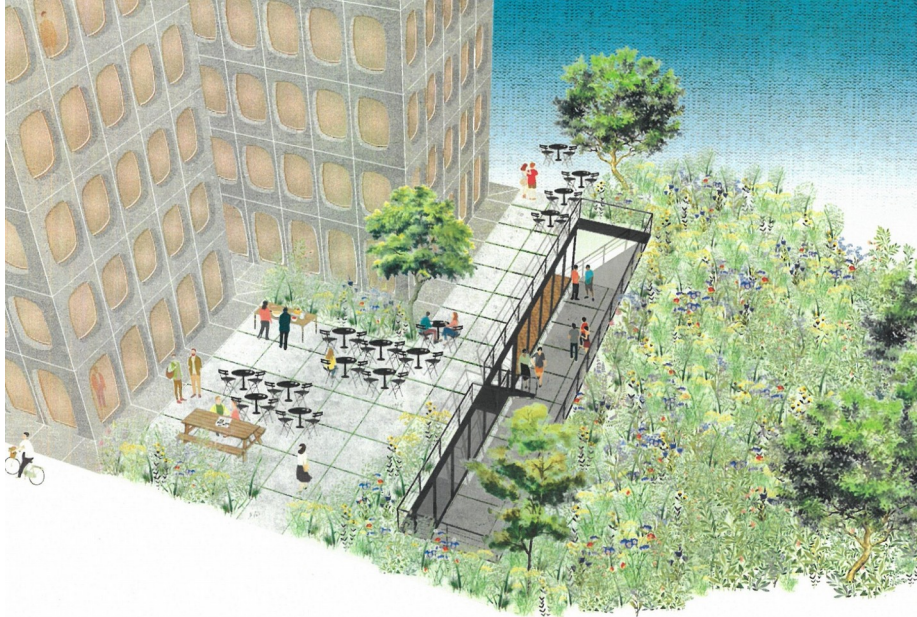
Betreffende de in de omliggende groenzone voorziene ingrepen, uit de KCML geen bezwaar tegen het aanbrengen van een nieuwe signalisatie aan de straatzijde. Daarentegen brengt ze ongunstig advies uit over het plaatsen van een luifel tegen de westgevel en over de verstening van het terras aan de zuidzijde omdat deze elementen afbreuk zouden doen aan de beeldbepalende, strakke scheidslijn tussen architectuur en landschap.



© *Urban.brussels*



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



*Ontwerp terras en Engelse koer, gevoegd bij de aanvraag*

Om de architectuur van het kantoorgebouw tot zijn recht te laten komen creëerde landschapsarchitect R. Pechère een afgemeten overgang tussen de gevels -zonder sokkel- en het omliggende terrein. De gevelmodules reiken tot het niveau van het maaiveld en worden omringd één rij betontegels waarvan de afmetingen overeenkomen met die van de modules. Hierdoor lijkt het alsof tussen de bestaande bomen een architecturaal object neergezet werd. De landschappelijke integratie van het CBR-kantoorgebouw in het omliggende park werd dus uiterst nauwgezet ontworpen en bekleedt een belangrijke erfgoedwaarde die men zeker dient te vrijwaren. **Dit is volgens de Commissie niet verenigbaar met de luifel, noch met de versterking van de buitenruimte aan de zuidzijde.**

Allereerst vraagt de Commissie duidelijke informatie te verstrekken over het eventueel in gebruik nemen (bestendigen ?) van de buitenzone aan de zuidzijde en ze vraagt de impact ervan op de erfgoed-waarde van de site tot een absoluut minimum te beperken. Dit geldt zowel voor het eventueel toegankelijk maken ervan via nieuwe deuren als voor de verbinding tussen de Engelse koer op -1 en het maaiveld, via de voorziene trap (iets verderop bevinden zich airco-roosters : betreft het definitieve elementen ?). Deze voorstellen zijn tegengesteld aan het oorspronkelijke gebruik van het kantoorgebouw dat daardoor ingrijpend gewijzigd wordt. Dit roept vragen op, zowel over de impact op de site als over de te verwachten gebruikersstroom in en rond het gebouw, wat in geen geval ten koste mag gaan van de erfgoedwaarde.

Dit geldt bij uitbreiding ook voor de aspecten zoals de toegangen tot het park, de bestemming van de parkeerzones en de signalisatie. De parkeerdruk heeft aanleiding gegeven tot ontradingspaaltjes in het gazon. Op zijn minst moet men de weinig esthetische (in overtreding geplaatste) barrières (anti-parking en doorgang) verwijderen en vervangen door een meer landschappelijke oplossing.

**Samengevat vraagt de Commissie de aanvraag op geïntegreerde wijze te benaderen, in samenspraak met alle gebruikers van het gebouw, en hierover een duidelijke nota voor te leggen aan de DCE en de KCML.** Daarbij moeten onder meer volgende vragen aan bod komen:

- . Welk publiek beoogt het restaurant op -1?





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- . Beoogt men naast de stedenbouwkundige bestemming als kantoor ook een bestemming als horeca / handel (de website van *Fosbury ans Sons* beveelt CBR aan voor events) ?
- . Blijft de bar op de begane grond behouden ?
- . Worden bar en restaurant publiek toegankelijk of blijven ze voorbehouden aan de gebruikers van het gebouw ? Welke uurregelingen zullen daarbij gelden ? Zo nodig moet in dat verband een aanvraag tot (her-)bestemming als horeca ingediend worden.
- . Voorziet men een directe verbinding tussen de begane grond en -1?
- . Is het mogelijk de oorspronkelijke personeelstoegang te herwaarderen en in het ontwerp te integreren?
- . Hoe zullen de verschillende toegangen tot het park en het gebouw georganiseerd worden ?
- . Hoe is een rechtstreekse verbinding tussen de bezoekershal en het voorziene terras te verantwoorden?
- . Wat is de voorziene circulatie- en parkeerdruk op de omliggende site en hoe zal die gekanaliseerd worden? Waar parkeren de verschillende categorieën bezoekers (werknemers, gebruikers toekomstig restaurant, ...) ?

De KCML hoopt op een spoedig antwoord op dit schrijven en ze zal de voorliggende aanvraag opnieuw behandelen van zodra ze de bijkomende informatie ontvangen heeft zal de Commissie.

Hoogachtend,

A. AUTENNE  
Secretaris

C. FRISQUE  
Voorzitter

Kopie : BSE-DCE : A. Totelin