

Brussel Stedenbouw en Erfgoed

Directie Stedenbouw

De Heer Thibaut JOSSART

Directeur

Directie Cultureel Erfgoed

De Heer Thierry WAUTERS

Directeur

Kunstberg 10-13

B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 19/12/2025

O/Ref. : BXL20108_752_PUN
Behr. : AH
U/Ref. : 2043-0026/20/2025-413PR
Corr DCE: S. DUQUESNE
NOVA : 04/PFU/1997922
Corr DS : W. COLLART /J. DOIGNIES

BRUSSEL. Koolstraat, 35
(= gevel uitgevend op de Anjelierenstraat en bedaking van het
hoekpand Anjelieren-/Koolstraat beschermd als monument)
AANVRAAG TOT UNIEKE VERGUNNING: Het renoveren en
herinrichten van een kantorencomplex

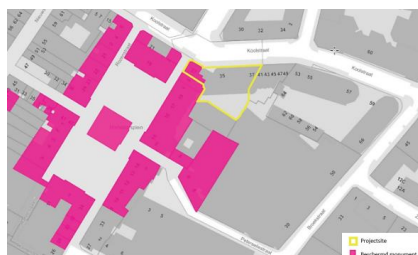
Eensluitend advies van de KCML

Mijnheer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 24/11/2025, sturen wij u het eensluitend gunstig advies onder voorbehoud, door de KCML over bovengenoemd onderwerp uitgebracht tijdens haar vergadering van 17/12/2025.

ERFGOEDCONTEXT EN AANVRAAG

Het besluit van 10/06/1963 beschermt als monument de gevels en bedakingen van de gebouwen rond het Martelaarsplein en het monument aan de Martelaren. Bij besluit van 21/11/1975 werd de bescherming uitgebreid tot de gevels en de bedakingen van de panden die behoren tot hetzelfde architecturale geheel en zijn gelegen in de aanpalende straten. Voor het hoekhuis Koolstraat 25 / Anjelierenstraat 1 – voorwerp van de aanvraag – betreft het besluit [naast de bedaking] : “uitsluitend de gevel welke uitsteekt op de Anjelierenstraat”.



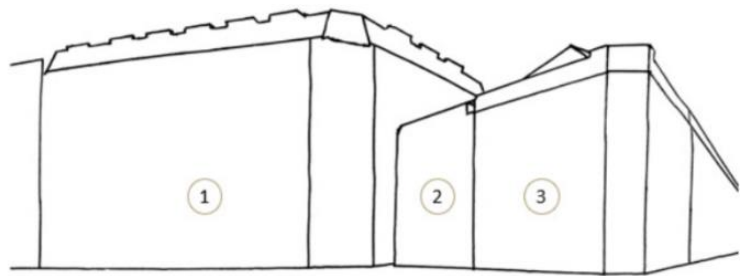
Inplanting van de kantoren (© Brugis)



Gebouwen aan de Koolstraat in 1981 (© urban.brussels) en foto van de bestaande toestand uit het aanvraagdossier

De aanvraag betreft de renovatie van een kantorencomplex aan de Koolstraat, bestaande uit drie bouwvolumes:

1. het hoofdgebouw, een kantoorgebouw in postmodernistische stijl van 7 bouwlagen;
2. het 'poortgebouw' vormgegeven in dezelfde stijl als het hoofdgebouw, maar waarvan het volume aansluit bij het hoekpand;
3. het hoekpand van 3 bouwlagen, op de hoek van de Anjelieren- en de Koolstraat.



Afbeelding uit het aanvraagdossier

Het bestaande complex aan de Koolstraat werd in de jaren 1990 gebouwd als vervanging van een geheel van vroeg-19^{de}-eeuwse panden. In dat kader onderging het hoekpand, dat aansluit bij het 18^{de}-eeuwse Martelaarsplein, een ingrijpende verbouwing. De draagstructuur werd volledig vernieuwd en de vloerplaten werden op hetzelfde niveau gebracht als die van de rest van het complex. De gevel aan de Koolstraat werd grondig verbouwd: het gelijkvloers nam de vormtaal van de gevel aan de Anjelierenstraat over, terwijl de verdiepingen geïnspireerd werden op de postmodernistische stijl van het kantoorgebouw. Ook de dakstructuur werd volledig vernieuwd.



Fotomontage van het ontwerp uit het aanvraagdossier

De aanvraag stelt volgende ingrepen voor:

- de beschermde gevel aan de Anjelierenstraat en het beschermde dak restaureren,
- de op de Koolstraat uitgevende gevel van het hoekpand wijzigen en renoveren,
- het hoofdgebouw renoveren met behoud van het bestaande bouwvolume en, waar mogelijk, met hergebruik van de gevelbekleding,
- het poortgebouw inrichten tot hoofdingang, voorzien van een opengewerkte voorgevel met lamellen en een metalen luifel,
- de binnenkoer gelegen boven het parkeerdek herinrichten en vergroenen.

Op 16/05/2025 nam de KCML deel aan een projectvergadering over het voorontwerp.

ADVIES KCML

De KCML brengt over de aanvraag een gunstig eensluidend advies onder voorwaarden uit.

De voorgestelde ingrepen zullen het complex herwaarderen op erfgoedvlak maar ook op het gebied van energieprestatie en gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, daglichttoetreding,...).

De beschermde gevel aan de Anjelierenstraat en het beschermde dak van het hoekpand

Geplande ingrepen:

- de verflagen decaperen, de ondergrond reinigen en structureel herstellen, de gevel afwerken met een dampopen minerale verf in een asgrijze tint (NCS 2502-Y);
- het plaatsen van nieuwe performante ramen naar historisch model (cf. het historische raam van de Anjelierenstraat 3, met brede stijl in het bovenlicht) lichtgrijs geschilderd (NCS 1002-Y) en uitgerust met een vacuumbeglazing (gelaagd, monumentglas met oneffen structuur, gekleefde kleinhouten);
- het lokaal herstellen van de geprofileerde kroonlijst en van de zinken bescherming van de attiekrand;
- stabiliteitswerken uitvoeren en een isolatielaag aanbrengen aan de binnenzijde;
- het dak renoveren met maximaal behoud van de bestaande materialen en vergroten van de vier dakvlakramen aan de zijde van de Koolstraat.

De voorgestelde ingrepen waarborgen de restauratie van de beschermde delen volgens de regels van het ambacht. De gekozen restauratieopties (afwerking, kleurstellingen en de vervanging van het buitenschrijnwerk) stemmen overeen met de opties die gevalideerd werden door de KCML in het kader van gelijkaardige dossiers op het Martelaarsplein.

De energetisch performante ramen met historisch aanzicht sluiten aan bij de geveltypologie en beantwoorden aan de hedendaagse eisen. In vergelijking met het voorontwerp dat tijdens de projectvergadering van mei 2025 werd toegelicht, vormt dit een duidelijke verbetering (de visueel storende achterzetramen werden weggelaten).

Gezien de keuze voor een conserverende aanpak van het dak, is het behoud en vergroten van de dakvlakramen een aanvaardbare oplossing. Bovendien zullen deze ramen slechts in beperkte mate zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en hebben geen erfgoedkundige impact op de dakstructuur die van recente makelij is.

Stabiliteit

Op de eerste bouwlaag en ondergronds zijn duidelijke scheurvormingen waarneembaar, zowel aan de binnen- als buitenzijde. Het betreft 'actieve' scheuren die ook zichtbaar zijn in de recent gerestaureerde gevel van het aanpalende pand. In de voorbereidende fase werd onderzoek uitgevoerd naar de stabiliteit van de gevel. Na het uitgraven van een funderingsput werd vastgesteld dat aan de zijde van de rechter mandelige muur geen funderingszool aanwezig is.

De bestaande scheurvorming lijkt het gevolg van een differentiële verzakking. De oorzaken daarvan moeten nog door verder onderzoek worden bevestigd. De conclusies van de monitoring d.m.v. scheurmeters, nog niet beschikbaar bij het indienen van de aanvraag, moeten ook verder worden opgevolgd en voorgelegd aan de DCE.

In de aanvraag wordt voorgesteld om de ontbrekende funderingszool te herstellen om verdere verzakking van de beschermde gevel te voorkomen. Daarnaast zou men de gevel structureel loskoppelen van de aanpalende gevel van het pand op nr. 3 door het aanbrengen van een nieuwe dilatatievoeg. Daardoor zouden eventuele toekomstige bewegingen of zettingen in één gevel geen spanningsconcentraties meer veroorzaken in de andere.

Hoewel de toevoeging van een extra funderingszool een logische maatregel lijkt om de stabiliteit en het behoud van de gevel van de Anjelierenstraat 1 te verzekeren, roept dit volgens de Commissie vragen op omtrent de globale stabiliteit en constructieve samenhang op het niveau van de volledige beschermde gevelrij (ter herinnering, onder het hoekpand bevinden zich twee ondergrondse parkeerniveau 's wat niet het geval is bij de aanpalende panden):

- wordt de beweging door de nieuwe dilatatie niet doorgeschoven naar het naastliggende pand?
- waar precies wordt de nieuwe overgang tussen beide funderingen gesitueerd?
- is de fundering van het buurpand gekend en gedocumenteerd?
- is een dilatatie tussen beide panden noodzakelijk, en zo ja, aan welke zijde van de mandelige muur wordt deze voorzien?
- is de dilatatie enkel vereist voor de voorgevel of ook voor de gemeenschappelijke scheidingsmuur?
- hoe zijn de vloerplaten verankerd in de voorgevel en in de gemene muur, en welke invloed heeft dit op de te verwachten bewegingen ?

De KCML vraagt deze punten verder te onderzoeken en te verduidelijken en, in functie van de antwoorden, de voorgestelde stabiliteitsmaatregelen al dan niet te bekrachtigen of, waar nodig, te herzien. Daarbij dient men niet enkel de stabiliteit van de betrokken gevel te verzekeren, maar moet men er ook op toegezien dat het stabiliteitsprobleem niet wordt verplaatst naar het aanpalende pand. Het aanbrengen van een bijkomende voegwapening in de vorm van spiraalankers (spiraalvormige inox staven die in de bestaande lintvoegen worden ingebracht) is een aangewezen methode om de bestaande scheurvorming te stabiliseren en kan worden goedgekeurd.

Alle antwoorden en aanvullende documenten met betrekking tot bovengenoemde punten, alsook de technische details, uitvoeringsplannen en proefopstellingen, met name voor de gevelreiniging, vooraf door de DCE gevalideerd te worden.

Het hoofdgebouw, het poortgebouw en de historiserende gevel aan de Koolstraat

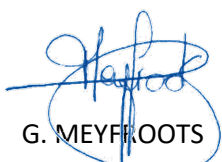
Geplande ingrepen:

- het kantoorgebouw renoveren met behoud van het bestaande bouwvolume, de postmoderne sierelementen verwijderen en, zo mogelijk, de bestaande gevelbekleding in kalk- en hardsteen hergebruiken na het plaatsen van een buitenisolatie;
- het poortgebouw herinrichten tot hoofdingang, voorzien van een opengewerkte, met metalen lamellen beklede voorgevel en een luifel in hetzelfde materiaal;
- de op de Koolstraat uitgevende gevel van het hoekpand renoveren en verbouwen : het plaatsen van in opbouw geplaatste borstweringen in metselwerk (geveldrager gemonteerd op de bestaande betonbalk), de raamopeningen van de tweede verdieping verhogen en het buitenschrijnwerk vernieuwen.

Het huidige ontwerp voor de gevel van het hoekpand opteert voor een eerder conserverende aanpak, met behoud van de historiserende gevelelementen uit de jaren 1990, zoals de bossages en de kroonlijst. Hoewel de historische scenografie van het neoclassicistische Martelaarsplein en de hiërarchie tussen pleingevels en secundaire gevel (kant Koolstraat) minder uitgesproken is dan oorspronkelijk het geval was, zoals blijkt uit de archiefdocumenten, heeft het ontwerp geen negatieve visuele impact op de zichten van en naar het beschermde plein.

Het ontwerp voor het kantoor- en het poortgebouw aan de Koolstraat roept evenmin bemerkingen op vanuit erfgoedkundig oogpunt. Wel wordt gevraagd om de zorgvuldige integratie van alle technische installaties te verzekeren. Deze mogen op geen enkele wijze zichtbaar zijn vanaf het Martelaarsplein en de omliggende straten die deel uitmaken van het beschermde geheel.

Hoogachtend,



G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris



S. VAN ACKER
Voorzitter

Kopie aan : sduquesne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauratie@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be