

Aan: Urban Brussels
Betreft: 24198_Koolstraat 35_beschrijvende nota

Adres:
Mechelsesteenweg 64 / 001 B-2018 Antwerpen
+32 3 248 68 24

Datum:
07 augustus 2025

Referentie:
24198B-200-52201N-JD-7470 v2

Project:
Renovatie Kabinetsgebouw Koolstraat 35
Brussel

Betreft:
24198_Koolstraat_beschrijvende nota

Beschrijvende nota

Renovatie kabinetsgebouw

Koolstraat 35, 1000 Brussel



VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse Overheid vraagt een grondige energetische renovatie van een kabinetsgebouw, gelegen aan de Koolstraat 35, op de hoek met de Anjelierenstraat in Brussel. Het gebouw is momenteel ingericht als verschillende kabinetten. De functie als kantoorgebouw blijft behouden.

In de nieuwe toestand omvatten de bovengrondse bouwlagen drie ministerkabinetten en een vergadercentrum, met een totale oppervlakte van circa 5.480 m².

Daarnaast zijn er drie ondergrondse bouwlagen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.777 m². Het perceel is volledig bebouwd met een ondergrondse parking, die zich ook onder een binnengebied uitstrekt.

Het kadastrale perceelnummer is 21802B0700/00D000. Het gebouw is eigendom van de Vlaamse Overheid.



TEAM

Het ontwerpteam wordt geleid door CONIX RDBM Architects als hoofdarchitect. Met ruime ervaring in binnenstedelijke renovatieprojecten (zoals het project MULTI), hoogwaardige kantoorinrichtingen en een uitgesproken passie voor architectuur, werd het bureau geselecteerd via een wedstrijdprocedure.

Studio ROMA maakt deel uit van het architectenteam en focust op het historische gebouwdeel aan de Anjelierenstraat. Kollektif Landscape staat in voor de expertise inzake de daktuinen.

Het ingenieursteam bestaat uit CES voor de technische installaties en EPB-verslaggeving, M-gineering voor de stabiliteit en Defonseca voor de akoestiek.

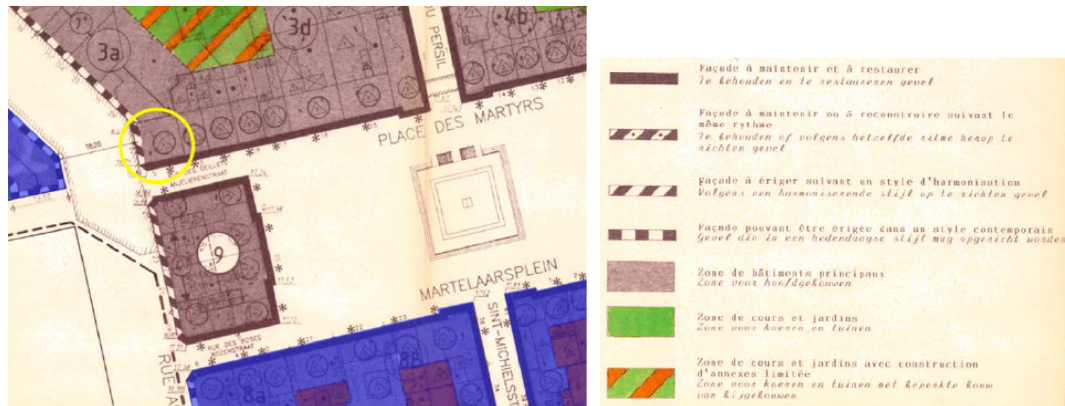
Tot slot vervollendigen veiligheidscoördinator BO PRO en ARIES, belast met de milieuvergunningsaanvraag, het ontwerpteam.

BEKNOPTE HISTORIEK & ERFGOED

Het oudste deel van het project, gelegen op de hoek van de Koolstraat en de Anjelierenstraat, dateert uit de 18e eeuw en maakt deel uit van het beschermd erfgoed rond het Martelaarsplein. De gevels en bedakingen van de gebouwen aan dit plein werden op 10 juni 1963 beschermd als monument, omwille van hun historische en artistieke waarde. Op 21 november 1975 werd deze bescherming uitgebreid naar *“sommige gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het Martelaarsplein”*.

Voor het gebouw gelegen aan de Koolstraat 27 werd de bescherming daarbij expliciet beperkt tot 'uitsluitend de gevel die uitgaat op de Anjelierenstraat'. De zijgevel aan de Koolstraat valt dus niet onder deze bescherming.

Voor het gebouw Koolstraat 27 wordt de bescherming gespecificeerd en beperkt tot 'uitsluitend de gevel welke uitgaat op de Anjelierestraat'. De zijgevel in de Koolstraat is dus niet beschermd. Op het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) van de Martelarenwijk wordt ook duidelijk verschil gemaakt tussen de 'te behouden en te restaureren gevel' in de Anjelierestraat en de 'volgens een harmoniserende stijl op te richten gevel' in de Koolstraat.



Het historische beeld van de zijde aan de Anjelierestraat dateert uit 1981. De gevel aan de Koolstraat werd in de jaren 1990 volledig heropgebouwd en is vandaag nog steeds in die vorm aanwezig. De vergunning van het kantoorgebouw en onderliggende parking dateert van 1988.

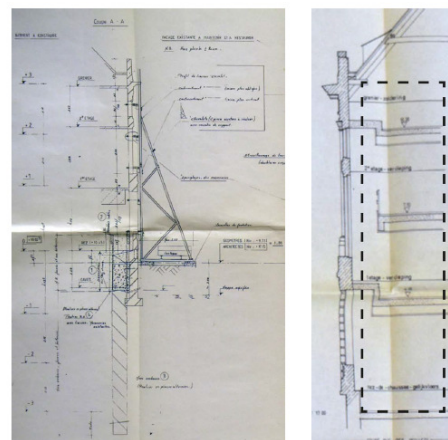


Koolstraat 27 (1981) Inventaris van het bouwkundig erfgoed Brussels Hoofdstedelijk gewest.
<https://monument.heritage.brussels/nl/buildings/33663>

Een brand in 1990 beschadigde het hoekpand en leidde tot het verstevigen van de dakstructuur. Er werd eveneens documentatie teruggevonden over het facadisme van de gevels aan de Anjelierestraat. Het interieur en het volledige overige bouwwerk aan de Koolstraat 35 werden in de jaren 1990 volledig heropgebouwd.

De kantoorfunctie van het gebouw blijft tot op vandaag relevant.

Voor een uitgebreide studie en het volledige archiefonderzoek verwijzen we naar de erfgoedbijlagen. Deze omvatten onder meer:



Renovatie dossier 1989-1991 van Immobilière Deka waarbij enkel de beschermde gevel in de Anjelierestraat werd bewaard
Uit: Documentatiecentrum Urban Brussels: Dossier 2043-0026 - 1991.

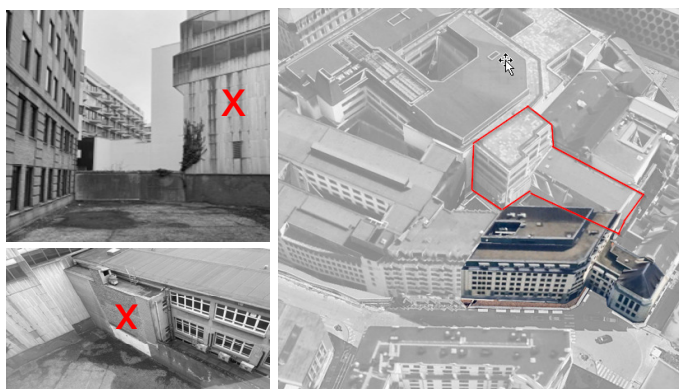
- een intentienota waarin het voorwerp en de doelstellingen van de ingrepen worden verduidelijkt en de restauratieprincipes en - opties worden gedefinieerd;
- de voorstudies : beschrijving uiterlijke toestand, een analyse van het goed, een stabiliteitsnota
- een detailbundel
- een beschrijving van de werken en van de geplande technieken (meetstaat en lastenboek)

HUDIGE TOESTAND

De huidige bebouwing, vergund in 1988, vertoont belangrijke tekortkomingen op het vlak van toegankelijkheid, energieverbruik, brandveiligheid en technische voorzieningen.

Het hoofdgebouw wordt gekenmerkt door een natuurstenen noordgevel, met een donkere plint en een lichtere bovenbouw. Het dakverdiep is bedekt met asbestleien. De zuidgevel is opgetrokken in lichtkleurige betonsteen. Door de beperkte daglichttoetreding, het gedateerde interieur dat niet aansluit bij de principes van het 'nieuwe werken' en de verouderde energetische prestaties, dringt een grondige opwaardering zich op.

Het historische gebouw is niet rechtstreeks toegankelijk vanaf de straatzijde, maar wordt momenteel bereikt via het hoofdgebouw. Het beschikt over twee verschillende gevels: de gevel aan de Anjelierenstraat is als erfgoed beschermd, terwijl de gevel aan de Koolstraat een historiserend karakter heeft, maar geen erfgoedwaarde bezit. Ook dit gebouwonderdeel vereist een energetische renovatie.



Het buitengebied wordt groen en toegankelijk. De omliggende bebouwing van het aangrenzend perceel zal deels gereduceerd worden. (geen onderdeel van dit dossier). Hiervoor loopt een andere vergunningsaanvraag door de eigenaar van dat perceel, BNP. De aanpassing van de omliggende bebouwing heeft een positieve impact op het buitengebied van de site van Koolstraat 35: de zuidzijde krijgt meer licht en zicht wat in schril contrast staat met de huidige situatie met hoge omliggende bebouwing. De in het rood aangeduide elementen worden gesloopt. (dossier BNP)

VOORTRAJECT

Volgende contacten hebben plaatsgevonden ter voorbereiding van het dossier

- Projectvergadering: 16/05/2025
- Urban Brussels: 04/03/2025, 22/04/2025, 25/06/2025, 01/07/2025
- Dienst erfgoed: 26/02/2025 door studio ROMA
- INTER - toegankelijkheid: 11/03/2025
- Brandweer aanvraag vooradvies: 21/05/2025
- BMA: 25/06/2025 en 01/07/2025

ARCHITECTURALE INGREPEN

De renovatie streeft een energetische transformatie na, met respect voor de bestaande architectuur en de context. Verbetering van daglichttoetreding, gebruikskwaliteit, veiligheid en toegankelijkheid vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.

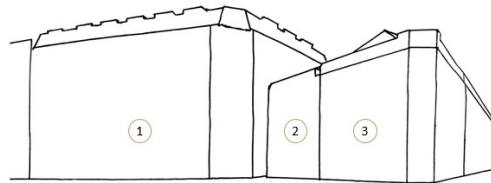
Binnen een circulaire benadering wordt de bestaande structuur zoveel mogelijk behouden, waarbij natuursteen wordt hergebruikt in de gevelafwerking.

AMBITIE

De ambitie is het creëren van een energiezuinig en flexibel gebouwenensemble, met respect voor de bestaande architecturale kwaliteiten. Het programma wordt ruimtelijk vertaald in een duidelijke opdeling van drie samenhangende entiteiten: het hoofdgebouw, het poortgebouw en het historische gebouw.

De buitenruimte boven het parkeerdek wordt een toegankelijk groen rustpunt in het hart van de stad.

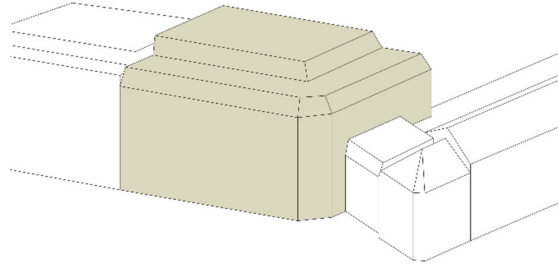
Het gelijkvloers vormt een open en transparant geheel met een directe verbinding naar de buitenruimte. Het programma van drie ministeriekabinetten krijgt elk een eigen identiteit, terwijl het historische gebouw wordt ingericht als vergadercentrum. De verbinding tussen deze verschillende functies ligt in het poortgebouw.



1

HOOFDGEBOUW

optimalisatie daglicht en gebruik, gevelritmiek en circulaire gevel



In de bestaande toestand heeft het hoofdgebouw een gebrek aan daglicht op de kantoorverdiepingen, vooral aan de Noordzijde (straat). De gevelopeningen worden daarom verbreed van 1,20 m naar 1,35 m. Door toevoeging van een 'screenkast' in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk worden ze optisch verhoogd. Aan de noordgevel draagt de dieptewerking bij aan een verbeterde daglichtinval, aan de zuidgevel doet deze dienst als zonwering. De bestaande decoratieve elementen worden verwijderd, wat de gevel verheldert in opbouw en ritmering.

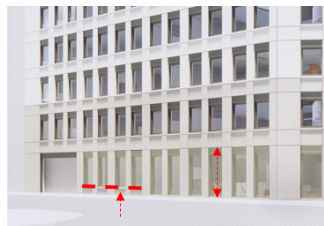
De huidige toegang is gesitueerd aan de hoek, wat het gevelbeeld domineert. In het ontwerp wordt deze toegang verplaatst naar het nieuwe 'poortgebouw'. De oorspronkelijke prominente inkompartij maakt zo plaats voor een gevelgeleding in lijn met het volledige volume. De functionaliteit van de poort als inkom wordt opnieuw tot leven geroepen.



De dubbelhoge plintwerking⁽¹⁾ wordt behouden en onderscheidt zich doormiddel van kleur, textuur en schaduwvoegen. In de publieksgerichte toegangszone reiken de ramen tot op vloerniveau, wat zorgt voor transparantie en interactie met de omgeving. Ter hoogte van de fietsenstalling wordt de borstwering functioneel verhoogd⁽²⁾.



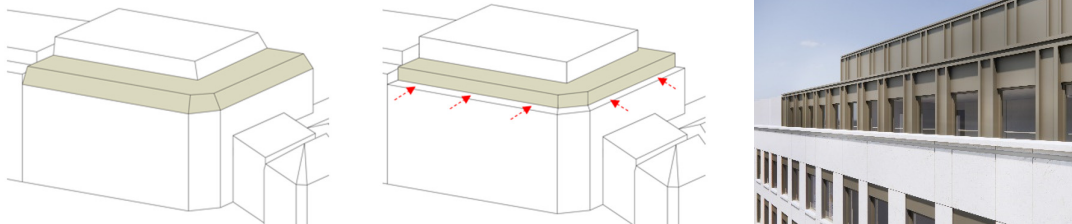
(1)



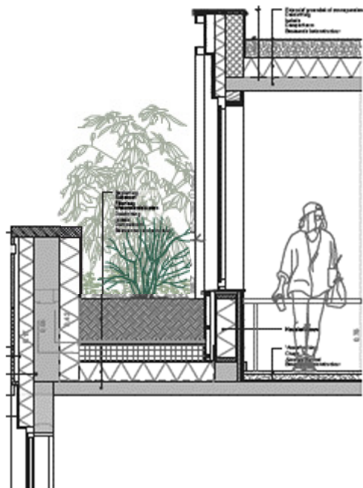
(2)



Door het gebrek aan daglicht, worden de bestaande dakkapellen met asbestleien verwijderd. De toevoeging van een set-back op dak niveau, zorgt voor extra daglichttoetreding en de benadrukt de driedeling plint-lichaam-kroon. Het technische verdiep wordt visueel geïntegreerd in deze daklaag. De uiteindelijke kroonlijsthoogte wordt afgestemd op veiligheidsvoorschriften, houdt rekening met de stedenbouwkundige voorschriften (BBP N 60-10, 1992), en de aansluiting op het aanpalende gebouw. Door de hoogterestrictie inzake collectieve veiligheid op daken zal de dakrand licht afwijken van het BBP. We opteren ervoor om de dakrand te integreren in de architectuur in plaats van een aparte borstwering in tweede rang te plaatsen.



De set back geeft naast het verhogen van daglicht ten opzichte van de oorspronkelijke dakkapellen ook aanleiding tot het integreren van een groenstrook.



De gevel aan Noordzijde wordt gestript tot op de draagstructuur voor de plaatsing van isolatie. Het hergebruik van de bestaande natuursteen is in onderzoek. Het buitenschrijnwerk krijgt een kwartsgrijze kleurafwerking. De plint krijgt een donkerdere natuursteentint aan de hand van textuur, geïnspireerd op de bestaande blauwe hardsteen, wat zorgt voor een robuustere basis. Een andere textuur geeft meer verfijning. De bovenliggende verdiepingen worden afgewerkt in lichtere natuursteen voor een tijdloze en harmonieuze uitstraling.

Ook langs de zuidzijde wordt de gevel tot op de structuur ontmanteld. Naast lokaal hergebruik van natuursteen wordt crepi toegevoegd, wat door zijn lichte kleur en

subtiële textuur het natuurlijk licht versterkt en zo de achterliggende buitenruimte mee activeert. Dit creëert een aangenaam en open ruimtelijk gevoel tussen de aanpalende gebouwen. Het buitenschrijnwerk is eveneens kwartsgrijs van kleur, in lijn met de andere gevels.

“Een eigentijdse interpretatie van het verleden, waarbij natuursteen de link met het bestaande gebouw versterkt en het nieuwe design integreert.”



De kleur kwartsgrijs is gekozen voor het buitenschrijnwerk van zowel het hoofdgebouw als het poortgebouw. Deze keuze werd gemaakt in nauwe samenwerking met Urban, BMA en de DPC. Het kwartsgrijs werd specifiek geselecteerd om visueel aan te sluiten bij de grijze tinten van de leien daken en om de zichten vanuit het Martelarenplein te harmoniseren met de omgeving.

Tevens is er gekozen om de witte raamprofielen van het historische hoekpand, te vervangen volgens het bestaande model in beide gevels. Dit draagt bij aan een homogeen geheel van het gebouw, waarbij de samenhang tussen de verschillende architecturale elementen wordt versterkt.



(bestaande toestand)



(nieuwe toestand)

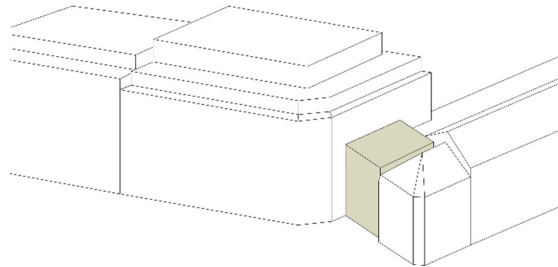
Gezien het programma achter de gevel uit vide-kabinetten bestaat, willen we de relatie met het maaiveld versterken. Op een strategische plek in de gevel wordt daarom een dubbelhoge raampartij voorzien, die de interne circulatie zichtbaar maakt en een visuele connectie legt tussen binnen en buiten.

Deze ingreep situeert zich aan de kopgevel en vormt een krachtig architecturaal gebaar naar de omgeving. Tegelijkertijd versterkt ze de ruimtelijkheid en het representatieve karakter van het ontvangstgebied van de kabinetten

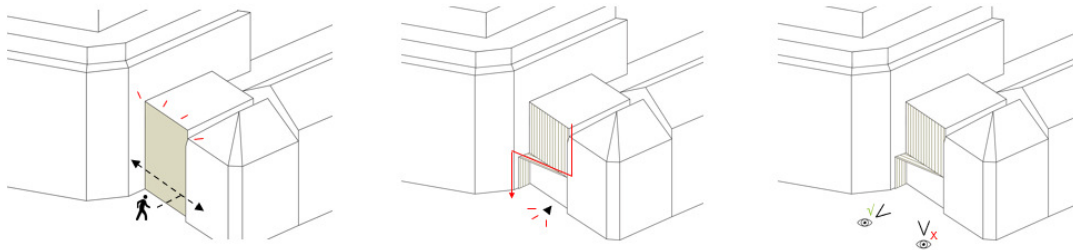


2 POORTGEBOUW

toegang, verbinding en architecturale schakel



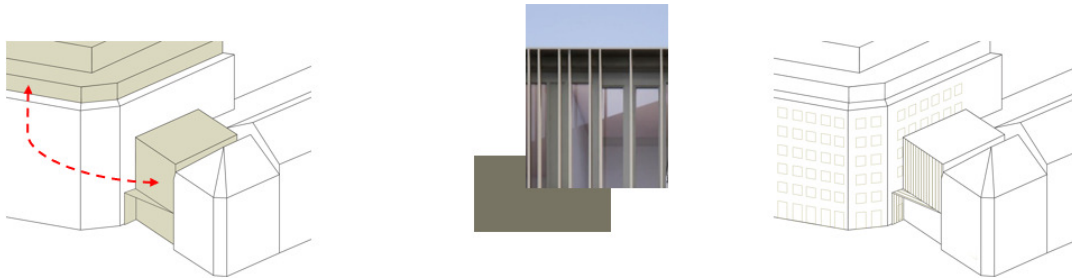
Het tussengebouw, of poortgebouw, vormt de centrale toegang en verbindt het hoofdgebouw met het historisch pand. Het onderscheidt zich visueel voor herkenbaarheid en verwelkoming, en markeert fysiek en symbolisch de entree tot het geheel. De open gevel sluit aan op de interne indeling, waarbij open en gesloten delen afgestemd zijn op het gebruik. De lamellen worden gradueel ingezet naargelang de nood aan visuele afscherming. De open luifel op maaiveldhoogte accentueert de ingang en vergroot de toegankelijkheid.



De lamellen ter hoogte van de plint zorgen voor een ritmische, gordijnachtige beweging, waardoor de gevel zich als een coulisse opent. Dit theatrale effect maakt de toegang tot een bijzondere, overgangsrijke zone. Tegelijk blijft de ingreep ingetogen en zorgvuldig geïntegreerd, wat een spannend spel oplevert tussen openheid en monumentaliteit, tussen dynamiek en rust.



De uniforme afwerking van het poortgebouw draagt bij aan een coherente architecturale beleving van het geheel. De metalen gevelmaterialen zorgen voor een moderne uitstraling en onderstrepen de eigentijdse toets van de nieuwe toevoegingen. Tegelijk creëren ze een duidelijk visueel contrast met de meer traditionele materialen van het hoofdgebouw en het historisch pand, waardoor het poortgebouw zich als een autonome, recente ingreep manifesteert binnen het ensemble.



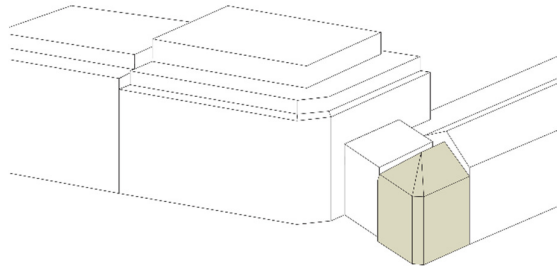
Deze contrastwerking wordt subtiel in balans gebracht door het gebruik van kwartsgrijs buitenschrijnwerk, dat in alle drie de volumes terugkeert, zowel in het schrijnwerk zelf als in de dakafwerking, zoals de natuurleien bij het historische hoekpand. Zo ontstaat er ook een visuele aansluiting met de nieuwe daklagen en de setback van het hoofdgebouw, wat de architecturale samenhang tussen de verschillende entiteiten versterkt. De keuze voor uniforme materialen en kleurtinten benadrukt enerzijds de eigenheid van elk volume, maar zorgt anderzijds voor een harmonieuze eenheid binnen het geheel.



3

HISTORISCH GEBOUW

erfgoed en ingetogen ingreep

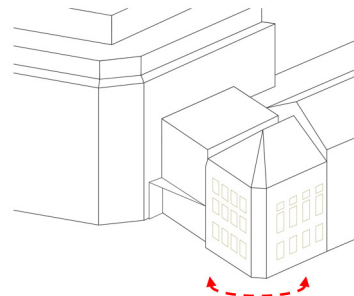
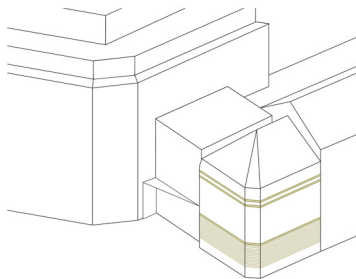


Het historische pand op de hoek van de Koolstraat en de Anjelierenstraat ondergaat een discrete maar zorgvuldige renovatie, met respect voor de erfgoedwaarde en oog voor architecturale samenhang binnen het geheel. Bij de gevelaanpassingen aan de Koolstraat (historiserende gevel) wordt grotendeels vastgehouden aan de huidige toestand. Tegelijk wordt een subtiële link gelegd met het tegenoverliggende gebouw, waarbij verhoudingen en schaal zorgvuldig op elkaar worden afgestemd.

De gevel wordt langs de binnenzijde geïsoleerd in het kader van de energetische renovatie. De raamopeningen op de tweede verdieping worden verhoogd om meer daglicht toe te laten en te voldoen aan de eisen voor een evacuatieweg. Het buitenschrijnwerk wordt vernieuwd volgens het model langs de Anjelierenstraat. Verder blijven de postmoderne ornamenten behouden, zodat het hoekpand als een coherent geheel benaderd wordt.

De gevel aan de Anjelierenstraat heeft een beschermde erfgoedwaarde en blijft in zijn geheel behouden. Het buitenschrijnwerk wordt vernieuwd naar het originele model, met aandacht voor de authentieke profileringen en verhoudingen. Ook hier wordt langs de binnenzijde geïsoleerd, zodat de historische uitstraling van de gevel aan de buitenzijde volledig intact blijft. Waar nodig worden restauratieve ingrepen uitgevoerd, steeds met respect voor de originele materialen en detaillering.

Door bewust te kiezen voor bescheiden ingrepen aan de Koolstraatgevel en het maximaal behouden van de erfgoedgevel aan de Anjelierenstraat, ontstaat een zorgvuldig evenwicht tussen behoud en hedendaagse aanpassing. De historische identiteit van het gebouw blijft niet alleen zichtbaar, maar wordt ook functioneel en energetisch aangepast aan de huidige comfort- en duurzaamheidsnormen. Zo blijft het historische volume een waardevolle drager van de architecturale identiteit en draagt het actief bij aan het duurzame en esthetische totaalbeeld van de site.



Een samenhangend geheel met respect voor de eigen identiteit en context

De renovatie van het kabinetsgebouw resulteert in drie gebouwentiteiten, waarin oud en nieuw elkaar versterken. Elk volume krijgt een duidelijke rol binnen het geheel: het hoofdgebouw behoudt zijn karakter dankzij het hergebruik van kalksteen, het nieuwe poortgebouw voegt een hedendaagse toets toe en fungeert als verbindend element, terwijl het historische gebouw herleeft in zijn oorspronkelijke glorie met respect voor de erfgoedwaarden.



De ingrepen zijn zorgvuldig afgestemd op de functionele eisen van vandaag, met oog voor energetische prestaties, circulair bouwen, gebruikscomfort en visuele samenhang. Dankzij deze integrale aanpak ontstaat een toekomstgericht gebouwenensemble waarin het verleden betekenisvol is verweven met een hedendaagse context.



CIRCULAIR GEBRUIK NATUURSTEEN GEVEL

De noordgevel is opgebouwd uit een combinatie van kalksteen (bleek) en blauwe hardsteen. Het is de ambitie om deze materialen circulair opnieuw in het project toe te passen. Het gevelontwerp is zodanig uitgewerkt dat kleinere stukken natuursteen kunnen worden gebruikt dan de formaten die in de bestaande gevel beschikbaar zijn. Hierdoor kunnen eventuele kleine beschadigingen, ontstaan bij de demontage, worden weggewerkt door het bijslijpen van de panelen.

Een eerste demontagetest heeft aangetoond dat de panelen grotendeels onbeschadigd kunnen worden geoogst. Verder studiewerk wordt opgestart om de detaillering van een geveltravee en de voegwerken inzichtelijk te maken. Dankzij de verschillende behandeling in kleur en textuur tussen de sokkel en het bovenliggende geveldeel ontstaat bovendien de mogelijkheid om eventueel beschadigde stenen selectief te vervangen door ander natuursteen, zonder de visuele eenheid van de gevel aan te tasten.



DAGLICHTTOETREDING

Een belangrijk aandachtspunt binnen dit project is de beperkte daglichttoetreding, veroorzaakt door de hoge en dense bebouwing rondom het perceel. Aan de straatzijde, de noordkant, blijft de context onveranderlijk en vormt deze een blijvende uitdaging. Aan de zuidzijde zal in een recente ontwikkeling van de buurtgebouwen een reductie van deze volumes optreden, wat een positieve impact heeft op de daglichtbeleving aan die zijde. Hoewel het behoud van de bestaande gebouwstructuur betekent dat het daglichtprobleem niet volledig kan worden opgelost, wordt ingezet op gerichte, slimme ingrepen.

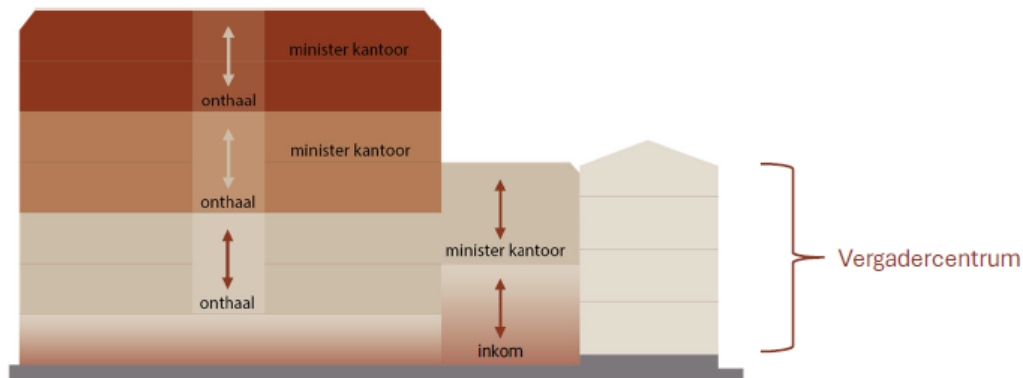
Aan de noordzijde zijn de ramen verbreed, binnen de structurele mogelijkheden, om meer licht binnen te halen. Op dakniveau is een setback geïntroduceerd, waardoor aanzienlijk meer daglicht wordt binnengelaten in vergelijking met de donkere dakkapellen in de huidige toestand. Programmatorisch is gekozen om grotere functies zoals vergaderruimtes en ontvangstruimtes aan de noordzijde te situeren. De grotere hoeveelheid ramen aan deze zijde dient als compenserende maatregel voor het beperkte noorderlicht. De kleinere kantoorruimtes zijn aan de zuidzijde gepositioneerd, waar het daglicht dieper het gebouw kan binnendringen. Daarnaast is het onthaal dubbelhoog uitgevoerd, waardoor daglicht tot in het hart van het gebouw wordt gebracht.

Ter onderbouwing van deze ontwerpkeuzes zijn daglichtstudies uitgevoerd op de meest uitdagende locaties binnen het project. Deze tonen aan dat de genomen ingrepen daadwerkelijk een positieve impact hebben op de daglichttoetreding, zelfs op de meest kritische plekken. (*zie bijlage*)

SPACE PLANNING & WAY FINDING

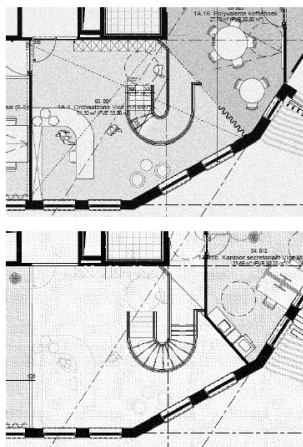
Het gebouw heeft een duidelijk geleding in programma: per twee bouwlagen een kabinet. Elk onthaal omvat een dubbelhoge ruimte en brengt licht tot in de kern van het plan. Elke kabinet krijgt een eigen identiteit in een kleurstelling van terracotta materialiteit. Hoe meer natuurlijk daglicht er is, hoe donkerder het interieur kan verdragen. Een kantoor van een (vice)minister is steeds een speciale plek in het project: ofwel door videwerking ofwel door een wijds zicht.

Het vergadercentrum is een aparte entiteit die via het maaiveld gekoppeld is aan de inkomzone. Er wordt ingezet op integratie van interieur en exterieur architectuur met focus op geïntegreerd groen dat in de plannen en ook de binnentuin tot leven komt.



Om de flexibiliteit maximaal te houden kunnen aparte kantoorruimtes samengevoegd worden tot open work spaces. De grote vergaderzalen kunnen daarentegen opgesplitst worden als er nood is aan meer afgesloten werkplekken.

De eyecatcher en bindend element binnen eenzelfde kabinet is de onthaalzone die zowel interactie tussen werknemers en bezoekers versterkt al de connectie met de buitenwereld door de vide, de gevelvertaling en de interne trap.



VEILIGHEID

Gezien het programma van ministerkabinetten is er vanuit de bouwheer een strikte opeenvolging van veiligheidsniveau 's. Zo zullen bezoekers, personeelsleden of logistieke leveringen steeds gebeuren via een sas. Bij elke inkom is deze aanwezig: de hoofinkom in het poortgebouw, de 'logistieke gang' bij de maaiveld fietsenstalling en bij de inrit van de parking. Er wordt ingezet op een logische sequentie en leesbaarheid voor de gebruikers

MOBILITEIT

Fietsen

Fietsen wordt sterk aangemoedigd door de bouwheer en dit vertaalt zich in het programma. Voor bezoekers zijn er plooi-fietslockers aanwezig in de inkom hal en een fietsenstalling op maaiveld niveau. Deze zijn te betreden via een breed (beveiligd)sas met automatisch opengaande deuren. Aangezien de stoep lager ligt dan het vloerpeil, is een lichte helling voorzien in de gang. Personeel kan via de logistieke gang met zijn (bak)fiets naar de fiets-en goederenlift, die hen naar -1 brengt waar een fietsenstalling, herstelzuil en dienstfietsen aanwezig zijn. Men kan ook de plooi-fietsen opbergen in de voorziene lockers op maaiveld. Om mensen te stimuleren de fiets te gebruiken zijn er ruime, kwalitatieve kleed-en doucheruimtes voorzien op gelijkvloers niveau. Ook een lichtrijke zone met lockers met zicht op de tuin geeft een open gevoel met link naar de groene binnentuin. Een nabije link met sanitair, ook miva, is voorzien.

Auto's

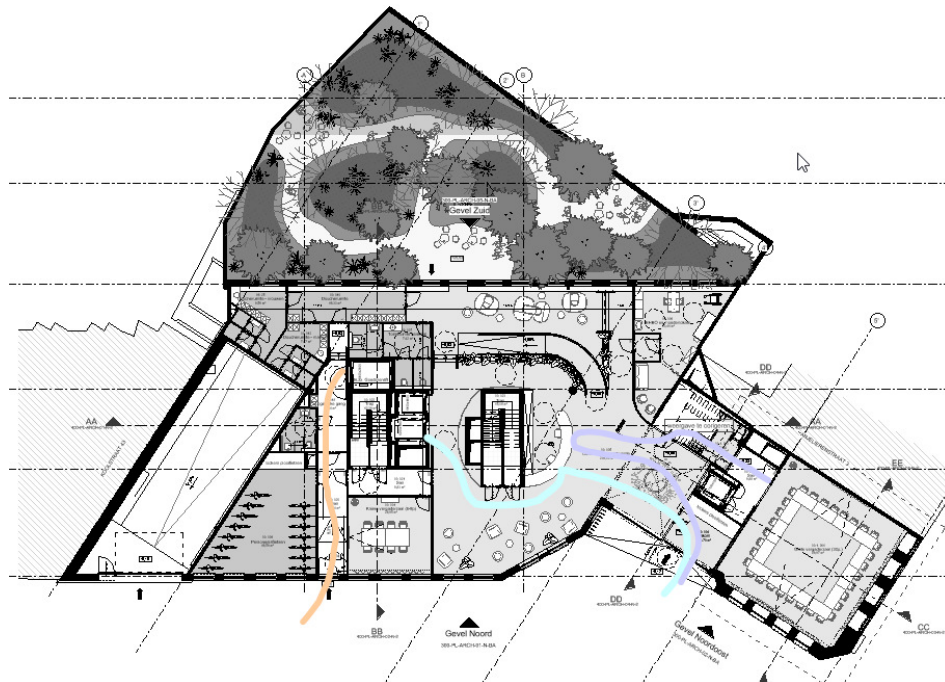
Het oorspronkelijk plan beschikt over 65 aantal parkingplaatsen. Deze zijn echter niet allen in gebruik en er is nood aan extra bergruimte en fietsstallingsruimte. Na analyse van het huidige gebruik, voorzien we 45 parkeerplaatsen waarvan 3 MIVA.

Laden en lossen/afval

Afvalcontainers worden in de kelder -1 gecentraliseerd. Via de goederenlift en de logistieke gang is er circulatie naar de straatgevel.

FLows

Transparantie van straatgevel naar tuin staat centraal. De verschillende flows kunnen in interactie treden in de centrale ruimte. Dit zowel voor personeel (lichtblauw) als bezoekers voor het vergadercentrum (paars) of apart functioneren in het geval van logistiek of fietsen. (oranje)



INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID

Toegankelijkheid is een grote uitdaging in dit project. De drie oorspronkelijke volumes voldoen niet en hebben sterk verschillende vloerniveaus tussen het '90 gebouw en het hoekpand met historische gevel. Aangezien de ambitie van integrale toegankelijkheid heerst, heeft het ontwerpteam hier sterk op ingezet.

Het poortgebouw, dat ook de inkom bevat, is de kruk om de hoogte verschillen op te lossen én de visibiliteit en flow duidelijk te maken. Het volume maakt de opsplitsing tussen de ministerkabinetten en het vergadercentrum. Een nieuwe, transparante trap verbindt de verdiepen van het vergadercentrum, net zoals een nieuwe doorlooplift.

In het hoofdvolume behouden we de trappen en de balustrades die doorlopend zijn.

De buitenruime en de onthaalzone worden drempelloos in verbinding gebracht door een hoogteverschil op gelijkvloers niveau op te vangen met een helling.

Bij zowel het kabinetsvolume als het vergadercentrum is een opstelplaats voor rolstoelgebruikers ingepland binnen het beschermde brandcompartiment, zonder de vluchtweg te blokkeren en zonder veiligheidsinbreuken. De trapkernen blijven behouden omwille van stabiliteitsredenen en conforme brandvluchtwegen.

In het interieurontwerp wordt ingezet op genoeg kleurnuance tussen vloer/wand/open en gesloten wanden.

De leesbaarheid van elk planverdiep is eenvormig en zorgt voor een makkelijke wayfinding doorheen het gebouw. De publiekere delen, zoals het maaiveld of de inkomzones van de kabinetten zijn ook zo leesbaar door hun verhoogde transparantie.

Verder is het sanitair zo voorzien dat de opstelruimte per verdiep langs een andere zijde mogelijk is. Ook is het sanitair van de minister zo opgevat dat, indien gewenst of noodzakelijk, binnen de huidige contouren een MIVA-badkamer mogelijk is zonder grote ingrepen.

LANDSCHAPSONTWERP

De nieuwe binnentuin in de Koolstraat in Brussel is een intieme, driehoekige groene ruimte die een rustgevende oase vormt midden in het stedelijke weefsel. Deze toegankelijke tuin wordt aangelegd bovenop het dak van een ondergrondse parking.



De groenzones rusten op een daktuinsubstraat van minimaal 50 centimeter dik, met plaatselijke ophogingen tot ongeveer 90 centimeter om bomen met diepere wortels te laten groeien. Een hoger grondpakket en dus extra belasting is omwille van stabiliteitsredenen niet mogelijk. Dit zou enkel kunnen mits een funderingsversterking, wat technisch niet haalbaar is. Hierop is een gelaagde, streekeigen en toekomstgerichte beplanting voorzien, bestaande uit een kruid laag met een combinatie van vaste planten en ingezaaide soorten, een struiklaag die structuur en biodiversiteit toevoegt, en een boomlaag die verkoeling biedt en het microklimaat verbetert. Door deze opbouw wordt de biodiversiteit ten opzichte van nu (een bitumineuze afdichting) drastisch verhoogd. Er zal bovendien jaarrond variatie in kleur, geur en habitat zijn.

De paden en zitplekken zijn uitgevoerd in tegels op tegeldragers – een slimme keuze die stabiliteit en waterdoorlaatbaarheid combineert, zonder de dak structuur overmatig te belasten. In verbredingen van de paden en open ruimtes wordt informeel, verplaatsbaar zitmeubilair voorzien. Deze flexibiliteit in inrichting maakt een divers gebruik mogelijk: bezoekers kunnen vrij kiezen waar en hoe ze willen zitten. Er is plaats voor een telefoontje, een kleine vergadering in groep, of om alleen buiten te werken in de zon of de schaduw. Dit bevordert niet alleen het comfort, maar ook de spontane interactie tussen gebruikers, en draagt zo bij aan sociale cohesie.





De omliggende gevels (naburige percelen) worden aangekleed met klimplanten en/of muurschilderingen, waardoor ook de verticale wanden een actieve rol spelen in de vergroening en verlevendiging van de ruimte. Natuur, kunst en architectuur versterken elkaar hier op harmonieuze wijze, wat zorgt voor een aantrekkelijke, kwalitatieve buitenruimte.

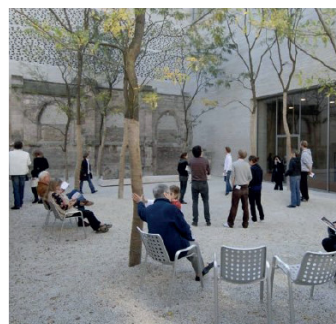
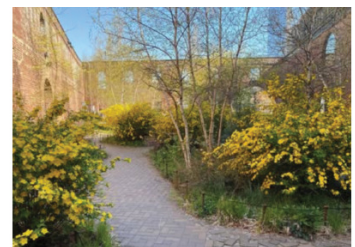
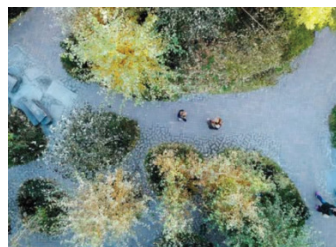
Omringd door de stedelijke bebouwing van de Koolstraat, creëert deze tuin een geborgen sfeer waar men kan wandelen, ontspannen of gewoon genieten van het groen.

Met deze doordachte ingrepen op vlak van ontwerp, beplanting, materiaalgebruik en sociale beleving sluit de binnentuin perfect aan bij de kernwaarden van BAF+: hij stimuleert biodiversiteit, draagt bij aan waterbeheer en hittebestrijding, bevordert leef kwaliteit, versterkt de lokale ecologie en maakt de stad veerkrachtiger voor de toekomst.

De overige platte daken worden eveneens voorzien van groen. Overal waar het dak het toelaat, wordt een extensief groendak aangelegd. Het dak van het poortgebouw wordt vergroend zodat de zichten vanuit de omliggende (hogere) bebouwing kwalitatiever zijn.



Max Family Garden at St. Ann's Warehouse New York
Michael Van Valkenburgh Associates



informele zitplekken

DUURZAAMHEID & GRO

Een circulaire ambitie komt sterk terug in verschillende aspecten in het project: door de recuperatie van het gevelmateriaal en een sterk hergebruik van de huidige structuur aan de hand van plaatselijke transformaties. Op een strategische manier worden noodzakelijk ingrepen toegepast zoals het poortgebouw dat wel een nieuwe structuur krijgt om vele toegankelijkheid- en circulatieproblemen op te lossen. Overige ingrepen in de stabiliteit worden punctueel ingezet waar er te winnen valt in de kwaliteit van het project: zoals het verbreden van ramen ten voordele van daglicht, lokaal verstevigen van het parkeerdek in functie van groenaanleg, verstevigen van de fundering onder de historische gevel, een set-back volume in functie van daglicht, enz.

Een grondige analyse naar circulair hergebruik van interieur elementen is gebeurd. De Vlaamse Overheid inventariseert sowieso meubilair en losse elementen en men hergebruikt deze waar mogelijk. De interieur-bouwelementen zijn vaak niet meer attesteerbaar of van slechte kwaliteit of zeer donker. Hergebruik van deze laatste materialen is niet wenselijk aangezien dit de daglichtkwaliteit binnen niet ten goed zal komen.

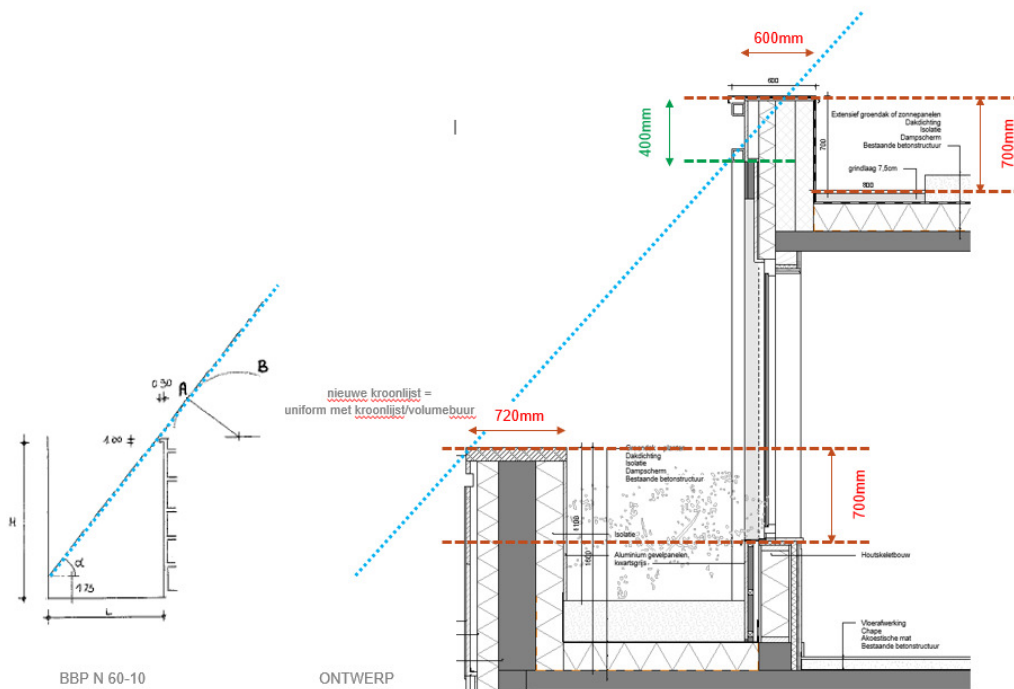
Verder is het project het eerste project dat zal voldoen aan GRO 2025. De gezamenlijke ambitie van de opdrachtgever en de ontwerpers is het label 'beter' te behalen voor deze grondige energetische renovatie. In elke ontwerp en/of uitvoeringsfase wordt grondig gedocumenteerd en afgetoetst met de gewenste doelen. Het ontwerp houdt in ruime context rekening met people, planet, profit.

Regenwater van de daken wordt opgevangen in een waterput in de kelder en hergebruikt voor het sanitair op de site alsook voor de bewatering van de groendaken. Deze zijn tevens een buffering om niet nodeloos het rioleringsnetwerk te belasten.

Tot slot wordt ingezet op speciale technieken (warmtepomp) en grondige aanpak van de geïsoleerde schil. Hiervoor verwijzen we naar de **bijlage EPB**.

REGELGEVING EN AFWIJKINGEN

Het BBP N 60-10 is geldig. Hier worden eisen gesteld aan de hoogte van gebouwen en welke zichtlijnen vanuit maaiveld wenselijk zijn. Gezien wij ook moeten voldoen aan de latere regels rondom collectieve bescherming wordt een ophoging van de dakrand gerealiseerd. Een alternatief is een balustrade op een diepere positie op het dak, waar wij als architect niet achter staan. Door de integratie van de collectieve bescherming in de gevel, vormt veiligheid en architectuur één geheel. Deze ingreep van 40 cm verhoging, vormt een afwijking op het BBP.



In de **GSV** (gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is geen duidelijke uitspraak over het opdikken van gevels (in functie van isolatie). Deze is echter noodzakelijk in functie van de energetische ingrepen. We beschikken over een lange gevellengte die als een geheel opgedikt ter plaatse van het hoofdvolume. Voor het historisch volume is binnen isolatie toegepast.

