BP - BUILDING

te ANTWERPEN

BEHEERSPLAN
30|11|2021

patine

restauratie - architecten

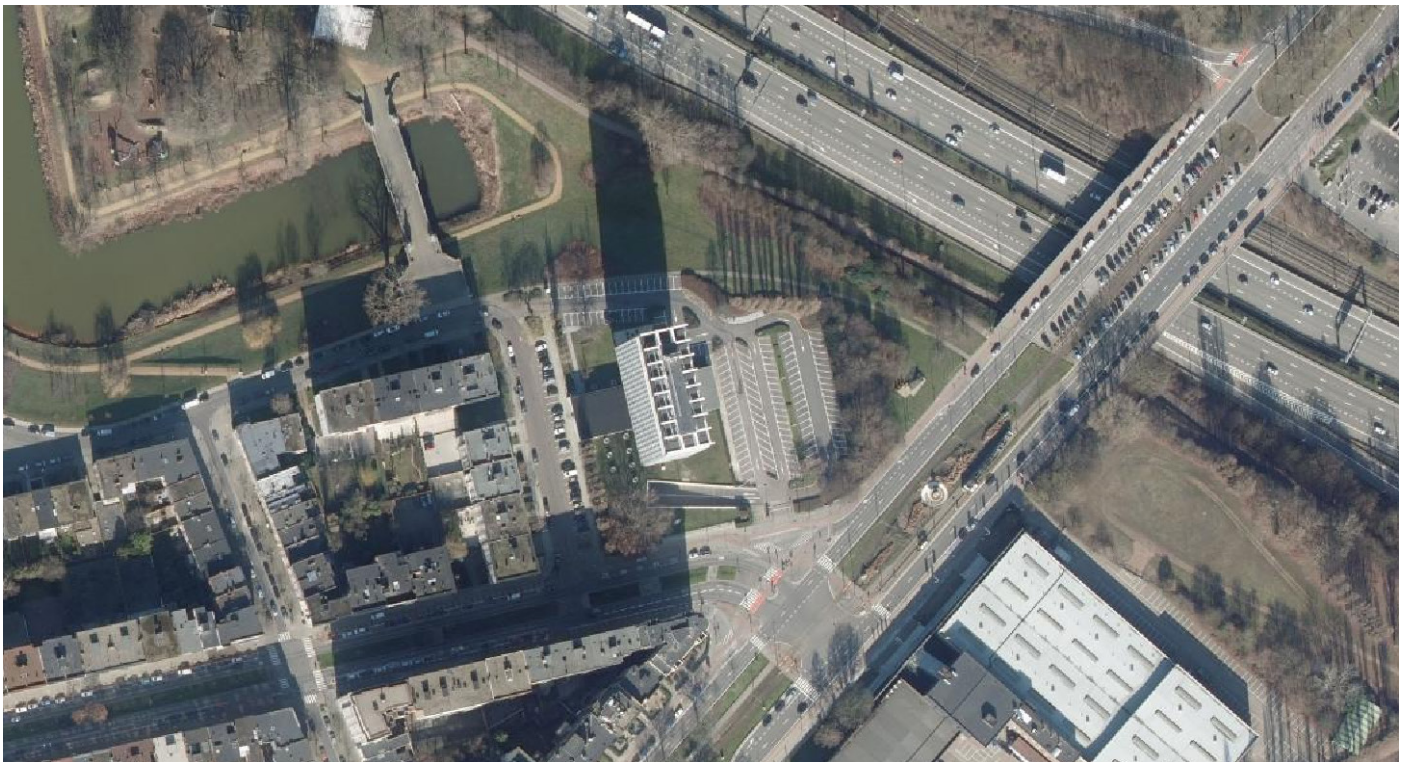
afb. 002. binnenzicht inkomhal

afb. 001. (voorblad) buitengevel zuid-westelijke hoek

BP - BUILDING

BEHEERSPLAN

Beschermingsbesluit:	MB van 5 maart 2001
datum beheersplan	30.11.2021
o. referentie:	112-AD23
opdrachtgever	Buysse & Partners Smart Assets NV
	Jan Van Rijswijcklaan 162/1
	2020 Antwerpen
	T 03 568 93 91
	info@buysse-partners.com
opgemaakt door	Patine Architecten bvba
	Frederik de Merodestraat 34
	2600 Antwerpen
	T 03 216 25 21
	info@patine-architecten.be



afb. 003. luchtfoto BP-building en omgeving

Inhoudstafel

In overeenstemming met artikel 8.1.4 van het onroerend erfgoedbesluit van de Vlaamse regering betreffende de uitvoering van het het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014 en latere aanvullingen en wijzigingen, bestaat dit beheersplan uit volgende delen:

Inhoudstafel 5

1. Identificatie 7

1.1. Aanleiding en doel 7

1.2. Identificatie en afbakening 7

1.3. Onroerend erfgoed 9

1.4. Foto's van het onroerend erfgoed in zijn context 9

2. Historische nota 11

2.1. Het uitgevoerde ontwerp (1960-1963) 11

2.1.1. Architect Léon Stynen (15/07/1899 - 13/05/1990) 11

2.1.2. Het ontwerpproces 13

2.1.3. Inplanting 19

2.1.4. De constructie 20

2.1.5. Het raster 22

2.1.6. Grondplannen 22

2.1.7. Gevels 23

2.1.8. Materiaalgebruik 23

2.1.9. Architecturale kwaliteit en waardering 27

2.2. Nieuwe bouwaanvraag conferentiezaal (1969) 27

2.3. Bescherming (2001) 28

2.4. Gevelrestauratie (2014-2016) 28

2.5. Verbouwingen (2016) 29

2.5.1. Verbouwing 12de en 13de verdieping 29

2.5.2. Uitbreiding gelijkvloers 30

2.5.3. Renovatie technieken 30

3. Inventarisatie van erfgoedelementen 33

3.1. Exterieur 34

3.1.1. Beton 34

3.1.2. Houten buitenschrijnwerk 34

3.1.3. Beglazing 34

3.1.4. Metaal 35

3.1.5. Zonwering 35

3.1.6. Daken 35

3.1.7. Omgeving 36

3.2. Interieur 38
3.2.1. Kelderverdieping 38
3.2.2. Gelijkvloers 39
3.2.3. Verdiepingen 39
3.2.4. Bovenbouw 40
4. Beschrijving van de erfgoedwaarden 43
4.1. Erfgoedwaarden volgens het beschermingsbesluit 43
4.2. Bewaringstoestand van de erfgoedwaarden (2020) 43
5. Onderbouwde visie op het beheer van het onroerend erfgoed 45
5.1. Visie 45
5.2. Beheersdoelstellingen 45
5.2.1. Behoud en versterken van de erfgoedwaarden 45
5.2.2. Behoud en versterken van de context van het onroerend erfgoed 45
5.2.3. Behoud en versterken van de functionaliteit van het gebouw 46
5.2.4. Optimalisatie van de duurzaamheid van het gebouw(beheer) 46
6. Opsomming van maatregelen en werkzaamheden 49
6.1. Eénmalige werkzaamheden 49
6.1.1. 'Korte termijn' 49
6.1.2. 'Lange termijn' 49
6.1.3. 'Te bepalen' 50
6.2. Terugkerende maatregelen 50
6.3. Oplijsting van de beheersmaatregelen in tabelvorm 50
7. Voorstel van opvolging en evaluatie 53
7.1. Opvolging 53
7.2. Eénmalige maatregelen 53
7.3. Terugkerende maatregelen 53
8. Bijlagen 55

1. Identificatie

1.1. Aanleiding en doel

Het beheersplan heeft als doel om het behoud en het beheer van de BP-building vast te leggen voor een periode van 24 jaar. De eigenaar wil het gebouw, dat nog steeds in gebruik is als kantoorgebouw en hiertoe recent een aantal grondige restauratie- en renovatiewerkzaamheden onderging, in de best mogelijke omstandigheden behouden en beheren.

1.2. Identificatie en afbakening

Algemene informatie

- Benaming : 'BP - building'
- Adres : Jan Van Rijswijcklaan 162, 2020 Antwerpen
- Oorspronkelijke & huidige typologie : kantoorgebouw
- Architect : Léon Stynen, Paul De Meyer, J. Reusens
- Bouwheer : B.P. Belgium
- Bouwperiode : 1960 - 1963
    - Start werken : 01/08/1960
    - Voorlopige oplevering : 31/05/1963
    - Inhuldiging van de nieuwe maatschappelijke zetel : 16/10/1963
- Kadastrale gegevens : Antwerpen, 9de afdeling, sectie I, perceelnummer 2170R10
- Beschermd monument (MB dd. 05/03/2001)

afb. 004. inkom BP-building

Eigenaar / gebruikers

- Huidige eigenaar : Buysse & Partners Smart Assets NV (BPSA)
    - BPSA is de volledige eigenaar van het kadastrale perceel waarop de bescherming van toepassing is. Een gedeelte van de parking - dat buiten dit perceel valt - wordt momenteel door BPSA gehuurd van AG Vespa.
- Huidige huurders
    - Buysse & Partners
    - Notariskantoor Van Laere & Hennissen
    - Circet
    - Waterland
    - BNP Paribas Fortis
    - Bank Delen

Het voorliggende beheersplan werd opgemaakt in opdracht van Buysse & Partners Smart Assets NV, die eigenaar is van het gebouw en het perceel waarop de bescherming van toepassing is. De huurders werden niet betrokken bij de opmaak van het beheersplan.

Bij afsluiten van een huurovereenkomst worden de huurders er steeds van op de hoogte gebracht dat het gebouw beschermd is als monument en dat dit impact heeft op de ingrepen die zij mogelijk zouden willen uitvoeren aan de inrichting van de gehuurde verdieping(en) en op de ingrepen die de eigenaar als beheerder wil / zal uitvoeren met het oog op goed onderhoud en verbetering van de site.

Aanpassingen door de huurder aan de inrichting van de verdieping(en) gebeuren steeds in overleg met de eigenaar. Voor de inrichting van de verdieping(en) door de huurder zijn er in principe geen beperkingen of toelatingen vanwege het agentschap Onroerend Erfgoed vereist voor zover zij reversibel van aard zijn en geen impact hebben op de structuur van het gebouw en de structurele elementen in het interieur enerzijds of (het uitzicht van) de buitenschil van het gebouw anderzijds.

De eigenaar treedt zelf op als beheerder van het gebouw. Het onderhoud van het gebouw ten behoeve van het behoud van de erfgoedwaarden, alsook eventuele grotere ingrepen - waarvoor de toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed vereist is - zullen bijgevolg steeds onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen en door hem opgevolgd worden.

Afbakening

De afbakening van het beheersplan omvat de BP-building volgens de bescherming, zoals aangeduid op het kadasterplan (afb. 006). De afbakening wordt bepaald door het perceelnummer dat vermeld wordt in het beschermingsbesluit[1] : Antwerpen, 9de afdeling, sectie I, perceelnummer 2170R10.

Ruimtelijke stedenbouwkundige voorschriften

- Gewestplan : het perceel waarop het beheersplan toepassing heeft is deels gelegen in woongebied, deels in parkgebied volgens het Gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979) (afb. 005)
- RUP : Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan : Afbakening grootstedelijk Gebied Antwerpen (19/06/2009)
- BPA : niet van toepassing
- Verkaveling : niet van toepassing
- Verordening : Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - Bouwcode (09/10/2014 - gewijzigd op 25/09/2017)

1 Agentschap Onroerend Erfgoed (2020) : beschermingsbesluit ID 3653 - BP-building ontworpen door Leon Stynen [online]. Beschikbaar : https://id.erfgoed.net/besluiten/3653 [geraadpleegd op 23/03/2020]

afb. 005. Gewestplan (Geopunt Vlaanderen [online]. Beschikbaar : http://www.geopunt.be/kaart?viewer=Gewestplan_app/index.html [geraadpleegd op 23/03/2020]) met aanduiding afbakening overeenkomstig (perceelnummer) beschermingsbesluit

1.3. Onroerend erfgoed

Beschermd monument

De BP-building is beschermd als monument[2] bij Ministerieel Besluit van 5 maart 2001[3].

Vastgesteld bouwkundig erfgoed

De BP-building is vastgesteld als bouwkundig erfgoed[4] in het besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen van 14 maart 2019[5].

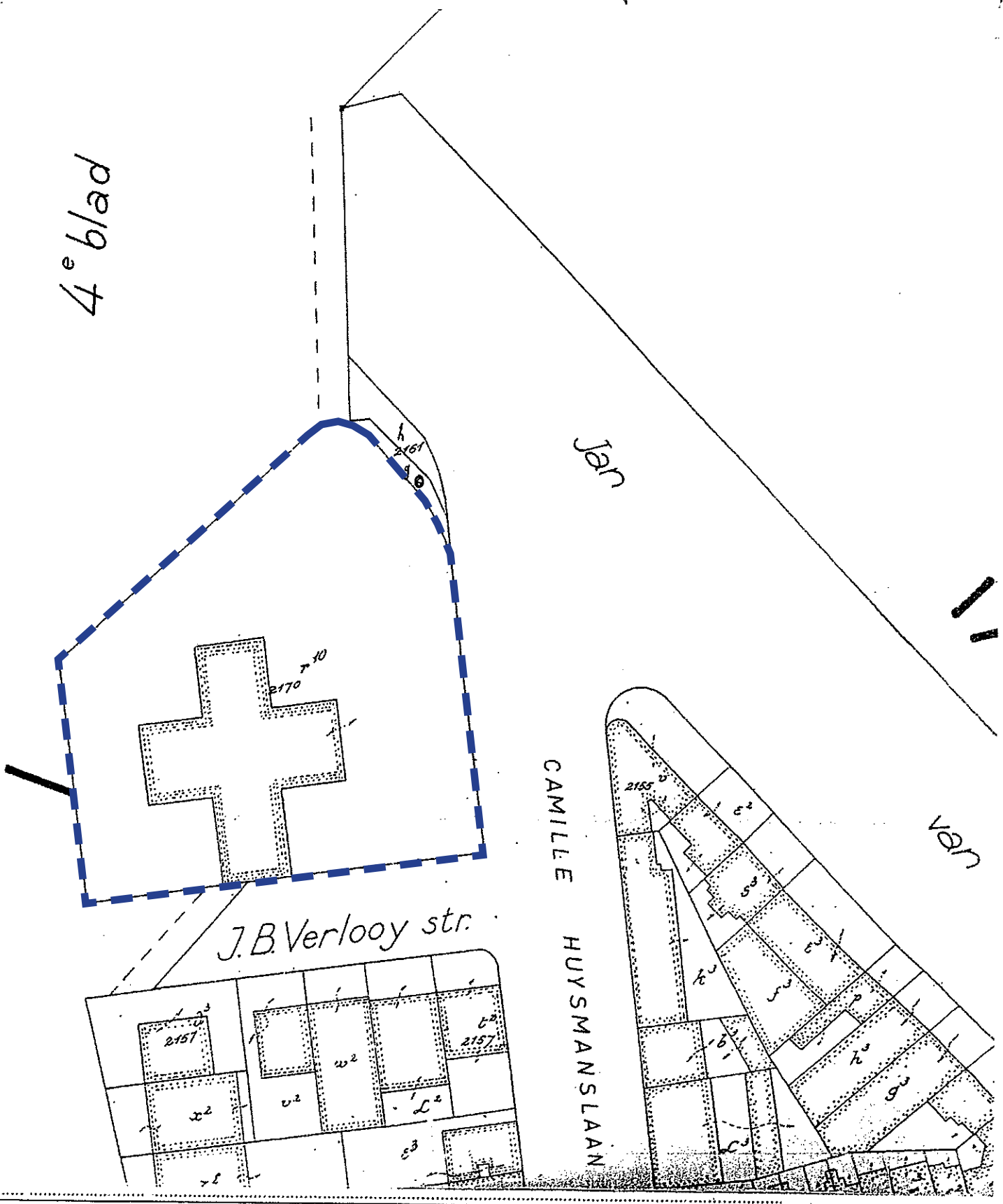
1.4. Foto's van het onroerend erfgoed in zijn context

zie hoofdstuk 3. Inventarisatie van erfgoedelementen op pagina 33 en verder.

2 Agentschap Onroerend Erfgoed (2020) : beschermd monument ID 5902 - BP-building [online]. Beschikbaar : https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5902 [geraadpleegd op 23/03/2020]
3 Agentschap Onroerend Erfgoed (2020) : beschermingsbesluit ID 3653 - BP-building ontworpen door Leon Stynen [online]. Beschikbaar : https://id.erfgoed.net/besluiten/3653 [geraadpleegd op 23/03/2020]

Federale overheidsdienst FINANCIEN — Administratie van het Kadaster

Uittreksel uit het plan van de GEMEENTE : Antwerpen 9e afd. — Sectie : I 3e blad.



Gelijkvormig verklaard met de aanduidingen van het Kadastraal plan

Nummer van het register 437 : 53350

SCHAAL : 1/ 1250

Afschrift verboden

De administratie behoudt zich voor haar rechten te doen gelden voor de rechtbanken tegen diegenen die dit verbod niet mochten eerbiedigen .

Te Antwerpen , 20-09-2004

de gevolmachtigde ambtenaar ,
de e.a. inspecteur a i.

Kostprijs : € 11.00

afb. 006. Uittreksel uit de kadastrale legger van de gemeente Antwerpen afdeling 9, sectie I - dd. 20.09.2004 - met aanduiding afbakening overeenkomstig (perceelnummer) beschermingsbesluit

2. Historische nota

2.1. Het uitgevoerde ontwerp (1960-1963)[1]

De BP-building werd in de periode 1960-1963 opgericht in opdracht van BP Belgium, de Belgische vestiging van olieproducent British Petroleum Company, die er zijn kantoren wilde onderbrengen.

Het vrijstaande kantoorgebouw van 12 verdiepingen in naoorlogs modernisme werd ontworpen door architecten Léon Stynen en Paul De Meyer, in samenwerking met architect Joseph Reusens (uitvoering). Bij de uitwerking van het ontwerp waren onder meer de ingenieursbureaus Constructor (beton), Robert et Musette (staal) en Seco (bouwkundig toezicht) betrokken. De werken werden uitgevoerd door het aannemersbedrijf Algemene Ondernemingen Weduwe Jerôme Van Coillie uit Oostende. De staalconstructie werd geproduceerd door de staalfabriek Cockerill-Ougrée uit Seraing. Het ontwerp van de oorspronkelijke interieurinrichting was van de hand van ontwerpers Claude Blondel en Raymond Van Loo en industrial designer Camus, in samenwerking met de Kortrijkse Kunstwerkstede Gebroeders De Coene.[2]

2.1.1. Architect Léon Stynen (15/07/1899 - 13/05/1990)

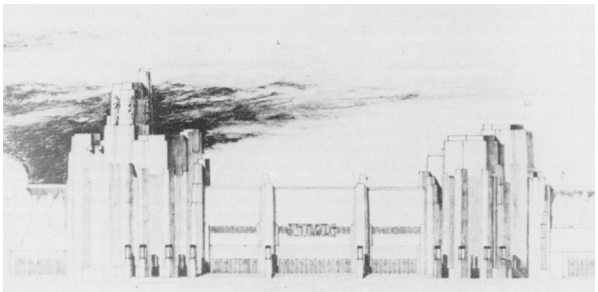
"Weinig Belgische architecten hebben een zo markant, omvangrijk en verscheiden oeuvre nagelaten. Weinigen zijn met zoveel eretekens onderscheiden. Maar van invloed op de Belgische architectuur is er haast geen spoor te bekennen. Stynen heeft consequent zijn eigen spoor getrokken, daarin door niemand geëvenaard." (Bekaert & De Meyer, 1990)[3]

afb. 007. Léon Stynen

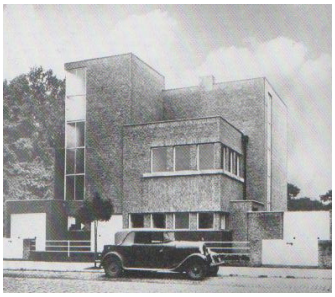
Léon Stynen volgt zijn opleiding als architect aan de Antwerpse Koninklijke Academie voor Schone Kunsten en het Hoger Instituut voor Schone Kunsten in de periode 1915-1922. Vervolgens loopt hij drie jaar stage bij Gerard De Ridder, die hem vertrouwd maakt met de beginselen van de vrije en rationele compositie.

In het begin van zijn carrière wordt Stynen blootgesteld aan verscheidene invloeden. In zijn eerste wedstrijdontwerpen, waaronder het ontwerp voor een openluchttheater dat bekroond wordt met de driejaarlijkse prijs van de Koninklijke Maatschappij voor Bouwkunde van Antwerpen (1922), zien we de visie van Berlage nog doorschijnen. In het midden van de jaren 20 komt hij via de 'Stijlbeweging' en Le Corbusier[4] ook in aanraking met de ideeën van de avant-garde.

Deze smeltkroes van ideeën leidt tot een eerste belangrijke realisatie, de villa Verstrepen in Boom (1927), waarin hij breekt met de baksteenlyriek van Berlage, de Amsterdamse school en Huib Hoste en qua vormexpressie kiest voor het ongedifferentieerde, naakte, witte vlak.[5] Met onder meer de realisatie van het casino van Knokke (1928-1930) kiest Stynen resoluut voor het internationale modernisme.



afb. 008. Openluchttheater - potlood schets van de voorgevel (1922)



afb. 009. Villa Verstrepen - fotomontage

afb. 010. Casino Knokke - originele toestand

1 De beschrijving van het uitgevoerde ontwerp (2.1) binnen het 'hoofdstuk 2 - Historische nota' is grotendeels overgenomen en samengevat uit de bouwhistorische studie die in 2008 voor de BP-building werd opgemaakt door ir.-architect Anne Gorlé voor Architectenbureau R. Steenmeijer & H. Baksteen in opdracht van de toenmalige eigenaar Breevast Belgium NV.
2 Braeken J. (2012) , *Inventaris Onroerend Erfgoed : Erfgoedobject BP-building*. Geraadpleegd op 24 maart 2020 via https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/6958
3 Bekaert G., De Meyer R. (1990) *Léon Stynen, Een architect, Antwerpen, 1899-1990.* Antwerpen: deSingel. p.5
4 Bontridder, A. (1991) *Léon Stynen, architect*. in: A+, 110, 1/91, p.23
5 Bontridder, A. (1979) *Gevecht met de rede. Léon Stynen: leven en werk*. Antwerpen: Comité Léon Stynen. p.41

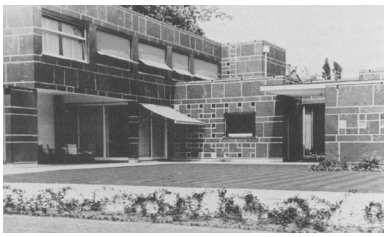
In de jaren 30 volgen een serie uitzonderlijke woningen in het Antwerpse, waaronder zijn eigen woning aan de Koloniënlaan, vandaag Camille Huysmanslaan in Antwerpen (1933). Ook ontwerpen en realisaties van casino's, cinema's, tentoonstellingspaviljoenen, muziektheaters, etalages en showrooms volgen elkaar in snel tempo op tot aan het uitbreken van de oorlog. Hierbij gaat hij steeds op zoek naar de juiste, elegante en geschikte vorm.

In 1932 zet hij ook zijn eerste stappen op het vlak van stedenbouw met een wedstrijdontwerp voor de aanleg van de Antwerpse Linkeroever.

afb. 011. Stynens eigen woning - originele toestand

afb. 012. Appartementsgebouw Elsdonck (1933)

afb. 013. Zes gezinswoningen - Left Bank Antwerp (1935)



afb. 014. Villa Van Thillo - tuingevel (1936)

afb. 015. Villa De Beukelaer - zuid-oostgevel (1937)

afb. 016. Casino Chaudfontaine - originele toestand

afb. 017. Casino Oostende - originele toestand

afb. 018. Wereldtentoonstelling Antwerpen Paviljoen 'Des Arts décoratifs'

Stynen gaat onvoorwaardelijk akkoord met de argumenten van de rationele moderne beweging van zijn tijd. Hij is een groot supporter van het gebruik van nieuwe materialen zoals beton, staal en glas. Voor de vele rijhuizen en villa's in Antwerpen en de Antwerpse Kempen past hij veelvuldig de kenmerkende elementen van het 'nieuwe bouwen' toe.

Eerbied voor de techniciteit van zijn vak vormt een fundamenteel kenmerk van Stynens houding. Hierbij gaat het hem evenwel in eerste instantie om het globale effect van de architectonische vorm. De constructiemethode maakt hier deel van uit, maar is nooit de bepalende voorwaarde.[6]

De architectuur van Léon Stynen streeft naar overzichtelijkheid en vermijdt elke afleiding van de grote vorm. Dit komt tot stand door een meer dan professionele aandacht voor het detail. Elk detail blijft onderschikt aan het geheel. Maar het geheel wordt gedragen en bestaat maar door het detail. Bepaalde details zoals trappen, relingen, ramen nemen in het geheel een beslissende plaats in. De voornaamste factor in het ontwerp blijft echter het rasterpatroon dat garant staat voor de ingebouwde harmonie van de verhoudingen en voor de afstemming van plattegrond en opstand.[7]

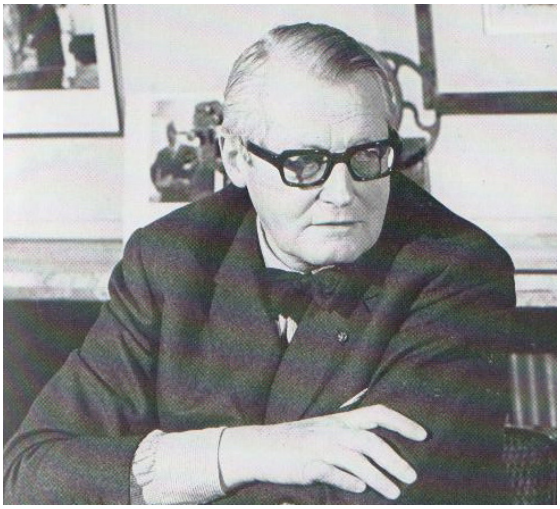
afb. 019. De Zonnewijzer (1954)

afb. 020. BP-building (1961)

Na de Tweede Wereldoorlog neemt het aantal opdrachten toe en samen met Paul De Meyer (°1922) groeit het ontwerpbureau van Stynen uit tot één van de belangrijkste architectenbureaus van België.

In het naoorlogse werk van Stynen ligt het accent op rationaliteit, strenge maatvoering en aandacht voor een bouwfysisch volmaakte uitvoering en afwerking. Vanaf het midden van de jaren 50 oriënteerden Stynen en De Meyer zich opnieuw expliciet op Le Corbusier. Hun latere werken in de jaren 60, waaronder ook de BP-building (1960-1963) zijn voorbeelden van een verfijnd brutalisme, bedoeld als eerbetoon aan Le Corbusier.[8]

6 Bekaert G., De Meyer R., *o.c.,* p. 58
7 Bekaert G., De Meyer R., *o.c.,* p. 67
8 Inventaris Onroerend Erfgoed [online] (z.d.) *Inventaris Onroerend Erfgoed : Persoon Léon Stynen.* Geraadpleegd op 24 maart 2020 via https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/4663



afb. 021. Léon Stynen

Stynen bleef actief als architect tot 1977.

Naast een indrukwekkende carrière als architect, besteedt Stynen ook een groot deel van zijn tijd aan de vorming van jonge architecten. In 1939 wordt hij aangesteld als leraar aan de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten van Antwerpen en tevens hoofd van de afdeling Architectuur. Tussen 1946 en 1950 is hij directeur van de pas opgerichte School voor Bouwkunst en Stedebouw. Van 1950 tot 1964 is hij directeur van La Cambre.

Daarnaast is Stynen ook actief in verschillende verenigingen en organisaties voor architectuur en stedenbouw. Bij de oprichting van de orde van architecten in 1963 wordt Stynen aangesteld als eerste nationale voorzitter, waarna hij vier jaar voorzitter is van de Antwerpse provinciale raad.

Léon Stynen overleed in Antwerpen op 13 mei 1990.

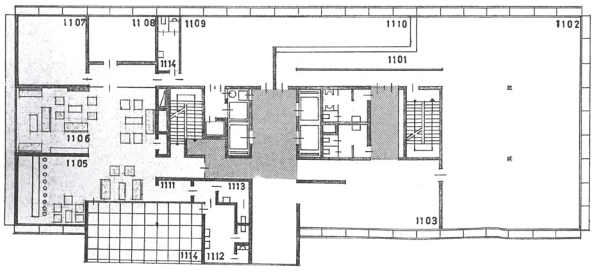
2.1.2. Het ontwerpproces

De vroegste plannen voor de BP-building werden teruggevonden in het Architectuurarchief Provincie Antwerpen en dateren van december 1959.

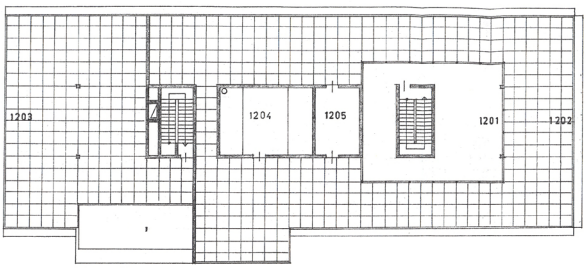
Het concept van de hangende toren met centrale kern (met trappen, liften en sanitair) en volledig beglaasde gordijngevels zonder gevelkolommen heeft dan al volledig vorm gekregen. In de bijhorende maquette zijn de dakstoelen van de bovenstructuur zichtbaar als vakwerk.

In de latere plannen zal het concept van de hangconstructie nagenoeg ongewijzigd blijven. De wijzigingen situeren zich hoofdzakelijk in de inrichting van keuken met restaurants op de 11de verdieping en de bijhorende uitbouw van een 'bellevue' enerzijds en het ontwerp van de 'bovenstructuur' anderzijds.

afb. 022. Maquette met de dakstoelen in vakwerk (1959)



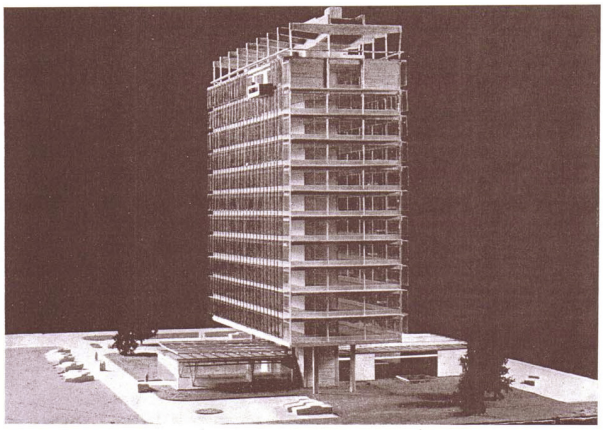
afb. 023. Schets 11de verdieping (1959)



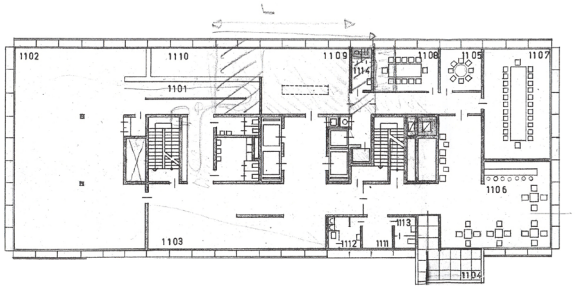
afb. 024. Schets 12de verdieping (1959).

Een volgende set plannen dateert van januari 1960. Op de bijhorende maquette zijn de dakstoelen in vakwerk gewijzigd in een reeks van negen betonnen balken.

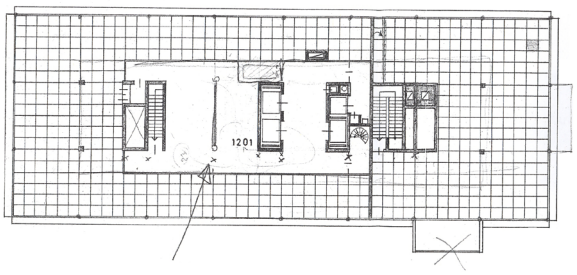
De positie van personeels- en directierestaurant op de 11de verdieping wordt omgewisseld, waardoor de uitbouw naar de rechterzijde van de oostgevel verschuift, en de 'bebouwde' oppervlakte op de 12de verdieping neemt toe.



afb. 025. Maquette met de dakstoelen in beton (januari 1960)



afb. 026. Schets 11de verdieping (januari 1960)



afb. 027. Schets 12de verdieping (januari 1960).

Op 1 april 1960 worden aangepaste plannen op datum van 25 maart 1960 voorgesteld op de hoofdzetel van BP in Londen. Het doel van de vergadering is de presentatie van het aanbestedingsproject en van de prijsraming aan de directie van BP.

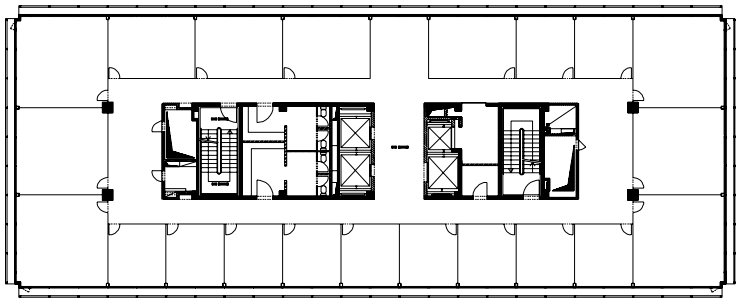
Op de plannen is de uitbouw van de eetplaats voor de directie verschoven naar de noordgevel. De 12de verdieping is uitgewerkt als volwaardige verdieping met ontspanningsruimtes voor personeel en directie, volledig omringd door een dakterras. De technische installatie is voorzien op de 13de, 14de en 15de verdieping.

Op basis van de voorgestelde plannen vraagt de directie van BP de technische lokalen (verwarming en ventilatie) onder te brengen op de 12de verdieping, de club voor het personeel te verkleinen en de club voor de directie te schrappen. De architecten vinden de voorgestelde wijzigingen betreurenswaardig omwille van de akoestische impact van het verhuizen van de technische lokalen, het verlies van de transparantie van de 12de verdieping hierdoor en het verlies van de club voor de directie met bijhorend dakterras en zicht op de haven en de stad. Ook zal de bekroning van het gebouw hierdoor zwaarder ogen. De architecten stellen voor een alternatief voorstel voor de bovenbouw uit te werken op basis van de geformuleerde opmerkingen.

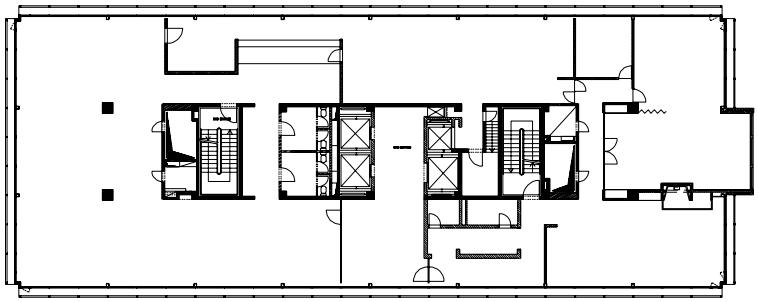
Op 25 april 1960 wordt de bouwaanvraag ingediend met de (ongewijzigde) plannen van 25 maart 1960. Wel wordt op 27 april van het kantoor van Stynen een brief verzonden naar architect Reusens om een aantal (besparende) varianten op te nemen in het lastenboek.

Uiteindelijk wordt beslist een kleinere garage te bouwen dan oorspronkelijk voorzien en het auditorium niet te realiseren. Voor de bovenstructuur wordt een compromis gerealiseerd, waarbij de 12de verdieping ten opzichte van de bouwaanvraagplannen langs zuid-, west- en noordzijde met één module verkleind worden. De club voor de directie wordt hierbij geschrapt, maar de club voor het personeel en het dakterras blijven behouden. De technische installaties worden ondergebracht op de 13de verdieping, die dezelfde oppervlakte krijgt als de 12de verdieping.

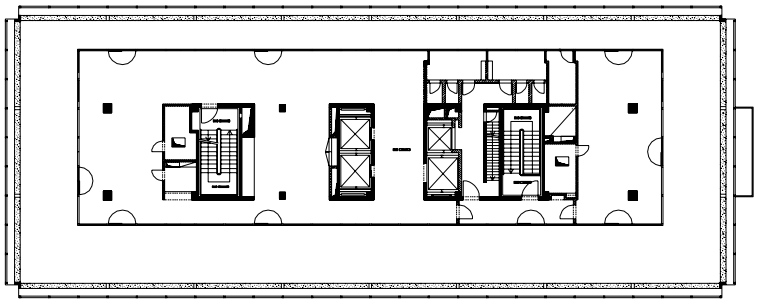
plannen conform bouwaanvraag



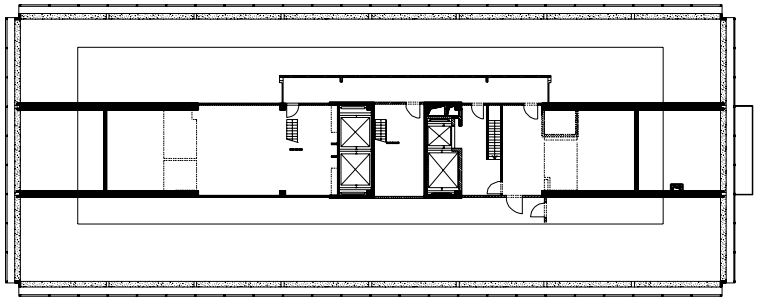
afb. 028. plan 1ste t/m 10de verdieping - schaal 1/500



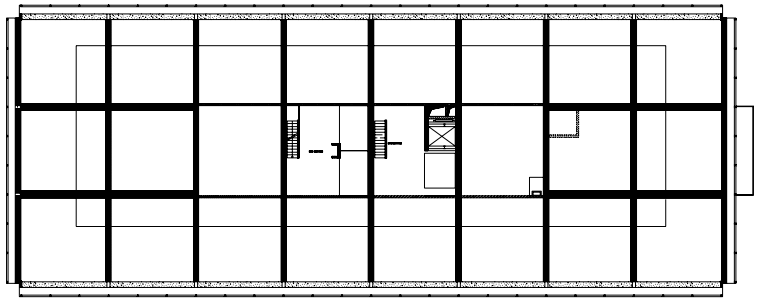
afb. 029. plan 11de verdieping - schaal 1/500



afb. 030. plan 12de verdieping - schaal 1/500



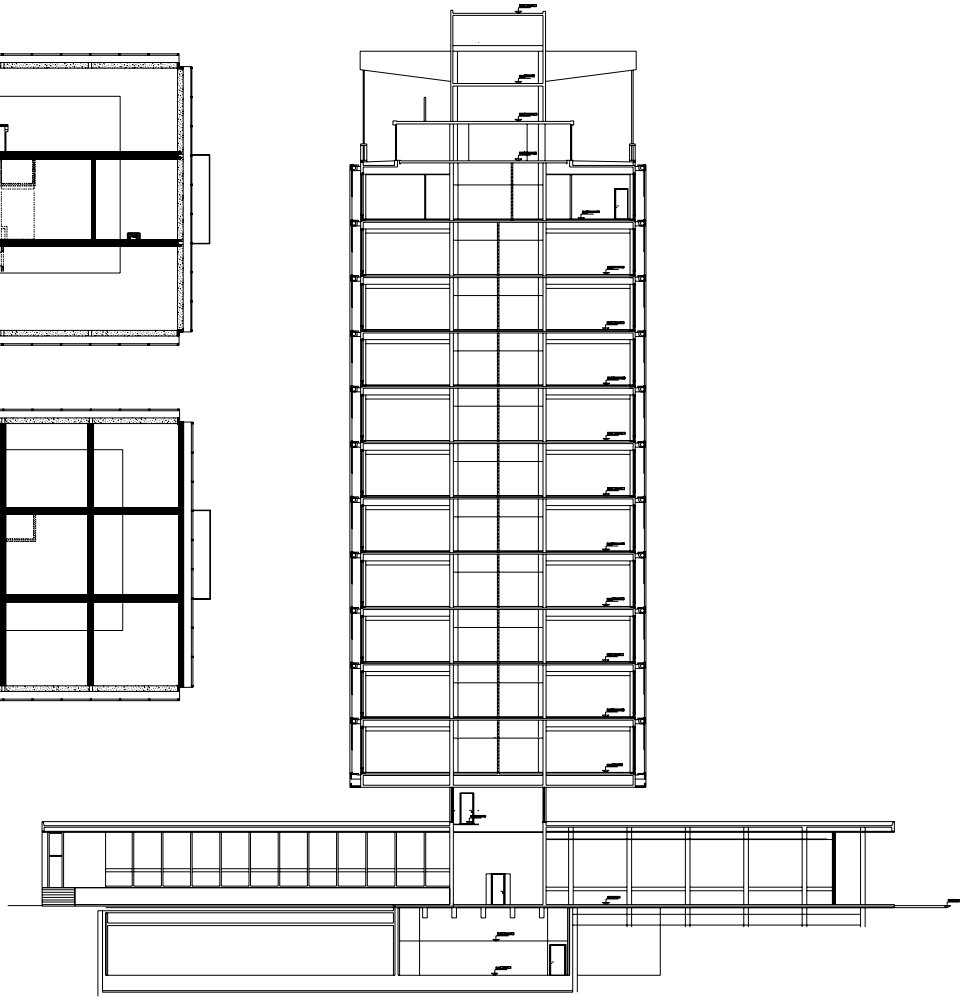
afb. 031. plan 13de verdieping - schaal 1/500



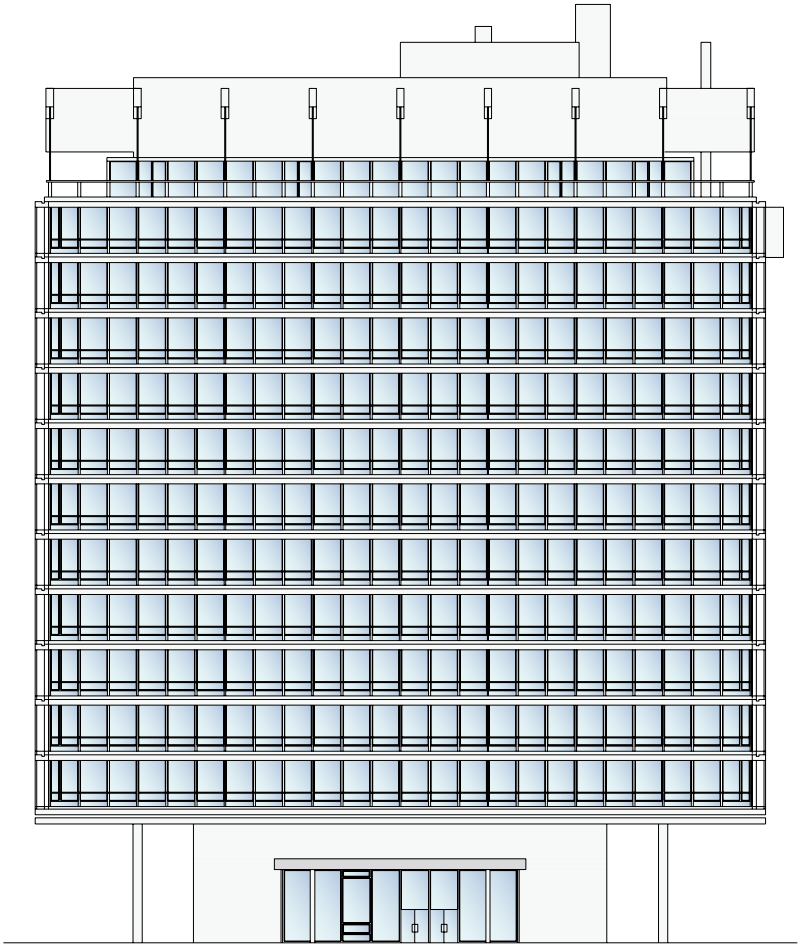
afb. 032. plan 14de verdieping - schaal 1/500

LEGENDE

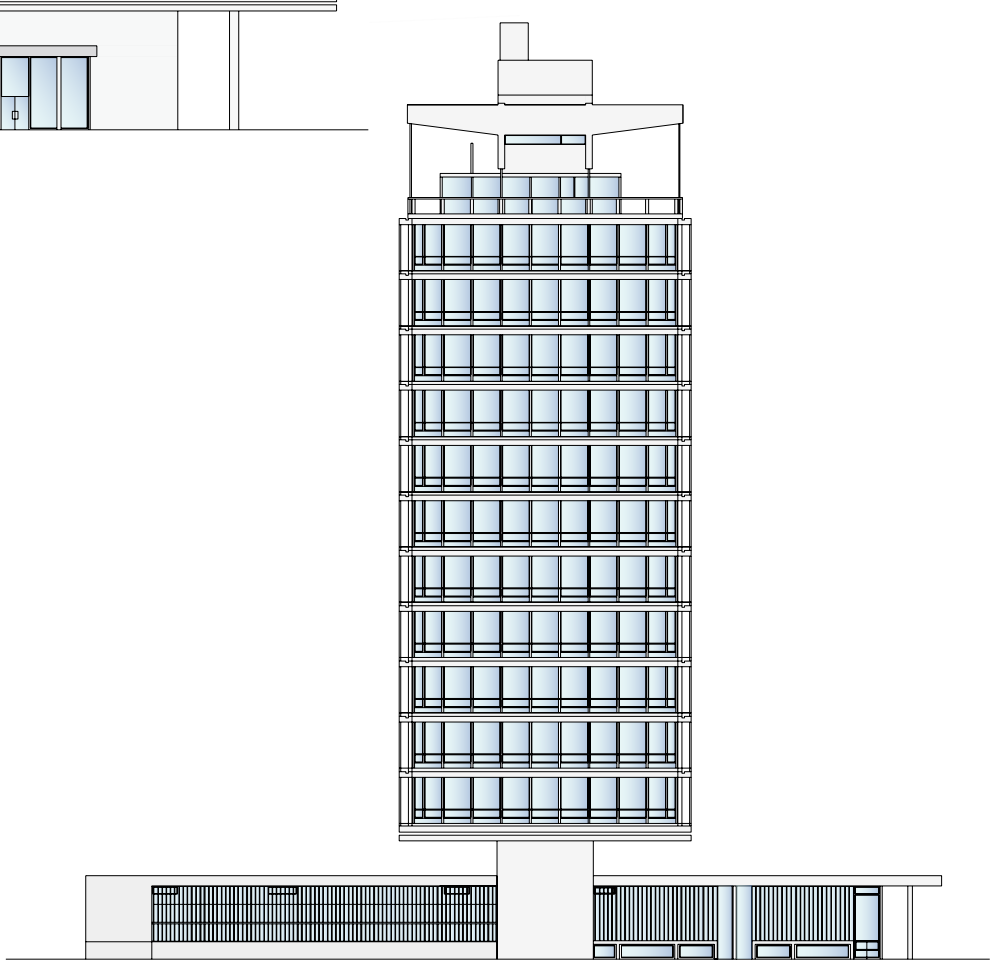
1. lift
2. goederenlift
3. vestiaire - sanitair dames
4. vestiaire - sanitair heren
5. bediening
6. kluis
7. kantoren
8. wachtruimte
9. afwasruimte
10. keuken
11. self-service
12. restaurant personeel
13. restaurant directie
14. club directie
15. club personeel
16. vestiaire - sanitair personeel
17. afvallokaal
18. dakterras
19. technisch lokaal



afb. 033. dwarse snede - schaal 1/500

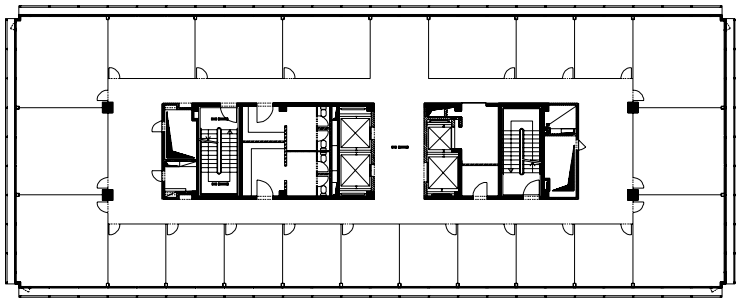


afb. 034. oostgevel - schaal 1/500

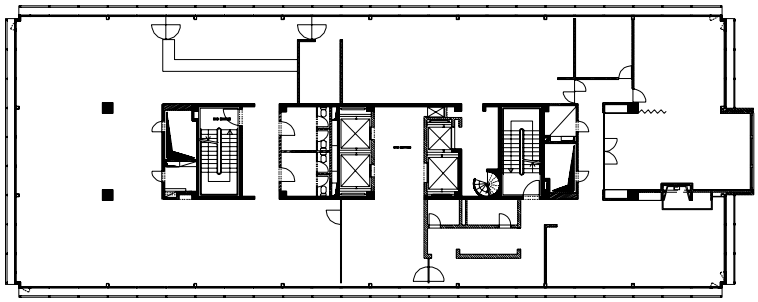


afb. 035. zuidgevel - schaal 1/500

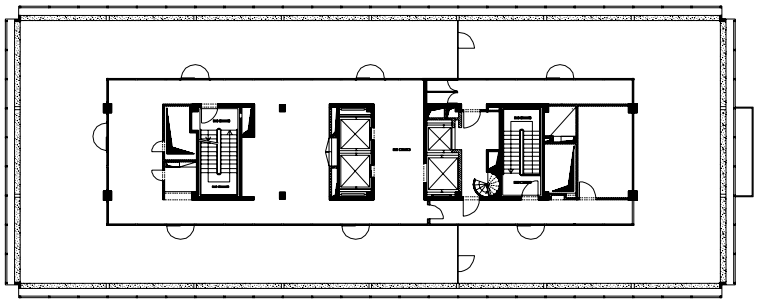
plannen conform uitvoering



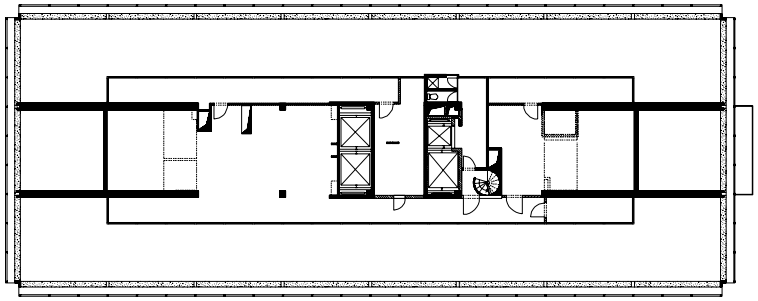
afb. 036. plan 1ste t/m 10de verdieping - schaal 1/500



afb. 037. plan 11de verdieping - schaal 1/500



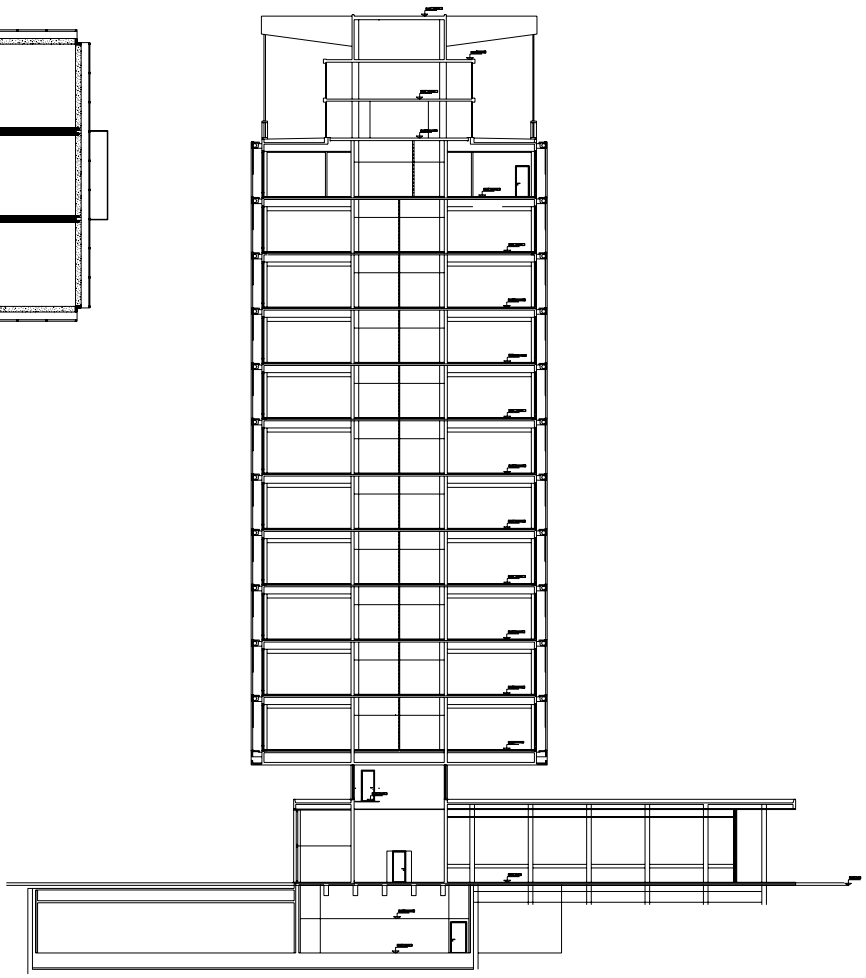
afb. 038. plan 12de verdieping - schaal 1/500



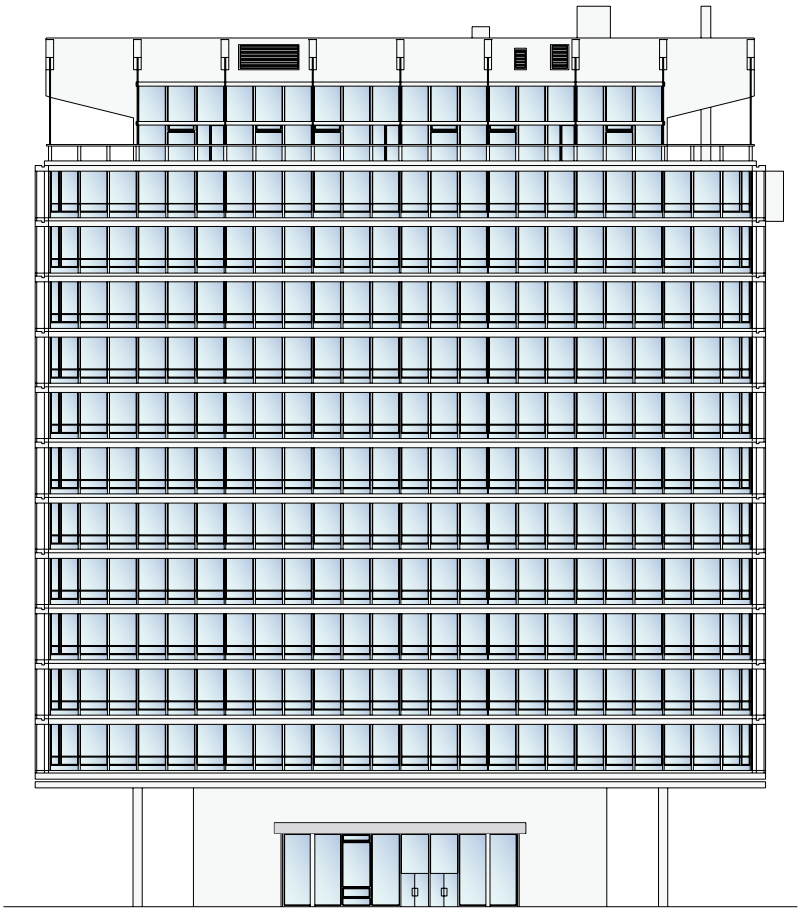
afb. 039. plan 13de verdieping - schaal 1/500

LEGENDE

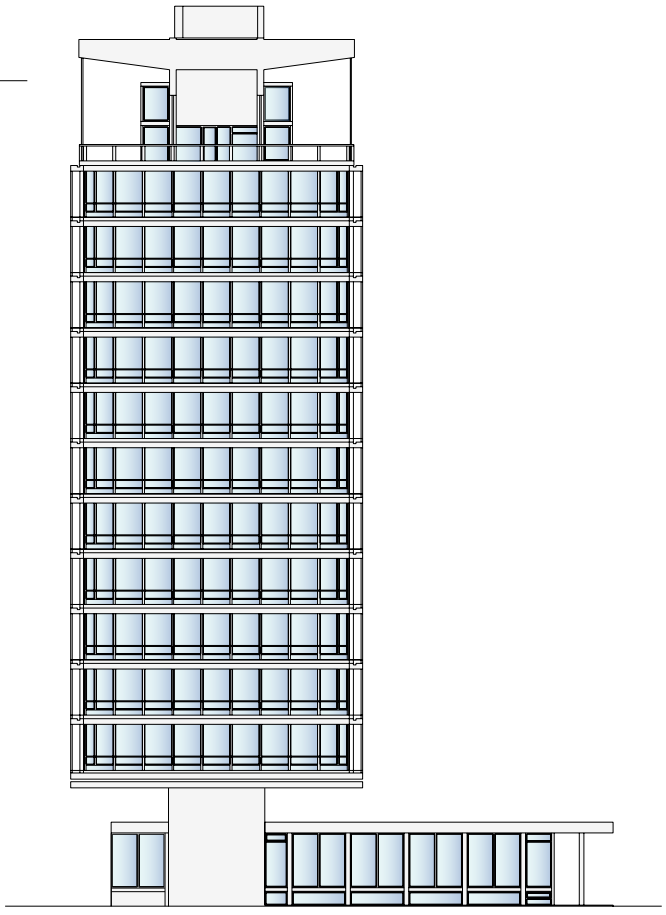
1. lift
2. goederenlift
3. vestiaire - sanitair dames
4. vestiaire - sanitair heren
5. bediening
6. kluis
7. kantoren
8. wachtruimte
9. afwasruimte
10. keuken
11. self-service
12. restaurant personeel
13. restaurant directie
14. club directie
15. club personeel
16. vestiaire - sanitair personeel
17. afvallokaal
18. dakterras
19. technisch lokaal



afb. 040. dwarse snede - schaal 1/500



afb. 041. oostgevel - schaal 1/500

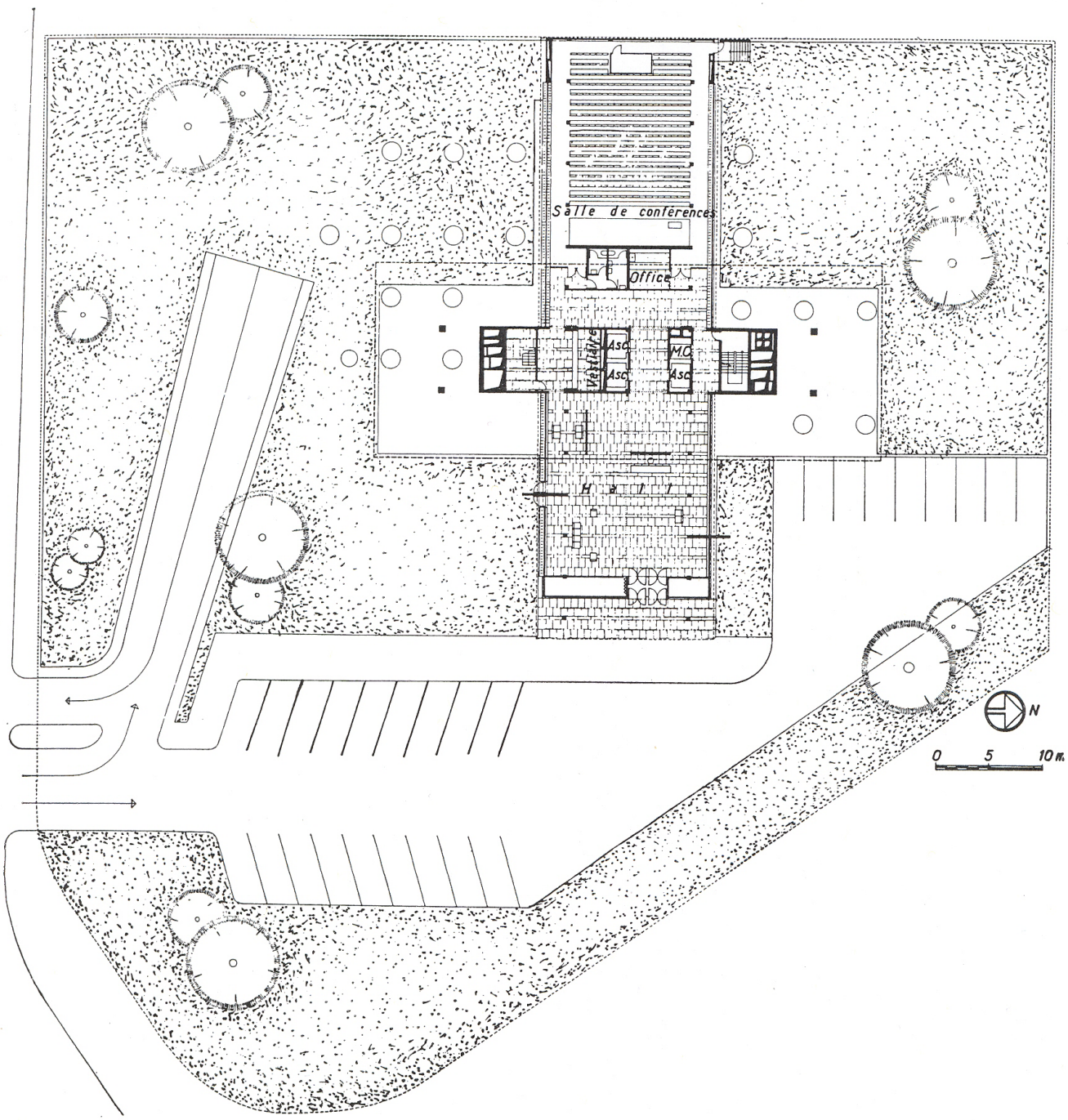


afb. 042. zuidgevel - schaal 1/500

2.1.3. Inplanting

Het nieuwe BP-gebouw werd ingeplant langs de Jan Van Rijswijcklaan, in de bocht met de Camille Huysmanslaan, op een terrein met een oppervlakte van zo'n 7000 m².

De inplanting van het gebouw op zich was voor Stynen één van de belangrijkste architectonische kenmerken.[9] Hij heeft het terrein zelf uitgezocht en al zijn overtuigingskracht moeten aanwenden om de toenmalige BP-directie, die haar zetel aan de Eiermarkt in Antwerpen wou vestigen, in concurrentie met de boerentoren die Stynen zelf enkele jaren later onder handen zou nemen, te overhalen om op deze uitgelezen plek te bouwen. Van daaruit heeft men een prachtig zicht over de stad en de stroom. En omgekeerd heeft men vanuit de ruime, open omgeving een zicht op de toren.



afb. 043. La maison 4 - omgevingsplan (1964)

9 Bekaert G., De Meyer R., *o.c.,* p. 58

2.1.4. De constructie

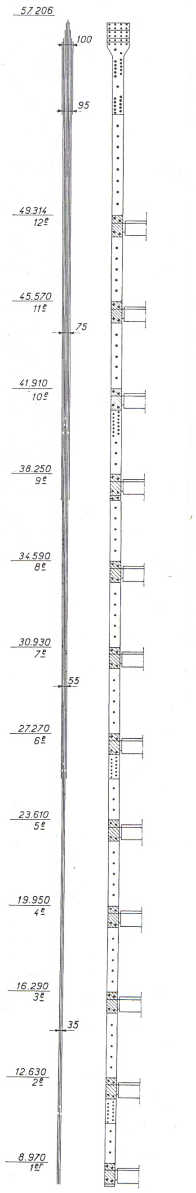
Het gebouw is opmerkelijk omwille van zijn constructie. Het dragende element wordt gevormd door een centraal opgestelde kern van 35m lang, 6m breed en 57m hoog. De kern is opgebouwd uit 14 stalen kolommen (2 rijen van 7 kolommen) die bij de oprichting ingebetonneerd werden. Tien van de veertien kolommen zijn onderling verbonden met betonwanden om de nodige stijfheid te garanderen en om weerstand te bieden aan de windbelasting.

Ter hoogte van het dak ligt een balkenrooster met 9 grote dwarsbalken. De zeven middelste balken dragen rechtstreeks op de kolommen, de twee uiterste balken dragen op de uitkragingen van het vakwerk dat deze kolommen in de langsrichting verbindt. De dwarsbalken zijn gelaste stalen volle wandliggers met een lengte van 18m. Ze kragen in beide richtingen 6m uit. Na montage van de vloeren werden de stalen balken ingebetonneerd.

Aan deze structuur zijn 22 hangkabels uit zacht staal, met een doormeter van 7,5 x 16cm opgehangen. Deze platte strippen dragen de gordijngevels en een deel van de vloeren. De vloeren rusten enerzijds op de centrale kern, anderzijds hangen ze aan de hangkabels. De vloeren zijn verwezenlijkt door een netwerk van hoofdbalken en secundaire balken allen gemaakt in stalen vakwerken teneinde de talrijke leidingen door te laten. Hierop rusten op voorhand gemaakte gewapend betonplaten met uitstekende wachtstaven welke ter plaatse aan elkaar gebetonneerd werden. Ook de balkons werden met geprefabriceerde elementen gebouwd.

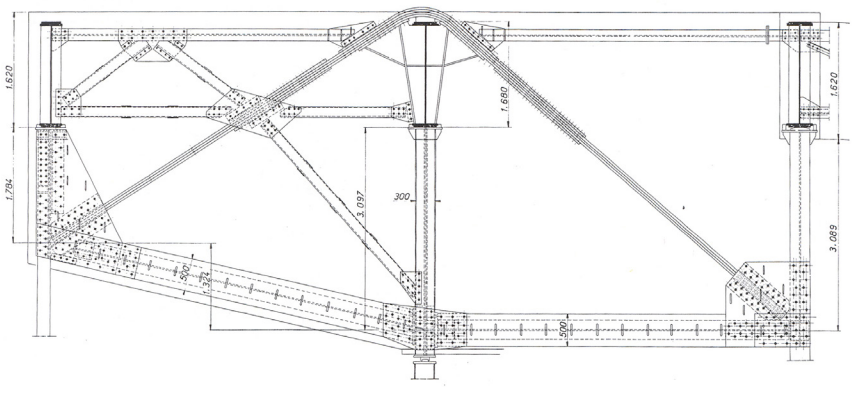
Deze 'hangconstructie', die zich duidelijk onderscheidt van de draagconstructie waarvan de basis de muur is waarop alle lasten moeten dragen, en van de skeletbouw waarin de pijlers alle druk- en trekkrachten van het gebouw opvangen, werd in het BP-gebouw voor het eerst in Europa uitgevoerd.

De theorie van de hangconstructie was in de architectenwereld weliswaar niet onbekend. Reeds in 1927 legde de Duitse architect Heinz Rasch de eerste beginselen ervan vast, uitgaande van een utopische tekening van Heinrich Kley. Later ontwikkelde Rasch zijn idee in samenwerking met Mart Stam, de uitgeweken Nederlandse voorstander van de Nieuwe Zakelijkheid, en nam met zijn ontwerp deel, zij het steeds zonder succes, aan talrijke architectuurprijsvragen. Hij stelde zelfs een model van het systeem tentoon ter gelegenheid van het groots opgezette architectuurexperiment Interbau van Berlijn in 1957. De Nederlandse architecten Van den Broek en Bakema verwierven in 1958 de eerste prijs van de openbare architectuurprijsvraag voor het stadhuis van Marl in Duitsland, waar zij van dit systeem gebruik maakten. Het ontwerp werd echter niet uitgevoerd.[10]

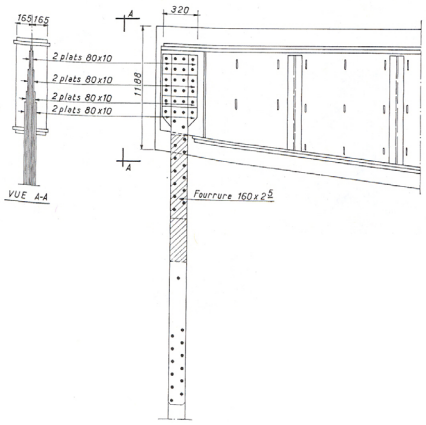


afb. 044. La technique des travaux - snede over een hangkabel (1963)

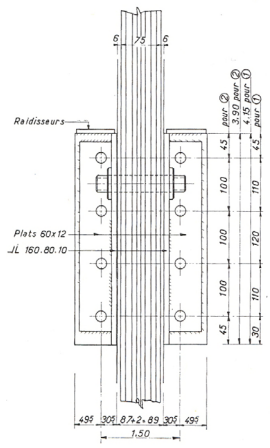
10 Rasch H. (1965) *Eine alte Idee wird aktuell : Das Hängehaus*. in : Form, internationale Revue, Westdeutscher Verlag GmbH Opladen, nr.30, juni 1965, p.32.



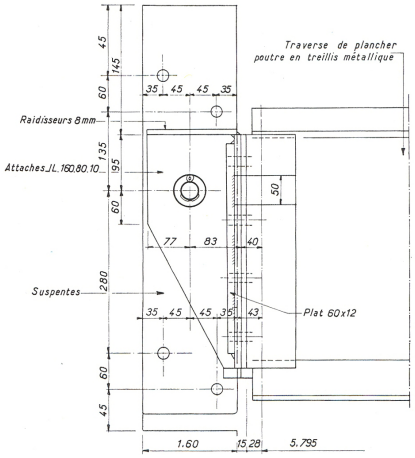
afb. 045. La technique des travaux - dwarse snede over een ligger (1963)



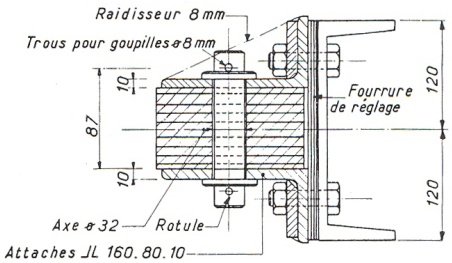
afb. 046. La technique des travaux - bevestiging hangkabel aan ligger (1963)



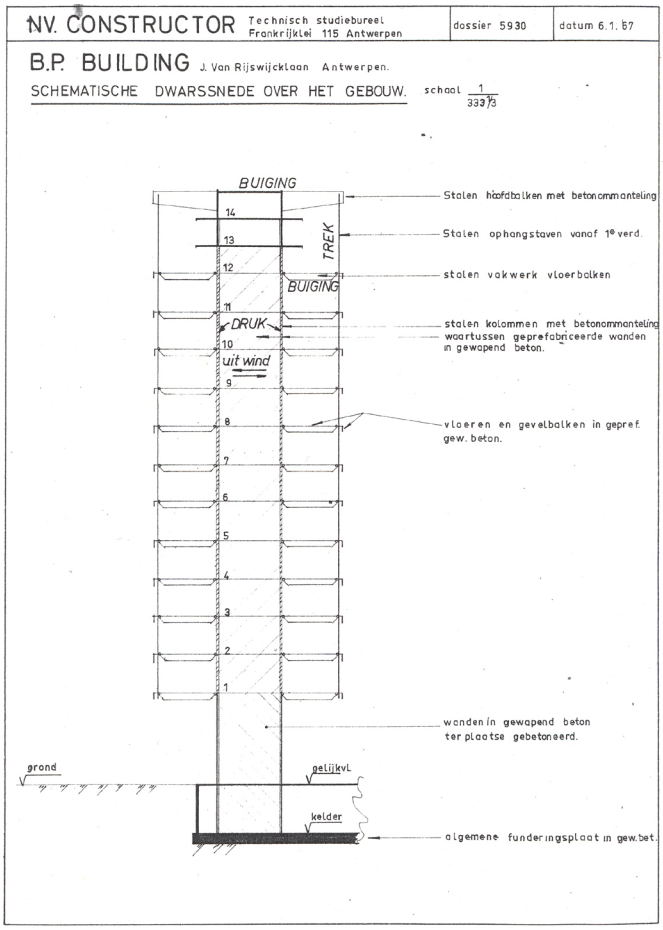
afb. 047. La technique des traveaux - bevestiging dwarsbalken aan hangkabels - vooraanzicht (1963)



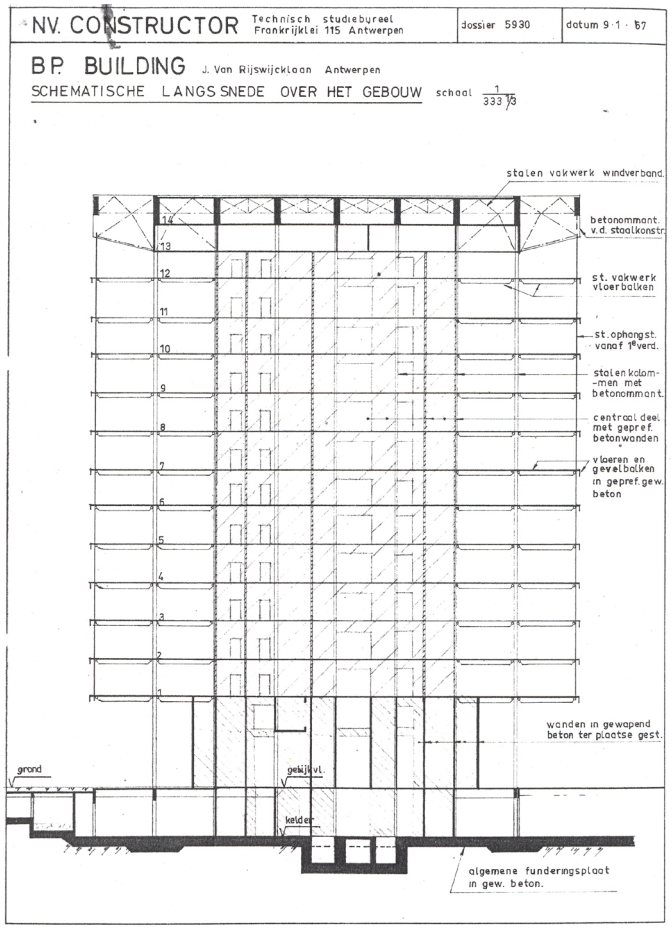
afb. 048. La technique des traveaux - bevestiging dwarsbalken aan hangkabels - zijaanzicht (1963)



afb. 049. La technique des traveaux - bevestiging dwarsbalken aan hangkabels - bovenaanzicht (1963)



afb. 050. schematische dwarse snede over het gebouw (1967)



afb. 051. schematische dwarse snede over het gebouw (1967)

Ongeveer in dezelfde periode als de bouw van het B.P.-kantoor te Antwerpen, dong Stynen, in samenwerking met André Wogenscky, mee aan de architectuurprijsvraag voor de vestiging van Glaverbel (Vereniging van Belgische glasproducenten) te Brussel en maakte in zijn ontwerp gebruik van hetzelfde hangbouwsysteem. Het werd echter niet voor uitvoering uitgekozen, alhoewel het zich onderscheidde door een grote bewegelijkheid en een zeer adequate articulatie van de structurele en administratieve functies van het gebouw.

Een aanklacht van plagiaat werd neergelegd door de houder een Belgisch brevet betreffende de hangstructuur bij de rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen ten laste van Stynen en zijn kantoor. De Vierde Kamer van deze Rechtbank verwerpt de klacht bij vonnis van 23 maart 1974 [11] .

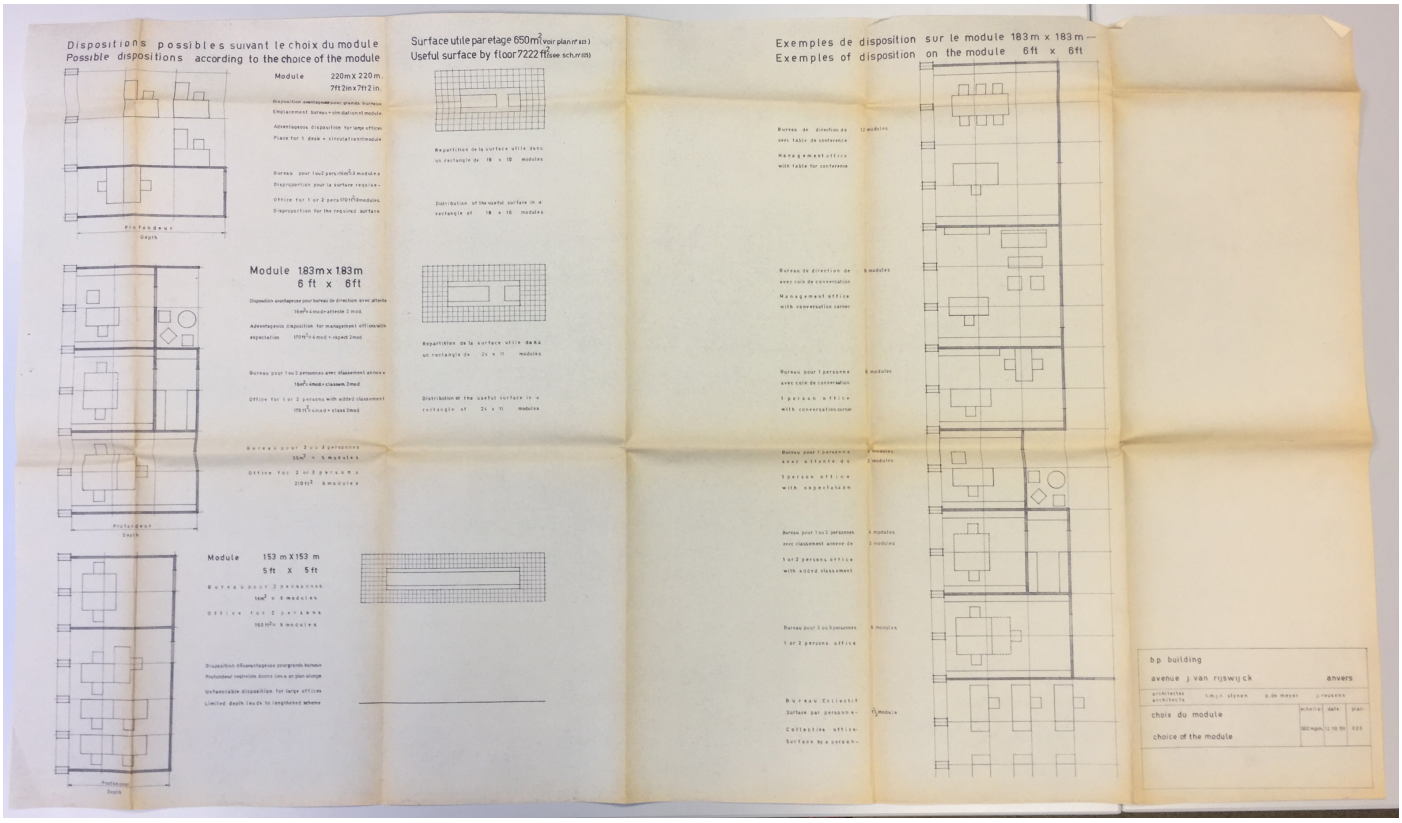
11 Voor uittreksels uit dit vonnis zie BONTRIDDER A. (1979) *Gevecht met de rede. Léon Stynen: leven en werk*. Antwerpen: Comité Léon Stynen. p.221 (noot77)..

2.1.5. Het raster

Een zeer belangrijke factor in het ontwerp is het rasterpatroon, dat garant staat voor de ingebouwde harmonie van de verhoudingen en voor de afstemming van plattegrond en opstand.

Het raster is meer dan een functionele maatvoering. Het is de uitdrukking van de harmonische verhouding van alle elementen tot elkaar.

Eén module in het BP-gebouw bedraagt 1,932m of 6ft 4inch.



afb. 052. modulestudie BP-building (1959)

2.1.6. Grondplannen

Het gelijkvloers

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een ruime hal voor ontvangst, van waaruit bezoekers en werknemers naar de liften geleid worden. In de ruime hal bevinden zich verspreid een aantal vrijstaande wanden die de ruimte vorm geven. Aan beide zijden van de ingang bevindt zich een ontdubbeld glasvelum met wintertuin, een element dat ook aanwezig is in Le Corbusiers Citrohan-typewoning op de Weissenhofsiedlung in Stuttgart. De bewondering van Stynen voor het werk van Le Corbusier spreekt ook uit de hele detaillering van de zuidgevel met borstweringen in gewapend beton en houten zonneweringen.[12]

Oorspronkelijk voorzag het ontwerp op het gelijkvloers een inkompartij aan de éne zijde van de centrale kern en een conferentiezaal aan de andere zijde; het geheel dwars ten opzichte van het grondplan van de bovenbouw ingeplant. Van het gelijkvloers werd echter enkel de inkompartij gerealiseerd. Van het voorziene auditoriium werd enkel de fundering, de vloerplaat en de aanzet van de kolommen uitgevoerd.

12 Archief Vlaamse Overheid, Agentschap RO- RO Vlaanderen-afdeling onroerend erfgoed, brief van Anne Malliet dd. 21 januari 1999 m.b.t. een geplande verbouwing van de inkomhal

De verdiepingen

Het grondplan van de eerste tot de elfde verdieping is identiek. De eerste tot de tiende verdieping werden oorspronkelijk ingericht als kantoren. De centrale kern bevat als neutrale zone het trappenhuis, de liften en de toiletten, waardoor grote vloeroppervlakten beschikbaar blijven voor kantoorruimte. Rondom de centrale kern bevond zich oorspronkelijk een gang die toegang gaf tot individuele bureauruimten. Op de elfde verdieping bevonden zich de keuken, het personeelsrestaurant, het directierestaurant en de 'club' voor de directie. Op de twaalfde verdieping werd oorspronkelijk de 'club' voor het personeel ondergebracht, van waaruit men toegang had tot het dakterras. De dertiende verdieping is een technische verdieping.

2.1.7. Gevels

Het gebouw kenmerkt zich door de afwezigheid van gevelkolommen, waardoor een maximum aan licht en zon naar binnen kan vallen. De gordijngevels met houten buitenschrijnwerk worden aan de oost-, zuid- en westzijde tegen de zon beschermd door middel van een zonwering in lamellen. Smalle loopstroken aan de buitenzijde van de gevel maken het onderhoud van ruiten en zonwering mogelijk.

2.1.8. Materiaalgebruik

Beton

De wanden aan de buitenzijde van de centrale kern, kolommen, balken en alle andere zichtbare elementen in beton zijn uitgevoerd in zogenaamd "zichtbeton". Deze verzorgde uitvoering was mogelijk dank zij de toepassing van speciale, zeer gladde bekistingsdelen.

Gordijngevels

De gordijngevels zijn als doorgaand lijstwerk ontworpen in Moulmain djattihout, met toepassing van dubbele ruiten van het merk Thermopane. De gevels aan de oost-, zuid- en westzijde van het gebouw worden tegen de zon beschermd door middel van een zonwering in metalen lamellen.

Vloeren en wanden

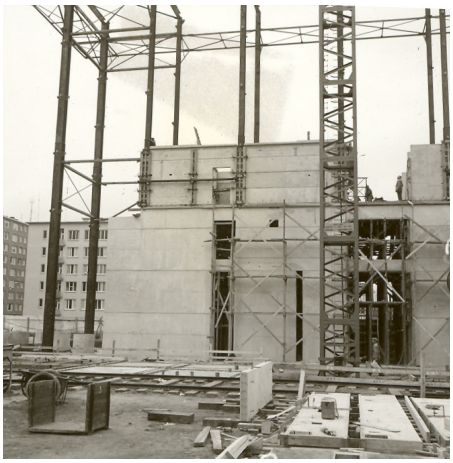
Als vloerbekleding in de bureaus en gangen werd gekozen voor linoleum. De verplaatsbare scheidingswanden tussen de verschillende bureauruimten waren gestandaardiseerde houten panelen, al dan niet beglaasd, afhankelijk van de bestemming van de kantoren. De vloeren van de sanitaire ruimten kregen een vloerbekleding in keramische tegels; de muren een bekleding in gres. De trappen zijn in staal geconstrueeerd en werden afgewerkt met een tredebekleding van polyvinyl.

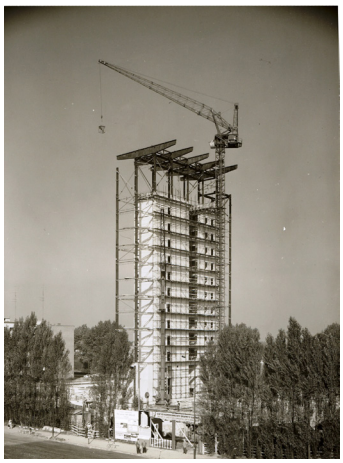
Dakterras

De terrassen bovenop het gebouw zijn waterdicht gemaakt door toepassing van asfalt overdekt met een tegelafdekking op basis van asfalt.

Technische installaties

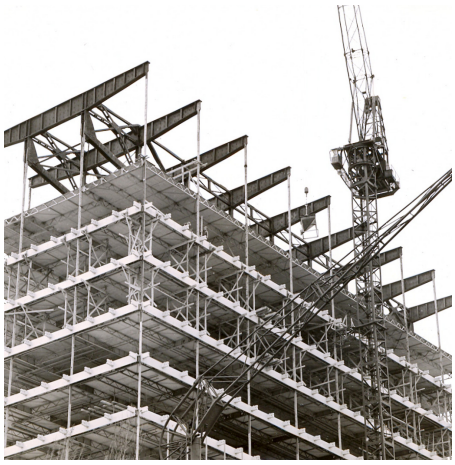
Het gebouw was uitgerust met een volledige air conditioning-installatie : luchtfiltering, ventilatie, verwarming en koeling, bevochtiging en droging. In de bureaus werden onderaan tegen de raamborstweringen "ejecto-convecteurs" geplaatst. Alle buizen voor de verticale doorvoering zijn ondergebracht in de centrale kern en die voor het horizontale transport in de ruimten tussen de draagvloer en het onderliggend plafond. De toepassing van een dergelijk systeem in een volledig gebouw, kan voor die tijd voor België worden beschouwd als zeer uitzonderlijk.


afb. 053.

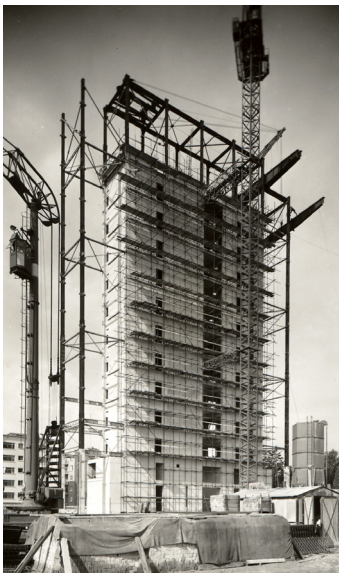

afb. 054.

afb. 055.

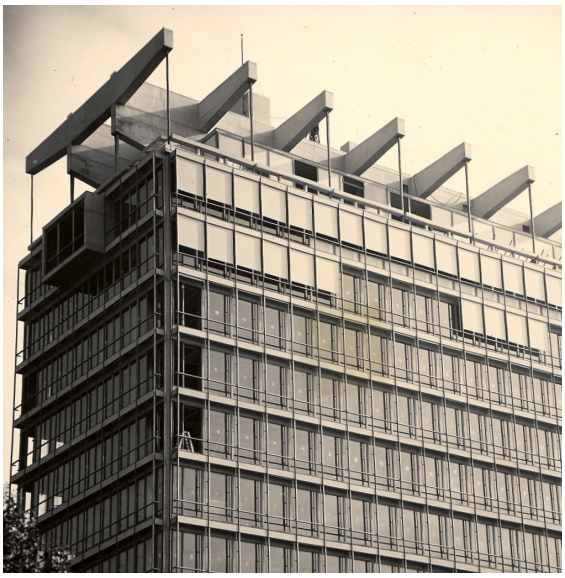
afb. 056.


afb. 057.

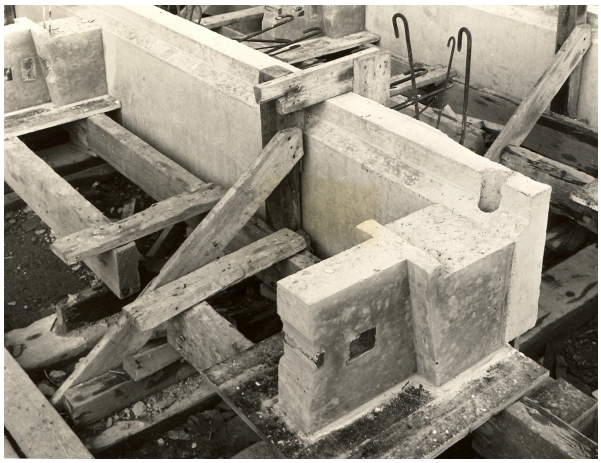
afb. 058.


afb. 059.

afb. 060.


afb. 061.

afb. 062.


afb. 063.

afb. 064.

afb. 065.

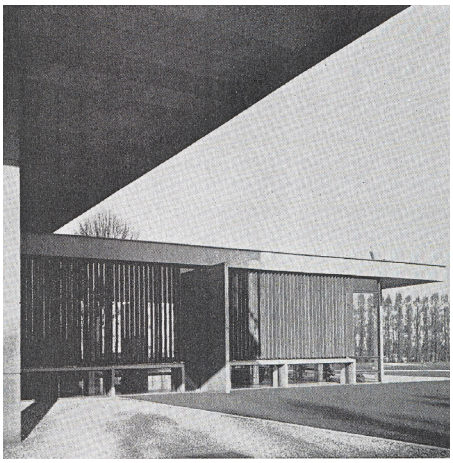
afb. 066.

afb. 067.

afb. 068.

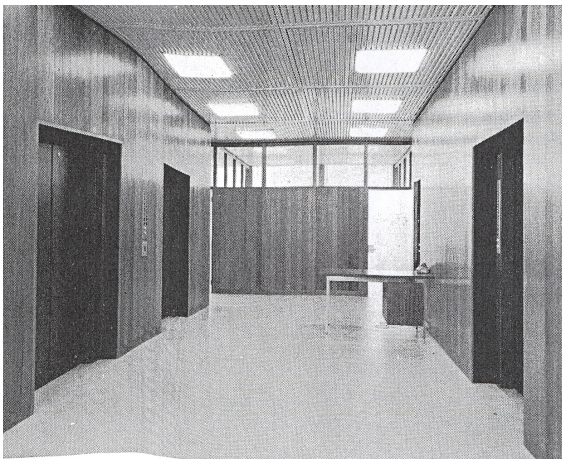
afb. 069.

afb. 070.

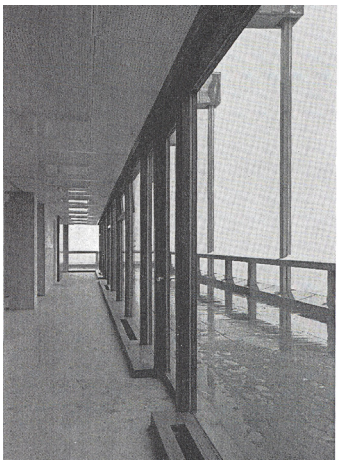


afb. 071.

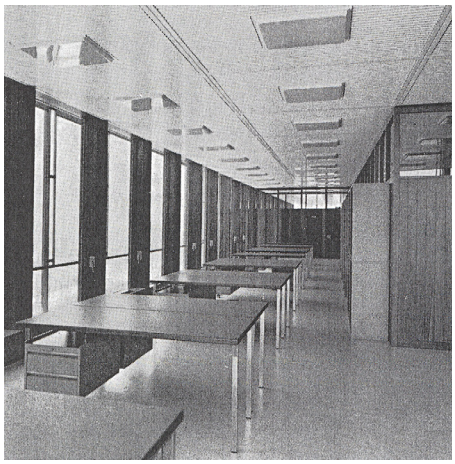
afb. 072.



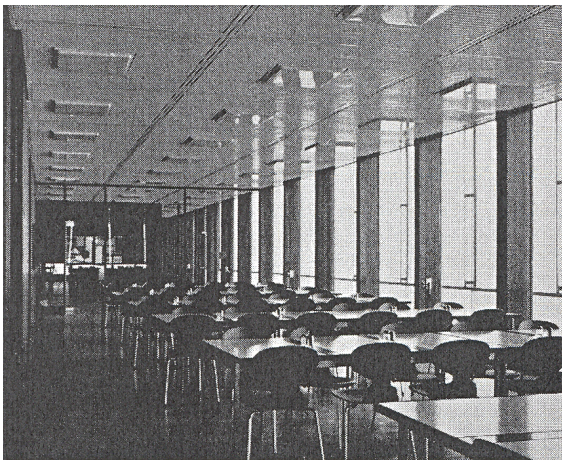
afb. 073.



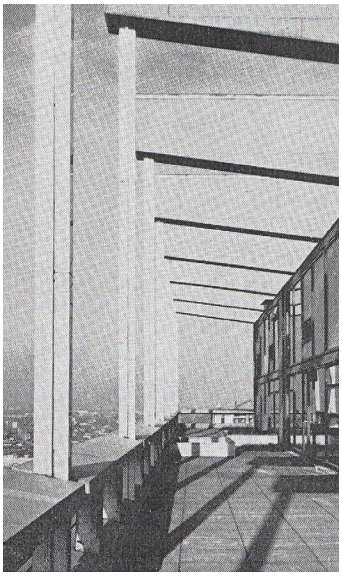
afb. 074.



afb. 075.

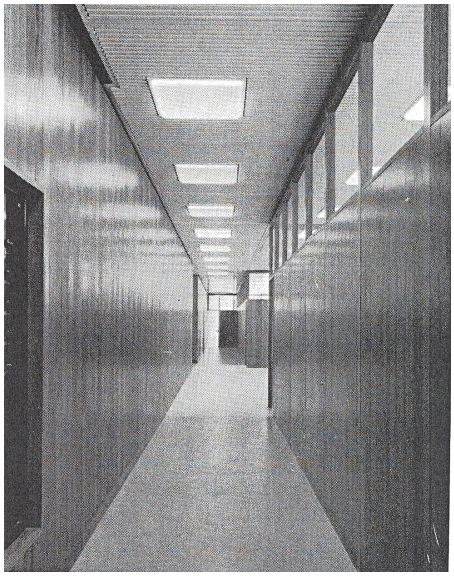


afb. 076.



afb. 077.

afb. 078.



afb. 079.

2.1.9. Architecturale kwaliteit en waardering

Het project voor BP wordt in de jaren ’60 veelvuldig gepubliceerd. In 1965 wordt het onderscheiden met de grote architectuurprijs van de S.B.U.A.M. (Société Belge des Urbanistes et Architectes Modernistes).

De Brusselse architectuurcriticus Pierre Puttemans noemt het BP-gebouw een voorbeeld van ‘un incontestable sens du spectacle architectural, ce qui est ce qu’il y a de meilleur chez Stynen’.[13]

Renaat Braem omschrijft het gebouw als volgt [14]: “ ... een koene structurele oplossing tot vanzelfsprekendheid ... gebracht in een eenvoudige verschijning, die de spanningen toont zonder er al te veel aandacht voor te vragen. De opgehangen gevel, de dragende kern, de overstekende draagstoelen in gewapend beton zijn er, maar maken geen lawaai, ze zijn er omdat ze beantwoorden aan een logisch gefundeerde redenering. De verschijning is tevens stoer als constructie, en licht zwevend als omsloten ruimte, in alle details vasthoudend aan de menselijke schaal en sympathiek van materiaalkeus.”

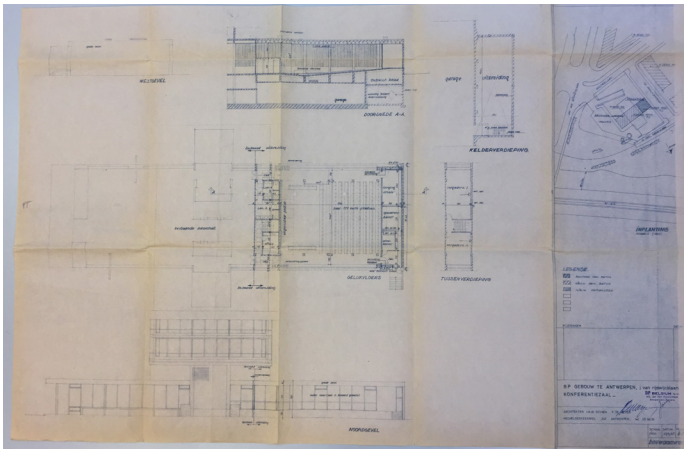
Het gebouw werd algemeen geprezen omwille van zijn uiterste lichtheid, van de gewaagdheid en originaliteit verkregen door toepassing van de ‘hangconstructie’ en van de afwezigheid van gevelkolommen. Het bouwvolume is in zijn geheel omgeven door een ragfijn raster met genormaliseerde indelingen, zodat de lokalen op de vier gevels van een maximale inval van licht en zon genieten, en de gebruikers een onbelemmerd uitzicht hebben op de groenvoorziening en de omringende stedelijke perspectieven. De manier waarop het bouwvolume van de ingang (en van de conferentiezaal) losgemaakt werd van het torengebouw, accentueert het zwevende karakter van deze architectuur.

DE BEHEERRAAD VAN DE N.V. BP BELGIUM ZOU HET TEN
ZEERSTE OP PRIJS STELLEN INDIEN
DE HEER L. STYNEN
Architekt
DE PLECHTIGE INHULDIGING VAN HAAR NIEUWE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL
MET ZIJN AANWEZIGHEID ZOU WILLEN VEREREN OP WOENSDAG 16 OKTOBER
1963 TE 17 U., JAN VAN RIJSWIJCKLAAN 162 TE ANTWERPEN.
STADSKLEDIJ
COCKTAIL.

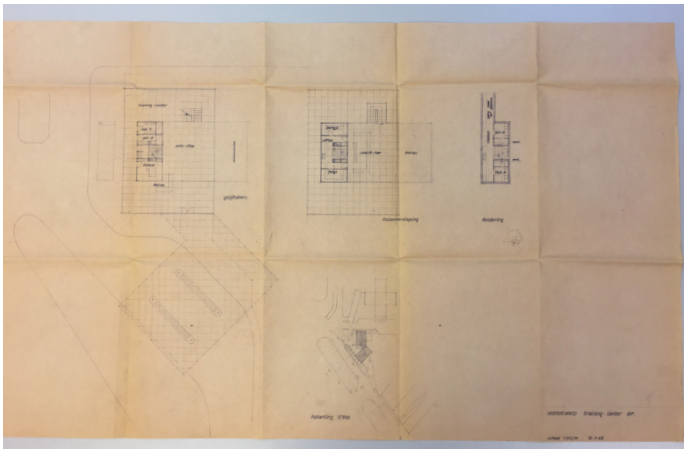
afb. 080. uitnodiging Léon Stynen voor de plechtige inhuldiging van de nieuwe maatschappelijke zetel van BP Belgium in de BP-building op 16 oktober 1963

2.2. Nieuwe bouwaanvraag conferentiezaal (1969)

In 1969 werd een nieuwe bouwaanvraag ingediend en aanbestedingsdossier opgemaakt voor het realiseren van de conferentiezaal op het gelijkvloers, maar ook toen werd dit niet gerealiseerd.



afb. 081. bouwaanvraagplan ‘Konferentiezaal - BP gebouw te Antwerpen’ (1969)



afb. 082. voorontwerp ‘Training-center BP’ (1969)

Uit dezelfde periode vinden we in het archief van Paul De Meyer dat opgenomen is in het A.P.A. ontwerpschetsen terug voor een ‘trainingcenter’ voor BP met benzinestation en snackbar. Dit trainingcenter werd ingeplant langs de Jan Van Rijswijcklaan ten oosten van de BP-building. Deze ontwerpen werden niet verder uitgewerkt.

13 Puttemans P. (1965) *L’oeuvre de Léon Stynen*. in : Le Journal des Beaux-Arts, Brussel, december 1965
14 Braem R. (1973) *Goud voor Stynen, goud voor ons.* in: A+, nr. 4, 1973, p.12

2.3. Bescherming (2001)

De BP-building wordt bij Ministerieel Besluit van 5 maart 2001 beschermd als monument omwille van zijn historische waarde. De historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde, wordt in het beschermingsbesluit als volgt omschreven :

“Gebouw opgericht in de periode 1960-1963 naar ontwerp van de Antwerpse architect Léon Stynen in samenwerking met Paul De Meyer en J. Reusens in opdracht van het BP-concern. Eerste toepassing in Europa van de hangconstructie zoals die door de Duitse architect Heinz Rasch in 1927 theoretisch werd ontwikkeld.”

Reeds vóór de bescherming van het gebouw als monument in 2001 was de oorspronkelijke inrichting grotendeels verdwenen. De 11de verdieping, waar zich oorspronkelijk de keuken, het personeelsrestaurant, het directierestaurant en de ‘club’ voor de directie bevonden, werd omgevormd tot kantoorruimte. De exacte data van deze aanpassingen zijn niet gekend.

2.4. Gevelrestauratie (2014-2016)

Naar aanleiding van herhaaldelijke meldingen van de gebouwbeheerder over afvallende brokstukken beton werd in 2007 door studiebureau Triconsult nv een onderzoek van de betonnen structuur uitgevoerd in opdracht van de toenmalige eigenaar Breevast Belgium NV. Het onderzoek bestond uit een visuele inspectie van het schadebeeld en het ontnemen van betonkernen voor verdere analyse in het Laboratorium Reyntjens van de K.U. Leuven.

Uit dit onderzoek bleek dat de vastgestelde betonaantasting het gevolg was van carbonatatie van het beton en het gebruik van een chloridehoudende bindingsversneller bij de aanmaak van het beton, waardoor vrije chloride-ionen aanwezig waren in het beton. Door het aangepaste (drogere) binnenklimaat was de betonaantasting van delen van de betonstructuur in het gebouw zeer beperkt gebleven. Een grondige gevelrestauratie was bijgevolg aan de orde.

De gevelrestauratie werd uitgevoerd in de periode 2014-2016.

Naast de noodzakelijke betonherstellingen en het bijhorende vernieuwen van de betoncoating werd ook de aanwezige, deels vernieuwde dubbele beglazing op de verdiepingen, waarbij problemen werden vastgesteld van vochtindringing en inwendige condensatie, integraal vervangen door nieuwe dubbele gelaagde beglazing, overeenkomstig de geldende normering.

afb. 083. stellingen gevelrestauratie

Het houten buitenschrijnwerk werd volgens noodzaak hersteld, aangepast ten behoeve van de plaatsing van de nieuwe dubbele beglazing en opnieuw behandeld.

Op het gelijkvloers werd het (niet meer originele) inkomgeheel met draaideuren vervangen door geautomatiseerde schuifdeuren in aluminium.

De metalen elementen werden gereinigd en opnieuw geschilderd. De zonwering met lamellen werd gereinigd en de rolluikkasten werden opnieuw geschilderd.

Na akkoord van de brandweer werden de metalen ladders op de hoeken van het gebouw verwijderd. Ter hoogte van de betonnen richels langs de gevels, die omwille van de slechte toestand volledig vervangen werden naar origineel model, werden leeflijnen geplaatst teneinde deze veilig toegankelijk te maken voor onderhoud.

Op het dak van de ondergrondse parking, van het gelijkvloers en van de 14e verdieping werd een nieuwe laag roofing aangebracht. In de ondergrondse parkeergarage werden 6 lichtkoepels vervangen. De hangstructuur werd binnen en buiten gecontroleerd door studiebureau Seco.

Een exemplaar van het as-builtdossier wordt bewaard bij de eigenaar van het gebouw en bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

2.5. Verbouwingen (2016)

2.5.1. Verbouwing 12de en 13de verdieping

Het oorspronkelijke ontwerp voor de BP-building en de ingediende bouwaanvraagplannen voorzagen in een volwaardige 12de verdieping met een ontspanningsruimte of 'club' voor personeel en directie en volledig omringd door een dakterras. De technische installaties werden ondergebracht op een dertiende, veertiende en vijftiende verdieping.

De bouwheer wenste evenwel de technische lokalen onder te brengen op de 12de verdieping. Hiertoe zou de 'club' voor de directie verdwijnen en de 'club' voor het personeel ingeperkt worden.

De architecten Léon Stynen en Paul De Meyer betreurden de voorgestelde aanpassingen omwille van de moeilijkheden om de technische lokalen akoestisch te isoleren op een gedeelde verdieping en omwille van het verlies van betekenis van het dakterras als de aanwezigheid van technische lokalen de transparantie van de 12de verdieping verhindert. De directie zou zijn 'club' met bijhorend dakterras en uitzicht op de stad en de haven volledig verliezen. Op esthetisch vlak zou de bekroning van het gebouw bovendien zwaarder ogen.

Uiteindelijk wordt de 12de verdieping ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp (en de bouwaanvraagplannen die niet gewijzigd werden) met één module verkleind langs de zuid-, west- en noordzijde. De 'club' voor de directie komt er niet, maar de 'club' voor het personeel en het dakterras blijven wel behouden. De technische installaties worden voorzien op de 13de verdieping, die dezelfde oppervlakte krijgt als de onderliggende 12de verdieping.

afb. 084. oostgevel 12de en 13de verdieping vanop omliggend dakterras (toestand vóór verbouwing 2016)

afb. 085. westgevel 12de en 13de verdieping vanop omliggend dakterras (toestand vóór verbouwing 2016)

afb. 086. aansluiting 13de verdieping tegen langse dakliggers (toestand vóór verbouwing 2016)

In 2015 wenst de toenmalige eigenaar Engetrim nv de bovenstructuur te verbouwen volgens het oorspronkelijke ontwerp, waar architecten Léon Stynen en Paul De Meyer steeds achter zijn blijven staan. De 12de verdieping, die omwille van zijn beperkte oppervlakte nooit echt werd gebruikt, wordt hierbij uitgebreid. De 13de verdieping wordt verkleind en komt zo volledig binnen de langse dakliggers te liggen, waardoor de bovenstructuur een eleganter uitzicht krijgt.

De verbouwing van de 12de en 13de verdieping werd uitgevoerd in 2016 volgens de stedenbouwkundige vergunning met dossiernummer AN8/B/2015652.

Het as-builtdossier wordt bewaard bij de eigenaar van het gebouw.

2.5.2. Uitbreiding gelijkvloers

In het oorspronkelijke ontwerp van het gelijkvloers, zoals het ook in de bouwaanvraagplannen werd opgenomen, was aan de ene zijde van de centrale kern een inkompartij voorzien, aan de andere zijde een conferentiezaal. Het grondplan van het gelijkvloers stond hierbij dwars ten opzichte van de bovenbouw.

Het voorziene auditorium werd evenwel niet gerealiseerd. Enkel de fundering, de vloerplaat en de aanzet van de kolommen werden uitgevoerd.

afb. 087. zuidgevel gelijkvloers (toestand vóór verbouwing 2016)

afb. 088. noord-westhoek gelijkvloers (toestand vóór verbouwing 2016)

In 2015 wenst de toenmalige eigenaar Engetrim nv de gelijkvloerse verdieping uit te breiden volgens de originele plannen, teneinde het oorspronkelijke ontwerp voor het gelijkvloers te realiseren. Hierbij wordt een polyvalente ruimte op één niveau gecreëerd en niet in helling zoals voor het auditorium voorzien was, waardoor een toegang voorzien kan worden aan de J.B. Verlooystraat. Zo wordt het gebouw ook rechtstreeks vanop straat toegankelijk, naast de bestaande inkom langs de oostzijde via de aangrenzende parking.

De verbouwing sluit zo dicht mogelijk aan bij het oorspronkelijk ontwerp, zowel naar de geest als naar volume en materiaalgebruik. Het materiaalgebruik en hun uitzicht zijn identiek aan de originele materialen. De oorspronkelijke detaillering van de bestaande inkom op het gelijkvloers diende hierbij als uitgangspunt voor de vormgeving van de nieuwe gevels, het buitenschrijnwerk, de zonnewering, de vloer- en plafondafwerking, ...

De uitbreiding van het gelijkvloers werd uitgevoerd in 2016 volgens de stedenbouwkundige vergunning met dossiernummer AN8/B/20142978.

Het as-builtdossier wordt bewaard bij de eigenaar van het gebouw.

2.5.3. Renovatie technieken

Gelijktijdig met de verbouwing van de 12de en 13de verdieping en de uitbreiding van het gelijkvloers vond ook een renovatie van de technieken plaats. Hierbij gebeurden enerzijds de nodige aanpassingswerken voor de hierboven beschreven werken. Daarnaast werd tijdens deze renovatie ook de hoofdleiding van de sprinklerinstallatie verplaatst en werden op alle verdiepingen werken uitgevoerd met betrekking tot de verwarming en ventilatie van het gebouw.

Het as-builtdossier wordt bewaard bij de eigenaar van het gebouw.

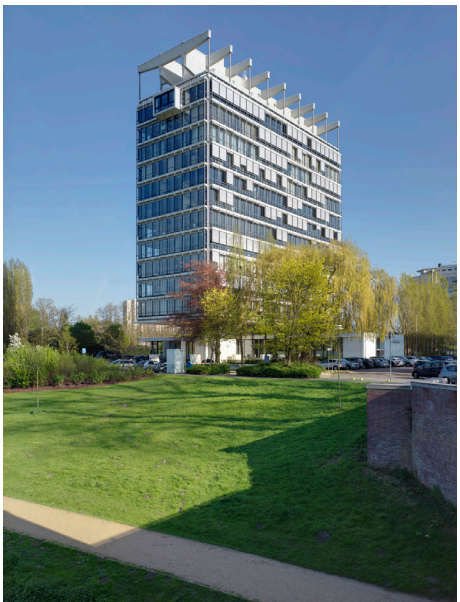
afb. 089. 12de en 13de verdieping vanop omliggend dakterras *(foto : Bart Gosselin)*

afb. 090. interieur 12de verdieping *(foto : Bart Gosselin)*

afb. 091. zuidgevel uitbreiding

afb. 092. noordgevel uitbreiding gelijkvloers *(foto : Bart Gosselin)*

afb. 093. interieur uitbreiding gelijkvloers - zicht op toegang langs de J.B. Verlooystraat *(foto : Bart Gosselin)*



afb. 094. noord-westhoek BP-building *(foto : Bart Gosselin)*

3. Inventarisatie van erfgoedelementen

De BP-building heeft tot op de dag van vandaag zijn kantoorfunctie behouden. Waar het gebouw oorspronkelijk opgericht werd om de kantoren van BP Belgium te huisvesten, wordt het gebouw nu gedeeld door verschillende bedrijven die er één of meerdere verdiepingen bezetten.

Ook zijn vrije inplanting in het groen aan de rand van de zogeheten Tentoonstellingswijk en langs de Jan Van Rijswijcklaan, een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum, heeft het gebouw grotendeels behouden. Door de komst van de Ring en de Singel veranderde evenwel de stedenbouwkundige en verkeerskundige context van de site al snel. Het is niet duidelijk of Stynen met zijn ontwerp voor het gebouw rekening heeft gehouden met het reeds in 1958 vastgelegde tracé voor de Ring.[1]

Zowel de plannen als het uitzicht van het gebouw sluiten vandaag zeer nauw aan bij het oorspronkelijke ontwerp van Léon Stynen. De uitbreiding van het gelijkvloers en de verbouwing van de 12de en 13de verdieping in 2016, waarbij enerzijds de voorziene conferentiezaal op het gelijkvloers alsnog werd gerealiseerd als polyvalente ruimte en anderzijds de 12de en 13de verdieping werden aangepast volgens het oorspronkelijke ontwerp van Stynen, hebben er zelfs voor gezorgd dat de BP-building vandaag de dag trouwer is aan de visie van Stynen dan bij de oprichting van het gebouw. De hangconstructie, die in de BP-building voor het eerst in Europa werd toegepast, komt door de verbouwing van de 12de en 13de verdieping bovendien nog beter tot zijn recht.

De verdiepingen hebben, ondanks het verlies van de oorspronkelijke inrichting, hun kantoorfunctie behouden en het concept van een open, modulair in te delen kantoorruimte met maximale lichtinval rond een centrale kern. Op het gelijkvloers treffen we wel nog grotendeels de oorspronkelijke indeling en materialen aan.

afb. 095. BP-building : noord-westelijke hoek

afb. 096. BP-building : noordgevel

afb. 097. BP-building : zuid- westelijke hoek

De inventaris behandelt eerst de elementen van het exterieur (beton, houten buitenschrijnwerk, beglazing, metaal, zonwering, daken en omgeving) en vervolgens het interieur (per verdieping). Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet alle kantoorverdiepingen bezocht konden worden. De opbouw van de verdiepingen is evenwel overal gelijkaardig en de (hedendaagse) invulling en afwerkingen worden niet als waardevol beschouwd.

Plannen, geveltekeningen en snedes van de bestaande toestand van de BP-building zijn terug te vinden in bijlage 8.4. De aanduiding op plan van de opnamepunten van de foto's in dit hoofdstuk zijn terug te vinden in bijlage 8.5.

1 Braeken J. (2012) , *Inventaris Onroerend Erfgoed : Erfgoedobject BP-building*. Geraadpleegd op 24 maart 2020 via https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/6958

3.1. Exterieur

3.1.1. Beton

De draagconstructie van de BP-building bestaat uit ter plaatse gestorte of geprefabriceerde elementen in gewapend beton en stalen elementen of vakwerkliggers die grotendeels - zeker aan de buitenzijde - ingebetonneerd werden. (zie ook 2.1.4 op pagina 20) Hierbij werden alle zichtbare elementen in beton uitgevoerd in zogenaamd 'zichtbeton'. Deze uitvoering werd gerealiseerd door de toepassing van zeer gladde bekistingsdelen.

Vermoedelijk was een betoncoating oorspronkelijk niet voorzien bij de oprichting van de BP-building maar werd deze relatief kort na de voltooiing van het gebouw toch reeds ter bescherming op het beton aangebracht.

Vóór de gevelrestauratie werd een aanzienlijke betonaantasting vastgesteld aan de buitenzijde van het gebouw ten gevolge van carbonatatie van het beton en de aanwezigheid van vrije chloride-ionen in het beton, hetgeen resulteerde in loshangende en afvallende brokstukken. De vastgestelde problemen werden tijdens de gevelrestauratie (2014-2016) grondig aangepakt.

De aanwezige betoncoating werd verwijderd en loszitttende betonstukken werden weggekapt. Het vrijgekomen betonoppervlak werd vervolgens behandeld met een chloridebindend impregnatiemiddel en gerealkaliseerd. Aangetaste wapening werd behandeld of vervangen en het beton werd hersteld. Na de betonherstelling werd een nieuwe betoncoating met voldoende scheuroverbruggend vermogen toegepast ter bescherming en verfraaiing van het beton.

Plaatselijk kan opnieuw vervuiling aangetroffen worden en (voornamelijk op horizontale delen) dierlijke bevuiling, alg- en mosvorming.

3.1.2. Houten buitenschrijnwerk

De gordijngevels van de BP-building zijn opgebouwd uit doorlopend houten buitenschrijnwerk. Aan de buitenzijde werd hiervoor Moulmein teak gebruikt en aan de binnenzijde Iroko / Kambala. Het houten schrijnwerk werd bij de gevelrestauratie (2014-2016) volgens noodzaak plaatselijk hersteld en opnieuw behandeld met een impregnerende, transparante houtconserverende beits in de bestaande kleur. Voor vervangingen werd Teak of Afzelia gebruikt, naargelang de toepassing. In functie van de vervanging van de beglazing werden de sponningen aangepast.

De soepele voegdichtingen tussen aansluitende houten elementen werden integraal vervangen, alsook de aluminium Z-profielen aan de bovenzijde van het buitenschrijnwerk.

De opengaande ramen op de hoeken, die toegang bieden tot de betonnen richels langs de buitenzijde van de gevels, werden waar mogelijk aangepast. Deze aanpassingen betekenden evenwel slechts een beperkte en tijdelijke verbetering en zijn geen afdoende oplossing voor de vastgestelde problemen. Rond de hoekramen wordt melding gemaakt van problemen inzake akoestiek, tocht, toegankelijkheid van de richels, …

Het nieuwe buitenschrijnwerk van de uitbreiding op het gelijkvloers werd uitgevoerd in Iroko / Kambala en afgewerkt overeenkomstig het bestaande houten buitenschrijnwerk. Het buitenschrijnwerk op de 12de verdieping werd uitgevoerd in Sapeli mahonie en kreeg dezelfde afwerking.

3.1.3. Beglazing

De beglazing van de verdiepingen van de BP-building werd tijdens de gevelrestauratie (2014-2016) integraal vervangen. Hiertoe werd een nieuwe dubbele beglazing toegepast met verbeterde thermische prestaties (hoogrendementsglas) en overeenkomstig de geldende glasnorm. De bestaande enkele beglazing van de inkom werd behouden.

3.1.4. Metaal

Aan de buitenzijde van het gebouw hangt een metalen structuur tegen de gevels, waaraan de borstwering van de betonnen richels (rondom het gebouw) en de zonnewering (met uitzondering van de noordgevel) bevestigd zijn. Deze structuur is uitgevoerd in gegalvaniseerd staal en is geschilderd.

Tijdens de gevelrestauratie (2014-2016) werd de staat van de metalen structuur onderzocht. Hierbij kon vastgesteld worden op basis van de genomen monsters en (visuele) controle op verschillende plaatsen dat het gegalvaniseerde staal in goede staat was en nergens puntroest werd vastgesteld. Het schilderwerk werd vernieuwd. Ter hoogte van de betonnen richels langs de gevels werden leeflijnen geplaatst teneinde deze veilig toegankelijk te maken voor onderhoud.

Plaatselijk kan opnieuw vervuiling of kleine sporen van roestvorming aangetroffen worden.

Op de hoeken werden op een aantal plaatsen verbindingen gemaakt tussen de betonnen richels langs de aangrenzende gevels, vermoedelijk om de reiniging en het onderhoud van de gevels doorlopend te kunnen uitvoeren en niet langs elke gevel de betonnen richels afzonderlijk te betreden. Hiertoe werden de kopse borstweringen aangepast en werden lauferroosters tussen de betonnen richels geplaatst.

Hierdoor verschilt het uitzicht van de hoeken van verdieping tot verdieping.

De ophangkabels zijn bovendaks afgewerkt met een omhulling in inox. Deze is plaatselijk (onder meer ter hoogte van (las)naden) vervuild.

Waar door de verbouwing van de 13de verdieping luchtgroepen in open lucht terecht zijn gekomen, worden deze aan het zicht onttrokken door geperforeerde metalen schermen. Deze zijn plaatselijk bevuild.

3.1.5. Zonwering

Langs de oost-, zuid- en westgevel werd zonwering voorzien aan de buitenzijde in de hierboven beschreven metalen gevelstructuur. De huidige zonwering bestaat uit rolluiken opgebouwd uit metalen lamellen die elektrisch bediend worden. De metalen lamellen werden tijdens de gevelrestauratie (2014-2016) gedemonteerd, gecontroleerd en gereinigd. De rolluikkasten werden opnieuw geschilderd.

Voornamelijk op de onderzijde van de zonwering is opnieuw vervuiling zichtbaar.

De zonwering van de zuidgevel van het gelijkvloers bestaat uit verticale houten lamellen die langs de buitenzijde voor het buitenschrijnwerk bevestigd zijn.

3.1.6. Daken

Bij de verbouwingen van 2016 werden isolatie en een nieuwe dakdichting in EPDM geplaatst op het dak boven de uitbreiding op het gelijkvloers. De dakdichting in roofing boven de 11de en 12de verdieping werd aangepast in functie van de verbouwingswerken en plaatselijk vernieuwd.

Bij de gevelrestauratie (2014-2016) werd op het dak van het gelijkvloers en de 14e verdieping een nieuwe laag roofing aangebracht. Op het maaiveld werd onder de toren een volledig nieuwe laag roofing met wortelwerende laag geplaatst waarna nieuw grind werd aangebracht. Op de 14e verdieping werd ook een leeflijn geplaatst teneinde het dak op een veilige manier te kunnen betreden. Bij de herstelling van een betonbalk ten gevolge van een vochtprobleem in de kelder, werd ook de roofing boven de kelder en parking vrijgemaakt voor controle en plaatselijk hersteld.

Het dakterras is op dit moment nog niet volledig aangelegd rondom de 12de verdieping. Deze zone is momenteel ook niet veilig toegankelijk omwille van de openingen in de borstwering rondom het dakterras, waardoor de borstwering niet voldoet aan de hedendaagse (strengere) normen inzake valbeveiliging. Indien men het dakterras in gebruik wenst te nemen zal de borstwering aangepast moeten worden en zal ook de maximale bezetting bepaald moeten worden rekening houdend met de toegestane belasting, (brand)veiligheid, …

Op de dakdichting zien we plaatselijk stilstaand water en/of alg- en mosvorming. De behouden dakdichting in roofing is plaatselijk verouderd.

3.1.7. Omgeving

Ten opzichte van het oorspronkelijke inplantingsplan (zie afb. 043 op pagina 19) zien we dat het aantal parkeerplaatsen sterk verhoogd is. Er werd een toegang tot de site gerealiseerd via de J.B. Verlooystraat met parkeerplaatsen aan weerszijden en ook in oostelijke richting werd de bestaande parking aanzienlijk vergroot ten koste van de oorspronkelijke groenaanleg. Hierbij werden ook parkeerplaatsen voorzien ter hoogte van de inkom van het gebouw, hetgeen als storend wordt ervaren. De verharding van de parking bestaat deels uit asfalt en deels uit beton en vertoont plaatselijk put- en scheurvorming.

De verharding van het voetpad naar de inkom bestaat uit grote tegels in silexbeton. Deze zijn vervuild en plaatselijk beschadigd. De voegen zijn uitgespoeld waardoor hier mossen en grassen kunnen groeien. De tegels (zeker in hun huidige toestand) staan in schril contrast met de strakke vloerafwerking van de inkom en worden daardoor als storend ervaren.

afb. 098. zuidgevel inkom en polyvalente ruimte gelijkvloers en zuid-oostelijke hoek centrale kern gelijkvloers

afb. 099. noordgevel

afb. 100. metaalstructuur en betonnen richel langs gevel

afb. 101. dwarsbalken bovenstructuur vanop dak +12

afb. 102. 'open' borstwering en langsbalken bovenstructuur vanop dak +12

afb. 103. borstwering dak +12 & inox omhulling hangkabels

afb. 104. houten buitenschrijnwerk zuidgevel inkom gelijkvloers

afb. 105. gordijngevel en metaalstructuur

afb. 106. hoekraam naar betonnen richel

afb. 107. aanpassing hoek metaalstructuur +2

afb. 108. scherm luchtgroepen +13

afb. 109. metalen structuur met zonwering

afb. 110. houten lamellen zonwering zuidgevel gelijkvloers

afb. 111. dakbedekking boven +11

afb. 112. verharding voetpad inkom

afb. 113. parkeerplaatsen inkom gelijkvloers - betonverharding

afb. 114. asfaltverharding parking

3.2. Interieur

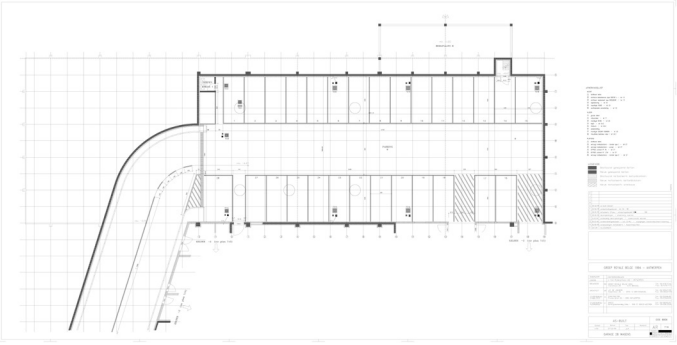
3.2.1. Kelderverdieping

De kelderverdieping bevat een aantal opslagruimtes en een parkeergarage voor 25 wagens, die toegankelijk is via een buitenhelling langs de zuidkant van het gebouw.

De parkeergarage bevindt zich onder de de polyvalente ruimte langs de J.B. Verlooystraat en onder de omliggende groenaanleg. Vandaag de dag zijn in de parkeergarage ook zones voorzien voor het stallen van fietsen, vermits er verder op de site geen overdekte fietsenstalling is.

Het deel van de kelder met opslagruimtes bevinden zich grosso modo onder de footprint van de verdiepingen van de BP-building en zijn toegankelijk via de verticale circulatie in de centrale kern van het gebouw.

De vloeren van de kelder bestaan grotendeels uit gepolierde beton. De betonnen wanden en vloeren, alsook de gemetselde (invul)wanden in baksteen en betonblokken zijn wit geschilderd. In de parkeergarage is een zwarte plint geschilderd op de wanden. Plaatselijk werden verlaagde plafonds geplaatst. In de parkeergarage zijn de stalen kolommen en liggers onder de polyvalente ruimte niet ingebetonneerd. Deze zijn net als de wanden en plafonds wit geschilderd.



afb. 115. plan kelder (deel) 1998 - parkeergarage (opgemaakt door architect J.P. De Jaegere voor Groep Royale Belge 1994)

afb. 116. plan kelder (deel) 1998 - opslagruimte (opgemaakt door architect J.P. De Jaegere voor Groep Royale Belge 1994)

In de betonnen elementen treffen we scheurvorming aan. Plafonds, wanden en vloeren zijn plaatselijk vervuild. vertonen sporen van vochtaftekeningen en zoutuitbloeiingen en ter hoogte van de lichtkokers ook plaatselijk alg- en mosvorming. Het schilderwerk bladdert plaatselijk af of is afgevallen ten gevolge van werken of bevestigingen van leidingen.

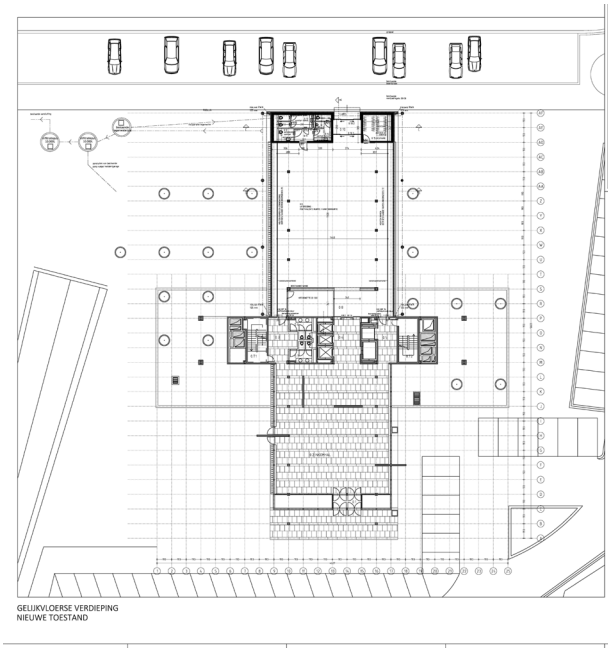
Bij het plaatsbezoek op 31.01.2020 kon een vochtprobleem vastgesteld worden in de kelder. Volgens de gebouwbeheerder betreft het geen vochtinfiltratie van buitenaf, maar zou het om lekkage van de technieken gaan.

3.2.2. Gelijkvloers

Het gelijkvloers is dwars op de bovenliggende verdiepingen ingeplant rond de centrale kern waarin zich de verticale circulatie bevindt die toegang biedt tot de verschillende verdiepingen.

Langs de zijde van de parking bevindt zich de oorspronkelijke ingang van het gebouw. Het betreft een grote open ruimte met betonnen kolommen en een aantal structurerende betonnen wanden. De toegang gebeurt via een inkomsas in de oostgevel. Langs weerszijden van dit inkomsas bevindt zich een wintertuin die van de grote inkomhal wordt gescheiden door een glazen scherm.

Langs de zijde van de J.B. Verlooystraat bevindt zich de polyvalente ruimte die in 2016 werd gerealiseerd naar het oorspronkelijke ontwerp van Léon Stynen voor een conferentiezaal. Langs de westgevel is een toegang voorzien via een beglaasde inkomsas in de anderzijds gesloten gevel. Aan weerszijden van dit inkomsas bevinden zich een vestiaire en sanitair. De ruimte wordt momenteel verhuurd aan één van de gebruikers van kantoren in het gebouw.



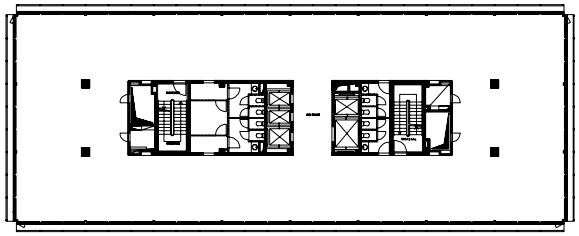
afb. 117. plan gelijkvloers : as-builtplan uitbreiding 2016 (opgemaakt door architectenbureau Steenmeijer architecten voor Engetrim nv)

De vloerafwerking op het gelijkvloers bestaat uit marmeren tegels in Arabescato marmer. De betonnen kolommen en wanden zijn deels gepleisterd en allemaal wit geschilderd. Het plafond is afgewerkt met houten latten in Iroko / Kambala. Deze afwerking loopt ook door in de luifel aan de oostgevel.

De binnenafwerking van het gelijkvloers is algemeen in goede staat. De voorziene wintertuinen aan weerszijden van de oostelijke inkomsas zijn momenteel leeg en ogen daardoor een beetje verwaarloosd. Deze zones hebben momenteel enkel een technische functie (inblaas (lucht)verwarming via de vloer). De vloer in de wintertuinen is hiertoe gedicht met een metalen rooster.

3.2.3. Verdiepingen

Op de 1ste tot de 11de verdieping bevinden zich telkens kantoorruimtes, georganiseerd rond de centrale kern die de verticale circulatie bevat, alsook (technische) bergingen, sanitair en keukenvoorzieningen, volgens het originele concept. De verschillende verdiepingen zijn momenteel verhuurd en in gebruik, waardoor niet alle verdiepingen vrij toegankelijk zijn.



afb. 118. typeplan verdiepingen

De oorspronkelijke inrichting van het gebouw was een totaalconcept ontworpen door Claude Blondel en Raymond Van Loo en industrial designer Camus, in samenwerking met de Kortrijkse Kunstwerkstede Gebroeders De Coene. Deze inrichting verdween vermoedelijk na de verkoop van het gebouw aan de (huidige) verzekeraar AXA. De originele plannen van de inrichting zijn nog aanwezig in de archieven.

Vandaag varieert de binnenafwerking van verdieping tot verdieping. De vloerafwerking bestaat onder meer uit parket, vast tapijt, tegels, … De betonnen wanden en kolommen zijn grotendeels gepleisterd en geschilderd. Voor de indeling van de verdiepingen werd gebruik gemaakt van lichte wanden in gipskarton, glazen wanden, … De plafondafwerking bestaat grotendeels uit een verlaagd systeemplafond van geperforeerde metalen lamellen. Plaatselijk treffen we ook vlakke verlaagde plafonds in gipskartonplaat aan (met toegangsluiken).

Door de verlaagde plafonds is de draagstructuur van de vloeren in stalen vakwerkliggers en geprefabriceerde betonnen vloerplaatdelen niet zichtbaar. Door het gunstigere (constante) binnenklimaat en het ontbreken van weersinvloeden is te verwachten dat eventuele schade hier veel beperkter zal voorkomen dan het schadebeeld dat vóór de gevelrestauratie werd vastgesteld aan de betonnen elementen aan de buitenzijde van het gebouw en gerelateerd zal zijn aan een externe (zichtbare) oorzaak (vb. lekkage). Dit vermoeden kon evenwel niet gecontroleerd worden.

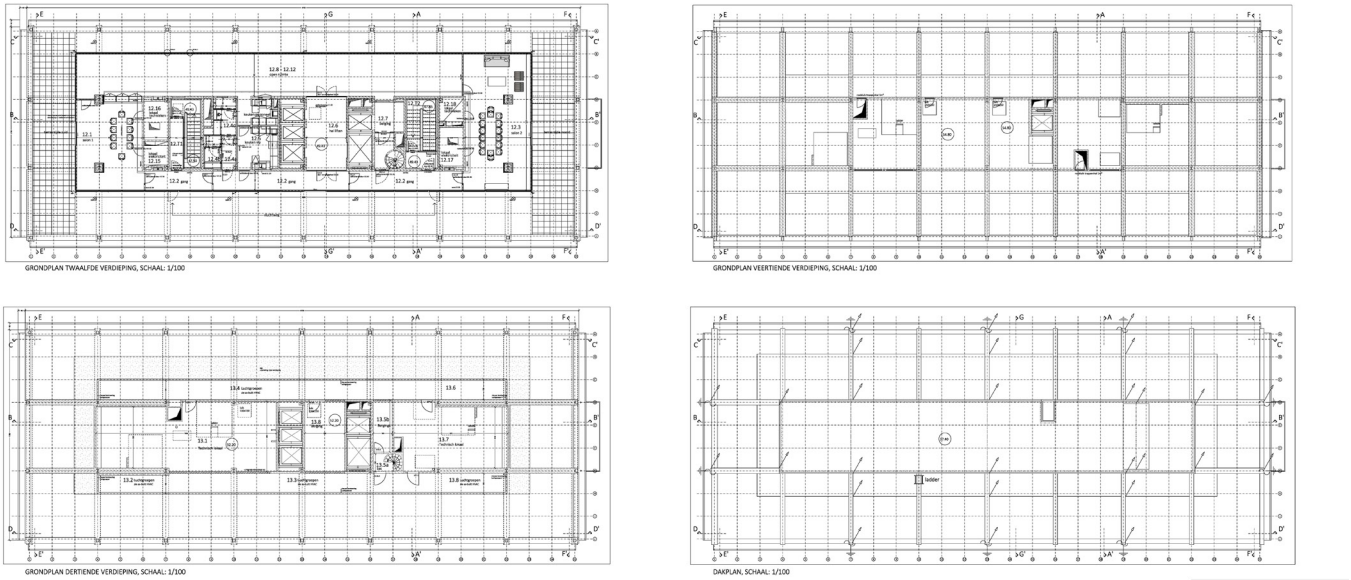
3.2.4. Bovenbouw

De 12de en 13de verdieping werden in 2016 verbouwd naar het oorspronkelijke ontwerp van Léon Stynen.

Op de 12de verdieping zijn de ruimtes geschikt rond de centrale kern met verticale circulatie, (technische) bergingen, sanitair en keukenvoorzieningen. Langs de oostzijde van de centrale kern bevindt zich een smalle gang en langs de westzijde een bredere polyvalente ruimte. Op de kopse kanten van de verdieping bevinden zich telkens vergaderzalen. Langs de zuidzijde beslaat de vergaderruimte de breedte van de centrale kern en de oostelijke gang. Langs de noordzijde neemt de vergaderruimte de volledige breedte van de verdieping in.

De vloeren van de omliggende lokalen zijn hier afgewerkt met vast tapijt. De (technische) lokalen in de centrale kern zijn voorzien van een tegelvloer of linoleum vloerafwerking. De binnenwanden zijn gepleisterd en wit geschilderd. De plafonds zijn voorzien van een vlakke plafondafwerking in gipskartonplaat en zijn net als de wanden wit geschilderd.

Op de 13de en 14de verdieping bevinden zich technische lokalen. De vloeren, wanden en plafonds in beton zijn hier niet afgewerkt.



afb. 121. plannen verdieping +12, +13, +14 en dakplan : as-built verbouwing 12de en 13de verdieping (opgemaakt door architectenbureau Steenmeijer architecten voor Engetrim nv)

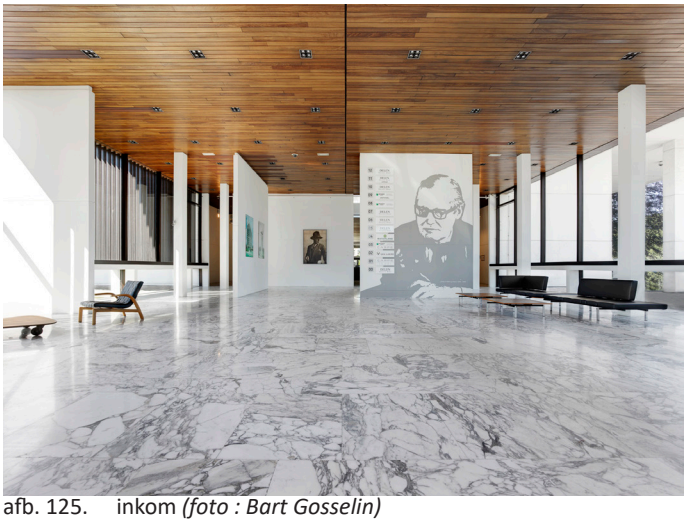
afb. 119. parkeergarage

afb. 120. lichtkoker parkeergarage

afb. 122. scheurvorming plafond parkeergarage

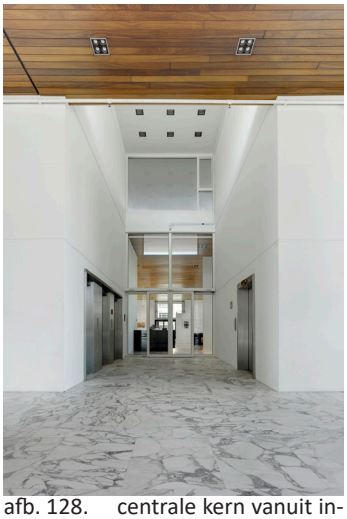
afb. 123. wand in wit geschilderd baksteen- en betonblokkenmetselwerk met zwarte plintschildering

afb. 124. vloer kelder in gepolierd beton


afb. 125. inkom *(foto : Bart Gosselin)*

afb. 126. polyvalente ruimte gelijkvloers *(foto : Bart Gosselin)*

afb. 127. inkom : zicht op zuidgevel *(foto : Bart Gosselin)*


afb. 128. centrale kern vanuit inkom *(foto : Bart Gosselin)*

afb. 129. wintertuin naast inkomsas

afb. 130. verdieping +1

afb. 131. verdieping +1

afb. 132. verdieping +4 : interieurontwerp Vincent Van Duysen
(foto : Koen Van Damme)

afb. 133. verdieping +4 : interieurontwerp Vincent Van Duysen
(foto : Koen Van Damme)

afb. 134. verdieping +12 : zuidelijke vergaderruimte
(foto : Bart Gosselin)

afb. 135. verdieping +12 : noordelijke vergaderruimte
(foto : Bart Gosselin)

4. Beschrijving van de erfgoedwaarden

4.1. Erfgoedwaarden volgens het beschermingsbesluit

De BP-building werd bij Ministerieel besluit van 5 maart 2001 beschermd als monument omwille van de historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde. Het beschermingsbesluit beschrijft de erfgoedwaarde (beknopt) als volgt :

De historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde

'Gebouw opgericht in de periode 1960-1963 naar ontwerp van de Antwerpse architect Léon Stynen in samenwerking met Paul De Meyer en J. Reusens en in opdracht van het BP-concern.

Eerste toepassing in Europa van de hangconstructie zoals die door de Duitse architect Heinz Rasch in 1927 theoretisch werd ontwikkeld.'[1]

De beschrijving van de architectuurhistorische waarde uit het beschermingsbesluit omvat bijgevolg enerzijds de architecturale waarde van het gebouw, als belangrijke realisatie in naoorlogs modernisme van de hand van architect Léon Stynen, en anderzijds de technische waarde, door de specifieke bouwtechniek van de hangconstructie.

4.2. Bewaringstoestand van de erfgoedwaarden (2021)

De hierboven vermelde erfgoedwaarden zien we ook vandaag nog duidelijk terug in het gebouw.

Zoals blijkt uit de voorgaande hoofdstukken is het originele ontwerp van Stynen vrij gaaf bewaard gebleven en behield het gebouw ook steeds zijn oorspronkelijke functie. De recente uitbreiding (vervollediging) van het gelijkvloers en de verbouwing van de 12de en 13de verdieping hebben er zelfs voor gezorgd dat het gebouw vandaag de dag dichter aansluit bij het ontwerp van Stynen dan onmiddellijk na de oprichting het geval was. Enkel het interieurontwerp van de kantoorverdiepingen is doorheen de jaren (reeds voor de bescherming van het gebouw als monument) verloren gegaan. De plannen van de originele totaalinrichting zijn wel nog beschikbaar in het archief.

Doordat de buitenschil en de context van het gebouw doorheen de jaren grotendeels ongewijzigd bleven, zijn ook het typerende uitzicht en het principe van de hangconstructie duidelijk herkenbaar gebleven.

Het gebouw is als eerste toepassing van de hangconstructie in Europa nog steeds representatief voor deze bouwwijze, maar is daarnaast ook representatief voor de naoorlogse evolutie van de stijl van Stynen naar het verfijnd brutalisme, een eerbetoon aan Le Corbusier.

1 Agentschap Onroerend Erfgoed (2020) : beschermingsbesluit ID 3653 - BP-building ontworpen door Leon Stynen [online]. Beschikbaar : https://id.erfgoed.net/besluiten/3653 [geraadpleegd op 23/03/2020]

5. Onderbouwde visie op het beheer van het onroerend erfgoed

5.1. Visie

In de visie wordt de richting voor het onroerend erfgoed voor de komende 24 jaar uitgezet. Dit gebeurt aan de hand van beheersdoelstellingen. Deze doelstellingen vertrekken steeds van het actief behoudsbeginsel, dat stelt dat 'de zakelijkrechthouders en gebruikers van een beschermd goed het in goede staat dienen te behouden door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, herstellings- en onderhoudswerken', en het passief behoudsbeginsel, dat stelt dat 'het verboden is beschermde goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten' zoals geformuleerd in artikels 6.4.1 tot 6.4.3 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. De intrinsieke erfgoedwaarde en waardevolle kenmerken van de BP-building die hiertoe behouden moeten worden, werden in de voorgaande hoofdstukken reeds beschreven.

De huidige eigenaar Buysse & Partners Smart Assets nv, de vastgoedtak van investeringsgroep Buysse & partners, zet specifiek in op iconische gebouwen. Zij beheren de BP-building en verhuren het gebouw aan verschillende gebruikers die een gedeelte van een verdieping, één of meerdere verdiepingen in gebruik kunnen nemen.

Gezien de relatief goede staat van het gebouw – na de recente gevelrestauratie en de verbouwingswerken uit 2016 op het gelijkvloers, de 12de en 13de verdieping en aan de technieken – en ermee rekening houdend dat het gebouw vandaag de dag nog steeds in gebruik is als kantoorruimte zal de visie op het toekomstige beheer van het onroerend erfgoed voornamelijk toespitsen op het behoud van de erfgoedwaarden door onderhoud van het gebouw en het omliggende terrein. Deze visie kan vertaald worden in de onderstaande doelstellingen

Er zijn momenteel geen grote werkzaamheden gepland in de nabije toekomst. Het is evenwel niet uit te sluiten dat binnen een periode van 24 jaar, waarvoor het beheersplan wordt opgemaakt, aanpassings- of restauratiewerken nodig zullen zijn. Dergelijke werkzaamheden dienen steeds met respect voor het onroerend erfgoed en de erfgoedwaarde uitgevoerd te worden.

5.2. Beheersdoelstellingen

5.2.1. Behoud en versterken van de erfgoedwaarden

Het beheer van de BP-building richt zich, gezien de relatief goede staat van het gebouw, in eerste instantie op het behoud van de waardevolle elementen en erfgoedwaarden door regelmatig onderhoud.

Daarbij is het van belang enerzijds de vastgestelde (actuele) problemen op te volgen en aan te pakken, maar daarnaast ook de te verwachten problemen in kaart te brengen teneinde hierop te kunnen anticiperen door middel van een doordachte onderhoudsplanning.

Mogelijk zullen binnen de periode van 24 jaar, waarvoor het beheersplan wordt opgemaakt, grotere aanpassings- of restauratiewerken noodzakelijk zijn. Ook deze werken dienen steeds het behoud en versterken van de erfgoedwaarden voorop te stellen.

De oorspronkelijke inrichting van de kantoorverdiepingen, die deel uitmaakte van het ontwerp voor de totaalinrichting van het gebouw, was reeds op het moment van de bescherming verdwenen. Bijgevolg kan niet opgelegd worden dat de oorspronkelijke inrichting teruggebracht moet worden. De eigenaar van het gebouw stelt dat de gebruiker vrij is wat de (her)inrichting van de verdiepingen betreft, op voorwaarde dat de inrichting reversibel is en geen impact heeft op de vaste elementen, de constructie of het uitzicht van het gebouw.

De eigenaar zal (nieuwe) gebruikers bij een (her)inrichting van de kantoorverdiepingen informeren dat de oorspronkelijke inrichting van de kantoorverdiepingen en het totaalontwerp voor het interieur voldoende gedocumenteerd is (archiefplannen, oude foto's, ...) en desgewenst als inspiratie kan dienen voor de nieuwe inrichting.

5.2.2. Behoud en versterken van de context van het onroerend erfgoed

Een belangrijk onderdeel van het ontwerp voor de BP-building voor Stynen was ook de specifieke terreinkeuze en de vrije inplanting in het groen. Deze dient bij het beheer van het ruimere perceel dan ook gerespecteerd te worden.

Doorheen de jaren zijn de behoeften inzake mobiliteit en parkeergelegenheid op het perceel gewijzigd. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal parkeerplaatsen uitgebreid is ten opzichte van het oorspronkelijke plan van de omgevingsaanleg, waarbij nog steeds een groene buffer behouden bleef.

Vermoedelijk zullen deze behoeften ook in de toekomst blijven wijzigen en het is voor de functie van het gebouw noodzakelijk dat men zich hieraan kan aanpassen om waar mogelijk te voldoen aan de wensen van de gebruikers van het gebouw. Zo onderzoekt de eigenaar de uitbreiding van de parkeergelegenheid en de inrichting van een voldoende ruime fietsenstalling.

Eventuele aanpassingen van de omgevingsaanleg dienen evenwel steeds met respect voor het oorspronkelijke ontwerp en het beschermde gebouw en in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed te gebeuren.

De oprichting van vrijstaande constructies op het perceel is hierbij niet uitgesloten – zoals ook kort na de oprichting reeds een schetsontwerp werd opgemaakt voor een training center op het perceel – maar dient beperkt te blijven. De eventuele oprichting van een vrijstaande constructie op het perceel dient de vrije inplanting van de BP-building te respecteren en de (visuele) impact ervan op (de context van) de BP-building dient beperkt te worden door een doordachte materiaalkeuze, ontwerp, (beperkte) omvang, inplanting, … en mag geenszins als storend ervaren worden voor het onroerend erfgoed.

5.2.3. Behoud en versterken van de functionaliteit van het gebouw

Voor het behoud van de erfgoedwaarden van de BP-building is ook het behoud van zijn functie als kantoorgebouw - waarvoor het gebouw destijds door Stynen voor BP Belgium ontworpen is - van belang.

Om het verdere gebruik van het gebouw als kantoor mogelijk te maken, zal het van tijd tot tijd noodzakelijk zijn om aanpassingen uit te voeren in functie van de gewijzigde wensen van gebruikers met betrekking tot kantoorgebruik (flexibel werken, hogere eisen inzake technische installatie, groeiend belang van algemeen comfort en welzijn op de werkvloer, ...). Het modulaire ontwerp van Stynen is hierbij uitermate geschikt om op de gewijzigde vraag inzake kantoorinvulling in te spelen.

Daarnaast kan de (praktische en financiële) haalbaarheid onderzocht worden om aanvullende (versterkende) functies aan het gebouw toe te voegen, die mogelijk ook, al dan niet beperkt, de ontsluiting en de toegankelijkheid van het onroerend erfgoed voor een ruimer publiek kunnen bevorderen. Zo worden de polyvalente ruimte op het gelijkvloers met toegang langs de straat en de 12de verdieping met dakterras momenteel verhuurd aan 1 gebruiker van het gebouw, maar zouden deze in een andere invulling ook een meerwaarde kunnen betekenen voor de overige gebruikers van het gebouw – gelijkaardig aan de invulling volgens het oorspronkelijke ontwerp – of zelfs voor externe bezoekers. Dit mag evenwel de hoofdfunctie van het gebouw, het kantoorgebeuren, niet verstoren of in het gedrang brengen.

5.2.4. Optimalisatie van de duurzaamheid van het gebouw(beheer)

Duurzaamheid is een zeer breed gegeven binnen het kader van (het beheer van) onroerend erfgoed. Het behoud en gebruik van historische gebouwen is op zich een duurzame instelling op voorwaarde dat eventuele ingrepen die hiervoor uitgevoerd moeten worden eveneens duurzaam zijn en met respect voor het onroerend erfgoed kunnen gebeuren.

Duurzaamheid bij onderhouds- en restauratiewerken aan een gebouw zien we onder meer in het verlengen van de levensduur van het gebouw, het maximaal behoud van historische elementen en materialen, het desgevallend recupereren en hergebruiken van historische materialen en de keuze voor duurzame nieuwe materialen en uitvoeringstechnieken, indien deze noodzakelijk zijn voor het behoud van het gebouw.

Ook het optimaliseren (en desgevallend automatiseren) van de technische installaties in een gebouw, met inbegrip van de bijhorende werken aan onder meer de gebouwschil, met het oog op het verbeteren van de energie-efficiëntie en waterhuishouding en het afstemmen van de installatie op de functie en het doel van de gebruikers zorgen niet enkel voor een groter comfort van de gebruikers, maar vormen een belangrijk onderdeel van de duurzaamheid van een gebouw.

Hoewel dit binnen de context van onroerend erfgoed niet altijd evident is, kan ook onderzocht worden of de toepassing van hernieuwbare energie op of rond het gebouw (technisch en financieel) haalbaar is zonder de erfgoedwaarden in het gedrang te brengen.

Tenslotte schuilt duurzaamheid ook in het bewust gebruik en de inrichting van de beschikbare ruimte op basis van de specifieke kwaliteiten van de ruimte, de oriëntatie van het gebouw, … rekening houdend met de huidige en toekomstige behoeftes van de gebruikers.

De eigenaar heeft een concrete visie uitgewerkt inzake de duurzaamheid van de gebouwen in diens beheer. In het kader van het onderzoek naar het bekomen van een BREEAM-certificaat werd reeds een scan van het BP-gebouw uitgevoerd om de verbeteringsmogelijkheden te bepalen.

Recent werden in dit opzicht ook volgende werken uitgevoerd :

- uitrusting van het Building Management System met een sturende module waardoor de sturing van de HVAC voorspellend wordt in plaats van reactief, hetgeen het energieverbruik en de hieraan gerelateerde CO_2-uitstoot vermindert
- installatie van een systeem voor lekdetectie om waterverspilling te voorkomen

Volgende zaken zullen in de nabije toekomst nog verder onderzocht / uitgevoerd worden :

- plaatsen van 14 laadpalen op de buitenparking (voor eind april 2022)
- uitbreiding van het aantal laadpalen naar de 26 parkeerplaatsen op de binnenparking
- studie naar de mogelijke introductie van een Energie Management System
- studie naar de mogelijke plaatsing van een groendak op de platte daken boven het gelijkvloers

6. Opsomming van maatregelen en werkzaamheden

Op basis van de voorgaande hoofdstukken worden hieronder de werken en maatregelen opgelijst die nodig zijn om de geformuleerde doelstellingen voor een duurzaam beheer van het onroerend erfgoed te realiseren. Het betreft een aantal éénmalige en terugkerende maatregelen.

De opgenomen beheersmaatregelen zijn niet automatisch premiegerechtigd maar zullen bij het indienen van een premieaanvraagdossier beoordeeld worden aan de hand van de geldende regelgeving en richtlijnen.

Het valt niet uit te sluiten dat er zich gedurende een periode van 24 jaar, waarvoor het beheersplan wordt opgemaakt, wijzigingen zullen voordoen. De beheersmaatregelen zullen daarom in samenspraak met het agentschap Onroerend Erfgoed verder verfijnd moeten worden bij de opmaak van concrete uitvoeringsdossiers.

6.1. Eénmalige werkzaamheden

De eenmalige werkzaamheden slaan enerzijds op onderzoeken die nodig zijn voor specifieke problemen of vraagstellingen, en anderzijds op werkzaamheden ten behoeve van de conservatie, restauratie en herwaardering van het onroerend erfgoed.

Deze maatregelen zijn opgelijst in de tabel aan het einde van dit hoofdstuk en worden volgens de kolom planning onderverdeeld in werkzaamheden op ‘korte termijn’, ‘lange termijn’ en ‘te bepalen’ werken. De eenmalige werkzaamheden dienen steeds in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed uitgevoerd te worden en met respect voor de erfgoedwaarden.

6.1.1. ‘Korte termijn’

Deze maatregelen worden reeds onderzocht op het moment dat het beheersplan in opmaak is en zullen vermoedelijk binnen relatief korte termijn uitgevoerd worden.

De opendraaiende **hoekramen** op de kantoorverdiepingen, die toegang bieden tot de betonnen richels langs de gevels, zorgen momenteel voor problemen op het vlak van akoestiek, luchtdichting, vochtinfiltratie, … en zullen vervangen worden.

De hoekramen op de vierde verdieping werden in 2021 vervangen naar oorspronkelijk model, nl. één opengaande vleugel over de volledige hoogte van het buitenschrijnwerk. De hoekramen werden hierbij voorzien van naar buiten opengaande vleugels, teneinde de impact op het interieur en in het bijzonder aan de verlaagde plafonds te beperken. Om de nodige garanties te kunnen geven op de toepassing van naar buiten opendraaiende ramen, die traditioneel gevoeliger zijn voor vochtinfiltratie, werden in het labo van de universiteit van Gent de nodige testen uitgevoerd, waaruit gebleken is dat deze ramen, mits voldoende aandacht voor detaillering en correcte afstelling, zeer goed presteren. De vervanging van de hoekramen op de vierde verdieping kan bijgevolg als model dienen voor alle nog uit te voeren vervangingen.

Ook de aanleg van het **dakterras** en de bijhorende aanpassing van de valbeveiliging om deze in overeenstemming te brengen met de hedendaagse normen worden onderzocht, teneinde het dakterras weer open te kunnen stellen voor de gebruikers van de twaalfde verdieping.

De **parking** - in het bijzonder het beschikbare aantal parkeerplaatsen en het ontbreken van voorzieningen voor elektrische wagens - voldoet momenteel niet aan de hedendaagse wensen / eisen van de gebruikers van het gebouw. Gezien het groeiende gebruik van de fiets als vervoermiddel om zich naar het werk te verplaatsen, groeit ook de nood om een bijkomende voldoende ruime, overdekte **fietsenstalling** op het terrein te voorzien.

De **verharding van het voetpad** ter hoogte van de inkom langs de parkingzijde is verweerd en doet in zijn huidige toestand afbreuk aan het karakter en de uitstraling van het gebouw. Een heraanleg van de verharding van het voetpad zal op korte termijn uitgevoerd worden.

6.1.2. 'Lange termijn'

Deze maatregelen dringen zich op dit moment nog niet onmiddellijk op, maar er valt te verwachten dat ze binnen de termijn waarvoor het beheersplan wordt opgesteld uitgevoerd zullen moeten worden.

Op het gelijkvloers bevindt zich in de gevels van het oorspronkelijke inkomvolume langs de parkingzijde nog **enkele beglazing** in het buitenschrijnwerk. Gezien de beperkte (thermische) prestatie van dergelijke beglazing zal de vervanging ervan door (dunne) dubbele beglazing op termijn noodzakelijk zijn.

Ook de **dakbedekking** in roofing op het dak van het oorspronkelijke inkomvolume op het gelijkvloers is plaatselijk verouderd en zal binnen afzienbare tijd vernieuwd moeten worden. Hierbij zal ook de mogelijkheid om een **groendak** te plaatsen op de platte daken boven het gelijkvloers onderzocht worden.

Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat een grootschalige restauratie van de betonnen en stalen elementen van de **draagstructuur in het interieur** binnen korte tijd noodzakelijk zal zijn. Algemeen kan gesteld worden dat het constantere binnenklimaat en het ontbreken van vochttoevoer positief is voor de toestand van de structuur in het interieur, maar gezien de gelijkaardige samenstelling en toepassing van de (betonnen) structuurelementen valt niet uit te sluiten dat zich hier op termijn eenzelfde schadebeeld zal manifesteren als bij het exterieur (toestand vóór de gevelrestauratie). In de kelder en op de technische 13de en 14de verdiepingen is het risico op dergelijke schade nog iets groter door het minder gecontroleerde binnenklimaat hier en (een groter risico op) de aanwezigheid van vocht. Plaatselijk werd reeds schade (betonrot) vastgesteld. Op de kantoorverdiepingen zijn momenteel (nog) geen aanwijzingen van schade. De draagconstructie is hier evenwel grotendeels niet zichtbaar door de aanwezigheid van verlaagde plafonds. Het is dan ook niet uit te sluiten dat binnen afzienbare tijd een restauratie van de draagconstructie binnen het gebouw nodig zal zijn.

Rekening houdend met de omschakeling naar elektrische wagens zal in samenspraak met de netbeheerder onderzocht worden hoe alle parkeerplaatsen op lange termijn uitgerust kunnen worden met **laadpalen**.

6.1.3. 'Te bepalen'

Voor een aantal van de in de tabel opgelijste werkzaamheden is er geen concreet vooruitzicht dat ze binnen afzienbare tijd noodzakelijk en/of uitgevoerd zouden worden. Ze worden evenwel aangehaald in de oplijsting omdat ze intrinsiek de mogelijkheid bieden om een meerwaarde te creëren voor het gebouw, de erfgoedwaarden en de functionaliteit ervan, in het kader van de opgestelde beheersdoelstellingen.

Aanpassingen aan de **technieken** en de **omgevingsaanleg** kunnen in functie van gewijzigde wensen of met het oog op het optimaliseren van de duurzaamheid of functionaliteit van het gebouw volgens noodzaak onderzocht worden.

Indien gewenst kan ook een opwaardering van de **binneninrichting** van de kantoorverdiepingen in de geest van het oorspronkelijke ontwerp voor de totaalinrichting (op basis van de beschikbare informatie in het archief) overwogen worden, zoals reeds op een aantal verdiepingen is gebeurd.

6.2. Terugkerende maatregelen

De terugkerende maatregelen hebben betrekking op het periodieke nazicht en onderhoud van de verschillende gebouw-elementen.

Deze maatregelen worden grotendeels verondersteld vrijgesteld te zijn van toelating, uiteraard voor zover ze worden uitgevoerd naar bestaand model en met respect voor het onroerend erfgoed.

Een goede inplanning en opvolging van deze onderhoudsmaatregelen is van groot belang voor het beheer en behoud van het onroerend erfgoed en kan mogelijk de noodzaak voor grotere restauratiewerkzaamheden op lange termijn beperken. Het periodieke verslag van monumentenwacht kan hierbij als leidraad functioneren.

6.3. Oplijsting van de beheersmaatregelen in tabelvorm

Op de volgende bladzijden volgt de oplijsting van de beheersmaatregelen in tabelvorm.

	Aard der werken	Eenmalig of terugkerend	Vrijstelling toelating (*)	Planning
A.	Algemene maatregelen			
	inspectie monumentenwacht	ca. 1 x per 5 jaar	x	
	materiaal-technisch en stabiliteitsonderzoek in functie van specifieke problematiek of vraagstellingen in het kader van onderhouds- en restauratiemaatregelen	eenmalig		volgens noodzaak
	nazicht en opvolging van stabiliteitsproblemen, vochtproblemen, …	eenmalig		volgens noodzaak
B.	Exterieur			
B.1	Algemeen			
	nazicht, onderhoud en herstel bestaande elementen mbt toegankelijkheid en beveiliging daken en richels (leeflijnen, ankerpunten, …) & periodieke keuring PBM's	1 x per jaar	x	
	nazicht, onderhoud en herstel bliksemafleiding (ifv 10-jarige garantie)	1 x per jaar	x	
B.2	Daken			
	nazicht en reinigen van daken en hemelwaterafvoer	2 x per jaar en na hevige storm	x	
	onderhoud en plaatselijk herstel van daken, koepels, hemelwaterafvoer en toebehoren	1 x per jaar	x	
	aanleg dakterras & realiseren valbeveiliging	eenmalig		korte termijn
	vervangen dakbedekking inkom gelijkvloers & plaatsing groendak	eenmalig		lange termijn
B.3	Gevels			
	nazicht en reinigen van betonnen en metalen gevelelementen	1 x per 3 jaar	x	
	onderhoud en plaatselijk herstel van betonnen gevelelementen	1 x per 6 jaar	x	
	onderhoud, ontroesten en plaatselijk herstel van metalen gevelelementen	1 x per 6 jaar	x	
	vernieuwen schilderwerk gevelelementen / betoncoating	1 x per 6 jaar	x	
B.4	Buitenschrijnwerk			
	reiniging van buitenschrijnwerk	1 x per maand	x	
	nazicht kitwerk beglazing (ifv 10-jarige garantie)	1 x per jaar	x	
	onderhoud en plaatselijk herstel van houten buitenschrijnwerk	1 x per 3 jaar	x	
	vernieuwen afwerking houten buitenschrijnwerk / houtveredeling	1 x per 4 jaar	x	
	vervangen opendraaiende vleugels hoekramen verdiepingen / toegankelijkheid richels	eenmalig / gefaseerde uitvoering voor verschillende verdiepingen	x	korte termijn
	vervangen enkel glas inkom gelijkvloers	eenmalig		lange termijn
B.5	Zonwering			
	reinigen van zonwering	1 x per jaar	x	
	onderhoud en plaatselijk herstel van zonwering verdiepingen	1 x per 3 jaar	x	
	onderhoud en plaatselijk herstel van houten zonwering gelijkvloers	1 x per 3 jaar	x	
	vernieuwen afwerking houten zonwering / houtveredeling	1 x per 4 jaar	x	
	vernieuwen schilderwerk rolluikkasten zonwering verdieping	1 x per 6 jaar	x	
C.	Interieur			
C.1	Draagstructuur			
	nazicht betonnen en stalen elementen draagstructuur	1 x per 6 jaar	x	
	onderhoud en plaatselijk herstel van betonnen elementen draagstructuur	1 x per 6 jaar	x	
	onderhoud, ontroesten en plaatselijk herstel van stalen elementen draagstructuur	1 x per 6 jaar	x	
	restauratie van betonnen elementen draagstructuur	eenmalig		lange termijn
	restauratie van stalen elementen draagstructuur	eenmalig		lange termijn
	controleberekeningen draagvermogen structuur ifv wijzigingen in gebruik	eenmalig	x	volgens noodzaak
	stabiliteitsingrepen tbv verhogen draagvermogen structuur ifv wijzigingen in gebruik	eenmalig		volgens noodzaak
C.2	Kelder			
	onderhoud & plaatselijk herstel van binnenafwerkingen	1 x per 3 jaar	x	
	vernieuwen schilderwerk binnenafwerkingen	1 x per 6 jaar	x	
C.3	Inkom & polyvalente ruimte gelijkvloers			
	onderhoud & plaatselijk herstel van marmeren vloeren	1 x per 3 jaar	x	
	onderhoud & herstel van wandafwerking	1 x per 3 jaar	x	
	onderhoud & herstel van plafondafwerking en vensterbanken in hout	1 x per 3 jaar	x	
	vernieuwen schilderwerk afwerkingen	1 x per 6 jaar	x	
	inrichting wintertuin	eenmalig		te bepalen
C.4	Kantoorverdiepingen (+1 tem +12)			
	onderhoud & plaatselijk herstel van binnenafwerkingen	1 x per 3 jaar	x	
	vernieuwen schilderwerk binnenafwerkingen	1 x per 6 jaar	x	
	vernieuwen van houten binnenafwerking achter convectoren	eenmalig		lange termijn
	herinrichting verdiepingen (volgens oorspronkelijk ontwerp totaalinrichting)	eenmalig		te bepalen
C.5	Technische verdiepingen (+13 tem +14)			
	onderhoud & plaatselijk herstel van binnenafwerkingen	1 x per 3 jaar	x	
	vernieuwen schilderwerk binnenafwerkingen	1 x per 6 jaar	x	
C.6	Installaties			
	onderhoud van elektrische installaties, telefonie en internet	1 x per 5 jaar	x	
	onderhoud van brandbeveiliging (detectie & sprinklers)	1 x per jaar	x	
	onderhoud van sanitaire installatie & riolering	1 x per 2 jaar	x	
	onderhoud van HVAC-installatie	1 x per jaar	x	
	onderhoud van liften	1 x per jaar en conform de geldende regelgeving	x	

	Aard der werken	Eenmalig of terugkerend	Vrijstelling toelating (*)	Planning
	aanpassing en vernieuwen van elektrische installaties, telefonie en internet	eenmalig		te bepalen
	aanpassing en vernieuwen van brandbeveiliging (detectie & sprinklers)	eenmalig		te bepalen
	aanpassing en vernieuwen van sanitaire installatie & riolering	eenmalig		te bepalen
	aanpassing en vernieuwen van HVAC-installatie	eenmalig		te bepalen
	aanpassing en vernieuwen van liften	eenmalig		te bepalen
D.	Omgevingsaanleg			
	onderhoud (maaien en afvoeren maaisel) van gazon	ca. 20 x per jaar	x	
	regulier onderhoud van overige groenaanleg (hagen, struiken, …)	2 x per jaar	x	
	onderhoud en plaatselijk herstel van verhardingen en afsluitingen	2 x per jaar	x	
	oprichting overdekte constructie voor fietsenstalling	eenmalig		korte termijn
	heraanleg voetpad zijde parking	eenmalig		korte termijn
	heraanleg / uitbreiding parking	eenmalig		korte termijn
	uitbreiding voorzieningen voor elektrische voertuigen	eenmalig		lange termijn
	vervangen terreinafsluiting	eenmalig		te bepalen

(*) vrijstelling van toelating onder voorwaarde van uitvoering volgens de (onderhouds)voorschriften - zie bijlage 8.6

7. Voorstel van opvolging en evaluatie

In het laatste hoofdstuk wordt beschreven hoe de beheersmaatregelen uit het voorgaande hoofdstuk opgevolgd en beoordeeld zullen worden. De opvolging van de beheersmaatregelen zal gebeuren door de eigenaar, Buysse & Partners Smart Assets nv, die hierover te gepasten tijde zal communiceren met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

7.1. Opvolging

De eigenaar zal voor de uitvoering van de beheersmaatregelen een planning opstellen voor de duur van het beheersplan (24 jaar) en verder gedetailleerd in termijnen van 6 jaar, overeenkomstig de termijn voor rapportering volgens het Onroerenderfgoeddecreet.

De eigenaar heeft een overeenkomst met Monumentenwacht Antwerpen vzw voor een regelmatige inspectie van het beschermde gebouw. Een kopie van het inspectierapport zal telkens overgemaakt worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. De eigenaar zal op basis van het inspectierapport beslissen of bijkomende maatregelen nodig zijn voor het beheer van het onroerend erfgoed en de bemerkingen van het rapport integreren in de verdere (onderhouds) planning.

Elke 6 jaar wordt een rapport opgemaakt volgens de richtlijnen van het Onroerenderfgoeddecreet. Bij deze zesjaarlijkse evaluatie van het beheersplan dient een onderhoudslogboek toegevoegd te worden.

Het onderhoudslogboek bevat :

- een toestandsrapport van de toestand zes jaar geleden
- een recent toestandsrapport van de huidige toestand
- een overzicht van de (preventieve) maatregelen en onderhoudswerken die de voorbije zes jaar zijn uitgevoerd.

De zesjaarlijkse rapportering zal door de eigenaar overgemaakt worden aan het Agentdschap Onroerend Erfgoed.

7.2. Eénmalige maatregelen

Voor dossiers met prioriteit omwille van hun dringende aard worden meestal kleine dossiers opgemaakt waarvoor op korte termijn een standaardpremie kan worden aangevraagd (betoelaagbaar bedrag momenteel beperkt tot 250.000€ per jaar en tot een maximum van 500.000€ over een periode van 5 jaar). Ook voor minder dringende werken kan gebruik gemaakt worden van het systeem van de standaard erfgoedpremies.

Indien grotere werkzaamheden zich zouden opdringen kan onderzocht worden of hiervoor deelgenomen kan worden aan één van de thematische oproepen die jaarlijks uitgeschreven zullen worden.

Voor de meest recente informatie over de mogelijkheden inzake financiële ondersteuning en de hierbij te volgen procedures is het aangewezen om de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed te raadplegen.

7.3. Terugkerende maatregelen

De terugkerende maatregelen betreffen grotendeels het algemene onderhoud van het gebouw en zijn omgeving (de dagelijkse reiniging werd voor het beheersplan buiten beschouwing gelaten).

Waar mogelijk zal voor de uitvoering van de terugkerende maatregelen beroep gedaan worden op de standaard erfgoedpremies. Voor de maatregelen die premiegerechtigd zijn en/of niet vrijgesteld zijn van toelating zal (voorafgaandelijk) contact opgenomen worden met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt op de hoogte gebracht bij de start van de werken, desgevallend uitgenodigd op de (werf)vergaderingen en een kopie overgemaakt van de (werf)verslagen en uitgenodigd bij het beëindigen van de werken.

8. Bijlagen

Bijlagen	Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)	Bijgevoegd (nummering!)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		bijlage 8.1
Lijst van geplande werkzaamheden		zie 6.3. Oplijsting van de beheersmaatregelen in tabelvorm op pagina 50 en verder
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		zie 6.3. Oplijsting van de beheersmaatregelen in tabelvorm op pagina 50 en verder
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	x	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	x	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	x	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	x	
Lijst van cultuurgoederen	x	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	x	
Bibliografie		bijlage 8.2
Extra bijlagen (bvb. foto's, …) • afbeeldingenlijst • plannen bestaande toestand • aanduiding opnamepunten foto's inventarisatie • onderhoudsvoorschriften		 bijlage 8.3 bijlage 8.4 bijlage 8.5 bijlage 8.6