

2272-0019/0

13.4.95

ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
OUVRANT LA PROCEDURE DE
CLASSEMENT COMME MONUMENT DU
DEPOT DE L'ANCIENNE
MANUFACTURE DE TABBAC AJJA SISE
RUE VANDERMAELEN 5-7 A
MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

BESLUIT VAN DE BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJKE REGERING
HOUDENDE OPENING VAN DE
PROCEDURE TOT BESCHERMING ALS
MONUMENT VAN DE OPSLAGPLAATS
VAN DE VOORMALIGE
TABAKSFABRIEK AJJA GELEGEN
VANDERMAELENSTRAAT 5-7 TE SINT-
JANS-MOLENBEEK.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale,

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

 Vu l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la
conservation du patrimoine immobilier,
notamment les articles 18 et 23;

Gelet op de ordonnantie van 4 maart 1993
inzake het behoud van het onroerende
erfgoed, inzonderheid op artikels 18 en 23;

Sur la proposition du Ministre de la Région
de Bruxelles-Capitale ayant les Monuments et
les Sites dans ses attributions;

Op de voordracht van de Minister van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met
Monumenten en Landschappen;

Après en avoir délibéré,

Na beraadslaging,

ARRETE :

BESLUIT :



Article 1er :

Conformément aux dispositions de l'article 18 § 1er de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, nous autorisons l'ouverture de la procédure de classement comme monument, en raison de sa valeur historique, esthétique et sociale, précisée dans la notice annexée au présent arrêté, de la totalité du dépôt de l'ancienne manufacture de tabbac AJJA sise rue Vandermaelen 5-7 à Molenbeek-Saint-Jean, connu au cadastre de Molenbeek-Saint-Jean, 2ère division, section B, 1ème feuille, parcelle n° 416 S.

Article 2 :

La zone de protection relative au monument décrit ci-dessus comprend les parcelles et les voiries, ainsi que les parties de parcelles et de voiries reprises dans le périmètre sur le plan joint au présent arrêté.

Bruxelles, le 13-4-95

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Logement, de l'Environnement, de la conservation de la Nature et de la Politique de l'Eau et des Monuments et des Sites.

Artikel 1 :

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 18 § 1 van de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerende erfgoed, verlenen wij de toelating voor de opening van de procedure tot bescherming als monument, omwille van zijn historische, esthetische en sociale waarde, zoals nader bepaald in de nota bijgevoegd aan dit besluit, van de opslagplaats van de voormalige tabaksfabriek AJJA gelegen Vandermaelenstraat 5-7 te Sint-Jans-Molenbeek, bekend ten kadaster te Sint-Jan-Molenbeek, 2de afdeling, sectie B, 1ste blad, perceel nr 416 S.

Artikel 2 :

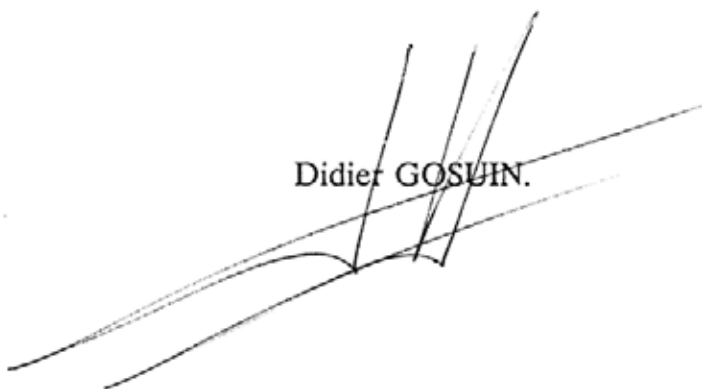
De vrijwaringszone met betrekking tot het hierboven vermelde monument betreft de percelen en de wegenis, evenals gedeelten van de percelen en de wegenissen opgenomen in de omtrek, afgebakend op het plan in bijlage van dit besluit.

Brussel, 13-4-95

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid en Monumenten en Landschappen.


Charles PICQUÉ.


Didier GOSUIN.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
OUVRANT LA PROCEDURE DE
CLASSEMENT COMME MONUMENT DU
D E P O T D E L ' A N C I E N N E
MANUFACTURE DE TABBAC AJJA SISE
RUE VANDERMAELEN 5-7 A
MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BESLUIT VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING
HOUDENDE OPENING VAN DE
PROCEDURE TOT BESCHERMING ALS
MONUMENT VAN DE OPSLAGPLAATS
VAN DE VOORMALIGE
TABAKSFABRIEK AJJA GELEGEN
VANDERMAELENSTRAAT 5-7 TE SINT-
JANS-MOLENBEEK.

DESCRIPTION SOMMAIRE ET
JUSTIFICATION DE L'INTERET SELON
L'ARTICLE 2, 1° DE L'ORDONNANCE DU
4 MARS 1993

BEKNOPTE BESCHRIJVING EN
MOTIVERING VAN HET BELANG
VOLGENS ARTIKEL 2, 1° VAN DE
ORDONNANTIE VAN 4 MAART 1993.

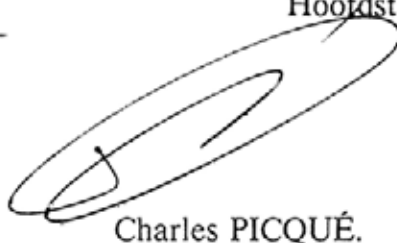
Vu pour être annexé à l'arrêté du

13-4-95

Gezien om bij het besluit van ¹³⁻⁴⁻⁹⁵gevoegd te
worden.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale.

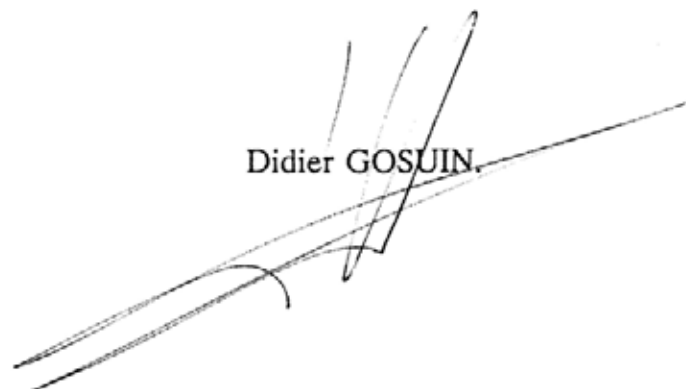
De Minister-Voorzitter van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering.



Charles PICQUÉ.

Le Ministre du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale chargé du Logement, de
l'Environnement, de la conservation de la
Nature et de la Politique de l'Eau et des
Monuments et des Sites.

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering belast met Huisvesting, Leefmilieu,
Natuurbehoud en Waterbeleid en
Monumenten en Landschappen.



Didier GOSUIN.

PROPOSITION DE CLASSEMENT COMME MONUMENT DU DEPOT DE
L'ANCIENNE MANUFACTURE DE TABAC AJJA

Commune : Molenbeek-Saint-Jean

Adresse : Rue Vandermaelen 5-7

Dénomination : Dépôt de l'ancienne manufacture de tabac AJJA

Références cadastrales : Molenbeek, 2ème division, section B,
1ère feuille, 416 S

DESCRIPTION SOMMAIRE :

C'était la manufacture/dépôt de l'ancienne usine de tabac AJJA sur les rives de la petite Senne, aujourd'hui voûtée. L'entrée se trouvait à l'origine sur la Chaussée de Gand vers laquelle la façade avant est dirigée. L'entrée actuelle se situe rue Vandermaelen.

Le permis de bâtir date de 1873. Les plans sont signés par V. BESME et V. DELPIERRE. Le bâtiment date de 1974. Les ajouts datent de 1910 et sont réalisés par les Tuileries Nationales Belges.

Construction en brique de quatre niveaux et un grenier et de quatre travées. Par travée une batière de tuiles, le faite coiffe perpendiculairement la façade avant.

La façade avant est composée de cinq pignons. Au milieu des trois travées de 1874, se trouve un pignon qui mentionne le millésime. Lors de l'extension en 1910 la quatrième travée (en partant de la gauche) reçut la même apparence ce qui confère un rythme monumental.

Sous chaque pignon sous gouttière, un arc surbaissé en relief qui relie deux arcs, dont les piédroits forment des pilastres allant du premier au troisième étage. La façade est entièrement enduite. Il y a des faux joints sauf sur les parties en saillies.

Les pilastres sont mis en évidence par bossages, les arcs le sont par les clefs. Des trous de boulins renforcent ce rythme.

Au rez-de-chaussée on trouve une porte sous arc surbaissé sous le deuxième et quatrième arc (à commencer par la gauche), des fenêtres en arcs surbaissés pour les autres. Au première et troisième étage, deux fenêtres en arc surbaissé par arc.

Chaque travée est percée d'un oculus comme lumière du grenier.

Façade arrière, sans enduit sauf sur le pignon central.

Fenêtres et portes sous arcs surbaissés.

Porte cochère récente.

Finition intérieure en briques nues. Structure différente selon la phase de construction. Vieille partie : voûte en auge, plancher et charpente en bois.

Dans la partie la plus récente (1910) : planchers et sols composés d'un squelette en béton et une dalle en briques creuses remplies de mortier et reliées par armement métallique.

Au grenier, charpentes en béton armé.

La majorité des étages sont vides. Seul le rez de chaussée est utilisé comme dépôt.

L'intérêt présenté par le bien selon les critères définis à l'article 2, 1° de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier :

L'intérêt historique, esthétique et sociale tel que cité dans l'ordonnance peut être défini comme suit.

Ce bâtiment est un témoin unique du secteur du tabac qui était primordial à Molenbeek, en tant que partie du secteur alimentaire.

En 1873 la famille Jacobs érigea une fabrique de tabac. Elle était avant tout importateur et devenait plus tard fournisseurs pour les premiers fabricants de cigarettes roulées comme la société Teurlings. En collaboration avec cette dernière la famille mis la marque connue et à succès AJJA sur le marché. Ce nom était dérivé des initiales d'un des fondateurs, André-J. Jacobs aîné.

En 1873 V. Jacobs fit une demande de permis de construire pour des ateliers, échafaudages et une maison de directeur sur les rives de la Petite Senne, près du pont au coin de la chaussée de Gand et la rue du Comte de Flandres.

En 1874, on construisit, perpendiculairement à la petite Senne, les trois premières travées d'un grand immeuble industriel auquel furent ajoutées deux travées identiques en 1910. Le bâtiment avait une fonction de dépôt plutôt que celle d'une manufacture. Les cinq étages sont par ailleurs identiques et pas adaptées à un procédé de fabrication différencié. De plus il n'y a pas de traces de machines ou d'une activité industrielle de transformation comme le traitement ou la découpe du tabac.

En 1953 une héritière de la famille, madame Poncelen, fit don de l'immeuble au C.P.A.S. Depuis lors l'immeuble est loué.

L'immeuble a une grande valeur architecturale grâce à sa structure interne bien conservée, sa superbe façade composée d'une suite de pignons, ce qui caractérisait les dépôts de l'époque.

L'unité est également remarquable malgré les deux phases de construction d'un intervalle de 36 années. L'adjonction en 1910 de deux travées a non seulement respecté l'homogénéité de la façade, mais augmenta aussi le rythme monumental et résulta en une belle symétrie.

L'enduit, avec un contraste entre les parties lisses et les parties travaillées, souligne la monumentalité de la façade. Cette technique était courant dans le dernier quart du 19ème siècle.

La petite Senne, la proximité de la chaussée de Gand et du canal un peu plus loin était atout important pour ce quartier. C'est ici que le noyau industriel de Molenbeek s'est développé. Maintenant que c'est devenu le quartier commercial de Molenbeek, l'usine de tabac reste un témoin précieux qui montre que ce quartier avait jadis un caractère industriel.

Le dépôt mérite d'être remis en évidence. Dans le cadre de la revalorisation du vieux Molenbeek il peut sans difficulté recevoir une nouvelle fonction.

VOORSTEL TOT BESCHERMING ALS MONUMENT VAN DE OPSLAGPLAATS VAN DE VOORMALIGE TABAKSFABRIEK AJJA

Gemeente : SINT-JANS-MOLENBEEK

Adres : Vandermaelenstraat 5-7

Kadastrale gegevens : 416s, Molenbeek, 2de afd., sekt. B, 1ste bl. (1991)

Korte beschrijving van het monument :

Manufaktuur/opslagplaats van de voormalige tabaksfabriek Ajja aan de oevers van de -nu overwelfde- Kleine Zenne. Oorspronkelijke ingang aan de Gentse Steenweg waarnaar de voorgevel is gericht. Huidige toegang via de Vandermaelenstraat.

Bouwaanvraag uit 1873. Plannen gesigeneerd door V. Besme (wegeninspekteur) en architect V. Delpierre (nauwelijks leesbare handtekening). Gebouw uit 1874. Identieke toevoegingen uit 1910 gerealiseerd door de *Tuilleries Nationales Belges*.

Bakstenen konstruktie van vijf trav. en vier bouwlagen + zolder. Per trav., zadeldak met pannen, nok loodrecht op de voorgevel.

Voorgevel met vijf puntgevels. In het midden van de drie trav. uit 1874, een tuitgevel waarop het jaartal. Bij de uitbreiding in 1910 kreeg ook de 4de trav. (van links te beginnen) dergelijk uitzicht zodat een monumentaal ritme ontstond. In elke puntgevel net onder de dakrand, een steekboog in reliëf die twee bogen koppelt waarvan de rechtstanden pilasters vormen over de 1ste tot 3de verdieping. Bepleistering over de hele gevel. Schijnvoegen behalve op de uitspringende gedeelten. Pilasters geaccentueerd door bossages, bogen door sluitstenen. Steigergaten ondersteunen de ritmiek.

Op het gelijkvloers een poort met steekboog onder de 2de en 4de boog (van links te beginnen), steekboogramen onder de overige. Op de 1ste tot 3de verdieping, twee steekboogramen per boog. Per trav., een okulusraam als verlichting van de zolder.

Achtergevel, onbepleisterd behalve op de centrale puntgevel. Ramen en deuren met steekbogen. Recente toegangspoort.

Binnenañwerking in blote baksteen. Verschillende struktuur naargelang van de bouwphase. Oudste trav., troggewelven, plankenvloer en houten dakgebinte. Recenter deel, plankenvloeren en vloeren bestaande uit een betonskelet waarop holle baksteen, aan elkaar verbonden door een wapening en gevuld met mortel. Op zolder balken in gewapend beton.

De meeste verdiepingen staan leeg. Alleen het gelijkvloers wordt als opslagplaats gebruikt.

Belang van het monument volgens artikel 2, paragraaf 1, van de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerende erfgoed :

De historische, esthetische en sociale waarde zoals vermeld in bovengenoemde ordonnantie kan als volgt worden omschreven :

Dit gebouw is een unieke getuige van de tabakssektor die, als onderdeel van de voedingssektor, primordiaal was in Molenbeek. In 1873 richtte de familie Jacobs hier een tabaksfabriek op. Zij was vooral importateur en leverde later tabak aan de eerste fabrikanten van gerolde sigaretten zoals de firma Teurlings. Met deze laatste lanceerde de familie in 1928 het gekende en succesvolle tabaksmerk *AJJA*. Deze naam was afgeleid van de initialen een van de stichters, *André-J. Jacobs aine*.

In 1873 diende V.Jacobs een bouwaanvraag in voor ateliers, stallingen en een patroonswoning aan de oevers van de Kleine Zenne, vlak bij de brug aan de hoek Gentse steenweg/Graaf van Vlaanderenstraat.

Hierachter bouwde men in 1874, haaks op de Kleine Zenne, de drie eerste traveeën van een groot industrieel gebouw, in 1910 werden er twee identieke aan toegevoegd. Het gebouw fungeerde waarschijnlijk eerder als opslagplaats dan als manufaktuur. De vijf verdiepingen zijn immers identiek en dus onaangepast aan een gedifferentieerd productieproces. Bovendien vindt men er geen sporen van machines of van een verwerkende activiteit zoals behandelen of versnijden van tabak.

In 1953 schonk een erfgenaam van de familie, mevrouw Poncelet, het gebouw aan het OCMW. Het werd vanaf dan verhuurd als opslagplaats.

Het gebouw heeft een hoge architecturale waarde door de goed bewaarde interne structuur maar vooral door de prachtige voorgevel met opeenvolging van puntgevels, karakteristiek voor grote opslagplaatsen uit die periode. Ook de eenheid is opmerkelijk ondanks twee bouwfasen met een interval van 36 jaar. De toevoeging van twee trav. in 1910 respekterde niet alleen de homogeniteit van de gevel maar verhoogde nog het monumentale ritme en zorgde voor een knappe symmetrie. De bepleistering, met contrast tussen gladde en bewerkte delen, ondersteunde de monumentaliteit van de facade. Deze techniek was kourant tijdens het laatste kwart van de 19de eeuw.

De kleine Zenne, de nabijheid van de Gentse Steenweg en van het kanaal iets verderop was een belangrijke troef voor deze buurt. Hier ontwikkelde zich de industriële kern van Molenbeek. Nu dit een commerciële wijk is geworden, vormt de tabaksfabriek een waardevolle getuige van het voormalige industriële karakter van deze buurt.

De opslagplaats verdient opnieuw in de kijker te worden gezet. In het kader van de herwaardering van het oude Molenbeek kan het zonder moeite een nieuwe functie krijgen.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
OUVRANT LA PROCEDURE DE
CLASSEMENT COMME MONUMENT DU
DEPOT DE L'ANCIENNE
MANUFACTURE DE TABBAC AJJA SISE
RUE VANDERMAELEN 5-7 A
MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BESLUIT VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING
HOUDENDE OPENING VAN DE
PROCEDURE TOT BESCHERMING ALS
MONUMENT VAN DE OPSLAGPLAATS
VAN DE VOORMALIGE
TABAKSFABRIEK AJJA GELEGEN
VANDERMAELENSTRAAT 5-7 TE SINT-
JANS-MOLENBEEK.

DELIMITATION DE LA ZONE DE
PROTECTION.

Vu pour être annexé à l'arrêté du

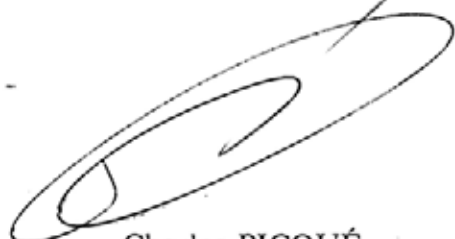
13-4-95

Le Ministre-Président du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale.

A F B A K E N I N G V A N D E
VRIJWARINGSZONE

Gezien om bij het besluit van ¹³⁻⁴⁻⁹⁵ gevoegd te
worden.

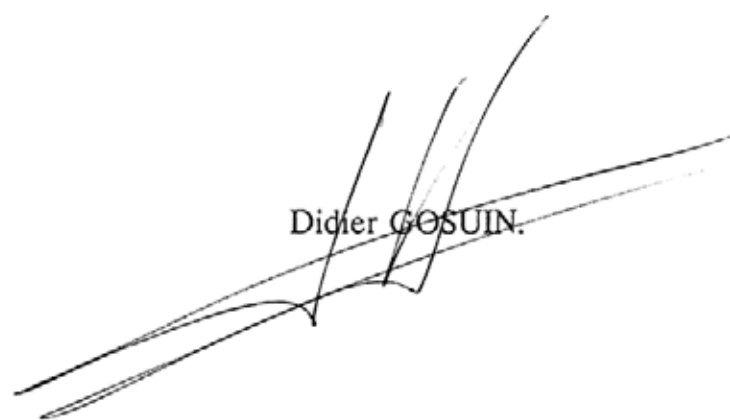
De Minister-Voorzitter van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering.



Charles PICQUÉ.

Le Ministre du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale chargé du Logement, de
l'Environnement, de la conservation de la
Nature et de la Politique de l'Eau et des
Monuments et des Sites.

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering belast met Huisvesting, Leefmilieu,
Natuurbehoud en Waterbeleid en
Monumenten en Landschappen.

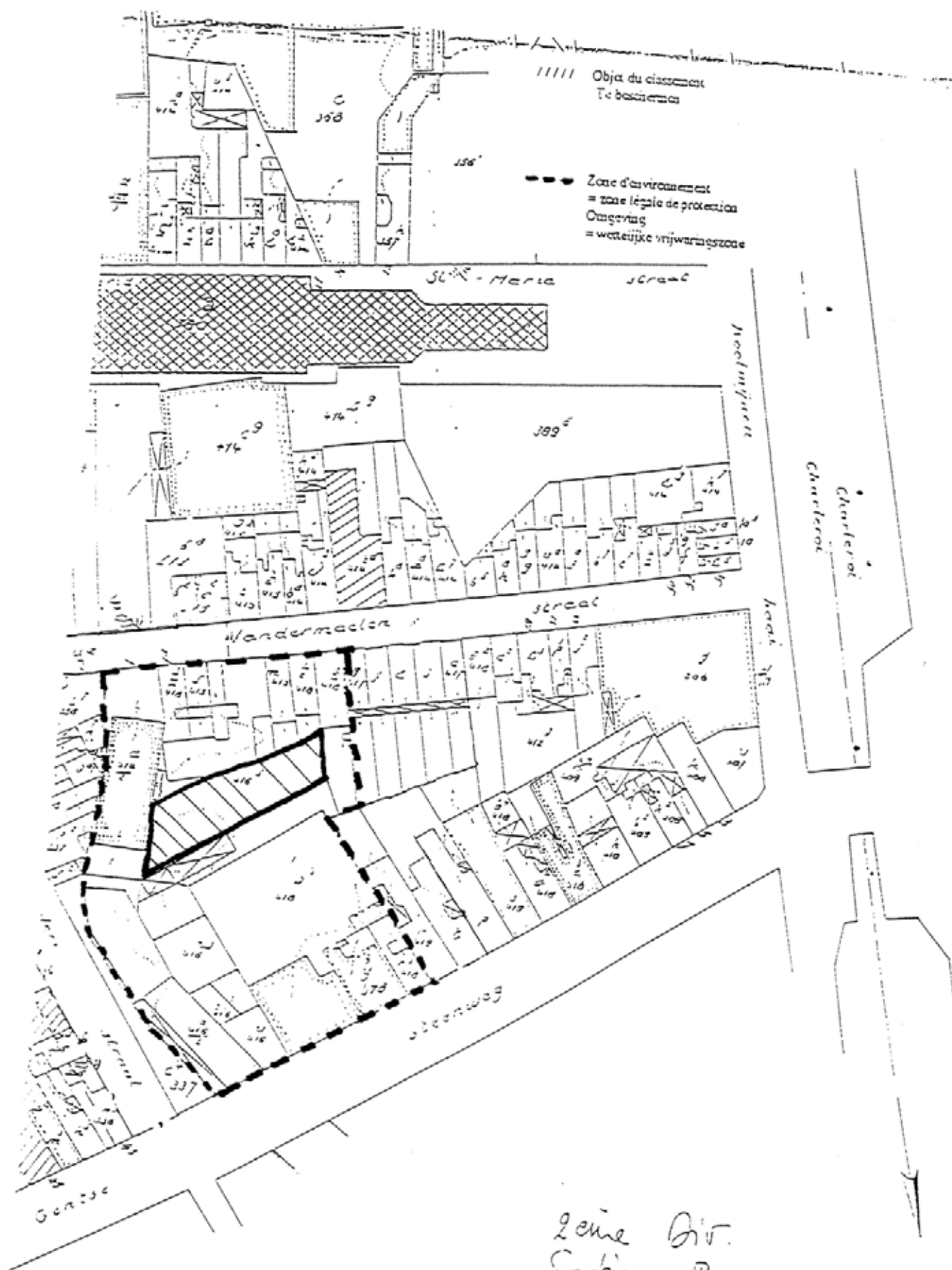


Didier GOSUIN.

USSEL II

10

feuille)
blad)



2ème Div.
Section 3
1ère feuille, parcelle n° 416 5

ST JANS MOLE

Continu de la 1ère