

De Heer A. GOFFART
Directeur Stedenbouw – B.R.O.H.
Ministerie van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1
1035 Brussel

U/ref. : 04/pdf/155814
O/ref. : GM/VXL2.239/s.354
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Sint-Katelijnestraat 36-38. Restauratie en verbouwing. Aanvraag tot een unieke vergunning. Eensluitend advies.

Dossier behandeld door F. Timmermans (D.U.) en Stephane Duquesne (D.M.L.).

In antwoord op uw brief van 6 september 2004, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 22 september 2004 over hoger vermelde aanvraag ongunstig eensluitend advies heeft uitgebracht.

De Commissie bracht reeds verscheidene principiële adviezen uit over dit project (adviezen van 09/04/2003 en 11/06/2003). Ze wees er in het verleden meermaals op wees dat het hier om een uiterst zwaar programma gaat voor dit historische pand, maar aanvaardde uiteindelijk toch de voorgestelde opdeling in een handelsruimte en drie appartementen en - bij wijze van grote uitzondering - de plaatsing van een kleine schroeflift. Hoewel de KCML zoals de DML van mening is dat dit programma weinig valoriserend is voor het pand, wenst ze niet terug te komen op dit akkoord. Ze meent echter dat het dossier in zijn huidige staat niet in aanmerking komt voor een gunstig eensluitend advies en dat (naast enkele opmerkingen i.v.m. de ontwerpopties) voornamelijk omwille van technische gebreken en het onvoldoende documenteren van het gebouw. In haar vorige adviezen wees de Commissie stevast op het belang van het voorafgaandelijk uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek, hetgeen door de ontwerper werd bevestigd tijdens verschillende voorbereidende vergaderingen. Ze betreurt het dan ook ten zeerste te moeten vaststellen dat dit onderzoek ontbreekt in het huidige dossier. Dit bevat evenmin een gedetailleerde en nauwkeurige beschrijving en opmeting van de bestaande toestand en de nog aanwezige historische elementen en afwerkingen. Die informatie is nochtans essentieel om de compatibiliteit van de voorgestelde ingrepen met het behoud van het erfgoed op gedetailleerde wijze te kunnen evalueren. De Commissie vraagt dit onderzoek alsnog toe te voegen en het dossier in functie hiervan waar nodig aan te passen zodat de garantie wordt geboden dat de waardevolle historische sporen maximaal worden behouden. Ook voor wat het technische luik van het dossier betreft (lastenboek, stabiliteit, enz.) meent de Commissie dat de opmerkingen te talrijk en te omvangrijk zijn om een eensluitend gunstig advies onder voorbehoud te kunnen uitbrengen. Ze vraagt het dossier dan ook eerst aan te passen volgens de onderstaande bemerkingen.

Ontwerpopaties

- Voorgevel : op aanraden van de KCML werd geopteerd voor een centraal uitstalraam geflankeerd door twee afzonderlijke toegangen. De Commissie onderschrijft dit principe, maar meent dat de uitwerking ervan herzien moet worden. De toegang tot de woningen via een hek is onaanvaardbaar. Dit staat bovendien in schril contrast met de monumentale deuropkadering van de toegang tot de winkel waardoor het ontwerp de indruk opwekt dat de toegang tot de woningen links gebeurt. De rechter inkom (tot de woningen) is aan het uitstalraam verbonden, hetgeen suggereert dat dit de toegang tot de winkel is. De Commissie vraagt in het ontwerp van de gevel de interne organisatie beter te weerspiegelen. De verlenging van het uitstalraam langs de ingang tot de woningen is in dat opzicht dus ook niet aangewezen. Verder moeten materialen, kleuren, etc., alsook de details van de nieuwe toegangen en van het uitstalraam worden gedocumenteerd en voorgelegd.
- Achtergevel : de Commissie heeft geen bezwaar tegen het heropenen van de dichtgemaakte raamopeningen in de achtergevel. Het vergroten van het bestaande venster in de rechtertravee van de 3^{de} verdieping, naar analogie met het venster van de linkertravee, kan daarentegen niet worden aanvaard. De Commissie vraagt hier de bestaande situatie te respecteren.
- de Commissie vraagt het bestaande schoorsteenmassief te behouden. Het gebruik van een prefab schoorsteen met mechanische ventilatie kan niet worden toegestaan.

Technische uitwerking (details, materialen, behandelingen, enz.)

Interieur

- De positie van de gemene muur ter hoogte van het gelijkvloers zoals weergegeven op het plan van het ontwerp stemt niet helemaal overeen met deze op de bestaande toestand. Op de doorsnede CC staat deze muur in het verlengde van de gemene muur op de verdiepingen, hetgeen dus evenmin correct is. De Commissie herhaalt dat deze gemene muur, buiten de doorbrekingen voor liftkoker (gelijkvloers) en nieuwe doorgangen (verdiepingen), integraal behouden moet blijven.
- Installatie van de lift : er werd, volgens de aanbevelingen van de Commissie, geopteerd voor de installatie van een kleine schroeflift. De inplanting werd zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de eerder geformuleerde opmerkingen. Anderzijds meent de Commissie dat de uitvoering van de lift onvoldoende gedetailleerd is in het dossier : technische specificaties ontbreken, de plannen zijn weinig gedetailleerd en de stabiliteitsstudie is zeer vaag en roept veel vragen op (onder meer m.b.t. de verstevigingen in de tussenruimte van de keldergewelven, de verdeling en het afleiden van de lasten, enz.). De liftkoker mag onder geen enkel bedding aan de moerbalken raken (de plannen bevestigen dit niet) of steunen tegen de gemene muur. Ook de ingrepen op de kelders en de funderingen (posten 04.510 en 04.150 van het lastenboek) moeten beter verantwoord en gedocumenteerd worden. Een nauwkeurige stabiliteitsstudie, inclusief plannen en details, moet dus worden voorgelegd.
- Het behoud van de bestaande 19^{de} eeuwse trap is positief, maar de details van de verlenging met een nieuwe traparm (tussen gelijkvloers en eerste verdieping) moeten voorgelegd worden.
- Posten 02.120 t.e.m. 02.170 van het lastenboek betreffen het verwijderen van historisch pleisterwerk en het ontleisteren, waarbij bepaalde hoeveelheden worden opgegeven die echter niet gelokaliseerd zijn. De Commissie vraagt zich af waarop deze hoeveelheden gebaseerd zijn (onderzoek in situ?). Dezelfde opmerking geldt voor posten 02.180-02.190 (verwijderen en demonteren tegelvloeren) en 02.210 (verwijderen van plankenvloeren). Deze ingrepen zijn verder niet gedocumenteerd en het is niet duidelijk of het om historisch interessante afwerkingen gaat. In het algemeen vraagt de Commissie inzake alle afwerkingslagen (zowel van muren, plafonds als vloeren) duidelijk te bepalen waar zich

historisch waardevolle materie en elementen bevinden (op basis van de hoger gevraagde beschrijvingen, opmetingen en vooronderzoek). Het volledig ontpleisteren van muren en plafonds moet worden vermeden (voorrang geven aan herstel) en voorafgaande sonderingen dienen de aanwezigheid van historische afwerkingslagen documenteren.

- Voorgaande opmerking kan worden doorgetrokken naar het binnenschrijnwerk : welke binnendeuren worden bewaard en welke vervangen en op basis van welke criteria gebeurt dit? De te recupereren binnendeuren (post 02.250) zijn niet aangeduid op de plannen in het voorliggende dossier.

Voorts vraagt de Commissie zich af hoe het behoud van het binnenschrijnwerk in overeenstemming wordt gebracht met het verhogen van de plankenvloeren (plaatsing van een nieuwe brandwerende, isolerende en afwerkingslaag). Ook de manier waarop deze verhoging aansluiting zal vinden op de bestaande trap is niet gedocumenteerd.

Gevels

- Het lastenboek voorziet in het behoud (met recuperatie van het bestaande glas) van een aantal ramen en het vernieuwen van een reeks andere ramen naar historisch model : de detailtekeningen en de opmeting van de bestaande, te hermaken ramen ontbreken, alsook de lokalisatie ervan op de gevelopstanden. Er is ook geen inventaris van de bestaande ramen en hun bewaringstoestand die de vervanging van bepaalde ramen motiveert.
De Commissie aanvaardt de plaatsing van dubbel glas in de te hermaken ramen niet. Naast het verschil in uitzicht, wijst ze erop dat dit niet zinvol is aangezien de te behouden ramen enkel glas bevatten (en dit moeten behouden).
- De kleur van gevel en schrijnwerk is nog niet bepaald, evenmin als de referentieperiode die de kleurkeuze moet sturen. Het dossier bevat geen stratigrafisch onderzoek en moet op dit punt nog aangevuld worden. In eerdere adviezen pleitte de Commissie reeds voor een terugkeer naar de 19^{de} eeuwse toestand (met dus waarschijnlijk een witte tint - 'Franse steen' - voor de bepleistering). De kleurreferenties en stalen moeten worden voorgelegd.
- Voor de restauratie van de bepleistering verwijst de Commissie naar het in de maak zijnde typebestek van de DML. De definitieve versie van de bestek moet eveneens door de DML aan de Commissie worden overgemaakt. De samenstelling van de in het dossier voorgestelde mortels en het gebruik van cement (post 07.500) kan dus niet worden aanvaard. Dit geldt eveneens voor de voegmortels (post 06.440). De Commissie vraagt zich bovendien af of het opportuun is de natuurstenen elementen niet te kaleien en of dit in overeenstemming is met de referentieperiode.
- Vervanging natuursteen : de Commissie vraagt deze ingrepen tot een minimum te beperken en het behoud en het herstel van de bestaande stenen te verkiezen boven hun vervanging. Ze vraagt zich bovendien af of de opgegeven hoeveelheden overeenstemmen met een gedetailleerde analyse van de stenen in situ, die aan het dossier zou moeten worden toegevoegd en of de keuze voor 'Massangis roche jaune' opportuun is.
- Post 02.280 voorziet de volledige demontering van het bovenste deel van de achtergevel. Deze ingreep wordt niet nader gedocumenteerd en verantwoord. De KCML stelt zich vragen bij de noodzaak ervan en vraagt de ingreep te motiveren en, indien ze onafwendbaar is, tot een minimum te beperken. Voor wat de achtergevel betreft wijst de Commissie er ook op dat er best zo min mogelijk aan de cementbepleistering wordt geraakt om het baksteenparement niet te beschadigen.
- Van alle gevelbehandelingen en van de gevelreiniging moeten voorafgaandelijk proefuitvoeringen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de DML, alsook de technische fiches van alle producten (steenherstel en gevelbehandeling).
- Post 05.800 : de Commissie raadt het gebruik van epoxyharsen voor het injecteren van metselwerk af.

Dak

- Een nauwkeurige opmeting van het dakspant moet aan het dossier worden toegevoegd. De te vervangen stukken moeten, zoals voorzien, tot een minimum beperkt blijven. De nieuwe stukken moeten, zoals beschreven, qua houtsoort, afmetingen en plaatsing identiek zijn als de oorspronkelijke, maar het kleurverschil dient niet te worden weggewerkt zodat de nieuwe stukken als zodanig herkenbaar blijven.
- De details van de dakisolatie en hun impact op de oorspronkelijke dakstructuur moeten worden gedocumenteerd.

De Commissie vraagt dus het dossier te herzien volgens bovenstaande bemerkingen en vooral dus het technische luik beter uit te werken op basis van een gedetailleerde documentatie van de bestaande toestand. Ze vraagt ook uitdrukkelijk in het lastenboek te vermelden dat de DML aan de werfleiding zal geassocieerd worden en stevast op de hoogte zal worden gehouden van de ontdekking van nieuwe elementen (die op dit ogenblik nog niet zichtbaar zijn) tijdens de werf.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J.DEGRYSE
Voorzitter

kopie : D.M.L. van het Brussels Gewest (Dhr. St. Duquesne)