

**M.B.H.G. - B.R.O.H.**  
**Directie Stedenbouw**

**De Heer Fr. TIMMERMANS**  
**Gemachtigd ambtenaar**  
**CCN - Vooruitgangstraat 80 – bus 1**  
**1035 Brussel**

U/ref. : 04/PFU/224234  
O/ref. : AVL/ah/KKB-294/s461  
Bijlage : 1 dossier  
bijkomende inlichtingen (in 4 exemplaren)

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : KOEKELBERG. Pantheonlaan 59. Aanvraag voor een unieke vergunning betreffende de restauratie en de herinrichting van een eengezinswoning. Eensluitend advies.  
*Dossier behandeld door Dhr S. De Bruycker, D.S. en door M. Van Haelen, D.M.L.*

In antwoord op uw brief van 25 mei 2009 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 27 mei, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 19 augustus 2009 over hoger vermelde werken **gunstig advies onder voorbehoud** uitgebracht heeft.

Het dossier betreft de volledige restauratie van de gevels en het dak alsook de restauratie en de renovatie van het interieur van de eigen woning van architect F. Lefever. Algemeen genomen beoogt men het herstel van de oorspronkelijke toestand en werd hoofdzakelijk geopteerd voor een conserverende aanpak met respect voor de erfgoedkundige waarde van het goed. Het dossier bevat bovendien een degelijk historisch en bouwhistorisch onderzoek, evenals stratigrafisch onderzoek van het buitenschrijnwerk, de binnendeuren en de lambriseringen.

Overeenkomstig artikel 177 § 2 van het Brussels wetboek van de Ruimtelijke Ordening had de K.C.M.L. tijdens haar vergadering van 27 mei 2009 de aanvrager evenwel verzocht bepaalde aspecten van zijn dossier te vervolledigen. Deze bijkomende inlichtingen werden aan de Commissie verstrekt op 10 augustus 2009 en zijn in vier exemplaren in bijlage toegevoegd aan het huidige advies. Een vijfde exemplaar van de bijkomende inlichtingen wordt door de K.C.M.L. gevoegd bij de kopie van haar advies bestemd voor de D.M.L.

Over het algemeen geven de bijkomende inlichtingen een antwoord op de door de KCML gestelde vragen, zowel over de algemene restauratieopties als betreffende bepaalde technische aspecten van de aanvraag. De Commissie aanvaardt dus het dossier onder voorbehoud van volgende bemerkingen:

1/ Zoals eerder bepaald, zullen **bijkomende kleuranalyses van de bepaalde stofferingen van het interieur** (afwerkingslagen van muren, plafonds, behangpapier, e.d.m.) **uitgevoerd worden tijdens het verloop van de werf**. De resultaten daarvan moeten in samenspraak met de D.M.L. opgevolgd worden en geïntegreerd in het project.

2/ Op vraag van de K.C.M.L. werd een stabiliteitsbureau geconsulteerd die een visueel onderzoek uitvoerde naar het schadebeeld van de geveltop van de straatgevel. Men stelt vast dat de hardstenen afdekking van de steekkap vervormd en verschoven is. Bovendien is een belangrijke horizontale barst zichtbaar ca. 10 cm onder de topbekroning alsook een fijnere barst in de metselwerkboog boven het raam. De bovenste barst is eveneens zichtbaar aan de achterzijde van de steekkap waar ze in het verleden al hersteld werd. Volgens een eerste hypothese van het stabiliteitsbureau zouden deze barsten enerzijds te wijten zijn aan spatkrachten in de platte boog boven het raam. Anderzijds zijn de horizontale scheuren mogelijk veroorzaakt door de thermische werking tussen verschillende materialen (mogelijk bevindt zich een betonnen lateibalk onder de topbekroning).

***Aangezien het onmogelijk blijkt een definitieve diagnose te stellen op basis van dit visuele stabiliteitsonderzoek, vraagt de Commissie tijdens het verloop van de werken verder (destructief) onderzoek te verrichten.*** Bij deze gelegenheid moet men onder meer de verankering onderzoeken van de steekkap aan de dakstructuur (het ontbreken van de gebruikelijke metalen trekstaaf aan de achterzijde van de gevelkap is in dit geval verwonderlijk). ***Op basis van het verder onderzoek moet men de gepaste en zo bescheiden mogelijke interventie voor de consolidatie van de geveltop ter goedkeuring voorleggen aan de D.M.L.***

***In afwachting maakt de Commissie ernstig voorbehoud bij de voorgestelde optie*** die zou bestaan uit het aanbrengen van onzichtbare verankeringen d.m.v. boringen vanaf de bovenzijde van het metselwerk (tot 4 m diep). ***Het betreft een zware en erg dure ingreep die men in de mate van het mogelijke moet vermijden.*** In geen geval kan de Commissie trouwens het gebruik van epoxylijm aanvaarden. Indien onontbeerlijk, moeten de ankers gefixeerd worden met minerale mortel.

De Commissie vraagt dus een alternatief te onderzoeken voor de consolidatie van de steekkap. Om latere barstvorming te vermijden, suggereert ze eventueel een uitzettingsvoeg verwerken in de gevelbekleding.

3/ Betreffende de ***sgraffito-panelen*** van de voorgevel ontving de Commissie noch een verslag over het nauwkeurig onderzoek naar de staat van de panelen, noch een gedetailleerd restauratievoorstel. In de huidige staat van het dossier kan zij dus over dit luik van de restauratie dus onmogelijk advies uitbrengen. ***Op voorwaarde dat de restauratie zich beperkt tot het verbeteren van de hechting van de panelen en / of het opvullen van beperkte lacunes, stelt de Commissie voor dat de DML dit luik van de aanvraag verder opvolgt tijdens het verloop van de werf.***

4/ In het dossier met de bijkomende inlichtingen is eveneens ***een nieuw voorstel geformuleerd voor de inrichting van het dakterras.*** Men wil de volledige oppervlakte van het platte dak benutten zodat de leuning – uitgevoerd in hout of metaal i.p.v. in glas – zich zou bevinden op de lijn van de tuingevel. ***De Commissie aanvaardt het principe van de voorgestelde inrichting en vraagt de betreffende plannen ter goedkeuring voor te leggen aan de DML.***

De bijkomende inlichtingen werden verstrekt in de vorm van een addendum bij de beschrijving van de werken waarin bepaalde ***technische aspecten van de restauratie herzien of vervolledigd werden.*** ***De Commissie aanvaardt deze aangepaste voorstellen.***

Het betreft onder meer de lokalisatie van het schadebeeld van de beschermde voorgevel, de afwerking van de voorgevel en de aanpassing van de spuwers alsook de restauratie van het buitenschrijnwerk en de keuze van het type glas dat aangewend zal worden in het nieuwe schrijnwerk (U-waarde 3,3 i.p.v. de eerder voorgestelde 1,5 W/m<sup>2</sup>K), de behandeling tegen ijzer corrosie, tegen opstijgend vocht, enz.

Tot slot wil Commissie wil haar waardering uitspreken over de kwaliteit van het dossier alsook over de positieve samenwerking met de aanvrager en de architect tijdens de verschillende fases van het tot stand komen van het ontwerp.

*Samengevat, brengt de K.C.M.L. gunstig advies uit onder voorbehoud volgende elementen verder te onderzoeken tijdens de werken en de conclusies ter goedkeuring voor te leggen aan de D.M.L.*

- 1. bijkomende kleuranalyses van het interieur,*
- 2. bijkomend stabiliteitsonderzoek van de steekkap in functie van een gepaste en zo bescheiden mogelijke interventie voor de consolidatie van de geveltop,*
- 3. de restauratie van de sgraffito-panelen,*
- 4. de nieuwe plannen van het dakterras.*

*De restauratie moet uitgevoerd worden overeenkomstig de beschrijving van de werken gevoegd bij de aanvraag en aangepast volgens het addendum d.d. 05/08/2009 (= de bijkomende inlichtingen).*

Met de meeste hoogachting,

A. VAN LOO  
Secretaris

G. VANDERHULST  
d.d. Voorzitter

kopie : D.M.L. van het Brussels Gewest (xxxxx) + 1 exemplaar van de bijkomende inlichtingen