

De Heer Fr. Timmermans
Gemachtigd Ambtenaar
Directie Stedenbouw - B.R.O.H.
Ministerie van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1
1035 Brussel

U/ref. : 04/PFU/220824 (DS)
O/ref. : GM/bxl2.1451/s.468
Bijlage : 1 dossier + bijkomende informatie (5 exemplaren)

Brussel,

Mijnheer de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Kartuizerstraat 5-7. Café Greenwich. Restauratie van de gelagzale, verbouwing van het sanitair en inrichting van een keuken in de kelder. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.
Dossier behandeld door S. De Bruycker (DS) en S. Duquesne (DML)

In antwoord op uw brief van 16 oktober 2009, ontvangen op 21 oktober, en na ontvangst van de bijkomende informatie gevraagd op 4 november 2009, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 2 december 2009 over hoger vermelde werken **een gunstig advies onder voorbehoud heeft uitgebracht.**

De Commissie heeft het boven vermeld dossier reeds verschillende malen besproken (zittingen van 21/10 en 4/11, vergadering ter plaatse van 30/10, vergadering met de ontwerpers van 10/11). Tijdens haar vergadering van 4 november jl. besliste ze bijkomende informatie aan de ontwerper te vragen met betrekking tot twee specifieke punten, met name de inplanting van de trap naar het nieuwe damessanitair en de uitdieping van de kelders voor de inrichting van een keuken. Voor wat deze beide aspecten betreft, kwamen de ontwerpers grotendeels tegemoet aan de bemerkingen van de KCML en formuleerden ze aanvaardbare alternatieven (cf. infra). De bijkomende informatie die door de ontwerpers bij de KCML werd ingediend, maakte het mogelijk op 2 december jl. een gunstig eensluitend advies onder voorbehoud over het ontwerp uit te brengen. De Commissie verheugt zich over de positieve evolutie van de aanvraag. Wel formuleert ze nog een aantal bemerkingen over aspecten die nog verduidelijkt of aangevuld moeten worden. Het antwoord op die vragen en bemerkingen moet aan de dossierbeheerder van de DML worden voorgelegd voor de aanvang van de werken. De KCML houdt zich ook ter beschikking van de ontwerpers en de DML om tijdens de werken verder advies te verstrekken over bepaalde elementen.

Het voorbehoud bij het gunstige advies van de KCML heeft betrekking op volgende punten.

Beschermde delen

Inplanting trap naar het nieuwe damessanitair

Het bestaande damessanitair bevindt zich onder een overkraging (voormalige « office » - huidig keukentje) met een vrije hoogte van slechts ca.1,85 m. Om die situatie te verbeteren wordt het bestaande damessanitair afgebroken en ondergebracht in kelder. De Commissie aanvaardde reeds het principe van die ingreep (cf. aanvraag bijkomende informatie van 12/11) en gaat er dus uitzonderlijk mee akkoord dat een deel van het beschermde sanitair wordt afgebroken omdat door

die ingreep een aantal verbeteringen kunnen worden doorgevoerd. Naast een verhoging van het comfort van het damessanitair, laat die verbouwing immers ook toe de nieuwe trap naar de kelder in de ruimte van het huidige keukentje onder te brengen en de bar op zijn oorspronkelijk plaats in te planten.

Voor wat betreft de nieuwe trap naar het toekomstige damessanitair, vroeg de Commissie de inplanting die initieel werd voorgesteld enigszins te wijzigen zodat een bijkomend deel van de vloer en de decoratieve fries (naast de metalen wand die oorspronkelijk het herensanitair van het damesgedeelte scheidde) behouden kan worden. Die wijziging verbetert ook de waarneming van het oorspronkelijke volume van het herensanitair. Om aan de vraag van de KCML tegemoet te komen werden twee nieuwe voorstellen uitgewerkt. Een eerste voorstel herneemt letterlijk de aanbevelingen van de KCML. Het betreft een rechte steektrap naar de kelder waarbij een volledige strook van de oorspronkelijke vloer gerecupereerd kan worden (en nagenoeg de volledige fries). Een alternatief voorstel betreft een gebogen trap die zich in de tegelvloer naast de metalen wand inschrijft. Dit voorstel zou het mogelijk maken de vormgeving originele wenteltrap (vanuit het café) te herhalen en de vrije hoogte onder de vloer van de bar te verhogen, maar verkleint wel aanzienlijk het aantal oorspronkelijke tegels die gerecupereerd kunnen worden. Bovendien zou dit ook moeilijke versnijdingen van de tegels vereisen.

De KCML geeft haar goedkeuring over het eerste voorstel, te weten de rechte steektrap. Ze meent dat het hier om de meest discrete oplossing gaat die bovendien een maximaal behoud van de oorspronkelijke vloerbekleding toelaat en ingewikkelde legpatronen en versnijdingen van de tegels vermijdt. De vrije hoogte onder de vloer van de trap is in dit voorstel beperkter (2 m 12) maar dit is eerder visueel dan praktisch storend. Om die visuele impact wat te verbeteren kan de hoek van de oversteek worden afgerond.

Overige bemerkingen

- ***Algemeen genomen vraagt de KCML de DML aan de werfleiding te associëren en de werf in nauw overleg met de DML te laten verlopen. De stalen en proefuitvoeringen van alle binnenafwerkingen (beschildering van plafonds en muren, afwerking van het meubilair, nieuwe tegels enz.) moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring van de DML worden voorgelegd (alvorens de werken volledig uitgevoerd worden).*** Indien gewenst houdt de KCML zich eveneens ter beschikking om de werf op te volgen en advies te verstrekken over bepaalde elementen die vandaag nog niet helemaal vastliggen of die tijdens de werken ontdekt kunnen worden.

- Het dossier is summier voor wat het onderzoek en de restauratie van de glasramen betreft. Verder vooronderzoek is nodig om de staat van de bestaande glasramen nauwkeuriger te documenteren en de restauratieopties te specificeren. ***Het volledige en gedetailleerde restauratiedossier voor de glas-in-loodramen en de koepel van de wintertuin dient nog ter goedkeuring aan de DML te worden voorgelegd.***

- Het onderzoek leverde geen definitief uitsluitel over de kleur en aard van de oorspronkelijke bekleding van de zitbanken. Bij het wegnemen van de bekleding van de banken in de voorste zaal kunnen hierover eventueel nieuwe gegevens aan het licht komen. Indien dat het geval is, moet het voorstel voor de nieuwe bekleding van de banken (groen-zwart 2^e keuzeleder) mogelijk aangepast worden in functie van die nieuwe gegevens. Zoniet kan het huidige voorstel aanvaard worden. Echter, de KCML raadt aan de definitieve keuze van de nieuwe bekleding pas te maken wanneer de binnenafwerking voltooid is zodat die bekleding in functie hiervan kan worden bijgesteld in dien nodig. ***In elk geval dient ter plaatse op voorhand een staal ter goedkeuring aan de DML te worden voorgelegd.***

- De nieuwe buitenkoepels moeten volledig worden vervangen door nieuwe elementen. Die zouden vervaardigd worden uit staal en glas maar tevens ook “aluminium gordijngelprofielen” bevatten. ***De KCML vraagt in de mate van het mogelijke alleen stalen profielen (met een zo gering mogelijke dikte) te gebruiken, in het bijzonder voor wat de koepel van het sanitair betreft.***

- In het lastenboek werd een contradictie vastgesteld tussen post R(41).75.1 (Nieuw gelaagde beglazing – herschilderen tekst) en post R(31).15.4 (Guillotineraam: omhoogschuivend raamkader – beglazing wordt gerecupereerd). ***De Commissie vraagt de oorspronkelijke beglazing van de winkelpui waar mogelijk te behouden.***

Niet beschermde delen

Inrichting van een keuken in de kelder

De bouwheer wenst het café Greenwich in de toekomst ook als eetgelegenheid uit te baten en op die manier de rentabiliteit van zijn zaak te verbeteren. Hiertoe moet een nieuwe, volledig uitgeruste keuken in de kelders worden ondergebracht (ter vervanging van de bestaande rudimentaire kitchenette die ingericht werd in het voormalige « office »). De plafondhoogte van de bestaande kelders is echter onvoldoende voor de inrichting van een professionele keuken (2 m 15). Volgens de bepalingen van de Federale Overheidsdienst voor Werkgelegenheid dient de hoogte van de werklokalen immers minimum 2m50 te bedragen. Om hieraan tegemoet te komen stelde men in de initiële aanvraag voor de volledige kelderoppervlakte met ca. 1 meter uit te diepen. Die ingreep vergde echter de realisatie van een volledig nieuw funderingssysteem onder de bestaande funderingen d.m.v. jetgrouting. Het betrof hier een zeer zware en dure ingreep die grote risico's inhield (vnl. voor de aanpalende panden). De Commissie vroeg dan ook het principe ervan te herzien en een minder zware interventie te bestuderen. In het bijkomend dossier komen de ontwerpers en ingenieurs aan die bemerking tegemoet. Er werd een grote inspanning geleverd om een nieuw voorstel te formuleren dat veel minder ingrijpend is en dat de ***uitdieping beperkt tot 35 cm (30 cm in het deel onder de “wintertuin”)***. ***Op de manier kunnen de bestaande funderingen worden behouden en moet men niet onder hun niveau graven*** (uitgezonderd wat de twee kolommen betreft). De nieuwe voerplaat zal aan de bestaande fundering (die dus wordt behouden) worden verankerd. Deze nieuwe oplossing zal bovendien de hinder verbonden aan de werf sterk verminderen en ook vanuit budgettair oogmerk voordeliger zijn. ***De Commissie geeft haar akkoord over het nieuwe voorstel. Wel vraagt ze het gedetailleerde stabiliteitsdossier en de nauwkeurige beschrijving van de werken (lastenboek) op voorhand aan de DML voor te leggen.*** Ze houdt zich ook ter beschikking om de DML hieromtrent verder te adviseren.

Ook het ventilatiesysteem werd beter gedocumenteerd. Hieruit blijkt dat zowel de invoer van verse lucht als de evacuatie bovendaks zullen gebeuren waardoor ze geen rechtstreekse hinder voor het binnenterrein en de omliggende woningen zullen veroorzaken. Ook dit aspect kan dus goedgekeurd worden.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST
dd. Voorzitter

kopie : D.M.L. (S. Duquesne)