

M.B.H.G.
Directie Stedenbouw
De Heer A. GOFFART
Directeur

CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1
1035 Brussel

U/ref. : DU: 04/PFU/477566
DML:2311-0004/38/2012-301PU
O/ref. : GM/ah/AUD-3.1/s.540
Bijlage : 1 dossier met 5 plannen

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : . UKKEL. Sint-Hubertusdreef 15. Aanvraag tot unieke vergunning m.b.t. de renovatie van het boswachtershuis. Eensluitend advies.

Dossier behandeld door Mevr. C. Defosse, DS, en door Dhr. P. Bernard, DML.

In antwoord op uw brief van 11 juli 2013 over bovengenoemd onderwerp, ontvangen op 12 juli, delen wij u het resultaat mee van de zitting van de KCML van 17 juli 2013.

De Commissie heeft over de aanvraag een **eensluitend gunstig advies** uitgebracht **onder voorbehoud** van volgende bemerkingen *en op grond van artikel 11 § 3 van het BWRO*.

- Het voorgelegde ontwerp m.b.t. de isolatie van de buitenschil van de woning biedt geen garantie voor de goede conservering van de beschermde gevels en kan bijgevolg niet aanvaard worden. De KCML vraagt dit luik van de aanvraag grondig te herwerken en te opteren voor een coherente en globale aanpak. De gevels moeten geïsoleerd worden met dampopen en minerale materialen om hun hygrothermische eigenschappen te vrijwaren.
- Aangezien de typologie van de bestaande ramen niet coherent is met de architectuur van de woning, wordt aangeraden ze te vervangen door traditioneel schrijnwerk naar oorspronkelijk model wat de erfgoedwaarde en de energieprestatie van de gevels ten goede zou komen.
- De plaatsing van de luiken kan uitsluitend aanvaard worden indien het oorspronkelijk uitzicht van de ramen hersteld wordt.
- De visuele impact van de zonnecollectoren en de van de dakkantelramen moet beperkt worden ze respectievelijk op het dak van het bijgebouw te plaatsen en de ramen in aantal en afmetingen te beperken.

Ontwerp

De woning aan de Sint-Hubertusdreef 15 werd samen met het huis nr. 17 door de Belgische Staat opgetrokken in 1936 als onderkomen voor de boswachters van het Zoniënwoud (architect ongekend). Ze vervangen twee oudere constructies uit 1873 die in de jaren 1930 moesten wijken voor de verbreding van de Waterlooosesteenweg. Het bestaan van een boswachtershuis op deze plek gaat terug tot de 18^{de} eeuw en hangt samen met de ontwikkeling van het gehucht “ la petite Espinette / de Klein Hutte”.

De architectuur van de eerder bescheiden huizen verwijst naar de plattelandswoningen gebouwd van de 19^{de} eeuw tot aan Wereldoorlog II en ontleent verschillende elementen aan de pittoreske stijl zoals die toegepast werd tijdens de jaren 1930 (gekalkte baksteenarchitectuur met grote dakhellingen en puntgevels, dakkapel, muurankers, enz.). Bepaalde karakteristieke elementen, zoals de ramen met traditionele indeling en voorzien van luiken, zijn verdwenen sinds de jaren 1980.

De aanvraag beoogt de renovatie van het huis en van het aangrenzende bijgebouw als een gezinswoning. Het eensluidend advies van de Commissie wordt ingewonnen omdat het goed gelegen is in het beschermde Zoniënwoud. Het ontwerp omvat volgende ingrepen:

- × de isolatie van de woning en van het bijgebouw,
- × de vergroting van een raam in de achtergevel en de aanleg van een verhoogd houten terras,
- × de afbraak de grote schoorsteen in opbouw tegen de achtergevel,
- × de vervanging van de dakbekleding door identieke rode dakpannen en de plaatsing van zonnecollectoren,
- × de plaatsing van dubbel glas in het bestaande schrijnwerk,
- × de restitutie van donkergroene houten luiken op de benedenverdieping, naar origineel model,
- × binnenin wordt de draagstructuur van het huis verstevigd en worden enkele bijkomende openingen aangebracht in de steunmuren.

Advies van de KCML

Algemeen genomen moedigt de KCML de restauratie / renovatie en de inrichting als een gezinswoning aan. Ze aanvaardt een groot deel van de geplande ingrepen (nieuw raam, houten terras) die geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het beschermde landschap noch aan de intrinsieke waarde van het huis. Wel formuleert ze een aantal belangrijke bemerkingen over volgende punten:

1/ De isolatie van de buitenschil

Het ontwerp voorziet de isolatie van het dak en van de vloeren, alsook van de gevels en van bepaalde binnenmuren. Volgens de EPB-nota zou het metselwerk van de gevels aan de binnenzijde geïsoleerd worden met 6 cm dikke platen opgebouwd uit harde schuimstoffen en langs beide zijden bekleed met kunststof. De isolerende en dampdichte eigenschappen van dit materiaal respecteren de hygrothermische eigenschappen van de gevels en van de binnenwanden niet, waardoor hun conservering op lange termijn in gevaar komt (de thermische spanningen in de gevel vergroten waardoor deze kouder en vochtiger wordt tijdens de wintermaanden met verhoogd risico op, onder andere, de desintegratie van de voegen). In dat verband is ook de dubbele isolatie van de oostgevel, in de spouw alsook aan de binnenzijde, sterk af te raden. De dubbelzijdige isolatie van bepaalde binnenmuren, zoals aan weerszijden van de hal of tussen de woonruimte en de keuken, is eveneens schadelijk voor de vochtthuishouding.

De Commissie verwondert zich trouwens over het milieuonvriendelijke karakter van de gekozen materialen gezien de aard van de basisgrondstof en de hoeveelheid chemische stoffen nodig bij het productieproces (PIR platen en PUR systeem bestaande uit polyurethaan en polyisocyanuraat verwerkt door toevoeging van katalysatoren).

Aangezien dit voorstel geen garantie biedt voor de goede conservering van de woning en in het bijzonder van de beschermde gevels, kan dit luik van het renovatieproject, in zijn huidige vorm, niet aanvaard worden.

Allereerst moet men een energie-audit uitvoeren om de energieprestaties van de bestaande constructie te evalueren. Op basis daarvan zal men een coherente isolatie voorzien die compatibel is met het goed behoud van het metselwerk, die de conservering op lange termijn van de constructie garandeert en die duidelijke prioriteiten vastlegt. Men zou daarbij ook de vervanging van de bestaande ramen kunnen overwegen (zie verder). Indien de binnenisolatie van de gevels onontbeerlijk blijkt, dan moet men opteren voor dampopen en minerale materialen die de hygrothermische eigenschappen van de gevels vrijwaren (bijvoorbeeld een isolerende pleisterlaag -

type Unilit). Deze globale aanpak zou trouwens een redelijker rendement van de investering verzekeren dan in het geval van het huidige ontwerp.

2/ Het buitenschrijnwerk

Het bestaande buitenschrijnwerk dateert waarschijnlijk van de renovatie van 1982. Noch de typologie (twee vleugels zonder indeling), noch de uitvoering van deze ramen zijn coherent met de pittoreske architectuur.

Vermits de bestaande ramen geen erfgoedwaarde hebben en ze het uitzicht van de gevels banaliseren, moedigt de Commissie de bouwheer aan om het schrijnwerk te vervangen naar origineel model op basis van de oude foto's die opgenomen zijn in de historische studie (oorspronkelijke indeling en traditionele profielen, eventueel voorzien van dun isolerend glas met echte kleinhouten, duurzame kwaliteitsvolle houtsoort). Vermoedelijk zou deze ingreep geen grote meerkost genereren t.o.v. van de huidige optie die erin bestaat de ramen te voorzien van een nieuwe isolerende beglazing, wat ook vrij duur en technisch bovendien moeilijk is.

Waarschijnlijk waren de oorspronkelijke vensterdorpels uitgevoerd in haaks op de gevel geplaatste baksteen (te onderzoeken). Indien dit bevestigd wordt, zou men van de vervanging van de ramen gebruik moeten maken om dit element te reconstrueren.

Het ontwerp voorziet de plaatsing van luiken aan de ramen van de benedenverdieping. **De Commissie kan deze optie enkel aanvaarden op voorwaarde dat ook de ramen hun traditionele uitzicht herwinnen zodat deze elementen een erfgoedkundige meerwaarde voor de gevels opleveren.** Indien men de ramen in hun huidige vorm zou behouden, dan zouden de luiken veeleer het banale uitzicht ervan benadrukken en tot een niet-coherent geheel leiden.

3/ Overige bemerkingen

- De maximumdruk bij de gevelreiniging (lage druk wervelstraalprocedé) moet beperkt worden tot 2 bar om het parement te vrijwaren. Vooraf moet het procedé getest worden op een weinig zichtbare plaats. Het resultaat van de test moet goedgekeurd worden door de DML.
- De drie voorziene zonnecollectoren, die naast de bestaande dakkapel geplaatst worden, zijn niet valoriserend voor het uitzicht noch op de woning, noch op het Zoniënwood vanaf de Waterloosesteenweg (zwarte elementen op rode dakpannen). De Commissie vraagt een alternatieve inplanting te voorzien, bijvoorbeeld op het dak van het bijgebouw, aan de zijde van het terras.
- De woning zou uitgerust worden met een ventilatiesysteem type D. De aanvraag bevat geen aanwijzingen over deze installatie, noch over de materiële impact op gevels en interieur. Indien men deze optie weerhoudt in het aangepaste ontwerp, moeten minstens de eventuele doorstroomopeningen van de ventilatie in de buitengevel gedocumenteerd worden en op de plannen aangeduid worden. De visuele impact van deze elementen moet tot een minimum beperkt worden.
- In de (noord)oostelijke dakhelling worden drie nieuwe dakkantelramen aangebracht. Om het uitzicht van de kenmerkende grote dakhelling te vrijwaren zou het wenselijk zijn het aantal ramen te beperken en ze zo laag mogelijk in de dakhelling te plaatsen. Aangezien de mezzanine van kamer 3 daglicht ontvangt via de dakkapel kan de velux boven de 'vide' worden weggelaten. Om de zolder te verlichten volstaat een klein dakraam.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

Cc : AATL-DMS : M. P. Piéreuse et par mail à P. Bernard, H. Vanderlinden, Th. Wauters, P. Piéreuse, N. De Saeger, L. Leirens
AATL – DU : Fr. Timmermans et par mail à C. Defosse
Commission de concertation de la Commune d'Uccle