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/480800 (DS)

 EdS 2043-0546/04/2011-260PR Brussel,

O/ref. : GM/BXL2.1471/s.543

Bijlagen : - Bijlage 1 : historiek van het dossier

 - Bilage 2 : beknopte beschrijving van het pand , zijn historiek en erfgoedkundige waarde

 - 1 dossier

Mijnheer de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Grasmarkt, 36. Restauratie, renovatie en herinrichting tot eenhandelsruimte en 5 woningen.

  *Dossier behandeld door Mevr. Fr. Rémy (DS) en Mevr. E. de Sart (DML).*

In antwoord op uw brief van 18/09/2013, ontvangen op 20/09 maken wij u het ***gunstig eensluidend advies*** over dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 02/10/2013 uitbracht over hoger vermelde aanvraag, volgens de bepalingen van artilek 177§2 van het BWRO.

Het besluit van 20/09/2001 de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beschermt als geheel de straat- en achtergevels, de bedaking, de originele draagstructuren, de dakgebinten, de kelders alsook alle originele elementen van de huizen gelegen Grasmarkt 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 42, 44, 46, 48, en 50 te Brussel.

**Samenvatting van het advies van de KCML**

**Algemeen maakte het ontwerp een gunstige evolutie door ten overstaan van de vorige aanvragen die door de KCML werden behandeld. Aan een groot aantal bemerkingen KCML werd tegemoet gekomen : zo wordt de leesbaarheid van de binnenkoeren gedeeltelijk hersteld (met behoud en restauratie van de glazen koepel), de bestaande trappen blijven behouden en de eerste trapvleugel van het verbindingsgebouw gereconstrueerd. Het nieuwe voorstel voor de winkelpui houdt eveneens een grote verbetering in ten opzicht van de bestaande toestand (gedeeltelijke reconstructie van de pilasters, volwaardige toegang tot de woningen). De inrichting van de woningen is aanvaardbaar voor de Commissie. Wat de eigenlijke restauratievoorstellen betreft blijft het dossier echter op vele punten nog te vaag. Verschillende documenten en aanvullingen dienen in dat verband nog te worden voorgelegd aan de DML, die ook een zeer nauwgezette opvolging van de werf zal moeten verzekeren.**

**Samengevat brengt de KCML een gunstig eensluidend advies uit onder voorbehoud van volgende bemerkingen**

**Interieur**

**- de nieuwe keldertap van het verbindingsgebouw(“trap 2”) niet uitvoeren in beton maar in in metaal of hout (lichte omkeerbare constructie) ; de uitvoeringsdetails van de nieuwe keldertrap en van de eikenhouten trapvleugel naar de eerste verdieping (verbindingsgebouw) voorleggen aan de DML.**

**- de noodzaak van de plaatsing van extra kolommen op de begane grond (voorhuis) aantonen op basis van een stabiliteitsonderzoek waarvan de resultaten voor aanvang van de werken aan de DML moet worden voorgelegd. Die ingreep niet uitvoeren indien hij niet noodzakelijk is omwille van stabiliteitsredenen.**

**- de paneeldeur met 16de eeuws slot op de tweede verdieping van het “middenhuis” in situ behouden en er slechts aan een brandwerende wand voorplaatsen zodat de ingreep omkeerbaar is.**

**- het overige waardevolle binnenschrijnwerk behouden en restaureren, meer bepaald de deuren tussen de trapzaal van het verbindingsgebouw en het voorhuis op de eerste en tweede verdieping. De houten empireschouwmantel die zich in de zolder bevindt restaureren en herplaatsen volgens de aanbevelingen van het bouwhistorisch onderzoek.**

**- de brandvluchtwegen verduidelijken en vermijden dat de vluchtweg vanuit de handelsruimte naar het platform boven de 2e binnenkoer doorheen woning 5 loopt. Voorkeur geven aan de “alternatieve nooduitgang” via de koer van het pand op nr. 38 van de Grasmarkt.**

**Tussenruimten (voormalige binnenkoeren)**

**- het volledige restauratiedossier van de ronde koepel ter goedkeuring voorleggen aan de DML. Een sober, hedendaags ontwerp voor de nieuwe glas-in-lood invulling van de koepel uitwerken, in samenspraak met de DML. De uitvoeringsdetails van de buitenste glaskap eveneens op voorhand door de DML .**

**Nieuw uitstalraam :**

**- het nieuwe uitstalraam zoveel mogelijk aan de rooilijn plaatsen en een borstwering voorzien naast de inkomdeur van de winkelruimte,**

 **- de gevelstrook boven de vitrine verder documenteren na verwijdering van de gevelplaat en de behandeling van dit geveldeel daarop afstemmen. Het bezetten van die strook met gevelpanelen in Pierre de Lens lijkt in elk geval niet aangewezen; een traditionele bepleistering lijkt in elk geval meer opportuun.**

**Restauratie gevels en daken**

**- de gevel van het verbindingsgebouw niet met een houten bekleding afwerken maar met traditionele bepleistering (eventueel in een ander (sobere) kleur geschilderd dan de overige gevels).**

- **opmaken en ter goedkeuring voorleggen aan de DML van een stuklijst van de ramen met precisering van hun bewaringstoestand en van de nodige restauratie-interventies (te behouden en te vervangen onderdelen),**

**- uitvoeringsdetails van de nieuwe ramen ter goedkeuring voorleggen aan de DML : het moet gaan om traditionele modellen (hol- en bollijsten) uitgevoerd in eik.**

**- de U-waarde van de gevels berekenen en het type beglazing (nieuwe en te restaureren ramen) daarop afstellen: de U waarde van het glas moet in elk geval hoger liggen dan die van het gevelmetselwerk. Een staal van de nieuwe beglazing en de technische fiche ter goedkeuring voorleggen aan de DML. De beglazing moet voor alle ramen (te restaureren en nieuwe) dezelfde zijn.**

**- de uitvoeringsdetails van de dakisolatie ter goedkeuring voorleggen aan de DML,**

**- traditionele natuurlijke leien aanwenden voor de dakbedekking (geen ruitvormige kunstleien). Indien er aanwijzingen zijn dat de daken (of sommige daken) met pannen bedekt waren kan ook voor dit materiaal geopteerd worden, in samenspraak met de DML .**

De aanvraag betreft de restauratie en herinrichting van een geheel aan de Grasmarkt bestaande uit een voorhuis en twee achterhuizen. De KCML bracht reeds verscheidene adviezen uit over het ontwerp dat de voorbije jaren van nabij werd opgevolgd door de vertegenwoordigers van de KCML en de DML (zie historiek van het dossier in bijlage 1). De erfgoedkundige waarde van het geheel staat beschreven in het beschermingsbesluit en werd uitgebreid gedocumenteerd door het bouwhistorisch onderzoek dat in het kader van de aanvraag uitgevoerd werd (zie samenvatting historiek en erfgoedkundige waarde in bijlage 2).

**Beknopte beschrijving van het project:**

Het project voorziet de restauratie alsook de herinrichting van het voorpand en de beide achterhuizen, die samen het nr. 36 van de Grasmarkt vormen, tot :

- een handelsruimte op de volledige gelijkvloerse verdieping ;

- 5 woningen (twee kamerappartementen) die als volgt verspreid zijn :

 . 3 woningen in het voorhuis (een op elke verdieping);

 . een duplexwoning in elk van de achterhuizen

Op het dakappartement van het voorhuis na, wordt elke woning uitgerust met een eigen terras.

De herinrichting beoogt daarnaast om de oorspronkelijke morfologie van het historische complex bestaande uit een voorhuis en twee achterhuizen gescheiden door twee buitenruimten, opnieuw leesbaar te maken.

De bestaande circulaties (trappen en trappenhuizen) blijven behouden en worden, waar nodig, aangevuld (reconstructie trapvleugel verbindigsgebouw tussen begane grond en eerste verdieping).

Het project streeft ook naar het behoud en de restauratie van de waardevolle historische elementen, die geïdentificeerd werden in het bouwhistorisch onderzoek. Zo wordt, bijvoorbeeld, al het buitenschrijnwerk van de voorgevel van het voorhuis gerestaureerd en worden minder kwaliteitsvolle gevelmaterialen vervangen door materialen die beter aangepast zijn aan de erfgoedkundige context.

De voorgevel van het voorhuis wordt herwerkt op de begane grond en er wordt een nieuwe winkelpui en afzonderlijke toegang tot de woningen voorzien in plaats van de gevelbrede opening die vandaag de straatgevel ontsiert.

**Gemotiveerd advies van de KCML**

Algemeen maakte het ontwerp een gunstige evolutie door ten overstaan van de vorige versies die door de KCML werden behandeld. Aan een groot aantal bemerkingen KCML werd tegemoet gekomen: zo wordt de leesbaarheid van de binnenkoeren deel hersteld (met behoud en restauratie van de glazen koepel), de bestaande trappen blijven behouden en de eerste trapvleugel van het verbindingsgebouw gereconstrueerd. Het nieuwe voorstel van winkelpui houdt eveneens een grote verbetering in ten opzicht van de bestaande toestand (gedeeltelijke reconstructie van de pilasters, volwaardige toegang tot de woningen). De inrichting van de woningen, hoewel niet steeds optimaal (slaapkamers aan de kant van de straat), is aanvaardbaar voor de KCML. De inrichting van sommige woningen kan echter wel nog vereenvoudigd (bijv. waarom niet één in plaats van twee badkamers in de duplex van het eerste achterhuis?) of verbeterd worden (meer natuurlijke lichtinbreng in het appartement van de zolderverdieping van het voorhuis).

Anderzijds blijft het dossier op vele punten nog te vaag, meer bepaald wat de bepaling en beschrijving van de restauratie-interventies betreft. Verschillende documenten en aanvullingen dienen nog te worden voorgelegd aan de DML. Bepaalde aspecten zijn nog voor verbetering vatbaar : de aanpassingen die in dat kader door de KCML worden gevraagd moeten eveneens op voorhand door de DML worden goedgekeurd. De KCML hoopt wel dat de werken nu zo snel mogelijk van start kunnen gaan en vraagt de DML de werf nauwgezet op te volgen en de antwoorden te verifiëren die geformuleerd moeten worden op het voorbehoud bij dit eensluidend advies.

Het voorbehoud van de KCML betreft de volgende punten::

Interieur

Er zijn geen grote ingrepen voorzien in de kelders. Wel wordt het afgesloten trapgat gelegen in het verbindingsgebouw tussen het voorhuis en het eerste achterhuis terug opengemaakt, en op de plek van de restanten van de oude houten trap zal een nieuwe keldertrap worden geplaatst waarvan de uitvoering voorzin is in beton.

De KCML vreest dat bij het gieten van deze nieuwe keldertrap in beton de sporen van de oorspronkelijke trap verloren zullen gaan. ***Ze vraagt voor deze nieuwe trap een lichte, omkeerbare structuur te voorzien, uitgevoerd in een ander materiaal dan beton (bijvoorbeeld metaal of hout)***. De ***uitvoeringsdetails*** van de trap moeten op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.

De nieuwe trapvleugel tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping van het verbindingsgebouw is voorzien in eik, wat positief is. De uitvoeringsdetails van dit element (“trap 10”) moeten echter ook nog aan de DML voorgelegd worden.

- De bestaande houten vloeren en beplankingen blijven algemeen genomen behouden, wat positief is. ***De KCML benadrukt dat alleen niet-recupereerbare elementen mogen worden vervangen.*** Het dossier is soms tegenstrijdig op dit punt, bijv. in woning 5 (tweede achterhuis) vermeldt het grondplan de vernieuwing van de vloerroostering en de plankenvloer; op doorsnede CC staat die vloer aangeduid als te behouden. ***Dat laatste moet voorrang krijgen.***

De moerbalken van de vloer van de eerste verdieping van het voorhuis zouden extra ondersteund worden door bijkomende metalen kolommen te plaatsen op het gelijkvloers (in de handelsruimte). Dit voorstel is niet gemotiveerd en stoelt niet op een stabiliteitsonderzoek.

***Er moet een stabiliteitsstudie worden uitgevoerd door een bouwkundig ingenieur, waarvan de resultaten worden voorgelegd aan de DML.*** De plaatsing van de kolommen zal slechts worden aanvaard als uit dit onderzoek blijkt dat die extra kolommen werkelijk noodzakelijk zijn om de vloer van de eerste verdieping te stutten.

**-** voor wat het binnenschrijnwerk betreft vraagt de KCML alle waardevolle elementen zo veel mogelijk te behouden en te restaureren, meer bepaald;

 . de paneeldeur met 16de eeuws slot op de tweede verdieping van het “middenhuis” : ***die deur moet gerestaureerd worden en op zijn bestaande plaats behouden.* (plaatsing van een brandwerende wand kant woning).** De optie moet om de deur te demonteren en elders te recupereren wordt niet aanvaard.

. ook overige, ***waardevolle binnendeuren moeten zoveel mogelijk behouden en gerestaureerd worden***. Het betreft meer bepaald de deuren tussen het trappenhuis van het verbindingsgebouw en het voorhuis: een houten paneeldeur met waaierimpost en deurposten met kapiteeltjes op de eerste verdieping en een dubbele houten deur op tweede verdieping. De KCML vraagt in dat kader een gepaste oplossing te zoeken inzake de brandveiligheid (bijv. brandwerende behandeling van de deuren?).

- waardevolle decoratieve elementen zoals schouwmantels moeten eveneens behouden worden. De KCML vestigt in dat verband de aandacht op de ***houten empireschouwmantel*** (ca. 1830) die zich in de zolder van het voorhuis bevindt. ***Dit element moet worden gerestaureerd en in het voorhuis herplaatst volgens de aanbevelingen van het bouwhistorisch onderzoek***, bijvoorbeeld op de eerste verdieping van het voorhuis, ter hoogte van het bestaande schouwlichaam (zie p.50 van het bouwhistorisch onderzoek ). Dit punt zal samen met de DML verder worden besproken.

Vluchtwegen voor brandevacuatie

Het dossier omvat nog onduidelijkheden inzake de vluchtwegen. Enerzijds is het niet duidelijk hoe de evacuatie vanuit de winkelruime, via de vestiaire en de trapzaal van het tweede achterhuis, verenigbaar is met de inrichting van de woning in dit huis. Dit zou betekenen dat de traphal en dus de woning te allen tijde toegankelijk zouden zijn via de handelszaak, wat niet aanvaardbaar is voor de woning. Anderzijds vermelden de plannen een “alternatieve nooduitgang” via de aanpalende koer van de Grasmarkt n°38. Hierover bestaat echter nog geen akkoord met de eigenaar van het buurpand. Het is ook niet duidelijk of dit een alternatief is voor de evacuatie naar het platform van de tweede binnenkoer (dus via de trap van het tweede achterhuis). ***Dit punt moet opgehelderd worden. In elk geval lijkt een evacuatie naar de koer van het buurpand de meest pertinente oplossing.*** Indien hierover geen akkoord kan worden bereikt met de eigenaar dan zal dat aspect opnieuw bestudeerd moeten worden, in overleg met de DML.

Voormalige koeren

- De twee vroegere binnenkoeren, tussen het voorhuis en het eerste achterhuis en tussen het eerste en het tweede achterhuis, fungeren reeds lange tijd niet meer als buitenruimte. De aanvrager wenst de huidige overdekte situatie te behouden, om zo geen commerciële ruimte te verliezen, doch tracht met dit ontwerp ook tegemoet te komen aan de vraag van de KCML om door middel van natuurlijk buitenlicht de oorspronkelijke configuratie opnieuw leesbaar te maken:

- Tussen het voorhuis en het eerste achterhuis voorziet de ontwerper een glazen straat van een meter breedte in het plafond.

- De achterste ruimte, oorspronkelijk een buitenruimte tussen het achterhuis van Grasmarkt 36 en het achterhuis van een voorhuis in de Kleine Beenhouwersstraat, werd reeds in de 19de-eeuw gedicht. Getuige hiervan is de ronde glazen koepel met decoratieve lijst uit 1887 die werd ontdekt boven een verlaagd plafond. De architect stelt voor dit element te behouden en te herwaarderen: de lijst in stucwerk wordt gerestaureerd en de gebogen stalen structuur behouden en terug te voorzien van glas-in-lood. Bovenop de sierkoepel zal er een tweede glaskap geplaatst worden die aan alle technische eisen inzake waterdichtheid en veiligheid voldoet.

In de winkelruimte zal de vloerbekleding worden gedifferentieerd om de leesbaarheid van de voormalige binnenkoeren te benadrukken (arduintegels ter hoogte van de eerste koer).

De KCML aanvaardt die opties. Voor wat de glazen koepel betreft meent ze echter dat het weinig zin heeft deze in te vullen met historiserende, decoratieve glas-in-loodmotieven geïnspireerd worden op andere voorbeelden. Aangezien er geen aanwijzingen zijn van het oorspronkelijke uitzicht van het glas-in-lood vraagt ze een sober, hedendaags ontwerp uit te werken. ***Dat ontwerp, evenals de details van de restauratie van de koepelstructuur en van de nieuw beglazing moeten nog op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd. Ook de uitvoeringsdetails van de buitenste glaskap moeten nog voorgelegd worden.***

Inzake de vloeren aanvaardt de KCML de voorgestelde materialen. Ze beveelt echter ook aan deze differentiatie eveneens toe te passen op de tweede binnenkoer.

Nieuwe winkelpui

De nieuwe gevelcompositie van de voorgevel van het voorhuis beantwoordt ten dele aan de voorgaande adviezen van de KCML : de kolossale pilasters van de verdiepingen worden, op één pilaster na, doorgetrokken tot op de begane grond en er wordt een volwaardige toegang gecreëerd tot de woningen. Hoewel het te betreuren valt dat niet alle pilasters gereconstrueerd worden, kan de KCML hier begrip voor opbrengen en aanvaardt ze het huidige voorstel, mits er volgende aanpassingen worden aangebracht:

- de ***nieuwe winkelpui en toegangsdeur moeten zo dicht mogelijk bij de rooilijn ingeplant worden*** zodat er geen restruimte ontstaat tussen de openbare ruimte en de vitrine/deur. Dergelijke ruimtes zijn immers doorgaans erg gevoelig voor vandalisme en zwerfvuil.

- in de vitrine moet, naast de toegangsdeur tot de winkel, ***een borstwering*** worden voorzien (eventueel geïntegreerd in het schrijnwerk van het raamkader) zodat het uitstalraam een meer solide basis krijgt.

- men stelt voor de pilasters te bekleden met witte natuursteen (Pierre de Lens). De KCML heeft geen principieel bezwaar tegen dit materiaal maar wijst erop dat de uitvoering erg verzorgd moet zijn om tot een kwaliteitsvol resultaat te leiden. En mogelijk alternatief is de pilasters af te werken met een traditionele bepleistering (zoals op de verdiepingen).

- Boven de vitrine bevindt zich een gevelstrook die door een gevelplaat aan het zicht is onttrokken. Dit geveldeel draagt in grote mate bij tot de proporties van de gevel en moet met veel zorg behandeld worden (aansluiting met de pilasters?). Het voorstel om dit deel te bekleden met “Pierre de Lens” panelen is in dat opzicht niet adequaat. ***De KCML vraagt dit deel, na het wegnemen van de plaat nauwkeurig te onderzoeken op eventuele bouwhistorische sporen die een aanwijzing kunnen geven voor de restauratiebehandeling. Een kalkpleisterbezetting lijkt in elk geval een betere oplossing. De details van die behandeling zullen in overleg met de DML verder worden uitgewerkt.***

- de ***uitvoeringsdetails van het uitstalraam en van de toegangsdeur moeten nog voorgelegd worden aan de DML***. De KCML vraagt daarbij te streven naar zo fijn mogelijke profielen. Het gebruik van staal in plaats van aluminium verdient in dat opzicht de voorkeur.

Gevels en daken :

- De gevels worden gerestaureerd waarbij de kalkbezetting waar mogelijk behouden en gerestaureerd wordt (voorgevels voorhuis en eerste achterhuis) en waar nodig wordt vervangen (achtergevels en voorgevel 2e achterhuis). De voorgestelde kalkpleister voor de restauratie van de afwerkingslagen van de gevels is een hydraulische pleister (post 50 van het lastenboek vermeldt “cemtentering maar beschrijft wel degelijk een kalkpleister). De gevels worden en nadien beschilderd met kalkverf.

De Commissie onderschrijft die opties. ***Een proefuitvoering van de beschildering moet nog wel op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.*** Ze wijst er ook op dat voor de volledig te herbepleisteren gevels de mogelijkheid aangewend kan worden om hier een dunne isolerende, ademende bepleistering te voorzien (type “unilit”). Indien de bouwheer dit wenst, dienst dit verder met de DML te worden besproken.

- Men stelt voor de gevel van het verbindingsgebouw af te werken met een houten lattenbekleding om het te onderscheiden van het voor- en achterhuis. Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat het verbindingsgebouw dateert van het begin van de 19de-eeuw, wat maakt dat deze ‘aanvulling’ ondertussen zelf historische waardevol is. ***De voorziene houten afwerking zou volledig vreemd zijn aan de huidige en historische toestand. De KCML vraagt dit voorstel dan ook te weren en deze gevel eveneens te bepleisteren.*** Eventueel kan hij in een iets andere (doch sobere) kleur worden geschilderd om het onderscheid te maken met de oudere, aanpalende gevels. Dit zal verder bepaald worden in overleg en met toestemming van de DML.

*-* Het houten schrijnwerk van de voorgevel wordt behouden en gerestaureerd. Dat van de achtergevel gedeeltelijk wordt behouden en gedeeltelijk vervangen door nieuwe ramen. Het buitenschrijnwerk van de overige panden wordt eveneens gedeeltelijk gerestaureerd en gedeeltelijk vervangen (bijv. om de toegang tot de terrassen te creëren). Algemeen genomen aanvaardt de KCML die voorstellen. Wel moet nog een ***stuklijst worden opgemaakt van de te behouden ramen, met precisering van hun bewaringstoestand en van de nodige restauratie-***

***interventies (te behouden en te vervangen onderdelen), en ter goedkeuring voorgelegd aan de DML. Ook de uitvoeringsdetails van de nieuwe ramen moeten nog aan de DML voorgelegd gaan: het moet gaan om traditionele modellen (hol- en bollijsten), uitgevoerd in eik*** (de verklaring in het lastenboek, post 62.3 dat “momenteel wordt uitgegaan van eik” is in dat opzicht onvoldoende)***.***

- Als nieuwe beglazing voor de te restaureren ramen stelt de ontwerper een isolerend enkel mondgeblazen glas voor, met een dikte van 9,7 mm en een U-waarde van 1,3 W/m²K. De KCML, die het principe van de isolerende enkele beglazing aanvaardt, meent dat het glastype herzien moet worden : enerzijds zou de dikte van het voorgestelde glas leiden tot een ingrijpende en destructieve ingreep op historisch houten schrijnwerk dat mogelijk ook niet in staat is het bijkomend gewicht van dit glas te dragen. Anderzijds lijkt de isolatiewaarde niet compatibel met die van de muren waardoor condensatieproblemen kunnen ontstaan aan de binnenkant van de muren. ***In elk geval moet de U-waarde van de gevels worden berekend en de isolatiewaarde van de beglazing daarop worden afgesteld (U-waarde beglazing moet hoger zijn dan die van de gevels.***

***De KCML vraagt te opteren voor een enkelvoudige isolerende beglazing met een dikte van maximaal 6,5 mm, en met een hogere maar compatibele U-waarde***. ***Een staal van de nieuwe beglazing zal ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd. Hetzelfde glastype zal ook in de nieuwe ramen aangewend worden om de eenvormigheid in het uitzicht van de beglazing in eenzelfde gevel en tussen de gevels onderling te garanderen.*** In de huidige aanvraag is het immers niet duidelijk welke beglazing men voorziet in de nieuwe ramen.

De KCML stelt zich overigens vragen bij het voorstel om bepaalde ramen van melkglas te voorzien, bijvoorbeeld in de leefruimte van ‘duplex-appartement 4’, om de privacy van de bewoners te waarborgen. Enerzijds is de afstand tussen de woningen van het voorhuis en het eerste achterhuis redelijk groot (ca. 6 meter) wat het inkijkprobleem enigszins relativeert. Anderzijds is dit ook op andere, erfgoedkundig adequatere manieren op te lossen (translucide stores of gordijnen). ***De KCML vraagt eerder voor deze oplossingen te opteren dan voor een ondoorzichtige beglazing.***

**-** De Commissie aanvaardt het principe van de isolatie van het dak van het voorhuis ; voor de andere panden wordt de zoldervloer geïsoleerd. ***De uitvoeringsdetails van de dakisolatie van het voorhuis moeten op voorhand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de DML.*** Daarbij zal gewaakt worden over een goede ventilatie van het dakgebint.

**-** Het project beoogt de vernieuwing van de bestaande dakbedekkingen (kunstleien) met donkergrijze, ruitvormige, kunstleien in vezelcement (Eternit***). De KCML aanvaardt het gebruik van kunstleien in de context van beschermd erfgoed niet. Ze vraagt traditionele natuurleien aan te wenden (geen ruitvormige leien)***.

Anderzijds stelt ze zich de vraag of het opportuun is op alle daken leien te voorzien. Mogelijk waren (sommige) daken van de panden, bijvoorbeeld van de achterhuizen, met dakpannen bedekt. Het bouwhistorisch onderzoek geeft hierover geen informatie. ***Tijdens de ontmantelingswerken dient te worden geverifieerd of de onderliggende dakstructuur nog sporen van de vroegere dakbedkking vertoont. Indien dit het geval zal dit als leidraad dienen voor het bepalen van de uiteindelijke dakbedekkingen. Dit moet gebeuren in samenspraak met de DML die haar hierover haar akkoord moet geven.***

Overige bemerkingen bij het LASTENBOEK :

-00.01 : verwijzing naar B 2005 (Bouwtechnisch Bestek Sociale Woningbouw): waarom?

-00.02 BESTUUR : niet ambtenaren van KCML” maar wel de dossierbeheerder van de DML moet worden opgenomen in het werfbestuur.

-00.11 : advies van een stabiliteitsingenieur moet verplicht worden ingewonnen (niet facultatief).

 (-4.7.1 : uitbraak bestaande binnendeuren : Bepaalde deuren moeten gerecupereerd worden : cf. supra (deuren tussen traphal verbindingsgebouw en voorhuis op +1 en +2).

-4.7.2: paneeldeur met 16e eeuws slot : in situ behouden met nieuwe voorzetwand : eerste optie moet worden weerhouden.

-Post 11.2 : behandeling hygroscopische zouten: er wordt in deze post geen enkel methode noch materiaal beschreven ; dit moet gepreciseerd worden.

-22.2.3 : metalen steunkolommen ter schoring steunbalken : stabiliteitsingenieur moet hieromtrent op voorhand geconsulteerd worden (niet optioneel).

-23.1.1 : de nieuwe keldertrap uitvoeren in hout of metaal i.p.v. beton.

- 41.3 : kunstleien worden niet aanvaard.

- 41.5 : veluxramen : keuze voor model dat zich in het dakvlak inschrijft (afwerking zink): details voor te leggen aan DML .

- Het lastenboek vermeldt zowel regenafvoeren in pvc (Post 43) als in zink (42.3.1). Alle (zichtbare ) regenafvoeren moeten in zink worden uitgevoerd.

- 54.1.1 – 2 : de kleur voor het schilderen van de ramen moet op voorhand ter goedkeuring aan DML voor te leggen.

- 62.1.1 -2 : type Van Ruysdaelglas : moet herzien worden volgens bovenstaande aanbevelingen (cf. supra).

- 62.2 : restauratie ramen: stuklijst voor te leggen; Het toewijzen van dit werk aan een gespecialiseerd schrijnwerker is positief.

- 62.3 : nieuwe ramen : zie details in bijlage bij het bestek : deze details zijn te summier; uitvoeringsdetails meoten voorgelegd worden.

- 64 : gevelbekleding met houten planchetten: moet worden geweerd en vervangen door traditionele bepleistering.

- 70.5 : opgehangen plafonds appartementen met ingebouwde gordijnbakken : enkel aanvaardbaar voor niet-decoratieve plafonds of plafonds die hgeen erfgoedkundige waarde hebben (te verifiëren met het bouwhistorisch onderzoek).

81: binnendeuren : post restauratie bestaande binnendeuren moet worden uitgebreid tot andere waardevolle deuren (zie hoger).

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS M.-L. ROGGEMANS

Adjunct-secretaris Voorzitter

kopie :

- B.R.O.H. - D.M.L. : Mevr. E. de Sart + per mail aan E. de Sart, Th. Wauters, M. Vanhaelen, P. Piéreuse, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens

- B.R.O.H. – D.S. : per mail aan Fr. Rémy

- Overlegcommissie Stad Brussel + per mail aan Cel Historisch erfgoed, Dhr. G. Coomans de Brachène, Schepen van Stedenbouw.

**Bijlage 1 : Historiek van het dossier:**

In 2005 werd er een overtreding vastgesteld door Bernard Dubois (PV nr 2005-27, 29/11/2005) voor de afbraak van het gelijkvloerse gedeelte van een houten geklasseerde trap. Er bestaan geen afbeeldingen van deze trap voor afbraak.

Eind 2008 diende de toenmalige huurder Bart Smit een regularisatieaanvraag in om een nieuwe trap terug te plaatsen, en de bovenverdiepingen om te vormen tot opleiding- en sociale lokalen. De achterbouw zou deels afgebroken worden. Deze aanvraag werd geweigerd daar er geen rekening gehouden werd met het historisch waardevolle karakter van het gebouwencomplex.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen bracht tijdens haar vergadering van 17 maart 2010 een principeadvies uit betreffende een voorstel tot restauratie en herinrichting van dit gebouw. In dit voorstel werd er een grote handelsruimte voorzien op het gelijkvloers en op de eerste verdieping van het achtergebouw, alsook 4 woningen – 3 appartementen en 1 duplex in de overige ruimtes.

Ten tijde van deze aanvraag tot principeadvies waren er nog geen vooronderzoeken uitgevoerd - een grondige opmeting, bouwhistorische studie, materiaaltechnische analyse… - de opmerkingen van de KCML waren hierdoor ‘onder voorbehoud’:

- Het ontwerp voor het uitstalraam was niet aanvaardbaar: wat betreft de proporties, de compositie en het materiaalgebruik was dit ontwerp niet afgestemd op de rest van de gevel. De KCML stelde voor om terug te grijpen naar de historische toestand waarbij de kolossale pilasters van de verdiepingen doorliepen in de compositie op de begane grond;

- De voorgestelde configuratie van het gelijkvloers negeerde de oorspronkelijke opeenvolging van 3 afzonderlijke gebouwen, van elkaar gescheiden door binnenkoeren. De Commissie moedigde de bouwheer en de ontwerper aan om het onderscheid tussen deze 3 volumes opnieuw leesbaar te maken, bijvoorbeeld door het inbrengen van natuurlijk daglicht ter hoogte van de binnenkoeren;

- Het voorstel vergde de afbraak van een aantal elementen waarvan de erfgoedkundige waarde (destijds) nog niet achterhaald was: een trap in het ‘hoofdgebouw’, nagenoeg alle schouwen en schouwlichamen, bestaande houten vloeren,… Het historische onderzoek (ondertussen uitgevoerd) moest uitwijzen of het om oorspronkelijke elementen gaat vooraleer een eventuele afbraak kon overwogen worden;

- Drie van de vier woningen zouden voorzien worden van een terras, de Commissie vroeg om de impact hiervan op de beschermde delen zoveel mogelijk te beperken, bvb. slechts 1 borstwering verwijderen om toegang te creëren tot de terrassen;

- De KCML vroeg ook om zoveel mogelijk authentiek en historisch materiaal te behouden, bvb. de vervanging van bestaand en waardevol schrijnwerk door nieuwe modellen moet zoveel mogelijk vermeden worden.

Na dit principeadvies werd er een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor dezelfde werken ingediend die ter eensluidend advies werd voorgelegd aan de KCML en waarover ze tijdens haar vergadering van 1 december 2010 een ongunstig eensluidend advies over uitbracht.

Het ‘nieuwe’ ontwerp kwam namelijk slechts in zeer geringe mate tegemoet aan wat er gevraagd werd in het principeadvies en het project werd slechts op een beperkt aantal punten herzien. Voor wat de voornaamste knelpunten betrof werd geen bevredigend antwoord geformuleerd. Het lastenboek bood onvoldoende garanties op een restauratie volgens de regels van de kunst.

De KCML drong opnieuw aan om de gebouwen veel beter te documenteren op basis van een grondig materiaaltechnisch en bouwhistorisch onderzoek.

De Commissie suggereerde ook om een bestaande gang tussen het pand en het gebouw op nr 38 te gebruiken als circulatie naar de woningen en de fietsenstalling.

Tegen dit negatief advies van de KCML werd beroep aangetekend door de bouwheer, onder meer omdat er aan de vraag van de KCML om een afzonderlijke toegang te creëren via de gang aan het aanpalende pand onmogelijk kon voldaan worden. De toegang van nr 36 naar deze gang, een oude erfdienstbaarheid, was namelijk vervallen.

Hierna werd er een grondig bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd waarvan een verslag werd overgemaakt aan de DML en de KCML.

Naar aanleiding van een vergadering op 14 maart 2012 bij de DML en een plaatsbezoek op 21 maart 2012 met de ontwerper en de KCML bracht de KCML een principeadvies uit over de inhoud van het geleverde vooronderzoek. Daarin formuleerde ze ook een aantal concrete richtlijnen voor het project, meer bepaald inzake :

- de compositie van de nieuwe winkelpui : doortrekken pilasters tot op de begane grond en creëren van een duidelijk leesbare, afzonderlijke toegang tot de woningen;

- het herstel van de leesbaarheid van de oorspronkelijke configuratie van de 3 panden op de begane grond;

- de restauratie van trappen en trappenhuizen;

- het programma (duplex op 2e en 3e verdieping voorhuis).

**Bijlage 2 : Beknopte beschrijving van het pand, zijn historiek en erfgoedkundige waarde.**

Het nr. 36 van de Grasmarkt bestaat uit een voorhuis en twee achterhuizen die oorspronkelijk onderling waren gescheiden door twee koeren.

het monumentale voorhuis dateert van 1697. De benedenverdieping werd meermaals grondig verbouwd. In het begin van de 20e eeuw (1909) verloor de gevel op de begane grond zijn oorspronkelijke geleding met kolossale pilasters die over de hele gevel doorliepen. Verschillende latere verbouwingen leidden ertoe dat zich hier vandaag een banale winkelpui bevindt die afbreuk doet aan de erfgoedkundige waarde van het pand.

Binnenin is op het gelijkvloers de leesbaarheid van de oorspronkelijke configuratie van en voorhuis en twee achterhuizen, telkens gescheiden door een koer, eveneens volledig verloren gegaan. De ramen van de verdiepingen zijn traditionele 19e-eeuwse modellen die in vrij goede staat zijn.

De sobere achtergevel vertoont een cementbepleistering en laat 19e-eeuws – begin 20e-eeuws schrijnwerk.

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich nauwelijks waardevolle elementen of sporen meer: het pand werd op dit niveau volledig gestript voor de inrichting tot handelsgelijkvloers.

Op de verdiepingen vertoont het interieur van het voorhuis vertoont nog een groot aantal authentieke en waardevolle elementen en afwerkingslagen. De kelders, toegankelijk via de winkelruimte, zijn overwelfd met kruisribgewelven en ogenschijnlijk van eerdere datum. Ze werden vermoedelijk gerecupereerd bij de heropbouw van het pand in 1697. Aan de achterzijde van de kelder bevinden zich nog restanten van een oude trap.

De verdiepingen van het voorhuis zijn zeer ruim en vertonen nog een heel aantal waardevolle elementen uit verschillende bouwfasen, zoals binnenschrijnwerk, planken vloeren, schouwen en schouwmantels (waarvan sommige gedemonteerd maar *in situ* bewaard, zoals een houten schouwmantel in empirestijl op zolder). Op de tweede verdieping en in de zolder werden een aantal lichte wanden aangebracht die geen erfgoedkundige waarde vertonen.

De trap die de tweede met de derde verdieping bevindt, is waarschijnlijk een element dat ouder is dan het gebouw zelf en gerecupereerd werd (het onderzoek dateert hm in de 2e helft 17e eeuw). Het betreft een erg waardevol erfgoedkundig element in goede staat.

Tussen het voorhuis en het eerste achterhuis bevindt zich een verbindingsgebouw uit de eerste helft van de 19de eeuw (voor 1832). De raamopeningen zijn ingevuld met laat 19de-vroeg 20ste-eeuws schrijnwerk. Binnenin bevindt zich een karakteristieke 19de trap waarvan de eerste trapvleugel werd afgebroken. Het betreft een comfortabele, vrij brede trap in relatief goede staat.

Afgaande op het formaat van het metselwerk van de gevels, wordt het eerste achterhuis gedateerd voor het bombardement uit 1697 en lijkt het (veel) ouder dan het voorhuis (de datering in de 14de eeuw die wordt vooropgesteld lijkt echter wat voorbarig en moet waarschijnlijk later geplaatst worden). Op de verdiepingen werden de oorspronkelijke ruimten van het achterhuis werden opgedeeld met lichte scheiwanden zonder erfgoedkundige waarde. Verscheidene interessante elementen bleven bewaard (binnenschrijnwerk (onder meer een paneeldeur met 16de-eeuws slot op de 2e verdieping), plankenvloeren, eenvoudig bepleisterde plafonds, schouwboezems, enz.). Het dakgebinte werd gedeeltelijk vernieuwd.

Het tweede achterhuis behoorde oorspronkelijk toe aan een pand in de Kleine <beenhouwersstraat. Het werd definitief geannexeerd aan het perceel van de Grasmarkt 36 in 1887.

Ook hier wordt een datering voor het bombardement vooropgesteld afgaande op, onder andere, het metselwerk, de plankenvloeren en de trap (vanaf de eerste verdieping). Dit pand bevat ook nog een heel aantal andere waardevolle elementen en afwerkingen, waaronder een stucwerkplafond uit de 17e- 1e helft 18e eeuw, die in het onderzoek geïdentificeerd worden.

De binnenkoer tussen beide achterhuizen is overdekt met een lichtkoepel.