

De Heer A. GOFFART  
Directeur  
B.R.O.H. – Directie Stedenbouw  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest  
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1  
1030 Brussel

U/ref. : 04/PFU/479312 (DS)  
EdS2043-0511/06/2013-316PU  
O/ref. : GM/BXL2.1302  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

**Betreft :** BRUSSEL. Nieuwe Graanmarkt 32. Restauratie van het interieur, de achtergevel en het dak. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.  
*Dossier behandeld door E. de Sart (DML) en M.-Z. Van Haepelen (DS).*

In antwoord op uw brief van 03/09/2014, ontvange op 10/09/2014, maken wij u het **gunstig eensluitend advies** over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 01/10/2014 over hoger vermelde aanvraag.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/06/1999 beschermt als geheel de 18<sup>de</sup>-eeuwse gebouwen aan de Nieuwe Graanmarkt te Brussel.

De bescherming omvat bepaalde delen van de gebouwen, specifiek in dit geval: *de gevels en het dak, de overdekte doorgang, de kelder, het trappenhuis, de ruimten van de eerste verdieping en de tweede verdieping en de zolder van nrs 31-32.*

Uitbreiding bescherming:

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 01/09/2011 beschermt als monument de totaliteit van het huis gelegen Nieuwe Graanmarkt 31-32 te Brussel.

#### Synthese van het advies van de KCML

De aanvraag betreft de restauratie en renovatie van de achtergevel, het dak en het interieur van het pand. Ze volgt op de restauratie van de voorgevel die in 2009 werd afgerond. De KCML brengt een gunstig advies onder voorbehoud uit over de aanvraag die enerzijds rekening houdt met haar bemerkingen over het voorontwerp (cf. principeadvies van 06/10/2010) en, anderzijds, gestoeld is op degelijk vooronderzoek en een volledig en gedetailleerd restauratiedossier. Ze feliciteert de bouwheer en ontwerper voor de kwaliteit van hun aanvraagdossier dat het mogelijk zal maken het pand zorgvuldig te restaureren en op adequate wijze aan te passen aan de huidige noden en behoeften van de school. De KCML vraagt de DML de werf nauwlettend op te volgen en formuleert een aantal aanbevelingen over punten die, in samenspraak met DML, verduidelijkt moeten worden.

#### Motivering van het advies van de KCML

Beknopte beschrijving van het ontwerp

**Programma:**

Er werd een behoefteplan opgesteld waaruit blijkt dat het programma dat men in het pand zal onderbrengen overeenstemt met een reële behoefte van de school aan extra les-, zorg- en vergaderruimtes. In antwoord op de vraag van de KCML om de zolder niet overmatig te belasten wordt verduidelijkt dat de functie van atelier enerzijds noodzakelijk is en, anderzijds, niet zo belastend als aanvankelijk bleek: de bezetting van dit lokaal blijft beperkt tot een tiental leerlingen. De organisatie van dit programma in de beschikbare ruimtes werd ook enigszins herzien om aan eerdere aanbevelingen van de Commissie tegemoet te komen (bijv. de inrichting van de kitchenette).

**Het nieuwe programma en de manier waarop dit in het gebouw wordt gerealiseerd worden dan ook goedgekeurd.**

**Voorziene werken :**

Samengevat omvat het project volgende werken (zie gedetailleerde lijst in bijlage):

- een aantal stabiliteitswerken om de houten vloerstructuren voldoende draagkrachtig te maken (nieuwe vloer in de kelder (zonder te raken aan de funderingen), vernieuwing houten vloerstructuren van 2 klaslokalen op het gelijkvloerse niveau, waar nodig versteviging en herstelling van houten vloerstructuren);
- restauratie van het interieur (schouwen, trappenhuis, vloerbekleding, binnenschrijnwerk, plafonds, bezetting, enz.) rekening houdend met de bevindingen van het stratigrafisch en materiaal-technisch onderzoek);
- vernieuwing van de technische installaties;
- afbikken van de achtergevel (op basis van een proefuitvoering) en herpleisteren met met traditionele kalkpleister;
- vernieuwing van het buitenschrijnwerk van de achtergevel : nieuwe geschilderde houten ramen naar historisch model met dunne dubbele beglazing;
- plaatsing van een vluchtrap en aanpassing van 2 raamopeningen;
- verwezenlijking van een Engelse koer aan de achtergevel;
- restauratie en isolatie van het dak.

**De KCML keurt de voorgestelde werken goed.** Ze meent dat het huidige dossier afdoende antwoorden formuleert op de vragen en bemerkingen uit haar vorige principeadvies. Het ontwerp werd op bepaalde punten op gepaste wijze aangepast (bijv. de herziening van de vluchtrap die niet langer een interventie op het dak vergt) en verfijnd ( in het bijzonder wat de restauratie van de interieurs betreft). De KCML aanvaardt ook het gebruik van afzelia voor de nieuwe ramen, rekening houdend met de aangehaalde argumenten en het feit dat het om de achtergevel gaat en dat de nieuwe ramen geschilderd zullen worden.

Verder formuleert de KCML **volgende aanbevelingen.**

- Algemeen genomen vraagt ze de DML de werf nauwlettend op te volgen. Tijdens de werken dient men ook **waakzaam te blijven over eventuele nieuwe elementen die aan het licht zouden kunnen komen n.a.v. aanvullende stratigrafische sonderingen tijdens de werken, bijv. inzake de afwerkingslagen. Indien nodig zal het ontwerp tijdig bijgestuurd worden in overleg met de DML.**

- De isolatie van het dak kan eveneens vergund worden. Wel vraagt de KCML de DML **waakzaam te zijn over een goede coördinatie met het restauratiedossier van het aanpalende pand, zodat beide daken na restauratie een homogeen geheel vormen.**

- De plannen en doorsnedes vertonen een onduidelijkheid wat betreft de aanwezigheid van een stalen "scheidingspaneel" met gezandstraald veiligheidsglas ter hoogte van de vluchtrap (paneel niet aangeduid op de plannen). Dit scheidingspaneel bevindt zich naast de trap, tussen het betreffende gebouw en de naaste buur, en dit om inkijk te verhinderen. **De vormgeving van dit element zou verfijnd kunnen worden om minder "zwaar" te ogen. Dit zal gebeuren in overleg met de DML.**

- Wat betreft de schouwen vertoont de opstand van de achtergevel geen 'verschil tussen de bestaande en de nieuwe toestand : **het is niet duidelijk hoeveel schouwen worden hersteld en behouden, of hoeveel er worden gedemonteerd. Dit punt moet verduidelijkt worden en de werken aan de schouwen verduidelijkt, in samenspraak met de DML.**

Bij wijze van besluit moedigt de KCML de bouwheer en ontwerper aan op basis van dit kwalitatief hoogstaand dossier de werken zo snel mogelijk aan te vatten dat het gebouw binnen afzienbare tijd in zijn totaliteit opgewaardeerd kan worden.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter

kopie : B.R.O.H. - D.M.L. : E. de Sart

## **Bijlage 1 : gedetailleerde lijst van de werken**

### *Stabiliteit:*

- Plaatsing nieuwe vloerplaat in de kelder (zonder te raken aan de funderingen – niet verankerd).
- Vernieuwing van de houten vloerstructuren van de 2 oostelijke gelegen klaslokalen op het gelijkvloerse niveau.
- Versteving van de houten vloerstructuren (moerbalken) om het draagvermogen te verhogen.
- Nazicht van (momenteel) 7 houten balkkoppen over de verschillende verdiepingen, waarvan visueel een aantasting zichtbaar is. Indien nodig zal er tot een polymeerchemische herstelling worden overgegaan.

### *Algemeen / van toepassing op het volledige gebouw:*

- Isoleren van al de houten vloeren met gespoten polyethyleenschuim (contactgeluidisolatie) en opvulling van de ruimte tussen de kinderbalken met minerale wol.
- Behoud en restauratie van alle bestaande schouwen en schouwlichamen.
- Restauratie van de originele houten bordestrap, gaande van het gelijkvloerse niveau tot de zolderverdieping. De trapbomen worden verankerd in de omringende metselwerkmuren. Traptreden die te zwaar zijn versleten worden identiek vervangen. Afwerking van de koningsstijl en de trapleuning in kleur 'Pruisisch blauw'.
- Uitvoering van aanvullend stratigrafisch onderzoek bij de demontagewerken.

### *Kelderverdieping:*

- Vervanging bestaande keldertrap door een nieuwe houten trap.
- Vloerafwerkingen: behoud en herplaatsen van de bestaande cementtegels in het achtergelegen klaslokaal; afwerking van de overige vloeren met nieuwe keramische tegels op een nieuwe betonnen ondervloer.
- Restauratie van 18<sup>de</sup>-eeuwse schouw en wasbak in blauwe hardsteen.
- Aanbrengen van nieuw pleisterwerk tegen de wanden van de kelderverdieping, uitgezonderd de wandtegels in lokaal 1.1 die gereinigd en behouden zullen worden.
- Deuren: 3 bestaande deuropeningen worden dichtgemetseld, openen van 2 nieuwe deuropeningen, restauratie van 2 bestaande deuren en hun originele afwerking, plaatsing van 4 nieuwe deuren.
- Behoud en restauratie van de bestaande maatkasten naar originele afwerking.

### *Gelijkvloerse verdieping:*

- Herstel en restauratie van het bestaand pleisterwerk van de muren.
- Verwijdering van de verlaagde plafonds van de 2 oostelijke gelegen klaslokalen en restauratie van de vrijgelegde decoratieve plafonds met geprofileerde lijsten.
- Vervanging houten vloerstructuren en eikenhouten vloerplanken van de 2 oostelijke gelegen klaslokalen.
- Plaatsing van op maat gemaakte kasten voorzien tegen 2 binnenwanden, naast de 2 bestaande schouwlichamen.
- Demonteren van de bestaande tegelvloer van de traphal (recente vloertegels in dambordpatroon, gespikkeld wit en zwart) en vervanging door nieuwe cementtegels.
- Deuren: dichten van 1 deuropening en restauratie van 4 bestaande houten deuren; vernieuwing van de beglazing in de sasdeur aan de inkom en plaatsing van een nieuwe glazen dubbele deur tussen de vroegere koetsdoorgang en de traphal.
- Voormalige koetsdoorgang:
  - restauratie volgens historisch model;
  - vernieuwing van de vloerbedekking met cementtegels naar "historisch model": achthoekige cementtegels met vierkante inlegstukken en omboording;
  - restauratie van de wanden en reconstructie lambrisering/plint en stuclijsten;
  - herstelling van de houtimitatie op de basementen en kapitelen van de pilasters, aanbrengen marmerimitatie op de schachten van de pilasters (palet van groen en rood), vrijlegging van de sokkels van de pilasters in blauwe hardsteen, donkergrijze plint schilderen.

### *Eerste verdieping:*

- Versterking van de houten vloerstructuren en plaatsing van nieuw parket in visgraatmotief, dit voor deze volledige verdieping uitgezonderd in de traphal, waar de eikenhouten vloerplanken geschilderd worden.
- Herstelling van het pleisterwerk van de muren en plafonds.
- Restauratie van de decoratieve plafonds met geprofileerde lijsten.
- Deuren: 3 houten deuren, vanuit de traphal naar de lokalen, worden gerestaureerd. 2 andere deuren worden vernieuwd naar "historisch model".
- Plaatsing van nieuwe maatkasten.

#### *Tweede verdieping:*

- Versteving van de houten vloerstructuren en plaatsing van nieuwe eikenhouten vloerplanken.
- Volledig herpleisteren van de muren en plafonds.
- verkleining van twee bestaande muuropeningen tot een reguliere deuropening en creatie van een nieuwe deuropening vanuit de traphal naar het voorste lokaal. Plaatsing van gerecupereerde deuren in deze kleinere muuropeningen en nieuwe deuropening geplaatst.
- restauratie van 1 marmeren en 2 houten schouwen.
- Plaatsing nieuwe maatkasten en herstel van bestaande inbouwkasten.
- vergroting van 1 vensteropening (verwijdering borstwering) als doorgang tot de nieuwe vluchttrap.

#### *Zolderverdieping:*

- Vloer: versterking van de houten moerbalken, vervanging van de houten kinderbalken, vervanging van de eikenhouten plankenvloer.
- Creatie van 3 bergruimtes en 1 stookruimte (cv ketel) rondom een centraal 'atelier'.
- Herpleisteren van de muren en de onderzijde van de dakvlakken.
- Deuren: restauratie van een bestaande deur en plaatsing van 5 nieuwe deuren.
- Plaatsing van een nieuwe binnentrap om vanuit de zolder naar de onderliggende tweede verdieping, in geval van brand, de brandtrap te kunnen bereiken.

#### *Technieken:*

- Vernieuwing van de elektrische installatie: verlichting, stopcontacten, data, computeraansluitingen, branddetectie, alarminstallatie, etc.
- Vervanging van de verwarmingselementen. De bestaande recente cv ketel wordt gerecupereerd en verplaatst naar de technische ruimte in de zolder. Er wordt ook een extra ketel bijgeplaatst.
- Inrichting van een technisch lokaal in de kelder.
- Aanvoer water via het naastliggende gebouw van het Imelda-Instituut in de Moutstraat.

#### **Achtergevel:**

##### *Restauratie:*

- Reiniging van de gevel met lage-druk-rotatiewervelsysteem.
- Afkappen ("afbikken") van de cementering, en dit volgens een techniek uitgetest bij een proefuitvoering in 2011 (op vraag van de KCML).
- Restauratie bakstenen parement waar nodig.
- Beschadigde dorpels in blauwe hardsteen vervangen of plaatselijk herstellen.
- Volledige herbepkeisteren van de gevel met traditionele kalkpleister en afwerking in dezelfde kleur en met dezelfde (olie)verf als deze gebruikt voor de voorgevel. - Het bestaande smeedwerk in de achtergevels zal roestwerend worden behandeld en bewaard.

##### *Openen gevelopeningen:*

- Heropenen van de grote opening van de voormalige koetsdoorgang, dichtgemetseld tijdens een vorige verbouwingsfase.
- Heropenen van twee dichtgemetselde vensteropeningen (op plan: rechts onderaan), ter hoogte van de kelderverdieping.
- De huidige smalle achterdeur, naast de voormalige koetsdoorgang, wordt aangepast en vergroot.

##### *Schrijnwerk:*

- Vernieuwen van al het buitenschrijnwerk van de achtergevel met geschilderde houten vensters in Afzelia naar historisch model en met dunne dubbele beglazing, inclusief roedeverdeling : van de 13 schrijnwerken (1 deur en 12 vensters) zijn er vandaag nog slechts 6 in hout (/origineel?), 5 werden vervangen door PVC-vensters en 2 openingen werden dichtgemaakt.
- Beglazing: de bestaande beglazing wordt volledig vervangen door dubbele beglazing met beperkte dikte (13 mm), type 3-4-33.2, met U-waarde van 1,6 à 2,4 W/m<sup>2</sup>K.
- Hang- en sluitwerk: Slechts 1 oorspronkelijk pompespagnolet is nog aanwezig. Het hang- en sluitwerk wordt dus vernieuwd, naar historisch model.
- Afwerkingslagen: bepaald op basis van stratigrafisch onderzoek op de nog oorspronkelijke ramen. De oudste verflaag zou een "crème-beige" kleur zijn, en deze werd weerhouden in het restauratiedossier voor de volledige achtergevel.

##### *Vluchttrap:*

- Plaatsing van een nieuwe aluminium brandtrap als tweede vluchtweg, om de gebruikers van de verdiepingen in het gebouw te leiden naar de speelplaats in geval van brand met aanpassing van 2 vensteropeningen naar deuropeningen (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping).

#### *Vluchtrap:*

- Plaatsing van een nieuwe aluminium brandtrap als tweede vluchtweg, om de gebruikers van de verdiepingen in het gebouw te leiden naar de speelplaats in geval van brand. Op niveau van de eerste verdieping gaat de vluchtrap over in een groter platform, om de trap naar de begane grond (koer) uit de weg van de voormalige koetsdoorgang te houden.
- Plaatsing van een scheidingspaneel naast de vluchtrap (zijde naastliggende buur) (stalen skeletstructuur ingevuld met gezandstraald veiligheidsglas).
- Aanpassing van 2 vensteropeningen (verwijdering borstwering) 1 op de eerste en 1 op de tweede verdieping.

#### **Binnenkoer/speelplaats:**

- Creatie van een nieuwe Engelse koer gecreëerd, gelegen vóór de twee te heropenen keldervensters in de achtergevel, om zo terug rechtstreekse toegang tot de kelder en daglicht te voorzien. De vloer van deze koer wordt met nieuwe betontegels bezet.
- Vernieuwing vloerbedekking van de 'speelplaats' met betontegels.

#### **Dak:**

- Demontage van de bestaande dakbedekking en dakkepers, inspectie van de structuur.
- Versteving van de gordingen met opgelijmde stalen platen. Deze interventie is noodzakelijk daar de gordingen momenteel doorbuigen.
- Plaatsing nieuw dakkepers met ertussen isolatie in minerale wol.
- Vernieuwing van de dakbedekking: dampscherm onder de kepers, extra isolatie bovenop de kepers (polyisocyanuraatschuimplaten (PIR), dikte 120 mm), onderdakfolie, pan- en tengellatten.
- Pannen: de rode keramische pannen worden vervangen door holle keramische dakpannen met kleur 'vieilli blauw' gesmoord, naar analogie met het dak van de naaste (linker) buur.
- verwijdering 2 bestaande kleine dakvensters en plaatsing van één grote dakvenster (verrière ) voor de natuurlijke verlichting van de atelierruimte.
- Vernieuwing van de bakgoot van de achtergevel.
- Vernieuwing regenwaterafvoer aan de achterzijde van het gebouw: het regenwater van het volledig dak – voorste en achterste dakvlak- zal langs de achterzijde afgevoerd worden. (Op vraag van de KCML wordt deze bestaande toestand behouden.)
- Plaatsing van (18) ladderhaken.
- Herstel van alle schouwen die momenteel nog in gebruik zijn worden . Demoneren schouwen die niet meer in gebruik zijn (enkel bovendaks).