

ARTER
Dhr. J. VAN DESSEL
Stoofstraat 30
1000 BRUSSEL

O/ref. : GM/BXL2.1602/s.559_COMPL_ARCH
Bijlage : /

Brussel,

AANGETEKENDE ZENDING

Geachte,

Betreft: BRUSSEL. Stoofstraat, 36-38. Restauratie van de voorgevel, herbestemming van de verdiepingen tot woning met afzonderlijke toegang– Aanvraag van bijkomende inlichtingen.

U hebt bij de Directie Stedenbouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een vergunningsaanvraag ingediend voor werken aan beschermd erfgoed. De KCML werd op 3 september 2014 door de Directie Stedenbouw verzocht hierover advies uit te brengen en behandelde dit dossier tijdens haar vergadering van 1 oktober jl.

Na onderzoek van het dossier is echter gebleken dat de Commissie niet over alle gegevens beschikt om over de aanvraag met volledige kennis van zaken een eensluidend advies te kunnen uitbrengen. Volgens de bepalingen van artikel 177, §2 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, vraagt de Commissie dan ook het bijkomende inlichtingen te verstrekken over bepaalde aspecten van de aanvraag.

Het project betreft de restauratie van de voorgevel en het dak en de herbestemming van de verdiepingen tot woonruimte met een afzonderlijke toegang. De KCML stelt zich in het kader van dit dossier vragen bij het **restauratievoorstel van de voorgevel** zoals dit vandaag voorligt. Dit voorstel is gebaseerd op materiaal-technisch onderzoek dat nog niet volledig is (meer bepaald het verder vrijleggen en onderzoeken van de afwerkingslagen van de gevel, in het bijzonder op de 2^e verdieping). Het uitgangspunt van de restauratie is het zichtbaar maken van de historische evolutie van het gebouw door middel van een gedifferentieerde gevelbehandeling. Daarbij gaat men uit van de hypothese, gebaseerd op diverse materiële sporen, dat het huidige voorhuis oorspronkelijk (in 17^e eeuw) een diephuis was met één verdieping en twee traveeën. Vermoedelijk in de 18^e eeuw werd dit huis verbreed met één travee, opgehoogd en voorzien van de huidige klokgevel. In de 19^{de} eeuw werd de begane grond verbouwd tot winkelpui. Die 19^{de}- eeuwse pui die in 1988 werd afgebroken, werd enkele jaren geleden gereconstrueerd en behoort dan ook niet tot de huidige aanvraag.

Het ontwerp wil de belangrijkste bouwfases visualiseren door de gevelbehandeling en het buitenschrijnwerk van de eerste en tweede verdieping te differentiëren. Daarbij voorziet men de huidige cementbepleistering met schijnvoegen, die de hele gevel bedekt, te verwijderen en vervolgens opnieuw te bezetten met een natuurlijke kalkpleister met ingesneden voegen (imitatie staand baksteenverband met oranjebruine pigmentering op de eerste verdieping). Het gevelvlak op de tweede verdieping, de klokgevel en het fronton zou worden afgewerkt met een eenvoudige witte kaleilaag (voorlopige voorstel in afwachting van de verdere vrijlegging van de gevel).

Voor wat betreft het schrijnwerk wordt eveneens een gedifferentieerde aanpak naar voor geschoven: het bestaande houten schrijnwerk van de eerste verdieping, dat ogenschijnlijk dateert uit de 18^{de}-eeuwse bouwfase, wordt gerestaureerd (o.a. identieke vervanging van de verweerde waterlijsten, vervangen en plaatsen van hang- en sluitwerk volgens 18^{de}-eeuws model, behoud van het vast kader met toegevoegde overkragende arduinen dorpels aan de buitenzijde, vervangen van de bestaande beglazing door gelaagde beglazing van 7 mm dikte). Op deze verdieping voorziet men ook een tweede raam aan de binnenzijde om de akoestische en energetische kwaliteiten te verbeteren (stalen voorzetraam met dubbele beglazing).

Op de tweede verdieping is de korfboogopening momenteel voorzien een standaardraam met isolerende beglazing van recente datum. Het betreft een raam zonder erfgoedkundig belang waarvan de proporties weinig evenwichtig zijn (vast bovenlicht te groot ten opzichte van de opendraaiende vleugels). Ook de ramen van de twee flankerende oculi zijn niet meer origineel. Het ontwerp stelt voor het buitenschrijnwerk van de 2^e verdieping te vervangen door hedendaags schrijnwerk in gelakt staal met dubbele beglazing.

Algemeen genomen gaat de KCML niet akkoord met het principe om de opeenvolgende bouwfases zichtbaar te maken bij de restauratie van de gevel. Dit leidt tot een verwarrend en hybride voorstel dat de leesbaarheid en het uitzicht ten goede komt, noch van het pand zelf, noch van de Stoofstraat. De aanwezigheid van opeenvolgende bouwfases is inherent aan dit soort panden uit het historische stadscentrum. Het is echter niet zinvol deze sporen afzonderlijk leesbaar te maken. Bij gelijkaardige restauraties heeft de KCML dan ook steeds voor een coherente aanpak gepleit, volgens een welbepaalde referentieperiode (doorgaans 2^e helft 19^{de} – begin 20^e eeuw). Het is namelijk kenmerkend voor de bouwevolutie van dit type panden dat, telkens wanneer een nieuwe, betekenisvolle bouwfase werd aangevat, het globale uitzicht werd aangepast. Oudere elementen werden daarbij gerecupereerd en geïntegreerd, maar aan het zicht onttrokken door een nieuwe afwerking die de gevel opnieuw een coherent uitzicht moest geven in overeenstemming met de stilistische ontwikkelingen. Dit gegeven staat haaks op het huidige voorstel om de gevel anders te gaan behandelen naargelang de periode waaruit een bepaald geveldeel stamt, waardoor een eerder heterocliet uitzicht zou ontstaan dat historisch nooit samen heeft bestaan.

Daarom vraagt de KCML ook in dit geval eenduidig te kiezen voor ***één welgekozen referentieperiode als leidraad voor de restauratie van de volledige gevel (afwerking en schrijnwerk)***. Die referentieperiode dient coherent te zijn met de bestaande geveltypologie (3 traveeën en drie bouwlagen met klokgevel) en ook rekening te houden met de begane grond en gelijkaardige panden in de Stoofstraat.

Om de meest adequate gevelafwerking te bepalen, vraagt de KCML in de mate van het mogelijke het onderzoek naar de afwerkingslagen ter hoogte van de tweede verdieping aan te vullen.

Ook voor wat betreft het schrijnwerk dient het huidige ontwerp herbekeken te worden en aangepast tot een meer coherent voorstel dat zich inschrijft in de gekozen referentieperiode. In dat opzicht moet in elk geval de optie om hedendaags stalen schrijnwerk te plaatsen in de ramen van de 2^e verdieping herbekeken te worden.

De Commissie kan wel begrip opbrengen voor de wens van de bouwheer om de performantie van het buitenschrijnwerk te verbeteren. Dat dient echter zodanig te gebeuren dat er een evenwicht blijft bestaan tussen de isolatiewaarde van het metselwerk van de gevel en die van het nieuwe schrijnwerk. In vergelijking met de vermoedelijke U-waarde van de bakstenen gevels is het nieuwe stalen schrijnwerk te performant (1,1 W/m²K). Deze energetisch zeer performante vensters dreigen een nadelig effect te hebben op de vochtuishouding van het historische gebouw en zo vochtproblemen te veroorzaken. ***Er dient dan ook geopteerd te worden voor een minder performante beglazing*** (de U-waarde van het schrijnwerk mag niet lager zijn dan die van de gevel), zowel op de 1^e als de 2^{de} verdieping).

Voor wat de eerste verdieping betreft, laat het huidige dossier niet toe in detail te evalueren wat de precieze impact is op de interieurs van de nieuwe voorzetramen. De details tonen dat de voorzetramen niet in de dagkanten geplaatst worden maar een extra omkasting vragen aan de binnenkant, wat weinig valoriserend zou zijn voor het interieur. ***De KCML vraagt in dat verband enerzijds de interieur en de impact van de voorzetramen beter te documenteren en, anderzijds, na te gaan of de details van die ramen aangepast kunnen worden zodat ze visueel minder storend zijn.***

Anderzijds preciseert het dossier de restauratie-interventies op het bestaande schrijnwerk niet raam per raam. Uit de algemene nota blijkt het mogelijk om een verregaande restauratie te gaan waarbij een groot aantal onderdelen zouden vervangen worden (waterlijsten, hang- en sluitwerk, enz.). Het lastenboek voorziet trouwens ook een post “reconstructie van schrijnwerk”. Om dit punt beter te kunnen evalueren vraagt de Commissie ***een nauwkeurige inventaris op te maken van de drie ramen van de 1^e verdieping en van de ingrepen die nodig zijn voor hun restauratie.***

Er dient in dat kader ook te worden geëvalueerd of de performantie van de bestaande ramen kan verbeterd worden door op de ramen zelf in te grijpen.

Indien echter blijkt dat moet overgegaan worden tot de vervaging van een erg groot aantal onderdelen van de ramen of eventueel zelfs tot reconstructie, dan dient overwogen te worden om deze 3 ramen te vervangen door identieke, verbeterde ramen (traditionele houten ramen met hol- en bollijsten en echte kleinhouten, maar met een performantere beglazing en betere luchtdichtheid).

De KCML vraagt dan ook de voornoemde pistes dan verder te documenteren en de meest adequate en evenwichtige oplossing te weerhouden, ook in relatie tot de gekozen referentieperiode.

Voor wat de **inrichting van de verdiepingen tot woning** betreft, onderschrijft de KCML de grote lijnen van het ontwerp. Ze stelt echter vast dat de haalbaarheid van het project staat of valt met het akkoord van de Stads Brussel over het gebruik van de doorgang via de spiegelboogdeur, die eigendom is van de Stad. ***Ze vraagt dan ook te verduidelijken of dit akkoord reeds werd bekomen en het samenwerkingscontract hieromtrent reeds werd opgesteld.***

Om de wettelijke termijnen te respecteren, moet de KCML haar eensluidend advies ten laatste uitbrengen tijdens de vergadering van 3 december 2014. ***Daartoe moet de bijkomende informatie op het secretariaat van de KCML ingediend worden vóór donderdag 27 november 2014*** (KCML, Tour en Taxis, Koninklijk Pakhuis, Havenlaan 86c, 1000 Brussel). Indien zij de documenten vroeger ontvangt, zal de Commissie haar eensluidend advies formuleren tijdens een eerdere zitting om bij te dragen tot de snelle afhandeling van de bouwaanvraag. De documenten moeten afgeleverd worden in vijf exemplaren. Eén exemplaar moet rechtstreeks gericht worden aan de DML (BROH-DML, M. E. de Sart, Vooruitgangstraat 80, bus 1, 1035 Brussel).

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

kopie : **BROH-DML** – Th. Wauters, M. Vanhaelen, E. de Sart,
BROH-DS – M.-Z. Van Haeperen.