

**M.B.H.G. - B.R.O.H.**  
Directie Monumenten en  
Landschappen  
*Manja Vanhaelen*  
Gemachtigd Ambtenaar  
CCN - Vooruitgangstraat 80, bus 1  
1035 Brussel

U/Ref: 04/PFU/599764 (DS)  
SD/2043-0804/01/2015-058PR (DML)  
O/Ref: GM/BXL2.1967/s.589  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Arduinkaai 21. Restauratie gevels en dak. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.  
*Dossier behandeld door Dhr. S. Duquesne.*

In antwoord op uw brief van 09/06/2016 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 10/06/2016, maken wij u het **gunstig eensluitend advies onder voorbehoud** over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 22/06/2016 over hoger vermelde aanvraag.

*Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van 21/11/2007 beschermt het pand gelegen aan de Arduinkaai 21 in zijn totaliteit.*

Dit traditionele gebouw uit de 17e eeuw ligt in het hart van het oude havenkwartier. De oorspronkelijke trapgevel aan de Arduinkaai werd in 1921 grondig verbouwd tot een klokgevel en bepleisterd met een imitatie van Euvillesteen. De rechthoekige vensteropeningen werden in die periode omgevormd tot steekboogvensters op de twee onderste bouwlagen en een rondboogvenster ter hoogte van de topgevel, allen door een sierlijst omkaderd. Op de benedenverdieping, werden in de oorspronkelijke sokkel twee kelderramen met traliewerk gerealiseerd, evenals een rondboograam (nu dichtgemetseld). In de rechter travee bevindt zich een grote koetspoort in een vlakke omlijsting in draadzandsteen op een sokkel. Een ovaal bovenlicht (verbouwing van een rechthoekig venster in 1921) verlicht de koetsdoorgang. De achtergevel in niet gepleisterde baksteen, werd grondig gerenoveerd in 2003 (reconstructie van de traditionele gevel uit het ancien regime).

Het gebouw bevindt zich vandaag in een slecht onderhouden toestand ten gevolge van werken uitgevoerd in 2003 door de vorige eigenaar. De werken aan het dak en de achtergevel werden niet volledig uitgevoerd waardoor het gebouw blootgesteld is aan verschillende weersomstandigheden. Tijdens de werken in 2003 werd de dakruimte gedeeltelijk, gewijzigd met toevoeging van vier nieuwe dakkapellen en een verbinding met de woning op Arduinkaai 22. De straatgevel bevindt zich in een middelmatige toestand, vooral het simillpleisterwerk in en de elementen in natuursteen dienen behandeld te worden. In het interieur werden er eveneens werken zonder vergunning uitgevoerd. ,

De werken zonder vergunning, maakten het voorwerp uit van de volgende vaststellingen :

1. *Proces-verbaal van de Stad Brussel, dienst Stedenbouw (PV BR/031/09), opgesteld op 01:04/2009, tot vaststelling van de volgende inbreuken:*

- slooping van de achtergebouwen (gelegen achter huisnummers 21 en 22), op één na dat verbouwd werd in een "pagodestijl";

- plaatsing van twee nieuwe dakkapellen op het dak, langs de kant van het huis gelegen op nummer 20;
- realisatie van een nieuwe uitbouw werd tussen het dak en de gemene muur met het huis gelegen op nummer 22.

2. *Proces-verbaal BR.66 van 18.12.2013, opgesteld door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, tot vaststelling van volgende overtredingen:

- vervanging van de dubbele straatdeur (in vergelijking met een foto genomen op 23.10.2008);
- werken op de eerste verdieping om een bestaande kamer tot badkamer om te vormen;
- verwijdering van vier bestaande deuren van de eerste verdieping (behalve de toekomstige badkamer en de deur van de trap tot de zolder) en vergroting van de deurnissen;
- verwijdering en dichtmaken van een nis met deur tussen de voorkamer en de toekomstige badkamer;
- installatie van een nieuw toilet en een douchekamer tussen de voor- en de achterkamers;
- plaatsing van een hoge dubbele binnendeur op de eerste verdieping tegen een muur van het gelijkvloers.

#### De aanvraag

De huidige aanvraag heeft alleen betrekking op de buitenschil en omvat de restauratie van de straatgevel, de achtergevel en het dak van de woning. De werken aan het interieur zijn voorzien in een volgende restauratiefase. Het huidige dossier bevat echter reeds een degelijke en omvangrijke bouwhistorische studie van het pand (stedenbouwkundige evolutie, bouwhistoriek, materiaal-technisch onderzoek) die ook reeds het interieur documenteert.

De belangrijkste werken uit het huidige project zijn:

- . de restauratie van de voorgevel volgens de referentiefase van 1921 : reconstructie van het simipleisterwerk van de plint; reconstructie van de kroonlijst van de klokgevel; plaatsing van een nieuw bovenlicht boven de toegangsdeur. De dubbele straatdeur zelf wordt (nog) niet vervangen of aangepast.
- . de vervanging van de betonnen trap, die in 2003 tegen de achtergevel werd geplaatst omwille van veiligheidsredenen, door een nieuwe stalen trap die losstaat van de gevel en volledig omkeerbaar is.
- . de restauratie van het dak en de verwijdering van de interventies van 2003 door de vorige eigenaar werden uitgevoerd: verwijdering van de twee dakkapellen langs de kant van het huis gelegen nummer 20 en van de uitbouw tussen het dak en de gemene muur met het huis gelegen op nummer 22) ; plaatsing van nieuwe dakpannen overeenkomstig de vaststellingen van de historische studie.

***De Commissie brengt een gunstig advies uit over de aanvraag die een eerste, belangrijke stap vormt in de restauratie en herwaardering van het beschermde pand. In dat kader waardeert ze ook het initiatief van de bouwheer om reeds een grondige bouwhistorische studie te laten uitvoeren. Ze moedigt hem dan ook aan binnen afzienbare tijd een aanvraag in te dienen voor de restauratie van de overige delen van het pand.***

Wat de huidige aanvraag betreft, wordt gevraagd om ***volgende voorwaarden na te leven tijdens de uitvoering van de werken:***

- De ***DML nauw betrekken bij de uitvoering van de werf*** en in voorkomend geval haar vóór de uitvoering van de betreffende werken elk element of document voor te leggen dat nodig is voor de goede uitvoering van de handelingen en werken, zoals stalen, proeven, resultaten van sonderingen en analyses, details en technische fiches, opmetingen,...

N.B. De bouwhistorische studie omvat aanbevelingen inzake restauratietechnieken en materialen. Op die manier vormt ze een belangrijke aanvullende en onmisbare bijlage aan het restauratiebestek.

- Tijdens de werken moeten ***alle waardevolle elementen van het interieur*** (waaronder de muurschilderingen die aan het licht kwamen) ***zorgvuldig beschermd en bewaard worden*** en alle

nodige maatregelen worden getroffen om te verhinderen dat deze tijdens de werken verder beschadigd worden.

- Overwegende de ligging van het perceel binnen de historische kern van de Vijfhoek, in de wijk van de oude haven, en gezien de aard van de huidige bebouwing (traditioneel huis uit het ancien regime) dient de vergunninghouder aan de Cel Archeologie van de Directie Monumenten en Landschappen **de organisatie toe te laten van de archeologische opvolging** van de renovatie/afbraakwerken met documentatie van de tijdens de werken vrijgelegde elementen en eventuele recuperatie van de gedemonteerde elementen (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02/204.24.35, [archeologie@gob.brussels](mailto:archeologie@gob.brussels)).

Verder moeten volgende bemerkingen aangaande de technische bepalingen in acht worden genomen :

- 01.05.12 Slopen van de buitentrap aan de achtergevel: *“de stenen worden zo voorzichtig mogelijk gedemonteerd om een zo groot mogelijk aantal te kunnen hergebruiken bij de heropbouw van de muurdelen. Deze bakstenen worden op de werf opgeslagen en afdoend beschermd”*: **deze werkwijze wordt aangemoedigd**;

- 01.06.27 Verwijderen van daktimmerwerk: kepers van de daken *“na volledige verwijdering van de kepers zal door de architect worden aangeduid welke delen vervangen zullen worden”*: dit moet gebeuren **in overleg met de DML** (cel werken en cel archeologie);

- 01.06.61 Controle van de goede toestand van het daktimmerwerk *“de aannemer zal in overleg met de architect bepalen welke delen danig verweerd en/of defect zijn zodat restauratie en /of hergebruik niet meer mogelijk zij. Deze elementen worden, na akkoord van de architect en na een gedetailleerde opmeting (ifv reconstructie of reproductie) afgevoerd worden (demontage en afvoer inbegrepen in de navolgende artikels)”*: dit zal gebeuren **in overleg met de DML** (cel Werken en cel Archeologie);

- 01.06.62: Controle door een specialist naar eventuele aantasting door insecten en schimmel: **die controle moet zo snel mogelijk worden uitgevoerd** (zie ook artikel 01.06.63 Behandeling van aantasting van insecten en / of schimmels *“indien er een behandeling noodzakelijk is volgens de bevindingen tijdens de controle, wordt dit voor de verdere restauratie onmiddellijk uitgevoerd”*).

- 04.01 Gevelreiniging: *“de in onderhavig lastenboek opgenomen gevelreinigingswerken beslaan het volledige geveloppervlak van het gebouw bestaande uit blauwe hardsteen, zandsteen en pierre-simili. Uit testen zal blijken welke gevelreinigingstechniek voor welk oppervlak best geschikt is”* : **de criteria die de keuze voor ene bepaalde reinigingstechniek motiveren, moeten nader toegelicht worden, in samenspraak met de DML.**

- 04.02.11 Restauratie kapconstructie *“de kapconstructie wordt nauwkeurig nagezien op gebreken die structurele problemen zouden kunnen veroorzaken. Dergelijke onderdelen worden indien mogelijk hersteld. De te vervangen onderdelen worden in overleg bepaald met de architect.”*: dit zal gebeuren **in overleg met de DML** (cel Werken en cel Archeologie);

- 04.02.12 Restauratie kapconstructie *“De afstand tussen de gordingen aan de straatkant is te groot, er wordt een derde gording tussen de twee bestaande toegevoegd”*: waarop baseert dit voorstel zich precies? **Deze interventie moet verder gemotiveerd worden, in samenspraak met de DML.**

- 04.02.30 Reconstructie kroonlijsten – voorgevel *“deze zijn gebaseerd op historische plannen, foto’s en sporen. Omdat voor de desbetreffende kroonlijsten geen historisch model bestaat voor de reconstructie, baseert de aannemer zich bij de uitwerking van de reconstructietekeningen op de zelf uitgevoerde detailtekeningen en de principedetails voor de reconstructie van de kroonlijst. De aannemer dient een voorstel voor de aansluiting en de structuur van de te reconstrueren kroonlijst die boven het bestaande metselwerk zal worden uitgevoerd”*: **de uitvoeringstekeningen zullen voorafgaand aan de DML voor akkoord worden voorgelegd.**

- 04.07.61. Nieuw buitenschrijnwerk in hout naar historisch model *“het nieuw schrijnwerk wordt t.a.v. het bestaande schrijnwerk technisch geoptimaliseerd: dubbele beglazing en een goede dichting van de aansluiting tussen het schrijnwerkgeheel en de ruwbouw – het voorleggen van de uitvoeringstekeningen ter goedkeuring van het bouwteam – de opmaak van de nodige*

berekeningsnota's voor het schrijnwerk, de beglazing".- "uitvoering – bestaande ramen in de gevels (boven de inkom deur en ramen aan de voorgevel op zolderniveau) dienen als model voor de nieuwe te maken ramen. De gereconstrueerde ramen zijn wat betreft vorm en uitzicht en profilering en wat betreft plaatsing- en verbindingstechnieken identiek aan de oorspronkelijke ramen. De houtsecties van de ramen dient in voorkomend geval aangepast voor het plaatsen van een dubbele beglazing": **uitvoeringstekeningen en, indien nodig, een proefmodel zullen voorafgaand voor akkoord worden voorgelegd aan de DML.**

- 04.08.71 Reversibel antigraffiti : **een testoppervlakte zal voorafgaand voor akkoord aan de DML worden voorgelegd.**

- 05.03.13 Thermische isolatie van het dak: er wordt geen zichtbare verhoging van het dak toegelaten, de plannen ARD – SVAR D02 verduidelijken dat er bij het isoleren van het dak geen verhoging aan te pas komt.

- 05.04.40. Dakbedekkingen met leien: deze post wordt best verwijderd uit het typebestek aangezien er geen leien worden gebruikt bij de nieuwe dakbedekking maar dakpannen.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter