

Brussel Stedelijke Ontwikkeling
Directie Monumenten en
Landschappen
De Heer Th. Wauters
Directeur
CCN - Vooruitgangstraat 80, bus 1
1035 Brussel

U/Ref: SD/2078-0025/04/2017-148PR (DML)
06/PFU/629584 (DS)
O/Ref: JMB/EVR-2.30/s.606
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : EVERE. Onze-Lieve-Vrouwlaan 135: appartementsgebouw Vanooteghem
Regularisatie verbouwingen interieur en exterieur – restauratieaanvraag.
Aanvraag tot unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.
Dossier behandeld door Stephane Duquesne

In antwoord op uw brief van 09/06/2017 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 12/06/2017, maken wij u het **gunstig eensluitend advies onder voorbehoud** over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 21/06/2017 over hoger vermelde aanvraag van een unieke vergunning;

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 juli 2006 beschermt als monument bepaalde delen van het gebouw gelegen Onze-Lieve-Vrouwlaan 135 te Evere (de voor-, achter- en zijgevels, de dragende structuur, het dak, de traphal (met inbegrip van de trap en de trapleuning, de verlichtingselementen en de decoratieve panelen van G. Vanooteghem) en appartement 4.2).

Het pand werd in 1950 ontworpen door de bekende Belgische architect Willy Van der Meeren (1923-2002). Dit appartementsgebouw in modernistische stijl werd gebouwd op de hoek van de Onze-Lieve-Vrouwlaan en de A. Vanden Bosschestraat, op een perceel met beperkte afmetingen. Dankzij de afmetingen en de originaliteit van de architectuur vormt het gebouw van Van der Meeren een markante plek in de stad. De beschrijving van het goed is toegevoegd in bijlage.

Historiek van het dossier

- Bouwvergunning afgeleverd op 1/07/1952 voor de bouw van een meergezinswoning met 5 appartementen en met een handelszaak op het gelijkvloers.
- Bouwvergunning afgeleverd op 28/08/1989 voor de transformatie van het gelijkvloerse appartement in restaurant met keuken.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6/07/2006 tot bescherming als monument van bepaalde delen van het gebouw.
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27/08/2009 voor de reconstitutie van het buitenschrijnwerk.
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 16/03/2011 voor de restauratie van vier borstweringen in de voorgevel.
- Aankoop van het gebouw door een nieuwe eigenaar op 12/04/2013.
- In september 2013 starten niet vergunde moderniserings- en verbouwingswerken door de nieuwe bouwheer.
- Alle appartementen worden verhuurd in 2014.
- Pro-Justitia wordt opgemaakt op 13/11/2015 met de vaststelling van volgende inbreuken:
 - Vervangen van de inkomdeur van het restaurant op het gelijkvloers;
 - Vervangen van het raam in de duplex van het restaurant;
 - In de appartementen van de eerste verdieping, de uitbreiding van de mezzanine en het plaatsen van een nieuwe borstwering aan de binnenzijde van het raam;
 - In het appartement van de tweede verdieping, de volledige vernieuwing van het interieur.
- Het restaurant opent in januari 2016.
- De huidige stedenbouwkundige aanvraag tot regularisatie wordt ingediend bij de Directie Stedenbouw op 28/02/2017.

Beschrijving van de werken

De huidige aanvraag betreft zowel de regularisatie van een aantal inbreuken vastgesteld op 13/11/2015 evenals de renovatie van het gebouw:

- het vervangen van de inkomdeur van het restaurant (linker travee gelijkvloers), van een raam op de duplex van het restaurant (tussenverdieping linker travee) en van de gemeenschappelijke inkomdeur van de appartementen op het gelijkvloers;
- het wegnemen van de houten borstweringen, aan de binnenzijde van het raamkader, ter hoogte van de appartementen A2.1 duplex, A2.2 duplex en A4.1 duplex;
- het regulariseren van de uitbreiding van de mezzanine voor appartementen A.2.1, A2.2 en A4.1. Deze aanpassingswerken zijn niet structureel (lichte structuur, gemakkelijk te ontmantelen): de bestaande vide werd met houten timmerwerk evenwijdig aan de voorgevel, loodrecht op de dragende muren geplaatst en afgewerkt met een houten beplanking. Uit onderzoek ter plaatse kon worden vastgesteld dat het origineel keukenmeubilair in appartement A2.1 beperkt is tot een rij onderbouwkasten aan het raam van de achtergevel en een dubbele kolomkast met schuifpanelen daar recht tegenover. In de hoek is een nis geplaatst. De originele toestellen zijn niet meer aanwezig en het aanrecht is vervangen. Het resterend origineel keukenmeubilair is na 67 jaar intensief gebruik logischerwijze verouderd;
- het regulariseren van de moderniserings- en verfraaiingswerken van de niet beschermde appartementen A2.1, A2.2 en A4.1;
- het regulariseren van de moderniserings- en verfraaiingswerken van de als monument beschermde duplex A4.2;
- de renovatie van de volledige traphal (kelderverdieping, gelijkvloers, tweede verdieping, vierde verdieping en vijfde dakverdieping) in het kader van de algehele veiligheid en de brandveiligheid in het bijzonder. De huidige traphal bevindt zich in een slecht onderhouden toestand. Ter hoogte van de dakverdieping is er waterschade ten gevolge van een oude lek in het dak. De deur naar het dak bevindt zich in slechte toestand. Zij dient gerestaureerd te worden en dit voor zover dit mogelijk is. Uit brandveiligheid dient de deur voorzien te worden van een automatische openingsmechanisme, aangesloten op de brandcentrale. Het origineel sierpaneel op de tweede verdieping in de traphal zal worden gereinigd.
- de gevelrestauratie: de reiniging van de gevels wordt voorzien. Daar waar nodig wordt restauratie voorzien van de onderdelen in gewapend beton.

Toelichting m.b.t. de eerdere restauratie van de ramen en de borstweringen

De ramen van de vier duplexappartementen werden in een recent verleden volledig gereconstrueerd naar oorspronkelijke toestand. De borstweringen werden eveneens naar oorspronkelijk model vervangen. De nieuwe deur van het restaurant, het nieuw raam op de eerste verdieping van het restaurant alsook de nieuwe inkomdeur worden door dezelfde restauratiearchitect ontworpen. Gezien de bijzondere grote uitvoeringskwaliteit waarmee de voorbije werken werden uitgevoerd, is er garantie dat de komende interventies dezelfde kwalitatieve restauratiedoelstellingen zullen vervullen.

Advies van de KCML betreffende de niet voor eensluidend advies voor te leggen interventies

- Het regulariseren van de uitbreiding van de mezzanine van de appartementen A2.1 duplex, A2.2 duplex en A4.1 duplex: de KCML betreurt deze in overtreding uitgevoerde werken. Hoewel de nieuwe vloeren op structureel vlak lichte en omkeerbare ingrepen zijn, vormt deze verbouwing een probleem m.b.t. de verluchting van de bijkomende slaapkamer aan de straatzijde en dus voor de bouwhygiëne van het pand. **De KCML kan in geen geval toestaan dat de noodzakelijke ventilatie een materiële of visuele impact zou hebben op het recent vervangen raamgeheel in de voorgevel en vraagt een oplossing uit te werken die adequaat is op erfgoedvlak (volledig of gedeeltelijk wegnemen van de scheidingswand tussen beide kamers, ventilatie met aangepast tracé ?).**
- Betreffende het regulariseren van de moderniserings- en verfraaiingswerken van de niet beschermde appartementen A2.1, A2.2 en A4.1: rekening houdend met de voormalige, verwaarloosde toestand van deze appartementen, **uit de KCML geen bezwaar tegen de uitgevoerde moderniserings- en verfraaiingswerken.**

Advies van de KCML betreffende de voor eensluidend advies voor te leggen interventies

Algemeen genomen vraagt de KCML het dossier te verfijnen en op volgende punten te vervolledigen.

- Betreffende de gevelrestauratie: de betonrestauratie werd noch in het bestek, noch in de meetstaat opgenomen. **De KCML kan zich hierover dus niet uitspreken en vraagt het dossier te vervolledigen met de technische voorstudies en betonrestauratiebeschrijvingen. De KCML dringt erop aan dat - alvorens het voegwerk van de plinten van de buitengevels te verwijderen en te hervoegen - een proef wordt uitgevoerd en voorgelegd voor akkoord.**
- Betreffende de inkomdeur van het restaurant, het vervangen van het raam op de duplex van het restaurant en van de gemeenschappelijke inkomdeur van de appartementen: **de KCML brengt gunstig advies uit onder voorbehoud de uitvoeringstekeningen, kleurstalen en beglazing te preciseren. Zij uit geen bezwaar tegen de voorgestelde aanpassing van het bouwbeslag van de hoofdtoegang (spiegelen van het handvat). Ook de aanpassing van de winkelpui is aanvaardbaar maar in dat verband is het aanbevolen de modules van het schrijnwerk op de tussenverdieping te hernemen op de begane grond met integratie van de nieuwe winkeldeur.**

- Betreffende het wegnemen van de houten borstweringen aan de binnenzijde van het raamkader van appartementen A2.1 duplex, A2.2 duplex en A4.1 duplex: **de KCML gaat hiermee akkoord op voorwaarde dat de gaten, waarin de borstweringen werden vastgemaakt, worden dichtgemaakt volgens de regels van de kunst. Een proefrestauratie moet worden uitgevoerd alvorens alle gaten te dichten.**
- Betreffende de renovatie van de traphal met toegangsdeur tot het dak in het kader van de algehele veiligheid en de brandveiligheid in het bijzonder: **de KCML vraagt dat de restauratie zou stoelen op een stratigrafische studie.**
- Betreffende het regulariseren van de moderniserings- en verfraaiingswerken van de als monument beschermde duplex A4.2. : de structuur, de indeling, de lamellen op de bovenverdieping, de borstwering van de interne trap alsook de traptreden werden gevrijwaard. Het overige van de beschermde duplex werd spijtig genoeg zwaar aangepast ten koste van de authenticiteit. De vloeren, wanden, plafonds, de badkamerinrichting en de keukeninrichting bevinden zich niet meer in oorspronkelijke toestand. De KCML betreurt het verlies van authentiek materiaal alsook van het door Willy Van der Meeren gecreëerde kleurenpalet. **Daarom vraagt de KCML in het kader van de huidige renovatiecampagne een stratigrafisch onderzoek uit te voeren en de conclusies ervan samen met de DML te evalueren. Dit vooronderzoek moet de basis vormen van de nodige opwaardering van de beschermde ruimten op korte of middellange termijn.**

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

Met de meeste hoogachting,

A. AUTENNE
Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie : BDU-DML : St. Duquesne

Beschrijving van het goed

Het gebouw uit gewapend beton heeft een kubusvorm en bestaat uit vier niveaus waaronder een tussenverdieping. De ruim open voorgevel met zijn twee traveeën met brede vensteropeningen contrasteert met de blinde zijgevel. De structuur van dit blok wordt gevormd door de vier draagmuren (met name gemeenschappelijke scheidingsmuur en de zijgevel, evenals de twee tussenmuren, die de traphal afbakenen) en de vloerplaten die de verschillende niveaus afbakenen. Op de verdiepingen leidt een centrale trappenhal naar vier identieke appartement. Deze woonéenheden worden verlicht door grote vensteropeningen met twee niveaus, bestaande uit een houten raam met ondoorschijnende opengaande ramen, waarvan het schrijnwerk door nieuwe in hout werden vervangen in 2009. Ondanks de zichtbaar kleine afmetingen van de appartementen (ongeveer 32m²) wordt een ruimtegevoel gecreëerd dankzij de duplex-woningen met twee niveaus, met op het bovenste niveau telkens een mezzanine die wordt afgesloten door richtbare persiennes (slaapkamer en kleine badkamer). De trap naar deze mezzanine bestaat uit betonnen in de muur geankerde treden en een tubulaire leuning, die naar de ZigZag-dynamiek verwijst en die eveneens kenmerkend is voor het meubilair dat Van der Meeren in die jaren 1950 voor de firma Tubex ontwierp. De keuken bevindt zich achter deze trap. Deze oorspronkelijke indeling werd in de vier duplexwoningen behouden, maar alleen het appartement in de rechtertravee op de 2^{de} verdieping heeft in de keuken en op de hogere verdieping nog vaste opbergmeubels die als tussenschot dienst doen en die werden ontworpen door de architect.

De centrale traphal biedt toegang tot de vier duplexwoningen. Ze wordt via kleine vierkante openingen in de voorgevel verlicht. De trap zelf is van beton en heeft eveneens een typische tubulaire leuning. De overlopen, waar de oorspronkelijke appliques op de verlichtingselementen werden bewaard, worden versierd met een decoratief paneel met kleine, zwarte, abstracte motieven van de hand van Guy Vanooteghem (1956). De gelijkvloerse verdieping en de tussenverdieping ter hoogte van de rechterhoek van het gebouw worden van in het begin voor een handelsactiviteit gebruikt. Dit handelsgedeelte heeft de oorspronkelijke vorm bewaard, zowel buiten (winkelramen) als binnen (met name een mezzanine met reling in de vorm van een metalen buis, toegankelijk via een betonnen trap). Deze winkelruimte loopt door tot de achtergevel in een bijgebouw dat op de A. Vanden Bosschestraat uitkijkt via winkelramen die hun oorspronkelijke schijnwerk hebben behouden, en een garagepoort. Het platte dak op dit bijgebouw doet dienst als een met een claustra afgesloten terras dat bij het appartement in de rechtertravee op de eerste verdieping hoort. Aan de linkerkant daarentegen waren de gelijkvloerse verdieping en de tussenverdieping oorspronkelijk ingenomen door een duplexwoning. Deze onderging in 1989 enkele veranderingen zodat er een klein restaurant kon worden ondergebracht.