



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Brussel Stedenbouw en Erfgoed

Directie Stedenbouw
De Heer Thibault JOSSART

Directie Cultureel Erfgoed
De Heer Thierry WAUTERS
Directeur

Kunstberg 10-13
B - 1000 BRUSSEL

Ref. DCE : /2043-0684/02/2014-403PR (**corr. P. Y. LAMY**)
Ref. NOVA : 04/PFU/550464 (*corr. DS : O. ROUSSEAU, J. DOIGNIES*)
Ref. KCML : GM/BXL21733_675_PUN_Beurre_21
Bijlage : 1 dossier

Brussel, 28/06/2021

Betreft : BRUSSEL. Boterstraat 21. Herbesteding, verbouwing en restauratie. Reconstructie winkelpui naar historisch model. Inrichting duplexwoning op de verdiepingen. Aanvraag van een unieke vergunning.

EENSLUIDEND ADVIES VAN DE KCML.

Mijnheer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 01/06/2021, sturen wij u het gunstig eensluidend advies onder voorwaarden dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitbracht tijdens haar vergadering van 23/06/2021.

Het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 20/01/2005 beschermt als monument de totaliteit (met inbegrip van het bijgebouw achteraan) van het gebouw gelegen Boterstraat 21 te Brussel.



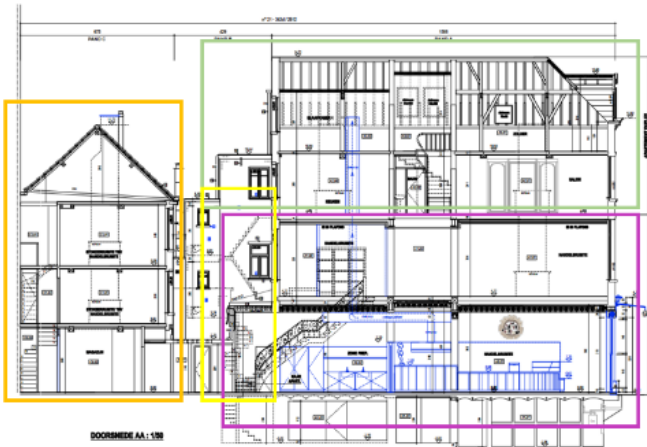
De aanvraag betreft een totaalproject (restauratie, renovatie en herinrichting) voor het pand gelegen in de Boterstraat 21 waarvan de oudste delen dateren uit de periode van vlak na het bombardement van 1695. Het goed is opgebouwd uit een diephuis aan de straatkant, een achterhuis en oorspronkelijk ook een binnenkoer, die echter doorheen de geschiedenis stapsgewijs werd volgebouwd. Het geheel onderging verschillende verbouwingscampagnes, o.a. een neoclassicistische verbouwing in 1867 van de gevel van het diephuis, de bouw en verhoging van een trappenhuis dat het diephuis ontsluit, de volledige overdekking van de koer (1953), enz. Ook de winkelpui aan de Boterstraat kende een heel aantal verbouwingen al bleef haar configuratie tussen 1911 en 1980 vrijwel ongewijzigd. Vermeldenswaardig is ook dat het achterhuis en de koer aanvankelijk werden ontsloten via de Schapenboutsteeg, een L-vormig steegje dat naar de Melkstraat leidde. Na de afschaffing ervan in 1859 werden de toegangsmogelijkheden tot het perceel beperkt tot de ingang aan de Boterstraat.

Het dossier omvat een historische studie die de opeenvolgende verbouwingscampagnes documenteert op basis van de teruggevonden archivalia.

Voorgevel aan de Boterstraat
© urban.brussels

1/4

De aanvraag



De aanvraag betreft een herbestemmings-, herinrichtings- en restauratieproject waarbij de verschillende functies als volgt in de bestaande gebouwen worden geïntegreerd:

- een horecazaak op begane grond en eerste verdieping van het diephuis
- een duplexwoning op verdiepingen diephuis (toegankelijk via trap achteraan)
- een opslagruimte voor de horecazaak in het achterhuis.

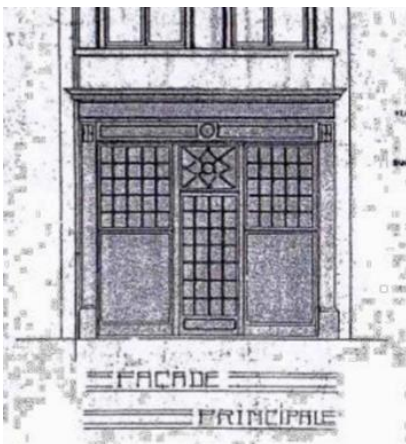
Aanduiding van de geplande functies : horeca, duplexwoning, trap naar woning, opslagruimte handel – Snede uit het aanvraagdossier.

De bestaande circulatieruimten blijven integraal behouden en worden gerestaureerd. Ook de andere nog bewaarde interieurelementen zullen in de regel worden behouden en gerestaureerd. De gevels worden eveneens gerestaureerd waarbij het schrijnwerk ofwel behouden blijft (voorgevel diephuis) ofwel wordt vervangen naar historisch model.

De bepleistering van de voorgevel blijft behouden en wordt plaatselijk gerestaureerd; cementeringen op de achtergevels worden afgebikt en vervangen door een traditionele kalkbezetting. De dakbedekkingen worden vernieuwd (zwarte gebakken pannen op het diephuis, rode op het achterhuis). Tot slot wordt de bestaande, weinig kwaliteitsvolle winkelpui vervangen door een nieuwe pui waarvan de indeling de toestand herneemt die bestond van ca. 1911 tot 1980 en bestond uit een centrale toegangsdeur geflankeerd door twee raampartijen met guillotineramen; de kleinhouten zichtbaar op het plan van 1911 worden evenwel niet gereconstrueerd).



Ontwerp nieuwe pui – planuittreksel uit het aanvraagdossier



Project voor de vervanging van de winkelpui in 1911) – doc. uit de historische studie bij het aanvraagdossier



Foto uit omstreeks 1970 – uit het aanvraagdossier

ADVIES KCML

Algemeen genomen beoordeelt de KCML het project gunstig omdat het toelaat de waardevolle erfgoedelementen te behouden en te restaureren. Wat het nieuwe programma betreft, valt het te betreuren dat de woning op de verdiepingen geen afzonderlijke toegang krijgt. Gezien de configuratie van het pand en het perceel en rekening houdend met de beperkte breedte van de voor gevel (<4m50) lijkt dit echter moeilijk te bewerkstelligen, ook omdat de toegang lang achteren, via de Schapenboutsteeg, is verdwenen. De KCML dringt er wel op aan de duplexwoning effectief permanent bewoond zal worden en niet leeg blijft staan of voor andere doeleinden gebruikt wordt. De bestemming van het volledige achterhuis tot opslagruimte is weinig valoriserend. Het is daarenboven jammer dat niet van de gelegenheid gebruik wordt gemaakt om de koer gedeeltelijk vrij te maken en op te waarden. De KCML moedigt de eigenaar aan het initiatief te nemen om die aspecten op termijn eveneens te verbeteren.

De vervanging van de winkelpui is positief en de gekozen referentieperiode coherent met de bestaande configuratie en de nieuwe horecabestemming van de begane grond. De kleurstelling van de voorgevel zal hier eveneens in overeenstemming mee worden gebracht (offwhite gamma voor schrijnwerk en bepleistering). Er moeten echter nog stratigrafische sonderingen worden uitgevoerd om de opeenvolgende afwerkingslagen van gevel en buitenschrijnwerk nauwkeurig te documenteren en de definitieve kleurkeuze van de afwerkingslagen exact te bepalen. Dat dient in samenspraak met de DPC te gebeuren. De KCML vraagt dergelijk stratigrafisch onderzoek ook voor de interieurs uit te voeren (muren, plafonds, schrijnwerk van het diephuis, trappenhuis, achterhuis) en de historisch betekenisvolle ruimten goed te documenteren alvorens de werken van start te laten gaan. Dit moet ook toelaten de erfgoedkundige waarde van het trappenhuis in de koer en van de oudste gedeeltes van het achterhuis, die vandaag nog weinig gedocumenteerd zijn, beter te onderzoeken. Er moet ook een archeologische opvolging van de werf voorzien worden.

Algemeen genomen zijn de restauratie-opties die vooropgesteld worden pertinent en goed afgestemd op dit type traditionele bebouwing. Een aantal punten moet evenwel nog verduidelijkt of aangepast worden. De antwoorden op de vragen en bemerkingen uit het advies van de KCML moeten op voorhand aan de DCE worden voorgelegd zodat zij kan verifiëren of ze afdoend zijn.

De KCML formuleert volgende (technische) bemerkingen over de aanvraag:

- Bekuiping en cementering kelder moeten vermeden worden; vochtproblemen moeten aangepakt worden d.m.v. voldoende ventilatie en ademende afwerkingen (op basis van kalk);
- Indien nog historische vloeren aanwezig zijn in de kelders, moeten deze behouden worden ; indien dit niet het geval is moet een traditionele afwerking (bijv. met cementvloertegels worden voorzien). Een staal moe voorgelegd worden aan de DCE);
- De historische gevelbepleistering van de voorgevel zal alleen waar nodig worden afgekappt en opnieuw aangebracht worden (zoals de zone onder de kroonlijst). Na de plaatsing van de stelling moeten de af te kappen zones nauwkeurig in kaart worden gebracht.
- Het afbikken van de cementering (achtergevel) kan enkel toegestaan worden indien kan worden aangetoond dat het risico op beschadiging van het onderliggende metselwerk minimaal is. Hiertoe moet voorafgaandelijk een proefuitvoering worden uitgevoerd en besproken met de DCE;
- Zowel binnen als buiten moeten de nieuwe bepleisteringen op traditionele wijze worden uitgevoerd (geen hoekprofielen, gladde afwerking);
- In functie van de ondergrond (mineraal of niet), zal de beschildering van de gevels gebeuren met een silicaat- of een siloxaanverf. De technische fiche en een proefuitvoering moeten op voorhand aan de DCE ter goedkeuring worden voorgelegd.
- Er moet nog een volledige en gedetailleerde oplijsting gebeuren van de bewaringsstaat van alle historische raamkaders. Die oplijsting dient door de architect te worden uitgevoerd (en dus niet door de aannemer zoals voorzien in post 40.22) en voor de werken aan DCE te worden voorgelegd. Voor de historische ramen moeten behoud, restauratie en plaatselijke vervanging voorrang krijgen op de

volledige reconstructie. Indien toch moet worden overgegaan tot volledige reconstructie naar historisch model, dan moeten de precieze uitvoeringsdetails van de betrokken ramen worden voorgelegd aan de DCE. Uit het huidig dossier blijkt dat het profiel van de dorpellijsten (detail raam A1.01, A2.01) weinig realistisch is. Dit moet geverifieerd worden;

- De uitvoeringsdetails van het schrijnwerk van de winkelpui moeten voorgelegd worden.
- Voor alle restauraties of identieke reconstructies moeten lokale houtsoorten worden gebruikt;
- De dakdetails moeten op traditionele wijze uitgevoerd worden (trapsgewijs geplaatste zinkslabben, gemetselde vorsten en dakranden (met luchtpannen), enz.);
- De manier waarop de daken geïsoleerd zullen worden, moet verduidelijkt worden. De details moeten voorgelegd worden en aantonen dat ze geen afbreuk doen aan de leesbaarheid van de historische gebinten en niet problematisch zijn voor de dakaansluitingen.
- De kleurkeuze van de nieuwe dakbedekking (traditionele gebakken dakpannen) moet gemotiveerd worden: de bestaande zwarte dakpannen van het diephuis zijn niet origineel. Op basis van verder onderzoek moet men trachten de kleur te achterhalen van de dakbedekking die overeenstemt met de gekozen referentieperiode. Dit moet in overleg met de DPC gebeuren.
- het gebruik van chemische verankeringen moet zoveel mogelijk worden beperkt ten voordele van traditionele inmetsetechnieken;

Hoogachtend,



G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris



C. FRISQUE
Voorzitter

Kopie aan : plami@urban.brussels; rousseau@urban.brussels; jdoignies@urban.brussels; jvandersmissen@urban.brussels; restauration@urban.brussels; urban_avis.advis@urban.brussels; cvandersmissen@urban.brussels; mbadard@urban.brussels; crms@urban.brussels