

Brussel Stedenbouw en Erfgoed
Directie Cultureel Erfgoed
De Heer Thierry WAUTERS
Directeur
Kunstberg 10-13
B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 06/05/2025

O/Ref. : SBK20129_740_PUN
Behr. : GM/ACN
U/Ref. : 2264-0064/09/2025-019PR
Corr DCE: Anna NOËL
NOVA : 15/PFU/1968897

SCHAARBEEK. Ooststraat 2-4 (arch. Georges DHAEYER – 1890)
(=totaliteit beschermd als monument met uitzondering van de kelder)
UNIEKE VERGUNNING : Restaureren van het dak: vernieuwing van de natuurleien en vorstkammen, restaureren van de dakkapellen, het dak van de erker, de metalen decoratieve elementen en vernieuwen van de bestaande lichtstraat en velux

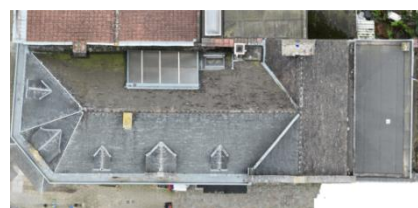
Eensluidend advies van de KCML

Meneer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 10/04/2025, sturen wij u het advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 23/04/2025.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25/03/2004 beschermt de totaliteit van het gebouw gelegen Ooststraat 2 als monument met uitzondering van de kelder gelegen Haachtsesteenweg

De aanvraag betreft de restauratie van de dakbedekking van de woning Campioni-Balasse, gebouwd in 1890 naar het ontwerp van architect Georges Dehaeyer in neo-Vlaamse renaissancestijl. Het herenhuis wordt gekenmerkt door zijn gevelopbouw met afwisseling van natuurlijke materialen (baksteen en natuursteen), een geprononceerde hoektravee met imposante erker, glas-inloodramen en kruisramen onder decoratieve friezen met drielobmotief. Het dak, opgebouwd uit een schild- en zadeldak is bekleed met natuurleien en voorzien van decoratieve vorstkammen en smeedwerk (windhaan, pinakels van de dakkapellen). Ook de interieurs zijn rijkelijk gedecoreerd.

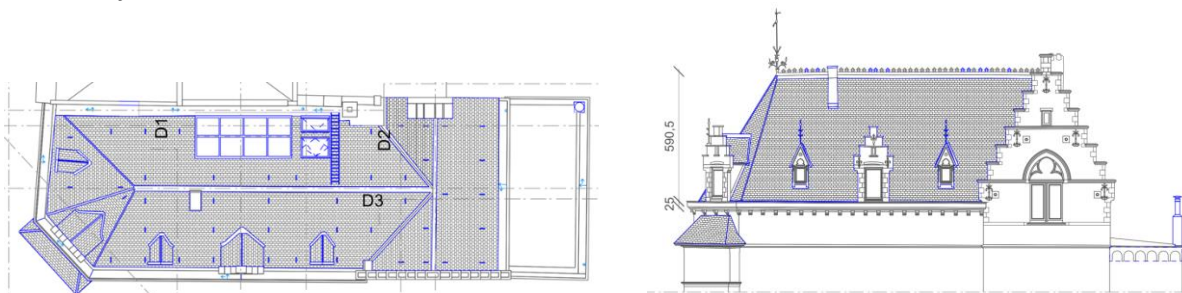


Foto's uit het aanvraagdossier

Sinds de bouw 1890 werd het herenhuis verschillende malen gerenoveerd en verbouwd. Zo werden er interieurwerken uitgevoerd rond 1900 en rond 1960. De leien van de bedaking aan de straatkant werden vernieuwd tussen 1960 en 1977. In de jaren 1970 werd de koer in de Ooststraat verbouwd tot garage. Recentelijk vonden ook enkele interne renovatiewerken plaats, zoals de plaatsing van sanitair en een keuken en de inrichting van de zolder.

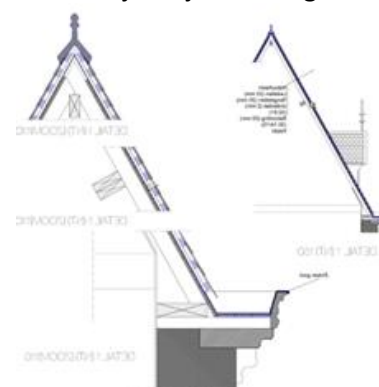
Sinds 2021 werden er verschillende aanvragen ingediend voor onderhoudswerken aan de daken, de puntgevel en de glas-inloodramen (vrijgesteld van vergunning). Er werd ook een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 24/11/2014 voor het verbouwen van de kelder en het installeren van een toilet in een oude goederenlift (op elke verdieping) van de eengezinswoning (vrijgesteld van het eensluidend advies van de KCML).

De huidige aanvraag omvat de restauratie van het historische zadeldak waarbij volgende werken voorzien zijn:



Ontwerp – documenten uit het aanvraagdossier

- Vernieuwing van de volledige dakbedekking in natuurleien: oorspronkelijk was het zadeldak volledig bedekt met natuurleien uit de leigroeve van Fumay. Tussen 1960 en 1977 werd de dakbedekking aan de straatkant integraal vervangen door nieuwe natuurleien waarvan de onderste twee rijen zijn bevestigd met koperen leihaken. Om de homogeniteit van het dak te herstellen wordt de leien dakbedekking volledig vernieuwd;
- Verbetering van de dakopbouw met het oog op de isolatie van het dak aan de binnenzijde in een volgende fase: er wordt een onderdak gelegd en de leien worden geplaatst op tengel- en leilatten zodat voldoende wordt geventileerd. De dakopbouw wordt hierdoor enigszins verhoogd (in totaal 66 mm i.p.v. 44 mm) ;
- Identieke vervanging van de nokpannen en vorstkammen, die zich in slechte staat bevinden en waarvan er meerdere delen ontbreken. Om deze elementen en hun bekroning steviger en duurzamer te maken wordt voorgesteld de nieuwe elementen in één stuk te vervaardigen. Een prototype zal worden voorgelegd aan de DCE;
- Restauratie van de dakkapellen en het dak van de erker ;
- Identieke reconstructie van het decoratieve smeedwerk (windhaan; bekroning dakkapellen);
- Restauratie van de kroonlijst en bakgoten (met toevoeging van dilatatievoegen);
- Baksteen- en natuursteenherstel van de topgevel en ter hoogte van de dekstenen;
- Vernieuwing van de bestaande, niet oorspronkelijke buitenkoepel van de traphal (uitgevoerd in aluminiumprofielen en polycarbonaatplaten) en van het veluxraam;
- Plaatsing van zwarte ladderhaken om een regelmatig onderhoud van het dak mogelijk te maken.



Detail nieuwe dakopbouw – détails uit het aanvraagdossier

ADVIES KCML

Het dossier is grondig gedocumenteerd en de ingrepen zijn goed onderbouwd. De KCML brengt bijgevolg een gunstig advies uit over de aanvraag, gekoppeld aan volgende voorwaarden.

- De Commissie onderschrijft de keuze om de leien dakbedekking volledig te vernieuwen zodat het dak zijn homogeniteit herwint. De oorspronkelijke Fumay-leien zijn niet meer voorhanden en er zijn geen leien op de markt beschikbaar met eenzelfde, roze kleurnuance. De KCML vraagt te opteren voor natuurleien van een zo hoog mogelijke kwaliteit (natuurlijke uitstraling) om het historische karakter van het zadeldak zo goed mogelijk te benaderen.

Om diezelfde reden vraagt ze ook te opteren voor leien waarvan het formaat dichter aansluit bij het bestaande (16,50 x 23 cm). Eerder dan het voorgestelde 20x30 cm formaat, dat vrij sterk afwijkt van de

oorspronkelijke grootte, dient geopteerd te worden voor leien met een kleiner formaat die eveneens courant beschikbaar zijn in de handel (bijv. formaat 18 x 27 cm). In elk geval moet een staal van de nieuwe leien ter goedkeuring aan de DCE worden voorgelegd.

- Het streven naar thermische verbetering van het dak is aan te moedigen. De KCML onderschrijft het principe om het dak, in een volgende fase, langs binnen te isoleren en hiertoe de dakopbouw al in dit stadium aan te passen. De geringe verhoging van de dakopbouw is in dat kader aanvaardbaar en de visuele impact eerder beperkt (met uitzondering van de dakkapellen – zie volgend punt). Omwille van de specifieke dakopbouw en de aanwezigheid van moeilijke aansluitingspunten vraagt de KCML die isolatie vooraf nauwkeurig te bestuderen (o.a. dauwpuntberekening) en voldoende te detailleren (aansluitingen).

- De ophoging van de dakopbouw heeft wel een visuele impact op dakkapellen, met name op het schrijnwerk van de drie kleine dakkapellen (blauwe pijl op de foto). Om die impact tot het minimum te herleiden moeten de details verder verfijnd en waar mogelijk verbeterd worden (cf. in het aanzichtplan ontwerp hebben de stijlen dezelfde lengte als in de bestaande toestand). De aangepaste details moeten ter goedkeuring aan de DCE voorgelegd.

- Het bestek voorziet de optie om de houten bekleding van de dakkapellen te bekleden met loden slabben (groene pijl). De KCML vraagt dit niet te weerhouden en het hout te beschermen met een passend verfsysteem dat het historische uitzicht zo veel mogelijk benadert.

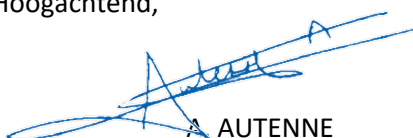
- De decoratieve (ajourwerk) loden nokbekleding van de dakkapellen (oranje pijl) moet eveneens worden gereconstrueerd (dus niet vervangen door rechte slabben).

De aangepaste details van de dakkapellen moeten ter goedkeuring aan de DCE voorgelegd worden



Detail van een van de kleine dakkapellen met aanduiding van de aandachtspunten KCML - Foto uit de aanvraag

Hoogachtend,


A. AUTENNE
Secretaris


S. VAN ACKER
Voorzitter

Kopie : acnoel@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauratie@urban.brussels ; crms@urban.brussels