

Brussel Stedenbouw en Erfgoed

Directie Stedenbouw

De Heer Thibaut JOSSART

Directeur

Directie Cultureel Erfgoed

De Heer Thierry WAUTERS

Directeur

Kunstberg 10-13

B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 11/02/2026

O/Ref. : BXL21715_754_PUN
Behr. : AH
U/Ref. : 2043-0674/09/2025-501PR
Corr DCE: P-Y LAMY
NOVA : 04/PFU/2005332
Corr DS : W. COLLART
J. DOIGNIES

BRUSSEL. Grote Zavel 40 Korte Minimenstraat 2 - 4 (arch. V. DIRICKX, 1920)

(= beschermd als monument)

UNIEKE VERGUNNING : Gedeeltelijke sloop, herbouw en herbestemming van de voormalige bontfabriek Raymond Mallien, die momenteel wordt gebruikt voor detailhandel en woningen, tot een commercieel gebouw met winkels, een evenementenruimte en andere aan de winkels gerelateerde ruimtes

Eensluidend advies van de KCML

Mijnheer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 15/01/2026, sturen wij u het advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 04/02/2026.

ERFGOEDCONTEXT



Foto's van de bestaande toestand uit de aanvraag

Het besluit van 05/07/2006 beschermt als monument de gevels en bedakingen, de hekkens, de toegangskoer, de totaliteit van de gelijkvloerse verdieping (met inbegrip van het vast meubilair) en de trappenhuisen (de hoofdtrap met lift en de secundaire trap) van het gebouw aan de Grote Zavel 40 te Brussel wegens hun historische en artistieke waarde.

Dit pand in Beaux-Arts stijl bevindt zich op de hoek van de Grote Zavel en de Korte Minimenstraat. Het dateert van 1920-1921 en werd ontworpen door de architecten Victor Dirickx et Jacques Barbotin, als prestigieuze handelsvestiging van de in 1913 opgerichte bontmanufactuur Raymond Mallien. De betonnen draagstructuur van het gebouw is uitgevoerd volgens het Hennebique-constructiesysteem¹.

¹ Inventaris : [Voormalige bondbedrijf Raymond Mallien – Inventaris van het bouwkundig erfgoed](#)

Het gebouw is georganiseerd volgens een U-vormig grondplan met vijf bouwlagen. Het is representatief voor dit type kleinschalige industriële onderneming, waarin de eigenlijke manufactuur, ingericht op de hoogste verdiepingen, werd gecombineerd met kantoren en een verkoopruimte. Dit voor de klanten toegankelijke salon op de gelijkvloerse verdieping werd rijkelijk gedecoreerd met lambriseringen, wand- en plafondschilderingen. Het wordt onder meer gekenmerkt door de aanwezigheid van drie decoratieve nissen met spiegelwanden.



Foto's van de oorspronkelijke verkoopruimte en van de confectieateliers (documenten uit de aanvraag)

Na de sluiting van de bonthandel in 1971, huisvestte het pand van 1972 tot 2004 het Museum voor Post en Telecommunicatie. Het kreeg daarna meerdere tijdelijke bestemmingen tijdens dewelke ook bepaalde ingrepen in overtreding werden uitgevoerd. In 2023 werd het gebouw aangekocht door de huidige bouwheer.

DE AANVRAAG

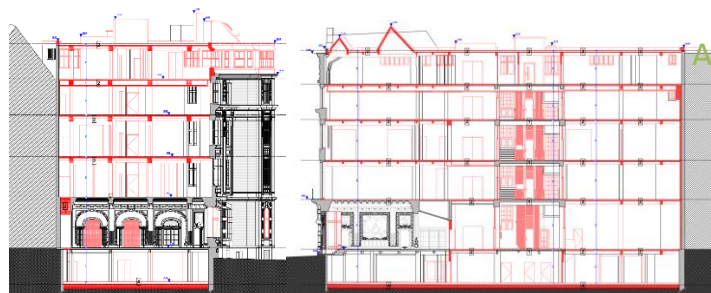
Het project heeft betrekking op de inrichting van de voormalige bontfabriek tot handelsruimte.

Het programma omvat de volledige bestemming van het pand voor commerciële activiteiten met bijbehorende kantoren en aanvullende ondersteunende ruimtes. Het programma wordt als volgt georganiseerd:

- representatieve winkel- en publieksruimtes op de gelijkvloerse verdieping aan de zijde van de Grote Zavel,
- commerciële en tentoonstellingsactiviteiten op de eerste en tweede verdieping,
- administratieve functies en bedrijfsvoering op de derde en vierde verdieping,
- technische en ondersteunende functies in de kelders (opslag, fietsenstalling ...)
- behoud van de verticale circulaties en reactiveren van de drie bestaande toegangen.

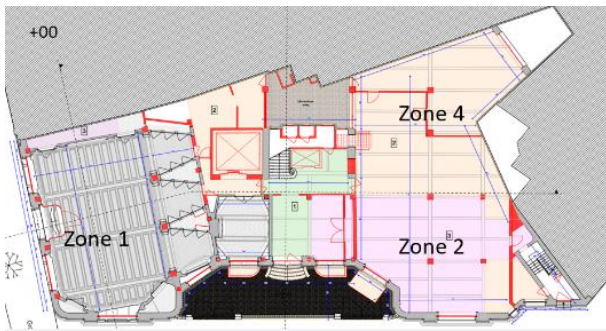
De aanvraag voorziet:

- structurele ingrepen: het verwijderen van quasi de volledige binnenstructuur, met gedeeltelijk behoud van, maar met impact op het verkoopsalon en het directiekantoor,
- de restauratie van de beschermde gevels, het verkoopsalon, het directiekantoor en de traphallen;
- het vernieuwen van de dakverdieping;
- het verbeteren van de energieprestaties en het gebouw conform maken aan de normen van brandveiligheid en inclusieve toegankelijkheid.



Snedes met aanduiding van de afbraakwerken, documenten uit de aanvraag

Omdat de bestaande betonstructuur zoals geconcipieerd door Hennebique volgens de aanvrager niet voldoet aan de vooropgestelde gebruiksflexibiliteit, noch aan de gewenste belastingsklasse gedefinieerd in de huidige Eurocodes, noch aan de normen qua brandveiligheid, worden volgende ingrijpende stabiliteitswerken voorgesteld. Het dossier telt een hybride werkwijze voor, gedifferentieerd in 4 zones volgens bijgevoegd schema.



Schema uit het aanvraagdossier

Zone 1 : historisch salon en directieruimte op gelijkvloers

- behoud van de balkenstructuren, onderaan verstevigd met een opgelijmde wapening alsook met een betonnen zelfdragende opstortlaag ter hoogte van de bovenliggende vloerplaat,
- versteviging van de vloerplaten langs onder, vanuit de kelder,
- vervangen van de kolommen,
- het tijdelijk demonteren en stockeren van een beperkt deel van de aanwezige decors (zie werkwijze bepaald in het dossier) i.f.v. de ingrepen op de balken en het vervangen van de kolommen, en het herplaatsen van de authentieke materie op identieke wijze,

Zone 2

- maximaal behoud van de balkenstructuur d.m.v. onderaan gelijmde wapening,
- vernieuwen van de betonplaten,
- nieuwe opstortlaag op de balken, samen gestort met de nieuwe vloerplaat,

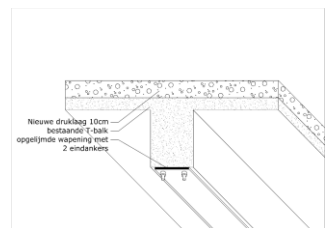
Zone 3, met name de kelderverdieping

- behoud van de balken en de vloerplaten vernieuwen kolommen,
- toevoegen van kolommen om de overspanning op de balken te halveren,
- verstevigen van de funderingen,

Zone 4

- slopen van de bestaande structuur
- vernieuwen naar bestaand model “volgens een zo goed als identiek plan” volgens hedendaagse normen bredere balken en dikkere vloerplaat.

De historische trappenhallen (bestaande uit stevige muren en betonplaten met beperkte overspanning) vergen geen specifieke ingrepen met uitzondering van de toevoeging van extra tredes i.f.v. toegevoegde opstortlaag.



HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

In het kader van dit project vonden sinds 2023 meerdere vergaderingen en bezoeken plaats (zie bijlage 1 bij dit advies voor een uitgebreide voorgeschiedenis van het dossier). De KCML bracht ook twee principeadviezen uit (op 15/05/2024 en 18/12/2024), respectievelijk over de algemene restauratie-opties² en de stabiliteitswerken³. Het luik stabiliteit werd met de aanvrager/studiebureaus, de KCML en de DCE besproken tijdens meerdere overlegmomenten, steeds met de vraag om verder te onderzoeken op welke wijze het pand in zijn globaliteit en de beschermde delen (interieurs en structuur) beter behouden zou kunnen blijven.

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/725/BXL21715_725_PREA_Sablon_40.pdf

³ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/735/BXL21715_735_PREA_Grand_Sablon_40.pdf

ADVIES KCML

De KCML brengt over de aanvraag een eensluidend gunstig advies uit onder strikte voorwaarden.

De Commissie waardeert de herbestemming en herwaardering van dit waardevolle pand en acht de voorgestelde commerciële herbestemming aanvaardbaar op erfgoedvlak. De invulling met handelsactiviteiten op de lagere niveaus en administratieve functies en bedrijfsruimten op de hoogste verdiepingen, sluit aan bij het historisch gebruik van het gebouw dat oorspronkelijk verkoopruimten en manufactuur onder één dak verenigde. Deze continuïteit in gebruik vormt een relevant en interessant uitgangspunt en de KCML kan het programma onderschrijven.

Het aanvraagdossier is uitvoerig gedocumenteerd en biedt een helder en gestructureerd overzicht van de geplande ingrepen. Het bevat een zeer omvangrijk pakket aan voorstudies en de werken zijn over het algemeen duidelijk omschreven in de lastenboeken.

Niettemin stelt de KCML zich ernstige vragen bij bepaalde aspecten van de methodologische benadering die aan de basis ligt van een aantal voorstudies en ontwerpkeuzes. Meerdere drastische ingrepen en sloopwerken worden namelijk gerechtvaardigd op basis van aannames die ingaan tegen de basisprincipes van erfgoedbehoud, te weten **authenticiteit en reversibiliteit**.

Zo bijvoorbeeld is de integrale vervanging van de stalen ramen in de beschermde gevels gebaseerd op een waardenstelling waarin het ambachtelijke karakter van de ramen – oorspronkelijk als maatwerk vervaardigd – wordt aangegeven als een te corrigeren ‘zwakte’ in plaats van, zoals gangbaar binnen erfgoedzorg, als een troef voor authenticiteit en vakmanschap die in grote mate bijdraagt aan de erfgoedwaarde (zie verder).

Wat de structurele ingrepen betreft, vertrekt het ontwerp evenmin vanuit de intrinsieke kwaliteiten van de Hennebique-betonstructuur, noch vanuit een gediversifieerde aanpak waarbij programma en technische oplossingen afgestemd worden op het specifieke gebouw, in plaats van op een generiek gebruik. Tijdens het vooroverleg wees de KCML meermaals op de wetenschappelijke zwakheden en lacunes van deze methodologie en op het gebrek aan erfgoedkundige ‘gevoeligheid’.

Het uitgevoerde betononderzoek en de sterkteberekeningen hebben nauwelijks rekening gehouden (zie voetnoot⁴) met de discrepantie die is vastgesteld tussen de berekende pathologieën en theoretische conclusies enerzijds en, anderzijds, de waarneembare fysieke staat van het gebouw dat – met uitzondering van de hoogste verdieping en lokale gebreken aan de ramen – geen significante visuele gebreken vertoont.

Deze weinig fijnmazige aanpak resulteert in een substantieel verlies van de materiële authenticiteit van het pand in zijn geheel. Vanuit de doelstelling om een flexibele en lange termijn herbestemming te waarborgen, wat in principe geen bezwaar oproept, voorziet de aanvraag een technisch-praktische oplossing die weinig in overeenstemming is met het erfgoed en die neerkomt op de quasi volledige sloop van de historische betonstructuur.

⁴ Gezien de zeer beperkte vaststellingen van deformatie en de aangeleverde informatie, kan de KCML enkel concluderen dat de aannames voor de sterkteberekeningen in negatieve zin zijn opgesteld. Bijvoorbeeld :

→ de druksterktebepaling van het beton in de kolommen en balken werd berekend met de karakteristieke druksterkte, inclusief de zwakste elementen. In het kader van erfgoedzorg wordt verwacht dat de men de zwakste elementen definieert, deze versterkt tot ‘conform’ en die toestand als vertrekpunt neemt voor verdere berekeningen. Dit heeft dan een ‘positieve’ invloed op de karakteristieke druksterkte;

→ volgens de KCML komen de druksterkteproeven, waarbij soms erg lage waarden worden aangemerkt, empirisch niet overeen met de geleverde foto’s van de kernen;

→ voor het gelijkvloers werden 3 kernboringen in de kolommen uitgevoerd (de aangetoonde druksterkte van 14-19 N/mm² is voor beton een lage maar geen onmogelijke waarde in vergelijking met bijvoorbeeld metselwerk (karakteristiek ongeveer 5N/mm²). Hoewel door Commissie gevraagd was om deze aannames te diversifiëren (en de oplossingen daarop af te stemmen) werd dit quasi niet in beschouwing genomen. Zelfs eenvoudige en niet-destructieve testen op de druksterkte van het beton, vb. met behulp van sclerometer, werden niet uitgevoerd. Ze worden ook niet in het dossier voorzien ‘tijdens uitvoering’, waar deze ‘fine-tuning’ makkelijk deel zou kunnen uitmaken van de uitvoeringsmethodologie.

De KCML betreurt dit ten eerste en meent bovendien dat, in tegenstelling tot wat de aanvraag vooropstelt, dit niet als de meest duurzame optie kan worden beschouwd. In dit scenario gaat immers een aanzienlijke hoeveelheid bestaand materiaal, evenals de reeds geïnvesteerde energie en ingesloten koolstof, onherroepelijk verloren.

Tijdens het vooroverleg reikte de Commissie alternatieve benaderingen aan om de materiële integriteit van het (volledige) pand beter te vrijwaren en de impact op de beschermde delen bijkomend beperken. Deze pistes werden jammer genoeg nooit ten gronde onderzocht.

Evenmin werd het scenario van de verregaande afbraakwerken van de niet-beschermde delen benut om alternatieve technische oplossingen te vinden die een gelijkwaardig eindresultaat en eenzelfde performantie zouden opleveren, maar met een aanzienlijk geringere impact op de beschermde delen, in het bijzonder de gelijkvloerse verdieping. Nochtans lijkt het binnen dit afbraak-scenario technisch perfect haalbaar om de nieuwe bovenbouw lichter te dimensioneren en anders te concipiëren, door inventief gebruik te maken van hedendaagse constructie-technieken. In combinatie met een lichtere vloeropbouw zouden de uiteindelijke belastingen op de beschermde benedenverdiepingen beperkt kunnen worden, en bijgevolg ook de impact van de ingrepen op die delen (toegelicht in voetnoot⁵).

Dergelijke alternatieven kunnen alsnog bestudeerd worden, zowel in het belang van het erfgoed (met name de beschermde delen) als van het project.

Hoewel de Commissie er dus van overtuigd blijft dat minder ingrijpende oplossingen een realistisch en beter alternatief zouden kunnen vormen voor het erfgoed en het project, wenst ze de huidige aanvraag niet om deze reden niet te belemmeren. Om een patstelling te vermijden die ten koste dreigt te gaan van het erfgoed, en gezien de overige inspanningen om de significante erfgoedelementen van de voormalige bonthandel te valoriseren, meent de Commissie dat de vergunning voor deze aanvraag onder zeer strikte voorwaarden kan worden verleend. Wat betreft de structurele werken, beklemtoont ze dat uitsluitend de ingrepen die strikt zijn omschreven in de huidige aanvraag, uitgevoerd zullen mogen worden. **De omvang van die ingrepen en de impact op de beschermde delen mag onder geen enkel beding verder overschreden worden.**

Concreet impliceert dit dat, als in latere projectfasen (verder onderzoek, de aanbesteding, of de kritieke fases van afbraak, uitvoering en werfbeheer) nieuwe randvoorwaarden of onvoorziene situaties opduiken die een wijziging vereisen van de nu voorziene ingrepen, **niet zal aanvaard worden dat die aanpassingen ten koste gaan van bijkomende interventies op de beschermde elementen**, ongeacht de technische (of financiële) consequenties. In dat geval zal men het project dus moeten bijsturen, ofwel wat betreft het programma, ofwel inzake de techniciteit van de oplossingen, waarbij tegenstelbare garanties worden geboden dat dit niet zal leiden tot bijkomende erfgoedkundige impact en verdere aantasting van de authenticiteit/materialiteit van de beschermde delen.

⁵ → Een voor het erfgoed respectvolle benadering zou eruit kunnen bestaan om de nieuwe constructie op te bouwen buiten het volume van de salons, met toepassing van lichtere materialen (die bijvoorbeeld de ½ van het gewicht van de 'betonnen' constructiewijze van Hennebique zouden vertegenwoordigen).

→ Indien bijkomend ook een lichtere vloeropbouw dan de voorgestelde 'terrazzo/granito' in beschouwing wordt genomen, zou dit ruimschoots moeten volstaan om de nieuwe functies te herbergen, met een veel beperktere impact op de beschermde delen dan in het huidige voorstel en dit zelfs wanneer, zoals gevraagd door de opdrachtgever, een mobiele last van 500kg/m² per vloerniveau in rekening wordt gebracht.

→ Andere mogelijkheden die men zou kunnen overwegen, en die kunnen resulteren in een bedachtzamer behoud van de beschermde delen, zijn bijvoorbeeld het toepassen van hangvloeren (hiervan bestaan historische en moderne voorbeelden), het aanpassen van de balkenopleg op het gevelmetselwerk ter hoogte van de opleg van de kolommen (werd dit onderzocht?), andere vormen om de lasten op te vangen (wat in voorliggend dossier is uitgewerkt als tijdelijke oplossing 'werf' voor ophangen van de bestaande constructie), enz.

Met betrekking tot de overige aspecten van de restauratie van de beschermde delen formuleert de KCML onderstaande voorwaarden. **Algemeen moet men uitgaan van de basisprincipes in erfgoedzorg van behoud van materiële authenticiteit en reversibiliteit.** Vervanging – van structuren, circulaties, buitenschrijnwerk of decors – kan enkel worden toegestaan als behoud vanuit technisch oogpunt onmogelijk of onredelijk is (behoudens het storende toevoegingen betreft die reeds afbreuk doen aan de erfgoedwaarde).

Werken aan de buitenschil



Opstand van de bestaande gevels met aanduiding van de afbraakwerken, documenten uit de aanvraag

Gevels en binnenkoer aan de Korte Minimenstraat

Voorziene ingrepen:

- *reinigen van de gevels,*
- *restaureren en verhogen van de smeedijzeren balustrade van het balkon,*
- *isoleren van de gevels aan de binnenzijde uitgezonderd waar wanddecoratie aanwezig is (isolatie van het type Multipor, 6cm),*

Voornoemde werken betreffen een restauratie naar oorspronkelijk uitzicht of beperkte aanpassingen uitgevoerd met respect voor de historische toestand. Ze zijn correct beschreven in het bestek en de meetstaat, en zijn op erfgoedvlak aanvaardbaar.

Wel moet de binnen-isolatie van de gevels verder omschreven en gedetailleerd worden met het oog op een optimale bouwhygiëne, meer bepaald wat betreft het voorkomen van koudebruggen bij de aansluiting tussen de vloerplaten en de geïsoleerde gevels. Indien wordt gekozen om de achtergevels niet te isoleren, dient deze optie te worden onderbouwd.

De werken ter hoogte van de binnenkoer hebben geen negatieve impact op de beschermde delen van het gebouw en roepen vanuit erfgoedkundig oogpunt geen specifieke bemerkingen op.

Stalen ramen gelijkvloerse verdieping

Voorziene ingrepen:

- *vernieuwen van alle stalen ramen op de begane grond naar oorspronkelijk model, met gewijzigd materiaal en aangepaste uitvoering (behoud van de bestaande indeling, maar zonder opengaande delen).*

De KCML kan niet instemmen met de volledige vernieuwing van de metalen ramen en ze kan de redenering en de motivering die hieraan ten grondslag ligt, niet onderschrijven.

De Commissie betwist niet dat het schrijnwerk bepaalde pathologieën vertoont (hoewel visueel nauwelijks waarneembaar), maar kan, zoals hierboven vermeld, geenszins aanvaarden dat de artisanale vervaardiging als een zwakte wordt bestempeld die hun vervanging moet wettigen. Ambachtelijk maatwerk is een eigenschap van 'authenticiteit' en dus van erfgoedwaarde. Ook de argumentatie dat de veiligheids- en inbraakbeveiligingseisen uitsluitend door integrale vervanging kunnen worden gerealiseerd kan de KCML niet onderschrijven. Aan die veiligheidsnormen kan op andere manieren worden voldaan, met behoud van de ramen⁶.



De KCML vraagt dus de bestaande stalen ramen te behouden en te restaureren op basis van grondig onderzoek, een nauwkeurige opmeting van de reële schade en een nauwkeurige en een gedetailleerde, tegensprekelijke inventaris van de bestaande toestand die de basis moet vormen voor het bepalen van de ingrepen nodig om dit schrijnwerk te herstellen.

Ongeacht deze bemerkingen, is het ontwerp van het vervangschrijnwerk niet adequaat door de dikte van de profielen die het fijne uitzicht van de oorspronkelijke ramen niet evenaren en ten koste gaan van de dieptewerking en schaduwvorming. In het geval van een uitzonderlijke plaatselijke, vervanging van bepaalde niet-recupereerbare delen van het schrijnwerk dienen deze aspecten expliciet te worden verbeterd, zodat de esthetische kwaliteit van de oorspronkelijke ramen behouden blijft.

Toegangsdeuren

Voorziene ingrepen:

- *hoofdingang Grote Zavel : vernieuwen van het schrijnwerk d.m.v. geassembleerde en gebogen stalen profielen met thermische onderbreking, restaureren en hergebruiken van de decoratieve elementen in smeedijzer, en plaatsen van een warmteluchtgordijn boven de deur,*
- *dienstdeur: vervangen door een identieke nieuwe deur met thermisch onderbroken profielen, en hoogwaardig gelaagd dubbel glas,*
- *deur aan de Korte Minimenstraat: restaureren en hergebruiken van de smeedijzeren elementen, integreren van hoogwaardig gelaagd glas (type FINEO).*



Bestaande toestand van de hoofdingang, foto's uit de aanvraag

De KCML brengt een ongunstig advies uit over de vervanging van de inkompartij aan de Grote Zavel. Dit erg verfijnd schrijnwerkgeheel is in goede staat en moet eveneens behouden en gerestaureerd worden.

⁶ De KCML merkt in dat verband op dat in het ontwerp hoogwaardige inbraakwerende rolluiken worden geplaatst die reeds tegemoet komen aan de gevraagde inbraakbeveiliging. De valbeveiliging kan op een discrete manier opgelost worden door een oplossing buiten de eigenlijke ramen.

Zoals reeds aangehaald voor de stalen ramen, zou een vervanging, die uitsluitend is gemotiveerd door prestatie- en veiligheidseisen, leiden tot een significant verlies aan authenticiteit en historische materie. Het voorstel om bepaalde onderdelen te recupereren vormt hierop geen afdoend antwoord.

Het plaatsen van een hoogperformant rolluik om tegemoet te komen aan de eisen inzake comfort en veiligheid is aanvaardbaar. Dat geldt eveneens voor toepassen van een warmtegediïjn voor klimaatregeling ter hoogte van de toegang, hoewel dit in de huidige vorm een te grote visuele impact heeft. Een dergelijk systeem kan enkel worden toegestaan voor zover het transparante karakter van de beglaasde toegang maximaal wordt gerespecteerd en de zichtlijn naar de plafonddecoratie behouden blijft. De voorziene installatie dient dus op zijn minst sterk verkleind te worden in volume, of achterwege gelaten.

Ook voor de dienstdeur wordt gevraagd deze te behouden en te restaureren, i.p.v. te vervangen zoals voorzien.

Plaatsen van inbraakwerende rolluiken

De KCML onderschrijft de plaatsing van inbraakwerende en hoogperformante rolluiken (klasse RC4), mits dit kadert in een aanpak van behoud/restauratie van het schrijnwerk en de impact ervan (visueel en materieel) tot een minimum wordt herleid. Er wordt dus gevraagd om het uitzicht van de rolluiken en de materiële impact van de installatie bijkomend te detailleren, met name ter hoogte van de geleiders. Hierbij dient onder meer een oplossing te worden onderzocht die het verbreden van uitsnijdingen in de treden van de hoofdtoegang vermijdt.

Houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen

Voorziene ingrepen:

- *restaureren van de houten glas-in-loodramen op de verdiepingen +1, +2 en +3 aan de straatkant en plaatsen van een nieuw stalen voorzetsel aan de binnenzijde,*
- *vernieuwen het houten schrijnwerk op de 4e verdieping aan de straatkant naar oorspronkelijk uitzicht, maar uitgevoerd met dikkere profielen,*
- *vernieuwen van de ramen van de traphallen, identiek aan het bestaande uitzicht, maar uitgevoerd met dikkere profielen.*

De KCML onderschrijft de vervanging van het bestaande schrijnwerk, aangezien dit in slechte staat is. Ook waardeert ze de zorgvuldige herintegratie van het glas-in-lood in de ramen rondom de traphal. Ze vraagt evenwel de details van het vervangschrijnwerk verder te verfijnen, zodat de oorspronkelijke profilering nauwkeuriger wordt benaderd, zonder het gebruik van opzetstukken of toegevoegde lijsten. Bovendien dient het originele sluitwerk waar mogelijk te worden herplaatst.

Dak

Voorziene ingrepen:

- *vernieuwen en ophogen van de dakstructuur en van de dakafwerking in zink en leien,*
- *opnieuw aanbrengen van daklichten afwijkend van niet meer bestaand origineel model,*
- *plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen,*
- *restaureren kroonlijsten en dakgoten.*

De voorgestelde dakopbouw en isolatie leiden tot een verhoging van de volledige dakstructuur en tot de aanpassing van het aansluitingsdetail aan de goot van de kroonlijst (dakrand). De KCML vraagt om een technische en structurele oplossing te onderzoeken die niet leidt tot een verhoging van de dakopstand, zodat het uitzicht van het gebouw, gezien vanaf de straat, niet wijzigt.

Daarnaast wordt gevraagd verder onderzoek te verrichten naar de historische authenticiteit van de bestaande zinken dakrandafwerking, aangezien het geriemde profiel doet vermoeden dat historisch

mogelijk lood werd gebruikt. Het definitieve ontwerp moet desgevallend aangepast worden rekening houdend met de resultaten van dit verder onderzoek.

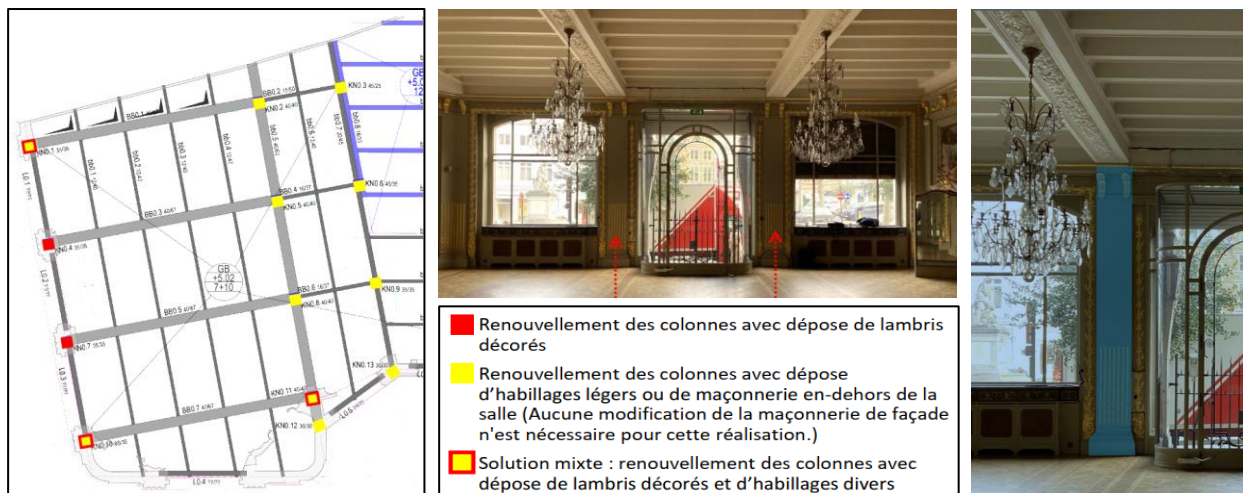
De plaatsing van de technische installaties op het dak oogt in het huidige ontwerp weinig coherent en kwalitatief. Dit aspect moet verbeterd worden, rekening houdende met het belang van het uitzicht op de 'vijfde gevel' in de context van de grote Zavel.

Beschermde salon, voormalig directiekantoor

Voorziene ingrepen:

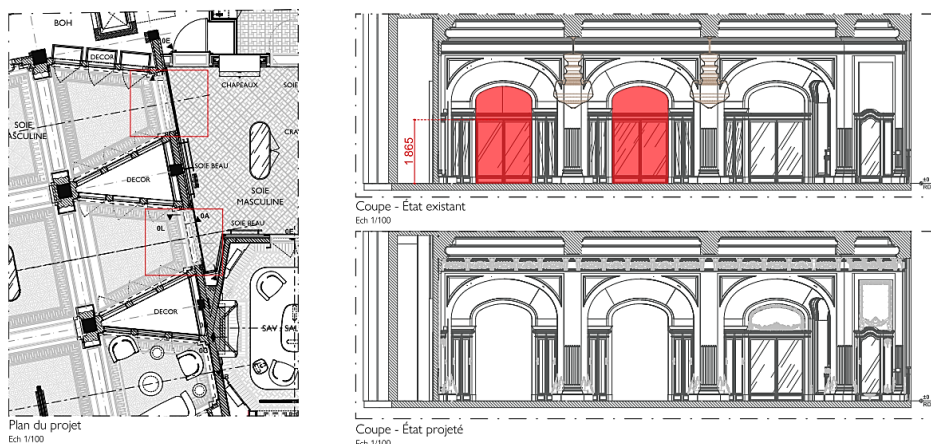
- restaureren van de decors in het grote salon en het kantoor van de directeur,
- integratie van de speciale technieken,
- aanpassen van de nissen: verwijderen van de deuren met bovenlicht in de centrale en de linker travee, herschilderen van de plafonds, vervangen van de spiegels door glas.

De KCML waardeert de kwaliteit van het restauratiedossier van de historische ruimtes. De voorgestelde restauratiewerken zijn gebaseerd op grondig vooronderzoek en zullen substantieel bijdragen tot de herwaardering van de waardevolle historische decors. Ook de integratie van de speciale technieken werd zorgvuldig bestudeerd en ontworpen met respect voor de erfgoedwaarde van de ruimtes en hun uitzonderlijke decoratieve uitwerking.



Voorbeeld van delen van omkastingen die tijdelijk verwijderd worden ter hoogte van de kolommen, en teruggeplaatst op identieke wijze, grafische documenten uit de aanvraag

Het tijdelijk demonteren van de decors, met het oog op de versterking van de kolommen en de balkenstructuur, maakt het voorwerp uit van een uitgewerkt protocol dat het behoud van de bestaande materialiteit als uitgangspunt hanteert. Zoals hoger vermeld, wordt deze werkwijze aanvaard onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het tijdelijk verwijderen van de decors **strikt beperkt blijft (zie hoger)** tot enkel de in het dossier opgenomen delen van de omkastingen en uitsluitend voor de kolommen en balken, zoals beschreven in het dossier.



Detailplan en snedes van de nissen het verkoopsalon, uit de aanvraag

Een bijzonder karakteristiek onderdeel van het beschermde salon wordt gevormd door de drie trechtervormige nissen die de voormalige paskamers omlijsten. De KCML begrijpt dat deze zone aanpassingen vergt in functie van het nieuwe programma, met name om een vlotte doorstroming naar de achterliggende ruimtes te verzekeren. Om die reden aanvaardt zij het verwijderen van de bestaande deur met bovenlicht van de centrale travee. Daarentegen wordt uitdrukkelijk gevraagd om de symmetrie van de drie nissen te vrijwaren en in linker nis (gezien vanaf de Grote Zavel) zowel de deur als het bovenlicht met de bestaande schildering in situ te behouden. De karakteristieke afbeelding van een das vormt een beeldbepalend element van het salon en dient integraal behouden te blijven op zijn huidige locatie.

Bijkomend vraagt de KCML om de bestaande spiegeldeuren van de historische pashokjes in de wanden van de nissen in situ te behouden aangezien ze eveneens beeldbepalend zijn voor de oorspronkelijke decors en verwijzen naar de historische gebruiksgeschiedenis. Dit geldt eveneens voor de oorspronkelijke kristallen kroonluchters.

Beschermde trapzalen

Voorziene ingrepen:

- *toevoegen van een bijkomende hoogste trede aan elke steek van de hoofdtrap in functie van de voorziene vloeropbouw,*
- *aanpassen van de trapeuningingen van de twee trappen in functie van de veiligheidsnormen,*
- *renoveren van de wanden,*
- *vervangen van het buitenschrijnwerk (zie hoger)*

Beide beschermde trapzalen behouden hun oorspronkelijke circulatiefunctie en worden in het ontwerp geherwaardeerd, wat positief is. De noodzakelijke aanpassingen van de trapeuningingen zijn zorgvuldig bestudeerd en kunnen vanuit erfgoedkundig oogpunt worden aanvaard.

In het kader van de aansluiting tussen de nieuwe betonstructuur en de hoofdtrap voorziet het ontwerp op elk niveau in de toevoeging van een bijkomende traptrede. Hiermee samenhangend zou ook het balustradegedeelte van het bordes worden verhoogd en de trapboom aangepast. Deze ingreep is het gevolg van de structurele ingrepen. De KCML formuleert hier geen bijzonder opmerkingen over, maar herinnert eraan het conserveren van de bestaande configuratie een mogelijkheid vormt mits een nieuwe structurele aanpak.

Wat de afwerking van de muren en de trapeuningingen betreft, beveelt de Commissie aan het sobere karakter van de traphallen beter te behouden, teneinde het historische contrast tussen de dienst- en circulatieruimtes enerzijds en de luxueuze salons anderzijds te vrijwaren. De introductie van houten

lambriserings (ter vervanging van geschilderde wanden), messing accenten en een lederbekleding van de trapleuningen is weinig passend binnen de historische typologie van deze ruimtes.

Branding en commerciële uitdrukking van de nieuwe gebruiker

De KCML formuleert geen bemerkingen ten aanzien van de '*branding*' door de toekomstige gebruiker. De voorziene inrichting doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de voormalige bonthandel en is omkeerbaar. Het ontwerp voor de inrichting van de luxehandel roept op erfgoedvlak dan ook geen specifieke bemerkingen op.

Een uitzondering hierop vormt de integratie van het Hermes-logo in de bestaande parketvloer ter hoogte van de toegang die zou leiden tot het onomkeerbaar aantasting van de authentieke parketvloer en op erfgoedvlak niet aanvaard kan worden.

Het aanbrengen van nieuwe lichtarmaturen, in het bijzonder tegen de plafonds van de historische salons, dient het voorwerp uit te maken van een mock-up die ter goedkeuring aan de DCE moet worden voorgelegd. Dit moet toelaten te controleren of de lichtinstallatie op een passende wijze wordt geïntegreerd in de bestaande typologie en ruimtelijke compositie van de salons. Indien nodig dient de installatie op dit punt te worden bijgestuurd.

Hoogachtend,



G. MEYERROOTS
Adjunct-secretaris



S. VAN ACKER
Voorzitter

Kopie aan : pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauratie@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be

Bijlage 1 : Historiek van de aanvraag

- 2023 – 2024 : voorafgaande contacten met stedelijke en gewestelijke overheden en met de brandweer,
- 23/11/2023: vergadering met de Directie Cultureel Erfgoed - Urban.brussels (DCE),
- 28/03/2024: vergadering met de DCE,
- 17/04/2024: vergadering met de DCE en de KCML,
- 24/04/2024: plaatsbezoek met de DCE en de KCML,
- 15/05/2024 : voorafgaand advies KCML
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/725/BXL21715_725_PREA_Sablon_40.pdf
- 28/11/2024: vergadering met de DCE en de KCML,
- 18/12/2024 – voorafgaand advies over de interventies m.b.t. de stabiliteit, overgemaakt op 10/01/2025
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/735/BXL21715_735_PREA_Grand_Sablon_40.pdf
- 21/01/2025 : brief en aanvullende stukken door de ontwerpers overgemaakt aan de DCE / KCML
- 31/01/2025: vergadering met de DCE en de KCML, m.b.t. het buitenschrijnwerk
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/738/BXL21715_738_REU_GrandSablon_40_menuiseri es_250130.pdf
- 14/02/2025: vergadering met de DCE en de KCML,
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/738/BXL21715_738_REU_GrandSablon_40_Stabilite_2_50214.pdf
- 25/03/2025 : nieuwe bijkomende nota's stabiliteit
- 01/04/2025 : intern overleg KCML / DCE
- 23/04/2025 Nota aan de DCE m.b.t. de stabiliteitswerken ; discrepantie tussen de berekende pathologieën en theoretische conclusies en afwezigheid van waarneembare significante fysieke gebreken
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/741/BXL21715_741_REU_Mallien_Stabiliteit.pdf
- 12/05/2025: vergadering met de DCE en de KCML, : voorstelling van de erfgoed-aspecten van het ontwerp in aanwezigheid van onder meer de waarschijnlijke toekomstige gebruiker (Hermès)
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/742/BXL21715_742_REU_GrandSablon_40_restaurati on_250512.pdf
- 02/07/2025: vergadering en plaatsbezoek met de DCE en het kabinet van de staatssecretaris van stedenbouw Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
- 03/10/2025: vergadering met de DCE en de KCML en het kabinet van de staatssecretaris van stedenbouw Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voorstelling van de laatste wijzigingen luik stabiliteit vóór het indienen van de aanvraag tot unieke vergunning (meer conserverende aanpak en meer behoud van de bestaande structuren)
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/749/BXL21715_749_REU_Mallien_Stabilité.pdf