

De Heer Fr. Timmermans  
Gemachtigd Ambtenaar  
Directie Stedenbouw - B.R.O.H.  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest  
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : 04/PFU/226986  
O/ref. : gm/BXL2.1259  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Barricadenplein 10-12 / Noordstraat 80. Restauratie, verbouwing en nieuwbouw voor de inrichting van 20 woningen en een kantoor. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.  
*Dossier behandeld door S. De Bruycker (D.S.) en Ch. Brunko (D.M.L.)*

In antwoord op uw brief van 16 november 2009, ontvangen op 18 november hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 18 november 2009 over hoger vermelde werken **een gunstig advies onder voorbehoud** heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de restauratie van de beschermde delen (gevels aan de kant van het plein en voorste bedaking) en de herinrichting en renovatie van de panden aan het Barricadenplein 10-12 en de Noordstraat 80, alsook de ophoging van de panden aan de Noordstraat 80 en een nieuwbouw aan de Omwentelingsstraat. De KCML bracht reeds verscheiden principeadviezen uit over voorontwerpen voor die panden. Het ontwerp maakte hierbij een gunstige evolutie door, waarbij ook naar het behoud van de waardevolle (niet-beschermde) delen van de interieurs wordt gestreefd. In haar laatste principeadvies, uitgebracht op 05/01/09, onderschreef de Commissie reeds de grote lijnen van het huidige project, onder voorbehoud van de wijziging van enkele belangrijke aspecten. Het voornaamste bezwaar van de Commissie betrof de afbraak van de bebouwing aan de Noordstraat 80, waarvan de gevels eveneens zijn opgenomen in het beschermingsbesluit. Hiernaast formuleerde ze ook een aantal bemerkingen en aanbevelingen met het oog op de restauratie van de beschermde gevels en het behoud van een aantal bijkomende interieurelementen en. Het huidig dossier formuleert een positief antwoord op een deel van deze bemerkingen (cf. infra).

Algemeen genomen evolueerde het ontwerp dus in gunstige zin. Door het programma nogmaals te herzien en ruime woningen in de panden aan het plein in te richten kunnen de oorspronkelijke indeling en belangrijkste interieurelementen worden behouden, hetgeen erg positief is. **De KCML brengt dan ook een gunstig advies uit over het ontwerp, onder voorbehoud van enerzijds een reeks belangrijke opmerkingen bij de restauratie en verbouwing van de beschermde delen en, anderzijds een aantal aanbevelingen met betrekking tot de niet-beschermde delen.** Voor wat dit laatste betreft, meent de Commissie dat de nieuwbouw aan de Omwentelingsstraat, zoals in de huidige aanvraag voorzien, het grootste struikelblok vormt. **Ze vraagt de Directie Stedenbouw erover te waken dat het ontwerp beter wordt afgesteld op de architectuur van het beschermde plein.** Het huidige ontwerp zou immers een breuk tot stand brengen tussen het plein en zijn

onmiddellijke omgeving. **De Commissie vraagt dan ook dit deel van het ontwerp te herzien in functie van haar de bemerkingen die op het einde van het huidige advies zijn opgenomen** (eerbiedigen kroonlijsthoogtes van het plein, beter evenwicht tussen gesloten gevelvlakken en raampartijen).

## **I. Eensluitend advies over de beschermde delen**

### **I.A. Voorbehoud m.b.t. Antwoorden geformuleerd op het principeadvies van 05/01/09:**

#### **I. A. 1. Afbraak pand Noordstraat 80 :**

De volledige afbraak van de beschermde delen aan de Noordstraat werd op vraag van de KCML en de DML uit het project geweerd. Het huidige ontwerp voorziet het behoud en de ophoging van de beschermde gevels aan de Noordstraat: de gevel van de eerste travee naast het hoekpand zou licht worden verhoogd en er zou een glazen dakvolume ("wintertuin") aan worden toegevoegd. Voor de twee linkertraveeën (grenzend aan het nr. 78) voorziet men een ophoging met twee bouwlagen onder zadeldak.

De Commissie kan akkoord gaan met de ophoging van het linkerdeel (te weten de twee traveeën naast het nr.78 van de Noordstraat), zoals voorgesteld in het ontwerp. ***Ze vraagt voor dit punt echter op voorhand een grondige stabiliteitsstudie ter goedkeuring voor te leggen aan de DML. Hierin moeten de nodige garanties worden geboden voor het behoud van de beschermde gevel tijdens die werken. In geen geval mag die ophoging leiden tot een gedeeltelijke afbraak/heropbouw van de beschermde delen.***

***Voor wat betreft de ophoging van de travee naast het hoekpand Barricaden/Noord, en meer bepaald het toevoegen een glazen dakvolume, kan de Commissie haar goedkeuring daarentegen niet geven.*** Ze meent immers dat dit volume volledig vreemd is aan de typologie van de daken van de beschermde gebouwen van het plein en zijn omgeving en bovendien erg zichtbaar en visueel storend zou zijn vanuit bepaalde gezichtspunten (in het bijzonder gezien van op het plein). ***Ze vraagt dit glazen dakvolume dan ook uit het project te weren en hier de bestaande toestand te behouden.*** Uit onderzoek van de plannen blijkt dat dit volume bovendien niet onontbeerlijk is voor de inrichting van de woning op dit niveau. Ook zonder dit volume zal de duplexwoning die wordt voorzien op niveaus 4 en 5 van de Noordstraat voldoende ruim zijn (op de plannen staat trouwens geen specifieke bestemming aangegeven voor deze wintertuin). ***Men dient zich hier dan ook te beperken tot een passende behandeling van de terugwijkende gevel van het nieuwe volume waarin de verticale circulaties worden ondergebracht en waarlangs men de duplexwoning op niveau 4 en 5 bereikt. De aangepaste plannen moeten op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.***

. Behoud van de deuropening van de winkelpui aan de kant van de Omwentelingsstraat.

De huidige aanvraag formuleert een positief antwoord op de bemerking uit het principeadvies in verband met het behoud van de voornoemde deuropening. De bestaande deur (PVC) wordt wel vervangen door een nieuwe houten deur naar historisch model (cf. gevelopstand uit 1877). **De Commissie onderschrijft het nieuwe voorstel voor dit punt.**

. Behoud van de bestaande bedaking van het hoekpand Barricaden / Noord: het bestaande dak blijft behouden; enkel de dakpannen worden door natuurlijke leien vervangen. **De Commissie keurt dit punt goed.**

## **I. A. 2. Overige bemerkingen bij de restauratie van de beschermde delen**

### Buitenschrijnwerk:

- Men voorziet de systematische vervanging van al het bestaande buitenschrijnwerk door nieuw schrijnwerk, behalve deuren 2 en 3 die gerestaureerd zullen worden. Het dossier bevat een erg beknopte inventaris (opsommende lijst) van het bestaande schrijnwerk. Hieruit blijkt dat een groot deel van de originele ramen reeds vervangen werden door banale PVC-ramen. Voor die ramen zal het ontwerp dus een verbetering betekenen en kan het principe van volledige vervanging dus worden goedgekeurd. Echter, uit de voornoemde lijst blijkt dat de meeste ramen van het hoekpand Barricaden/Noord nog de oorspronkelijke eikenhouten ramen zijn. Ook deze ramen zouden systematisch worden vervangen, zonder dat een precieze diagnose werd gesteld van hun bewaringsstaat. De inventarislijst geeft immers alleen informatie over het materiaal en de lokalisatie van de ramen. Het schadebeeld van de nog oorspronkelijke ramen werd alleen gedocumenteerd door enkele foto's die aan het dossier werden toegevoegd. ***Op basis van die informatie kan de Commissie de vervanging van de oorspronkelijke houten ramen niet goedkeuren. Algemeen genomen vraagt ze die ramen zoveel mogelijk te behouden en te restaureren. Alleen die elementen van de oorspronkelijke ramen die onherroepelijk beschadigd zijn, mogen worden vervangen door volledig identieke elementen (houtsoort (eik) én profilering). Teneinde dit te kunnen evalueren dient dan ook een nauwkeurige beschrijving van het schadebeeld van elk van die ramen te worden opgesteld.*** Raam per raam dient te worden geëvalueerd welke elementen behouden en gerestaureerd kunnen worden en welke elementen vervangen moeten worden (bijv. de onderregels). ***Die precieze diagnosesnota van de bestaande, oorspronkelijke ramen dient op voorhand aan de DML te worden voorgelegd alsook een nauwkeurige opmeting van de bestaande ramen en de details van de te vervangen delen. De definitieve beslissing over de te vervangen elementen zal In samenspraak met de DML gebeuren.*** Uit de inventarislijst blijkt er voorts nog een aantal (niet-oorspronkelijke?) ***ramen in pitchpine*** aanwezig te zijn, eveneens aan de kant van de Noordstraat. Omdat het hier mogelijk eveneens om waardevolle ramen gaat, vervaardigd uit een duurzame houtsoort, vraagt de KCML ***deze ramen eveneens nauwkeuriger te documenteren en in de mate van het mogelijke te behouden en te restaureren. Dat dient ook in samenspraak met de DML te gebeuren.***

Tot slot meent de KCML dat de ***details van de nieuwe ramen, ter vervanging van de PVC-ramen,*** beter afgesteld moeten worden op de detaillering van de oorspronkelijke ramen. Ze vraagt die details dan ook ***te herwerken op basis van de nauwkeurige opmeting van de oorspronkelijke ramen en op voorhand ter goedkeuring aan de DML voor te leggen.***

- Voor wat betreft de deuren zijn alleen “deuren 2 en 3” nog origineel. Ze worden in het ontwerp behouden en gerestaureerd. De overige, niet-oorspronkelijke deuren worden vervangen. Voor “deur 4” dient het historische model hierbij als referentie. Het is echter niet duidelijk waarop men steunt voor de keuze van het model van “deur 1” (dubbele ingang deur van de koetsdoorgang aan het Barricadenplein). De gevelopstand uit 1875 (toen deze travee werd verbouwd en “opgesmukt”) toont immers een ander model dan datgene dat wordt voorgesteld. ***De Commissie vraagt dan ook de deur die getekend is op de opstand uit 1875 als referentie te gebruiken voor de nieuwe deur. De details hiervan moeten nog op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.***

- De nieuwe ramen zouden voorzien worden van een zeer dunne isolerende dubbele beglazing met “monumentenglas”, met een U-waarde van 1,4. De Commissie is niet gekant tegen de plaatsing van isolerend glas in de nieuwe ramen in zoverre dat de goede instandhouding van de oude bebouwing niet in het gedrang wordt gebracht. ***Ze vraagt dan ook op voorhand een studie uit te voeren naar de U-waarde van de gevels om te verifiëren dat de nieuwe beglazing geen groter isolatievermogen zal hebben dan de muren (waardoor een risico op condensatie en vochtproblemen in de gevels ontstaat). Indien de U-waarde van de gevels hoger blijkt dan die van de voorgestelde beglazing,***

***dan vraag de Commissie een minder isolerende beglazing te plaatsen (met hogere U-waarde dan de muren, zoals bijv. het zgn. enkele (gelaagde) isolerende monumentenglas).***

Bovenstaand principe (vergelijking U-waarde muren en beglazing) moet ook toegepast worden voor wat de oorspronkelijke ramen betreft, waarvoor de KCML het behoud en de restauratie vraagt (cf. supra). ***In dat geval meent de Commissie echter dat het gebruik van het verbeterde isolerende gelaagd enkel glas een betere optie vormt voor de integratie in de oorspronkelijke ramen dan het de hierboven vermelde dunne dubbele beglazing. Ze vraagt dan ook eerder voor die isolerende enkele beglazing te kiezen. In elk geval moet op voorhand een staal van de nieuwe beglazing van zowel de te behouden als de nieuwe ramen aan de DML worden voorgelegd, alsook een proefuitvoering van de integratie van de nieuwe beglazing in een origineel raam.***

- Het ***principe van maximaal behoud, zoals hierboven beschreven voor de originele ramen, dient ook systematisch te worden toegepast op andere gevelementen, meer bepaald de kroonlijst en de dakappelen.*** De huidige aanvraag gaat uit van de mogelijkheid tot maximale identieke vervanging van die elementen. De KCML kan dit niet onderschrijven en vraagt ***op voorhand een gedetailleerde beschrijving en opmeting van het shadebeeld van die elementen voor te leggen aan de DML.*** Op basis hiervan zal ***in samenspraak met de Directie worden bepaald welke delen behouden en gerestaureerd kunnen worden en welke niet meer gerecupereerd kunnen worden en dus door identieke elementen moeten worden vervangen.*** Dit laatste dient te gebeuren op basis van nauwkeurige opmetingen van de bestaande toestand en met gelijkwaardige en duurzame materialen. De ***uitvoeringsdetails hiervan dienen op voorhand aan de DML te worden voorgelegd. Het gebruik van meranti, voorzien voor de voorzijde van de dakappelen*** (zie post 7 6 8 0 van het lastenboek), ***is niet toegestaan.***

#### Schilderwerken

De voorstellen m.b.t. de kleurstelling zijn gebaseerd op reeds uitgevoerd stratigrafisch onderzoek. Dit laatste geeft echter geen aanwijzingen m.b.t. de NCS-codes. In het lastenboek wordt voor de gevelvlakken olieverb met NCS-code 1005 voorgesteld en voor de ramen olieverb met NCS 1002. Voor de plint stelt men olieverb met NCS-code 8502 voor (grijs); de borstweringen worden donkergrijs geschilderd (NCS S9000- N). De plannen vermelden voor de gevelvlakken en ramen respectievelijk een beige en donkerbeige tint. De stratigrafische studie vermeldt op haar beurt voor de ramen een warm witte kleur (zie p. 6 en 16). ***De KCML vraagt te verifiëren of de NCS-codes die voorgesteld worden effectief overeenstemmen met de oorspronkelijke tinten die uit het kleuronderzoek naar voren kwamen. Ze vraagt op voorhand stalen en proefuitvoeringen van elke tint op de verschillende gevelementen (vlakken, ramen, kroonlijst, plint, smeedwerk, enz.) uit te voeren en ter goedkeuring aan de DML voor te leggen. Ook de auteur van het kleuronderzoek zou hierbij betrokken moeten worden. Aan de DML vraagt de Commissie na te gaan of de kleurkeuzes overeenstemmen met de tinten die reeds voor andere gerestaureerde gevels van het Barricadenplein werden aangewend, met het oog op de coherentie van het beschermde plein.***

#### Overige vragen en bemerkingen bij het lastenboek

Post 0 2 11 0 (p.3): “bijzondere aandacht wordt besteed aan het vormelijke beeld van het buitenschrijnwerk” : zie bovenstaande opmerkingen over het maximaal behoud van de oorspronkelijke ramen en de detaillering van de nieuwe ramen.

Post 1 0 0 0: ***de DML moet deel uitmaken van de werfleiding.*** Wijzigingen aan het lastenboek (te herzien in functie van het voorbehoud bij het huidige advies) door de aannemer (cf. 1 1 1 0 3.) voor wat betreft de beschermde delen dienen in principe geweerd te worden en kunnen in elk geval enkel met voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de DML gebeuren.

Post 3 0 0 0 : Sloopwerken : deze post moet volledig herzien worden in functie van de voorgaande bemerkingen m.b.t. het maximaal behoud van de oorspronkelijke ramen, kroonlijst en dakkapellen.

Post 5 7 14 2 (p.25): Herstellen van barsten in bovengronds metselwerk : men voorziet de plaatsing van ankers in RVS van 80 cm om de 50 cm. **De KCML stelt zich vragen bij de noodzaak en de lokalisatie van deze ingreep. Ze vraagt dit op voorhand aan de DML te verduidelijken en indien mogelijk minder ingrijpende technieken toe te passen om scheuren te herstellen.**

Post 9 1 1 2: vochtmetingen muren (gevels) : **de resultaten van die metingen dienen op voorhand voorgelegd te worden aan de DML. In functie van die resultaten zal in samenspraak met Directie bepaald worden of het injecteren van de muren (voorzien in post 9 1 4 0) inderdaad noodzakelijk is.**

Post 10 2 0 3 / 10 2 4 0: een **proefuitvoering van de voorgestelde reinigingsmethode dient op voorhand ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de DML.**

10 7 1 0: Herstel natuursteen: **een proefuitvoering met de voorgestelde reparatiemortel dient op voorhand ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de DML.**

## **II. Niet –eensluidend advies over de niet-beschermdede delen**

### **II.A. Antwoorden geformuleerd op het principeadvies van 05/01/09:**

. Er werd een gunstig gevolg gegeven aan de vraag van de Commissie om de Empiretrap in hoekpand Barricaden/Noord op alle verdiepingen te behouden. Hiertoe wordt nu een zeer ruime woning voorzien (met bureau op gelijkvloers) in het hoekpand, hetgeen positief is. **De Commissie onderschrijft het nieuwe voorstel.**

. De suggestie van de KCML om de oorspronkelijke steektrap in hoekpand Barricaden/Omwenteling te behouden werd niet gevolgd. De trap wordt afgebroken om hier een ruime woning op het gelijkvloers te kunnen inrichten en de doorgang naar het binnenterrein te organiseren. Hoewel de KCML de afbraak van de oorspronkelijke trap betreurt, kan ze de plannen op dit punt aanvaarden gezien de overige inspanningen ter behoud van de oorspronkelijke indeling en waardevolle interieurelementen.

. Trap in het voormalige “poortgebouw”: de trap wordt in het huidige ontwerp behouden of minstens op dezelfde plaats ingeplant (de trap uit het ontwerp verschilt licht van vorm van de trap op het plan van de bestaande toestand). In de mate van het mogelijke pleit de KCML voor het behoud van de bestaande trap.

. Nieuwbouw kant Omwentelingsstraat: het project is nagenoeg identiek aan het ontwerp dat door de KCML werd onderzocht in het kader van de vorige principeaanvraag. Er werden slechts beperkte wijzigingen aangebracht die niet tot een fundamentele herziening leiden (o.a. de afsluiting van de inrit naar de garage door een dubbele deur geplaatst aan de rooilijn). De KCML herhaalt in dit verband dan ook de bemerkingen uit het principeadvies van 05/01/09:

. de aansluiting van de nieuwbouw op het hoekpand Barricaden / Omwentelling: **de kroonlijsthoogte van het hoekpand dient gerespecteerd te worden**, eventueel door in de nieuwbouw te werken met terugwijkende verdiepingen.

. de **wisselwerking tussen open en gesloten geveldelen moet verder bestudeerd worden om een betere aansluiting met het plein te vinden**, bijvoorbeeld door de gesloten delen eerder aan de zijde

van het plein te voorzien. Een evenwichtiger verdeling van de gesloten en open gevelvlakken moet ook de woonkwaliteit bevorderen (grotere intimiteit van de vertrekken aan de straatkant).

De Commissie betreurt ook dat geen 3D-simulaties en perspectieftekeningen werden toegevoegd aan het dossier aan te geven wat het werkelijke zicht op de nieuwe gevel vanaf het plein zou verduidelijken. Ze vraagt die documenten alsnog voor te leggen.

#### II. B. Overige bemerkingen

- In de achtergevel van het hoekpand Barricaden/Noord bevindt zich ter hoogte van de eerste verdieping, in de traphal, een boogvormig raam dat erg karakteristiek is voor dergelijke neoklassieke achtergevels. In het ontwerp wordt dit raam dichtgemetseld. De Commissie vraagt dit raam verder te documenteren. **Indien het een oorspronkelijk element betreft vraagt ze het raamkozijn te behouden en de raamopening dus niet dicht te maken.** Dat raam bevindt zich in het ontwerp tussen het nieuwe trappenhuis en de oorspronkelijke traphal waardoor het behoud mogelijk moet zijn, mits eventuele vervanging van de beglazing of eventueel de plaatsing van een voorzetraam, in dient dit nodig blijkt voor de brandveiligheid.

- het dossier gaat uit van het behoud en de restauratie van alle waardevolle interieurelementen. Een lastenboek voor de binnenrestauratie werd evenwel niet aan het dossier toegevoegd, aangezien het hier niet om beschermde delen gaat. Wel werd een foto-inventaris van de waardevolle elementen toegevoegd, alsook de resultaten van reeds uitgevoerd stratigrafisch onderzoek. **Hoewel het niet-beschermde delen betreft, meent de Commissie dat een opvolging van de restauratie van de interieurs door de DML, en eventueel een vertegenwoordiger van de KCML, aangewezen is. Ze nodigt de ontwerper en de bouwheer dan ook uit om de DML hier regelmatig bij te betrekken.** Algemeen genomen houdt de KCML zich ook ter beschikking van de DML om de antwoorden op het voorbehoud uit het huidige advies te bestuderen, indien ze dat nodig acht.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST  
Wvd. Voorzitter

kopie : D.M.L. (Charlotte BRUNKO)