

M.B.H.G. – B.R.O.H.  
Directie Stedenbouw  
De Heer Fr. TIMMERMANS  
Gemachtigd ambtenaar

CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : DU: 04/PFU/  
DML: EdS 2043-0658/05/2009-047PR  
O/ref. : GM/ah/BXL-2.1737/s531  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Geachte,

**Betreft :** BRUSSEL. Boterstraat 33. Aanvraag tot unieke vergunning m.b.t. de restauratie van een beschermd pand en de herinrichting tot handel en eengezinswoning. Eensluitend advies.

*Dossier behandeld door M.-Z Van Haeperen, D.S. en van E. de Sart, DML*

In antwoord op uw brief van 24 december 2012 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 4 januari 2013, sturen wij u hierbij het **eensluitend gunstig advies onder voorbehoud** dat onze Commissie over bovengenoemde aanvraag heeft uitgebracht tijdens haar vergadering van 9 januari 2013.

***De voorliggende aanvraag is erg summier en biedt niet steeds voldoende garantie voor het behoud en de restauratie volgens de regels van de kunst van de beschermde en waardevolle elementen. Omwille van de slechte staat van het pand en de hoogdringendheid van de werken kan de aanvraag echter bij wijze van uitzondering vergund worden op uitdrukkelijke voorwaarde van een nauwgezette opvolging van de werken door de Directie voor Monumenten en Landschappen die moet toezien op het maximaal behoud en de herwaardering van de bestaande historische elementen en structuren. In dat opzicht moeten ook nog een reeks documenten op voorhand door de DML goedgekeurd worden (nauwkeurige beschrijving van de werken, definitieve stabiliteitsstudie, ...).***

***De herbestemming tot handelspand en eengezinswoning is verenigbaar met de erfgoedwaarde van het beschermde geheel onder voorbehoud dat de binnenkoer vrijgemaakt, of op zijn minst beter leesbaar wordt en mits de winkelpui beter afgestemd wordt op de karakteristieken van de bestaande voorgevel. De inrichting van de woning dient van meet af aan uitgevoerd te worden.***

De aanvraag

Het pand maakt deel uit van het beschermde geheel dat gevormd wordt door de totaliteit van de huizen aan de Boterstraat 29-33, beschermd bij besluit van 20/01/2005. Het is gelegen in de Unesco bufferzone rond de Grote Markt die is ingeschreven op de lijst van het Werelderfgoed. De huizenrij aan de overzijde van de Boterstraat is eveneens volledig beschermd.

Het huis werd heropgebouwd na het bombardement op Brussel van 1695 en dateert van het begin van de 18<sup>de</sup> eeuw. Uit diezelfde periode dateert ook het achterhuis, dat opgehoogd werd in 1903 en toegankelijk is via de gang die uitgeeft op het nummer 3 van de Grote Markt. Het diephuis werd verbouwd in 1949 door architect A. Cornut. Uitgezonderd de voorgevel – gereconstrueerd in 1969 n.o.v. architect J. Bauwens – heeft het huis een grotendeels intact bewaarde structuur met indrukwekkend dakspant en een ruime, wellicht oudere kelder met tongewelf. Ook het achterhuis is onderkelderd, zij het in een recentere periode.

Het gebouw is verwaarloosd sinds de jaren 1990. Het bevindt zich in zeer slechte staat en de stabiliteit van bepaalde zones is in gevaar. Het huis staat leeg met uitzondering van een souvenirwinkel die is ingericht in het voorste deel van het gelijkvloers (inrichting uitgevoerd in overtreding). De slechte bewaringstoestand en de zonder toestemming uitgevoerde werken maakten het voorwerp uit van verscheidene processen-verbaal.

#### De plannen

Men stelt voor het gelijkvloers en de kelder in te richten tot winkelruimte met opslagplaats. De twee verdiepingen en het achterhuis zouden als eengezinswoning gebruikt worden en toegankelijk zijn via de Grote Markt. In vergelijking met eerdere voorstellen om één wooneenheid per verdieping in te richten, is het huidige programma beter aangepast aan de bestaande planindeling. Dit laat toe het pand veel beter te vrijwaren en de meeste waardevolle elementen zoals de kelder, de spiltrap en het dakgebinte te herwaarden. De Commissie moedigt de inrichting van die woning dan ook erg aan.

***Om het gebruik van het achterhuis te optimaliseren en de natuurlijke lichtinval te garanderen op het gelijkvloers – zowel van het diephuis als van het achterhuis – moet men de bestaande binnenkoer opnieuw vrijmaken of op zijn minst opnieuw leesbaar maken wat in de huidige aanvraag niet het geval is.*** Dit zal ook de leesbaarheid van de verschillende constructies en de leefkwaliteit van het binnengebied ten goede komen. Het ontwerp van de gevels die uitgeven op de binnenkoer moet in die zin aangepast worden. Daarbij moet men zich inspireren op de oorspronkelijke compositie van beide gevels zoals voorzien was in de vorige versie van het project. Deze wijziging heeft geen invloed op de voorziene bestemming van het perceel aangezien een zijdelingse doorgang bewaard blijft tussen het voor- en het achterhuis zodat de winkelruimte en de opslagplaats in de kelder met elkaar in verbinding blijven staan. Het gelijkvloers van het achterhuis dat verbouwd wordt tot kantoor zal op die wijze op de binnenkoer uitgeven, wat eveneens een verbetering inhoudt.

De Commissie aanvaardt ***het voorgestelde ontwerp voor de winkelpui niet.*** Zij vraagt het ontwerp te herzien en de nieuwe pui op passende wijze te integreren in de bestaande voorgevel, in overeenstemming met de aanbevelingen van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de Unesco perimeter rond de Grote Markt. Men moet het uitstalraam inschrijven in het gevelvlak en een correcte plaatsing van de profielen in de bestaande witstenen omkadering voorzien. De indeling moet rekening houden met de architectuur van de gevel. De aangepaste plannen van de pui moeten op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd

#### De restauratie

Een belangrijk luik van de aanvraag betreft de hoogdringende stabiliteitswerken : de bakstenen muren zullen nagekeken worden en waar nodig hersteld, roestende metalen lintelen zullen vervangen worden, dragende houten vloeren worden nagekeken en waar nodig vervangen. Daarnaast voorziet men de restauratie van de gevels en van de houten spiltrap, alsook van het buitenschrijnwerk en het dakgebinte.

Hoewel een diagnosesnota opgemaakt werd in de vorm van aantekeningen op plan, werden hieraan geen concrete interventies gekoppeld. Het voorliggende dossier is op dat vlak dan ook uiterst summier en de beschrijving van de werken te vaag. Het lastenboek beschrijft meerdere restauratietechnieken voor de verschillende bouwonderdelen maar de definitieve restauratieopties moeten nog bepaald worden in functie van de bewaringstoestand die vastgesteld zal worden tijdens de werf. De keuze van de restauratietechnieken wordt overgelaten aan de aannemer.

Deze werkwijze wijkt af van de gangbare restauratiemethodes. Het komt immers de architect toe de restauratieopties op voorhand te bepalen en deze keuze te baseren op grondig vooronderzoek, dat in het huidige project ontbreekt. Omwille van de precaire bewaringstoestand van het pand en de hoogdringendheid van de restauratie, kan deze werkwijze echter bij wijze van uitzondering gevolgd worden, **op voorwaarde dat men vóór de start van de werken voor elk bouwonderdeel een gedetailleerde diagnosesnota opstelt, met aanduiding op plan van de interventies per zone. De nota moet vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de DML. Het maximaal behoud en herwaardering van de bestaande historische elementen/structuren moeten daarbij steeds voorrang krijgen**, in het bijzonder van de houtstructuur, de spiltrap en het dakgebinte. In dat kader waardeert de Commissie dat de zolder niet als woonruimte bestemd wordt. Met het oog op een optimaal behoud van het gebinte, is het aanbevolen het dak niet te isoleren maar de isolatielaag aan te brengen op de zoldervloer.

Ook de conclusies van een grondiger stabiliteitsstudie moet nog aan de DML voorgelegd moeten worden.

**Om nauwgezet te kunnen toezien op de werf moet de Directie voor Monumenten en Landschappen volwaardig deel uitmaken van de Directie van de Werken.** Het lastenboek moet dit expliciet vermelden.

Bepaalde punten m.b.t. **de binneninrichting – zowel van de winkel als van de woning – moeten verduidelijkt worden.** Het betreft de materiële en visuele impact van, onder meer, de nieuwe wanden en van de water- en elektriciteitsleidingen. Het aanbrengen van valse plafonds (die voorkomen op doorsnede CC' maar niet op snede AA') moet zoveel mogelijk vermeden worden om de balkenlagen leesbaar te behouden.

**Tot slot benadrukt de Commissie dat de huidige aanvraag enkel aanvaardbaar is indien de bouwheer vóór het afleveren van de vergunning de garantie biedt dat de restauratie van de verdiepingen daadwerkelijk uitgevoerd wordt en de woonfunctie op de verdiepingen hersteld wordt.**

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter