

De Heer Th. WAUTERS, Directeur
Directie voor Monumenten en
Landschappen
B.S.O - Ministerie van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest.
CCN-Vooruitgangstraat 80, bus 1
1035 Brussel

Brussel,

U/Ref: 04/PFU/491950 (DS)
JFL/2043-0175/04/2013-033PR (DML)
O/Ref: GM/BXL2.922/s.561
Bijlage : 1 dossier

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Grote Markt 12A – “De Koning van beieren”. Herstel van de achtergevel met vervanging van de ramen en de dakbedekking. Eensluitend advies van de KCML
Dossier behandeld door Dhr. J. –Fr. LOXHAY (DML) en Mevr. M.-Z. VAN HAEPEREN (DS).

In antwoord op uw aanvraag van 03/11/2014, ontvangen op 05/11/2014, maken wij u het **gunstig eensluitend advies onder voorbehoud** over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 12/11/2014.

SAMENVATTING VAN HET ADVIES VAN DE KCML

De Commissie betreurt dat de huidige aanvraag alleen gericht is op het herstel van de achtergevel en bedaking zonder daarbij te streven naar een vakkundige restauratie, gestoeld op bouwhistorisch en historisch onderzoek. Aangezien er echter geen verbouwingen voorzien worden maar de werken slechts gericht zijn op het bestendigen van de bestaande situatie en het saneren van achtergevel en bedaking, verzet de Commissie zich niet tegen de aanvraag, mits het in acht nemen van volgende voorwaarden:

- de samenstelling van de bezetting van de achtergevel moet aan de DML verduidelijkt worden evenals deze van de herstellpleister;
- de nieuwe ramen mogen niet worden voorzien van opgekleefde kleinhouten. De voorziene dubbele beglazing moet herzien worden zodat de nieuwe profielen zo fijn mogelijk kunnen worden gehouden en zodat de isolatiewaarde van de nieuwe ramen niet hoger ligt dan die van de muren (U-waarde ramen > U-waarde muur achtergevel). Er zal bij voorkeur gebruik worden gemaakt van een isolerend gelaagd glas. De ramen moeten wit worden geverfd. De gewijzigde uitvoerinstekeningen en details van de nieuwe ramen, alsook een gedetailleerde gevelopstand moeten op voorhand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de DML.
- De vervanging van de dakbedekking moet gebeuren met oude Pottelbergse pannen type 451 in natuurlijk rood (dus niet gepatineerd) en dat op de beide dakvlakken.

- de vervanging van de defecte waterdichtheidselementen en details van het traditionele dakwerk (gootpijpen, zaling, aansluitstukken voor de randpannen, voor de kilgoot, ...) dient eveneens te worden voorzien en moet gebeuren in samenspraak met de DML.
- het dakgebinte moet nauwkeurig nagekeken worden en waar nodig hersteld. Elke ingreep die in dat verband nodig blijkt, moet op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd. Vervangingen dienen op identieke wijze te gebeuren en beperkt te worden tot wat strikt noodzakelijk is om het dak te saneren.
- de voorziene dakisolatie (aangebracht aan de bovenzijde van het dak) wordt niet aanvaard. De Commissie verzet zich niet tegen het principe van isolatie van het dak in zoverre dit niet tot een verhoging van het dakniveau leidt, m.a.w. door middel van een isolatie langs de binnenzijde. Indien die laatste optie wordt behouden, dient ze in nauwe samenspraak met de DML te worden uitgewerkt en uitgevoerd (details en technische fiches op voorhand ter goedkeuring voor te leggen).

De KCML formuleert daarenboven de volgende aanbevelingen:

Voor de bijgebouwen die niet onder de beschermingsmaatregel vallen, formuleert de KCML dezelfde bemerkingen over de werken, met name i.v.m.:

- het herstel en het schilderen van de pleisterlaag,
- de vervanging van het raamwerk met hetzelfde type ramen al voor de beschermde achtergevel (geen opgekleefde kleinhouten en aangepaste isolerende beglazing);
- de vervanging van de dakbedekking met dakpannen van het type Pottelberg 44 met een natuurlijk rode kleur.

MOTIVERING VAN HET ADVIES VAN DE KCML

Historiek en context

De aanvraag betreft het gebouw *De Koning van Beieren*, opgetrokken in 1699 en gelegen tussen de *Hertogen van Brabant* (Grote Markt 13 tot 19) en de Hoedenmakersstraat 6. Het gaat om een vrij breed perceel met een gevel van vier traveeën. Tussen 1895 en 1908 werd de gevel grotendeels heropgebouwd (niveau van de begane grond en eerste verdieping en geveltop). De restauratie, onder leiding van A. Samyn, had als doel de gevel in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen. Naar aanleiding hiervan werden vijf bustes op de gevel geplaatst en bijna alle muuropeningen verplaatst of vervangen.

De achtergevel werd grondig verbouwd omstreeks 1946 waarbij de proporties en afmetingen van de raamopeningen werden gewijzigd en het buitenschrijnwerk vervangen door nieuwe ramen waarvan de typologie niet overeenstemt met de oorspronkelijke ramen.

Er werden recentelijk verschillende vergunningen afgeleverd voor werken aan het pand, meer bepaald voor de inrichting van een horecazaak (Hard Rock Café) (unieke vergunning van 8/06/2012 afgeleverd op eensluidend advies van de KCML van 28/03/2012) en voor restauratiewerken van geringe omvang aan de voorgevel (vergunning van 10/09/2013).

De huidige aanvraag werd ingediend naar aanleiding van een plaatsbezoek van 3/6/2013, in aanwezigheid van de Directie Monumenten en Landschappen, tijdens hetwelk werd vastgesteld dat de achtergevel en de dakbedekking van het gebouw gelegen Grote Markt nr. 12A in 1000 Brussel in slechte staat zijn.

De huidige aanvraag voorziet :

- De restauratie van de achtergevel van het gebouw (herstellen van de bezetting en herschilderen);

- De vervanging van de raamkaders van de achtergevel door nieuwe houten ramen met dubbele beglazing en opgekleefde kleinhouten;
- De isolatie van het dak;
- De vervanging van de dakbedekking van het hoofdgebouw en van het bijgebouw;
- Vervanging van een zinken gevelbekleding van het dakvolume met een plat dak.

Advies van de KCML

Algemeen genomen betreurt de KCML dat de huidige aanvraag alleen gericht is op het herstel van de achtergevel en bedaking, in hun huidige configuratie, zonder daarbij te streven naar een vakkundige restauratie, gestoeld op grondig bouwhistorisch en historisch onderzoek. Hoewel de werken de achtergevel betreffen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, acht de Commissie het bijzonder jammer dat de huidige werken zich beperken tot de sanering en bestendiging van de bestaande toestand en dus niet streven naar een echte restauratie volgens een welbepaalde referentietoestand, bepaald op basis van diepgaand historisch en bouwhistorisch onderzoek. Deze aanpak strookt niet met het statuut van dit beschermde pand te meer dat dit eveneens is ingeschreven op de Unescolijst van het werelderfgoed.

Desondanks, en meer bepaald omwille van het feit dat er geen wezenlijke wijzigingen worden aangebracht en dat de werken een verdere aftakeling van het goed moeten voorkomen, verzet de KCML zich echter niet tegen de aanvraag. Ze vraagt echter de interventies op meerdere punten aan te passen zoals bepaald in het onderstaande advies.

Eensluitend advies over de beschermde delen

Restauratie van de achtergevel.

De werken omvatten het plaatselijk herstel van de cementering en het herschilderen met een siloxaanverf in een witte tint (kleurstelling niet gebaseerd op geen enkele stratigrafische analyse).

De werken worden aanvaard mits de samenstelling van herstelpleister compatibel is met de bestaande bezetting. De aard van die bezetting dient aan de DML gepreciseerd te worden evenals de samenstelling van de herstelpleister. Er dient ook rekening te worden gehouden met de verschillen in afwerking tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de gevels van de bijgebouwen.

Er zou ook van de gelegenheid gebruik moeten gemaakt worden om, ter hoogte van de herstellingen, de onderliggende afwerkingslagen te documenteren op basis van stratigrafisch onderzoek.

Vervanging van het raamwerk van de vensters.

Het bestaande raamwerk bestaat uit uiteenlopende modellen die het gevolg zijn van opeenvolgende transformaties waarbij de afmetingen en proporties van de raamopeningen en de typologie van de raamkaders grondig werden gewijzigd. Slechts één raamopening van het trappenhuis (linkerzijde) vertoont nog de oorspronkelijke afmetingen. Geen van de bestaande raamkaders vertoont een erfgoedkundig belang en ze zijn bovendien in vrij slechte staat.

Men stelt voor alle bestaande raamkaders te vervangen door nieuwe, houten ramen van hedendaagse makelij, met vrij zware profielen voorzien van dubbele beglazing en met opgekleefde kleinhouten. De indeling van de bestaande ramen wordt hierbij zogenaamd identiek hernomen. Dit laatste zal echter niet het volledig geval zijn aangezien de profielen van de nieuwe ramen veel zwaarder zijn dan deze van de bestaande.

De Commissie verzet zich niet tegen het principe om de bestaande ramen te vervangen omdat het hier om elementen gaat met een gering erfgoedkundig belang. Aangezien het niet om een restauratie gaat, acht ze het echter ***niet zinvol de indeling van de bestaande ramen exact te hernemen, meer bepaald door het aspect van de kleinhouten na te bootsen met opgekleefde stijlen. Die laatste elementen moeten geweerd worden.*** Ze vraagt voor de nieuwe ramen ***zo fijn mogelijke profielen*** aan te wenden. Dat laatste dient ook gekoppeld te worden aan ***een herziening van het***

type beglazing. Het ontwerp voorziet de plaatsing van dubbel glas met een U-waarde van 1.1 W/m²K. Een dergelijke energieprestatie van de ramen is niet compatibel met de isolatiewaarde van het oude metselwerk van de gevels en dreigt voor dan ook condensatieproblemen te zorgen. De Commissie pleit dan ook voor minder performant glas, nl. een isolerende gelaagde beglazing die tevens toelaat om fijnere profielen te gebruiken. In elk geval moet de U-waarde van de nieuwe ramen hoger zijn dan die van de muren. Dit dient gestaafd te worden op basis van een **berekening van de U-waarde van de gevel** die aan de DML moet voorgelegd worden.

De **raamkaders moeten geschilderd worden in een witte tint** (in plaats van de natuurlijke houten kleur zichtbaar te laten), wat hun visuele impact enigszins moet temperen.

De uitvoeringsdetails van de nieuwe ramen, aangepast volgens de bovenstaande bemerkingen, moeten op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.

De vervanging van de dakbedekking van het hoofdgebouw en het bijgebouw.

De bestaande dakbedekking is in slechte staat en zal vervangen worden door een dakbedekking in Oude Pottelbergse pannen – type 451.

De Commissie aanvaardt de vervanging van de dakbedekking maar vraagt **geen gepatineerde dakpannen** aan te wenden maar pannen met een natuurlijke rode kleur die door veroudering en vervuiling geleidelijk aan een patina zullen verkrijgen.

Het dossier maakt geen melding van herstellingen aan het houten dakgebint. Het lijkt echter onwaarschijnlijk dat het gebint zich in perfecte staat bevindt gezien de staat van de dakbedekking en de dakgoot. De KCML meent dat de **vervanging van de dakbedekking gepaard moet gaan met een grondig nazicht van het gebint en met de uitvoering van de noodzakelijke herstellingen daaraan. Dat dient in nauwe samenspraak met de DML te gebeuren die voorafgaandelijk haar goedkeuring moet geven over de te vervangen en te herstellen onderdelen.**

Het herstel en de vervanging van de defecte waterdichtheidselementen en andere details van het traditionele dakwerk (gootpijpen, zaling, aansluitstukken voor de randpannen, voor de kilgoot, ...) dient eveneens te worden voorzien en moet ook gebeuren in samenspraak met de DML.

Men voorziet een dakisolatie met behulp van glaswol. Het dossier omvat echter geen beschrijving van die werkzaamheden. Het gaat om een isolatie langs boven met plaatsing van een damp scherm. Die werkwijze zou een verhoging van het dakniveau teweeg brengen wat niet aanvaard kan worden. **De Commissie is niet gekant tegen het principe om het dak te isoleren maar alleen indien dat langs binnen gebeurt zonder wijziging van het dakniveau.** Indien die laatste optie weerhouden wordt, dan moeten alle details en een nauwkeurige beschrijving van de werken voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd. Ook de interventies op de binnenaafwerking van het dak dienen daarbij nauwkeurig beschreven te worden.

De vervanging van een zinken gevelbekleding op het dakvolume onder plat dak.

Het betreft een later bijgebouwde dakkapel die uitsteekt op de dakgoot aan het mandelige gedeelte en die ruwweg bekleed werd met nauwelijks aaneensluitende zinken platen. Men stelt voor om dit volume, dat quasi onzichtbaar is vanaf de openbare ruimte, opnieuw te bekleden met een systeem van zinkplaten die op een metalen structuur worden aangebracht.

De KCML formuleert geen bezwaar tegen die ingreep.

Advies over de niet-gevrijwaarde delen

Aangezien de werken aan die voorzien worden aan de gevels en bedaking van het bijgebouw ogenschijnlijk gelijkaardig zijn als deze aan de achtergevel van het hoofdgebouw verwijst de KCML naar haar advies over de beschermde delen. De omvang van de werken aan de bijgebouwen dient

echter nog verduidelijkt te worden. De bovenstaande opmerkingen en aanbevelingen van de KCML over de beschermde delen zijn ook van toepassing op de niet-beschermde delen.

De Commissie merkt wel op dat de bestaande dakpannen van het bijgebouw, die waarschijnlijk dateren van de verbouwingen van 1946, stormpannen zijn van het type 44. Dat type dakpannen, in natuurlijk rood, dient hernomen te worden bij de vervanging van de dakbedekking van de bijgebouwen.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. VAN DESSEL
Ondervoorzitter

Kopie : BSO-DMS : J.-Fr. Loxhay, S. Valcke
BSO – DS : M.-Z. Van Haepelen
Overlegcommissie Stad Brussel