

Gewestelijke Overheidsdienst
Brussel
Brussel Stedelijke Ontwikkeling
**Directie Monumenten en
Landschappen**
**Mevr. M. Van Haelen, Gemachtigd
Ambtenaar**
CCN - Vooruitgangstraat 80, bus 1
1035 Brussel

U/Ref: 04/PFU/547574 (DU)
SD/2043-0417/07/2014-352PR (DML)
O/Ref: GM/2.1025/s.564
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Antoine Dansaertstraat, 79. Renoveren van het triplexappartement (penthouse) en van het dak van het hoofdgebouw. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.
(Dossierbeheerder : Dhr. S. Duquesne).

In antwoord op uw brief van 5 januari 2015 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 5 januari 2015, maken wij u het gunstig eensluitend advies onder voorbehoud over dat onze Commissie uitbracht over hoger vermelde aanvraag tijdens haar vergadering van 14 januari 2015.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 maart 1998 beschermt als monument de gevels en de bedaking van de voormalige gebouwen van de firma G.K.F. gelegen Antoine Dansaertstraat 75-79 / Oude Graanmarkt 7-9-11 te Brussel.

SAMENVATTING ADVIES KCML

De KCML brengt een *gunstig eensluitend advies onder voorbehoud* uit over de aanvraag.

Renovatie van de penthouse (project A)

. De exacte samenstelling van de bestaande bepleistering van de gevels zal verder worden onderzocht zodat de restauratiepleister met volledige kennis van zaken kan worden bepaald met het oog op het uitvoeren van een duurzame gevelrestauratie. De resultaten van het onderzoek alsook de technische fiches van de nieuwe bepleistering zullen aan de DML voor akkoord worden voorgelegd.

. De nieuwe vloeropbouw van het triplexappartement mag in geen geval een probleem vormen voor de stabiliteit van het geheel. Er dient over gewaakt te worden dat de nieuwe vloeropbouw geen hoger eigengewicht heeft dan de bestaande vloeropbouw. De definitieve uitvoeringsdetails en berekeningen dienen hiertoe ter controle aan de DML te worden voorgelegd

. De eventuele impact in termen van stabiliteit van de plaatsing van een nieuwe wenteltrap in de penthouse moet nog verder worden onderzocht. Ook dit mag de algemene stabiliteit van het geheel niet in het gedrang brengen. De stabiliteitsstudie zal ter controle aan de DML worden voorgelegd.

- . De exacte plaatsing van ventilatieroosters en condensatieafvoeren zullen voor akkoord aan de DML worden voorgelegd.
- . Het hoogste dak van de triplex mag niet als terras worden gebruikt. Het dak mag slechts toegankelijk zijn voor herstellingen en onderhoudswerken. Op dit dak mogen dus geen bijkomende elementen geplaatst worden die een gebruik als terras mogelijk maken (bijv. een borstwering).

Renovatie plat dak hoofdgebouw (projet B)

- . De ruimte die zich vlak onder het plat dak van het hoofdgebouw bevindt, zoals zichtbaar op de doorsnedes, dient gedocumenteerd te worden. Indien het een verluchte "kruipzolder" betreft, heeft de thermische isolatie van de bovenliggende dakstructuur weinig zin. Dit dient in samenspraak met de DML uitgeklaard te worden. Indien mogelijk dient de optie weerhouden te worden om de kruipzolder te isoleren (vloer of wanden en plafond) in plaats van de isolatie bovenop het dak aan te brengen.
- . Indien de optie om een isolatielaag toe te voegen bovenop het dak toch wordt weerhouden (in functie van het antwoord op bovenstaande vraag), dan moet een passende technische oplossing worden gevonden voor het probleem van de aansluiting van de dakbedekking op de dakranden, aangezien in het huidige ontwerp de dakranden onvoldoende hoog zouden uitsteken boven de dakbedekking. De aangepaste details moeten in samenspraak met de DML uitgewerkt worden en op voorhand door de DML worden goedgekeurd.
- . De uitvoeringsdetails voor de plaatsing van de natuurleien op de gevels van de machinekamer zullen voorafgaandelijk aan de DML voor akkoord worden voorgelegd.

Algemeen genomen vraagt de KCML de DML ook nauw te betrekken bij de uitvoering van de werf en in voorkomend geval haar vóór de uitvoering van de betreffende werken elk element of document voorleggen dat nodig is voor de goede uitvoering van de handelingen en werken, zoals stalen, proeven, resultaten van sonderingen en analyses, details en technische fiches, opmetingen.

MOTIVERING ADVIES KCML

De aanvraag bestaat uit twee delen :

Project A : De restauratie en renovatie van de penthouse die aan de achterzijde van het hoofdgebouw werd toegevoegd in 1983. In dat kader voorziet men volgende werken :

- Herstellen van de dak- en terrasdichting;
- Renovatie en restauratie van de gevelpleister;
- Isoleren van de gevels en daken;
- Vervanging van het bestaande schrijnwerk;
- Stabiliteitswerken;
- Nieuwe afwateringsvoorzieningen van de platte daken met nieuwe regenwaterafvoerleidingen;
- Volledig nieuwe binneninrichting en plaatsing nieuwe spiltrap.

Algemeen genomen wordt gestreefd naar een bouwfysische verbetering van de penthouse. De constructie van het gebouw werd aangetroffen in een zeer bedenkelijke bouwfysische staat. Er zijn verschillende conceptfouten inzake water- en winddichtheid en thermische isolatie die men wenst te verbeteren en op te lossen.

Project B : De renovatie en isolatie van het plat dak van het hoofdgebouw. Men opteert voor volgende ingrepen :

- Behoud van de bestaande roofing als dampscherm;
- Plaatsing van een nieuwe harde isolatie (10cm) en een nieuwe EPDM-dichting
- Afwerking van de machinekamer met natuurleien.

Voor wat **project A** betreft formuleert de KCML geen bijzondere bemerkingen voor wat betreft de nieuwe inrichting en de algemene renovatieopties voor de gevels en daken. Wel meent ze dat het ontwerp op een aantal punten moet verduidelijkt worden. Ze vraagt er ook over te waken dat de aanbevelingen van de stabiliteitsingenieur strikt opgevolgd worden en dat **dus geen bijkomende belasting ontstaat bij het vernieuwen van de vloeren en de trap. Deze elementen mogen, met andere woorden, geen hoger eigengewicht hebben dan de bestaande.**

De volumetrie van de penthouse en 1983 mag niet gewijzigd worden. Hoewel dit principe algemeen genomen gevolgd wordt, merkt de KCML toch op dat op de doorsnedes en perspectieven een nieuw element is aangeduid op het dak van de 7^e verdieping, schijnbaar een borstwering. **Aangezien dit dak niet als terras mag worden gebruikt vraagt de KCML dit element uit het ontwerp te weren en geen nieuwe elementen te voorzien die boven het dak uitsteken.**

Voor het overige vraagt de KCML volgende punten uit te klaren of beter te documenteren, in samenspraak met de DML :

- De exacte samenstelling van de bestaande bepleistering van de gevels zal verder worden onderzocht (materiaalstudie) zodat de restauratiepleister met volledige kennis van zaken kan worden bepaald met het oog op het uitvoeren van een duurzame gevelrestauratie. **De resultaten van het onderzoek alsook de technische fiches van de nieuwe bepleistering zullen aan de DML voor akkoord worden voorgelegd.**
- De definitieve uitvoeringsdetails en stabiliteitsberekeningen van de vloeren en nieuwe spiltrap dienen op voorhand ter controle aan de DML te worden voorgelegd
- De exacte plaatsing van ventilatieroosters en condensatieafvoeren zullen voor akkoord aan de DML worden voorgelegd.
- Het hoogste dak van de triplex mag niet als terras worden gebruikt. Het dak mag slechts toegankelijk zijn voor herstellingen en onderhoudswerken.

De renovatie van het plat dak van het hoofdgebouw (**project B**) roept een aantal vragen op. Door de verhoging van het de dakbedekking ten gevolge van de plaatsing van een bijkomende isolatielaag, dreigen er aansluitingsproblemen te ontstaan ter hoogte van de dakranden. De vrije hoogte van die randen zal immers na isolatie onvoldoende zijn en geen 15cm meer bedragen, zoals algemeen wordt voorgeschreven. Anderzijds blijkt uit de doorsnedes dat zich **onder de dakplaat** een soort "kruipzolder" bevindt. Indien het een geventileerde ruimte betreft, zou de thermische isolatie van de bovenliggende dakstructuur weinig zin hebben. De KCML0 vraagt dan ook op de eerste plaats die ruimte beter te documenteren. **Indien mogelijk vraagt ze er de voorkeur aan te geven deze ruimte te isoleren (isolatie van de vloer of eventueel van de wanden en het plafond) in plaats van een extra isolatie bovenop de dakplaat te plaatsen.** Ze vraagt dit punt in samenspraak met de DML uit te klaren en de meest passende oplossing naar voren te schuiven. In dat opzicht stelt ze de KCML ook de vraag naar de oorspronkelijke dakafwerking, en meer bepaald de aanwezigheid van de ballast die men wenst te verwijderen. Was deze ballast oorspronkelijk voorzien? Uit welk materiaal bestaat de ballast? De isolatie van de kruipzolder zou het ook mogelijk maken die ballast te behouden of opnieuw aan te brengen.

Indien uiteindelijk toch geopteerd zou moeten worden voor de toevoeging van een isolatielaag op het dak, dan moet een **passende technische oplossing worden gevonden voor het probleem van de aansluiting van de dakbedekking op de dakranden. De aangepaste details moeten in dat geval in samenspraak met de DML uitgewerkt worden en op voorhand door de DML worden goedgekeurd.**

Tot slot moeten de uitvoeringsdetails voor de plaatsing van de natuurleien op de gevels van de machinekamer nog ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Ajunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie : BDU-DML : Dhr. S. Duquesne