

G.O.B. - B.S.O.
Directie Monumenten en Landschappen
Mevr. M. VAN HAELEN
Gemachtigd ambtenaar
Vooruitgangstraat 80 / bus 1
1035 Brussel

Ref. DML BX-125/103ch5/14-1210 CRM / DU 04/pfu/553702
O/ref. : GM/AH/BXL-2.534/s.571
Bijlagen : 1 dossier met xxx plannen + 3 ex. bundel bijkomende inlichtingen

Brussel,

Mevrouw de Gemachtigde ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Keizer Karelstraat 103. Aanvraag tot unieke vergunning m.b.t. de restauratie en de renovatie van het atelier Rogiers – architect P. Hamesse. Eensluidend advies.

In antwoord op uw brief van 15 april 2015 met bovengenoemde referentie, sturen wij u het **eensluidend gunstig advies onder voorbehoud** dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 22 april 2015 uitgebracht heeft over hoger vermelde werken.

Overeenkomstig artikel 177 § 2 van het Brussels wetboek van de Ruimtelijke Ordening had de KCML tijdens haar vergadering van 22 april 2015 de aanvrager verzocht bepaalde aspecten van zijn dossier te vervolledigen. Deze bijkomende inlichtingen werden aan de Commissie verstrekt op 22 mei 2015. Algemeen genomen geven de inlichtingen een antwoord op de door de KCML gestelde vragen.

SYNTHESE VAN HET ADVIES

De recente aankoop van het atelier en de bestemming die de huidige eingenaar voor ogen heeft, bieden een uitstekende kans om dit erfgoed te redden en te herwaarderen. De KCML houdt eraan de opdrachtgever te feliciteren met dit project. Ze waardeert de kwaliteit van het ontwerp en de precisie van het restauratiedossier. De KCML gaat akkoord met de grote lijnen van het ontwerp. Ze brengt over de aanvraag gunstig advies uit, onder voorbehoud van volgende punten:

1/ bij de restauratie van het houten schrijnwerk de opties weerhouden zoals omschreven in de bijkomende inlichtingen; bijkomend het raam R.03 van de leefruimte bij voorkeur restaureren, met de eventuele plaatsing van dun isolatieglas,

2/ . bij de restauratie van het buitenschrijnwerk, de keuze van het glas bepalen in functie van de erfgoedwaarde van de ramen alsook van de isolatiewaarde van de buitenschil om een goede bouwhygiëne te verzekeren (U-waarde glas moet hoger zijn dan U-waarde muren) - daarbij is het aanbevolen te opteren voor dun gelaagd isolatieglas, zowel in de gerestaureerde als in de nieuwe raamprofielen;

. het lastenboek m.b.t. het glas van het buitenschrijnwerk aanpassen en vóór de werken door de DML laten goedkeuren;

3/ voor het atelierraam een geschikte beglazing bepalen in functie van de energiewaarde van de gevels (eventueel gelaagd isolerend glas met U-waarde>U-waarde muren) en in functie daarvan de identieke reconstructie van het atelierraam verfijnen; de details van een raam bestaande uit op de markt voorhanden en uit op maat gemaakte profielen bestuderen en vergelijken; de meest geschikte oplossing, die het oorspronkelijke raam het best benadert, weerhouden in samenspraak met de DML;

4/ het door het KIK uitgevoerde historisch kleur- en materiaalonderzoek van de gevels en van het interieur vóór de aanvang van de werken ter goedkeuring voorleggen aan de DML en de restauraties uitvoeren in overeenstemming met de conclusies van de studie;

- | |
|---|
| 5/ de demontering van de <u>borstwering</u> van het raam R.03.zorgvuldig uitvoeren zodat ze in haar geheel behouden blijft en ze in situ bewaren; de randvoorwaarden voor de conservering omschrijven in een overeenkomst tussen de eigenaar en het Gewest; |
| 6/ de <u>dakbedekking</u> uitvoeren in zink met roeflatten; |
| 7/ de Commissie vraagt vóór de aanvang van de werken een fotoreportage te realiseren van de <u>tuin</u> in zijn huidige staat en tijdens de werf de rocailles en de beplanting zorgvuldig beschermen. |

DE AANVRAAG

Het dossier betreft de voormalige kunstenaarswoning van de schilder Arthur Rogiers, gebouwd in 1898 n.o.v. architect Paul Hamesse en als monument beschermd bij besluit van 8/08/1988. Dit huis is één van de vroegste gekende werken van Hamesse en vertoont nog een sterke invloed van architect Paul Hankar bij wie hij stagiair en medewerker was. In 1902 werd het atelier door Hamesse zelf verbouwd en opgehoogd. Het behoorde daarna toe aan verschillende eigenaars en raakte de laatste 20 jaar sterk verwaarloosd. **Het atelier is voor de totaliteit beschermd bij besluit van 8/08/1988.**

De KCML bezocht het pand op 7/07/2014 en bracht over het ontwerp een principeadvies uit op 23/07/2014. De bestemming van het pand en het ontwerp werden intussen licht gewijzigd. De atelierruimte krijgt een bestemming als leefruimte en wordt niet langer uitgerust met een kitchenette (de Commissie had gevraagd dit element te integreren in een gesloten meubel onder de mezzanine).

De huidige bouwaanvraag betreft de restauratie van de gevels, van het dak en van het interieur, en de inrichting van het atelier tot eengezinswoning. Daarnaast voorziet men ingrepen aan het buitenschrijnwerk en aan de achtergevel. Binnenin worden twee badkamers ingericht (nu onbestaande). De technische installaties worden vernieuwd.

EENSLUIDEND ADVIES

1/ Het houten buitenschrijnwerk

Uitgezonderd het atelierraam van de achtergevel, zijn het originele buitenschrijnwerk en het bouwbeslag behouden gebleven. De ramen zijn van goede kwaliteit en bevinden zich algemeen genomen in goede staat. Toch voorzagt de initiële aanvraag de vervanging van alle houten buitenschrijnwerk, met uitzondering van de voordeur en van de ramen van de rechter travee van de straatgevel. Intussen is de bewaringstoestand van dit schrijnwerk beter gedocumenteerd, heeft men de interventie-optie herzien en werd gekozen voor een meer behoudende aanpak. Volgens de bijkomende inlichtingen zal men alle houten buitenschrijnwerk restaureren, mits plaatselijke vervangingen en reparatie. Enkel de ramen op de bel-étage en op de tweede verdieping van de achtergevel (R 0.3, 2.2 en 2.3) zouden in te slechte staat zijn om te restaureren. Er wordt voorgesteld ze te reconstrueren naar bestaand model volgens de aan het dossier toegevoegde uitvoeringstekening.

De Commissie gaat akkoord met deze werkwijze en aanvaardt de vervanging van de ramen R 2.2 en 2.3 aangezien dit schrijnwerk geen deel uitmaakt van de oorspronkelijke bouwphase. Voor het raam van de bel-étage, dat wél tot de oorspronkelijke bouwphase behoort, vraagt de Commissie evenwel voorrang te verlenen aan de restauratie. Ze heeft begrip voor de comforteisen van de toekomstige bewoners, maar vraagt toch de vervanging van dit raam te vermijden en te onderzoeken of men zich niet kan beperken tot plaatselijke reparaties en het plaatsen van winddichting en performanter glas. Dit zal gebeuren in overleg met de DML.

Het lastenboek moet aangepast worden aan bovengenoemde wijzigingen.

2/ De plaatsing van isolatieglas

Met uitzondering van de ramen van de trapzaal waarin men het enkel glas behoudt, wil men in de gerestaureerde en gereconstrueerde ramen nieuw glas plaatsen met een hogere isolatiewaarde dan de bestaande. Het lastenboek vermeldt meerdere types glas:

- de originele enkele beglazing,

- nieuwe enkele beglazing, te plaatsen in het origineel gerestaureerd buitenschrijnwerk – het onderscheid tussen bovenstaande categoriën is onduidelijk, en moet gepreciseerd worden,
- monumentaal isolatieglas, te plaatsen in het gereconstrueerd houten schrijnwerk (getrokken monumentenglas en float-glas van elkaar gescheiden door een spouw van 4 mm),
- dubbele isolerende beglazing voor het daklicht.

Deze artikels van het lastenboek bevatten geen duidelijk verwijzing naar de betreffende ramen en vermelden weinig technische gegevens. Ook de isolatiewaarden van het glas ontbreken. Bovendien is er geen overeenkomst tussen het lastenboek en de uitvoeringstekening van het metalen atelierraam (zie verder) waarin glas van 29mm dikte voorzien is (gelaagd en enkel glas, van elkaar gescheiden door een spouw van 12mm – plan D07).

Bij de keuze van het glas is het van het grootste belang dat de isolatiewaarde ervan lager is dan die van de muren om een goede bouwhygiëne van het pand te garanderen. Hiertoe moet de isolatiewaarde zowel van het glas als van de buitenschil verduidelijkt worden (vermijden van condensatie op de muurvlakken rond de ramen) en op voorhand ter controle voorgelegd worden aan de DML.

Om die reden, raadt de KCML aan te opteren voor dun gelaagd isolatieglas, zowel in de gerestaureerde als in de nieuwe raamprofielen. Het is aanbevolen deze optie verder te onderzoeken aangezien dit type glas in de meeste gevallen toelaat het thermisch confort van een pand aanzienlijk te verhogen zonder de erfgoedwaarde ervan aan te tasten.

Dit deel van het lastenboek moet dus gepreciseerd en vervolledigd worden en vóór de werken ter goedkeuring voorgelegd worden aan de DML.

3/ Het atelierraam in de voorgevel

Het atelierraam is beeldbepalend voor de gevel en vormt een wezenlijk onderdeel van de kunstenaarswoning. De Commissie had daarom gevraagd het te behouden en te restaureren.

Om het dossier met de bijkomende informatie te staven, werd in mei 2015 een nieuw plaatsbezoek georganiseerd met de DML om de bewaringstoestand van het grote atelierraam van de voorgevel nauwkeuriger te evalueren. Dit bijkomend onderzoek bevestigt de slechte bewaringstoestand van het atelierraam en men weerhoudt dus de optie om dit raam te reconstrueren d.m.v. dunne metalen profielen voorzien van dubbel glas.

De Commissie gaat akkoord met het principe van een reconstructie aangezien deze optie gemotiveerd is door de slechte bewaringstoestand van de metalen profielen. Echter, volgens de voorliggende detailtekeningen zou het nieuwe raam worden voorzien van dubbel glas van 29mm dik. De Commissie heeft begrip voor het voorstel om de performantie van het raam te verbeteren. Zij meent wel dat dit niet ten koste mag gaan van de erfgoedwaarde van het geheel en van het goede behoud van de gevel, wat bij voorgestelde uitvoering wel het geval dreigt te zijn.

Het voorgestelde glas heeft immers een hogere isolatiewaarde dan de rest van de buitenschil en zou de goede bouwhygiëne van de ruimte in het gedrang brengen (condens op de muren). Vanwege de compositie van de gevel is dit risico is des te groter aangezien het glasoppervlak erg groot is t.o.v. de gesloten delen. Ongeacht de esthetische implicaties is het voorgestelde dubbel glas dus niet geschikt voor deze toepassing.

De Commissie vraagt dus allereerst een geschikte beglazing te bepalen rekening houdend met de energiewaarde van de gevels (bijvoorbeeld dun gelaagd isolerend glas) **en in functie daarvan de uitvoering voor het atelierraam verder te onderzoeken en te detailleren.** Daarbij moet men er op toezien dat het verschil tussen de opengaande en de vaste delen zo min mogelijk benadrukt wordt en dat de bestaande toestand, waar dit verschil nauwelijks zichtbaar is, zo getrouw mogelijk wordt hernomen.

Men zou dus kunnen opteren voor een uitvoering met op de markt verkrijgbare profielen, zoals voorgesteld, of voor een artisanale uitvoering op maat. De Commissie vraagt beide opties verder te onderzoeken en te detailleren. Kunnen de profielen van het huidige voorstel nog aangepast worden (mits plaatsing van een ander glastype)? Laat een op maat gemaakt raam toe om het origineel dichter te benaderen? Indien mogelijk vraagt ze beide opties in situ te vergelijken a.h.v. een prototype van beide versies. De uiteindelijke beslissing dient in samenspraak met de DML te

worden genomen. De Commissie is vragende partij om ter plaatse de verschillende opties te evalueren en samen te zoeken naar de meest geschikte oplossing.

4/ De afwerking van de gevel en van het interieur

Het historisch kleur- en materiaalonderzoek wordt momenteel op vraag van de DML uitgevoerd door het Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium (post 15.05 van het lastenboek). De conclusies van deze studie werden nog niet meegedeeld.

De Commissie vraagt de studie vóór de aanvang van de werken ter goedkeuring voor te leggen aan de DML en de restauraties uit te voeren in overeenstemming met de conclusies en de voorstellen van het KIK.

5/ De houten borstwering van het raam R.03

De bestaande oorspronkelijke borstwering voor het raam R.03 in de achtergevel wordt verwijderd om het geplande terras toegankelijk te maken vanaf de leefruimte. Uit de bijkomende informatie blijkt dat het technisch onmogelijk is dit element op een andere plaats in de achtergevel te hergebruiken. Men stelt dus voor dit element in situ te conserveren.

In dat geval dient de demontering zorgvuldig te worden uitgevoerd zodat de borstwering in haar geheel behouden blijft. De conservering op lange termijn van dit element moet bepaald worden in een overeenkomst tussen de eigenaar en het Gewest / DML (foto's en beschrijving van het bouwonderdeel, randvoorwaarden voor het behoud in situ in goede omstandigheden).

6/ Het dak

De dakbedekking en het dakraam worden vernieuwd. Het dak wordt geïsoleerd met houtvezelplaten. Het bestaande dak is volledig bedekt met roofing. Volgens het ontwerp worden de platte daken bedekt met EPDM. Op het voorste, hellende dakvlak voorziet men leien.

Deze optie stoelt op de beschikbare archiefplannen. De oorspronkelijke snede uit 1898, toen het huis nog een zadeldak bezat, vermeldt inderdaad een leien dakbedekking (p. 38 van de voorstudie). Volgens de plannen van de ophoging uit 1902 wanneer het zadeldak vervangen werd door een plat dak, werd het nieuwe dak afgewerkt met zink op roeflatten zoals toen gebruikelijk was voor platte daken. Ook de voorste dakhelling werd met zink bekleed.

Aangezien het bestaande dak met de tweede bouwphase overeenstemt, is het aanbevolen te opteren voor een zinken bedekking (met roeflatten), eerder dan voor leien.

7/ De tuin (niet-bindend advies)

Volgens de nota met bijkomend informatie is momenteel geen budget voorhanden voor de restauratie van de tuin. Wel verbindt de aanvrager er zich toe de belangrijkste onderdelen van de tuin in hun huidige toestand te bewaren en zorg te dragen voor de beplanting, in het bijzonder de blauwe regen die tegen de achtergevel groeit.

De Commissie waardeert de voorgestelde maatregelen en raadt aan vóór de aanvang van de werken een fotoreportage te realiseren van de tuin in zijn huidige staat om de bestaande tuin te documenteren met het oog op de latere aanleg. Het is aanbevolen tijdens de werken de rocailles en de beplanting zorgvuldig te beschermen en de aannemers aan te manen bij het eventuele gebruik van de tuin omzichtig te werk te gaan.

Hoogachtend,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

copie : BROH-DS – Fr. Remy