

G.O.B. - B.S.O.
**Directie Monumenten en
Landschappen**
Mevr. M. Vanhaelen
Gemachtigd Ambtenaar
CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1
1035 Brussel

U/ref. : DU: 04/PFU/584031
DML: PYL/2043-0606/04/2015-436PR
O/ref. : GM/BXL2.1595/s.588
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Hoedenmakersstraat 18-20. Verbouwen en restauraeren van een rijwoning voor de inrichting van 3 woningen en een handelsgelijkvloers. Aanvrag van een unieke vergunning. Eensluitend advies KCML.
Dossier behandeld door Dhr. P.-Y. LAMY (DML) en M.-Z. VAN HAEPEREN (DS)

In antwoord op uw brief van 28/04/2016 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 29/04/16, en na ontvangst van de bijkomende informatie vanwege de ontwerper op 26/05/2016, maken wij u het **gunstig advies onder voorbehoud** over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 01/06/2016 over hoger vermelde aanvraag.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 september 2001 beschermt als geheel bepaalde delen van de gebouwen gelegen Hoedenmakersstraat 16-24 te Brussel wegens hun historische en artistieke waarde [...], met name: de gevels, de bedaking, de gemene muren van nr.16 tot 22-24, de kelders van nr. 18-20 en nr. 22-24, de plankenvloer van nr. 18-20, bekend ten kadaster te Brussel, 1ste afdeling, sectie A, 3de blad, percelen nrs 1193, 1191b en 1191a.

De aanvraag betreft een perceel dat bestaat uit een voorhuis ("den Roode Hondt", op nr. 20) en een achterhuis (op nr.18) die bij de reconstructie na het bombardement van Brussel in 1695 gebouwd werden.

Het project beoogt de restauratie en herinrichting van de verwaarloosde panden. Men voorziet daarbij volgend programma:

- In het voorhuis (nr.20): een café op de begane grond en een appartement met 2 slaapkamers op de verdiepingen.
- In het achterhuis: een studio op de begane grond van nr. 18 en een duplexstudio op de verdiepingen. Tijdens de overlegcommissie van 25/05/2016 werd verduidelijkt dat deze beide studio's zouden uitgebaut worden als Bed & Breakfast en dus bij de hoofdwooning horen.

De voornaamste ingrepen die voorzien worden om dit programma te realiseren, zijn :

- de reconstructie, op de gelijkvloerse verdieping van het voorhuis, van de gang die naar de binnenkoer leidt;
- de bouw van een nieuw volume van één niveau in de binnenkoer waarin het sanitair van het café en een technische ruimte worden ondergebracht en waaraan een trap wordt gekoppeld die, via het dakterras, toegang verstrekt tot de woningen op de verdiepingen van het voor- en het achterhuis;

- de afbraak van de twee binnentrappen en de plaatsing van 2 nieuwe trappen: een trap op de verdiepingen van het voorhuis (vanaf de eerste verdieping) en een trap in het achterhuis;
- de plaatsing van lichte scheidingswanden voor de binneninrichting en de vernieuwing van de binnenafwerking (valse plafonds en vloeren, binnenafwerking, elektriciteit, loodgieterij...).
- het herstel en de restauratie van de gevels, de dakbedekking, het zinkwerk en het rioleringsnetwerk (N..B. : de straatgevel van het voorhuis werd reeds in 2009 gerestaureerd);
- de vervanging van alle raamkaders van de gevels uitgevend op de koer en de aanpassing van de vensteropeningen in functie van de organisatie van de appartementen;
- de vervanging van de dakkapel van het achterhuis door een dakvenster;
- de plaatsing van twee dakvensters op nr. 20;
- de restauratie van het dakgebinte;
- de kelders worden niet ingrijpend gewijzigd.

De Commissie onderzocht de aanvraag een eerste maal tijdens haar zitting van 11 mei. Ze vroeg toen aan de ontwerper bijkomende informatie over de werken die recentelijk werden uitgevoerd aan het pand alvorens de vergunning werd afgeleverd. In antwoord daarop stuurde de ontwerper een beschrijving en een fotoreportage van die werken. Ondertussen werd ook proces-verbaal opgesteld en een bevel gegeven tot stopzetting van de werken. Uit de beschrijving bij dit proces verbaal blijkt dat niet alle werken gedocumenteerd werden in de bijkomende informatie die de ontwerper aanleverde (bijv. de versteviging van het metselwerk van de scheimuren d.m.v. betonnen elementen wordt niet vermeld in de tekst maar is alleen zichtbaar op de foto's).

SAMENVATTING ADVIES KCML

De Commissie vraagt het gebouw in eerste instantie zo snel mogelijk te beschermen tegen verdere aftakeling en blootstelling aan de weersomstandigheden.

De reeds gedemonteerde elementen moeten nauwkeurig geïnventariseerd worden en vervolgens zoveel mogelijk op hun oorspronkelijke plaats teruggeplaatst worden. Een bijkomende expertise van de bewaringsstaat van de oorspronkelijke elementen dringt zich in dat kader eveneens op.

Vervolgens moet het ontwerp worden herwerkt volgens de bemerkingen van het huidige advies. Enerzijds moeten de resultaten en bevindingen van de referentietoestand van de panden die door de DML werd opgemaakt in het ontwerp worden geïntegreerd en, anderzijds, moet de interne organisatie van het voor- en achterhuis, en meer bepaald de toegang tot de woningen en de verticale circulaties, worden herwerkt met het oog op een grotere leesbaarheid van de panden.

Concreet vraagt de Commissie het ontwerp als volgt te herzien en aan te vullen:

1. Bescherming van het gebouw en recuperatie oorspronkelijke elementen

De reeds uitgevoerde werken zijn veel ingrijpender dan louter instandhoudingswerken, meer bepaald voor wat het voorhuis betreft. Volgende werken werden aan dit pand uitgevoerd :

- schoring van de gevels en van de moerbalken;
- demontering van de 3 dakspanten, de gordingen en de kepers;
- demontering van de drie zwaar aangetaste moerbalken en vervanging door nieuwe, eiken balken. Ook de kinderbalken werden vervangen ;
- aanbrengen van een werkvloer in OSB-platen.

De gedemonteerde elementen werden deels overgebracht naar een atelier en deels ter plaatse gestockeerd.

Voor wat betreft het achterhuis werd het dak hermaakt zonder de dakstructuur te wijzigen.

In het proces-verbaal van 26/05/2016 (*vaststelling van een misdrijf begaan op een goed behorend tot het Brussels Erfgoed*), is ook sprake van andere werken zoals het in metselen van de moerbalken met bakstenen die sterk verschillen van de oorspronkelijke en met gewone cement en de versteviging van de muren door het in metselen van 14 betonnen elementen.

De Commissie betreurt deze gang van zaken waarbij beschermde delen gedemonteerd werden zonder een vergunning of een voorafgaande raadpleging van Monumenten en Landschappen en

zonder een nauwkeurige diagnose van hun bewaringsstaat. **Ze vraagt de oorspronkelijke elementen die gedemonteerd werden in samenspraak met de DML zorgvuldig te restaureren, op basis van een expertise en diagnose, en in de mate van het mogelijke op hun oorspronkelijke plaats terug te plaatsen. Hiertoe moet een nauwkeurige inventaris van de gedemonteerde (en nog bewaarde) stukken worden opgemaakt.**

Voorts moet gedocumenteerd worden welke de precieze impact is van de andere uitgevoerde werken (in metselen moerbalken, betonnen verstevigingen) op de bestaande structuur en, in samenspraak met de DML, worden bepaald of het al dan niet wenselijk is die ingrepen te herzien. Er dient ook geverifieerd te worden of die werken geen schade hebben toegebracht aan de aanpalende panden.

Het voorhuis dient daarenboven zo snel mogelijk beschermd te worden tegen regen en andere schadelijke externe invloeden (weersomstandigheden). Dat alles dient in nauw overleg met de DML te gebeuren.

2. Programma, distributie en inrichting

De Commissie is niet gekant tegen het voorgestelde programma, met name een wooneenheid in het voorhuis en 2 studio's die worden uitgebaat als B&B in het achterhuis (dus geen afzonderlijke woningen, maar entiteiten die afhangen van het voorhuis en als dusdanig niet afzonderlijk verkocht kunnen worden). De intentie om de panden op deze manier te exploiteren dient nog formeel te worden bekrachtigd (de vergunningsaanvraag vermeldt immers wel 3 wooneenheden).

De wijze waarop dit programma in de panden gerealiseerd wordt en meer bepaald toegankelijkheid en verticale circulaties van de wooneenheden is echter op verschillende punten voor verbetering vatbaar.

Op de eerste plaats dient de **toegang tot de wooneenheden op de verdiepingen van voor- en achterhuis opnieuw bestudeerd te worden.** De reconstructie van de gang op de begane grond van het voorhuis is positief, maar de toegang tot de woningen op de verdiepingen, via een buitentrap en een gemeenschappelijk terras met jacuzzi (op het nieuwe bijgebouw in de koer) wordt niet aanvaard: het voorliggende ontwerp komt noch leesbaarheid van het geheel en van de achtergevels noch de woonkwaliteit ten goede. De KCML vraagt **de toegangen en de verticale circulaties van het voor- en achterhuis van elkaar te scheiden en de trappen volledig in de panden te integreren.** De inplanting van de trappen moet ook **rekening houden met de bevindingen van de referentietoestand** van de DML.

Door de trappen in de panden te integreren ontstaat **ook de mogelijkheid om het uitzicht** van de gevels die uitgeven op de koer te verbeteren. In het huidige ontwerp leidt de nieuwe circulatie immers tot bijkomende wijzigingen van deur- en vensteropeningen die de leesbaarheid en coherentie van de gevels verder aantasten. De **referentietoestand geeft van zijn kant aanwijzingen over de oorspronkelijke configuratie van de gevels, wat als leidraad zou moeten dienen voor hun restauratie.**

Het principe van een nieuw, bescheiden aanbouw tegen de achtergevel van het voorhuis, om er het sanitair en bepaalde technische voorzieningen in onder te brengen, is aanvaardbaar, mits het om een discreet bijgebouwtje gaat, opgetrokken in materialen die zich in het geheel integreren, dat de leesbaarheid van die gevel niet in het gedrang brengt. Toevoegingen zoals een jacuzzi op een dakterras worden beter vermeden, aangezien dit weinig toegevoegde waarde oplevert voor de leesbaarheid en het erfgoedkundig karakter van het geheel.

3. Restauratie van de gevels

- Beide panden zijn opgetrokken in Spaanse baksteen en dateren uit de periode van de wederopbouw na het bombardement van 1695. De aanvraag voorziet de restauratie van het metselwerk, zonder de te vervangen oppervlaktes nauwkeurig te becijferen (de opmetingsstaat voorziet 200 te vervangen bakstenen en 1 m³ te restaureren metselwerk voor de twee huizen). **Waarop is die schatting gebaseerd? Het te vervangen metselwerk moet bepaald worden op basis van een nauwkeurige opmeting van het schadebeeld.**

- De gevels die op de koer uitgeven zouden afgebikt worden en opnieuw bepleisterd met een kalkpleister. Het principe van die ingreep is aanvaardbaar. Aangezien het om een cementpleister gaat, dient er **voorafgaandelijk een test te worden uitgevoerd om na te gaan of het metselwerk niet te erg beschadigd zal worden bij het ontpleisteren. Indien dat het geval zou zijn, kan geopteerd worden om de bestaande cementering te restaureren. De resultaten van die testen moeten aan de DML worden voorgelegd.**

- Het bestek vermeldt geen binnenafwerking voor het metselwerk. Gezien de staat van het gebouw blijken alle binnen bepleisteringen afgebikt te moeten worden. Een verificatie dringt zich echter ook hier nog op, in samenspraak met de DML. In **elk geval moet de nieuwe binnenafwerking gebeuren met een traditionele bepleistering op basis natuurkalk (zonder cement of gips, afgewerkt met een kalk- of mineraalverf)**. De erfgoedkundig interessante elementen (zoals oude muuropeningen, schouwmantels, enz) moeten daarbij behouden en waar mogelijk zichtbaar worden gemaakt.

- Men voorziet een behandeling tegen opstijgend vocht (d.m.v. injectie) van alle metselwerk op het niveau van de benedenverdieping. De KCML raadt deze ingreep af of vraagt om deze minstens beter te motiveren en te documenteren. Is er een diagnose gesteld die noodzaakt tot deze ingreep verantwoordt? Kan er een andere oplossing worden gevonden?

- De raamopeningen van de gevels die uitgeven op de binnenkoer ondergingen in de voorbije eeuwen reeds veel wijzigingen. In plaats van naar een duidelijk afgebakende referentietoestand terug te keren, stelt het huidige ontwerp een reeks bijkomende wijzigingen voor die de leesbaarheid en coherentie van de gevels verder zouden aantasten. In de referentietoestand van de DML wordt wel een reeks aanwijzingen gegeven over de oorspronkelijke compositie van de gevels. **Die gegevens zouden als leidraad moeten dienen om de huidige configuratie van de gevels te verbeteren en om, waar mogelijk, naar de oorspronkelijke toestand terug te keren.** Dit punt dient gekoppeld te worden aan de gevraagde wijzigingen inzake toegangen en verticale circulatie van de woningen.

- Voor wat het schrijnwerk betreft, stelt men voor de ramen van de gevels (kant koer) uit te rusten met aluminium schrijnwerk met thermische onderbreking (NB het lastenboek voorziet aluminium of hout). Slechts één raam zou eventueel behouden en gerecupereerd kunnen worden (raam 22 van het achterhuis dat in raamopening 19 geplaatst zou kunnen worden – de plannen zijn echter tegenstrijdig op dit punt aangezien voor raam 19 toch een aluminium raam wordt vermeld).

De KCML onderschrijft de keuze voor aluminium raamkaders niet: noch qua materiaal, noch qua vormgeving zouden deze ramen zich immers goed integreren in dit type traditionele bebouwing. Ze vraagt te kiezen voor volhouten ramen met een traditioneel uitzicht. Aangezien de bestaande modellen reeds in erg slechte staat zijn en niet van bijzondere kwaliteit, is het volgens de Commissie niet nodig om te opteren voor een exacte reconstructie van de historische modellen (met hol- en bollijsten). Hedendaagse ramen met dubbele aanslag kunnen weerhouden worden op voorwaarde **dat ze het uitzicht (de profielen) van de traditionele houten ramen dicht benaderen** en er een duurzame houtsoort zoals inlandse eik wordt aangewend (bijv. keuze voor het hedendaagse volhouten model met neoklassiek uitzicht dat vandaag op de markt beschikbaar is). De isolatiewaarde van de beglazing moet ook worden aangepast aan die van de muren om condensatieproblemen te vermijden (U-waarde ramen moet hoger zijn dan die van de muren).

Voor wat het raam betreft dat eventueel gerecupereerd kan worden, dient een voorstel te worden geformuleerd in samenspraak met de DML en in functie van het aangepaste ontwerp van de gevels. Het dossier moet in elk geval worden aangevuld met **details op voldoende grote schaal van het nieuwe raamwerk die ter goedkeuring aan de DML moeten worden voorgelegd.**

- Tegen de achtergevel van het nr. 20 bevond zich tot voor kort de schoorsteen van een open haard die dateert van de niet-vergunde verbouwingswerken uit de jaren '70 en die geen enkele waarde heeft. De schoorsteen werd reeds afgebroken. Het ontwerp voorziet de plaatsing van een nieuwe schouw. **De KCML stelt zich vragen bij die ingreep, aangezien het behoud van de open haard uit de jaren '70 zowel vanuit historisch als vanuit functioneel oogpunt weinig zinvol lijkt.**

- Alle eikenhouten lateien worden vervangen door betonnen lateien. **De KCML vraagt eerst een precieze diagnose op te stellen van de bewaringsstaat van die elementen. Indien vervanging onvermijdelijk is, dient te worden geopteerd voor hout of een ander, compatibel materiaal. Betonnen lateien worden niet toegestaan.**

- De voorgevel van het nr. 20 werd reeds een aantal jaren geleden gerestaureerd. De huidige aanvraag voorziet een aantal bijkomende interventies op deze gevel : de vervanging van de toegangsdeur door een nieuwe deur met grotere glaspartijen in een houten kader en de plaatsing van een achterzetramen op het gelijkvloers. **Deze ingrepen zijn weinig gemotiveerd. De KCML acht ze weinig zinvol en vraagt ze uit het ontwerp te weren.**

(NB : de ramen van de verdiepingen werden gedemonteerd om de gevel te schoren : ze dienen teruggeplaatst te worden.)

4. Restauratie daken en dakgebinten

- De daken maakten het voorwerp uit van de werken die uitgevoerd werden alvorens de vergunning werd afgeleverd (cf. supra).

Het dak van het achterhuis werd reeds hermaakt (met behoud van de bestaande dakstructuur) en de bestaande dakkapel verwijderd. De nieuwe dakvensters werden reeds geplaatst. De KCML meent dat de verwijdering van de dakkapel positief is. Ze vraagt echter de uitgevoerde werken aan het dak van het achterhuis nauwkeurig te documenteren (as built-plannen) en voor te leggen aan de DML die, indien nodig, aanpassingen kan vragen. Indien nog andere ingrepen nodig zijn op het dak in functie van de toekomstige binneninrichting dan dienen deze op voorhand goedgekeurd te worden door de DML (bijv. wat betreft de bovendakse schouwen: in het ontwerp worden 5 schouwen voorzien: dit moet herzien worden).

- Alle zinkwerk moet in natuurlijke zink (niet voorgepatineerd) worden uitgevoerd;

- De dakgoten en regenpijpen moeten vervangen worden. Wat de kroonlijst betreft, moeten de details nog worden voorgelegd. Er dient geopteerd te worden voor eenvoudig uitspringend profiel, in overeenstemming met het neoklassieke uitzicht van de gevel.

- Bedaking van nr. 20 : zie punt 1 van het onderhavige advies.

5. Interieurs

(zie ook punt 2 i.v.m. de toegang tot en de distributie van de woningen : onderstaande bemerkingen moeten ook in het licht de bemerkingen uit punt 2 worden begrepen).

Nr. 18

- De beschermde elementen bevinden zich dus grotendeels in oorspronkelijke staat. De oude brede planken werden recent gedeeltelijk bedekt met een plankenvloer bestaande uit smallere planken. De restauratie van de moerbalken en van de beschadigde dwarsbalken is voorzien. Alle brede planken zouden verdwijnen omdat de ze in te slechte staat zouden zijn om de gebruiksbelasting te dragen. **Deze ingreep is erg drastisch en kan vermeden worden door een nieuwe, zwevende dekvlouer (droge uitvullaag op folie) te plaatsen bovenop de huidige planken.**

Het latwerk van de oude kalkbepoetsing op de plafonds is gedeeltelijk bewaard gebleven en zou worden bewaard onder een verlaagd plafond. Op het gelijkvloers wordt het verlaagd plafond op kleine afstand van de dwarsbalken geplaatst en omschrijft het de moerbalken. Op de verdieping zakt het verlaagde plafond tot op hoogte van de moerbalk, die hierdoor aan het zicht wordt onttrokken. **De plaatsing en afwerking die voor het gelijkvloers is voorzien moet ook op de verdieping worden toegepast.**

- Uit de referentietaal van de DML blijkt dat de schouwen die zich tegen de linker scheimuur bevinden erfgoedkundig waardevol zijn. Op de begane grond bevond zich een brede schoorsteen (waarvan de afgeronde plafondhoek in baksteen nog getuigt). Op de verdieping komen twee rookkanalen samen om zo via de zolder naar het dak te lopen. Die **elementen moeten**

gerestaureerd en in waarde hersteld moet worden, in plaats van verstopt te worden achter een lichte scheidingswand, zoals voorzien wordt in het ontwerp.

Nr. 20

Het gelijkvloers bestaat momenteel uit één grote ruimte van de ene tot de andere gemene muur, die zich uitstrekt tot aan het achterhuis. De gang die vroeger, via een afzonderlijke ingangsdour, uitgaf op de koer werd verwijderd (reeds voor 1930). De rest van de ruimte was opgedeeld in twee kamers (één aan de voorkant en één aan de achterkant). De binnentrap gaf toegang tot de eerste verdieping en is eveneens verdwenen. De verdiepingen zijn voorzien van een laat-21e eeuwse trap.

Bij de inrichting van een restaurant op het gelijkvloers in de jaren '70 werden ingrijpende, weinig kwaliteitsvolle werken uitgevoerd (in overtreding). Deze werden nooit geregulariseerd. Het betreft de aanpassing en uitbreiding van de koer, de installatie van een open haard, een mezzanine...

De huidige aanvraag voorziet de inrichting van een café op de gelijkvloerse verdieping. **Die inrichting moet nog gepreciseerd worden**, rekening houdend met de betekenisvolle bouwhistorische sporen die in de referentietoestand van de DML vermeld worden. Elementen zonder erfgoedkundige waarde, zoals de open haard uit de jaren '70 kunnen beter verwijderd worden.

De inplanting van de nieuwe trap, tussen de begane grond en de zolder (cf. supra), moet eveneens bestudeerd worden in functie van het bouwhistorisch onderzoek.

Zoals reeds gezegd kan een kleine, discrete uitbouw tegen de achtergevel worden toegestaan om het sanitair en eventueel een technische ruimte in onder te brengen.

Voor wat de vloeren betreft verwijst de KCML naar punt 1. van het onderhavige advies (recupereren en zoveel mogelijk terugplaatsen van de oorspronkelijke elementen die reeds gedemonteerd werden). Naargelang van de definitieve beslissingen die hierover zullen genomen worden met de DML, moeten de meest adequate opties naar voor worden geschoven voor de afwerking van de vloeren, (eveneens in overleg met de DML).

De inrichting van de verdiepingen moet herzien worden in functie van de bemerkingen betreffende de distributie en verticale circulatie in het pand (cf. supra) en moet rekening houden met de nog aanwezige bouwhistorische sporen (cf. referentiestaat DML).

- Voor wat de kelders betreft voorziet het huidige ontwerp weinig verbouwingen. De kelder van het nr.18 zal worden gebruikt als berging en wordt verder niet ingericht.

De kelder van het nr. 20 zal als opslagruimte van het café worden gebruikt. In het nr. 20 zijn volgende ingrepen voorzien : een doorboring voor een toegangsluik met het oog op leveringen vanaf de straatkant en de bouw van 2 muren in volle baksteen. **Deze ingrepen zijn weinig gemotiveerd. Is het niet mogelijk om de bestaande opening aan de hoek links vooraan hiertoe te gebruiken? Dit dient verder onderzocht te worden.**

Het vulsel van de gewelven zou worden vervangen door gestabiliseerd zand met een isolatielaag waarboven een chape wordt gelegd voor de plaatsing van een tegelvloer. **De KCML vraagt op voorhand te verifiëren of die ingrepen de stabiliteit van het gewelf niet in het gedrang zullen brengen.** De baksteengewelven dienen ook afgewerkt te worden met een kalklaag wat de samenhang van het metselwerk ten goede komt.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

kopie : GOB-DML : P.-Y. Lamy
GOB-DS : M.-Z. Van Haepere

