

S.P.R.B.
Brussel Stedelijke Ontwikkeling
Directie Monumenten en
Landschappen
De Heer Th. Wauters
Directeur
CCN - Vooruitgangstraat 80, bus 1
1035 Brussel

U/Ref: 07/PFU/602945
CC/2322-0043/02/2016-318PR
O/Ref: GM/FRT2.75/s.591
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : VORST. Besmelaan 103. Herinrichting van het pand tot eengezinswoning. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluidend advies van de KCML.
Dossier behandeld door C. Criquillon.

In antwoord op uw brief van 18/08/2016, ontvangen op 18/06/2016 maken wij u het **gunstig eensluidend advies onder voorbehoud** over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 24/08/2016 over hoger vermelde aanvraag.

SYNTHESE VAN HET ADVIES KCML

De KCML brengt een gunstig advies uit over de aanvraag, onder voorbehoud van volgende bemerkingen:

- de oorspronkelijke tegels van de kelderkeuken in deze ruimte zelf terugplaatsen; het tegeldecor aanvullen met nieuwe elementen die zich in het geheel integreren; hiertoe een concreet voorstel ter goedkeuring aan de DML voorleggen.
- nieuwe raampartij in de achtergevel op niveau begane grond: die ingreep wordt aanvaard mits het om een raamkader gaat met opendraaiende vleugels (geen schuifdeuren) ; de details van het raam moeten ter goedkeuring voorleggen aan DML (type raam? Houtsoort? Beglazing?) ; in afwachting van de volgende fase van de werken (restauratie gevels en stratigrafische analyse buitenschrijnwerk) zal het raamgeheel in dezelfde kleur worden geschilderd als het andere schrijnwerk van de achtergevel;
- vloer eetkamer en keuken op het gelijkvloers (vroegere veranda en bureau) : geen betonnen gietvloer voorzien maar een andere, omkeerbare vloerbekleding (bv. tegelvloer). Het nieuwe voorstel ter goedkeuring voorleggen aan de DML.
- Het tracé van de afvoerbuis van de afzuigkap in de keuken ter goedkeuring aan de DML voorleggen (geen afvoerbuis plaatsen tegen de achtergevel);

- Geen verhoogde vloer plaatsen in badkamer nr. 1 en daar ook geen vloerverwarming voorzien - opteren voor een ander type verwarming en dit ter goedkeuring voor leggen aan de DML; ook voor de andere badkamers wordt de plaatsing van een verhoogde technische vloer met vloerverwarming afgeraden.

- de impact van een nieuw verlaagd plafond in badkamer 1 zoveel mogelijk te beperken en de aansluiting ervan op de glasramen van de overloop te documenteren;

- De details van het glazen scherm achter de douche in badkamer 1 (voorzien om de glasramen van de traphal te beschermen) ter goedkeuring aan de DML voorleggen;

- de deuren op de overloop tussen de 1e en de 2e verdieping beter documenteren en hun eventuele verwijdering beter motiveren; deze *in situ* behouden indien ze op hun oorspronkelijke bleken te staan.

- Het zijvenster van slaapkamer nr. 1 vrijmaken en hier geen wand voorplaatsen; dit raam documenteren op basis van historisch onderzoek.

Tot slot vraagt de KCMLK ook het volledige lastenboek (aangepast volgens bovenstaande bemerkingen) aan de DML ter goedkeuring voor te leggen alvorens met de werken van start te gaan.

MOTIVERING VAN HET ADVIES VAN DE KCML

Beschrijving van het ontwerp

De KCML bezocht het pand samen met de DML op 11/3/2016.

De aanvraag betreft de herinrichting van het pand als eengezinswoning, wat zeer positief is en overeenstemt met het oorspronkelijke gebruik. Het betreft eerste fase van werken om het goed bewoonbaar te maken. Pas in een tweede fase wordt de eigenlijke restauratie voorzien, meer bepaald van het buitenschrijnwerk en van de gevels.

In deze tweede fase worden ook een stratigrafische studie van het schrijnwerk en een historische studie voorzien. De huidige aanvraag omvat geen historische studie. Enkel de oorspronkelijke plannen van het pand zijn bij de aanvraag gevoegd. Hoewel deze al een vrij goed beeld geven van de oorspronkelijke toestand van het goed, is het jammer dat er geen historisch onderzoek werd uitgevoerd in het kader van de huidige aanvraag. Dit had het bestaan van bepaalde elementen kunnen verklaren en bepaalde ingrepen beter motiveren (cf. infra – nieuw raam achtergevel, raam in de zijgevel, bordesdeuren)

De eigenaar heeft niet de intentie om de oorspronkelijke interieurafwerking reconstrueren, maar wil de muren en niet-gedecoreerde plafonds wit schilderen, zonder ze vooraf af te bikken (enkel wat oppervlakkig opschuren), zodat de sporen van de oorspronkelijke afwerking niet verdwijnen en later eventueel gereconstrueerd kunnen worden. ***De Commissie dringt er op aan de oudere afwerkingslagen inderdaad te behouden onder de nieuwe afwerkingslagen en vraagt de DML hierop toezicht te houden. Ze vraagt de historische afwerkingslagen, in de volgende fase, ook te documenteren op basis van stratigrafisch onderzoek.***

Volgende ingrepen worden in het kader van de huidige aanvraag voorzien:

KELDERVERDIEPING

De mooie Art nouveau-getinte tegelbekleding van de muren van de oorspronkelijke kelderkeuken werden reeds gedemonteerd ten gevolge van vochtproblemen. Men stelt voor om de gerecupereerde tegels terug te plaatsen in het washok. De KCM onderschrijft dit voorstel niet. ***Ze vraagt de tegels te recupereren en terug te plaatsen in de kelderkeuken en ze aan te vullen met nieuwe elementen die zich in het geheel integreren. Een concreet voorstel dient te worden uitgewerkt en ter goedkeuring aan de DML te worden voorgelegd.***

BEGANE GROND

- Realiseren van een muuropening tussen de eetkamer (vroegere veranda) en de keuken (vroeger bureau) en dichtmaken van een bestaande deur;
- Aanpassen van de gevelopening (wegnemen zijdelingse borstweringen) en vervangen van de raampartij die vanuit de eetkamer (vroegere veranda) op de tuin uitgeeft met behoud van het oorspronkelijke Obovenlicht;
- Plaatsen van een gietvloer in de nieuwe keuken

De KCML onderschrijft de ingrepen in grote lijnen, mits aan volgende bemerkingen tegemoet wordt gekomen:

- De realisatie van de nieuwe muuropening wordt aanvaard aangezien ze de bewoonbaarheid en kwaliteit van de betrokken ruimtes ten goede komt en ***mits alle nodige voorzorgsmaatregelen worden getroffen om de stabiliteit te waarborgen.***

- De plaatsing van een nieuw raamgeheel in de achtergevel kan goedgekeurd worden evenals het wegnemen van de zijdelingse borstweringen. Die ingreep wordt gemotiveerd op basis van de oorspronkelijke gevelopstand. Echter, de KCML stelt vast dat op dit plan de raampartij in kwestie niet volledig zichtbaar is (de balustrades van het terras zijn gedeeltelijk voor dit raam getekend). Op basis van dat document kan dan ook niet echt geverifieerd worden of het hier effectief een terugkeer naar de oorspronkelijke toestand betreft. Aangezien de ingreep een beperkte impact heeft en een functionele meerwaarde biedt, kan ze echter worden aanvaard. ***Er moet wel geopteerd worden voor een raam met opendraaiende vleugels (geen schuifdeuren). De uitvoeringsdetails van de nieuwe raampartij moeten nog ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd met precisering van de houtsoort, het glastype, enz.***

- voor wat de nieuwe keukenvloer betreft, vraagt de KCML geen betonnen gietvloer te plaatsen (onomkeerbare ingreep boven de) maar te opteren andere vloerbedekking die omkeerbaar is, zoals een tegelvloer, waarvan het uitzicht discreet aansluit bij het karakter van de woning. Een staal van de nieuwe vloerbekleding zal ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.

- het tracé van de afvoerpijp van de afzuigkap in de keuken documenteren en ter goedkeuring aan de DML voorleggen.

VERDIEPINGEN

Nieuwe badkamers

Het project voorziet de afbraak van de bestaande sanitaire ruimten in de rechtertravee (straatkant), die in het verleden ingericht werden om meerdere woningen in het pand onder te brengen. De oorspronkelijke configuratie van de ruimtes wordt zoveel mogelijk hersteld. De toestellen, lichte scheidingswanden en verlaagde plafonds werden reeds verwijderd met toestemming van de DML.

Het project voorziet de inrichting van 4 nieuwe badkamers in de betrokken ruimten. De oorspronkelijke plafonds worden gerestaureerd. Men voorziet de plaatsing van verhoogde vloeren boven de oorspronkelijke vloeren (afgewerkt met een gietvloer) waarin de technieken, meer bepaald een vloerverwarming, geïntegreerd worden. Door deze verhoging dient telkens een traprede te worden toegevoegd naar de badkamers. De draairichting van de deur van de badkamer onder het dak dient te worden omgekeerd.

De KCML onderschrijft de inrichting van de nieuwe badkamers. Ze is echter geen voorstander van de optie om ze te voorzien van een verhoogde vloer met vloerverwarming en afgewerkt met een gietvloer: De hoogte van de –reeds kleine- ruimtes wordt hierdoor beperkt en dit vergt een aanpassing van de aansluitingen met de aanpalende ruimtes en de integratie van een meer complexe verwarmingsinstallatie.

In badkamer 1 (ouders) dient die ingreep in elk geval geweerd te worden aangezien de plafondhoogte hier reeds beperkt is. Er moet een ander verwarmingssysteem worden

voorgesteld en ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd. De Commissie raadt de plaatsing van verhoogde vloeren met vloerverwarming ook in de andere badkamers af.

In badkamer 1 (ouders) wordt volgens plan1/2 een verlaagd plafond voorzien (ter vervanging van een bestaand verlaagd plafond). Die ingreep is echter niet weergegeven op de doorsnede. **De Commissie vraagt de impact van dit plafond zo veel mogelijk te beperken en de details, meer bepaald van de aansluiting van dit plafond op de glasramen van de overloop, voor te leggen aan de DML.**

Ook de details van het glazen scherm dat achter de douche in badkamer 1 wordt voorzien om de glasramen van de traphal te beschermen, moeten nog ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd. Er dient over te gewaakt te worden dat dit scherm perfect waterdicht is om het goed behoud van de achterliggende deuren met glasramen niet in het gedrang te brengen.

Slaapkamer ouders

Het verlaagd plafond van de slaapkamer op de 1e verdieping (kant tuin) betreft (kamer 1) werd reeds verwijderd. Het originele plafond met lijstwerk is opnieuw zichtbaar.

Het is positief dat de ruimte haar oorspronkelijke proporties terug vindt.

In deze kamer bevindt zich een raam in de zijgevel dat d.m.v. een houten paneel werd dichtgemaakt (langs de binnenkant). De aanvrager wenst deze toestand te behouden. **De KCML onderschrijft dat niet en vraagt enerzijds dit raam, dat niet staat niet weergegeven op de oorspronkelijke plannen, beter te documenteren (latere verbouwing?) en anderzijds het vrij te maken** zodat het kan onderhouden worden en het paneel niet meer zichtbaar is (ook van buiten aangezien het het uitzicht van het raam niet ten goede komt).

Berghok tussenverdieping en dakterras 2^e verdieping

Het project voorziet om de twee berghokken op de tussenverdieping (overloop tussen de 1e en 2e verdieping) af te breken, alsook het bovendakse deel met lichtkoepel (ter hoogte van het dakterras).

Die ingreep laat toe om plaats te winnen in de onderliggende badkamer en om het terras volledig op eenzelfde niveau te brengen. Men stelt voor dit terras vervolgens volledig af te werken met dezelfde materialen als de rest van het terras (waterdichting in zink / houten vloer).

De KCML aanvaardt deze ingreep die zowel ruimtelijk voordelen biedt als toelaat om het raam van de traphal op +2 vrij te maken. Wel vraagt ze na te gaan wat de impact is van de verwijdering van de lichtkoepel op de natuurlijke verlichting in de woning. Zo nodig kan overwogen worden een nieuwe glaspartij in het terras te integreren.

TRAPHAL

De dubbele deuren op de overlopen van de 1e en de 2e verdieping zijn volgens de ontwerper het resultaat van latere ingrepen in het kader van de opdeling van het huis in meerdere woningen. Deze deuren werden al weggenomen om de traphal in zijn "oorspronkelijke" configuratie te herstellen. Ze worden wel nog ter plaatse bewaard.

De Commissie vraagt deze deuren beter te documenteren. (Bouw)historisch onderzoek moet toelaten om te achterhalen of die deuren al dan niet oorspronkelijk zijn. **Indien dat niet het geval is kunnen ze verwijderd worden. Indien ze wel oorspronkelijk blijken, vraagt de KCML ze terug te plaatsen. Dit moet verder opgevolgd worden door de DML.**

ANDERE

Men voorziet om bepaalde technische voorzieningen aan te passen aan de huidige comfortnormen, met name technische installaties zoals elektriciteit, verwarming, enz, wat algemeen genomen aanvaard kan worden (mits in acht name van de hoger geformuleerde bemerking inzake de verhoogde badkamervloer).

Het hergebruik van bestaande leidingen is voorzien: een kabelgoot in de vorm van ingebouwde kasten is vermoedelijk sinds de oorspronkelijke bouwfase aanwezig op elke verdieping, ter hoogte van de traphal, tegen de gemeenschappelijke muur rechts.
Verder wordt de indeling van de ruimte onder het dak gewijzigd om er een ruimere mansardekamer in te richten.

Deze ingrepen zijn aanvaardbaar.

Tot slot merkt de KCML op dat het dossier slechts een summiere technische beschrijving (lastenboek) van de werken omvat. Ze vraagt ***het volledige lastenboek, aangepast volgens de bemerkingen uit het huidige advies, ter goedkeuring voor te leggen aan de DML alvorens met de werken van start te gaan.***

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie : BDU-DML : C. Criquillon

Bijlage 1 – beknopte historiek van het pand

Deze art-nouveauvilla met drie gevels en drie bouwlagen staat op een breed perceel en werd in 1903 opgetrokken naar de plannen van Alphonse Boelens (1877-1936). Het is een van zijn meest kenmerkende verwezenlijkingen. Dit monument bleef perfect bewaard.

Het dateert van een periode waarin de randgemeenten van Brussel-stad zich onder de impuls van een sterke bevolkingstoename ontwikkelen en hun grondgebied organiseren in functie van de sociale hiërarchieën. Dit verklaart waarom een burgerlijke bevolking zich rond het Park van Vorst vestigt. Deze schitterende groene ruimte werd in 1882 op initiatief van koning Leopold II ingehuldigd. De aanlag was toevertrouwd aan Victor Besme, de wegeninspecteur van de Brusselse voorsteden. Deze woningen geven uiting aan de spectaculaire stedenbouwkundige ontwikkeling van de gemeente en bieden een overzicht van de architecturale strekkingen die bij het begin van de 20e eeuw in Brussel leefden, in het bijzonder de art nouveau, waarvan het nr. 103 van de Besmelaan een typisch voorbeeld is.

De gevels hebben een typische art-nouveau-uitstraling, met name wat betreft het ijzersmeedwerk, het houtwerk en de verwerking van de steen. De gevelopstanden zijn opgetrokken in witte geglazuurde bakstenen en verfraaid met lijsten in hardsteen. De straatgevel telt twee asymmetrische traveeën: de linkertravee is breed en bevat de voornaamste vertrekken, terwijl de rechtertravee een extra bouwlaag telt, uitspringt met zijn paviljoendak en bepaald wordt door de trap. Op de gevelhoek aan de straatkant bevinden zich vanaf de tweede bouwlaag balkons.

De onderdorpelbanden van de uitspringende travee en van de erker, evenals het entablement van de hoofdtravee zijn gedecoreerd met sgraffiti. Die vertonen duidelijke gelijkenissen met die van het pand in de

Vanderschrickstraat, die toegeschreven worden aan de ambachtsman H. Weyers (beschermingsbesluit d.d. 10.05.2004). Op de achtergevel bevindt zich een luifel.

Ook de achtergevel bestaat uit twee asymmetrische traveeën. De twee hoogste bouwlagen zijn inspringend en laten een grote ruimte vrij die als terras ingericht is. Vandaag leunt er een veranda tegen die wellicht later bijgebouwd werd: ze wordt op de oorspronkelijke plannen niet afgebeeld, maar de luchtfoto's tonen in 1930-35 reeds een overdekking van de terraszone (zonder dat kan uitgemaakt worden of het over een veranda gaat).

Het interieur bevat niet de art-nouveautaal die de buitenkant kenmerkt, maar werd ingericht in de typische eclectische stijl van de Brusselse 19e-eeuwse woningen, en met een traditionele indeling, meer bepaald drie achtereenliggende vertrekken met daarnaast een trap. Een mooie met glasramen verfraaide deur met neorenaissance-invloed markeert de overgang tussen de hall en de bel-etage. In het eerste vertrek, aan de straatkant, werd een lage lambrisering geplaatst en een plafond met lijstwerk en schilderwerk, met motieven die naar de empirestijl verwijzen. De overgang naar de eetkamer, het middelste vertrek, wordt gemarkeerd door decoratieve zuilen met een Ionisch kapiteel. Ook hier is het plafond met lijstwerk verfraaid. In deze twee vertrekken bevinden de schoorstenen zich onder het venster. Er werd een bijzonder systeem ontworpen voor de rookafvoer via de omlegging van de pijpen. De bordesdeuren van de aanbouw, op de tussenliggende verdiepingen aan de tuinkant, zijn verfraaid met gekleurd glas, terwijl de opengewerkte bovenlichten vier kleine rondbogige openingen hebben, gedecoreerd met eclectisch geïnspireerde glasramen.

Het voorste vertrek op de tweede bouwlaag heeft eveneens een zeer mooi plafond met lijstwerk.

We merken op dat er zich in het souterrain een kelder met twee bouwlagen bevindt. Op de eerste van deze bouwlagen is er een vertrek met mooie art-nouveaubetegeling.

Het goed werd in de loop der jaren meermaals verbouwd. Zo was er de opsplitsing in meerdere (4?) aparte woningen, elk ervan met een private keuken en badkamer, die in het kader van het huidige

ontwerp afgebroken worden, in overeenstemming met de vraag van de DML (bijwerken van de structuren om de gezondheidstoestand ervan te beoordelen).

Ook andere ingrepen die het goed gewijzigd hebben, zijn zichtbaar, zoals de verbouwing van de achtergevel:

- Op de benedenverdieping werd vrij recent een veranda gebouwd, op de plaats waar oorspronkelijk het terras la of zelfs een oudere veranda stond (?). De gevelopening met glasraam in vier delen op de benedenverdieping, die oorspronkelijke buiten uitgaf, werd vervangen door een opendraaiend deel met aan weerskanten een venster met verhard onderdorpelpaneel waarop radiatoren bevestigd werden;
- de gevelopening - in de zijmuur - van de achterste kamer op de eerste verdieping (oostelijke gevel) werd dichtgemaakt, en de badkamer die aan deze kamer grenst, werd grondig heringericht;
- de grote muuropening tussen deze kamer en de middelste kamer werd verlaagd en er werden 4 nieuwe deuren met spiegelglas in geplaatst. De grote muuropening tussen de middelste kamer en de kamer aan de straatkant werd eveneens dichtgemaakt, zodat een meubel ertegen geplaatst kon worden;
- er werden veluxen geplaatst in het achterste dakvlak;
- bovendien blijkt uit de lezing van de oorspronkelijke plannen dat de muuropening tussen de eetkamer op de benedenverdieping en het eraan palende bureau (huidige keuken) met de helft verkleind werd, terwijl de vensteropening met dubbel opendraaiend deel en smeedijzeren traliewerk in de achtergevel, die licht binnenliet in dit bureau, later vervangen werd door een standaarddeur met glas en met daarnaast een venster.

Ondanks deze enkele kleinere verbouwingen in het verleden, vóór de bescherming, werd de intrinsieke waarde van het goed niet aangetast en beschikt het vermoedelijk nog over al zijn kenmerken en zijn oorspronkelijke decoratie. De tussenwanden en verlaagde plafons waarmee de gemoderniseerde vochtige ruimten in de loop van de 20e eeuw ingericht werden, hebben in werkelijkheid de oorspronkelijke afwerking en decoratie die erachter lag, gevrijwaard.

Het is de wens van de nieuwe eigenaars op het goed te behouden en zelfs te herstellen in een staat die zo nauw mogelijk aanleunt bij de oorspronkelijke toestand, terwijl ze het aan de huidige comfortnormen willen aanpassen en ze de functionaliteit van bepaalde vertrekken willen verbeteren; Bepaalde verbouwingen worden met die bedoeling aangevraagd.