BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Directie Monumenten en Landschappen
De Heer T. WAUTERS
Directeur
CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1
1035 Brussel

U/ref. : DS: 04/PFU/646883
DML:IS/EdS 2043-0090/01/2017-081 PR (E. de Sart)
O/ref. : JMB/BXL20668_624
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Wolstraat 24. Verbouwen van een eengezingswoning naar 3 duplexappartementen, plaatsen van een lift. Eensluidend advies van de KCML.

In antwoord op uw brief van 6 juli 2018, ontvangen op 9 juli met bovengenoemde referentie, sturen wij u het **eensluidend gunstg advies onder voorbehoud** dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 11 juli 2018 over hoger vermelde werken uitgebracht heeft.

Erfgoedstatuut:
Het Koninklijk besluit van 29/06/1984 beschermt als monument de voorgevels en de voorbedakingen van de gebouwen gelegen n^{s} 4 tot 56 Wolstraat te Brussel.

De aanvraag:
Het project voorziet in de verbouwing van een eengezinswoning in drie duplexappartementen. De beschermde voorgevel zou integraal voorzien worden van nieuw schrijnwerk, en de dakbedekking zou vernieuwd worden. De niet beschermde achtergevel zou veel verder vernieuwd worden dan de voorgevel: vensteropeningen worden opengetrokken, elke verdieping wordt met een terras voorzien en het dakvlak aan de achterzijde wordt ook vernieuwd en van andere dakvlakramen voorzien.
Binnen, eveneens niet beschermd, voorziet de verbouwing in de aanpassing van de twee houten trappen en de integratie van een lift.

I. De gevrijwaarde delen:

De volledige vervanging van het schrijnwerk van de voorgevel wordt voorzien. De argumentatie voor deze verregaande ingreep is dat:

- er reeds een aantal vensters vervangen werden in het verleden door merantivensters (derde verdieping). Deze nieuwere vensters zijn voorzien van weinig esthetische delen zoals de aluminium ontwatering;
- daarnaast werden er historische vensters (gelijkvloers en eerste verdieping) voorzien van dubbele beglazing door middel van een opliggende houten profiel;
- bepaalde vensters (kelderverdieping en tweede verdieping) zijn samengesteld uit de historische vast kaders en nieuwe bewegende delen in meranti. Deze nieuwere vensters zijn voorzien van weinig esthetische delen zoals de aluminium ontwatering;
- de bovenramen van de historische vensters op de derde verdieping bevatten nog enkele beglazing.

De oudere vensters zijn volgens de aanvrager in slechte bouwtechnische staat, en niet luchtdicht. De mix van oude en nieuwe vensters, en nieuwe delen binnen oude vensters levert een heterogeen visueel en kwalitatief resultaat op.
Een summiere fotoreportage van elk raam met een korte beschrijving ondersteunt deze globale aanpak.

De nieuwe houten vensters zouden het uitzicht van de bestaande profielen naleven, maar dan met verbeterde technieken: dichtheid, thermische isolatie en betere ventilatie. De homogeniteit van de gevel en haar vensters zou op deze wijze ook verbeterd worden.
Het ontwerp stelt voor om elk venster van draaikipoptie te voorzien.

De voordeur zou ook vernieuwd worden door een anti-inbreuk type houten deur met een identieke detaillering.

De bestaande dakpannen zijn zwarte geglazuurde traditionele pannen, zonder sluiting. Deze bedekking is gedegradeerd en vertoont plaatselijke dichtheidsproblemen. Er bestaat ook geen onderdak, wat risico tot waterinfiltratie inhoudt.
Het ontwerp stelt voor de dankbedekking te vervangen door gelijkaardige zwarte geglazuurde gegolfde pannen (zogenaamd 'blauw gespoorde pan'), met dubbele sluiting voor een betere waterdichtheid.

In de bestaande toestand zijn er drie dakvlakramen en deze blijven behouden in het project.

De twee bestaande schouwlichamen worden behouden.

Advies KCML: Eensluidend advies op de gevrijwaarde delen:
Het zomaar vervangen van de totaliteit van het schrijnwerk van de beschermde voorgevel is niet aanvaardbaar. De KCML is van mening dat "de nefaste mix van nieuwe en oude vensters" zoals het dossier aangeeft overdreven is en weinig gestaafd wordt met de fotoreportage. Na analyse van het dossier en aan de hand van de fotoreportage blijkt namelijk dat al de historische vaste kaders nog aanwezig zijn, hetgeen uitzonderlijk is. Soms is enkel de beglazing vervangen met dubbele beglazing door opliggende houten lijsten, soms zijn de opengaande delen volledig vervangen. Maar de vaste kaders zijn er allemaal nog. De KCML vertrekt vanuit het principe dat deze vaste kaders perfect kunnen gerestaureerd worden, en de vervangen opengaande delen zouden terug voorzien kunnen worden van identiek nagemaakte vleugels in eik, aangepast aan de moderne noden van luchtdichtheid en isolatie. De KCML wenst dat deze erfgoedkundige optie prioritair en nauwkeurig wordt bestudeerd door de aanvrager en voorgelegd aan de DML op basis van een exhaustieve inventaris en analyse van het vaste kader van elk venster.
Het draaikippen van elk venster in de voorgevel, zoals voorgesteld in het project, is niet aanvaardbaar, daar dit te ver staat van de historische situatie. Eén venster per verdieping/per kamer aan de voorzijde voorzien van de kipfunctie lijkt redelijk voor de kwalitatieve verluchting van de ruimte. Het valt echter te onderzoeken of de restauratie van de vaste kaders en de restitutie van het houten schrijnwerk in de voorgevel compatibel kunnen zijn met de kipstand van ditzelfde venster.

De KCML aanvaardt de vernieuwing van de historische voordeur niet. De meerderheid van de beschermde gebouwen in de Wolstraat bezit nog zijn authentieke voordeur. De bestaande deur, in perfecte staat van behoud, kan door een gespecialiseerde schrijnwerker aangepast worden aan de moderne noden van sluiting en beveiliging. Dit type zware houten deur bezit normaal een voldoende dikte om de nodige sloten te voorzien.

De KCML dringt aan om voorafgaand de restauratiewerken aan het historisch schrijnwerk een stratigrafisch kleurenonderzoek moet plaatsvinden op de vensters en op de voordeur, om de

historische afwerkingen te achterhalen en documenteren. Deze resultaten zullen voorgelegd worden aan de DML voor verder besluit.

De KCML heeft geen opmerkingen omtrent de voorziene werken voor de dakbedekking.

II. De niet gevrijwaarde delen :

De wettelijke toestand van het gebouw is een eengezinswoning, maar de feitelijke toestand is een opdeling in vier appartementen.

De bestaande eengezinswoning beslaat 505,70 m^2. Na de verbouwingswerken naar drie duplexappartementen zal de totale vloeroppervlakte 576,67 m^2 bedragen. De toename van vloeroppervlakte vindt plaats op:

- de kelderverdieping: van 130,31 m^2 naar 157,36 m^2;
- de gelijkvloerse verdieping: van 130,05 m^2 naar 156,33 m^2;
- de eerste verdieping: van 18,35 m^2 naar 20 m^2;
- de derde verdieping: de bestaande 5,63 m^2 wordt afgebroken;
- de vijfde verdieping: van 93,48 m^2 naar 95,37 m^2;
- creatie van een zesde verdieping van 46,87 m^2.

Elke duplex krijgt een eigen buitenruimte/terras, en het is zelf zo dat elke verdieping een buitenruimte/terras krijgt.

Er zijn twee bestaande houten trappen in het gebouw: een grote vooraan in de gang en een kleinere achteraan. Voor een betere toegankelijkheid tot de bovenste verdiepingen zal een lift geïnstalleerd worden, die impliceert de wijziging van de twee houten trappen.

- De grote trap vooraan werd reeds verbouwd in het verleden, met name de trappaal en de trapleuning werden vervangen in een meer hedendaagse stijl. Hij wordt in het project aangepast, namelijk: de diepte van de trap zal licht verkleind worden om een lichtschacht te kunnen installeren. Op plan lijkt dit te willen zeggen dat de trap volledig vernieuwd (of verplaatst?) zal worden.
- Achter de voorste trap bevindt zich nog een kleine houten trap. Ook deze trap zal volledig vernieuwd en verplaatst worden.

De lift zou gebouwd worden tussenin de twee vernieuwde trappen. Die lift wordt bevestigd tegen de binnenzijde van de lichtschacht, dus niet tegen de gemeenschappelijke muur met het naburige huis.

De drie duplexappartementen worden als volgt opgedeeld:

- Duplex 1: kelderverdieping en gelijkvloers:
  Toegang via de hoofdtrap vanuit de gang, en binnen de duplex bevindt zich nog een extra nieuwe trap voor de interne circulatie. De hoofdstructuur van deze twee bouwlagen wordt behouden, doch wordt verder opgedeeld om bijvoorbeeld een badkamer, een dressing en toilet te creëren. Achteraan de kelderverdieping is een terras, en deze staat ook in verbinding met de buitenruimte achteraan de gelijkvloerse verdieping.
- Duplex 2: tussenverdieping met toilet, eerste en tweede verdieping:
  Toegang via de hoofdtrap en de lift, en binnen de duplex bevindt zich een extra spiltrap voor de interne circulatie. De hoofdstructuur van de twee bouwlagen wordt behouden, doch verder opgedeeld om twee badkamers, een dressing en toiletten te creëren. Achteraan zowel de eerste als de tweede verdieping bevindt zich telkens een klein terras.
- Duplex 3: derde en vierde verdieping:
  De hoofdstructuur van de twee bouwlagen wordt aangepast aan de noden van de duplex. Achteraan zowel de derde als de vierde verdieping bevindt zich telkens een terras, onderaan een ruim terras en helemaal bovenaan een klein terrasje.

De achtergevel wordt volledig vernieuwd. De bestaande dieptes zouden aangepast worden, elke vensteropening wordt aangepast en er ontstaan vele lopende meters terras met metalen borstweringen; de kroonlijsthoogte wordt verhoogd en de bestaande volumewerking en traveeëndialoog moeilijk herkenbaar.

De achterste dakhelling bevat vier dakvlakramen. Deze worden in de toekomstige toestand niet behouden maar aangepast naar drie elders gelegen dakvlakramen.

Advies KCML: Principeadvies op de niet gevrijwaarde delen:
Het vernieuwen van de twee bestaande houten trappen is een verregaande ingreep. De KCML moedigt de aanvrager om tenminste één van de historische trappen te behouden, zodoende de lift en één nieuwe trap aan te passen aan de te behouden trap.
Vanaf de tweede verdieping wijzigt de voorste trap van dubbele steektrap naar een spiltrap , om dan op de derde verdieping terug een enkelvoudige steektrap te worden om zo plaats te bieden voor de bovenste duplex om binnenin te circuleren met opnieuw een spiltrap.
Deze aanpassingen leveren een onordelijk resultaat op. De KCML is van mening dat het jammer zou zijn om de oorspronkelijke hoofdtrap te verwijderen om te laten vervangen voor de halfslachtige voorgestelde trapoplossingen.
De KCML stelt daarom voor om de voorste houten trap te behouden, dit is namelijk een belangrijk structurerend element van het gebouw, en de inplanting van de lift en de overige trappen (één per duplex) hieraan aan te passen.

Wat betreft het dieper uitbouwen van Duplex 1, op de kelder- en gelijkvloerse verdieping, voor het bouwen van o.a. een keuken: de KCML is van mening dat het ontwerp van de keuken en de eetkamer iets kleiner kunnen voorzien worden om zodoende de oppervlakte te laten samenvallen met de bestaande volumes, en geen afwijking van de GSV te moeten vragen.

Wat betreft de volledige vernieuwing van de achtergevel: de KCML stelt vast dat het project niet beantwoordt aan de voorschriften die in 1980 werden uitgeschreven ter gelegenheid van de aankoop door de Regie van de Brusselse Agglomeratie van de huizen gelegen Wolstraat n° 12 tot en met 54 in de publicatie van het Ministerie van de Franse Gemeenschap uit 1980 “Rue aux Laines à Bruxelles” door de *Centre d’Etudes et de Recherches Urbaines (ERU asbl)* (pagina 87). Deze voorschriften moeten er voor zorgen dat de achtergevels, die allemaal zichtbaar zijn vanuit het beschermde Egmontpark, op een homogene manier gerenoveerd of verbouwd worden met respect voor uitbouwdiepte, kroonlijsthoogte, gabarit, volumewerking en het verschil in traveeënhoogtes.
De KCML vraagt dat deze voorschriften gerespecteerd zouden worden in het ontwerp en nodigt de aanvrager om zijn plannen zodoende aan te passen.

Met de meeste hoogachting,

A. AUTENNE
Secretaris

Chr. FRISQUE
wnd. Voorzitter

kopie : GOB-DML : E. de Sart, cel werken