



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Brussel Stedenbouw en Erfgoed

Directie Stedenbouw
Mevr. Bety Waknine
Directeur-generaal

Directie Cultureel Erfgoed
De Heer Thierry WAUTERS
Directeur

Kunstberg 10-13
B - 1000 BRUSSEL

Ref DCE : 2043-0005/05/2018-192PU (corr. DCE : Emanuelle de Sart)

Ref NOVA : 04/PFU/678424 (corr. DS : Wout Collart, Julien Doignies)

Ref KCML : GM/BXL10007_653bis_Olivetenhof_6

Bijlage : 1 dossier

Brussel, 16 april 2020

Vanwege Covid 19 wordt dit advies uitsluitend digitaal verzonden (geadresseerden onderaan dit advies)

Betreft : BRUSSEL. Olivetenhof 6. Verbouwing van een conciërgewoning tot twee wooneenheden.
Aanvraag tot unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML

Mevrouw de Directeur-generaal,
Mijnheer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 03/03/2020, ontvangen op 04/03/2020, sturen wij u het gunstig advies onder voorbehoud dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 08/04/2020.

Het Koninklijk Besluit van 09/03/1936 beschermt als monument de kerk van Onze-Lieve-Vrouw van den Bijstand, te Brussel, kadaster 8^e sectie, nr 76 h, eigendom der stad.

Het gebouw dat het onderwerp is van deze aanvraag, is tegen de beschermde kerk aangebouwd en eveneens beschermd (de twee gebouwen delen éénzelfde kadastraal perceel).

Historiek van het goed

De aanvraag betreft de voormalige sacristiewoning van de kerk van Onze-Lieve-Vrouw van Goede Bijstand. Het huidige gebouw dateert grotendeels van 1965 en verving een ouder gebouw (bouwperiode niet gekend) waarvan de proporties en hoogte vrij goed overeenkwamen met het huidige bouwwerk. De vensteropeningen, de toegangsdeur en de dakkapellen verschillen wel van de oudere toestand. De poortomlijsting in blauwe hardsteen werd tijdens deze ‘reconstructie’ gerecupereerd, samen met een gedeelte van de gevels en scheidingsmuren. Deze hardstenen poortomlijsting werd overigens pas in 1958 tegen de oudere gevel geplaatst en was afkomstig uit de depots van de Stad (oorsprong niet

1/4

gekend). De woning wordt vandaag gebruikt als conciërgewoning bij de kerk en heeft sinds 1965 geen grote wijzigingen meer ondergaan.

Analyse van de aanvraag

De aanvraag betreft de verbouwing tot twee wooneenheden, meer bepaald een zorgwoning op het gelijkvloers en een conciërgewoning op de eerste verdieping. De zorgwoning zal volledig rolstoeltoegankelijk zijn. Hiertoe worden aanpassingen voorgesteld ter hoogte van de stoep voor de woning.

Samengevat omvat de aanvraag ingrepen:

Voorgevel:

- behoud en aanpassing van de poort om toegang te geven tot de 2 nieuwe woningen en eventueel dienst te doen als zij-ingang naar de kerk ;
- verwijdering van de voordeur en van de beeldnis aan de linkerzijde voor het creëren van een nieuwe vensteropening met identieke afmeting als de overige vensters;
- vergroting van de linker vensteropening op de eerste verdieping;
- aanvullingen van het metselwerk van de voorgevel met gerecupereerde stenen en een mortel die de kleur van de bestaande voegen zoveel mogelijk benadert. Gebruik van nieuwe Massangissteen voor de aanpassingen aan de natuurstenen elementen (lijsten, plinten en vensterbanken);
- reiniging van de gevel;
- demonteren en identiek herplaatsen van de bestaande dakkapellen op het met geïsoleerde dak. Om de bestaande houten vensters met enkele beglazing te behouden wordt voorgesteld om beide dakkapellen langs de binnenzijde/zolderruimte van een nieuw raam met dubbele beglazing te voorzien.

Achtergevel:

- vergroting van de bestaande deur en verschillende vensteropeningen om de natuurlijke verlichting van de woning te verbeteren;
- plaatsing van nieuw houten schrijnwerk in de achtergevel, gelijkaardig aan dat van de vensters in de voorgevel, maar zonder kleinhouten;
- isolatie langs buiten en afwerking met bepleistering.

Dak:

- plaatsing van een nieuwe dakkoepel in het plat dak achteraan;
- plaatsing van twee dakvlakramen aan de achterzijde van het zadeldak (onzichtbaar vanop straat);
- verbetering van de aansluiting van de voorste dakhelling met het kerkraam door het creëren van een goot;
- isolatie van het dak bovenop de kepers met demontering en terugplaatsing van de bestaande leien;
- het platte dak achteraan wordt geïsoleerd en voorzien van een zinken bekleding.

Interieur

- herinrichting gelijkvloers met o.a. afbraak van de inkomhal (links) en de toiletruimte, vervanging van de steektrap naar bovenliggende woning, verhoging deel van de koer;
 - herinrichting eerste verdieping met o.a. afbraak toiletruimte, vergroting deuropeningen, plaatsing nieuwe keuken, plaatsing nieuwe trap;
 - herinrichting zolder met o.a. het doortrekken van de nieuwe trap, plaatsing badkamer.
- In de kelder zijn geen wijzigingen voorzien.

De woningen worden voorzien van alle technische uitrustingen en installaties om te voldoen aan de hedendaagse comfort- en energievereisten: verwarming, ventilatie en elektriciteit. De bestaande schouwen worden hergebruikt voor de afzuiging van de vochtige ruimtes en de rookgasafvoer van de verwarmingsketel.

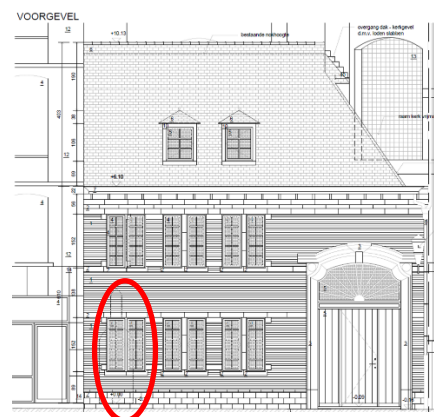
Advies KCML

De Commissie brengt een gunstig advies onder voorwaarden uit over de aanvraag. Ze vraagt het ontwerp te wijzigen punten voor wat volgende punten betreft.

- de verbouwing tot raamopening van de bestaande kleine toegangsdeur aan de linkerzijde van de voorgevel en van de beeldnis erboven wordt niet aanvaard. De bestaande deuropening en de beeldnis moeten behouden blijven: het betreft kenmerkende, beeldbepalende elementen die verwijzen naar de oorspronkelijke sacristie-functie en de band met de kerk weerspiegelen. Het schrijnwerk van de betreffende deuropening kan desgewenst wel aangepast worden, met name om meer natuurlijk licht in de achterliggende leefkeuken binnen te brengen (bijv. het gedeeltelijk beglazen van de deur). De details daarvan zullen ter goedkeuring aan de DCE worden voorgelegd.



Bestaande toestand:
inkomdeur en beeldnis te behouden



Ontwerp:
nieuwe raamopening wordt niet aanvaard

- Er moet over gewaakt worden dat de kerkmuur tijdens de werken niet wordt beschadigd. Er wordt dan ook geen enkele ingreep op de kerkmuur (bijv. integratie van leidingen) toegestaan.
- om de woning op de begane grond rolstoeltoegankelijk te maken, dienen ingrepen op het trottoir (openbare ruimte) zoveel mogelijk te worden vermeden. Enkel het hoogteverschil van 9 cm tussen de stoep en de dorpel kan buiten overbrugd worden. Het niveauverschil tussen dorpel en vloerniveau moet binnen opgevangen worden zodat niet aan de dorpel en de poort moet worden geraakt.

Verder formuleert de Commissie volgende aanbevelingen :

- Wat de dakkapellen aan de straatkant betreft, stelt men de plaatsing voor van een tweede, nieuw raam achter het bestaande. Een eenvoudigere optie zou zijn om het bestaande raam zelf door een nieuw raam met dubbele beglazing te vervangen. Men kan dus eventueel ook deze oplossing weerhouden.
- De afstand die door middel van een nieuwe goot wordt gecreëerd tussen het dak van het huis en het bestaande kerakraam is positief. Er dienen echter maatregelen te worden genomen om duivenoverlast in deze zone te vermijden (plaatsing duivenwering).
- Het schrijnwerk van de straatgevel is voor verbetering vatbaar: de opgekleefde kleinhouten aan de binnenzijde van het venster zijn immers weinig esthetisch. De KCML moedigt de aanvrager aan om het buitenschrijnwerk op dit punt aan te passen.

Hoogachtend,



Griet MEYFROOTS
Secrétaire adjointe Adjunct-Secretaris



Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Vanwege Covid 19 wordt dit advies uitsluitend digitaal verzonden

Kopie: BSE-DCE : restauration@urban.brussels, E. de Sart, J. Vandersmissen, SCRMS : C. Vandersmissen, M. Badard
BSE-DS : W. Collart, J. Doignies