



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

**Brussel Stedenbouw en Erfgoed**

Directie Stedenbouw  
**De Heer Thibaut JOSSART**  
Directeur

Directie Cultureel Erfgoed  
**De Heer Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Kunstberg 10-13  
B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 27/02/2024

N/Réf. : BXL22960\_721\_PUN BRUSSEL. Boterstraat, 38  
Gest. : A. Heylen (= Totaliteit beschermd als deel van het geheel gevormd door de  
V/Réf. : 2043-0586/19/2022-442PR huizen aan de Boterstraat 28 tot 46 en de Ambachtengang / UNESCO  
Corr DPC: A.-C. Noël bufferzone)  
NOVA : 04/PFU/1926013 AANVRAAG UNIEKE VERGUNNING : Verbouwing en restauratie  
Corr DU: G. Lecompte / J. Doignies van een beschermd monument

**Advies van de KCML**

Mijnheer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 29/01/2024, sturen wij u het *eensluidend gunstig advies onder voorwaarden* dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 21/02/2024.

**CONTEXT EN AANVRAAG**

*Het besluit van 20/09/2001 beschermt als geheel de huizen aan de Boterstraat 28 tot 46 evenals de Ambachtengang. Het huis nr. 38 is beschermd voor de totaliteit. Het bevindt zich in de Unesco bufferzone rond de Grote Markt.*



*Locatie van het perceel (© Brugis) en, van links naar rechts, toestand van de gevel rond 1895 (© Civa), in 1981 (© urban.brussels) en huidige toestand (foto uit het aanvraagdossier)*

Het diephuis aan de Boterstraat en zijn oorspronkelijke achterhuis, dat toegankelijk is via de Ambachtengang, werden na het bombardement van 1695 heropgebouwd en gefundeerd op de bestaande 15de-eeuwse gewelfde kelders.

De gedetailleerde bouwgeschiedenis, de erfgoedwaarde en de bestaande toestand van het perceel staan beschreven in de referentiestaat en de aanvullende erfgoedstudie uit 2016 en 2023, die in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

Het voorhuis werd tijdens de 19de en 20ste eeuw een aantal keer verbouwd, waarbij de oorspronkelijke houten structuur grotendeels intact bleef. Ook de straatgevel in late barokstijl en de winkelpui ondergingen verschillende wijzigingen. In 1976 werden de verdiepingen van de hoofdgevel gerestaureerd n.o.v. voormalig stadsarchitect J. Rombaux. Het natuurstenen gevelwerk werd toen blootgelegd en de gewijzigde raamopeningen werden voorzien van nieuw schrijnwerk met kleine roedenverdeling.

In 1998 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een grondige renovatie van het voor- en het achterhuis, waarbij dat laatste volledig werd heropgebouwd. Deze bouwfase vormt de rechtstoestand van de panden.

Bij een volgende verbouwing, zonder vergunning uitgevoerd rond 2005, werd de binnenkoer over meerdere niveaus dichtgemaakt en verkreeg de winkelpui haar huidige uitzicht. Deze werken, samen met het afwijkende gebruik van de handelsruimte en het gebrek aan onderhoud van bepaalde gevelementen hebben geleid tot drie vaststellingen van bouwovertradingen.

De huidige aanvraag beoogt het restaureren van de voorgevel, en het herstellen van de buitenschil en de indeling van het huis volgens de rechtstoestand. Verder wordt gevraagd om bepaalde punten die daarvan afwijken te regulariseren, zoals de inplanting van de lift, de dakvlakvensters, de ontbrekende penanten van de achtergevel op de benedenverdieping en punctueel ontbrekende zones van de balkenlagen.



Langsdoorsnede : bestaande toestand en ontwerp, handel aangeduid in oranje en woning in het groen  
(plannen uit het aanvraagdossier met annotatie KCML)

Concreet voorziet men volgende ingrepen :

- vervangen van ernstig beschadigde stenen van de hoofdgevel, de losgekomen reparatiemortel herstellen, de vergulding restaureren en de stenen kroonlijst bekleden met zink;
- het buitenschrijnwerk van de voorgevel restaureren (opschuren, behandelen en schilderen met lijnolieverf);
- de vloerplaten en de overkapping uit de binnenkoer verwijderen en vervangen door een nieuwe glaskap op het gelijkvloerse niveau;
- achtergevel van het diephuis : het vrijgelegde metselwerk bepleisteren, de raamopeningen van de 2de verdieping herstellen volgens de oorspronkelijke afmetingen, het schrijnwerk volledig vernieuwen;

- de gevels van het achterhuis isoleren, afwerken met een gladde, witte pleister en uitrusten met zwart gelakte aluminium ramen ; de 2de verdieping van het achterhuis wordt vergroot;
- de planindeling van de woonfunctie aanpassen: de trap tussen de winkel en de woning (tussen 1ste en 2de verdieping) dichtmaken en de 2de verdieping van het achterhuis ombouwen tot woonruimte;
- het openen van 2 ramen in de gevel aan de Ambachtengang en het vervangen van de glazen inkomdeur.

Het voorontwerp van deze renovatie werd besproken tijdens een projectvergadering op 19/10/2022, in aanwezigheid van onder meer de KCML en de DCE.

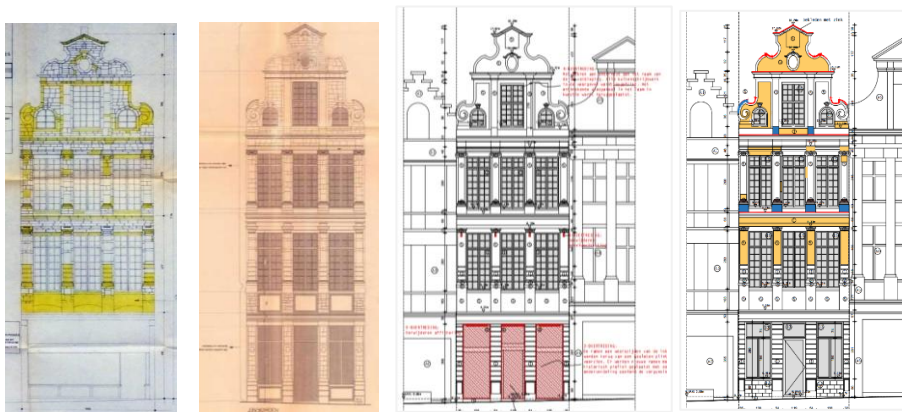
### **ADVIES**

***De KCML brengt een eensluidend gunstig advies uit onder voorwaarden over de aanvraag.***

De Commissie gaat akkoord met de hoofdlijnen van het ontwerp en waardeert met name het vrijmaken van de binnenkoer tussen het voor- en het achterhuis, wat ook de leesbaarheid herstelt van de achtergevel van het diephuis. De voorgestelde planindeling roept op erfgoedvlak geen bezwaar op, aangezien de voorgestelde wijzigingen en toevoegingen over het algemeen verenigbaar zijn met de erfgoedkundige en ruimtelijke kwaliteiten van het pand en ook omkeerbaar zijn.

Wat de gevels betreft, onderschrijft de KCML de optie om de hoofdgevel aan de Boterstraat te herwaarderen/restaureren volgens de rechtstoestand van 1998, die in meerdere bouwfases tot stand kwam. De Commissie vraagt wel om een aantal aspecten van het ontwerp, zowel van de hoofdgevel als van de achtergevels, te verfijnen rekening houdend met onderstaande punten, en om hun restauratie te baseren op nauwkeuriger vooronderzoek. Dit moet bijdragen tot een grotere coherentie van het beschermde geheel en de nodige garanties bieden op een conservatie/restauratie van de gevels volgens de regels van de kunst.

### **Voor de gevel aan de Boterstraat**



*Van links naar rechts : gevelontwerp van 1976 door J. Rombaux (steenvervanging aangeduid in het geel), rechtstoestand van 1998, bestaande toestand en ontwerp (steenconsolidatie in het geel) (documenten uit het aanvraagdossier)*

### ***\* De compositie van de winkelpui verfijnen en verbeteren.***

De Commissie meent dat het voorgestelde ontwerp - met hoge borstweringen in metselwerk en dubbele vleugelramen - de erfgoedwaarde en coherentie van de gevel niet ten goede komen. Om de compositie van de voorgevel evenwichtiger te maken, vraagt zij de uitstralramen te voorzien van lage borstweringen volgens de gevelopstand van 1998 door, bijvoorbeeld, het schrijnwerk te voorzien van een vol onderpaneel. Ze vraagt ook te opteren voor sober schrijnwerk met hedendaagse profielen. Aangezien de benedenverdieping volgens de aanvraag wordt bestemd als winkel, en niet zoals in 1998 tot horeca, is de voorgestelde typologie van de opengaande ramen evenmin aangewezen. Een nieuw voorstel in die zin moet op voorhand ter goedkeuring aan de DCE worden voorgelegd.

**\* Vooraleer de definitieve restauratie-opties te definiëren, een gedetailleerd onderzoek uitvoeren naar de sanitaire staat van de gevelstenen.**

Het ontwerp omvat steenherstelling met restauratiemortel van een aanzienlijk deel van de gevel (zie gevelopstand). De steenschade is volgens de Commissie niet van die aard dat ze afbreuk doet aan de leesbaarheid van de gevel. Steenherstel en -vervanging moeten algemeen genomen tot een minimum beperkt worden en alleen worden toegepast wanneer de bouwfysische toestand van de gevelstenen dit vereist of wanneer de stabiliteit van de gevel in het gedrang zou zijn. De KCML vraagt dan ook de analyse van de steenpathologie te verfijnen en een aangepast voorstel voor te leggen aan de DCE.

**\* De ingrepen op het buitenschrijnwerk van de verdiepingen verder bestuderen en bijkomend stratigrafisch onderzoek uitvoeren.**

De Commissie brengt een gunstig advies uit over de restauratie van het schrijnwerk. Zij vraagt evenwel om stratigrafisch onderzoek te verrichten op de profielen om de aard en de tint van de oorspronkelijke afwerking van de jaren 1970 te identificeren en toe te passen.

Om de thermische efficiëntie van de ramen te verbeteren, suggereert de Commissie om het gebruik van monumentenglas, volgens het ontwerp bedoeld om het ontbrekende glas in beperkte zones te vervangen, te veralgemenen.

Indien het algemene schadebeeld van het buitenschrijnwerk een restauratie te ingrijpend of onmogelijk zou maken, dan kan ook overwogen worden om de ramen op de verdiepingen, die vrij recent zijn en een eerder beperkte erfgoedwaarde hebben, te vervangen naar bestaand model door performantere modellen, mits een goede detaillering en een kwaliteitsvolle uitvoering gewaarborgd zijn.

**Voor de gevels die uitgeven op de binnenkoer en op de Ambachtenang**

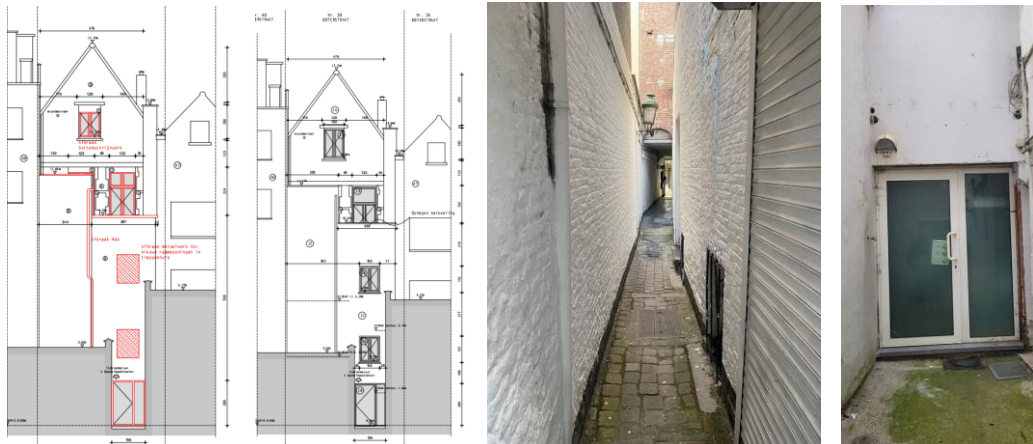
**\* Op de achtergevel van het voorhuis, archeologisch onderzoek uitvoeren op het vrijgelegde metselwerk en de definitieve tint van de afwerking bepalen op basis van stratigrafisch onderzoek.**

Om archeologisch onderzoek mogelijk te maken tijdens de werf, vraagt de Commissie de ad hoc clause op te nemen in vergunning. Zij suggereert dat het archeologische opvolging tijdens de werf wordt uitgebreid naar alle waardevolle elementen die verder onderzoek vereisen, met name de kelders (twee bestaande putten).



*Achtergevel van het voorhuis : bestaande toestand en ontwerp en foto 's van de bestaande toestand (documenten uit het aanvraagdossier)*

**\* Aan de achterzijde van het achterhuis, de indeling van de toegangsdeur die uitgeeft op de Ambachtengang verfijnen en verbeteren.**



*Gevel van het achterhuis uitgeven op de Ambachtengang : bestaande toestand en ontwerp en foto's van de Ambachtengang en van de bestaande toegangsdeur (documenten uit het aanvraagdossier)*

Gezien de erfgoedwaarde van de Ambachtengang die, zoals de betreffende huizen, deel uitmaakt van het beschermde geheel, vraagt de Commissie om de architecturale kwaliteit van de toegangsdeur te verbeteren en het ontwerp af te stemmen op de traditionele indeling van de nieuwe ramen op de verdiepingen (volledige beglazing en asymmetrische indeling vermijden).

**Samengevat** vraagt de KCML om de bovengenoemde punten verder te bestuderen, de uitvoering van de werken volgens de regels van het ambacht te garanderen en het aangepaste dossier ter goedkeuring voor te leggen aan de DCE. Alle aanvullende documenten, details, technische fiches, uitvoeringstekeningen, stalen en/of mock-ups moeten eveneens ten gepaste tijde door de DCE goedgekeurd worden.

Hoogachtend,

G. MEYERROOTS  
Adjunct-secretaris

C. FRISQUE  
Wvd.Voorzitter

Kopie aan : [acnoel@urban.brussels](mailto:acnoel@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauratie@urban.brussels](mailto:restauratie@urban.brussels) ;  
[avis.advis@urban.brussels](mailto:avis.advis@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)