

RENOVATIE KABINETSGEBOUW KOOLSTRAAT 35 1000 BRUSSEL



AANVRAAG UNIEKE VERGUNNING - ERFGOEDDOCUMENTEN

Architect – erfgoedadviseur:

Studio Roma bv



In onderaanneming van:

Conix RDBM Architects



In opdracht van:

Vlaamse overheid - Agentschap Facilitair Bedrijf



INHOUDSTAFEL

A. INTENTIENOTA

B. VOORSTUDIES

B.1. BESCHRIJVING UITERLIJKE TOESTAND VAN HET GOED

B.2. HISTORISCHE, WETENSCHAPPELIJKE, TECHNISCHE EN MATERIËLE ANALYSE

B.3. STABILITEITSSTUDIE

C. UITVOERINGSDETAILS

D. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN GEPLANEDE TECHNIEKEN

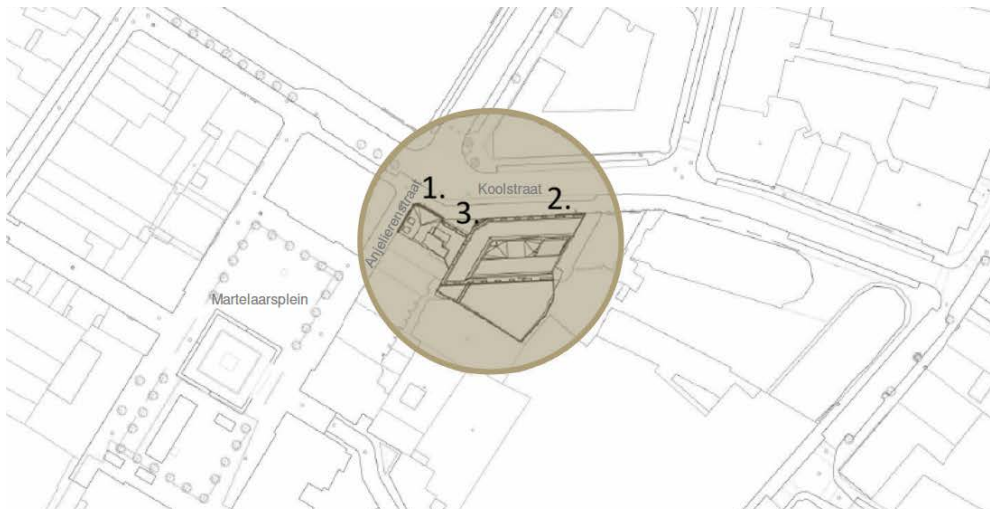
INTENTIENOTA

1. INLEIDING

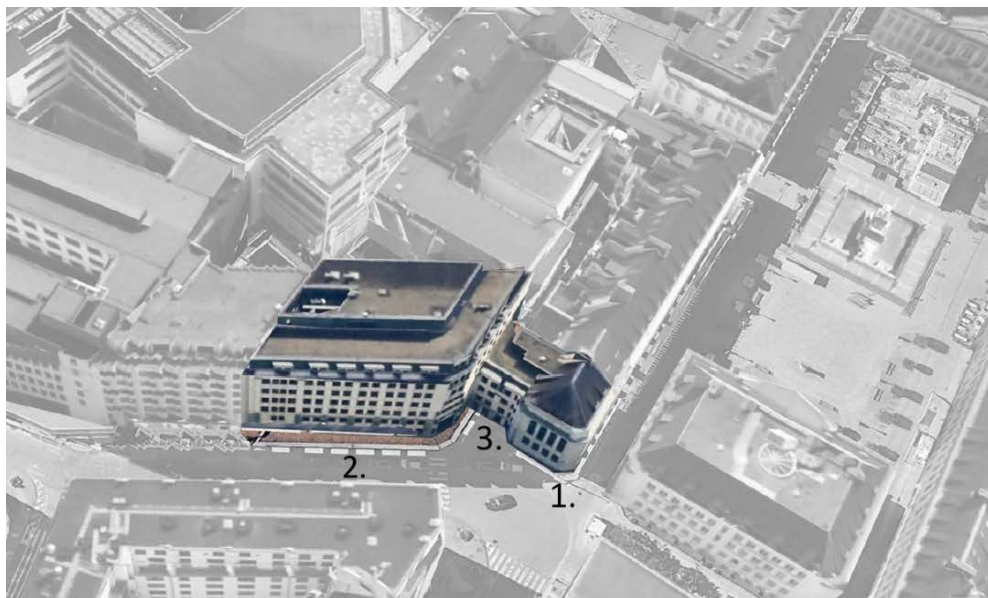
1.1 ALGEMENE SITUERING

Het kabinetsgebouw in de Koolstraat 35 is gelegen in de Brusselse binnenstad vlakbij het Martelaarsplein. Het project omvat drie gebouwdelen:

1. Een gebouw op de hoek met de Anjelierenstraat;
2. Een gebouw uit de jaren 1990 aan de Koolstraat;
3. Een tussengebouw dat de twee met elkaar verbindt.



Situering project kabinetsgebouw Koolstraat 35. © Conix RDBM



Luchtfoto project kabinetsgebouw Koolstraat 35. © Conix RDBM

1.2 BESCHERMINGSSTATUUT

Het gebouw op de hoek van de Koolstraat en de Anjelierenstraat maakt deel uit van het bescherming van het Martelaarsplein. De gevels en bedakingen van de gebouwen aan dit plein werden beschermd als monument op 10 juni 1963 omwille van hun historische en artistieke waarde. Het pand *Kolenstraat 27* gelegen op perceel *nr. 698b (06 a 14 ca), eigendom van de N.M. "Usines de Keyn Frères"* is opgenomen in dit besluit.

Op 21 november 1975 breidde de bescherming uit voor *sommige gebouwen gelegen nabij het Martelaarsplein*. Voor het gebouw Koolstraat 27 wordt de bescherming gespecificeerd en beperkt tot 'uitsluitend de gevel welke uitgaat op de Anjelierestraat'¹. De zijgevel in de Koolstraat is dus niet beschermd.

Op het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) van de Martelarenwijk wordt ook duidelijk verschil gemaakt tussen de 'te behouden en te restaureren gevel' in de Anjelierestraat en de 'volgens een harmoniserende stijl op te richten gevel' in de Koolstraat².

Vanuit deze juridische gegevens is het ontwerp en de verantwoording verderop in dit erfgoed dossier gefocust op de gevel in de Anjelierestraat, die een 'volle' bescherming geniet, terwijl de gevel aan de Koolstraat weliswaar deel uitmaakt van de 'poort' tot het Martelaarsplein, maar geen beschermd statuut heeft.



Detail uit en legende bij het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 60-10 Martelarenwijk, geraadpleegd via:

<https://www.calameo.com/read/001057645ba78d6a2af72>.

¹ Koninklijk Besluit van 21 november 1975, geraadpleegd via https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/004_008.pdf

² BBP nr. 60-10 Martelarenwijk, geraadpleegd via: <https://www.brussel.be/bbp>. Dit plan is een gemeentelijk instrument dat de ruimtelijke ordening op wijkniveau aanstuurt. Het is bindend voor alle stedenbouwkundige vergunningen.

1.3 METHODOLOGIE

Omwille van het beschermingsstatuut van het hoekgebouw dienen de erfgoedaspecten mee geëvalueerd te worden in de vergunningsaanvraag. Om te komen tot een onderbouwde restauratievisie en weloverwogen beslissingen voor de werken aan de beschermde gevel zijn verschillende onderzoeken en analyses nodig.

Eerst en vooral zijn een aantal voorbereidende studies uitgevoerd. De bestaande toestand werd grondig bestudeerd in situ aan de hand van verschillende onderzoeksmethoden. Daarnaast werden relevante literatuur en archieven geraadpleegd om een bouwhistorische context te schetsen. Ook werden er enkele gespecialiseerde vooronderzoeken uitgevoerd om de materiaal-technische en stabiliteitstechnische toestand in kaart te brengen.

In een tweede stap werden de erfgoedwaarden van het gebouw geanalyseerd. We keken naar de verschillende onderdelen van het gebouw (gevel Anjelierenstraat – gevel Koolstraat – dak – interieur) en kwamen tot een afbakening van wat er als ‘erfgoedgedeelte’ van deze site beschouwd kan worden.

Ten slotte werden al deze elementen samengebracht om te komen tot een algemene restauratievisie en specifieke restauratieopties per onderdeel.

Tijdens het voortraject werd tussentijds overleg gepleegd met de heer S. Duquesne van de Directie Cultureel Erfgoed. De restauratievisie en -opties werden voorgesteld en goedgekeurd op de projectvergadering met de verschillende betrokken Brusselse diensten waaronder de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML).

2. VOORBEREIDENDE STUDIES EN ONDERZOEKEN

2.1 OPMETING EN INVENTARIS BESTAANDE TOESTAND

Als kennismaking met het gebouw maar ook als basis voor de volgende stappen in het restauratieproces vond een uitgebreide visuele inspectie in situ plaats. Met een gedetailleerde fotografische rondgang werd de bestaande toestand, gebruikte materialen en aanwezig schadebeeld in kaart gebracht. Dit resulteerde in de beschrijvende inventaris die in het tweede hoofdstuk van dit document werd toegevoegd.

Daarnaast werd het buitenschrijnwerk in detail opgemeten. De opmetingstekeningen zijn terug te vinden in bijlage van dit document.

2.2 SONDERINGEN EN VRIJLEGGINGEN

Een tweede vooronderzoek in situ betrof een aantal sonderingen en vrijleggingen in de belangrijkste gebouwonderdelen. Deze werden op strategische plaatsen uitgevoerd zodat meer informatie verkregen werd over de opbouw en materiaalgebruik van de gevels, vloeren en dak.

2.3 BOUWHISTORISCH, ARCHIVALISCH EN MATERIAAL-TECHNISCH VOORONDERZOEK

Voor het bouwhistorisch en archivalisch alsook het materiaal-technisch vooronderzoek werd beroep gedaan op Fenix bv uit Gentbrugge. Met hun jarenlange ervaring in het vakgebied en eerdere studies van een aantal gebouwen aan het Martelaarsplein zijn zij uiterst geschikt voor deze opdracht. Het rapport van hun onderzoek is terug te vinden in bijlage. De belangrijkste resultaten en conclusies werden opgenomen verder in deze nota.

2.4 STABILITEITSTECHNISCH VOORONDERZOEK

Het stabiliteitstechnisch vooronderzoek vond plaats onder leiding van M-gineers uit Brussel. Hun studie en plan van aanpak is terug te vinden in de stabiliteitsnota in bijlage. De belangrijkste resultaten en conclusies werden opgenomen verder in deze nota.

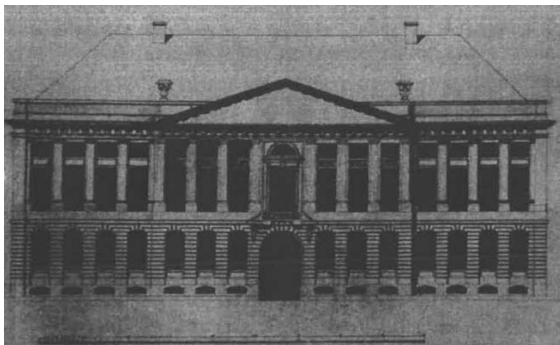
3. ERFGOEDWAARDEN

3.1 GEVEL ANJELIERENSTRAAT

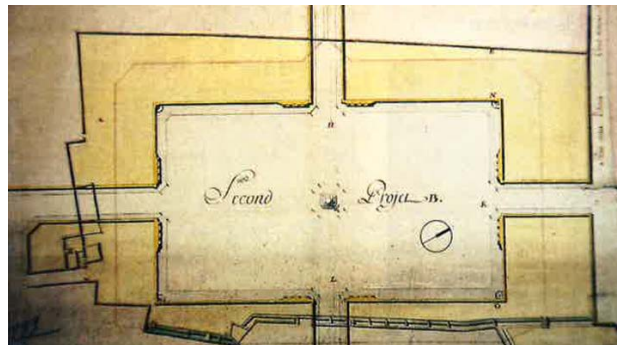
De gevel aan de Anjelierenstraat maakt deel uit van het totaalproject van het Martelaarsplein dat op het einde van de 18^e eeuw werd gerealiseerd. In het beschermingsbesluit van het Martelaarsplein worden de historische en artistieke eigenschappen naar voren geschoven als belangrijkste erfgoedwaarden.

Historische waarde

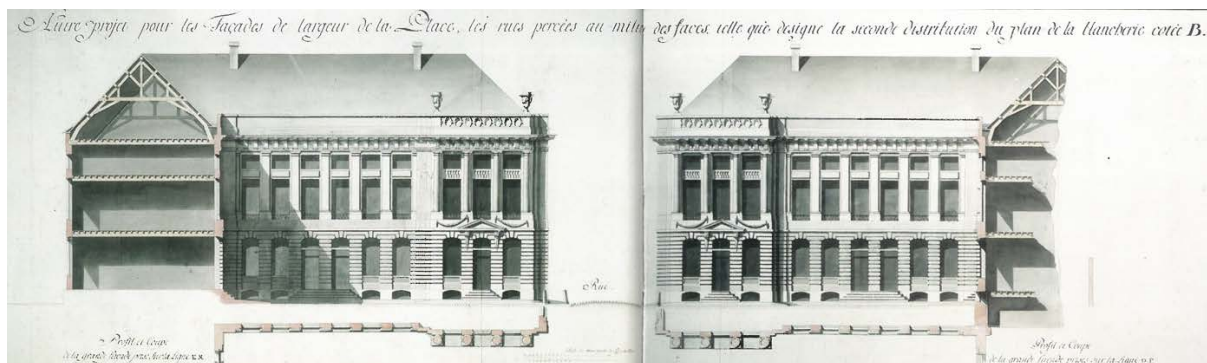
Sinds oudsher gebruikt als bleekweide werd het toenmalige 'Sint-Michielsplein' in 1773 eigendom van de stad Brussel. Claude Joseph Antoine Fisco (1736-1825), stadsarchitect en opzichter van Openbare Werken van de stad Brussel, werd aangesteld om een project te maken voor een groot publiek plein en omliggende gebouwen. In 1774 keurde de stad het ambitieuze plan goed voor een rechthoekig plein van 98 op 47 m en met zes invalsstraten: telkens twee straten in het verlengde van de langse gevels van het plein en een dwarsstraat in het midden. De toegangsstraat in de zuidwestelijke hoek werd ingevuld met de Handels galerij in 1871. Van het uiteindelijke ontwerp dat gerealiseerd werd, is slechts één geveltekening bewaard. Van het alternatieve 'B' project zijn er meerdere plannen en tekeningen overgebleven. Deze vertonen veel overeenkomsten met wat uiteindelijk gebouwd werd.³



Gerealiseerd plan van de korte pleingevels.
Stadsarchief Brussel – Plan Portefeuille n° 368.



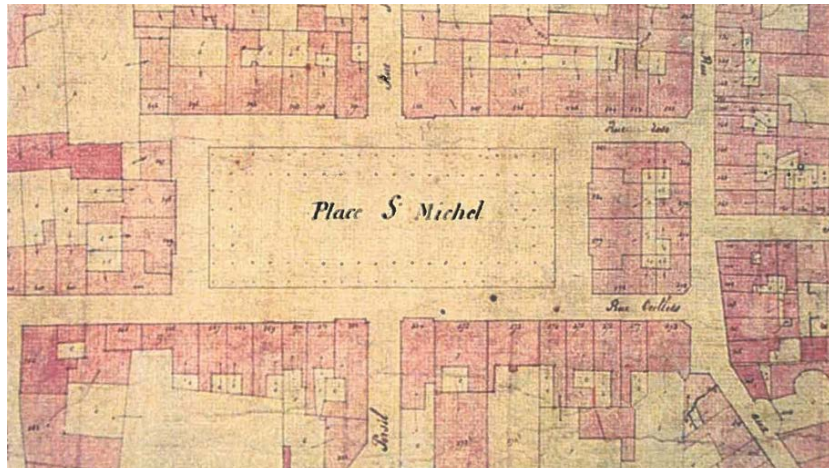
Niet-gerealiseerd grondplan van het plein.
Stadsarchief Brussel – Plan Portefeuille n° 1999.



Autre projet pour les façades de largeur de la Place(...), aquareltekening toegeschreven aan Fisco, ca. 1774 (Collectie Sint-Lukasarchief) Uit: D'Hainaut-Zveny, B., et al., *La place des Martyrs, Bruxelles*, CFC-Éditions, 1994, p. 123.

Het terrein werd opgedeeld in smalle percelen van 3 of 4 traveeën. Achter de uniforme gevelfronten gingen aanvankelijk meerdere wooneenheden schuil. Het plein werd opgedeeld in 56 loten en openbaar verkocht. De zogenaamde *Generaele Conditien* legden gedetailleerde bouwvoorschriften vast voor de volledige opbouw van funderingen, riolering, afwatering, details, materialen, afwerkingen etc. De strenge voorwaarden hadden niet alleen een homogeen geheel als doel, maar zorgden er met strenge clausules ook voor dat het hele project afgewerkt was in 1776. Ook het onderhoud was opgenomen in de voorschriften waardoor de gebouwen vrij lang intact gebleven zijn en slechts beperkte aanpassingen hebben ondergaan tot de 20^e eeuw.

³ Association pour l'Etude du Bâti asbl, *Rue des OEillets n° 3 Bruxelles Étude historique et matérielle*, 2015, p. 8 e.v.



Detail uit het primitief kadasterplan uit 1821 met de perceelsverdeling.
Stadsarchief Brussel – sectie kaarten, kadasterplan Sablon, sectie 5 n° 48 van 1821.

Het Martelaarsplein is de eerste toepassing van een urbanistisch-architecturaal totaalproject in de Brusselse binnenstad in navolging van de Franse stedenbouwkundige 18^e-eeuwse realisaties à la Haussmann. Als verlengde van de oostelijke gevel van het Martelaarsplein maakt de gevel aan de Anjelierenstraat dus deel uit van een zeer bijzonder en uniek ensemble in de Belgische architectuurgeschiedenis. Voor een uitgebreidere situering van de algemene ontstaangsgeschiedenis van het plein en de specifieke verbouwingshistoriek van het hoekpand verwijzen we naar de studies van Fenikx uit 2019⁴ en in bijlage van dit document.

Artistieke waarde

Het Martelaarsplein getuigt tevens van een grote artistieke waarde. Geïnspireerd door de neoclassicistische stijl die op het einde van de 18^{de} eeuw in zwang was, koos Fisco in zijn ontwerp voor een sterke symmetrie en regelmaat. Zowel de langse als dwarse gevelfronten zijn – op enkele details na – een spiegelbeeld van elkaar. Ook per gevelfront zit een strikt ritme van drie verticale raamtraveeën die doorbroken worden met een toegangsdeur in een alternerend 1-2-2-1 ritme. Bij het hoekpand in de Anjelierenstraat eindigt de reeks met vier raamtraveeën zonder deur en een blinde hoekafschuining naar de Koolstraat toe.



Koolstraat 27 (1981) *Inventaris van het bouwkundig erfgoed Brussels Hoofdstedelijk gewest.*

<https://monument.heritage.brussels/nl/buildings/33663>.

⁴ VERDONCK, A., FENIKX bvba, *Brussel Martelaarsplein, Erfgoedstudie exterieur*, Onuitgegeven onderzoeksrapport, Gentbrugge, 2019 en addendum 2020.

De gevelordonnantie heeft een duidelijke driedeling in plint – bovenbouw – bekroning en bevat talrijke verwijzingen naar de Griekse en Romeinse bouwkunst. De begane grond ligt iets verheven ten opzichte van het maaiveld en is uitgewerkt met bossages in horizontale banden. De licht vooruitspringende cordonlijst vormt de aflijning tussen de sokkelvormende benedenbouw en de bovenbouw. De bovenbouw is getooid met Dorische pilasters over de twee bovenste bouwlagen. Bovenaan wordt de gevel bekroond met een hoog hoofdstel opgebouwd met een brede horizontale fries met afwisselend trigliefen en metopen, die beide blind afgewerkt zijn; een geprofileerde vooruitspringende kroonlijst die onderaan versierd is met mutulus en guttae (druppelvormen); en een blinde attiekbekroning die het dak aan het zicht onttrekt.



Hoekgebouw Anjelierestraat/Koolstraat juni 2025. © Studio Roma

In de strakke soberheid is toch een subtiele geanimeerdheid terug te vinden. Horizontale en verticale lijnen wedijveren met elkaar. De doorlopende bossages, cordonlijst en kroonlijst benadrukken de lengterichting van de gevels. Tegelijkertijd brengen de pilasters in kolossale orde afgewisseld met smalle hoge raamopeningen een belangrijke verticaliteit. Ter hoogte van de begane grond worden de raamopeningen visueel verlengd met

casementen. In de plint daaronder bestendigen de kelderopening de traveeënritmiek. Een spitsvondig onderscheid wordt gemaakt bij de lateien: de keldergaten en de ramen van de eerste verdieping zijn steekboogvormig; de ramen van de verdiepingen zijn rechthoekig.

Ten slotte brengt de uniformiserende gevelbepleistering een harmonieuze laag over het geheel en benadrukt de majestueuze en prestigieuze uitstraling die Fisco en de stad voor ogen hadden.



Het Martelaarsplein omstreeks 1872, George Fricx, *Description de la ville de Bruxelles enrichie du plan de la ville et de perspectives*. Uit: Valente Soares, P. (2011). *La Place des Martyrs, des origines à nos jours*. CFC, p.38.

3.2 ZIJGEVEL KOOLSTRAAT

De huidige zijgevel in de Koolstraat lijkt op een verderzetting van het Martelaarsplein, maar dit is een volledig nieuwe gevel die deel uitmaakt van de grootschalige verbouwing in de periode 1989-1991 waarbij de constructie achter de gevel in de Anjelierenstraat volledig afgebroken en vernieuwd werd (zie verder). Foto's uit 1981 tonen de (vermoedelijk) 19^{de}-eeuwse toestand die naar alle waarschijnlijkheid nog veel gemeen heeft met de oorspronkelijke gevelopbouw. Net zoals de andere gevels in de Koolstraat speelt de zijgevel van de Anjelierenstraat nauwelijks een rol in de spektakelarchitectuur van het Martelaarsplein. We lezen in de publicatie van Paulo Valente Soares dat de percelen gelegen aan de Koolstraat niet moesten voldoen aan de *Generaele Conditien*⁵. Dit zien we ook terug in de toestand ca. 1970-1980 (zie onder).



Koolstraat 27 (1981) *Inventaris van het bouwkundig erfgoed Brussels Hoofdstedelijk gewest*.
<https://monument.heritage.brussels/nl/buildings/33663>.

⁵ Valente Soares, Paulo. *La Place des Martyrs des origines à nos jours*, CFC éditions, 2011, p.24.



Overzichtsfoto's Koolstraat 27 tot en met 15 (huidige nummering) ca. 1970-1980. Uit: Stadsarchief Brussel 31/M/1991.

Tijdens de vooronderzoeken werden kernboringen en vrijleggingen uitgevoerd om de materialen en gevelopbouw van de zijgevel na te gaan. Daarbij werd vastgesteld dat de volledige zijgevel werd vernieuwd met een betonnen draagstructuur aan de binnenkant en een parement in strengperssteen aan de buitenkant. Dit wordt verder ondersteund door de bevindingen van het archiefonderzoek, zie studie van Fenikx in bijlage.

Gezien het juridisch statuut van de zijgevel in de Koolstraat alsook het ontbreken van enig authentiek materiaal, biedt dit dus mogelijkheden voor een hedendaags ontwerp voor deze zijgevel. Niettemin dient het ontwerp aan te sluiten bij de historische context. We stellen daarbij een sober gevelbeeld voorop waarbij ingezet wordt op dieptewerking en ritmiek en op het verderzetten van de driedeling plint-bovenbouw-bekroning zoals de historische gevels van het Martelaarsplein. Voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de zijgevel verwijzen we naar het dossier van Conix RDBM.



De volgende opbouw werd waargenomen (van buiten naar binnen):

- 10mm pleister
- 240 mm baksteen
- 40 mm rotswol
- Betonnen binnenwand (dikte ongekend)

Seco, *Hygrothermische studie. Brussel - Koolstraat 35*, 2024, p. 6.



Vrijlegging van de recente strengperssteen in de zijgevel in de Koolstraat. © Fenikx, 2025

3.3 BEDAKING

Het dak van het hoekgebouw heeft zijn oorspronkelijke vorm en afwerking met natuurleien behouden. De houtstructuur is echter volledig vernieuwd. In 1990 woedde een zware brand in de Anjelierenstraat nr. 5 die zelfs oversloeg naar de dakstructuur van het buurhuis Anjelierenstraat nr. 3. De houten kroonlijst is toen ook volledig verdwenen.



Brandschade aan het hoekpand en Anjelierenstraat 3.
Uit: Stadsarchief Brussel - Openbare Werken - Bouwvergunning 96723-1990.

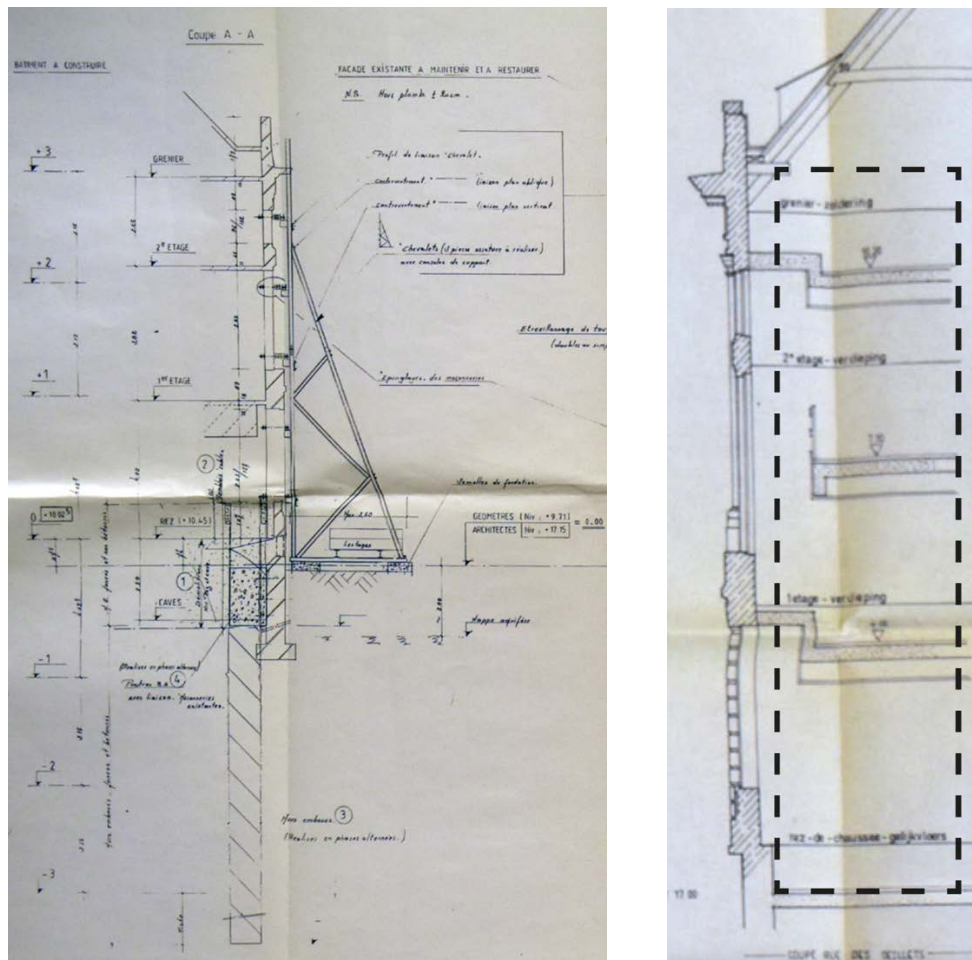
Tijdens de vooronderzoeken ter plaatse werden enkele vrijleggingen gedaan van de binnenafwerking op de zolder. Daarbij werd de recente, naal dhouten dakstructuur zichtbaar. Het onderdak bestaat uit een vezelplaat. Er is dus geen authentiek materiaal bewaard in het dak.



Vrijlegging van de recente naal dhouten dakstructuur © Studio Roma, 2025

3.4 INTERIEUR

Uit de verschillende vooronderzoeken zowel ter plaatse als in het archief is gebleken dat het gebouw in feite een volledige nieuwbouw betreft, behalve de beschermde gevel in de Anjelierenstraat. Op de gevel na werd alles gesloopt. Er werden betonnen vloeren en nieuwe wanden ingebracht. Er werd zo zwaar ingegrepen dat zelfs de vloerniveaus niet meer overeenkomen met de 18^{de}-eeuwse constructie. Er zijn dus geen historisch waardevolle elementen noch authentiek materiaal bewaard in het interieur.



Renovatiedossier 1989-1991 van Immobilière Deka waarbij enkel de beschermde gevel in de Anjelierenstraat werd bewaard
Uit: Documentatiecentrum Urban Brussels: Dossier 2043-0026 – 1991.

3.5 CONCLUSIE AFBAKENING ERFGOEDGEDEELTE

Gezien de juridische en materiaal-technische context van de zijgevel in de Koolstraat, de bedaking en het interieur, zoals beschreven in de voorgaande paragrafen, kan het erfgoedgedeelte van dit project afgebakend worden tot de buitengevel aan de Anjelierenstraat. We leggen daarom in de verdere beschrijvingen en documenten enkel de nadruk op deze gevel.

4. DOELSTELLINGEN EN RESTAURATIEOPTIES BESCHERMDE GEVEL

4.1 ALGEMENE RESTAURATIEVISIE

Als onderdeel van de oostelijke gevel van het Martelaarsplein maakt de gevel aan de Anjelierenstraat onmiskenbaar deel uit van een zeer bijzonder en zeldzaam voorbeeld van 18^{de}-eeuwse ensemblearchitectuur. We nemen dan ook een zeer conserverende en restauratieve houding aan in lijn met het origineel concept.

De restauratie zal gebeuren met het grootst mogelijke respect voor de geschiedenis van het gebouw en heeft tot doel de esthetische kwaliteiten van het origineel ontwerp te herwaarden. De bedoeling is om de gevel van de Anjelierenstraat kwalitatief te herstellen. Niet enkel op technisch en bouwfysisch vlak, maar ook met aandacht voor haar artistieke en (architectuur)historische waarde. In het materiaalgebruik en detaillering worden de historische materialen en opbouw als uitgangspunt genomen. Waar authentiek materiaal verdwenen is, zal een nieuw materiaal gekozen worden dat aansluit bij de traditionele materialen en technieken. Op deze manier kunnen we de hoge erfgoedwaarden van de gevel behouden en het origineel ontwerp opnieuw in de verf zetten.

4.2 RESTAURATIEOPTIES GEVELAFWERKING

Uit het materiaal-technisch vooronderzoek is gebleken dat er geen oorspronkelijke afwerklagen meer aanwezig zijn op de gevel. Tijdens de grondige renovatiewerken van de jaren 1990 is de gevel volledig gestript en werden er twee lagen dampdichte verf aangebracht. Op de verdiepingsgevel werd bovendien een dikke cementpleister aangebracht. In de onderste zone van de gevel (tot en met de vierde bossage) is daarnaast een anti-graffitiproduct aangebracht waardoor de gevel in deze zone een gele tint en een hogere glansgraad heeft. Gezien de dampdichtheid en toestand van deze verflagen, wordt geopteerd om deze verflagen te decaperen. Na het decaperen wordt een zachte gevelreiniging voorzien om een zuivere ondergrond te bekomen. Hierbij is het belangrijk dat enkel de vervuiling van het parement en restanten van de verflagen worden weggehaald zonder daarbij het baksteenmetselwerk en de natuursteenelementen te beschadigen. De juiste reinigingsmethode zal bepaald worden tijdens de werf: de aannemer zal hiertoe meerdere proefvlakken plaatsen van verschillende reinigingsmethodes: lage druk rotatiewervelstraal, warm water onder hoge druk, stoomreiniging...

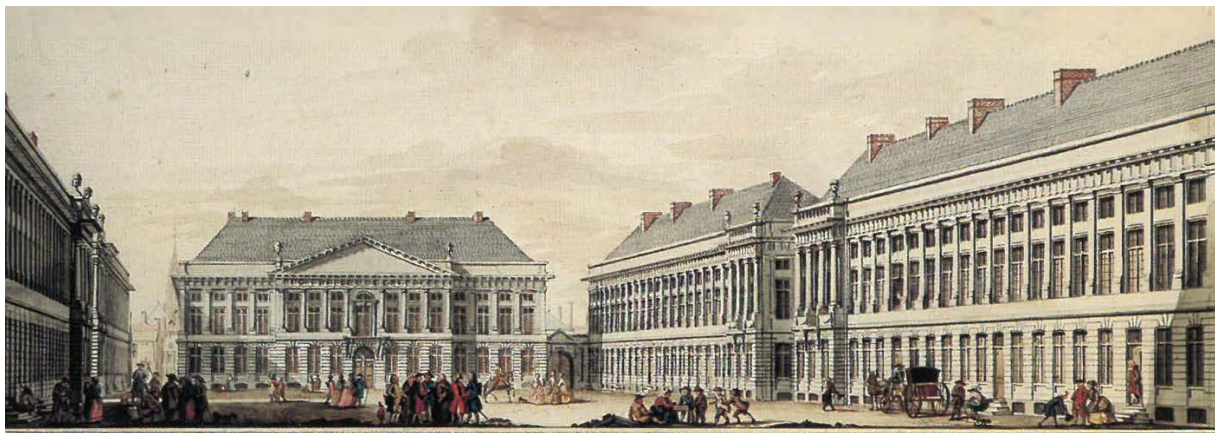
In tweede instantie is structureel herstel van de ondergrond voorzien. Hieronder valt het vervangen van verweerd baksteenmetselwerk, herstel van natuursteen, vernieuwen van verzand voegwerk en eventueel noodzakelijke stabiliteitsingrepen (zie verder). Vervangingen worden tot een minimum beperkt en lokaal uitgevoerd. Er wordt ingezet op zo veel mogelijk behoud van oorspronkelijk materiaal.

Op basis van de vastgelegde principes door de KCML voor een uniforme afwerking van alle gevels van en rond het Martelaarsplein, wordt het herschilderen van de gevel in *gris cendre* (asgrijs - NCS 2502-Y) vooropgesteld. Voor de schilderwerken is het belangrijk om met een dampopen minerale verf te werken die met een borstel wordt aangebracht cf. de traditionele manier. Daardoor wordt enerzijds een licht streepjeseffect bekomen in de verflaag en wordt anderzijds het aspect van het zichtbare natuursteenmetselwerk in de plint behouden. De nodige testvlakken zullen ter goedkeuring voorgelegd moeten worden aan de restauratie-architect, opdrachtgever en erfgoedconsulent.

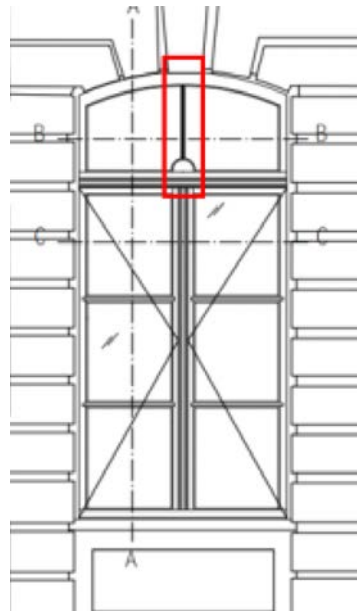
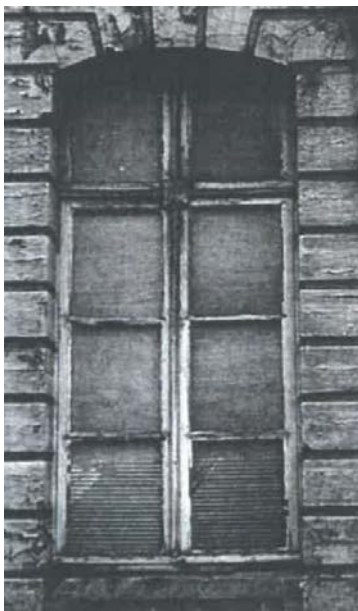
4.3 RESTAURATIEOPTIES BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk maakt een belangrijk onderdeel uit van het gevelbeeld in de Anjelierenstraat. De huidige ramen zijn recent met dubbele beglazing en opgekleefde kleinhouten. De detaillering en profilering wijkt lichtjes af van de naastliggende adressen, maar de ramen hebben dezelfde kruisvorm met middenknoop die bij de andere panden aanwezig is. We merken echter op dat bij de huidige werkzaamheden aan Martelaarsplein 7 een andere typologie uitgevoerd wordt (eerder een T-vorm met een smal kleinhout voor de bovenste verticale

stijl, en zonder middenknoop). In kader van de homogene vormgeving die de KCML vooropstelt, werd vanuit de DCE aangegeven dat dit type dient gevolgd te worden. We vermoeden echter dat in de uitwerking van deze detaillering een foute interpretatie is gebeurd. We lezen in de studie van *Association pour l'Etude du Bâti* over de Anjelierenstraat 3 uit 2015 duidelijke argumenten en bewijzen voor de oorspronkelijke kruisvorm met vierkante middenknoop. “*Les châssis de fenêtre (...) datent de la construction de la maison. C’est ce qu’ont révélé une série de sondages (...) C’est dans le XIXe siècle sans doute, pour gagner de la lumière, que les montants centraux des jours d’imposte ont été supprimés au profit d’un petit-fer fiché dans une pièce de bois en demi-lune (...)*”. In de *Generaele Conditien* lezen we ook: “*Toutes les vitres des fenêtres (...) seront faites sur le même modèle, en respectant la hauteur de la croisée et la division des verres (...)*.” Op oude gravures, lithografieën en tekeningen is de kruisvorm eveneens erg herkenbaar. Deze typologie sluit bovendien aan bij de algemene architecturale uitdrukking van de gevels en het visuele belang van de raamverdeling in de ritmiek van gevelgeleding. Zelfs de kleuren waren bedoeld om deze relatie te benadrukken. De eerdergenoemde publicaties zijn hier ook duidelijk in: “*Sans cette superposition, les baies se trouvaient réduites à de simple “trous”, véritables brèches dans la continuité rythmique et formelle de l’architecture (...)*”⁶.



Aquarelle van Van der Puyl, 1778, Uit: Valente Soares, P. (2011). *La Place des Martyrs, des origins à nos jours*. CFC, p.36-37.



Links: Origineel raam Anjelierenstraat 3. Uit: APEB asbl, *Rue des OEillets n° 3 Bruxelles Étude historique et matérielle*, 2015. Midden: Ontwerptekening Martelaarsplein 7 met aanduiding aan te passen detail in bovenlicht, advies KCML 20/01/2021. Rechts: Nieuwe ramen van Martelaarsplein 7 en 19 met andere interpretatie en verkeerde aanpassing van het bovenlicht.

⁶ Valente Soares, P. (2011). *La Place des Martyrs, des origins à nos jours*. CFC, p.29.

De keuze voor houten ramen, geschilderd in *couleur perle* (licht grijs - NCS 1002-Y) zoals momenteel bij het Martelaarsplein wordt uitgevoerd, wordt wel gevolgd. Gezien de optie voor een achterzetraam niet weerhouden werd, wordt geopteerd voor een zo performant mogelijk nieuw raam, doch met historische vormgeving en uitzicht. Voor de beglazing kiezen we hierbij voor vacuumbeglazing. Om koudebruggen te vermijden, zijn we voorstander van een doorlopende glasplaat met opgekleefde kleinhouten. Deze optie werd aanvaard door de KCML op de projectvergadering van 16 mei 2025.

Het originele hang- en sluitwerk is ook verdwenen. We opteren om dicht bij het historisch model van een krukespagolet te blijven. Een beveiliging tegen doorvallen is niet nodig.

4.4 KROONLIJST EN ATTIEK

Er wordt voorzien in het lokaal herstel van de eikenhout geprofileerde kroonlijst en rechthoekige mutuli met druppelvormige guttae. De attiek (bovendakse dakrand) krijgt dezelfde behandeling en afwerking als de rest van het gevelvlak. De zinken beschermingen van de bovenzijde van de kroonlijst alsook van de attiek worden lokaal hersteld waar nodig.



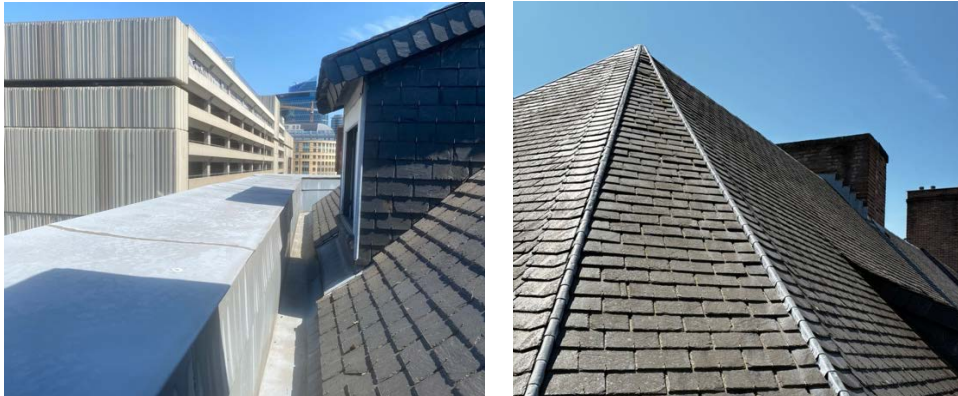
Kroonlijst en attiek juni 2025 © Studio Roma.

4.5 RESTAURATIEOPTIES DAK

De huidige dakvorm, materialisatie en dakkapellen lijken identiek aan de originele vormgeving en passen bijgevolg in de 18^{de}-eeuwse traditie. Dit wordt behouden. De huidige dakbedekking met leien is in algemeen goede staat. We gaan uit van behoud, reiniging en lokaal herstel waar nodig. Het buitendaks schouwlijf dateert ook van de jaren '90. Het metselwerk, voegwerk en afdeksteen zijn nog in goede staat. Dit wordt ook behouden. Het nazicht en eventueel lokaal herstel van loodwerken aan de noordbomen, nok en rond dakdoorbrekingen (schouwen, dakkapellen, ...) wordt voorzien. De zinken bakgoot is nog in goede staat. Ook hier wordt lokaal herstel waar nodig voorzien.

Deze restauratie-opties gaan uit van het behoud van het huidige onderdak. Er is echter momenteel nog een onderzoek lopende naar de asbesthoudendheid van dit onderdak. De resultaten zijn nog af te wachten.





Dak, bovendaks schouwlijf, bakgoot en loodaansluitingen juni 2025 © Studio Roma.

4.6 INGEPEN VOOR STABILITEIT

Tijdens de vooronderzoeken in situ werd een sterke scheurvorming aan de rechterkant van de gevel vastgesteld. Voor de oorza(a)k(en) en voorgestelde oplossing(en) van het stabiliteitsprobleem verwijzen we naar de nota van M-gineers in bijlage.

Als algemeen uitgangspunt staat voorop dat alle nodige stabiliteitsingrepen op een onzichtbare manier worden ingewerkt.

4.7 INGEPEN VOOR TECHNIKEN

De nodige ingrepen voor technieken situeren zich aan de binnenzijde van het gebouw en hebben dus geen impact op de historische gevel. De eventuele technische installaties bovendaks worden op de andere volumes en niet zichtbaar vanaf de straat en het Martelarenplein geplaatst.

4.8 INGEPEN VOOR ENERGIE EN BINNENKLIMAAT

Gezien de huidige eisen voor minimaal energieverbruik en optimaal binnenklimaat van een kantoorgebouw is het plaatsen van isolatie onvermijdbaar. Om de dakvorm en -hoogte te behouden wordt er geopteerd om het dak langs binnen te isoleren. Voor de gevels wordt er gewerkt met binnenisolatie. Aangezien er geen historische elementen meer aanwezig zijn in het interieur, heeft ook dit geen impact op de erfgoedwaarden van het gebouw.

BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

1. ALGEMENE BESCHRIJVING EN MATERIAALGEBRUIK

1.1 GEVEL

Het hoekgebouw in de Koolstraat/Anjelierenstraat telt twee en een halve bouwlaag onder een zadeldak. De beschermde gevel in de Anjelierenstraat bestaat uit vier traveeën en eindigt op een hoekafschuining aan de Koolstraat. Voor een verdere beschrijving van de gevel verwijzen we terug naar hoofdstuk 1 waarbij de gevel in detail omschreven wordt.

In de *Generaele Conditien*, de algemene bouwvoorschriften voor het plein, werd het gebruik van natuursteen vereist voor de volledige hoogte van de begane grond, voor de basissen en kapitelen van de pilasters, voor de triglifien en voor alle andere sierelementen. Bij het stratigrafisch onderzoek van Fenikx werd deze opbouw in witte steen bevestigd. Voor de dorpels en de lateien werd blauwe steen teruggevonden. Voor de rest van het gevelmetselwerk werd baksteen gebruikt. Het baksteenmetselwerk van de bovenbouw werd afgewerkt met een cementpleister. Het geheel van de gevel werd geschilderd.

We verwijzen ook naar het materialenplan van de ruwbouwstructuur dat in bijlage werd toegevoegd.

1.2 SCHRIJNWERK

Onderaan de gevel zijn er steekboogvormige keldergaten aanwezig die dichtgemetseld zijn. Alle keldergaten hebben stalen diefijzers en bij sommige werd een verluchttingsrooster ingewerkt.

De ramen van de begane grond hebben dezelfde steekboogvorm bovenaan en hebben onderaan verdiepte borstweringen met casementen. De eerste verdieping heeft langgerekte rechthoekige vensteropeningen. Op de tweede verdieping zijn de ramen haast vierkant. De raamverdeling van de begane grond en de eerste verdieping is dezelfde: een 8-vaksraam met kruisvorm en een vierkant middenmedaillon; de ramen op de tweede verdieping hebben een dubbele 2-vaks verdeling.

Het schrijnwerk en de kroonlijst zijn vervaardigd in eikenhouten en overschilderd.

1.3 DAK

Het dak is uitgevoerd als een schilddak met een afgesneden hoek. De dakbedekking bestaat uit natuurleien, die vast zijn gemaakt met haken. De nok is afgewerkt met lood en met klangen bevestigd. De noordbomen zijn uitgevoerd met roeflatten, waarover loodslabben per lei ingevlochten zijn. Op de twee hoofdvlakken, naast de noordbomen van de afgesneden hoek, zijn schuine hoekkeperleien ingewerkt.

Bovendaks staat een schoorsteen opgebouwd uit recent metselwerk met een betonnen deksteen.

De bovenzijde van de gevel is afgewerkt met zink, dat overgaat in de zinken bakgoot.

Er zijn twee dakkapellen aanwezig, die overvloeien in het schuine dakvlak. Ze beschikken over een houten raam in een houten raamkader. Zowel de boven-, onder- en zijkanten zijn verzorgd uitgevoerd in lood.

2. SCHADEBEELD

2.1 GEVEL

De gevel is algemeen vervuild. Vooral ter hoogte van de plint, de cordonlijst en de kroonlijst. Er zijn plaatselijk afdruiptsporen en verkleuringen in de afwerkingslaag zichtbaar. Aan de hoeken van de pilasters tussen de ramen zijn haarscheurtjes aanwezig.



Vervuiling van de gevel



Haarscheurtjes op de hoeken van de pilasters tussen de ramen

Aan de rechterzijde van de gevel zijn opvallende scheuren aanwezig die over bijna de volledige hoogte van de gevel doorlopen. Ook in de recent gerestaureerde gevel van de Anjelierenstraat zijn er barsten zichtbaar.



Barsten aan de rechterzijde van de gevel

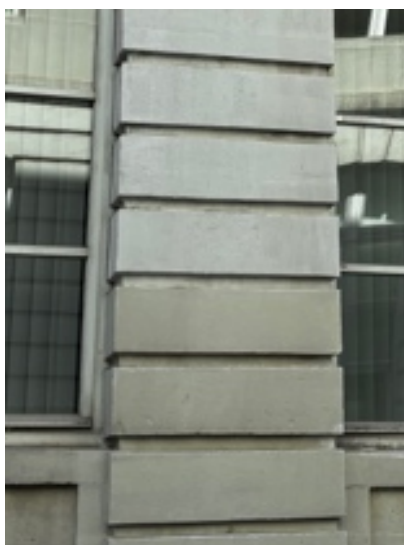


Barsten aan de rechterzijde van de gevel die ook doorlopen in de recente afwerking van buur Anjelierenstraat 3.

De verflaag is dik aangebracht met een verfrol wat een specifieke (niet historische) textuur genereert. De toplaag is bovendien gecraquelleerd. Een anti-graffiti-laag werd slordig aangebracht en wordt plaatselijk schraal waardoor de kleurverschillen extra opvallen, waardoor de kleurverschillen opmerkelijk zijn.



Slordig aangebrachte verflaag en gecraqueleerd oppervlak.



Kleurverschil met anti-graffiti-verf onderaan de gevel en plaatselijk schraal worden van deze laag.

Aan het rechter uiteinde van de kroonlijst is er een lek vastgesteld, waardoor vochtschade en verkleuring zijn opgetreden.



Lek in de kroonlijst met vochtschade tot gevolg.

Er zijn enkele elementen aangebracht op de gevel. Op de linkerzijde van de gevel zijn een straatnaambord en lantaarnverlichting gemonteerd. Aan dezelfde zijde staat een verkeersbord. Voor de hoekgevel staan er 2 kasten voor nutsleidingen.



Straatmeubilair en andere elementen aan de gevel aangebracht.

2.2 SCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk is nog in relatief goede staat, maar de verflaag is verweerd en bladdert af. Er zijn ook enkele onoordeelkundige herstellingen uitgevoerd. Deze ramen wijken wat af van traditioneel achttiende-eeuwse ramen. Ze hebben een vrij brede profilering en het vaste kader en de opengaande delen bevinden zich niet in hetzelfde vlak. De huidige ramen komen daarom wat zwaarder over dan het origineel model.



Verfwerk van ramen wordt schraal en plaatselijk onoordeelkundige herstellingen.

De diefijzers van de keldergaten tonen sterke vervuiling en er zijn lokale roestvlekken op te merken.



Roestvorming en vervuiling van diefijzers.

2.3 DAK

Over het algemeen is het dak in goede staat maar wat vervuild. Er is mos-en algenvorming te bespeuren, vooral aan de noordzijde van de dakkapellen. Op het dak zijn enkele leien uitgeschoven en een aantal gebroken. Op sommige plekken is er piriet aanwezig op de leien.



Mosvorming en vervuiling van de leien dakbedekking. Plaatselijk uitgeschoven, gebroken leien en aanwezigheid van piriet

De kroonlijst en de muuropstand zijn aan de bovenzijde afgewerkt met zinken bedekking. Deze lijkt in algemeen goede staat, behalve de soldeernaden. Deze zijn op enkele plaatsen erg slordig afgewerkt en staan soms open.



Openstaande en slordig afgewerkte naden van de zinken afdekking van de kroonlijst

De bakgoot is licht vervuild maar lijkt nog in goede staat.



HISTORISCHE, WETENSCHAPPELIJKE, TECHNISCHE EN MATERIËLE ANALYSE

Voor het bouwhistorisch, archivalisch en materiaal-technisch vooronderzoek verwijzen we naar de rapport van Fenikx bv in bijlage.

STABILITEITSSTUDIE

Voor de stabiliteitsstudie verwijzen we naar de rapport van M-gineers in bijlage.

UITVOERINGSDETAILS

Voor de uitvoeringsdetails wordt er verwezen naar de A3-bundel in bijlage.

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN GEPLANEDE TECHNIEKEN

Bij de bespreking van de restauratieopties in het eerste hoofdstuk van deze nota werden de geplande werken en te gebruiken technieken kort besproken. Voor meer details en specifieke beschrijving van de voorziene werken verwijzen we naar de technische bepalingen en meetstaat in bijlage.