

Het nieuwe Beheersplan voor erfgoed Voorbeeld van de tuinvijken Le Logis en Floréal

Conferenties van 11 maart 2014
Philippe PIEREUSE en Manja VANHAELEN

Op 15 maart 2013 keurde de Regering een nieuw instrument goed voor het beheer van de restauratie van grote beschermde erfgoedgehelen (beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst): het "Beheersplan voor erfgoed". Dit beheersplan maakt het met name mogelijk om de werken die erin beschreven zijn vrij te stellen van de stedenbouwkundige vergunning. Het werd voor het eerst uitgetest voor de tuinvijken Le Logis en Floréal die sinds 2001 beschermd zijn.



EEN NIEUW JURIDISCH INSTRUMENT VOOR HET BEHEER VAN HET ERFGOED

De ordonnantie van 15 maart 2013 wijzigt het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) door in boek V, over het onroerend erfgoed, de artikels 242/1 tot 242/14 betreffende het "Beheersplan voor erfgoed" in te lassen.

Artikel 242/1 luidt als volgt: *De Regering kan, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van een derde, een beheersplan voor erfgoed vaststellen dat, voor een geheel, een gebouw met meerdere verdiepingen of een landschap dat beschermd is of ingeschreven staat op de bewaarlijst, de te verwezenlijken doelstellingen voor het behoud, de middelen en de werken om hiertoe te komen en de globale beheersvoorwaarden vaststelt met het oog op een harmonisch behoud van dit goed dat behoort tot het betrokken onroerend vastgoed.*

Het ontwerp van beheersplan voor erfgoed moet verschillende documenten bevatten: een intentienota waarin de doelstellingen van het plan worden toegelicht, de voorstudies, de plannen en overzichten, de nauwkeurige beschrijving van de werken en technieken en desgevallend een actieplan en een spreidingsplan van de ingrepen.

Het ontwerpbeheersplan wordt voorgelegd aan het openbaar onderzoek, het advies van de betreffende gemeente(n) en het conforme advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML). Vragen om afwijkingen van de eisen inzake de energieprestaties van gebouwen (EPB) worden ook voorgelegd aan het advies van Leefmilieu Brussel (BIM).

Vervolgens keurt de gewestregering het Plan definitief goed en bepaalt ze de datum van inwerkingtreding van het Plan. Bij ontstentenis treedt het een maand na de publicatie in het Belgisch Staatsblad in werking. Indien nodig bepaalt de Regering de subsidiemodaliteiten en hecht ze haar goedkeuring aan de uitvoeringsbesluiten.

De bepalingen van het Plan hebben verordenende waarde. De opdrachtgever die restauratiewerken wil uitvoeren overeenkomstig het Beheersplan voor erfgoed, dient geen stedenbouwkundige vergunning aan te vragen maar moet de Directie Monumenten en Landschappen van Brussel Stedelijke Ontwikkeling minstens 1 maand vóór de start van de werken op de hoogte brengen zodat ze de conformiteit met het Plan kan controleren.

Het Beheersplan voor erfgoed is geldig zo lang de Regering niet heeft beslist om het te wijzigen. Bij elke wijziging van het Plan moet dezelfde procedure worden gevolgd als bij de uitwerking ervan.

HET OPMERKELIJKE BELANG VAN DE TUNWIJKEN LE LOGIS EN FLORÉAL

Beide tuinwijken werden hoofdzakelijk tijdens het interbellum gebouwd. Ze werden ontworpen door een stedenbouwkundig landschapstekenaar, Louis Van der Swaelmen en een architect, Jean-Jules Eggerix. Tijdens hun vlucht naar Nederland en Engeland in de Eerste Wereldoorlog, kregen beiden de gelegenheid om mee na te denken over nieuwe bouwvormen voor goedkope woningen als middel om de destijds heersende woningcrisis het hoofd te bieden.

Ook twee andere architecten, Raymond Moenaert en Lucien François, realiseerden enkele gebouwen zoals we kunnen zien op de onderstaande kaart.

In totaal waren 7 bouwerven en 16 bouwfases nodig om dit architecturale geheel, het grootste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, te realiseren.

Het opmerkelijke belang van het geheel ligt zowel in de verzorgde architectuur als in de landschappelijke stedenbouw. "Eenheid in de verscheidenheid", zo zou het motto kunnen luiden. Elementen worden inderdaad herhaald zonder dat het banaal wordt, van ver gezien lijken de wijken op elkaar maar van dichtbij zien we toch verschillen, de bouwelementen zijn standaard maar de wijken hebben elk hun bijzonderheden (bijvoorbeeld de kleur van de kozijnen). Er zijn 84 typeplannen van woningen, wegen van verschillende grootte (van laan tot steeg) en een gestructureerde stedenbouwkundige

organisatie die echter het reliëf van de site respecteert en benut.

Vanwege dit opmerkelijke belang werden de beide tuinwijken op 15 februari 2001 beschermd als "architecturaal geheel". De bescherming betreft zowel de mantel van de gebouwen als de site zelf, dwz de gevels en daken van 1.029 huizen die werden gebouwd vóór 1940 en hun achteruitbouwstroken, tuinen, paden, steegjes, plantsoenen en openbare pleinen (36ha in totaal). Deze bescherming gaat gepaard met een "beschermzone" (21ha).

Op 5 november van hetzelfde jaar, gaf de Regering toestemming voor onderhouds- en restauratiewerken die zijn beschreven in een typebestek. De voorschriften betreffen vooral de gevels, het buitenschrijnwerk en de daken van de beschermde eengezins- en duplexwoningen.

HET ONTWERP VAN "BEHEERSPLAN VOOR ERFGOED" VAN LE LOGIS EN FLORÉAL

Op 19 december 2013 beslist de Regering een Beheersplan voor erfgoed voor de beide tuinwijken uit te werken en hecht ze haar goedkeuring aan de voorlopige structuur.

Dit plan stelt zich tot doel om de (op 5 november 2013) al toegestane onderhouds- en restauratiewerken een juridische vorm te geven. Ook wordt een luik toegevoegd betreffende de verbetering van het thermisch en akoestisch comfort en van de veiligheid en gezondheid, met respect voor het erfgoed en het originele uitzicht van de beide tuinwijken.

Hetbiedtoekhetvoordeel dat dewerkendieerinbeschreven zijn worden vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning. Met andere woorden: zodra het Plan is goedgekeurd door de Regering, moet voor de werken conform het Plan geen stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd. Dat betekent een uitsparing van honderden vergunningen in de komende jaren!

Toch dient benadrukt dat deze vrijstelling niet betekent dat de "buitenisolatiewerken" niet moeten worden onderworpen aan een voorafgaande energieaudit en aan het advies van de Directie Monumenten en Landschappen. De werken voor de "vochtbehandeling van de gevelmuren" moeten eveneens vooraf een vochtigheidsaudit ondergaan en worden voorgelegd aan het advies van de Directie Monumenten en Landschappen.



Het ontwerp van Beheersplan voor erfgoed van Logis-Floréal is samengesteld uit verschillende boeken met teksten en plannen.

Teksten

- T00. Vademecum en doelstellingen van het Beheersplan voor erfgoed: gebruiksaanwijzing en doelstellingen van het Plan (bewaring van het erfgoed = bewaring van het materiaal en dat impliceert een hiërarchie in de ingrepen: onderhoud, reparatie, vervanging)
- T01. Tabel van de beschermde woningen: identificatie van de elementen (deuren, kozijnen, bovenlicht ...) van elke woning (84 verschillende typeplannen)
- T02. Technische voorschriften: technische voorschriften (bestek) van de toegestane werken aan de beschermde delen: onderhoud, restauratie, verbetering
- T03. Onderzoeksrapporten: boek met de verschillende studies die de uitwerking van de technische voorschriften voorafgaan (aard van de bepleistering, inplanting van de dakramen, sluiting van de portalen, soorten bovenlichten...)
- T04. "Eenheid in de Verscheidenheid": uiteenzetting van de ontwerpprincipes van de tuinvijken Le Logis en Floréal

- T05. Aanpassing van de oorspronkelijke toestand aan de huidige behoeften: uiteenzetting van de uitdagingen en de aanbevolen maatregelen om de woningen aan te passen aan de huidige comfortbehoeften (hygrothermie, energiebesparing, geluidsisolatie, veiligheid)
- T06. Inventaris van de beschermde woningen: plaatsbeschrijving van de oorspronkelijke toestand en van de toestand op het ogenblik van de bescherming.

Plannen en tekeningen

- P01. Catalogus van het "klein patrimonium": inventaris van alle modellen van deuren, kozijnen, afdaken, luiken, loggia's, schoorstenen... en verwijzing naar de technische voorschriften
- P02. Constructiedetails: technische details die beantwoorden aan de technische voorschriften (T02)
- P03. Thematische kaarten: 23 grote thematische kaarten voor de identificatie van de eigendomstypes (privé/publiek), de bouwtypes...
- P04. Uittreksels uit de plannen: idem als P03 maar uittreksels in A4-formaat
- P10. Huistypes Le Logis: A4-fiche voor elke woning
- P20. Huistypes Floréal: A4-fiche voor elke woning.



Het Beheersplan voor erfgoed bepaalt de werken die het comfort van de woningen kunnen verhogen, zoals we hier kunnen zien.

Verdere procedure

- Voorlegging voor openbaar onderzoek: van 24/02 tot 14/03/2014
- Advies van Leefmilieu Brussel (BIM) aangaande de EPB-afwijking: 45 dagen vanaf 24/02/2014
- Conform advies van de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen (KCML): 45 dagen vanaf 24/02/2014
- Advies van de gemeente: 30 dagen vanaf 14/03/2014
- Definitieve goedkeuring: 23/05/2014
- Voorziene inwerkingtreding: 01/09/2014
- Publicatie in het Belgisch Staatsblad: 19/08/2014.

Het ontwerp van Beheersplan voor erfgoed van Logis-Floréal kan worden gedownload op het portaal van het Gewest: www.monument.irisnet.be



Contact

Philippe PIEREUSE, (tot 01/05/2014) 1ste attaché, gedelegeerd ambtenaar, medeverantwoordelijke van het Departement Restauratie

Manja VANHAELLEN, 1ste ingenieur, gedelegeerd ambtenaar, medeverantwoordelijke van het Departement Restauratie

Directie Monumenten en Landschappen van Brussel Stedelijke Ontwikkeling

Vooruitgangstraat 80/1 - 1035 Brussel

Tel.: 02.204.24.38

E-mail: mvanhaelen@gob.irisnet.be

www.monument.irisnet.be