



De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed
Beheerplan - 2012-2015

Deel 1



BEHEERPLAN VOOR DE SITE VAN DE GROTE MARKT VAN BRUSSEL

DEEL 1



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST





BEHEERPLAN VOOR DE SITE VAN DE GROTE MARKT VAN BRUSSEL

DEEL 1

- INLEIDING
- METHODOLOGIE
- BESCHRIJVING EN BELANG VAN DE SITE
- KENNIS VAN DE SITE - STUDIE VAN DE BEBOUWING
- DIAGNOSE VAN DE STAAT VAN DE GOEDEREN EN DE BUFFERZONE
- EERSTE ONDERNOMEN ACTIES
- BEHEER: DOELEN EN ACTIEPLANNEN
- FOLLOW-UP EN UITVOERING VAN HET BEHEERPLAN
- REFERENTIES
- COLOFON

DEEL 2

- DOELSTELLINGEN EN ACTIEPLANNEN: GEDETAILLEERDE BESCHRIJVING - STEEKKAARTEN

DEEL 3

- BIJLAGEN: PLANNEN EN DOCUMENTEN



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST





INHOUDSOPGAVE - DEEL 1

1.	INLEIDING	5
2.	METHODOLOGIE	6
3.	BESCHRIJVING EN BELANG VAN DE SITE	8
3.1.	De Grote Markt - historische context	8
3.2.	De bufferzone - stijlen, architecturale typologieën en perceelsindeling	10
3.3.	De bufferzone - straten en doodlopende stegen	12
3.4.	Beschermingsmaatregelen	14
3.5.	Feitelijke toestand: gemeentelijke en gewestelijke eigendommen	16
3.6.	Rechtstoestand: de stedenbouwkundige plannen en de gemeentelijke verordeningen	17
3.7.	Rechtstoestand: bescherming van het onroerend erfgoed	19
4.	KENNIS VAN DE SITE - STUDIE VAN DE BEBOUWING	21
4.1.	Architecturaal en historisch onderzoek van de huizen van de Grote Markt van Brussel	21
4.2.	Onderzoek van de evolutie van de bebouwing in het Ilot Sacré	23
5.	DIAGNOSE VAN DE STAAT VAN DE GOEDEREN EN DE BUFFERZONE	25
5.1.	Plaatsbeschrijving van de gevels van de Grote Markt	25
5.2.	Vaststelling van de staat van de goederen in de bufferzone	26
5.3.	Functies: wonen, handel en instellingen	28
6.	EERSTE ONDERNOMEN ACTIES	33
6.1.	Gevel- en interieurrestauraties	33
6.2.	Overzicht van enkele acties	36
7.	BEHEER: DOELEN EN ACTIEPLANNEN	39
7.1.	Definitie van de doelen	39
7.2.	Specifieke doelen en actieplannen	41

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed Beheerplan - 2012-2015



8.	FOLLOW-UP EN UITVOERING VAN HET BEHEERPLAN	46
9.	REFERENTIES	47
10.	COLOFON	49





1. Inleiding

De Grote Markt van Brussel, een schitterende plek in het hart van de stad, werd in december 1998 tot Unesco-werelderfgoed uitgeroepen. Het omliggende gebied, algemeen bekend als Ilot Sacré, werd tezelfdertijd tot bufferzone verklaard. Deze internationale erkenning was voor de Stad Brussel de aanleiding om een aantal actieplannen op te stellen en verschillende projecten te starten om dit prachtige erfgoed in zijn volle glorie te herstellen.

Deze bekroning op wereldschaal vereist een specifiek beheer van de betreffende goederen en hun bufferzone overeenkomstig de eisen van het Werelderfgoedverdrag. Daarvoor moeten beheerplannen worden opgesteld die het mogelijk maken op basis van een nauwkeurige beschrijving en identificatie van de problemen die de goederen treffen, acties en interventies te plannen, prioriteiten te stellen voor de toekomst, bijpassende budgetten te voorzien om het behoud en de bescherming van de monumenten te garanderen, hun authenticiteit en integriteit te bewaren, alsook de waarden waarvoor ze door het Werelderfgoedcomité werden erkend.

De richtlijnen van de Unesco bepalen dat het hoofddoel van een beheerplan erin bestaat het voortbestaan van de op de werelderfgoedlijst ingeschreven goederen te garanderen:

Voor elk goed dat wordt voorgesteld voor inschrijving op de Werelderfgoedlijst moet er een aangepast beheerplan bestaan dat de maatregelen beschrijft waarmee men de buitengewone universele waarde van het goed wil beschermen. Het hoofddoel van het beheerplan is de doeltreffende bescherming van het voorgestelde goed te verzekeren zodat het kan worden overgedragen aan de volgende generaties. Een doeltreffend beheerplan moet worden ontworpen op basis van de aard, de kenmerken en de noden van het voorgestelde goed, en van zijn culturele en natuurlijke omgeving. Het kan ook rekening houden met traditionele gebruiken en geldende gewestelijke of stedelijke planologische instrumenten¹.

Bij de inschrijving van de Grote Markt van Brussel op de Werelderfgoedlijst in 1998 was de eis voor een beheerplan nog niet van toepassing. Om te voldoen aan de voorschriften van de Richtlijnen van het werelderfgoed, nam de Stad Brussel in samenwerking met de Directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk gewest het initiatief een dergelijk plan uit te werken.

Dat plan vormde het referentiekader voor alle acties en projecten die sinds een tiental jaar werden ontwikkeld door de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die ervoor hadden gezorgd dat deze goederen de internationale erkenning kregen.

Dankzij dit document wordt het mogelijk het beheer van de site optimaal te plannen, het werk te verdelen tussen de verschillende betrokken partijen en richting te geven aan de nog te ontwikkelen strategieën.

¹ **"Richtlijnen die de uitvoering van het Werelderfgoedverdrag in goede banen moeten leiden"**, Organisatie van de Verenigde Naties voor onderwijs, wetenschap en cultuur, Intergouvernementele commissie voor de bescherming van het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld, Unesco



2. Methodologie

Het opstellen van een beheerplan voor de Grote Markt en haar bufferzone werd mogelijk gemaakt door een grondige kennis van de site. Vanaf 1999 werden er historische en architecturale studies verricht en beschrijvingen opgesteld over alle gebouwen van de Grote Markt.

Naast die specifiek patrimoniale projecten werden er planologische studies opgezet voor de wijk die rond de Grote Markt gelegen is en bekend is als 'Ilot Sacré'. Die wijk komt overeen met de bufferzone en omvat 25 huizenblokken (oppervlakte: 15 ha 68 a).

Tot op heden was een dergelijk beheerdocument niet beschikbaar in onze overheidsdiensten. Het bood de mogelijkheid een innovatieve werkmethode in te voeren op basis van de transversaliteit tussen de verschillende diensten.

Door alle lopende acties en projecten bijeen te brengen, kon het beheerplan worden gestructureerd rond vijf strategische doelen. Die doelen vloeien voort uit een politieke wil die enkele jaren geleden ontstond en meer bepaald uit het algemene beleidsprogramma van de Stad Brussel voor de ambtsperiode 2006-2012:

1. beheer van het goed
2. behoud van het erfgoed door de integriteit en authenticiteit ervan te verzekeren
3. ontwikkeling van een functionele mix tussen handel en huisvesting
4. verbetering van de leefomgeving
5. sensibilisatie, promotie, uitwisseling en ontwikkeling op het vlak van toerisme

Die strategische doelstellingen zijn onderverdeeld in specifieke doelen, die zelf zijn uitgewerkt in actieplannen. Die laatste worden gedefinieerd in samenwerking met de verschillende gemeentediensten en betrokken partners. Ze omvatten reeds lopende acties en nieuwe acties die nog moeten worden opgezet.

Het beheerplan werd uitgewerkt en de inhoud ervan werd in 4 fasen goedgekeurd:

1. Op het niveau van de Stad: invoering van administratieve en technische structuren die het ontwerp van het beheerplan volgden en die zullen instaan voor het latere beheer van de site. De Cel Historisch erfgoed van de Stad Brussel werd belast met de coördinatie. Zij bracht meermaals de verschillende betrokken departementen van de Stad Brussel bij elkaar. Op die manier konden de lopende acties worden gecoördineerd en konden nieuwe voorstellen worden gedaan. De actieplannen zijn de motor van de beheerstrategie. Elk departement werd betrokken bij het opstellen van het beheerplan.

2. Op het niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: coördinatievergaderingen met de Stad Brussel over alle lopende acties en nieuwe voorstellen met betrekking tot de beschermde gebouwen. Ook de gewestelijke diensten werden betrokken bij het opstellen van het beheerplan.

3. Eerste goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel, vóór het overleg met de verschillende instellingen en organisaties die actief zijn in de zone: Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen, Icomos België, Wijkcomités, Atrium Brussel Centrum, ...

4. Goedkeuring van het einddocument door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel.

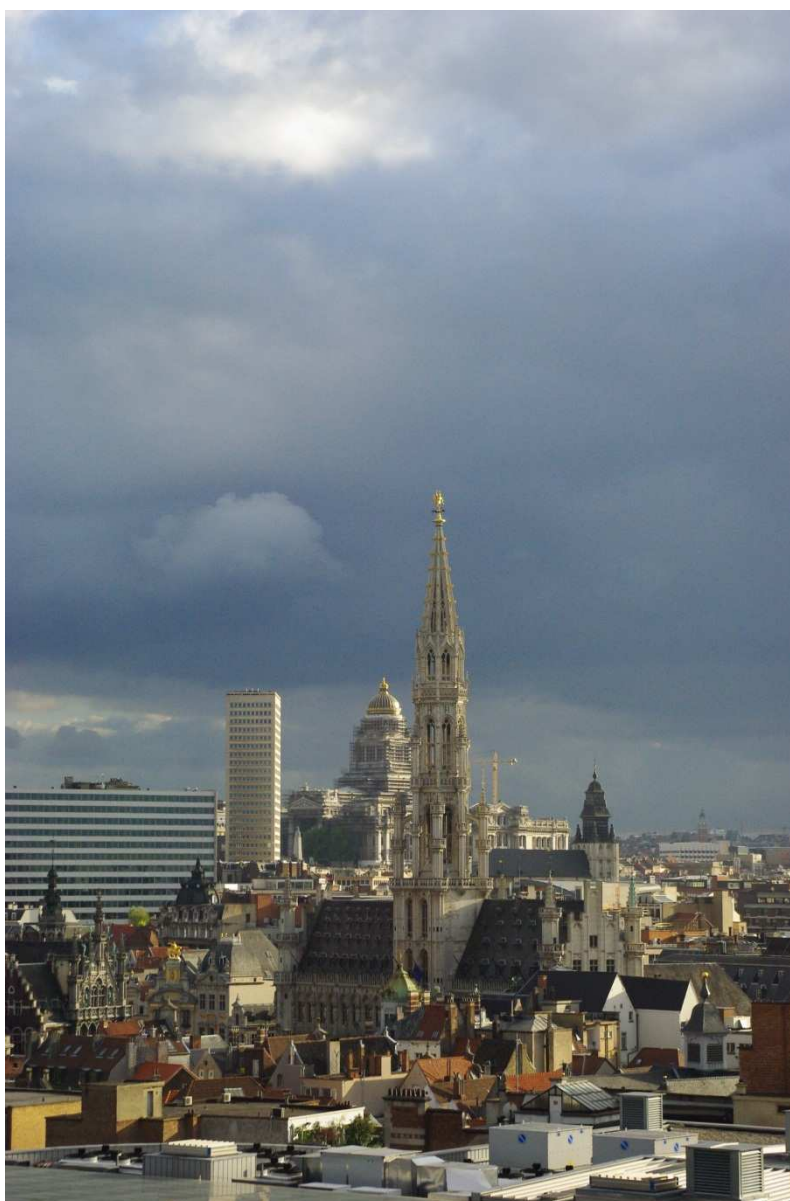
De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Gezien de complexiteit en het vernieuwende karakter van een dergelijk document, werd het opgesteld voor een relatief korte periode: drie jaar, van 2012 tot 2015. Tijdens die periode zullen de overheden dat eerste ontwerp kunnen beproeven en zich een totaalbeeld kunnen vormen. Daarna kan een balans van de lopende strategieën worden opgemaakt. Vervolgens zal worden beoordeeld of er nieuwe strategieën moeten worden ontwikkeld.

Het volgende beheerplan zal over 6 jaar lopen (2016-2022) en tijdens de volgende legislatuur (2013-2018) worden goedgekeurd.





3. Beschrijving en belang van de site

De Grote Markt van Brussel is een bijzonder voorbeeld van een geslaagde samensmelting van architectuur- en kunststijlen die typisch waren voor de cultuur en de samenleving van het gebied. Door de aard en de kwaliteit van haar architectuur en haar belang als openbare ruimte, illustreert zij op buitengewone wijze de evolutie en de lotgevallen van een welvarende handelsstad van Noord-Europa op het toppunt van haar welvaart.²



Panoramisch beeld van de Grote Markt

3.1. De Grote Markt - historische context

Sinds de middeleeuwen vormt de Grote Markt het economische en politieke hart van Brussel. Aanvankelijk slechts een plein waar markten werden georganiseerd, wordt deze enorme ruimte geleidelijk omzoomd met huizen, handelszaken en openbare gebouwen: een brood-, laken- en vleeshal die verschillende malen wordt heropgebouwd en uiteindelijk in de 15e eeuw wordt vervangen door een bouwwerk dat dienst doet voor de kantoren en rechtbanken van de hertogelijke macht, en een imposant stadhuis, dat in verschillende fasen wordt gebouwd in de eerste helft van de 15e eeuw. Ook verschillende vakverenigingen - de gilden - die rechtstreeks betrokken zijn bij de uitoefening van de macht, laten huizen bouwen op het plein of in de aanpalende straten. Hoewel ze geleidelijk is opgebouwd, getuigt de Grote Markt toch van een grote stilistische eenheid.

In augustus 1695 wordt dit geheel verwoest tijdens het bombardement van de stad door het leger van koning Lodewijk XIV, dat onder aanvoering staat van maarschalk Villeroy. Enkel de gevels van het *Broodhuis* en het *Stadhuis* blijven overeind.



Noordwestzijde van de Grote Markt na het bombardement van 1695.
Tekening van Augustijn Coppens.

² Voorstel tot inschrijving van de Grote Markt van Brussel op de werelderfgoedlijst, Brussels Hoofdstedelijk Gewest Directie Monumenten en Landschappen, mei 1997.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed Beheerplan - 2012-2015



De heropbouw gebeurt snel, maar onder strenge controle van de autoriteiten: in 1697 wordt een verordening uitgevaardigd die de Magistraat toelaat de esthetische kwaliteit van de gevelontwerpen te controleren.

Zowel om economische als politieke redenen worden de vernielde gebouwen heropgebouwd naar het model van de smalle huizen die de middeleeuwse perceelsgewijze indeling volgen. Elke eigenaar herbouwt zijn huis in een bijzonder fantasierijke gemengde barokstijl.

Aan het eind van de 18e eeuw overspoelen de Franse revolutionairen onze contreien. Verschillende woningen op de Grote markt worden vernield: de gevelsculpturen worden kapotgemaakt en de inhoud van de vertrekken wordt geplunderd.

In 1798 neemt de revolutionaire macht de bezittingen van de gilden in beslag. Hun huizen worden gewone huurpanden, met winkels op de begane grond en woningen op de verdiepingen.

Begin 19e eeuw worden talloze gevels verbouwd - de ramen worden vergroot, de beeldhouwde versieringen en de puntgevels worden afgebroken - en de meeste woningen worden slecht onderhouden.

Na de Belgische onafhankelijkheid in 1830, groeit binnen de Gemeenteraad van Brussel langzaam het besef van de patrimoniale waarde van de Grote Markt. Dat geldt in de eerste plaats voor het Stadhuis, waarvan de restauratie wordt aangevat in 1840. De eerste ingrepen aan de gevels van de huizen dateren uit de jaren 1850. Toch duurt het nog tot de jaren 1880 voor er een overlegd langetermijnbeleid op maat van de Grote Markt wordt ingevoerd onder impuls van burgemeester Karel Buls.

Deze restauratiecampagne heeft tot doel de gevels in hun oorspronkelijk bevonden vorm te herstellen. Er vinden verschillende soorten ingrepen plaats, van een min of meer ingrijpende restauratie tot een volledige reconstructie.



1895



1899

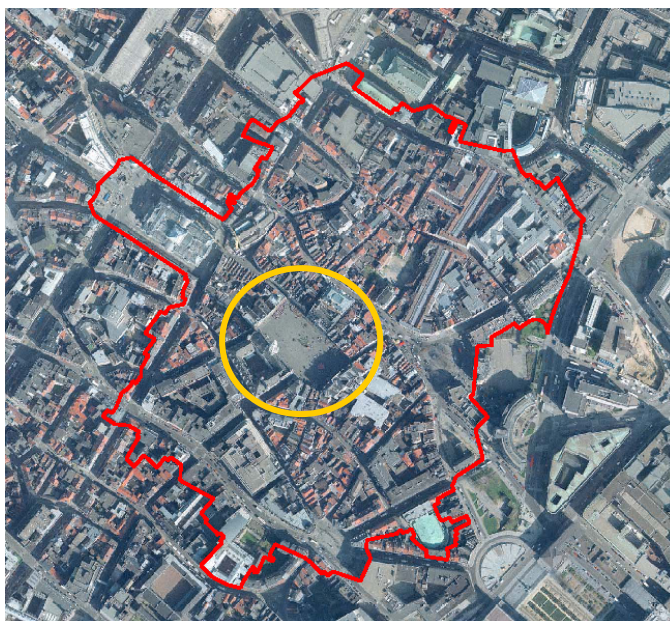
Huizen nr. 20 tot 28 op de Grote Markt, van rechts naar links: *Het Heert, Jozef en Anna, Den Engel, Het Kleermakershuis, De Duive* en *De Wapens van Brabant*. Voor en na de restauratiecampagne van de 19e eeuw.

Deze tweede wedergeboorte, die officieel gevierd wordt in 1897 maar pas effectief voltooid wordt in 1920, geeft de markt definitief een nieuwe aanblik. Gedeeltelijk gerestaureerd, gedeeltelijk heropgebouwd, is ze als het ware onnatuurlijk echt maar visueel verrassend samenhangend.



3.2. De bufferzone - stijlen, architecturale typologieën en perceelsindeling

De beschermzone rond de Grote Markt, de zogenaamde 'bufferzone', bestaat uit 26 huizenblokken.



Beschermzone of 'bufferzone' © Brussels Urbis

De structuur van die huizenblokken, doorgaans met zeer smalle en diepe percelen, getuigt van een stadsontwikkeling die teruggaat tot de middeleeuwen. De woonomgeving bestaat uit specifieke typologieën: dubbele woningen met identieke puntgevels, twee kleine individuele woningen achter één gevel en alleenstaande woningen. Die bestaan meestal uit een gebouw aan de straatzijde met daarachter een binnenplein en een 'achterhuis', dat soms bereikbaar is via een doodlopend straatje of binnensteegje.

Het hoofdbouwwerk bestaat uit een kelder, een handelszaak op de begane grond en één of twee verdiepingen voor bewoning met daarboven een zolder. Op elke verdieping is er normaal een voor- en achterkamer, met daartussen een centrale trap.

De barokke voorgevels van het eind van de 17e en de 1e helft van de 18e eeuw worden bekroond door een puntgevel met rechte zijden, S-vormige zijden of trapgevel. De eenvoudigere achtergevels zijn over het algemeen bekroond met een eenvoudige rechte puntgevel.

Vanaf het einde van de 18e eeuw (jaren 1770-1780) hanteert Brussel, onder invloed van Frankrijk, nieuwe esthetische normen en gaat de neoklassieke stijl domineren. Het meest voorkomende type wordt de lijstgevel, bekroond door een langwerpige zolderraam tussen twee voluutconsoles en opengewerkt door een oeil de boeuf.

Die verandering in de bebouwing wordt geleidelijk zichtbaar door het verdwijnen van de puntgevels, die worden vervangen door schilddaken. Daarvoor moeten echter wel de gevel en een deel van het gebinte worden aangepast. Binnen in de woningen hebben de veranderingen doorgaans weinig gevolgen. Behalve het trappenhuis dat wordt verplaatst of vervangen, blijven de structuur en de achtergevels over het algemeen behouden. Ook de gevelopeningen worden veranderd. De stenen vensterkruisen worden vervangen door houten kruisramen.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Hoedenmakersstraat nr. 18-20
trapgevel



Spooormakersstraat nr. 49-51
puntgevel met S-vormige zijden



Grasmarkt nr. 8-10 - twee huizen achter één gevel



Hoedenmakersstraat nr. 34, hoofdgevel verbouwd in de 19e eeuw, typologie van het perceel behouden: hoofdgebouw, binnenplaats (overdekt op de begane grond) en achterhuis.



De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



In de loop van de jaren 1960 werd er op gemeentelijk niveau een Bijzonder Bestemmingsplan - BBP - uitgewerkt om de ruimtelijke ordening van een deel van het grondgebied te preciseren ten aanzien van de bestemming, ligging, profiel en kenmerken van de gebouwen. Dat plan werd opgesteld met de bedoeling het 'oude karakter' van de wijk te bewaren. Daarvoor werden in de eerste plaats de oude rooilijnplannen opgeheven en de gebouwen ingedeeld in verschillende categorieën:

- te behouden of te restaureren gevels
- gevels op te bouwen 'in de stijlen van de 17e en 18e eeuw'
- gevels op te bouwen in een 'architectuur waarvan de samenstelling past bij die van de traditionele architectuur van vroeger'
- gevels die kunnen worden gereconstrueerd

Hoewel er op die manier heel wat gebouwen (of op zijn minst hun gevels) konden worden behouden, zorgden de voorschriften van het plan ervoor dat veel verbouwingen slechte imitaties van het origineel werden. Bovendien leidde het plan tot een aanzienlijke verdichting van de binnenruimte van de wijken, omdat het toeliet achteraan hoger te bouwen dan het hoofdgebouw zelf (zie hoofdstuk 5).



Bergstraat nr. 24 tot 40 – blok 6
imitatiearchitectuur



Dichtbouwen van de site (4)
Centrumgalerij

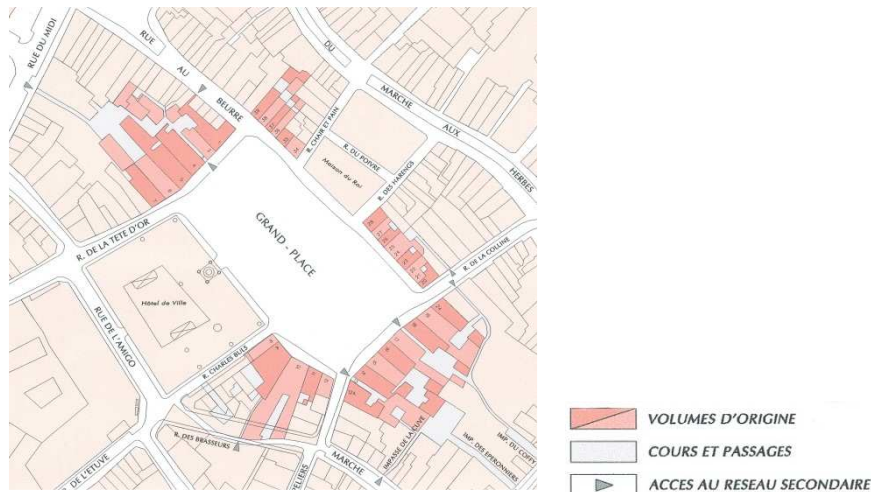
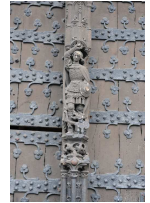
3.3. De bufferzone - straten en doodlopende stegen

De wijk heeft haar oude structuur met smalle en bochtige straatjes behouden³. De tracés van de oude handelswegen, die na het bombardement nagenoeg identiek werden gereconstrueerd, dragen ook vandaag nog de naam 'Markt'. Die straten hebben deels ook hun natuurstenen straatkeien bewaard.

³ In het kader van de inrichting van de straten in het stadscentrum werd door de Cel Historisch erfgoed van de Stad Brussel een historische nota opgesteld: *Historische nota met betrekking tot de wegverharding van de 'comfortzone'*.

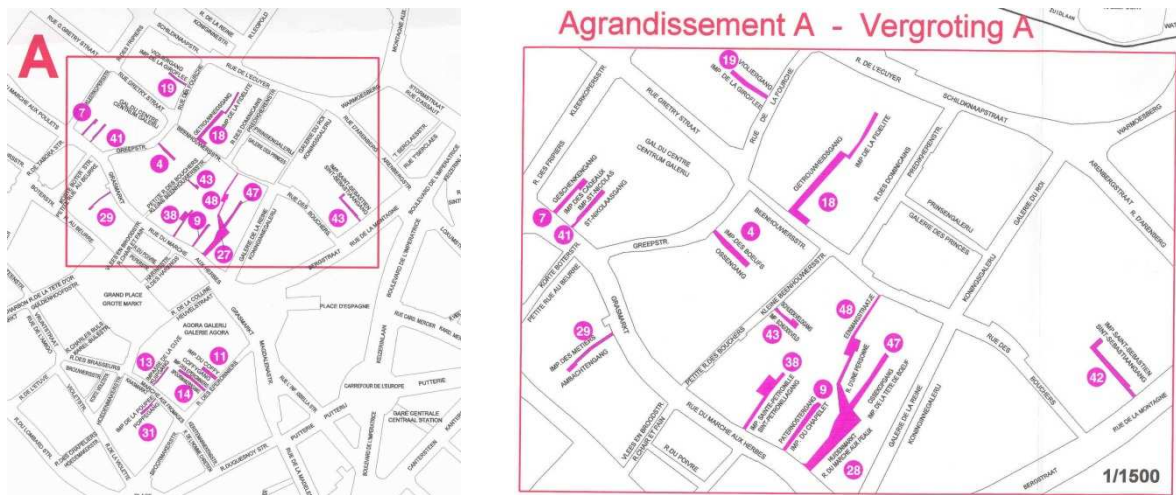
De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Weergave van de perceelindeling in de tweede helft van de 18e eeuw op een actueel plan - Grote Markt.
© Stad Brussel - Cel Historisch erfgoed.

Enkele regelmatige of rechte en aanzienlijk bredere straten werden begin 19e eeuw doorgetrokken: de Zuidstraat, de neoklassieke doorgangen naar het Sint-Jansplein, de Duquesnoystraat en de Sint-Jansstraat. Vervolgens werden er een aantal straten gecreëerd tijdens de aanleg van de lanen in het centrum: de omgeving van de Handelsbeurs (Henri Mausstraat en Beursstraat), de Grétrystraat en de brede gebogen Lombardstraat.



Plannen van de doodlopende straten.
©Stad Brussel - Cel Plan en Vergunningen.

De wijk wordt eveneens gekenmerkt door de vele doodlopende straatjes en steegjes. In totaal zijn er 17. 14 hiervan zijn openbaar bezit en daarvan zijn er 6 afgesloten met een hek of poort.

Hun tracé gaat terug tot de middeleeuwen⁴ en is in de loop der jaren ontstaan om de achterliggende of binnenliggende gebouwen van een huizenblok (waarvan sommige met een commerciële of culturele bestemming, zoals de befaamde herberg 'De Coffy', op de plaats van de huidige Agoragalerij) te kunnen bereiken naarmate de wijk dichter werd volgebouwd.

⁴ Op het plan van Jacob van Deventer dat werd getekend tussen 1550 en 1554, zijn in het centrum verschillende doodlopende straatjes te zien.



De doodlopende straatjes geven ook toegang tot een aantal kleine huisjes van ambachtslieden of arbeiders. In de loop der eeuwen doet de industriële ontwikkeling rond de Zenne de vraag naar arbeiderswoningen in het centrum toenemen, waardoor er speculatie ontstaat met de stadsruimte. Een politiewet van 1 februari 1844 stelt de doodlopende straatjes en steegjes gelijk met de openbare weg. Het effect van die wet vermindert geleidelijk aan doordat in de loop van de 20e eeuw tal van doodlopende straten worden geprivatiseerd en soms verdwijnen. De overheid doet een uitgebreid onderzoek naar de hygiëne, dat erop gericht is de doodlopende steegjes geleidelijk te laten verdwijnen, nadat de bevolking van het centrum rond 1880 zijn maximum bereikte met meer dan 140.000 inwoners in de Vijfhoek (tegenover minder dan 40.000 in 1997).

Enkele van de bekendste doodlopende steegjes zijn de Sint-Nikolaasgang aan de Grasmarkt met het café A l'Image Nostre-Dame, en de Sint-Petronillagang, waar zich Theater Toone bevindt, met zijn typisch café en zijn traditionele poppentheater. Het beroemde staminee In De Snip in een klein doodlopend steegje (momenteel zonder naam) in de Taborastraat krijgt ook veel bezoekers over de vloer.



Geschenkengang en Sint-Nikolaasgang, uitkomend op de Grasmarkt

3.4. Beschermingsmaatregelen

De geschiedenis van de bescherming van deze symbolische plek in de geschiedenis van de stad gaat terug tot het einde van de 19e eeuw: bij besluit van de Gemeenteraad van 28 mei 1883 legt het gemeentebestuur beschermende maatregelen op door middel van een erfdiensbaarheid van uitzicht ten voordele van het Stadhuis.

De wettelijke en financiële tussenkomst van de stad in het beheer van privégoederen met patrimoniale waarde dateert dus van lang vóór de wet van 1931 met betrekking tot de beschermingsprocedures voor architecturale werken⁵ en loopt bijna een eeuw vooruit op de

⁵ Deze wet bepaalt in het eerste artikel dat de monumenten en bouwwerken waarvan het behoud vanuit historisch oogpunt van nationaal belang is, bij koninklijk besluit volledig of gedeeltelijk worden beschermd en onder bescherming van de staat worden geplaatst. De voorstellen kunnen van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen komen of van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de goederen zich bevinden. Het hoofddoel van deze bescherming is een wettelijk bestaan te geven aan goederen met patrimoniale waarde, te voorkomen dat gebouwen met patrimoniale waarde onbezonnen worden afgebroken en ervoor te zorgen dat de overheden tussenbeide kunnen komen om hun onderhoud en restauratie te verzekeren. Het zal enkele jaren duur eer deze procedure kan starten, aangezien er eerst een inventaris moet worden opgemaakt van waardevolle gebouwen, kerken, stadhuizen, paleizen en kastelen.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed Beheerplan - 2012-2015



inschrijving van de woninggevels van de Grote Markt op de lijst van beschermde goederen in Brussel⁶. In het bijzonder elitaire perspectief van de eerste beschermingsgolven vóór de tweede wereldoorlog, genoten namelijk enkel de belangrijkste monumenten van die bescherming. Zo zijn het Stadhuis en het *Broodhuis*, beschermd bij koninklijk besluit van 5 maart 1936, de enige gebouwen op de Grote Markt die een dergelijke uitgebreide bescherming genieten.

Daarna zorgt het bijzonder bestemmingsplan 'Ilot Sacré', goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 augustus 1960, voor een relatieve bescherming van het oude erfgoed, door een lijst op te stellen van een aantal te bewaren en te restaureren gevels⁷. Tegelijk worden restauraties aangemoedigd door de stad, die een kwart van de kostprijs van de werkzaamheden subsidieert. Met dit initiatief werd het historische centrum nieuw leven ingeblazen, doordat heel wat gevels werden gerestaureerd of hersteld. Deze ingrepen worden vaak met elkaar verward, wat meteen één van de beperkingen is van deze eerste poging tot bescherming. Imitatie haalt het vaak voor instandhouding⁸.

Tijdens een schoonmaakoperatie in 1975 stelden de gemeentelijke overheidsdiensten vast hoe erg de gevels eraan toe waren. Sommigen verdroegen zelfs geen reiniging met water meer. Toen werd duidelijk dat de zwaarst geteisterde gevels op korte termijn moesten worden gerestaureerd⁹. Door het besef dat de financiële last van een dergelijke omvangrijke ingreep te zwaar is om alleen door zichzelf en de gebouweigenaars te worden gedragen, neemt de Stad het initiatief een aanvraag in te dienen om de gevels en dakvormen van de gebouwen aan de Grote Markt als monument te laten beschermen. Binnen deze vooraf vastgestelde grenzen worden de huizen van de Grote Markt beschermd door het koninklijk besluit van 19 april 1977.

Door de statuutwijziging van de gevels wat hun wettelijke bescherming betreft, beginnen de stadsdiensten met de restauratiewerken van de gevels, die nu gesubsidieerd worden door de hogere overheid: de Staat. De werkzaamheden vinden plaats tussen 1984 en 1990, en hebben met name betrekking op *Het Voske* en *Den Eycke*, *De Hertogen van Brabant* en *Den Hoorn*¹⁰.

In 1993 en 1994 wordt de bescherming vervolledigd met de bescherming van de huizen *De Koning van Beieren* en *De Weegschaal*, die tot dan toe over het hoofd waren gezien vanwege hun ietwat perifere ligging ten opzichte van de Grote Markt¹¹. Die late beschermingsmaatregelen laten een evolutie zien in de mentaliteit met betrekking tot de bescherming van het erfgoed. Voortaan worden ook de interieurs van de huizen in aanmerking genomen voor wettelijke bescherming: gedeeltelijk voor *De Koning van Beieren* en volledig voor *De Weegschaal*.

Voor de interieurs van de andere huizen van de Grote Markt moeten we wachten tot 2001 eer de bescherming wordt uitgebreid naar de binnenruimten, op initiatief van de stadsdiensten van Brussel. Die late bescherming komt helaas pas na de opeenvolgende verbouwinggolven die beetje bij beetje de binnenstructuren en -decoraties van veel huizen hebben vernield.

⁶ Koninklijk Besluit van 19 april 1977.

⁷ Dit bijzonder bestemmingsplan werd opgeheven in 1995. Momenteel wordt een nieuw plan opgesteld.

⁸ De Driejaarlijkse wedstrijd voor oude gevels, georganiseerd door de Belgische Bond voor esthetiek en de Toeristische dienst van Brussel, kende prijzen toe voor de beste restauraties en reparaties.

⁹ In de brief aan de minister van de Franse Cultuur, op datum van 18 juli 1975, doet de Stad Brussel voorstellen voor de bescherming van de gevels van de Grote Markt. De restauratie wordt geschat op 20.000.000 BEF, over een periode van 5 jaar, te verdelen in 3 boekjaren. In dezelfde brief worden de huizen nr. 13 tot 19, *De Hertogen van Brabant*, als het zwaarst beschadigd beschouwd.

¹⁰ De uitgevoerde werkzaamheden kunnen als volgt worden samengevat: reiniging van de gevels, behoud van de stabiliteit van de bestaande elementen, voegwerk, reparaties van de stenen en versterking.

¹¹ Ze bevinden zich op de grens tussen de Grote Markt en de Heuvelstraat en de Hoedenmakersstraat.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

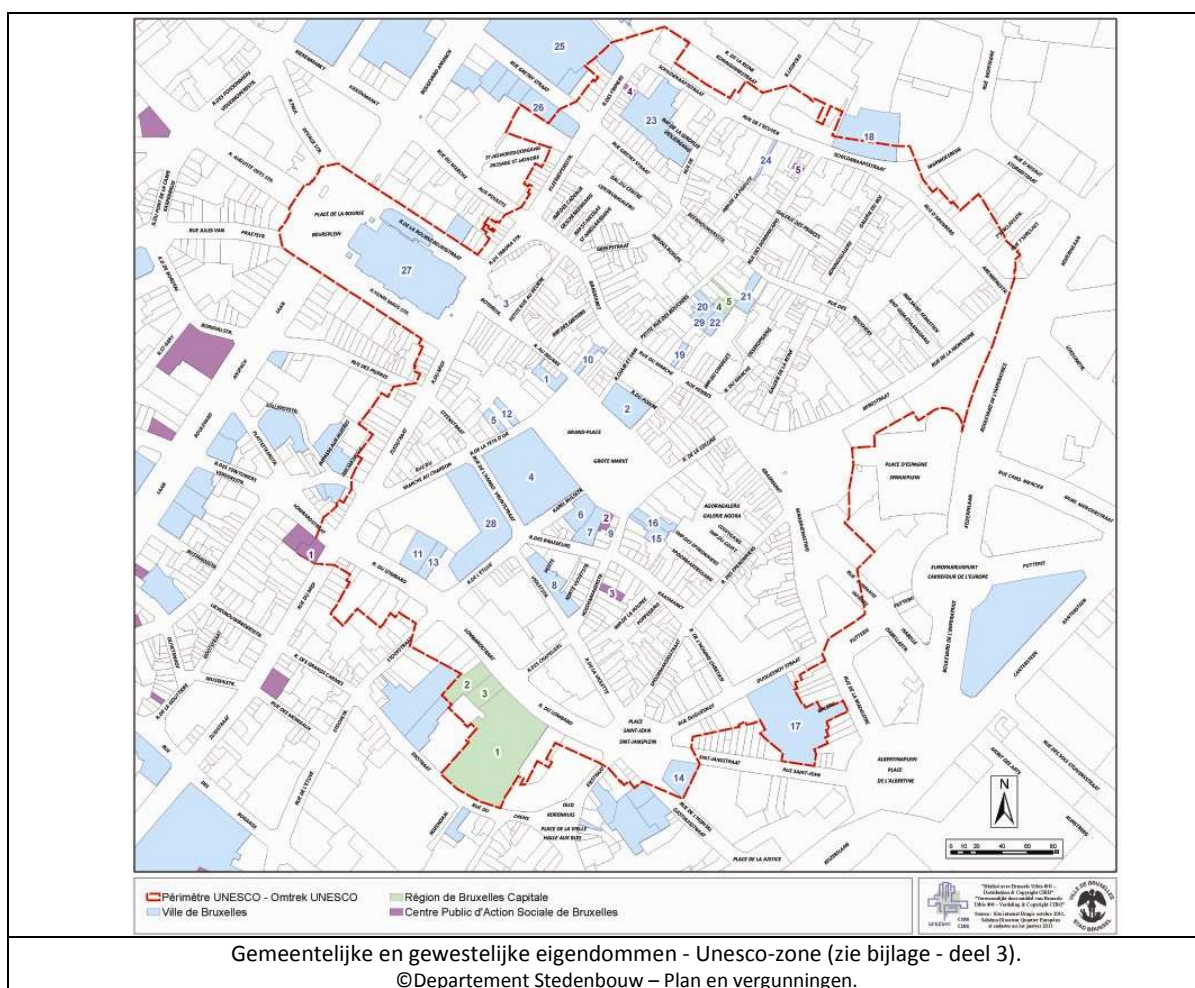
Beheerplan - 2012-2015



Ondertussen vormt de inschrijving van de Grote Markt op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO, met ingang van 2 december 1998, een wereldwijde erkenning van de erfgoedwaarde van dit geheel. Deze erkenning, bovenop de bestaande nationale en gewestelijke bescherming, berust op twee criteria. Enerzijds wordt de Grote Markt beschouwd *“als een buitengewoon voorbeeld van de eclectische en zeer geslaagde mix van architectuurstijlen van de cultuur en samenleving van deze streek”* en anderzijds *“illustreert de Grote Markt door de aard en de kwaliteit van haar architectuur en haar bijzondere waarde, de ontwikkeling en het succes van een handelsstad in het noorden van Europa op het toppunt van haar welvaart”*¹².

3.5. Feitelijke toestand: gemeentelijke en gewestelijke eigendommen

De Stad Brussel en de Grondregie zijn eigenaar van een aantal gebouwen op de Grote Markt en in de bufferzone. Binnen de zone zijn ook twee andere instellingen eigenaar: het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) van Brussel en de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het plan hieronder toont de situatie in 2012.



¹² Verslag van de 22e zitting van het UNESCO-comité, criteria: C (ii) en (iv).

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



De 30 gebouwen van de Grote Markt van Brussel zijn eigendom van openbare en privé-eigenaars, meer bepaald:

- De Stad Brussel is eigenaar van twee openbare gebouwen, het Stadhuis (4) en het Broodhuis (2) en van 7 huizen op de Grote Markt, *Den Coninck van Spaigniën* (1), *De Sterre* en *De Zwane* (6), *Het Brouwershuis* (7), *De Faem* (15), *De Cluyse* (16) en *Den Ezel* (10)
- Het OCMW van Brussel is eigenaar van het huis *De Roose* (2)
- De overige huizen zijn in privébezit

3.6. Rechtstoestand: de stedenbouwkundige plannen en de gemeentelijke verordeningen

Plannen en verordeningen

De geldende wetgeving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikt over een waaier van planologische instrumenten waarmee rekening kan worden gehouden met de patrimoniale kwaliteit van de goederen (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - BWRO, Gewestelijk Ontwikkelingsplan - GewOP, Gemeentelijk Ontwikkelingsplan - GemOP, Gewestelijk Bestemmingsplan - GBP, Bijzonder bestemmingsplan - BBP, Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - GSV, zonale verordeningen).

Op het hele grondgebied zijn zowel door het GBP als de GSV of de BBP's tamelijk strenge regels opgelegd met betrekking tot de bouwvolumes, die zeer duidelijk de mogelijkheden omschrijven voor gebouwwitbreidingen en bestemmingswijzigingen.

In het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) bevinden alle ingeschreven goederen en hun bufferzone zich in een Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), wat in theorie een zekere kwaliteit van de ingrepen garandeert.

In die gebieden is een wijziging van de bestaande bouwvolumes of de aanblik van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, gebonden aan bijzondere voorwaarden die voortvloeien uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische waarde van die zones te bewaren of te verbeteren of om hun verfraaiing te bevorderen, onder meer door de kwaliteit van de architectuur van de te bouwen constructies en installaties.

Die bijzondere voorwaarden worden vastgelegd per bijzonder bestemmingsplan, per stedenbouwkundige verordening of op grond van de wetgeving betreffende de instandhouding van het onroerend erfgoed. Zo niet worden ze opgelegd na advies van de overlegcommissie.

Behalve de goederen die een bijzondere erfgoedbescherming genieten (monumentenlijst of bewaring), worden verschillende goederen binnen deze zones automatisch op de inventaris van het onroerend erfgoed gezet. Voor die goederen worden de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning in het kader van de stedenbouwkundige procedure onderworpen aan het advies van een overlegcommissie die bestaat uit lokale en gewestelijke afgevaardigden, waaronder de Directie Monumenten en Landschappen, en eventueel aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen voordat een eventuele vergunning wordt toegekend.

In de praktijk genieten de door de Overeenkomst omschreven bufferzones geen bijzonder wettelijk statuut in de geldende wetgeving: de controle door de Directie Monumenten en Landschappen en/of de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen van het

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Brussels Hoofdstedelijk Gewest op ingrepen op niet-beschermd gebouwen in de zone gebeurt niet automatisch en de adviezen zijn niet bindend.

Daardoor zijn de vertegenwoordigers van de lokale overheden en de eigenaars van gebouwen in die zones meestal zelfs niet op de hoogte van het bestaan ervan.

Vaak is de waarde van het erfgoed moeilijk te verdedigen tegenover de druk van allerlei planologische en economische belangen van een dichtbevolkte stad die heel wat instellingen huisvest.

Het Bijzonder Bestemmingsplan - BBP

Momenteel worden stedenbouwkundige studies verricht om een bijzonder bestemmingsplan (BBP) dat werd goedgekeurd in 1960 en opgeheven in 1995, te vervangen door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan. Dit gemeentelijke regelgevende document maakt het mogelijk de ruimtelijke ordening van een deel van het grondgebied te preciseren ten aanzien van de bestemming, de ligging, het profiel en de kenmerken van de gebouwen. Door een nieuw BBP op te stellen, beschikken we over een betere kennis van de bestaande situatie, zodat in de voorschriften beter rekening kan worden gehouden met de erfgoedwaarde van de site, met name door middel van voorschriften inzake de bestemming van de gebouwen.

Het doel van dit BBP is de stedelijke omgeving van het Ilot Sacré nieuw leven in te blazen, zodat alle bestemmingen gezamenlijk tot hun recht kunnen komen en leegstaande en verwaarloosde gebouwen opnieuw in gebruik worden genomen. Het erfgoed en toekomstige nieuwbouwprojecten worden hierbij gezien als vectoren voor deze nieuwe dynamiek. Het plan legt drie graduele bestemmingszones vast:

- de zone van de Grote Markt, vooral bestemd voor toeristische doeleinden en gezellige drukte. Van daaruit kan een toeristisch raster uitwaaiëren naar de minder spectaculaire wijken
- de zone van de winkelstraten, bedoeld om de handelszaken te concentreren op de hoofdwegen
- de zones van de woonstraten, bedoeld om dichte woonkernen in stand te houden en/of opnieuw te laten ontstaan

Het plan legt zones met historische gebouwen en nieuwbouwzones vast, met als doel hedendaagse, gedurfde en hoogwaardige architectuur te stimuleren. Pastiches zijn er verboden om originele creaties te bevorderen. Het plan behoudt de historische dichte binnenstructuur van de huizenblokken als historisch landschapselement. Het behoud en/of de creatie van binnenplaatsen en doodlopende straten wordt echter wel gestimuleerd om de binnenruimten opnieuw toegankelijk te maken.

Een zonale verordening

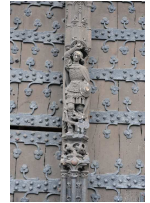
De Brusselse wetgeving laat gemeenten toe aanvullende stedenbouwkundige verordeningen op te stellen naast de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Die instrumenten kunnen 'zonaal' zijn, wat betekent dat ze zich beperken tot een deel van het grondgebied. Voor de Unesco-zone heeft de stad een zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening *Grote Markt Unesco-erfgoed* goedgekeurd met betrekking tot de aspecten die verband houden met het commerciële beeld (uithangborden, commercieel meubilair, affiches, ...).

De voornaamste doelstellingen van die verordening zijn:

- bijdragen tot de bescherming en opwaardering van de bebouwing van de Grote Markt en de bufferzone

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015

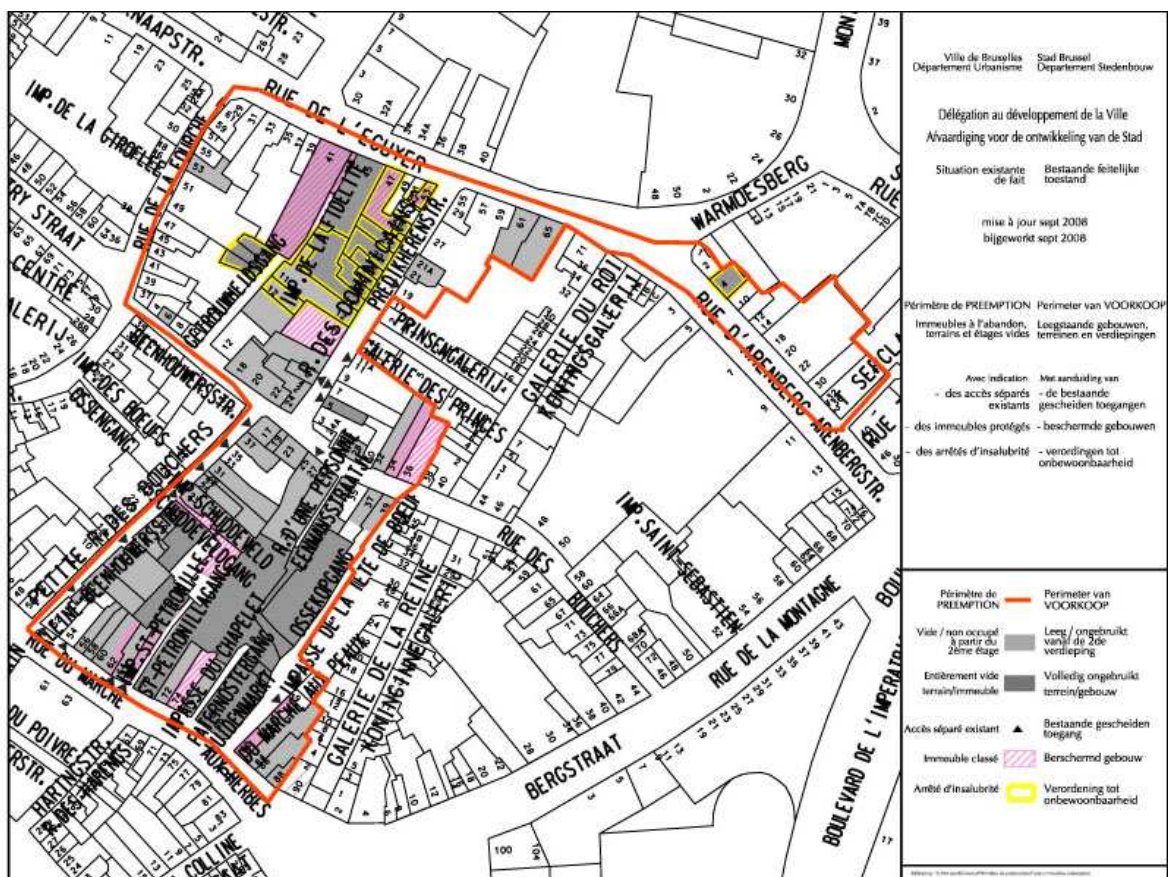


- de commerciële uitstraling, de esthetische en architecturale kwaliteit van de gebouwen verbeteren
- de commerciële en residentiële mix verzekeren door de toegankelijkheid van de verdiepingen te verbeteren en de overlast door technische installaties te verminderen in de binnenruimte van de huizenblokken

De gemeentelijke zonale stedenbouwkundige verordening is bijgevoegd.

Een voorkoopzone

Binnen het Brussels Gewest was de Stad Brussel een voorloper inzake voorkooprecht. Het Gewest bood dat wettelijke instrument aan in 2003 en de stad stelde meteen een actierrein voor binnen het Ilot Sacré, dat door het Gewest werd goedgekeurd op 14 juli 2005. Binnen de zone geeft dat recht de overheden voorrang voor de aankoop van te koop gestelde onroerende goederen. Ook onteigening is hier mogelijk gemaakt. Deze zone werd vastgelegd om een verweermiddel te hebben tegen soms weinig scrupuleuze grondbezitters die enkel speculeren en hun goederen laten verkommenen.



Voorkoopzone (zie bijlage - deel 3).
©Afvaaarding voor de ontwikkeling van de stad.

3.7. Rechtstoestand: bescherming van het onroerend erfgoed

De wettelijke bescherming van het erfgoed is sinds 1989 een gewestelijke bevoegdheid.

De bufferzone telt momenteel 223 beschermde goederen (218 op de monumentenlijst en 5 op de bewaarlijst).

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

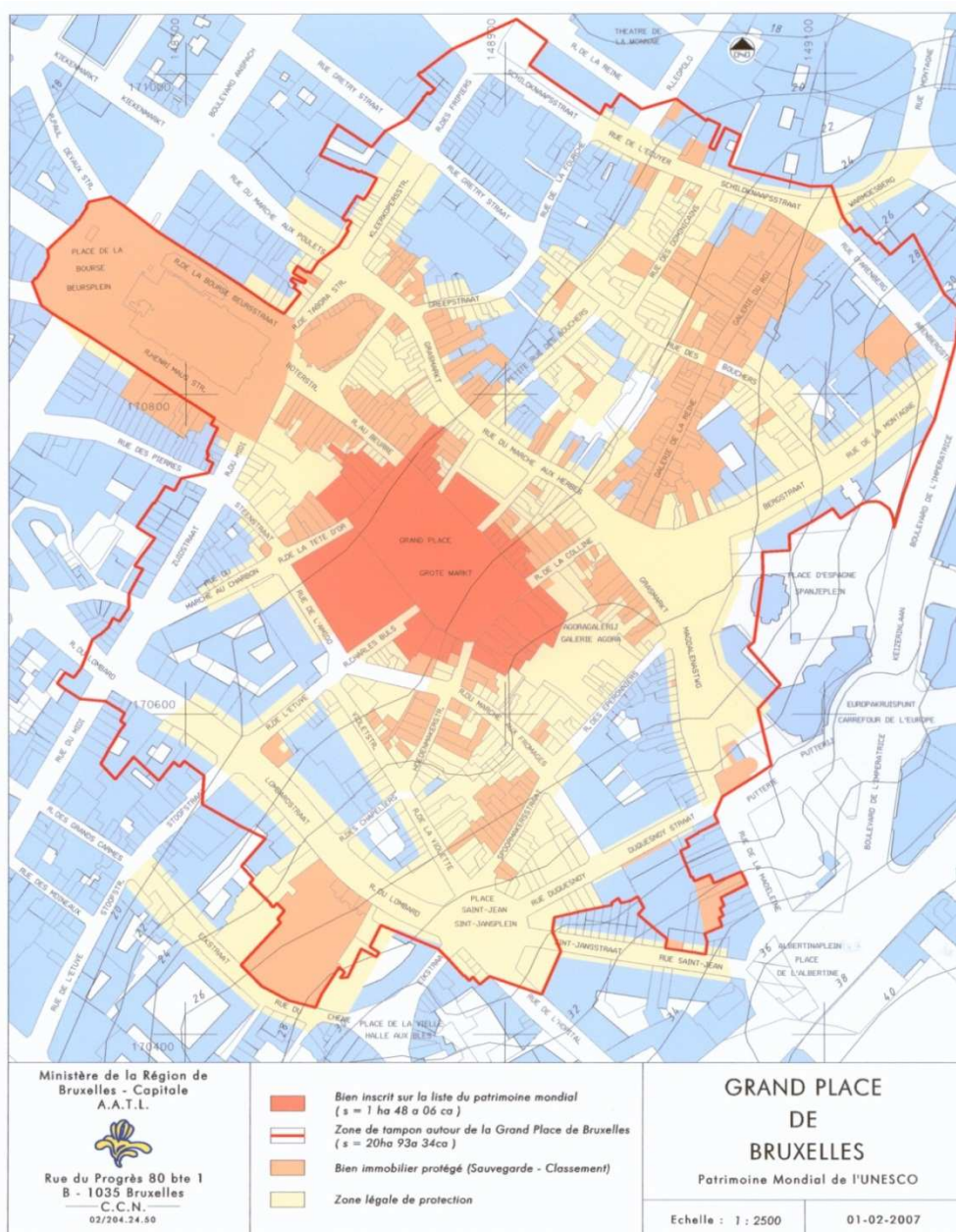
Beheerplan - 2012-2015



Op de monumentenlijst staan bijvoorbeeld openbare gebouwen zoals het Stadhuis van Brussel, het Broodhuis, momenteel het museum van de stad, het Brussels Parlement, de Beurs en twee kerken: Sint-Niklaas en Sint-Magdalena. Het grootste aantal beschermde gebouwen betreft echter klassieke huizen uit de 17e en 18e eeuw.

Na de inschrijving van de Grote Markt op de werelderfgoedlijst werden ongeveer 150 gebouwen beschermd.

De wettelijke beschermingszones rond de beschermde goederen beslaan nu een groot deel van de Unesco-zone - bufferzone.



Geklasseerde goederen in de bufferzone (in bijlage - deel 3)

©Directie van Monumenten en landschappen - Brussels Hoofdstedelijk Gewest



4. Kennis van de site - studie van de bebouwing

Het archief is goed gedocumenteerd over de gebouwen van de Grote Markt en de bufferzone. Soms is de informatie echter beperkt tot de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Een eerste overzicht van de hele zone werd gepubliceerd vanaf 1989, in de vorm van een inventaris: *Inventaris van het monumentale erfgoed van België – Brussel*, uitgeverij Mardaga, delen 1A-B-C. Die geeft per straat een beschrijving van alle interessant bevonden gebouwen.

Voor een betere kennis van de bebouwing werden er binnen het gemeentebestuur studies verricht die de authenticiteit van de architecturale vorm en de oorspronkelijke structuur van de gebouwen van de markt en de bufferzone in de verf zetten. Die studies werden uitgevoerd om een objectieve balans op te maken van de staat van dit belangrijke erfgoed.

Een belangrijke aanvulling op de studies zijn de inspecties die in het kader van de ingediende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van werkzaamheden werden uitgevoerd door de stadsdiensten van Brussel en door de Directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze inspecties bieden eveneens de kans meer kennis te vergaren over het interieur van de oude gebouwen.

Wat de beschermde gebouwen betreft, houdt de Directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bovendien alle archieven bij van de werkzaamheden in verband met de ingrepen die op de gebouwen werden verricht. Die dossiers bestaan uit een historische studie, vooronderzoeken, een gedetailleerd overzicht van de bestaande toestand, een fotoreportage, een analyse van de ziektebeelden en een technisch gedeelte over de uit te voeren werkzaamheden.

4.1. Architecturaal en historisch onderzoek van de huizen op de Grote Markt van Brussel

De stad is zich bewust van het belang en de snelle achteruitgang van dit omvangrijke architecturale erfgoed, en belast daarom haar Cel Historisch erfgoed in 1998 met een historisch en architecturaal onderzoek van de huizen op de Grote Markt. Dat moet een objectieve balans opleveren van de staat van de huizen, zodat deze in de toekomst kan worden verbeterd.

Het onderzoek bekijkt de dertig huizen rond het plein. Elk huis (gevel en interieur) wordt zorgvuldig onderzocht om een soort plaatsbeschrijving op te stellen van de geschiedenis en de architecturale kenmerken.

Het werk wordt opgesplitst in vijf delen, omdat er vijf huizenblokken rond de Grote Markt liggen:

- Nr. 1 tot 7 tussen de Boterstraat en de Guldenhoofdstraat
- Nr. 9 tot 12 tussen de Karel Bulsstraat en de Hoedenmakersstraat
- Nr. 12a tot 19 en Heuvelstraat nr. 24, tussen de Hoedenmakersstraat en de Heuvelstraat
- Nr. 20 tot 28 tussen de Heuvelstraat en de Haringstraat
- Nr. 34 tot 39 tussen de Vlees- en Broodstraat en de Boterstraat

Het is namelijk belangrijk elk huis in de context te plaatsen van het blok waartoe het behoort.

Dat totaalbeeld vormt echter slechts de context waarbinnen de grondige studie van elk huis betekenis krijgt. De lezing van elk gebouw, op basis van talloze plannen, aanzichten en actuele foto's, wordt opgedeeld in drie punten:

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



1. studie van de voorgevel op de Grote Markt, vanaf de reconstructie in 1695 tot vandaag
2. analyse van de interieurs, door de waarnemingen ter plaatse te vergelijken met de informatie in de archieven. In essentie gaat het om voorbereidend werk, vergelijkbaar met de onderzoeksfase voor de archeoloog. De conclusies hiervan moeten worden bevestigd, aangevuld of tegengesproken door peilingen, telkens wanneer de mogelijkheid zich in de toekomst voordoet.








3. de inventaris van de archiefdocumenten, gedetailleerd per huis of huizengroep.

De werkinhoud berust voornamelijk op twee soorten bronnen: enerzijds de gebouwen zelf, die werden geïnspecteerd, gefotografeerd en getekend, anderzijds schriftelijke en grafische bronnen die door de verschillende stadsdiensten van Brussel bewaard worden en voor de gelegenheid werden geïnventariseerd.

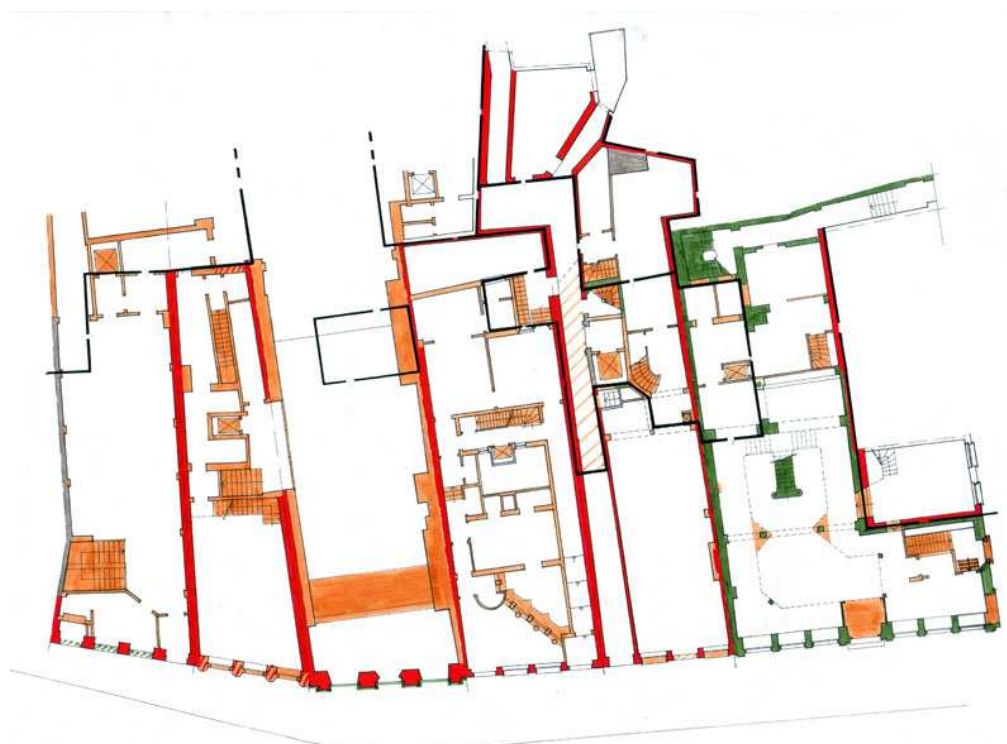
Het werk werd zodanig opgevat dat een dubbele lezing van de informatie mogelijk was. De eerste keer in de vorm van een snel grafisch overzicht. Op basis van een kleurenpalet en de verklaring ervan herkent men snel de voornaamste fasen van de evolutie die de gebouwen in de loop van drie eeuwen hebben ondergaan, zowel wat de gevels als de interieurs betreft. De tweede keer in de vorm van een nauwkeurige beschrijving en tijdsituering van de verschillende ingrepen, met vermelding van de objectieve elementen op basis waarvan ze konden worden vastgesteld (iconografie, archiefdocumenten, plannen, waarnemingen ter plaatse).







Dit onderzoek leidde tot de publicatie van een gedetailleerde monografie over de huizen van de Grote Markt¹³.



	Parties antérieures au bombardement de 1695.
	Reconstructions après le bombardement.
	Intervention ponctuelle (entre 1750 et 1850).
	Intervention ponctuelles du XIXe s.
	Première campagne de restauration du XIXe s.
	Deuxième campagne de restauration du XIXe s.
	Interventions ponctuelles du XXe s.
	Restauration ponctuelles du XXe s.

¹³ V. Heymans (onder leiding van), *De Huizen van de Grote Markt*, uitgeverij CFC, 4^e druk in 2012.



-  Eléments originaux, datant soit d'avant le bombardement de 1695, soit de la reconstruction.
-  Eléments liés aux opérations de restauration du XIXe s. et à leur prolongement au début du XXe s.
-  Interventions dans le courant du XXe s.
-  Eléments non datés.
-  Murs et sols.
-  Voûtes et plafonds.

Overgenomen uit het *Architecturaal en historisch onderzoek van de huizen van de Grote Markt*.

Overzichtsplannen per bouwperiode voor alle huizen.

Voorbeeld van de huizen nr. 1 tot 7, *De Coninck van Spaigniën, Den Cruywagen, Den Sack, Den Wolf, Den Hoorn en Den Vos*.

4.2. Onderzoek van de evolutie van de bebouwing in het Ilot Sacré

Toen de Grote Markt in 1998 door de Unesco werd ingeschreven op de werelderfgoedlijst, werd rond het plein een beschermzone of 'bufferzone' afgebakend.

De omtrek daarvan stemt overeen met de aflijning van het oude BBP (bijzonder bestemmingsplan)¹⁴, waaraan het bouwfront aan de overkant van de grensstraten werd toegevoegd.

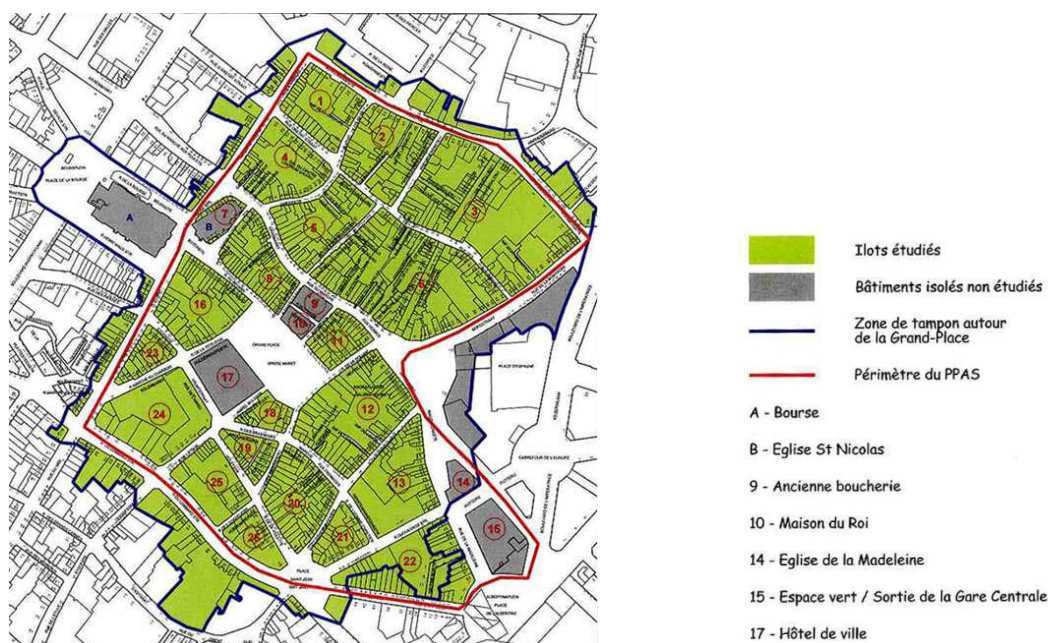
Dat BBP werd in 1995 opgeheven door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan en wordt binnenkort door een nieuw plan vervangen.

In 2003 besloot de stad eerst een onderzoek te doen naar de evolutie van de bebouwing van de huizenblokken rond de Grote Markt¹⁵.

¹⁴ Het BBP "Grote Markt en omgeving" werd goedgekeurd op 24 augustus 1960.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Onderzoek van de evolutie van de bebouwing in het Ilot Sacré.
Kaart opgemaakt door de Cel Historisch erfgoed – Stad Brussel.

Per huizenblok komt systematisch elk huis aan bod met een gedetailleerde beschrijving van zijn integratie in het blok en in het stadsweefsel (fragment uit het onderzoek in de bijlage - deel 3).

Het onderzoek omvat een stijlanalyse van de verschillende zichtbare gevelementen en een overzicht van de verbouwingen die aan het gebouw werden verricht. De bebouwde volumes en de verbouwingen worden eveneens geanalyseerd ten aanzien van de bezetting van de percelen. Die gegevens worden samengevoegd en visueel voorgesteld met behulp van plannen waarop het volgende te zien is:

- de evolutie van de binnenliggende woningen in de huizenblokken en de verschillende bouwperiodes;
- de verschillende typologieën wat de ligging in de huizenblokken betreft.

De gegevens werden verkregen op basis van documenten die worden bewaard in de Archieven van de Stad Brussel. Van die documenten werden voornamelijk de archieven van Openbare Werken en een aantal oudere plannen geraadpleegd, waardoor het mogelijk werd een inventaris op te stellen van de verschillende verbouwingsaanvragen voor elk huis.

Naast die analyse kon door inspectie van de binnenruimten van de huizenblokken worden nagegaan of de plannen op basis van de informatie in de archieven met de huidige situatie overeenstemden.

Onderzoek van de evolutie van de bebouwing in de huizenblokken maakt het mogelijk op basis van chronologische plannen het bestaan van oude elementen aan te tonen, zodat ze kunnen worden bewaard door maatregelen die worden vastgelegd in het programma van het bijzonder bestemmingsplan.

Voorts wordt dit onderzoek door de stadsdiensten ook als analyse-instrument gebruikt om de eigenaars van de huizen in het stadscentrum te begeleiden tijdens de uitvoering van werkzaamheden. Bij verbouwingsaanvragen biedt dat de mogelijkheid prioriteiten te stellen in verband met het al dan niet bewaren van bebouwde volumes.



5. Diagnose van de staat van de goederen en de bufferzone

5.1. Plaatsbeschrijving van de gevels van de Grote Markt

Vanaf 1997 start de stad met een aantal studies sneller te kunnen handelen inzake de instandhouding van de gebouwen van de Grote Markt van Brussel. Gezien hun snelle achteruitgang was het namelijk nodig meer inzicht te krijgen in de verschillende ingrepen die de huizen hadden ondergaan, om met kennis van zaken te kunnen handelen.

In het kader van de beoordeling van de staat van bewaring van de huizen werden in 2000, 2001, 2002, 2004 en 2007 inspecties verricht vanaf een hoogwerken.



Gevelinspecties vanaf een hoogwerken.

Die inspecties vormen een voorafgaande diagnosefase. Door die aanpak kon worden vastgesteld welke materiaalsoorten waren gebruikt bij de bouw van de gevels, in welke mate ze waren aangetast, hoe het voegwerk eraan toe was en welke beschadigingen er waren, zoals barsten, steenafschilfering, groei van biologische organismen, corrosie van metalen elementen ...

Pas na vaststelling van de ziektebeelden, hun omvang en een grondige kennis van de materialen, kon de restauratie van start gaan.

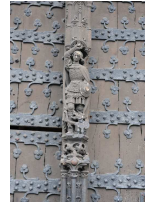
Er vond een eerste algemeen beraad plaats waarbij een analyse werd gemaakt van de bestaande elementen, de filosofie van de geplande ingreep en de aangewezen behandelingen. De plaatsbeschrijving werd per huizenblok en per gevel opgesteld.

Daarvoor werden twee dragers gebruikt: gevelplannen en foto's.

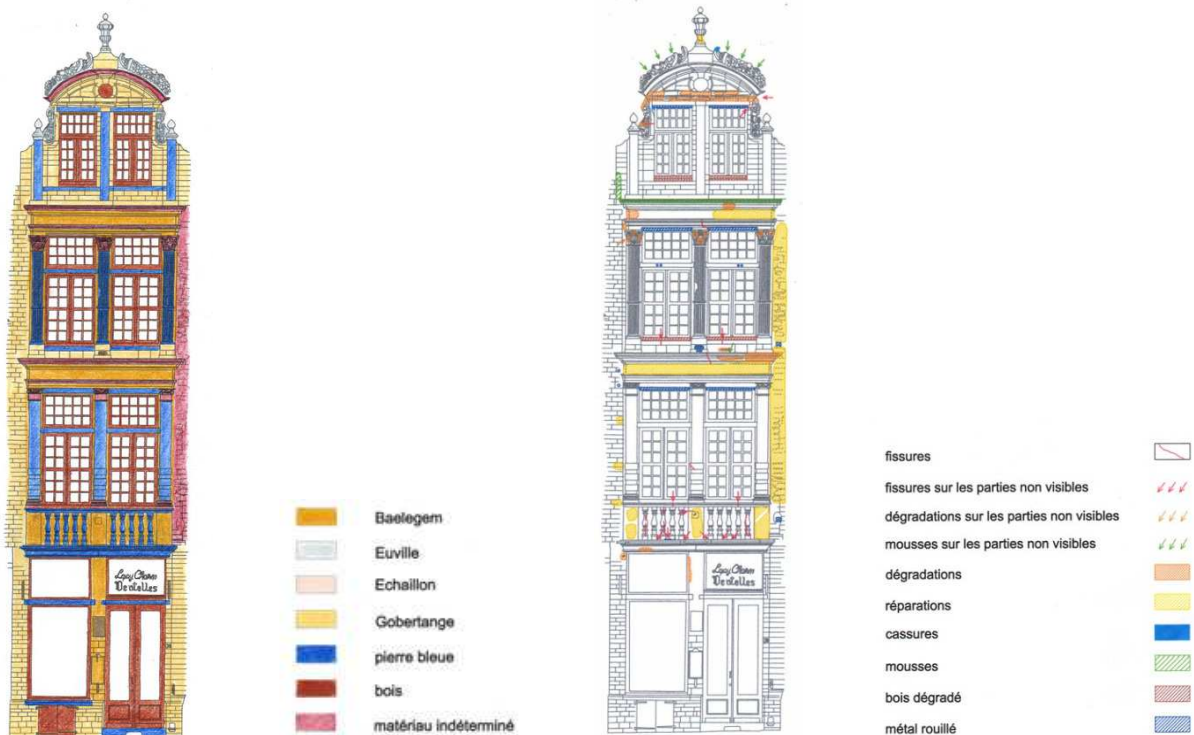
Op de gevelplannen werden twee soorten informatie genoteerd: de bouwmaterialen en het overzicht van de ziektebeelden (barsten, beschadigingen, mossen, enz.). De foto's op hun beurt tonen de gevels niveau per niveau, en laten door middel van detailopnames specifieke problemen zien zoals de aanwezigheid van graffiti, vuil, zwarte aanslag of afgeschilferde stenen.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Verschillende vormen van aantasting en afschilfering van stenen.



Overgenomen uit de plaatsbeschrijving van de gevels van de Grote Markt.
Plannen van de materialen en de ziektebeelden, opgesteld per huis, bijvoorbeeld huis nr. 39 *Den Ezel*.

5.2. Vaststelling van de staat van de gebouwen in de bufferzone

Door zijn topografische en symbolische ligging in de Stad, stond het stadscentrum altijd bloot aan vastgoedspeculatie. Door de afwezigheid van een passende wettelijke bescherming konden bovendien de interieurs van de huizen geleidelijk veranderen en de huizenblokken worden volgebouwd.

Van oudsher werden de benedenverdiepingen van de huizen hoofdzakelijk voor commerciële en ambachtelijke activiteiten gebruikt. De verbouwingen van die benedenverdiepingen om de ruimten efficiënter te benutten, leidden tot een aantal veranderingen. Het gebruik van het

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



volledige perceel op de begane grond leidde in veel gevallen tot het verdwijnen van de open binnenplaatsen, de aparte toegangen tot de verdiepingen en soms zelfs van de trappen ernaartoe. Doordat ze al jarenlang leegstaan, blijven deze interieurs achteruitgaan.

De gevels vertonen ook problemen, sommige door gebrek aan onderhoud, andere ten gevolge van slechte 'restauraties', zoals het systematisch ontleisteren om zogenaamd esthetische redenen, wat leidt tot een beschadiging van de buitenbekleding, meestal baksteen.



Grasmarkt – blok 12 - Verbouwingen binnen in het huizenblok



Kaasmarkt – blok 20



Kaasmarkt – blok 12 - Leegstaande verdiepingen;
gebrek aan onderhoud van de gevels



Hoedenmakersstraat - blok 20



Technische installaties binnen in blok 5 en 6



Dichtbouwen van
blok 6



5.3. Functies: huisvesting, handel en instellingen

Huisvesting

Gebruikte woningen

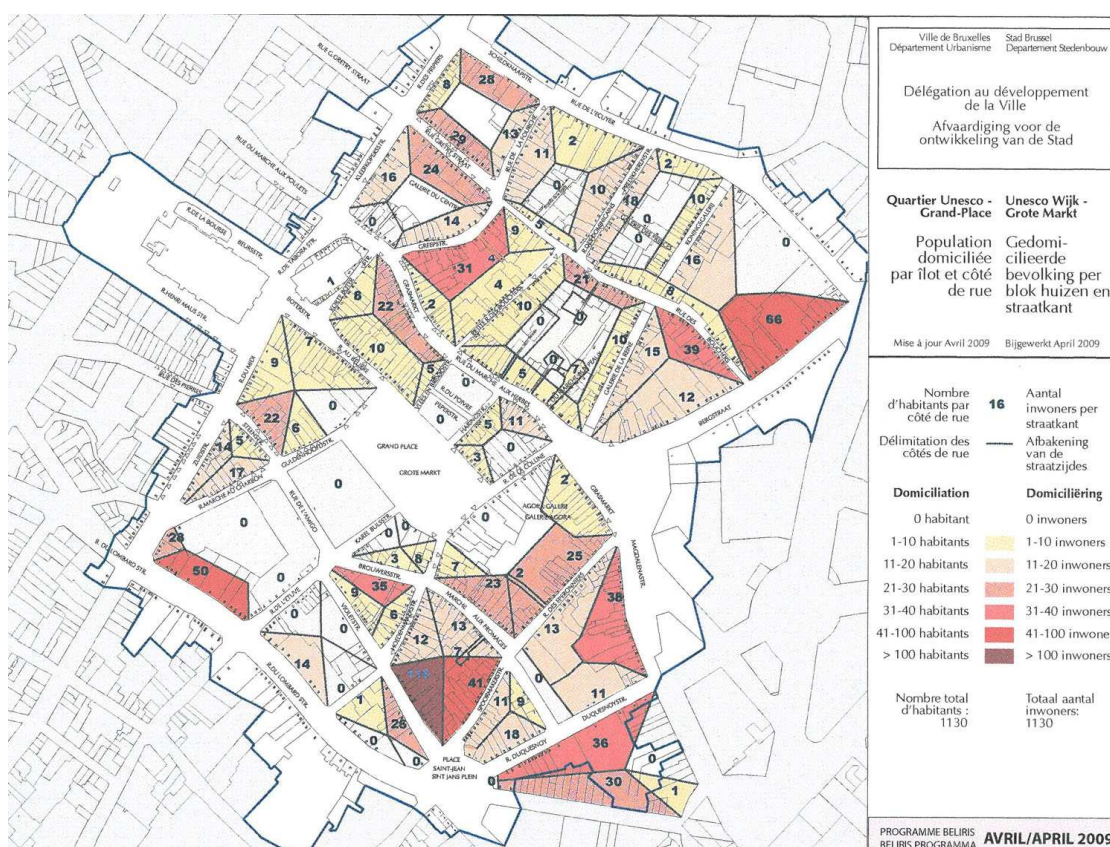
Volgens de officiële gegevens is de Unesco-zone relatief dunbewoond. In april 2009 worden er namelijk maar 1130 gedomicilieerde personen geteld¹⁶, tegenover 46 800 gedomicilieerde inwoners voor de hele Vijfhoek. De bevolking in de Unesco-zone vertegenwoordigt dus 2,4 % van het totaal voor de Vijfhoek, terwijl het grondgebied van die zone bijna 5 % van de oppervlakte van de Vijfhoek uitmaakt (20 ha op 450 voor de Vijfhoek).

Dat cijfer kan ook in verband worden gebracht met de 1714 hotelkamers binnen de Unesco-zone, die ongeveer 1/3 uitmaken van het totaal aantal hotelkamers in de hele Vijfhoek.

Bij dit aantal ingeschreven inwoners moeten we nog de bewoners tellen die niet zijn ingeschreven in het bevolkingsregister:

- studenten en werkende jongeren;
- werknemers van internationale instellingen die er maar kort verblijven;
- illegale personen en mensen zonder vaste verblijfplaats.

Ten slotte worden een aantal woningen ook gebruikt als tweede verblijf.



Ingeschreven bevolking per huizenblok en straatkant - bufferzone (in bijlage - deel 3).
©Afvaardiging voor de ontwikkeling van de stad.

Deze kaart illustreert het aantal domiciliëringen per straatgedeelte. Hieruit blijkt:

¹⁶ Bron: gegevens van de dienst Bevolking van de Stad Brussel, april 2009.



- dat het aantal inwoners varieert naargelang de typologie van de bebouwing: de Lombardstraat en de Grétrystraat zijn dichter bevolkt omdat ze bebouwd zijn met appartementsgebouwen die dateren uit het einde van de 19e eeuw;
- dat het aantal inwoners varieert naargelang de bestemming van de benedenverdieping. Er zijn bijvoorbeeld zeer weinig of geen inschrijvingen op de Grote Markt en in de Kleerkopers- en de Stoofstraat, die vooral winkelstraten zijn;
- dat de doodlopende straten dunbevolkt zijn. We zien hier inderdaad weinig inschrijvingen. Van de 17 geïnventariseerde doodlopende straten zijn er maar 4 bewoond: de Poppegang (7), de Ossengang (4), de Spoormakersgang (2), de Huidenmarkt (7);
- het volbouwen van de binnenruimte van de huizenblokken met grote complexen (parking, galerij of kantoren) komt de bewoonbaarheid van de omgeving niet ten goede
- de huizenblokken die goed hun perceelindeling hebben bewaard, zijn drukker bewoond.

Leegstaande woningen

Hoewel de huizen van de wijk traditioneel een gemengde bestemming hebben - handel en huisvesting - staan de hogere verdiepingen sinds een dertigtal jaar steeds vaker leeg doordat de bewoners zijn vertrokken. Sinds de jaren 70 hebben heel wat inwoners van het centrum de stad immers verlaten om zich in de rand te vestigen, voornamelijk door de inburgering van de auto. De handelaars die boven hun winkel woonden, hebben die beweging gevolgd.

Vandaag lijkt die situatie paradoxaal, omdat we zowel in Brussel als in andere Europese steden merken dat de bewoners terugkeren naar de stadscentra. Bovendien kent Brussel een woningtekort, waarbij het aanbod niet meer aan de grote vraag voldoet.

De **leegstaande verdiepingen boven handelszaken** vertegenwoordigen een verlies van potentiële woonruimte, dat geschat wordt op 100 000 m² voor de volledige Vijfhoek en 25 000 m² voor de Unesco-zone. Het gaat hierbij om ongeveer 248 gebouwen (285 in 2001, goed voor 28 500 m²), die bijna allemaal in privéhanden zijn.

Naast de problematiek van de leegstaande verdiepingen is er ook die van **volledige gebouwen die leegstaan**: hoewel de herwaarderingsacties erin slaagden een aantal verwaarloosde locaties een nieuwe bestemming te geven, blijven er binnen de Unesco-zone nog enkele panden leegstaan, meestal op kleine percelen.

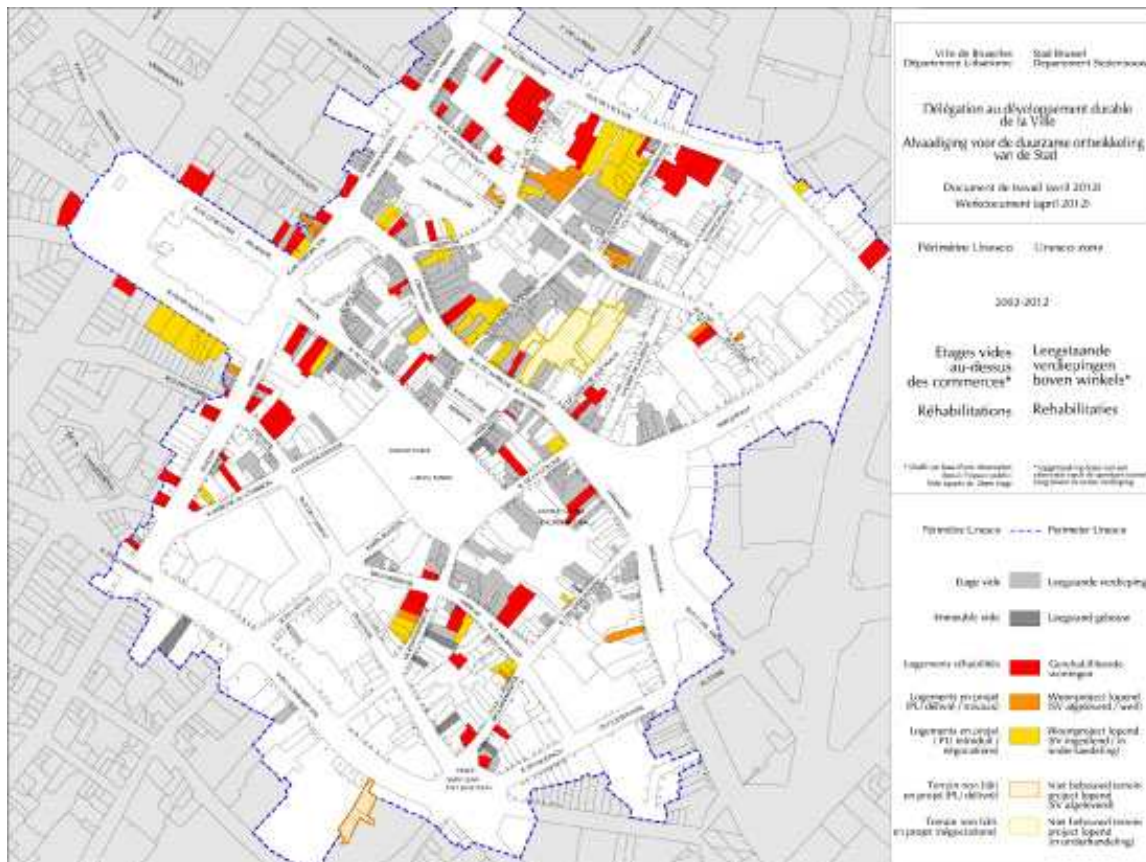
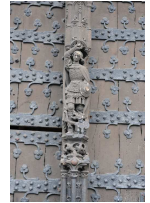
Nadelen

Over het algemeen brengt de leegstand van verdiepingen tal van nadelen met zich mee in de vorm van financieel verlies en gevaar voor het onroerend erfgoed:

- de gebouwen gaan sneller achteruit, de leegstand leidt tot onbewoonbaarheid (schade door vocht en dieren), wat zich snel kan uitbreiden naar de aanpalende gebouwen;
- de achteruitgang van de bebouwing veroorzaakt op termijn een verlies van de culturele waarde;
- de verloederde aanblik van de gevels geeft de wijk een negatief imago;
- de eenzijdige functionaliteit van de handelswijken die 's avonds verlaten zijn, veroorzaakt een gevoel van onveiligheid en verhoogt het risico op vandalisme.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Kaart van de leegstaande gebouwen en leegstaande verdiepingen boven handelszaken (in bijlage - deel 3).
© Afvaardiging voor de ontwikkeling van de stad.

Oorzaken van de leegstand van woningen

Bij de volledig leegstaande gebouwen zijn er uiteenlopende redenen voor de leegstand, die echter in twee hoofdpunten kunnen worden samengevat:

- hetzij door speculatie vanwege de eigenaars, die mikken op een veel te ambitieus plan (aanvraag voor hotel, te hoog bouwvolume ...) dat geen goedkeuring kan krijgen van de overheidsinstanties - het BBP van 1960 heeft daartoe bijgedragen door toe te laten dat de percelen werden volgebouwd en door de deur open te laten wat de bestemming betreft
- hetzij door verwaarlozing door de eigenaars, die niet meer voor hun goed kunnen zorgen (bejaarde eigenaars, onzekerheid binnen mede-eigendom, conflicten met de vroegere handelaar-huurder ...)

De leegstand van de verdiepingen is aan de ene kant toe te schrijven aan het gebrek aan een aparte toegang tot de verdiepingen. Ofwel heeft zo'n toegang nooit bestaan (de handelaar woonde er zelf), ofwel werd hij later verwijderd: ongeveer 85 % van de gebouwen heeft geen ingang (meer). De smalle middeleeuwse perceelindeling die kenmerkend is voor de zone, maakt het nog moeilijker om vandaag opnieuw aparte toegangen te creëren.

Aan de andere kant is die leegstand te wijten aan de gewoonte om het hele gebouw in zijn geheel aan de handelaar te verhuren, terwijl die laatste de verdiepingen niet gebruikt. De handelsoppervlakte brengt voor de eigenaar voldoende op, vooral in de straten waar de handelshuurprijzen erg hoog liggen.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Handel

Handel neemt als hoofdactiviteit in de wijk verschillende vormen aan, mode (Kleerkopersstraat), horeca (toeristische straten) of speciaalzaken (Zuidstraat), maar heeft slechts gedeeltelijk een goed niveau weten te bewaren, zowel wat de producten als de specialisaties betreft:

- de Grote Markt en de Koninklijke Sint-Hubertusgalerijen zijn voorbeelden waar dankzij de architecturale aantrekkingskracht de kwaliteit in stand kon worden gehouden
- in de erg drukke toeristische delen - Heuvelstraat, Boterstraat - is de kwaliteit van de handelszaken echter verdwenen

In bepaalde straten zien we een tendens naar uniformering van de handelszaken, die uitsluitend op het massatoerisme zijn gericht - de Kaasmarkt telt bijvoorbeeld hoofdzakelijk pitazaken, in de Beenhouwersstraat en de Korte Beenhouwersstraat zijn sinds vele jaren schaaldierrestaurants te vinden, en rond de Grote Markt schieten chocoladewinkels als paddenstoelen uit de grond.



Kleerkopersstraat nr. 7-9



Grasmarkt nr. 9



Grasmarkt nr. 39-47

Samenhangende problemen

De druk van het toerisme en de handel brengt over het algemeen ongewenste effecten met zich mee, in die zin dat de eigenaars zich tevreden stellen met een (hoge) huurprijs voor de commerciële benedenverdieping, terwijl de verdiepingen meestal leeg blijven staan. Enkel de handelsruimten worden onderhouden, terwijl het architecturale imago van de wijk toch voornamelijk op de gevels van de verdiepingen steunt (barokke puntgevel, ...).

Een ander risico komt van de opening van minder kwaliteitsvolle winkels, die onderhevig zijn aan een snellere rotatie en er zo voor zorgen dat de huurprijzen stijgen.

We zien ook veel interieurverbouwingen waarbij muren worden doorbroken om een zaak uit te breiden over verschillende percelen. Daardoor verdwijnen geleidelijk aan de kenmerken van de traditionele huizen en gaat de binnenstructuur verloren.

Ten slotte installeren horecazaken en sommige winkels technische installaties (airconditioning, afvoerbuisen ...) die de kwaliteit van de binnenruimte van de huizenblokken (zie hoofdstuk 5) en de levenskwaliteit van de woningen aantasten.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Instellingen en administraties

We noteren zeer uiteenlopende instellingen: culturele, religieuze, administratieve, economische en gerechtelijke. De centrale ligging en goede bereikbaarheid hebben administratieve en culturele instanties in het centrum aangetrokken. De aanwezige instellingen hebben een regionale, nationale en/of internationale achtergrond.

Voornaamste culturele instellingen: Kant- en kostuummuseum, Broodhuis, Vitrine de la Wallonie, cinema Galeries, Actor's Studio en Nova, theater van de Sint-Hubertusgalerij, Koninklijk Theater Toone, Magdalenazaal.

Administratieve gebouwen: Stadhuis, Politiebureau, Handelsbeurs, Brussels Parlement, Vlaamse Gemeenschap

Religieuze gebouwen: Sint-Nikolaaskerk, Magdalenakerk.

Toeristische en congresinstellingen

De aanwezigheid van talloze hotels werd hierboven al aangehaald. Het Congrespaleis bevindt zich vlakbij, en daarnaast bieden tal van hotels congres- of vergaderzalen aan.

Toch blijkt er een tekort te zijn aan buurtvoorzieningen voor de bewoners zelf.



Magdalenakerk © Pascal Tournis



6. Eerste ondernomen acties

6.1. Gevel en interieurrestauraties

In oktober 2001 werd de Cel Historisch erfgoed van de Stad Brussel belast met de gevelrestauratie van het huis *Den Ezel*, Grote Markt nr. 39, eigendom van de Stad.



Huis *Den Ezel*, Grote Markt nr. 39. Toestand van de gevel - voor en na restauratie.

Voordat het ontwerp en het bestek werden opgesteld, werden verschillende wetenschappelijke en technische analyses uitgevoerd. Die vonden plaats over een periode van 6 maanden. Verschillende specialisten volgden elkaar op om te observeren, stalen te nemen, te analyseren enz., waardoor de diagnose kon worden verfijnd en een restauratiedossier kon worden opgemaakt.

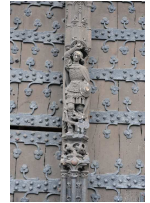
De voorstudies zijn belangrijk omdat ze de 'vaststaande' gegevens aanvullen en opnieuw in vraag stellen, en als basis dienen voor het restauratieproject. Zij maakten het bijvoorbeeld mogelijk de afwerking (een gekleurde vernis) van de vroeger donkerbruin geschilderde ramen te bepalen. Die werkmethode is dan wel niet nieuw maar wel fundamenteel, hoewel ze in de praktijk nog maar erg weinig wordt toegepast bij gebrek aan middelen en tijd. De filosofie voor de ingreep kon zodoende worden bepaald met het oog op een maximale conservering.

De werkzaamheden omvatten vooral de gevelreiniging, het verstevigen van de stenen elementen en hun restauratie met reparatiemortel, het vervangen van bepaalde stenen, behandeling van gecorrodeerde metalen elementen, controle en/of vervanging van loodslabben, het afschuren en vernissen van ramen, het aanbrengen van nieuw verguldsel op sierelementen. Die reparaties werden uitgevoerd op basis van archiefdocumenten en interpretatie van de vele nog zichtbare sporen op het gebouw.

Deze voorstudies en de in mei 2004 voltooide gevelrestauratie werden uitgevoerd bij wijze van voorbeeld en als test voor de technieken die moesten worden toegepast bij de restauratie van de andere gevels van de Grote Markt. De werkwijze werd overgenomen voor de volgende restauraties.

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed

Beheerplan - 2012-2015



Voor het huis *Den Ezel* koos de Stad Brussel eveneens voor een restauratie van het hele huis. Door de aandacht die werd besteed aan het behoud van de verschillende historische sporen, is dit project een voorbeeld, omdat het erin slaagde de woning te behouden en haar aparte toegang en de oorspronkelijke volumes te herstellen (huis, binnenplaats en achterhuis). Die traditionele typologie van de huizen van het Ilot Sacré is nagenoeg verdwenen ten gevolge van het volbouwen van de percelen. Het project werd ontworpen door een extern architectenbureau en opgevolgd door de stadsdiensten.



Hoofdhuis - achtergevel - voor en na restauratie



Achterhuis - voorgevel - voor en na restauratie



Hoofdhuis - 1^e verdieping - voor en na restauratie



Hoofdhuis - zolder - voor en na restauratie

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed Beheerplan - 2012-2015



In 2008 werd op de huizen nrs. 8 tot 12 een tweede project uitgevoerd op grotere schaal. Dat geheel vormt één van de huizenblokken van het plein: *De Sterre, De Zwane, Het Brouwershuis, De Roos en Den Bergh Thabor*. Dat illustreert goed de verschillende soorten ingrepen die tijdens de restauratiecampagne van eind 19e en begin 20e eeuw werden uitgevoerd, gaande van een 'eenvoudige' restauratie (*De Zwane* en het *Brouwershuis*) over een gedeeltelijke wederopbouw (puntgevels van de huizen *De Roos* en *Den Bergh Thabor*) tot een volledige reconstructie (*De Sterre*).



Huizen *De Sterre, De Zwane, Het Brouwershuis, De Roos* en *De Wapens van Brabant*,
Grote Markt nrs. 8 tot 12 Toestand van de gevels - voor en na restauratie

Voor dit nieuwe restauratieproject werd alles in het werk gesteld om vooraf alle documentatie en studies te verzamelen die nodig waren om het project tot een goed einde te brengen volgens de vooropgestelde filosofie voor een maximaal behoud van de elementen.

In dezelfde geest werd een derde dossier voorbereid voor de gevelrestauratie van de huizen *De Heert, Jozef en Anna, Den Engel, Het Kleermakershuis, De Duive, De Wapens van Brabant*. Het project ging van start in 2011 en de werkzaamheden zijn in uitvoering.



De Heert, Jozef en Anna, Den Engel, Het Kleermakershuis, De Duive en *De Wapens van Brabant*.
Grote Markt nrs. 20 tot 28. Toestand van de gevels - voor en tijdens restauratie



6.2. Overzicht van enkele acties

Naast de klassieke maatregelen om het erfgoed te beschermen en de monumenten te restaureren, is dus gebleken dat er meer rekening moest worden gehouden met de omgeving van de Grote Markt en dat de verschillende plannen en verordeningen moesten worden aangepast aan de door Unesco vastgestelde bufferzone.

Bij het opstellen van het bijzonder bestemmingsplan werd dus nagedacht over de in die zone toegelaten activiteiten en hoe bouw- of verbouwingsprojecten beter kunnen worden omkaderd. Hoewel de verordening zeker een nuttig instrument is, bleek ze echter ook onvoldoende om de complexiteit van de problematiek en de uitdagingen aan te kunnen. Daarom is de Stad de weg van een actieve stadsontwikkeling ingeslagen en probeerde ze nieuwe instrumenten uit te werken voor een betere opwaardering die beter aansluit bij een zeker hedendaags beeld van het westers erfgoed. Dit proces is nog altijd bezig en verschillende instrumenten bevinden zich nog in een testfase.

In 2003 werd een werkgroep (begeleidingscomité 'Grote Markt, Unesco-erfgoed'¹⁷) opgericht voor de opvolging van de hele zone, om het nut van de bestaande instrumenten te onderzoeken en eventueel de ontwikkeling van nieuwe instrumenten te overwegen. De werkgroep telt vertegenwoordigers van alle diensten van gewest en gemeente die rechtstreeks bij de problematiek betrokken zijn.

Bovendien creëerde de Stad in 2009 een nieuwe functie voor de coördinatie en toepassing van de nieuwe gemeentelijke zonale stedenbouwkundige verordening: de zogenaamde 'Meneer Unesco'¹⁸, die instaat voor de transversaliteit tussen de verschillende diensten.

Begeleiding van privéprojecten

Daarnaast leveren de betrokken diensten een bijzondere inspanning voor de UNESCO-zone door gegevens beschikbaar te stellen, de projecten en overtredingen op te volgen en het publiek te sensibiliseren. De Stad zette eveneens herwaarderingsprojecten op door verlichting en verbetering van de openbare ruimte en door de verkeersdruk te verminderen.

In 2010 voerde de Stad Brussel een premie in voor de inrichting van een aparte ingang tot de woning, om eigenaars en handelaars die werkzaamheden wensen uit te voeren, aan te zetten de woningen op de verdiepingen toegankelijk te maken¹⁹.

Herbestemming van de leegstaande verdiepingen

Een van de belangrijkste acties heeft betrekking op de herbestemming van de leegstaande verdiepingen boven handelszaken²⁰. Dat fenomeen is bijzonder uitgesproken in Brussel en het gevolg van het feit dat een gebouw in zijn geheel wordt verhuurd aan een handelaar, waardoor de bovenste verdiepingen leeg blijven. Handelaars kiezen er immers vaak voor de toegangen naar de verdiepingen af te sluiten om de winkeloppervlakte en etalageruimte te vergroten. Door het hoge aantal handelszaken is het Ilot Sacré één van de zones met de meeste ingrepen.

Dit beleid is zowel vanuit stedenbouwkundig als patrimoniaal oogpunt belangrijk. Enerzijds zijn de leegstaande verdiepingen vaak dichtgemetseld zodat het onmogelijk wordt ze te

¹⁷ zie fiche 1.1.1 - deel 2

¹⁸ zie fiche 1.2.2a - deel 2

¹⁹ zie fiche 1.3.11 - deel 2

²⁰ zie fiche 3-8-2023 - deel 2



onderhouden, en dat leidt onvermijdelijk tot een sterke achteruitgang van het gebouw. Door ze opnieuw in gebruik te nemen, wordt het weer mogelijk ze te onderhouden.

Anderzijds past de reïntegratie van woningen in een handelszone in de politieke wens om de bewoners te laten terugkeren naar de stad, en wordt er een zekere sociale controle heringevoerd in de straten die 's avonds anders leeg zijn. In het Ilot Sacré is dat van dubbel belang, omdat het een zekere 'museïficatie' van de erg toeristische zone tegengaat.

Alle leegstaande verdiepingen werden geïnventariseerd en er werd contact opgenomen met eigenaars en huurders om hen te sensibiliseren. De juridische vragen werden geanalyseerd om de problematiek beter af te grenzen en oplossingen voor te stellen. De leegstandbelasting vormt namelijk niet altijd een afdoende stimulans in verhouding tot de geïnde huurprijzen.

In het Ilot Sacré zijn de gevels van de huizen niet alleen vaak zeer smal, er zijn ook nog veel doodlopende straatjes. Daarom werd als oplossing voorgesteld aparte ingangen in te richten via die doodlopende straatjes of gemeenschappelijke ingangen voor verschillende gebouwen. Om de eigenaars en huurders beter te overtuigen van het belang van dat initiatief, werden architecturale en financiële haalbaarheidsstudies toevertrouwd aan een extern bureau.

Verwijdering van uithangborden die in strijd zijn met de wet

Sommige straten in de buurt van de Grote Markt zijn letterlijk verminkt door buitensporige en lelijke uithangborden, die vaak zonder stedenbouwkundige vergunning zijn geplaatst. Na onderzoek van de juridische en financiële aspecten van de operatie, besloot de Stad de verwijdering van de uithangborden die in strijd zijn met de wet, geval per geval toe te vertrouwen aan een privéfirm. De kosten moeten daarna van de handelaar worden teruggevorderd. Hoewel dit een zeer gerichte actie is, zou ze toch een groot effect moeten hebben op de esthetiek van de wijk, vanwege de goede zichtbaarheid.

Verbetering van de kwaliteit van de handelszaken en het commerciële imago

In 2008 werd door Atrium²¹ een pilootproject opgezet voor de opwaardering van het commerciële imago, door verbetering van de uithangborden, lichtreclames en menuhouders. Het heeft meer bepaald betrekking op de Kaasmarkt en bestaat erin de handelaars te sensibiliseren en te adviseren bij de keuze van een kwaliteitsvol uithangbord. Daarnaast kent het een premie toe voor de plaatsing van een nieuw uithangbord.

Verbetering van de openbare ruimte en de mobiliteit

Sinds 2006 heeft de Stad een 'comfortzone' rond de Grote Markt gecreëerd²². Die zone heeft als functie het autoverkeer in het stadscentrum te verminderen door het verkeer en de parkeervoorzieningen te reorganiseren. De snelheid is er momenteel beperkt tot 30 km/u. Er loopt een project voor de herinrichting van de wegen in de voetgangerszone aan de rand van de Grote Markt. De vorm en de bestaande materialen (bolle porfierkeien, arduin) worden behouden op het plein en in de kleine straatjes die rechtstreeks op het plein uitkomen, zodat een continue en coherente eenheid ontstaat rond de beschermde site. Voor de andere straten wordt een oplossing voorgesteld om het gebruikscomfort voor voetgangers, fietsers en personen met beperkte mobiliteit (PBM) te garanderen: ze worden vlak ingericht. Een arduinen watergoot zorgt voor de afscheiding tussen de 'platine' plaveistenen van de aan de rooilijn grenzende zones (meestal gebruikt voor de voetpaden) en de gezaagde porfierkeien van de middenzone van de

²¹ zie fiche 2-7-2022 - deel 2

²² zie fiche 4.11.27 - deel 2

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed Beheerplan - 2012-2015



weg (meestal voor bestrating gebruikt), zodat het traditionele patroon van de wegen wordt aangegeven door de materialen.

Bevorderen van kwaliteitsvol toerisme

Dit luik omvat de volgende doelstellingen:

- Het versterken van de toeristische aantrekkingskracht door ondersteuning van Brussels International Tourism & Congresses (BITC), zowel op het vlak van onthaal als wat de promotie ten aanzien van externe markten betreft.
- Het ontwikkelen van een dynamisch imago van de Stad en haar imago verbeteren.

Lichtplan voor de Grote Markt

Op 17 november 2005 keurde het College van burgemeester en schepenen van de Stad Brussel het bijzonder bestek goed betreffende de opening van de dienstenmarkt met betrekking tot de 'Volledige ontwerperopdracht voor de opwaardering van de erfgoedkwaliteit van de Grote Markt van Brussel door verlichting en klank- en lichtspel' opgesteld door Beliris, in overleg met de Stad Brussel²³.

Dit project omvat:

- de openbare verlichting;
- de verlichting van alle gevels van de Grote Markt;
- de feestverlichting, met de uitrusting voor feesten en de 'klank- en lichtinstallatie'.

Het wordt gezamenlijk opgevolgd door Beliris, het Kabinet van de Burgemeester en dat van de Schepenen van Openbare werken, van Cultuur en van Erfgoedbescherming van de Stad Brussel, door de departementen Wegeniswerken, Stedenbouw (Cel Historisch erfgoed) en Cultuur van de Stad Brussel, door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (directie Monumenten en landschappen) en door de Koninklijke commissie monumenten en landschappen.

Andere projecten moeten nog worden onderzocht, zoals:

- Voor de goederen die zijn ingeschreven op de werelderfgoedlijst van de UNESCO:
 - instandhouding en restauratie van het interieur van de (privé)huizen:
sensibiliseringscampagnes, subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Stad Brussel voor de beschermde interieurs, technische bijstand door de Stad Brussel.
- Voor de UNESCO-bufferzone:
 - opzetten van een hulpprogramma voor de restauratie van niet-beschermd gebouwen en voorzieningen van patrimoniaal belang in de bufferzone;
 - subsidiëringsstrategieën (openbare en privé-investeerders?);
 - technische bijstand door de Stad Brussel en controle van de uitvoeringskwaliteit van de werkzaamheden;
 - sensibilisering van het publiek.

²³ Zie fiche 4.11.29 – deel 2



7. Beheer: doelstellingen en actieplannen

7.1. Definitie van de doelstellingen

Vertrekkende van een totaalbeeld van de site, haar waarden en haar uitdagingen, wordt het beheerplan opgebouwd rond **vijf strategische doelstellingen**:

1	Beheer van het goed
2	Behoud van het erfgoed door de integriteit en authenticiteit ervan te verzekeren
3	Ontwikkeling van een functioneel evenwicht tussen handel en huisvesting
4	Verbetering van de leefomgeving
5	Sensibilisatie, promotie, uitwisseling en ontwikkeling op het vlak van toerisme

Het eerste doel is transversaal met de andere vier thematische doelstellingen.

De thematische doelstellingen (2 tot 5) zijn opgesteld op basis van het algemene beleidsprogramma van de Stad tijdens de huidige ambtsperiode (2006-2012), als omkadering van alle lopende acties:

2. Behoud van het erfgoed door de integriteit en authenticiteit ervan te verzekeren

“Het vergroten van de aantrekkingskracht van de stad kadert in een algemene strategie van de gemeente om haar economie te stimuleren en haar erfgoed op te waarderen”²⁴.

3. Ontwikkeling van een functioneel evenwicht tussen handel en huisvesting

“Verbeteren van het beleid inzake het ingebruiknemen van de woningen boven handelszaken”²⁵

“In het kader van de eigendommen van de gemeente en het OCMW, de ontwikkeling van nieuwe handelszaken stimuleren met het oog op diversiteit en kwaliteit van het handelaanbod”²⁶

4. Verbetering van de leefomgeving

“Versterken van de mechanismen voor de herwaardering van de woonomgeving, zodat gezinnen in hun wijk kunnen blijven wonen”²⁷

“Mobiliteit: Brussel mobieler en voetgangersvriendelijker”²⁸

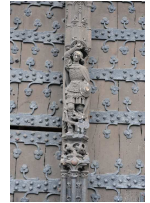
²⁴ *Brussel, Stad van en voor iedereen*, Stad Brussel 2006-2012, Algemeen beleidsprogramma, 2^e doelstelling, B, punt 2

²⁵ idem, 1^e doelstelling, punt 1.

²⁶ idem, 2^e doelstelling, B, punt 3

²⁷ idem 6^e doelstelling, B, punt 1

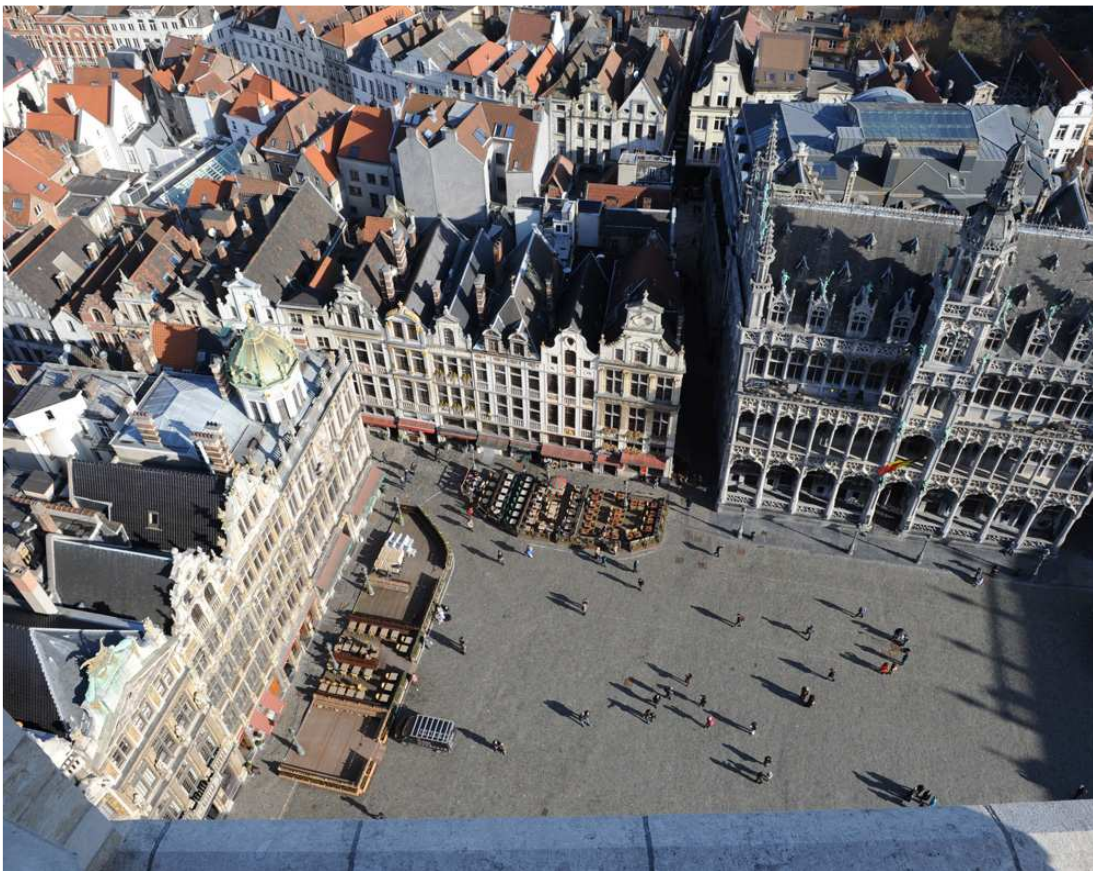
De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed Beheerplan - 2012-2015



5. Sensibilisatie, promotie, uitwisseling en ontwikkeling op het vlak van toerisme

“Goedkeuren van een nieuw meerjarenplan voor het toerisme, op basis van een nieuwe coördinatie tussen alle betrokken partijen en uitgaande van de verwachtingen van de toeristen”²⁹

De 5 strategische doelstellingen zijn opgedeeld in 18 specifieke doelstellingen en 46 actieplannen



Uitzicht op de Grote Markt vanaf de top van het Stadhuis

²⁸ idem, 6^e doelstelling, F, punt 1

²⁹ idem 2^e doelstelling - B, punt 2



7.2. Specifieke doelen en actieplannen

De 46 actieplannen worden voorgesteld in de vorm van fiches. Die beschrijven de context van de actie, de doelstellingen, de projecten, de begeleiding, de partners, de planning, de middelen, de evaluatie van de actie door de indicatoren en bevatten een herhaling van de reeds uitgevoerde acties.

Alle fiches worden voorgesteld in deel 2 van het beheerplan.

Strategische doelstelling 1		
Beheer van het goed		
Specifieke doelstelling 1	Een specifiek beheer van de site verzekeren	
Actieplannen	1. Oprichting van een begeleidingscomité - GROTE MARKT, Unesco-erfgoed	9
	2. Aanpassing van de organisatie en de bevoegdheden van de stadsdiensten aan de uitdagingen met betrekking tot het erfgoed	11
	3. Oprichting van een transversaal netwerk tussen de diensten om de acties van het beheerplan op te volgen	17
	a. Coördinatie en opvolging van het beheerplan	17
	b. Organiseren van opleidingen over het beheer van het werelderfgoed voor alle betrokken diensten	19
	c. Creatie van een gemeenschappelijke databank, GIS	21
	4. Coördinatie van de kwesties rond duurzame ontwikkeling van Agenda 21 met het beheerplan voor de Grote Markt	25
Specifieke doelstelling 2	Ontwikkeling of aanpassing van een wettelijk kader en de toepassing ervan	
Actieplannen	5. Juridisch statuut voor de bufferzone	27
	6. Beleid voor de bescherming van het erfgoed, monumentenlijsten	29 31
	7. Bijzonder bestemmingsplan - BBP	33
	8. Gemeentelijke zonale stedenbouwkundige verordening 'Grote Markt Unesco-erfgoed' - Commerciële uitdrukking - GZSV	
	9. Zone die aan het voorkeepsrecht onderworpen is	37
	10. Opvolgen van overtredingen en repressiemaatregelen	43
Specifieke doelstelling 3	De middelen inzetten om het beheer van de site te garanderen	
Actieplannen	11. Subsidiebeleid	45
	a. Toekennen van subsidies voor alle conserveringswerkzaamheden aan beschermd erfgoed	45
	b. Verdelen en benutten van de bestaande subsidies. Instellen van specifieke premies voor gevoerde strategieën. Aantrekken van openbare en privé-investeerders.	47
Specifieke doelstelling 4	De verschillende doelgroepen en partijen, en in het bijzonder de inwoners en handelaars uit de wijk erbij betrekken	
Actieplannen	12. Oprichting van de Adviescommissie van de Handelaars en wijkforums - NOG TE BEPALEN	49



Strategische doelstelling 2

Behoud van het erfgoed door er de integriteit en authenticiteit van te verzekeren

Specifieke doelstelling 5	Controle, behoud en onderhoud van de beschermde Grote Markt - site	
Actieplannen	13. Regelmatige inspecties van de gevels van de huizen op de Grote Markt	53
	14. Restauratie van de gevels van de huizen op de Grote Markt	57 61
	15. Behoud en restauratie van het interieur van huizen die eigendom zijn van de stad en van privé-eigenaars	61
	a. Restauratieproject van de huizen nrs. 13-14 op de Grote Markt	65
	b. Opvolging van de ingediende vergunningen bij de directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	67 71
	16. Restauratie en onderhoud van het Stadhuis	75
	17. Restauratie en onderhoud van het Broodhuis	
	18. Urgentieplan voor de beschermde Grote Markt en van de bufferzone	

Specifieke doelstelling 6	Controle, behoud en onderhoud van de bufferzone	
Actieplannen	19. Beschermde gebouwen	77
	20. Niet-beschermde gebouwen	81
	21. Gemeenschappelijke strategieën voor beschermde en niet-beschermde gebouwen	85

Specifieke doelstelling 7	Harmonisatie van de kwaliteit van de gevels van handelszaken in de bufferzone	
Actieplannen	22. Verbetering van het commerciële imago	89
	a. Pilotproject uithangborden - Kaasmarkt	89
	b. Pilotproject winkelramen - Grasmarkt	95



Strategische doelstelling 3

Ontwikkeling van een functioneel evenwicht tussen handel en huisvesting

Specifieke doelstelling 8	Promotie van de huisvesting en herbestemming van leegstaande woonoppervlakten	
Actieplannen	23. Renovatie van leegstaande verdiepingen boven handelszaken	99
	24. Renovatie van leegstaande gebouwen en verlaten terreinen	103
Specifieke doelstelling 9	Inplanting van aantrekkelijke handelszaken in overeenstemming met het imago van de wijk en de behoeften van de inwoners en bezoekers van de wijk	
Actieplannen	25. Diverse, kwaliteitsvolle handelszaken	109
	a. Diverse Atrium-projecten	109
	b. Organisatie en coördinatie van een werkgroep binnen verschillende kabinetten en diensten met als doel de wildgroei van nachtwinkels in de Unesco-zone te stoppen	113



Strategische doelstelling 4		
Verbetering van de leefomgeving		
Specifieke doelstelling 10	De levenskwaliteit in de gebouwen verbeteren	
Actieplannen	26. Opwaardering van de binnenruimten van huizenblokken	117
Specifieke doelstelling 11	Verbetering van de openbare ruimte	
Actieplannen	27. Beperking van de verkeersdrukte en opwaardering van de openbare ruimte	119
	28. Verfraaiing van de straten en doodlopende steegjes	127
	29. Verfraaiing door verlichting	129
	30. Onderhoud en ontwikkeling van het stadsmeubilair	133
	31. Onderhoud en ontwikkeling van het horecameubilair	135
	32. Ontwikkeling van de bewegwijzering - wegmarkering en toeristisch	137
Specifieke doelstelling 12	Beheer van de openbare netheid	
Actieplannen	33. De technische en organisatorische werkwijze van de stadsdiensten aanpassen met betrekking tot het onderhoud van de openbare ruimte van de beschermde site en de bufferzone	141
	a. Reiniging van de Unesco-zone met water	141
	b. Bestrafing van overtredingen op gebied van de openbare netheid	143
	c. Verwijdering van graffiti op de gevels	145
Specifieke doelstelling 13	Beheer van geluidsoverlast	
Actieplannen	34. Evaluatie en beheer van geluidsoverlast - NOG TE BEPALEN	147



Strategische doelstelling 5
Sensibilisatie, promotie, uitwisseling en ontwikkeling op het vlak van toerisme

Specifieke doelstelling 14	De verschillende partijen en in het bijzonder de inwoners van de site sensibiliseren	
Actieplannen	35. Museum van de Stad	151
	36. Creatie van een 'Unesco-uitstalraam'	155
	37. De erkenning van het unieke erfgoed van de Grote Markt formeel bekend maken	157
	a. De zichtbaarheid van het Unesco-label op de website van de Stad vergroten	157
	b. Aanbrengen van QR-codes op de monumenten	159
	38. Opstellen van publicaties voor meer erkenning en begrip van de site, verspreiding onder een breed publiek	161
Specifieke doelstelling 15	Ervaringen uitwisselen met andere Werelderfgoedsteden	
Actieplannen	39. Deelnemen aan de Organisatie van Werelderfgoedsteden - OWHC (Organisation of World Heritage Cities)	167
	40. Uitwisselingen met internationale instellingen: ICOMOS enz.	169
Specifieke doelstelling 16	Bevordering van toerisme van topkwaliteit	
Actieplannen	41. Begeleiding van bezoekers	171
	42. Creatie van interessante routes (erfgoed, winkels enz.)	173
	43. Sensibilisering van het publiek en de toeristen	175
Specifieke doelstelling 17	Overeenstemming evenementen / historisch kader	
Actieplannen	44. Kwalitatieve evenementen promoten	177
	a. Cel 'Evenementen'	177
	b. Feestelijke verlichting	179
Specifieke doelstelling 18	Bevordering van handelszaken van topkwaliteit	
Actieplannen	45. Commercieel interessante openingsuren en activiteiten bevorderen die aangepast zijn aan het publiek en aan de toeristische functie van de wijk	181
	46. Informatie over en promotie van handelszaken	185



8. Opvolging en uitvoering van het beheerplan

Het opstellen van dit beheerplan moet worden gezien als het begin van een actief beheer en als motor van de strategische ontwikkeling voor het behoud en de opwaardering van de Grote Markt en haar bufferzone.

Gedurende de volgende drie jaar zijn er verschillende coördinatievergaderingen gepland om de uitvoering en opvolging van de verschillende acties te verzekeren. Ze zullen worden geëvalueerd aan de hand van de indicatoren die werden vastgesteld bij de formulering van de verschillende projecten.

Het beheerplan telt de volgende stappen:

- vergaderingen van de verschillende coördinatiecomités;
- opvolging en evaluatie van de projecten (indicatoren), elk jaar;
- opstellen van tussentijdse rapporten;
- herziening van het plan over 3 jaar.



9. REFERENTIES

Etude historique et architecturale des maisons de la Grand-Place - 1999, ongepubliceerd document.

CORDEIRO Paula - architecte - maître es Sciences in erfgoedbehoud
HEYMANS Vincent - kunsthistoricus, doctor in de filosofie en letteren
LAMBERT Cécile - kunsthistorica
LAOUREUX Denis - kunsthistoricus

The Grand-Place of Brussels in *Historical Constructions 2001*, p. 1151-1158, voorgesteld tijdens het "3rd International Seminar – Historical Constructions 2001, Possibilities of numerical and experimental techniques", Guimarães, Portugal, Universidade do Minho, 7-8-9 november 2001. Paula Cordeiro.

Les maisons de la Grand-Place, onder leiding van V. Heymans, Uitgeverij CFC-éditions, vierde druk december 2011.

Relevé graphique, analyse des matériaux et de l'état de conservation des façades (2000-2002), ongepubliceerd document;

Restauratieproject voor de gevel van het huis Den Ezel (2003-2004), ongepubliceerd document.

CORDEIRO Paula – architecte
MARTOU Marie-Noëlle, architecte

The Grand-Place of Brussels. The XIXth century restoration: Diversity of materials and structures in *Construction History*, p. 623-634, voorgesteld op het "1st International Congress on Construction History", Madrid, Spanje, Instituto Juan de Herrera, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, 20-24 januari 2003. Paula Cordeiro.

As casas da Grand-Place em Bruxelas. Estudo histórico e arquitectónico
in *Património estudos* n° 5, p. 22-31, Instituto Português do Património Arquitectónico, 2003. Paula Cordeiro en Vincent Heymans.

As casas da Grand-Place de Bruxelas. Análise de construções históricas : aspectos teóricos e implicações práticas – caso de estudo do n° 39 Grand-Place in 3° *ENCORE*, p. 635-644, voorgesteld tijdens de "3° Encontro sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios" Lisboa, Portugal, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 26 tot 30 mei 2003; Paula Cordeiro en Marie-Noëlle Martou.

Evolution du bâti dans l'Ilot Sacré (2003-2007) - 21 delen, ongepubliceerd document.

CORDEIRO Paula – architecte
HENKINET Catherine - kunsthistorica
JADOT Caroline - planologe
SCHWAIGER Annick - kunsthistorica

De Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed Beheerplan - 2012-2015



De restauratie van den Ezel, een gevel op de Grote Markt van Brussel in M&L - Monumenten & Landschappen 24/3, mei-juni 2005, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel; Paula CORDEIRO en Marie-Noëlle MARTOU.

Prise en compte d'un patrimoine mondial au travers de mesures urbanistiques : La Grand-Place de Bruxelles in Conservation in changing societies, Heritage and development, RLICC 30 jaar, Leuven 22-25 mei 2006, Paula CORDEIRO en Sarah MOUTURY.

La Grand-Place de Bruxelles, Patrimoine mondial Unesco – Rapport annuel 2005, ongepubliceerd document, januari 2006, Stad Brussel en Brussels Hoofdstedelijk Gewest - Directie Monumenten en Landschappen

Bruxelles-Ville, Quartier Unesco – Grand-Place – Etat des lieux du quartier et propositions d'actions dans le cadre de Beliris, ongepubliceerd document, mei 2009, Stad Brussel, Afvaardiging voor de ontwikkeling van de stad en Cel Historisch erfgoed



10. COLOFON

Coördinatie

Stad Brussel, Departement Stedenbouw, Cel Historisch erfgoed

Ontwerp en uitvoering

Stad Brussel

Kabinetten van de burgemeester, van de schepenen voor Stedenbouw, voor Toerisme, voor Gemeentelijke eigendommen, Openbare Netheid en Informatica, Openbare Werken, Handel en Cultuur

Departementen: Stedenbouw, Handel en Grondregie van de gemeentelijke eigendommen, Cultuur, Wegeniswerken, Openbare Netheid en Informatica

Afvaardiging voor de ontwikkeling van de stad

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Directie Monumenten en Landschappen

Visitbrussels

Atrium

Consultants

Brussels Hoofdstedelijk Gewest - BROH

Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen

ICOMOS

Medewerking

Wijkcomités

Handelaarscomités

Contact

Stad Brussel, Departement Stedenbouw, Cel Historisch erfgoed
Anspachlaan 6, 1000 Brussel

Paula CORDEIRO

Architecte, coördinatrice van het beheerplan

paula.cordeiro@brucity.be

Tel. 00.32.2.279.31.36