

Betreft : HUIS SEBRECHTS
Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij verkoop

Adres : Beenhouwersstraat 24 en 26
8000 Brugge

1. Randvoorwaarden

Het betreft één kadastraal perceel waarop twee hoofdgebouwen (24-26). Beide hoofdgebouwen zijn opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed (cfr. infra) en nr. 24 is beschermd als monument (MB 16 december 1991).

I. Beenhouwersstraat 24.

a. Beschrijving (inventaris VIOE)

Zogenaamd "Hof Sebrecchts" cf. woning met bijhorende kliniek van professor-dokter J. Sebrecchts (1885-1948), oorspronkelijk met uitgestrekte tuin tot aan de Oude Zak, nu openbaar stadspark zogenaamd Professor Dr. J. Sebrechtspark.

Dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder hoog mansardedak (leien en Vlaamse pannen; dakkapel), gebouwd kort na 1762 op vraag van koopman Joseph van Severen. Grondige restauratieplannen opgemaakt naar ontwerp van architect P. en Ph. Viérin (Brugge) en werken voorzien vanaf 2002. Verankerde en beschilderde bakstenen lijstgevel afgewerkt een gestuct hoofdstel onder de houten gootlijst. Twee smalle kelderopeningen rechts. Segmentboogdeur van circa 1750 in geprofileerde, rococo-omlijsting van arduin met rocaillesluitsteen en druiplijstje; steenhouwermerken uit tweede helft 18^{de} eeuw te identificeren met N. Paternotte (Arquennes); eiken- houten opgeklampte deur, vermoedelijk uit de 18^{de} eeuw doch met vernieuwde buitenbekleding (1928?), gestrekte tussendorpel en bovenlicht met sierlijk smeedijzerwerk. Aangepaste rechthoekige vensters op arduinen onderdorpels en schuiframen (1928) met roedeverdelingen naar 18^{de} eeuws model en ingewerkte rolluiken.

Aan tuinzijde, eenvoudige verankerde bakstenen lijstgevel afgelijnd door bepleisterd entablement en bekroond door drie dakkapellen. Licht getoogde openingen onder strek. Interieur. Hoofdgebouw deels onderkelderd: twee kelders onder gedrukte tongewelven toegankelijk via natuurstenen trap. Inkomhal met aansluitend trappenhuis en centrale middengang waarop salons uitkomen; wit-zwart marmeren tegels. "Garderobe" met marmeren schouw en stucboezem versierd in Lodewijk XVI-stijl. In "Groen salon" onder meer wandbespanning op jute met imitatiegoudlederhang en grijs marmeren schouw en rijk beklede boezem. Oorspronkelijke rookkamer met kamerhoge wandbespanning beschilderd met allusies op muziek, handel, kunsten en ode aan de Genoegens van het Leven (XVIII of XIX?); mahoniehouten schouw en stucboezem met médaillon waarin ode aan de Liefde. In het linker salon aan tuin, marmeren schouw in Directoirestijl en

rococogetinte boezem; soortgelijk rechter salon. Keuken met monumentale haard op zwartmarmere wangen in volutevorm. Eikenhouten bordestrap met trappalen voorzien van rijkelijk rococosnijwerk en houten borstweringen met vlakke spijlen in balustervorm; ter hoogte van het bordes, groot rondboogvenster voorzien van glasschildering, getekend "A. VINCENT / 1896" met historiserende uitbeelding van Jan Breydel en Pieter de Coninck.

Rechts, voormalige paardenstallen en een uitzonderlijk aan de straat gelegen koetshuis; vier traveeën en één bouwlaag onder gemansardeerd zadeldak (Vlaamse pannen), uit XVIII doch verbouwd in 1928 onder meer aan zijgevel.

Uiterst rechts, sierlijk, smeedijzeren hekken, als afsluiting van het achterliggende Professor Sebrechtspark; het hek is afkomstig van het voormalige staatsieplein van hotel "d'Hanins de Moerkerke" aan de Witteleertouwersstraat (nummers 1-1b cf. 18nB Brugge, Zuid, pagina 254).

In "ANNO / 1928" - cf. jaarcartouches - uitgebreid met kliniekgebouw (nummer 26) opgetrokken naar ontwerp van architect J. Viérin (Brugge) in historiserende stijl, nu ingericht als woning.

b. Kunsthistorische randvoorwaarden (conform advies OE Vlaanderen – zie plan in bijlage):

- **Beenhouwersstraat 24, Zg. Huis Sebrechts beschermd als monument - MB 16 december 1991**
- Aangezien het een beschermd monument betreft dient er steeds rekening mee gehouden te worden dat Onroerend Erfgoed Vlaanderen:
 - o **machtigingen** kan/moet geven voor onderhoudswerken of ingrepen aan het pand
 - o een **bindend advies** geeft in het kader van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning voor restauratie, verbouwing, herbestemming, enz.
- **Het volledige gebouw heeft een hoge erfgoedwaarde, er dient dus uitgegaan te worden van maximaal behoud van zowel exterieur als interieur.**

Dit betekent oa. behoud en restauratie van de oorspronkelijke ruimte-indeling zowel op de gelijkvloerse als eerste verdieping.

Hierbij wordt aandacht gevraagd voor behoud van de waardevolle bevoering in de centrale hal en gangen en in de kleine ontvangstkamer rechts van de inkom. Het glazen inkomsas wordt bij voorkeur verwijderd.

Later geplaatste tussenwanden die de oorspronkelijke configuratie van de ruimtes aantasten, kunnen best verwijderd worden.
- Het interieur is uitzonderlijk waardevol..

Dit betekent behoud van alle waardevolle decoratieve elementen en schrijnwerk, i.e. vloeren, binnendeuren, omlijstingen, schouwen en schouwmantels, lambriseringen, laat 18^{de}-eeuwse en vroeg 19^{de}-eeuwse kasten (bv. thv. trap en thv. achterdeur), ...

De aanpak van de interieurs vereist een professionele restauratie door gekwalificeerde en ervaren restaurateurs
- Het gebrandschilderd glas-in-loodraam van de traphal (uitgenomen en in depot geplaatst door de stad Brugge) dient gerestaureerd en teruggeplaatst te worden.

- In de keuken (ruimte 0.27) is de balkenzoldering opnieuw vrij te maken om aldus de oorspronkelijke ruimtelijkheid te herstellen. In diezelfde keuken in de monumentale barokke schouw integraal te behouden.
Het dienstliftje is bij voorkeur te behouden, alsook twee 18^{de}-eeuwse spindedeuren (nu bekleed met plaatmateriaal)
- Op de 1^{ste} verdieping kan de wand tussen ruimte 1.29 en 1.30 en tussen ruimte 1.21 en 1.22 best worden verwijderd zodat de 18^{de}-eeuwse indeling wordt hersteld.
- In ruimte 1.28 kan eventueel een bijkomende traditionele vensteropening worden voorzien naar model van ruimte 1.29/1.30.
- De verfpakketten die bewaard zijn op de wanden, plafond, schrijnwerk, etc. dienen maximaal behouden te blijven.
Nieuwe kleurstellingen zijn, in overleg met specialisten van DME en Onroerend Erfgoed Vlaanderen, te kiezen en te baseren op de resultaten van het materiaal-technisch onderzoek. De marmerimitatieschilderingen inkom- en traphal dienen bij voorkeur gerestaureerd/hernomen te worden op gelijkvloerse verdieping tot aan portaal achterdeur en in volledige trapkoker. Hall op verdieping kan op andere manier (monochroom) worden afgewerkt.
- In het salon aan straatzijde, links van de inkomdeur (ruimte 0.18) kan het behangpapier uit 1928 worden vervangen door ander passend behang.
- In het salon aan straatzijde, rechts van de inkomdeur (ruimte 0.29) zijn schouw en schouwmantel te behouden, alsook de kast in laat 18^{de}- eeuws stijl. De bevloering in marmermozaïek met sobere art nouveau motieven is maximaal te behouden.
- Het uitzonderlijke behangpapier met chinoiserieën in (1^{ste} V - ruimte 1.20) dient maximaal in situ bewaard te blijven op de noordoostelijke en zuidelijke wand. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden om een optimale conservatie te garanderen. Eventueel kunnen voorzetwanden worden geplaatst.
- Maximaal behoud en herstel van alle buitengevels wordt vooropgesteld.
Het 20ste-eeuwse rookkanaal tegen de rechter zijgevel kan eventueel gesloopt worden.
Bijkomende dakdoorbrekingen in de mansardekap, kunnen overwogen worden met een maximum van 3 per gevelzijde. Nieuwe dakkapellen kunnen eventueel worden uitgewerkt in subtiele hedendaagse vormgeving of naar model van de bestaande. Voorkeur gaat weliswaar naar bijkomende vensteropeningen in de binnendakvlakken.
- Aan straatzijde en rechts van het hoofdvolume bevindt zich een éénlaags volume onder mansardedak dat voorheen behoorde tot de koetsgebouwen/bijgebouwen. Dit gebouw heeft een hoofdzakelijk stadslandschappelijke waarde en is in die zin te behouden als volume.

c. Ruimtelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden

Algemeen:

- Behoud hoofdvolume cfr. bovenstaande
- Het voormalig koetsengebouw aan straatzijde bevat inwendig geen waardevolle elementen en werd reeds herhaaldelijk verbouwd.
Binnen dit volume bestaat de mogelijkheid om aan straatzijde 1 garagepoort te

voorzien. Aan tuinzijde is het eventueel mogelijk dit gebouw te verbouwen tot garages/carports (gaanderij vanaf binnentuin).

- Er kan onder geen beding toegang voor motorvoertuigen genomen worden via het park.

Zone max. 30% terreinbezetting, 1bwlq + dak :

- Aan tuinzijde en rechts van het beschermde hoofdgebouw bevinden zich éénlaagse aanbouwen van de 1^{ste} helft 20^{ste} eeuw die in aanmerking komen voor sloop.
- Vervangende nieuwbouw zal in functie staan van de hoofdbestemming van het beschermde pand en beperkt zijn tot maximaal één bouwlaag met hellend dak. Maximaal 30% van de tuinzone rechts van dit hoofdvolume en met als uiterste grens van de bebouwing de eindgevel van het hoofdvolume. De nieuwe architectuur zal kwalitatief zijn, en zal zich richten op de historische achtergrond en kwaliteiten van de site.
- **Carports & garages** worden uitgesloten omdat ze **onaanvaardbaar** vanuit erfgoedstandpunt en vanuit het maximaal behoud van het groen karakter van het parklandschap.
- Elke wijziging/vernieuwing van de volumes dient zich ruimtelijk **steeds ondergeschikt** op te stellen **t.o.v. het beschermde monument**.
- Afsluitingen naar park : groene levende haag in streekgebonden struiken (taxus baccata of fagus sylvatica) met minimale hoogte van 2.00m.
- Maximaal 30% te verharden als terrassen, tuinpaden enz.

II. Beenhouwersstraat 26, zg. dag-kliniek

a. Beschrijving (inventaris VIOE)

Huis Sebrechts werd "ANNO / 1928" - cf. jaarcartouches - uitgebreid met kliniekgebouw (nummer 26) opgetrokken naar ontwerp van architect J. Viérin (Brugge) in historiserende stijl, nu ingericht als woning.

b. Kunsthistorische randvoorwaarden (conform advies OE Vlaanderen):

- De erfgoedwaarde van dit pand wordt in hoofdzaak bepaald door de **stadslandschappelijke waarde** van het hoofdvolume aan straatzijde en de typisch Brugse neostijl van de gevels en volume. De gevels zijn rijkelijk uitgewerkt en zijn een meerwaarde voor het straatbeeld. **Behoud van dit volume is dus het uitgangspunt.**
- Het interieur is echter heel sober en kan ingrijpend verbouwd worden.
- De **open patio**-ruimte die aansluit op het salon 1.20 in huis Sebrechts dient behouden te blijven om lichttoetreding in het salon te garanderen.

c. Ruimtelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden

Algemeen:

- De **open** patio-ruimte die aansluit op het salon 1.20 in Huis Sebrecchts dient behouden te blijven.
- De bestaande bouwvolumes van de dagkliniek gelegen achter de te behouden straatvleugel kunnen eventueel in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw.
- De **uiterste bouwdiepte** van het nieuwe hoofdvolume wordt dan bepaald op max. 18m aansluitend op de bestaande zijgevel links van het huis Sebrecchts. Maximaal aantal bouwlagen: twee afgedekt met hellend dak

Uitbreidingszone max. 1 bouwlaag + dak

- Op de begane grond is een beperkte uitbouw aan het hoofdvolume en aansluitend op de nieuwe hoofdfunctie mogelijk van maximaal één bouwlaag met hellend dak.
- Elke wijziging aan de volumes dient zich ruimtelijk **steeds ondergeschikt** op te stellen **t.o.v. het beschermde monument**.
- Er kan onder geen beding toegang voor motorvoertuigen genomen worden via het park.
- Elk gebruik van de tuinzones als parking bij het pand is uitgesloten. Uitbouwen/bijgebouwen voor garages/carports of aanleg van parkeerplaatsen in de tuinen zijn uitgesloten.

III. Tuinzone aan parkzijde

a. Beschrijving

De tuinzone maakt integraal deel uit van het publiek toegankelijke Sebrechtspark. De tuinzone werd ook opgenomen in het **Open Ruimte Beleidsplan, met name integraal behoud van het waardevolle stadspark.**

Park Sebrecchts- Beknopte historiek (inventaris openruimtebeleidsplan)

Op de plaats van het huidige Sebrechtspark hebben de grauwezusters van Sint- Elisabeth al in de 15de eeuw hun moestuin. Net als de andere contemplatieve kloosters is ook dit in 1784 door een decreet van keizer Jozef II afgeschaft. Het complex wordt openbaar verkocht. De luthof wordt twee eeuwen lang privé-bezit. In 1885 komen de tuin en het 18de-eeuwse woonhuis aan de Beenhouwersstraat in het bezit van stadsarchivaris Louis Gilliodts-van Severen. De parkaanleg dateert uit die tijd. In 1928 worden tuin en huis aangekocht door Jozef Sebrecchts (1885-1948), bekend chirurg van het Sint-Janshospitaal en professor aan de Leuvense universiteit. In 1958, 10 jaar na het overlijden van professor Sebrecchts, komt het eigendom in handen van de overheid, die er diensten van het Ministerie van Financiën in onderbrengt. De waardering en de zorg voor de tuin verdwijnen en er worden plannen getekend om er een groot administratief centrum te verwezenlijken. Het park wordt omgevormd tot parkeerplaats en de moestuin wordt een onherkenbare wildernis. Het complex komt in 1981 in stadsbezit en dadelijk realiseert men een nieuwe aanleg voor de tuin. De siertuin krijgt zijn vroeger karakter terug en de moestuin wordt omgevormd tot een meer eigentijds stukje groen beschermd door bomen en een beukenhaag. Het stadspark opent in mei 1982 zijn poorten.

Huidige eigenschappen van het park:

De waardevolle en zeldzame grote bomen en de hoofdstructuren van de vroegere private tuin werden in de parkaanleg behouden, waardoor het park nog steeds getuigt van de passie voor bomen en bloemen van de vroegere eigenaars. Het ligt verborgen achter oude stadswoningen van Oude Zak, Beenhouwersstraat en Moerstraat, en is daardoor amper in het straatbeeld aanwezig. Ondanks deze omslotenheid die een ingetogen en rustige sfeer schept, wordt het park erg druk bezocht; het is een erg geliefde plek voor de jeugd van enkele scholen uit de directe omgeving, en het speelplein wordt eveneens erg gewaardeerd door kinderen van de buurt.

b. Randvoorwaarden:

Tuinzone: 0% bebouwing

- **De (kadastrale) opsplitsing van woning en park dient de oorspronkelijke relatie tussen huis en park te respecteren en dus een zekere visuele openheid aan te houden, bij voorkeur uit te werken met levend groen.**
- De private tuinzones achter de hoofdvolumes van nr. 24 en 26 zijn expliciet onbebouwbaar (0%) en zijn maximaal aan te leggen als groene zone, waarbij de nieuwe tuinaanleg zich richt op de historische achtergrond en kwaliteiten van de site, en een waardige overgang vormt naar het publieke park.
- Afsluitingen naar park : groene levende haag in streekgebonden struiken (taxus baccata, fagus sylvatica) met minimale hoogte van 2.00m
- Maximaal 15% van de zone te verharden als terrassen, tuinpaden enz.
- Er kan onder geen beding toegang voor motorvoertuigen toegestaan worden via het park. Elk gebruik van de tuinzone als parking bij het pand is uitgesloten.
- Het plaatsen van bijkomend volumes (vb. garages, carport, bergingen) in de tuinzone is onaanvaardbaar vanuit erfgoedstandpunt en vanuit maximaal behoud van het groen karakter van het parklandschap.

IV. Functionele invulling: bestemmingsmogelijkheden

Gelet op de uitzonderlijke ordonnantie en samenhang van **Beenhouwersstraat 24, het beschermde huis Sebrechts**, waarbij als randvoorwaarde gesteld is dat gelijkvloers en eerste verdieping één geheel blijven, dringt zich als **hoofdbestemming** voor het hoofdgebouw in de eerste plaats een **woonbestemming** op, al dan niet gekoppeld aan bv. **een private praktijk/kantoren/gastenkamers** van/voor de toekomstige bewoners als **nevenbestemming**.

Hierdoor kan de configuratie en decoratieve inrichting van het huis opnieuw volop tot zijn recht worden gebracht.

De zolders van het 18^{de}-eeuwse huis Sebrechts, die momenteel ook toegankelijk zijn vanuit nr. 26 kunnen eventueel betrokken worden bij een afzonderlijke herbestemming van het pand nr. 26.

De recentere gebouwdelen, **Beenhouwersstraat 26**, kunnen gelet op het karakter van het pand zelf en het woonkarakter van de Beenhouwersstraat eveneens best als

hoofdbestemming een **woonbestemming** krijgen.

Ondanks de twee bouwlagen van het hoofdvolume leent het pand zich gezien zijn oppervlakte, omvang en volume voor eventuele opsplitsing in **meerdere woonentiteiten** (conform art. 29) of inrichting voor **cohousing**, of benut voor wonen met als **nevenbestemming gastenkamers**.

Het is wellicht te klein van omvang om op rendabele manier in te richten i.f.v. zorgwonen of serviceflats.

De gelijkvloerse verdieping kan als **nevenbestemming** ook altijd een afzonderlijke **commerciële functie, restaurant, drankgelegenheden** (*aangevuld vanuit suggestie agendacomité i.f.v. park*), **kantoorfunctie, vrij beroep** krijgen.

Hotels, autonome logiesverblijven en vakantiewoningen zijn uit te sluiten gelet op het gevoerde beleid van hotelstop en vakantiewoningstop.

De mogelijke herbestemming van de panden zal mee bepaald worden door de brandpreventievoorschriften. Zo te verregaande ingrepen noodzakelijk zijn, die afbreuk doen aan de oorspronkelijke constructie en niet verenigbaar zijn met het behoud van kunsthistorisch waardevolle delen, dan moet de toekomstige herbestemming herbepaald worden vanuit het gewenste maximaal behoud.

V. Parkeerproblematiek.

Een cruciaal knelpunt in de herbestemming is de nood aan parkeeraccommodatie. De Gemeentelijke Verordening op het bouwen,... legt voor elke opsplitsing/herbestemming strikte randvoorwaarden op met betrekking tot parkeeraccommodatie.

Gelet op het beschermd karakter van Beenhouwersstraat 24, huis Sebrechts, kan geen garage ingebracht worden in dit hoofdvolume.

Gelet op de omvang van het pand moeten strictu sensu 2 pp voorzien worden. Enkel in het aanpalend koetshuis rechts van het gebouw kan ofwel één garagepoort (1pp) ingebracht worden aan straatzijde, ofwel aan tuinzijde twee overdekte standplaatsen (2pp) als een gaanderij ingericht worden. Er kan onder geen beding toegang voor motorvoertuigen genomen worden via het park.

Wat betreft de bijkomende parkeerbehoefte voor de mogelijke nieuwe invullingen **in Beenhouwersstraat 26** en **in het dak van huis Sebrechts**: deze kan onmogelijk voldaan worden op eigen terrein. De ingang tot nr. 26 is weliswaar een poort doch ook de hoofdinkom tot dit gebouw (met amper ruimte voor 1 wagen).

Het moet duidelijk zijn dat bijkomende parkeeraccommodatie in het park of in de private tuinen rondom het gebouwencomplex uitgesloten moet worden. Dit zou de essentie van het Sebrechtspark aantasten.

Het College besliste op 2 juni 2014 principieel dat een afwijking van de GV principieel aanvaardbaar is voor elke herbestemming; echter voor zover geen andere redenen van mobiliteit doorwegen in de beoordeling (bv. het verkeersaanzuigend karakter van een

nieuwe functie).

2. Adviezen

Advies Onroerend Erfgoed Vlaanderen 22/04/2014

De stedenbouwkundige randvoorwaarden werden besproken met Onroerend Erfgoed Vlaanderen die zich in algemene zin akkoord verklaarde met de voorgestelde randvoorwaarden.