

Stad Brussel
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
Mevr. G. Schillebeeckx, Directrice
Anspachlaan 6
1000 - Brussel

O/ref : gm/bxl2.1865/s.382
U/ref : 29B/05
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw de Directrice,

Betreft : BRUSSEL. Baksteenkaai, 48-54. Verbouwing van 4 panden.
Dossier behandeld door Mevr. I. Tratsaert.

In antwoord op uw brief van 13 december, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 21 december 2005 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de herinrichting van verscheidene panden aan de Baksteenkaai en in het binnenterrein tot 2 handelsruimten, één eengezinswoning en 7 appartementen of studio's. Het ontwerp voorziet ook de inrichting van een overdekte parkeergarage voor 9 wagens in het binnenterrein met inrit via nr.52-54.

De betrokken percelen zijn vandaag reeds volledig bebouwd. Het project voorziet een klein gedeelte van het binnenterrein opnieuw vrij te maken voor een open doorgang naar de parkeergarage en de aanleg van een tuintje.

Algemeen genomen merkt de Commissie op dat het voorziene programma erg zwaar is en, uitgezonderd de creatie van de vrije doorgang, nog een verdichting van het binnenterrein met zich mee zal brengen (ophoging achterbouw, parkeergarage, toevoeging van balkons en terrassen). Dit komt de kwaliteit van de nieuwe woningen en van het binnenterrein niet echt ten goede.

Wat de ingrepen op de bestaande bebouwing betreft, vestigt de Commissie er de aandacht op dat twee van de panden, de nummers 48 en 50, opgenomen zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed. Het betreft hier een traditioneel diephuis met trapgevel opklimmend tot 17^e eeuw en een laat-classicistisch breedhuis uit het laatste kwart 18^e eeuw. Beide panden ondergingen een aantal wijzigingen, onder meer van hun gevelordonnantie en gevelbekleding (toevoeging van ene baksteenbekleding in de jaren '30), maar bevatten nog een oude kern.

Voor wat de gevels en daken betreft voorziet het ontwerp een evocatie van het uitzicht van voor de wijzigingen die in de jaren '30 werden doorgevoerd. Hiertoe worden de raamopeningen van

het nr.48 gewijzigd, het schrijnwerk van beide panden volledig vervangen en de gevels opnieuw bepleisterd.

De begane grond van de gevels wordt eveneens rondig gewijzigd. De Commissie meent, wat dit punt betreft, dat het voorstel voor het nr.48 moet herzien worden. De voorgestelde gevelcompositie van het gelijkvloers herneemt in het ontwerp de geleding van de verdiepingen, zonder dat dit op grondig historisch onderzoek is gebaseerd. Het ontwerp weerspiegelt bovendien de commerciële bestemming van de begane grond niet meer. De Commissie vraagt dit opnieuw te bestuderen en te verbinden aan een herziening van de toegang tot de winkel en de woning van het nr.48. In het voorliggende ontwerp gebeurt de toegang tot de woning op de verdiepingen via de Baksteenkaai en een nieuwe sas op de begane grond. Dit vergt ook een verlenging van de wenteltrap tussen gelijkvloers en eerste verdieping. Hierdoor verliest de handelsruimte een belangrijk deel van haar oppervlakte. Om zowel het uitzicht van de gelijkvloerse verdieping van de gevel, als de kwaliteit van de handelsruimte te verbeteren, stelt de KCML het volgende voor:

- de toegang tot de handelsruimte van het nr. 48 te laten gebeuren via de Baksteenkaai (i.p.v. via het pand ernaast) en de gevel hier het uitzicht van een echte winkelpui te geven.
- de toegang tot de eengezinswoning op de verdiepingen van het nr.48 te laten gebeuren via het aanpalende pand. De nieuwe trap in dat pand kan dan eveneens gebruikt worden om de woning van het nr.48 te bereiken, mits het creëren van een nieuwe doorgang vanuit de hal op de eerste verdieping naar het nr.48. Eens die verdieping bereikt, functioneert de woning volledig autonoom, zoals voorzien in het huidige ontwerp, via de bestaande wenteltrap aan de straatkant. Deze oplossing heeft als voordeel dat de wenteltrap niet verlengt moet worden tussen de 1^e verdieping en het gelijkvloers, hetgeen een belangrijke oppervlaktewinst voor de handelsruimte oplevert.

In het algemeen vraagt de Commissie voorts de waardevolle historische elementen zoveel mogelijk te behouden en te restaureren. Ze merkt in dit kader op dat de bestaande wenteltrap in het voorliggende project wordt verbouwd. Ze onderlijnt dat het hier een waardevol historisch element betreft dat volledig moet behouden en gerestaureerd worden.

Voor wat de achterbouw betreft, zijn de verbouwingen erg ingrijpend. De Commissie meent dat de bestaande bebouwing beter gedocumenteerd zou moeten worden en dat ook hier een inspanning moet worden geleverd om mogelijk waardevolle elementen te behouden en in het ontwerp te integreren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.S. (S. Valcke) en D.U.