

**STAD BRUSSEL**  
**Dhr. D. DE SAEGER**  
**Departement Stedenbouw**  
**Plan en Vergunningen**  
**Anspachlaan 6**  
**1000 Brussel**

U/ref. : 30f/06  
O/ref. : AVL/ah/BXL-2.1930/S402  
Bijlage : 1 dossier met 11 plannen

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Hooikaai 43 / Werfkaai 7. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van twee huizen en de bouw van appartementen. Aanvraag vanwege de Overlegcommissie.  
*Dossier behandeld door Mevr. I. Tratsaert.*

In antwoord op uw brief van 16 november 2006 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 20 november, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 6 december 2006 over hoger vermelde aanvraag volgende **bemerkingen** heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de bouw van twee, door een binnentuin van elkaar gescheiden appartementsgebouwen met in totaal 73 woonegelegenheden. Men voorziet ook een gemeenschappelijke ondergrondse parking van 75 plaatsen. Die beslaat een groot deel van het perceel wat de aanleg van een tuin in volle grond bemoeilijkt. Het project veronderstelt de afbraak van de bowlingzaal aan de Hooikaai waarvan de garages toegankelijk zijn via de Werfkaai. De voorgevel bevindt zich in de vrijwaringszone van het beschermde huis aan de Arduinkaai 20. Het project is ingeschreven in het BBP nr. 60-07bis, blok 9, goedgekeurd in 1993.

De Commissie heeft geen bezwaar tegen de afbraak van de bestaande gebouwen en steunt het voorgestelde programma. Zij gaat echter niet akkoord met het omvang van de nieuwbouw, noch qua hoogte, noch wat de bouwdiepte betreft. Door de inrichting van vrij smalle woonegelegenheden over een diepte van 17 à 18 m is de woonkwaliteit in de appartementen niet optimaal (deel van de leefruimte onverlicht, open keukens ondergebracht in een donkere hoek met mechanische ventilatie). De Commissie vraagt dus de bouwdiepte te verminderen wat ook de kwaliteit van de binnentuin ten goede zal komen.

Zij vraagt de in het BBP voorgestelde bouwhoogte te respecteren omwille van de homogeniteit van het gevelfront aan de Hooikaai. Men moet de bouwhoogte hier dus met één verdieping verminderen. Gezien de geringe breedte van de Werfkaai moet men ook daar één verdieping minder voorzien.

Volgens de plannen zijn de ramen op het gelijkvloers klein en voorzien van metaalroosters. De Commissie vraagt de architectuur van het gelijkvloers te herzien om de stedenbouwkundige integratie van het gebouw te verbeteren. De gevels die uitgeven op de openbare ruimte moeten in elk geval een meer open karakter aannemen. Gezien de achterliggende ruimte is dit trouwens wenselijk: de lokalen voorzien voor vrije beroepen aan de Hooikaai alsook de studio's die uitgeven op de Werfkaai hebben baat bij meer daglicht.

Ook de toegangen tot de appartementen moeten beter benadrukt worden om de leesbaarheid van het appartement te verbeteren. Daarbij moet men getraliede deuren vermijden..

Met de meeste hoogachting,

A. VAN LOO  
Secretaris

J. DEGRYSE  
Voorzitter

c.c. : B.R.O.H. – D.M.L / B.R.O.H. – D.S.