

Robbrecht en Daem
Architecten
Lieremanstraat 64
9000 GENT

Brussel,

O/Ref : GM/LXL2.1451/s.466 Arch

AANGETEKEND

Geachte,

Betreft: BRUSSEL. Kartuizerstraat 5-7. Café Greenwich. Restauratie van de gelagzale, verbouwing van het sanitair en inrichting van een keuken in de kelder. Aanvraag van een unieke vergunning. **Aanvraag tot bijkomende informatie vanwege de KCML.**

Naar aanleiding van de aanvraag tot eensluitend advies, overgemaakt aan de KCML door Dhr. Timmermans, Gemachtigd Ambtenaar, op 16 oktober 2009 (ontvangen op 21 oktober), hebben wij de eer u te melden dat de Commissie tijdens haar vergadering van 4 november 2009 hoger vermelde aanvraag heeft onderzocht en in dit kader bijkomende informatie vraagt volgens de bepalingen van artikel 177§2 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening. ***De gevraagde informatie dient het secretariaat van de KCML uiterlijk op 14 januari 2010 te bereiken, in 6 exemplaren, zodat ze opnieuw onderzocht kan worden tijdens de plenaire zitting van de Commissie van 20 januari***, tijdens dewelke het eensluitend advies ten laatste moet worden uitgebracht. Indien de bijkomende informatie ons vroeger zou bereiken, dan kan de Commissie de aanvraag eventueel eerder onderzoeken.

Tijdens haar vergadering van 21 oktober 2009 nam de KCML kennis van het dossier voor de restauratie van het café Greenwich, de renovatie en gedeeltelijke vernieuwing van het sanitair en de installatie van een keuken in de kelder. Hierbij kon ze vaststellen dat het dossier heel wat positieve elementen bevat, zoals de volledige restauratie van de beide gelagzalen met restitutie van de oorspronkelijke decoratieve afwerkingen, het terugplaatsen van de toog volgens de oorspronkelijke inplanting, de restauratie van het herensanitair, het herstellen van de indirecte verlichting van de bar doorheen het voormalige office, enz. Ze besliste toen haar advies echter uit te stellen in afwachting van een vergadering met de DML en de ontwerpers en van een bezoek ter plaatse om zich een beter beeld te vormen van een aantal interventies, meer bepaald met betrekking tot het sanitair en de kelder en om hier mogelijke alternatieven voor te bespreken. Op basis van de informatie die tijdens de vergadering ter plaatse van 30 oktober jl., werd bekomen, behandelde de KCML het dossier opnieuw tijdens haar vergadering van 4 november. Hierbij oordeelde ze dat het dossier op een aantal punten verder bestudeerd en herzien moet worden om voor een eensluitend gunstig advies (onder eventueel voorbehoud) in aanmerking te kunnen komen. Om de mogelijkheid te bieden de huidige aanvraag alsnog te kunnen aanpassen en op gunstig te laten evolueren, besliste de Commissie dan ook een aanvraag tot bijkomende informatie te richten aan de ontwerpers met betrekking tot een aantal specifieke punten, te weten de inplanting van de trap naar het nieuwe damessanitair in de kelder en de inrichting van een keuken in de kelder. Ze vraagt

beide punten binnen de voornoemde termijn opnieuw te bestuderen en een antwoord te formuleren op de onderstaande vragen en bemerkingen. Indien de KCML binnen de genoemde termijn hierop geen afdoend antwoord bekomt, zal ze zich immers genoodzaakt zien hierover een ongunstig advies uit te brengen.

De aanvraag tot bijkomende informatie betreft volgende punten:

1. Inplanting trap naar het nieuwe damessanitair

Het huidige damessanitair bevindt zich onder een overkraging (voormalige « office » - huidig keukentje) met een vrije hoogte van slechts ca.1,85 m. Om die situatie te verbeteren stelt men voor het bestaande damessanitair af te breken en in de kelder onder te brengen via een nieuwe trap. De Commissie aanvaardt het principe van die ingreep en kan er dus zeer uitzonderlijk mee akkoord gaan dat een deel van het beschermde sanitair wordt afgebroken. Naast een verbetering van het comfort van het damessanitair, laat die verbouwing immers ook toe de nieuwe trap naar de kelder in het de ruimte van het huidige keukentje onder te brengen, wat het op zijn beurt mogelijk maakt de bar op zijn oorspronkelijk plaats in te planten.

Voor wat betreft de nieuwe trap naar het toekomstige damessanitair, vraagt de Commissie echter ***de voorgestelde inplanting enigszins te wijzigen zodat een bijkomende deel van de vloer behouden kan blijven, nl. naast de metalen wand die oorspronkelijk het herensanitair van het damesgedeelte scheidde.*** De Commissie meent dat de waarneming van het oorspronkelijke volume van het herensanitair op die manier verbeterd kan worden. In het huidige voorstel wordt de nieuwe trap immers vlak naast die metalen wand ingeplant waardoor de leesbaarheid van het oorspronkelijke volume van het herensanitair enigszins verloren gaat. Door ***de trap iets verder te laten beginnen en dus een deel van de vloer tussen het metalen schot en de eerste traprede te behouden, zal de ruimtelijkheid van het herensanitair volgens de Commissie beter gevrijwaard worden.*** Ze vraagt dan ook ***een nieuw voorstel uit te tekenen dat met deze opmerking rekening houdt.*** De decoratieve fries van de vloer die zich vandaag net voor de damestoiletten bevindt, dient hierbij aan de “buitenkant” van de metalen tussenwand (kant van de nieuwe trap) gerecupereerd te worden.

2. Inrichting van een keuken in de kelder

De bouwheer wenst het café in de toekomst ook als eetgelegenheid uit te baten en op die manier de rentabiliteit van zijn zaak te verbeteren. Hiertoe moet een nieuwe, volledig uitgeruste keuken in de kelders worden ondergebracht, ter vervanging van de bestaande rudimentaire kitchenette die ingericht werd in het voormalige « office ». De plafondhoogte in de kelders blijkt echter onvoldoende voor de inrichting van een professionele keuken. Om hieraan tegemoet te komen stelt men in de huidige aanvraag voor de volledige kelderoppervlakte (behalve het deel ter hoogte van het nieuwe damessanitair en onder de inkomhal) met ca. 1 meter uit te graven. Hierdoor zou het nieuwe kelderniveau zich onder de bestaande funderingen bevinden waardoor deze laatste niet meer functioneel zouden zijn. De totale belasting van het gebouw moet in dit geval dus door een volledig nieuw funderingssysteem opgevangen worden. Men stelt voor dit te verwezenlijken door middel van een systeem van jetgrouting en een nieuwe kelderplaat met waterdichte bekuiping. Onder alle dragende muren worden hiertoe om de 1,5 à 2,5 m jetgroutpalen voorzien met een

diameter van 60 cm en een lengte van 5 m. Elk van die palen dient een belasting van 40 ton te kunnen dragen.

Hoewel de kelders niet als dusdanig beschermd zijn, meent de KCML dat deze ingreep uiterst zwaar is en in zijn huidige vorm niet aanvaardbaar en dat omwille van onderstaande redenen.

Vooreerst merkt de KCML op de grondkwaliteit bepaald werd op basis van een studie van verschillende geologische kaarten en de uitvoering van 3 dieptesonderingen van 5 ton. Ze veronderstelt in dit verband dat het niet mogelijk was om sonderingen van 20 ton uit te voeren omdat hiervoor veel zwaardere toestellen nodig zijn (te omvangrijk voor gebruik in de kelder). Aangezien de palen echter 40 ton moeten kunnen dragen bestaat het ***risico dus dat de grondweerstand op basis van het huidige onderzoek nog niet voldoende gekend is***. De geologische kaarten tonen bovendien aan dat er in de buurt zones met veen aangetroffen werden, hetgeen de risico's nog vergroot.

De jetgroutpalen dienen schuin te worden geboord waardoor de nieuwe fundering zich ook onder de gemeenschappelijke muren zal bevinden. Hierdoor krijgen de aanpalende gebouwen een weinig evenwichtige fundering en wordt één stijve wand gecreëerd, terwijl de rest van de fundering ongewijzigd blijft. Dit houdt een ***risico in op zettingen en stabiliteitsproblemen in de aanpalende panden***.

Doordat de jetgroutkolommen om de 1,5 tot 2,5 m geplaatst worden bestaat bovendien het risico dat tijdens de verdere uitgravingen de grond onder de aanpalende gebouwen afkalft met eveneens een risico op zettingen tot gevolg. Tot slot kan ook de eventuele grondwaterverlaging tot zettingen leiden.

Algemeen genomen meent de Commissie dan ook dat de voorziene werken ter uitdieping van de kelder té zwaar zijn en de risico's die ze met zich mee zullen brengen onvoldoende gekend. De ingreep houdt risico's in voor de beschermde delen en de kans bestaat dat er zich stabiliteitsproblemen zullen voordoen in de aanpalende panden. Bovendien zouden deze werken een uiterst zware en moeilijke werf vergen die ook veel hinder voor de buurt teweeg zou brengen. Het lijkt dus aangewezen om de uitgravingen te beperken tot een strikt minimum en, bijvoorbeeld, te werken met een "banketsysteem", dat hoewel het veel plaats in beslag zou nemen, zou voorkomen dat de huidige funderingen gewijzigd moeten worden.

De Commissie kan het huidige voorstel dan ook niet onderschrijven en vraagt met aandrang de omvang van die werken te herzien en te beperken. Indien ze begrip kan opbrengen voor de wens van de bouwheer om een nieuwe keuken in de kelder in te richten en het principe daarvan kan onderschrijven, meent ze dat dit op een veel minder ingrijpende wijze gerealiseerd moet worden. Ze vraagt dit aspect dan ook grondig te herzien en een oplossing te zoeken waarbij het niet nodig is de kelders over hun volledige oppervlakte uit te graven. Hierbij vraagt ze de uitdieping minstens op een voldoende grote afstand van de gemene muren en van de voorgevel te verwezenlijken.

De KCML is in dat opzicht van mening dat de ***vrije hoogte onder het plafond alleen moet worden verhoogd in die delen van de keuken waar dit strikt noodzakelijk is en waar men daadwerkelijk circuleert***. In de opslagzones (berging, koelruimtes, afvalruimtes, enz.) is die ingreep overbodig en ook voor de toekomstige vestiaires zou een beperktere plafondhoogte gehanteerd kunnen worden.

De KCML vraagt dus de inrichting van de keuken in functie van die bemerkingen opnieuw te bestuderen en ook de techniek zelf (jetgrouting) te herzien aangezien deze zich niet leent voor

een gedeeltelijke uitdieping. Ze houdt zich ter beschikking van de ontwerpers en de stabiliteitsingenieur om dit verder te bespreken.

Tot slot stelt de Commissie zich vragen bij het ventilatiesysteem dat nodig zal zijn voor de werking van de nieuwe keuken en wijst op de geluids- en geurhinder die hier doorgaans mee gepaard gaan voor het binnenterrein en de omliggende woningen. Het nieuwe systeem is in de huidige aanvaag slechts schematisch gedocumenteerd op plan SV – 8/8. **De Commissie vraagt hierover verduidelijking en meent dat de hinder van de luchtafvoer zoveel mogelijk beperkt moet worden.** Ze vraagt hiervoor een passende oplossing te vinden.

Bij wijze van besluit vraagt de Commissie binnen de beschikbare wettelijke termijn de voornoemde punten te bestuderen en hierop een afdoend antwoord te formuleren zodat de aanvraag, na deze aanpassingen, gunstig geëvalueerd kan worden en het café Greenwich binnen afzienbare tijd in zijn oorspronkelijke luister hersteld kan worden.

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST
Wvd. Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. (Dhr. S. Duquesne) en D.S. (Dhr. S. De Bruycker)