

Stad Brussel
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
t.a.v. G. Michiels, Directeur
Administratief centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref : gm/BXL2201/s.487
U/ref : 15B/10
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur

Betreft : BRUSSEL. Beenhouwersstraat 26/ / Predikherenstraat 3. Samenvoegen van de begane grond van twee panden tot één handelsruimte. Inrichten van woningen op de verdiepingen. Advies van de KCML.
Dossier behandeld door Mme V. Schuerman.

In antwoord op uw brief van 29 september 2010, ontvangen op 5 oktober, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 20 oktober 2010 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft het samenvoegen van de begane grond van de beide hier boven vermelde panden voor de inrichting van een handelszaak (horeca). Men voorziet ook de uitbreiding van de horecazaak op de eerste verdieping (keuken) van het pand aan de Predikherenstraat en in het achterhuis (sanitair). Op de verdiepingen van datzelfde pand zou een dienstwoning (zonder afzonderlijke toegang aan de straat) worden ingericht. De verdiepingen van het pand aan de Beenhouwersstraat worden eveneens ingericht tot een woning, ditmaal wel met afzonderlijke toegang.

Beide panden zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (Mardaga). Voor wat het nr. 26 aan de Beenhouwersstraat betreft, komt de bestaande toestand grotendeels overeen met de toestand na de verbouwing van het interieur in 1958 en de – zware- restauratie van de gevel in 1959 (ontpleistering en vernieuwing kruisramen en een groot deel van het parement). De gevel van het pand aan de Predikherenstraat 3 werd volledig heropgebouwd in 1917. Het interieur van dat pand is nauwelijks gedocumenteerd, maar bevat waarschijnlijk nog een oudere kern.

De Commissie brengt volgend advies uit over het ontwerp.

- Naast het pand aan de Predikherenstraat 3 bevindt zich een zeer klein hoekpand. Het is niet duidelijk of dit hoekpand vandaag in verbinding staat met het huis op nr. 3. Het dossier is tegenstrijdig op dat punt: enerzijds staan op de plannen van de bestaande toestand geen openingen weergegeven tussen beide panden, anderzijds bevat het dossier een document waarop openingen in de gemene muur staan aangeduid die worden dichtgemaakt (plan PL-3). De Commissie vraagt dat punt te verduidelijken. Indien er reeds verbindingen bestaan tussen het pand op nr. 3 en het hoekpand, stelt ze zich vragen bij het dichtmetselen van die openingen. Behoort het hoekpand tot een andere eigendom? Is dat pand, dat een zeer beperkte oppervlakte heeft, bruikbaar als afzonderlijke entiteit? **De Commissie vraagt de Stad waakzaam te zijn op dit punt. Immers, gezien de bijzonder kleine bruikbare oppervlakte, dreigt het hoekpand leeg komen te staan en tot een stadskanker te vervallen, wat onaanvaardbaar zou zijn.**

- Voor wat het samenvoegen van de begane grond van de panden aan de Predikherenstraat en de Beenhouwersstraat betreft, formuleert de Commissie geen bezwaar, aangezien de ingrepen die dat met zich meebrengt relatief beperkt blijven (doorgang aan de kant van de koer). **Ze meent echter dat die samenvoeging niet gepaard mag gaan met een extra uitbreiding van de horecazaak op de eerste verdieping van het pand aan de Predikherenstraat 3.** Immers, de handelsoppervlakte wordt reeds aanzienlijk uitgebreid door het samenvoegen van de begane grond van de twee panden en het gebruik van het achterhuis. **De Commissie vraagt dus alle verdiepingen van het pand aan de Predikherenstraat volledig tot woning te bestemmen.**

- Voor wat de Beenhouwersstraat nr. 26 betreft, moedigt de Commissie de inrichting van een eengezinswoning op de verdiepingen sterk aan. Ook het creëren van een afzonderlijke toegang tot die woning is positief.

De Commissie vraagt echter dat principe eveneens toe te passen op de Predikherenstraat nr.3. In het huidige ontwerp wordt in dat pand een dienstwoning voorzien vanaf de 2^e verdieping, zonder afzonderlijke toegang aan de straat. **Dat laatste is in tegenspraak met de Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “Grote Markt – Unesco erfgoed.** Artikel 10 van die verordening verplicht de inrichting van een aparte toegang tot de verdiepingen bij gevels met een breedte van meer dan 4,5 m en een handelsoppervlakte boven de 30 m, wat hier het geval is. De inplanting van een afzonderlijke toegang in de rechtertravee van de gevel blijkt hier bovendien perfect mogelijk aangezien ook de bestaande trap aan die kant is ingeplant. De trap is niet gedocumenteerd in het dossier, maar is mogelijk nog een oude trap die dateert van voor de verbouwing van de gevel in 1917. In het dossier stelt men de afbraak voor van die trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping. **De KCML onderschrijft die ingreep niet maar vraagt de trap ook op niveau van de begane grond (naar de 1^e verdieping) te behouden en te restaureren.** Op het plan van de bestaande toestand is die trap ingeplant tegen de gemene muur. Volgens plan PL-3 bevindt zich hier een grote opening. Ook dit punt moet verduidelijkt worden (cf. supra).

De nieuwe winkelpui van het pand aan de Predikherenstraat moet herzien worden in functie van het creëren van een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen. **De Commissie vraagt ook voor de nieuwe pui de voorschriften van de hierboven vermelde zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strikt toe te passen** (vormgeving, materiaalkeuze, uithangborden, enz.). Het verwijderen van de zonneluifels op de verdiepingen, zoals voorzien in de aanvraag, is positief.

Bij wijze van besluit vraagt de Commissie het ontwerp volgens de bovenstaande bemerkingen te herwerken. Het betreft hier in het bijzonder volgende punten:

- het beperken van de handelsruimte tot de begane grond van de panden en tot het achterhuis (geen keuken op de eerste verdieping van de Predikherenstraat 3);
- het creëren van een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen van het pand aan de Predikherenstraat en de wijziging van het ontwerp van de nieuwe winkelpui in overeenstemming met de voorschriften van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Tot slot dient de bestemming van het hoekpand naast het pand aan de Predikherenstraat 3 te worden verduidelijkt; de leegstand van dit pand moet absoluut vermeden worden.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST
Wvd. Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. (Mevr; S. Valcke) en D.U. (Dhr. Fr. Timmermans)