



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**STAD BRUSSEL**  
Mevr. Vanessa MOSQUERA  
**Directrice**  
Kunstberg 10-13  
B - 1000 BRUSSEL

Uw Ref. : B593/2020 (corr. : Kathy Tieberghien)

Ref. KCML : GM/BXL22765\_666\_PUN\_Baksteenkaai\_Zeehondstraat      Brussel, 21 december 2020

Bijlage : 1 dossier

*Vanwege Covid-19 wordt dit advies digitaal verzonden (gedresseerden onderaan dit advies)- een papieren versie volgt later.*

**Betreft : BRUSSEL. Baksteenkaai 38-40 en Zeehondstraat 20-22. Gedeeltelijke sloop van de bestaande gebouwen ten voordele van een nieuwbouwproject met woningen, handelsgelijkvloers, horeca en ondergrondse parkeergarage. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.**

**Advies van de KCML**

Mevrouw,

In antwoord op uw brief van 01/12/2020, ontvangen op 01/12/2020, sturen wij u het *ongunstig advies* dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 16/12/2020.

De aanvraag betreft een project in het historisch stadscentrum met het oog op de bouw van nieuwe woningen, handelsruimte en horeca en een ondergrondse parkeerruimte. Het gevelfront aan de Brandhoutkaai is gelegen in de vrijwaringszone van de beschermde panden aan de Brandhoutkaai 25 en 63); de panden op nrs. 48-52 zijn ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest. De projectperimeter bevindt zich volledig in een Gebied voor Culturele, Historische of Esthetische waarde of voor Stadsverfraaiing van het GBP. De betrokken percelen en hun bebouwing getuigen ten slotte van de historische evolutie van de kaaienwijk.

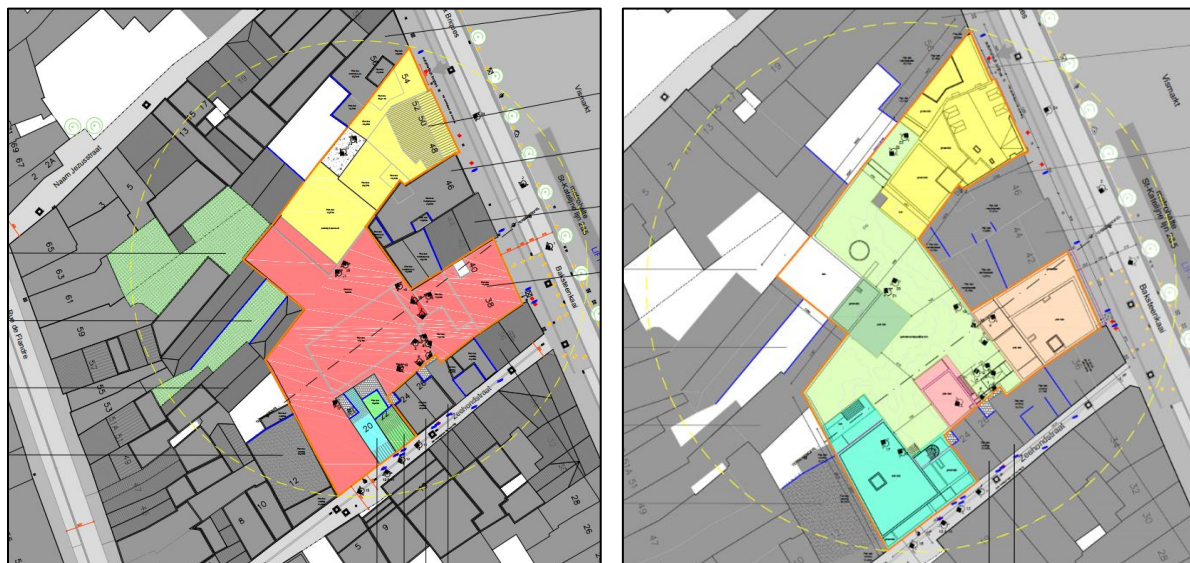
Samengevat omvat het project de gedeeltelijke afbraak van de bestaande bebouwing, meer bepaald het pand aan de Baksteenkaai 38-40, de huizen op nrs. 20 en 22 van de Zeehondstraat, alsook van de bebouwing in het binnengebied. Ter hoogte van nrs.38-40 van de Baksteenkaai en in de Zeehondstraat wordt een nieuwbouw voorzien. Het binnenterrein wordt, op een klein oppervlak aan volle grond na (achteraan de nrs. 48-54 van de Baksteenkaai), volledig bebouwd voor de inrichting van een ondergrondse parkeergarage en een gelijkvloers handelsniveau. In het binnenterrein worden nog twee bijkomende volumes voorzien van 2 tot 3 niveaus, bovenop de gelijkvloerse handelsverdieping.

Het gehele project moet plaats bieden aan 24 woningen, een ondergrondse parking met 27 parkeerplaatsen voor wagens en 52 voor fietsen, een handelsruimte van 1002 m<sup>2</sup> en 366 m<sup>2</sup> bestemd voor horeca-activiteiten. Het dak van de gelijkvloerse verdieping in het binnenterrein wordt ingericht als groene ruimte toegankelijk voor de bewoners van de site.

1/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



	Af te breken gebouwen - Baksteenskaai 38-40 - N415h
	Af te breken gebouw - Zeehondstraat 20 - N350a
	Af te breken gebouw - Zeehondstraat 22 - N351a
	Deels af te breken / te renoveren gelijkvloerse verdieping Baksteenskaai 48-52
	Bestrating en parkeerplaatsen
	Bebouwing naburige percelen

	Bouwblok A
	Bouwblok B
	Bouwblok C
	Bouwblok D
	Gemeenschappelijke buitenruimte
	Deels af te breken / te renoveren gelijkvloerse verdieping Baksteenskaai 48-52
	Bestrating en parkeerplaatsen
	Bebouwing naburige percelen

*Projectperimeter : bestaande toestand met af te breken gebouwen (links) – ontwerp met nieuwbouw (rechts) – documenten uit het aanvraagdossier*

### **Advies KCML**

Hoewel de KCML de realisatie van nieuwe woningen in het stadcentrum aanmoedigt, meent ze, algemeen genomen, dat de omvang van het project, met name wat betreft de voorziene afbraakwerken en de voorgestelde gabarieten van de nieuwe gebouwen onvoldoende zijn afgestemd op de schaal, de erfgoedkundige waarde en de stedenbouwkundige kenmerken van de historische binnenstad. Het ontbreekt het project aan fijnmazigheid en subtiliteit inzake integratie in het bestaande stadswefsel. Voor wat het erfgoed betreft, pleit de KCML voor een beter behoud van de bestaande gebouwen en hun integratie in het project. In tweede instantie merkt ze opdat de nieuwe bebouwing op verschillende punten niet is aangepast aan de stedenbouwkundige context en zich hier onvoldoende integreert, zoals verder in dit advies wordt toegelicht.



*Globaal 3D-beeld van het project – afb. uit het aanvraagdossier*



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
**Erfgoedkundige evaluatie bestaande bebouwing**

**Gebouw aan de Baksteenkaai 38-40**

Zoals blijkt uit de historische studie bij het aanvraagdossier, vormt de historiek van de percelen aan de Baksteenkaai 38-40 een waardevolle getuigenis van de evolutie van de wijk. Achtereenvolgens bevonden zich op dit perceel patriciërwoonings, een handelshuis en magazijnen voor onder meer een zoutfabriek en een handel in exotisch hout. In 1925 werden de achterliggende pakhuizen heropgebouwd door architect Jan Jacobs ten behoeve van de groothandel in exotisch fruit van de firma Spiers. Het 18<sup>de</sup>-eeuwse herenhuis aan de kaai bestond toen nog. De firma breidde zich nog verscheidene malen uit in het binnenterrein zowel in de richting van de panden aan de Baksteenkaai 48-54 als in de richting van de Zeehondstraat. De huidige gevel zou dateren van kort voor 1951; op dat moment werd de 18<sup>de</sup>-eeuwse woning ogenschijnlijk grotendeels verbouwd of volledig gesloopt. In de jaren 1970 werd het pand opnieuw verbouwd en werd het als restaurant ingericht, in een periode waarin de horeca-activiteiten de kaaien gingen domineren.

De bestaande gevel aan de Baksteenkaai getuigt van het industriële en handelsverleden van de Baksteenkaai en weerspiegelt deze vroegere functies goed. Hij is discreet geïntegreerd in het bestaande gevelfront en maakt op gepaste wijze deel uit van het stadslandschap van de oude voormalige kaaien.



Gevel Baksteenkaai 38-40 © Google Streetview

***De KCML acht het niet opportuun om deze getuige van de historische evolutie van de Baksteenkaai zonder meer af te breken en te vervangen door een hedendaagse nieuwbouw die qua gabariet en vormgeving weinig connectie met de Baksteenkaai zou vertonen*** (cf. infra). Ze pleit ervoor om het bestaande pand (minstens het volume en de gevel aan de straatkant) te behouden en in het project te integreren. De bestaande structuur komt trouwens vrij goed overeen met die van het geplande pand, zeker wat betreft de bouwdiepte. Bovendien loopt de geplande parkeergarage niet door onder dit gebouw waardoor ook vanuit dit standpunt de afbraak niet onontbeerlijk is.

***Om de haalbaarheid van het project niet in het gedrang te brengen, kan het bestaande gebouw wel opgehoogd worden mits dit gebeurt met voldoende aandacht voor een goede stedenbouwkundige integratie.***

**Huizen Zeehondstraat 20-22**

De beide huizen aan de Zeehondstraat behoren tot de laatste getuigen van de traditionele 19<sup>de</sup>-eeuwse bebouwing langs dit historisch straatje. Ondanks latere verbouwingen vertonen deze gevels nog in grote lijnen de kenmerken van de sobere neoklassieke architectuur die typerend was voor dit soort bescheiden woningen uit de eerste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw en met een gabariet dat in evenwichtige verhouding staat tot de schaal van deze van deze erg smalle straat. Mogelijk is ook nog (een deel van) de oude structuur bewaard van het nr. 20. De huizen vormen ook mede het kader van de laat-barokke Sint-Rochuskapel.

***De KCML is sterk gekant tegen de afbraak van deze huizen in en vraagt ze te integreren in het project omwille van hun historische erfgoedkundige waarde maar ook als getuige van de historische schaal van de straat. Ze meent dat de verdere afbraak van de historische bebouwing van deze straat niet kan worden toegestaan.***



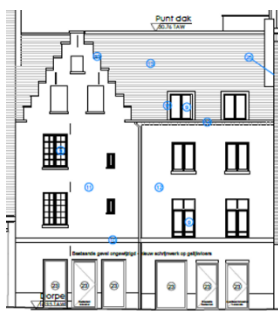
Postkaart van de Zeehondstraat uit 1930 en huidige zicht © Archiviris.be



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Panden aan de Baksteenkaai 48-54

Het behoud en de integratie van deze panden in het project is positief. Voor wat de straatgevels betreft, voorziet het project alleen een wijziging de gelijkvloers verdieping van het nummer 48, waar men voorstelt de raamopeningen te vergroten tot het niveau van de straat. De KCML is geen



voorstander van deze interventie die geen meerwaarde biedt voor de gevel, noch noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (horeca). Ze vraagt de bestaande toestand, die beter aansluit bij het historische karakter van het pand, dan ook te bestendigen.

*Panden aan de Baksteenkaai 48-52 – bestaande toestand  
© Google Streetview en Ontwerp (uittreksel uit aanvraagdossier)*

Evaluatie van het nieuwbouwproject

Zoals vermeld, meent de KCM dat het project beter geïntegreerd moet worden in het historische stadsweefsel. Naast het behoud van de bestaande, erfgoedkundig relevante bebouwing (cf. supra), acht de KCML het in dat verband noodzakelijk volgende aspecten van het project te herzien.

- De Commissie meent dat het project onvoldoende mikt op de herwaardering en dedensifiëring van het binnenterrein. Hoewel het project het bestaande bovengrondse bouwvolume in het binnenterrein enigszins afbouwt en een verdichting van de perimeter nastreeft, blijft nagenoeg de totale oppervlakte bebouwd op het gelijkvloerse niveau (op een klein gedeelte in volle grond dat achteraan de Baksteenkaai 48-54 wordt vrijgemaakt). Het geheel wordt ook volledig onderkelderd ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage. In het binnenterrein worden bovendien twee extra volumes voorzien van 2 tot 3 bouwlagen. Het valt te betreuren dat het binnenterrein niet meer opgewaarderd wordt; de Commissie vraagt meer onbebouwde oppervlakte te creëren en een tuin met beplantingen in volle grond (eerder dan enkel daktuinen) aan te leggen. ***Ze acht het in elk geval niet opportuun om, op deze plek in de historische binnenstad, het quasi volledige binnenterrein in te nemen met een ondergrondse parking en een handelsruimte die de oppervlakte grotendeels in beslag neemt.*** Dit komt de woon- en leefkwaliteit van de binnenstad niet ten goede.

- Los van de hierboven geformuleerde vraag naar het behoud van het bestaande pand aan de Baksteenkaai 38-40 en de huizen in de Zeehondstraat, meent de Commissie dat het gabariet en de vormgeving van de geplande nieuwe gebouwen niet is aangepast aan de bestaande stedelijke context.

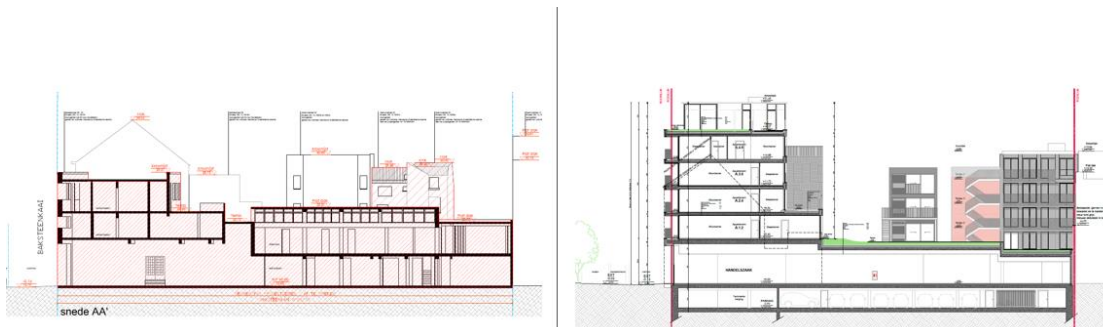
Voor wat de nieuwbouw betreft die het pand aan de Baksteenkaai 38-40 moet vervangen, kan de KCML de interpretatie uit de aanvraag van de SGV niet onderschrijven en meer bepaald de toepassing van art.5 – 2 waarbij de niet de aanpalende panden als referentiebouwhoogte genomen worden maar de gemiddelde bouwhoogte van de andere bouwwerken in de straat. Ze vraagt hier rekening te houden met de aanpalende bebouwing. In elk geval is het voorgestelde volume te hoog. Er dient in dat verband ook rekening mee te worden gehouden dat terugwijkende verdiepingen ook zeer sterk zichtbaar zullen zijn gezien het brede perspectief van de kaaien, zoals ook duidelijk zichtbaar is op het globaal 3D-beeld (p. 2 van dit advies). Terugwijkende bouwlagen kunnen dus geen voorwendsel vormen om een hoger gabariet te motiveren. Verder meent de KCML de voorgestelde architectuur zich slechts matig integreert in het bestaande gevelfront en de ruimere stedelijke context van de kaaien en geen meerwaarde biedt ten overstaande van de bestaande gevel. Kortom, de KCML dringt er op aan om het bestaande pand te behouden en te renoveren omwille van de hierboven vermelde erfgoedkundige redenen, met de nodige



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

aanpassingen om het aan de nieuwe bestemming aan te passen en met ruimte voor een gepaste ophoging die afgestemd wordt op de aanpalende bebouwing.

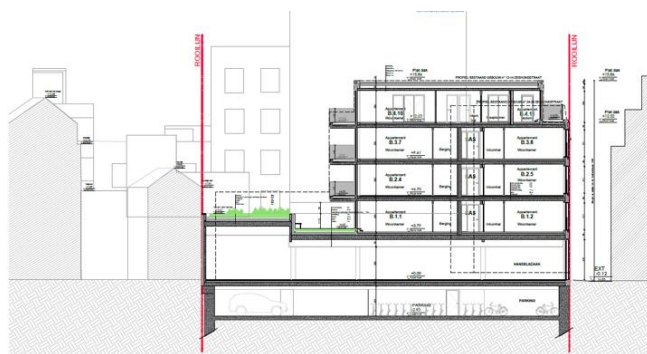


Langsdoorsnede ter hoogte van nr. 38-40 : bestaande en ontworpen toestand –documenten uit het aanvraagdossier

De nieuwbouw in de Zeehondstraat is niet aangepast aan het historische karakter en schaal van Zeehondstraat. Door de bestaande huizen op nr. 20-22 af te breken en te vervangen door een nieuwbouw met respectievelijk 3 en vier verdiepingen zou de historische bebouwing in dit deel van de Zeehondstraat verdwijnen en deze zeer smalle straat (ca. 3 meter breed) steeds meer herleid worden tot een ‘spelonk’ waarvan de woon- en leefkwaliteit in vraag kan worden gesteld, zoals duidelijk zichtbaar is op onderstaande sneede uit de aanvraag. Dit druist in tegen de principes van goede ruimtelijke ordening. De argumenten die in de haalbaarheidsstudie aangehaald worden om de afbraak van de huizen te rechtvaardigen zijn bovendien betwistbaar. De KCML kan ze niet onderschrijven en meent dat renovatie en aanpassing met het oog op de inrichting tot kwaliteitsvolle woningen mogelijk is. ***Ze vraagt dit deel van het project dan ook grondig te herzien, met behoud van de beide huizen en de realisatie van een nieuwbouw naast het nr.20 die zich beter integreert in de Zeehondstraat qua schaal, compositie ritmering en materialen.***



Zicht op de Zeehondstraat vanaf de Baksteenkaai © Google Streetview



Doorsnede dwars op de Zeehondstraat - ontwerp. Uittreksel uit het aanvraagdossier

Hoogachtend,

G. MEYFROOTS  
Adjunct- Secretaris

C. FRISQUE  
Voorzitter

*Vanwege Covid-19 wordt dit advies digitaal verzonden - een papieren versie volgt later.*

Kopie : BSE-DCE : S. Valcke, H. Lelièvre ; BSE-DU: [pjelli@urban.brussels](mailto:pjelli@urban.brussels); [gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels);  
B. Annegarn ; Stad BRUSSEL: [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be);  
[kathy.tieberghien@brucity.be](mailto:kathy.tieberghien@brucity.be). Cel Historisch erfgoed: [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)