

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

U/ref. : 51F/07
O/ref. : AVL/ah/BXL-2.1930/S420
Bijlage : 1 dossier met 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 – **nieuwe plannen.**
Aanvraag vanwege de Overlegcommissie.
Dossier behandeld door K.. Tieberghien.

In antwoord op uw brief van 25 september 2007 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 26 september, sturen wij u de **bemerkingen** die onze Commissie over hoger vermelde aanvraag heeft uitbracht tijdens haar vergadering van 3 oktober 2007.

Op 6 december 2006 en op 9 mei 2007 onderzocht de K.C.M.L. de twee vorige versies van dit ontwerp. Ze vroeg toen de voorgestelde omvang, hoogte en diepte van de nieuwbouw te beperken. De plannen voorzien immers een bouwdiepte van 17 à 18 m wat de woonkwaliteit van de appartementen, vanwege hun geringe breedte, niet bevordert. De Commissie vroeg eveneens de in het B.B.P. voorgestelde bouwhoogte te respecteren omwille van de homogeniteit van het gevelfront aan de Hooikaai; ook aan de Werfkaai vroeg ze één verdieping minder te voorzien.

De huidige aanvraag voorziet nog steeds 66 wooneenheden en 68 ondergrondse parkeerplaatsen (ongewijzigd t.o.v. de vorige versie). Ook de bouwdiepte en de architectuur van het complex bleven onveranderd. T.o.v. het vorige ontwerp nam de hoogte van een deel van de kroonlijst aan de Hooikaai zelfs toe van 16,81 m tot 22,74 m; aan de Werfkaai werd 50 cm bij de kroonlijsthoogte gevoegd.

De Commissie betreurt dat de woonkwaliteit en de interactie met de openbare ruimte in het nieuwe ontwerp nog steeds niet zijn verbeterd, hoewel zij hierop reeds twee maal aandrong. **De Commissie bevestigt daarom de in haar vorige advies geformuleerde bemerkingen over die punten :**

- Vanwege de geringe breedte van de **Werfkaai** raadt de Commissie aan voor dit bouwblok **één verdieping minder te voorzien**.
- **De toegangen tot de appartementen moeten benadrukt worden** om de leesbaarheid van het wooncomplex te verbeteren en de interactie met de openbare ruimte te bevorderen. Daarbij zou men getraliede deuren moeten vermijden.
- Volgens de plannen zijn de ramen op het gelijkvloers erg klein en eveneens voorzien van metalen hekwerk. De Commissie vraagt de **architectuur van het gelijkvloers te herwerken** 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 krijgen wat ook het gebruik van de achterliggende ruimten zal bevorderen. De lokalen voorzien voor vrije beroepen aan de Hooikaai alsook de studio's die uitgeven op de Werfkaai hebben immers alle baat bij meer daglicht.
- Tenslotte vraagt de Commissie de **bouwdiepte te verminderen** om de woonkwaliteit van de smalle appartementen te verbeteren (in het huidige ontwerp voorzien van deels onverlichte leefruimtes, open keukens ondergebracht in een donkere hoek met mechanische ventilatie) alsook de kwaliteit van de binnentuin.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter