

STAD BRUSSEL  
Departement Stedenbouw  
Plan en Vergunningen –  
Overlegcommissie  
DE HEER G. MICHIELS  
Directeur  
Administratief Centrum  
Anspachlaan 6  
1000 BRUSSEL

U/ref. : 17B/2014  
O/ref. : GM/ah/BXL-2.2402/s.554  
Bijlage : 1 dossier met 3 plannen

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Brandhoutkaai, 31. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de herinrichting van een handelsruimte, met herbouwing van de winkelpui. Aanvraag vanwege de Overlegcommissie.  
*Dossier behandeld door S. De Boeck en W. Van Asch*

In antwoord op uw brief van 24 april 2014 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 28 april, sturen wij u de **bemerkingen en aanbevelingen** die de KCML over bovengenoemd onderwerp geformuleerd heeft tijdens haar vergadering van 14 mei 2014. **Algemeen genomen, vraagt de Commissie de architectuur van de winkelpui te verbeteren en de bestaande structuur van de binnenruimte te valoriseren.**

De aanvraag beoogt de verbouwing van het handelsgelijkvloers van een opbrengstgebouw dat dateert van het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw en gelegen is aan de Brandhoutkaai 31. Het pand is begrepen in de vrijwaringszone van het beschermde geheel gevormd door de huizen aan de Baksteenkaai 25-27. Het bevindt zich aan het voormalige Koopliedendok, in de onmiddellijke nabijheid van de beschermde Sint-Katelijnekerk. Het terrein is op het GewBP ingeschreven als GCHEWS is gelegen langsheen een structurerende ruimte.

De gevel van de begane grond werd al meermaals verbouwd en bevindt zich niet meer in zijn oorspronkelijke staat. De bestaande winkelpui is overigens weinig kwaliteitsvol (onaangepaste vormgeving en kleur van de gevelbekleding, indeling en bedenkelijk buitenschrijnwerk, onaangepaste proporties en uitvoering van de rechter toegangsdeur).

In principe kan de vernieuwing van de winkelpui dan ook aanvaard worden onder strikt voorbehoud dat dit een verbetering inhoudt voor het bestaande appartementsgebouw alsook voor het op de kaaien uitgevend gevelfront. Voor zover men kan afleiden uit de beschikbare documenten, komt het voorliggende ontwerp hieraan echter niet tegemoet. Meer bepaald de brede uitstalramen zonder borstwering en de wit en grijze gevelbehandeling doen afbreuk aan de compositie van de voorgevel. ***Dit project vormt dan ook geen meerwaarde, noch voor het bestaande pand, noch voor het waardevolle, stedenbouwkundige geheel van de kaaien, en komt de leefkwaliteit van de omliggende woningen niet ten goede. De KCML stelt daarom voor het ontwerp aan te passen en te verbeteren op volgende punten:***

1. De winkelpui moet behandeld worden als een **samenhangend architecturaal geheel dat aangepast is aan het uitzicht en het ritme van de hogere verdiepingen** in plaats van zich te beperken tot de vervanging van het buitenschrijnwerk zoals voorgesteld wordt. Daartoe moet men het kleurcontrast met het baksteenmetselwerk van de hogere verdiepingen verzachten en de visuele impact van de donkergrijze omkadering beperken. De indeling van het nieuwe schrijnwerk moet herzien worden in functie van de hogere registers en zou men moeten opteren voor vitrines met borstwering.

2. Vanuit architecturaal en functioneel oogpunt zou het verkieslijk zijn de toegang tot de verkoopruimte te plaatsen in de linker travee, ter vervaging van de originele poort. Volgens de plannen is in deze gevelopening een vast raam voorzien waarachter men een meubel zou plaatsen wat tegenstrijdig is en tot een weinig kwaliteitsvol resultaat zou leiden.

3. Op stedenbouwkundig vlak en om de woonkwaliteit van de bovenliggende woningen te vrijwaren, is het wenselijk **de volledige oppervlakte van de binnenkoer te behouden** (op de plannen aangeduid als “doorgang”) i.p.v. ze gedeeltelijk om te vormen tot koelruimten.

4. De nieuwe winkelruimte wordt ingedeeld d.m.v. haaks geplaatste valse wanden, onder meer vóór de ramen die uitgeven op de binnenkoer. Deze planindeling houdt geen rekening met de onregelmatigheid van het perceel. Behalve het grote oppervlakteverlies houdt deze optie een risico in voor het goede behoud van het pand (risico op vochtvorming en aftakeling van de achterliggende muren). **De KCML raadt aan de bestaande structuur en de schuine muren te valoriseren als een pluspunt voor de nieuwe winkelinrichting. Ook de meer adequate plaatsing van de valse plafonds in de verkoopzone moet de bestaande ruimtekwaliteit beter benutten.** Dat kan door de verkoopruimte te verhogen. Volgens de huidige plannen zou het plafond trouwens gedeeltelijk het bovenlicht in de linker travee aflichten en dus zichtbaar zijn van de straat, wat absoluut vermeden moet worden.

5. Het dossier bevat uitsluitend de plannen van de begane grond. Het verstrekt geen informatie over de toegang tot de woningen, de planindeling en de organisatie van de hogere verdiepingen. Dit bemoeilijkt sterk het onderzoek van de aanvraag. Voor een beter begrip van de architecturale en stedenbouwkundige impact van voorliggend project op zijn onmiddellijke omgeving, moet het dossier daarom **aangevuld worden met de plannen van de hoger gelegen verdiepingen (typeplan) alsook met de sprekende doorsneden in het gebouw.**

6. Hoewel de uithangborden het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag, vestigt de Commissie nu al de aandacht op dit luik van het project. Om de stedenbouwkundige kwaliteit en de eigenheid van “de kaaien” te garanderen, **moet men kwalitatieve en discrete uithangborden voorzien** en daarbij voorschriften van de GSV strikt toepassen (beperkte afmetingen, bij voorkeur uitgesneden letters en geen lichtbakken).

Met de meeste hoogachting,

A. VAN LOO  
Secretaris

J. VAN DESSEL  
Ondervoorzitter

c.c. : BSO-DML: Th. Wauters, directeur, S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger  
BSO-DS : Fr. Timmermans, B. Annegarn  
M. G. Coomans de Brachène, schepen bevoegd voor stedenbouw en erfgoed  
M. Th. Van Ro, secretaris van de Overlegcommissie