



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

**STAD BRUSSEL**

Departement Stedenbouw  
Sectie Vergunningen  
**Mevrouw Vanessa Mosquera**  
De Directrice  
Hallenstraat, 4  
B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 04/12/2023

N/Réf. : BXL22953\_717\_PU  
Gest. : G. Meyfroots  
V/Réf. : H3/2023  
Corr: Bouchenak Oumayma  
NOVA : 04/XFD/1866992

**Brussel. Steenkoolkaai, 12**  
(= VWZ van voormalig mortuarium en politiebureau van de stad Brussel gelegen Sint-Andriesstraat, 2 en van het geheel van traditionele huizen gelegen Timmerhoutkaai, 1)  
**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING: afbraak van een woon- en handelsgebouw en bouwen van een appartementsgebouw met 6 woningen (5 app. 2 k. en 1 duplex 3 k.) en een handelszaak op het gelijkvloers, renoveren en herbestemmen het achtergebouw tot handel**

**Advies van de KCML**

Mevrouw De Directrice,

In antwoord op uw brief van 14/11/2023, sturen wij u het ongunstig advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 29/11/2023.

De aanvraag betreft de afbraak een neoclassicistisch pand waarvan de gevel is gelegen in de vrijwaringszone van zowel de beschermde woningen aan de Timmerhoutkaai 1-5 als het beschermde mortuarium en politiebureau op de hoek van de Sint-Andriesstraat en Opphemstraat. Het pand dateert bovendien van voor 1932 en is bijgevolg opgenomen op de inventaris (volgens art. 333 van het BWRO).



Brugis



StreetView

De wijk waarin het goed is gelegen is gekenmerkt door een erg diverse bebouwing die getuigt van de verschillende fasen van de evolutie van de kaaien. De diversiteit aan typologieën en stijlen is inherent aan de erfgoedkundige rijkdom van de wijk en bepalend voor zijn uitzicht en karakter. Als getuige van de neoklassieke architectuur die in de loop van de 19<sup>de</sup> eeuw beeldbepalend werd, vormt het pand op nr. 12 van de Steenkoolkaai een wezenlijk onderdeel van dat stedelijke kader en een kenmerkende getuige van de ontwikkeling van de kaaienvijk omstreeks midden 19<sup>de</sup> eeuw, aansluitend op de aanleg van neoclassicistische Begijnhofwijk. Aan de kaaien zelf zijn nog een aantal, min of meer gaaf bewaarde neoclassicistische panden behouden (o.a. de neoklassieke gevels met oudere kern van het beschermde geheel aan de Timmerhoutkaai en de iets verderop gelegen panden aan de Kalkaai 1-5, waarvan de gevels in minder goede staat zijn). Ook op nrs. 9-9a van de Steenkoolkaai bevond zich tot voor enkele jaren

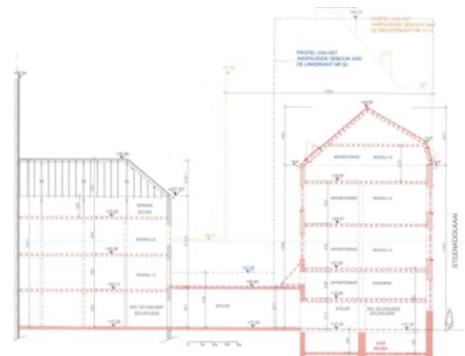
een neoclassicistisch dubbelhuis, mogelijk met oudere kern, dat ondanks het negatieve advies van de KCML, werd afgebroken hetgeen ontegensprekelijk tot een erfgoedkundige verarming van de Steenkoolkaai leidde <sup>1</sup>.

### Advies KCML



In tegenstelling tot wat in het aanvraagdossier wordt gesteld, en ondanks enkele wijzigingen, is de straatgevel een mooi en vrij goed bewaard voorbeeld van neoclassicistische architectuur en is werd dus geenszins volledig gebanaliseerd. De voornaamste elementen van de neoklassieke vormentaal bleven bewaard (algemene compositie van de gevel, entablement met geprofileerde sierpanelen en decoratieve sierdeksels, lijstwerk, raamopeningen en omkaderingen, balkon op consoles op +1, koetspoort) en het verdwijnen van een aantal elementen, hoewel dit vanzelfsprekend een verlies betekent, heeft niet geleid tot het verdwijnen van de erfgoedkundige waarde.

De aanvraag stelt dat het interieur van het woonhuis onherroepelijk en onomkeerbaar werd verbouwd. De bijgevoegd archiefplannen tonen inderdaad een verbouwing ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping maar deze ingreep lijkt niet volledig onomkeerbaar. De overige verdiepingen zijn nauwelijks gedocumenteerd in het dossier. Het dossier geeft aan dat hier weinig bewaard is, maar de binnenstructuur lijkt toch grotendeels behouden. De oorspronkelijke trap is verdwenen op het gelijkvloers mag lijkt wel nog te bestaan op de verdiepingen.



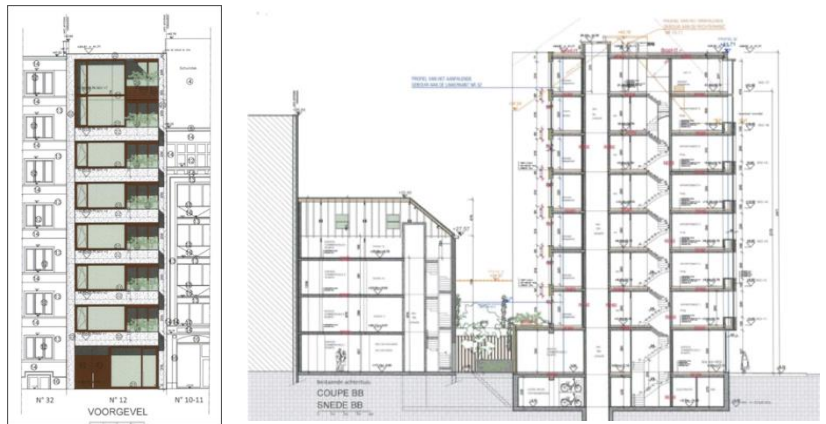
*Snede bestaande toestand ( in het rood de afbraakwerken) – uit het aanvraagdossier*

De morfologie van het perceel en de bebouwing, met achtereenvolgens een imposante woning aan de straatkant een binnenkoer en achterhuis, is erg kenmerkend. Het achterhuis een 19<sup>de</sup>-eeuws (?) pakhuis is niet bouwhistorisch gedocumenteerd, maar vormt een karakteristieke getuige van de sociaaleconomische geschiedenis van de wijk.

De onmiddellijke omgeving van het pand evolueerde sterk in de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw, met name door de bouw van de aanpalende appartementsgebouwen. Zoals echter gezegd vormt die diversiteit aan stijlen, gabarieten en typologieën precies een van de basiskennmerken de Kaaienvijk en zijn evolutie en bepaalt dit in grote mate het karakter en de eigenheid van deze wijk.

<sup>1</sup> [https://kcml.brussels/sites/default/files/avis/571/BXL22488\\_571\\_Houille\\_9.pdf](https://kcml.brussels/sites/default/files/avis/571/BXL22488_571_Houille_9.pdf)

Omwille van de erfgoedkundige waarde van het pand, van het beeldbepalende karakter van de neoclassicistische gevel in het gediversifieerde gevelfront van de Steenkoolkaai en van de karakteristieke morfologie spreekt de KCML zich ongunstig uit over de aanvraag die al deze kenmerken en de erfgoedkundige waarde volledig teniet zou doen. De afbraak van het pand ten voordele van een hoogbouw met een architectuur die geen enkele link vertoont met de wijk is niet aanvaardbaar en doet afbreuk aan de kwaliteit van zowel van zichten van en op de beschermde panden als van de globale beeldkwaliteit van de Kaaienwijk.

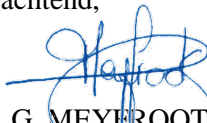


*Ontwerp gevel Steenkoolkaai en snede – uit het aanvraagdossier*

De KCML pleit dan ook voor het behoud en de renovatie van het neoklassieke pand en het achterhuis met respect voor de erfgoedkundige waarde. Daarbij dient ook de kenmerkende morfologie (Woning aan straatkant – koer – achterhuis) behouden en gevaloriseerd te worden. Hierbij dient opgemerkt dat het project de oppervlakte van de binnenkoer sterk gereduceerd en herleid tot een weinig kwaliteitsvolle restruimte.

Wat het achterliggende pakhuis, dat in het ontwerp deels wordt behouden, meent de KCML dat het project evenmin valoriserend is: enkel de gevel en het dak blijven behouden maar de binnenstructuur wordt volledig verwijderd ten voordele van een nieuwe inrichting zonder ruimtelijke meerwaarde (o.a. circulatiekern tegen de gevel). De geplande hoogbouw aan de straatkant zou bovendien de leefbaarheid van het achterhuis drastisch aantasten en reduceert bijgevolg de gebruiksmogelijkheden en kwaliteit.

Hoogachtend,

  
G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

  
C. FRISQUE  
Wvd. Voorzitter

Kopie : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [urb.onthaal@brucity.be](mailto:urb.onthaal@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advis@urban.brussels](mailto:avis.advis@urban.brussels) ; [prtection@urban.brussels](mailto:prtection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [oumayma.bouchenak@brucity.be](mailto:oumayma.bouchenak@brucity.be)