



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2586433

**VERTALING**

Nr DO : 76

Ontwerp-Besluit - Raad van 22/04/2024**Onderwerp** : Baksteenkaai, 38-40.- Rooilijnwijzigings- en afschaffingsplan nr. 7517.- Definitieve aanneming.

De Gemeenteraad,

Gezien dat op 01/03/2023, de "B.V.B.A. Baksteenkaai" een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (S.V.) heeft ingediend bij de Stad Brussel (B212/2023) voor het afbreken van de gebouwen aan de Baksteenkaai 38-40 en de Zeehondstraat, verbouwen van de gebouwen aan de Baksteenkaai 48-54, bouwen van een woonproject met handelsruimten en kantoren op het gelijkvloers en een ondergrondse parking ;

Overwegende dat dit project onder andere voorziet in de afbraak van het gebouw Baksteenkaai 38-40 ;

Gezien het Koninklijk Besluit (KB) van 14/09/1882 een rooilijn afkondigd voor de Baksteenkaai ;

Overwegende dat deze afgekondigde rooilijn zowel het gebouw Baksteenkaai, 36 als Baksteenkaai 42 – 44 bezwaren ;

Overwegende dat deze beide gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig Erfgoed ;

Overwegende dat om de goede plaatselijke aanleg een inplanting in het verlengde van de naastliggende gebouwen wenselijk is ; dat daarvoor de rooilijn dient gewijzigd te worden ;

Overwegende dat de gemeenteraad van 15/01/2024 deze rooilijnwijziging voorlopig heeft goedgekeurd ;

Overwegende het openbaar onderzoek dat heeft plaats gehad van 24/01/2024 tot 22/02/2024 ;

Overwegende dat er 7 reacties werden ingediend die allen dezelfde argumenten aankaarten zijnde:

- Er bestaat GEEN aanvraag door de eigenaars van dit pand om niet te bouwen op de huidige rooilijn
- Het in strijd is met het advies van de Overlegcommissie van 18/10/2023, gegeven voor de SV die voorstelt om de bestaande gevel en huidige rooilijn te behouden ;
- Het behoud van het typische karakter van de Vismarkt;
- Het in tegenspraak is met het engagement die de Stad bij monde van de voormalige schepen van ruimtelijke ordening heeft verklaard: "we zijn heel aandachtig . We zullen alleen projecten accepteren die passen binnen de steegjes en het plein;
- De procedure is onwettig omdat het besluit van de Gemeenteraad van 15/01/2024 een onregelmatigheid bevat; de aangevoerde motivatie is duidelijk onjuist;
- Volgens het nieuw Burgerlijk Wetboek is de huidige rooilijn de enige legale (deze is meer dan 30jaar oud)

Overwegende dat de Stad in het kader van het onderzoek van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, heeft verzocht om in het belang van duurzaamheid en circulariteit, het bestaande gebouw aan de baksteenkaai 38-40 te behouden en te verbouwen in plaats van te slopen en er een nieuw flatgebouw op te bouwen, ondanks het feit dat het gebouw niet van bijzonder belang is voor het erfgoed ;

Overwegende dat de Overlegcommissie van 18/10/2023 in het Kader van de stedenbouwkundige vergunning effectief gevraagd heeft om het gebouw Baksteenkaai 38-40 te behouden ;

Overwegende dat de aanvrager bij de administratie teruggekomen is met een studie van een ingenieur waaruit blijkt dat het om

stabiliteitsredenen niet mogelijk is om het bestaande gebouw te behouden en te verbouwen ;

Overwegende dat als het gebouw afgebroken moet worden, het bij voorkeur beter is om het nieuwe gebouw te herbouwen op dezelfde gevellijn als de naastliggende gebouwen, die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed ;

Overwegende dat de gebouwen die zich bevinden op de nummers 36 en 42-44 ouder zijn dan het gebouw op nummer 38-40 en deze oudere gebouwen gebouwd zijn op basis van een oudere rooilijn ;

Overwegende dat aan het einde van de 19e eeuw besloten werd om een nieuwe rooilijn te realiseren om de kades te kunnen verbreden, dat al de gebouwen die na de totstandkoming van deze nieuwe rooilijn werden gebouwd, deze nieuwe rooilijn moesten respecteren, hierdoor werd het gebouw 38-40 achteruit gebouwd ten opzichte van de aanpalende gebouwen ;

Overwegende dat in de tussentijd de gebouwen op de nummers 36 en 42-44 opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en hun sloop niet gewenst is ;

Overwegende dat de Stad daarom besloten heeft om de oude rooilijn op deze plaats te herstellen om rechtszekerheid te bieden voor de gebouwen nummers 36 en 40-42, die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed , om het mogelijk te maken, in geval van afbraak en wederopbouw van het gebouw nummers 38-40, dat geen erfgoed waarde heeft, te herbouwen in het verlengde van de oude gevels (nummers 36 en 42-44) ;

Overwegende dat de waarde van het erfgoed beter tot zijn recht zal komen wanneer er gebouwd zou worden in de continuïteit van de gevels opgenomen in de inventaris ;

Overwegende dat bovendien als een nieuw gebouw opgetrokken wordt in continuïteit met de gevels van de aangrenzende gebouwen, ook twee "hoekjes" weggewerkt kunnen worden die bevorderlijk zijn voor onbeschaafd gedrag ;

Overwegende dat de strook grond gelegen tussen de af te schaffen rooilijn en de af te kondigen rooilijn, na afschaffing, dient aangekocht te worden van de Stad ten voordele van het kadastraal perceel Afdeling 12, Sectie N, nr. 415h ;

Overwegende dat de OE topografie en Expertise de intentie heeft om de rooilijn langsheen heel de Baksteenkaai te bestuderen en indien wenselijk te verplaatsen ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT:

Enig artikel: Definitieve aanneming van het rooilijnwijzigingsplan nr. 7517.

Bijlagen :

[plan 7517 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)