

S.P.R.B.
Brussel Stedelijke Ontwikkeling
Directie Monumenten en
Landschappen
Mevr. M. Vanahaelen, Gemachtigd
Ammbtenaar – Eerste ingenieur
CCN - Vooruitgangstraat 80, bus 1
1035 Brussel

U/Ref: 02/PFU/495874 (DU)
EdS/ED/2232-0020/05/2014-010PU
O/Ref: GM/AUD3.9/s.583
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : OUDEGEM. Waversesteeweg 1850. Tuin Jean Massart. Renovatie van drie paviljoenen; bouw van een nieuw paviljoen en afbraak van een open bergruimte. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.
Dossier behandeld door E. de Sart en E. Demellenne (DMS) en A. Collet (DMS)

In antwoord op uw brief van 30/11/2015, met bovengenoemde referentie, ontvangen op 30/11/2015 2009 sturen wij u het **gunstig eensluitend advies onder voorbehoud** uit dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 17/2/2016 over hoger vermelde aanvraag.

De botanische tuin Jean Massart is beschermd als landschap bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29/05/1997.

De aanvraag betreft de renovatie van 3 bestaande paviljoenen, de afbraak van een open bergruimte en de bouw van een nieuw paviljoen in de Jean Massarttuin. Het ontwerp werd in 2011 geselecteerd op basis van een architectuurwedstrijd. Een begeleidingscommissie, waarin ook de afgevaardigden van de KCML en de DML zetelden, volgden daarna de verdere uitwerking van het project dat eind 2013 werd ingediend met het oog op het bekomen van een unieke vergunning en dat vandaag ter advies van de KCML voorligt.

De Commissie onderzocht de aanvraag van unieke vergunning een eerste maal tijdens haar vergadering van 9 december 2015. Ze stelde toen vast dat het ontwerp bepaalde vragen opriep, in het bijzonder wat de integratie betrof van het nieuwe paviljoen in de beschermde tuin, waarvoor Leefmilieu Brussel vanaf 2013 een historische en landschapsstudie liet uitvoeren. Deze studie werd eind 2014 afgerond en in juni 2015 door de KCML goedgekeurd (advies van 24/6/2015). De vergunningsaanvraag voor het huidige project werd ingediend alvorens de resultaten van de historische en landschapsstudie gekend waren. Uit de landschapsstudie bleek echter dat de huidige vergunningsaanvraag, en meer bepaald de inplanting en het volume van het nieuwe paviljoen, een aantal vragen opriep en op bepaalde punten in tegenspraak was met de resultaten van die studie. Zo wees de landschapsstudie er onder andere op dat het nieuwe paviljoen een grote visuele impact zal hebben door zijn inplanting op een heuvelrug en dat de bestaande doorkijken, gezien vanaf de kant van het Rood Klooster, zouden belemmerd worden. Bovendien zou de voorziene inplanting van het paviljoen de volledige verwijdering vergen van de bestaande haag (meidoorn) die een betekenisvol historisch element vormt (historische grens van de oorspronkelijke tuin). Ten slotte zouden een aantal interessante beplantingen verdwijnen met de bouw van het nieuwe paviljoen of beschadigd kunnen worden tijdens de werken.

In haar advies van 24/06/2015, over de historische en landschapsstudie, vestigde de KCML reeds de aandacht op deze tegenstrijdigheden en vroeg ze de lopende projecten beter af te stemmen op de resultaten van die studie.

Aangezien de huidige vergunningsaanvraag niet in overeenstemming werd gebracht met de conclusies van de historische en landschapsstudie, vroeg de KCML in haar aanvraag tot bijkomende informatie (gedateerd op 17/12/2015) te onderzoeken welke aanpassingen mogelijk waren aan het ontwerp om aan de conclusies en aanbevelingen van de landschapsstudie tegemoet te komen en om een betere integratie van het nieuwe paviljoen in de beschermde tuin tot stand te brengen. Ze besprak dat ook samen met de bouwheer, de ontwerper en de DML tijdens een werkvergadering op 14 januari 2016.

De bijkomende inlichtingen werden tijdig ingediend en besproken tijdens de plenaire zitting van de KCML van 17/02/2016. Het betreft een addendum bij de bouwaanvraag met een beschrijvende nota en schema's (A3) met een aantal aanpassingen van het initiële ontwerp dat voor vergunning werd ingediend. Die wijzigingen betreffen volgende punten :

- de patio (*hortus conclusus*) sluit aan bij natuurlijk maaiveld. De opgehoogde binnenruimte met keermuur en trap zijn uit het ontwerp verwijderd;
- de meidoornhaag loopt gedeeltelijk door, meer bepaald tussen de luifel en paviljoen F3;
- paviljoen F4 wordt voorzien van een vergrijsde beplanking in plaats van het zwart van het hout in het initiële ontwerp;
- het houten buitenschrijnwerk wordt voorzien van wit gelakte in plaats van zwart gelakte aluminium glaslatten;
- de luifel werd ingekort met 2 meter waardoor het paviljoen terugwijk ten opzichte van de voetweg en de gevellijn van paviljoen F3 ;
- er wordt een inspringende plint voorzien om gebouw visueel los te koppelen van het maaiveld en het nieuwe paviljoen een "lichter" karakter te geven;
- de beplanking van de luifel wordt uitgevoerd in houten lamellen die de wand transparanter maken (afhankelijk van het standpunt van de waarnemer);
- Er wordt een glazen wand voorzien tussen de kantooruimte en de luifel wat een grotere interactie en transparantie tot stand brengt (NB: de gevolgen voor de vleermuizen van die glazen zijn niet geëvalueerd);

De bestaande *Juglans ailanthifolia* kan niet worden bewaard. De *Araucaria araucana* wordt wel gevrijwaard en de nodige maatregelen worden getroffen om die boom tijdens de werken te beschermen.

Algemeen genomen betekenen de voorgestelde wijzigingen, die ingediend werden in het kader van de aanvraag tot bijkomende informatie, een substantiële verbetering van het ontwerp dat het voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag. **De KCML brengt dan ook een gunstig advies uit over dit aangepaste ontwerp, op voorwaarde dat de voorgestelde aanpassingen, zoals beschreven in de bijkomende informatie, worden geconcretiseerd in gedetailleerde plannen die voor de aflevering van de vergunning moeten voorgelegd worden aan de DML.**

Daarbij dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de buitenaanleg rond de paviljoenen en aan de problematiek de van niveau's, zeker nu de keerwand (terecht) uit het project werd geweerd. Het is noodzakelijk om op **een gedetailleerd plan de niveau's aan te geven waarop minstens ook de niveau's worden vermeld van de deuren en het terrein tot aan de aansluitend paden.**

Daarenboven vraagt de KCML ook **volgende bemerkingen in het aangepaste ontwerp te integreren:**

- Het schemaplan dat werd ingediend in het kader van de bijkomende informatie geeft enkel een (weinig logische) aanduiding d.m.v. van vlekken waar de flagstones zullen komen; **de KCML vraagt dit punt te verduidelijken en de verharding zoveel mogelijk te beperken.**
- In het aangepaste ontwerp wordt naast het nieuwe paviljoen een trap voorzien naar de binnentuin die geen ruimtelijke binding met de patio vertoont en eerder op een noodtrap lijkt dan op een volwaardig element van de binnentuin. De KCML meent dat dit element voor verbetering vatbaar is. **Ze vraagt de inplanting en vormgeving van die trap te herzien zodat het een element wordt dat de patio mee structureert en functioneel bruikbaar maakt** (bijv. zittreden,

- mogelijk deels in gras) en de continuïteit van de meidoornhaag, als potentieel historisch structureel element, benadrukt.
- In de patio wordt een nieuwe boom aangeplant. Deze is op het aanzicht veel groter getekend dan op het plan. **De KCML vraagt de boomsoort te verduidelijken en voor een boom te kiezen waarvan de grootte is aangepast aan de afmetingen van de binnentuin** (NB : de eventuele keuze voor een *Juglans* zou in dat opzicht niet adequaat zijn).
 - Naast het nieuwe paviljoen wordt aan de 'parkzijde' een smal beplantingsstrookje voorzien : dit is overbodig en zou het onderhoud van omgeving bemoeilijken. **De KCML vraagt dit beplantingsstrookje uit het project te weren.**
 - Op de aangepaste schemaplannen staat aan de voorzijde van het gebouw nog steeds de '(rode)bank met infobord' weergegeven. Dit element zou het eerste zijn wat men ziet als men van het Rood Klooster komt. **De KCML vraagt het niet te plaatsen en**, zoals op de vergadering van 14/01/2016 werd afgesproken, **zich te beperken tot een minimum aan meubilair (bijv. zittreden) en dit niet apart te plaatsen.**
 - De bijenhal (B op plan) moet verplaatst worden naar een meer adequate locatie (bijv. verplaatsen naar de boomgaard) in overleg met Brussel Leefmilieu en de DML,.

Voor wat de renovatie van de bestaande paviljoenen en de afbraak van de open bergruimte betreft formuleert de KCML geen bezwaar.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie : BDU-DML : E. de Sart; E. Demelenne
BDU-DS : A. Collet