

G.O.B. - B.S.O.
Directie Stedenbouw
De Heer Fr. TIMMERMANS
Gemachtigd ambtenaar

CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1
1035 Brussel

U/ref. : DU: 04/PFD/570527
O/ref. : GM/AH/2.2534/s.586
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Geachte,

Betreft : BRUSSEL / NEDER-OVER-HEEMBEEK. Ransbeek- / Meudonstraat. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een passief wooncomplex voor ouderen, uitgerust met een polyvalente zaal, een conciërgewoning en een ondergrondse parking.

Dossier behandeld door B. Annegarn

In antwoord op uw brief van 4 april 2016 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 5 april, sturen wij u **de bemerkingen en de aanbevelingen** die de KCML over bovengenoemd onderwerp geformuleerd heeft tijdens haar vergadering van 20 april 2016.

DE AANVRAAG

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt de bouw van een complex met 42 passiefwoningen voor ouderen, een conciërgewoning, een polyvalent zaaltje en een ondergrondse parkeergarage in Neder-Over-Heembeek.

Het terrein bevindt zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van het beschermde Meudonpark. Het vertoont een sterke helling en is begrensd door de Ransbeekstraat ten noorden, de lager gelegen Bosduif- en de Meudonstraat in het zuiden en door een dwarsweg die beide assen verbindt (volgens het rooilijnplan van 1933 bestemd als straat van 12m breed). Het langsgedraaiete profiel vertoont momenteel een niveauverschil van ongeveer 9 m.

Deze zone behoorde vroeger tot de dorpskern van Neder-Heembeek, gelegen tussen de kanaalzone en het hoger gelegen Over-Heembeek en ontstaan rond de Sint-Pieterskerk waarvan enkel de toren bewaard is. Hier bevonden zich voor de verstedelijking van Neder-Over-Heembeek verschillende boerderijen wat de langgerekte perceelsstructuur verklaart.

De nieuwbouw zou bestaan uit twee bouwvolumes: een lager gelegen woonblok aan de Meudonstraat en een ander aan de Ransbeekstraat, haaks ingeplant t.o.v. de straat, langsheen de binnenweg die wordt aangelegd als voetgangers- en fietsverbinding (enkel via de Ransbeekstraat toegankelijk voor hulpdiensten). Deze weg is met de Meudonstraat verbonden door een brede trappenpartij. De gevelbekleding van het geheel zou bestaan uit figuurglas en lichtgroene, geglazuurde tegels.

ADVIES VAN DE KCML

De bouw van woningen voor ouderen wordt zeker aangemoedigd. Ook de heraanleg van de dwarsweg vormt een positief element van het project aangezien het bijdraagt tot de ontsluiting van de dorpskern. Toch meent de Commissie dat het ontwerp op architecturaal en stedenbouwkundig vlak nog voor verbetering vatbaar is.

Volgens de plannen worden de terreinprofielen immers sterk gewijzigd. Het maaiveld wordt gevoelig opgehoogd zodat de gebouwen prominent aanwezig zullen zijn in de omgeving, wat niet aangewezen is volgens de Commissie. Dit betreft vooral de zone aan de Meudonstraat en langsheen de nieuwe dwarsweg. Ook het binnengebied wordt volledig opgehoogd.

De KCML stelt voor het ontwerp verder te bestuderen om een vloeiender integratie van de woonblokken in hun omgeving tot stand te brengen. Daarbij moet men uitgaan van het bestaande reliëf en de huidige beplanting zoveel mogelijk behouden. Dit zou resulteren in een coherenter bebouwing maar ook de omvang (en de kosten) van de werken terugdringen en de relatie van de woningen tot het omliggende groen en tot het beschermde park in het bijzonder verbeteren, wat de bewoners en de omwonenden enkel ten goede kan komen.

De Commissie vraagt dan ook het ontwerp op volgende punten aan te passen.

**** Het bestaande landschap respecteren, zowel op het perceel als in zijn relatie tot de aangrenzende zones.*** Daartoe zou men een grondige observatie moeten uitvoeren van de bestaande elementen zoals historische relicten, zichtrelaties, reliëf, perceelgrenzen, intimiteit van het perceel, beplanting, enz. Deze elementen en hun historische evolutie zou beter gedocumenteerd moeten worden, bijvoorbeeld a.d.h.v. oude luchtfoto's (brugis, Hemels Brussel).

Deze werkwijze zou toelaten de randvoorwaarden nauwkeuriger te bepalen en bepaalde beperkingen van het ontwerp te definiëren. In de mate van het mogelijke zou men ophogingen, vergravingen en de aanleg van over-gedimensioneerde harde infrastructuur in het binnengebied moeten vermijden. Die leiden immers tot moeilijk integreerbare zones die breuken in het bestaande weefsel vormen en erg kunstmatige aansluitingen vereisen (keermuren, scherpe taluds, trappenpartijen (voor ouderen...)). De Commissie vraagt het ontwerp op dit vlak verder te bestuderen en te onderzoeken op welke wijze men de bestaande landschappelijke kwaliteiten selectief kan behouden en verfijnd integreren eerder dan dit landschap te wijzigen zoals in voorliggend ontwerp het geval is.

**** Het gabarriet van de nieuwbouw beperken tot een gelijkvloers met twee verdiepingen, te rekenen vanaf het bestaande terreinprofiel, met het oog op een betere integratie van het wooncomplex in het landschap***

Het is wenselijk te opteren voor een compactere bouwvorm langsheen de Meudonstraat overeenkomstig de principes van de passiefbouw (bijkomende bouwoppervlakte). De voorziene bouw van een "belvédère" uitgevend op de kanaalzone (4 bouwlagen) of het creëren van een zichtvenster dat de twee woonblokken scheidt vanaf de eerste verdieping, lijken trouwens weinig zinvol in het gegeven landschap want ze bieden slechts uitzicht op een parkeerterrein, een silo en op de industriële gebouwen langs het kanaal.

**** De afbraak van de woning aan de Meudonstraat benutten om een adequate aansluiting te creëren met het bestaande gevelfront van de jaren 1960-1970, tegenover de kerktoren:***

- ***De zijgevel van de nieuwbouw die de afbraakwoning moet vervangen, verbeteren*** op architecturaal vlak (volgens het ontwerp krijgt dit onderdeel het statuut van een weinig aantrekkelijke zijgevel). Dit is erg belangrijk aangezien deze nieuwbouw zich in de as van de Bosduifstraat zal bevinden en dus erg beeldbepalend is voor de omgeving van de kerk (de weg maakt hier een bocht).
- ***Een passende aansluiting creëren tussen de nieuwbouw aan de Bosduif- / Meudonstraat,*** het naastliggende pad voorzien in de as van de Bosduifstraat (boven op de ondergrondse parking) en de percelen 200Z2 en 201H. Welke bestemming voorziet men voor laatstgenoemd terrein na de voorziene aankoop ervan door de Grondregie van de Stad Brussel ? Volgens de huidige plannen is deze zone uitgewerkt als een weinig aantrekkelijke

restruimte die geen ruimtelijke integratie tot stand brengt tussen de verschillende delen van het complex maar het geheel veeleer versnipperd. De Commissie suggereert het pad aan te leggen als een kwaliteitsvolle wandelruimte met integratie van de groene zone op de hoek met de Bosduifstraat.

* **De aanlegplannen van de zone langsheen de Meudonstraat verbeteren** en de stedenbouwkundige kwaliteiten van deze oude as, die ter hoogte van het bouwterrein het uitzicht van een ‘holle weg’ aanneemt, respecteren:

- **een groenbuffer behouden tussen de kanaalzone en de Ransbeekstraat** en daarbij de bestaande groenmassa maximaal benutten. Het concept van de voorziene boomgaard met wadi is hiermee niet verenigbaar aangezien het niet voldoende dichtheid biedt en weinig ruimtelijk verweven is met het project. Een appelgaard is op deze helling trouwens weinig zinvol en kan best elders, bijvoorbeeld in het binnengebied, aangelegd worden;
- **de toegang tot de ondergrondse parking beter integreren op landschappelijk vlak.** Volgens het voorliggend project wordt deze toegang uitgegraven in de helling naast de nieuwe trappen, in de as van de Meudonstraat komende van het kanaal. Deze aanleg zou ten koste gaan van een coherente aanleg van dit deel van de straat en zou het gezicht op de beschermde kerktoren en op het Meudonpark niet ten goede komen. De toegang zou ook afbreuk doen aan de leesbaarheid van de trappenpartij en aan de architectuur van de hoger gelegen gevels. De voorgestelde aanleg is bijgevolg niet in overeenstemming met de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende zone en moet verbeterd worden (de toegang eventueel op een andere plaats voorzien).

* **De groenaanleg van het woningencomplex verder bestuderen (zie boven)**

De ontwerpplannen voorzien bloemenweiden en intensief gemaaide grastapijten als onderbegroeiing van inheemse boomsoorten. De intensieve zones zijn onder meer voorzien op de taluds langsheen de Meudonstraat, waar men toch extensief onderhoud verwacht. Het ontwerp is dan ook erg onderhoudsintensief. Wordt er een onderhoudsplan opgesteld dat met deze moeilijkheden rekening houdt ?

* **De materiaalkeurze van de dwarsweg herzien en opteren voor een discretere en geïntegreerde bekleding** (geen rood asfalt en beton). Het ontwerp in de dwarsweg voorziet 50 fietsstallingen (en 20 aan de toegang van de Ransbeekstraat in de doorgang achter het hekken). Welk uitzicht hebben de fietsrekken ? Hoe kunnen ze ter hoogte van de dwarsweg beter in de omgeving geïntegreerd worden ?

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

S. DE BORGER
Ondervoorzitter

kopie : GOB-DML : S. Valcke
 GOB-DS : B. Annegarn