

G.O.B. - B.S.O.
Directie Stedenbouw
De Heer Fr. TIMMERMANS
Gemachtigd ambtenaar
CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1
1035 Brussel

U/ref. : 03/PFD/588656
O/ref. : GM/BSA3.8/s.594
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Geachte,

Betreft: SINT-AGATHA-BERCHEM. Goede Herderstraat. Bouwen van 105 woningen met een ondergrondse parking en polyvalente ruimte. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.
Dossier behandeld door Mevr. I. Van den Cruyce.

In antwoord op uw brief van 13 september 2016 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 13 september, sturen wij u de bemerkingen die de KCML over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 19 oktober 2016.

De aanvraag betreft de bouw van 8 appartementsgebouwen alsook een ondergrondse parkeergarage en een polyvalente ruimte. Het terrein is gelegen in de Hogenbossiste, ingeschreven op de wettelijke inventaris van de landschappen, en bevindt zich in de nabijheid van de beschermde Hogenbosvilla en haar tuin. Het Gewestelijk Bestemmingsplan definieert het gebied als woongebied.

Ter herinnering, tijdens haar zitting van 11/06/2008, bracht de KCML een advies uit over een verkavelingsproject van dit gebied.

De 8 nieuwe gebouwen vertonen een aflopend gabarit gaande van (G+4 + dak tot G+2). De kleinste gabarieten bevinden zich naast het groengebied. Het ontwerp omvat 105 woningen van verschillende types. De ondergrondse parking van twee niveaus biedt plaats aan 106 wagens, 109 fietsen en 87 individuele bergingen.

De gevels zijn opgebouwd uit een sokkel van één tot twee bouwlagen die wordt bekleed met grijze baksteen of splitbeton. Het middenregister wordt afgewerkt met een witte siepleister en de terugwijkende dakverdieping met plaatmateriaal in een "natuurlijke kleur" (beige, crèmekleur). Er worden extensieve groendaken voorzien.

Het ontwerp heeft vanuit erfgoedkundig standpunt weinig impact op de beschermde Villa Hogenbos. Het terrein loopt 2,0 tot 2,5 m af van aan de Goede Herderstraat naar de weilanden ten noorden. De nieuwe volumes volgen dit reliëf waardoor hun visuele impact, gezien vanaf de lager gelegen groene zone, beperkt wordt. De geplande gabarieten sluiten goed aan op de bestaande bebouwing en nemen geleidelijk aan af naar de groenzone. De nieuwe volumes worden volgens een continue rooilijn ingeplant.

Algemeen genomen kan de KCML de aanvraag dan ook onderschrijven, mits het in acht nemen van volgende vragen en bemerkingen:

- In haar vorige advies (23/05/2008) vroeg de KCML **de nieuwe straten te laten aansluiten op de bestaande om aldus de continuïteit van het stratennet te bevorderen en de aansluitingen te verzekeren** (verbinding met de Hogenbos en de Weilandstraat en verbinding

tussen de Goede Herderstraat en de Gulden Koorstraat). Dit wordt door niet gerealiseerd in het kader van deze aanvraag, maar het ontwerp staat dit ook niet in de weg. De KCML vraagt hier meer duidelijkheid over en vraagt de bevoegde instanties erover te waken dat ook het stratennet doeltreffend en logisch wordt uitgebouwd.

- Wat betreft de architecturale vormgeving en meer bepaald het materiaalgebruik van de gevels (grijs splitbeton, witte sierpleister en beige metaalplaten) is de KCML van mening dat het voorgestelde kleurgebruik vrij hard en te contrasterend is. Hierdoor zullen de nieuwe gebouwen schril afsteken tegen het landschap wat vermeden moet worden in de onmiddellijke nabijheid van een groene zone en in de buurt van de beschermde Villa Hogenbos en haar tuin. **De KCML vraagt het kleur en materiaalgebruik te herzien zodat de nieuwbouw zich op meer neutrale en discrete wijze in het landschap integreert.**

- Het groengebied ten noorden van de projectzone grenst aan terreinen die een overstromingsrisico vertonen (langs de Weilandstraat - niveau +/- 50.00). Het laagste niveau van de parking bevindt zich op 49.70. **De funderingen zullen dus een impact hebben op de grondwaterlaag.** Dit punt komt echter niet aan bod in het effectenverslag. **Dit risico moet beter gedocumenteerd en geëvalueerd worden.**

- De afwatering van het grondwater wordt opgevangen in leidingen die het water afvoeren naar 4 stormbekkens, van waaruit het in de groene zone overvloeit. **Er moet geverifieerd worden of de groene zone voldoende capaciteit vertoont om dit water te kunnen absorberen.** Dit aspect is onvoldoende belicht in het dossier. Anderzijds moet ook worden **vermeden dat vervuild water (van de straat, parkings, enz.) wordt vermengd met het regenwater en zo in de groene zone terecht komt.**

Het overige vervuilde water (fecalisch en alkalisch water) wordt afgevoerd naar de riolering van de Weilandstraat wat een goede oplossing is **in zoverre de capaciteit van die riolering voldoende groot is.**

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

kopie : GOB-DML : M. Herla