



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

Brussel Stedenbouw en Erfgoed
Directie Stedenbouw
Mevrouw Bety WAKNINE
Directeur-generaal
Kunstberg 10-13
B - 1000 BRUSSEL

Ref. NOVA : 03/PFD/1765523 (corr. DS : A. HANSON)

Ref. KCML : GM/BSA20053_669_PU_Openveld

Bijlage :/

Brussel, 3 maart 2021

Betreft : SINT-AGATHA BERCHEM. Openveldstraat. Optrekken van een nieuwbouw met ondergrondse parkeergarage. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

Advies van de KCML

Mevrouw de Directeur-generaal,

In antwoord op uw brief van 04/02/2021 sturen wij u het **ongunstig advies** dat onze Commissie over bovengenoemde aanvraag uitbracht tijdens haar vergadering van 24/02/2021.

De aanvraag betreft de oprichting van een nieuwbouw op een onbebouwd terrein dat is gelegen in de wettelijke vrijwaringszone van de beschermde Moderne Wijk (tegenover het Initiatiefplein) en in de onmiddellijke omgeving van de als landschap beschermde Zavelenberg. Het nieuwe gebouw heeft een grondoppervlakte van 540 m² en telt 5 bouwlagen (R+4 met een totale bovengrondse oppervlakte 2700 m²). Het omvat 29 woningen en een parkeergarage met evenveel standplaatsen voor wagens. Het perceel is in het GBP opgenomen als typisch woongebied en maakt het voorwerp uit van een verkavelingsvergunning uit 1973.



Ligging perceel tussen Zavelenberg en Moderne Wijk – © Brugis

Advies KCML



Axonometrie van het ontwerp – uit het aanvraagdossier

De KCML brengt een ongunstig advies uit over het voorliggende ontwerp omdat het onvoldoende is afgestemd op de omgeving en afbreuk zal doen aan de perspectiefzichten vanaf en op het beschermde geheel van de Moderne Wijk en het beschermde landschap van de Zavelenberg en aan de zichten tussen beide.

Het gebouw is opgevat als een balkvormig volume, evenwijdig aan de straat. De inplanting, de morfologie en het gabariet van het geplande gebouw zullen de doorzichten tussen de Moderne Wijk (Initiatiefplein) en de Openveldstraat enerzijds en de Zavelenberg anderzijds grotendeels belemmeren. Hierdoor wordt de kwaliteit en

belevingswaarde van de stedelijke omgeving en van het beschermde erfgoed aangetast. **De Commissie meent dat de bebouwing van het terrein slechts kan worden toegestaan op voorwaarde dat een architecturale en stedenbouwkundige morfologie wordt bestudeerd die het mogelijk maakt een kwaliteitsvolle nieuwbouw te koppelen aan een aangepaste landschappelijke integratie met behoud van visuele zichtassen tussen beide beschermde sites.** Eerder dan voor een massief volume te opteren, kan gewerkt worden met kleinere (en lagere), afzonderlijke volumes die op doordachte wijze ingeplant worden op het perceel.



© Google Earth



© Google Earth

Om het project beter op zijn omgeving te kunnen afstemmen dient de vooropgestelde (in de huidige aanvraag erg hoge) **densiteit naar beneden te worden herzien**. Dit moet toelaten de bouwhoogtes beter af te stemmen op de stedelijke context. De KCML stelt immers vast dat het ontwerp wel aansluiting zoekt met het gabariet van het aanpalende appartementsgebouw maar onvoldoende

rekening houdt met de schaal van de gebouwen op het Initiatieflein (R+2) en van de bescheiden huizenrijen (R+1) verderop in de Openveldstraat. Ook op dit punt **moet gestreefd worden naar een betere integratie in het bestaande stadsweefsel**.

Wat architecturale vormgeving betreft, is het ontwerp eveneens voor verbetering vatbaar. Hoewel het ontwerp een zekere neutraliteit nastreeft is de voorgestelde architectuur weinig overtuigend. Ook op dit punt dient het naastgelegen appartementsgebouw niet als referentie te worden genomen maar moet een inspanning te worden geleverd om een kwaliteitsvol hedendaags project te ontwikkelen, dat rekening houdt met de architectuur van de beschermde Moderne Wijk, zonder hiermee in concurrentie te treden.

Inzake de inrichting van de niet-bebouwde ruimte pleit de KCML voor een doordachte landschappelijke integratie, met doorzichten vanuit en naar de beschermde sites en met een vergroening die hier eveneens aansluiting bij vindt, zowel qua plantkeuze, inplanting als schaal van de beplantingen. Ze is in dat verband gekant tegen de kap van de op het terrein aanwezige esdoorn en pleit voor de integratie in het project van deze erg beeldbepalende boom.



© Google Earth

Tot slot vraagt de KCML alle nodige maatregelen te treffen om elke negatieve impact op de waterhuishouding van de Zavelenberg te vermijden. Het is in dat opzicht ook aangewezen de projecten voor de ontwikkeling van het beschermd landschap te consulteren en waar nodig het project hierop af te stemmen.

Hoogachtend,



G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris



C. FRISQUE
Voorzitter

Kopie : avis.advies@urban.brussels ; ahanson@urban.brussels ; mherla@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; gmeyfroots@urban.brussels