

Stad Brussel  
Departement Stedenbouw  
Plan en Vergunningen  
Dhr. D. Van Asbroeck,  
Directeur  
Administratief Centrum  
Anspachlaan 6  
1000 Brussel

U/ref : 48F/07  
O/ref : Gm/bxl2.2053/s.436  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL (Neder-over-Heembeek). Beukenootjesstraat 20 / hoek Meibloemstraat.  
Afbraak van een hoekhuis voor de bouw van een appartementsgebouw.  
*Dossier behandeld door G. Van Heghe.*

In antwoord op uw brief van 29 mei 2008, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 11 juni 2008 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de afbraak van een bestaande woning, gelegen op de hoek van de Beukenootjes- en de Meibloemstraat, ten voordele van een nieuw appartementsgebouw met 9 woningen. Het perceel is gelegen in de wettelijke vrijwaringszone rond het beschermde Kluispark en bevindt zich op de hoek tegenover de ingang van het park. Het maakt ook deel uit van het Bijzonder Bestemmingplan "Oorlogkruisen" (1964). Hoewel het bestaande pand getuigt van de vroegere bescheiden bebouwing langs het park, zoals ook de huisjes iets verderop in de Beukenootjesstraat (terugwijkend ten overstaan van de rooilijn), meent de Commissie dat de intrinsieke erfgoedkundige waarde ervan eerder beperkt is. Ze verzet zich dus niet tegen de afbraak van het bestaande huis. ***Anderzijds meent ze dat de geplande nieuwbouw niet aanvaardbaar is, in het bijzonder omwille van de strategische ligging van het terrein ten opzicht van het beschermde park.*** Ze vraagt het project dan ook grondig te herwerken, rekening houdend met de onderstaande bemerkingen en aanbevelingen.

-Het ontwerp betreft een appartementsgebouw van drie verdiepingen onder een plat dak. Hoewel dit ongeveer overeenstemt met het hoekgebouw aan de overzijde van de Meibloemstraat, meent de Commissie dat dit gabariet niet aangepast is aan de ligging tegenover het Kluispark. Aan weerszijden van de ingang van het park bevinden zich immers gebouwen van twee verdiepingen onder hellend dak. ***De KCML vraagt dan ook het gabariet in overeenstemming daarmee te wijzigen en maximum 2 verdiepingen onder een hellend dak te voorzien.*** Op die manier zal ook een betere overgang ontstaan naar de aanpalende woningen in de Beukenootjesstraat.

-De inplanting van het nieuwe gebouw werd vastgelegd in het Bijzonder Bestemmingsplan. Aangezien de Commissie niet over dit BBP beschikt, kan zij dit punt niet verifiëren. Ze stelt echter vast dat op de begane grond de vastgelegde bouwlijn niet strikt wordt gevolgd, maar dat de gevel trapsgewijs wordt uitgewerkt, met in- en uitspringende delen tegenover de bouwlijn. De KCML meent dat een dergelijke inplanting niet kan worden onderschreven aangezien dit noch de kwaliteit van de “restruimte” (in het project ingevuld met enkele stukjes gazon) ten goede komt, noch de wisselwerking tussen het gebouw en de openbare ruimte. **De bouwlijn moet strikt worden gevolgd door een doorlopend gevelfront, zonder verspringende en terugwijkende delen. De Commissie vraagt ook op de verdiepingen geen terugwijkende terrassen te voorzien aan de straatzijde, aangezien dat het zicht op de ingang van het beschermde park evenmin ten goede zou komen.** Ze betreurt ook dat quasi de totaliteit van het perceel zou worden volgebouwd en dat niet meer ruimte wordt voorzien voor een kwaliteitsvolle tuin.

- De begane grond zou volledig worden ingenomen door garages (10 plaatsen) en bergruimtes. Bovendien zou iedere garage een afzonderlijke toegang (sectionaalpoort) krijgen. Een dergelijke behandeling van het gelijkvloers is niet aanvaardbaar. Dit zou immers het zicht op het beschermde park verstoren (opeenvolging van garagepoorten), in het bijzonder gezien vanuit de Meibloemstraat. Bovendien draagt een de geplande bestemming van het gelijkvloers niet bij tot de heropleving van de wijk en een goede interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte. **De Commissie vraagt dan ook de behandeling en de bestemming van de begane grond volledig te herzien. Hierbij moet naar een beter wisselwerking worden gestreefd tussen het gebouw en het openbaar domein en naar een aangepaste vormgeving :** functies als woning of eventueel handel moeten voorrang krijgen, de parkeerruimte moet worden beperkt en mag slechts één inrit hebben, de ingang tot de woningen moet opgewaarderd worden (niet terugwijkend ten opzichte van de bouwlijn!), enz. Ook de aanleg van de vrije ruimte rond het gebouw moet de nodige zorg krijgen, in relatie tot het park aan de overzijde.

- Tot slot vraagt de Commissie ook een soberheid na te streven in de vormgeving en het materiaalgebruik van het gebouw, teneinde het zicht op de ingang van het beschermde park niet te domineren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST  
dd. Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. - D.M.L. (S. Valcke) en D.U. (Fr. Timmermans)