

De Heer Fr. Timmermans  
Gemachtigd Ambtenaar  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest  
B.R.O.H.  
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : 12/PFD/489132  
O/ref. : GM/MSJ2.CLAES/s.544  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Gemachtigde Ambtenaar,

**Betreft :** SINT-JANS-MOLENBEEK. Ninoofsesteenweg, 997. Herinrichting van de "Claes hoeve" tot Natuurhuis. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.

*Dossier behandeld door Mevr. I. Van Den Cruyce.*

In antwoord op uw brief van 7 oktober 2013, ontvangen op 7 oktober 2012, maken wij u het ongunstig advies over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 23 oktober 2013 over hoger vermelde aanvraag.

De aanvraag betreft een site gelegen in de vrijwaringszone van het Scheutbos en voorziet de verbouwing van de voormalige Claes boerderij tot Natuurhuis en pedagogische animatieboerderij die rechstreeks in reëlie staat tot het Scheutbos en beoogt een interactie met dit beschermd natuurgebied. Het project past in het Beliris-samenwerkingsakkoord.

De voorziene werken omvatten hoofdzakelijk:

- de verbouwing van het hoofdgebouw tot Natuurhuis;
- de afbraak van het rechter bijgebouw met trapgevel(verbindingsgang);
- de verbouwing van het linker bijgebouw tot animatiezalen;
- de verbouwing van de stallen achteraan: demontage van het bovenste deel ; inrichting als een plaats voor openluchtanimatie,
- de bouw van een conciërgewoning,
- de bouw van nieuwe stallen, een kippenhok, een reserve en een serre.
- de heraanleg van de onbebouwde ruimte.

#### **Advies van de KCML**

Algemeen genomen meent de KCML dat het project in zijn huidige vorm niet aanvaardbaar is en geen meerwaarde zou opleveren voor de bestaande site die nochtans veel potentieel in zich heeft om herbestemd te worden tot natuurhuis en pedagogische boerderij. Enerzijds houdt het ontwerp te weinig rekening met de kwaliteit en de mogelijkheden tot opwaardering van de bestaande bebouwing (in het bijzonder het hoofdhuis en zijn bijgebouwen). Anderzijds vindt de inrichting van de site zelf, die grotendeels verhard zou worden, weinig aansluiting met de nieuwe functie en wordt het rurale karakter onvoldoende benut en benadrukt.

Daarom vraagt de KCML het ontwerp grondig te herwerken, rekening houdend met onderstaande opmerkingen en aanbevelingen.

### Hoofdgebouw en aanpalende bijgebouwen

Het hoofdgebouw (voormalige “patriciërswooning”), dat vermoedelijk dateert uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, wordt behouden en grondig gerenoveerd. Van de twee symmetrische bijgebouwen met trapgevel, die in 1923 samen aan het hoofdgebouw werden aangebouwd, zou enkel het linker volume worden behouden. Het rechter bijgebouw (overdekte doorgang) zou afgebroken worden en plaatsmaken voor een nieuwe schermconstructie met een toegangsdeur en schuifpoort waarachter een vrijstaande serre voorzien is.

**De KCML onderschrijft die optie niet. Ze vraagt de symmetrische compositie en dus beide bestaande bijgebouwen te behouden en te renoveren.** De afbraak van het linker bijgebouw is volgens de KCML niet nodig om het project te realiseren en levert geen meerwaarde voor de site op. De serre kan dus best elders ingeplant worden zodat de overdekte doorgang in het bestaande bijgebouwtje herbruikt kan worden als een volwaardige toegang tot de site.

Voor wat het hoofdgebouw betreft, meent de KCML dat de voorziene ingrepen erg zwaar zijn. Alleen de voorgevel behoudt min of meer zijn uitzicht. Hoewel dit op zich positief is meent de KCML dat hierbij naar een grotere coherentie gestreefd moet worden: de **vervanging van het schrijnwerk door nieuwe raamkaders met een erg verschillende indeling als de bestaande en de afbraak en vervanging van het karakteristieke perron zijn in dat verband niet aanvaardbaar.** De Commissie vraagt die punten te herwerken (nieuwe ramen conform de bestaande toestand of restauratie bestaand schrijnwerk ; behoud van het perron met trap naar de bel-etage). De bedekking met leien van het mansardedeel van het dak verdient bovendien de voorkeur op een volledige dakbedekking in zink.

**Verder raadt de KCML het aanbrengen van een isolatie aan de binnenkant van de voorgevel ten stelligste af, aangezien dit conservatieproblemen van het baksteenparement teweeg kan brengen** (koudebruggen ; blootstelling van het baksteenparement aan grotere temperatuursverschillen, “thermische schokken” en verhoogd risico op vorstschade).

De zij- en achtergevels van het hoofdgebouw zouden onherkenbaar gewijzigd worden (buitenisolatie, nieuwe raamopeningen, enz). De KCML pleit hier voor een grotere discretie en een groter respect voor de typologie van de bestaande woning en haar historische, landelijke karakter (bijv. eerbiediging van de typologie van de raamopeningen en het buitenschrijnwerk).

**Het interieur van het gebouw is spijtig genoeg niet gedocumenteerd in het dossier.** Positief is het behoud van de bestaande trapzaal en trap. De KCML heeft geen bezwaar tegen het principe van de installatie van een lift maar vraagt erover te waken dat de liftkoker onder geen beding boven het dak uitsteekt. **Voorts vraagt ze de bestaande binnenmuren en steunmuren te vrijwaren, net zoals de schouwlichamen, schouwmantels en eventuele andere waardevolle interieurelementen** (te documenteren). De afbraak van de binnenmuren op de 2<sup>e</sup> en derde verdieping is in dat opzicht af te raden.

### Nieuwbouw

Voor wat de overige nieuwe gebouwen op de site betreft formuleert de KCML geen bemerkingen over de nieuwe conciërgewoning langs de Ninoofsesteenweg.

Ze meent echter dat **de vormgeving van de nieuwe stallen achteraan het terrein voor verbetering vatbaar is en dat het aangewezen is de gevels een meer open karakter te geven** (is het, in dat verband nodig, een volledig blinde achtergevel te voorzien aan de kant van de school ? Kan er geen interactie met de school worden voorzien?).

Voorts moet de inplanting van de nieuwe serre moet worden herzien zodat het rechter bijgebouw behouden kan worden.

### Inrichting van de site

De KCML meent dat de inrichting van de site in het ontwerp weinig bijdraagt tot de opwaardering van het geheel. De site wordt voor een groot deel verhard met materialen die weinig kwaliteitsvol zijn en die niet echt passen bij het rurale karakter van de site en bij de nieuwe functie van educatieve boerderij (betontegels met gazon, betonkasseien en betonplaten). Bovendien wordt de open ruimte sterk opgedeeld en gefragmenteerd waardoor de leesbaarheid van het geheel in het gedrang komt. **De Commissie vraagt dit luik dan ook grondig te herwerken en daarbij te streven naar duurzame, kwaliteitsvolle en natuurlijke materialen (bijv. echte kasseien, dolomiet, enz.) en naar beplantingen in volle grond.** Er dient over gewaakt te worden dat de site zo min mogelijk wordt verhard en dat de beplantingen aangepast zijn aan de het rurale karakter van de site en in relatie tot het Scheutbos.

De KCML betreurt dat de afsluitingsmuur aan de kant van de Ninoofsesteenweg reeds nagenoeg volledig werd afgebroken hoewel dit een interessant element vormde en een gepaste overgang tussen de steenweg en de site. De heropbouw van die afsluitingsmuur dient te worden overwogen (i.p.v. de afsluiting met een haag, zoals voorzien in het ontwerp).

Tot slot voorziet men een **nieuwe, rechtstreekse toegang vanuit de site tot het Scheutbos**. De KCML aanvaardt dit maar stelt zich vragen over **het statuut van die toegang**. Zal deze enkel gebruikt worden door de bezoekers en gebruikers van het Natuurhuis en de educatieve boerderij? **De details van de nieuwe toegang moeten nog worden voorgelegd. Hiervoor dient normaal gesproken een unieke vergunning te worden aangevraagd. De KCML vraagt hieromtrent contact op te nemen met de Directie voor Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.**

Met de meeste hoogachting,

G; MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

M. – L. ROGGEMANS  
Voorzitter

kopie : B.R.O.H. - D.M.L. : Mevr. S. Valcke + per mail aan S. Valcke, Th. Wauters, P. Piéreuse, N. De Saeger, L. Leirens