

PROJECTLINES Hoogveld

Inhoud

PROJECTLINES Hoogveld	3
INLEIDING	4
A. BESTEMMING EN PROGRAMMA.....	5
A.1 Een residentieel programma.....	5
A.2 Een lokale voorziening om de Hogenbosstraat te activeren	5
B. STEDELIJKHEID.....	5
B.1 Een toegangsweg binnen de grenzen van het bouwperceel.	5
B.2 Een landschappelijke overgang tussen het park en het toekomstige project.	5
B.3 Impact van de ondergrondse parkeergarage tot een minimum beperken	6
C. VOLUMETRIE	6
C.1 Een interface met de Goede Herderstraat.....	6
C.2 Een dichtheid van ongeveer 6.500m ² voor een kwalitatief ontwikkelingsproject op de site...	6
D. OPWAARDERING VAN HET ERFGOED	7
D.1 De levende bodem behouden.....	7
D.2 Opwaarderen van het toekomstige gebouwde erfgoed als een nieuwe gevel voor het park .	7
E. GOVERNANCE	7
E.1 Een startvergadering organiseren samen met de partners die betrokken zijn bij de project lines en de laureaat van de verkoop	7
E.2 Een architectuurwedstrijd organiseren	7
E.3 Een verkavelingsvergunning is vereist om de weg aan te leggen	8
BESTAANDE SITUATIE	9
A. BESCHRIJVING VAN DE SITE	10
B. PLANOLOGISCHE SYNTHESE VAN DE SITE	11
C. MILIEU-INFORMATIE	12
D. LOPENDE PROJECTEN.....	16
E. HISTORISCHE CONTEXT	17
VISIES & AMBITIES	20
A. VISIES	21
B. PROGRAMMATISCHE AMBITIES	25
C. KLIMAAT- EN MILIEUAMBITIES	27
D. AMBITIES MET BETREKKING TOT STEDELIJKHEID EN BEWOONBAARHEID	30

PROJECTLINES Hoogveld

INLEIDING

Lijst van de bij het opstellen van deze nota betrokken actoren:

- urban.brussels: directie Stedenbouw en directie Cultureel Erfgoed
- Leefmilieu Brussel
- De gemeente Sint-Agatha-Berchem
- De gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- De eigenaar: Het OCMW van de Stad Brussel
- De Bouwmeester Maître Architecte (BMA) en zijn team

De projectlines werden besproken tijdens:

- Een transversale startvergadering op 18/12/2023 in aanwezigheid van alle publieke partners
- Bilaterale vergaderingen met:
 - o 25/01/2024 SKOPE-BMA
- Een transversale werkvergadering op 26/01/2024 in aanwezigheid van alle publieke partners, de eigenaar en zijn architect
- Bilaterale vergaderingen met:
 - 16/02/2024 SKOPE-BMA
 - 01/03/2024 SKOPE-BMA
- Een transversale werkvergadering op 08/03/2024 in aanwezigheid van alle publieke partners, de eigenaar en zijn architect

De projectlines werden gevalideerd door alle partijen die betrokken waren bij het opstellen van deze nota op 24/05/2024, met uitzondering van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, die geen ontwikkeling in de diepte van het perceel wenst.

De eigenaar, het OCMW van de Stad Brussel, onderschrijft niet alle projectlines zoals ze werden vastgelegd.

De aspecten en thema's die in dit document met projectlines worden behandeld, zijn specifiek voor elk project en mogen niet als exhaustief worden beschouwd in het kader van de behandeling van de vergunningsaanvraag.

De verwijzing in dit document naar bepaalde regelgevende artikelen sluit niet uit dat de beslissingen (om een vergunning te verlenen of te weigeren) worden gebaseerd op de geldende stedenbouwkundige en milieuregelgeving en op het concept van 'goede ruimtelijke ordening'.

Deze projectlines zijn algemene principes, waarvan de naleving op zich geen garantie is dat de voor het project vereiste vergunningen en toestemmingen zullen worden verleend. Alleen een volledige beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige en milieuvergunning zal bepalen of het voorgestelde project kan worden goedgekeurd.

A. BESTEMMING EN PROGRAMMA

A.1 Een residentieel programma

- Gezien de sociale situatie en de spreiding van huishoudens in de wijk en de gemeente, biedt het perceel een kans om woning te ontwikkelen. Om een mix van profielen aan te moedigen, is een voldoende grote diversificatie in grootte van de appartementen gewenst.
- Bij de oriëntatie en de organisatie van de woningen moet rekening worden gehouden met de bevoorrechte ligging van het perceel, tegenover het geplande park.

A.2 Een lokale voorziening om de Hogenbosstraat te activeren

- De Hogenbosstraat werd aangeduid als de meest geschikte locatie voor een lokale voorziening, vanwege de rol als interface en de directe relatie met de publieke ruimte.
- Het stadslandbouwproject, gesteund door Leefmilieu Brussel, is de ideale gelegenheid om een kleine voorziening voor buurtbewoners te integreren, die aansluit bij de geplande activiteiten voor de groene ruimte Hoogveld. Dit lokale voorziening zal het netwerk van buurtvoorzieningen helpen versterken. Er zou bijvoorbeeld een verwerkingskeuken voorzien kunnen worden.

B. STEDELIJKHEID

B.1 Een toegangsweg binnen de grenzen van het bouwperceel.

- Uit het ontwerpend onderzoek bleek dat de ontwikkeling van het perceel in de diepte kwalitatieve stedelijkheid zou bieden aan dit perceel, dat zich aan de achterkant van een onafgewerkt bouwblok bevindt. De absolute voorwaarde om het perceel in de diepte te ontwikkelen is de aanleg van een weg.
- Uit het ontwerpend onderzoek is ook gebleken dat de aanleg van een weg geen significante invloed heeft op het aantal vierkante meters dat op het perceel kan worden ontwikkeld. De weg zal daarom op het bouwperceel worden aangelegd om de groene zone onbebouwd te houden.
- Om overlast binnen het bouwblok te beperken, zal de weg niet toegankelijk zijn voor voertuigen en uitsluitend bestemd zijn voor voetgangers en fietsers. De weg is bedoeld als een zachte mobiliteitsroute voor voetgangers en fietsers. De berijdbare toegang zal worden beperkt tot hulpdiensten en verhuisvoertuigen. Wat hulpdiensten betreft, het keren van een brandweerauto zou in de groene zone overwogen kunnen worden.
- De weg moet specifiek zijn. Afhankelijk van zijn positie moet de weg worden ontworpen in relatie tot de context (het park of de appartementen in de Goede Herderstraat). Profiel en interface ervan sluiten optimaal op elkaar aan.

B.2 Een landschappelijke overgang tussen het park en het toekomstige project.

- Tussen het openbare parkproject en het deel van het perceel dat bebouwd zal worden, bevindt zich een groene zone. Bij de ontwikkeling van het deel van het perceel dat bebouwd zal worden, is het dan ook belangrijk om na te denken over de relatie tussen het openbare parkproject en deze toekomstige ontwikkeling. In het perceel dat zich in de groene zone bevindt, zal voor een landschappelijke overgang tussen het geplande park en de woningen moeten worden gezorgd. Deze landschappelijke overgang zou bijvoorbeeld de hydraulische continuïteit van het naburige High Park-project kunnen integreren en uitbreiden.
- De typologie van deze open ruimte moet specifiek zijn. Ze moet een eigen identiteit hebben en meer gelinkt worden met het parkproject dan met stedelijke ontwikkeling. Er moet rekening worden gehouden met het open karakter en de rol als verbindende open ruimte door

de verbindingen tussen natuurgebieden niet te verbreken en een continue structuur van groene ruimten te behouden.

- Voor de overheid is de kwaliteit van de interface tussen het bouwproject en de open ruimte belangrijk. Als het beheer in de toekomst wordt overgedragen aan een publieke speler, moet het ontwerp van deze interface worden afgestemd met de toekomstige beheerder.

B.3 Impact van de ondergrondse parkeergarage tot een minimum beperken

- De ondergrondse parking mag niet meer dan een derde van de diepte van het perceel innemen. De parking wordt zoveel mogelijk beperkt onder de bebouwde oppervlakte om de bestaande levende bodem te behouden en de infiltratie van regenwater op het perceel te bevorderen.
- Aangezien de nieuwe weg op het perceel niet toegankelijk is voor voertuigen, zal de toegang tot de parking gebeuren via de Hogenbosstraat.
- De parking is zo ontworpen dat deze aanpasbaar is en in de toekomst andere functies kan herbergen. Het is geïdentificeerd als een zone voor gemeenschappelijk gebruik voor de wijk.
- Wat betreft het aantal parkeerplaatsen per woning wordt gestreefd naar 0,5 tot 0,75 plaatsen per woning. Deze verhouding is afhankelijk van het aantal kamers per woning (2 tot 3-5 kamers).

C. VOLUMETRIE

C.1 Een interface met de Goede Herderstraat

- Om ervoor te zorgen dat het toekomstige project goed aansluit op de omgeving, met name vanuit het geplande openbare park en aan de achterkant van de woningen van de Goede Herderstraat, kan de bebouwing, op de bovenste verdiepingen, niet aaneengesloten worden uitgevoerd.
- De gebouwen moeten zo worden ontworpen dat ze een open karakter hebben, met uitzicht vanuit het geplande park en vanuit de woningen gelegen in de Goede Herderstraat. De volumetrie van het project zal rekening houden met het uitzicht dat de bewoners van de Goede Herderstraat momenteel hebben.
- De geteste bouwprofielen hebben uitgewezen dat gebouwen met een gemiddelde hoogte van G+3 aanvaardbaar zijn. De hoogte van de gebouwen zal echter soms onder of boven deze norm uitkomen om een kwalitatieve relatie met de omgeving rond de Goede Herderstraat te garanderen.
- Een gebouwdiepte van 17 meter, inclusief balkons, wordt aanbevolen. Uit het ontwerp onderzoek blijkt dat deze afmeting een open ruimte garandeert die voor een zekere afstand tussen de twee gebouwen zorgt en die bevredigende woonkwaliteit biedt voor huidige en toekomstige bewoners.

C.2 Een dichtheid van ongeveer 6.500m² voor een kwalitatief ontwikkelingsproject op de site.

Wat densiteit betreft, is het niet mogelijk gebleken om een consensus te bereiken tussen de openbare besturen. De gemeente Sint-Jans-Molenbeek distantieert zich op dit punt wat de projectlines betreft, omdat ze de stedelijke ontwikkeling enkel aan de straatkant wil laten plaatsvinden, in de Hogenbosstraat, om de huidige situatie voor de bewoners in de Goede Herderstraat niet te wijzigen.

- De site is geschikt om een dichtheid van ongeveer 6.500 m² in totaal op te vangen

- Deze dichtheid biedt zekere architecturale flexibiliteit en zorgt voor een kwalitatieve ontwikkeling van de site mogelijk.

D. OPWAARDERING VAN HET ERFGOED

D.1 De levende bodem behouden

- Op basis van de Infiltrasoil-tool, die informatie geeft over de toestand van de bodem en de infiltratiecapaciteit ervan, kan worden aangenomen dat de bestaande ondergrond op de Hogenbos-site een bepaalde kwaliteit heeft. De levende bodem moet worden gereserveerd voor landbouw en groene ruimten. Het toekomstige bouwproject moeten deze levende bodem zoveel mogelijk behouden.
- Gebruik maken van de Index voor bodemkwaliteit in Brussel (IBKB) om de locatie van de levende bodem nauwkeurig te bepalen en deze te behouden of te reserveren voor landbouw, groene ruimten en geïntegreerd regenwaterbeheer. Volgens de gegevens die momenteel beschikbaar zijn, bevindt de levende bodem zich voornamelijk aan de kant van de Goede Herderstraat.
- Het project zal de levende bodem versterken door de bebouwde oppervlakte tot een minimum te beperken. Als er al oppervlakten berijdbaar moeten worden gemaakt, zullen deze zo worden ontworpen dat het regenwater op een geïntegreerde manier zo effectief mogelijk wordt beheerd. Het doel is om de bodem niet volledig ondoorlaatbaar te maken. Dit kan worden bereikt door verstandige ontwerpkeuzes, zoals onder anderen het gebruik van waterdoorlatende materialen.
- Het project zal de aanwezigheid van de Korenbeek als onderdeel van het blauwe netwerk versterken.

D.2 Opwaarderen van het toekomstige gebouwde erfgoed als een nieuwe gevel voor het park

- De toekomstige ontwikkeling van het perceel heeft een bepaalde rol te spelen in relatie tot het openbare park. Vanuit het openbare park wordt een nieuwe gevel gebouwd. De behandeling van de gevels aan de parkzijde moet worden opgewaardeerd.
- Het ontwerp van de begane grond moet de relatie met het park versterken en zorgen voor een overzichtelijke indeling van de ingangen van elke eenheid.
- De muren aan de achterkant van de woningen aan de Goede Herderstraat moeten worden aangepakt (vergeleken met de huidige situatie) en er moet voor een visueel aantrekkelijke uitstraling worden gezorgd, bijvoorbeeld door het planten van vegetatie.

E. GOVERNANCE

E.1 Een startvergadering organiseren samen met de partners die betrokken zijn bij de projectlines en de laureaat van de verkoop

Naar aanleiding van de besprekingen over de bouw op de drie percelen op de site Hoogveld nodigt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de laureaat van de verkoop uit om zijn project voor te stellen aan de partners die hebben deelgenomen aan de besprekingen over het project, zodra de verkoop is afgerond.

E.2 Een architectuurwedstrijd organiseren

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest raadt de toekomstige eigenaar ten zeerste aan om een architectuurwedstrijd te organiseren alvorens een beslissing te nemen over een toekomstig definitief

bouwproject voor de site Hoogveld. De bouwmeester maître architecte is bereid om de opdrachtgever bij te staan bij het organiseren van de wedstrijd.

E.3 Een verkavelingsvergunning is vereist om de weg aan te leggen

De strikte interpretatie van de GSV zou een bouwdiepte toelaten die 3 meter dieper is dan die van de buur aan de linkerkant. Nieuwbouwprojecten op het binnenterrein van huizenblokken zijn niet langer aanvaardbare ingrepen volgens de gewestelijke richtlijnen, de milieudoelstellingen van de GPDO's en de Algemene Beleidsverklaring 2023-2024 van de Brusselse regering.

De waarde van een stedelijke ontwikkeling die zich dieper uitstrekt op de site, is echter aangetoond. Om een wettelijke en stedenbouwkundige context te bieden voor stedelijke ontwikkeling, is de procedure voor een verkavelingsvergunning vereist om een weg aan te leggen die de naar het park gerichte woonpercelen bedient. Er dient te worden opgemerkt dat het openbare gebruik van de aan te leggen weg geen eisen met zich meebrengt op het gebied van eigenschappen (al dan niet berijdbaar) of openbaar eigendom.

BESTAANDE SITUATIE

A. BESCHRIJVING VAN DE SITE

De site is gelegen in het zuidelijke deel van de gemeente Sint-Agatha-Berchem, op de plek Hoogveld.

Het bestaat uit een voormalige landbouwsite met een aaneengesloten oppervlakte van $\pm 11.000 \text{ m}^2$ in de vorm van een rechthoek van $\pm 190 \times 60$ meter. Het bestaat uit drie percelen: twee behoren toe aan het OCMW van de Stad Brussel en het derde aan de Immobilière Fédérale de la Construction. Tot enkele jaren geleden (2016) werd het land bebouwd (granen, de laatste jaren maïs).

De site grenst in het westen aan de Hogenbosstraat, in het noorden aan de buurtweg nr. 25, in het oosten aan het nieuwe appartementencomplex "High Park" ontwikkeld door IMMIMPACT Ontwikkeling (101 woningen) en in het zuiden aan de bebouwde voorzijde van de Goede Herderstraat (gemeente Molenbeek).

Landschappelijk gezien sluit de site aan bij de visuele continuïteit van de voormalige Hoogveldse weiden, die aan de achterzijde grenzen aan een aaneengesloten bouwlijn bestaande uit flatgebouwen van meer dan drie verdiepingen, verbonden door de Goede Herderstraat. Deze bouwlijn werd voornamelijk ontwikkeld in de jaren negentig van de vorige eeuw. Gezien de bestaande hellingsgraad tussen de Goede Herderstraat en de site Hoogveld werden de achterzijden van het perceel van de gebouwen aan de Goede Herderstraat verbouwd tot parkeerniveaus. De verbinding tussen dit bebouwd blok en de site bestaat dus uit muren (waarvan sommige nu getagd zijn) en de daken van de parkings (gebied van koeren) zijn in terrassen onderverdeeld.

De kant gericht op het Hoogveld (en dus op de site) van de bebouwde voorzijde van de Goede Herderstraat bestaat uit achtergebouwen, van het onafgewerkte binnenhuisblok. Deze onafgewerkte bebouwing heeft een negatieve impact op de algehele uitstraling van de site.

B. PLANOLOGISCHE SYNTHESE VAN DE SITE

De site bevindt zich op de volgende percelen:



B39G

B40A

B41K

De kadastrale percelen B39g en B40a zijn eigendom van het OCMW van de Stad Brussel en perceel B41k is eigendom van de Immobilière Fédérale de la Construction

Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

- Groene ruimten (onder andere aangeduid 10. vergroeningsgebied, 11. element van het groene netwerk, 14 Versterking van open ruimten op grootstedelijke schaal)
- Te beschermen en op te waarderen half-natuurlijke gebieden (12. Bescherming van de biodiversiteit)
- Zone voor de versterking van het groene karakter van de binnenhuizenblokken (10.)
- Prioritair vergroeningsgebied
- tussen de groene wandeling en een overstapparking - verhoogde capaciteit van al besliste locaties
- tussen Fiets-GEN en Gewestelijke fietsroute (GFR)
- in betrekkelijke nabijheid van de bestaande open hoge capaciteitsvervoerslijn en de mobiliteitscorridor
- in betrekkelijke nabijheid van het structurerend openbaar vervoersnet
- in betrekkelijke nabijheid van een zone voor stedelijke herwaardering 2016

Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

- Groengebieden
- Woongebied met residentieel karakter
- De site is verdeeld in twee oppervlakten met verschillende bestemmingen:

- het zuidelijke deel ($\pm 6.600 \text{ m}^2$) is gelegen in “Woongebied met residentieel karakter”;
- het noordelijke deel ($\pm 4.400 \text{ m}^2$) behoort tot “Groengebieden” (onderdeel van de entiteit Hoogveld Groenzone in het GBP).
- 60% van de site is dus bouwgrond en 40% is geen bouwgrond.

Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GOP)

Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (dat in 2001 door het Gewest werd gevalideerd en waarvan de goedkeuring voorafging aan die van het GBP) beschrijft de site (die toen nog in de regelgeving werd vermeld als een "Grondreservegebied") als een "te beschermen site, waarvan het open karakter moet worden beschermd en zelfs ontwikkeld". De actualisering van het GOP (november 2023), gebaseerd op het principe van een Transversaal Strategisch Plan (TSP), bevestigt de wens van de gemeente om de site van Hoogveld te beschermen en te herwaarderen, met name via een tuinbouwproject dat door Leefmilieu Brussel zal worden beheerd.

Gewestelijk Natuurplan (GNP)

In het kader van het ontwerp van Gewestelijk Natuurplan dat op 26 september 2013 door de Regering werd goedgekeurd, heeft de gemeente van de gelegenheid gebruik gemaakt om maatregelen aan te kondigen voor de instandhouding en de opwaardering van open gebieden en het herstel van de relict-landbouwgebieden. In haar advies van 13.05.2014 (in het kader van het openbaar onderzoek van het GNP) wijst de gemeente Sint-Agatha-Berchem op "*de noodzaak om synergieën te creëren met Leefmilieu Brussel voor de ontwikkeling en het beheer van de site Hoogveld*".

Het GNP werd uiteindelijk goedgekeurd op 14 april 2016 en hield rekening met dit voorstel. Bij kaart M2.2, pagina 63, neemt het GNP de site Hoogveld op als een "interventieperimeter"

met het oog op het versterken van de groene en de blauwe continuïteiten. Er wordt gesproken over "het opwaarderen van de site Hoogveld en het aanleggen van nieuwe moestuinen".

GSV

Elke verandering van omvang of locatie moet worden gerechtvaardigd in relatie tot de huidige GSV en de goede ontwikkeling van het terrein.








C. MILIEU-INFORMATIE

Bodem – infiltratie

De tool Infiltrasoil van Leefmilieu Brussel geeft ons de eerste informatie over de toestand van de bodem en zijn infiltratiecapaciteit. Uit de samenvatting kunnen we afleiden dat de bodem niet als potentieel vervuild wordt beschouwd, gezien het historische gebruik ervan als landbouwgrond, en kunnen we aannemen dat de bestaande ondergrond een bepaalde

kwaliteit heeft. Het is dan ook het overwegen waard om een aanzienlijk deel van volle grond aan te houden binnen deze zone.

De grondwaterspiegel ligt niet dicht bij of op het niveau van het grondoppervlak. De locatie leent zich dus perfect voor het maximaliseren van de infiltratie van regenwater en het beperken van de afvoer van regenwater naar de riolering.

	Samenvatting	Alle Informatie	
Wettelijke bepalingen	 Bodeminventaris : niet opgenomen		
Nabijheid van gevoelige elementen	 Buiten grondwaterwinningen	 Oppervlaktewater op 9 m	 Buiten Natuurlijk gebied
Hydrogeologie en overstromingsgevaar	 Geen grondwaterspiegel dichtbij	 Naar de analyse	 Buiten overstromingsgevaar

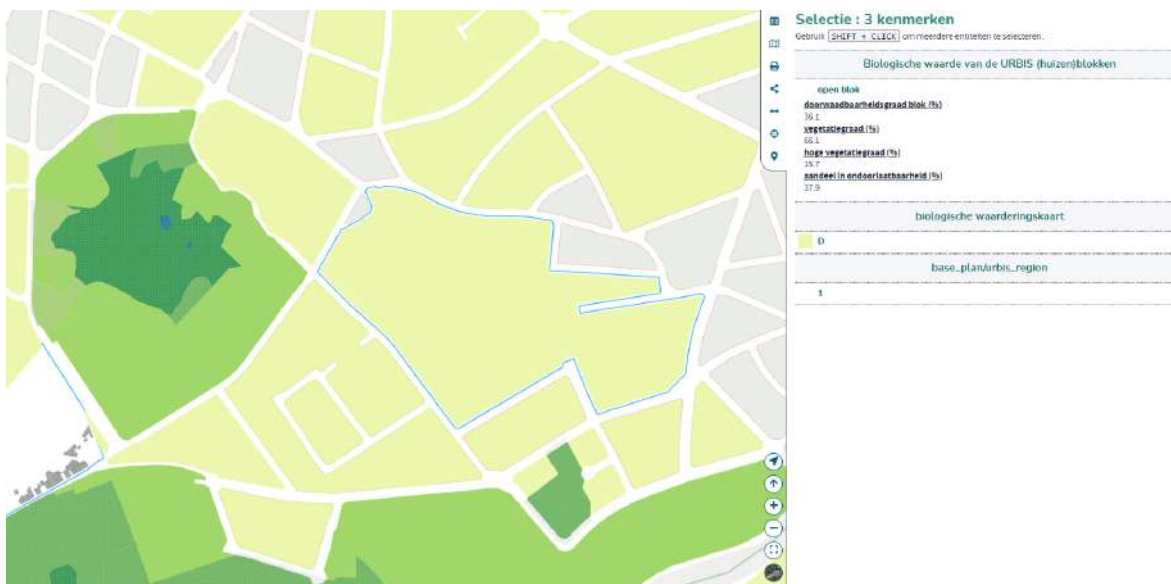
Blauw netwerk / Oppervlaktewater - hydrografisch netwerk

De drie percelen bevatten een niet-bevaarbare waterloop, de Korenbeek, in de "groene" zone van het GBP.

De Korenbeek heeft een beschermde status (bijlage 3 van het ontwerpbesluit van de Ordonnantie Onbevaarbare Waterlopen): het is dus verboden om handelingen of werkzaamheden uit te voeren die leiden tot hun verwijdering of tot een vermindering van hun debiet zonder stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in overeenstemming met het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) en waarbij de afwezigheid van hydraulische en ecologische gevolgen van het project wordt aangetoond.

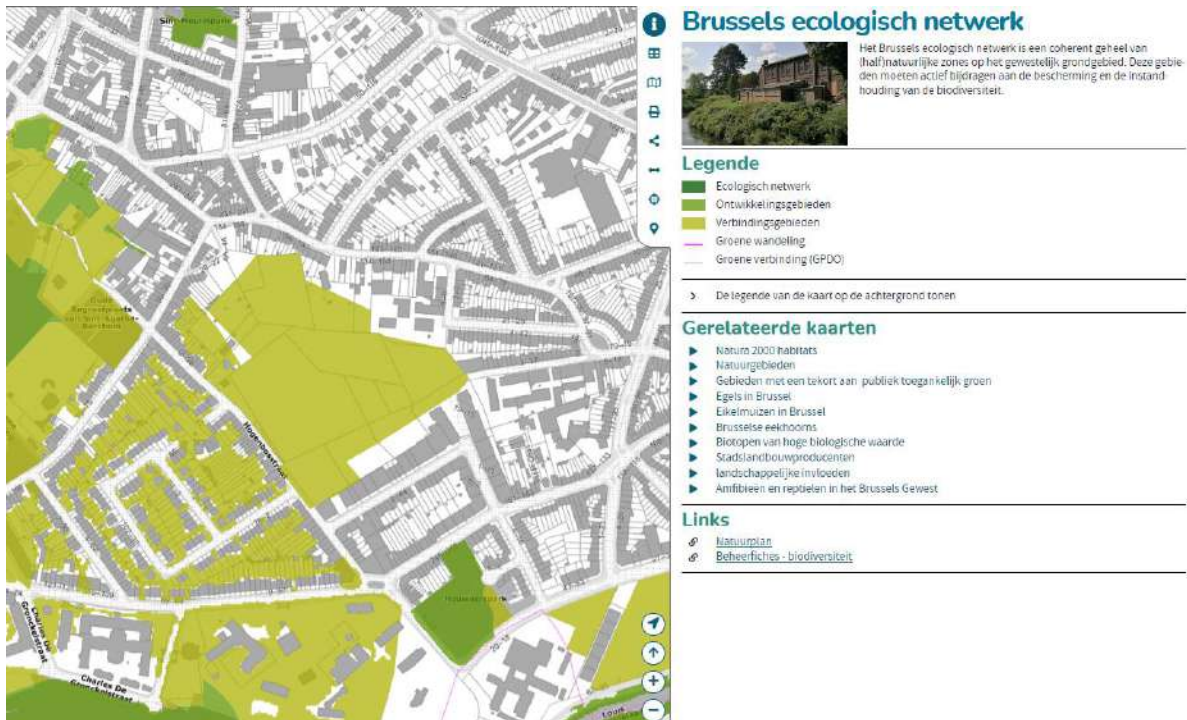


Groen netwerk - natuur - biodiversiteit

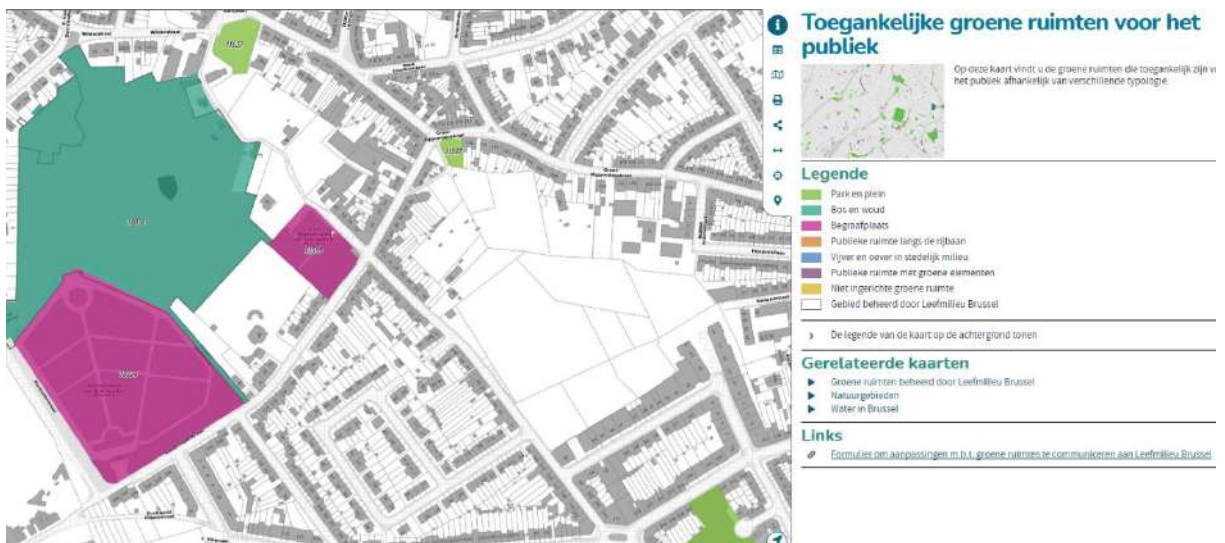


De biologische waarderingskaart geeft een D-score (matige biologische waarde) aan voor het bouwblok met de projectpercelen. Dit betekent dat de locatie elementen van interessante biologische waarde kan bevatten. De biologische waarde is voornamelijk gekoppeld aan het hoge vegetatieniveau (66% van het bouwblok) en het relatieve open karakter van het bouwblok (36,1%), waardoor soorten het bouwblok kunnen doorkruisen om omliggende natuurlijke eenheden van hoge biologische waarde te bereiken, zoals het Wilderbos, het Scheutbos en het Hauwaertpark.

Daarom is het bouwblok opgenomen als verbindingzone in het Brussels ecologisch netwerk (BEN)



Groene ruimten



De site in kwestie is omringd door verschillende grote en middelgrote openbare ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek (Wilderbos, Scheutbos). Het gebied fungeert dus als schakel tussen de verschillende zones met open ruimten die rijk zijn aan biodiversiteit (bosrijke omgeving) en de schakelfunctie tussen de verschillende natuurlijke omgevingen van de site Hoogveld is dus belangrijk.


Er zijn enkele waarnemingen van slechtvalken en gierzwaluwen. De aanwezigheid van huismussen op de site werd ook bevestigd door waarnemingen ter plaatse. De betrokken percelen worden omringd door gebieden die rijk zijn aan egels, eekhoorns en eekelmuizen (Wilderbos, Scheutbos en Hauwaertpark), en door een belangrijk amfibieënobservatiegebied (Wilderbos). In het kader van de herinrichting zou de Korenbeek een interessante rol kunnen spelen in het creëren van nieuwe biotopen die aangepast zijn aan amfibieën.

Lawaai

Het project staat op de lijst van te beschermen akoestische "comfortzones". Dit betekent dat geluidsbronnen binnen het bouwblok moeten worden beperkt en dat de invloed van nieuwe bronnen van potentiële overlast, zoals intensief autoverkeer, moet worden beperkt. Er moet op gelet worden dat de rust van de huisvesting op en rond de projectlocatie behouden blijft (rustige plaats, 45-50db max).

D. LOPENDE PROJECTEN

	Naam van het project	Projectd rager	Programma	Architect
1	2023 stedenbouw kundige vergunning Sint-Agatha-Berchem, Hoogveld	OCMW	Bouw van een appartementsgebouw PV: <ul style="list-style-type: none">• te hoge ondoorlaatbaarheid• zorgen voor een verbinding tussen de tuinen en de groene zone, maar zonder directe toegang• afstemmen op het aanpalende pand rechts in de Hogenbosstraat of meerdere bouwblokken inplannen• geen monolithische blok• te compact programma, zorgen voor een mix van huisvesting• ondergronds bouwen beperken, de impact van de ondergrondse parking op de Hogenbosstraat verminderen• Hogenbosstraat in de wettelijke inventaris	Skope
2	2010	OCMW	Molenbeek verzet zich tegen een toegang uitsluitend via de Goede Herderstraat. verzoek om het GBP aan te vechten op basis van een materiële fout	Ateliers d'Architecture et d'Urbanisme Jean-Claude de Brauwer et Partenaires sprl

			hypothese van dichte bebouwing aan de uiteinden botst met de GSV	
3	2006 De terreinen in 42 percelen verkavelen en weg aanleggen opgegeven	OCMW	2 flatgebouwen aan de straatkant van de Hogenbosstraat en 2 daarachter. 5 flatgebouwen en 5 eengezinswoningen in het verlengde van de Goede Herderstraat.  advies overlegcommissie: procedurefout	Ateliers d'Architecture et d'Urbanisme Jean-Claude de Brauwer et Partenaires sprl

E. HISTORISCHE CONTEXT

Urban - directie Cultureel Erfgoed

Het project ligt in de buurt van de site Hogenbos, die is opgenomen in de wettelijke inventaris van de sites. De site bestaat uit een uitgestrekte vlakte van velden en weiden. De site Hogenbos, die sinds de late middeleeuwen wordt bewerkt en begraasd, is sindsdien weinig veranderd. Het is een overblijfsel van een agrarisch landschap zoals we dat ooit aan de rand van Brussel zagen. In de jaren zestig van de vorige eeuw waren hier nog een aantal lemen boerderijen te zien, vooral aan de kant van de Kasterlindenstraat. Vandaag zijn er nog twee boerderijen over die waarschijnlijk dateren van het einde van de negentiende eeuw (nrs. 37-39 en 59).

Gemeente Sint-Agatha-Berchem

De site is een overblijfsel uit het landbouwverleden van Sint-Agatha-Berchem. Sinds de Tweede Wereldoorlog werd de site bijna altijd bewerkt, maar af en toe werd de site ook als grasland gebruikt. Sinds 2017 wordt er geen landbouw meer bedreven en is het nu een braakliggend landbouwterrein.

Met de demografische boom in Brussel na de Tweede Wereldoorlog en de toenemende verstedelijking van Sint-Agatha-Berchem had de site ontwikkeld moeten worden. Het Algemeen Plan van Aanleg (APA) voor Sint-Agatha-Berchem (1956) voorzag in een volledige modernistische verstedelijking van de site Hoogveld, met de aanleg van vier wegen en appartementsgebouwen in open bebouwing.

In uitvoering van het APA werd in het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw een ontwerp van rooilijnplan opgesteld om een weg aan te leggen die de Weilandstraat en de kruising tussen de Hogenbosstraat en de Tuinbouwstraat zou verbinden. Deze weg zou een tegenhanger hebben gecreëerd voor de Goede Herderstraat door een lang, ondiep rechthoekig bouwblok te creëren. In die tijd werd de stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deel van de gemeente beschouwd als samenvallend en gecoördineerd tussen de sector Hoogveld en de sector "Tuinbouw - Serre". Alleen de laatste sector werd (gedeeltelijk) gerealiseerd (voornamelijk in de jaren tachtig van de vorige eeuw), maar als gevolg van het toenmalige economische klimaat (demografische krimp en schaarste aan ontwikkelaars die appartementsgebouwen ontwikkelden), werd deze sector in een veel minder ambitieuze vorm uitgevoerd (eengezinswoningen in plaats van appartementsgebouwen).

De woningcrisis van de jaren zeventig van de vorige eeuw, gekoppeld aan het ontbreken van de nodige voorzieningen (wegen, riolering ...) voor de bebouwing van de site, verklaart waarom de site Hoogveld bij de goedkeuring van het Sectorplan voor de Brusselse agglomeratie in 1979 in een "reservezone" werd geplaatst. In aansluiting op het Sectorplan werd de site in 1983 in het ontwerp van APA van de gemeente Sint-Agatha-Berchem in een "Gebied met Uitgestelde Aanleg" geplaatst. Aangezien het Hoogveld als grondreserve werd vastgelegd, bleef het vele jaren in gebruik door de activiteiten van een landbouwer, met runderteelt ten noorden van de buurtweg nr. 25 en akkerbouw ten zuiden van dezelfde weg.

In het kader van de aanstaande goedkeuring van het GBP (dat het sectorplan moet vervangen) en om de onzekerheden en bedreigingen die boven het gebied hangen te verminderen, moet worden opgemerkt dat de vzw CEBO (Commission d'Environnement de Bruxelles Ouest), met de steun van de gemeente Sint-Agatha-Berchem, eind jaren negentig van de vorige eeuw een voorstel indiende om het gebied te laten klasseren.

Uiteindelijk gaf het GBP, zoals aangenomen in 2001, dit gebied de status van "groengebied", ter vervanging van de status van "reservegebied" die het in 1979 had gekregen op grond van het Sectorplan. Alleen een strook grond tussen de gemeentegrens van Molenbeek en een lijn in het verlengde van de Tuinbouwstraat werd aangeduid als "Woongebied met residentieel karakter". Er moet worden opgemerkt dat het op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente Sint-Agatha-Berchem was dat het woongebied met residentieel karakter werd uitgebreid met 30 meter aan de achterzijde van de gebouwen in de Goede Herderstraat; dit werd gedaan om het grondvlak van de bestaande gebouwen, dat een onaantrekkelijke flank vormt ten opzichte van de groene zone, te kunnen verbergen.

Er is geen gevolg gegeven aan de klasseringsaanvraag van de CEBO.

De door de goedkeuring van het GBP doorgevoerde aanpassing, waardoor het mogelijk werd om te bouwen op een deel van de percelen van het OCMW van de Stad Brussel en de Immobilière Fédérale de la Construction, bleef niet onopgemerkt bij de eigenaars van deze percelen.

Een eerste schets, besproken in 2003, werd gevolgd door een aanvraag voor een verkavelingsvergunning met de aanleg van een weg in 2004. Dit project omvatte de terreinen in kwestie van het huidige "Projectlines"-project, alsook de terreinen die sindsdien bebouwd zijn in het parallelle pad van de Goede Herderstraat ("High Park"-project). Het perceel omvatte 37 percelen, waarvan 34 voor eengezinswoningen (G+1+T) en 3 voor appartementsgebouwen (G+2 tot G+5). Het voorzag ook in de aanleg van een verbindingsweg buiten de bebouwbare zone zoals gedefinieerd door het GBP.

Deze verkavelingsvergunning met lage dichtheid werd echter niet verleend en werd in 2009 om verschillende redenen stopgezet:

- verzet van de bewoners van de Goede Herderstraat;
- inplanting van de weg van de weg in het groengebied van het GBP;
- verschillende eisen (CRMS) die een volledige herziening van het project noodzakelijk maakten;
- de kosten van de aan te leggen wegen ten opzichte van het aantal percelen dat bediend moet worden ...

Andere pogingen om dichter en/of compacter te bouwen met de aanleg van een binnenweg over het hele perceel hadden geen succes. Het was dan ook een gedeeltelijk project ("High Park") dat uiteindelijk werd uitgevoerd in het parallelle pad van de Goede Herderstraat, voornamelijk in de gemeente Molenbeek.

VISIES & AMBITIES

A. VISIES

Urban - directie Stedenbouw

Het te bebouwen gebied ligt aan de rand van een groengebied en de dichtheid moet in overeenstemming zijn met de context, zonder dat er een te grote druk ontstaat. Het moet ook zorgen voor groene continuïteit en de mogelijkheid bieden om de achterkant van de bebouwing aan de Goede Herderstraat, met een lelijke achtermuur die niet past bij de toekomstige ontwikkeling van het groengebied, af te sluiten.

Pragmatisch gezien is dit een perceel met een ongebruikelijke diepte, waar de strikte toepassing van de GSV alleen bebouwing aan de straatkant toestaat. Het zou meer aangewezen zijn om een weg aan te leggen en zo verder de diepte in te gaan en de achterkant van de bebouwing aan de Goede Herderstraat af te sluiten.

Urban - directie Cultureel Erfgoed

Dit departement is van mening dat de impact van het project op deze site met erfgoedwaarde zorgvuldig moet worden beoordeeld wat betreft bouwprofiel, inplanting en stedelijke vorm.

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

De visie van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek wat betreft deze site is vooral gericht op het behoud van de kwaliteit van de huisvesting aan de Goede Herderstraat en dus op het behoud van de kwaliteit van de bestaande uitzichten op een groen en rustig gebied.

Hoewel de gemeente begrijpt dat er een bouwperceel is aan de achterzijde van deze bestaande huisvesting, betekent dit niet dat de volledige diepte van het perceel zal worden bebouwd.

De GSV moet dan ook worden gerespecteerd.

Wat bouwprofiel betreft, vraagt de gemeente Sint-Jans-Molenbeek dan ook om het bouwprofiel voor de Goede Herderstraat 65, die de hoek vormt, strikt uit te lijnen, d.w.z. G+3.

Aangezien dit gebouw een kopeinde zou vormen, is er een derde gevel nodig die open is naar het groengebied toe.

De rest van het perceel moet dus een doorlaatbare zone blijven.

Gemeente Sint-Agatha-Berchem

De algemene visie die de gemeente Sint-Agatha-Berchem voor deze site heeft, is gebaseerd op de input van de recente actualisering van haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan en op specifieke vragen aan de verantwoordelijke gemeentelijke stedenbouw (nu gepensioneerd),

die dit dossier tussen 1993 en 2020 heeft opgevolgd. Deze visie is gebaseerd op de naleving van de reglementaire en richtinggevende bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke planning. Ook wordt rekening gehouden met de geschiedenis van dit project en eerdere pogingen om deze strook terrein te bebouwen.

Toen het GBP werd aangenomen, werd een deel van het terrein in een bebouwbare zone geplaatst om de bebouwing van een heterogeen en onafgewerkt terrein naar behoren te kunnen voltooien. De poging om de site twintig jaar geleden te verkavelen stuitte echter op hevig verzet van de bewoners van de Goede Herderstraat in Molenbeek. Dit verzet werd ingegeven door het voordeel van het uitzicht op de site Hoogveld, dat nu vrij en ongehinderd is. Zowel uit de stedenbouwkundige behandeling die werd gevolgd bij de ontwikkeling van de gebouwen aan de Goede Herderstraat, als uit de wettelijke status van het naburige terrein (grondreserve, daarna woongebied) blijkt echter dat de bewoners van de Goede Herderstraat zich niet kunnen beroepen op het verlies van een verworven recht ten gevolge van de bebouwing van de strook van 30 meter diep die werd afgebakend bij de goedkeuring van het GBP.

Zodra de strook in aanmerking komt voor bebouwing, bestaat de tweede pijler van de visie erin de voorwaarden voor deze bebouwing vast te leggen en de haalbaarheid ervan te testen. Geografisch gezien heeft Sint-Agatha-Berchem het grondgebied van het gebied van gewestelijk belang nr. 14 (Stadspoort) in het GBP gedefinieerd als gebied dat in aanmerking komt voor verdichting. Voor de rest van het grondgebied geldt daarentegen dat de terreinen die nog bebouwd kunnen worden, moeten worden bebouwd in strikte overeenstemming met de dominante stedelijke structuur, zonder enige verdichting ten opzichte van het heersende model. In dit geval zou de bouw van gebouwen met een maximale bouwhoogte van G+3 aan dit principe voldoen.

De recente bouw van het wooncomplex "High Park" is een factor waarmee rekening moet worden gehouden, aangezien het niet langer mogelijk is om te voorzien in een toegangsweg voor voertuigen vanaf de Goede Herderstraat (zoals was gepland tijdens het verkavelingsproject 2004-2006).

Een andere beperking voort uit het ontwerp van de bebouwbare zone toen het GBP in 2001 werd goedgekeurd. De gemeente Sint-Agatha-Berchem had gevraagd dat deze zone zich zou uitstrekken tot aan de Tuinbouwstraat, om in overeenstemming te zijn met het oorspronkelijke stedenbouwkundige project voor het bouwblok (wegen- en rooilijnplan uit 1965). Uiteindelijk werd het ontwerp van de bebouwbare zone echter ingetekend op het GBP langs de as van de Tuinbouwstraat. Dit resulteerde in een verlies van 5 meter diepte, wat vervolgens problematisch bleek voor de integratie van zowel de nieuwe bebouwing als de weg die deze nieuwe straatkant bedient.

Deze dubbele beperking leidde tot het idee om de gebouwen "intern" te bedienen, vanaf een parkeerzone langs de blinde steunmuren van de Goede Herderstraat (zie onderstaande

tekening). Met uitzondering van het gebouw dat de bebouwde voorzijde aan de kant van de Hogenbosstraat zou "afsluiten" en dat een klassiek appartementsgebouw zou zijn, zouden de andere gebouwen "villa's met appartementen" zijn.



Illustratie, als voorbeeld, van het hierboven ontwikkelde principe

De wenselijkheid en haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling moeten echter worden getoetst aan de beoordelingen en wensen van zowel Urban als de gemeente Molenbeek. Als de ontwikkeling en de stedenbouwkundige kosten die een dergelijke optie met zich meebrengt, slechts resulteren in een programma met een klein aantal woningen, is dit zeker niet de moeite waard en moet van deze optie worden afgestapt.

De vragen die werden gesteld na de mislukking van het verkavelingsproject van 2004 (cf. PV van 2010, opgesteld door het architectenbureau J-C de Brouwer) blijven relevant en de optie die toen werd vermeld, namelijk een beperkte bebouwing aan de uiteinden van de bebouwingsstrook, is dan ook aangewezen.

Het uiteinde "Goede Herder" is net ontwikkeld in het kader van het project "High Park". De gemeente Sint-Agatha-Berchem is van mening dat een uiteinde bebouwing die beperkt blijft tot het uiteinde "Hogenbos" een geschikte optie is, op voorwaarde dat er wordt gezorgd voor een landschappelijke inpassing van de achterliggende bebouwing van de Goede Herderstraat. De omheinde percelen zouden bijvoorbeeld bebost kunnen worden in de geest van een "Hogenbos" en bijdragen tot de behoeften van een "koolstofput" en geïntegreerd kunnen worden in de waterbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling die het "High Park"-project omkadert.

Leefmilieu Brussel

Landschappelijke inpassing in relatie tot het Hoogveld

De bebouwbare zone is beperkt in diepte (30m) en grenst aan een grote groene ruimte, het Hoogveld. De projectpercelen zijn gedeeltelijk bebouwbaar en bevatten in het deel 'groene ruimte' de laatste sporen van de Korenbeek in de openlucht. Landschappelijke inpassing in deze specifieke context is daarom belangrijk als onderdeel van de totaalvisie. Er moet rekening worden gehouden met een aantal elementen:

- Creëren van een gebouwtypologie die qua volumetrie de trends in de omgeving niet te buiten gaat en handhaven van een gecontroleerde dichtheid die de overgang tussen de bebouwde ruimten en de open ruimte van de site Hoogveld mogelijk maakt. Deze zachte overgang kan worden uitgedrukt in een open bouwstructuur met bouwhoogte G+2 en plaatselijk G+3 met openingen om te voorkomen dat er een monolithische gevel over de hele lengte van het terrein ontstaat. Dit houdt in dat er rekening moet worden gehouden met het behoud van uitzichten op het landschap en met het creëren van een doorlaatbare gevel tussen de groene ruimte en de bestaande gebouwen aan de kant van de Goede Herderstraat.
- De verbinding met de groene ruimte en de continuïteit van de ontwikkeling van bebouwde ruimten zal ook belangrijk zijn. Dit benadrukt de kwestie van de grens tussen het private en publieke domein. Met het oog op de bouw van meerdere volumes in een 'landschap' zou een overgang en afbakening van tuinzones of terrassen en publiek toegankelijke zones kunnen worden gerealiseerd door rekening te houden met natuurlijke oplossingen, maar deze moeten tegelijkertijd wel duidelijk zijn.

De site Hoogveld, en in het algemeen het hele noordwestelijke deel van het gewest, valt onder de landschappelijke invloed van de 'Plattelandstad'. De link met het groengebied van de site Hoogveld die zal worden ingericht als landbouwgebied met een stadslandbouwproject en moestuinen, benadrukt nog eens de link met het agrarische verleden van dit gebied. Het is daarom belangrijk om bij de landschapsarchitectuur van de onbebouwde zones bijzondere aandacht te besteden aan de natuurlijke kenmerken van de landschappelijke invloed van deze zone, waarbij rekening moet worden gehouden met:

- Behouden van een functioneel netwerk van natuurlijke weidegebieden, met name langs kleine valleien zoals de Korenbeekroute
- Doelstellingen invoeren voor het instandhouden en versterken van habitats in landbouwgebieden (bosjes, hagen, geïsoleerde bomen, poelen, rivierbossen, bosranden, knotwilgen ...)
- Inzaaien van onbewerkbare gebieden aan de randen van akkers in met mengsels die geschikt zijn voor wilde bestuivers. (CF. Bestuiversstrategie)
- Zorgen voor meer eetbare planten (boomgaarden, fruitbomen, fruithagen ...).

Rekening houden met de status van verbindingzone van de betrokken percelen

Het project bevindt zich in een verbindingzone gedefinieerd door het ecologisch netwerk van Brussel, dat voortkomt uit de Natuurordonnantie. De verbindingzones maken het mogelijk om centrale zones of gebieden met veel biodiversiteit zoals het Wilderveld en het

Scheutbos met elkaar te verbinden. In dit opzicht speelt de site Hoogveld een belangrijke rol in het ecologisch netwerk als verbindingszone tussen grote natuurlijke eenheden en vergemakkelijkt het de verplaatsing van soorten. Bij de stedelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het behoud van dit open landschap en de versterking van de open habitats van dit gebied door mogelijke onderbrekingen in de verbindingen tussen natuurgebieden te beperken door een continue structuur van groene ruimten te behouden.

Ondoorlaatbaarheid beperken en de natuurlijke watercyclus behouden

Het blijft belangrijk om de ondoorlaatbaarheid van de bodem bij de ontwikkeling te beperken, oplossingen te vinden voor compacte eenheden en de uitbreiding van ondergrondse parkeergarages buiten de grondinname van de woningen te beperken om zoveel mogelijk bodem te behouden. Van deze bodem mogen we aannemen dat deze, gezien het gebruik ervan, nog steeds van hoge kwaliteit is.

Door zoveel mogelijk zones met volle grond aan te houden, kunnen we bovendien de principes van geïntegreerd regenwaterbeheer (GRB) op de site toepassen, waardoor al het regenwater in de grond kan infiltreren. De aanwezigheid van de Korenbeek maakt het mogelijk om deze waterloop te integreren in het ontwerp

Zachte mobiliteit, toegang en auto's, parkeren en DBDMH

De ontwikkeling van de site zal voetgangers- en fietsverbindingen moeten garanderen tussen het bouwproject en zijn omgeving enerzijds en de toekomstige te ontwikkelen groene ruimte anderzijds. In de buurt van de site bevindt zich een GFR-traject in de Groot-Bijgaardenstraat en de groene wandeling die het Wilderveld doorkruist en zijn weg vervolgt via de E. Heylensstraat - F. Elbersstraat en de Gelukkige Grijsheidstraat tot aan het Scheutbos. Het project kan een rol spelen in het verbinden van deze zachte mobiliteitsroutes.

Binnen de ontwikkelingszone zal het project ook moeten zorgen voor een berijdbare toegang naar de parkings. Het beheer van de parkings, ondergronds of bovengronds, moet op een duurzame manier gebeuren waarbij de ondoorlaatbaarheid en/of uitgraving van de bodem beperkt blijft. Afhankelijk van het project en de morfologie ervan, is het misschien toch mogelijk om in een DBDMH-toegang te voorzien buiten het bebouwbare gebied. Dit moet nog worden beoordeeld als onderdeel van het totale project.

B. PROGRAMMATISCHE AMBITIES

Urban - directie Stedenbouw

De site bevindt zich in woongebied met residentieel karakter. Omliggende projecten vertonen een grotere dichtheid en streven ernaar het groengebied opnieuw te claimen. In deze context lijkt het belangrijk om de gezamenlijke inspanning voort te zetten en de aanwezigheid van voorzieningen of activiteiten bij het project toe te staan.

In een woon- en gezinsgebied moet de typologie van de huisvesting in overeenstemming zijn met de context, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan grote eenheden met een eigen buitenruimte, terwijl er een verbinding wordt gemaakt met de nabijgelegen groene ruimten.

Een gemeenschappelijke parking voor het hele project moet zo dicht mogelijk bij de Hoogveldstraat liggen, zonder te ver naar achteren door te lopen.

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gezien de ligging van het project in een woongebied met residentieel karakter zou een handelsactiviteit op de benedenverdieping kunnen worden overwogen binnen de door het GBP opgelegde beperkingen, maar de mogelijkheid om enkel een woongebouw te realiseren is ook denkbaar. (Te bevestigen door het departement stedenbouw).

Voor alle huisvestingsprojecten eist de gemeente altijd een mix van woontypologieën, waaronder minimaal 20% huisvesting met drie of meer slaapkamers.

Grotere huisvesting bevindt zich bij voorkeur op lagere niveaus, zodat de buitenruimten gemakkelijker toegankelijk zijn.

Om te voldoen aan de toekomstige GSV Good Living, vindt de gemeente het ook belangrijk om te voorzien in één buitenruimte per woning.

We vragen ook om geschikte gemeenschappelijke ruimten. Met name de fietsenruimte moet voldoen aan het quotum van 1 fiets/bewoner en een oppervlakte van 2m² per fiets.

We vragen ook één parkeerplaats per woning.

Gemeente Sint-Agatha-Berchem

Hoewel de optie van interne bediening via een parkeerplaats haalbaar en aanvaardbaar wordt geacht, beoogt de programmatische ambitie een project dat veel minder compact is dan het ontwerp van stedenbouwkundig attest dat in het voorjaar van 2023 door het OCMW van de Stad Brussel werd uitgewerkt. Een meer open, minder monolithisch project, dat 6.200 m² huisvesting zou moeten bieden, d.w.z. tussen 45 en 50 woningen afhankelijk van de grootte, en een V/T van 1,2 of zelfs iets meer.

Dit type ontwikkeling zal naar verwachting in het middensegment tot hogere middensegment van huisvesting liggen, in een marktniche die sterk lijkt op die van het "High Park"-project. Het stedelijke model (villa's met appartementen), dat niet erg gebruikelijk is in Sint-Agatha-Berchem (Nadirgaarde, "Ginion" site Strijdersstraat), zou bijdragen tot de diversificatie van het woonaanbod van de gemeente.

Als de stedelijke ontwikkeling beperkt blijft tot de kant Hogenbos, lijken 15 tot 20 woningen het maximum.

Een voldoende grote diversificatie in de grootte van de voorgestelde appartementen is ook wenselijk. Er moet worden nagedacht over de mogelijkheid om een commerciële cel of een kleine openbare voorziening (begane grond) te integreren in het gebouw aan de Hogenbosstraat. De wijk heeft weinig lokale commerciële voorzieningen.

Leefmilieu Brussel

De situering van de ontwikkeling van de site aan de rand van de groene ruimte 'Hoogveld', waar LB werkt aan de uitvoering van een project voor stadslandbouw, is een opportuniteit voor de oprichting van een commerciële cel voor de directe verkoop van lokale producten, die kan bijdragen tot de good foodstrategie van LB. Dit zou een link leggen met het landschap en de landbouwgeschiedenis van de site, en ook een band scheppen met de wijk.

In het verlengde van de integratie van een commercieel punt in verband met stadslandbouw zou het interessant zijn om een of meer ruimten in te plannen die een collectieve ruimte voor de buurt en het park zouden kunnen herbergen (individuele moestuinen en stadslandbouwproject)

Met het oog op duurzaamheid is het essentieel om ervoor te zorgen dat de gebouwen kunnen evolueren (demontage, andere functies, herbestemming van parkeerplaatsen in de toekomst), zodat de basis van het gebouw behouden blijft en sloop/verbouwing met een aanzienlijk verlies aan grijze energie wordt vermeden. Het programma moet daarom structureel kunnen anticiperen op de herbestemming van functies, zoals parkeerplaatsen, die overbodig kunnen worden bij een verschuiving naar meer duurzame mobiliteit.

Het woningbouwprogramma moet beperkt blijven om de draagkracht van de locatie in termen van dichtheid niet te overschrijden. Overmatige verdichting zal onverenigbaar zijn met de wijk en zal problemen veroorzaken op het gebied van toegang, parkeren en druk op de groene ruimten.

C. KLIMAAT- EN MILIEUAMBITIES

Urban - directie Stedenbouw

Er moet rekening worden gehouden met de klimaat- en milieuverwachtingen in overeenstemming met de geldende wetgeving en met Leefmilieu Brussel.

Er moet in het bijzonder rekening worden gehouden met de creatie van een groen hart van het huizenblok, in het geval van de aanleg van een weg, gezien de aanwezigheid van het aangrenzende groengebied en de totale afwezigheid van vegetatie aan de achterzijde van de Goede Herderstraat.

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

- Voldoen aan de verwachtingen en de toepassingsnormen.

- Zorgen voor geïntegreerd regenwaterbeheer op het perceel
- Zorgen voor aanplant van inheemse soorten

Gemeente Sint-Agatha-Berchem

De klimaat- en milieuambities van toekomstige gebouwen moeten uiteraard beantwoorden aan de huidige verwachtingen en normen.

De groene ruimten tussen de gebouwen en buurtweg nr. 25 moeten worden ontworpen in dezelfde geest als het "High Park"-project, d.w.z. met geïntegreerd regenwaterbeheer (verspreiding van regenwater op het perceel en/of toevoer naar de Korenbeek) en boombeplanting waarbij voorrang wordt gegeven aan inheemse soorten.

Beperkte bebouwing die zich beperkt tot de kant van de Hogenbosstraat moet gepaard gaan met de ambitie om het binnenterrein van het huizenblok te richten op ambitieuze milieudoelstellingen en "koolstofputten", bijvoorbeeld door de aanleg van een bos (hoogstammige bomen).

Leefmilieu Brussel

De inrichting van dit perceel aan de rand van een groene ruimte vereist bijzondere aandacht voor het milieubeheer van het project. Dit om de negatieve effecten van de ontwikkeling op de aangrenzende groene ruimte te beperken of te milderen.

Geïntegreerd regenwaterbeheer (GRB) respecteren en ondoorlaatbaarheid beperken

In de omgeving van gebouwen de voorkeur geven aan open terrein of waterdoorlatende verharding en voorzien in buffersystemen voor geïntegreerd regenwaterbeheer (greppels) op het perceel (bufferen van onweersregen en infiltratie). De Korenbeek binnen de GRB-logica mee opnemen om overtollig regenwater te behandelen na infiltratie en natuurlijke opvang op de site (T100)

Ervoor zorgen dat grondinname van de ondergrondse bouwwerken die meer bedraagt dan grondinname van de gebouwen beperkt blijft om de bodem zoveel mogelijk te sparen en infiltratie mogelijk te maken door de directe omgeving binnen de omliggende groene ruimte te integreren. In het kader van de 'Good Soil'-strategie zou het interessant zijn om rekening te houden met de resultaten van een IQSB-studie en de ondoorlaatbaarheid zoveel mogelijk te beperken door compact te bouwen.

Wat het afvalwaterbeheer binnen gebouwen betreft, zou het ook interessant zijn om regenwater (en/of grijs water) te hergebruiken voor sanitaire voorzieningen, onderhoud en het besproeien van de omgeving. In het kader van wisselwerking met de stadslandbouwprojecten op de site Hoogveld zou het interessant kunnen zijn om na te denken over de afmetingen van regenwaterreservoirs. Over het algemeen moet voor regenwaterbeheer gebruik worden gemaakt van de meest

duurzame materialen (bijv. materialen van biologische oorsprong) die geen deeltjes afgeven aan het grondwater.

Natuur integreren en rekening houden met het groene netwerk en het ecologische netwerk op de site

De site bevindt zich in een verbindingszone van het Groene Netwerk, dat wil zeggen dat het een site is waarvan de ecologische kenmerken de verspreiding of migratie van soorten aanmoedigen of kunnen aanmoedigen, in het bijzonder tussen centrale zones. De projectdrager zal moeten aantonen hoe hij de impact op de verbindingszone beperkt en/of versterkt door de ontwikkeling van habitats voor de aanwezige fauna en flora, door gebruik te maken van het nieuwe instrument CBS+ met de steun van Leefmilieu Brussel om maximaal rekening te houden met de biodiversiteit in de private open ruimten en op de gebouwen.

Wat betreft het beheer en de ontwikkeling van de directe omgeving van de toekomstige gebouwen, is het belangrijk om te verwijzen naar de principes van de landschappelijke invloed van de 'Plattelandsstad'. waarin de locatie zich bevindt. Dit zal gebeuren door het planten van soorten die typisch zijn voor een landelijke omgeving in de vorm van hagen, solitaire bomen en fruitbomen (hoogstamboomgaarden). Maar ook door het creëren van open ruimten met daarin bloemenweiden, poelen en landschapselementen die de flora en fauna van dit type landschap stimuleren.

Gezien de aanwezigheid van amfibieën in het Wilderbos, kunnen de integratie van poelen en de herinrichting van de Korenbeek interessante manieren zijn om dit type wilde fauna aan te moedigen.

Duurzaamheidsprincipes integreren in gebouwen

Het is belangrijk om gebouwen te ontwerpen met grote ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit; met dit in het achterhoofd wordt aanbevolen om de GRO-duurzaamheidsmeter te gebruiken voor het ontwerpen van gebouwen, inclusief de circulariteitstools die deze bevat. Ook wordt aanbevolen de TOTEM-tool te gebruiken om de milieueffecten van de keuze van bouwmaterialen en -elementen voor nieuwe gebouwen te beoordelen en te optimaliseren. In overeenstemming met de GSV Good Living is het belangrijk dat elk nieuw gebouw met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² zo wordt ontworpen dat het ruimtelijk omkeerbaar is", zodat het gebouw met minimale verbouwingswerkzaamheden kan evolueren naar toekomstige functies. checklist voor ruimtelijke omkeerbaarheid te gebruiken die door Leefmilieu Brussel. Hiertoe wordt aanbevolen om de checklist voor ruimtelijke omkeerbaarheid te gebruiken die door Leefmilieu Brussel werd ontwikkeld.

Daarnaast moet er een ambitieuze energiestrategie voor de wijk worden bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende elementen:

- de huidige EPB-eisen die van toepassing zijn op nieuwe gebouwen ("nul energieverbruik"-eis);

- de eisen voor verwarmingssystemen die vanaf 1 januari 2025 van toepassing zullen zijn op nieuwe gebouwen: hun warmtegeneratoren zullen geen fossiele brandstoffen meer mogen gebruiken; ze zullen hun warmte uitsluitend moeten produceren op basis van elektriciteit en/of energie uit hernieuwbare bronnen;

Gezien de omvang van het project raden we aan te overwegen om de verwarmingsbehoeften te bundelen via een warmtenet; geothermische energie zou een interessante optie kunnen zijn vanwege de beschikbare oppervlakte op de hele site.

Afvalbeheer

Op het gebied van duurzaamheid moet al in de ontwerpfase rekening worden gehouden met afvalbeheer, zowel tijdens de bouw als tijdens de ingebruikname van de site.

Het beheer van bioafval van de woningen zou bijvoorbeeld kunnen worden bekeken in relatie tot de ontwikkeling van de moestuin/landbouwlocatie Hoogveld, door het opzetten van gemeenschappelijke compostering.

D. AMBITIES MET BETREKKING TOT STEDELIJKHEID EN BEWOONBAARHEID

Urban - directie Stedenbouw

Het project moet passen in het bestaande verkavelingspatroon van de omgeving. De aansluiting op het hoekgebouw Hogenbos/ Goede Herderstraat maakt de bouw van een G+3-gebouw met uitzicht op de straat mogelijk, wat ook in overeenstemming is met de hoekgebouwen aan de Tuinbouwstraat.

De terugkeer van het gebouw naar het binnengebied van het woonblok moet voldoen aan de GSV, die ondanks de geplande herziening nog steeds van kracht is. Alleen de aanleg van een rijweg, hetzij over een weg, hetzij over een voetpad, kan het mogelijk maken om over de gehele diepte een bebouwde voorzijde tegenover het groengebied te creëren en tegelijkertijd de Goede Herderstraat en de Weilandstraat te ontsluiten.

De aanleg van de kaveldiepte moet het mogelijk maken om een groene ruimte van hoge kwaliteit te behouden, met weinig versnippering. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan compacte bebouwing (maximaal drie blokken). Gelegen op een duidelijke topografie en achter gebouwen van verschillende grootte (G+3 tot G+4), kan het project de vorm aannemen van een minder volumineus gebouw (G+1/G+2), zodat het groengebied niet wordt ingesloten en tegelijkertijd het natuurlijke reliëf van de site gerespecteerd wordt.

De mogelijkheid van een ondergrondse garage kan alleen worden overwogen onder de grondinname van de gebouwen, om de vergroening van het te creëren binnenterrein te maximaliseren. De huidige bebouwing over de volledige diepte van de percelen gelegen aan de Goede Herderstraat is geen oplossing die moet worden aangemoedigd voor de toekomstige ontwikkeling van de site in kwestie. Integendeel, de aanwezigheid van vegetatie

moet worden bevorderd door de ontwikkeling van een groene ruimte van hoge kwaliteit, die een relevant antwoord biedt op de nabijheid van het aangrenzende groengebied.

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Bebouwing met een hoogwaardige afwerking geïnspireerd op de materialen en tinten die al aanwezig zijn in de straat (lichtgekleurde baksteen). De samenstelling van de gevel moet het ritme van de percelen van de huizen in de straat volgen om een groot blokeffect te vermijden.

Gemeente Sint-Agatha-Berchem

Een kernidee is het realiseren van kwalitatief hoogwaardige bebouwing, die in staat is een hoogwaardige buurt te creëren met het toekomstige openbare groengebied Hoogveld en een coherente stedelijke en landschappelijke overgang met het nieuwe appartementencomplex "High Park".

Leefmilieu Brussel

Een gevarieerd bouwvolume voorstellen dat aangepast is aan de wijk en niet 'monolithisch' is, zodat de gebouwen beter opgaan in hun omgeving, vooral vanuit de openbare groene ruimte. Een architectonische dialoog plannen om een overgang te creëren tussen de open ruimte en het bebouwde gebied in de projectzone.

Alle gevels moeten ook een kwaliteitsbehandeling krijgen om ervoor te zorgen dat ze optimaal passen binnen de bestaande bebouwde omgeving. Dit bouwproject aangrijpen om het uitzicht vanuit de open ruimte van de site Hoogveld op de achterkanten van bestaande gebouwen van slechte kwaliteit te filteren.

Dit project aangrijpen om het blauwe netwerk Korenbeek, als beschermd opgenomen in de Atlas van de waterlopen, onder de aandacht te brengen.

In de open ruimten grenzend aan het project (openbaar of privé) landschapsinrichtingsprincipes opnemen die verwijzen naar de landschappelijke invloed van de 'Plattelandsstad', zoals hoogstamboomgaarden, hagen ...