ADVIES B M A

PROJECT : VIEW EUROVEILING
AANVRAGER : Grondregie Brussel
ONTWERP : WITH20 + &BOGDAN

PLAATS I ADRES Vilvoordsesteenweg 46 en Oorlogskruisenlaan 1 en Vuurkruisenlaan, 1120 Neder-Over-Heembeek

OMSCHRIJVING : Gemengd ontwerp met 125 woningen en cascoruimtes voor handelszaken en productieactiviteiten, in het kader van de ontwikkeling van GGB nr.4, bouwveld 1 & 2C (Masterplan van Praet)

Dit advies wordt verstrekt conform artikel 11/1 van het BWRO en het uitvoeringsbesluit van 09.07.2019.

BMA kiest onafhankelijk de aspecten en thema's waarop het advies de aandacht wil vestigen. Deze zijn specifiek voor elk project en kunnen niet als exhaustief worden beschouwd op het vlak van de behandeling van de vergunningsaanvraag.

Het advies is opgesteld in de taal van de aanvraag.

ADVIES VERSTREKT OP BASIS VAN :
Ontvangen documenten dd. 02/06/2026
DATUM ONTVANGST ADVIESAANVRAAG :
02/06/2026
DATUM VERZENDING ADVIES :
01/07/2026
REFERENTIE DOSSIER BMA :
2622

HISTORIEK

Het project was het onderwerp van een wedstrijd begeleid door de BMA, waarvan het adviescomité bijeenkwam op 13/05/2025.
Op 19/09/2025 werd het project voor het eerst gepresenteerd tijdens een projectvergadering, waarbij BMA niet aanwezig was.
Op 17/12/2025 vond een tweede projectvergadering plaats, in aanwezigheid van de BMA. Deze tweede projectvergadering had tot doel de koppeling tussen de zones 2C en 1 van het Masterplan Van Praet te evalueren.

ADVIES

De site maakt deel uit van het Gebied van Gewestelijk Belang (GGB 4) en omvat de percelen 1 en 2C van het zuidelijke bouwblok van het Masterplan Praet. Momenteel is het grootste deel van de site aan de oostzijde verhard met asfalt en wordt het gebruikt als oefenterrein voor een rijschool. Het westelijke deel van het perceel is daarentegen begroeid.

Bouwlot 2C is het resultaat van een samenwerking tussen de Grondregie van de Stad Brussel en de vennootschap Euroveiling NV. Het project omvat de bouw van woningen, een parkeergarage en ruimtes bestemd voor handels- en productieactiviteiten, evenals de aanleg van de onmiddellijke omgeving voor Euroveiling NV.

Implanting en stedelijkheid

Het project stelt een compacte inplanting voor, waardoor de voetafdruk op het terrein tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast wordt het reliëf van het terrein op een doordachte manier benut om de logistieke functies zowel visueel als functioneel te integreren.
De bijzondere volumetrie draagt bij aan een gedifferentieerde wijkidentiteit en een sterke toe-eigening door de gebruikers. De zevenhoekige vorm van de woonvolumes zorgt voor een veelheid aan gevels en biedt de woningen interessante zichten.

De uitwerking van de plint en haar doorwaadbaarheid vormen een bijzonder gewaardeerde kwaliteit van het project. De productieateliers en de commerciële ruimten beschikken over een dubbele oriëntatie, waardoor elk een eigen identiteit krijgt. Deze visuele openheid versterkt de interactie tussen de binnen- en buitenruimten en bevordert een levendige relatie met de publieke ruimte. De straat in het binnengebiedwordt zo opgewaardeerd en draagt bij tot een volwaardige activatie van de gevel: naast de inkomhallen van de woongebouwen bevinden zich hier op een zichtbare en toegankelijke manier de toegangen tot de fietsenstalling, de commerciële ruimten en de productieateliers. Binnen bouwlot 1 dragen de commerciële ruimten bij aan de levendigheid van alle gevels en genieten zij van een uitstekende zichtbaarheid vanaf de Vilvoordsesteenweg en de Vuurkruisenlaan.

Woonkwaliteit

De BMA waardeert de functionele mix van dit project en de verscheidenheid aan woningtypologieën.
De architecturale organisatie van de verschillende functies is doordacht. De productieruimten staan visueel in verbinding met de binnenstraat en bevinden zich in de nabijheid van de inkomhallen van de woningen. Deze opzet bevordert de sociale controle en draagt bij aan de levendigheid van de omgeving.

De volumetrie van de woongebouwen zorgt voor talrijke doorzichten, een ruime natuurlijke lichtinval en beperkt de inkijk tussen de woningen. Het merendeel van de woningen heeft daardoor een dubbele oriëntatie en beschikt over een logische plattegrond die lange gangen vermijdt. Hoewel de woningen hoekige ruimtes bevatten, zijn deze kwalitatief, goed bruikbaar en gemakkelijk toe-eigenbaar. De BMA benadrukt bovendien de aanpasbaarheid van de woningindelingen en de royale plafondhoogte, die de diepte van bepaalde leefruimten compenseert. Daarnaast waarborgen de loggia's van de appartementen de privacy en versterken zij de relatie met de buitenruimte.

Doordat de inkomhal en de verticale circulatie aan de gevel gelegen is, krijgt de gemeenschappelijk gang daarentegen op de meeste verdiepingen geen natuurlijk daglicht

De productieruimten zijn van hoge kwaliteit. Hun opbouw volgens een vierkant structureel raster bevordert zowel de ruimtelijke kwaliteit als de flexibiliteit, met name in het kader van verhuur. De mogelijkheid om verschillende productieruimten met elkaar te verbinden vormt daarbij een duidelijke meerwaarde.

Landschappelijke visie

De BMA waardeerde aandacht voor de ontwikkeling van de biodiversiteit en de kwaliteit van de landschappelijke inrichting, waarin de ambities van het BKP op een overtuigende manier zijn geïntegreerd.
Het project vertrekt vanuit het behoud van de bestaande bomen om de landschappelijke continuïteit te garanderen en de rol van de beplanting als visueel scherm te versterken. De landschappelijke inrichting zet in op een vegetatie die de biodiversiteit bevordert en een samenhang creëert met de aangrenzende groenzones. Deze aanpak maakt het mogelijk een levendige omgeving te ontwikkelen waarin natuur en waterbeheer op een harmonieuze manier worden geïntegreerd.
Door de bebouwde functies te concentreren, komt meer ruimte vrij voor open groenzones, waaronder speelruimten, terwijl het hoofdgebouw optimaal tot zijn recht komt in een overwegend landschappelijke omgeving. Ook de inrichting van de onbebouwde ruimte tussen de gebouwen is kwalitatief uitgewerkt en sluit naadloos aan op het park.

_

CONCLUSIE

Het project was het onderwerp van een wedstrijd begeleid door de BMA, waarvan het adviescomité bijeenkwam op 13/05/2025. Het project werd vervolgens tweemaal voorgesteld op een projectvergadering, waarbij de BMA aanwezig was op de tweede vergadering (17/12/2025).
Dit project, geselecteerd in de wedstrijdfase, vertoonde reeds tal van kwaliteiten die behouden zijn gebleven. De beperkte aanbevelingen die tijdens de projectvergadering werden geformuleerd, zijn in het ontwerp geïntegreerd.

Het betreft een project dat zich perfect inpast in het Van Praet-masterplan.
De BMA waardeert in het bijzonder de compacte inplanting en de bijzondere volumetrie, die bijdragen aan een sterke architecturale identiteit en kwalitatieve woningen genereren. De functies zijn op een duidelijke en logische manier georganiseerd en de transparante plint creëert een sterke relatie tussen de verschillende functies.

De BMA benadrukt tevens de reflectie rond de ontwikkeling van biodiversiteit en de kwaliteit van de landschappelijke inrichting.
Tot slot betreft het een project dat beantwoordt aan de sociale, stedelijke en ecologische ambities en dat zich op intelligente wijze integreert in deze wijk in volle transformatie.