

View Euroveiling
Verklarende Nota

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

11.08.2026

klant of aanbestedende dienst | Grondregie Brussel & Euroveiling
auteur van het project | Vanderstraeten | WITH20 | Studio Thomas Willemse | M-gineers | Qern | DUSS | &bogdan

Dit document werd oorspronkelijk opgesteld in het Nederlands. De Franse versie betreft een vertaling van de oorspronkelijke tekst.

1. Voorwerp van de aanvraag....5
2. Motivering van de aanvraag....9
2.1. Site en context....10
2.1.1. Context....10
2.1.2. Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken gepland zijn 10
2.2. Zoneringsgegevens van het goed....11
2.2.1. Gewesteljk Bestemmingsplan (GBP)....11
2.2.2. Masterplan van Praet....11
2.3. Design & Build....12
2.4. Stedenbouwkundige en landschappelijke visie 13
2.5. Architecturaal concept....41
2.5.1. Algemene intenties en ambities....41
2.5.2. Volumetrie....44
2.5.3. Ontwerpevolutie....46
2.5.4. Sokkel....48
2.5.5. Wonen....50
2.6. Bouwen aan de toekomst....54
3. Conformiteitsanalyse....57
3.1. GSV....59
3.2. Koninklijke schenking....63
3.3. Masterplan van Praet....64
3.4. Gids Duurzame Gebouwen....65
3.5. Beeldkwaliteitsplan....65
3.6. GemSV....65
4. Bijlage I: Oppervlaktetabellen....67
5. Bijlage II: Detail van landschapsaanleg....79
6. Bijlage III: Beheersnota groene ruimte....93
7. Bijlage IV: Toelichting bij gegevens MyPermit....99

1. Voorwerp van de aanvraag

Adres bouwperceel

De projectsite situeert zich langsheen de Vilvoordsesteenweg, de Vuurkruisenlaan en de Ingrid Daubechiesstraat te Neder-Over-Heembeek. De site maakt deel uit van de GGB4 en komt overeen met bouwvelden 1 en 2C van het zuidelijk blok uit het Masterplan van Praet.

Kadastrale gegevens

De projectsite is gelegen op 5 percelen, gekadastreerd volgens recent kadastraal uitreksel, 19de afdeling, sectie D, nummers 79/03E, 79/03G, 79/03H, 249A, 241M. Deze percelen zijn in eigendom van Grondregie en deels van Euroveiling n.v., die gevestigd zijn op de Vilvoordsesteenweg 46, 1120 Neder-over-Heembeek, gelegen naast de projectsite.

Het betreft de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

→ 125 wooneenheden;

→ 2.156m² productie-ateliers;

→ 948m² commerciële ruimte;

→ 1.773m² gemeenschappelijke en private buitenruimten;

→ een ondergrondse parking met 167 parkeerplaatsen, aangevuld met 6 bovengrondse parkeerplaatsen;

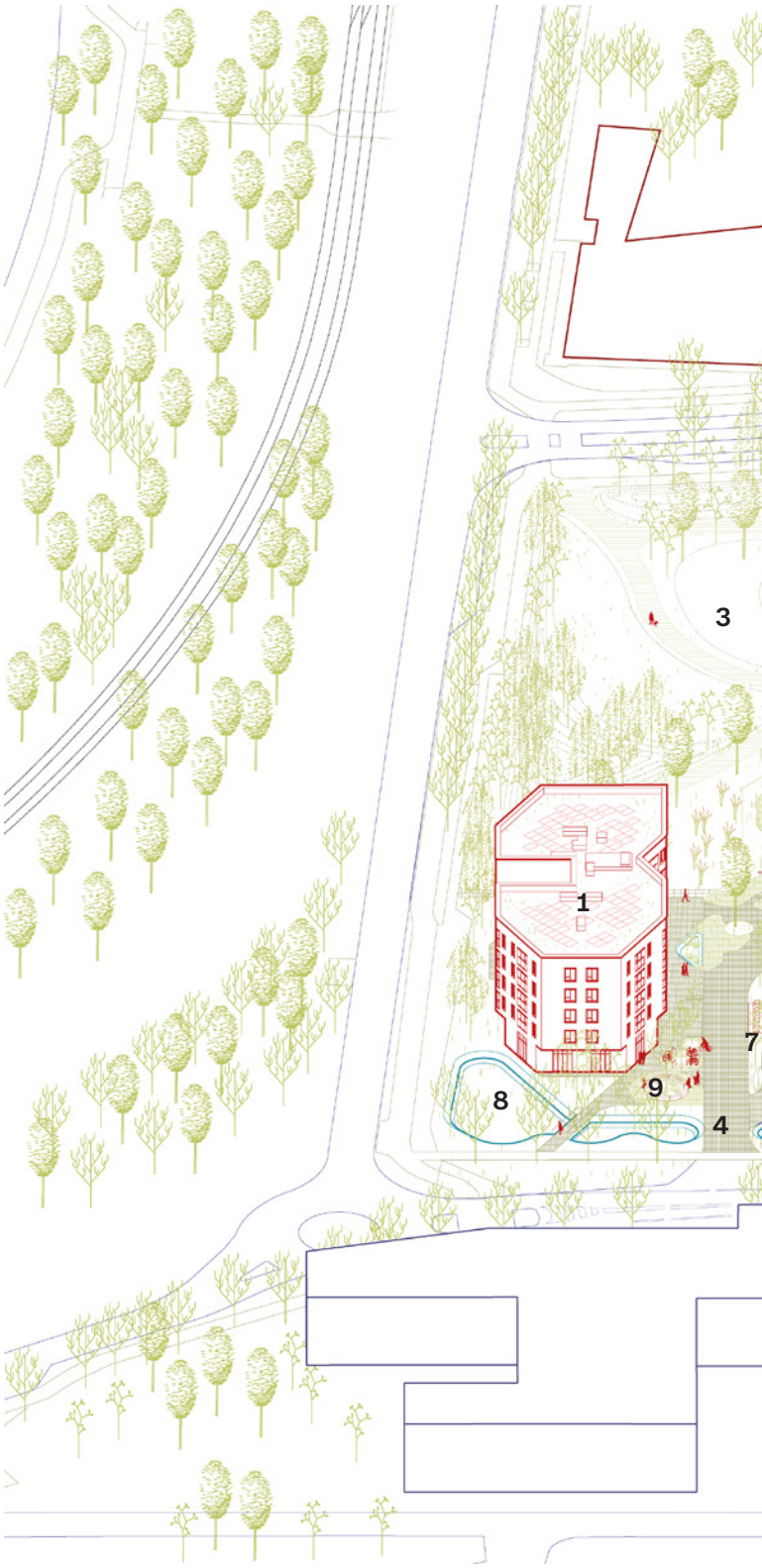
→ 279 fietsstalplaatsen;

→ landschappelijke inrichting.

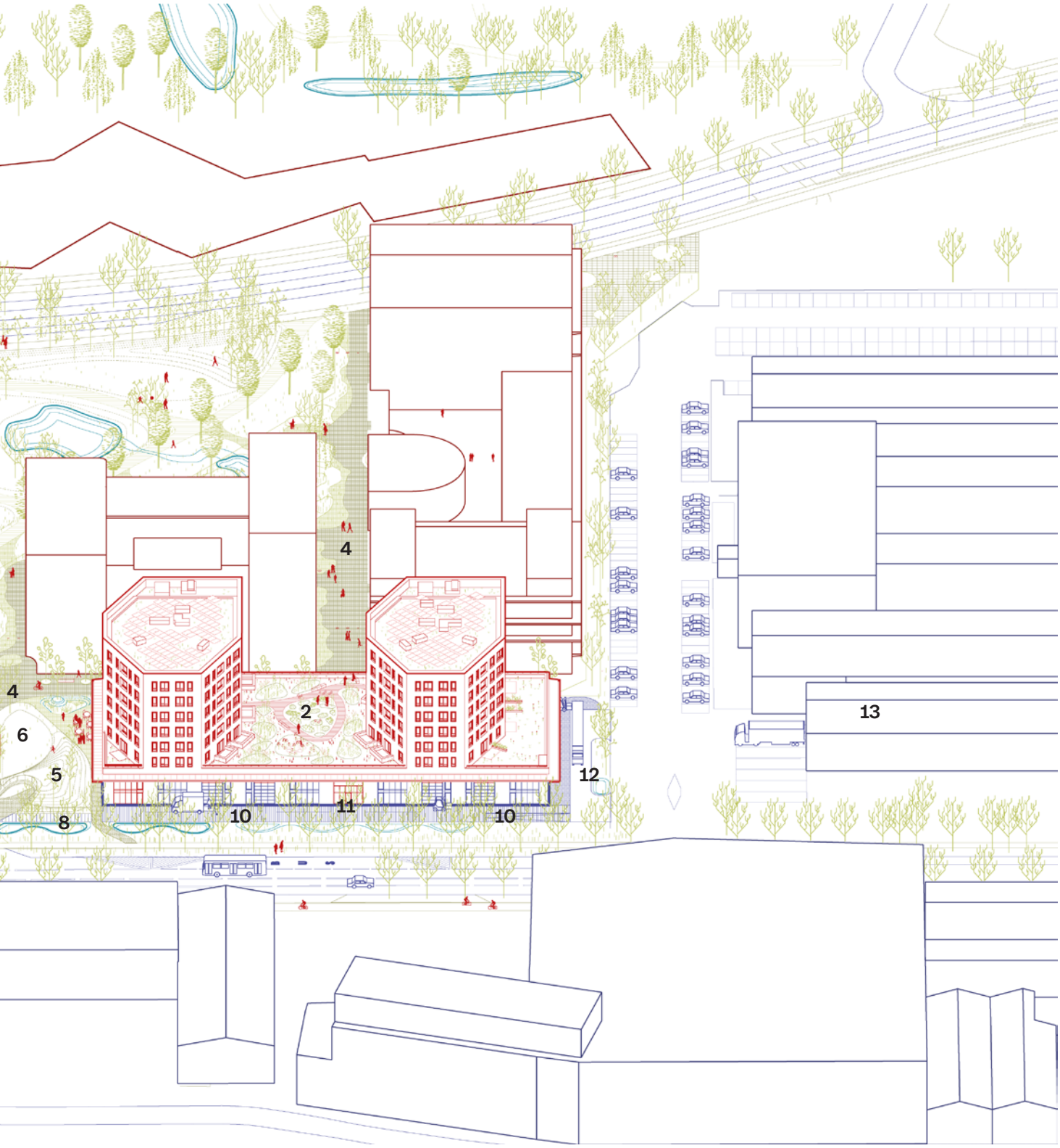
Vanwege het sterk gemengde en complexe karakter van het project hebben we in Bijlage IV een toelichting opgenomen bij de keuzes en gegevens in MyPermit (urban.brussels).

Legende

1. Bouwveld 1: *woningen op commerciële plint*
2. Bouwveld 2C: *woningen op commerciële en productieve plint*
3. Driehoekig park
4. Ingrid Daubechiestraat
5. Speelheuvel
6. Speelweide
7. Ondergrondse afvalcontainers
8. Wadi
9. Voorplein
10. Productief platform
11. Fietsenstalling
12. Laad- en loskade
13. Euroveiling



→zicht uit het zuidoosten op bouwveld 1 (links) en bouwveld 2C (rechts)


4
4
6
2
5
8
10
11
10
12
13

2. Motivering van de aanvraag

2.1. Site en context

2.1.1. Context

Het GGB 4 (Gebied van Gewestelijk Belang nr 4), gedefinieerd in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan), ligt aan de zuidelijke ingang van Neder-Over-Heembeek. De rand van een stedelijke omgeving is functioneel divers en weinig homogeen qua bouwhoogtes en inplantingen. Het is ook (voor de meeste mensen) het eerste wat de pendelaars te zien krijgen die langs de Vuurkruisenlaan en de Vilvoordsesteenweg naar het Vlaams Gewest reizen.

Het potentieel en de ligging van het GGB 4 maken het tot een grote ontwikkelingsuitdaging die, vanwege de controle over de grond die grotendeels in handen is van de overheid, ambitieus moet zijn. Deze ambitie wordt op zowel lokaal als regionaal niveau gedeeld. Daarom werd voor de ontwikkeling van GGB 4 het Masterplan van Praet inclusief MER opgemaakt door het departement Stadsontwikkeling van stad Brussel en goedgekeurd door Stad Brussel op 6 mei 2021.

De projectlocatie is niet aangemerkt als beschermd erfgoed en er bevinden zich geen historische of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, structuren of landschapselementen op of in de directe omgeving van het terrein. Er zijn dan ook geen erfgoedwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de uitvoering van dit project.



→kaart Groenblauw netwerk, Masterplan van Praet

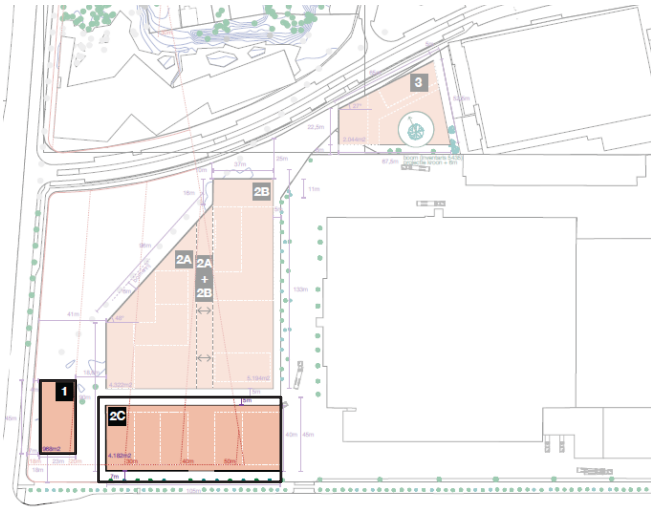
2.1.2. Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken gepland zijn

De site ligt in de onmiddellijke nabijheid van het kanaal en aan de Vilvoordsesteenweg, een drukke regionale verkeersas. De site maakt deel uit van de GGB4 en komt overeen met bouwveld 1 + 2C van het zuidelijk blok uit het Masterplan en de afbeelding naast deze tekst.

Momenteel is het merendeel van de site aan oostelijke zijde bedekt met asfalt en wordt het gebruikt als oefenterrein voor een autorijschool.

Het westelijke deel van het perceel is groen.

Voor een visuele indruk van de bestaande toestand wordt verwezen naar de fotoreportage die bij de vergunningsaanvraag is gevoegd.



→verdeling in bouwvelden, Masterplan van Praet

2.2. Zoneringsgegevens van het goed

2.2.1. Gewesteljk Bestemmingsplan (GBP)

→ 18.Gebieden van gewestelijk belang (GGB)

→ GBP: Programma's van de GGB nr.4 - VAN PRAETBRUG

→ 4. Sterk gemengde gebieden karakter

2.2.2. Masterplan van Praet

Het Masterplan van Praet beschrijft de stedenbouwkundige richtlijnen en aanbevelingen van de on- en bebouwde zones van het gebied van gewestelijk belang 4 (GGB 4) en zijn directe omgeving met inbegrip van een volwaardig milieueffectenrapport (MER). Het voorkeursscenario toont hoe de keuzes uit het raamwerk in een ruimtelijke oplossing vertaald worden.

Status ontwikkeling zuidelijk blok masterplan:

→ Bouwveld 1 - voorwerp van de aanvraag: kopgebouw, woningen boven een commerciële plint;

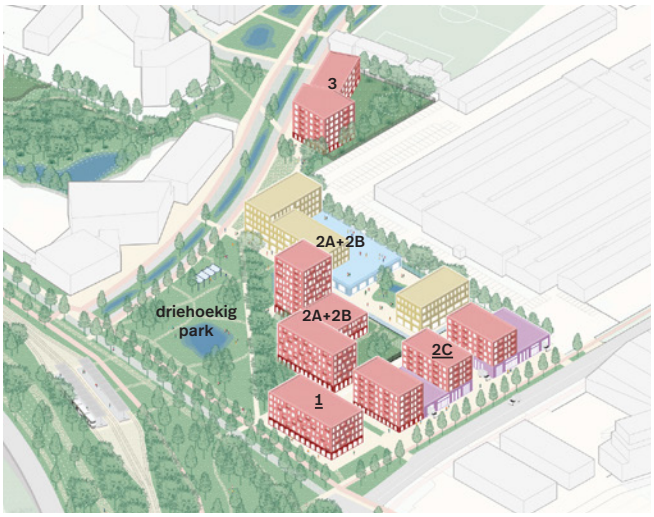
→ Bouwveld 2A+2B - in uitvoering: middelbare school, kinderdagverblijf, woningen, commerciële gelijkvloers, ondergrondse parking, straat die toegang geeft tot het binnengebied;

→ Bouwveld 2C - voorwerp van de aanvraag: woningen boven een commerciële en productieve plint;

→ Bouwveld 3 - nog te ontwikkelen;

→ Driehoekig Park: vergunning ingediend;

→ ontwikkeling van de publieke ruimte.



→voorkeursscenario met indicatie bouwvelden, Masterplan van Praet

2.3. Design & Build

In 2023 werd door de Grondregie de overheidsopdracht voor werken – mededingingsprocedure met onderhandeling – gepubliceerd: 'VIEW. Vilvoordsesteenweg – Euroveiling' (RF/23/PCAN/957). De opdracht werd in 2024 toegekend aan het consortium Vanderstraeten.

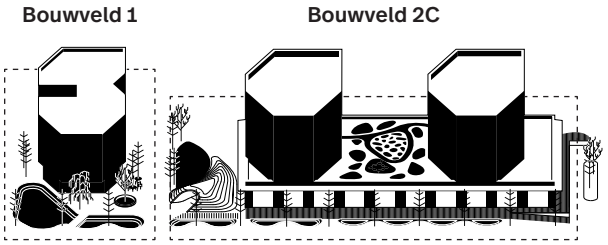
Bouwveld 2C is het resultaat van een partnerschap tussen de Grondregie van de Stad Brussel en het bedrijf Euroveiling nv, een coöperatieve vereniging dat bloemen en planten verhandeld, met als opzet de ontwikkeling van een gemengd project op een terrein dat in eigendom is van Euroveiling nv, via een Design & Build procedure. Het project omvat de constructie van woningen, een parking en ruimtes voor commerciële en productieactiviteiten met aanleg van de directe omgeving voor Euroveiling nv. Bouwveld 2C zal uiteindelijk een mede-eigendom vormen van zowel Euroveiling als Grondregie.

De Grondregie van de Stad Brussel staat in voor het beheer en de ontwikkeling van het privépatrimonium van de Stad Brussel. Ze verzekert het administratief en technisch huurbeheer van het vastgoed, voornamelijk gericht op woningen, maar ook parkings, bureaus en handelszaken. Ze probeert de toegang van de Brusselaars tot een woning te verzekeren. De woningen van de Grondregie zijn voornamelijk bestemd voor de middenklasse, maar kunnen worden gehuurd tegen sociale huisvestingsvoorwaarden voor huurders die hiervoor in aanmerking komen, in het kader van het noodplan voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat deze huurprijzen subsidieert.

Bouwveld 1 zal volledig in eigendom komen van de Grondregie van de Stad Brussel en maakt deel uit van de uitbreiding van de Design & Build-opdracht voor bouwveld 2C. Beide bouwvelden zijn stedenbouwkundig, landschappelijk en architecturaal nauw met elkaar verweven.

Stedenbouwkundig wordt zo de toegangspoort tot de site als één geheel vormgegeven. Landschappelijk kan het groen van het driehoekige park worden doorgetrokken over beide bouwvelden, wat een groene oase in de stad creëert. Architecturaal laat de samenhang toe om één coherente beeldtaal te ontwikkelen.

Functioneel zijn beide bouwvelden eveneens met elkaar verbonden. Door de beperkte bouwzone van bouwveld 1 kan de parkeerbehoefte daar niet worden opgevangen. Uit een uitgebreide analyse (zie 2.5.2 en 3.1) blijkt dat centralisatie van de parking in twee ondergrondse bouwlagen onder bouwveld 2C de meest optimale oplossing is, met bijkomende landschappelijke en ruimtelijke voordelen. Hierdoor is geen ondergrondse verdieping nodig onder bouwveld 1.



→indicatieve aanduiding van bouwvelden, zie bijlage I voor reële grenzen

2.4. Stedenbouwkundige en landschappelijke visie

Dit project vertrekt vanuit een geïntegreerde ontwerpbenadering waarbij architectuur, stedenbouw en landschap gelijktijdig en in nauwe samenhang worden ontwikkeld.

In eerste instantie wordt de stedenbouwkundige en landschappelijke visie toegelicht, als basis voor het project.

Bijlagen I, II en III in dit document bieden aanvullende toelichting over dit hoofdstuk aan de hand van gehanteerde oppervlaktetabellen, de gedetailleerde uitwerking van de landschapsaanleg en de beheersnota.



→architectuur, stedenbouw en landschap in onderlinge samenhang; bouwveld 1 (links) en bouwveld 2C (rechts)

OPEN RUIMTE STRUCTUUR

concept

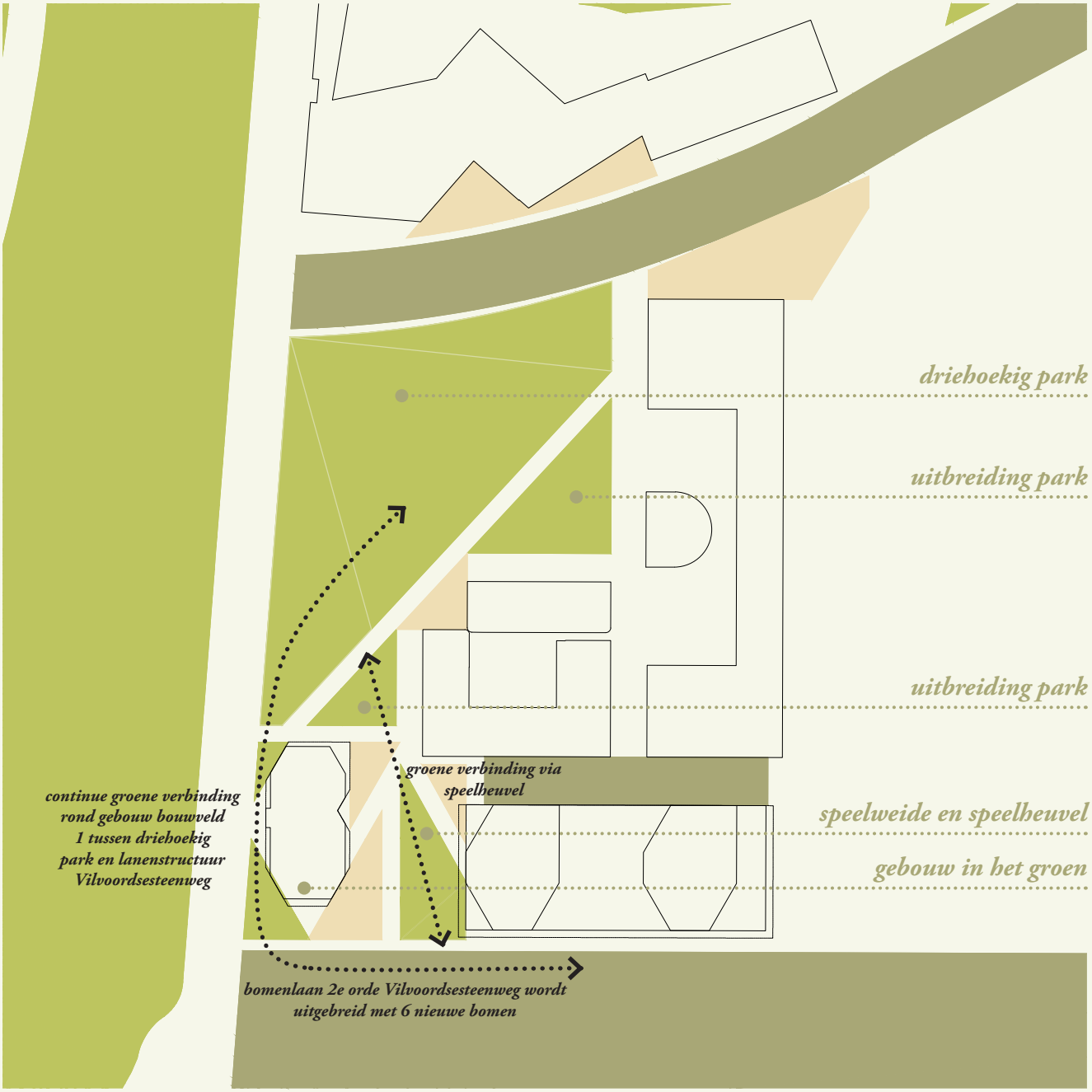




1:3000 0 30 60 90 120 150m

OPEN RUIMTE STRUCTUUR

structuur landschap

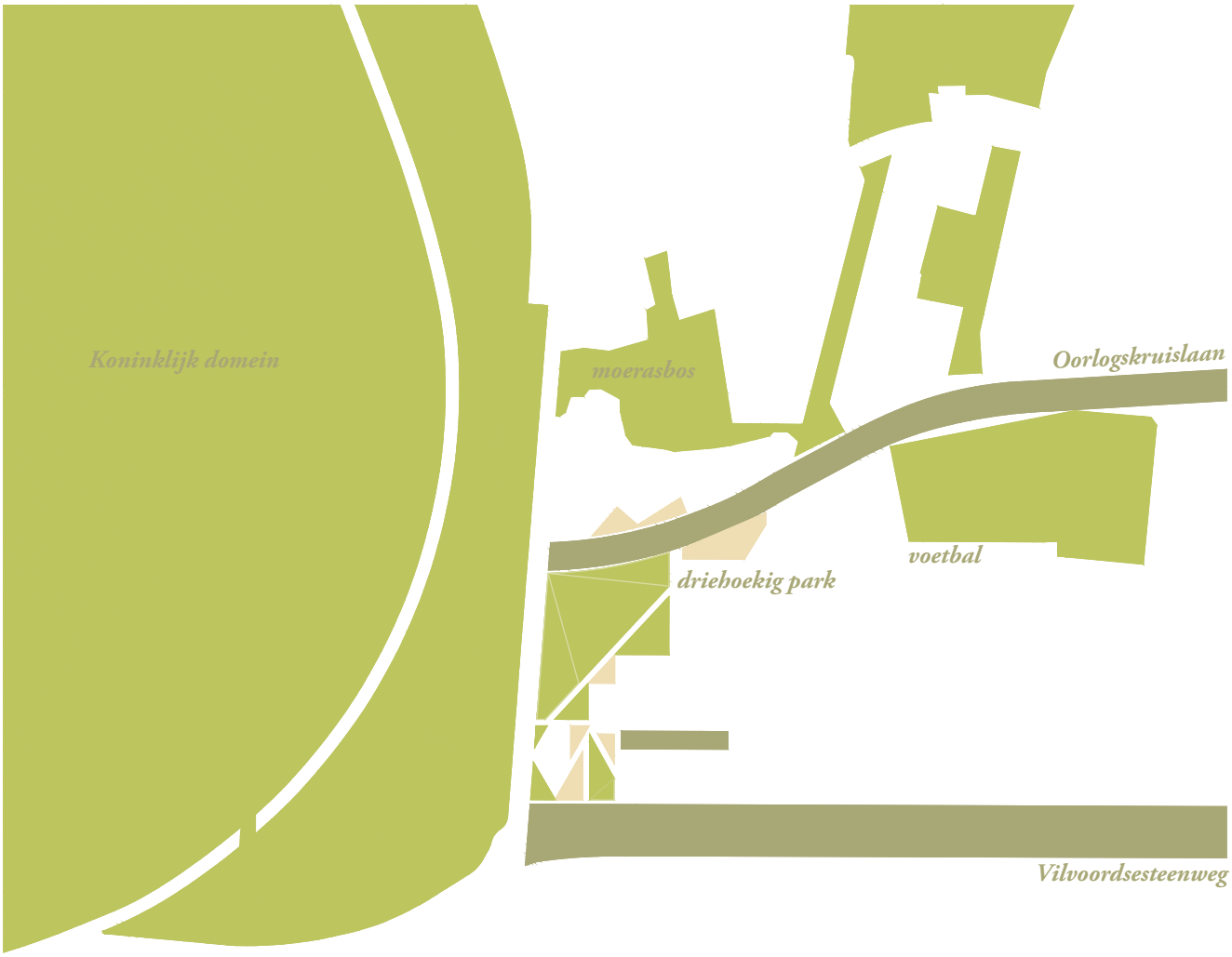


BIODIVERSITEIT

De bestaande bomen buiten de gebouwperimeters blijven behouden, vooral langs Euroveiling en de Vilvoordsesteenweg, waar ze ook als groenscherm dienen.

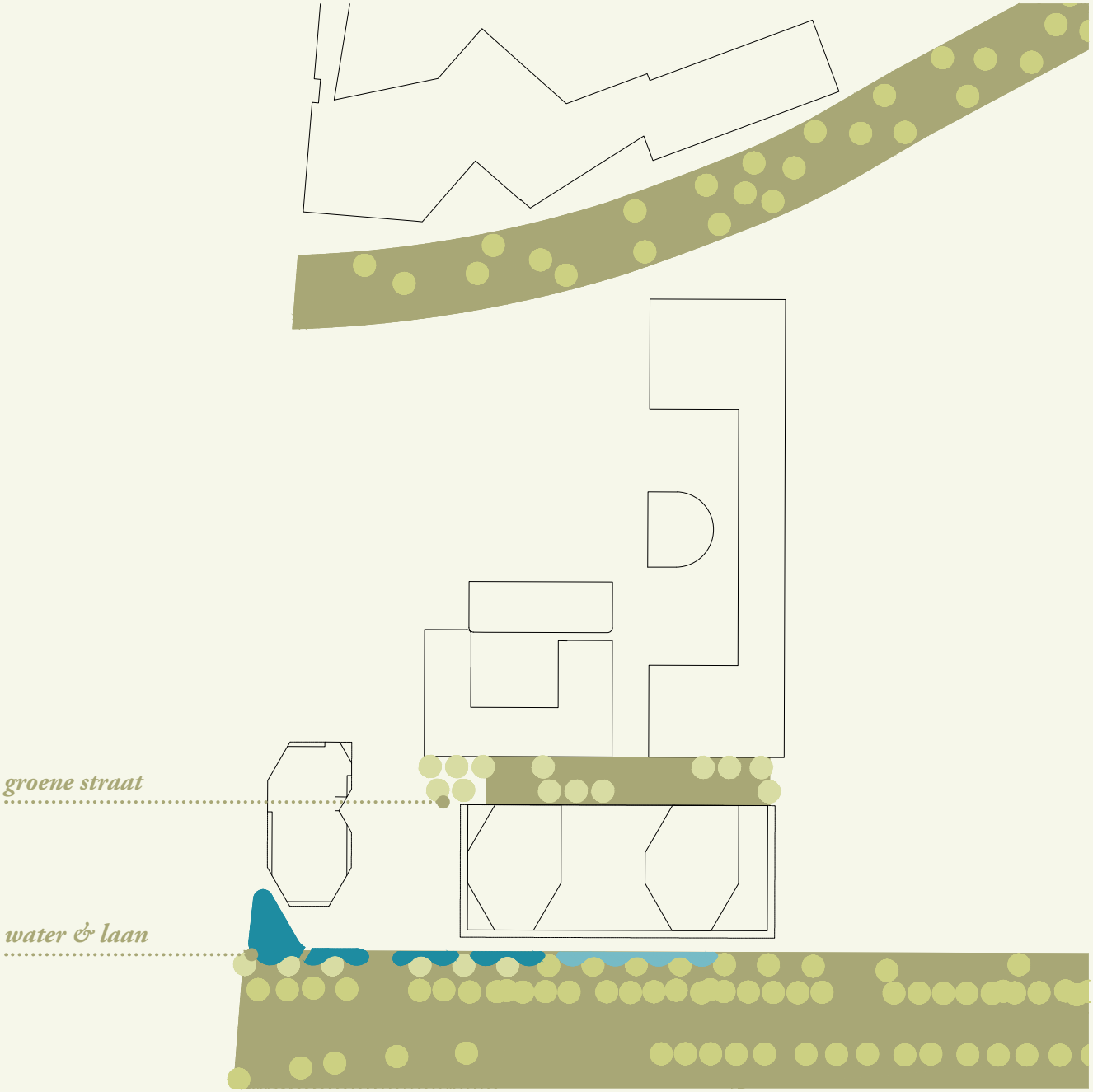
Voor park en daken worden bloemrijke mengsels gekozen met voornamelijk inheemse één- en tweejarigen en droogteresistente vaste planten, afgestemd op het aanplantingsplan van het aangrenzende project en geïnspireerd op de bloemenweelde van Euroveiling. Zo ontstaat een levend ecosysteem waarin water, flora en fauna op een slimme wijze verweven zijn.

Ecologische verbindingen rond de gebouwen wordt mogelijk door de productieve plint zo compact mogelijk te organiseren waardoor er een groene speelweide en speelheuvel ontstaat en het kopgebouw vrij in het groen komt te staan.


Koninklijk domein
moerasbos
Oorlogskruislaan
voetbal
driehoekig park
Vilvoordsesteenweg

STROMEN - ROUTE LANEN

verderzetten lanen en Beeldkwaliteitsplan



LANEN

De nieuwe bomen in de laan van Vilvoordsesteenweg worden aangeplant met lindes zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan voor de kanaalzone. De nodige maatregelen worden genomen om zorgvuldig te werken in de buurt van de bestaande bomen op eigen perceel om deze maximaal te beschermen.
Ook voor de groene straat worden de bomen zoals voorzien in het aangrenzend project gespiegeld, dit zijn Amelancier arborea 'Robin Hill'.

BEELDKWALITEITSPLAN (=BKP) AMBITIES

BKP- ambitie: creeren van het coulissenlandschap

Het terrein bevindt zich in de perimeter van het BKP-kanaalgebied, waardoor volgende ambities en aanbevelingen van het BKP van toepassing zijn.
De terreinoppervlakte is groter dan 5000m2. GBP regel 0.2 is van toepassing, waarbij minimaal 10% van de grondoppervlakte van de site als groenzone dient ingericht te worden.

> Er is meer dan 10% groene ruimte, zie hoofdstuk appervlaktetabellen.

BKP-ambitie : coherent maken van de langse lanen en boulevards : het transformeren van de Vilvoordsesteenweg in een kwalitatieve en multimodale as

De Vilvoordsesteenweg vormt een belangrijke landschappelijke figuur volgens het BKP.

> We passen de BKP-aanbevelingen (p. 147) toe inzake het voorzien van een lineair regennetwerk in de groenzone langs het productief platform (zie siteplan, slide 53 van de presentatie), gelegen tussen het gebouw en de Vilvoordsesteenweg, dit is de wadi in vorm van golfjes.

> We versterken de laan door ontbrekende bomen in de bestaande bomenrij te vervolledigen met bomen van 1ste grootteorde in de richting van de Vuurkruisenlaan, ook ter hoogte van de voorgestelde infiltratiezone. We vervolledigen de 2e rij van Lindes.

BKP-ambitie : versterken van de ecologische netwerken : Naast de maatregelen die voor de biodiversiteit worden voorgesteld zijn volgende BKP-aanbevelingen toe te passen:

> BKP, p. 141: "de behandeling van private open ruimtes heeft tot doel het ontwikkelingspotentieel (ecopotentieel) van de biodiversiteit te vergroten", we vervolledigen de ecologische verbindingen - zie vorige pagina.

> BKP, p. 187: "Het ecopotentieel en de BAF (biotoopoppervlaktefactor) moeten benut worden als instrumenten om de ecologische waarde van de inrichting van publieke en privépercelen te beoordelen.", zie bijlage met GRO-berekening met integratie BAF.

BKP-ambitie: beheer het regenwater op een geïntegreerde manier: "Het integreren van hemelwater in het landschap moet maximaal via natuurgebaseerde oplossingen gebeuren."

> We zorgen dat zoveel mogelijk regenwater wordt vastgehouden en in de bodem dringen binnen de perceelsgrenzen. Daartoe worden ecologische inrichtingen aangelegd als wadi's in combinatie met de groendaken en het retentiedak. Zie nota waterbeheer.

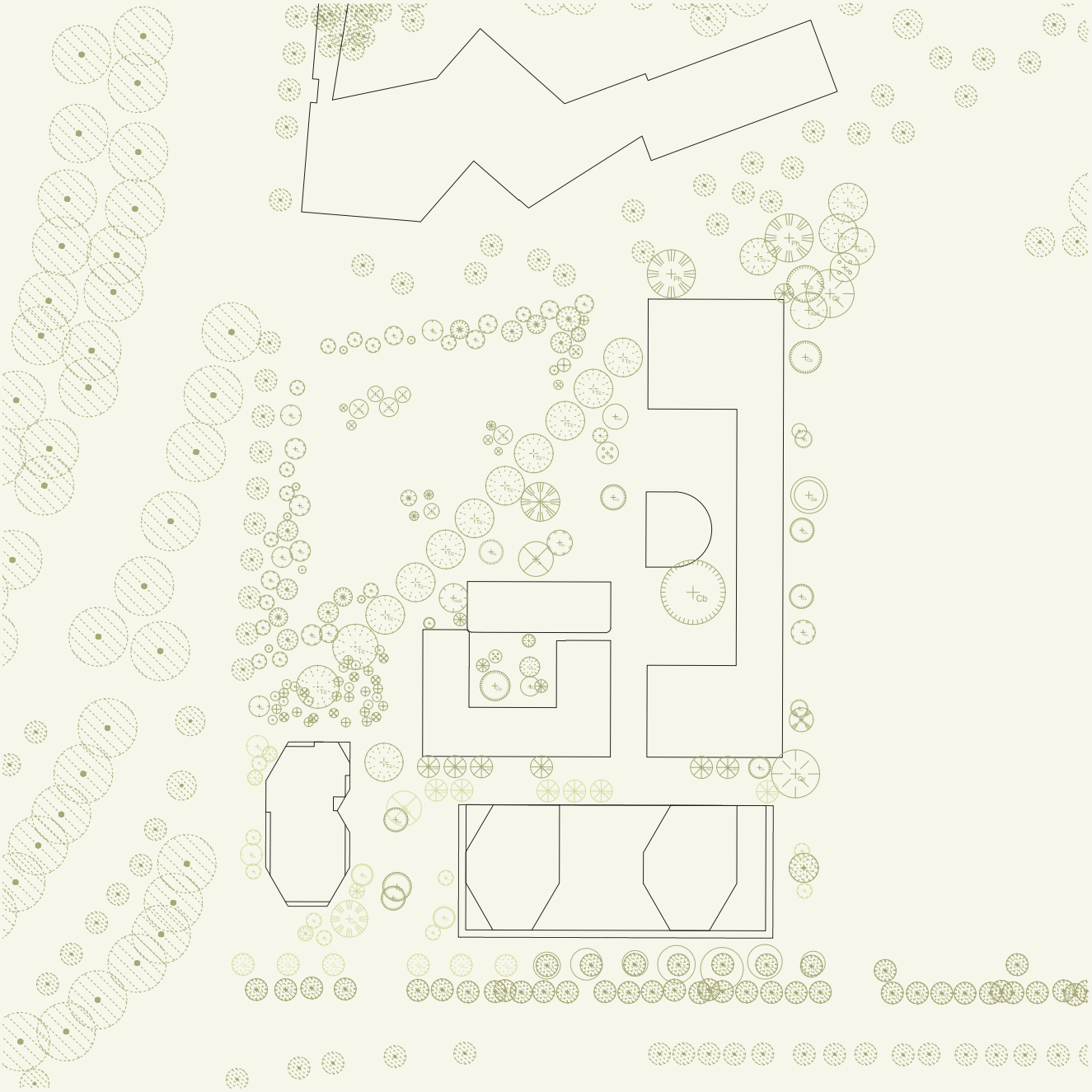


Beeldkwaliteitsplan - Vilvoordsesteenweg

bron: BKP - Vilvoordsesteenweg p. 145
Vilvoordsesteenweg: 3 bomenrijen, actieve weggebruikerszone aan beide zijde van de rijweg, infiltratievoorziening voor de gebouwen

STROMEN - KRUINEN

verderzetten kruinen van lanen en parken



CONTINUE KRUINEN

Er worden heel wat nieuwe bomen voorzien rond de projectzone, hierbij willen we aansluiten om de sfeer van de verschillende structuren door te trekken:

- Lanen en straten worden doorgetrokken met dezelfde bomen, Tilia Cordate voor de Vilvoordsesteenweg en Amelancier arborea ‘Robin Hill’ voor de groene straat.
- Langs de speelheuvel worden de bomen en sfeer van het driehoekig park doorgetrokken.
- Op het voorplein wordt een grote plataan voorzien net zoals op het voorplein van de school die de ingang van het nieuwe wijkje markeert.
- Rond de wadi’s worden een aantal waterminnende parksoorten geïntroduceerd.

- zomereik *Quercus robur*
- winterlinde *Tilia cordata*
- wintereik *Quercus petraea*
- gewone beuk *Fagus sylvatica*
- haagbeuk *Carpinus betulus*
- veldesdoorn *Acer campestre*
- ruwe berk *Betula pendula*
- zwarte els *Alnus glutinosa*
- witte els *Alnus incana*
- tamme kastanje *Castanea sativa*
- hazelaar *Corylus avallana*
- krentenboompje *Amelanchier arborea 'Robin Hill'*
- okkernoot *Juglans regia*
- meidoorn *Crataegus monogyma*
- taxus *Taxus baccata*
- schietwilg *Salix alba*
- boswilg *Salix caprea*
- ratelpopulier *Populus tremula*
- witte abeel *Populus alba*
- sporkehout *Fragula alnus*
- zoete kers *Prunus avium*
- vogelkers *Prunus padus*
- sleedoorn *Prunus spinoza*
- appel *Malus domestica*
- wilde appel *Malus sylvestris*
- Japanse Kaukasische els *Alnus spaethii 'Spaeth'*
- pluim-es *Fraxinus ornus*
- meelbes *Sorbus aria*
- plataan *Platanus x hispanica*
- treurwilg



Acer campestre



Carpinus betulus



Betula pendula



Platanus x hispanica



Corylus avellana



Salix ×sepulcralis 'Chrysocoma'



Tilia cordata, winterlinde

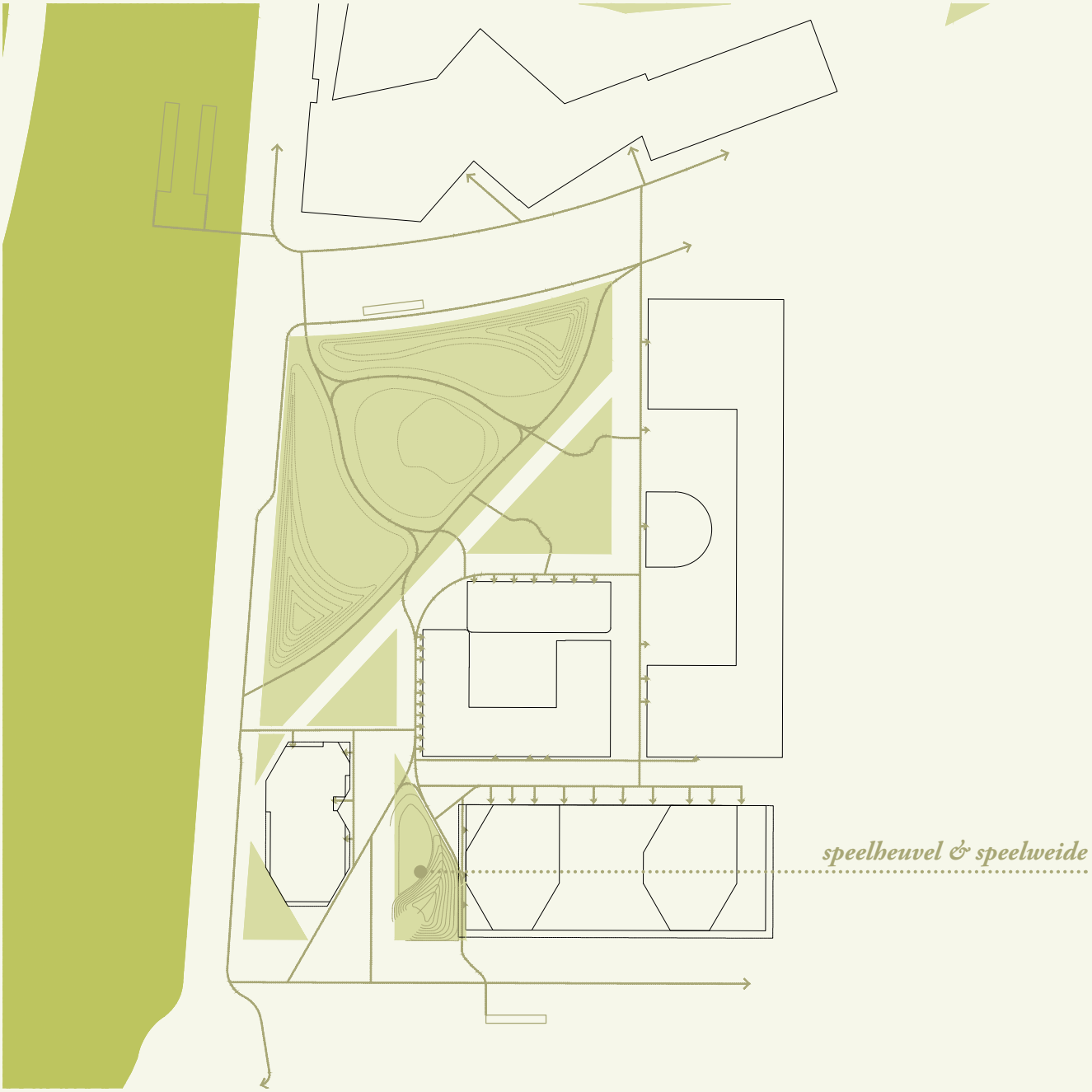




Amelancier arborea 'Robin Hill'

STROMEN - ROUTE VOETGANGERS

driehoekige parkjes met heuvels aan de rand

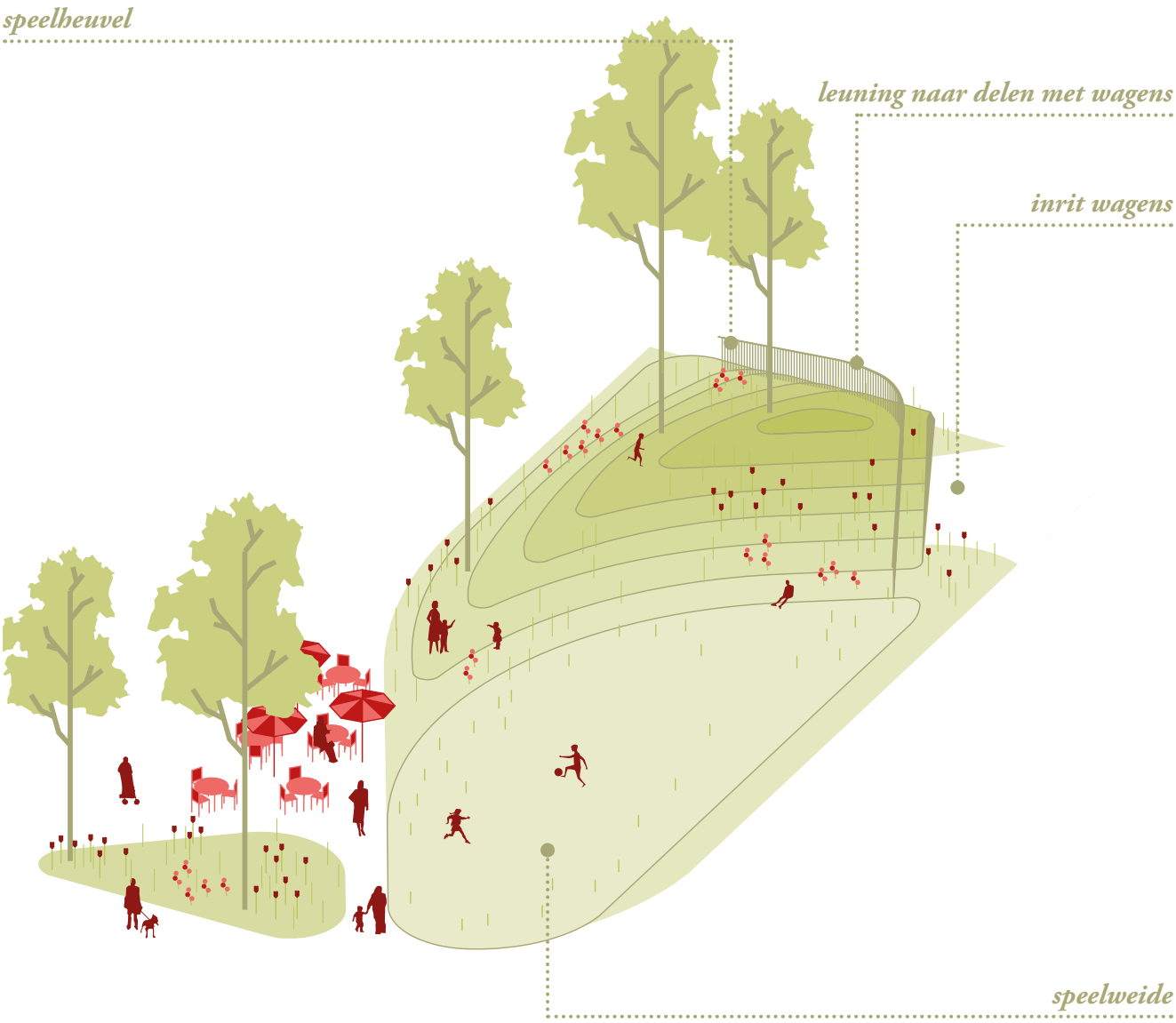


PARKWEG EN -PADEN

Het park wordt uitgebreid met een stukje park dat helemaal tot aan de Vilvoordsesteenweg komt. Het neemt elementen over uit het ontwerp van het driehoekig park zoals de heuvel naar de drukke straten die een speelweide omarmt.

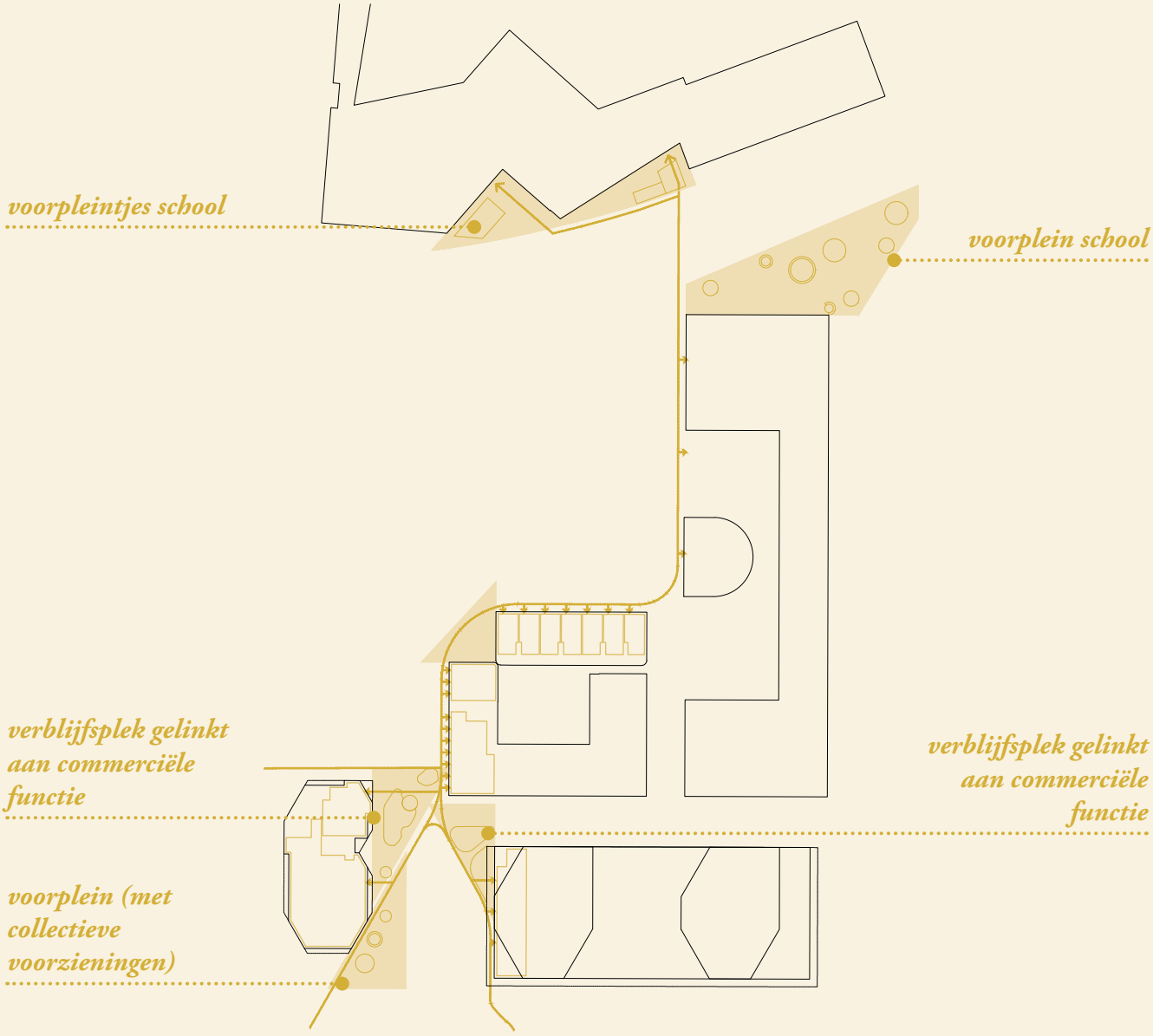
Bovendien verdwijnt de inrit van de ondergrondse garage in deze landschappelijke glooiing. De in- en uitrit van de ondergrondse parking takt zo snel mogelijke aan op de toegangsweg om het verkeer in het park maximaal te beperken. Hierdoor kunnen de parkpaden bijna volledig gescheiden zijn van gemotoriseerd verkeer zodat je veilig van de bushalte naar de woningen, de schoolpoorten en het park kan gaan. Deze geprivilegieerde route voor voetgangers brengt je eveneens langs de commerciële zone. De verhardingen op de hoek en in de straten geven ruimte voor toe-eigeningen en activatie van de straat, zoals terrasjes op de hoek bij de commerciële ruimte, het openen van deuren van de productieve ruimtes of het herstellen of wassen van je fiets bij je woning.

SPEELHEUVEL



STROMEN - ROUTE VAN VOORZIENINGEN EN COMMERCIËLE ROUTE

pleintjes rond het park

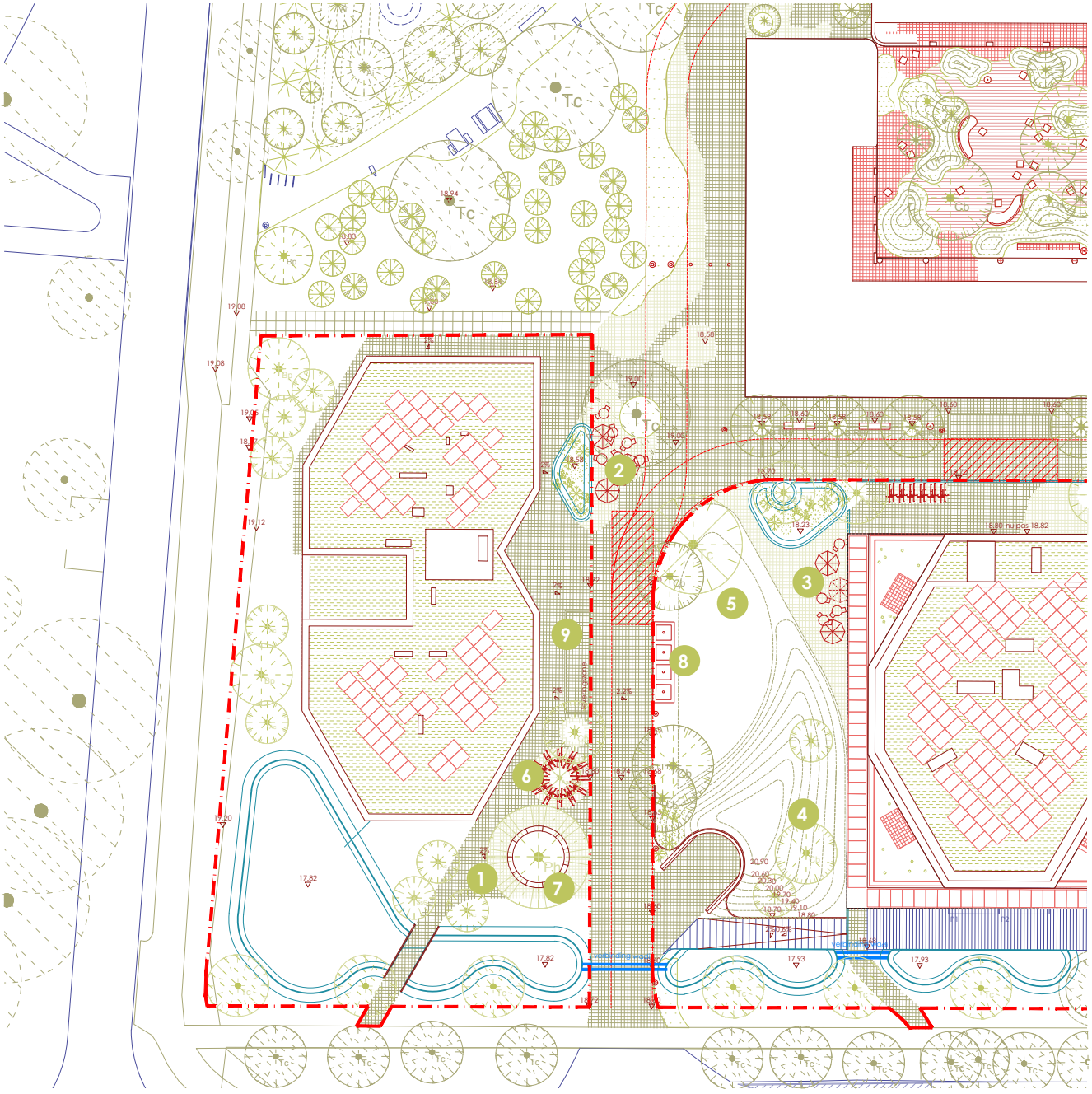


COMMERCIËLE ROUTE

Het groene park wordt omgeven door driehoekige voorpleintjes die de toegangen van voorzieningen - scholen en commerciële ruimtes - markeren.

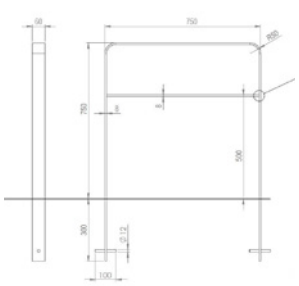
Deze ketting van pleintjes en ingangen activeert zo een commerciële en actieve as langs het park. Aan de Oorlogskruislaan wordt deze aangekondigd door de voorpleinen van de scholen. Aan de Vilvoordsesteenweg volgt de route de looplijnen vanaf de Van Praet brug en vanaf de bushalte. Eerder dan hier één groot voorplein te maken ontstaan (driehoekige) voorpleintjes als verblijfsplekken rond deze cluster van commerciële ruimtes.

Het is een uitnodigend gebaar om bewoners en bezoekers te verwelkomen in de wijk.



legende:

1. voorplein (met collectieve voorzieningen)
2. verblijfsplek gelinkt aan commerciële functie
3. verblijfsplek gelinkt aan commerciële functie
4. speelheuvel
5. speelweide
6. fietsbeugels
7. bank
8. ondergrondse containers
9. leveringzone



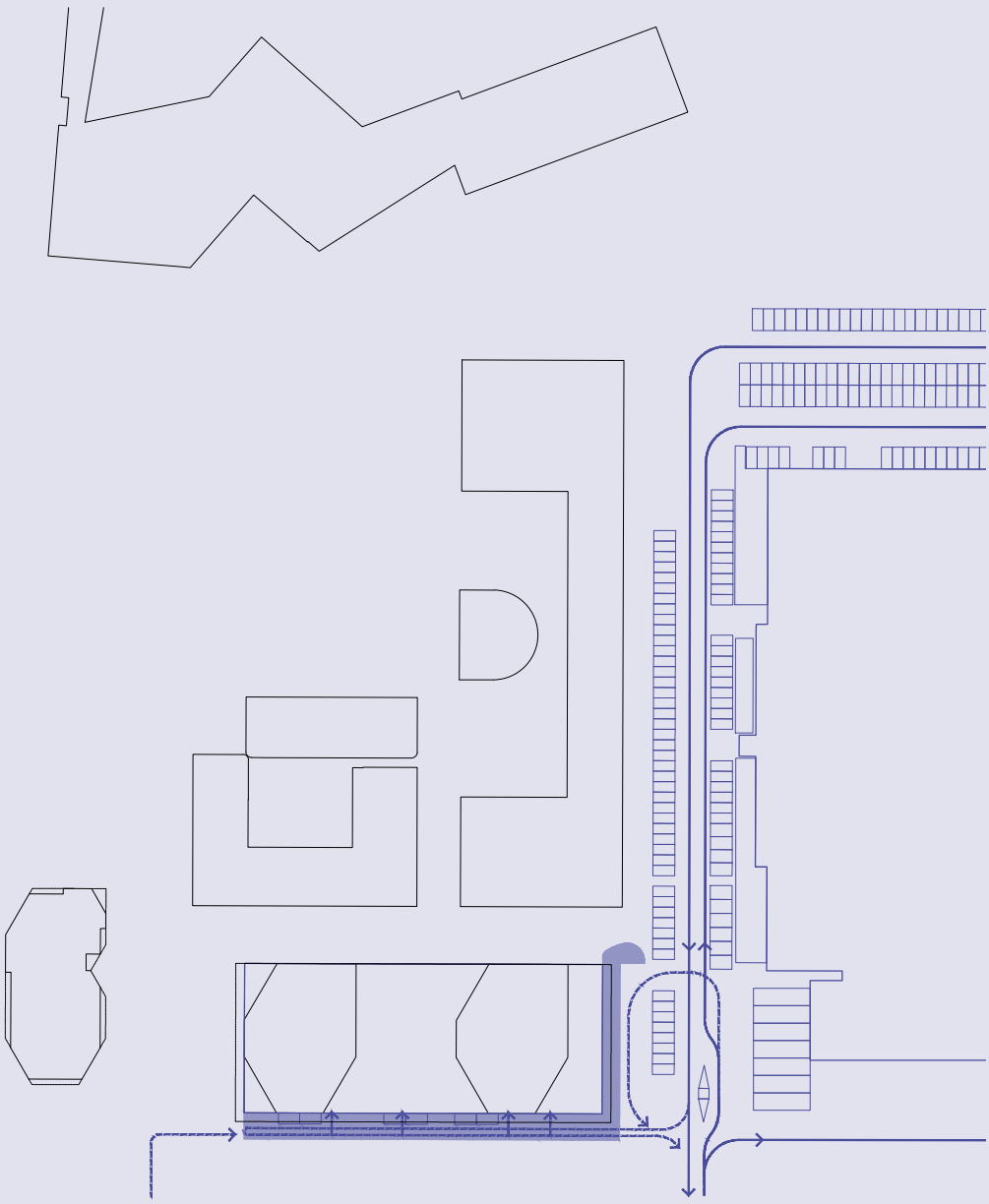
referentie: (6) fietsbeugels



referentie: (7) betonnen bank rond boom

STROMEN - ROUTE LOGISTIEK - PRODUCTIEF PLATFORM

gescheiden routes, geen achterwaartse beweging voor grote vrachtwagens



GESCHEIDEN PRODUCTIEF PLATFORM

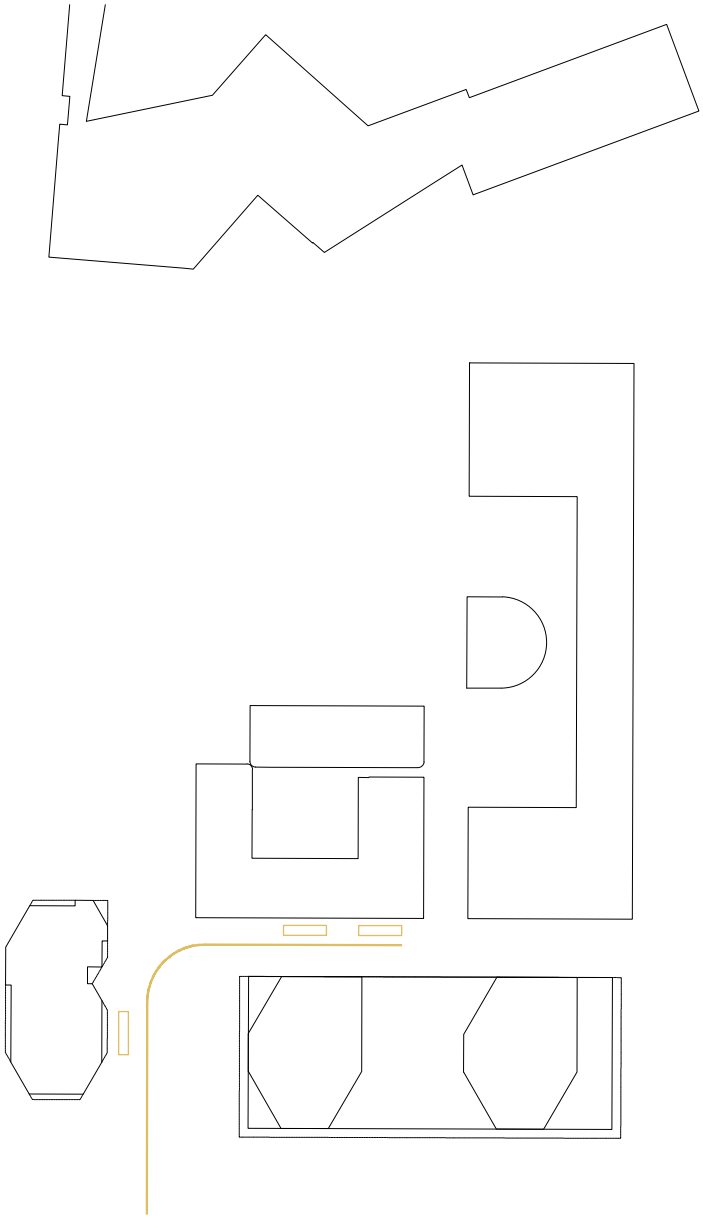
Grote vrachtwagens kunnen via een grote lus naar de laad- en loskade die het natuurlijke hoogteverschil gebruikt om rechtstreeks te kunnen laden en lossen.

Deze gescheiden lus zorgt ervoor dat vrachtwagens geen gevaarlijke achterwaartse bewegingen moeten maken en niet tot diep in de site moeten worden gebracht. De lus takt aan op de infrastructuur van Euroveiling.

Het productief platform aan de Vilvoordsesteenweg is voor lichtere logistiek om met een palletwagen of vorkheftruck goederen te transporteren van de laad- en loskade. Ook bestelwagens en wagens kunnen hier rechtstreeks binnenrijden en terugkeren via Euroveiling of parkeren op het productief platform. Er zijn 6 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien voor de commerciële ruimtes en werkplaatsen.

STROMEN - ROUTE LOGISTIEK - LEVERINGEN COMMERCIËLE RUIMTES

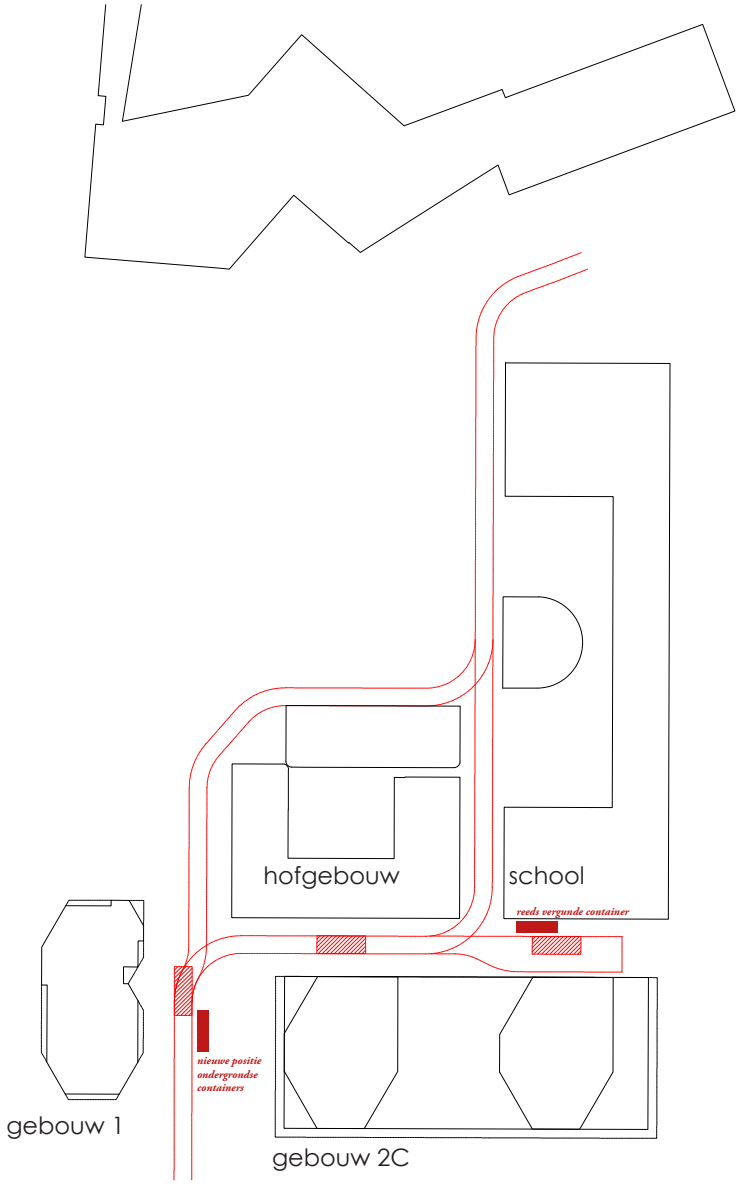
leverzones langs de nieuwe straat



LEVERINGSZONES
Naast de 2 bestaande leverzones wordt in zone 1 een bijkomende leverzone voorzien voor de leveringen aan de commerciële functies.

STROMEN - ROUTE HULPDIENSTEN

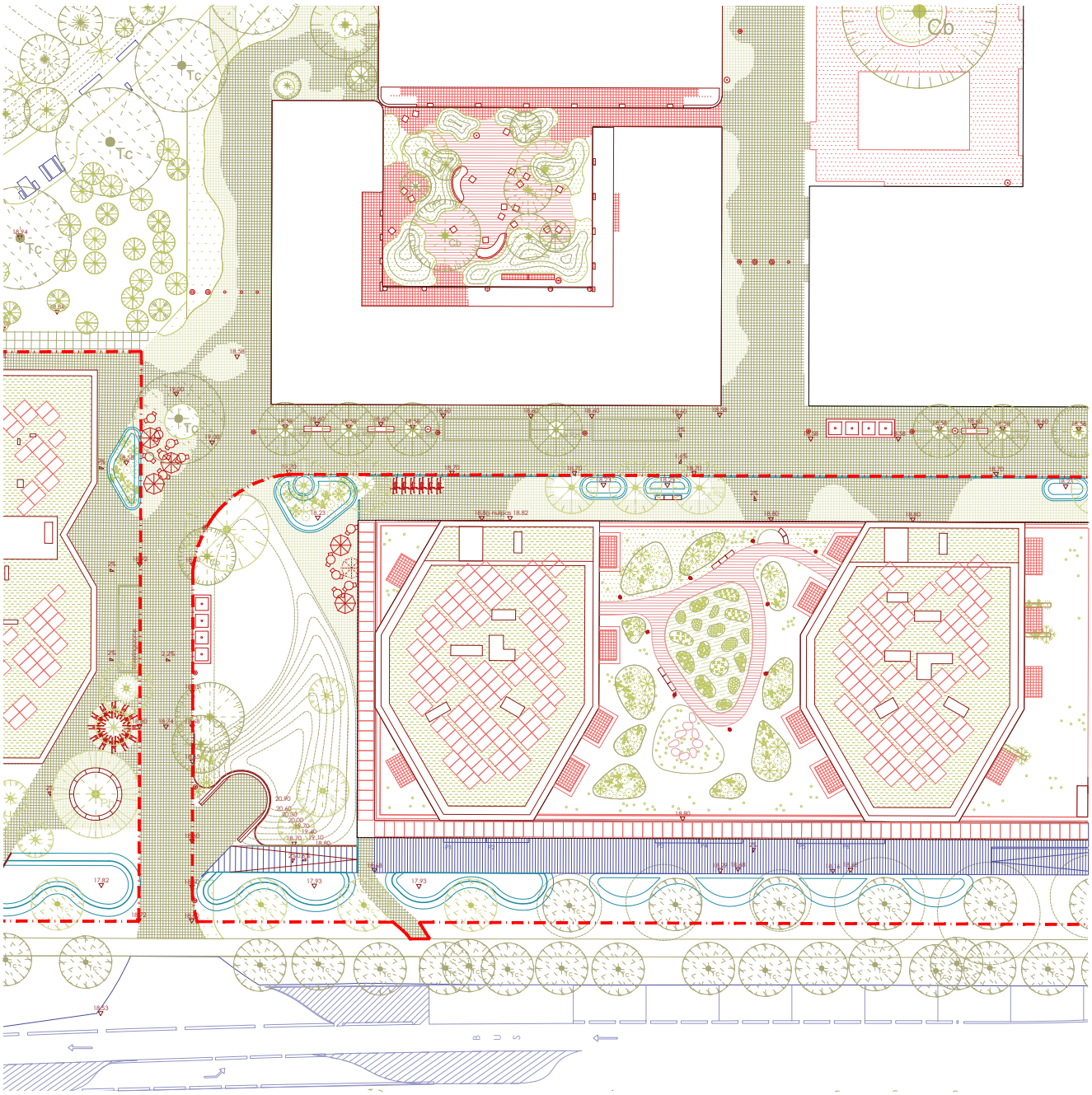
brandweer



TOEGANG BRANDWEER EN VUILNISWAGEN

De toegang voor de brandweer tot het evacuatieraam, dat zich op elk niveau aan het einde van de gang bevindt, gebeurt via een uitbreiding van de geplande toegangsweg, aan het rechter woonvolume verbreed tot 8 m. Deze kleine zone zal moeten worden aangepast om zwaar verkeer aan te kunnen.

Het afvalbeheer gebeurt via ondergrondse containers langs de speelweide, op een centrale locatie tussen de nieuwe woningen en strategisch geplaatst om achteruitrijmanoeuvres - en de bijhorende risico's - te vermijden.

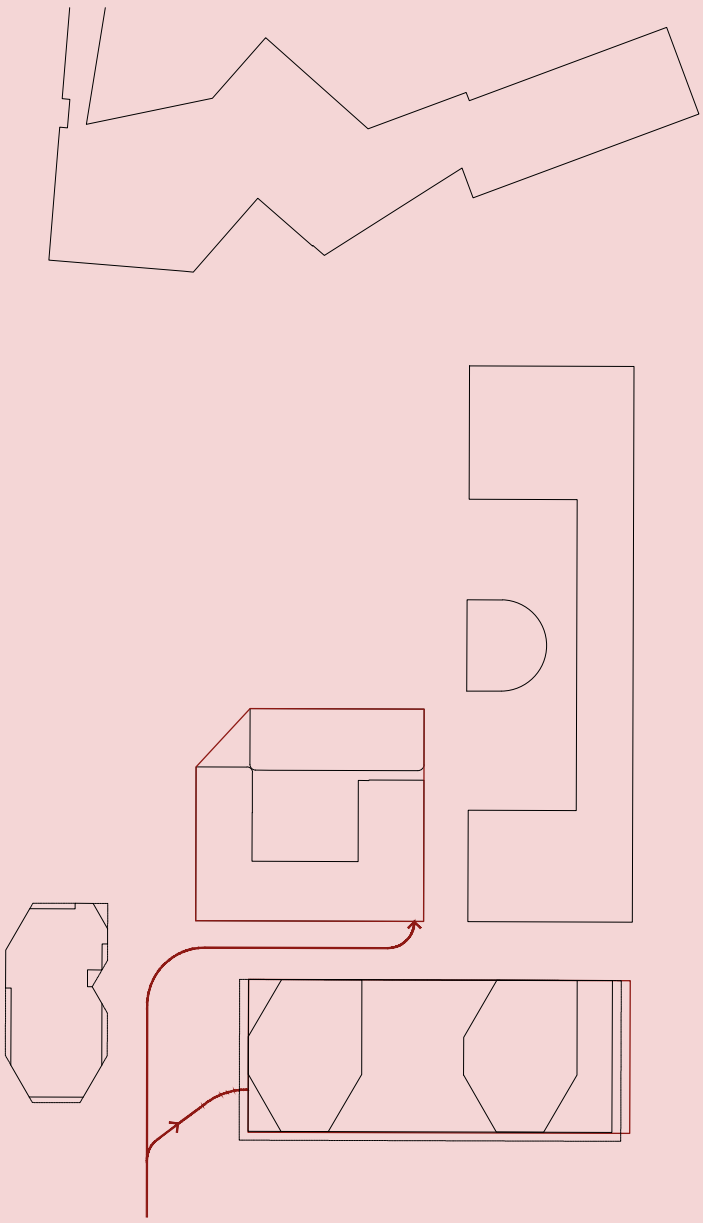


ONDERGRONDSE CONTAINERS

- nieuwbouw appartementen
> aantal appartementen gebouw 2C: 90
> aantal appartementen bouwveld 1: 35
> in de straat is er reeds een andere ondergrondse container voor het aangrenzende project (reeds vergund)
- locatie grenzend aan weg
- de maximale afstand tussen de woning van een gebruiker van een sorteerpunt en het sorteerpunt bedraagt 80 m
- de draaicirkels aangegeven op het plan zijn conform aan deze van de brandweer (binnenstraal 11m en buitenstraal 15m)

STROMEN - ROUTE WAGENS

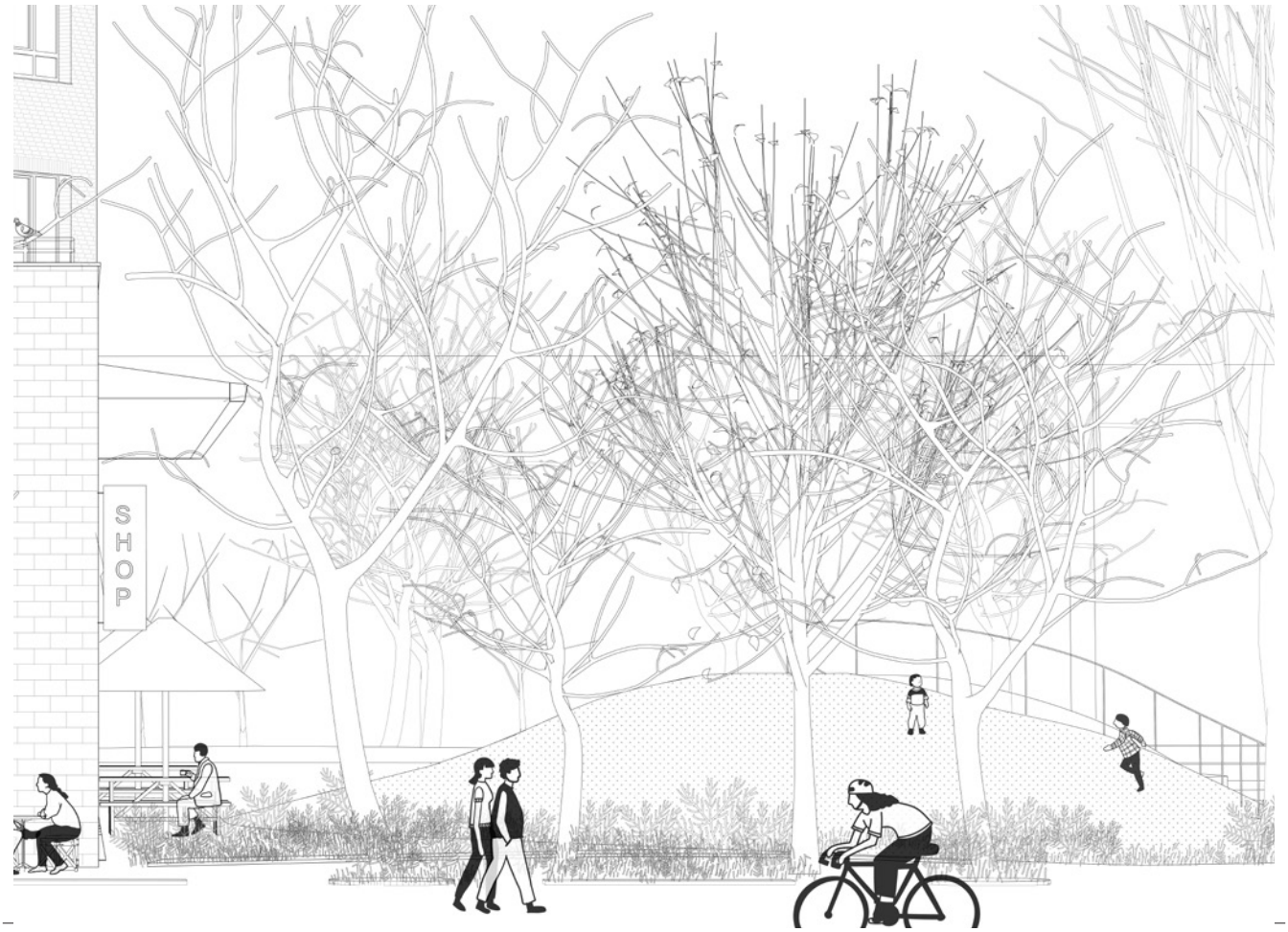
minimaal aantal wagens in binnengebied



PARKWEG EN -PADEN

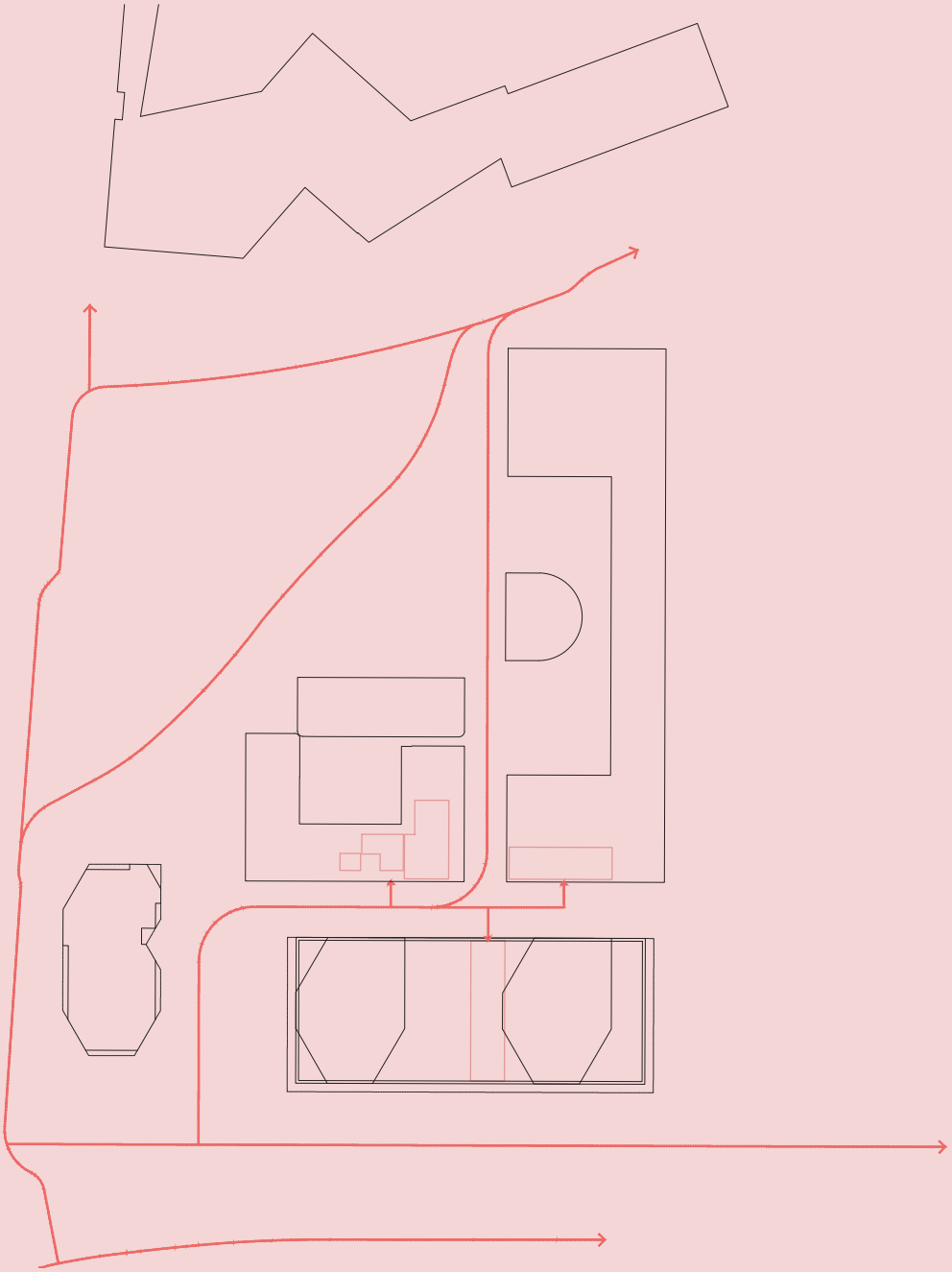
De in- en uitrit van de ondergrondse parking takt zo snel mogelijke aan op de toegangsweg om het verkeer in het park maximaal te beperken. Deze inrit verdwijnt in een landschappelijke glooiing. Hierdoor kunnen de parkpaden bijna volledig gescheiden zijn van gemotoriseerd verkeer zodat je veilig van de bushalte naar de woningen, de schoolpoorten en het park kan gaan.




SHOP

STROMEN - ROUTE FIETSERS

uitnodigende fietsenstallingen aan groene straat



FIETSEN

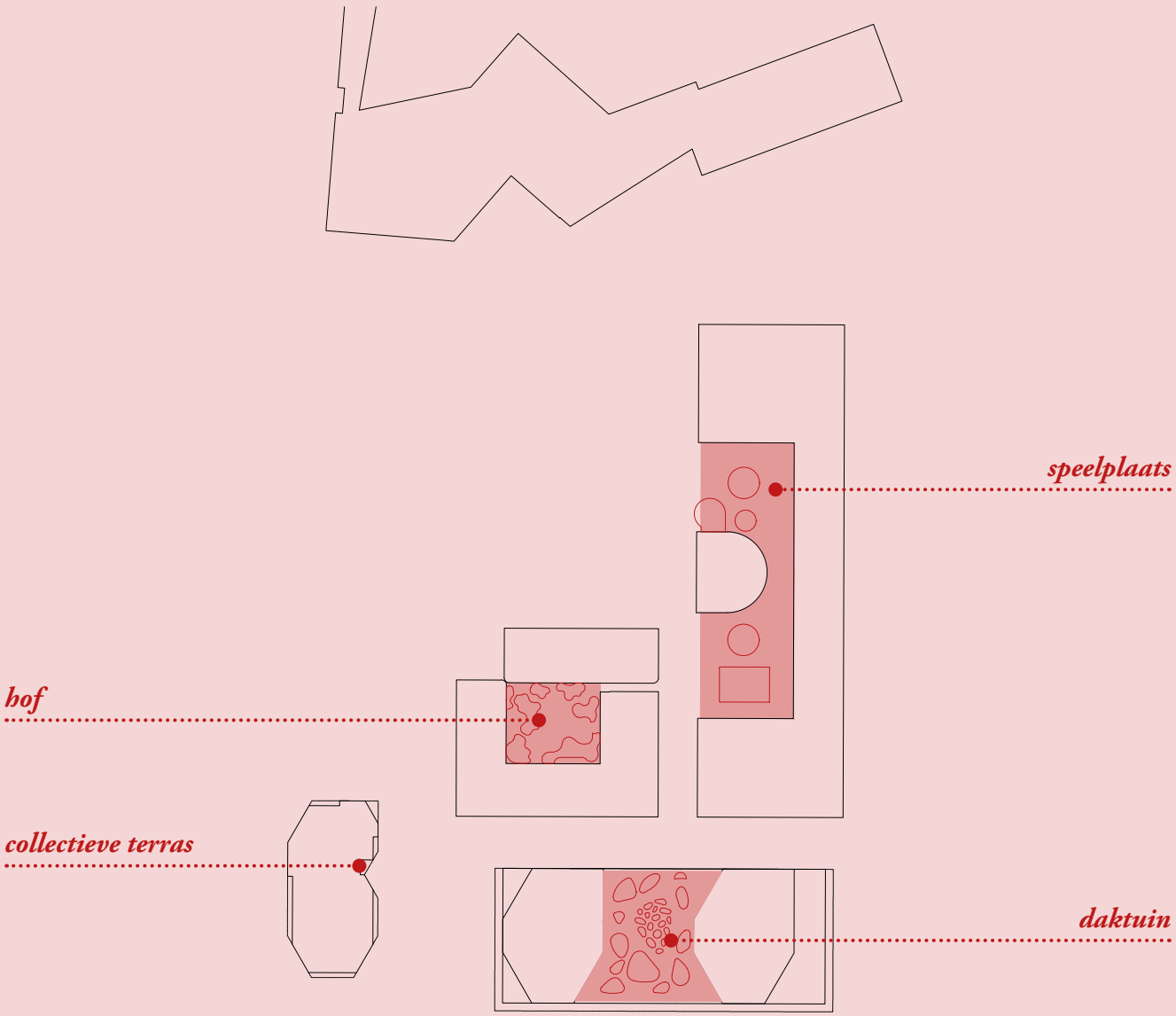
Alle fietsenstallingen takken aan op de nieuwe straat, dit zorgt voor activatie van de straten en een duidelijk adres voor alle woningen, commerciële ruimtes en bedrijven. De centrale fietsenstalling van gebouw 2C is een kwalitatieve doorzon ruimte op het gelijkvloers in het verlengde van de as tussen het school- en hof-gebouw.



centrale fietsenstalling in bouwveld 2C

STROMEN - ROUTE COLLECTIEF

collectieve zones voor bewoners en speelplaats school

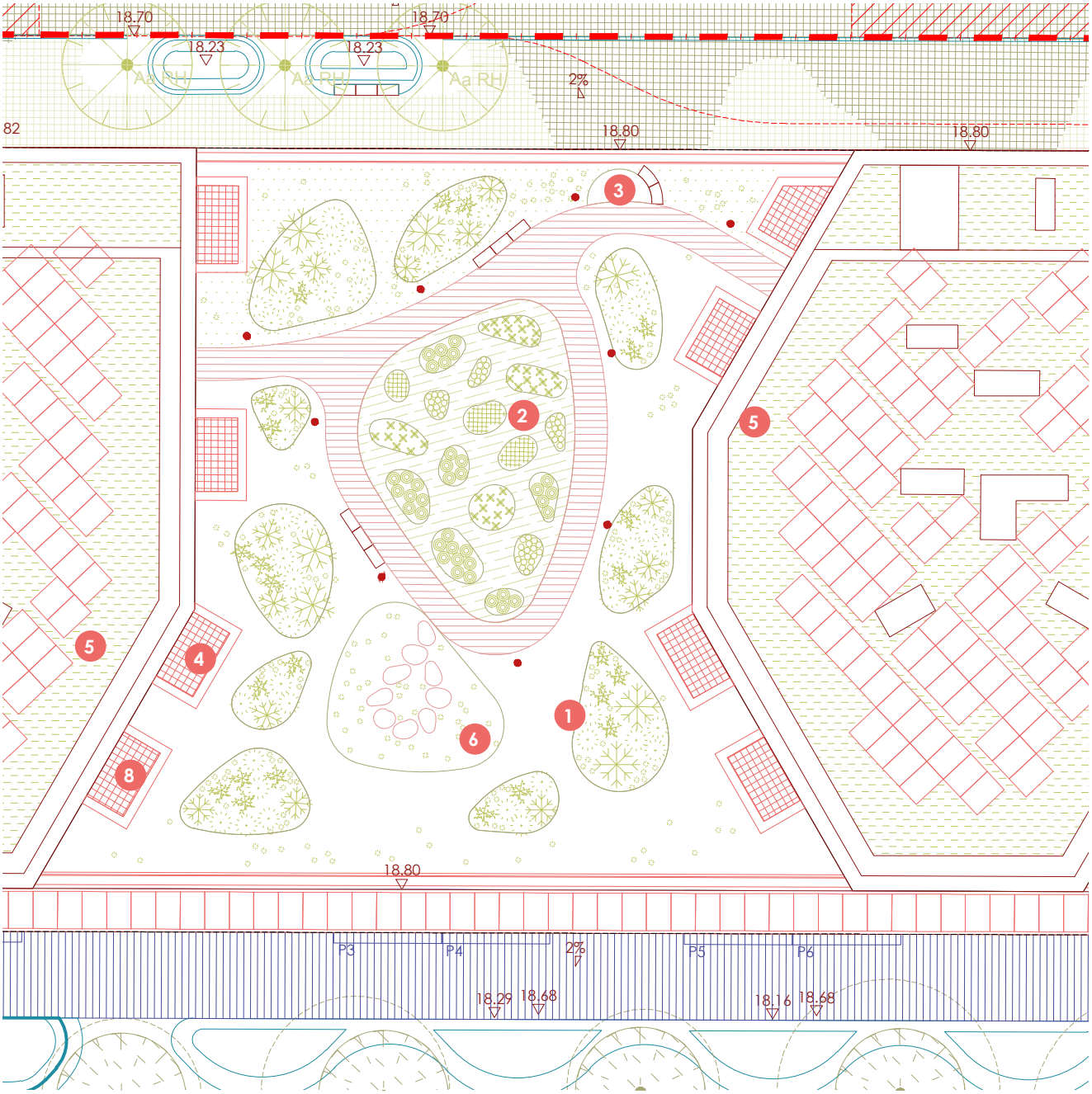


TOEKOMEN EN ONTMOETEN

Elk van de gebouwen van het nieuwe wijkje heeft een collectieve plek: de speelplaats, het hof, de daktuin en het collectieve terras.

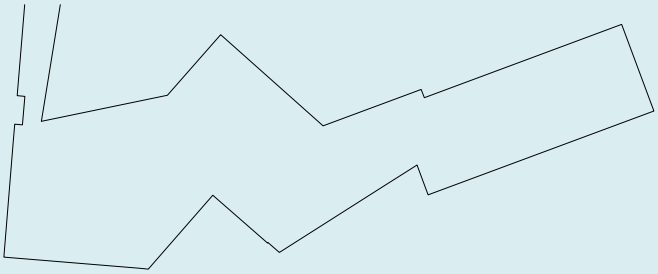
Toekomen kopgebouw: Het kopgebouw markeert de ingang via een knik in de gevel.

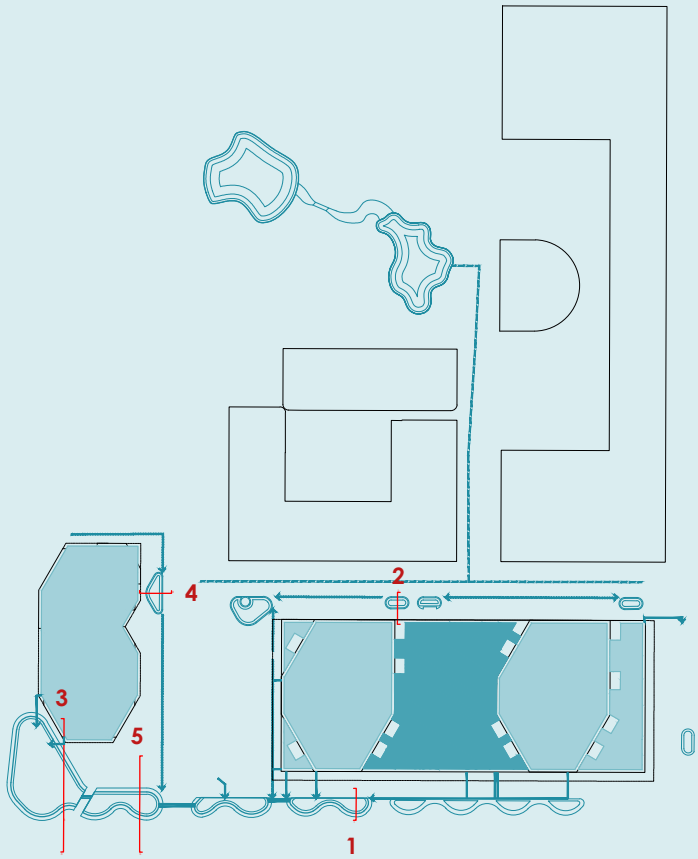
Toekomen aan productieve plint: De fietsenstalling is vaak het eerste punt waar je toekomt. Eerder dan een donkere ruimte, is het een doorzon-onthaal. Op het dak met de collectieve tuin kan je je buren ontmoeten die rustig op een bankje zitten, het is een plek waar kindjes van steen tot steen springen of waar je kruiden kan plukken in de centrale kruidentuin



legende:
1. collectieve daktuin
2. kruidentuin
3. ontmoetingsplek + evacuatie
4. private terrassen
5. groendak
6. bloementuin

STROMEN - WATER
infiltratie





onafhankelijk van riolering straat aangrenzend project

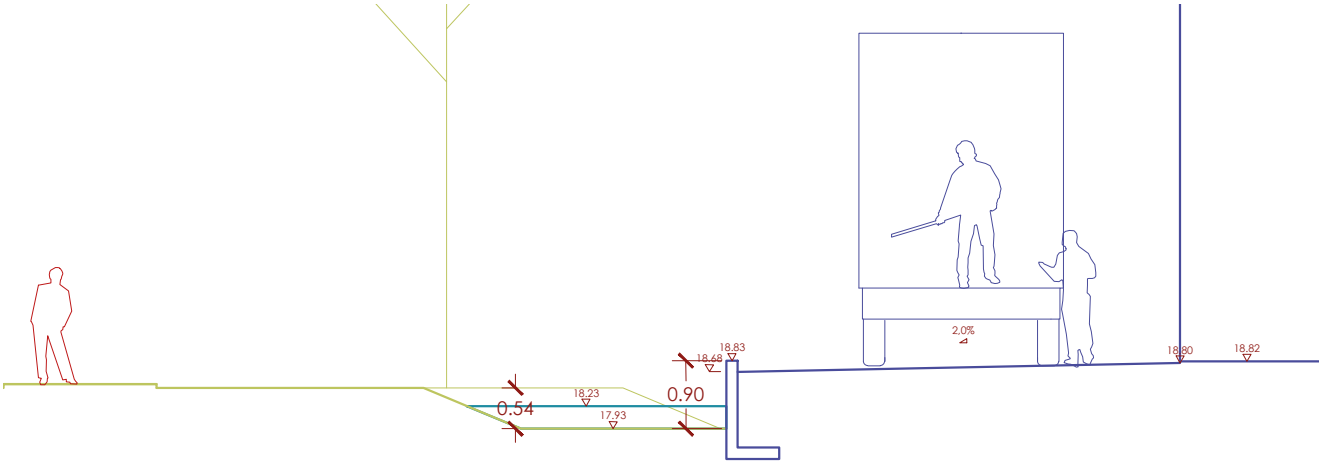
(2) verhardingen voetpaden via goten naar infiltratiezones

(1) wadi verbonden onder paden en weg bestaande niveau gracht + golfjes om ruimte te maken voor nieuwe bomen

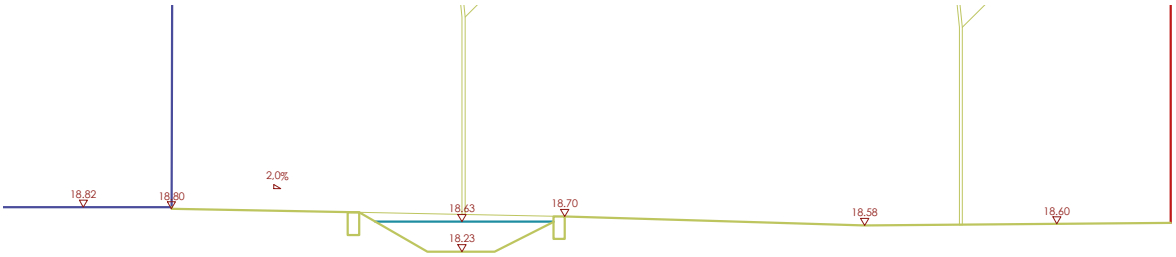
(3) infiltratiezone productief platform bestaande niveau tussen bomen blijft behouden

WATERBEHEER

Het regenwaterbeheer is afgestemd op nullozing naar de riolering (met uitzondering van de keerlus voor vrachtwagens). De druk op de infrastructuur wordt zo verlaagt en draagt bij aan een klimaatrobuuste leefomgeving. Regenwater wordt opgevangen via groene daken, retentiedaken en infiltratiezones zoals wadi's, in lijn met de natuurlijke topografie. Groendaken houden water vast, terwijl het retentiedak van de centrale daktuin irrigatie voorziet voor bloemen- en kruidentuin. Overtollig water stroomt via een helder systeem naar de wadi langs de Vilvoordsesteenweg. Deze wadi's zijn met elkaar verbonden als golfjes tussen de nieuwe bomen van de laan.
De wadi's en infiltratiezones bevorderen grondwateraanvulling, beperken overlast bij extreme regen en koelen het microklimaat.



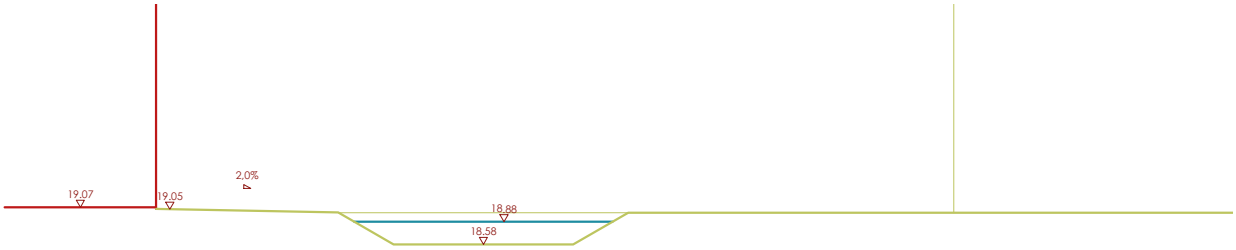
profiel infiltratie 1



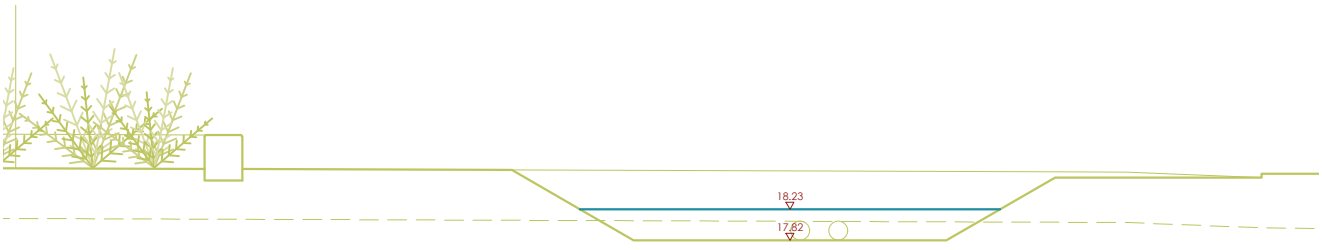
profiel infiltratie 2



profiel infiltratie 3



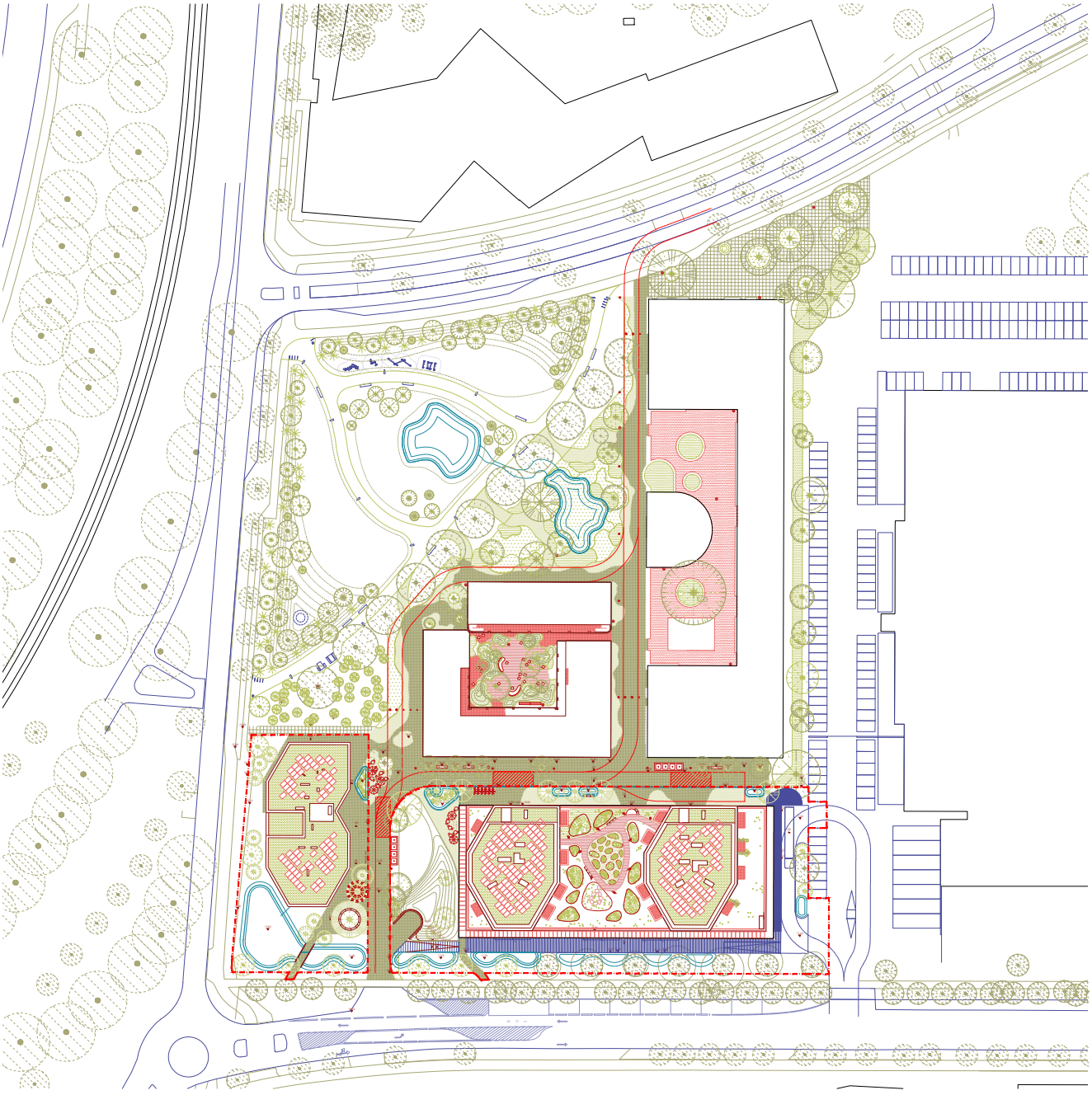
profiel infiltratie 4



profiel infiltratie 5

1:100 0 1 2 3 4 5m

MATERIALEN
overzicht



MATERIALEN
De materialen worden overgenomen van de aanleg rond de school en het hofgebouw om één identiteit door te trekken voor het hele gebied (kasseien). Om het verschil met het productief platform duidelijk te markeren is dit in een ander materiaal (betonklinkers).

- bloemrijk grasmengsel
- sedumdak
- bloemrijk mengsel dak
- vaste planten
- moestuinpaden
- tegels terras
- tegels
- asfalt
- uitgewassen beton productief platform
- betonklinkers
- grasbetontegels
- infiltratiezone
- kasseien, gevoegd
- kasseien, groene voeg
- route brandweer 4m
- fietsaanleunbeugels
- banken
- draadafsluiting
- lantaarn
- boom, bestaand
- nieuw aan te planten boom



grasbetonklinkers



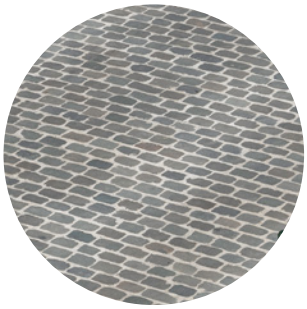
kasseien groene voeg



bloemrijk grasland



betonklinkers



gevoegde gezaagde kasseien



bloemrijk grasland wadi



stapstenen

2.5. Architecturaal concept

2.5.1. Algemene intenties en ambities

Signaalfunctie en tussenschaal

Het project ligt aan de Vilvoordsesteenweg, de Vuurkruisenlaan en de Ingrid Daubechiesstraat, aan de noordelijke poort van Brussel, en neemt een strategische positie in: het vormt het gezicht van deze stadsentree, een zichtbaar stedelijk baken voor iedereen die via deze belangrijke as de hoofdstad binnenrijdt. Gelegen op het snijvlak van twee werelden – het natuurlijke landschap van het Koninklijk Domein van Laken en het industriële weefsel van de steenweg en het kanaal – vraagt de site om een krachtig architecturaal antwoord. Deze context rechtvaardigt een zekere monumentaliteit, die het project omarmt door het huiselijke te verweven met het productieve. De resulterende volumetrie heeft een tussenschaal en is helder leesbaar:

In bouwveld 2C met twee woonvolumes die uitkijken op een groendak, geplaatst op een actieve, commerciële en productieve plint.

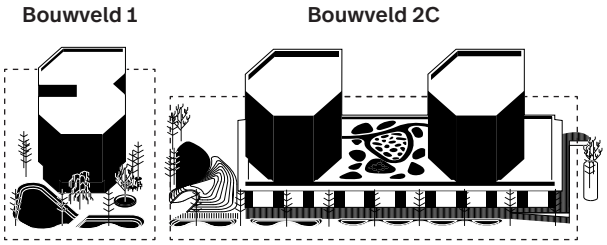
In bouwveld 1 komt deze monumentaliteit tot uiting in het sculpturale karakter van het gebouw, dat voortkomt uit de vormgeving van het park en de strategische zichtlijnen.

Ondanks hun verschillende programma's en schaalniveaus vormen bouwveld 1 en bouwveld 2C samen één geheel, dankzij de facettering van de volumes, de materialiteit en de gedeelde architecturale taal.

Transparante plint

In bouwveld 2C hebben de productieateliers en commerciële ruimtes een dubbele oriëntatie met elk een eigen karakter. Deze visuele openheid versterkt de interactie tussen binnen en buiten en draagt bij aan een levendige relatie met de publieke ruimte. De 'achterstraat' wordt zo een voorkant: een actieve ruimte waar, naast de inkomhallen van de woongebouwen, de toegangen tot de fietsenstalling, commerciële ruimtes, productie-ateliers zichtbaar én toegankelijk is.

In bouwveld 1 zorgen de commerciële ruimtes voor levendigheid langs alle gevels en zijn ze duidelijk zichtbaar vanaf de Vilvoordsesteenweg en Vuurkruisenlaan.



→indicatieve aanduiding van bouwvelden, zie bijlage I voor reële grenzen



→bouwveld 1 (links) en bouwveld 2C (rechts)

Architectuur als weefsel

Wij benaderen architectuur als een vorm van weven – een bemiddeling tussen industrie, wonen en groen. Het ontwerp verweeft ruimtes, programma's, tijd en symbolen tot een samenhangend geheel en fungeert als een schakelstuk tussen de logistieke wereld in het noordoosten en zuidoosten, en de woon- en leefstad in het westen.

→ Park: Het project integreert de ecologische ambitie van het masterplan door het park diep de site in te trekken, als deel van een groter ecologisch en recreatief netwerk. De sfeer en materialiteit van het park vloeien tot tegen de zuid- en noordwestzijde van het bouwvelden 1 en 2C.

→ Platform: Het ontwerp sluit aan bij de industriële context met een subtiele knipoog naar de nabijgelegen Euroveiling. Een intelligent en compact georganiseerd logistiek systeem, gecombineerd met doorzon-werkplaatsen in bouwveld 2C, waarborgt zachte en veilige mobiliteit en creëert bedrijvigheid langs de volledige plint.

→ Wonen: In het woonconcept wordt de nieuwe ambitie van het masterplan en van de nieuwe GSV 'Good Living' geïntegreerd door het creëren van kwalitatieve, aanpasbare woningen. In bouwveld 2C ontstaat tussen het park en het productieve platform een woonomgeving rond een collectieve groendak, hoog tussen de boomkruinen.

Net als de speelheuvel, vormt deze daktuin een eigenzinnige plek van en voor de bewoners – een ruimte om samen te komen, te tuinieren, te leven. Twee robuuste woonvolumes zijn stevig verankerd in de actieve plint. Hun vertakkingen stromen doorheen de plint naar de straat, waar een rijk samenspel ontstaat tussen huiselijke intimiteit en stedelijke bedrijvigheid. De woningen van bouwveld 1 liggen tussen het park en de speeltuin, boven de commerciële ruimtes. Ze bieden een weids uitzicht en hebben op elke verdieping een gemeenschappelijke loggia.

Verankerde identiteit

Het project sluit nauw aan bij het Masterplan van Praet en versterkt de beoogde identiteit ervan. Het kleurenpalet en de gekozen materialen verwijzen bewust naar de omliggende geplande gebouwen. De dak-en pluktuin vormen een knipoog naar Euroveiling, de belangrijkste motor achter de Belgische sierteeltsector.

Brug tussen verleden en toekomst

Ons weefwerk scoort uitstekend volgens GRO-analyse, is toekomstbestendig en verwijst zowel naar het industriële verleden als naar historische typologieën van ambachtelijke werkplaatsen met woongelegenheid op de bovenverdieping. Hiermee wordt een natuur-inclusieve functionele en sociale mix gestimuleerd, die wij beschouwen als een essentieel kenmerk van goed stedelijk bestuur.



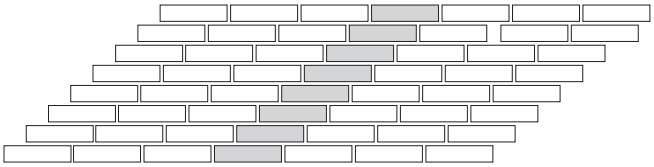
→zicht op de commerce in de sokkel van bouwveld 2C (links) en bouwveld 1

Expressieve materialiteit

Elk onderdeel van het project drukt zijn functie uit via een eigen materialiteit, die aansluiting vindt bij de omliggende gebouwen. De productieve en commerciële plint van bouwveld 2C is opgebouwd uit ruwe, duurzame materialen die de nodige robuustheid uitstralen.

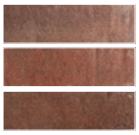
De woonvolumes van bouwveld 2C en bouwveld 1 worden bekleed met baksteen in genuanceerde rode, bruine en grijze tinten. De rijke schakering zorgt voor een levendig karakter en vermijdt een uniforme kleurtoon, terwijl ze tegelijk continuïteit creëert met de andere gebouwen van het Masterplan van Praet en verwijst naar het industriële verleden van de site. Het metselwerk wordt niet uitgevoerd in een standaard halfsteensverband, maar in een klezorenverband, wat de gevels diepte, verfijning en een eigen ritmiek geeft.

In bouwveld 2C worden grijze voegen toegepast, subtiel aansluitend bij de carbstone plint en het grijze schrijnwerk. Ook in bouwveld 1 wordt gekozen voor grijs schrijnwerk, afgestemd op de grijze nuances in de baksteen. De voegen krijgen hier echter een roodbruine tint, waardoor dit volume, dat meer op zichzelf staat en de plint mee integreert, een eigen karakter krijgt. Deze gelaagdheid in materialen versterkt de leesbaarheid van de functies en verankert het geheel in zijn historische en stedelijke context.



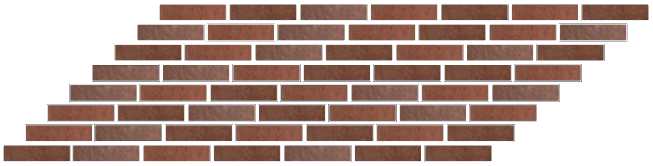
→klezorenverband: het verband krijgt een vallende beweging

+



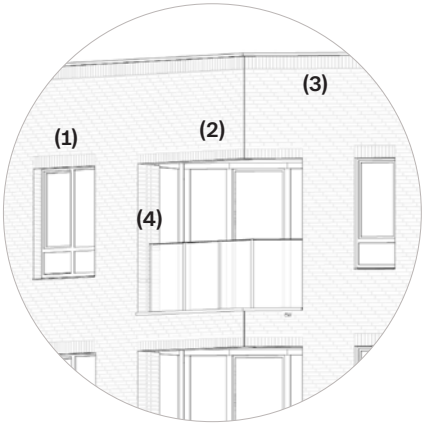
→baksteen met rode, bruine en grijze nuances

=

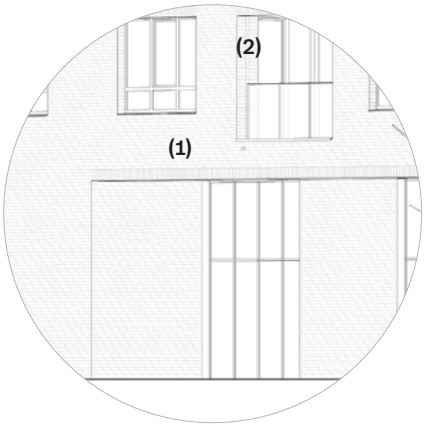


→bouwveld 1: rood-bruine voeg

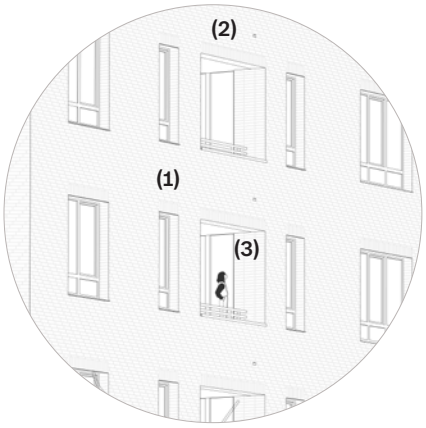
→bouwveld 2C: grijze voeg + carbstone plint



→bouwveld 1: detail verticale baksteen (rollaag) boven ramen (1), loggia (2) en aan dakrand (3), retour in het metselwerk van loggia (4)



→bouwveld 1: detail verticale baksteen (rollaag) boven uitkraging gelijkvloers (1), retour in het metselwerk van loggia (2)

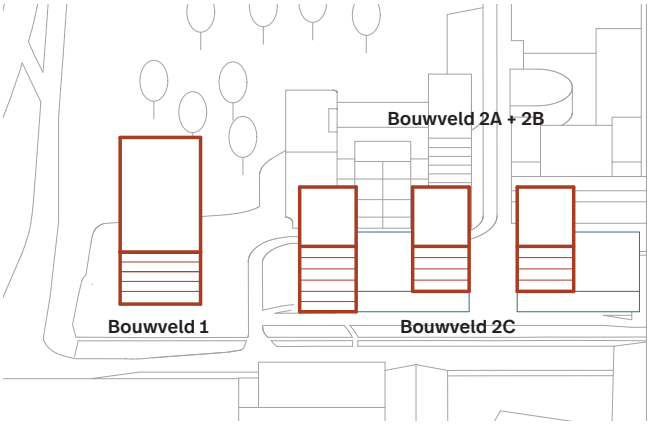


→bouwveld 2C: detail verticale baksteen (rollaag) boven ramen (1) en loggia's (2), retour in het metselwerk bij loggia's (3)

2.5.2. Volumetrie

Compactheid

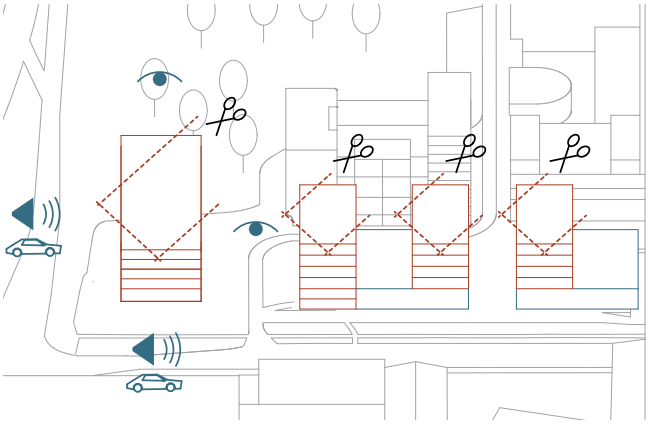
Wij stellen een minimale voetafdruk voor. In bouwveld 2C vertaalt dit zich als twee woonvolumes op een compacte sokkel. Dit maakt ruimte voor een uitbreiding van natuur aan de ene kant en een groter logistieke bouwveld aan de andere kant. Door compacter te bouwen geven we een deel van het terrein terug aan het groter ecologisch en recreatief groenblauw netwerk wordt het hitte-eilandeffect beperkt. Het volume van bouwveld 1 is eveneens compact. Het wordt bepaald door de zichtlijnen vanuit het driehoekig park en de Vilvoordsesteenweg, in samenhang met de landschappelijke inrichting.



→voorkeursscenario Masterplan van Praet

Meer zon en zicht

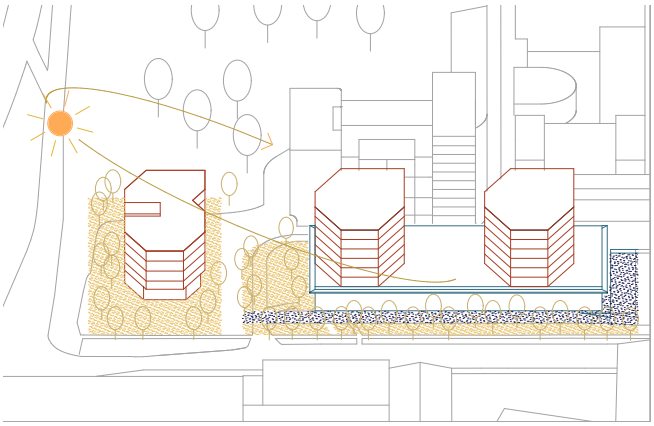
Door te kiezen voor 3 woonvolumes, 1 op bouwveld 1 en 2 op de sokkel van bouwveld 2C, die verder uit elkaar staan en hoger worden opgetrokken – terwijl we binnen de middelhoogbouw blijven – verminderen we de vis-à-vis en creëren we meer licht en zicht voor zowel bewoners als omwonenden. Ze worden gesculpteerd in functie van oriëntatie en zichten. Het volume in bouwveld 2C evolueert daarbij van een rechthoek naar een zevenhoek, wat meerdere orientaties oplevert en de lichtinval voor bewoners en buren verder verbetert. Het volume in bouwveld 1 krijgt op zijn beurt een nog meer gearticuleerde vorm. Deze vormgeving laat toe om bepaalde zichtlijnen te versterken.



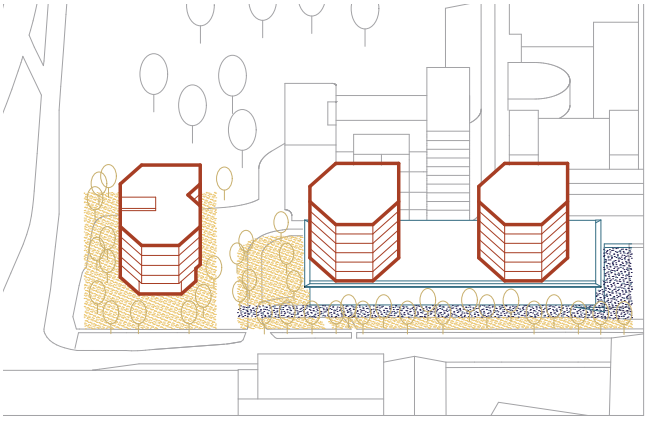
→fragmenteren en boetseren van volumes

Minder schaduw en wind

Samen met de volumes worden ook de schaduwen compacter. Er is minder schaduw op de naburige gebouwen, maar ook op de nieuwe straat. De compactere volumetrie verzacht het trechtereffect en creeërt een huiselijke schaal. Inpandige terrassen (loggia's) bieden extra beschutting.



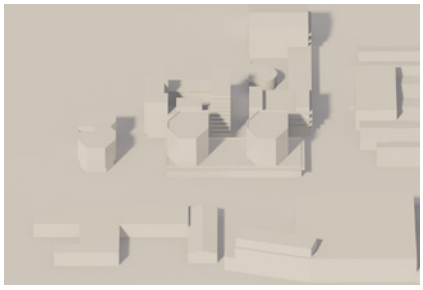
→nieuw voorstel: meer zon en zicht



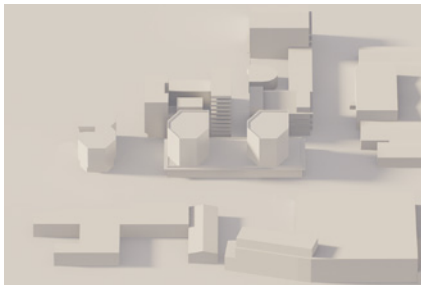
→nieuw voorstel



→schaduwstudie 21.03, 9h



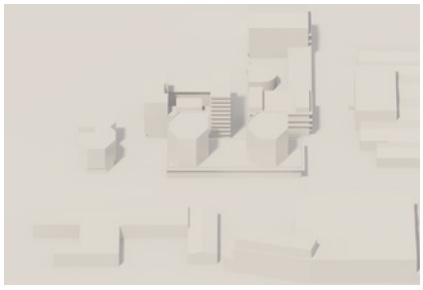
→schaduwstudie 21.03, 12h



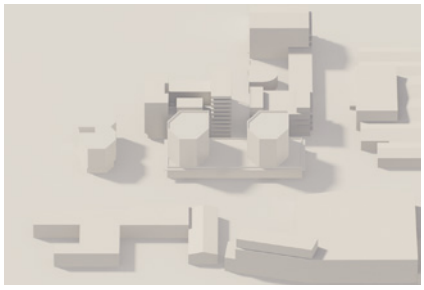
→schaduwstudie 21.03, 16h



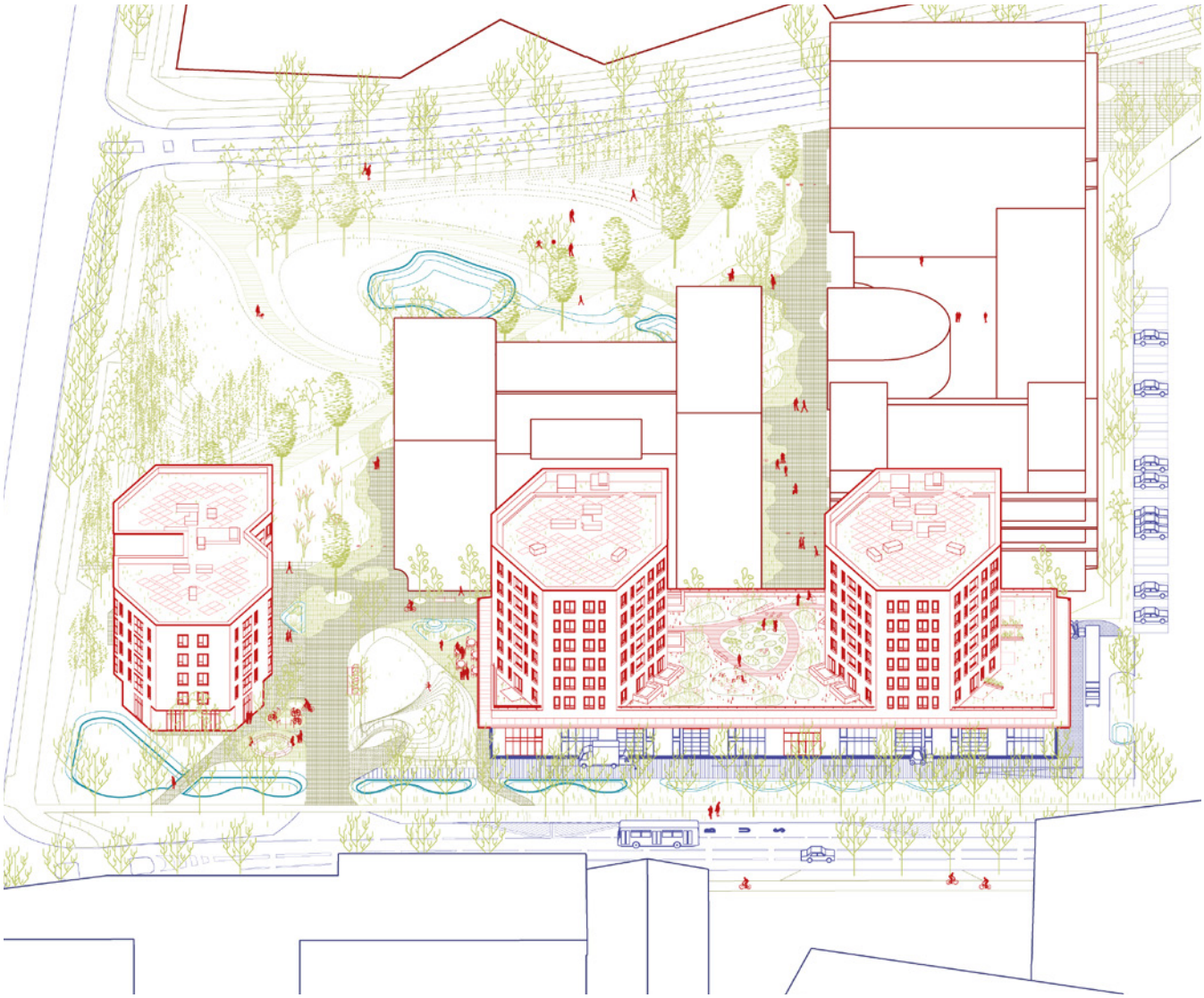
→schaduwstudie 21.06, 9h



→schaduwstudie 21.06, 12h



→schaduwstudie 21.06, 16h



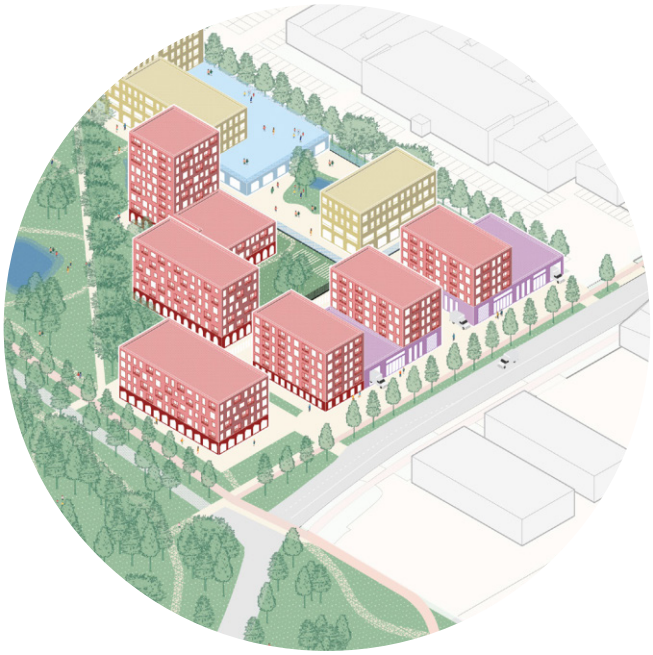
→zicht uit het zuidoosten op bouwveld 1 (links) en bouwveld 2C (rechts)

2.5.3. Ontwerpevolutie

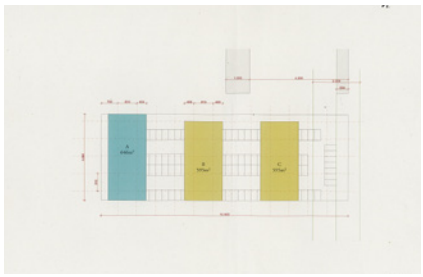
(1) Van 3 woonvolumes naar 2

Het voorkeursscenario van het masterplan stelde drie woonvolumes op een productieve en commerciële sokkel in bouwveld 2C voor, met een straat die de sokkel onderbrak. Wij stellen nu twee woonvolumes voor met een compactere voetafdruk, eveneens op een productieve en commerciële sokkel. Hierdoor ontstaat ruimte voor een speelheuvel naast bouwveld 2C en wordt het risico op stedelijke hitte-eilanden beperkt. De gebouwen staan verder uit elkaar en blijven middelhoog, wat zorgt voor meer licht, uitzicht en privacy.

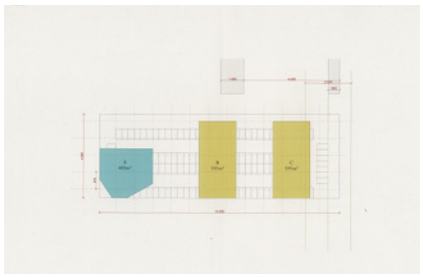
De volumes werden bovendien zorgvuldig vormgegeven op basis van oriëntatie en zichtlijnen, waardoor zowel bewoners als buren profiteren van beter licht en zicht. Het ontwerp werd compacter, maar tegelijk rijker aan ruimtelijke kwaliteit, met een harmonieuze integratie in de omgeving.



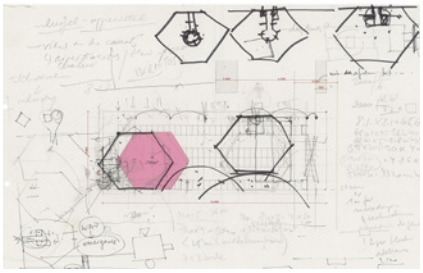
→axonometrie Masterplan van Praet, 2021



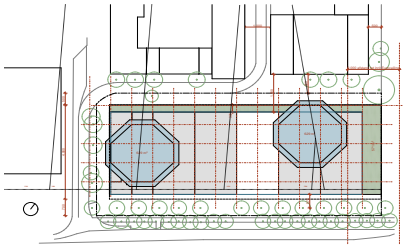
→+1, 05.02.2025



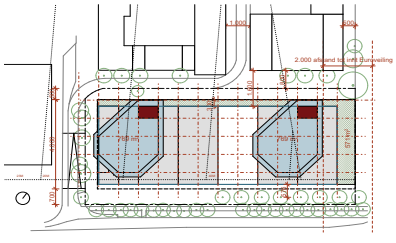
→+1, 05.02.2025



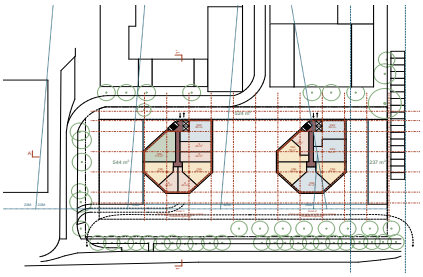
→+1, 06.02.2025



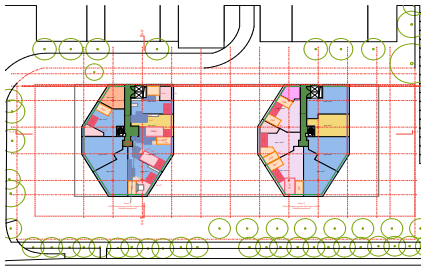
→+1, 07.02.2025



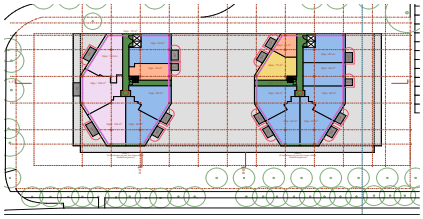
→+1, 08.02.2025



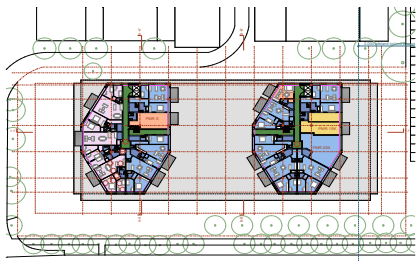
→+1, 19.02.2025



→+1, 21.02.2025



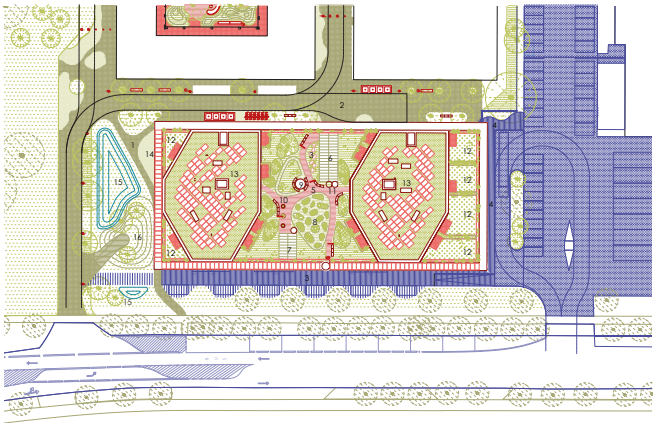
→+1, 26.02.2025



→+1, 03.03.2025

(2) Eerste ontwerp (bouwveld 2C)

In het eerste ontwerp (voorgesteld aan urban.brussels tijdens de eerste projectvergadering 19/09/2025) bevond de wadi zich nog links van Bouwveld 2C aan de ingang van de parking. Langs de Vilvoordsesteenweg waren toen parkeerplaatsen voorzien. In het huidige ontwerp zijn deze 6 bovengrondse parkeerplaatsen verplaatst naar niveau -2 en vervangen door kleine wadi's.



→inplantingsplan wedstrijdbundel, 28.04.2025

(3) Ondergrondse parking onder bouwveld 1

De uitbreiding van de opdracht met bouwveld 1 bracht een bijkomende parkeerbehoefte met zich mee. Er werd onderzocht om deze uitbreiding onder bouwveld 1 te voorzien, maar uiteindelijk is gekozen voor een tweede ondergronds niveau onder bouwveld 2C omwille van volgende redenen:

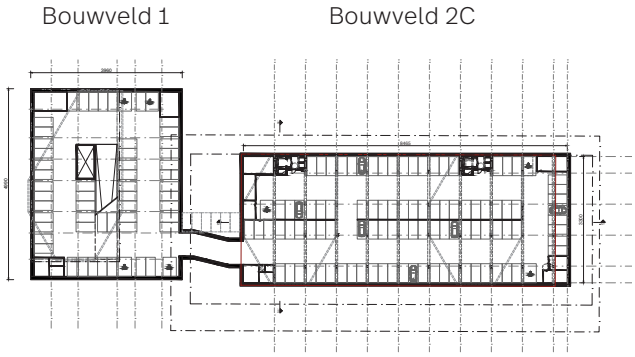
→ Zowel het masterplan als het ontwerp streven naar een minimale verharding. Door de parkeerfunctie te concentreren onder bouwveld 2C is er geen ondergrondse constructie op bouwveld 1, wat de inrichting van het landschap en de doorlaatbaarheid van het terrein ten goede komt.

→ De bovengrondse parkeerplaatsen kunnen waar wenselijk mee geïntegreerd worden in de ondergrond wat een gunstige impact heeft op de verhardingsgraad, de logistieke organisatie en het behoud van de aanwezig bomen.

→ Een spreiding van de parking over beide bouwvelden zou impliceren dat ook onder het openbaar domein gebouwd moet worden, met grotere bouwdiepte en complexere uitvoeringsvoorwaarden tot gevolg. Door te kiezen voor één geconcentreerde parking wordt dit vermeden.

→ Er is slechts 1 in- en uitrit waardoor de verkeersafwikkeling veiliger wordt en de leesbaarheid van de publieke ruimte wordt versterkt.

→ Een gecentraliseerde parking laat een eenvoudiger en efficiënter beheer toe.



→plan -1, 08.10.2025

(4) Continue dakrand (bouwveld 1)

In een eerder alternatief was niveau +4 van bouwveld 1 identiek aan de andere typeverdiepingen, waardoor de gevel vlak en vrij monolithisch oogde. In het huidige voorstel werd daarom één appartement op de bovenste verdieping (+4) verwijderd, waardoor dit deel van de gevel verspringt. Dit geeft de gevel een gefragmenteerder karakter en creëert een levendigere, meer stedelijke uitstraling.



→eerder alternatief voor dakrand bouwveld 1, 03.12.2025

2.5.4. Sokkel



→zicht op bouwveld 1 en 2C vanop de Vilvoordsesteenweg

Porositeit

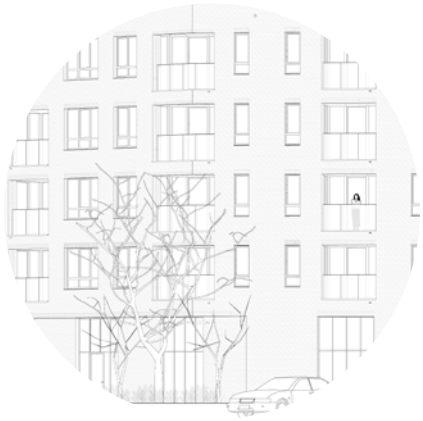
De sokkels zijn visueel poreus: de open fietsenstalling, doorzon commerciële ruimtes en productieateliers met grote beglaazde openingen zorgen niet alleen voor natuurlijk licht en ventilatie, maar maken ook de activiteiten zichtbaar vanaf de straat. Via deze plint wordt de maakstad verweven met de woonstad en ontstaat er een leefstad.

In bouwveld 2C kent elke zijde van de dubbele oriëntatie van de productieateliers een eigen functie en sfeer. Aan de logistieke zijde, langs de Vilvoordsesteenweg, is er een speciale toegang voor laden en lossen, afgestemd op productieve activiteiten; aan de achterzijde, langs de groene straat, zijn er toegangen voor voetgangers die directe interactie met de openbare ruimte stimuleren. Deze configuratie moedigt gebruikers aan om zich de 'achterstraat' toe te eigenen en zo een actieve, stedelijke dynamiek te creëren, waar ambacht en productie zichtbaar en publiek worden. De 'achterstraat' wordt zo een voorkant: een actieve ruimte uitgewerkt als een steeg waar, naast de inkomhallen van de woongebouwen, de toegangen tot de fietsenstalling, winkels en de horeca, productie zichtbaar én toegankelijk zijn.

In bouwveld 1 zijn de ingangen van de commerciële ruimte samen met de ingang van de woningen strategisch gepostioneerd langs de nieuwe straat om zichtbaarheid vanuit het openbaar domein te verzekeren.



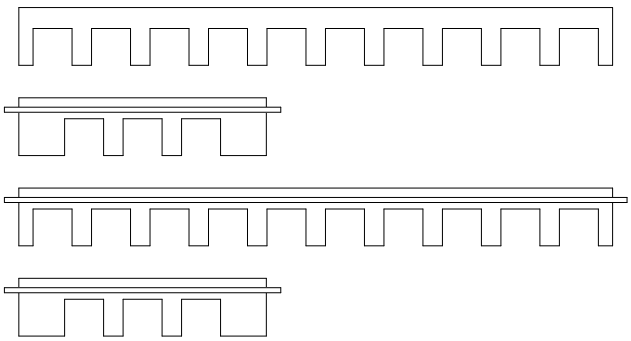
→zoom op de fietsenstalling centraal gelegen in bouwveld 2C



→zoom op de modulaire gevel van bouwveld 1

Modulariteit

Het 8.1 x 8.1m structuurgrid van bouwveld 2C creëert grote flexibiliteit. Haar wortels zijn verankerd in de parking en groeien door tot in de woningen. In de gevel van de sokkel volgen we het ritme van het grid en ontstaat er een modulaire planopbouw. De gevel is ontworpen met uniforme openingen waarin verschillende modules passen – zoals deels beglaasde sectionale poorten die volledig kunnen geopend worden, automatische deuren, ramen, en



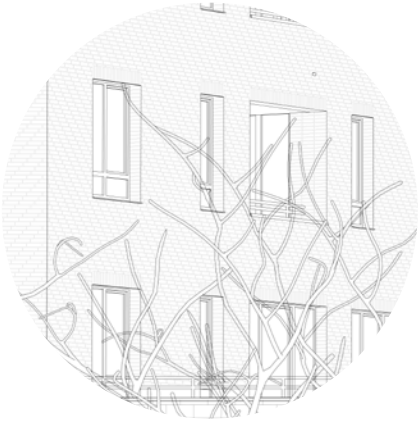
→de gevelmodulariteit van de plint van bouwveld 2C

standaarddeuren. Activiteiten in de plint gebeuren rondom rond en brengen leven in aangrenzende straten. Elke gevel wordt een voorgevel. Deze aanpak bevordert een flexibele invulling van de plint en vergemakkelijkt toekomstige aanpassingen of herbestemmingen.

Flexibiliteit en aanpasbaarheid

We zetten in op een maximale flexibiliteit van de sokkel. De inrit van de ondergrondse parking is geïntegreerd in een zorgvuldig ontworpen landschap dat fungeert als buffer tussen de drukke steenweg en de publieke, groene zones rond de commerciële ruimtes. Door het ondergrondse volume tot het noodzakelijke te beperken (parkeerplaatsen en technieken), wordt het doorlaatbare oppervlak van het perceel gemaximaliseerd, de uitgraving geminimaliseerd en de harmonie met het landschap versterkt. De keuze om fietsenstallingen bovengronds te voorzien draagt bij aan deze duurzame benadering, bevordert fietsen en stimuleert gezonde gewoonten voor bewoners. De vrije hoogte van de eerste ondergrondse verdieping van de parkeergarage maakt andere functies in de toekomst mogelijk.

Bovengronds maakt de combinatie van een robuust dragend structuurgrid, niet-dragende scheidingswanden en modulaire gevel eveneens evoluties in de toekomst mogelijk.



→zoom op de modulaire gevel van bouwveld 2C



→zoom op de sokkel van bouwveld 2C



→zicht op de commerciële ruimte, woningen en speelheuvel in bouwveld 2C

2.5.5. Wonen

Thuiskomen

Thuiskomen in dit project verloopt langs duidelijke, toegankelijke routes, afgestemd op verschillende vervoersmiddelen. Of je nu met de auto via de parking komt, met de fiets via de fietsenstalling, of te voet via de levendige plint binnenkomt: elke route voelt vanzelfsprekend. Alle gebouwen, het collectief dak en de ondergrondse verdiepingen zijn universeel toegankelijk. In de doodlopende straat naast de school wordt extra aandacht besteed aan het veiligheidsgevoel door gevelverlichting aan elke ingang en sociale controle dankzij de hoger gelegen daktuinen.

Ontmoeten

De architectuur stimuleert spontane ontmoetingen in kwalitatieve collectieve ruimtes: in de fietsenstalling of bij de lift met zicht naar buiten. De centrale fietsenstalling in de plint is een levendige, informele ontmoetingsplek. De collectieve ruimtes rond de parvis, de daktuin en fietsenstalling in bouwveld 2C versterken het gemeenschapsgevoel. Bewoners kunnen zich de plek eigen maken, wat zorgt voor betrokkenheid en verbondenheid. Op het tweede maaiveld in bouwveld 2C ontstaat een groene oase met een pluktuin voor bewoners en waar ze rustig kunnen zitten in het groen. In bouwveld 1 wordt ontmoeting gestimuleerd door het aangrenzend park en het collectief terras op de typeverdieping.

Collectief en natuur-inclusief wonen

Het gedeelde dak in bouwveld 2C stimuleert collectief wonen. Het driehoekige park en het voorplein grenzend aan bouwveld 1 fungeren op hun beurt als katalysatoren voor ontmoeting en sociale interactie binnen bouwveld 1. Wonen naast een dergelijk park waarborgt dat natuurinclusie integraal wordt meegenomen in het ontwerp en creëert ruimte voor andere levensvormen.

Woontypologie

De eenvoudige structuur, gecombineerd met de 7-en 10-hoekige volumes, resulteert in unieke, tweezijdig georiënteerde appartementen. Loggia's spelen hierbij een cruciale rol door de gevel per appartement te verlengen en diverse zichtlijnen te creëren. De ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de wooneenheden voldoen aan de hedendaagse behoeften van verschillende gezinsprofielen, zoals gedifferentieerd gebruik, extra ruimte, flexibiliteit. Voor gezinnen met kinderen is in beide bouwvelden een ruimte voorzien voor kinderwagens en kinderfietsen, telkens gelegen in de nabijheid van de liften.

Het ontwerp bevordert de eenvoudige inrichting en modulair gebruik, in lijn met de GRO-checklists voor sociale duurzaamheid.

Wooncomfort

Het ontwerp zoekt naar een sterke verbinding tussen binnen en buiten. Inpandige loggia's bieden privacy en schermen subtiel af van het straatrumoer. Ze functioneren als stedelijke cocons en bieden natuurlijke bescherming tegen wind, zon en geluid. Strategisch geplaatste ramen brengen overvloedig daglicht en visueel contact met de groene buitenruimte, wat het welzijn van bewoners versterkt. Een gezond binnenklimaat wordt gegarandeerd door materialen met lage emissies en een performant ventilatiesysteem. Door de ligging aan verkeersaders en onder een vliegroute is akoestiekbeheer cruciaal. De indeling zorgt er daarom voor dat gevoelige ruimtes maximaal afgeschermd zijn van geluidsoverlast.

Gender mainstreaming

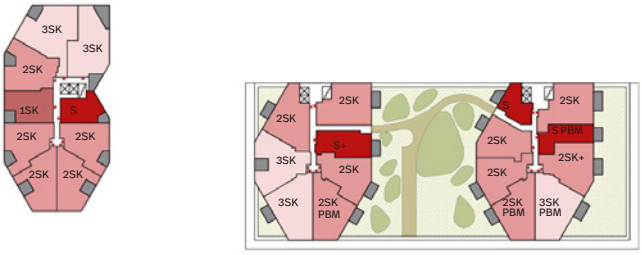
Het ontwerp integreert de principes van gender mainstreaming, met als doel een meer inclusieve en rechtvaardige woonomgeving te creëren.

→ Heldere, goed verlichte en toegankelijke circulatieruimtes dragen bij aan een groter gevoel van veiligheid en zorgen voor een logische en intuïtieve organisatie van het gebouw.

→ Gedeelde voorzieningen, zoals collectieve buitenruimtes en ontmoetingsplekken, bevorderen sociale interactie, doorbreken isolatie en ondersteunen informele zorgnetwerken, wat vooral belangrijk is voor kwetsbare groepen en alleenstaanden.

→ Ook persoonlijke toe-eigening van de woonomgeving wordt gestimuleerd. De balustrades van de loggia's bieden de mogelijkheid om plantenbakken aan te hangen, waardoor bewoners hun buitenruimte kunnen vergroenen en personaliseren. Dit versterkt zowel de woonkwaliteit als het gevoel van betrokkenheid en eigenaarschap.

→ Een andere belangrijke maatregel is de open keuken. Door deze open opzet kan de persoon die de maaltijden bereidt nog steeds verbonden blijven met het gezin en deelnemen aan het gezinsleven, zonder in een afzonderlijke ruimte te zitten. Tegelijkertijd biedt het ontwerp flexibiliteit: in sommige appartementen kan de keuken worden gesloten, waardoor rekening wordt gehouden met culturele voorkeuren en privacybehoeften. Op de grondplannen wordt de mogelijkheid tot afsluiten, met bijvoorbeeld een glazen wand, geïnsinueerd door een stippellijn. Deze combinatie van openheid en afscherming zorgt ervoor dat het ontwerp kan inspelen op uiteenlopende gewoontes, gezinsdynamieken en culturele praktijken, zonder functionaliteit of sociale interactie te verliezen.

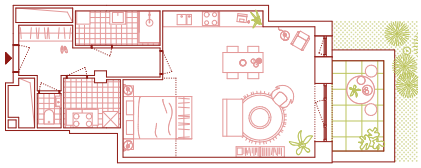


→Niveau +1, Bouwveld 1 en Bouwveld 2C

→legende: SK [NL] =CH [FR], S [NL] = Studio [FR], PBM [NL] = PMR [FR]

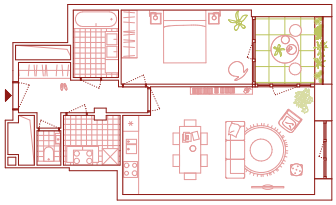


→Typeverdieping, Bouwveld 1 en Bouwveld 2C



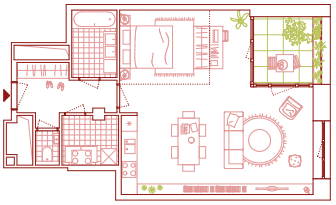
→A1.2, niveau +1, studio met terras

→aparte slaapzone, extra ruimte voor flexibel gebruik



→A2.2, niveau +2, 1SK met loggia

→brede gevel en grote glasoppervlakken zorgen voor overvloeding daglicht



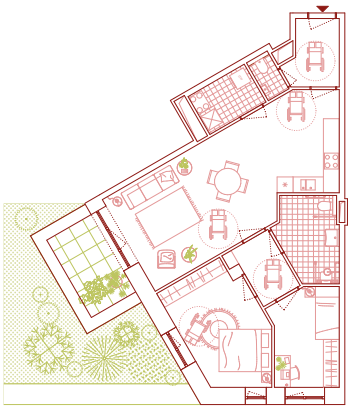
→A2.2, niveau +2, studio met loggia

→aangepaste indeling: loft-stijl organisatie, brede gevel en grote glasoppervlakken zorgen voor overvloedig daglicht



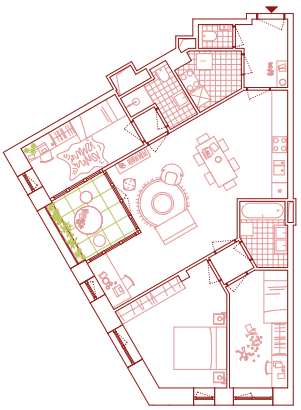
→A1.5, niveau +1, 3SK met terras

→aparte slaapkamer met eigen badkamer, grote living met afsluitbare keuken, slaapkamer met dubbele oriëntatie



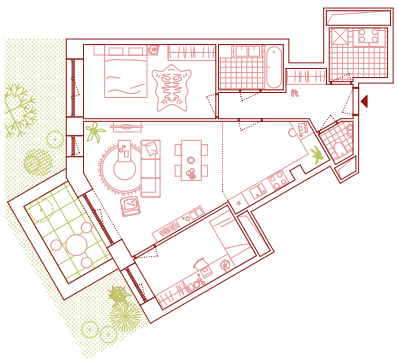
→B1.5, niveau +1, 2SK met terras

→volledig toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit (PBM), grote living, slaapkamer met dubbele oriëntatie, grote badkamer



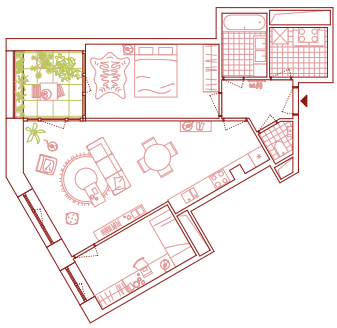
→A2.5, niveau +2, 3SK met loggia

→aparte slaapkamer met eigen badkamer, grote slaapkamer met dubbele oriëntatie



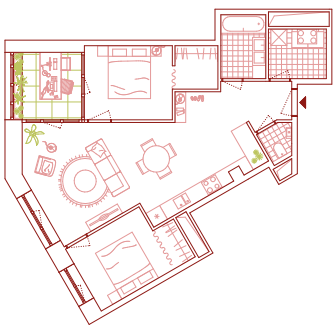
→B1.6, niveau +1, 2SK met terras

→woonkamer met dubbele oriëntatie (V-vorm), afsluitbare keuken, ruime inkomhal met vestiaire



→B2.6, niveau +2, 2SK met loggia

→ruime woonkamer, brede gevel en grote glasoppervlakken zorgen voor overvloedig daglicht

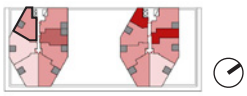


→B2.6, niveau +2, 2SK met loggia

→aangepaste indeling, ruime woonkamer met overvloedig daglicht, slaapkamers met eigen berging voor autonomie, wintertuin



→interieurzicht van appartement Ax.7: loggia's verlengen de gevel en bieden privacy, klimaatbescherming en flexibele leefruimte - voor meer comfort, uitzicht en duurzaamheid





→interieurzicht van appartement Ax.2 (aangepaste indeling): brede gevel en grote glasoppervlakken zorgen voor overvloedig daglicht.



2.6. Bouwen aan de toekomst

Low-tech: passief en energie-efficiënt

Door te focussen op passieve principes vermijden we overbodige technische complexiteit, verlagen we het energieverbruik en beperken we de onderhoudslast. Drie passieve strategieën zorgen voor het beheersen van zonnewinsten en een aangenaam thermisch binnenklimaat: (1) zonwerende beglazing; (2) diepliggende ramen en loggia's die natuurlijke beschaduwing creëren; (3) gebruik van thermische massa die warmte opslaat en geleidelijk afgeeft. Daarnaast wordt het gebouw aangesloten op het lokale warmtenet en uitgerust met PV-panelen. Natuurlijke lichtinval wordt gemaximaliseerd, zowel in de plint als in de woningen.

Materialiteit en circulariteit

Om de ecologische impact van materiaalkeuzes te objectiveren, gebruiken we de evaluatietool TOTEM. We kiezen bewust voor duurzame en circulaire materialen: CO_2-negatieve gevelsteen; beton met CEM III-cement; recup kasseien voor de bestrating; gedeeltelijke recup aluminium raamprofielen; recup betontegels op tegeldragers indien voorradig; recup aluminium golfplaten voor de luifels; kalk-hennepisolatie voor tussenvloeren; afwerkingsmaterialen met lage emissies van vluchtige organische stoffen (VOC) voor verf, vloeren, muren en plafonds (bv. kalkverf); duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen met vlekbestendige en emissiearme afwerkingen.

Materialenpaspoort

Op basis van het BIM-model, ter beschikking gesteld door het consortium en/of aannemer, wordt een inventaris opgemaakt a.d.h.v. de aanwezige gebouwelementen. Bij deze bouwelementen worden gebruikelijke kenmerken aangeduid zoals voorkomende oppervlakte, massa en /of volume, maar ook – waar beschikbaar en relevant – informatie met betrekking tot demonteerbaarheid, gerecycleerde content aanwezig in materialen en duurzaamheidscertificaties van de materialen.

Akoestiek

Vanwege de geluidgevoelige ligging (industrie, verkeer, vliegroute, school) en het gemengde programma (wonen/ateliers), is akoestiek cruciaal. Op basis van metingen werd een strategie uitgewerkt die een comfortklasse B voor de gevel haalt en comfortklasse C voor de woningen, via:

→ massieve gevels met performante isolatie, aangepast glas en schrijnwerk;

→ carbstoneblokken in de gevels van de sokkel;

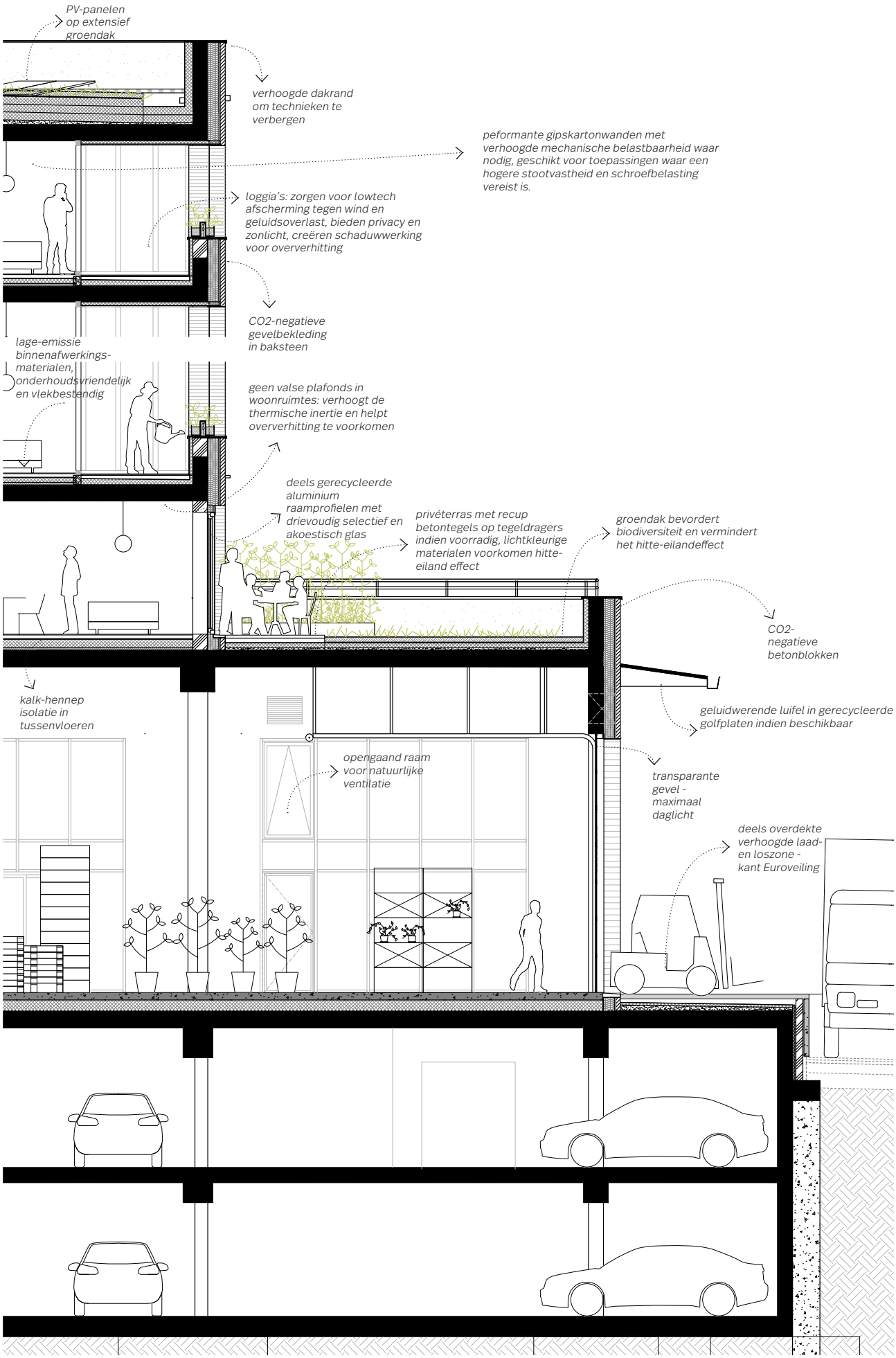
→ performante gipskartonswanden en zwevende chape garanderen luchtgeluid- en contactgeluidisolatie tussen de appartementen;

→ de scheidingswanden zijn geplaatst op de dragende vloerplaat, terwijl de binnenwanden worden op de chape geplaatst, wat flexibiliteit biedt voor de inrichting en toekomstige aanpassingen.

Architecturale ingrepen versterken deze technische maatregelen:

→ een luifel buffert geluid tussen sokkel en woningen;

→ de private buitenruimtes van de appartementen zijn ontworpen als inpandige loggia's.



→vereenvoudigde detailsnede met bouwprincipes, bouwveld 2C

3. Conformiteitsanalyse

Voorafgaand aan het indienen van deze bouwaanvraag is het project voorgelegd aan volgende adviesverlenende instanties:

→ projectvergadering (19.09.2025) over bouwveld 2C – gunstig mits opmerkingen;

→ projectvergadering (17.12.2025) over bouwvelden 1 en 2C – gunstig mits opmerkingen;

→ DBDMH (18.11.2025 en 12.01.2026);

→ Brussel netheid i.f.v. het afvalbeheer (10.03.2026);

→ Brussel Energie i.f.v. het warmtenet (12.03.2026);

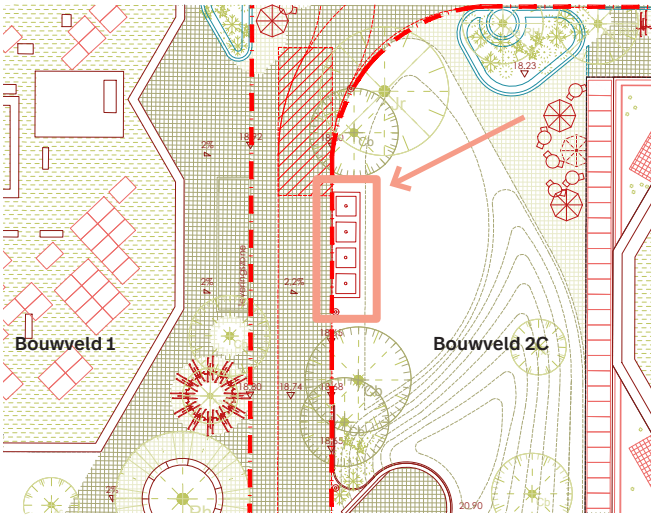
→ Koninklijke schenking (14.04.2026);

→ Leefmilieu Brussel (vergadering 05.02.2026 en briefwisseling);

→ Facilitator water Leefmilieu Brussel (vergadering 09.02.2026 en briefwisseling);

→ Vivaqua (overleg 26.01.2026);

→ Sibelga (vergadering 24.04.2026 en briefwisseling met studiebureau technieken vanaf 02.02.2026).



→zoom afvalcontainers op inplantingsplan

3.1. GSV

Het project wordt getoetst aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (=GSV) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in werking getreden op 3 januari 2007). In dit hoofdstuk sommen we de afwijkingen en hun toelichtingen of motiveringen op.

TITEL I : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Artikel 10: Uitsprongen aan de straatgevel

Afvoeropeningen voor rookgassen en ventilatie-systemen alsook externe technische installaties voor airconditioning zijn verboden aan de voorgevel en mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg.

Er wordt voldaan aan volgende regelgeving:

✓ Op het vlak van ventilatie: NBN EN 16798-3 – Europese normen betreffende ventilatie van niet-residentiële gebouwen:

- luchtinlaten voor hygiënische ventilatie moeten zich op minstens 8 meter bevinden van vervuilingsbronnen zoals afblaasopeningen van parkings, afvallokalen en stookinstallaties;

- luchttoevoer en luchtafvoer van hygiënische ventilatie op het dak moeten een minimale afstand respecteren, enz.

✓ Op het vlak van rook- en CO-afvoer: een minimale afstand van 8 meter is vereist tussen deze afvoeren en elk raam of luchtinlaatpunt in de nabijheid.

✓ Gewestelijke EPB-regelgeving: deze bepaalt de minimale eisen inzake ventilatie en energieprestaties voor verwarmde en gebruikte ruimtes.

✓ Op akoestisch vlak: NBN S 01-400-1 – norm betreffende toelaatbare geluidsniveaus in gebouwen en hun omgeving

Er wordt afgeweken van Artikel 10 uit het GSV voor volgende zaken:

1. Hygiënische ventilatie van productieve/ commerciële ruimtes in bouwveld 2C: deze worden esthetisch geïntegreerd in de gevel met behulp van claustra's.

2. Hygiënische ventilatie van commerciële ruimtes in bouwveld 1: deze worden esthetisch geïntegreerd in de gevel met behulp van claustra's.



→voorbeelden van claustra's van productieve ruimtes bouwveld 2C, zie geveltekeningen voor het volledig overzicht

3. RWA (rook-warmte afvoer) in bouwveld 2C: De RWA wordt enkel geactiveerd in geval van brand. Bij dagelijks gebruik zal deze ventilatieopening in de gevel geen hinder veroorzaken. Volgens de normen met betrekking tot RWA moet een afstand van 2m/3m gerespecteerd worden ten opzichte van zones waar personen kunnen verblijven. Daarom voorzien we een doorvoer via de gevel op een hoogte van 4 m, ruim boven voorbijgangers die zich op dat moment voor de gevel zouden bevinden.

   Een mogelijk alternatief zou zijn om dit RWA-systeem op maaiveldniveau te laten uitmonden. Hiervoor zou een grote opening in de kelder gemaakt kunnen worden die uitkomt op maaiveldniveau. Wij vinden deze configuratie echter minder gunstig. Ze hypothekeert een deel van de speelheuvel, is veel zichtbaarder in het landschap en er wordt op termijn vuilophoping in de kelder verwacht. Bovendien moet een zone rond de uitlaat van de rookgassen vrijgehouden worden van voetgangers. Daardoor zou een aanzienlijk deel van de speelheuvel onbruikbaar worden. Daarom opteren we voor de doorvoer via de gevel.

De ventilatieroosters van de commerciële en productieve ruimtes bevinden zich in de voorgevel. Deze worden esthetisch geïntegreerd in de gevel met behulp van claustra's.

Artikel 16: Opvangen van regenwater

Het regenwater afkomstig van alle ondoorlaatbare oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar een regenput, een vloeiveld of, bij gebrek daaraan, de openbare riolering. Bij nieuwbouw is de plaatsing van een regenput verplicht om met name een overbelasting van de riolering te vermijden. De minimumafmetingen van deze regenput bedragen 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie.

Binnen het project wordt afgeweken van de verplichting tot het voorzien van een regenwaterput. Het waterbeheerconcept zet maximaal in op lokale buffering en infiltratie via groendaken, retentiedaken en wadi's, met als doel een nullozing naar de riolering. Daarnaast wordt de secundaire watervraag hoofdzakelijk gedekt door een performant grijswaterrecuperatiesysteem. Uit berekeningen blijkt dat regenwater slechts een beperkte bijdrage (ca. 13%) kan leveren aan deze vraag. Gelet op de reeds aanwezige buffering, de efficiënte inzet van grijswater en de beperkte meerwaarde van regenwaterhergebruik, wordt een regenwaterput binnen dit project als functioneel overbodig en niet proportioneel beschouwd. Voor een meer gedetailleerde studie verwijzen we naar de externe bijlage VIEW-Waternota, die niet is opgenomen in dit document maar afzonderlijk beschikbaar is.

TITEL I I: Bewoonbaarheidsnormen voor woningen

Artikel 16: Huisvuil

§ 1. Elk nieuw gebouw met meerdere woningen heeft een lokaal voor de opslag van huisvuil. Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:
1° het moet afgesloten kunnen worden;
2° het moet gemakkelijk bereikbaar zijn voor de bewoners van het gebouw;
3° het moet de verplaatsing van het huisvuil naar de openbare weg probleemloos mogelijk maken;
4° de capaciteit ervan is afgestemd op het aantal woningen, zodat in het bijzonder ook de selectieve opslag van het huishoudelijk afval mogelijk is.
§ 2. Werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen, die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dienen de conformiteit van het gebouw te verbeteren, conform § 1.

Het afvalbeheer gebeurt via ondergrondse containers in de groene straat, strategisch geplaatst om achteruitrijmanoeuvres- en de bijhorende risico's- te vermijden. Deze locatie werd in onderling overleg met Net Brussel bepaald en goedgekeurd.

TITEL III: Bouwplaatsen

Voor de bemaling zal een aparte milieuvergunning worden aangevraagd. De indiening van deze aanvraag is voorzien zodra de studie finaal is en de onderaannemer werd aangesteld.

Wat betreft het uurrooster: in uitzonderlijke gevallen, zoals bij grote betonstorten (bv. een gepolierde funderingsplaat), kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de standaarduren. Dit zal, indien van toepassing, tijdig per aangetekende brief aan de burgemeester worden aangevraagd.

De bemaling zal gedurende een periode van 8 tot 10 maanden continu in werking zijn en kan niet worden onderbroken. Dit aspect zal expliciet worden opgenomen in de milieuvergunningsaanvraag.

TITEL VI: Reclame en uithangborden

De projectzone bevindt zich, wat reclame betreft, deels in het uitgebreid gebied langs de Vilvoordsesteenweg en deels in het verboden gebied langs de Vuurkruisenlaan (aan bouwveld 1). Langs beide wegen wordt echter geen reclame aangebracht.

Voor de uithangborden bevindt de projectzone zich langs de Vilvoordsesteenweg in het uitgebreid gebied en langs de Vuurkruisenlaan in het beperkt gebied. Er worden geen uithangborden voorzien langs de Vuurkruisenlaan. De uithangborden langs de Vilvoordsesteenweg voldoen aan de voorschriften die gelden binnen een uitgebreid gebied.

Het uitgebreid gebied omvat de wegen zoals beschreven in de lijst in bijlage, en met name de wegen in de industriegebieden of sterk gemengde gebieden zoals de Toekomstlaan in Vilvoorde en de Groendreef in Brussel, de Humaniteitslaan in Vorst of de Kolonel Bourgstraat in Evere en Schaarbeek.*

*Bijlage**
Vilvoordsesteenweg: van het # Antoon Van Osslaan, de Budabrug niet inbegrepen, tot het # Oorlogskruisenlaan, de Vuurkruisenlaan niet inbegrepen. (#= kruispunt)

TITEL VIII: De Parkeernormen buiten de

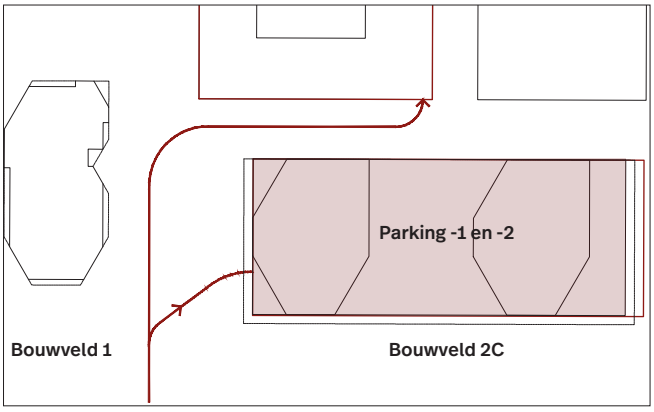
Openbare Weg

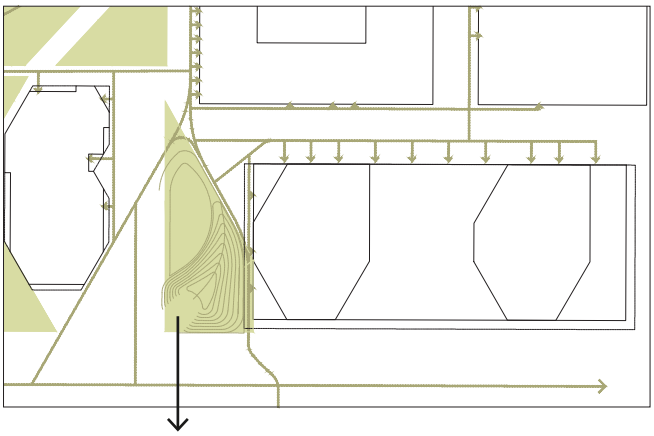
Hoofdstuk 3, Artikel 8: Kenmerken van de Parkeerplaatsen

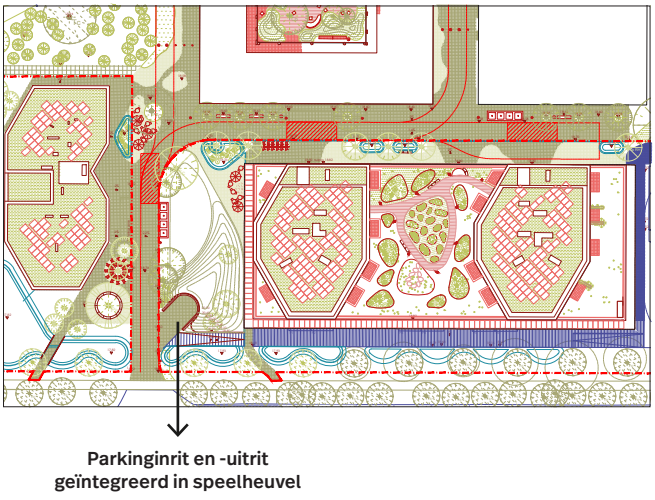
De parkeerplaatsen worden buiten de openbare weg gerealiseerd, op het terrein waarop het ontwerp betrekking heeft.

De parking van bouwveld 1 wordt niet op het terrein van bouwveld 1 voorzien, maar mee onder 2C, om wille van volgende redenen:

- Zowel het masterplan als het ontwerp streven naar een minimale verharding. Door de parkeerfunctie te concentreren onder bouwveld 2C is er geen ondergrondse constructie op bouwveld 1, wat de inrichting van het landschap en de doorlaatbaarheid van het terrein ten goede komt.
- De bovengrondse parkeerplaatsen kunnen waar wenselijk mee geïntegreerd worden in de ondergrond wat een gunstige impact heeft op de verhardingsgraad, de logistieke organisatie en het behoud van de aanwezig bomen.
- Een spreiding van de parking over beide bouwvelden zou impliceren dat ook onder het openbaar domein gebouwd moet worden, met grotere bouwdiepte en complexere uitvoeringsvoorwaarden tot gevolg. Door te kiezen voor één geconcentreerde parking wordt dit vermeden.
- Er is slechts 1 in- en uitrit waardoor de verkeersafwikkeling veiliger wordt en de leesbaarheid van de publieke ruimte wordt versterkt.
- Een gecentraliseerde parking laat een eenvoudiger en efficiënter beheer toe.







Artikel 15: Het aantal toegelaten plaatsen

Het aantal toegelaten parkeerplaatsen, met inbegrip van de plaatsen voor de voertuigen van het personeel, de dienstvoertuigen, de voertuigen van de bezoekers en van de klanten, wordt vastgelegd op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager. De motivering heeft met name betrekking op de kenmerken van het parkeren langs de weg, de bereikbaarheid van het goed met het openbaar vervoer, het soort activiteiten, de kenmerken van de onderneming(en) en, desgevallend, het mobiliteitsprofiel van de bezoekers of van de klanten.

Voor de motivering van dit voorstel wordt verwezen naar het hoofdstuk Mobiliteit in het effectenrapport, opgesteld door ARIES Consultants.

Artikel 17: Het aantal in te richten plaatsen voor fietsen

Bij bouw of heropbouw wordt het aantal parkeerplaatsen voor fietsen vastgelegd op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager, met een minimum van twee parkeerplaatsen voor fietsen per gebouw. Deze plaatsen voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° ze zijn beveiligd;

2° ze zijn gemakkelijk toegankelijk vanaf de openbare weg;

3° ze zijn overdekt;

4° ze zijn uitgerust met een geschikte voorziening om de fiets vast te maken..

Voor de uitgebreide motivering van dit voorstel wordt verwezen naar het hoofdstuk Mobiliteit van het effectenrapport, opgesteld door ARIES Consultants. Samengevat voorziet het project **315** fietsenstallingen:

→ **279** fietsenstallingen **in bouwveld 2C**, bestemd voor de bewoners, waarvan: 13 plaatsen voor cargofietsen; 16 plaatsen voor longtailfietsen; 80 plaatsen in dubbelhoge fietsrekken (2 lagen); 170 plaatsen voor standaardfietsen.

→ **36** onoverdekte fietsenstallingen **in de buitenruimte**, waarvan 12 plaatsen naast bouwveld 2C en 24 plaatsen naast bouwveld 1. Deze zijn bestemd voor de overige gebruikers, waaronder werknemers en bezoekers van de handelszaken, bezoekers van de productieve activiteiten en bezoekers van de woningen.

De standaardfietsen worden gestald in fietsrekken van het “Type Gent hoog-laag” (cfr. het Fietsvademecum van het Brussels Gewest) met een hart-op-hartafstand van 40cm en een manoeuvreerruimte van 2,00m.

Voor de dubbelhoge fietsrekken wordt een hart-op-hartafstand van 40 cm en een manoeuvreerruimte van 2,65m voorzien. In het Fietsvademecum wordt dit type beschreven als een etagerek.

Voor de buitenmaatse fietsen wordt een onderscheid gemaakt tussen cargofietsen en longtailfietsen. Cargofietsen krijgen een plaats van 1,35m × 3,00m, met een manoeuvreerruimte van 2,70m. Longtailfietsen krijgen een plaats van 0,80m × 2,50m, met een manoeuvreerruimte van 3,00m. De buitenmaatse fietsen worden bevestigd aan de hand van aanleunbeugels/omgekeerde U’s met tussenbuis.

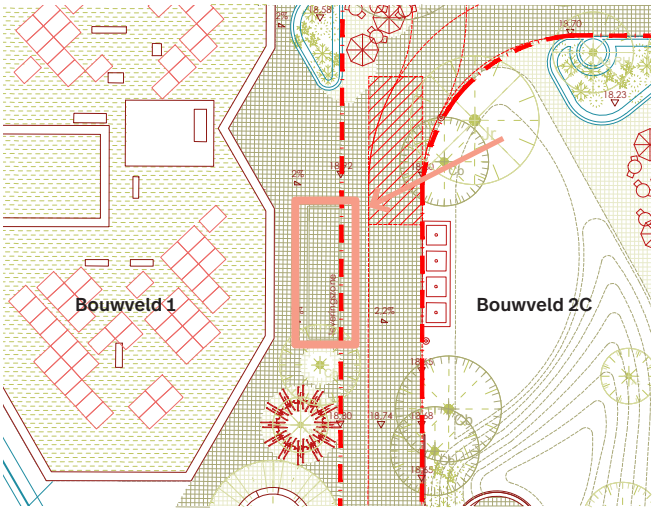
Artikel 18: Leveringen

§ 1. Bij bouw of heropbouw omvatten de volgende gebouwen ten minste één leveringsplaats buiten de weg, die toegankelijk is voor bestelwagens en een vrije hoogte heeft van minimaal 2,60 m:

1° de gebouwen die oppervlakten bevatten die bestemd zijn voor kantoren, hoogtechnologische activiteiten of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en waarvan de vloeroppervlakte tussen 1.000 en 10.000 m² bedraagt;

2° de gebouwen die oppervlakten bevatten die bestemd zijn voor ambachts-, nijverheids-, logistieke activiteiten, opslagactiviteiten of activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, handelszaken, groothandelszaken, grote speciaalzaken, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten of hotelinrichtingen en waarvan de vloeroppervlakte tussen 500 en 1.000 m² bedraagt.

Voor bouwveld 1 wordt een leveringszone voor de commerciële ruimte voorzien langs de Ingrid Daubechiesstraat. Aangezien deze straat op heden geen openbare weg is, voldoet de leveringszone aan de voorschriften. Na de toekomstige overdracht van de straat aan het openbaar domein zal de leveringszone zich echter langs een openbare weg bevinden. De leveringszone is zodanig ingeplant dat laad- en losbewegingen geen negatieve impact hebben op de verkeersveiligheid, de toegankelijkheid van de site of de kwaliteit van het openbaar domein. De leveringszone van bouwveld 2C voldoet aan de voorschriften.



→zoom leveringszone bouwveld 1 op inplantingsplan

3.2. Koninklijke schenking

Tussen de Stad Brussel en de Koninklijke Schenking werd op 29.07.1949 een overeenkomst gesloten met betrekking tot de percelen die gelegen zijn langs de Vuurkruisenlaan en die grenzen aan het Koninklijk Domein (gekleurde gebieden op de kaart hieronder).

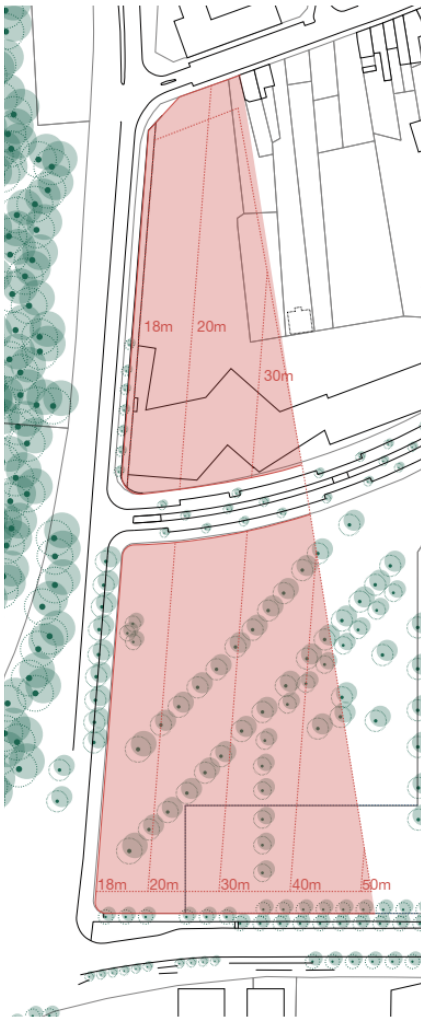
In 2012 en 2014 zijn twee aanhangsels van deze overeenkomst ondertekend. Al deze documenten bevatten tal van stedenbouwkundige voorschriften (inplanting, bouwprofielen, bouwvrije stroken, bestemmingen, enz.) die een kader bieden voor mogelijke ontwikkelingen binnen het gebied.

In het ontwerp van bouwveld 1 wordt er van de maximale bouwhoogte afgeweken. De dakrand komt ca 95cm hoger dan maximale bouwhoogte van 18m.

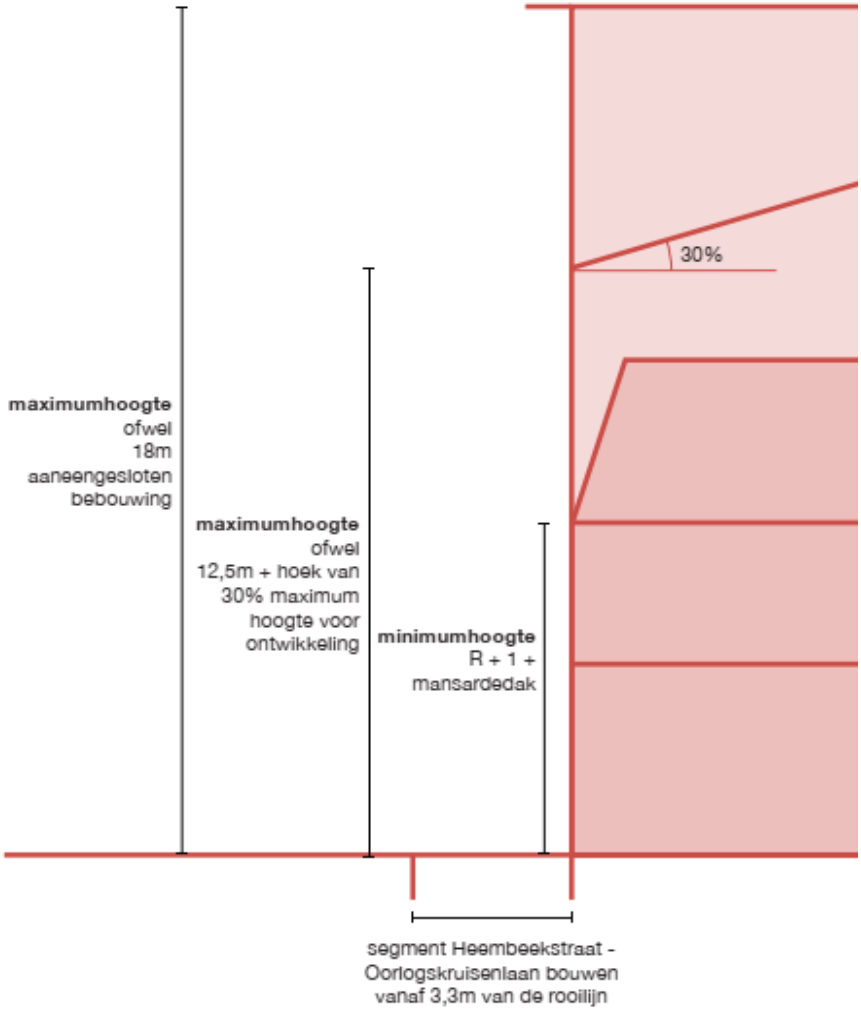
Het verhogen van de dakrand werd voorgelegd aan de Koninklijke Schenking en gemotiveerd op 14.04.2026. Op dat moment was er in het ontwerp nog sprake van een verhoging van ca 60cm. De Koninklijke schenking gaf hierop zijn goedkeuring op 12.05.2026.

De extra dakrandhoogte van 35cm is noodzakelijk om de technieken uit het zicht te onttrekken.

De Koninklijke Schenking werd via mail opnieuw geïnformeerd over deze finale ontwerpwijziging. Dakniveau, vloerpassen en raamopeningen werden niet meer gewijzigd tussen het voorgelegde ontwerp en de finale ontwerpwijziging.



→ *plan met de perimeter incl. maximale bouwhoogtes, afbeelding uit Masterplan van Praet*



→ *schematische voorstelling van de richtlijnen inzake gabarit, afbeelding uit Masterplan van Praet*

3.3. Masterplan van Praet

Het Masterplan van Praet werd goedgekeurd op 6 mei 2021 door de Stad Brussel en weerspiegelt de door de Stad ondersteunde ontwikkelingsvisie voor de wijk Neder-Over-Heembeek, met de definitie van de bebouwde gebieden, toegangen, bestemmingen, vestigingen en perimeters. In Deel 7 – Stedenbouwkundige Richtlijnen worden de richtlijnen en aanbevelingen vastgelegd. Hieronder worden de afwijkingen ten opzichte van deze richtlijnen opgesomd.

3.1 Algemeen

3.1.3 Uitgegraven gronden moeten maximaal binnen het plangebied hergebruikt worden.

De uitgegraven grond wordt in de mate van het mogelijke op de site gebruikt. Echter het merendeel wordt, gezien de hoeveelheid ten gevolge van de 2 ondergrondse niveaus, afgevoerd.

3.1.4 Indien er gebouwd wordt en er ondergrondse niveaus worden voorzien, moet de nodige drainage aangelegd worden. Het is aangewezen een circumperifere drainagestelsel (rond het gebouw) aan te leggen dat aangesloten is op een gracht. Dit kan ook aangesloten worden op een reservoir voor gebruik door de groendiensten. Bouwen gebeurt nog beter zonder bemaling, maar met een onderwaterbetonplaat voor de aanleg van de ondergrondse parkings/niveaus.

Hiervoor verwijzen wij naar de desbetreffende nota hemelwater. Ook voor 3.1.6 en 3.1.7 verwijzen we naar deze nota.

3.2 Zuidelijk bouwblok

3.2.2.14. De bebouwing van bouwveld 2C mag niet worden uitgevoerd in één doorlopend gebouw langs de Vilvoordsesteenweg. Er moet ten minste een ventilatiezone (minimaal 10 m) worden voorzien om 2 bouwwerken van elkaar te scheiden.

In het voorstel loopt het sokkelvolume door zonder centrale zone, omdat er op die manier links een waardevolle groene ruimte ontstaat. De open fietsenstalling in het midden fungeert tevens als decompressieruimte in de zichtas van de straat van de school.

3.2.8.3. De ingang van de ondergrondse parkings is telkens geïntegreerd in het gebouwde volume.

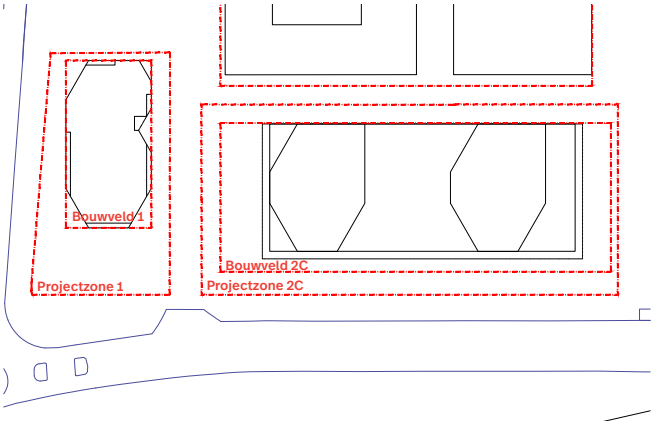
De parkinginrit is niet volledig geïntegreerd in bouwvolume, wel in het landschap. Het vormt de speelheuvel in het park. Deze speelheuvel heeft een gelijkaardige hoogte en vormentaal zoals de heuvels van het driehoekig park. Deze heuvel vormt bovendien een groen scherm naar de drukke Vilvoordsesteenweg om de rustige speelweide en de groene straat te beschermen. Deze oplossing is tijdens beide projectvergaderingen op 19.09.2025 en 17.12.2025 uitvoerig besproken en goedgekeurd.

3.2.8.6 Er wordt minstens 1 fietsenstalling per kussen voorzien.

We verwijzen hiervoor naar de desbetreffende nota mobiliteit. Er is minder dan 1 fietsenstalling per hoofdkussen, berekend op basis van de calculator van Leefmilieu, na overleg met Leefmilieu op 05.02.2026.

Verhardingsgraden, V/T

De analyse van de verhardingsgraden werd toegevoegd in Bijlage I: Oppervlaktetabellen. In deze bijlage worden eerst de verschillende perimeters en oppervlaktes verduidelijkt, teneinde een duidelijk inzicht te verschaffen in de verhardingsgraden in de bijgevoegde oppervlaktetabel.



→aanduiding perimeters bouwvelden en projectzones masterplan van Praet, zie Bijlage I voor verdere verklaring

3.4. Gids Duurzame Gebouwen

De Gids Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel werd gebruikt als leidraad en begeleidend referentiedocument. De richtlijnen uit deze gids werden toegepast als basis voor duurzame keuzes met betrekking tot energie, materialen en comfort.

3.5. Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan voor het kanaalgebied in Brussel werd gebruikt als leidraad en referentiekader voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het project. Het plan geeft richtlijnen en principes voor de inrichting van de publieke ruimte, met aandacht voor samenhang, leesbaarheid van het stadsbeeld, materiaalgebruik en de relatie tussen water, infrastructuur en stedelijke omgeving. Een uitgebreide analye is terug te vinden in hoofdstuk 2.

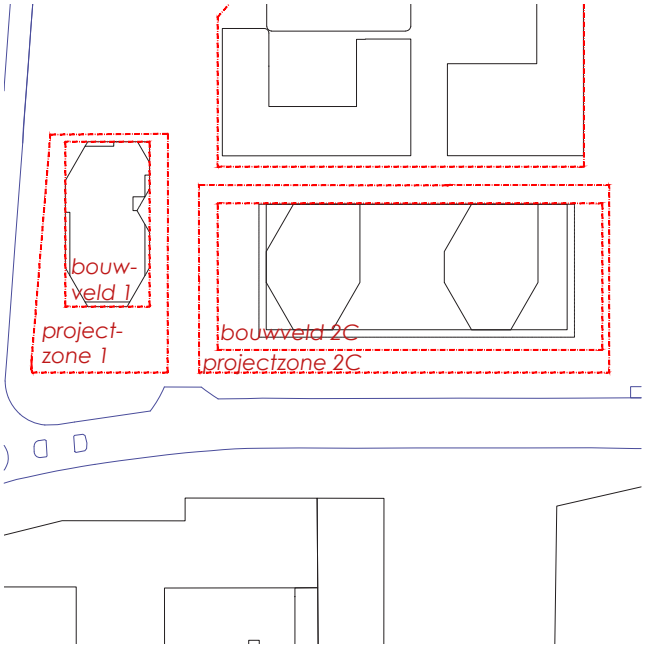
3.6. GemSV

Het project werd getoetst aan het Gemeentelijk Stedenbouwkundig Reglement (=GemSV) inzake gebouwen van de Stad Brussel van 25.08.1936. Gezien de verouderde aard van dit reglement en de gewijzigde stedenbouwkundige, maatschappelijke en ecologische context, wordt het vandaag voornamelijk richtinggevend toegepast. De eventuele afwijkingen ten opzichte van bepaalde bepalingen worden verantwoord door de hedendaagse stedenbouwkundige kwaliteit, duurzaamheid en functiemenging van het project.

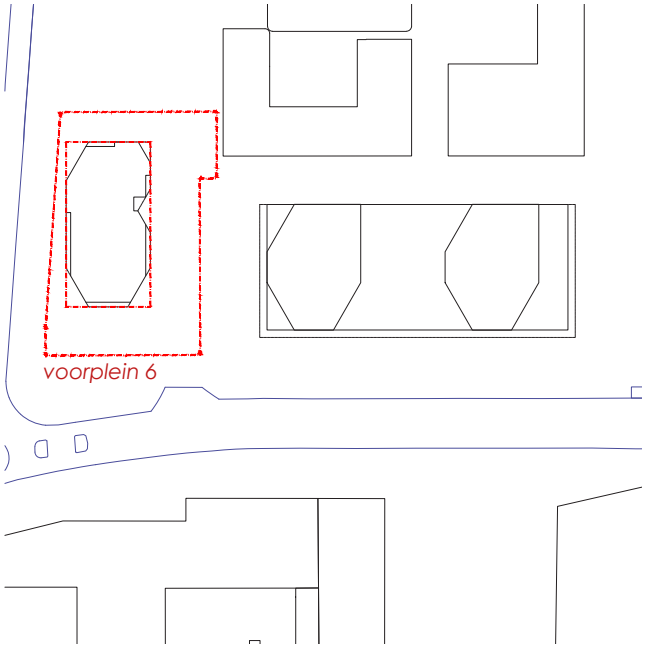
4. Bijlage I: Oppervlaktetabellen

1. PERIMETERS

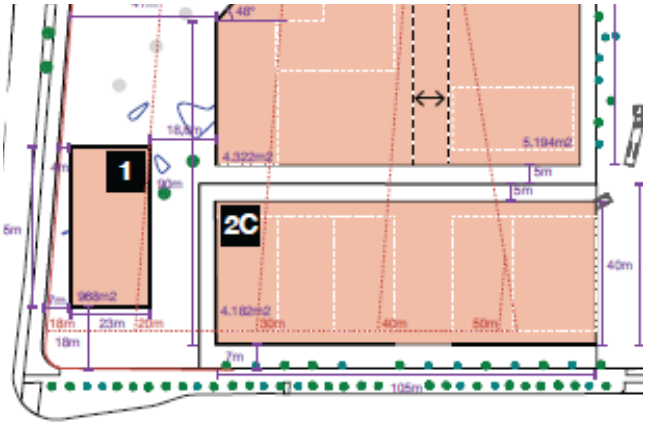
gebruikte perimeters voor de verschillende tabellen



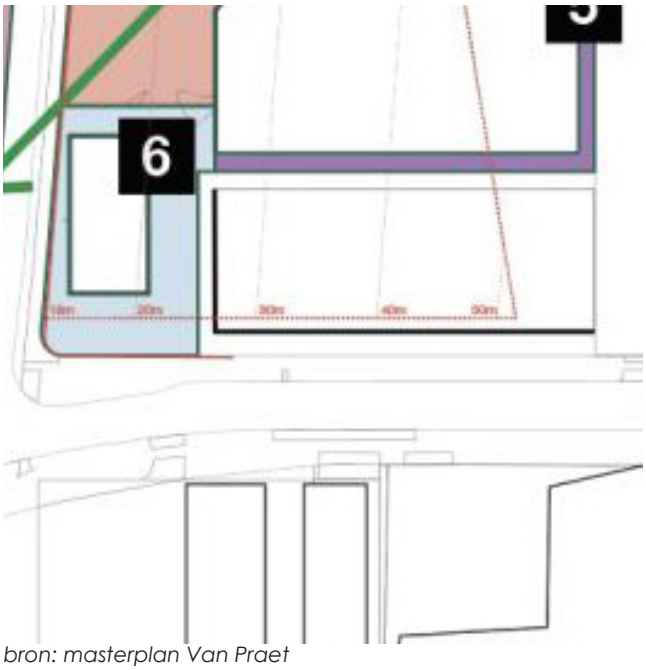
a. bouwvelden en projectzones masterplan Van Praet
Het masterplan Van Praet beschrijft bouwvelden, deze zijn hier opgenomen. Daarnaast is er nog de ruimte rond deze bouwzones waar er ingrepen zijn voor het project, deze noemen we de projectzones.



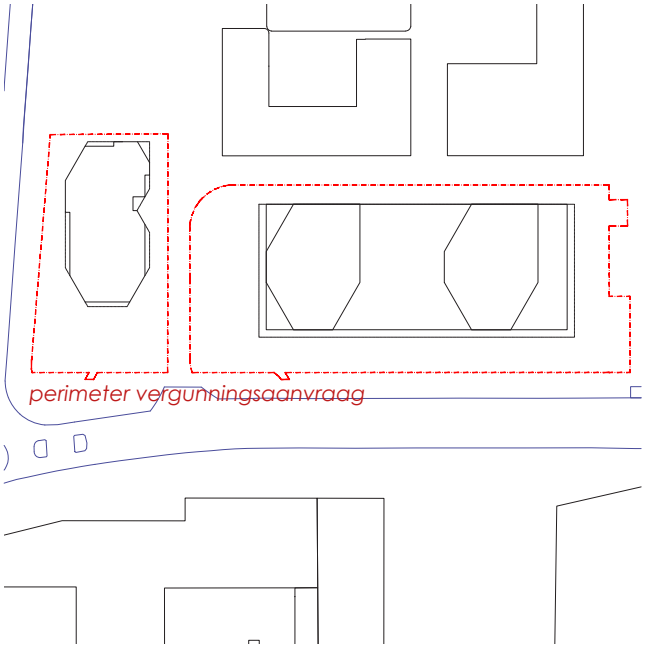
b. voorplein masterplan Van Praet
Het voorplein 6, zoals beschreven in het masterplan Van Praet beslaat een perimeter van 3 projecten: de aanleg van de weg met het hofgebouw, het driehoekig park en dit project.

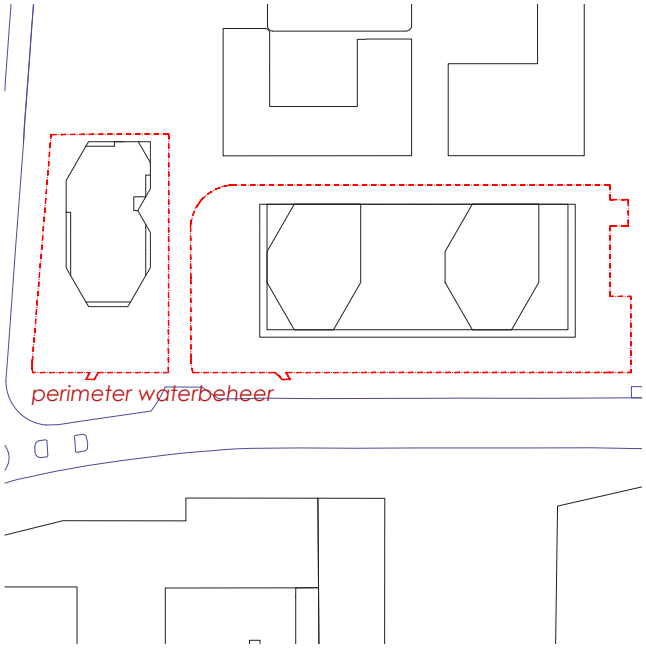


bron: masterplan Van Praet
extract plan van de bebouwde zones



bron: masterplan Van Praet
extract plan van de onbebouwde zones





b. perimeter vergunningsaanvraag

De perimeter van de vergunningsaanvraag is groter dan de projectzones om aan te sluiten op de omliggende straten:

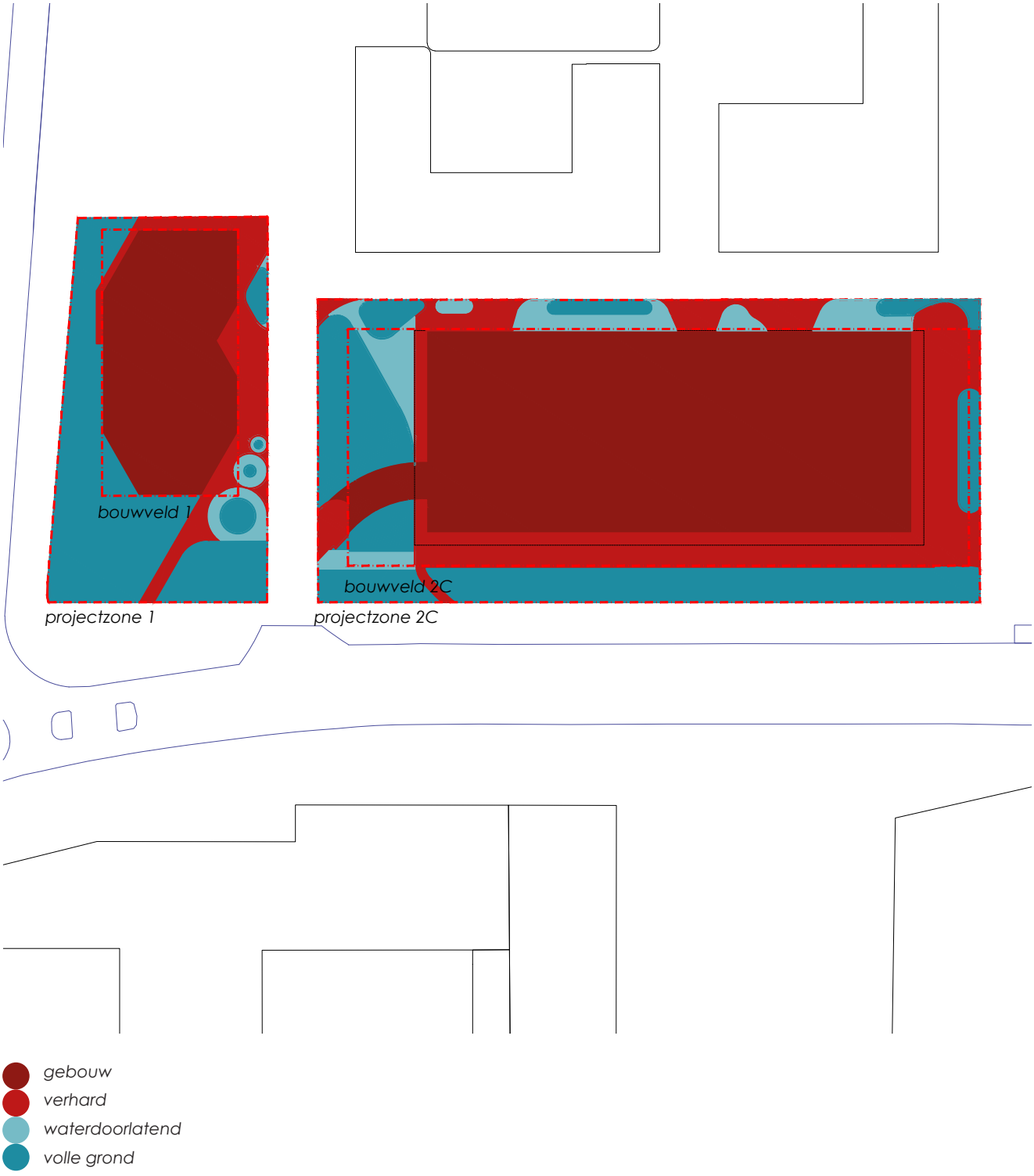
- de aansluiting op de nieuwe weg samen met een aantal (nog te planten) bomen van de nieuwe straat die dienen verplaatst te worden;
- ingrepen op de parking van Euroveiling om aan te sluiten voor vrachtverkeer;
- de verbindingen naar het bestaande voetpad van de Vilvoordsesteenweg.

c. perimeter waterbeheer

De perimeter voor de studie van het hemelwaterbeheer is dezelfde als deze van de perimeter van de vergunningsaanvraag.

2. OPPERVLAKTETABEL BOUWVELDEN MASTERPLAN

verhardingsgraad masterplan



OVERZICHTSTABEL BOUWVELDEN MASTERPLAN

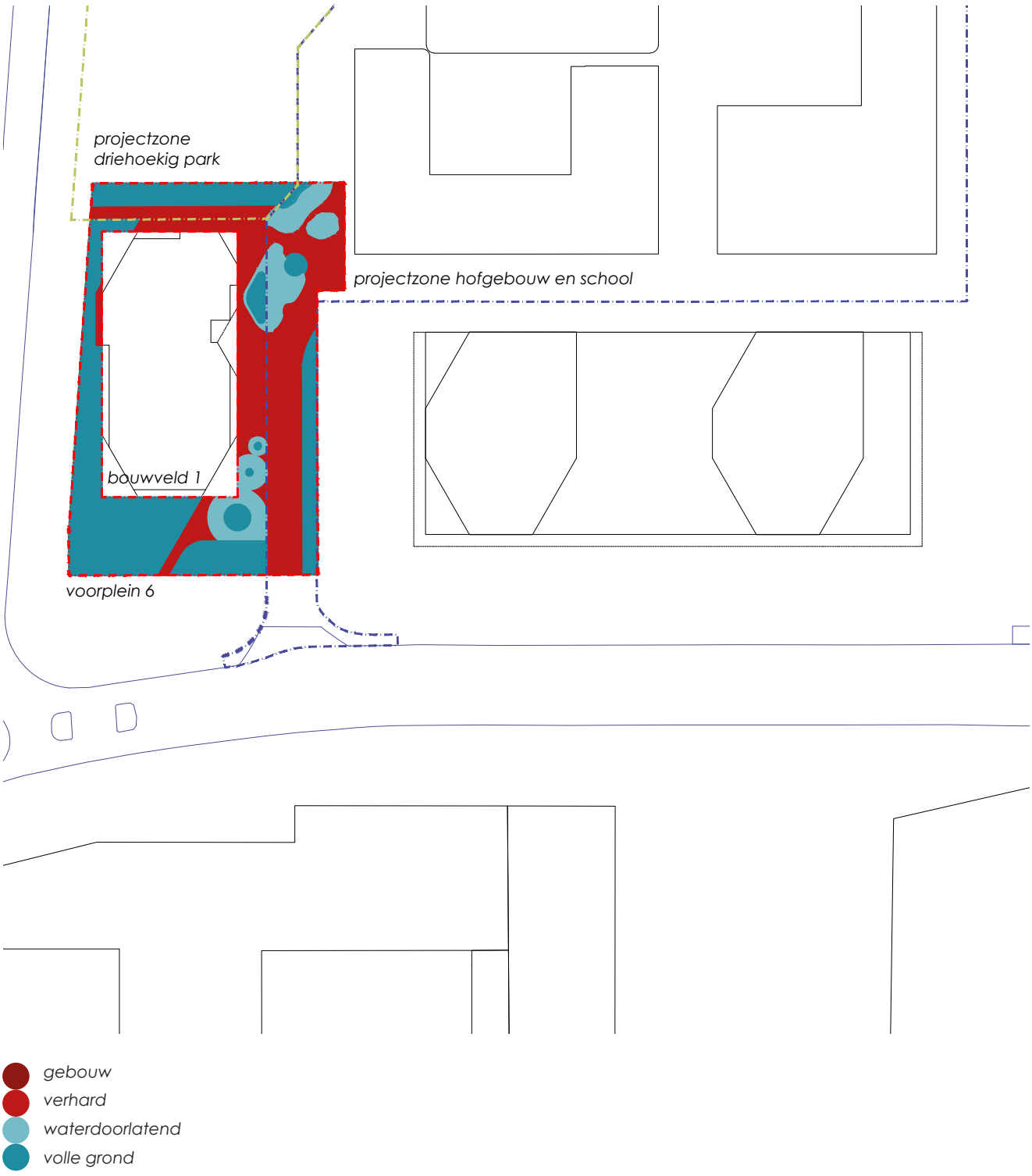
Omschrijving	Eenheid	Opmeting	masterplan % Maximale verharding	masterplan Maximale verharding	ontwerp % Maximale verharding	ontwerp Maximale verharding
Bouwveld 2C	m2	4200,00	89,00%	3738,00		
Projectzone 2C (rond bouwveld 2C)	m2	1524,00				
Bouwveld 1	m2	1035,00	100,00%	1035,00		
Projectzone 1 (rond bouwveld 1, deel van voorplein 6)	m2	1225,00	75,00%	918,75		
TOTAAL bouwvelden	**m2**	**5235,00**	**91,17%**	**4773,00**	**90,90%**	**4758,79**
VERHARDINGEN BOUWVELDEN						
Gebouwen 1	m2	917,07				
Gebouwen 2C	m2	2910,58				
Verhardingen 1	m2	56,50				
Verhardingen 2C	m2	874,64				
Waterdoorlatend 1	m2	6,54				
Waterdoorlatend 2C	m2	123,42				
Volle grond 1	m2	54,89				
Volle grond 2C	m2	291,36				
Totaal bouwveld 1	m2	1035,00				
Totaal bouwveld 2	m2	4200,00				
VERHARDINGEN PROJECTZONES						
Verhardingen 1 (voorplein 6)	m2	270,48				
Verhardingen 2C	m2	365,61				
Waterdoorlatend 1 (voorplein 6)	m2	72,39				
Waterdoorlatend 2C	m2	205,69				
Volle grond 1 (voorplein 6)	m2	882,13				
Volle grond 2C	m2	952,70				
Totaal projectzone 1 (voorplein 6)	m2	1225,00				
Totaal projectzone 2C	m2	1524,00				

ARGUMENTATIE AFWIJKING VERHARDINGSGRAAD BOUWVELD 2C

Door de grotere parkinginrit voor de tweelaagse ondergrondse parking hebben we een groter verhard oppervlak dan de 89% van bouwveld 2C zoals beschreven in het masterplan.
Doordat we geen ondergrondse parking hebben voor bouwveld 1 hebben we een lagere verhardingsgraad dan de toegelaten 100% van het masterplan.
Over de twee velden samen hebben we echter een lagere verhardingsgraad dan voorzien in het masterplan. Dit is dus een gedeeltelijke afwijking van het masterplan op bouwveld 2C, maar dit wordt gecompenseerd op bouwveld 1. Als we naar de twee bouwvelden samen kijken voldoen we aan de voorwaarden van het masterplan.

3. OPPERVLAKTETABEL VOORPLEIN MASTERPLAN

verhardingsgraad masterplan



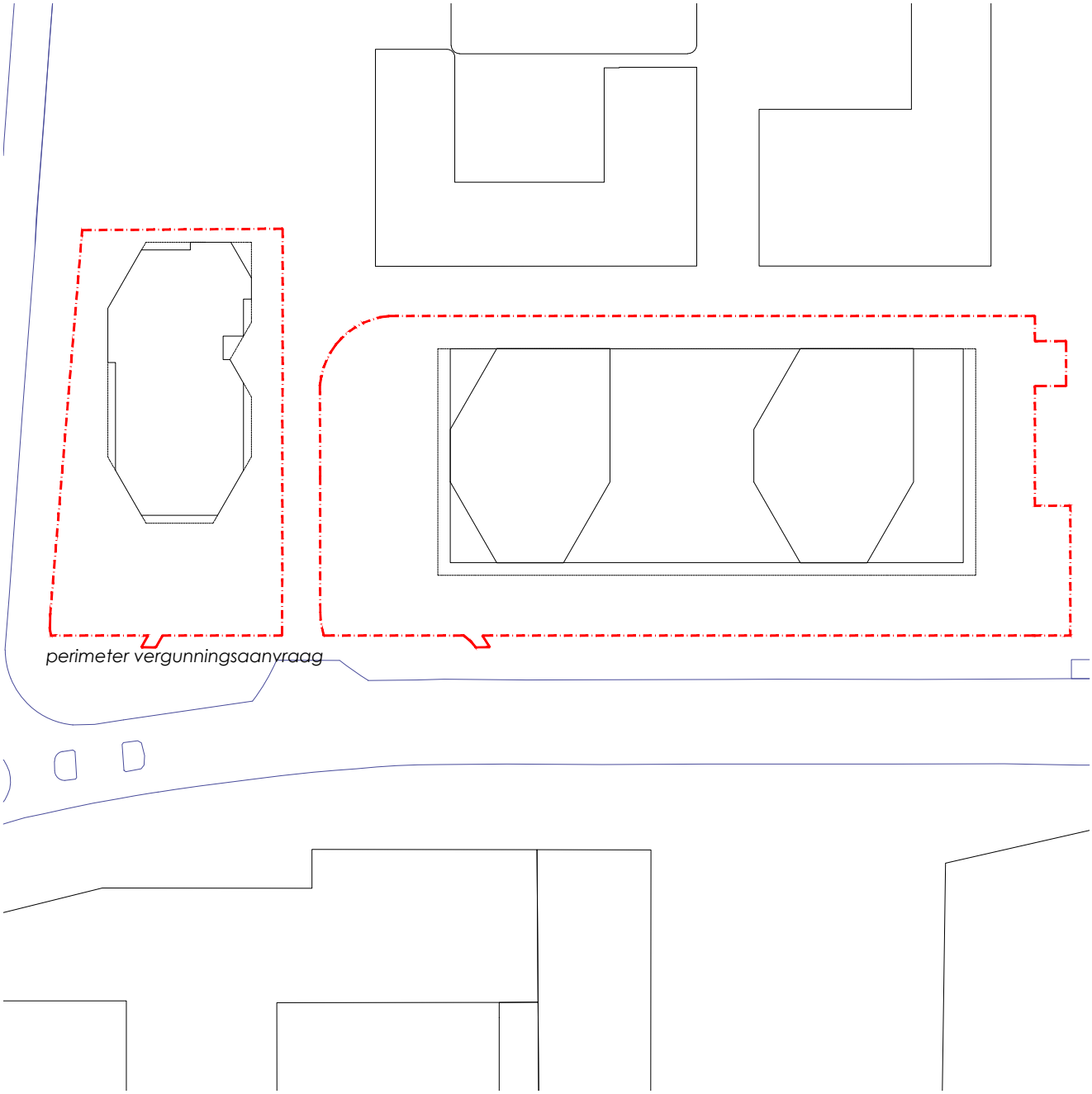
OVERZICHTSTABEL VOORPLEIN MASTERPLAN

Omschrijving	Eenheid	Opmeting	**masterplan** % Maximale verharding	**masterplan** Maximale verharding	**ontwerp** % Maximale verharding	**ontwerp** Maximale verharding
VOORPLEIN 6	**m2**	**1726,00**	**75,00%**	**1294,50**	**42,80%**	**738,72**
VERHARDINGEN VOORPLEIN 6						
Gebouwen	m2	0,00				
Verhardingen	m2	738,72				
Waterdoorlatend	m2	195,01				
Volle grond	m2	792,27				
Totaal voorplein 6	m2	1726,00				

VOLDOET AAN MASTERPLAN
Voor voorplein 6 voldoen we aan de voorwaarden van het masterplan met een maximale verhardingsgraad van 75%. Dit is bekeken over de 3 projecten samen (het project van de school en het hofgebouw, het driehoekig park en dit project.

4. OPPERVLAKTETABEL PERIMETER VERGUNNINGSAANRVAAG

detail

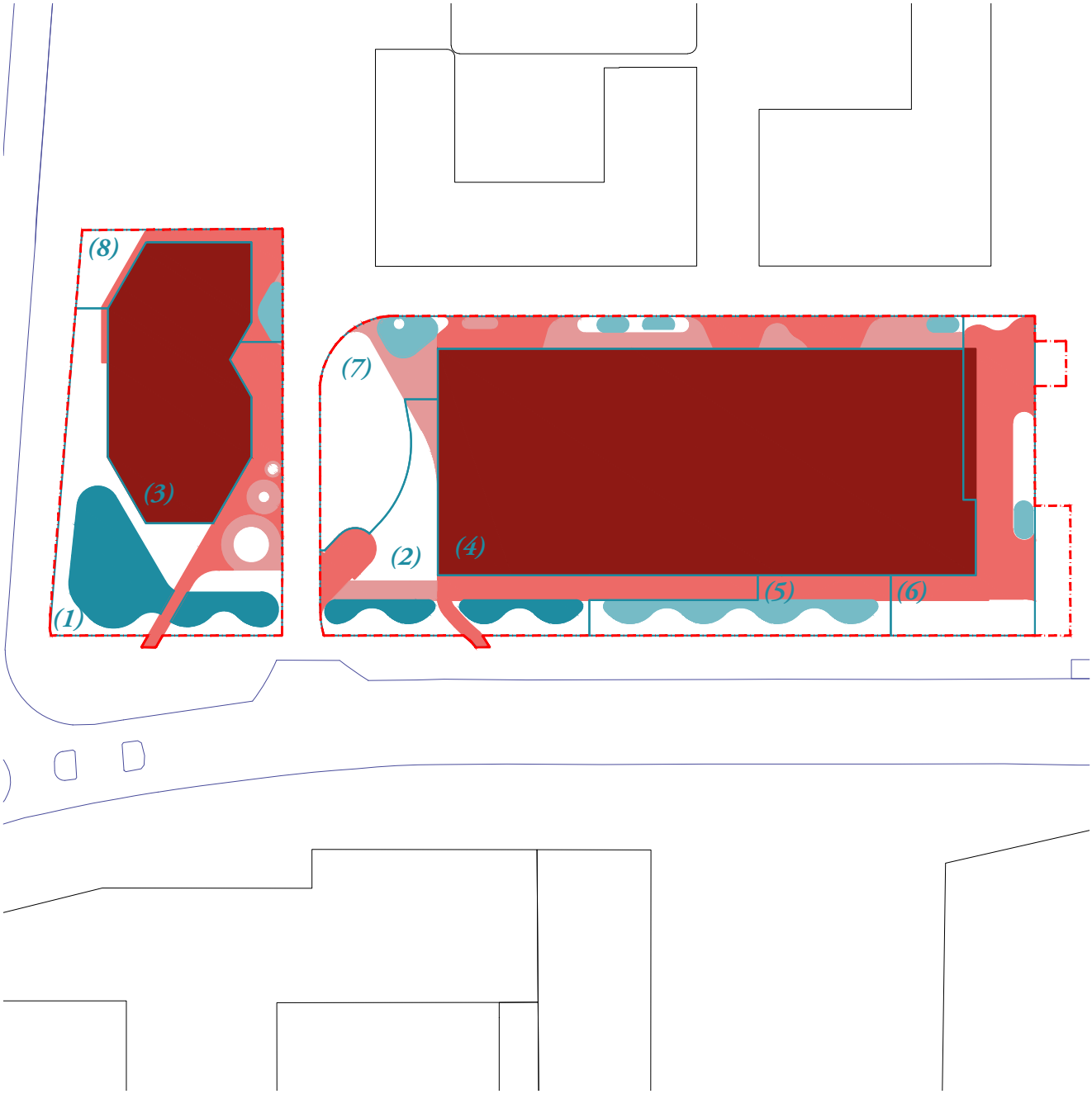


OVERZICHTSTABEL PERIMETER VERGUNNINGSAANVRAAG

Omschrijving	Eenheid	Opmeting
TOTAAL PERIMETER	**m2**	**8246,85**
DETAIL VERHARDINGEN		
Perimeter	m2	8246,85
Gebouwen	m2	4045,67
Verhardingen	m2	1449,29
Waterdoorlatende verhardingen	m2	408,29
Groenzone	m2	2343,60

5. OPPERVLAKTETABEL WATERBEHEER

zones waterbeheer



ZONES WATERBEHEER

- *verbonden wadi's*
- *variabele infiltratiezones*
- *verharding*
- *waterdoorlatende verhardingen*

OVERZICHTSTABEL OPPERVLAKTES WATERBEHEER

	Omschrijving	Aard	Eenheid	Terrein
WADI'S	**ZONE 1 – wadi Van Preat**			
	oppervlakte zone		m2	1113,12
	verhardingen		m2	211,65
	verhardingen naar aangrenzend groen		m2	7,81
	waterdoorlatende verhardingen		m2	76,26
	infiltratiezone		m2	311,91
	groenzone		m2	505,49
	ZONE 2 – wadi golfjes			
	oppervlakte zone		m2	776,26
	verhardingen		m2	289,95
	waterdoorlatende verhardingen		m2	74,87
	Infiltratiezone / wadi		m2	98,76
	groenzone		m2	312,68
	ZONE 3 – dak gebouw 1			
	oppervlakte zone		m2	917,43
	groendak		m2	917,43
	ZONE 4 – dak gebouw 2C			
	oppervlakte zone		m2	3128,24
	extensief groendak naar retentiedak		m2	1472,00
	daktuin extensief groendak		m2	415,74
	daktuin intensief groendak		m2	875,70
	terrassen		m2	55,80
	luifel		m2	309,00
PLATFORM	**ZONE 5 – productief platform**			
	oppervlakte zone		m2	358,05
	verhardingen		m2	85,13
	waterdoorlatende verhardingen		m2	0,00
	infiltratiezone		m2	113,59
	groenzone		m2	159,33
LUS	**ZONE 6 – keerlus vrachtwagens**			
	oppervlakte zone		m2	627,07
	verhardingen		m2	404,18
	waterdoorlatende verhardingen		m2	0,00
	infiltratiezone		m2	15,13
	groenzone		m2	207,76
	zone euroveiling		m2	154,62
PARKJE	**ZONE 7 – groene straat**			
	oppervlakte zone		m2	941,52
	verhardingen		m2	185,44
	waterdoorlatende verhardingen		m2	254,70
	infiltratiezone		m2	73,37
	groenzone		m2	428,01
PLEIN	**ZONE 8 – pleintje**			
	oppervlakte zone		m2	230,54
	verhardingen		m2	97,48
	verhardingen naar aangrenzend groen		m2	13,03
	waterdoorlatende verhardingen		m2	2,46
	infiltratiezone		m2	26,73
	groenzone		m2	90,84

5. Bijlage II: Detail van landschapsaanleg

1. BEPLANTINGSPLAN

overzicht

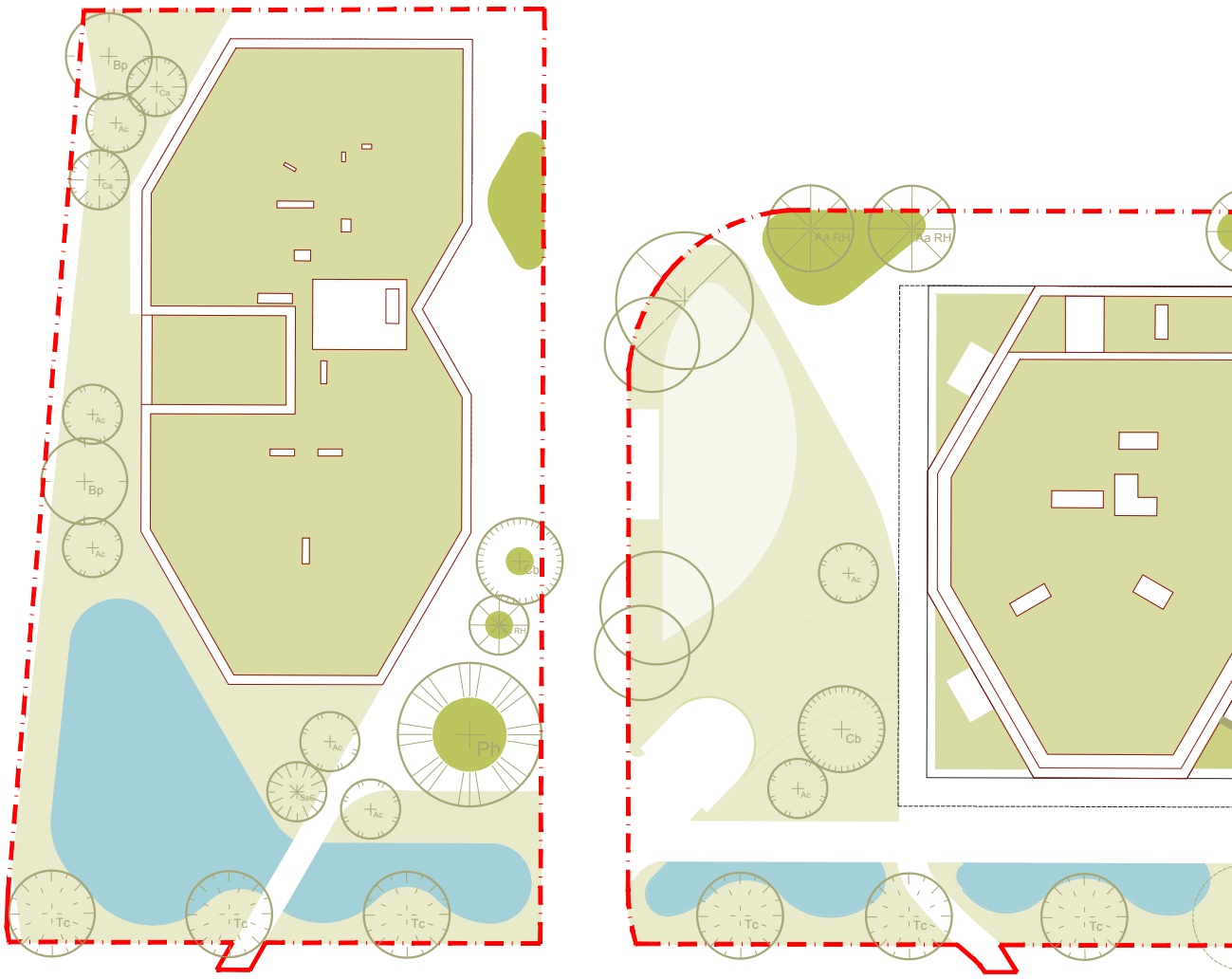
kort gemaaid gras
bloemrijk grasmengsel

sedumdak

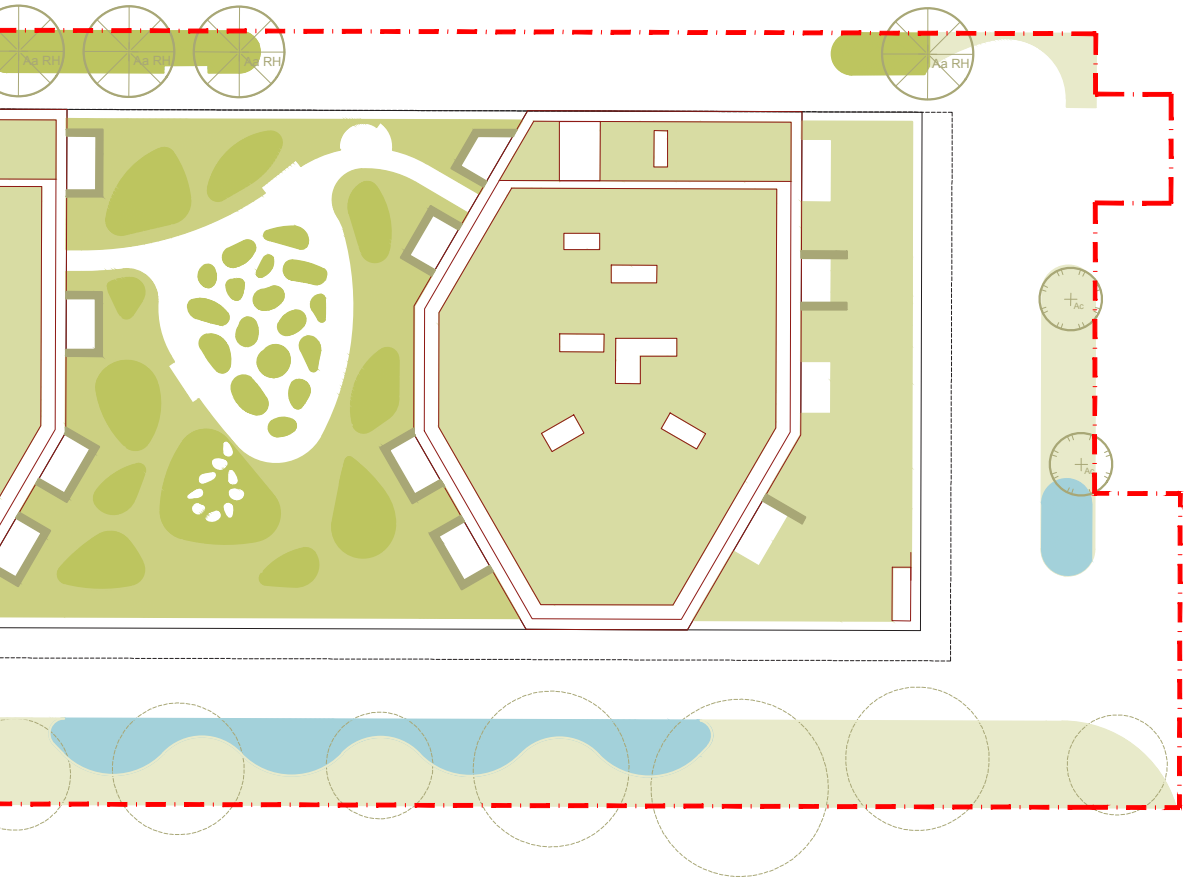
bloemrijk mengsel dak

vaste planten

plantenbak vaste planten

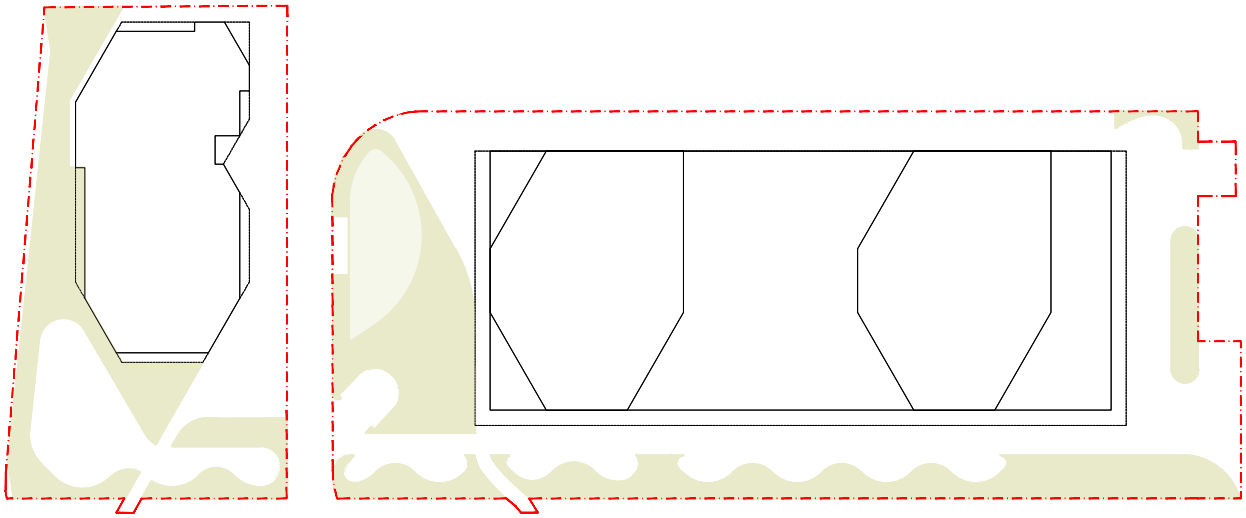


- zomereik *Quercus robur*
- winterlinde *Tilia cordata*
- wintereik *Quercus petraea*
- gewone beuk *Fagus sylvatica*
- haagbeuk *Carpinus betulus*
- veldesdoorn *Acer campestre*
- ruwe berk *Betula pendula*
- zwarte els *Alnus glutinosa*
- witte els *Alnus incana*
- witte els *Alnus incana*
- tamme kastanje *Castanea sativa*
- hazelaar *Corylus avallana*
- krentenboompje *Amelanchier arborea 'Robin Hill'*
- okkernoot *Juglans regia*
- meidoorn *Crataegus monogyma*
- taxus *Taxus baccata*
- schietwilg *Salix alba*
- boswilg *Salix caprea*
- ratelpopulier *Populus tremula*
- witte abeel *Populus alba*
- sporkehout *Fragula alnus*
- zoete kers *Prunus avium*
- vogelkers *Prunus padus*
- sleedoorn *Prunus spinoza*
- appel *Malus domestica*
- wilde appel *Malus sylvestris*
- Japanse Kaukasische els *Alnus spaethii 'Spaeth'*
- pluim-es *Fraxinus ornus*
- meelbes *Sorbus aria*
- plataan *Platanus x hispanica*
- treurwilg



1:500 0 5 10 15 20 25m

1.1. BLOEMRUIK GAZON



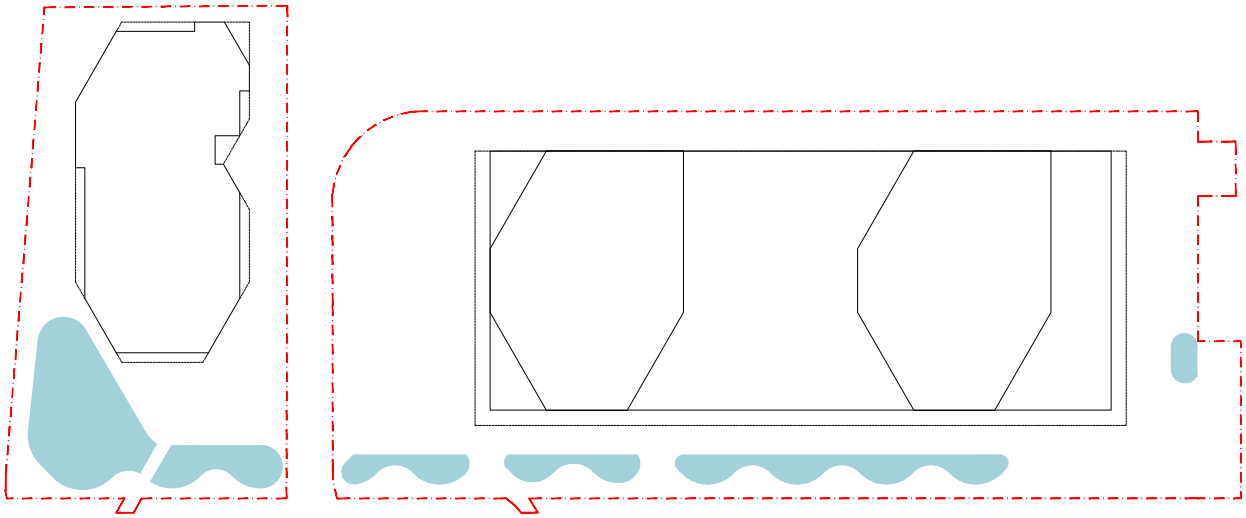


Bloemrijk gazon - grasmengsel met klaver

mogelijke soorten in het mengsel

- grasmengsel
- Bellis perennis - Madeliefje
- Cardamine pratensis - Pinksterbloem
- Crepis capillaris - Klein streepzaad
- Erodium cicutarium - Gewone reigersbek
- Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid
- Lotus corniculatus var. corniculatus - Gewone rolklaver
- Medicago lupulina - Hopklaver
- Plantago lanceolata - Smalle weegbree
- Prunella vulgaris - Gewone brunel
- Ranunculus repens - Kruipende boterbloem
- Rumex acetosella - Schapenzuring
- Scorzoneroides autumnalis - Vertakte leeuwentand
- Trifolium dubium - Kleine klaver
- Trifolium pratense - Rode klaver
- Trifolium repens FG - Witte klaver
- Veronica chamaedrys - Gewone ereprijs

1.2. WADI





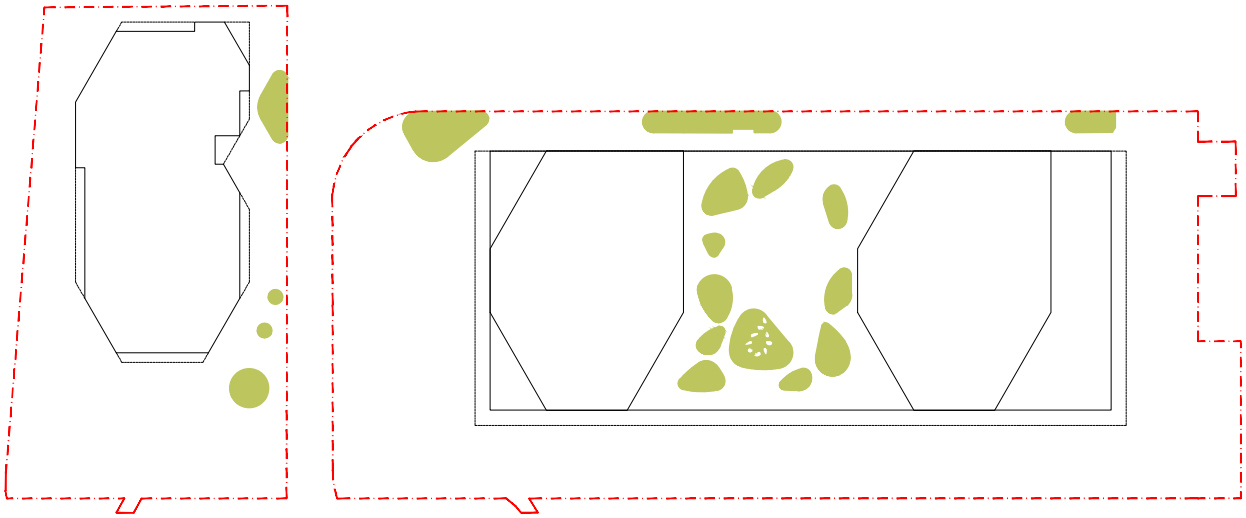
Wadi - mengsel lichte gronden

mogelijke soorten in het mengsel

- Duizendblad - Achillea millefolium
- Wilde bertram - Achillea ptarmica
- Gewoon barbarakruid - Barbarea vulgaris
- Knoopkruid - Centaurea jacea
- Groot streepzaad - Crepis biennis
- Klein streepzaad - Crepis capillaris
- Peen - Daucus carota
- Slangenkruid - Echium vulgare
- Gewone reigersbek - Erodium cicutarium
- Glad walstro - Galium mollugo subsp. erectum
- Schermhavikskruid - Hieracium sectie Hieracioides
- Sint-Janskruid - Hypericum perforatum
- Gewoon biggenkruid - Hypochaeris radicata
- Zandblauwtje - Jasione montana
- Gewone margriet - Leucanthemum vulgare
- Gewone rolklaver - Lotus corniculqatus var. corniculatus
- Moerasrolklaver - Lotus pedunculatus
- Gewone veldbies - Luzula campestris
- Grote kattenstaart - Lythrum salicaria
- Muskuskaasjeskruid - Malva moschata
- Middelste teunisbloem - Oenothera biennis
- Smalle weegbree - Plantago lanceolata
- Gewone brunel - Prunella vulgaris
- Scherpe boterbloem - Ranunculus acris
- Grote ratelaar - Rhinanthus angustifolius
- Kleine ratelaar - Rhinanthus minor

- Vertakte leeuwentand - Scorzoneroides autumnalis
- Dagkoekoeksbloem - Silene dioca
- Echte koekoeksbloem - Silene flos-cuculi
- Grasmuur - Stellaria graminea
- Blauwe knoop - Succisa pratensis
- Gele morgenster - Tragopogon pratensis subsp. pratensis
- Hazenpootje - Trifolium arvense

1.3. PLANTENPARELS





Euphorbia characias 'Humpty Dumpty' - wolfsmelk



Alchemilla mollis - fraaie vrouwenmantel



Cornus mas - gele kornoelje



Acanthus mollis - zachte acanthus

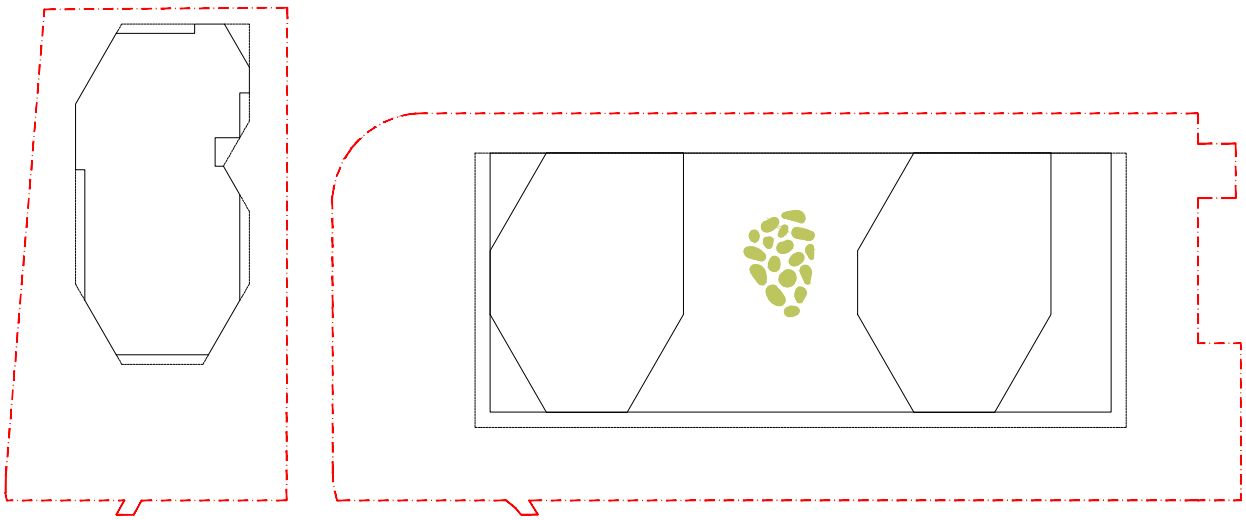
planten parels daktuin
mogelijke soorten in het pallet

zonnige zones
- *Euphorbia characias 'Humpty Dumpty'- wolfsmelk*
- *Alchemilla mollis - fraaie vrouwenmantel*
- *Acanthus mollis - zachte acanthus*
- *Melica ciliata - wimperparelgras*
- *Sesleria nitida - blauwgras*
- *Rosmarinus officinalis 'Prostratus' - kruiprozemarijn*

meerstammige struiken:
- *Amelanchier - meerstammig krentenboompje*
- *Syringa vulgaris - meerstammige struik sering witte bloemen*
- *Cornus mas - gele kornoelje*

vaste planten parels straat:
schaduwrijke zones:
- *Helleborus foetidus - stinkend nieskruid*
- *Dryopteris filix-mas - mannetjesvaren*

1.4. KRUIDENTUIN





Kruidentuin
referentie Erik D'hont - Chalet De La Forêt - Ukkel

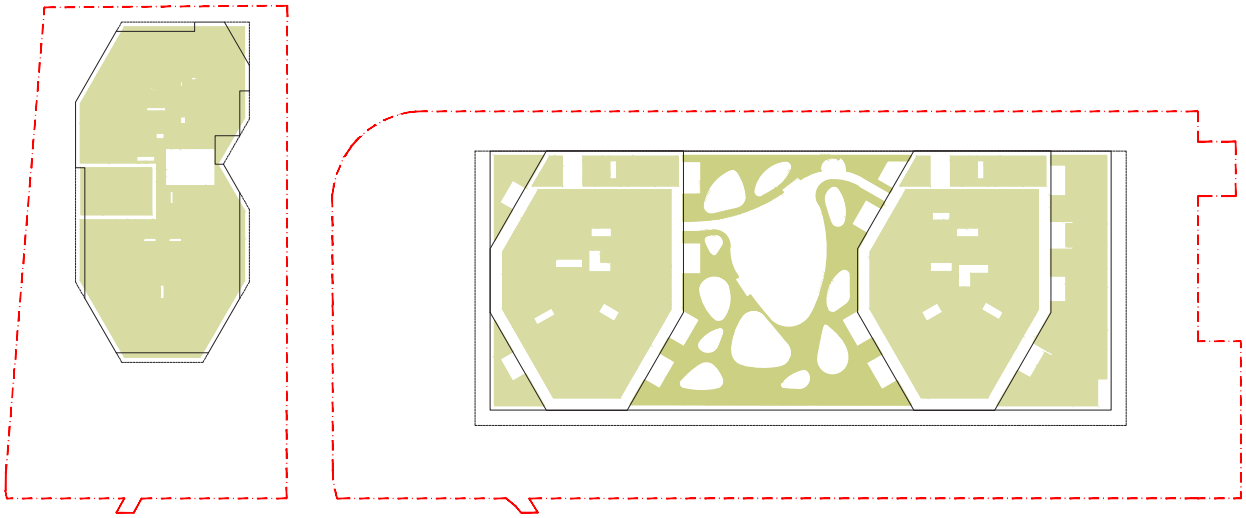


Rosmarinus officinalis 'Prostratus' - kruiprozemarijn



Laurus nobilis- laurier

1.5. GROENDAKEN





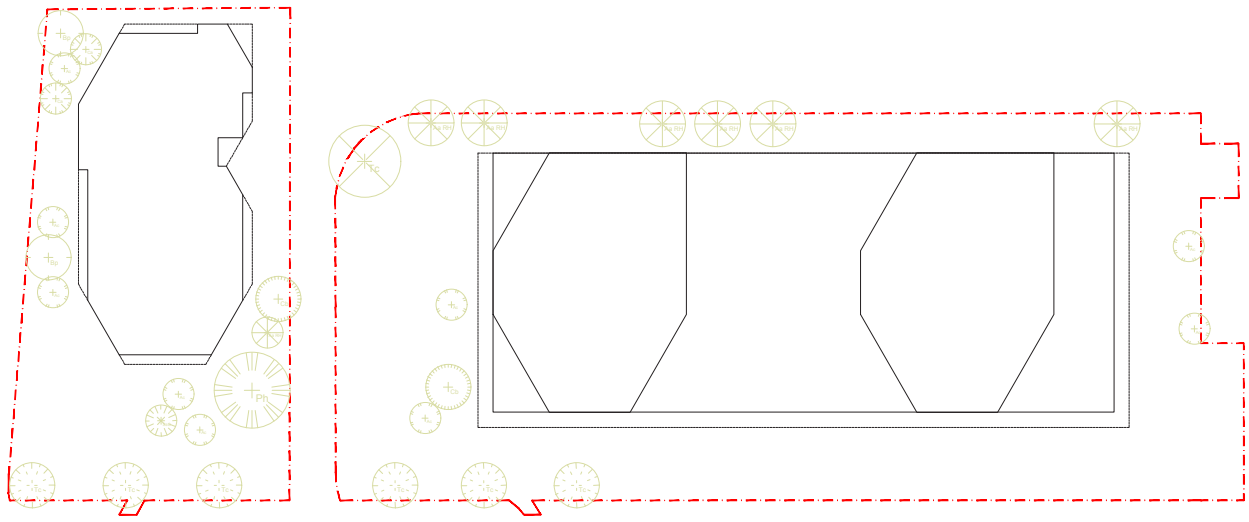
Sedumdaken en bloemrijk dakmengsel met beperkte hoogte 40cm

mogelijke soorten in het pallet

Het mengsel trekt bestuivers zoals bijen en vlinders aan, terwijl het de ecologische waarde van uw omgeving verhoogt. Dit mengsel is speciaal samengesteld voor droge en zonnige omstandigheden op daken en biedt een onderhoudsarme oplossing voor milieubewuste projecten.

- Achillea millefolium/Gewoon duizendblad
- Agrostis capillaris/Gewoon struisgras
- Allium schoenoprasum/Bieslook
- Armeria maritima/Engels gras
- Campanula rotundifolia/Grasklokje
- Clinopodium vulgare/Borstelkrans
- Dianthus deltoides/Steenanjer
- Erodium cicutarium/Gewone reigersbek
- Festuca ovina/Schapegras
- Galium verum/Geel walstro
- Helianthemum nummularium/Geel zonneroosje
- Hieracium pilosella/Muizenoor
- Jasione montana/Zandblauwtje
- Leontodon autumnalis/Vertakte leeuwentand
- Lotus corniculatus/Gewone rolklaver
- Luzula campestris/Gewone veldbies
- Origanum vulgare/Wilde marjolein
- Papaver argemone/Ruige klaproos
- Plantago media/Ruige weegbree
- Potentilla erecta/Tormentil
- Prunella vulgaris/Gewone brunel, bijenkorfje
- Saxifraga granulata/Knolsteenbreek
- Silene vulgaris/Blaassilene
- Thymus pulegioides/Grote tijm
- Trifolium arvense/Hazenpootje
- Veronica officinalis/Mannetjesereprijs

1.6. BOMEN



- zomereik *Quercus robur*
- winterlinde *Tilia cordata*
- wintereik *Quercus petraea*
- gewone beuk *Fagus sylvatica*
- haagbeuk *Carpinus betulus*
- veldesdoorn *Acer campestre*
- ruwe berk *Betula pendula*
- zwarte els *Alnus glutinosa*
- witte els *Alnus incana*
- witte els *Alnus incana*
- tamme kastanje *Castanea sativa*
- hazelaar *Corylus avallana*
- krentenboompje *Amelanchier arborea 'Robin Hill'*
- okkernoot *Juglans regia*
- meidoorn *Crataegus monogyma*
- taxus *Taxus baccata*
- schietwilg *Salix alba*
- boswilg *Salix caprea*
- ratelpopulier *Populus tremula*
- witte abeel *Populus alba*
- sporkehout *Fragula alnus*
- zoete kers *Prunus avium*
- vogelkers *Prunus padus*
- sleedoorn *Prunus spinoza*
- appel *Malus domestica*
- wilde appel *Malus sylvestris*
- Japanse Kaukasische els *Alnus spaethii 'Spaeth'*
- pluim-es *Fraxinus ornus*
- meelbes *Sorbus aria*
- plataan *Platanus x hispanica*
- treurwilg

2. MATERIALEN & STRAATMEUBILAIR

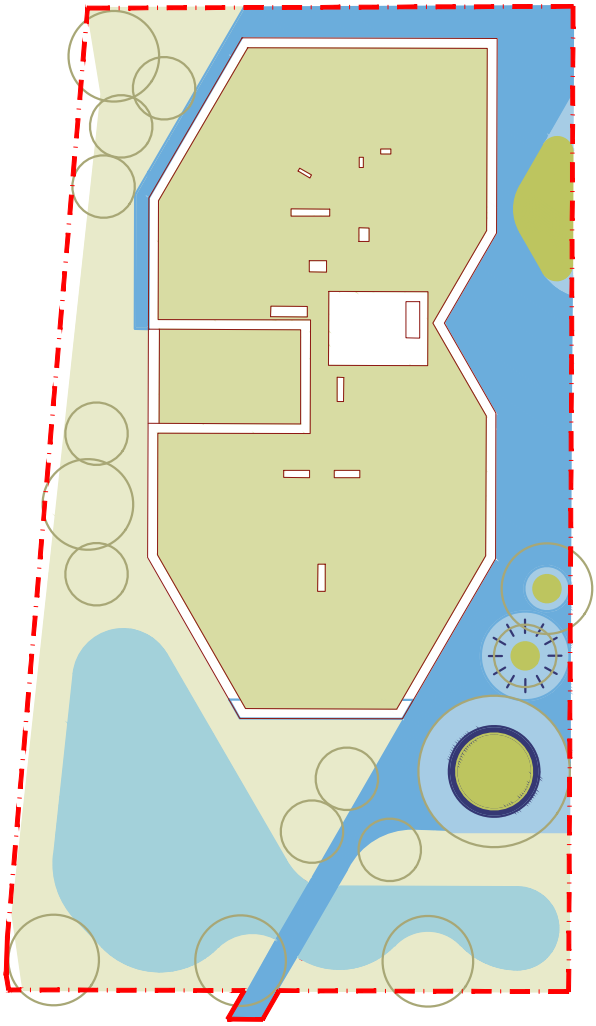
overzicht

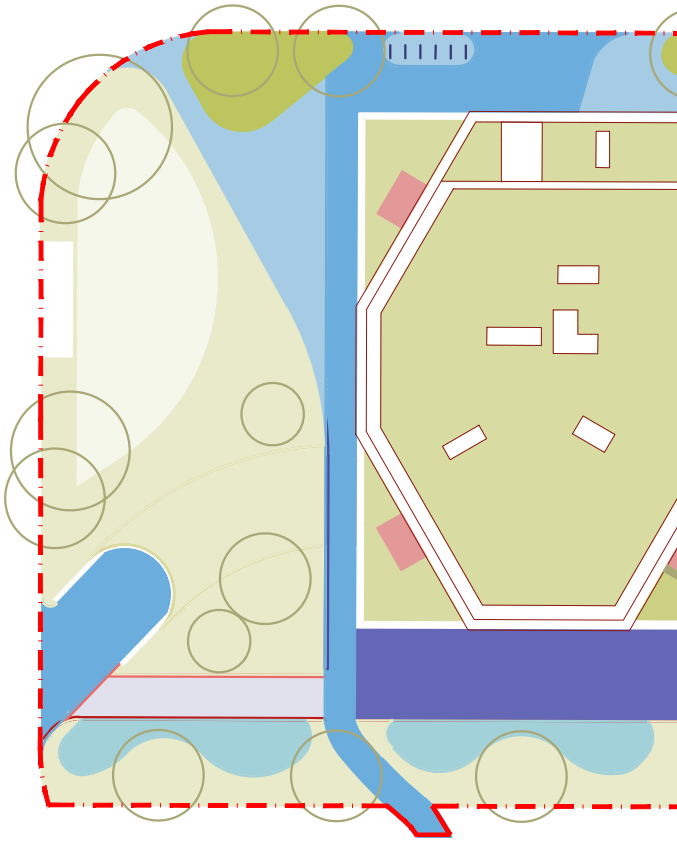
kort gemaaid gras
bloemrijk grasmengsel
sedumdak
bloemrijk mengsel dak
vaste planten

moestuinpaden
tegels terras
tegels
asfalt

uitgewassen beton
betonklinkers
grasbetontegels
infiltratiezone

kasseien, gevoegd
kasseien, groene voeg
plantenbak vaste planten
fietsaanleunbeugels

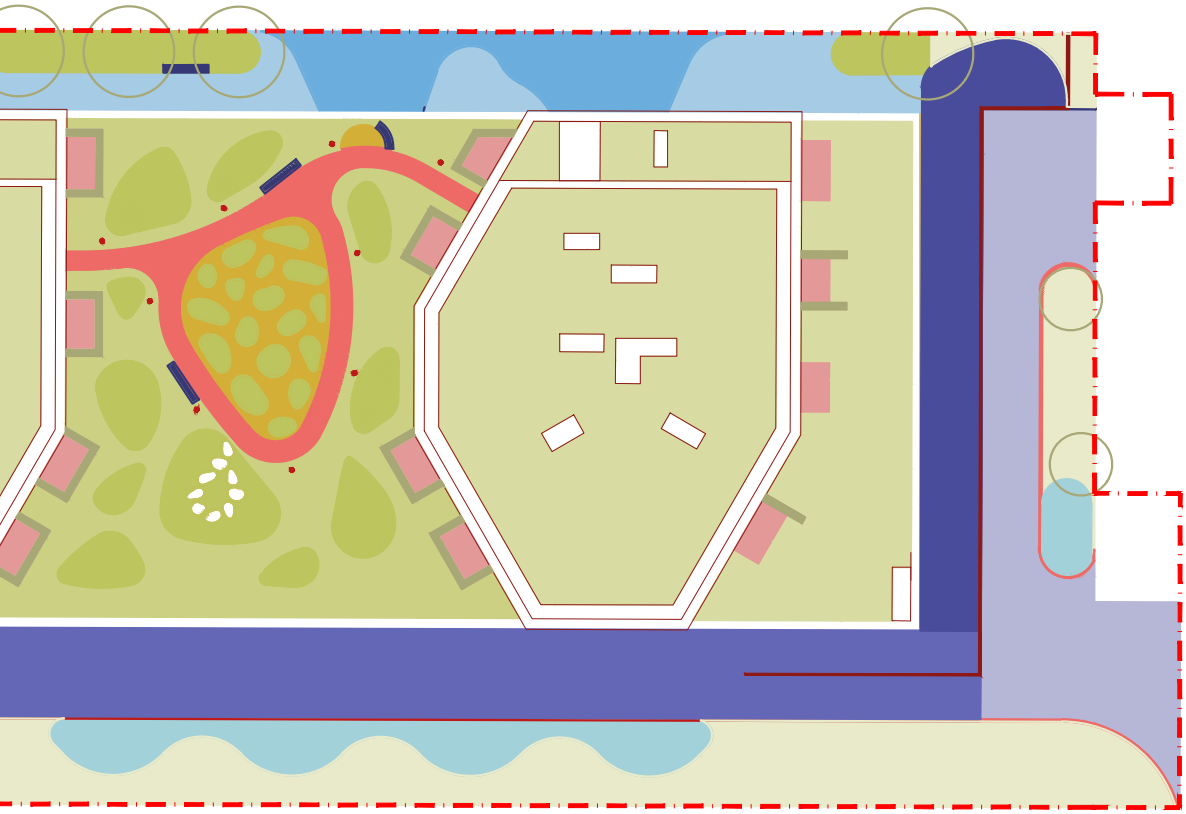




banken

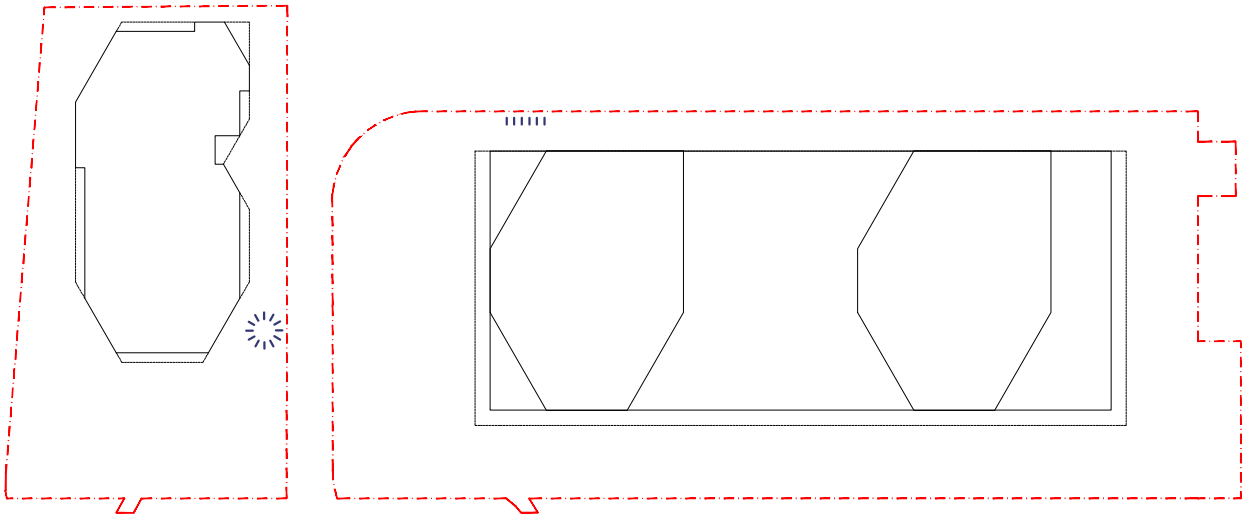
draadafsluiting

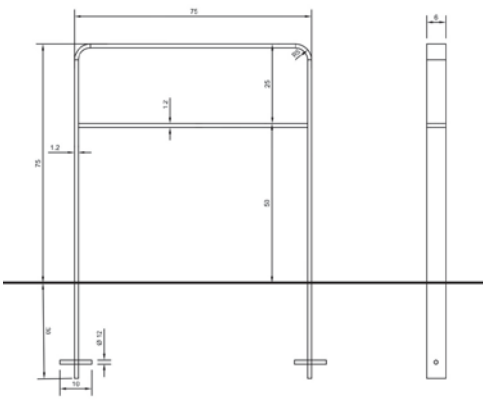
lantaarn



1:500 0 5 10 15 20 25m

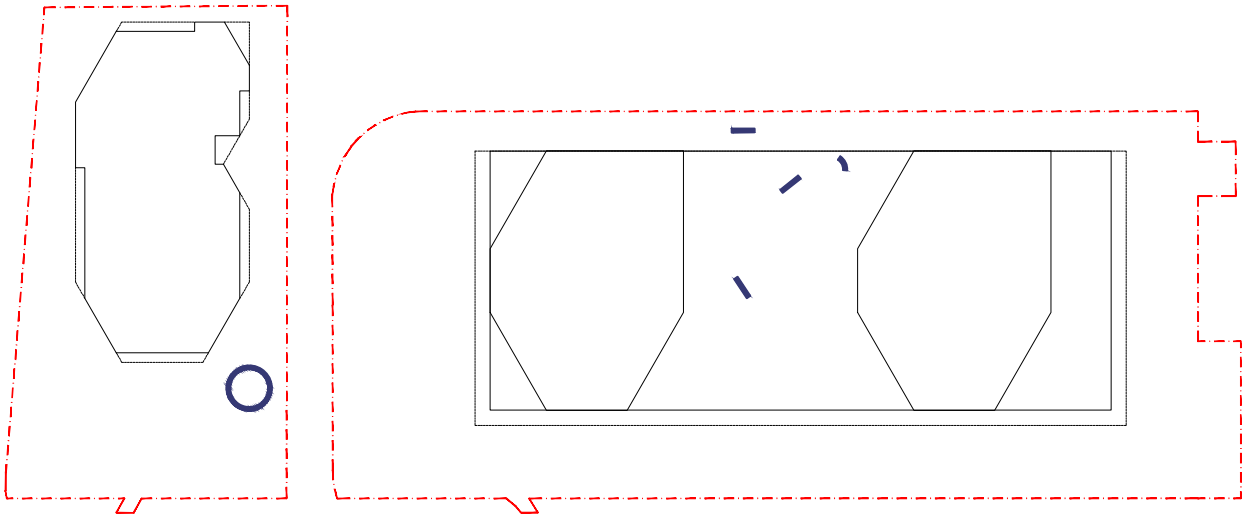
2.1. FIETSBEUGELS





fietsbeugels volgens type stad Brussel met middenstaaf
kleur: grijs

2.2. FIETSBEUGELS





betonnen geprefabriceerde banken
kleur: grijs

6. Bijlage III: Beheersnota groene ruimte

1. BEHEERSNOTA

natuurinclusief onderhoud van groene ruimte

2.1. BEHEERSMAATREGELEN

Voor het beheer van de site View wordt er gekozen voor onderhoudsarme oplossingen die tegelijk ook zorgen voor natuurlijke ontwikkeling dat kadert binnen het grotere geheel van de omgeving met een aansluiting met het Driehoekig Park, de laanaanplantingen van de Vilvoordsesteenweg en de nieuwe straat.

Voor elk type wordt een beheer hieronder aangegeven in de overzichtstabel en meer in detail volgens de principes.

beheersmaatregelen

nr	*omschrijving*	*initieel beheer*	*opvolgingsbeheer*	*periodiciteit opvolging*
1	gazons speelweide	bodemvoorbereiding grasland inzaaien grasland	intensief maaibeheer van speelweide	6-8x/jaar
2	bloemrijke graslanden	bodemvoorbereiding grasland inzaaien grasland	extensief maaien	2x/jaar
3	hoogstammige bomen	bodemvoorbereiding begieten bij langdurige droogte	vrije uitgroei: enkel insnoeien bij in- of overgroei	driejaarlijks
4	struiken en vaste planten	bodemvoorbereiding inboeten bij uitval > 20% begieten bij langdurige droogte	struiken: vrije uitgroei, enkel snoeien bij in- of overgroei	tweejaarlijks
5	wadi's	vormgeving profielen wadi's bodemvoorbereiding grasland wadi's inzaaien grasland	extensief maaien ruimen tot op oorspronkelijke bedding in geval van dichtslibbing of -groei	2x/jaar naar behoefte
6	groendaken	gedifferentieerde bodemoorbereiding (reliëf, structuur, samenstelling) inzaaien / beplanten	extensief en selectief wieden bijplanten soorten begieten bij langdurige droogte	jaarlijks wekelijks

1.1. BEHEERSPRINCIPES

a. Algemene beheerprincipes i.f.v. biodiversiteit

- Geen gebruik van pesticiden. Ongewenste soorten worden gericht handmatig dan wel machinaal verwijderd. Op (half) verharde paden worden ongewenste kruiden met behulp van een bunsenbrander of veegmachine verwijderd.
- Behoud van plantensoorten die zich spontaan inmengen, met uitzondering van invasieve soorten (bv. reuzenbalsemien, Japanse duizendknoop), beeldverstorende soorten en voor mensen gevaarlijke soorten (bv. reuzenberenklauw).
- Indien noodzakelijk molshopen slechten (= openharken). De mol is een beschermde diersoort in het Brussels gewest.
- Afvoeren voor compostering van maaisel en ander organisch materiaal of lokaal los materiaal stockeren.
- Snoeien van bomen vereist enige deskundigheid en moet door een gekwalificeerd boomverzorger gebeuren.
- Natuurverstorende werken gebeuren buiten de verlengde schoontijd (begin april tot eind augustus).

b. maaibeheer graslanden

- Intensief maaibeheer speelweide voor de speelheuvel: eens per drie à vier weken, te rekenen vanaf het groeiseizoen (doorgaans half april). Dit komt neer op minimaal 6 en maximaal 8 maaibeurten.
- Extensief maaibeheer andere graslanden: twee tot maximaal drie keer per seizoen, waarbij rekening wordt gehouden met de bloeiperiode om zaadzetting te verkrijgen en zo het bloemenrijke aspect in stand te houden. Een eerste keer eind juni en een tweede keer eind september. De extensieve graslanden wordt gefaseerd gemaaid. D.w.z. dat nooit de volledige grasoppervlakte tegelijk wordt gemaaid, zoals gebruikelijk is bij een gazonbeheer, maar wel afwisselend in tijd en ruimte. Daardoor blijven steeds stukken of stroken grasland ongemaaid, waarbij ongeveer 20% van de oppervlakte jaarlijks niet wordt gemaaid. De ongemaaide stroken wisselen jaarlijks van plaats en situeren zich hoofdzakelijk in de randen.
- Sinusbeheer rond de infiltratiezones en hoogstammen: Om de afwisseling in maaistroken te bekomen kan een "sinusbeheer" worden gevoerd rondom de beplantingsvakken en infiltratiezones. De beheerder bepaalt zelf waar, wanneer en hoe vaak er wordt gemaaid, doch bij elke maaibeurt blijft ongeveer 40% van de grasoppervlakte ongemaaid. Door telkenmale in wisselende patronen (sinussen) te maaien ontstaat er een variatie van delen die jaarrond of zelfs meerdere jaren ongemaaid blijven tot delen die tot drie keer toe per seizoen worden gemaaid.
- Maaibeheer onder beplanting (hoogstammen): de deels geïnitieerde en deels spontaan ontwikkelde kruidenvegetatie onder en vlakbij de beplantingen wordt ongemoeid gelaten. Desgewenst kan in geval van verruiging of om visuele redenen eenmalig of tijdelijk in de (na)zomer een onderhoudsmaaibeurt worden uitgevoerd.

c. nazorg en verzorging van bomen en struiken

- De beplantingen van bomen en struiken worden jaarlijks opgevolgd. Indien zich problemen stellen, wordt onmiddellijk en op gepaste wijze ingegrepen. De eerste twee tot drie jaren gebeurt de controle minstens tweemaal per jaar.
- Na het tweede groeiseizoen wordt er ingeboet (= vervangen afgestorven en slecht groeiende bomen en struiken) zo nodig met een andere soort wanneer blijkt dat de soort ongeschikt is voor de standplaats. Er wordt vooraf nagegaan wat de mogelijke reden voor de uitval is en naar een oplossing gezocht om herhaling te voorkomen.
- Bij langdurige droogte kunnen de aangeplante bomen best bewaterd worden en dit gedurende tenminste één tot maximaal twee groeiseizoenen.
- Boombanden en -palen worden na het derde groeiseizoen verwijderd.
- De kruidenvegetatie in en rond de beplantingen wordt enkel gemaaid wanneer deze de groei van bomen en struiken verhindert. Waar mogelijk wordt dit meegenomen in het beheer van de graslanden (zie maaibeheer graslanden).

d. Onderhoud van hoogstammige bomen

- Bomen mogen vrij uitgroeien. Het snoeien van bomen blijft beperkt tot het weghalen van hinderlijke en gevaarlijke takken (= veiligheidssnoei) of takken die de groei van de boom of van naast staande bomen ongunstig beïnvloeden (bv. takbreuken, vergroeiingen). In het geval van een snoei dient de groeivorm en het evenwicht van de boom gerespecteerd te worden (zie begeleidingssnoei).
- Bomen langsheen door- en toegangswegen of nabij gebouwen krijgen een begeleidingssnoei. Deze wordt eens om de twee tot drie jaar uitgevoerd. Bij jonge bomen gebeurt dit voor het eerst twee tot drie jaar na de aanplanting, tijdens het groeiseizoen (juni-augustus). Het dient om probleemtakken (vooral zuigers en elleboogtakken) tijdig te verwijderen maar ook om op termijn de gewenste takvrije stamlengte te bereiken (= opkronen). Eens dit laatste is gehaald, wordt met de begeleidingssnoei gestopt.
- Bij het opkronen worden geleidelijk aan (verspreid in de tijd) de onderste takken verwijderd totdat de gewenste kroonhoogte is bereikt. Hierdoor wordt de kroon van de boom van onderaf verkleind. De opkroonhoogte is afhankelijk van de hoogte die vereist is om een vlotte doorgang te verkrijgen en te behouden. De vrije doorganghoogte is niet gelijk aan de lengte van de takvrije stam. Bij oude(re) bomen gaan de lage takken immers vaak enkele meters doorhangen. De mate waarin dit gebeurt, is afhankelijk van de boomsoort: bijvoorbeeld bij linde, plataan en populier hangen de lage takken sterk door. De takvrije stam moet daarom minstens 2-3 m groter zijn dan de vereiste vrije doorgangshoogte (zie figuur). Concreet betekent dat - afhankelijk van de functie - een vrije stamlengte van minstens:

> voetgangers: minimaal 2 m - doorhangend 4-5 m

> fietsers: minimaal 2,5 m - doorhangend 5-6 m

> auto's en vrachtwagens: minimaal 4,2 m - doorhangend 7-8 m

e. Struikenbeheer

Struiken mogen net als bomen vrij uitgroeien. Het snoeien blijft beperkt tot het weghalen van hinderlijke en gevaarlijke takken (= veiligheidssnoei) of het terugzetten tot op de stobbe (hakhout) om verjonging te bewerkstelligen. Dat laatste kan enkel bij hakhoutsoorten en alleen wanneer hergroei verzekerd is. De periodiciteit van het hakhoutbeheer verschilt naargelang de soort en bedraagt minimaal 5 jaar, bijvoorbeeld bij de hazelaars.

f. Onderhoud van groendaken

- Extensieve groendaken vragen weinig onderhoud. Het onderhoud dient er vooral toe de gewenste ontwikkeling op gang te brengen en in stand te houden. Dat kan door ongewenste - vooral invasieve of dominante soorten - handmatig te verwijderen. Spontane vestiging van soorten wordt evenwel getolereerd.
- Indien de vegetatie achteruit gaat, kan uitzonderlijk bewaterd dan wel een traag werkende meststof worden toegediend. Voor de centrale daktuin zal het retentiedak helpen om water ter beschikking te stellen van de planten. Hier is bijplanten van vaste planten op de hogere delen nodig indien de vegetatie achteruit gaat.

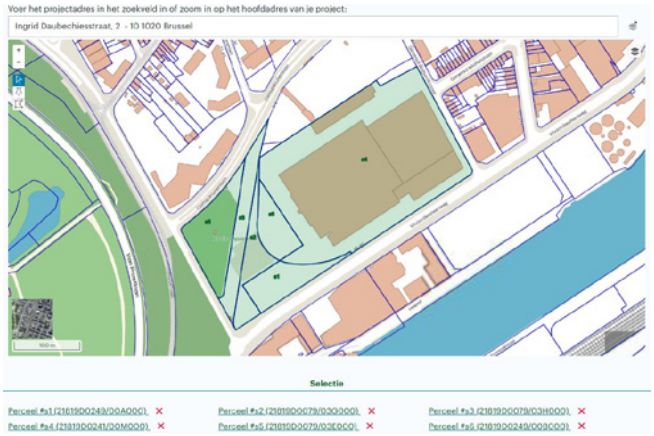
7. Bijlage IV: Toelichting bij gegevens MyPermit

Tabblad 1.3 - Betrokken percelen

Alle kadastrale percelen die deel uitmaken van de site voor het masterplan en/of waarop werken worden uitgevoerd, zijn geselecteerd om een totaalbeeld van het project te krijgen.

De bouwwerken zelf worden uitgevoerd op (een deel van) de volgende percelen: 19e afdeling, sectie D nummers 79/03E, 79/03G, 79/03H, 249A en 241M.

Ook het perceel nummer 249B werd geselecteerd. Op dit kadastrale perceel worden geen werken uitgevoerd, maar aangezien het deel uitmaakt van het masterplan en bebouwd wordt door de school, wordt het mee geselecteerd in de aanvraag.



→schermafbeelding van de geselecteerde kadastrale percelen

Tabblad 1.4 - Betrokken percelen

Hier werden bijkomende adressen (straatnaam en nummers) ingegeven, met name adressen in de Ingrid Daubechiesstraat. Deze straat is nog niet aangelegd en opgenomen in het kadaster, maar werd wel vergund en er werd al een naam aan toegekend. Nadat de straat volledig afgewerkt is, zal deze worden overgedragen aan openbaar domein. De gebouwen die onderwerp zijn van onze aanvraag, zullen deels hun voordeur krijgen op de Ingrid Daubechiesstraat.

Verder wordt in de plannen en documenten van deze aanvraag ook steeds de Vilvoordsesteenweg en de Vuurkruisenlaan als adres van het project vermeld. De gebouwen die onderwerp zijn van de aanvraag zullen hun aansluiting op de nutsvoorzieningen krijgen via deze twee bestaande straten.

Tabblad 1.5 – Type van beoogde handelingen en werken

Er werden 2 type handelingen geselecteerd:

→ Bouwen, heropbouwen, verbouwen en/of plaatsen van een vaste inrichting met verplichte medewerking van een architect

→ Het vellen of verplaatsen van een boom, of het uitvoeren van eender welke ingreep die een bedreiging kan vormen voor de overleving van een hoogstammige boom (niet aan de weg gelegen)

Alle werken die worden uitgevoerd en aanleg van de omgeving zijn inherent aan het bouwen van de gebouwen die voorwerp zijn van de aanvraag.

Tabblad 2.1 – Details van het project

Als aantal verdiepingen in de bestaande situatie werd “0” ingegeven. In dit tabblad werden dus enkel gegevens ingegeven van de gebouwen die voorwerp zijn van de aanvraag.

Tabblad 2.2 – Vloeroppervlakken

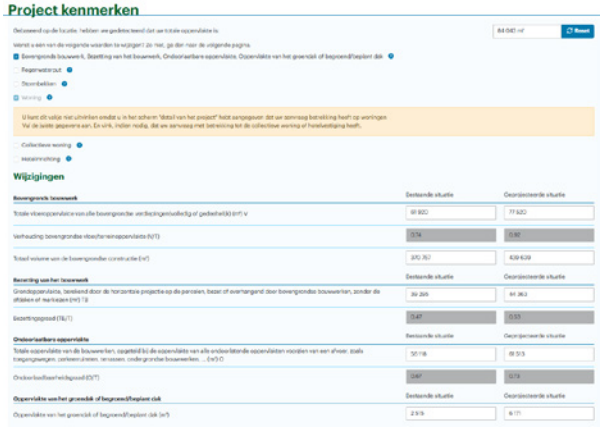
Ook hier werd abstractie gemaakt van de bestaande bebouwing op het terrein en is het aantal m² van de bestaande situatie op “0” gezet en werden enkel gegevens ingegeven van de gebouwen die voorwerp zijn van de aanvraag.

Tabblad 2.4 – Project kenmerken

In deze tabel werden wel gegeven ingegeven van de bestaande bebouwing, om een correcte V/T te kunnen berekenen. In het excelbestand dat bij de aanvraag wordt gevoegd, kan in detail nagekeken worden welke oppervlaktes en volumes er als “bestaand” worden beschouwd. De gegevens van het bestaande gebouw van Euroveiling en de vergunde gebouwen van de school en het Hofgebouw – zie vergunning met referentie 04/PFD/1902432 – werden ingegeven in de eerste helft van de tabel.

In de 2e helft van de tabel, waar het aantal woningen wordt geteld, werden opnieuw enkel gegevens ingegeven van de gebouwen die voorwerp zijn van de aanvraag.

Deze werkwijze werd voorgelegd aan Urban.Brussels en er werd via mail bevestigd dat de gegevens op die manier mogen worden ingevuld.



→*schermafbeelding Project kenmerken*

Grondregie Brussel & Euroveiling
Vanderstraeten | WITH20 | Studio Thomas Willemse | M-gineers | Qern | DUSS | &bogdan
©2026