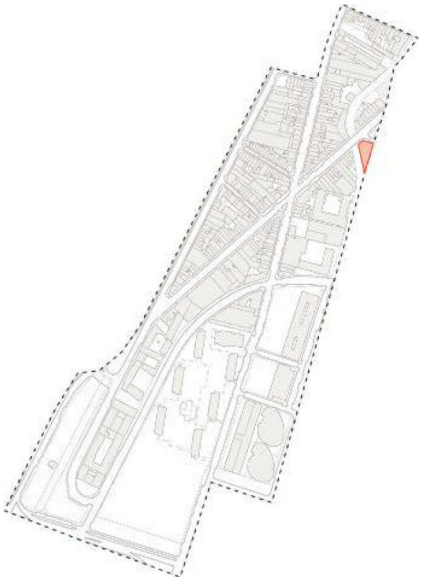
3.1

Bouw van 11 nieuwe intergenerationele woningen





Indicatief beeld

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Masuistraat 111
HUIDIGE SITE	bandenvoorraad
EIGENAAR	Privé-eigendom
PERCELEN	523M19 en 523L19
PERCEELOPP.	666,5 M^2 en 32,8 M^2
BEBOUWDE OPP.	1.365 M^2
GABARIET	R + 1
GBP	Zeer gemengd gebied
BBP	Niet gedekt door een actieve perimeter

LINK MET DE DIAGNOSE EN DE PRIORITEITEN

De diagnose onderstreept het zeer verharde en dichtbebouwde karakter van het noordelijke deel van de wijk. Het benadrukt de kwaliteit van de ontwikkeling van het Zennepark, uitgevoerd in het kader van het DWC Masui. De prioriteitenbundel wijst op de noodzaak om een nieuw aanbod van toegankelijke woningen te produceren, met name voor bepaalde geïsoleerde bevolkingscategorieën zoals ouderen.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de aankoop van Masuistraat 111 om het te slopen en een intergenerationeel woongebouw te bouwen met collectieve ruimtes op het gelijkvloers.

Masuistraat 111 is een klein budgetgebouw waarvan het garagebedrijf in oktober 2020 failliet ging en dat momenteel wordt gebruikt als bandenopslagruimte. Het gebouw is strategisch omdat het zich op de hoek van de Masuistraat en een ingang van het Zennepark bevindt. Het is volledig gebouwd op het hele perceel.

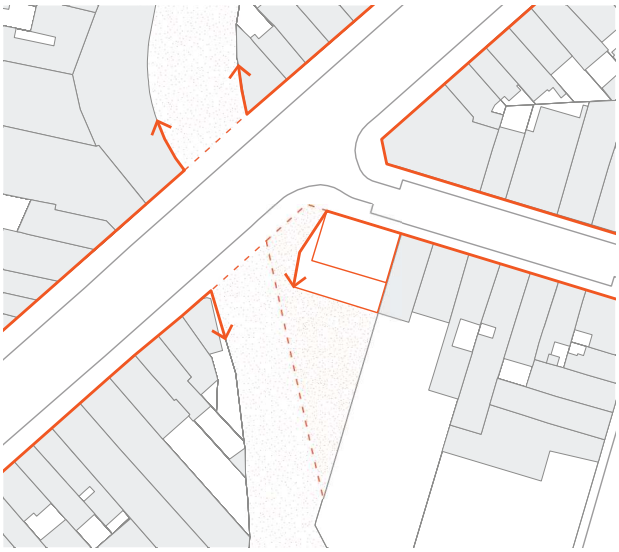
De sloop maakt een reorganisatie van de terreinen mogelijk die de openbare ruimte aan de Masui-straatzijde maximaliseert en bovenal open terrein aan de parkzijde mogelijk maakt.

De volgende planningsprincipes worden voorgesteld:

- Sloop van het huidige gebouw om een reorganisatie van de voorzieningen mogelijk te maken die de openbare ruimte aan de kant van de Masuistraat en de open ruimten aan de kant van het Zennepark maximaliseert. Deze twee elementen maken het mogelijk om de beleving van de omvang van het park en van de openheid naar de buurt te verbreden;
- Bouw van een nieuw gebouw van 1265 m2 met woningen op verschillende verdiepingen;
- Waardering van de milieuprestatie van gebouwen: energie, waterhuishouding, materiaalrecuperatie, CBS, etc.
- Oprichting van collectieve ruimtes gekoppeld aan intergenerationele huisvesting op de begane grond op een manier die openstaat voor de openbare ruimte om sociale controle te bevorderen;



▲ Huidige situatie



▲ Inplantingsconcept: draai de hoek om richting het park



▲ Perceelplan

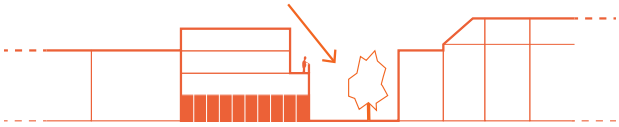
- Het achterste deel dat niet wordt bebouwd, moet worden uitgedacht samen met de projectleiders (OCMW) en de geïdentificeerde partners (BE).
- Het onbebouwde achterste deel van het terrein zal het mogelijk maken een deel van het perceel te ontharden en een massa vegetatie te integreren, wat een echte toegevoegde waarde zal opleveren op vlak van biodiversiteit.
- In verband met de ingang van het park, kijken of de gevel aan de zijkant geen ontvangstruimte, bank, promotie van vergaderingen, rust etc. zou kunnen integreren.

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

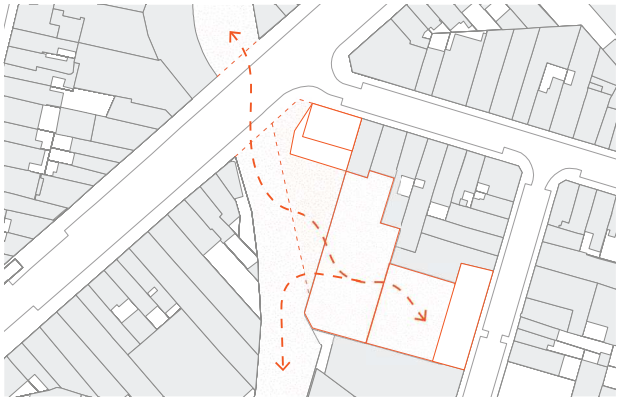
- Aankoop van de site.
- Nauwkeurige definitie van het programma.
- Goede afstemming met Leefmilieu Brussel om de beste link te vinden tussen het project en het park.

DOELSTELLING(EN)

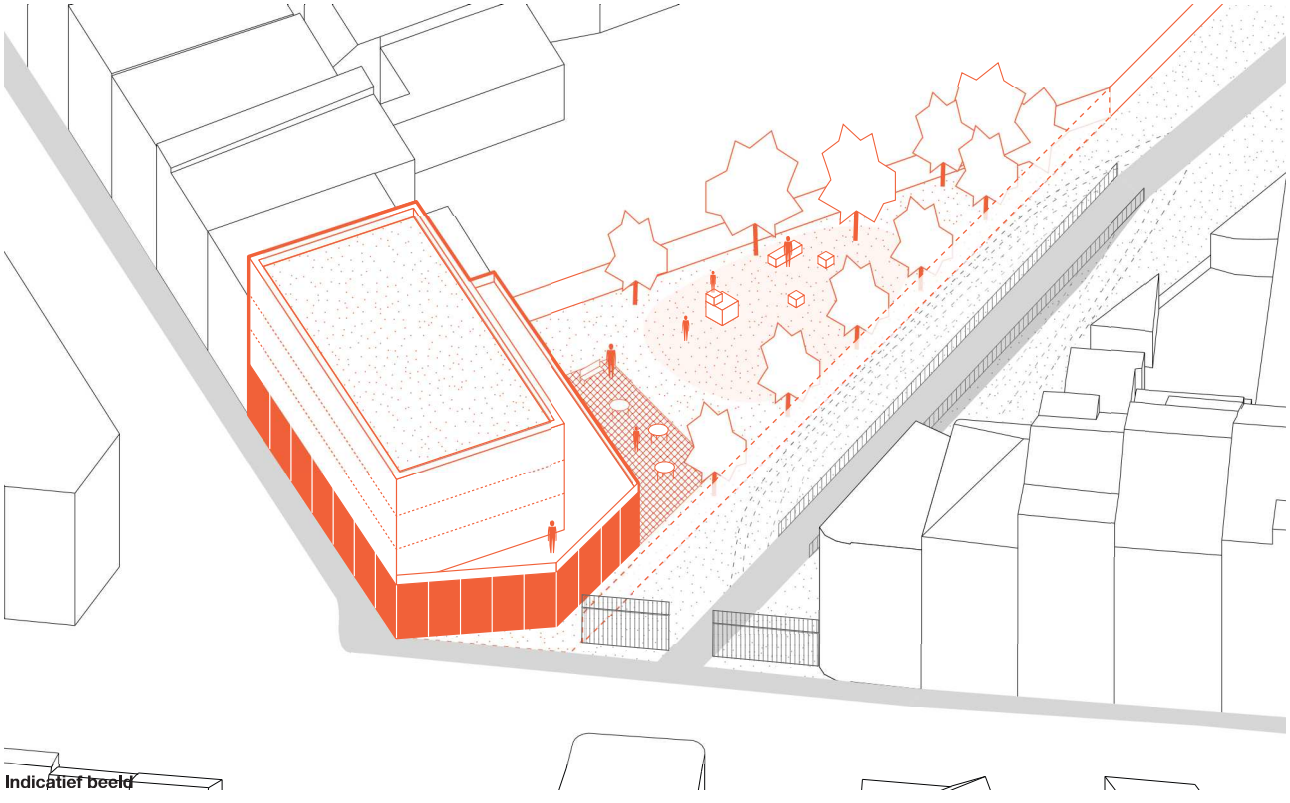
- Inspelen op de vraag naar woningen voor kwetsbare groepen.
- Verbeteren van de vergroening van de wijk door de oppervlakte open grond te vergroten, wat zeldzaam is in het noordelijke deel van de wijk.
- Verbeteren van de ingang van het Zennepark aan de Masuistraat, met name de zichtbaarheid vanaf de straat.



▲ Respecteren van de bestaande GABARIETen



▲ Een potentieel voor ecologische verbindingen



Indicatief beeld

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- Stad Brussel - CPAS

BEOOGD(E) PARTNER(S)

- Brussel Milieu

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE	1.265 M² • 9 wooneenheden voor eenoudergezinnen • 2 seniorenappartementen op de begane grond • Gemeenschappelijke ruimte grond
GABARIET	R+3
BEGROTING	€ 4.865.935
PLANNING	4 jaar

VOORLOPIG, GERAAMD FINANCIEEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAK	PRIJS /M²	PRIJS
OVERNAME EN JURIDISCHE KOSTEN	699 M²	2.200 €/M²	1.537.282 €
SLOOP VAN DE BESTAANDE CONSTRUCTIE	1.158 M²	55 € /M2	€ 63.690
BODEMSANERING			€ 100.000
NIEUWBOUW - WONINGEN	1.378 M²	1.500 €/M²	€ 2.066.500
AANLEG VAN BUITENRUIMTES	361 M²	150 €/M²	€ 54.150
BTW CONSTRUCTIE WONINGEN 12%			€ 247.968
BTW BOUW BUITENRUIMTES 21%			€ 11.372
STUDIEKOSTEN 12% (ARCH. CSS. TS. BE. PEB. ACO.)			€ 254.466
BTW STUDIES 21%			€ 53.438
VERZEKERING 2,5%			€ 51.660
CSS (COÖRDINATIE VEILIGHEID EN GEZONDHEID) 2,4%			€ 49.594
TERREINVOORZIENINGEN 7%			€ 144.648
PRIJSHERZIENING 10%			€ 231.437
TOTAAL			**€ 4.865.935**

FASERING



MER-AANBEVELINGEN

Bevolking en huisvesting

- Realiseren van woningen van verschillende grootte en functioneel voor de opvang van jonge stellen met kinderen of zonder kinderen en ouderen en/of met beperkte mobiliteit
- Informatie voor nieuwe bewoners over sociaal-economische projecten die onder dit DWC-programma vallen

Werkgelegenheid / economische activiteit

- Promoten van lokale werkgelegenheid

Leefomgeving

- Groene ruimtes aanmoedigen als onderdeel van buitenfaciliteiten
- Duurzaam voedsel promoten
- Keuze van bouwmaterialen die stedelijke integratie in de buurt mogelijk maken

Werkomgeving

- Bijzondere aandacht besteden aan luchtvervuiling (bevorderen van zachte mobiliteit, de voorkeur geven aan efficiënte en minder vervuilende technische verwarmingsapparatuur, zorgen voor de naleving van goede praktijken tijdens sloopwerkzaamheden, enz.)
- Bijzondere aandacht besteden aan de waterkringloop: recuperatie en hergebruik van regenwater, hergebruik van grijs water, beperking van het waterverbruik, enz.
- Introduceren van een plantaardige dimensie in het project om de flora en fauna (dak en/of groene gevels) te versterken.
- De impact van het project minimaliseren in termen van geluid
- Apparaten kiezen die hernieuwbare energie produceren (warmtepomp, zonnepanelen geïntegreerd in het gebouw, enz.)
- Zorgen voor compatibiliteit van gebruik met beperkingen in verband met bodemverontreiniging
- Hergebruik bevorderen van materialen en gebruik van duurzame materialen

Mobiliteit

- Afhankelijk van het type woning (sociaal, particulier, etc.) kunnen de normen op het gebied van fiets- en autoparkeren (of eventueel noodzakelijke ontheffing) worden vermeld.
- Zorgen voor veilige fietsenstalling in het project
- Zorgen voor toegang en voorzieningen aangepast aan PBM's.







▲ vers.a architecture - mexicostraat, molenbeek: woningen en park - © Stijn Bollaert







▲ Vanden Eeckhoudt Creyf, Brussel: voorzieningen en accommodatie - © Séverin Malaud - urban.brussels







▲ Projet intergénérationnel Linkeroever, Anvers - De Smet Vermeulen architecten - © Fiilip Dujardin