

# Het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk” Collectieve wijkvoorziening: het Huis der Initiatieven en Solidariteit

## Effectenverslag

fase: bouwaanvraag



bouwplaats  
Openveldstraat (zonder n°) - 1082 Sint-Agatha-Berchem  
1e afdeling, sectie A, nummer 369 F



# Index

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>7</b>
<b>3.1. stedenbouw en het landschap</b>	<b>8</b>
<b>3.2. erfgoed</b>	<b>13</b>
<b>3.3. sociaal en economisch vlak</b>	<b>15</b>
<b>3.4. mobiliteit (verkeer, parkeren)</b>	<b>17</b>
<b>3.5. microklimaat</b>	<b>22</b>
<b>3.6. energie</b>	<b>23</b>
<b>3.7. luchtkwaliteit</b>	<b>24</b>
<b>3.8. geluiden en trillingen</b>	<b>26</b>
<b>3.9. bodem, grondwater en oppervlaktewater</b>	<b>28</b>
<b>3.10. afvalwater, regenwater en leidingwater</b>	<b>30</b>
<b>3.11. fauna en flora</b>	<b>33</b>
<b>3.12. de mens</b>	<b>38</b>
<b>3.13. afval</b>	<b>39</b>
<b>3.14. interacties tussen deze gebieden</b>	<b>40</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>41</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk/ chapitre 6</b>	<b>45</b>

# Hoofdstuk 1

**auteur van het effectenverslag en bewijs van zijn competenties.**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Hoofdstuk 2

## Verantwoording van het ontwerp, de beschrijving van de doelstellingen en de werkplanning

### Verantwoording van het ontwerp:

Rubriek van de bijlage B die het huidige effectenverslag verantwoordt 24. voorziening van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1000m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichten in de open lucht meer dan 5000m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen.

### Korte beschrijving van het ontwerp:

Het project is gelegen aan de Openveldstraat, recht tegenover het Initiatiefplein, op een momenteel onbebouwd perceel. De opdracht omvat de realisatie van een nieuw sportgebouw en een buurthuis, ingebed in een doordacht ontworpen landschappelijke omgeving. Tussen beide gebouwen wordt een publiek toegankelijk plein ingericht dat fungeert als verbindende ruimte en ontmoetingsplek voor de buurt. Het geheel vormt een belangrijke impuls voor een duurzame, inclusieve en harmonisch geïntegreerde wijkontwikkeling. Een uitgebreidere projectomschrijving is terug te vinden in de verklarende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

### Historiek:

In 2020 werd voor hetzelfde perceel een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de oprichting van 29 wooneenheden (dossiernummer: AB 8334 416). Deze aanvraag werd echter geweigerd. Sindsdien werd het perceel door de gemeente Sint-Agatha-Berchem aangekocht, zoals bevestigd wordt door het bijgevoegde eigendomsattest. De geldende verkavelingsvergunning van 1979 is inmiddels vervallen. Het perceel is gelegen in een zone bestemd als 'typisch woongebied', conform de kaart onder artikel 3.1.A van het Gewestelijk Bestemmingsplan betreffende het vastgestelde geografische gebied.

### Voorstellig van de algemene doelstellingen:

Context en inpassing in het wijkcontract

Het voorgestelde programma maakt deel uit van het wijkcontract Moderne Wijk en vertrekt vanuit de ambitie om duurzame en inclusieve voorzieningen te creëren die de leefkwaliteit en sociale samenhang in de buurt versterken.

Programmatische invulling

Het project voorziet twee complementaire volumes, afgestemd op elkaar qua schaal en functie:  
– een sportgebouw met een recreatieve sportzaal op niveau

+1 (basketbal, volleybal, badminton), een dans- en gevechtszaal op niveau -0,5 en een conciërgeappartement, dat zorgt voor permanente sociale controle en ondersteuning van de gebruikers;  
– een buurthuis met twee polyvalente zalen van 100 m<sup>2</sup> en 36 m<sup>2</sup>, verbonden via een foyer. Deze zijn toegankelijk voor wijkbewoners en sluiten aan bij de werking van de aangrenzende schoolsite, waardoor het project ook een meerwaarde vormt voor het lokale onderwijsaanbod.

Inplanting en relatie met de omgeving

De gebouwen zijn strategisch ingeplant op het terrein, met respect voor privacy, toegankelijkheid en landschappelijke kwaliteit:

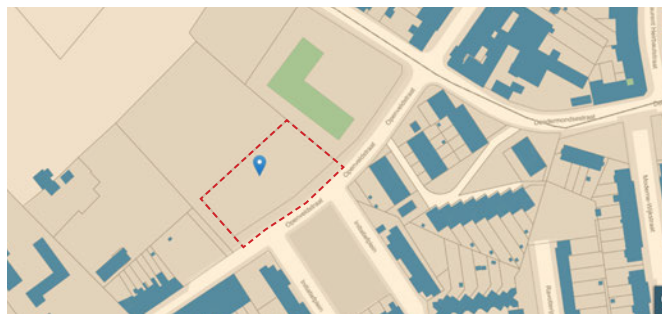
- beide gebouwen liggen op 190 cm van de achterste perceelsgrens, wat visuele inijk en lichtverstoring naar aangrenzende percelen beperkt;
- het sportgebouw staat op 559 cm van de lange perceelsgrens, wat ruimte laat voor een kwalitatieve groenzone grenzend aan de toegangsweg naar de achterliggende boerderij;
- het buurthuis is op 735 cm van de perceelsgrens ingeplant, zodat een rustige, landschappelijke doorgang mogelijk is richting de Zavelenberg. Deze doorgang biedt gebruikers de keuze om zich buiten het centrale plein om terug te trekken richting het natuurgebied.

De gebouwen situeren zich tegenover het Initiatiefplein, met speelvoorzieningen en een basketbalveld, en vormen tegelijk een toegangspoort tot het natuurgebied de Zavelenberg.

Afstemming op de bestaande bebouwing

- Het buurthuis, als laagste volume (gevelhoogte: 735 cm), ligt het dichtst bij het bestaande appartementsgebouw en zorgt zo voor een zachte overgang in schaal;
- Het sportgebouw (gevelhoogte: 1093 cm gemeten van op de nulpas) staat op minstens 20 meter van de dichtstbijzijnde woning en beperkt zo visuele en akoestische impact.

Beide volumes vallen binnen de laagste categorie van gebouwhoogte (0–15 m), terwijl het appartementsgebouw naast het perceel tot de hogere categorie (15–25 m) behoort. De schaal van het project sluit aan bij de korrel en typologie van de omliggende bebouwing. De bestaande bommenrij tussen het project en het appartementsgebouw wordt



verlengd tot aan de straat en versterkt het groene karakter van de site.

#### Publieke ruimte en toegankelijkheid

De buitenruimte tussen de gebouwen wordt ingericht als een publiek toegankelijk ontmoetingsplein. Niveauverschillen op het terrein worden benut om een leesbaar en uitnodigend landschap te creëren, via een slingerend pad tussen de volumes. De gebouwen zijn zorgvuldig ingeplant in functie van het bestaande reliëf.

#### Ecologie en duurzaamheid

Het ontwerp vertrekt vanuit een ecologische benadering:  
– er wordt gebruikgemaakt van inheemse beplanting en er worden voorzieningen getroffen voor fauna (nestkasten, schuilplekken);  
– regenwater wordt opgevangen, hergebruikt en – waar mogelijk – gedeeld met de boerderij.  
– de energieprestatie wordt geoptimaliseerd via een efficiënte gebouwschil en hernieuwbare energieopwekking.

#### Toekomstbestendigheid en flexibiliteit

De gebouwen worden opgetrokken met een robuuste en modulaire structuur, voorzien van duurzame gevelmaterialen. Dit laat toe om functies in de toekomst aan te passen zonder ingrijpende verbouwingen. Materialen worden gekozen op basis van lange levensduur, herbruikbaarheid en efficiënt materiaalgebruik (minimaal snijverlies).

#### Toegankelijkheid en inclusie

Zowel de gebouwen als de tussenliggende buitenruimte zijn ontworpen met het oog op maximale toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid voor een brede diversiteit aan gebruikers. Het project streeft naar inclusie op alle niveaus: fysieke, sociale en functionele toegankelijkheid zijn structureel ingebed in het ontwerp.

Alle ingangen zijn volledig drempelloos uitgevoerd, met vlakke en voldoende brede circulatiezones. Liftten worden voorzien in de gebouwen om vlotte toegang tot de verdiepingen te garanderen voor personen met beperkte mobiliteit of kinderwagens. De sanitaire voorzieningen zijn aangepast aan rolstoelgebruikers en voldoen aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

Ook de buitenruimte werd ontworpen met aandacht voor comfort, veiligheid en oriëntatie. De paden zijn uitgevoerd in gebonden halfverharding met een hoge gebruiksvriendelijkheid en voldoende grip. De overgangen tussen binnen en buiten verlopen geleidelijk en zonder niveauverschillen, zodat ook visueel en fysiek het geheel als één toegankelijk domein wordt ervaren. Het pad in het groengebied tussen de gebouwen is rolstoeltoegankelijk en maakt een vlotte verplaatsing mogelijk buiten het centrale plein om.

Het centrale plein tussen sportgebouw en buurthuis fungeert als ontmoetings- en doorstroomruimte, met voldoende zitgelegenheid, zichtlijnen en een goede leesbaarheid. De landschappelijke inrichting biedt verschillende gebruiksmogelijkheden: rust, spel, passage en ontmoeting, telkens met respect voor gebruikers met uiteenlopende noden.

Deze aandacht voor toegankelijkheid draagt bij tot de inclusieve ambitie van het project, waarbij alle bewoners – ongeacht leeftijd, fysieke mogelijkheden of achtergrond – volwaardig kunnen deelnemen aan het sociale leven op de site.

#### Sociale meerwaarde

Het project biedt ruimte aan sport, ontmoeting, buurtwerking en culturele activiteiten. Dankzij het gedeelde karakter van de foyer, de polyvalente zalen en de aanwezigheid van een conciërge ontstaat een open en gastvrije plek die de sociale cohesie in de wijk versterkt. Het ontwerp brengt bewoners, verenigingen en de schoolgemeenschap samen in een laagdrempelig en duurzaam geheel.

## Uitvoeringstermijn van het ontwerp:

De start van de werken is voorzien voor oktober 2026. Begin 2028 dienen de werken afgerond te zijn.

- Start werfinrichting en terreinvoorbereiding: oktober 2026 – november 2026
- Funderingen en ruwbouw: december 2026 – mei 2027
- Wind- en waterdicht maken: mei – juni 2027
- Technieken en binnenafwerking: juni – november 2027
- Buitenaanleg en aansluitingen: oktober – december 2027
- Voorlopige oplevering en afwerken: december 2027 – januari 2028
- Verhuis en opening van de gebouwen: januari / februari 2028

Gedurende de hele werkperiode zal er overlast mogelijk zijn voor de buurt. De werfzone zal weliswaar zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien worden. Er zal daarnaast uitdrukkelijk gevraagd worden aan de uitvoerder dat er voldoende communicatie gebeurt om de buurtbewoners op de hoogte te brengen van het verloop van de werken en zoveel mogelijk maatregelen treffen om hinder te minimaliseren.



# Hoofdstuk 3

## Ontwerpanalyse per domein



bron: 3D cite-moderne-wijk.brussels



# 3.1. stedenbouw en het landschap

## A. Vastgelegd geografisch gebied



kadaster; bron: Brugis

Het betreft het aangeduide perceel op bovenstaande kaart waarvan er op dit moment nog geen huisnummer is toegekend. Het perceel dat betrekking heeft tot de gebouwen staat gekend onder 1e divisie, sectie A n°369F/P0000.

Een deel van de projectsite overschrijdt de perceelsgrens en valt onder het gemeentelijk openbaar domein.

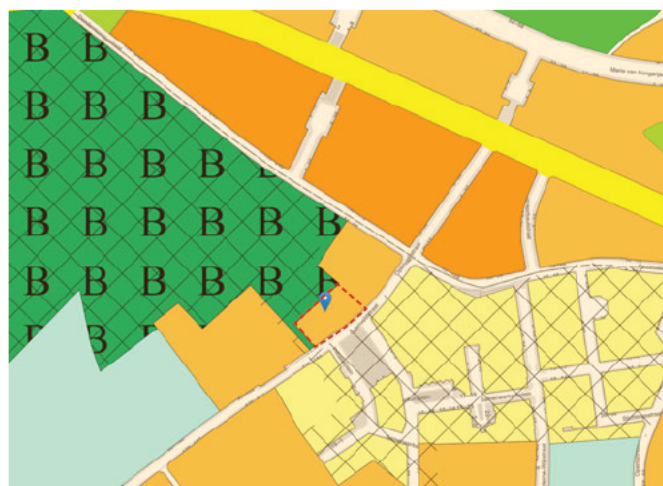
Het perceel is gelegen aan de Openveldstraat - 1082 Sint-Agatha-Berchem. Het project kadert in het Duurzaam Wijkcontract Moderne wijk 2022-2027, zie kaart hieronder. Het perceel is gekend voor het wijkcontract onder wegen en infrastructuur.

De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

Momenteel zijn de renovatie van de tuinwijk woningen aan de gang. De werken aan de infrastructuurwegen en het Initiatiefplein, zullen voor de werken op ons perceel uitgevoerd worden. De nieuwe toestand is momenteel nog niet aangepast op Brugis.



wijkcontracten; bron: Brugis



bestemmingsplan; bron: Brugis

- Structurerende ruimten
- Structurerende ruimten
- Bestemmingen
- Water
- Woongebieden met residentieel karakter
- Typische woongebieden
- Gemengde gebieden
- Sterk gemengde gebieden
- Stedelijke-industriegebieden
- Gebieden voor havenactiviteiten en vervoeren
- Administratiegebieden
- Gebieden van collectief belang of van openbare diensten
- Ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving
- Spoorweggebieden
- Groengebieden
- Goreengebieden met hoogbiologische waarde
- Parkgebieden
- Koninklijk domein
- Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
- Begraafplaatsgebieden
- Bosgebieden
- Landbouwgebieden
- Gebieden van gewestelijk belang
- Groenreservegebieden
- Linten voor handelskern
- Linten voor handelskern
- GCHEWS
- GCHEWS
- Punten van wisselend gemengd ruimten
- Punten van wisselend gemengd ruimten
- Transitparkeerplaats
- Parking
- Winkelgalerijen
- Winkelgalerijen
- Gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg
- GGBUA
- Bos
- Bos

### Stedenbouwkundige inpassing binnen het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Het perceel ligt binnen een zone bestemd als 'typisch woongebied'. Het voorgestelde programma draagt bij aan de kwalitatieve versterking van deze woonfunctie door de toevoeging van collectieve voorzieningen zoals een sportinfrastructuur en een buurthuis. Deze functies bevorderen de sociale cohesie in de buurt en ondersteunen de leefkwaliteit van de wijkbewoners, in lijn met de doelstellingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

## B. Bestaande toestand

### Analyse resultaat

Het gewestelijk bestemmingsplan	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Allocaties: groengebieden met hoogbiologische waarde, typisch woongebieden</li></ul>	
Onderverdeling	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Verkavelingsvergunning *</li></ul>	
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bereikbaarheidszone: C * ①</li></ul>	<a href="#">Meer informatie</a>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone gelinkt aan uithangbord : RESTREINTE * ①</li></ul>	<a href="#">Meer informatie</a>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone gelinkt aan reclame: INTERDITE, RESTREINTE * ②</li></ul>	<a href="#">Meer informatie</a>
Monumenten en locaties	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschermd erfgoed, goed dat op de bewaarijst werd geplaatst of waarvan de procedure voor de bescherming of de plaatsing op bewaarijst op dat moment loopt (rond 20m) * ①</li></ul>	<a href="#">Meer informatie</a>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vrijwaringzone *</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vrijwaringzone rond 20m *</li></ul>	

rechtstoestand via Mypermit

De projectsite is gelegen in een zone die volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bestemd is als typisch woongebied (zone d'habitat de type fermé / gesloten woongebied). Binnen deze bestemming is wonen de hoofdfunctie, maar laat het GBP tevens een aantal aanvullende functies toe, op voorwaarde dat deze verenigbaar zijn met het woonkarakter van de omgeving.

De geplande ingrepen betreffen een sportinfrastructuur en een buurthuis, die beiden vallen onder de categorie voorzieningen van collectief belang en openbare diensten. Volgens de bepalingen van het GBP zijn dergelijke voorzieningen toegestaan in typische woongebieden, met een maximale vloeroppervlakte van 1 000 m<sup>2</sup> per gebouw. Beide functies blijven binnen deze grens, en zijn qua schaal en inplanting afgestemd op de woonomgeving.

De ontwikkeling draagt zo bij aan het versterken van de wijkfunctie en de sociale cohesie, zonder afbreuk te doen aan het woonkarakter van de buurt, en is conform de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in het GBP.

Het projectgebied betreft momenteel een braakliggend terrein dat aan de straatzijde visueel wordt begrensd door een haag. Aan de zijde van het aangrenzende appartementsgebouw bevinden zich enkele waardevolle bomen. Het perceel ligt op de overgang tussen het natuurgebied Zavelenberg en de residentiële Moderne Wijk, en maakt zodoende deel uit van een waardevolle overgangszone tussen stedelijke bebouwing en open groene ruimte.

Recht tegenover het terrein bevindt zich het Initiatiefplein – een publieke ontmoetingsruimte met een openlucht basketbalveld en speelvoorzieningen voor jonge kinderen.

Het natuurreservaat Zavelenberg bevindt zich in de nabijheid van de projectsite (aangewezen als site op 26/04/1989; erkend als natuurreservaat bij besluit van 27/04/1992; goedgekeurd beheerplan voor ecologisch en erfgoedbeheer op 15/12/2016). De projectsite ligt op 60,5 meter van het reservaat, dus net buiten de bufferzone van 60 meter.

Deze plek vormt een belangrijk sociaal-recreatief knooppunt binnen de wijk en onderstreept het collectieve karakter van de omgeving.

Aan de achterzijde van het perceel is een boerderij, een project van Leefmilieu Brussel, ingepland, die op dit moment nog niet gerealiseerd is.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerde gebouwtypologie. De Moderne Wijk, momenteel in renovatie met aandacht voor de erfgoedwaarde, bestaat uit gebouwen met witte gevels in pleisterwerk en platte daken. Verderop in de Openveldstraat evolueert het straatbeeld geleidelijk richting een klassiekere typologie, met rijwoningen voorzien van zadeldaken in rode of zwarte dakpannen.

Verderop in de straat bevindt zich de basisschool Openveld, een essentiële voorziening binnen het wijkweefsel. Aan de rand van het natuurreservaat Zavelenberg, achter deze schoolsite, ligt het Clubhuis Hirondelle. Dit lokaal verankerde gebouw speelt een rol in het gemeenschapsleven als ontmoetingsplek voor buurtbewoners en sportverenigingen.

## C. Voorspelbare toekomstige toestand

### Lopende en geplande ontwikkelingen in de omgeving

#### 1. Openveldstraat en Initiatiefplein

In de nabije toekomst zijn er werkzaamheden gepland aan de publieke infrastructuur in de Openveldstraat en rond het Initiatiefplein. Het ontwerpteam heeft hierover reeds overleg gevoerd met de betrokken gemeentelijke en gewestelijke diensten, zodat het project maximaal kan inspelen op deze geplande heraanleg. Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve aansluiting tussen de publieke ruimte en het projectgebied.



werkzaamheden aan de infrastructuur;

bron: 3D cite-moderne-wijk.brussels

#### 2. Stadsboerderij en buurttuinen van Leefmilieu Brussel

Achter het projectperceel is op termijn de realisatie voorzien van een stadsboerderij met bijhorende buurttuinen en een watertoren. Ook deze ontwikkeling wordt meegenomen in de globale visie op de site en de interactie met de omgeving.

#### 3. Verbetering zachte mobiliteit in de Moderne Wijk

Binnen de Moderne Wijk wordt gestreefd naar een verbetering van de zachte mobiliteit. Concreet betekent dit dat er wordt ingezet op extra doorsteken en verbindingen voor voetgangers en fietsers. Ook binnen het projectgebied wordt hier actief op ingespeeld, met aandacht voor doorwaadbaarheid en verbinding met het bredere netwerk.



zachte mobiliteit versterken

bron: 3D cite-moderne-wijk.brussels

#### 4. Nieuw kinderdagverblijf en gemengd gebouw aan Schweizerplein

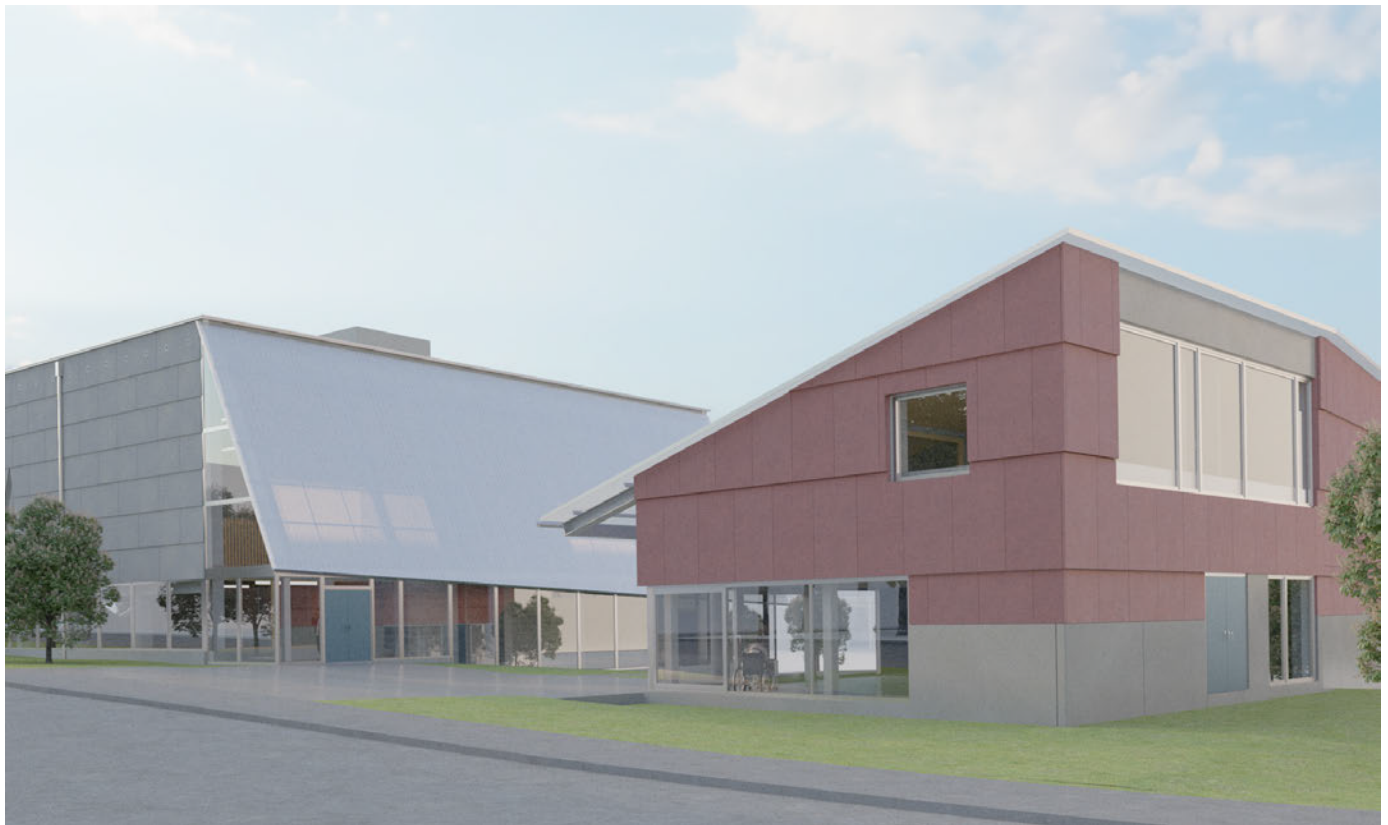
Op het Schweizerplein, op de hoek van de Josse Goffinlaan en de Gentsesteenweg, wordt een nieuw gemengd gebouw gepland op een gemeentelijk perceel. Dit project omvat:

- een middelgroot kinderdagverblijf (prioritair binnen het duurzaam wijkcontract, gezien het tekort aan opvangplaatsen in de buurt);
- een consultatiebureau van Kind en Gezin;
- enkele commerciële ruimtes;

De realisatie van dit gebouw beoogt een harmonieuze integratie in de wijk, met een herwaardering van het Schweizerplein als publieke ruimte.



## D. Geplande toestand



beeld gezien vanop de hoek van de Openveldstraat en het Initiatieplein.

Het project voorziet in de realisatie van twee afzonderlijke gebouwen op het terrein: enerzijds een sportgebouw met een geïntegreerd conciërgeappartement, en anderzijds een buurthuis met polyvalente ruimten en ondersteunende functies. De infrastructuur is in de eerste plaats gericht op de directe buurtbewoners, waardoor het verwachte bezoekersprofiel voornamelijk zal bestaan uit voetgangers en fietsers. Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien op het terrein, maar wel ruimte voor de stalling van fietsen (15 aantal), gelegen naast het sportgebouw, om het gebruik van duurzame vervoersmodi aan te moedigen.

Het sportgebouw bevat een grote sportzaal van 417,5 m<sup>2</sup>, geflankeerd door een ontmoetings- en circulatieruimte van 38 m<sup>2</sup> die tevens als toeschouwerszone dienstdoet. Een ingebouwde wandkast zorgt voor voldoende berging in functie van de zaalwerking. Op een tussenverdieping (-0,5 niveau) bevindt zich een tweede zaal van circa 140 m<sup>2</sup>, bestemd voor dans- en gevechtssporten. Deze zaal is gedeeltelijk verzonken aan de straatzijde, maar sluit aan op het achterliggende maaiveld, waardoor ze visueel en functioneel verbonden blijft met de rest van het terrein.

Het buurthuis bestaat uit twee polyvalente zalen: een grote zaal van 100 m<sup>2</sup> en een kleinere zaal van 36,5 m<sup>2</sup>. Tussen beide ligt een centrale foyer van 41 m<sup>2</sup>, die functioneert als ontmoetingsruimte en circulatiezone. Een uitgeruste keuken ondersteunt de werking van het buurthuis. Op de verdieping bevinden zich twee flexibele bureau ruimtes van elk circa 20 m<sup>2</sup>, elk met afzonderlijk sanitair, geschikt voor administratieve of sociale functies.

Het terrein maakt deels deel uit van de bestemming 'typisch woongebied'. Voor dit perceel zijn geen specifieke zonale bepalingen opgenomen in de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). In overleg met Urban.brussels en Leefmilieu Brussel werd wel gevraagd om de ramen van het conciërgeappartement op een minimale afstand van 190 cm van de perceelsgrens te plaatsen. Er werden geen bijkomende opmerkingen geformuleerd inzake bouwdiepte, perceelsgrenzen of hoogte. De verhouding van de bebouwde oppervlakte tot de totale projectsite (V/T) bedraagt 43,28 %. Deze waarde is gebaseerd op een totale oppervlakte van 2300 m<sup>2</sup>, bestaande uit het eigen perceel (2000 m<sup>2</sup>) en het publiek domein waarop delen van de omgevingsaanleg plaatsvinden (300 m<sup>2</sup>). De gemeten dakoppervlaktes van beide volumes – het sportgebouw en het buurthuis – bedraagt samen 995,55 m<sup>2</sup>. Deze verhouding blijft binnen de gebruikelijke marges voor een buurtgericht gemengd programma met publieke functies.

Het ontwerp speelt in op de ruimtelijke context en de sociaal-maatschappelijke noden van de wijk. Door de inplanting van twee vrijstaande volumes ontstaat een open en doorwaadbare site. Het ontwerp versterkt hiermee de bestaande tendens naar een gemengde, sociaal geïnspireerde wijkontwikkeling, zoals voorgesteld in het wijkcontract "Moderne Wijk". De toevoeging van wijkgerichte voorzieningen zoals een sportzaal en een buurthuis verhoogt de functionele diversiteit zonder bestaande woonfuncties te verdringen. Het publieke karakter van de gebouwen gaat hand in hand met een kwalitatieve invulling van de open ruimte.

De materialisatie van de gebouwen is afgestemd op zowel ecologische als onderhoudstechnische criteria. Beide gebouwen krijgen een plint in prefab betonpanelen, die zorgen voor robuustheid, eenheid en beperkte onderhoudsbehoefte. De bovenbouw van het sportgebouw wordt afgewerkt met lichte Viroc-panelen (gebroken wit of lichtgrijs), terwijl het buurthuis een warme, roodachtige kleur krijgt binnen hetzelfde materiaalpalet. Zo ontstaat een samenhangend geheel met een subtiel onderscheid in identiteit. Het buurthuis krijgt bovendien een dakvlak in polycarbonaat, zodat een bleek oppervlakte het gebouw kenmerkt en zich naadloos inpast in de Moderne Wijk, wat het architecturale geheel versterkt. Zowel op het sportgebouw als op het buurthuis worden polycarbonaatpanelen ingezet. Bij het sportgebouw zorgen deze panelen voor een zachte diffusie van daglicht, terwijl ze tegelijk de zontoetreding beperken. Zo wordt het risico op oververhitting aanzienlijk verminderd. Strategisch geplaatste beglaasde vlakken garanderen bovendien zichtrelaties met de omgeving en zorgen voor een aangename natuurlijke verlichting van de binnenruimten.

Op het dak van het sportgebouw komt een extensief groendak waarop technische installaties en fotovoltaïsche panelen geïntegreerd zijn. De substraatlaag bestaat uit de hergebruikte toplaag van de werf, zodat de plaatselijke zaadbank behouden blijft en spontane vegetatieontwikkeling mogelijk wordt. Dit bevordert biodiversiteit, buffert regenwater en helpt de hitte-eilandwerking te beperken. Nestkasten worden geïntegreerd in de gevels en er is ruimte voorzien voor bijenkasten (gericht op solitaire bijen) op het dak. De verlichting van de buitenruimte wordt in overleg met Leefmilieu Brussel afgestemd om de verstoring van fauna tot een minimum te beperken.

In de overgangszone tussen het buurthuis en het aanpalende appartementsgebouw wordt een petanquebaan ingericht. Deze laagdrempelige ingreep stimuleert sociaal contact en draagt bij aan het gemeenschapsleven in de wijk. De gebouwen passen zich qua hoogte aan aan de korrel van de omgeving. Door te kiezen voor hellende daken wordt de visuele impact van de volumes verzacht, wat de integratie in de context versterkt. Het ontwerp sluit hiermee aan bij de typologische en morfologische kenmerken van de buurt.

Het projectgebied is momenteel een braakliggend terrein dat aan de straatzijde visueel wordt afgebakend door een haag. Aan de zijde van het aangrenzende appartementsgebouw bevinden zich enkele bomen. Het perceel ligt op de overgang tussen het natuurgebied Zavelenberg en de residentiële wijk Moderne Wijk, en maakt aldus deel uit van een waardevolle overgangszone tussen stedelijke bebouwing en open, groene ruimte. Recht tegenover het terrein ligt het Initiatiefplein, een publieke ruimte met een basketbalveld en speeltoestellen, die fungeert als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

De onmiddellijke omgeving kent een gevarieerde bebouwing. De Moderne Wijk – momenteel in restauratie met aandacht voor haar erfgoedwaarde – wordt gekenmerkt door witte gevels in pleisterwerk en platte daken. Verderop in de Openveldstraat verschuift de typologie naar rijwoningen met zadeldaken, afgewerkt met bleke of roodkleurige materialen. Ook de basisschool Openveld en het Clubhuis Hirondelle liggen op wandelafstand. Door de kleurkeuze van de gevelafwerkingen – een mengeling van licht en warm rood – sluit het project bewust aan bij dit diverse straatbeeld.

Tot slot draagt het ontwerp bij aan de ontsluiting en openstelling van het terrein, dat in de huidige toestand afgesloten is van zijn omgeving. De nieuwe volumes worden

zo gepositioneerd dat het Initiatiefplein als het ware doorgetrokken wordt doorheen het perceel, waarbij het verharde plein overgaat in een groene, publiek toegankelijke buitenruimte. Deze strategische doorzichten en doorgangen versterken de relatie met de achterliggende boerderijsite en het natuurgebied Zavelenberg. Zo ontstaat een uitnodigende, open plek die ontmoeting stimuleert, ecologische waarden respecteert en de samenhang binnen de wijk versterkt.



## 3.2. erfgoed

### A. Vastgelegd geografisch gebied

De projectsite bevindt zich op een scharnierpunt tussen twee waardevolle en beschermde gebieden: het natuurreservaat en beschermd landschap Zavelenberg aan de noordwestzijde, en de tuinwijk Moderne Wijk, die sinds 7 september 2000 beschermd is als bouwkundig erfgoed, aan de zuidoostzijde. De impactanalyse in het effectenverslag houdt rekening met deze ruimere context, gezien de directe nabijheid en verwevenheid met deze kwetsbare omgevingen.

### B. Bestaande toestand



- Monument Bescherming Definitief besluit
- Monument Bescherming Aanvraag procedure
- Monument Bewaarlijst Definitief besluit
- Monument Bewaarlijst aanvraag procedure
- Geheel Bescherming Definitief besluit
- Geheel Bescherming aanvraag procedure
- Geheel Bewaarlijst Definitief besluit
- Geheel Bewaarlijst Aanvraag procedure
- Landschap Bescherming Definitief besluit
- Landschap Bescherming Aanvraag procedure
- Landschap Bewaarlijst Definitief besluit
- Landschap Bewaarlijst Aanvraag procedure
- Archeologische Landschap Bescherming Definitief besluit
- Archeologische Landschap Bescherming Aanvraag procedure
- Archeologische Landschap Bewaarlijst Definitief besluit
- Archeologische Landschap Bewaarlijst Aanvraag procedure

register van het gevrijwaard erfgoed; bron: Brugis

De bijzondere ligging tussen het beschermd natuurreservaat en de beschermde erfgoedsite de Moderne Wijk onderstreept het belang van een zorgvuldige inpassing van het project, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig.



opmerkelijke bomen; bron: Brugis

In de ruimere omgeving van de site bevinden zich diverse waardevolle bomen, deze bevinden zich buiten het projectperceel en vallen dus niet onder de directe impact van het voorliggende project.

### C. Geplande toestand

De projectsite ligt op een bijzondere locatie, ingebed tussen twee waardevolle en beschermde gebieden. Aan de noordwestzijde grenst het terrein aan het beschermd landschap en natuurreservaat Zavelenberg, terwijl aan de zuidoostzijde de Moderne Wijk ligt, een tuinwijk die sinds 2020 erkend is als bouwkundig erfgoed.

Het ontwerp houdt zorgvuldig rekening met deze erfgoedcontext. Enerzijds worden maatregelen genomen om de lokale biodiversiteit te bevorderen, zoals het integreren van nestkasten in de gevels, het plaatsen van bijenkasten op het groendak van het sportgebouw, en het gebruik van inheemse, streekeigen beplanting in de buitenruimte. Anderzijds wordt ook de architecturale inpassing met grote zorgvuldigheid benaderd.



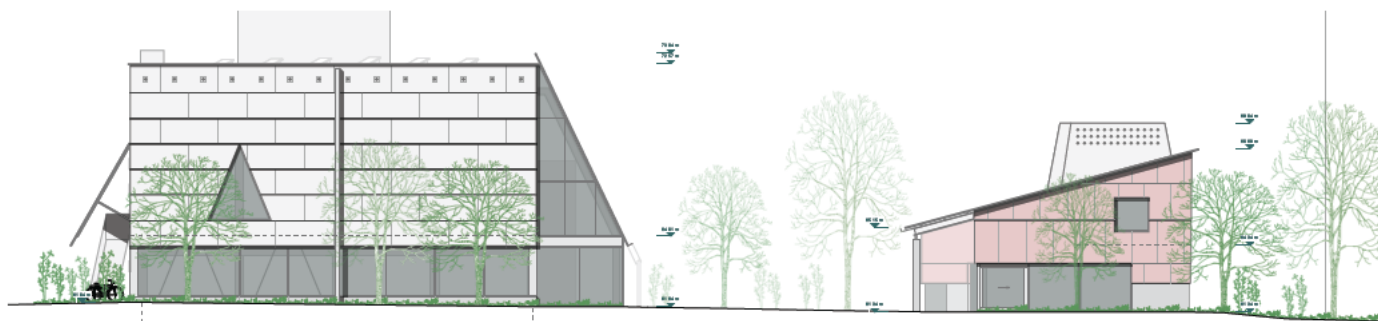
zicht van de Moderne Wijk voor de start van de renovatiewerken;  
bron: monument.heritage.brussels



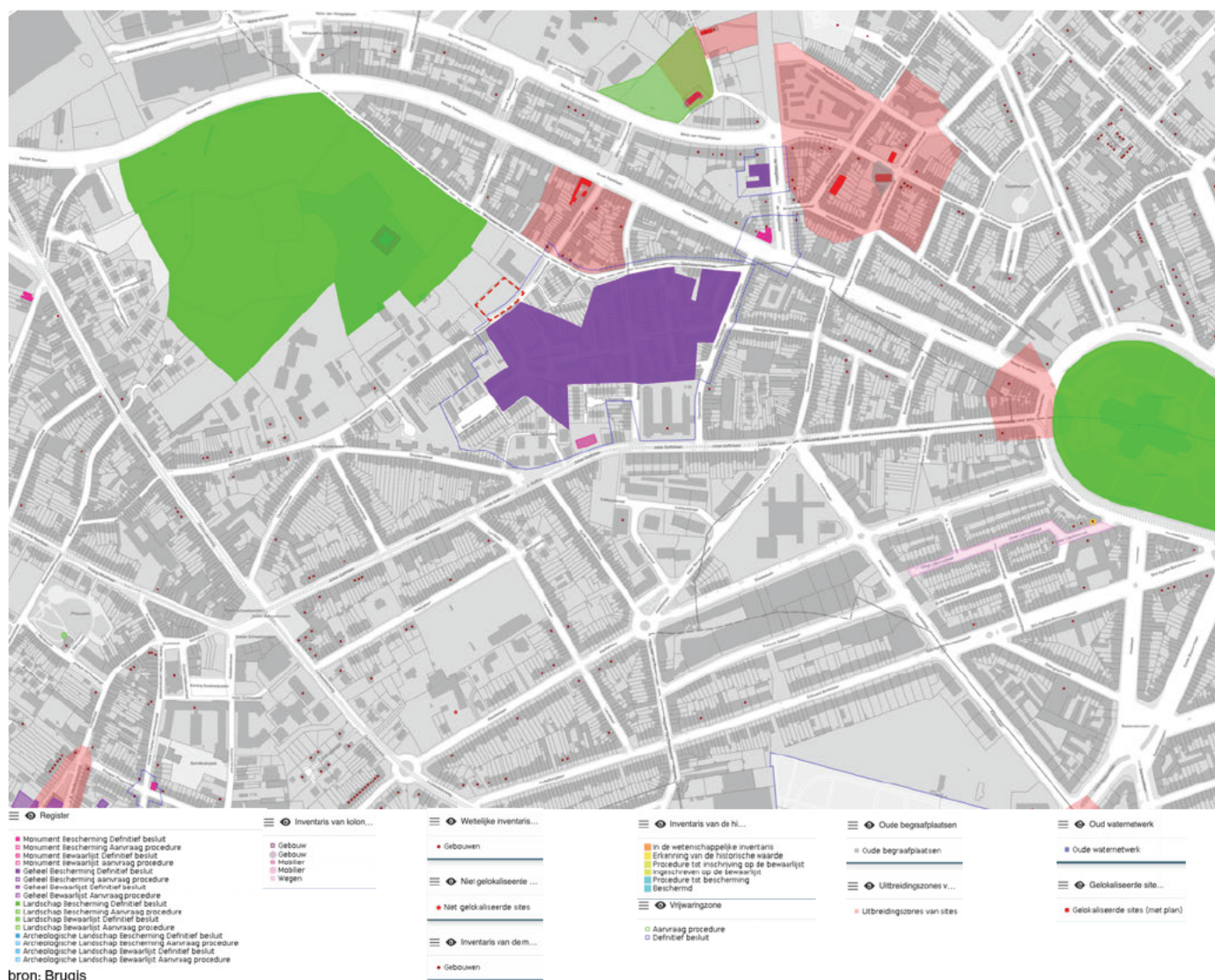
De gebouwen worden vormgegeven als sobere, buurtgerichte volumes die zich respectvol verhouden tot hun omgeving. Het sportgebouw heeft een plat dak met een geïntegreerd groendak en technische installaties. Het buurthuis wordt geaccentueerd door een lichtgekleurd hellend dak. Deze hellende daken hellen naar elkaar toe en versterken zo het intieme karakter van de publieke buitenruimte. Deze keuze dient om de bouwmassa visueel te verzachten en sluit bewust niet aan bij de daktypologie van de Moderne Wijk, die voornamelijk bestaat uit compacte volumes met platte daken.

Wat de materialisatie betreft, sluiten beide gebouwen op eigen wijze aan bij hun context. Het sportgebouw krijgt

gevels in lichte tinten, aansluitend bij het bleke kleurgebruik van de Moderne Wijk. Het buurthuis daarentegen is bewust afgewerkt met een warme, roodachtige gevelkleur, waardoor het als publiek gebouw een eigen identiteit krijgt zonder zich op te dringen. Het dak van het buurthuis wordt uitgevoerd in een licht, bleek materiaal (polycarbonaat). Deze subtiele nuance zorgt voor een harmonieuze balans tussen verbondenheid en diversiteit binnen het ensemble, met respect voor de erfgoedwaarde van de tuinvijk en het open karakter van het natuurgebied Zavelenberg.



zicht op de gevels vanop het Initiatiefplein



# 3.3. sociaal en economisch vlak

## A. Vastgelegd geografisch gebied

De projectsite bevindt zich in een sociaal gemengde wijk op de grens tussen de beschermde tuinvijk Moderne Wijk en het open landschap van de Zavelenberg. De site ligt binnen de perimeter van het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk”.

## B. Bestaande toestand

De projectsite ligt in de Moderne Wijk van Sint-Agatha-Berchem, een beschermd tuinwijkenensemble uit de jaren 1920 met 274 woningen, ontworpen door Victor Bourgeois. De wijk maakt deel uit van het Duurzaam Wijkcontract van de gemeente, dat inzet op sociaaleconomische versterking van de buurt.

Sint-Agatha-Berchem kende tussen 2009 en 2024 een bevolkingsgroei van ongeveer 19%, met een stijging van 21.669 naar 25.787 inwoners. Deze demografische druk vertaalt zich in een verhoogde nood aan voorzieningen, vooral in dichtbebouwde woonwijken zoals de Moderne Wijk.

De wijk wordt gekenmerkt door een hoge bevolkingsdichtheid, een werkloosheidsgraad boven het regionale gemiddelde en lagere inkomensniveaus. Er zijn structurele tekorten op het vlak van sociale infrastructuur: kinderopvang, sport- en cultuurzalen en laagdrempelige ontmoetingsplekken zijn schaars of ondermaats. In de publieke ruimte is er sprake van overlast, met name op het Initiatiefplein en in de schoolomgeving, wat de algemene leefbaarheid beïnvloedt.

Wat betreft basisvoorzieningen bevinden de meeste handelszaken zich langs de nabijgelegen Gentsesteenweg, op wandelafstand van de projectsite. Deze stedelijke as biedt een gevarieerd, maar voornamelijk functioneel commercieel aanbod: voedingswinkels (superette, nachtwinkel, bakkers), kapperszaken, horeca (snackbars, cafés), enkele diensten (zoals een apotheek, bankautomaten, telecomwinkels) en kleine zelfstandigen. Hoewel dit aanbod voorziet in basisbehoeften, is het eerder versnipperd en mist het de nabijheid en samenhang van een echte buurtkern. In de kern van de Moderne Wijk zelf is er nagenoeg geen detailhandel of buurtvoorziening aanwezig.

Uit buurtbevragingen kwam bovendien naar voren dat er een grote vraag leeft naar een buurtgericht pakketpunt, dat vandaag volledig ontbreekt in de wijk. Buurtbewoners geven aan dat zij hiervoor moeten uitwijken naar andere delen van de gemeente, wat drempelverhogend werkt en het gemis aan lokale dienstverlening onderstreept.

De directe omgeving van de site omvat wel een basisschool, sportvoorzieningen en een geplande stadslandbouwzone met buurttuinen. Daarnaast grenst de wijk aan het beschermde natuurgebied Zavelenberg, dat een waardevolle ecologische en recreatieve buffer vormt. Binnen de wijk zelf is de publieke groene ruimte echter schaars, versnipperd en vaak weinig ingericht voor verblijfsgebruik, wat bijdraagt aan het ruimtelijke spanningsveld.

Deze context schetst een wijk met een kwetsbaar sociaaleconomisch profiel: een beschermde, dichtbevolkte woonomgeving met een tekort aan toegankelijke

voorzieningen en informele ontmoetingsplekken, waar het Duurzaam Wijkcontract probeert structureel op in te spelen via gerichte investeringen in wonen, werk, mobiliteit, cultuur en welzijn.

## C. Geplande toestand

### 1. Bezoekintensiteit en gebruik van de site

De gebouwen op de site – met name het buurthuis en de sportzaal – zijn ontworpen met het oog op een laagdrempelig en wijkgericht gebruik door bewoners, lokale verenigingen en scholen. De intensiteit van het gebruik varieert sterk naargelang het moment van de week:

- Tijdens schooldagen: de sportzaal wordt overdag voornamelijk gebruikt door lokale basisscholen en secundaire scholen voor lessen lichamelijke opvoeding, indien de school infrastructuur tekortkomt. In de vooravond zijn kleinschalige sportactiviteiten mogelijk (bijv. basket, yoga of dans voor jongeren), met een geschat gebruik door 20 à 40 personen per avond.

- Overdag door de week: het buurthuis wordt gebruikt voor administratieve ondersteuning, kleine buurtactiviteiten, vergaderingen of sociaal-educatieve workshops. Bezoekers aantallen liggen hier op 10 à 25 personen verspreid over de dag.

- Avond- en weekendmomenten: in het weekend of bij specifieke evenementen (wijkdag, culturele activiteit) kan de bezetting oplopen tot 100 à 150 personen verspreid over beide gebouwen en het plein. Deze intensiteit blijft occasioneel en beheersbaar.

- Gemiddeld: over de week genomen wordt gerekend op een gebruik van circa 50 à 75 personen per dag, met pieken op specifieke dagen of momenten.

De ruimtes zijn polyvalent en afgestemd op kleinschalig gebruik door de buurt. Er is geen bovenlokale werking of commerciële exploitatie.

### 2. Sociale vermenging en woningen

Binnen dit project worden geen klassieke woningen voorzien. Wel wordt er één appartement met twee slaapkamers voorzien, bestemd voor een conciërgefunctie. Deze woning maakt integraal deel uit van de werking van het gebouw en is niet bestemd voor verkoop of private verhuur.

Sociale vermenging wordt in dit project nagestreefd via het programmatorisch aanbod: een buurthuis en sportzaal met ruimte voor uiteenlopende wijkinitiatieven, en een publieke buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeting tussen generaties en bewonersgroepen.

### 3. Bijdrage aan leefkwaliteit en lokale dynamiek

Het project versterkt de leefkwaliteit in de Moderne Wijk op meerdere niveaus. De nieuwe voorzieningen – buurthuis, sportzaal, pakketpunt en publieke buitenruimte – bieden een structureel antwoord op bestaande noden rond ontmoeting, vrije tijd en laagdrempelige dienstverlening.

Het buurthuis fungeert als ankerpunt in de wijk voor uiteenlopende activiteiten (socio-cultureel, creatief, educatief), en stimuleert samenwerking tussen bewoners, scholen, verenigingen en lokale organisaties.





bron: Brugls

#### 4. Aanbod van collectieve voorzieningen in de buurt

De Moderne Wijk beschikt over enkele basisscholen, maar kent een onderaanbod aan gedeelde buurtvoorzieningen. Specifiek ontbreken er toegankelijke ruimtes voor vrijetijdsbesteding, sport en informele ontmoeting. Het project beantwoordt aan deze noden en vormt een waardevolle aanvulling op het bestaande netwerk, met onder meer:

- Een nieuwe sportzaal voor naschoolse en recreatieve sport;
- Een polyvalent buurthuis met ruimte voor buurtwerking en informele hulp;
- Aansluiting op het bestaande Initiatiefplein en een versterking van de publieke buitenruimte.

De schaal van het project is afgestemd op de draagkracht van de wijk, zonder overprogrammering of overlast.

#### 5. Grootte van de investering en haalbaarheid

De totale investering voor dit project bedraagt circa 3,7 miljoen euro. De middelen komen uit het lokale en gewestelijke budget in het kader van de uitvoering van het Duurzaam Wijkcontract Moderne Wijk.

Gezien de publieke aansturing, de afstemming met de wijkpartners, en de goede voorbereiding van het project, is de realisatie haalbaar en robuust. Er is weinig risico op niet-uitvoering of langdurige werfstilstand.

#### 6. Werkgelegenheid en economische impact

Tijdens de werf zal tijdelijke werkgelegenheid ontstaan voor aannemers en uitvoerders.

Op structureel niveau creëert het project 3 à 4 kantoorfuncties, waaronder een conciërgefunctie (residentieel), een halftijdse coördinator buurtwerking, en aanvullende functies voor administratie, onderhoud of

wijkanimatie.

Daarnaast ontstaan er indirecte economische effecten door de verhoogde passage en activiteit in de buurt, met een positief effect op de nabijgelegen lokale handel en dienstverlening. Het pakketpunt draagt bovendien bij tot efficiëntere logistiek op wijkniveau.

#### 7. Stedenbouwkundige lasten

Aangezien het project een publiek initiatief betreft gericht op collectieve voorzieningen, zijn er geen stedenbouwkundige lasten van toepassing. De maatschappelijke meerwaarde en de versterking van de wijkstructuur vormen op zich al een belangrijke return voor de gemeenschap.

#### 8. Handelsactiviteiten

In het kader van het project "Buurt Zonder Langdurige Werkloosheid" richten de gemeente en het OCMW een tewerkstellingsbedrijf op in de wijk Moderne Wijk. Het belangrijkste doel van dit project is het stimuleren van de werkgelegenheid in een buurt dat zwaar getroffen is door werkloosheid en het re-integreren van mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt. Het doel is om samen banen en activiteiten te creëren die voldoen aan de sociale en maatschappelijke behoeften van de wijk. Er staan nog geen activiteiten vast.

#### 9. Inpassing in beleidskaders en strategische tools

Het ontwerp sluit aan bij de doelstellingen van het Duurzaam Wijkcontract Moderne Wijk, een gewestelijk instrument dat inzet op wijkvernieuwing, sociale cohesie en verbeterde leefkwaliteit. De programmatie is afgestemd op de behoeften uit het participatietraject dat voorafging aan de planvorming.

Het project draagt bij aan bredere ambities zoals:

- Versterking van het netwerk van gedeelde voorzieningen;
- Duurzame mobiliteit en herinrichting van publieke ruimte;
- Lokale verankering van sociaal-culturele dynamiek.

## 3.4. mobiliteit (verkeer, parkeren)

### A. Vastgelegd geografisch gebied

De projectsite bevindt zich in een sociaal gemengde wijk op de grens tussen de beschermde tuinwijk Moderne Wijk en het open landschap van de Zavelenberg. De site ligt binnen de perimeter van het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk”.

### B. Bestaande toestand

De site van het project ligt binnen de Moderne Wijk in Sint-Agatha-Berchem, een woonwijk met een overwegend voetgangersvriendelijk karakter en een lage verkeersdruk. De straten zijn hoofdzakelijk ingericht als eenrichtingsverkeer, met een snelheidsbeperking van 30 km/u. De projectsite bevindt zich aan de Openveldstraat, die grotendeels eenrichtingsverkeer kent. Enkel ter hoogte van het Initiatiefplein is dubbel verkeer mogelijk.

Verderop in de Openveldstraat bevinden zich enerzijds de Dendermondsesteenweg (eveneens eenrichtingsverkeer) en anderzijds de Gentssesteenweg, een gewestweg (N9). Richting Dendermondsesteenweg is er aansluiting op de Keizer Karellaan, een belangrijke invalsweg naar Brussel. Deze gewestweg ligt op ongeveer 200 meter van de site en functioneert als een belangrijke stedelijke ader, met openbaar vervoer, handelszaken en voorzieningen.

#### Voetgangers en personen met beperkte mobiliteit (PBM)

Binnen de wijk zijn trage doorsteken aanwezig, wat bijdraagt aan de doorwaadbaarheid van de Cité. De hoofdtoegangen tot het project liggen aan het Initiatiefplein en de Openveldstraat. Aangezien er infrastructuurwerken gepland zijn, gaan we ervan uit dat deze conform de toegankelijkheidsnormen zullen worden uitgevoerd. De huidige voetpaden verkeren in redelijke staat, al zijn er plaatsen die minder toegankelijk zijn en bijgevolg aan opwaardering toe zijn. In de bestaande toestand is er ruimte voor meer aandacht voor personen met beperkte mobiliteit. Zoals eerder aangehaald, gaan we ervan uit dat hiermee rekening wordt gehouden bij de heraanleg.

#### Fietsvoorzieningen

In en rond de wijk zijn beperkte fietsvoorzieningen aanwezig. Er zijn geen gemarkeerde fietspaden in de Moderne Wijk zelf (lokale wijkstraten), maar langs de Keizer Karellaan en de Gentssesteenweg bevinden zich gemeentelijke fietsroutes, suggestiestroken en een Gewestelijke Fietsroute (GFR) in de nabijheid. Het project voorziet eigen fietsenstallingen, waarmee actief transport verder wordt gestimuleerd.

#### Openbaar vervoer

De site is goed ontsloten met het openbaar vervoer:

- Buslijnen 83, 213 en R14 van de MIVB liggen op ongeveer 290 meter afstand (halte Pampoel).
- Het treinstation Sint-Agatha-Berchem bevindt zich op fietsafstand (ca. 1,5 km).
- De tramhalte (lijnen 9 en 82) en bushaltes (R15, 20 en

N16) Schweitzer zijn te voet bereikbaar in circa 10 minuten (700 meter).

De frequentie van de buslijnen is voldoende om de wijk vlot met het bredere netwerk te verbinden.

#### Gedeelde mobiliteit

Er bevindt zich een Cambio-station aan het Initiatiefplein. Op 700 meter ligt een ander Cambio-station aan het Margaretha van Oostenrijkplein. Richting Gentssesteenweg is er op 900 meter een bijkomend station aan het Koning Boudewijnplein. Voor Villo! (deelfietsen) zijn de dichtstbijzijnde stations gelegen aan de Frans Hospitaallaan (400 meter), een tweede op de hoek met de Gentssesteenweg (800 meter), en aan het gemeentehuis van Sint-Agatha-Berchem (850 meter). De site heeft dus toegang tot gedeelde vervoersmiddelen.

#### Autoverkeer en verkeersdoorstroming

- De meeste wegen in de omgeving van de site zijn lokale gemeentelijke straten in een zone 30, met hoofdzakelijk eenrichtingsverkeer. Dit beperkt de autotoegang en garandeert vooral lokaal verkeer.

- De Keizer Karellaan is een gewestelijke hoofdweg, met twee keer twee rijstroken en een hoge verkeersdruk. Het is een belangrijke toegangspoort tot Brussel.

- De Gentssesteenweg (N9) is een gewestweg met een hoge verkeersintensiteit. Deze weg zorgt voor de ruimtelijke verankering in het bredere stedelijke weefsel en huisvest een commercieel lint.

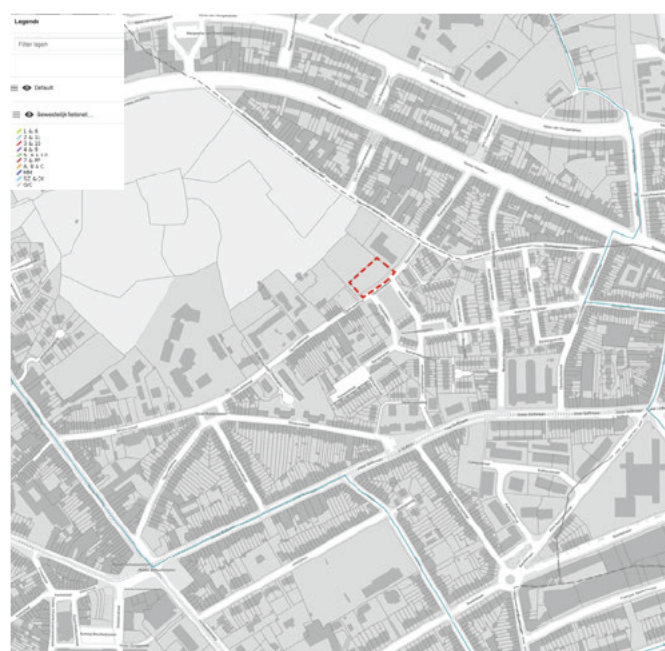
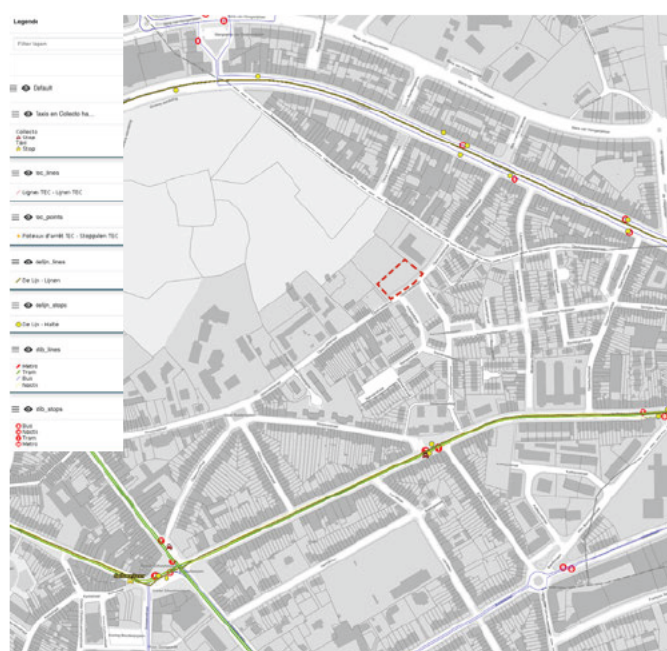
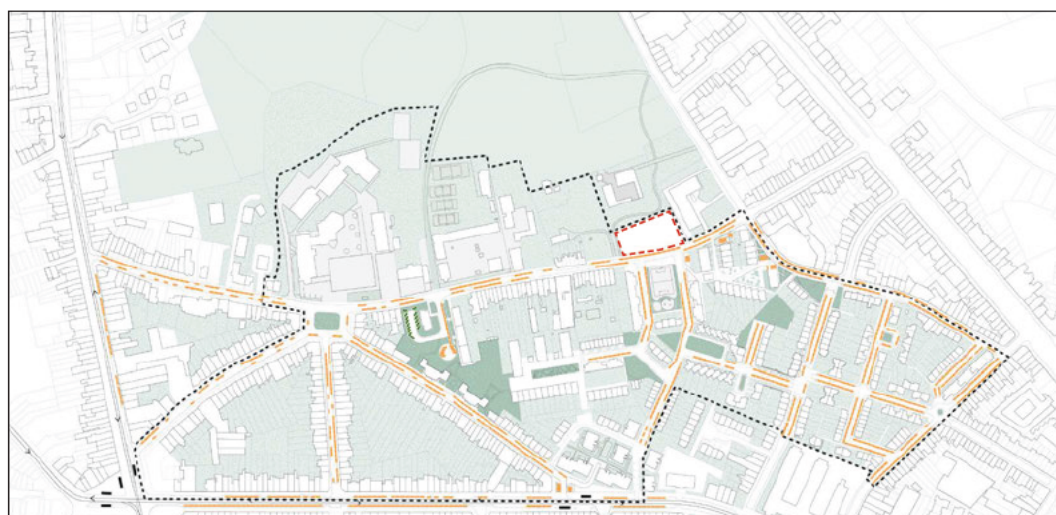
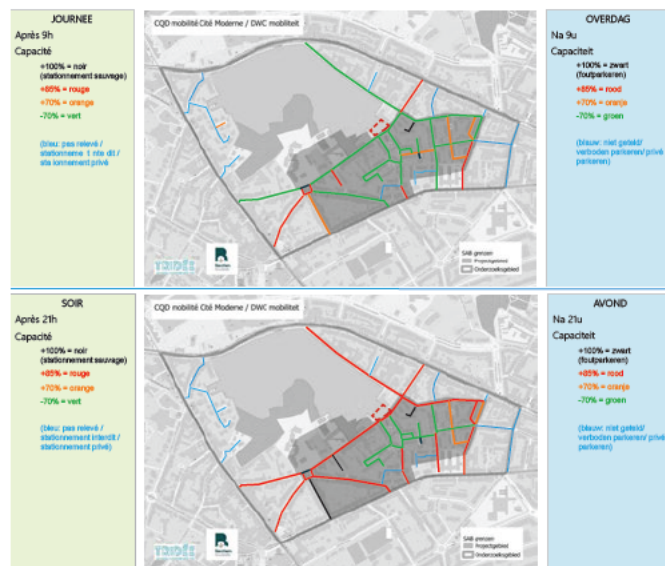
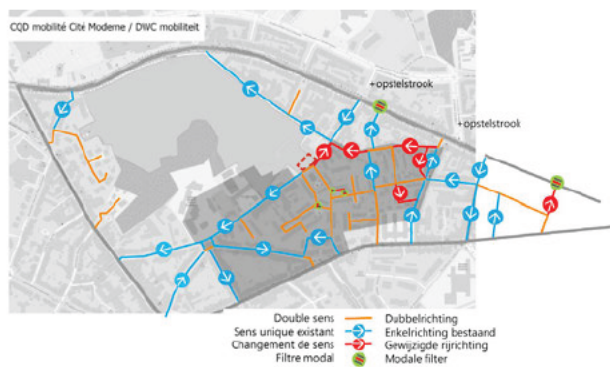
Het studie bureau Tridée voert een mobiliteitsanalyse uit in 2021 om het parkeergebruik in kaart te brengen. Binnen de opdracht van het Duurzaam Wijkcontract heeft het studie bureau Karbon' een masterplan opgesteld met als doelstelling de geïmpacteerde parkeerplaatsen te kwantificeren. Overdag werd in de buurt van de projectsite geen verhoogde parkeerdruk vastgesteld. 's Avonds loopt de bezettingsgraad in de Openveldstraat echter op tot meer dan 85%. Ter hoogte van het Initiatiefplein en in de Cité Moderne zelf ligt deze lager, namelijk onder de 70%.

Tijdens een participatiemoment werd dit thema besproken. Er werd gesteld dat er geen structureel parkeerprobleem is in de wijk. Die vaststelling werd echter niet door alle bewoners gedeeld: sommigen gaven aan dat de druk toeneemt, onder meer door autoluwe herinrichtingen in naburige straten en het verdwijnen van parkeerplaatsen in het kader van vergroening of heraanleg.

#### Parkeren

Er is een publiek parkeeraanbod op straat, grotendeels in een vrije parkeerzone zonder bewonerskaarten of parkeermeters. In drukke periodes – vooral 's avonds en in het weekend – ervaren bewoners een toenemende verzadiging van de beschikbare plaatsen. Het project voorziet geen bijkomende parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit kadert binnen de principes van duurzame, wijkgerichte mobiliteit, maar blijft een aandachtspunt voor verdere communicatie en opvolging van het gebruik.





## C. Voorspelbare toekomstige toestand

De site is goed ontsloten voor actieve vervoersmodi en ligt in de nabijheid van openbaar vervoerinfrastructuur. Door het wijkgerichte karakter van het programma, de aard van de functies en de geplande inrichting van de publieke ruimte, worden de vervoersstromen als volgt verwacht:

### Bewoners (conciërgeappartement)

De conciërge, die in het sportgebouw woont, zal zich doorgaans te voet of met de fiets verplaatsen binnen de wijk. Gezien de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen wordt geen structurele autogebonden mobiliteit verwacht. Er is geen private parkeerplaats voorzien, conform het duurzame karakter van het project.

### Bezoekers van sport- en buurtfuncties (buurtbewoners, verenigingen, sociaal-culturele initiatieven)

De gebruikers van de polyvalente zalen en sportinfrastructuur zijn voornamelijk buurtbewoners die zich te voet of per fiets verplaatsen. Het project stimuleert dit door 15 fietsenstallingen te voorzien op het terrein. De ligging van de site – vlak bij het Initiatiefplein, in een fijnmazig netwerk van trage wegen – maakt het terrein bijzonder toegankelijk voor actieve gebruikers.

Gezien de lage intensiteit van de functies en de tijdsgebonden spreiding van activiteiten (avond- of weekendgebruik), wordt er geen structurele belasting op het lokale wegennet verwacht. Autogebruik door bezoekers zal zich richten op het bestaande publieke parkeeraanbod in de omgeving. Monitoring van dit gebruik wordt aanbevolen.

### Onderhouds- en leverdiensten

Het logistiek gebruik van de site blijft beperkt. Voor het buurthuis en sportgebouw worden geen grootschalige leveringen of frequente technische interventies voorzien. Kleine onderhouds- of leverbewegingen kunnen plaatsvinden via de Openveldstraat, zonder structurele impact op de verkeersafwikkeling. In de praktijk zal dit beperkt blijven tot overdag en kan dit gebruik georganiseerd worden met tijdelijke laad- en losmomenten op het openbaar domein.

### Administratieve functies (gebruikers bureauruimtes)

De bureauruimtes op de verdieping van het buurthuis zijn bedoeld voor lokale organisaties of wijkactoren met een beperkte personeelsbezetting. Verplaatsingen van en naar deze kantoren zullen hoofdzakelijk te voet, per fiets of met het openbaar vervoer verlopen. Door de inbedding in het lokale weefsel wordt geen pendelverkeer gegenereerd van buiten de wijk.

### Leveranciers van sociaal-culturele initiatieven of buurtgerichte activiteiten

Leveranciers die verband houden met wijkwerking (bv. catering voor buurtfeesten, uitleendienst voor materiaal) kunnen in beperkte mate gebruik maken van het openbare wegennet. Deze verplaatsingen zijn incidenteel en gespreid in de tijd, en hebben gezien hun schaal geen noemenswaardige impact op de verkeerssituatie.



bestaande en geplande toestand Initiatiefplein aan de grens van de projectsite  
bron: Karbon' februari 2025

### Conclusie:

De inrichting en programmatie van het terrein sluiten nauw aan bij het karakter van de Moderne Wijk: een fijnmazige, verkeersluwe woonwijk met een hoge graad van zachte mobiliteit. De functies zijn wijkgericht, het ruimtegebruik is beperkt en de vervoersvraag zal overwegend worden opgevangen door duurzame modi. Door de strategische positionering van toegangen en infrastructuur wordt de ontsluiting van de site versterkt zonder bijkomende belasting voor het autoverkeer. De mobiliteitsimpact is voorspelbaar beperkt en positief inpasbaar binnen de bestaande en geplande openbare ruimte.

## D. Geplande toestand

Het project richt zich hoofdzakelijk op buurtgerichte activiteiten. Verwacht wordt dat het merendeel van de gebruikers zich te voet of per fiets verplaatst, mede door de centrale ligging in de wijk en het ontbreken van parkeergelegenheid op het terrein. De belangrijkste gebruiksmomenten situeren zich in de late namiddag, vooravond en het weekend, met pieken op:

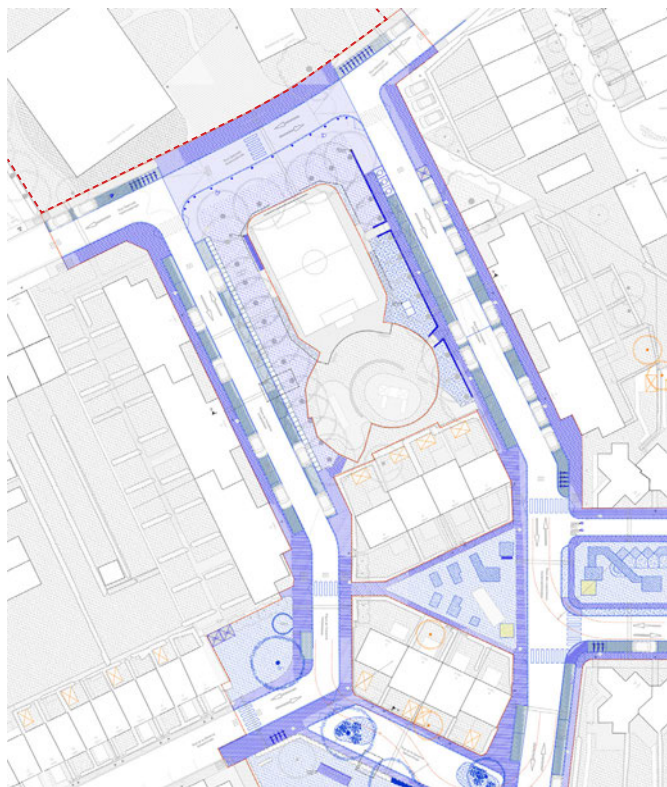
- Weekdagen (16:00 – 20:00): naschoolse en avondactiviteiten in sportzaal en buurthuis.
- Zaterdagen (10:00 – 17:00): sport, sociale activiteiten, evenementen in polyvalente zalen.
- Woensdagnamiddag: activiteiten voor kinderen/jongeren.

Gebruikersgroepen omvatten buurtbewoners, lokale verenigingen, sportclubs, sociale werkers (in bureaus), en occasionele leveranciers.



- Geen toegang voor privéwagens op het plein
- Fiets- en voetgangerspaden met natuurlijke verharding.
- Beperkte breedte van toegangen die autotoegang fysiek onmogelijk maken.

Daarnaast voorziet het ontwerp van Karbon' aan het Initiatieplein een verkeersdrempel in de straat tussen het plein en de projectsite, die duidelijk aangeeft dat voetgangersveiligheid en vlot oversteken hier prioritair zijn

[illegible]

De volledige site is doorwaadbaar voor voetgangers (één van de pijlers in het Wijkcontract Moderne Wijk), met zachte overgangen tussen het Initiatieplein, de nieuwe buitenruimte en de gebouwen. Specifieke aandacht gaat naar de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit (PBM):

- Drempelloze toegangen tot alle gebouwen.
- Verharding in trage paden is vlak, niet-glibberig en rolstoeltoegankelijk.
- De paden zijn rolstoeltoegankelijk (max 4%)
- Autovrije karakter van het terrein.



bron: cite-moderne-wijk.brussels

- Fietzers bereiken de site via de Openveldstraat en het Initiatiefplein.

- De fietsenstalling (15 plaatsen) bevindt zich langs het sportgebouw, zichtbaar en overdekt.
- Verharding is slipvrij en goed berijdbaar.

- Geen parkeervoorzieningen op de site.
- Verwacht aandeel bezoekers met de auto is beperkt (max. 10%), gebaseerd op:
  - doelgroep (wijkgericht),
  - ligging nabij openbaar vervoer,
  - beperkte capaciteit van de functies, sportgebouw

voorziet niet om bovenlokale verenigingen aan te trekken.

- In de directe omgeving (Openveldstraat, Moderne Wijk) is beperkte straatparkering beschikbaar, parkeren is daar bedoeld voor bewoners.
- Geen ondergrondse of bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Ook niet voor personeel of leveranciers.
- Het project veroorzaakt geen verlies van bestaande parkeerplaatsen, want er zijn er geen. Het aantal parkeerplaatsen zit onder het project dat Karbon voorziet.
- Een significante impact op de verkeerscirculatie verwacht, gezien het geringe aandeel autoverkeer.

- Toegang via Openveldstraat > plein tussen de twee gebouwen heeft een doorgang van meer dan 12 meter waardoor de prioritaire voertuigen zich makkelijk kunnen stallen.



- Zaalverhuur genereert beperkte, voorspelbare stromen.
- Beperkte piekmomenten met grote mobiliteitsimpact zoals bij detailhandel of horeca.
- Beheer gebeurt centraal, inclusief coördinatie van leveringen, zodat conflicten vermeden worden.

## Conclusie en balans vraag-aanbod mobiliteit

- Geen structureel tekort aan parkeerplaatsen, gezien het gebruikersprofiel.
- Mobiliteit is grotendeels voetgangers- en fietsvriendelijk ingericht.
- De site stimuleert duurzame verplaatsingen en vermijdt nieuwe parkeerdruk.
- Toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd, net als veilige circulatie voor PBM's en fietsers.

- Geen klassieke handelszaken voorzien binnen het project.
- Beperkte levering voor buurthuisfunctie (dranken, materiaal voor evenementen).



## 3.5. microklimaat

### A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatiefplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

### B. Geplande toestand

De configuratie van de nieuwe gebouwen leidt niet tot een wervelwind of canyon-effect.

De inplanting en hoogte van de nieuwe gebouwen sluiten aan bij de bestaande bebouwingsstructuur in de directe omgeving. Door deze zorgvuldige afstemming wordt geen negatieve impact op de bezonning van aanpalende gebouwen verwacht. De afstand tot de dichtstbijzijnde volumes is voldoende groot om langdurige of dominante schaduweffecten op de omliggende woningen te vermijden.

Langs de perceelgrens aan de zijde van de aangrenzende appartementsgebouwen worden extra hoogstammige bomen aangeplant. Deze bomen vormen een groene buffer die de visuele privacy verhoogt en tegelijk bijdraagt aan een aangener microklimaat voor de bewoners, zowel op de site zelf als in de omgeving.

De aanwezigheid van deze bomen zal lokaal wel een beperkte invloed hebben op de bezonning van de aangrenzende gevels. In de zomermaanden zorgt het bladerdek voor schaduw en natuurlijke verkoeling, wat gunstig is in periodes van hitte. In de wintermaanden, wanneer de bomen bladloos zijn, blijft de zoninstraling grotendeels behouden, wat lokale warmtewinsten mogelijk maakt en het effect op het binnenklimaat minimaliseert.

Door deze ingreep wordt op subtiële wijze een evenwicht bereikt tussen privacy, thermisch comfort en ecologische waarde, zonder dat dit leidt tot significante schaduwhinder of nadelige klimaat effecten op naburige percelen.

## 3.6. energie

### A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatieplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

### B. Bestaande toestand

Omdat het project volledig bestaat uit nieuwbouw, is er geen relevante bestaande toestand om in rekening te brengen.

### C. Geplande toestand

#### 1. Verwarming, koeling en temperatuurregeling

Beide gebouwen worden verwarmd via lucht/water-warmtepompen (type monobloc). Voor het sanitair warm water in de sporthal wordt een CO<sub>2</sub>-warmtepomp voorzien met hoge energie-efficiëntie, geschikt voor intensief gebruik. De conciërgewoning beschikt over een eigen lucht/water-warmtepomp.

Passieve koeling is voorzien via free cooling met nachtventilatie. Actieve koeling is beperkt, maar mogelijk via ventilo-convectoren in het buurthuis, indien geactiveerd als comfortoptie. Het sportgebouw maakt gebruik van thermisch trage massa en natuurlijke ventilatie voor temperatuurregeling.

Alle systemen werken volledig elektrisch, zonder fossiele brandstoffen. Er wordt gebruik gemaakt van het koelmiddel R32 (laag GWP).

#### 2. Ventilatie en luchtkwaliteit

Beide gebouwen zijn uitgerust met een dubbele flux ventilatiesysteem (type D) met warmteterugwinning  $\geq 80\%$ . De luchtdebieten worden berekend volgens de EPB-regelgeving (22 m<sup>3</sup>/u per persoon, of 40 m<sup>3</sup>/u voor werkplekken). CO<sub>2</sub>-gestuurde regeling wordt voorzien in polyvalente en publieke ruimten. Ventilatie wordt ook ingezet voor nachtkoeling tijdens warme periodes. Natuurlijke ventilatie is beperkt tot technische ruimtes.

#### 3. Verlichting

De verlichting gebeurt via energiezuinige LED-armaturen met een laag opgenomen vermogen ( $< 10 \text{ W/m}^2$  bij 500 lux). Er is bewegings- en aanwezigheidsdetectie in sanitaire en circulatiezones. In de sportzalen wordt gebruik gemaakt van dimbare verlichting. Natuurlijk daglicht wordt maximaal benut via noordgerichte gevelopeningen (sportgebouw) en meervoudige daglichttoetreding (buurthuis).

#### 4. Elektriciteit en PV-installatie

De elektrische aansluiting gebeurt via een middenspanningscabine van 200 kVA, met gescheiden ondermeters voor het sportgebouw, buurthuis en conciërgewoning.

Zonnepanelen:

- Sportgebouw: 9 kWp (~25 panelen)
- Buurthuis: 5 kWp (~14 panelen)

#### 5. Sanitair warm water (SWW)

- Sportgebouw: centrale productie via een CO<sub>2</sub>-warmtepomp met buffervaten, gedimensioneerd op ~60 douches per uur.
- Buurthuis: elektrische keukenboiler (klasse A) met beperkte inhoud, om distributieverliezen te vermijden.
- Conciërgewoning: eigen productie via lucht/water-warmtepomp.

#### 6. Isolatie en luchtdichtheid

Het gebouw voldoet aan de thermische eisen van de EPB-wetgeving:

- Muren en daken:  $U \leq 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Vloeren tegen grond:  $R \geq 5 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Luchtdichtheid:
  - Conciërgewoning:  $\leq 1 \text{ vol/uur}$
  - Sportgebouw & buurthuis:  $\leq 2 \text{ vol/uur}$

#### 7. Toepassing BATNEEC-principe

De technieken zijn gekozen volgens het BATNEEC-principe (Best Available Techniques Not Entailing Excessive Costs):

- Geen fossiele brandstoffen
- Warmtepompen met R32
- Ventilatie met warmterecuperatie
- Geen klassieke airco, maar night-cooling en thermische massa
- Beperkt piekvermogen door gebouwschiloptimalisatie

#### 8. Energiebeheer

Er wordt voorzien in hoofdmeting via Sibelga, met onderverdeling per gebouwfunctie. Energiegebruik wordt beperkt via kloksturing, zonering, thermostatische regelkleppen en nachtverlaging.

#### 9. EPB-voorontwerp en prestaties

Het EPB-voorontwerp (09/07/2025) toont aan dat het project voldoet aan de normen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- Sportgebouw: 237 kWh/m<sup>2</sup>.jr
- Buurthuis: 373 kWh/m<sup>2</sup>.jr (categorie 'rassemblement')
- Conciërgewoning: 45 kWh/m<sup>2</sup>.jr

De volledige EPB-berekening maakt deel uit van het aanvraagdossier.

#### 10. Waterbeheer en groendaken

Waterverbruik wordt beperkt via debietbegrenzers op toiletten, kranen en douches. Regenwater wordt gerecupereerd via twee regenwatercisternes:

- 20 m<sup>3</sup> onder sportgebouw
- 15 m<sup>3</sup> onder buurthuis

Gebruik: toiletspoeling, buitenonderhoud en beplanting.

Het sportgebouw krijgt een extensief groendak, met uitzondering van zones met PV of technieken. Dit draagt bij aan thermisch comfort, biodiversiteit, waterbuffering en visueel comfort.

## 3.7. luchtkwaliteit

### A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatieplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

### B. Bestaande toestand

Op basis van de beschikbare openbare informatie en de actuele lijsten van erkende Seveso-inrichtingen in België, kan worden bevestigd dat zich in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied geen Seveso-bedrijven bevinden.

Er zijn in Sint-Agatha-Berchem geen inrichtingen gekend die onder de Seveso-richtlijn vallen, noch in de Openveldstraat, noch in de aangrenzende zones. Dat betekent dat er in de nabije omgeving geen activiteiten plaatsvinden met een verhoogd risico op chemische of bacteriologische verontreiniging bij incidenten zoals brand of lekkage.

Hieruit volgt dat het projectgebied geen verhoogd veiligheidsrisico loopt door nabijheid van industriële risico-inrichtingen, en dat er op dit vlak geen bijkomende milieurisico's of beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn.

### C. Geplande toestand

Schatting van de luchtvervuiling door de energieproductiesystemen

In het project worden geen fossiele brandstoffen gebruikt. Alle verwarmings- en koelinstallaties werken op elektriciteit via lucht-water warmtepompen en een CO<sub>2</sub>-warmtepomp voor sanitair warm water in het sportgebouw. Hierdoor is er geen lokale uitstoot van verbrandingsgassen (zoals NO<sub>x</sub> of CO), noch fijn stof. Dit leidt tot een minimale impact op de luchtkwaliteit ter plaatse. De indirecte uitstoot via het elektriciteitsnet is beperkt en in lijn met de gewestelijke energiemix. De CO<sub>2</sub>-uitstoot door de energieproductie is hierdoor nagenoeg nihil en het ontwerp draagt op die manier positief bij aan de algemene luchtkwaliteit.

Lokalisatie van luchtinvoer en luchtafvoer, en beoordeling van nabijheidseffecten

In alle gebouwonderdelen gebeurt de luchtverversing via dubbele flux ventilatiesystemen met warmterecuperatie. De ventilatiegroepen bevinden zich:

- in het sportgebouw: in een technisch lokaal op het gelijkvloers;
- In het buurthuis: op de eerste verdieping;
- in de conciërgerie: individueel per unit.

Luchtinlaten en -uitlaten worden strategisch geplaatst op het dak of discrete gevelvlakken, met aandacht voor voldoende afstand tot aangrenzende percelen. De luchtinlaten bevinden zich steeds op locaties waar enkel zuivere, verse buitenlucht wordt aangezogen. De lucht wordt niet gerecycleerd. Er is geen gevaar voor nabijheidseffecten of hinder naar de omgeving toe. De plaatsing van de ventilatieopeningen gebeurt in overeenstemming met de geldende regelgeving en normen, met inbegrip van de afstandsregels zoals opgelegd

in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de EPB-wetgeving.

Risico op chemische of bacteriologische vervuiling bij brand

Er worden geen risicovolle of industriële activiteiten voorzien in het projectgebied. Er zijn ook geen chemische of toxische processen die bij brand tot luchtvervuiling kunnen leiden. Verder is vastgesteld dat in de omgeving van het projectperceel (Openveldstraat, Sint-Agatha-Berchem, kadastrummer 21003A0369/00F000) geen Seveso-bedrijven aanwezig zijn.

Opslag of verwerking van gevaarlijke producten

Er worden binnen het project geen gevaarlijke of toxische stoffen opgeslagen of verwerkt. De enige relevante ruimten in dit kader zijn de vuilnisbergingen, die afzonderlijk en mechanisch worden geventileerd met luchtafvoer op dakniveau, om eventuele geurhinder te vermijden.

Luchtkwaliteit in parkings

Er worden geen ondergrondse of overdekte parkings voorzien. De standaardnorm voor afvoercapaciteit van 200 m<sup>3</sup>/u/voertuig is dan ook niet van toepassing. Alle fietsen- en parkeerplaatsen bevinden zich bovengronds.

Geurhinder

Het project voorziet geen professionele keukens, restaurants of andere geurintensieve functies. De keuken in het buurthuis is een eenvoudige keuken dat kleine restauratie toelaat, deze veroorzaakt geen relevante emissies. De vuilnisruimte wordt actief geventileerd en luchtafvoer gebeurt via het dak, wat hinder in de omgeving voorkomt.

Koelmiddelen en ozonveiligheid

Alle warmtepompen gebruiken het koelmiddel R32, dat voldoet aan de Europese regelgeving. Dit middel heeft geen impact op de ozonlaag (ODP = 0) en een laag Global Warming Potential (GWP = 675). Bovendien worden enkel monobloc-toestellen toegepast, waardoor er geen intern koelmiddelcircuit is, wat de veiligheid ten goede komt.

Bijdrage aan het broeikas effect

De gebouwen halen hun energie volledig uit elektrische systemen, met ondersteuning van fotovoltatische panelen (9 kWp op het sportgebouw, 5 kWp op het buurthuis). De jaarlijkse primaire energieconsumptie bedraagt volgens de EPB-voorstellen:

- Sportgebouw: ~237 kWh/m<sup>2</sup>.jr
- Buurthuis: ~373 kWh/m<sup>2</sup>.jr
- Conciërgewoning: ~45 kWh/m<sup>2</sup>.jr

Hiermee worden de wettelijke normen ruimschoots gehaald en blijft de CO<sub>2</sub>-impact van het ontwerp beperkt. Er is geen verbranding ter plaatse, dus geen rechtstreekse CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## Maatregelen voor luchtkwaliteit

Er worden CO<sub>2</sub>-sensoren voorzien in de publiek toegankelijke binnenruimten zoals de sportzaal en polyvalente zalen van het buurthuis. Deze sensoren dienen als indicatie voor bijkomende natuurlijke ventilatie waar nodig. De ventilatiesystemen zijn ontworpen om te voldoen aan binnenluchtkwaliteitsniveau IDA 2, wat garant staat voor een gezond binnenmilieu. Aangezien er geen verbrandingstoestellen zijn voorzien, is het plaatsen van CO-verklikkers niet vereist. In samenspraak met de bouwheer kan in een latere fase worden bekeken of bijkomende detectie wenselijk is.



## 3.8. geluiden en trillingen

### A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatieplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

### B. Bestaande toestand

#### Geluidsomgeving van de buurt

De projectsite aan de Openveldstraat te Sint-Agatha-Berchem is gelegen in een stedelijke woonomgeving met een overwegend residentieel karakter. De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing en buurtvoorzieningen zoals een basisschool.

Achter het perceel bevindt zich het natuurreservaat de Zavelenberg, een groene buffer die visueel en akoestisch bijdraagt aan een aangename en rustige leefomgeving. Ook op het Initiatieplein in de voorzijde van het project staan diverse grote bomen, die een bijkomende natuurlijke demping van omgevingsgeluid bieden.

De geluidsomgeving kan omschreven worden als rustig tot matig lawaai, met geluidsniveaus die typisch zijn voor stedelijke woonstraten met beperkt verkeer. Op basis van de strategische geluidskarten van Leefmilieu Brussel valt de zone binnen de categorie met gemiddelde dag-avond-nachtgeluidsniveaus (Lden) tussen 50 en 60 dB, wat in lijn ligt met een rustige stadswijk. Tijdens de nacht (Lnight) blijven de geluidsniveaus gemiddeld onder de 55 dB, wat gunstig is voor een goede nachtrust.

#### Geluidsniveaus en klachten

Er zijn geen meetgegevens beschikbaar voor het exacte perceel, maar de geluidskarten geven een betrouwbaar beeld van de geluidsdruk in de omgeving.

Bij navraag bij de gemeente zijn er geen officiële klachten geregistreerd over geluidsoverlast in de Openveldstraat of op de omliggende percelen. Wel werd gemeld dat enkele omwonenden aan het Initiatieplein klachten hebben geuit over lawaai en galm veroorzaakt door spelende kinderen op het basketbalterrein.

#### Voornaamste geluids- en trillingsbronnen

De volgende geluidsbronnen kunnen als kenmerkend worden beschouwd voor de bestaande situatie:

- Lokaal wegverkeer: beperkt verkeer in de straat, vooral tijdens school- en spitsuren.
- Omgevingsgeluiden: zoals spelende kinderen, occasionele tuinwerken, afvalophaling.
- Openbaar vervoer: er zijn geen tram- of treinsporen in directe nabijheid; eventuele buslijnen passeren enkel op hoofdwegen verderop.
- Natuur- en parkomgeving: in plaats van geluidshinder zorgt de nabijheid van de Zavelenberg en aanwezige bomen eerder voor rust en natuurlijke demping.
- Trillingsbronnen: er zijn geen spoorlijnen, zware installaties of industriële activiteiten die tot merkbare trillingen leiden in of nabij het projectgebied.

#### Conclusie

De geluidsomgeving van het projectperceel kan dus als rustig en geschikt voor woon- en gemeenschapsfuncties worden beschouwd. Er is geen structurele geluids- of trillingshinder, en de aanwezigheid van het natuurreservaat en een volwassen bomenstructuur werkt geluiddempend. Er zijn geen klachten of vastgestelde overlastfenomenen bekend. De omgeving biedt dus gunstige akoestische randvoorwaarden voor het project.

### C. Geplande toestand

Inventaris van technische installaties die geluid en/of trillingen kunnen voortbrengen

Het project voorziet volgende technische installaties die potentieel geluid en/of trillingen genereren:

- Ventilatiegroepen voor het sportgebouw, buurthuis en de conciërgewoning;
- Lucht/water-warmtepompen (type monobloc), opgesteld op het dak of in open buitenterreinen;
- CO<sub>2</sub>-warmtepomp voor sanitair warm water in het sportgebouw;
- Eventuele ventilo-convectoren voor aanvullende verwarming/koeling;
- Extractieventilatoren in sanitaire ruimten en vuilnislokalen;
- Trillingsarme liften zonder aparte machinerie.

Er worden geen garagepoorten of ondergrondse parkings voorzien. Ook zware machines of noodgroepen maken geen deel uit van het project.

#### Ligging en plaatsing

De technische installaties bevinden zich op het dak van de gebouwen of in afgeschermd buitenzones. Ze worden omringd door akoestische omkastingen of panelen, specifiek afgestemd op hun geluidskarakteristieken:

- De installatie op het dak van de sporthal bevindt zich op ongeveer 33 meter van de dichtstbijzijnde woning;
- De installatie op het dak van het buurthuis ligt op circa 19 meter van de gevel van het aangrenzende appartementsgebouw.

Alle toestellen worden op voldoende afstand van perceelsgrenzen of gevoelige gevels ingeplant, met trillingsdempende montage en flexibele aansluitingen om overdracht naar de structuur te vermijden.

#### Geluidsnormen en werkingsuren

Volgens de akoestische studie gelden volgende grenswaarden op perceelsniveau:

- Lden ≤ 45 dB(A) (dag);
- Lnight ≤ 35 dB(A) (nacht).

De installaties functioneren enkel bij gebruik van de gebouwen en worden gestuurd via klokprogramma's, aanwezigheidssensoren of CO<sub>2</sub>-metingen. Tijdens warme

periodes is nachtelijke ventilatie via free cooling mogelijk, zolang de geluidsnormen niet worden overschreden.

#### Maatregelen tegen tonale componenten en trillingen

De installaties worden akoestisch geoptimaliseerd via:

- Geluidsarme toestellen met lage rotatiesnelheid;
- Akoestisch geïsoleerde luchtkanalen met geluiddempers aan aanzuig- en uitblaaszijde;
- Antivibratiedragers en flexibele koppelingen voor compressoren, ventilatoren en luchtgroepen;
- Dakopstellingen die worden afgeschermd met geluidsreducerende panelen of akoestische behuizing;
- Componentselectie op basis van akoestische prestatiefiches;
- Beheersystemen met beperkte werkingsuren en nachtverzwakking.

Er worden geen structurele trillingen verwacht. Het risico op vibratiehinder wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

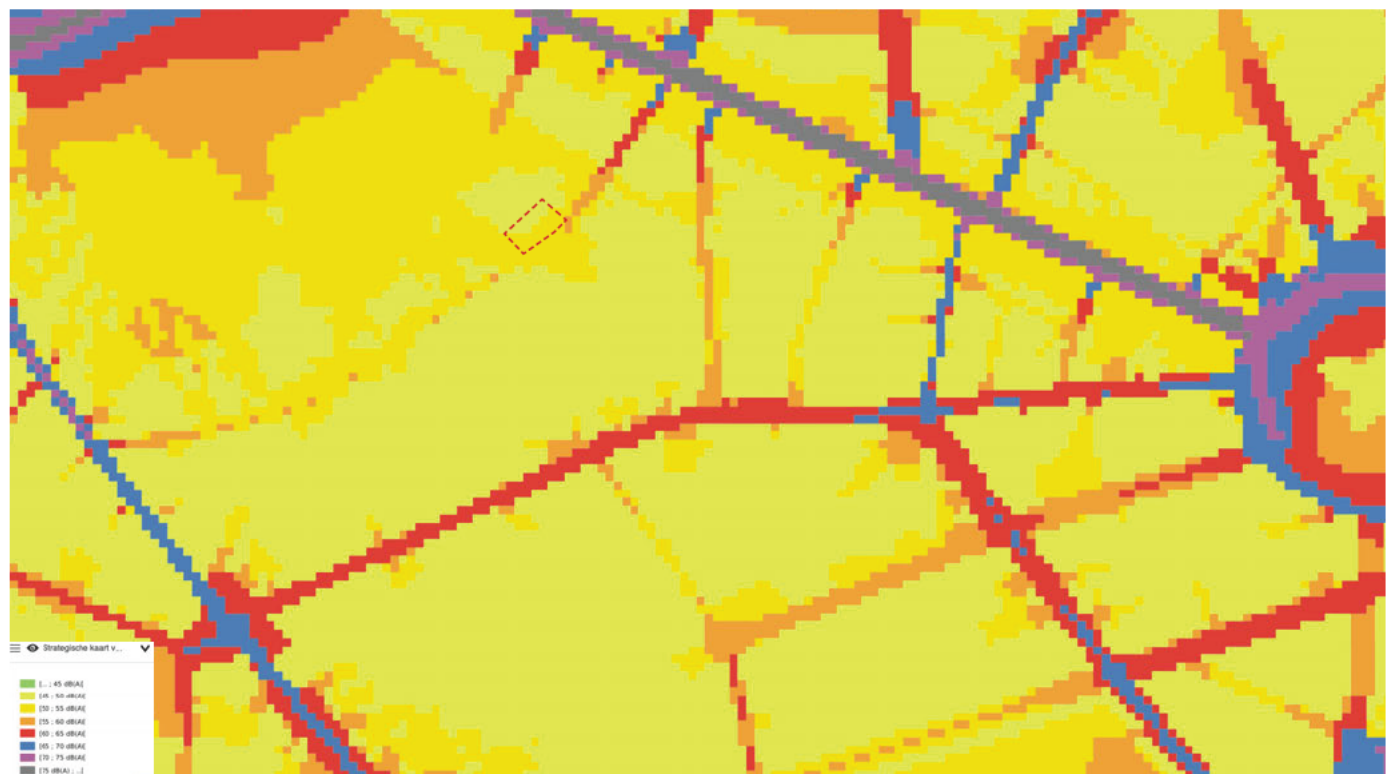
#### Ruimtelijke akoestiek en interne geluidsisolatie

De interne akoestiek wordt geoptimaliseerd volgens de aanbevelingen uit de akoestische studie:

- Geluidsabsorberende plafonds in polyvalente ruimtes en vergaderzalen (nagalmtijd  $\leq 0,8$  s);
- Verhoogde lucht- en contactgeluidsisolatie tussen gevoelige functies, waaronder:
  - $L'_{nT,w} \leq 45$  dB tussen sporthal en conciërgewoning (horizontaal),
  - $L'_{nT,w} \leq 50$  dB in verticale richting,
  - $DA \geq 54$  dB tussen kleedkamers, sanitaire blokken en verblijfszones.

Deze maatregelen dragen bij aan het gebruikscomfort en de bescherming van geluidsgevoelige functies, zowel intern als naar aanpalende gebouwen toe.

#### Verkeersgeluid



geluid multi-expositie; bron: Brugis

Er is geen ondergrondse parkeergarage. De parkeercapaciteit blijft beperkt en bovengronds. Het verwachte verkeer is lokaal en licht, zonder intensieve laad- of lostrafiek. De inrichting stimuleert actieve verplaatsingsmodi zoals wandelen en fietsen.

Akoestisch milderende elementen omvatten:

- Het gebruik van geluidsabsorberende verhardingsmaterialen;
- Natuurlijke buffering via boombeplanting en hagen op het Initiatiefplein;
- De nabijheid van het open groengebied Zavelenberg, dat fungeert als bijkomende geluidsfilter.

#### Eindbeoordeling

Hoewel het terrein momenteel vrij is van technische installaties, blijft de geluidsimpact van de nieuwe toestand beperkt. Dit is te danken aan technische demping, strategische plaatsing, akoestische afscherming, en de consequente toepassing van de richtlijnen uit de akoestische studie. Verwacht wordt dat de installaties en ruimten ruimschoots binnen de geldende normen blijven, zonder hinder voor omwonenden of gebruikers.

# 3.9. bodem, grondwater en oppervlaktewater

## A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatiefplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

## B. Bestaande toestand

### Bodemreliëf en bodemtypes

De projectsite aan de Openveldstraat te Sint-Agatha-Berchem ligt in een licht glooiend gebied, waarbij het terrein afloopt richting de achterzijde. Deze helling komt overeen met de natuurlijke afwatering binnen het stroomgebied van de Zenne.

Uit het geotechnisch verslag (Geotechnica, 2025) blijkt dat de bodemopbouw als volgt kan worden beschreven:

- 0,00 – 0,50 m: opgevoerde of verdichte bovengrond;
- 0,50 – 1,80 m: slappe tot matige leem;
- 1,80 – 4,00 m: zandhoudende leem;
- 4,00 – 6,20 m: slappe leem of mogelijk organisch materiaal (bv. veen/slib);
- 6,20 – 8,40 m: leemhoudend zand;
- 8,40 – 16,00 m: afwisselend goed tot zeer goed gepakt zand;
- 16,00 – 25,00 m: overgaand in diepere kleilagen.

Tot ongeveer 5,5 à 6,5 m onder maaiveld komen meerdere lagen met lage weerstand voor. Deze bevatten mogelijk organisch materiaal, zoals veen of turf, wat lokaal aanleiding kan geven tot zettingsrisico's bij zware puntbelastingen. Indien nodig, zal aanvullend bodemonderzoek (verkenkende boringen) worden uitgevoerd voor funderingsadvies.

Er zijn geen samendrukbare veen- of sliblagen op grotere schaal vastgesteld. De bodem is structureel stabiel bij normale bouwbelasting. Grondwaterspiegel

De grondwaterstand werd geregistreerd op een diepte van 1,5 tot 2,3 m in de sonderingsgaten. Aangezien sommige peilbuizen instortten, is dit een indicatieve waarde. Fluctuaties zijn mogelijk, afhankelijk van seizoen en neerslag. Er is geen indicatie van capillaire opstijging of waterdrukproblemen.

### Waterdoorlatendheid en afvloeiing

De bodem is matig waterdoorlatend, met een gemiddelde doorlatendheid van ca. 0,3 m/dag volgens geotechnische interpretatie. Dit maakt vertraagde afvoer en lokale infiltratie van hemelwater technisch mogelijk.

Het terrein maakt deel uit van het zuidelijke deelstroomgebied van de Zennevallei. Hemelwater vloeit in noordwestelijke richting via bestaande infrastructuur (straatriolering) af naar het gewestelijk net, mogelijk verbonden met zijarmen van de Paruckbeek of indirect met het Kanaal Brussel-Charleroi. Er zijn geen open waterlopen op of onmiddellijk naast het perceel.

### Stroomafwaartse gebieden

Achter het perceel ligt het natuurreservaat De Zavelenberg, een landschappelijk waardevolle zone met plaatselijk vochtige bodems.

Dankzij infiltratievoorzieningen, buffering en vertraagde afvoer zal het project geen negatieve impact hebben op dit stroomafwaarts gelegen gebied.

### Potentiële vervuilingsbronnen

- Er zijn geen gekende ondergrondse structuren of installaties (zoals oude tanks of regenputten) aanwezig.
- Het perceel is volgens indicatieve databanken te classificeren als categorie 0 (mogelijk verontreinigd) volgens de bodemstatuskaart van Leefmilieu Brussel.
- Een verkennend bodemonderzoek zal uitgevoerd worden. Indien blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging, worden gepaste saneringsmaatregelen genomen.

### Ondergrondse infrastructuur en riolering

Er loopt een openbare riolering onder de Openveldstraat, waaraan het perceel aangesloten wordt. Deze collector wordt tijdens de werken beschermd tegen schade. Er zijn geen gekende ondergrondse installaties onder het bouwterrein zelf.

### Conclusie

- De bodem is geschikt voor bebouwing, mits aandacht voor zwakke lagen tot 6,5 m die lokaal aanvullend onderzocht worden.
- Het grondwater zit relatief diep (1,5–2,3 m) en veroorzaakt geen hydraulische problemen.
- Infiltratie en buffering van regenwater zijn technisch haalbaar en wenselijk.
- De site ligt in een hydrologisch gevoelig gebied, maar zonder actuele risico's.
- De impact op bodem, grondwater en oppervlaktewater is beheersbaar en beperkt.

## C. Geplande toestand

### Wijziging van de doorlaatbaarheid van het terrein

De huidige toestand van het terrein is grotendeels onverhard. Na realisatie van het project zal ongeveer 75% van het terrein verhard zijn, maar daarvan is een aanzienlijk deel aangelegd met (semi-)doorlatende materialen zoals:

- gezaagde kasseien met open voegen,
- grindpaden,
- en waterdoorlatende betonzones.

Daarnaast zijn er drie groenzones ingericht als infiltrerende grachten (wadi's) met oppervlaktes van 39 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup>. Deze wadi's bevorderen lokale infiltratie en buffering van hemelwater en vormen een integraal onderdeel van het landschapsontwerp.

Ook het extensieve groendak op het sportgebouw draagt bij



aan waterretentie en verdamping, evenals biodiversiteit en temperatuurbuffering.

Volgens de CBS-berekening (Coefficient de Biodiversité par Surface) bedraagt de waarde voor het terrein 0,38, wat duidt op een ecologisch waardevol water- en groensysteem, ondanks het relatief hoge aandeel verharding (gebouw).

#### Lokalisatie van technische installaties met mogelijk risico

De regenwaterputten zijn:

- ondergronds geplaatst (aangegeven als “citernes enterrées” in de plannen),
- volledig afgesloten en uitgevoerd in beton met inkuiping,
- voorzien van gestabiliseerde ondergrond met waterdichte bodem,
- met overloop naar de wadi's of vertraagde afvoer naar riolering.

Er zijn geen chemische opslagruimten, gevaarlijke vloeistoffen of open technische installaties voorzien op het terrein. Alle technische installaties bevinden zich:

- binnen de gebouwen of op het groendak (zoals PV-panelen en luchtgroepen),
- en zijn afgeschermd van contact met bodem of oppervlaktewater.

#### Infiltratierisico's en grondwerken

De aanleg van funderingen, regenputten, en de technische infrastructuur vereist graafwerken tot ca. 2 à 3 m diepte, met lokaal diepere zones voor infiltratiesystemen.

Uit het sonderingsverslag blijkt dat tot ca. 6,5 m diepte zwakkere grondlagen aanwezig zijn (leem, mogelijk met organisch materiaal), waarvoor geschikte funderingstechnieken worden toegepast.

De bodem is matig waterdoorlatend (ca. 0,3 m/dag). De geplande infrastructuur stimuleert infiltratie via:

- vegetatiezones,
- open voegen,
- en de groenzones (noues) verspreid over het terrein.

Erosierisico's worden vermeden door:

- gefaseerde werfinrichting,
- afstromingscontrole via tijdelijke buffers,
- en het behoud van natuurlijke hellingenstructuren.

#### Effect op natuurlijke afwatering en bodemstroming

Het terrein ligt in het zuidelijke deelstroomgebied van de Zennevallei, met natuurlijke helling van straatzijde naar achterzijde. Deze afwateringsrichting blijft behouden in het ontwerp.

Er worden geen thalwegs of natuurlijke afwateringslijnen onderbroken.

De regenwaterstromen worden vertraagd en geïnfiltreerd via de landschappelijk geïntegreerde grachten, groenzones en dakoplossingen. Er is geen barrièrewerking t.a.v. bodemstromen of natuurlijke drainage.

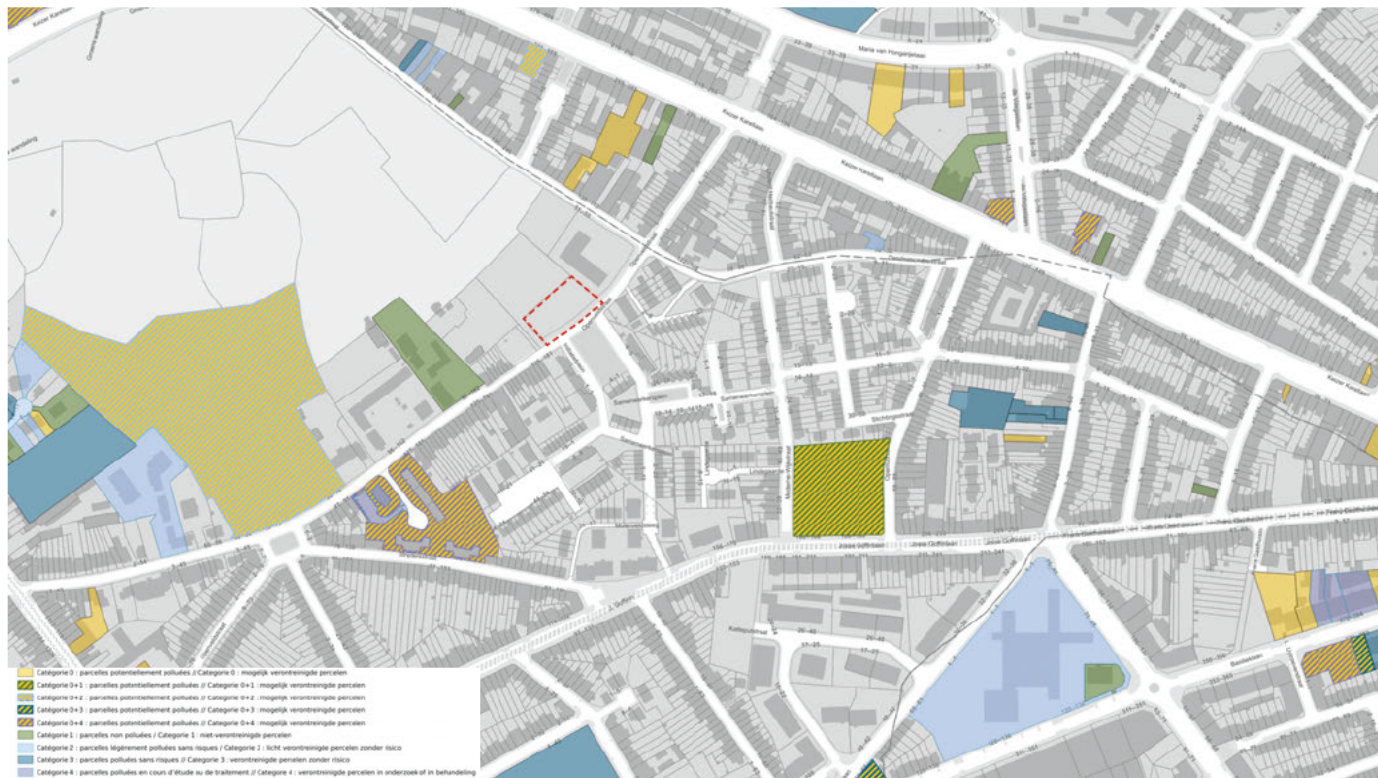
#### Conclusie

Het project gaat doordacht om met regenwater en bodemimpact. Dankzij:

- de aanleg van infiltrerende groenzones,
- het gebruik van waterdoorlatende materialen,
- de extensieve groendaken,
- en de afwezigheid van bodemrisico's door gevaarlijke stoffen,

blijft de impact op bodem, grondwater en oppervlaktewater zeer beperkt en positief.

De natuurlijke infiltratie wordt behouden of hersteld, en de regenwatercyclus wordt lokaal beheerd via buffering en infiltratie. Er zijn geen obstakels of risico's op vervuiling, noch belemmeringen van de natuurlijke waterhuishouding.



het dichtsbijzijnde perceel valt onder categorie 1: niet-verontreinigd; bron: Brugs

# 3.10. afvalwater, regenwater en leidingwater

## A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatieplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

## B. Bestaande toestand

Het projectterrein aan de Openveldstraat te Sint-Agatha-Berchem is momenteel onbebouwd en bestaat volledig uit open grond zonder aanwezige gebouwen, verhardingen of installaties. Er is geen interne riolering of regenwateropvang aanwezig.

Afvalwater van de omliggende bebouwing wordt afgevoerd via de openbare riolering in de Openveldstraat, die is aangesloten op het Brusselse gescheiden rioleringsnetwerk. Er zijn geen gekende capaciteitsproblemen bij normaal gebruik. Aangezien het perceel zelf niet aangesloten is en geen lozingspunten heeft, is de impact op het rioleringsstelsel momenteel verwaarloosbaar.

Het volledige terrein (circa 2.300 m<sup>2</sup>) bestaat uit doorlaatbare volle grond, grotendeels begroeid met gras. Er zijn geen ondoorlatende of halfdoorlatende verhardingen aanwezig. Het terrein is dus volledig waterdoorlatend, wat positief bijdraagt aan de natuurlijke infiltratie. Er is een haag van 67,7 lopende meter aanwezig langs de perceelgrens en één bestaande hoogstammige boom (Acer platanoides).

De ondergrond is matig doorlatend (circa 0,3 m/dag), wat betekent dat infiltratie mogelijk is, maar niet extreem snel verloopt. Regenwater wordt daardoor geleidelijk opgenomen in de bodem. De grondwaterspiegel bevindt zich op een diepte van ongeveer 1,5 tot 2,3 meter onder maaiveld, zonder aanwijzingen van opstuwung.

Op wijkniveau is er een verhoogde verhardingsdruk. Door de dichte bebouwing en beperkte groenzones in de omgeving is de totale ondoorlatendheid in deze stedelijke context bovengemiddeld. In gelijkaardige wijken in Brussel wordt dit percentage geschat op circa 85%, wat ook de druk op het rioleringsstelsel verhoogt.

Hoewel het perceel zelf niet gelegen is in een overstromingsgevoelige zone, is de bredere wijk in het verleden wel getroffen door incidentele wateroverlast bij piekregen. Deze overstromingen houden waarschijnlijk verband met de tijdelijke verzadiging van het rioleringsstelsel tijdens extreme neerslag. Om dit in te perken zijn in de gemeente maatregelen genomen, waaronder de aanleg van stormbekkens (bijvoorbeeld aan de Maricollendreef) en deelname aan het "Solidair Stroomgebied Molenbeek".

Samengevat:

- Het terrein is volledig doorlaatbaar en vormt een infiltratiezone in een grotendeels verhard stedelijk weefsel.
- Er is geen eigen afwatering of leidingwaterinfrastructuur aanwezig.
- De wijk kent een hoge graad van ondoorlatendheid en druk op het riool bij zware regenval.
- De bestaande toestand houdt geen risico in voor overbelasting of watervervuiling.

## C. Geplande toestand

### Afvalwaterbeheer en circuits

Het nieuwe project zal aangesloten worden op de bestaande openbare riolering in de Openveldstraat. Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel, conform de richtlijnen van Leefmilieu Brussel. Dit betekent:

- Afvalwater (vuil- en grijswater) afkomstig van keukens, sanitaire toestellen en douches wordt apart afgevoerd naar de riolering;
- De keuken is kleinschalig en vereist geen aparte vetafscheiders;
- Sanitaire leidingen worden voorzien van verluchting, geluidsisolatie en sifonputten.

Alle afvoerleidingen komen samen in een centrale inspectieput ter hoogte van de straatzijde. Het toepassen van waterbesparende technieken zoals zuinige spoeltoiletten en zelfsluitende kranen beperkt de belasting op het rioleringsnet.

### Waterverbruik en rationeel gebruik

Het geraamde leidingwaterverbruik van het project bedraagt ongeveer 600 m<sup>3</sup> per jaar, verdeeld over:

- het sportgebouw (vooral douches en sanitair),
- het buurthuis (sanitair en keuken),
- de conciërgewoning.

Om dit verbruik te beperken, voorziet het project in:

- Waterbesparende toiletten (3/6 liter spoeling),
- Sensor- of zelfsluitende kranen in gedeelde delen,
- Drukreductie waar technisch haalbaar,
- Regenwaterrecuperatie voor toiletspoeling en onderhoudstaken.

### Oppervlaktebedekking en doorlaatbaarheid

De volledige projectsite (2300 m<sup>2</sup>) wordt opgedeeld in verschillende types van bodembedekking, ontworpen met aandacht voor infiltratie en buffering:

- 2144 m<sup>2</sup> volle grond (doorlatend),
- 451 m<sup>2</sup> halfdoorlatende verharding (bv. grind, gebonden steenslag, kasseien met open voegen),
- 35,7 m<sup>2</sup> ondoorlatende zones (onder technische installaties – slechts 1,2% van het perceel).

De gekozen materialen laten een maximale natuurlijke infiltratie van regenwater toe. Deze aanpak sluit aan bij het principe van lokale waterbalans en minimaliseert afvoer naar de riolering.

### Regenwateropvang, buffering en hergebruik

Het regenwaterbeheer werd geïntegreerd in het landschapontwerp en rust op drie complementaire pijlers: opvang, hergebruik en infiltratie.

Regenwaterputten:

- Eén regenwaterput van 20 m<sup>3</sup> aan het sportgebouw (straatkant),
- Eén regenwaterput van 15 m<sup>3</sup> aan het buurthuis.

Deze worden ingezet voor toiletspoeling, schoonmaak en een



buitenkraan wordt voorzien voor eventueel bewatering van de groenzones. Bij overloop wordt het regenwater niet rechtstreeks afgevoerd, maar eerst gebufferd.

Aanvullend wordt aan het buurthuis een bovengrondse regenwaterput geplaatst, in verbinding met de afvoer van het hellend dak. Deze zichtbare en esthetisch vormgegeven installatie maakt het waterverhaal van de site letterlijk zichtbaar en draagt bij aan de bewustwording rond duurzaam watergebruik. Het element vormt een visuele referentie binnen de buitenruimte, en benadrukt dat regenwater lokaal wordt opgevangen, gerecupereerd en hergebruikt. Door zijn plaatsing nabij de circulatiezone draagt deze regenwaterput bij aan de leesbaarheid van de ecologische werking van het project, en kan hij ook een educatieve functie opnemen voor scholen of buurtinitiatieven.

#### Groendak als bruindak:

Op het sportgebouw wordt een extensief groendak met bruindakprincipe voorzien. De substraatlaag bestaat deels uit de gerecupereerde toplaag van het bestaande terrein. Hierdoor blijft de lokale zaadbank behouden en ontstaat een spontaan, biodivers daklandschap. Dit groendak draagt bij tot:

- buffering van regenwater,
- tempering van de afvoer,
- natuurlijke koeling van het gebouw,
- ecologische waarde voor insecten en vogels.

#### Wadi's en infiltratievoorzieningen:

- Wadi 1 (30 m<sup>2</sup>) aan de westzijde buffert het dakwater van het sportgebouw,
- Wadi 2 (65 m<sup>2</sup>) aan de zuidzijde ontvangt de overloop

van regenputten en water van de halfdoorlatende zones,

- Onder het centrale plein is een drainagestructuur voorzien (ca. 90 m<sup>3</sup> buffervolume) die piekdebieten vertraagd infiltreert in de bodem.

- Onder de evacuatietrap is een drainagestructuur voorzien (ca. 15 m<sup>3</sup>) die het regenwater op de luifel boven de fietsentalling vertraagd infiltreert in de bodem.

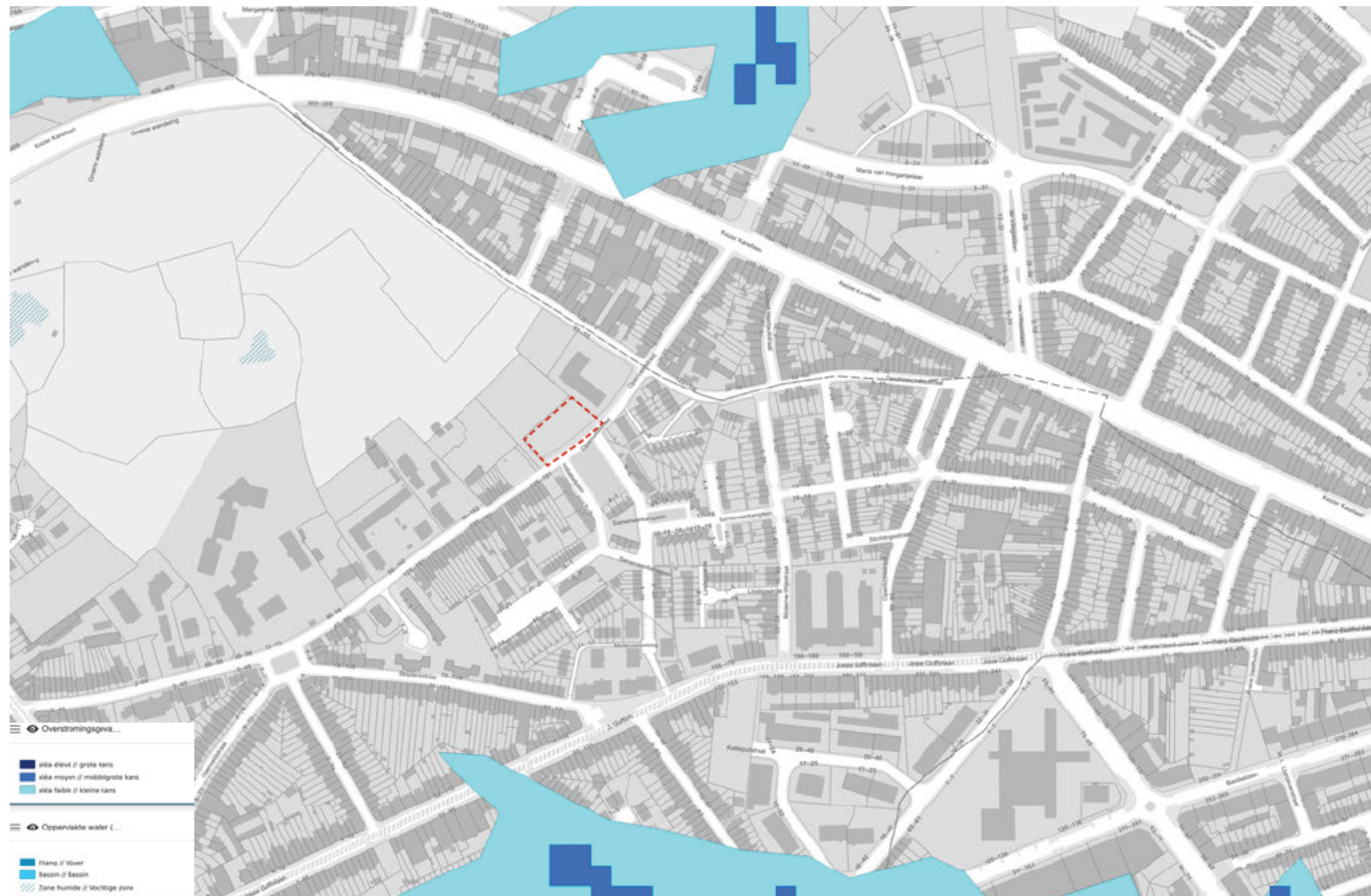
Overloop naar riolering wordt enkel geactiveerd bij uitzonderlijk zware neerslag en gebeurt via een HDPE-buis. Op die manier blijft de waterbalans grotendeels lokaal en wordt het rioleringsnet ontzien.

#### Geen afkoeltorens

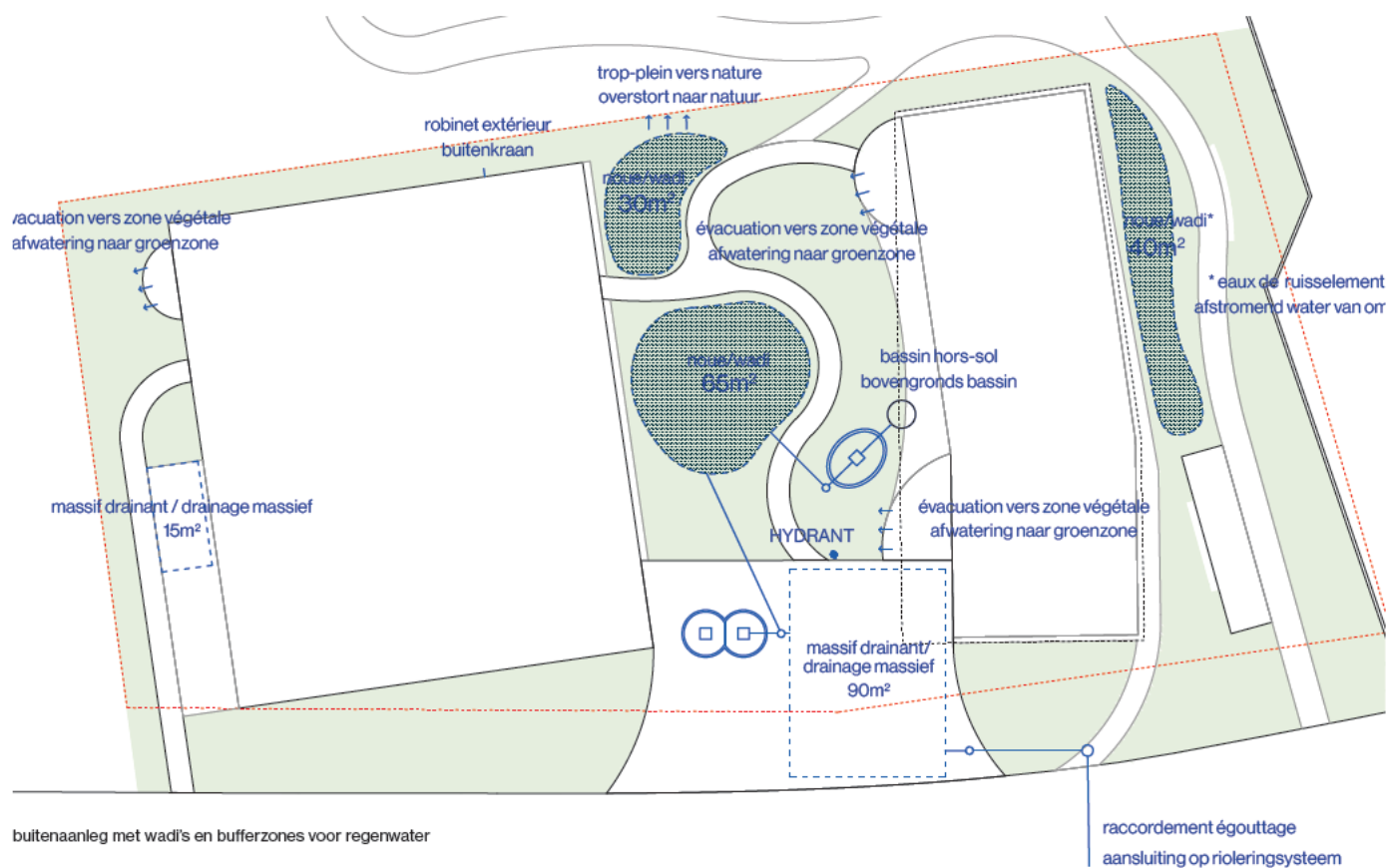
Er worden geen afkoeltorens of waterverbruikende koelinstallaties voorzien. Het klimaatcomfort wordt verzekerd via lucht/water-warmtepompen in combinatie met passieve koeling, zonder bijkomend waterverbruik.

#### Samenvattend: maatregelen voor duurzaam waterbeheer

- Gescheiden rioleringsstelsel voor regen- en afvalwater;
- 2 regenwaterputten (35 m<sup>3</sup> samen) met hergebruik in sanitair;
- Groendak als bruindak, met behoud van lokale zaadbank;
- 2 wadi's en infiltratiebekken voor vertraagde afvoer;
- Maximale infiltratie via doorlatende en halfdoorlatende verharding (grind, kasseien met open voegen);
- Geen afkoeltorens of extra waterverbruikende installaties;
- Zeer beperkt aandeel ondoorlatende verharding (<2%);
- Rekening gehouden met watercirculatie, buffering en biodiversiteit, conform de richtlijnen van Leefmilieu Brussel.



overstromingsgebied en oppervlakte water; bron: Brugis





## 3.11. fauna en flora

### A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatiefplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).



Luchtfoto in combinatie met het kadastraal plan. De perimeter van de interventiezone is aangeduid in met een rode stippellijn (bron: Brugis)

### B. Bestaande toestand

De bestaande projectsite betreft een onbebouwd, braakliggend perceel dat hoofdzakelijk bestaat uit spontane, extensieve grasvegetatie. De oppervlakte werd in de voorbije jaren niet intensief beheerd en ontwikkelde zich zonder aanlegmaatregelen of onderhoud. Er is geen tuinrichting, verharding of bebossing aanwezig. De vegetatie bestaat uit een aaneengesloten grasmat met kruidenvegetatie en beperkte opslag van struiken, wat het terrein tijdelijk ecologisch waardevol maakt.

Op het terrein bevindt zich één hoogstammige boom, een Noorse esdoorn (*Acer platanoides*), die behouden blijft in het ontwerp. Aan de straatzijde wordt het perceel visueel afgebakend door een haag van circa 2 meter hoog, hoofdzakelijk bestaand uit liguster (*Ligustrum* sp.), een courante soort die ook ecologische waarde biedt als schuilplaats en voedselbron voor kleine fauna.



Foto van de boom en de haag, gezien vanaf de site.



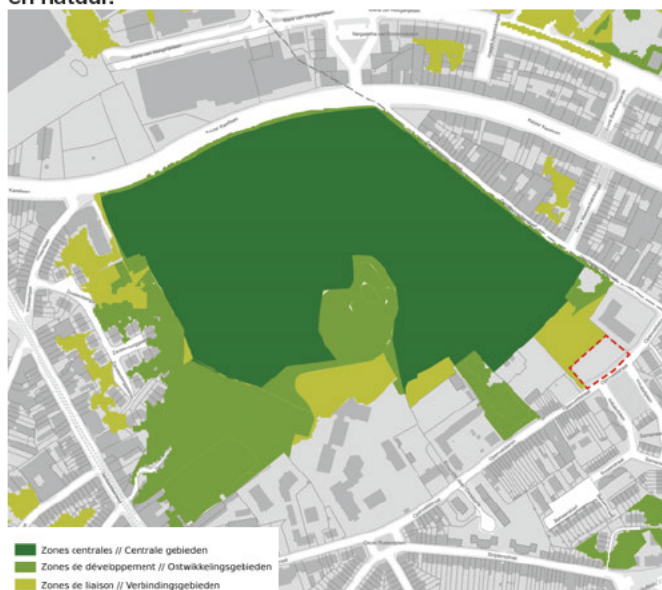
Carte d'évaluation biologique (source: Bruxelles Environnement)

Biologische waarderingskaart (bron: Leefmilieu Brussel)

- présence d'un biotope à l'inventaire
- axes routiers d'intérêt biologique
- Informations relatives à l'îlot bâti
  - îlot fermé
  - îlot semi-ouvert
- réseau hydrographique
- A = très haute valeur biologique
- B = haute valeur biologique
- C = valeur biologique élevée
- D = valeur biologique modérée
- E = valeur biologique limitée
- périmètre du site / perimeter site

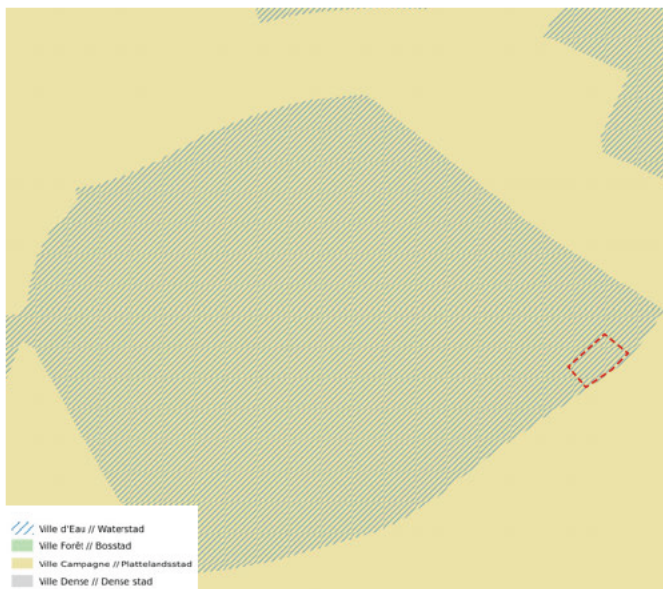
Volgens de biologische waarderingskaart van Leefmilieu Brussel valt de site onder een zone met een belangrijke biologische waarde. Hoewel het perceel op het eerste gezicht weinig opvallende vegetatiestructuren bevat, draagt het open graslandkarakter bij aan de ecologische continuïteit in de overgangszone tussen stedelijke bebouwing en het aangrenzende natuurgebied Zavelenberg. De huidige spontane begroeiing, in combinatie met de beperkte menselijke impact, geeft de site een potentieel voor ecologische versterking en habitatvorming.

Volgens BRUGIS maakt het perceel geen deel uit van het formele ecologisch netwerk, en zijn er geen aangeduide corridors of stapstenen op het terrein zelf. Niettemin ligt de site op een landschappelijk gevoelige overgangszone. De gewestelijke kaart 'landschappelijke invloed' situeert het perceel op de interface tussen stedelijk gebied ("Waterstad") en open landschap ("Plattelandstad"), waardoor het een visueel en ecologisch schakelpunt vormt tussen bebouwing en natuur.



Brussels ecologisch netwerk ; bron: Brugis





landschappelijke invloed; bron: Brugis

De vegetatie op het terrein bestaat uit veelvoorkomende grassen en kruiden zoals *Lolium perenne*, *Agrostis tenuis*, *Festuca rubra*, *Trifolium repens*, *Bellis perennis*, *Prunella vulgaris*, *Leucanthemum vulgare* en *Achillea millefolium*. Aan de randzones zijn struiken zoals *Cornus sanguinea* en *Sambucus nigra* aanwezig. De vegetatie is dus grotendeels spontaan en typisch voor tijdelijk braakliggende percelen.

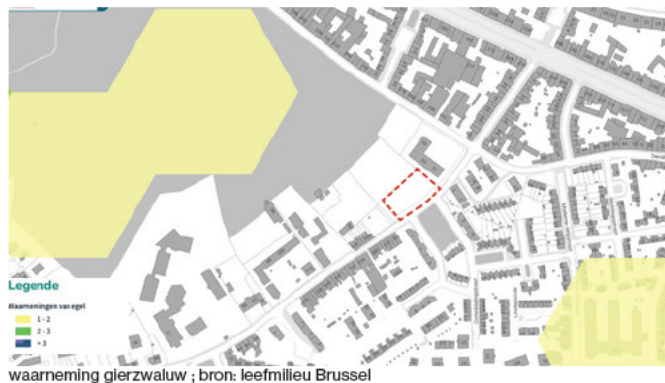
Op basis van fauna-observatiekaarten van Leefmilieu Brussel komen op de projectsite onder andere de huismus (*Passer domesticus*) en de egel (*Erinaceus europaeus*) voor, beide soorten die vaak worden aangetroffen in groene stedelijke zones met grasland en hagen. Andere algemene vogelsoorten zoals merel, koolmees, ekster en solitaire bijen of vlinders kunnen vermoed worden, zeker gezien het bloeiend potentieel van de aanwezige vegetatie.



waarneming mus; bron: leefmilieu Brussel



waarneming egel; bron: leefmilieu Brussel



waarneming gierzwaluw; bron: leefmilieu Brussel

In de onmiddellijke nabijheid van de site ligt het natuureservaat Zavelenberg, een beschermd gebied van circa 16 hectare dat in 1989 werd erkend en in 1991 aangekocht door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het betreft een restant van historisch landbouwgebied, gekenmerkt door open graslanden, veldstructuren, boomgroepen en hagen. Dit natuurgebied vormt een belangrijk leefgebied voor onder andere gierzwaluwen (*Apus apus*), hazen (*Lepus europaeus*), tal van zangvogels, amfibieën en kleinere zoogdieren. De aanwezigheid van dit reservaat op korte afstand geeft de projectsite bijkomende ecologische relevantie als overgangsgebied en mogelijk buffergebied.

Hoewel de projectsite zelf geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied, bevindt ze zich wel in de invloedzone van een waardevol biotoop met hoge biodiversiteitswaarde, wat het belang benadrukt van een zorgvuldige, ecologisch onderbouwde invulling van het terrein. Door haar open karakter en ligging op de rand van het stedelijk weefsel draagt het terrein bij aan de ecologische continuïteit van het bredere landschap.

De site wordt niet actief uitgebaat. Er zijn geen beheer- of onderhoudswerkzaamheden vastgesteld. De begroeiing ontwikkelt zich vrij volgens natuurlijke successie, zonder maaibeheer of bemesting. Dit laat het terrein momenteel functioneren als tijdelijk interessant microhabitat binnen een sterk verstedelijkte context.

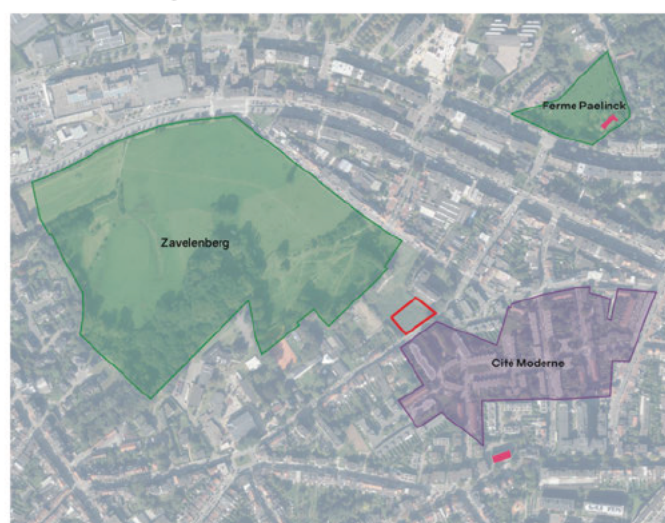


Photo aérienne du contexte, avec indication du patrimoine  
Luchtfoto van de context, met aanduiding met het erfgoed

- périmètre du projet / project perimeter
- protégé en tant que site / beschermd als site
- protégé en tant que ensemble / beschermd als ensemble
- protégé en tant que monument / beschermd als monument



## C. Geplande toestand

### Landschapsonwerp

Het project voorziet de bouw van een buurthuis en een sporthal, beide bedoeld voor lokaal gebruik. Binnen de omgevingsaanleg wordt ingezet op het behouden van een zo groen mogelijk karakter rondom deze nieuwe gebouwen.

Aan de straatzijde (Openveldstraat) wordt een duidelijke toegang voorzien. Het 'voorplein', dat zich uitstrekt tussen het nieuwe buurthuis en de sporthal, sluit visueel aan op het Initiatieplein aan de overzijde. Zo ontstaat een logische continuïteit tussen de publieke ruimte en de projectsite. Het voorplein fungeert als hoofdingang én biedt ruimte voor het organiseren van kleinschalige wijkevenementen.

Vanaf het voorplein vertrekt een meanderend pad dat zich richting het achterliggende natuurreservaat Zavelenberg beweegt en tevens toegang biedt tot de neveningangen van de sporthal en het buurthuis. Aan de oostzijde van de site loopt een secundair pad in steenslag, waarlangs hoogstammige bomen en heesters aangeplant worden om een groene buffer te vormen met het aangrenzende perceel van de residentie Zavelenberg. Hier worden ook een

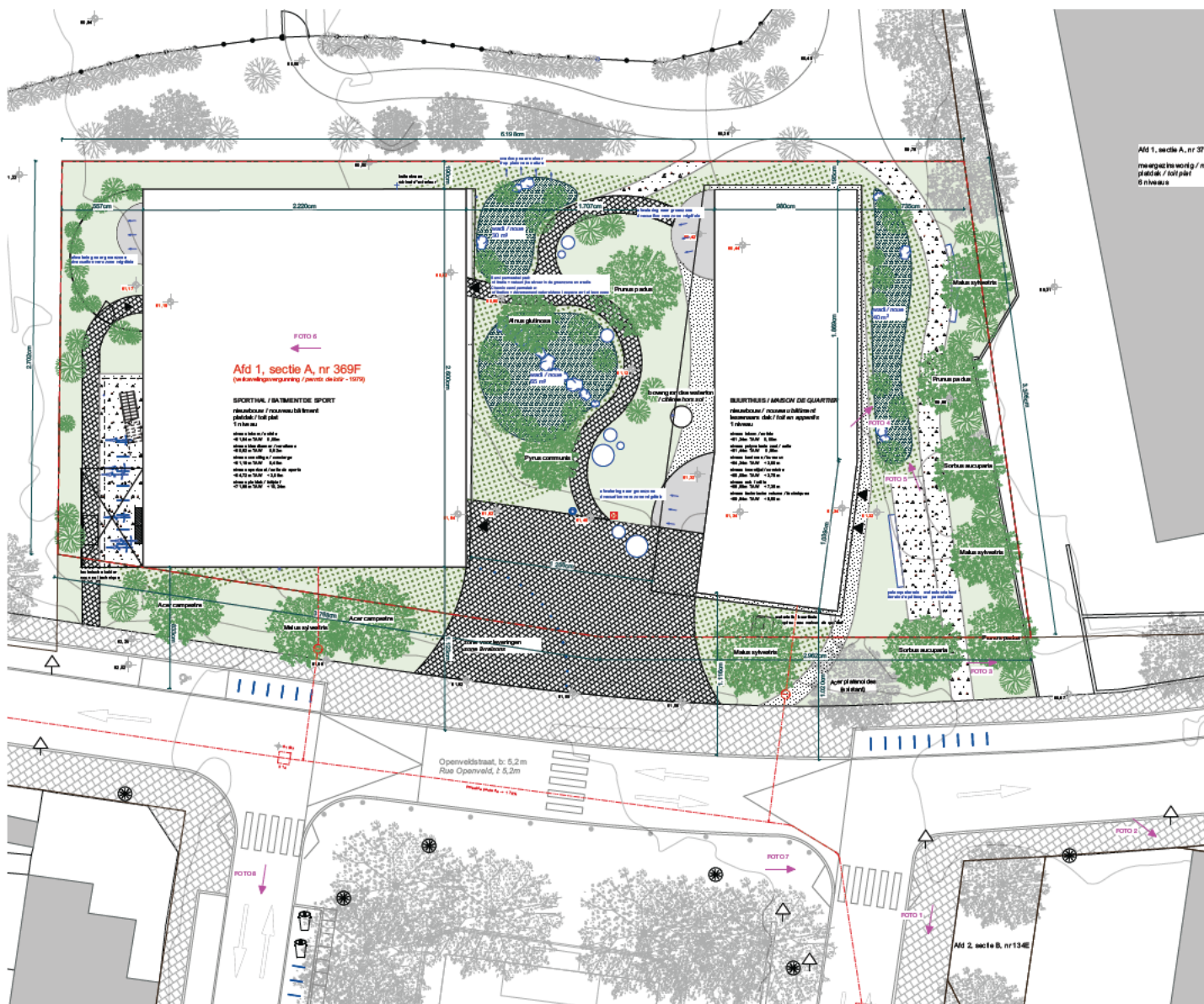
petanquebaan en meerdere lange houten zitbanken geïntegreerd.

De westzijde krijgt een meer privaat karakter, met een fietsenstalling en de toegang tot de woning van de conciërge.

### Vegetatiepallet en beplanting

Het project legt de nadruk op het versterken van de biodiversiteit. De bestaande Noorse esdoorn (*Acer platanoides*) op het terrein wordt behouden en aangevuld met nieuwe bomen. Het beplantingsplan voorziet een grote diversiteit aan vegetatielagen: bomen, struiken, vaste planten, siergrassen, klimplanten en bloembollen. Deze variatie helpt ziekten voorkomen en ondersteunt verschillende fauna. Het gekozen pallet volgt de richtlijnen van Leefmilieu Brussel inzake inheemse en aanbevolen plantensoorten, en is eveneens afgestemd op het natuurreservaat Zavelenberg én de toekomstige beplanting op de nieuwe boerderijsite aldaar.

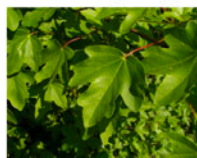
- Bomen zijn voorzien in hoogstamvorm en bereiken een volwassen hoogte van 6 tot 15 meter. Jaarlijkse onderhoudssnoei is voorzien. De maximale kroonbreedte nabij gevels bedraagt 5 meter.





- Struiken worden aangeplant in natuurlijke vormen en bereiken een hoogte van 2 tot 8 meter.
- Hagen (onder meer rond de tuin van de conciërge en langs de grens met de residentie Zavelenberg) worden beperkt tot een hoogte van 1,50 meter via jaarlijkse snoei.

#### Arbres à haute tige / hoogstammige bomen



*Acer campestre*  
éridle champêtre



*Sorbus aucuparia*  
sorbier des oiseleurs



*Alnus glutinosa* 'Imperial'  
aulne glutineux



*Malus sylvestris*  
pommier sauvage



*Prunus padus*  
cerisier à grappes



*Pyrus communis*  
poirier commun

#### Arbustes - noues / heesters - wadi's



*Salix alba*  
saule blanc

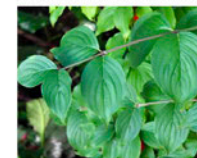


*Frangula alnus*  
bourdaine

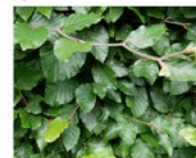


*Sambucus nigra*  
sureau noir

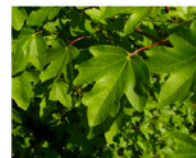
#### Arbustes et haies / heesters en hagen



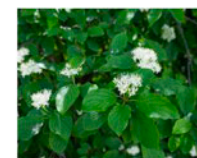
*Cornus mas*  
cornouiller mâle



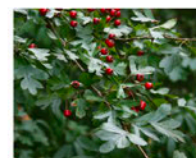
*Fagus sylvatica*  
hêtre commun



*Acer campestre*  
éridle champêtre



*Cornus sanguinea*  
cornouiller sanguin



*Crataegus monogyna*  
aubépine



*Viburnum opulus*  
viorne obier

#### Vivaces - noues / Vaste planten - wadi's



*Panicum bistorta*  
renouée bistorte



*Lythrum salicaria*  
salicaire commune



*Ajuga reptans*  
bugle rampant

#### Pelouse fleurie / bloemenrijk grasland



image de référence  
referentiefoto

exemple de composition / voorbeeld van de samenstelling:

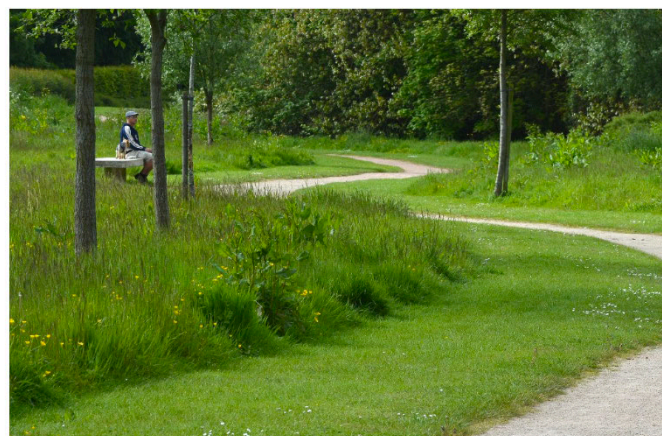
*Agrostis tenuis*, *Festuca rubra commutata*, *Lolium perenne*, *Poa pratensis*, *Lotus corniculatus*, *Medicago lupulina*, *Trifolium repens*, *Achillea millefolium*, *Bellis perennis*, *Centaurea thullieri*, *Hypochaeris radicata*, *Leontodon hispidus*, *Leucanthemum vulgare*, *Prunella vulgaris*, *Veronica chamaedrys*

#### Beheer van de groenzones

Het beheer van de groenzones volgt het principe van gedifferentieerd beheer, waarbij wordt gewerkt met intensieve en extensieve zones:

- Bomen: onderhoudssnoei 1x per jaar
- Struiken: onderhoudssnoei 1x per jaar
- Hagen: onderhoudssnoei 1x per jaar
- Bloemrijk gazon (intensief): 8 maaibeurten per jaar (klimaatafhankelijk)
- Bloemrijk gazon (extensief): 2 maaibeurten per jaar (met afvoer van maaisel)

Deze beheerstrategie verlaagt de onderhoudsdruk, bevordert de biodiversiteit (door meer bloei en schuilplaatsen) en creëert variatie in gebruik: rustzones, speelzones en ontmoeting.



Referentiefoto van een gedifferentieerd beheer

#### Integratie met regelgeving en ruimtelijke context

- Ordonnantie natuurbeschoud (1 maart 2012): Niet van toepassing. De site ligt niet in een Natura 2000-gebied.
- Velling van bomen: Niet van toepassing. De enige bestaande boom blijft behouden.
- Groenblauw netwerk / fauna-relais: Het ontwerp versterkt de zachte verbinding tussen de straat en het achterliggende natuurgebied via twee nieuwe toegangen. Hierdoor verbetert de doorwaadbaarheid voor mens én fauna.





GPDO – Groen en blauw netwerk (bron: Perspective)



## Biodiversiteitsbevorderende maatregelen

- Behoud van bestaande boom en toevoeging van inheemse boomsoorten.
- Nestkasten voor huismussen en gierzwaluwen.
- Plantensoorten afgestemd op voedselvoorziening en nestmogelijkheden voor vogels en insecten.
- Differentiatie in beheer (intensief/extensief) om bestuivers en ecologische niches te bevorderen.
- Waterdoorlatende verhardingen, landschappelijke wadi's en ontkoppeling van het rioleringsnet.
- Het dak van de sporthal wordt ingericht als bruindak, waarbij de toplaag van het terrein hergebruikt wordt. Zo ontstaat een spontaan vegetatieklimaat met lokale zaden. Dit draagt bij aan biodiversiteit, vertraagt regenwaterafvoer en vermindert grondtransport.

## Preventie van ongewenste fauna en invasieve soorten

- Gebruik van uitsluitend inheemse plantensoorten, geen soorten van de Harmonia-lijst.
- Controle van plantmateriaal bij levering.
- Beheerplan met aandacht voor vroegtijdige detectie en beheer van invasieve exoten wordt bezorgd aan de gebouwbeheerder.

# 3.12. de mens

## A. Vastgelegd geografisch gebied

De projectsite bevindt zich in een sociaal gemengde wijk op de grens tussen de beschermde tuinwijk Moderne Wijk en het open landschap van de Zavelenberg. De site ligt binnen de perimeter van het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk”.

## B. Bestaande toestand

De projectsite bevindt zich aan de rand van een stedelijk woonweefsel met een sterk gemengde bevolkingssamenstelling. De wijk kenmerkt zich door een multicultureel karakter, wat ook zichtbaar is in het straatbeeld en het aanbod aan winkels, buurtwinkels, cafés en eetgelegenheden. Deze sociale en culturele diversiteit draagt bij aan de levendigheid en veerkracht van de buurt.

De site zelf is momenteel braakliggend en visueel afgeschermd, zonder publieke functie of sociale dynamiek. Dit maakt dat de plek eerder als onbenut wordt ervaren. Door het gebrek aan verlichting, infrastructuur en activiteit wordt het terrein 's avonds weinig gebruikt, en kan het onveilig aanvoelen, ondanks de afwezigheid van concrete incidenten.

Aan de overzijde van de straat bevinden zich collectieve vuilniscontainers en een hondentoilet, die functioneel zijn, maar niet bijdragen aan een positieve belevingskwaliteit. Het Initiatiefplein met speeltuin en sportkooi wordt wél regelmatig gebruikt, vooral door kinderen en jongeren uit de buurt. De sfeer op en rond het plein is wisselend, mede door de lopend renovatiewerken, die tijdelijk voor visuele rommeligheid zorgen.

In het algemeen wordt de buurt als sociaal gemengd en levendig ervaren, maar zijn er – zoals in veel Brusselse wijken – tijdstippen of zones die subjectief als minder veilig worden beleefd, vooral bij gebrek aan verlichting of toezicht.

## C. Geplande toestand

**Toegangscontrole en aankomstbeleving**  
De toegang tot de site verloopt via de Openveldstraat, waar een mineraal voorplein met open voegen wordt ingericht. Deze verharding zorgt voor een droge, stabiele ondergrond maar laat tegelijk regenwater infiltreren. Het plein fungeert als aankomstzone en markeert op vanzelfsprekende wijze het binnenkomen zonder fysieke barrières te creëren.

Aan het buurthuis is een overdekte luifel voorzien. Deze biedt bescherming tegen regen en zon en maakt een vloeiende overgang tussen binnen en buiten mogelijk. Hierdoor kunnen kleinschalige activiteiten ook buiten plaatsvinden bij goed weer. De luifel is open van karakter, vermijdt gevoel van afsluiting en versterkt de sociale controle op het plein.

Achter de inkomzone loopt het terrein licht afhellend richting het achterliggende pad op het terrein van Leefmilieu Brussel, waarmee een natuurlijke aansluiting ontstaat op de bestaande padenstructuur. Langs het pad wordt beplanting voorzien, rustplekken en strategisch geplaatste wadi's die bijdragen aan het waterbeheer en het microklimaat.

De buitenruimte tussen het buurthuis en het aangrenzende appartementsgebouw wordt ingericht als petanquebaan, een

laagdrempelige ontmoetingsplek die sociale interactie stimuleert.

**Fietsenstalling en toegang tot gebouwen**  
Langs de linkerzijde van het sportgebouw, onder een luifel die aan het gebouw vastzit maar niet via het interieur bereikbaar is, wordt een bovengrondse fietsenstalling ingericht. Gebruikers bereiken deze via het voetpad. De toegang tot het conciërgeappartement ligt achter de fietsenstalling, maar wordt visueel en functioneel afgeschermd door een evacuatietrapp, die als buffer tussen publiek en privé functioneert.

**Sociale veiligheid en verlichting**

De buitenruimte is volledig voorzien van publieke verlichting, afgestemd op de richtlijnen van Leefmilieu Brussel inzake fauna en flora. De lichtarmaturen vermijden oververlichting, lichthinder en verstoring van nachttactieve soorten. Ze zijn strategisch geplaatst langs looproutes en verblijfszones, wat bijdraagt aan een veilige en rustgevende beleving van de plek, ook na zonsondergang.

Door de open inrichting, afwezigheid van visueel dode hoeken, en het voorzien van publieke functies met verschillende gebruiksmomenten, ontstaat een sociale dynamiek met permanente activiteit op en rond het terrein. De conciërgewoning verzekert bijkomende informele toezicht en verhoogt de subjectieve veiligheid.

**Brandveiligheid en toegangsbeheer hulpdiensten**

De gebouwen voldoen aan de geldende brandveiligheidsvoorschriften, met onder meer:

- brandcompartimentering,
- nooduitgangen en evacuatielroutes,
- een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten via de Openveldstraat en het plein.

Leveringen kunnen plaatsvinden op het centrale pleintje aan de straatzijde, zonder dat dit leidt tot conflicten met de zachte gebruikers van het terrein. De circulatie is open en overzichtelijk, maar niet gescheiden per gebruikersgroep – dit is in deze context ook niet nodig dankzij het overzichtelijke karakter van het ontwerp en het beperkte verkeersvolume.

**Materialen en gezondheid**

Voor de afwerking van het gebouw worden duurzame en gezonde materialen gebruikt, met een lage impact op mens en milieu.

- Verven, lijmen en afwerkingen zijn vrij van toxische bestanddelen en voldoen aan de Europese VOS-richtlijnen.
- Petrochemische producten worden vermeden.
- Binnenin worden lage-emissie wandbekledingen en isolatiematerialen toegepast, geschikt voor intensief gebruik door kinderen, sporters en buurtgebruikers.

**Beheer van gevaarlijke stoffen**

Er worden geen chemische of gevaarlijke stoffen opgeslagen op de site. Regenwaterputten zijn volledig ondergronds met overloop naar infiltratievoorzieningen. Keukens zijn kleinschalig en beantwoorden aan de gangbare normen voor voedselveiligheid.

# 3.13. afval

## A. Vastgelegd geografisch gebied

Het betreft de site gelegen langs de Openveld straat, tegenover het Initiatiefplein. De zone tussen het perceel en de stoeprand behoort ook tot de interventiezone (publiek domein).

## B. Bestaande toestand

Op het projectperceel zijn momenteel geen georganiseerde voorzieningen voor afvalinzameling of afvalbeheer aanwezig. Het terrein is braakliggend, wordt niet actief gebruikt en beschikt niet over infrastructuur voor huishoudelijk afval, openbare vuilnisbakken of sorteerpunten.

In de directe omgeving van de site, aan de overzijde van de Openveldstraat, zijn gemeentelijke containers voor glas en gebruikte frituurolie geplaatst, evenals een hondentoilet. Hoewel deze installaties functioneel bedoeld zijn, dragen ze in de praktijk bij aan een slordige en verwaarloosde indruk van de straatomgeving.

Er wordt regelmatig afval naast de containers aangetroffen, zoals zakken, los glas of huishoudelijk restafval. Ook het hondentoilet wordt niet altijd correct gebruikt, wat lokaal geurhinder en vervuiling van het voetpad veroorzaakt. De afwezigheid van toezicht of duidelijke afscherming versterkt dit negatieve straatbeeld.

Daarnaast zijn in de wijk ook alternatieve afvalinitiatieven aanwezig, zoals een wijkcompostpunt aan de Openveldstraat 146, waar bewoners biologisch afbreekbaar keukenafval kunnen aanleveren. Er is ook in het Brussels Gewest een netwerk van compostmeesters, vrijwilligers die buurtbewoners ondersteunen bij het opstarten van een eigen compost of het gebruik van collectieve systemen. Deze initiatieven getuigen van een bereidheid tot duurzame afvalverwerking bij de bevolking, maar zijn nog niet structureel geïntegreerd in de publieke ruimte rond het projectperceel.

Samengevat is er op dit moment geen structureel afvalprobleem op het terrein zelf, maar de omgeving lijdt visueel onder onvoldoende beheerde afvalpunten, wat een negatieve impact heeft op de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in deze zone.

## C. Geplande toestand

Het project voorziet in de realisatie van drie hoofdfuncties: een sportgebouw met conciërgewoning, een buurthuis met polyvalente zalen, en een publieke buitenruimte. Elke entiteit genereert beperkte maar gespreide afvalstromen, beheersbaar binnen het beoogde gebruiksprofiel.

### Afvalstromen en verwachte volumes

Op basis van gangbare verbruiksprofielen in wijkgebonden infrastructuur wordt de afvalproductie als volgt ingeschat:

- Papier/karton: uit burelen en zaalgebruik – ± 80–100 kg/jaar.
- PMD: drankverpakkingen en lichte catering – ± 60–80 kg/jaar.
- Restafval: gemengd huishoudelijk afval van bezoekers

en conciërgewoning – ± 300–400 kg/jaar.

- Organisch afval: beperkt tot het buurthuis (lichte keukenfunctie).
- Glas: occasioneel; opslag op site wordt vermeden.
- Specifiek afval: batterijen, inktpatronen – laag volume, interne inzamelpunten.
- Gevaarlijk afval: niet van toepassing.

### Afvalverwerking en infrastructuur

In het buurthuis wordt een afvalberging voorzien buiten het gebouwwolume, met toegang langs de zijkant van het gebouw. Deze ruimte is geschikt voor gescheiden opslag van restafval, papier, PMD en eventueel organisch afval. Dankzij de toegankelijke ligging aan de rand van het gebouw kan deze berging ook gebruikt worden voor de afvalverwerking van het sportgebouw, waarvoor geen aparte afvalruimte werd geïntegreerd.

Er wordt gestreefd naar een gecentraliseerde afvaloplossing voor het hele project, mits goede afstemming van de interne circulatie en ophaalroutes. Dit bevordert de efficiëntie en voorkomt verspreide opslag of conflicten met publieke functies.

De berging zal mechanisch geventileerd zijn. De afvalruimte vraagt een regelmatige lediging (minstens (2-)wekelijks), om geurhinder, overbelasting of verstoring van de werking te voorkomen.

De conciërgewoning zal haar huishoudelijk afval via deze centrale infrastructuur afvoeren, conform het reguliere ophaalregime.

### Glasverwerking

Glas wordt niet intern opgeslagen. De gebruikers kunnen gebruikmaken van de ondergrondse glasbollen op het Initiatiefplein, op wandelafstand van het project. Dit voorkomt interne opslag, verhoogt de veiligheid en draagt bij aan een nettere omgeving.

### Geur- en milieuveiligheid

Dankzij de beperkte schaal, de technische inrichting en de ventilatie van de bergingsruimte wordt structurele geurhinder uitgesloten. Er worden geen chemische, toxische of geurintensieve afvalstromen gegenereerd op de site.

Omdat het project een nieuwbouw op een braakliggend terrein betreft, zijn specifiek werfafval of asbestproblematieken niet van toepassing.

## 3.14. interacties tussen deze gebieden

Het project in de Openveldstraat kadert binnen het Duurzaam Wijkcontract 'Moderne Wijk' en is het resultaat van een zorgvuldige analyse van de noden, ruimtelijke context en sociaal-maatschappelijke dynamieken van de wijk. Met de realisatie van een sportgebouw en een buurthuis wordt ingezet op de versterking van de sociale cohesie, de vergroening van het stadsweefsel en de kwalitatieve opwaardering van publieke ruimte in een zone op de grens tussen stedelijke bebouwing en open landschap.

Tijdens de ontwikkelingsfase werd in verschillende stadia afgestemd met overheidsinstanties zoals Urban.brussels, Leefmilieu Brussel en de gemeente. Daarnaast werd het project ook meerdere keren toegelicht aan de buurtbewoners tijdens participatiemomenten, waarbij opmerkingen en suggesties werden meegenomen in het ontwerptraject. Zo ontstond een breed gedragen plan dat niet alleen technisch onderbouwd is, maar ook sociaal ingebed.

De gekozen inplanting, oriëntatie en schaal van de gebouwen houden rekening met de bestaande woonomgeving, visuele relaties, bezonning en privacy. De buitenruimte werd bewust ontworpen als open, leesbaar en doorwaadbaar geheel, waarbij sociale controle en ontmoeting worden bevorderd. De inrichting met luifels, wadi's, beplanting en zitmogelijkheden draagt bij aan een veilige en aangename verblijfsplek, afgestemd op de leefritmes van de buurt.

Vanuit ecologisch oogpunt werden maatregelen genomen die bijdragen aan biodiversiteit en klimaatrobuustheid: onder meer het aanleggen van een bruin dak, het behoud van de oorspronkelijke toplaag op het sportgebouw, het plaatsen van nestkasten en het voorzien van infiltratiemaatregelen via groendaken, waterdoorlatende verhardingen en een regenwaterput met hergebruik. Op het vlak van energie en techniek werden fossielvrije oplossingen geïntegreerd, waaronder lucht-water warmtepompen en een CO<sub>2</sub>-warmtepomp voor sanitair warm water.

Afvalstromen worden beheerd via een centrale afvalberging aan het buurthuis, met gescheiden inzameling en aansluiting op gemeentelijke ophaalstructuren. De connectie met de ondergrondse glascontainers aan het Initiatieplein maakt glasverwerking praktisch en net. Regelmatige lediging waarborgt netheid en vermijdt geurhinder.

Het ontwerp is niet het resultaat van één visie, maar van een samenspel tussen technische haalbaarheid, ecologische principes, sociale noden en ruimtelijke kwaliteit. Keuzes die voortkwamen uit landschappelijke analyse, zoals de openheid van het terrein en de aansluiting op het natuurgebied Zavelenberg, werden afgewogen tegen andere aspecten zoals veiligheid, oriëntatie en programmatische invulling.

De transformatie van een braakliggende, onderbenutte zone tot een levendige, sociaal en ecologisch geïntegreerde plek is exemplarisch voor het type stedelijke herontwikkeling dat het wijkcontract nastreeft. Dit project vormt een meerwaarde voor de wijk, zowel op functioneel als op symbolisch vlak. Het is een plek waar infrastructuur, buurtgebruik en natuur met elkaar in dialoog gaan.

# Hoofdstuk 4

## werfanalyse per gebied

### Algemeen verloop en organisatie

De uitvoering van de werken zal gefaseerd verlopen, te beginnen met voorbereidende grondwerken, gevolgd door ruwbouw, technieken, afwerking en landschappelijke inrichting. De werfduur wordt geraamd op 18 à 24 maanden.

De inrichting van de werf gebeurt zoveel mogelijk op het eigen perceel. Enkel bij uitzonderlijke handelingen (zoals de plaatsing van een kraan of het tijdelijk stationeren van materialen) kan beperkte en tijdelijke inname van het openbaar domein nodig zijn. Dit wordt echter tot een minimum beperkt in tijd en omvang. De Openveldstraat blijft toegankelijk voor verkeer, en eventuele impact op voetgangerscirculatie wordt met tijdelijke omleidingen en duidelijke signalisatie opgevangen.

De toegang tot de werf gebeurt via de Openveldstraat. Alle werfzones worden voorzien van de nodige veiligheidsafsluitingen en duidelijke signalisatie, conform de ordonnantie op werven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De organisatie van de werf wordt afgestemd met de gemeente, Leefmilieu Brussel, Urban.brussels en de nutsbeheerders.

#### A. Stedenbouw

De werf wordt zo georganiseerd dat het straatbeeld zo weinig mogelijk visueel wordt verstoord. Verharding wordt na gebruik hersteld en werven worden afgebakend met net afgewerkte werfpanelen. Eventuele hinder voor het landschap (zichtlijnen, visuele impact op natuurgebied Zavelenberg) wordt verzacht door gesloten hekken en het beperken van hoog opgebouwde stockage.

#### B. Erfgoed

Er bevinden zich geen geklasseerde monumenten op het terrein. De Moderne Wijk als geheel heeft wel erfgoedwaarde. Er wordt gewerkt met zorg voor de karakteristieke gebouwen in de omgeving, zoals de appartementsgebouwen en de aanpalende erfgoedstructuren. Beschermende maatregelen (trillingsbeperking, werfafstand, afscherming) worden genomen waar nodig.

Er zijn geen gekende archeologische waarden op het terrein. Indien tijdens de grondwerken onverwacht archeologische vondsten worden gedaan, wordt onmiddellijk contact opgenomen met de bevoegde dienst (cel Archeologie).

#### C. Sociaal en economisch vlak

Hoewel er zich geen handelszaken op de site bevinden, wordt rekening gehouden met de omliggende woonfunctie en het publiek gebruik van het Initiatiefplein. Om de impact op het dagelijks leven van de buurt te beperken, worden volgende communicatieve maatregelen voorgesteld:

- De aannemer wordt gevraagd om op regelmatige tijdstippen bewonersbrieven te verspreiden, waarin de stand van zaken, geplande activiteiten en eventuele hinder (zoals geluid of circulatiebeperkingen) duidelijk worden toegelicht.
- Daarnaast kan op initiatief van de gemeente periodiek een korte toelichting of infomoment georganiseerd worden

voor buurtbewoners, om vragen te beantwoorden en de planning te verduidelijken.

- Er wordt een aanspreekpunt voorzien bij de aannemer of projectcoördinator dat bereikbaar is voor klachten of praktische vragen over de werf.

Deze maatregelen beogen het behoud van een goed sociaal klimaat en het versterken van het vertrouwen in het project bij de buurt.

#### D. Mobiliteit

De werf zal tijdelijk impact hebben op:

- het voetpad aan de Openveldstraat (tijdelijke omleiding voorzien),
- enkele parkeerplaatsen die tijdelijk onbruikbaar zullen zijn,
- het vrachtverkeer (leveringen, afvoer van grond en afval) dat via de Openveldstraat rijdt.

Voetgangers- en fietsverkeer wordt lokaal omgeleid, en er wordt geen doorgaand verkeer geblokkeerd.

#### E. Energie

Geen specifieke impact. De werf wordt tijdelijk aangesloten op een werfaansluiting voor elektriciteit. Warmtelevering via warmtepompen gebeurt pas na de werf.

#### F. Lucht/klimaat

Tijdens afbraak- en graafwerken wordt stofontwikkeling geminimaliseerd via:

- besproeiing van het werfterrein bij droog weer,
- afdekking van stockageruimte voor zand/grind,
- reiniging van vrachtwagenwielen voor het verlaten van de werf,
- nat maken van puin bij transport of verwerking.

#### G. Geluids- en trillingsimpact

Alle werfactiviteiten vinden plaats tussen 7u00 en 20u00 op weekdays. Hinderlijke werken (afbraak, heien indien van toepassing) worden vooraf gecommuniceerd met de buurt. Waar mogelijk worden geluidsarme toestellen gebruikt en zal zware trillingsproductie vermeden worden. Er wordt een trillingsmonitoring overwogen aan de perceelsranden grenzend aan appartementsgebouwen.

#### H. Bodem

Binnen het project worden geen ondergrondse bouwlagen voorzien. Wel wordt een deel van de gebouwen gedeeltelijk ingegraven in het terrein, in functie van de bestaande helling van het landschap. De grondwerken beperken zich tot uitgravingen voor funderingen, gedeeltelijke inwerking van het bouwvolume en het aanleggen van leidingsleuven.

Het vrijgekomen grondmateriaal wordt maximaal ter plaatse hergebruikt. Enkel indien strikt noodzakelijk zal een beperkte hoeveelheid grond worden afgevoerd. De toplaag van het terrein wordt deels gerecupereerd en ingezet voor het aanleggen van een groendak volgens het principe van een



bruin dak, waarbij de lokale zadenbank behouden blijft en spontane vegetatieontwikkeling mogelijk wordt.

Alle handelingen met betrekking tot grondverzet en opslag worden uitgevoerd conform de geldende Brusselse normen. De betrokken nutsmaatschappijen worden vooraf bevestigd via het KLIM-platform, en een coördinatie met de gemeentelijke diensten is voorzien om de uitvoering vlot en veilig te laten verlopen.

#### I. Water

Indien tijdelijk bronbemaling vereist is, wordt het opgepompte water opgevangen en via zandfilter geloosd of hergebruikt op de werf (bv. stofbeperking). Regenwater wordt niet in de riolering geloosd maar geïnfiltreerd in het terrein.

#### J. Fauna en flora

Tijdens de werffase worden verschillende maatregelen genomen om het aanwezige ecosysteem te beschermen en schade aan de natuurlijke elementen op of nabij de site te vermijden. Dit geldt in het bijzonder voor de bomen en groenzones die behouden blijven, zowel op het terrein zelf als in de onmiddellijke omgeving.

De bestaande bomen op de site worden tijdens de werkzaamheden beschermd om beschadiging van de stam of kroon te voorkomen. Rondom de wortelzones van deze bomen worden afbakeningen geplaatst, zodat er geen zwaar verkeer of opslag over het wortelgestel plaatsvindt. Waar nodig worden deze beschermingszones aangevuld met rijplaten om tijdelijke toegang te voorzien zonder verdichting van de bodem.

De bestaande haag die verwijderd zal worden, wordt pas weggehaald buiten het voortplantingsseizoen, om verstoring van fauna te vermijden. Daarnaast worden bij het vaststellen van aanwezige dieren tijdens de werffase extra beschermingsmaatregelen getroffen, zoals het vermijden van geluidsintensieve werken in gevoelige periodes. Indien nodig worden alternatieve schuil- of nestplaatsen voorzien, bijvoorbeeld voor soorten als egels of vogels.

Groenzones die tijdens de werf behouden blijven, zullen ofwel volledig afgeschermd worden, of slechts betreden worden met aangepaste voertuigen of methodes, zodat de bodem en aanwezige vegetatie beschermd blijven.

Ten slotte kan worden bevestigd dat er binnen dit project geen bomen worden geveld, zodat de bepalingen van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud in dit opzicht niet van toepassing zijn.

#### K. Mens – veiligheid en netheid

- Werfsignalisatie, looplijnen en omheining garanderen de veiligheid van voetgangers.
- Opruimverplichtingen voor aannemer omvatten ook de straat en de onmiddellijke omgeving van het werfhek.
- Er wordt toezicht gehouden op sluisstorten aan de werf.

#### L. Afval

Tijdens de werf zullen alle afvalstromen gescheiden en gecontroleerd verwerkt worden, conform de geldende milieuwetgeving. Het afval wordt op de werf gesorteerd per fractie (puin, metaal, hout, gevaarlijk afval, gemengd afval, ...), en tijdelijk opgeslagen in een of meerdere afgebakende zones op eigen terrein, voorzien van een niet-doorlatende ondergrond. De locatie van deze zones wordt gekozen met het oog op veiligheid, toegankelijkheid en milieubescherming.

De afvoer van afvalstoffen zal uitsluitend gebeuren door erkende verwerkers, en alle wettelijke documenten inzake traceerbaarheid (zoals transportbonnen, aanvaardingsbonnen, weegbonnen, enz.) zullen verzameld worden in een afvalregister dat minimaal 5 jaar wordt bijgehouden.

Er worden maatregelen genomen om:

- verontreiniging van bodem of water te vermijden,
- milieu- of geurhinder te voorkomen,
- sluisstorten te vermijden, zowel op de werf als in de onmiddellijke omgeving. De werf zal daarom dagelijks gecontroleerd worden op netheid, met bijzondere aandacht voor afsluiting buiten de werkuren.

Gevaarlijk afval (zoals solventen, verfstoffen of klein chemisch afval) wordt strikt gescheiden van de reststromen en veilig opgeslagen en afgevoerd.



# Hoofdstuk 5

**beschrijving van de redelijke alternatieven die de aanvrager heeft onderzocht met het oog op het project en zijn specifieke kenmerken, en indicatie van de voornaamste redenen voor zijn keuze, gelet op de milieueffecten van het project en het bouwterrein**



beeld vanop het Initiatieplein - wedstrijdase

In de loop van het ontwerpproces van het project aan de Openveldstraat werden meerdere redelijke alternatieven onderzocht. Deze vloeiden voort uit het oorspronkelijke wedstrijdontwerp en werden afgewogen op vlak van stedenbouwkundige inpassing, ruimtelijke en functionele organisatie, esthetiek, onderhoud, energieverbruik en kostenefficiëntie. De uiteindelijke keuzes zijn het resultaat van een afweging tussen de ruimtelijke kwaliteit, de wensen van de buurt en de haalbaarheid binnen het beschikbare budget.

## 1. Programma en gebouwmassa's – bijsturing op maat van de context

Het oorspronkelijke wedstrijdontwerp vertrok van een ruimer programma, met name binnen het buurthuis. Zo waren er twee volledige verdiepingen voorzien met meerdere kantoorruimtes en bijkomende lokalen voor buurtwerking. Tijdens het verdere ontwerptraject werd dit programma bewust geoptimaliseerd. Niet alleen om budgettaire redenen, maar ook in antwoord op opmerkingen die tijdens participatiemomenten en technische besprekingen naar voren kwamen.

Deze bijsturing resulteerde in een compactere volumetrie, met een soberder dakprofiel, zonder het initieel geplande dakterras. Het schrappen van het dakterras werd ingegeven door kosten en vragen omtrent toegankelijkheid en onderhoud. Door de dakvormen te herzien en af te stemmen op de context, wordt het geheel nu als minder imposant ervaren, met een vriendelijkere aansluiting op de publieke ruimte.

## 2. Luifelstructuur – van aparte constructie naar geïntegreerde dakoversteek

In het wedstrijdontwerp werd een aparte luifelstructuur voorzien tussen beide gebouwen. Deze luifel had als doel fietsparking en beschutte buitenruimte te bieden voor wijkactiviteiten. Hoewel dit architecturaal zorgvuldig was uitgewerkt, bleek de structuur toch ongewenste visuele barrières op te werpen, het open karakter van het binnengebied richting de tuin en Zavelenberg te verstoren en veiligheidsmaatregelen nodig te hebben.

In het definitieve ontwerp werd gekozen voor een geïntegreerde, lichtdoorlatende oversteek als deel van het dakvolume van het buurthuis. Deze oversteek biedt dezelfde functionele oppervlakte als de oorspronkelijke luifel, maar is veel subtieler ingepast. Bovendien laat de transparantie van het gebruikte materiaal – polycarbonaat – toe om de lichttoetreding naar binnen toe te maximaliseren, in lijn met opmerkingen van Urban.brussels over voldoende daglichtinval ter hoogte van het inkomgebied.

Aanvullend werd op het einde van het definitief ontwerp een tweede luifelelement toegevoegd langs de lange zijde van het sportgebouw, met als doel een extra overdekte fietsenstalling te integreren. Deze aanpassing gebeurde na overleg met Urban.brussels en biedt bovendien plaats voor de evacuatietrap die op vraag van de DBDMH werd voorzien tijdens het vooroverleg. Door beide elementen op te nemen onder één sobere luifelconstructie, worden ze op harmonieuze wijze geïntegreerd in het hoofdvolume van het gebouw.





beeld achteraan - wedstrijdphase

### 3. Verhouding tussen de gebouwen – openheid en inbedding

De hellende dakvormen van het sportgebouw en het buurthuis zijn zodanig gericht dat ze naar elkaar toe hellen. Dit creëert een visuele openheid en geborgenheid in het binnengebied, zonder afbreuk te doen aan de leesbaarheid van de individuele volumes. Vergeleken met het wedstrijdontwerp, waar het binnenplein een eerder functioneel karakter had, komt deze ruimte nu vriendelijker en informeler over, met een duidelijker relatie tot de publieke ruimte.

Hoewel het niveau van de ontmoetingsruimte niet werd aangepast, wordt het volume visueel minder dominant door de aangepaste dakvorm en de consistentie in materialisatie tussen beide gebouwen.

### 4. Materiaalgebruik – onderhoudsvriendelijk, licht en expressief



beeld achteraan - voorontwerpfase

Eerder in het ontwerptraject werd een groendak overwogen voor beide gebouwen. Uiteindelijk werd het groendak enkel weerhouden op het sportgebouw, waar het bijdraagt aan buffering en vergroening. Voor het buurthuis bleek dit technisch en budgettair niet haalbaar – het gebouw is zuidgericht en het hellende groendak zou intensief onderhoud vereisen. Bovendien bleek de structurele impact te groot.

Daarom werd gekozen voor een licht hellend dak in polycarbonaat, hetzelfde materiaal als op het dak van de ontmoetingsruimte van het sportgebouw. Polycarbonaat werd geselecteerd omwille van zijn lichte gewicht, hoge lichtdoorlatendheid, lage onderhoudsbehoefte en esthetische kwaliteit. Door dit materiaal in beide gebouwen consequent toe te passen, ontstaat een coherent geheel binnen het kleurenpalet van de wijk (lichte tinten, eenvoudige detaillering).



beeld vanop het Initiatiefplein - voorontwerpfase

# Hoofdstuk/ chapitre 6

## Niet-technische samenvatting van het effectenverslag

### Résumé non technique du rapport d'incidences

Voor een uitgebreide omschrijving van het project wordt verwezen naar de verklarende nota die deel uitmaakt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Het project bevindt zich in de Moderne Wijk in Sint-Agatha-Berchem, een tuinwijk uit de jaren 1920 met een hoge erfgoedwaarde, en grenst rechtstreeks aan het waardevolle landschap en natuurreservaat Zavelenberg. Deze ligging maakt de site tot een gevoelige overgangszone tussen residentiële bebouwing en open groen, met een bijzondere stedenbouwkundige en landschappelijke betekenis.

De gemeente wenst hier, in het kader van het Duurzaam Wijkcontract Moderne Wijk, twee nieuwe buurtvoorzieningen te realiseren: een sportgebouw en een buurthuis, ingebed in een publiek toegankelijke buitenruimte. Het geheel wil zowel de sociale cohesie als de ecologische kwaliteit van de wijk versterken.

#### A. Programmatistische invulling

Het project omvat twee afzonderlijke volumes:

- Sportgebouw:
  - grote sportzaal (417 m<sup>2</sup>), geschikt voor basketbal, volleybal, badminton en naschoolse sportactiviteiten,
  - bijkomende zaal voor dans en gevechtssporten (140 m<sup>2</sup>),
  - conciërgeappartement dat instaat voor permanent toezicht en sociale ondersteuning.
- Buurthuis:
  - polyvalente zalen van 100 m<sup>2</sup> en 36 m<sup>2</sup>, verbonden via een foyer met keuken,
  - twee flexibele bureauruimtes op de verdieping.

De gebouwen zijn ingeplant als twee vrijstaande volumes met daartussen een open en doorwaadbare buitenruimte. Het centrale plein vormt de spil van de site en verbindt de gebouwen met het Initiatieplein aan de overzijde en met het natuurgebied Zavelenberg aan de achterzijde.

De totale dakoppervlakte bedraagt 995,55m<sup>2</sup> op een projectsite van 2.300 m<sup>2</sup> (inclusief publiek domein), wat overeenkomt met een V/T-verhouding van 43,28%. Deze verhouding blijft binnen de gangbare marges voor buurtgerichte voorzieningen en garandeert voldoende open ruimte en groen.

#### B. Stedenbouwkundige en architecturale inpassing

De schaal van de volumes (max. gevelhoogte 11 m) sluit aan bij de korrel van de omliggende bebouwing. Het buurthuis, als laagste volume, vormt een overgang naar de aanpalende appartementsgebouwen, terwijl het sportgebouw zich richt naar de open ruimte.

Qua materialisatie is gekozen voor robuuste, duurzame gevelmaterialen:

- prefab betonpanelen als plint,
- lichte Viroc-panelen (gebroken wit en lichtgrijs) voor het sportgebouw,
- warmere roodtinten voor het buurthuis, zodat beide

gebouwen verwantschap vertonen maar toch hun eigen identiteit behouden.

Het platte dak van het sportgebouw wordt ingericht als functioneel landschapselement, met een extensief groendak waarop zonnepanelen en bijenkasten geïntegreerd zijn. Ter hoogte van de circulatiezone wordt een licht polycarbonaat dakvlak voorzien, dat een zachte diffusie van daglicht toelaat.

Bij het buurthuis werd polycarbonaat voor het dakvlak gekozen omwille van de lichte kleur, die aansluit bij de witte gevels van de Moderne Wijk. Door dit materiaal in beide gebouwen toe te passen – functioneel bij het sportgebouw en esthetisch bij het buurthuis – ontstaat een samenhangend geheel dat de twee volumes visueel met elkaar verbindt.

Deze keuzes verzachten de bouwmassa's en zorgen voor een zorgvuldige integratie in de overgangszone tussen Moderne Wijk en Zavelenberg.

#### C. Sociale en economische meerwaarde

De Moderne Wijk kampt met structurele tekorten aan gedeelde voorzieningen: kinderopvang, sportzalen, buurtlokalen en laagdrempelige ontmoetingsplekken. De bevolkingsgroei (+19% tussen 2009 en 2024), de hoge bevolkingsdichtheid en het hogere werkloosheidscijfer dan het gewestelijk gemiddelde versterken die druk.

Het project biedt een concreet antwoord op deze noden:

- de sportzaal en polyvalente zalen verhogen het aanbod voor scholen, verenigingen en buurtinitiatieven,
- het buurthuis fungeert als ankerpunt voor sociaal-culturele en educatieve activiteiten,
- de conciërgefunctie verzekert sociale controle en ondersteuning,
- de publieke buitenruimte versterkt ontmoeting, spel en ontspanning.

Het gebruiksprofiel blijft wijkgericht: gemiddeld 50–75 bezoekers per dag, met occasionele pieken tot 150 personen bij evenementen. Er wordt geen bovenlokale werking nagestreefd, waardoor de schaal en de impact beheersbaar blijven.

#### D. Mobiliteit en bereikbaarheid

Het mobiliteitsconcept sluit aan bij de verkeersluwe, fijnmazige structuur van de wijk en is gestoeld op duurzame modi.

- Voetgangers en toegankelijkheid: alle ingangen zijn drempelloos, paden zijn rolstoeltoegankelijk en uitgevoerd in slipvrije halfverharding. De site is volledig doorwaadbaar en sluit naadloos aan op het Initiatieplein en de trage wegen van de Moderne Wijk. Nieuwe doorsteken versterken de zachte verbindingen in de wijk.
- Fietzers: het project voorziet 15 overdekte fietsstallingen naast het sportgebouw. De ligging in een rustig woonweefsel stimuleert actief fietsgebruik, zowel voor bezoekers als voor de conciërge.
- Openbaar vervoer: bushaltes (lijnen 83, 213, R14)



liggen op 300 m, tramhaltes (lijnen 9 en 82) op 700 m, en het station Sint-Agatha-Berchem op fietsafstand (1,5 km). De site is dus uitstekend bereikbaar zonder auto.

- **Autoverkeer en parkeren:** er worden geen nieuwe parkeerplaatsen voorzien op het terrein. Bezoekers die met de auto komen, maken gebruik van de bestaande openbare parkeerplaatsen. Mobiliteitsstudies tonen dat de parkeerdruk overdag beheersbaar blijft (<70%), maar 's avonds kan oplopen (>85%). Dit wordt erkend als aandachtspunt; opvolging en communicatie met de buurt worden voorzien.

- **Leveringen en hulpdiensten:** logistiek verkeer blijft beperkt en gebeurt via de Openveldstraat. Een doorgang van >12 m tussen de gebouwen garandeert toegang voor brandweer en dringende medische hulp.

**Conclusie mobiliteit:** het project stimuleert duurzame verplaatsingen, vermijdt bijkomende parkeerdruk en behoudt de verkeersveiligheid in de wijk. Tegelijk wordt actief ingezet op het stimuleren van duurzame verplaatsingen, onder meer via gerichte communicatie en sensibilisering, zodat de nieuwe voorzieningen optimaal wijkgericht en duurzaam worden gebruikt en zo het autoverkeer wordt beperkt.

## E. Geluid

De sportactiviteiten en het gebruik van de polyvalente zalen kunnen lokaal geluid genereren. Dit wordt ondervangen door performante akoestische isolatie en door de oriëntatie van de volumes, zodat de geluidsemissie naar omliggende woningen beperkt blijft. Bovendien zijn de activiteiten hoofdzakelijk overdag en in de vroege avond gepland, waardoor nachtelijke hinder vermeden wordt. Het conciërgeappartement biedt bijkomend toezicht en draagt bij aan het vermijden van overlast.

In de polyvalente zalen wordt een geluidsmeter geïnstalleerd conform de Brusselse regelgeving. Volgens de akoestische studie kan, met de voorgestelde opbouw, voldaan worden aan de eisen voor zone 1 mits het geluidsniveau beperkt blijft tot  $L_{Aeq,5min} \leq 82 \text{ dB(A)}$ . Dit komt overeen met evenementen van hetzelfde type als waarvoor elders vaak 85 dB(A) wordt gehanteerd.

De geluidsmeter registreert permanent en helpt zowel geluidsoverlast voor de buurt als gehoorschade bij bezoekers te vermijden.

## F. Ecologie en duurzaamheid

Van bij het ontwerp is ingezet op een ecologische en toekomstgerichte benadering:

- extensieve groendaken en zonnepanelen,
- opvang, buffering en hergebruik van regenwater,
- inheemse en streekeigen beplanting,
- integratie van nest- en bijenkasten in gevels en daken,
- keuze voor duurzame en herbruikbare bouwmaterialen,
- beperking van de verharding en maximale infiltratie van hemelwater.

**Waterhuishouding:**

Bijzondere aandacht gaat naar een robuust en duurzaam waterbeheer. Regenwater wordt opgevangen in ondergrondse buffers en maximaal hergebruikt voor sanitair en onderhoud. Het overtollige hemelwater infiltreert vertraagd in de bodem via doorlatende verhardingen, groenzones en infiltratievoorzieningen, zodat de belasting van het rioleringsnet tot een minimum wordt beperkt. Deze aanpak helpt zowel bij het opvangen van piekbuien als bij het

tegengaan van verdroging in droge periodes.

**Energie en luchtkwaliteit:**

De gebouwen zijn volledig fossielvrij en worden verwarmd en gekoeld met lucht/water-warmtepompen en een CO<sub>2</sub>-warmtepomp. Ventilatie gebeurt via dubbele-fluxsystemen met warmterecuperatie (≥80%) en CO<sub>2</sub>-sturing in de polyvalente zalen. Dit resulteert in een energie-efficiënt geheel zonder lokale uitstoot van NO<sub>x</sub> of fijnstof, wat positief bijdraagt aan de luchtkwaliteit in de wijk.

## G. Werffase

Tijdens de uitvoering van de werken wordt bijzondere aandacht besteed aan het beperken van hinder voor de omliggende bewoners. De werforganisatie voorziet:

- veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers rond de site,
- beperking van stof, trillingen en geluid door aangepaste technieken en fasering,
- selectieve afvalinzameling en recuperatie van materialen om de milieu-impact te minimaliseren,
- werftijdvensters die afgestemd worden op de woonomgeving, zodat nachtelijke hinder vermeden wordt.

De aannemer zal verplicht worden om een duidelijke werfcommunicatie te voeren naar de buurtbewoners en om eventuele klachten snel op te volgen.

## G. Conclusie

Het project biedt een structureel antwoord op de noden van de Moderne Wijk: sport, ontmoeting, sociale integratie en publieke ruimte. Tegelijk respecteert het de gevoelige erfgoed- en landschapscontext en wordt de impact op mobiliteit, geluid, milieu en werffase geminimaliseerd.

Door de combinatie van wijkgerichte voorzieningen, duurzame mobiliteit, ecologische ingrepen en een zorgvuldig werfbeheer ontstaat een uitnodigende en gedragen plek die de leefkwaliteit in Sint-Agatha-Berchem blijvend versterkt.

*Pour une description détaillée du projet, le lecteur est invité à lire la note explicative qui fait partie intégrante de la demande de permis d'urbanisme.*

*Le projet se situe dans la Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe, une cité-jardin des années 1920 présentant une grande valeur patrimoniale, et qui borde directement le paysage précieux et de la réserve naturelle du Zavelenberg. Cet emplacement constitue une zone de transition sensible entre l'habitat résidentiel et les espaces verts ouverts, dotée d'une importance particulière sur le plan urbanistique et paysager.*

*Dans le cadre du Contrat de Quartier Durable "Cité Moderne", la commune souhaite y réaliser deux nouveaux équipements de proximité : un bâtiment de sport et une maison de quartier, intégrées dans un espace extérieur public accessible. L'ensemble vise à renforcer à la fois la cohésion sociale et la qualité écologique du quartier.*

#### **A. Programme fonctionnel**

*Le projet comprend deux volumes distincts :*

- Bâtiment de sport :
  - grande salle sportive (417 m<sup>2</sup>), adaptée au basketball, volleyball, badminton et aux activités sportives extrascolaires,
  - salle supplémentaire pour la danse et les arts martiaux (140 m<sup>2</sup>),
  - logement de concierge assurant une présence permanente et un soutien social.
- Maison de quartier :
  - salles polyvalentes de 100 m<sup>2</sup> et 36 m<sup>2</sup>, reliées par un foyer avec cuisine,
  - deux bureaux flexibles à l'étage.

*Les bâtiments sont implantés comme deux volumes indépendants séparés par un espace extérieur ouvert et traversant. La place centrale constitue le cœur du site et relie les bâtiments à la Place de l'Initiative à l'avant et au site naturel du Zavelenberg à l'arrière.*

*La surface de toiture totale est de 995,55 m<sup>2</sup> pour une parcelle de projet de 2.300 m<sup>2</sup> (domaine public inclus), soit un rapport V/T de 43,28%. Cette proportion reste dans les marges habituelles pour des équipements de quartier et garantit le maintien d'espaces verts et libres suffisants.*

#### **B. Intégration urbanistique et architecturale**

*L'échelle des volumes (hauteur maximale des façades : 11 m) correspond au gabarit du bâti environnant. La maison de quartier, plus basse, constitue une transition avec les immeubles voisins, tandis que la salle de sport s'oriente vers l'espace ouvert.*

*Le choix des matériaux de façade privilégie la robustesse et la durabilité :*

- panneaux de béton préfabriqué en soubassement,
- panneaux Viroc clairs (blanc cassé et gris clair) pour la salle de sport,
- teintes plus chaudes de rouge pour la maison de quartier, créant à la fois cohérence et identité propre.

*La toiture plate de la salle de sport est aménagée comme élément paysager fonctionnel, avec une toiture verte extensive intégrant panneaux photovoltaïques et ruches. Au niveau de la zone de circulation, une couverture en polycarbonate translucide assure une douce diffusion de la lumière naturelle.*

*Pour la maison de quartier, le choix du polycarbonate est motivé principalement par sa teinte claire, en harmonie avec les façades blanches caractéristiques de la Cité Moderne. L'utilisation de ce matériau sur les deux bâtiments – fonctionnelle dans la salle de sport et esthétique dans la maison de quartier – crée une cohérence visuelle entre les volumes.*

*Ces choix contribuent à alléger les masses bâties et à assurer une intégration soignée dans la zone de transition entre la Cité Moderne et le Zavelenberg.*

#### **C. Valeur sociale et économique**

*Le Quartier Moderne souffre de carences structurelles en équipements collectifs : accueil de la petite enfance, salles de sport, locaux associatifs et lieux de rencontre accessibles. La croissance démographique (+19% entre 2009 et 2024), la forte densité de population et un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale accentuent cette pression.*

*Le projet apporte une réponse concrète à ces besoins :*

- la salle de sport et les salles polyvalentes élargissent l'offre pour les écoles, associations et initiatives locales,
- la maison de quartier joue un rôle de pôle socio-culturel et éducatif,
- le logement du concierge garantit une présence continue et une surveillance,
- l'espace extérieur public favorise la rencontre, le jeu et la détente.

*Le profil d'utilisation reste à l'échelle du quartier : en moyenne 50-75 visiteurs par jour, avec des pics occasionnels jusqu'à 150 personnes lors d'événements. Aucune vocation supra-locale n'est visée, ce qui maintient l'impact du projet à un niveau maîtrisable.*

#### **D. Mobilité et accessibilité**

*Le concept de mobilité s'intègre à la structure de quartier à circulation apaisée et repose sur des modes durables :*

- Piétons et accessibilité : tous les accès sont sans seuil, les cheminements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et réalisés en revêtement perméable antidérapant. Le site est totalement traversant et relié à la Place de l'Initiative et aux cheminements doux de la Cité Moderne. De nouveaux passages renforcent les liaisons douces dans le quartier.
- Cyclistes : le projet prévoit 15 emplacements couverts pour vélos près de la salle de sport. La localisation dans un tissu résidentiel calme encourage l'usage du vélo, tant pour les visiteurs que pour le concierge.
- Transports en commun : arrêts de bus (lignes 83, 213, R14) à 300 m, arrêts de tram (lignes 9 et 82) à 700 m, gare de Berchem-Sainte-Agathe à 1,5 km (accessible à vélo). Le site est donc très bien desservi sans recours à la voiture.
- Circulation automobile et stationnement : aucune nouvelle place de parking n'est prévue sur le terrain. Les visiteurs motorisés utilisent le stationnement public existant. Les études montrent une occupation maîtrisée en journée (<70%), mais pouvant atteindre >85% en soirée. Cet aspect est reconnu comme point d'attention et fera l'objet d'un suivi et d'une communication active avec les riverains.
- Livraisons et services d'urgence : le trafic logistique reste limité et se fait via la rue Openveld. Un passage de plus de 12 m entre les bâtiments garantit l'accès des pompiers et services de secours.

*Conclusion mobilité : le projet encourage les déplacements*

*durables, évite une pression supplémentaire sur le stationnement et maintient la sécurité routière dans le quartier. Parallèlement, une communication et une sensibilisation ciblées viendront promouvoir activement l'usage des modes durables.*

### **E. Bruit**

*Les activités sportives et l'utilisation des salles polyvalentes peuvent générer du bruit local. Cela est maîtrisé grâce à une isolation acoustique performante et à l'orientation des volumes, qui limite les émissions sonores vers les habitations voisines. De plus, les activités sont principalement prévues en journée et en début de soirée, ce qui évite les nuisances nocturnes. Le logement du concierge assure une surveillance supplémentaire et contribue à la prévention des désagréments.*

*Dans les salles polyvalentes, un sonomètre sera installé conformément à la réglementation bruxelloise. Selon l'étude acoustique, avec la composition constructive proposée, il est possible de respecter les exigences applicables à la zone 1, à condition que le niveau sonore reste limité à  $L_{Aeq,5min} \leq 82$  dB(A). Cela correspond à des événements similaires à ceux pour lesquels une limite de 85 dB(A) est souvent appliquée ailleurs.*

*Le sonomètre enregistre en continu et contribue à éviter à la fois les nuisances sonores pour le voisinage et les risques de dommages auditifs pour les visiteurs.*

### **F. Écologie et durabilité**

*Dès la conception, une approche écologique et tournée vers l'avenir a été privilégiée :*

- *toitures vertes extensives et panneaux solaires,*
- *récupération, stockage et réutilisation des eaux pluviales,*
- *plantations indigènes et locales,*
- *intégration de nichoirs et ruches dans les façades et toitures,*
- *choix de matériaux durables et réutilisables,*
- *limitation des surfaces imperméables et infiltration maximale des eaux de pluie.*

*Gestion de l'eau:*

*Une attention particulière est portée à une gestion de l'eau robuste et durable. Les eaux pluviales sont collectées dans des citernes enterrées et réutilisées au maximum pour les sanitaires et l'entretien. L'excédent s'infiltre progressivement dans le sol grâce aux revêtements perméables, aux zones vertes et aux dispositifs d'infiltration, afin de réduire au minimum la charge sur le réseau d'égouttage. Cette approche contribue à gérer les pluies intenses et à limiter les effets de la sécheresse en période estivale.*

*Énergie et qualité de l'air:*

*Les bâtiments sont entièrement sans combustibles fossiles et sont chauffés et refroidis par des pompes à chaleur air/eau et une pompe à chaleur au CO<sub>2</sub>. La ventilation se fait via des systèmes à double flux avec récupération de chaleur (≥80%) et régulation au CO<sub>2</sub> dans les salles polyvalentes. Il en résulte un ensemble économe en énergie sans émissions locales de NOx ni de particules fines, ce qui contribue positivement à la qualité de l'air dans le quartier.*

### **G. Phase de chantier**

*Lors de l'exécution des travaux, une attention particulière sera accordée à la limitation des nuisances pour les habitants*

*voisins. L'organisation du chantier prévoit :*

- *sécurité et accessibilité pour les piétons et cyclistes autour du site,*
- *réduction de la poussière, des vibrations et du bruit par des techniques et un phasage adaptés,*
- *tri sélectif des déchets et valorisation des matériaux afin de minimiser l'impact environnemental,*
- *plages horaires adaptées au contexte résidentiel, de manière à éviter les nuisances nocturnes.*

*L'entrepreneur sera tenu d'assurer une communication claire avec les riverains et de répondre rapidement à d'éventuelles plaintes.*

### **H. Conclusion**

*Le projet constitue une réponse structurelle aux besoins de la Cité Moderne : sport, rencontre, intégration sociale et espace public. Il respecte en même temps le contexte patrimonial et paysager sensible, tout en minimisant son impact sur la mobilité, le bruit, l'environnement et la phase de chantier.*

*Par la combinaison d'équipements de proximité, d'une mobilité durable, de solutions écologiques et d'une gestion de chantier soignée, le projet crée un lieu accueillant et fédérateur qui renforcera durablement la qualité de vie à Berchem-Sainte-Agathe.*