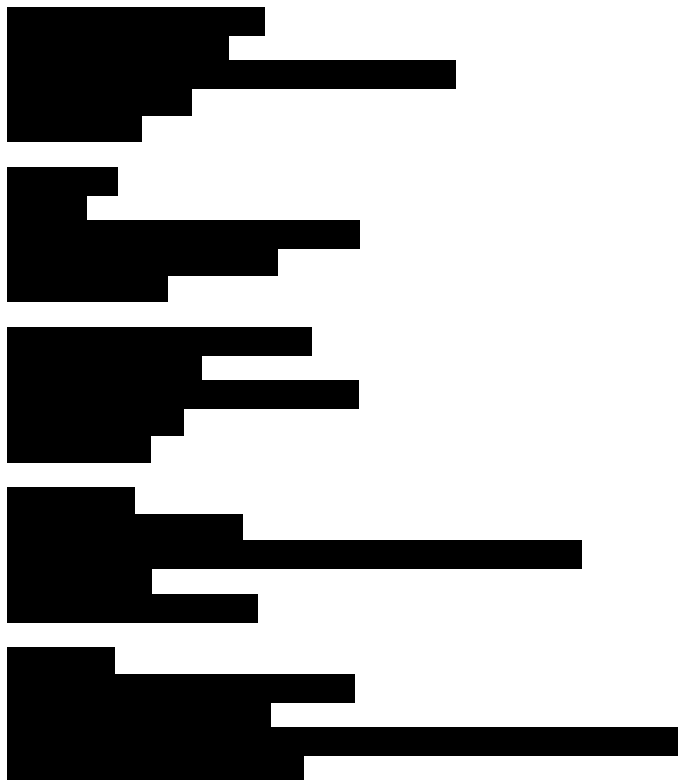


Het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk” Collectieve wijkvoorziening: het Huis der Initiatieven en Solidariteit

Gemotiveerde nota stedenbouwkundige verordening

fase: bouwaanvraag



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

Aanvullende gemotiveerde nota – conform stedenbouwkundige bepalingen

In het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de realisatie van een buurthuis en sportgebouw aan de Openveldstraat te Sint-Agatha-Berchem, wordt deze aanvullende gemotiveerde nota opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het geldende gewestelijk bestemmingsplan (GBP), de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de relevante richtlijnen van het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk”.

1. Bestemming en stedenbouwkundige inpassing

De projectsite valt grotendeels onder het gewestplan binnen de bestemming ‘typisch woongebied’. Binnen deze bestemming zijn openbare voorzieningen, zoals sport- en gemeenschapsinfrastructuur, toelaatbaar mits zij ten dienste staan van de wijk en zich kwalitatief inpassen in het stedelijk weefsel.

De geplande volumes (een sporthal met conciërgewoning en een buurthuis) zijn wijkgericht, niet-commercieel, laagdrempelig en dragen bij tot de sociale cohesie en leefkwaliteit van de omgeving. De typologie, inplanting, dakvormen en schaal zijn afgestemd op de directe omgeving, met behoud van de stedenbouwkundige continuïteit van de straatwand aan de Openveldstraat.

2. Afwijkingen ten aanzien van verkavelingsvoorschriften

Er is op dit perceel sprake van een verkavelingsregeling, maar deze was opgezet voor residentiële bebouwing. Aangezien dit project géén residentieel woonproject betreft maar een gemeenschapsvoorziening binnen een publiek programma, kan het project als een afwijking op de verkavelingsvoorschriften worden beschouwd. Deze afwijking wordt gemotiveerd door de maatschappelijke relevantie van het project, de inbedding binnen het wijkcontract en het respect voor de stedenbouwkundige draagkracht van de site.

3. Integratie in het publieke domein en het wijkcontract

De site grenst aan het Initiatiefplein en vormt een sleutelpositie binnen de herwaardering van de “Moderne Wijk”. Het project sluit aan bij de doelstellingen van het Duurzaam Wijkcontract, met o.a. de creatie van open ruimte, toegankelijke publieke voorzieningen, duurzame mobiliteit, sociale interactie en ecologische meerwaarde.

De projectzone vormt een schakel tussen de stedelijke woonstructuur en het aangrenzende natuurgebied Zavelenberg, met behoud van visuele doorzichten, publieke toegankelijkheid, ecologische verbindingen en een landschappelijke aanpak die werd uitgewerkt in samenwerking met een landschapsarchitect.

4. Overeenkomst met de GSV en specifieke richtlijnen

De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van Sint-Agatha-Berchem bevat geen specifieke zonale voorschriften voor dit perceel. In overleg met Urban.brussels en Leefmilieu Brussel werd echter wel bepaald dat ramen van het conciërgeappartement op een minimale afstand van 1,90 m van de perceelsgrens worden geplaatst, wat in het ontwerp gerespecteerd wordt.

Andere stedenbouwkundige parameters:

- De verhouding bebouwde oppervlakte / terreinoppervlakte bedraagt 42,7%, wat ruim binnen de aanvaardbare normen ligt voor gemengde voorzieningen.
- De inplanting is afgestemd op de omliggende bebouwing, met behoud van open ruimte tussen volumes en een beperkte bouwhoogte conform het straatbeeld.
- De dakvormen volgen de logica van de stedelijke context, met voor het sportgebouw een plat dak en het buurthuis een hellend dak, dit laatste voor een minimale visuele (volume-) impact.
- Het project beoogt een duurzame invulling op vlak van materiaalgebruik, energie, mobiliteit en regenwaterbeheer.

Besluit

Deze nota motiveert dat het project, hoewel het deels afwijkt van de oorspronkelijke verkavelingsregeling, zich perfect inschrijft binnen de geldende bestemmingen en de ruimtelijke en maatschappelijke visie van het Brussels Gewest en de gemeente Sint-Agatha-Berchem. Er wordt voldaan aan de kwalitatieve vereisten inzake stedenbouw, ecologie, toegankelijkheid en maatschappelijke relevantie