

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

Intentienota

fase: bouwaanvraag



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

Deze stedenbouwkundige aanvraag betreft de realisatie van twee nieuwe publieke gebouwen – een sporthal en een buurthuis – op een onbebouwd perceel aan de Openveldstraat in Sint-Agatha-Berchem. Het project maakt deel uit van het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk” (2022–2027) en beoogt een versterking van de wijkstructuur met toegankelijke infrastructuur voor sport, ontmoeting, cultuur en buurtwerking.

Inhoud en functies van het project

Het project omvat de oprichting van twee afzonderlijke volumes op het terrein: een sportgebouw met onder andere een polyvalente sportzaal, dansruimte, sanitaire voorzieningen en een conciërgewoning; en een buurthuis met flexibele zalen, een foyer en ondersteunende functies. Beide gebouwen zijn laagbouwvolumes, zorgvuldig ingepast in het licht hellende terrein en afgestemd op de schaal van de omliggende bebouwing.

Er wordt geen klassieke woningbouw voorzien, behalve het conciërgeappartement dat deel uitmaakt van het sportgebouw en nauw verbonden is met het beheer van de infrastructuur.

Inpassing en landschappelijke aanpak

De gebouwen worden ingeplant in de natuurlijke helling van het terrein, waardoor hun impact op het straatbeeld geminimaliseerd wordt. Tussen de volumes ontstaat een open publiek binnengebied dat aansluit op het bestaande Initiatiefplein en dat dienst zal doen als toegangzone en buurtplein.

Het ontwerp van de buitenruimte werd uitgewerkt met oog voor toegankelijkheid, beleving, groenkwaliteit en infiltratiecapaciteit. Er wordt gewerkt met open en halfdoorlatende verhardingen, beplanting met inheemse soorten en meerdere informele ontmoetingsplekken. De landschappelijke nota in het dossier licht deze visie verder toe.

Waterbeheer en verharding

Het project wordt gerealiseerd op een terrein van in totaal 2.300 m², bestaande uit een privaat perceel van 2002 m² en een aansluitende zone openbaar domein van 294,5 m². Binnen dit geheel wordt maximaal ingezet op duurzaam waterbeheer, met een ontwerp dat regenwater opvangt, buffert, hergebruikt en lokaal infiltreert.

De inrichting omvat onder meer:

- Twee ondergrondse regenwaterputten van respectievelijk 20 m³ (aan het sportgebouw) en 15 m³ (aan het buurthuis), die regenwater hergebruiken voor toiletspoeling, onderhoud en eventuele bewatering.
- Een extensief groendak op het sportgebouw dat water buffert en vertraagd afvoert.
- Twee wadi's, met een infiltratieoppervlak van ongeveer 30 m² en 65 m², op strategische plaatsen in het landschapsontwerp.
- Een ondergrondse infiltratiestructuur van ca. 40 m³ onder het binnenplein met halfdoorlatende verharding en 4 m³t.h.v. de fietsenstalling aan het sportgebouw.

Oppervlakteverdeling na aanleg (op totale oppervlakte van 2.300 m²):

- Volle grond: 1440,1 m² > +/- 71,5%
- Halfdoorlatende verharding (grind, kasseien met open voegen): 439 m² > +/- 15,5%
- Ondoorlatende verharding (onder technische installaties): 35,7 m² > +/- 1,2%
- Gebouwooppervlakte: ± 354 m² > +/- 11,8%

De verhardingen zijn ontworpen met maximaal respect voor natuurlijke infiltratie. Slechts een zeer beperkt deel van het terrein (1,2%) is met ondoorlatend materiaal afgewerkt.

Het project is aangesloten op de openbare riolering via een gescheiden afvoernetwerk, in overeenstemming met de richtlijnen van Leefmilieu Brussel:

- Afvalwater van toiletten, keukens en douches wordt afgevoerd via geventileerde leidingen met akoestische isolatie.
- Keukens zijn kleinschalig en vereisen geen vetafscheider.
- Overloop van regenputten is enkel bij zware regenval aangesloten op de openbare riolering.

Het jaarlijkse leidingwaterverbruik wordt geraamd op ca. 600 m³, dankzij onder meer:

- Waterbesparende toiletten met tweestandspoeling (3/6 L),
- Zelfsluitende of sensorbediende kranen,
- Regenwatergebruik voor toiletspoeling en onderhoud.

Er worden geen koeltorens of industriële installaties met waterverbruik voorzien. De klimaatregeling gebeurt via lucht/water-warmtepompen met passieve koeling.

Duurzaamheid en technische installaties

De gebouwen worden verwarmd en gekoeld via lucht-waterwarmtepompen. Er is geen voorziening van afkoeltorens of andere systemen met bijkomend waterverbruik. Sanitaire toestellen zijn waterbesparend en technieken zijn ontworpen met oog voor energie-efficiëntie, comfort en lage milieu-impact.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Het project voorziet geen nieuwe parkeerplaatsen op het terrein zelf, maar sluit aan op bestaande mobiliteitsstructuren. De site is optimaal bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Informatie over parkeerdruk en bereikbaarheid werd afgeleid uit de mobiliteitsanalyse van de gemeente in het kader van de wijkontwikkeling "Moderne Wijk". Deze gegevens werden als basis genomen voor het programma en de inplanting van het project.

Akoestiek

Een akoestische studie werd uitgevoerd door een erkend studiebureau. Deze toont aan dat het project geen hinderlijke geluidsimpact veroorzaakt op de omliggende woningen. Maatregelen zoals materiaalkeuze, geveloriëntatie en inplanting dragen bij aan een gunstig geluidsklimaat. De studie is als afzonderlijke nota in het dossier aanwezig.

Brandveiligheid

Het project werd afgetoetst bij de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp. Op hun advies werd een tweede evacuatietrapp aan het sportgebouw toegevoegd. De voornaamste evacuateroutes leiden naar het centrale plein en naar de zijstroken van het terrein, die veilig ontsluiten naar de openbare ruimte. De conciërgewoning beschikt over twee afzonderlijke evacuateroutes. Alle maatregelen inzake compartimentering, vluchtwegen, signalisatie, detectie en blusmiddelen zijn opgenomen in de brandpreventienota, die deel uitmaakt van het dossier.

Bodem, archeologie en sondering

Er werd een sonderingsonderzoek uitgevoerd en een stabiliteitsnota opgesteld. De site maakt geen deel uit van de bodeminventaris en vertoont geen risico op vervuiling. Archeologische risico's worden uitgesloten geacht, gezien het ontbreken van aanwijzingen op de kaart van het Brussels Gewest. De relevante technische nota's werden als bijlagen toegevoegd.

Zonnestudie

Ter ondersteuning van de aanvraag werd een zonnestudie uitgevoerd. Deze toont aan dat de schaduwwerking van de nieuwe volumes zich hoofdzakelijk beperkt tot het terrein zelf, en dat er geen nadelige effecten optreden op de bezonning van de aangrenzende gebouwen of openbare ruimte. Het grafisch materiaal bevindt zich in de overeenkomstige submap van het dossier.

Biodiversiteit en natuurbehoud

Het ontwerp werd afgestemd op de nabijheid van het beschermde natuurgebied Zavelenberg en houdt rekening met de ecologische functie van het terrein. De nota natuurbehoud in het dossier, gebaseerd op de studie van het landschapson ontwerp, bevestigt dat het project bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit, via inheemse aanplant, habitatvorming en extensief beheer.