

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

De documenten betreffende de verkennende bodemonderzoek (VBO)

fase: bouwaanvraag



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

Voor de betrokken projectsite (Openveldstraat – perceel 21003A0369/00F000) werd tot op heden geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Volgens de databanken van Leefmilieu Brussel bevindt het perceel zich niet in een risicocategorie, en zijn er geen historische of actuele bodemverontreinigende activiteiten gekend op de site. Het perceel wordt bijgevolg niet opgenomen in de bodeminventaris als verontreinigd of risicoground.

Indien tijdens de voorbereidende of uitvoerende werkzaamheden indicaties van bodemverontreiniging zouden opduiken, zal er conform de Ordonnantie van 5 maart 2009 alsnog een verkennend bodemonderzoek (VBO) worden uitgevoerd. Dit zal gebeuren met inachtneming van de geldende milieuwetgeving en in overleg met Leefmilieu Brussel.

Ter informatie worden bij deze nota de hoofdstukken 3.9 “De bodem, het grondwater en het oppervlaktewater”, 3.10 “Afvalwater, leidingwater en regenwater” en 3.11 “Fauna en flora” uit het effectenverslag gevoegd als uittreksels. Deze bieden bijkomende context over de milieutechnische voorzieningen, het waterbeheer, en de ecologische waarde en doelstellingen van het projectgebied.

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 (verkennende 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 m², 40 m² en 20 m². 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.

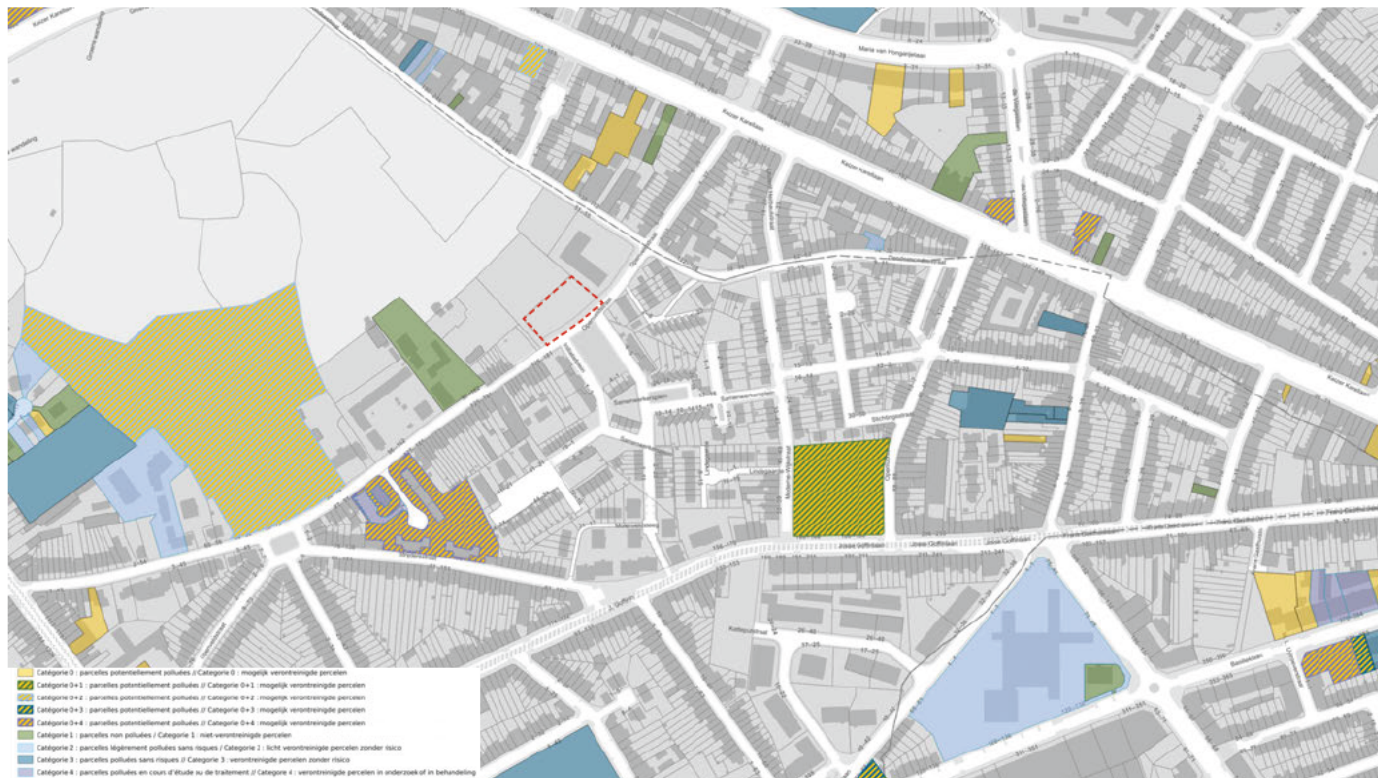
Conclusie

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 Initiatiefplein. 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 m²) 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 m³ 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 (2.300 m²) wordt opgedeeld in verschillende types van bodembedekking, ontworpen met aandacht voor infiltratie en buffering:

- 2144 m² volle grond (doorlatend),
- 451 m² halfdoorlatende verharding (bv. grind, gebonden steenslag, kasseien met open voegen),
- 35,7 m² 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 m³ aan het sportgebouw (straatkant),
- Eén regenwaterput van 15 m³ aan het buurthuis.

Deze worden ingezet voor toiletspoeling, schoonmaak en

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 m²) aan de westzijde buffert het dakwater van het sportgebouw,
- Wadi 2 (65 m²) aan de zuidzijde ontvangt de overloop

van regenputten en water van de halfdoorlatende zones,

- Onder het centrale plein is een drainagestructuur voorzien (ca. 90 m³ buffervolume) die piekdebieten vertraagd infiltreert in de bodem.

- Onder de evacuatietrap is een drainagestructuur voorzien (ca. 15 m³) die het regenwater op de luifel boven de fietsentalling vertraagd infiltreert in de bodem.

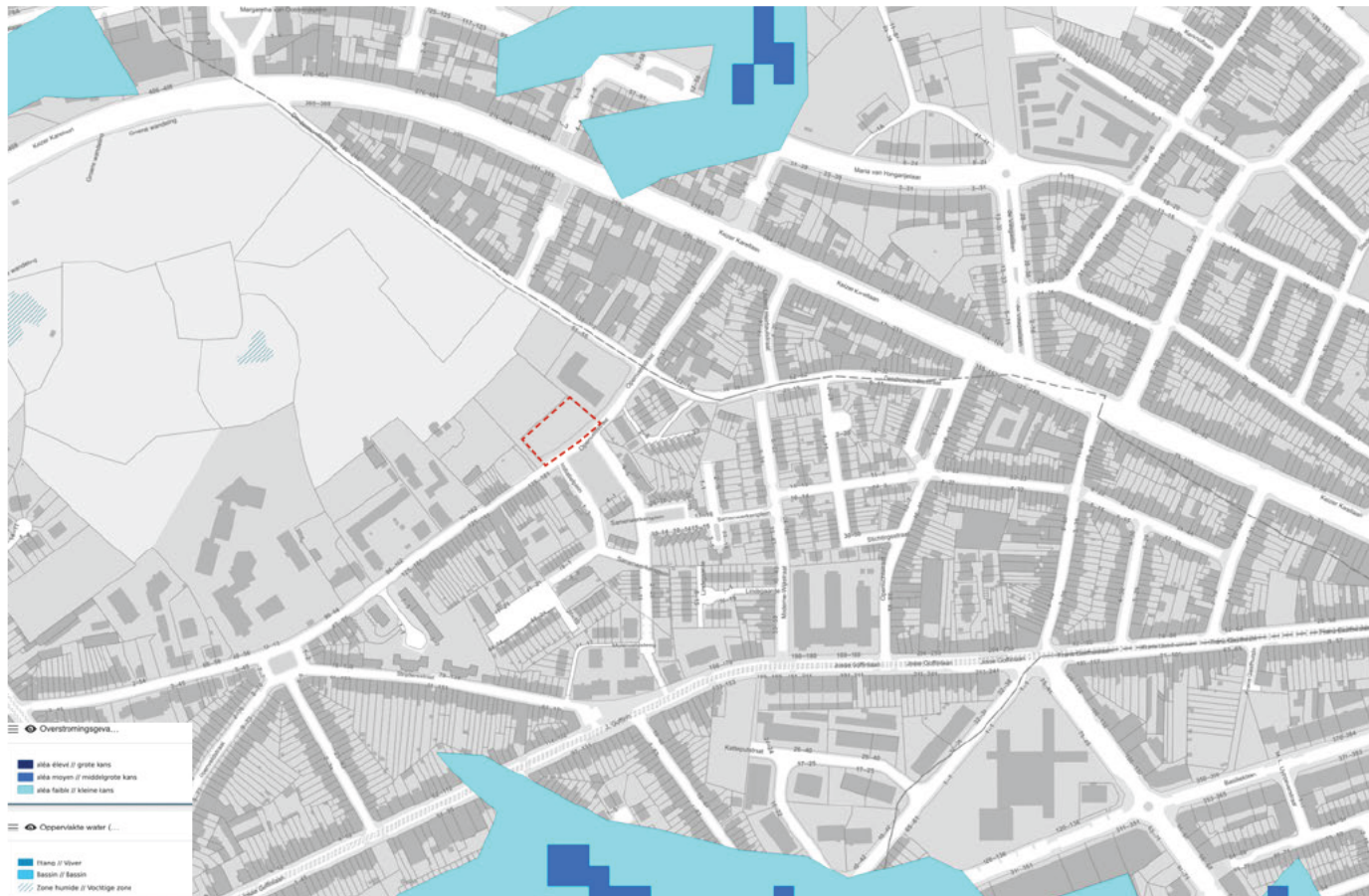
Overloop naar riolering wordt enkel geactiveerd bij uitzonderlijk zware neerslag en gebeurt via een HDPE-buis. Op die manier blijft de waterbalans grotendeels lokaal en wordt het rioleringsnet ontzien.

Geen afkoeltorens

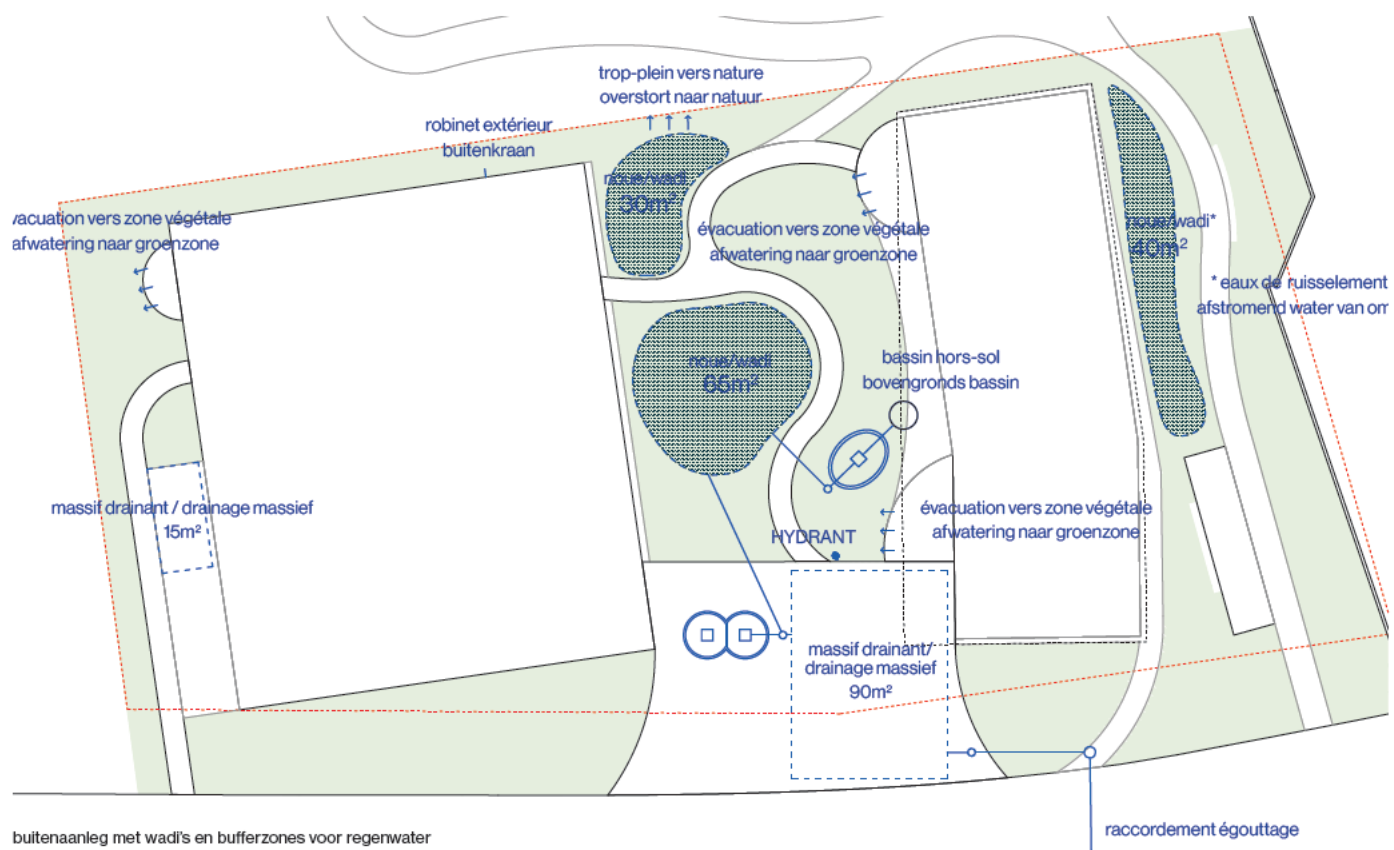
Er worden geen afkoeltorens of waterverbruikende koelinstallaties voorzien. Het klimaatcomfort wordt verzekerd via lucht/water-warmtepompen in combinatie met passieve koeling, zonder bijkomend waterverbruik.

Samenvattend: maatregelen voor duurzaam waterbeheer

- Gescheiden rioleringsstelsel voor regen- en afvalwater;
- 2 regenwaterputten (35 m³ 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.



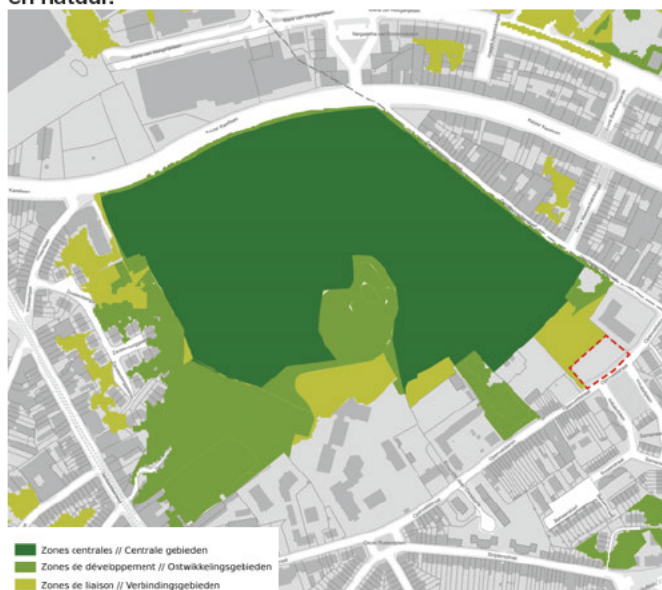
Carte d'évaluation biologique (source: Bruxelles Environnement)

Biologische waarderingskaart (bron: Leefmilieu Brussel)

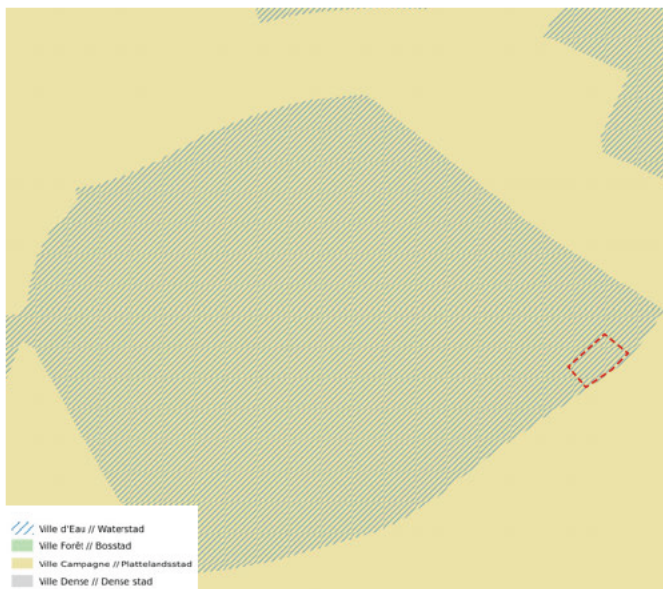
- présence d'un biotope à l'inventaire
- axes routiers d'intérêt biologique
- Informations relatives à l'îlot bâti
 - îlot fermé
 - îlot semi-ouvert
- réseau hydrographique
- A = très haute valeur biologique
- B = haute valeur biologique
- C = valeur biologique élevée
- D = valeur biologique modérée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

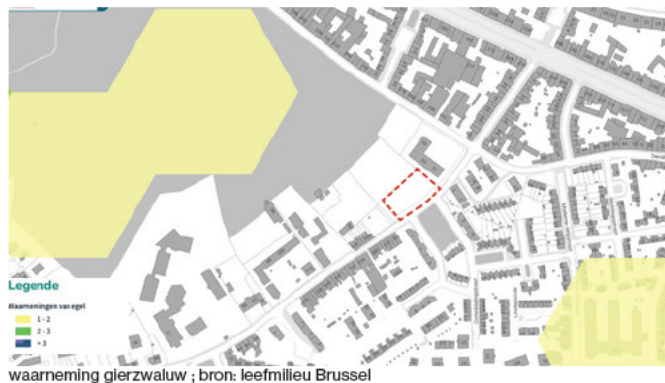
Op basis van fauna-observatiekaarten van Leefmilieu Brussel komen op de projectsite onder andere de huismus (*Passer domesticus*) en de egel (*Erinaceus europaeus*) voor, beide soorten die vaak worden aangetroffen in groene stedelijke zones met grasland en hagen. Andere algemene vogelsoorten zoals merel, 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 natuurreserveaat 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.

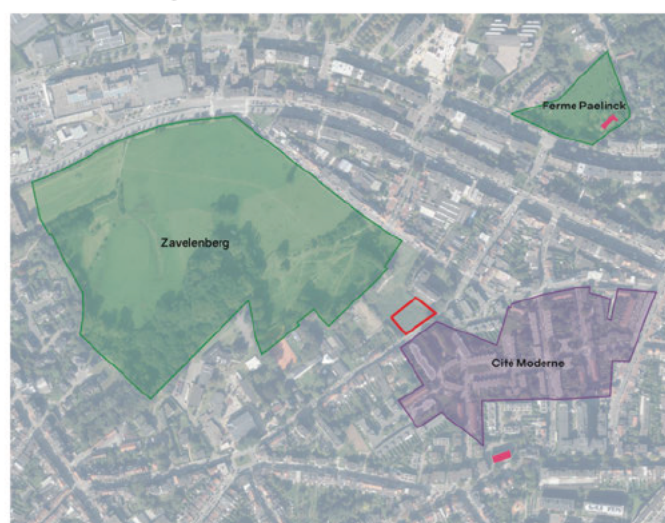


Photo aérienne du contexte, avec indication du patrimoine
Luchtfoto van de context, met aanduiding met het erfgoed

- 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

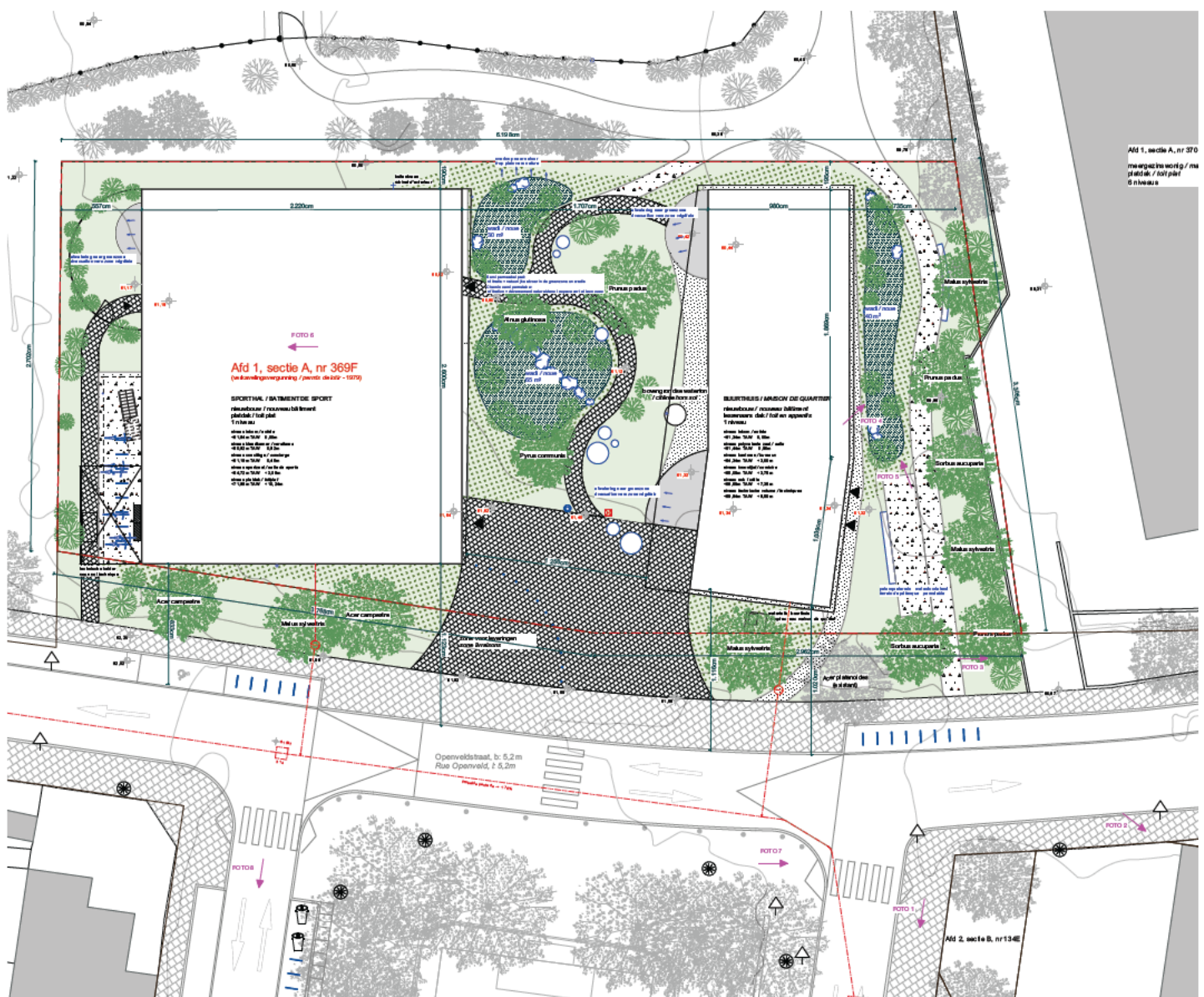
petanquebaan en meerdere lange houten zitbanken geïntegreerd.

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

Vegetatiepallet en beplanting

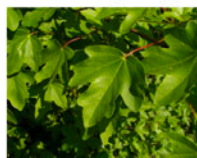
Het project legt de nadruk op het versterken van de biodiversiteit. De bestaande Noorse esdoorn (*Acer platanoides*) op het terrein wordt behouden en aangevuld met nieuwe bomen. Het beplantingsplan voorziet een grote diversiteit aan vegetatielagen: bomen, struiken, vaste planten, siergrassen, klimplanten 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 'imperialis'
aulne glutineux



Malus sylvestris
pommier sauvage



Prunus padus
cerisier à grappes



Pyrus communis
poirier commun

Arbustes - noues / heesters - wadi's



Salix alba
saule blanc

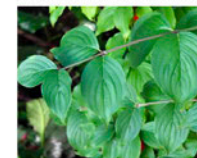


Frangula alnus
bourdaine

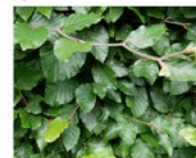


Sambucus nigra
sureau noir

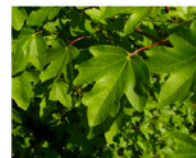
Arbustes et haies / heesters en hagen



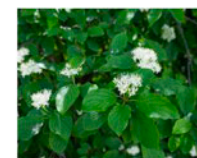
Cornus mas
cornouiller mâle



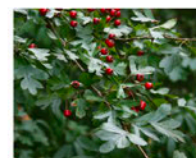
Fagus sylvatica
hêtre commun



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



Alcea reptans
bugle rampant

Pelouse fleurie / bloemenrijk grasland



image de référence
referentiefoto

exemple de composition / voorbeeld van de samenstelling:

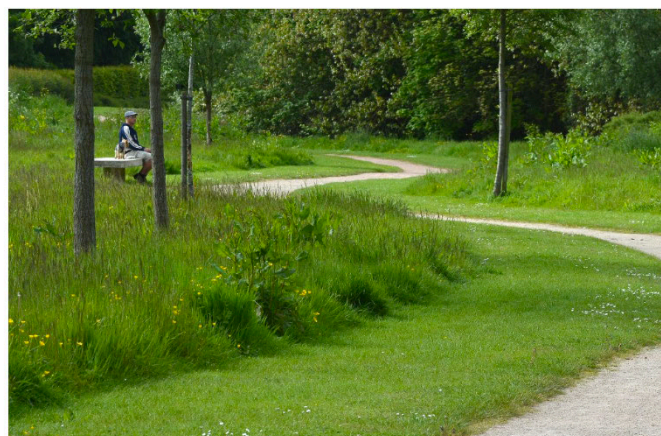
Agrostis tenuis, Festuca rubra commutata, Lolium perenne, Poa pratensis, Lotus corniculatus, Medicago lupulina, Trifolium repens, Achillea millefolium, Bellis perennis, Centaurea thulieri, Hypochaeris radicata, Leontodon hispidus, Leucanthemum vulgare, Prunella vulgaris, Veronica chamaedrys

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 natuurbewoud (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.