

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

## Verklarende nota

fase: bouwaanvraag



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

# 1. Voorwerp van de aanvraag

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kadert binnen de wens van de gemeente Sint-Agatha-Berchem om een kwalitatieve publieke invulling te geven aan een strategisch gelegen open perceel aan de rand van de Moderne Wijk. De site, gelegen aan de Openveldstraat en grenzend aan het natuurgebied Zavelenberg, bevindt zich op de overgang tussen stedelijke bebouwing en open landschap.

Het project voorziet in de realisatie van een buurthuis en een sporthal, beide met een uitgesproken wijkfunctie. Door het voorzien van toegankelijke infrastructuur voor verenigingen, sport, ontmoeting en culturele activiteiten wil het project inspelen op de sociale noden in de buurt, waar momenteel een tekort is aan gedeelde, publieke ruimtes. Tegelijk beoogt het ontwerp een betere ruimtelijke aansluiting met de wijk, door de integratie van een doorgang naar de achterliggende open ruimte en het versterken van de verbinding met het Initiatieplein.

Concreet omvat de aanvraag de bouw van twee nieuwe volumes: een sporthal met geïntegreerde conciërgewoning en een buurthuis met polyvalente binnen- en buitenruimten. Beide gebouwen worden zorgvuldig ingeplant op het terrein, in overeenstemming met de natuurlijke helling en de bestaande zichtassen. Het ontwerp maakt gebruik van een centrale pleinruimte als schakel tussen beide functies, met ruimte voor informele ontmoeting en kleinschalige evenementen.

Het landschapsontworp vormt een essentieel onderdeel van het project. Groene elementen zoals hoogstammige bomen, bloemrijke graszones en inheemse beplanting worden gecombineerd met infiltrerende verharding en een wadi-systeem, wat bijdraagt aan de biodiversiteit én de klimaatbestendigheid van de site. Door deze landschappelijke ingrepen wordt niet alleen de verblijfskwaliteit verbeterd, maar ook een zachte overgang gecreëerd naar de open ruimte van Zavelenberg.

Het project is opgevat als een duurzaam en inclusief geheel, met aandacht voor energiezuinigheid (elk gebouw voorziet in zijn eigen lucht/water warmtepompen en op het sportgebouw zijn zonnepanelen geïnstalleerd), regenwaterbeheer, toegankelijkheid en sociale veiligheid. Door het openstellen van de site en het aanbieden van laagdrempelige functies aan een breed publiek, wil het project bijdragen aan de leefkwaliteit en sociale cohesie in deze wijk.



axonometrie: een weergave van de volumes op de site

## 2. Bestaande toestand

### 2.1. Ligging

Adres: Openveldstraat (zonder n°), 1082 Sint-Agatha-Berchem

Kadastrale sectie: Afd. Sint-Agatha-Berchem 1, sectie A, n° 369F  
(capakey: 21003A0369/00F000)  
deze gegevens hebben enkel betrekking op het perceel (roze kleur) dat bebouwd wordt, de omgevingsaanleg gaat over de grenzen van dit perceel (zie rode streepjeslijn)

### 2.2. Ruimtelijke context

De projectsite bevindt zich aan de Openveldstraat, op de grens tussen de Moderne Wijk van Sint-Agatha-Berchem en het open landschap van de Zavelenberg. Dit gebied vormt een overgangszone tussen het dense stedelijke weefsel van het Brussels Gewest en het open ruimtegebied aan de westelijke rand van de stad. Waar de Moderne Wijk wordt gekenmerkt door tuinvijken in halfopen of gesloten bebouwing van twee tot vier bouwlagen, vormt de Zavelenberg een waardevol natuurgebied met agrarisch karakter en uitgesproken landschappelijke waarde.

De omgeving van de site is overwegend residentieel, met voornamelijk appartementsgebouwen en een beperkt aantal collectieve voorzieningen. De bebouwing langs de Openveldstraat is gevarieerd van schaal en architecturale typologie. Ten oosten van het perceel bevindt zich de residentie Zavelenberg met meerdere bouwlagen, terwijl de aanpalende zone richting het noorden geleidelijk overgaat in open ruimte, deels beheerd door Leefmilieu Brussel.

De projectsite zelf is momenteel onbebouwd en wordt gekenmerkt door een licht hellend terrein dat visueel van de straat wordt afgeschermd door een bestaande haag. Het terrein sluit aan op het Initiatiefplein en maakt deel uit van een open structuur die vandaag reeds informeel wordt gebruikt als doorgang naar de achterliggende groenzone.

De totale oppervlakte van de projectzone bedraagt ca. 2300 m<sup>2</sup>, waarvan een aanzienlijk deel uit volle grond bestaat. De natuurlijke glooiing van het terrein wordt mee opgenomen in het ontwerp en benut voor de inpassing van de gebouwen en het landschappelijke plan.

De geplande bebouwing werd zorgvuldig ingepland met respect voor de context, het bestaande reliëf en de aanpalende functies.



kadaster; bron: Brugis



## 2.3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

### Planologische context:

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) ligt de projectsite in een zone bestemd als “gebied van collectief belang of van openbare diensten”. Deze zone sluit aan bij een ‘typisch woongebied’ ten oosten (waar de residentie Zavelenberg is gelegen) en grenst aan een ‘(sterk) gemengd gebied’ richting het Initiatieplein. Deze positionering benadrukt het potentieel van de site als verbindend element tussen publieke functies en woonomgeving.

Het perceel maakt deel uit van de plancontour van het Gewestelijk Bestemmingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hieruit vloeien echter geen bijkomende of specifieke stedenbouwkundige voorschriften voort die bovenop de algemene bepalingen van toepassing zijn. Het project kadert binnen de geldende bestemming door het voorzien van collectieve infrastructuur ten dienste van de wijk, zonder af te wijken van het planmatig kader.



bestemmingsplan; bron: Brugis

### Wijkcontract:

Het Duurzaam Wijkcontract 'Moderne Wijk' integreert de projectsite aan de Openveldstraat als een essentiële schakel in de ambitie om de leefomgeving in de wijk te versterken. Binnen dit kader wordt de site ingezet om de publieke ruimte te verrijken, de sociale voorzieningen te verbeteren en de verbinding met het achterliggende open landschap – waaronder het natuurgebied Zavelenberg – te versterken.

De heraanleg van het Initiatieplein en de aanleg van publieke buitenruimte op de projectsite dragen bij aan de versterking van het lokale netwerk van trage wegen, de vergroening van het stedelijk weefsel en de verbetering van de leefkwaliteit. De site vormt zo een natuurlijke stapsteen tussen de bestaande wijkstructuur van de Moderne Wijk en de aangrenzende groene ruimte, zoals beoogd in het strategisch plan van het wijkcontract.



bron: 3D cite-moderne-wijk.brussels, rood aangeduid > projectsite

### Context en omgeving:

#### Appartementsgebouw naast de projectsite

Aan de noordwestelijke zijde van de projectsite bevindt zich een appartementsgebouw van zes bouwlagen, dat duidelijk verschilt van de modernistische Moderne Wijk in stijl en periode. Het gebouw werd vermoedelijk opgetrokken in de jaren 1970 en maakt deel uit van een latere verdichting van de wijk.

De architectuur is functioneel en kenmerkt zich door een rationele opbouw in beton, met horizontale banden in bruine sierbeton en een herhaalde ritmering van balkons aan de straat- en tuinzijde. De gevelcompositie weerspiegelt het typische modernisme van de tweede helft van de twintigste eeuw, met een nadruk op repetitieve woningtypes en collectieve toegang.

Het gebouw kijkt uit op de open ruimte van de projectsite en vormt visueel een stedelijke wand aan deze zijde van het terrein. Deze context benadrukt het belang van een zorgvuldige inplanting en landschappelijke buffering van het nieuwe project, waarbij visuele integratie en wooncomfort voor bestaande bewoners in acht worden genomen.



appartementsblok rechts van de projectsite



## De Moderne Wijk

De Moderne Wijk, gelegen ten zuidoosten van de projectsite, vormt een architecturaal en stedenbouwkundig referentiepunt binnen Sint-Agatha-Berchem. De wijk werd ontworpen door Victor Bourgeois en gerealiseerd in de jaren 1920 als een van de eerste voorbeelden van modernistische sociale woningbouw in België.

De wijk bestaat uit een fijnmazig raster van rijwoningen en enkele appartementsgebouwen, uitgevoerd in baksteen met kenmerkende geometrische vormen, platte daken en zorgvuldig uitgewerkte geveldetails. De aanleg benadrukt lucht, licht en groen, met ruime voortuinen, doorzichten en collectieve open ruimte tussen de bebouwing.

De projectsite grenst indirect aan de rand van deze wijk en bevindt zich visueel en functioneel in het verlengde van deze modernistische setting. De nabijheid van deze waardevolle erfgoedwijk maakt een respectvolle stedenbouwkundige en landschappelijke afstemming noodzakelijk. Het nieuwe project houdt hieraan rekening door in te zetten op lage volumes, open ruimte en heldere oriëntatie van de toegangen.

## Rijhuizen in de Openveldstraat

De Openveldstraat wordt gekenmerkt door rijwoningen, vaak met zadeldaken en eencilspiegelindeling, die het architecturale contrast vormen met de modernistische complexen in de directe omgeving. Deze woningen dateren vermoedelijk uit de jaren 1930–1950, typisch voor territoriale stadsuitbreiding net na de bouw van de Moderne Wijk.

## Het Initiatiefplein

Het Initiatiefplein vormt een scharnierpunt tussen de projectsite en de omliggende woonwijken. Deze open ruimte doet dienst als buurtplein, met speelzones, afvalinzamelpunten en een hondenweide. Ondanks het harde en heterogene karakter is het een informele ontmoetingsplek voor de buurtbewoners.

In het kader van het Duurzaam Wijkcontract 'Moderne Wijk' worden de randen van het plein heraangelegd en wordt een nieuwe verbinding gecreëerd met het open landschap van de Zavelenberg. Deze voetgangersverbinding is een verbrede verkeersdrempel met niveauverschil, die zowel de verkeersveiligheid als de zachte mobiliteit verbetert. Bestaande voorzieningen, zoals het basketbalveld, blijven behouden. Het project sluit visueel en functioneel aan bij deze publieke herwaardering. De inrichting van het voorplein zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de publieke en private functies, stimuleert ontmoetingen en versterkt de identiteit van de plek.

## Nieuwe boerderij en natuurgebied Zavelenberg

Aan de westzijde van de projectsite, op korte afstand van het terrein, is de realisatie van een nieuwe educatieve stadsboerderij gepland. Deze boerderij zal deel uitmaken van een breder project van Leefmilieu Brussel en omvat naast landbouwgebouwen ook een watertoren. Tussen de projectsite en de geplande boerderij worden een reeks volkstuinten ingericht, die zullen fungeren als ecologische buffer en sociale ontmoetingsruimte.

Hoewel het project nog niet is uitgevoerd, vormt het een belangrijke toekomstgerichte aanvulling op het stedelijke groene netwerk. De site krijgt een duidelijke landschappelijke invulling, met een focus op natuur, voedselproductie en educatie.

Grenzend aan deze zone ligt het natuurgebied Zavelenberg, een beschermd openruimtegebied met een uitgesproken landelijk karakter. De Zavelenberg is een van de weinige resterende agrarische landschappen binnen het Brussels Gewest en omvat hagen, boomrijen, weiden en wandelpaden.



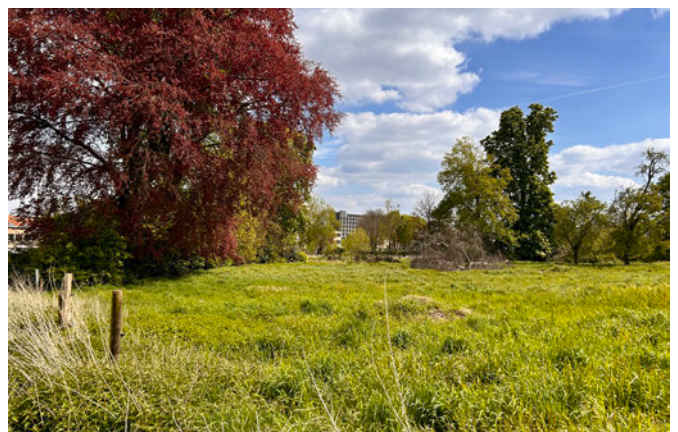
Moderne wijk



zicht naar de Openveldstraat met rijhuistypologie



Initiatiefplein



Zavelenberg



## 2.4. Erfgoed

De geplande ontwikkeling aan de Openveldstraat ligt op een bijzondere locatie, precies op het raakvlak tussen twee waardevolle erfgoedsites: de tuinwijk 'Moderne Wijk' en het natuurgebied Zavelenberg. Dit maakt dat het project niet alleen rekening houdt met de stedelijke context, maar ook met het historische en natuurlijke karakter van de omgeving.

### De Moderne Wijk: modernistisch woonerfgoed

Aan de zuidoostzijde van de projectsite bevindt zich de Moderne Wijk, een tuinwijk die in de jaren 1920 ontworpen werd door de Brusselse architect Victor Bourgeois. Deze wijk is een van de belangrijkste voorbeelden van modernistische stedenbouw in België. Kenmerkend zijn de witte gevels, platte daken en functionele, sobere vormgeving. De wijk werd in 2000 beschermd als bouwkundig erfgoed, net omdat ze zo'n unieke historische en architecturale waarde heeft. Momenteel wordt de wijk grondig gerenoveerd met respect voor haar erfgoedkarakter.

Zavelenberg: een stukje natuur met cultuurhistorische waarde

Aan de noordwestzijde van het perceel ligt het Zavelberg-natuurgebied, dat sinds 1992 officieel erkend is als natuureservaat en sinds 2016 beschikt over een beheerplan dat naast ecologische ook erfgoedaspecten behandelt. Dit gebied vormt een waardevol groen open landschap aan de rand van Brussel. Het is niet alleen belangrijk voor biodiversiteit en landschapskwaliteit, maar heeft ook een historisch karakter: het agrarisch verleden en het traditionele gebruik van de open ruimte worden hier gekoesterd.

De nieuwe stadsboerderij die gepland is aan de rand van de Zavelenberg (nog niet gerealiseerd), met volkstuinten en een watertoren, vormt een eigentijdse voortzetting van deze landbouwtraditie.



- 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



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



natuureservaat Zavelenberg

# 3. Geplande toestand

## 3.1. Gebouwen die zich verankeren in de wijk

Het project aan de Openveldstraat omvat twee afzonderlijke maar samenhangende volumes: een sportgebouw met geïntegreerde conciërgewoning en een buurthuis met polyvalente zalen. Beide gebouwen zijn zorgvuldig ingeplant in het glooiende terrein en sluiten aan op de schaal en morfologie van de omliggende wijk. Ze vormen samen een publieke schakel tussen de Moderne Wijk, het Initiatiefplein en het open landschap van de Zavelenberg.

Het sportgebouw bevindt zich deels verdiept in het terrein dat afhelt naar de achterzijde. Binnenin zijn onder andere een sportzaal, dans- en gevechtszaal, kleedkamers, sanitaire voorzieningen en een conciërgewoning ondergebracht. De sportzaal is geschikt voor verschillende disciplines, waaronder basketbal, volleybal en badminton. Aan de zijde van het binnenplein bevindt zich de circulatiezone van het gebouw. Deze is bewust overgedimensioneerd ontworpen zodat ze niet alleen de toegang en doorstroming faciliteert, maar ook dienstdoet als ontmoetingsruimte. Dankzij de transparante gevel aan deze zijde vloeien binnen en buiten als het ware in elkaar over, wat spontane interactie en sociale dynamiek stimuleert tussen de binnenactiviteiten en het publieke leven op het plein. De conciërgewoning heeft een eigen voordeur die uitkomt op het landschap, maar is ook intern bereikbaar via het sportgebouw.

Het buurthuis huisvest twee polyvalente zalen op het gelijkvloers, geschikt voor een brede waaier aan buurtgerichte activiteiten. Bezoekers betreden het gebouw via een foyer, die geflankeerd wordt door een keuken en

sanitaire voorzieningen. Deze functionele inplanting laat een vlotte organisatie van evenementen en bijeenkomsten toe. Op de verdieping bevinden zich twee bureauruimtes, bedoeld om de buurtwerking logistiek en structureel te ondersteunen.

Hoewel beide gebouwen een verschillend programma hebben, is gekozen voor een coherente architectuur en materialisering. Ze beschikken elk over een hellend dak in polycarbonaat: in het sportgebouw laat dit daglicht binnenvallen in de zaal, terwijl het in het buurthuis hoofdzakelijk dienstdoet als waterdichting, met lichttoetreding uitsluitend onder de luifel van de overdekte buitenruimte.

De gevels worden bekleed met onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal, telkens in een verschillende kleurtoon om elk volume een eigen identiteit te geven: een lichte tint voor het sportgebouw en een warme roodachtige kleur voor het buurthuis. De plintzone is uitgevoerd in robuust beton, geschikt voor intensief publiek gebruik. Het schrijnwerk is sober en functioneel, maar accenten aan deuren en entrees verbeteren de leesbaarheid en oriëntatie.

Door hun positionering, openheid en interactie met het Initiatiefplein en de aangrenzende groenzones zijn beide gebouwen ontworpen als publiek toegankelijke en uitnodigende voorzieningen. Ze dragen zo bij aan de sociale verankering van het project in de wijk én aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.



zicht op de voorgevels en het plein tussenin



zicht op de zijgevel van het sportgebouw - doorsneden door het landschap tussenin de 2 gebouwen





zicht vanuit de Openveldstraat naar de twee gebouwen en publiek plein



buitenbeeld vanuit de Openveldstraat -  
luifel fietsenstalling en evacuatieltrap, Ingang appartement conciërge



zicht op de overdekte buitenruimte van het buurthuis



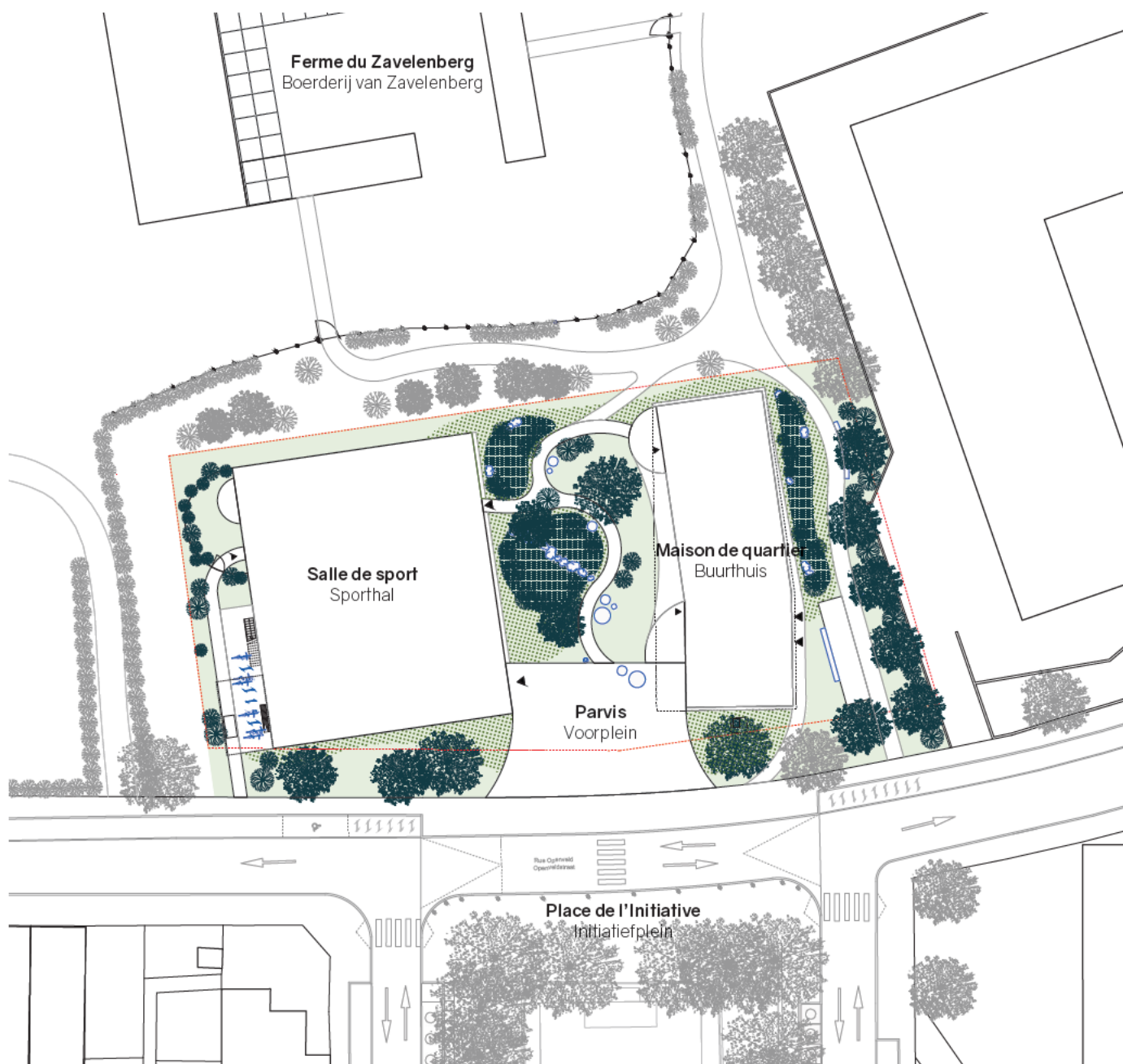
## 3.2. Landschappelijke integratie

De projectsite aan de Openveldstraat bevindt zich op een bijzondere locatie, op het snijvlak tussen de beschermde 'Moderne Wijk' en het waardevolle natuurgebied Zavelenberg. Bij het ontwerp van de buitenruimte werd bewust gekozen om deze landschappelijke context te respecteren en te versterken. Twee nieuwe gebouwen – een buurthuis en een sporthal – worden zorgvuldig ingeplant op een open, licht hellend terrein dat grotendeels groen blijft.

Meer dan 70% van de site bestaat na uitvoering nog steeds uit doorlaatbare zones, waaronder 1146 m<sup>2</sup> volle grond en uitgebreide groenzones met gras, heesters en bomen. Halfdoorlatende paden in steenslag en kasseien met open voegen zorgen voor een natuurlijk ogende verharding met maximaal behoud van infiltratiecapaciteit. Dit maakt dat de

site harmonieus aansluit op de aangrenzende volkstuintjes, het geplande boerderijproject van Leefmilieu Brussel, en het brede landschap van Zavelenberg.

Tussen het buurthuis en de sporthal ligt een centraal plein dat als ontmoetingsruimte functioneert. Dit plein vormt een visuele en functionele verbinding met het Initiatiefplein, en via een kronkelend pad ontstaat een zachte verbinding naar de boerderij en het natuurgebied. Daarnaast worden er ook functionele elementen toegevoegd zoals een petanquebaan, afvalbakken, fietsbeugels, lange houten zitbanken en cilindervormige betonnen elementen die dienst kunnen doen als zit-, speel- of sportobject. Het meubilair werd gekozen omwille van zijn robuustheid en zijn esthetische samenhang met de inrichting van het openbaar domein.



inplantingsplan waarbij duidelijk te zien is dat het landschapsonwerp een belangrijk onderdeel vormt van de projectsite





waterdoorlatende verharding



gevarieerde groenzones



integratie publieke voorzieningen



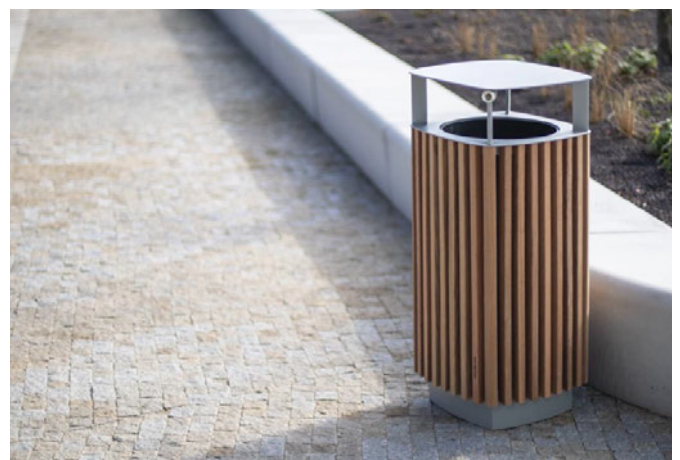
zit- en speelelementen in beton



houten zitbanken



fietsbeugels type 'Brussel'



straatvuilbakken - type nog te bevestigen



### 3.3. Ecologie en biodiversiteit

Het project legt sterk de nadruk op het versterken van de biodiversiteit op en rond de site. De bestaande hoogstammige boom op het terrein (*Acer platanoides*) wordt behouden en aangevuld met nieuwe exemplaren. Het beplantingsplan voorziet in een gelaagd groenprofiel met verschillende vegetatietypes: hoogstammige bomen, struiken, vaste planten, siergrassen, klimplanten en bloembollen. Door deze grote diversiteit aan soorten ontstaat er een veerkrachtig ecosysteem dat ziektes beter weerstaat en schuil- en voedselplekken biedt aan uiteenlopende fauna zoals vogels, insecten en kleine zoogdieren.

De selectie van plantensoorten baseert zich op de lijst van inheemse en aanbevolen soorten van Leefmilieu Brussel en houdt ook rekening met de bestaande soorten in het aangrenzende natuurreservaat Zavelenberg én met de vegetatie voorzien in het toekomstige project voor de nieuwe boerderij. Op die manier ontstaat er een ecologische continuïteit die aansluit op de bredere landschapsstructuur.

Het maaibeheer wordt gedifferentieerd toegepast: intensief in de functionele zones, en extensief in de bloemrijke graslanden en wadi's, waardoor bloeiende kruiden zich kunnen ontwikkelen en bestuivers zoals bijen en vlinders aangetrokken worden. Nestkasten voor huismussen en gierzwaluwen worden in de gevels geïntegreerd, als extra stimulans voor fauna-inclusief bouwen.

Ook op vlak van waterbeheer is het ontwerp ecologisch verantwoord. Twee regenwaterputten (samen 35 m<sup>3</sup>) voorzien in hergebruik voor toiletspoeling en onderhoud. Infiltratiezones (wadi's), een ondergronds drainagemassief en een groendak zorgen voor buffering en vertraagde afvoer. Het groendak krijgt een 'bruin dak'-profiel waarbij de oorspronkelijke toplaag van het terrein gerecupereerd wordt. Zo blijven lokale zaden behouden, wat spontane vegetatiegroei mogelijk maakt.

Het geheel resulteert in een toekomstgericht project dat natuur, mens en stad op een zorgzame en geïntegreerde manier met elkaar verbindt.



bloemen voor insecten



voorbeeld van een nestkast



waterplanten aan de wadi



speelmogelijkheden aan de wadi



## Arbres à haute tige / hoogstammige bomen



*Acer campestre*  
érable 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*  
érable champêtre



*Cornus sanguinea*  
cornouiller sanguin



*Crataegus monogyna*  
aubépine



*Viburnum opulus*  
viorne obier

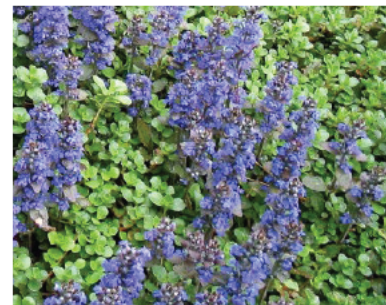
## Vivaces - noues / Vaste planten - wadi's



*Persicaria 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 thuylii, Hypochaeris radicata, Leontodon hispidus, Leucanthemum vulgare, Prunella vulgaris, Veronica chamaedrys*



## 4. Geschatte planning

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 binnenaafwerking: 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 werfperiode 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 gebeurd om de buurtbewoners op de hoogte te brengen van het verloop van de werken en zoveel mogelijk maatregelen treffen om hinder te minimaliseren.

# 5. Technische aanvullingen

## 5.1. Water

Het project besteedt bijzondere aandacht aan duurzaam, circulair en lokaal waterbeheer. Regenwater wordt maximaal opgevangen en hergebruikt via twee ondergrondse regenwaterputten (samen goed voor 35 m<sup>3</sup> opslagcapaciteit), voornamelijk voor toiletspoeling en het onderhoud van de infrastructuur en de buitenruimte.

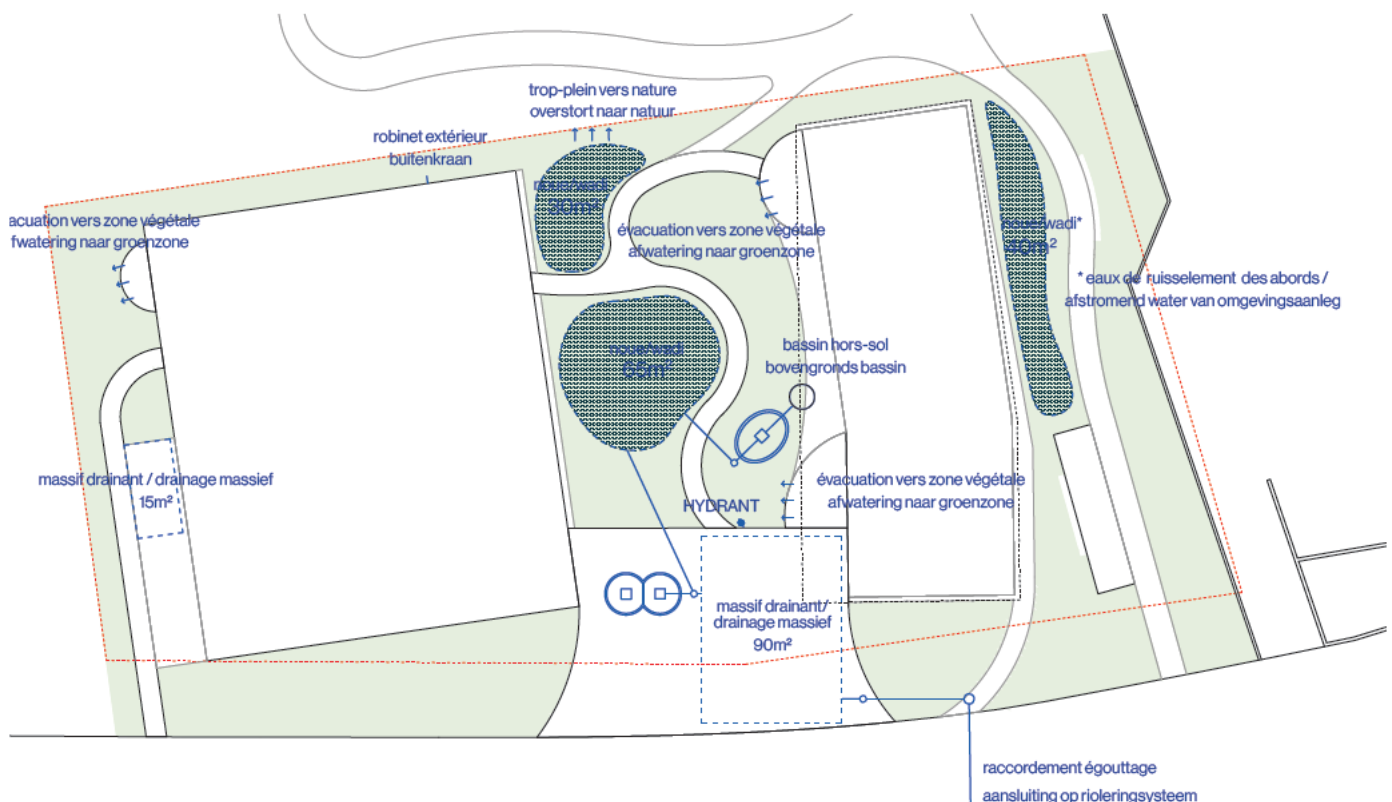
Daarnaast werd voorzien in een systeem van infiltratievoorzieningen, waaronder twee wadi's en een ondergronds buffervolume van circa 90 m<sup>3</sup> onder het centrale plein. Deze zorgen voor vertraagde afvoer, buffering bij piekregenval en beperken zo de belasting van het openbaar rioleringsnet.

Bovenop het sportgebouw werd een extensief groendak aangelegd, dat eveneens regenwater opvangt en de natuurlijke verdamping stimuleert. Het draagt bij aan verkoeling, vertraagde afvoer en biodiversiteit.

Dankzij het gebruik van waterdoorlatende materialen (zoals grind, gebonden steenslag en kasseien met open voegen) blijft meer dan 70% van het terrein doorlaatbaar. Hierdoor wordt het regenwater zoveel mogelijk lokaal vastgehouden en geïnfiltreerd, met een minimale impact op de bestaande waterinfrastructuur.



integratie speelmogelijkheden in wadi



schematische weergave van het regenwaterbeheer

## 5.2. Brandveiligheid

Het ontwerp werd van meet af aan afgestemd op de voorschriften van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (SIAMU) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Tijdens het voortraject werd reeds een vooradvies verkregen, waarbij specifieke aandachtspunten werden opgenomen in het definitieve ontwerp.

Beide gebouwen zijn ontworpen met veilige, goed bereikbare en duidelijk afgebakende evacuateroutes. De hoofdcirculatie komt uit op het centrale plein, een open buitenruimte die ook toegankelijk is voor de hulpdiensten. Voor het sportgebouw

werd bovendien, op vraag van de brandweer, een bijkomende buitentrap toegevoegd aan de zijgevel, zodat meerdere vluchtroutes gegarandeerd zijn, conform de voorschriften.

Er wordt gewerkt met compartimentering van functies, brandwerende scheidingen tussen gevoelige zones, en een rookvrije evacuatiegang. Binnen elke gebouwvleugel wordt de maximale afstand tot de nooduitgang strikt gerespecteerd. Brandwerende deuren en strategisch geplaatste brandhaspels en blustoestellen zorgen voor snelle interventiemogelijkheden.

## 5.3. Mobiliteit

De site is ontworpen om zachte mobiliteit en de toegankelijkheid voor gebruikers, bezoekers en hulpdiensten te bevorderen. Er wordt ingezet op een goede leesbaarheid van de ingangen en een duidelijke organisatie van de circulatiestromen.

De toegang tot de site gebeurt volledig via de Openveldstraat, waar zich ook de fietsenstalling en de hoofdingangen bevinden. Voetgangers en fietsers worden begeleid door een systeem van duidelijke paden die doorlopen in het achterliggende landschap van de site.

Het openbaar vervoer is vlot bereikbaar: verschillende tram- en bushaltes liggen op wandelafstand, waardoor het project goed verbonden is met het netwerk van de MIVB. Deze nabijheid verhoogt de toegankelijkheid voor gebruikers uit de hele regio die niet over een eigen wagen beschikken.

Op de site zelf worden bewust geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien, om de open ruimte en het groene karakter te behouden. Volgens de mobiliteitsstudie die in 2021 door studie bureau Tridée werd uitgevoerd in opdracht van het gemeentebestuur, is er voldoende parkeercapaciteit in de omliggende straten.

Autodelen wordt ondersteund door de nabijheid van een standplaats voor deelwagens (Cambio) op het Initiatieplein. Deze voorziening biedt een duurzaam alternatief voor bezoekers of gebruikers die occasioneel een voertuig nodig hebben.

Leveringen en occasionele toegang met voertuigen kunnen plaatsvinden via het centrale plein, dat multifunctioneel wordt ingericht. De toegang voor hulpdiensten wordt verzekerd via het pleintje.

## 5.4. Toegankelijkheid

Toegankelijkheid voor iedereen, inclusief personen met beperkte mobiliteit (PBM), stond centraal bij het ontwerp. Zowel het buurthuis als het sportgebouw zijn op het gelijkvloers volledig toegankelijk vanaf het centrale plein. Alle hellingen voldoen aan de richtlijnen van het Brussels Gewest. In elk gebouw wordt een lift voorzien, zodat ook de verdiepingen – zoals de vergaderruimte van het buurthuis en de sportzaal op de verdieping – toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers en ouderen. Ook de circulatieruimtes en deuropeningen voldoen aan de minimale breedtenormen.

Het pad dat door de landschappelijke inrichting loopt, verbindt de voorzijde van de site met het natuurreservaat aan de achterzijde en wordt op natuurlijke wijze aangelegd met een lichte helling. Dit pad wordt uitgevoerd in een halfdoorlatend materiaal en voldoet aan de toegankelijkheidscriteria, zodat de volledige site vlot toegankelijk blijft, ongeacht de mobiliteit van de gebruiker.

De sanitaire voorzieningen van de gebouwen omvatten in elk gebouw minstens één toilet dat toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit (PBM). Ook de binnenafwerking, zoals drempelloze overgangen en duidelijke signalisatie, zijn ontworpen met het oog op comfort en toegankelijkheid voor iedereen.

In het kader van het Duurzaam Wijkcontract wordt de heraanleg van de voetgangersoversteek aan de Openveldstraat – ontworpen door studie bureau Karbon' – ingezet om de verbinding tussen de publieke ruimte en de site te versterken. In combinatie met andere ingrepen tussen het toekomstige voorplein en het Initiatieplein zorgt deze herinrichting voor een vlotte, obstakelvrije verbinding. De volledige zone wordt drempelloos ingericht, wat een optimale toegankelijkheid voor iedereen garandeert.

## 5.5. Bezonnin

Uit de analyse blijkt dat de geplande volumes – door hun inplanting, oriëntatie en schaal – slechts een beperkte schaduwimpact hebben op de omgeving. De meeste schaduwwerking treedt op binnen de projectgrenzen zelf, met name op het achterliggende terrein van Leefmilieu Brussel. De schaduwval op naburige gebouwen of woningen is minimaal en blijft binnen aanvaardbare grenzen, zelfs op de laagste zonnestand in de winter.

Het ontwerp houdt dus rekening met het behoud van lichtinval op aanpalende percelen en draagt zo bij aan een goede omgevingskwaliteit voor bewoners en gebruikers van de buurt.



## 5.4. Technieken

Bij het ontwerp van de technische installaties is er gekozen voor energie-efficiëntie, duurzaamheid en comfort. Het volledige project wordt verwarmd via lucht-water warmtepompen, die zowel voor verwarming als warm water zorgen. Hierdoor wordt het gebruik van fossiele brandstoffen vermeden en wordt de ecologische voetafdruk van het project aanzienlijk verkleind. Deze systemen zijn bovendien geluidsarm en geschikt voor stedelijke contexten.

Op het dak van het sportgebouw worden zonnepanelen voorzien, die bijdragen aan de productie van hernieuwbare energie op de site zelf. Hiermee wordt deels in de elektriciteitsbehoefte van het gebouw voorzien, in lijn met de doelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest rond klimaatneutraliteit.

De technische installaties zijn ontworpen met het oog op energiezuinig verbruik, waaronder:

- LED-verlichting met bewegingssensoren in circulatiezones,

- lage temperatuurverwarming via convectoren of vloerkanalen in publieke ruimtes,
- mechanische ventilatie met warmteterugwinning (type D) in het sportgebouw en het buurthuis,
- regenwaterrecuperatie voor spoeling van toiletten en onderhoud.

De technieken op de daken werden zoveel mogelijk geïntegreerd in het bouwvolume. Op het sportgebouw zijn deze centraal op het dak geplaatst om visuele impact vanuit de straat te vermijden. Voor het buurthuis werd het technische volume ingewerkt in een verticale structuur die refereert aan een schouw, waardoor het onderdeel vormt van het architecturale geheel.

Waar mogelijk worden de technieken gecentraliseerd, met toegankelijke lokalen voor onderhoud en controle. De conciërgewoning is afzonderlijk regelbaar en technisch zelfstandig.

## 5.6. Geluid

Om mogelijke geluidshinder voor de omgeving te beperken, werden gerichte akoestische maatregelen genomen. Op basis van een uitgebreide akoestische studie werd de opbouw van wanden, vloeren en plafonds afgestemd op de gebruiksfuncties binnen het project, met bijzondere aandacht voor de sportfuncties (danszaal, gevechtssportzaal, polyvalente ruimte) en hun relatie tot de buitenomgeving en de aanpalende conciërgewoning.

De ruimten zijn voldoende geïsoleerd om geluidsoverdracht naar de omgeving te minimaliseren. Geluidsgevoelige zones zoals het appartement van de conciërge zijn constructief en akoestisch gescheiden van de sportfuncties. De akoestische studie bevestigt dat de isolatie voldoet aan de normen, zodat ook bij intensief gebruik (bijvoorbeeld ritmische activiteiten

of groepssporten) geen overlast ontstaat.

In het buurthuis is bovendien een maximale geluidsdruk van 85 dB(A) toegestaan. Dit maakt uiteenlopende activiteiten mogelijk, zoals akoestische concerten, dans- of theateroptredens, lezingen en andere evenementen met levendig karakter, zonder de grens van aanvaardbare geluidsbelasting te overschrijden.

Strategische plaatsing van openingen – zoals ramen en deuren – voorkomt rechtstreekse geluidsoverdracht naar omliggende woningen. Hierdoor wordt het akoestisch comfort binnen het gebouw verzekerd, én blijft de rust in de directe woonomgeving behouden.

## 5.8. Veiligheid

Het ontwerp van de site en gebouwen werd opgevat met aandacht voor sociale veiligheid en het voorkomen van vandalisme. Openheid, overzicht en sociale controle vormen de basisprincipes bij de inrichting van de buitenruimte.

Het centrale plein tussen sportgebouw en buurthuis is een open, goed verlichte ruimte zonder visuele barrières. Doorzichtige luifels en beglaasde zones zorgen voor visuele interactie tussen binnen en buiten, wat het veiligheidsgevoel versterkt.

De geïntegreerde conciërgewoning draagt bij tot permanente sociale controle, ook buiten de openingsuren. De continue

aanwezigheid van een bewoner verhoogt de waakzaamheid op de site.

De verlichting werd ontworpen volgens de normen inzake lichtvervuiling, met voldoende zichtbaarheid en veilige doorgangen.

Er wordt gewerkt met duurzame, vandalismebestendige materialen zoals betonnen plinten en robuust schrijnwerk. Een gepast toegangscontrolesysteem zorgt voor veilige, flexibele toegang tot de verschillende delen van het project, afgestemd op het gebruik.

## 5.9. Participatie

Het ontwerp kwam tot stand in samenspraak met de gemeente en op basis van overlegmomenten met buurtbewoners, onder meer via participatiesessies van het wijkcontract Cité Moderne. Tijdens deze sessies werden opmerkingen verzameld over de noden in de wijk (zoals

ontmoeting, geen bovenlokale sportbehoeftes, veiligheid en vergroening). De verkregen input werd meegenomen in het ontwerp. Ook werden verslagen en de studie van Karbon van de infrastructuurwerken in Cité Moderne geconsulteerd die eerder in het kader van het wijkcontract zijn opgemaakt.

## 5.10. Materialisatie, isolatie en structuur

De twee gebouwen zijn ontworpen met solide, duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. Aan de onderzijde van de gevels wordt prefab beton toegepast, wat garant staat voor een hoge schokbestendigheid en minimaal onderhoud. Het sportgebouw wordt bekleed met lichtgrijze panelen, terwijl het buurthuis een warmere, roodachtige tint krijgt, waardoor het zich onderscheidt en toch visueel aansluit bij het geheel.

Beide gebouwen maken gebruik van Viroc-panelen, cementgebonden houtvezelplaten die een hoge mechanische weerstand combineren met vochtbestendigheid en onderhoudsgemak. Voor het sportgebouw wordt gekozen voor lichte, grijsachtige Viroc-panelen die soberheid en duurzaamheid uitstralen, in harmonie met de modernistische wijk. Het buurthuis krijgt dezelfde robuuste bekleding, maar in een warme roodachtige tint, wat het gebouw een eigen identiteit geeft zonder het samenhangend geheel te verstoren.

Wat betreft de isolatiematerialen wordt voornamelijk gewerkt met minerale wol, vanwege de uitstekende thermische en akoestische prestaties, de brandveiligheid en de relatief lage milieu-impact in vergelijking met isolatie op basis van fossiele grondstoffen. Zowel de ondergrondse muren, de bovengrondse wanden als de daken van beide gebouwen worden hiermee geïsoleerd. Voor de betonnen vloerplaat wordt evenwel geëxpandeerd polystyreen (EPS) voorzien. Binnen het volledige bouw pakket scoort dit materiaal beter dan minerale wol, zowel technisch als qua duurzaamheid, en blijft het binnen het beschikbare budget.

De materiaalkeuzes zullen in een volgende fase nog verder worden getoetst aan de milieu-impact met behulp van de TOTEM-tool. Waar mogelijk worden milieuvriendelijkere alternatieven overwogen, en er wordt telkens gestreefd naar de meest gunstige milieuscore binnen het kader van het projectbudget.

Beide gebouwen worden eveneens voorzien van



hellende daken in polycarbonaat



gemetste wanden met LEEM van BC materials

polycarbonaatpanelen:

- Het hellende dak van het buurthuis bestaat deels uit translucënt polycarbonaat, wat zorgt voor een zachte natuurlijke lichtinval en oververhitting voorkomt. Deze lichte afwerking draagt bij aan de architecturale integratie van het gebouw in de bebouwde omgeving.

- Ook het sportgebouw maakt gebruik van polycarbonaatpanelen om daglicht binnen te laten, terwijl verblinding en overmatige opwarming worden beperkt.

Wat de structuur betreft, rusten beide gebouwen op diepe funderingen (palen), gezien de beperkte draagkracht van de bodem. Evenwichtsbalken beperken het aantal benodigde palen.

- Het sportgebouw is voornamelijk opgebouwd uit beton, met een structuur van kolommen en balken. Grote prefab dakplaten maken een vrije, open ruimte mogelijk in de sportzaal. Stabiliteit wordt verzekerd door betonnen wanden en gekruiste gevelverstevingen.

- Het lichtere buurthuis bestaat uit een combinatie van metalen profielen en een houten dakstructuur, met een grote uitkraging aan de voorzijde. De gesloten gevels en trappenhuisen zijn deels in prefab beton uitgevoerd. Gezien het lichte karakter van het gebouw, zou een funderingsplaat (radier) mogelijk zijn, mits controle van de toelaatbare zettingen.

Voor de gemetste wanden wordt gebruikgemaakt van leemstenen ontwikkeld door BC materials. Deze geperste aardblokken bestaan uit lokaal gewonnen grondstromen, gerecycleerd betonpuin en Rijnzand, met een zeer laag cementgehalte (minder dan 4%). Ze zijn volledig herbruikbaar, dampopen en worden geproduceerd zonder bakproces, waardoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot tot een minimum wordt beperkt. Dankzij hun massa en vochtregulerend vermogen dragen ze bij aan een stabiel en gezond binnenklimaat. De stenen voldoen aan de regionale bodemregelgeving en sluiten perfect aan bij de circulaire ambities van het project.



kleurenpalet van de Viroc-panelen



overlappende panelen waardoor bevestigingen onzichtbaar worden