Volledige ontwerpopdracht inzake het ontwerp van een kinderdagverblijf en een handelszaak voor het duurzame wijkcontract “Moderne Wijk”

Effectenverslag – versie 3

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning
Versie 1: 09/04/2026
Versie 2: 24/07/2026
Versie 3: 11/09/2026

Bouwplaats
Dokter Schweitzerplein (hoek Josse Goffinlaan), 1082 Sint-Agatha-Berchem
Perceel 21342B0092/00V006 en een deel van perceel 21342B0087/00W010

Inhoudstafel

HOOFDSTUK 1: AUTEUR VAN HET EFFECTENVERSLAG EN BEWIJS VAN ZIJN COMPETENTIES 3
HOOFDSTUK 2: VERANTWOORDING VAN HET ONTWERP, DE BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN EN DE WERKPLANNING 5
HOOFDSTUK 3: ONTWERPANALYSE PER DOMEIN 8
3.1. STEDENBOUW EN HET LANDSCHAP 8
3.2. ERFGOED 17
3.3. SOCIAAL EN ECONOMISCH VLAK 18
3.4. MOBILITEIT (VERKEER, PARKEREN) 20
3.5. HET MICROKLIMAAT 43
3.6. ENERGIE 44
3.7. LUCHTKWALITEIT 46
3.8. GELUIDEN EN TRILLINGEN 48
3.9. BODEM, GRONDWATER EN OPPERVLAKTEWATER 50
3.10. AFVALWATER, REGENWATER EN LEIDINGWATER 55
3.11. FAUNA EN FLORA 60
3.12. DE MENS 65
3.13. AFVAL 67
3.14. INTERACTIES TUSSEN DEZE GEBIEDEN 68
HOOFDSTUK 4: WERFANALYSE PER GEBIED 69
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 73
HOOFDSTUK 6: NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING VAN HET EFFECTENVERSLAG . 75
CHAPITRE 6 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RAPPORT D’INCIDENCES 78

HOOFDSTUK 1: AUTEUR VAN HET EFFECTENVERSLAG EN BEWIJS VAN ZIJN COMPETENTIES

Auteur en samenstelling van het verslag

Het effectenverslag werd opgesteld door het ontwerpend architectenteam in opdracht van de bouwheer. Alle identificerende gegevens van de auteurs en contactpersonen werden geanonimiseerd voor het openbaar onderzoek.

Methodologie en geraadpleegde bronnen

Dit effectenverslag werd opgesteld volgens de richtlijnen uit het "Vade-mecum voor het opstellen van een effectenverslag" van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voor elk relevant thema werden de gevraagde rubrieken structureel behandeld.

De analyse steunt op:

- de ontwerpen, plannen en technische nota's van het ontwerpteam en de studiebureaus;
- terreinobservaties en verkennend onderzoek in en rond het Schweitzerplein;
- geografische en beleidsinformatie van regionale databanken en administraties.

Voor het verzamelen en verifiëren van gegevens werden onder meer de volgende bronnen geraadpleegd:

- BruGIS - Brussels Geografisch Informatieportaal: kadastrale gegevens, bodemkaarten, watergevoelige zones, erfgoedinventaris, groene en blauwe netwerken, luchtkwaliteit, geluid, ruimtelijke verordeningen
- Leefmilieu Brussel: luchtkwaliteit, geluidskaart, bodemtoestand, biologische waarderingskaarten, klimaat- en waterbeheer
- Perspective.brussels: stedenbouwkundige documenten, zoals het GBP, wijkcontracten - in het bijzonder het Duurzaam Wijkcontract "Moderne Wijk", demografische gegevens, mobiliteits- en wijkbeleid
- Urban.brussels: stedenbouwkundige verordeningen, erfgoedgegevens en vergunningsdatabank
- MobiGIS: gewestelijke overheidsdienst mobiliteit
- parking.brussels: gewestelijk parkeeragentschap
- BISA: statistische gegevens over bevolking, huishoudens en sociaal-economische profielen
- Openbare geodatabanken zoals KLIM, GDI Brussels en nutsbeheerders voor ondergrondse infrastructuur
- CurieuzenAir: burgerwetenschapsproject dat de luchtkwaliteit in Brussel in kaart brengt
- Adviezen en technische rapporten van de betrokken studiebureaus

Het verslag werd opgesteld op basis van een iteratief proces waarbij het ontwerpteam en de studiebureaus gezamenlijk de effecten, risico's en milderende maatregelen evalueerden. De integratie van stedenbouwkundige, technische en omgevingsgegevens werd bewaakt door het ontwerpteam, dat de coördinatie van het effectenverslag op zich nam.

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 verantwoorden (de rubrieken die het ontwerp betreffen, overnemen):

> ***24.*** *Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m vloeroppervlakte innemen.*

Het project betreft de realisatie van een kinderdagverblijf (voorziening van collectief belang) gecombineerd met een handelsfunctie op het gelijkvloers, gelegen aan het Schweitzerplein te Sint-Agatha-Berchem. De totale vloeroppervlakte van het project overschrijdt de drempel van 1.000 m², waardoor het opstellen van een effectenverslag vereist is.

Korte beschrijving van het ontwerp

Het project omvat de nieuwbouw van een kinderdagverblijf met bijhorende buitenruimtes, aangevuld met een commerciële ruimte op het gelijkvloers. Het gebouw is ingeplant op een momenteel onbebouwd perceel dat een onderbreking vormt in het stedelijk bouwblok rond het Schweitzerplein.

Het ontwerp vertrekt vanuit volgende basisprincipes:

- het vervolledigen van het bestaande bouwblok en het versterken van de stedelijke leesbaarheid van het plein;
- een duidelijke scheiding en leesbaarheid van functies (publiek, collectief, personeel, logistiek);
- een zorgvuldige inpassing in de topografie, waarbij niveauverschillen worden benut om daglicht en gebruikskwaliteit te maximaliseren;
- de creatie van een beschutte, groene binnenruimte die fungeert als buitenruimte voor de crèche en als akoestisch en microklimatisch buffer ten opzichte van de omgeving.

Het gebouw bestaat uit meerdere bouwlagen met een getrapte volumetrie aan de tuinzijde, wat de impact op de omgeving beperkt en ruimte creëert voor terrassen en groendaken. De straatgevel sluit aan bij het stedelijk karakter van het plein, terwijl de binnenzijde zachter en groener wordt uitgewerkt, afgestemd op het gebruik door jonge kinderen.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het architecturaal en functioneel concept wordt verwezen naar de verklarende nota die deel uitmaakt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Historiek

Uit analyse van historische orthofoto's beschikbaar via BRUGIS blijkt dat het projectgebied tot omstreeks 2012 gedeeltelijk bebouwd was, met onder meer een café en een bankfiliaal. Deze bebouwing maakte deel uit van de toenmalige inrichting van het Schweitzerplein.

In het kader van de heraanleg van het Schweitzerplein werd deze bebouwing gesloopt. Op luchtfoto's van 2014 en latere jaren is het perceel zichtbaar onbebouwd, in aansluiting op de nieuwe pleininrichting.

Sindsdien vormt het terrein een onbebouwde zone binnen het stedelijk bouwblok, die vandaag een onderbreking vormt in de gevelwand rond het plein. Het huidige project beoogt deze lacune opnieuw in te vullen met een functie van collectief belang, afgestemd op de hedendaagse noden van de wijk.

Voorstelling van de algemene doelstellingen

De algemene doelstellingen van het project zijn:

- het realiseren van een kwalitatieve, duurzame en inclusieve kinderopvangvoorziening, aangepast aan de specifieke behoeften van jonge kinderen en hun begeleiders, met aandacht voor comfort, veiligheid en gebruikskwaliteit;
- het versterken van de sociale infrastructuur in de wijk door het voorzien van een collectieve functie met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde, in samenhang met de doelstellingen van het wijkcontract "Moderne Wijk", en gericht op het bevorderen van sociale samenhang en leefkwaliteit;
- het herstellen en vervolledigen van het stedelijk weefsel rond het Schweitzerplein, door een zorgvuldige inpassing in het bestaande bouwblok en een afstemming op de schaal, morfologie en het gebruik van de omliggende bebouwing en publieke ruimte;
- het creëren van een gezonde, veilige en aangename leefomgeving, met bijzondere aandacht voor daglichttoetreding, akoestisch comfort, kwalitatieve buitenruimtes en de integratie van groen;
- het beperken van de milieu-impact door een compact en efficiënt ontwerp, heldere circulaties, doordachte materiaalkeuzes en de toepassing van performante en toekomstgerichte energie- en waterstrategieën;
- het ontwerpen van een toekomstbestendig en aanpasbaar gebouw, met een logische en flexibele ruimtelijke structuur die inspeelt op mogelijke evoluties in gebruik of organisatie op lange termijn.

Deze doelstellingen vormen de basis voor de verdere beoordeling van de milieueffecten in de volgende hoofdstukken van dit effectenverslag.

Uitvoeringstermijn van het ontwerp

De start van de werken is voorzien voor de zomer van 2027. Tegen het einde van 2028 dienen de werken afgerond te zijn.

- Start werfinrichting en terreinvoorbereiding: juni - juli 2027
- Funderingen en ruwbouw: augustus 2027 – februari 2028
- Wind- en waterdicht maken: februari – april 2028
- Technieken en binnenafwerking: april – juli 2028
- Buitenaanleg en aansluitingen: juni – september 2028
- Voorlopige oplevering en afwerken: oktober 2028
- Verhuis en opening van de gebouwen: einde 2028

De fasen die potentieel de meeste hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken, zijn hoofdzakelijk de grond- en funderingswerken, die tijdelijk gepaard kunnen gaan met geluid- en stofhinder, en de ruwbouwfase, waarin de werfactiviteit en het werftransport toenemen. Gedurende de volledige werfperiode kan in beperkte mate hinder optreden voor de buurt.

De werfzone en werfinstallaties worden echter zoveel mogelijk georganiseerd op eigen terrein en op het naastliggende onbebouwde perceel, waarvoor de gemeente haar akkoord heeft verleend, zoals nader toegelicht in Hoofdstuk 4 – Effectenbeoordeling in de werffase. Deze werforganisatie laat toe de impact op het openbaar domein en de omliggende straten aanzienlijk te beperken.

Tijdens de uitvoering zullen passende maatregelen worden genomen om de hinder voor de omgeving, met name op het vlak van geluid, stof en mobiliteit, tot een minimum te herleiden, in overeenstemming met de geldende regelgeving en de principes van goede werfpraktijken. Daarnaast zal aan de uitvoerder uitdrukkelijk gevraagd worden om te voorzien in duidelijke en tijdige communicatie naar de buurtbewoners over het verloop van de werken en om waar mogelijk bijkomende maatregelen te treffen ter beperking van de hinder.

HOOFDSTUK 3: ONTWERPANALYSE PER DOMEIN

3.1. STEDENBOUW EN HET LANDSCHAP

A. Vastgelegd geografisch gebied

Het project is gelegen op het Dokter Schweitzerplein in 1082 Sint-Agatha-Berchem, op de hoek van de Josse Goffinlaan en de Gentsesteenweg. De perimeter van het project omvat het volledige kadastrale perceel 92V6 en een deel van het kadastrale perceel 87W10. De oppervlakte van het perceel waarop het project gebouwd wordt bedraagt 660m². De gemeente is vandaag eigenaar van dit perceel.

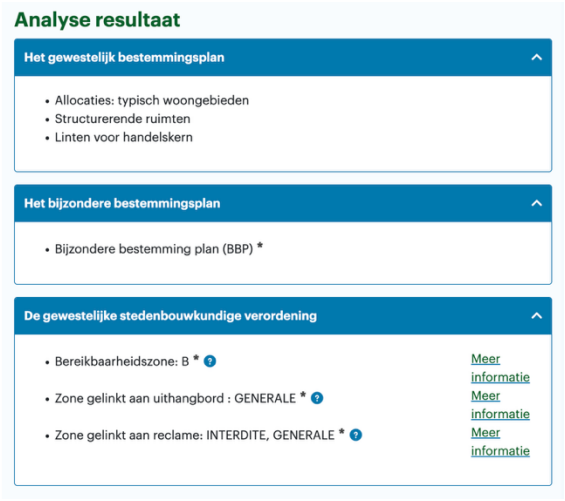


Kadaster (bron: Brugis)

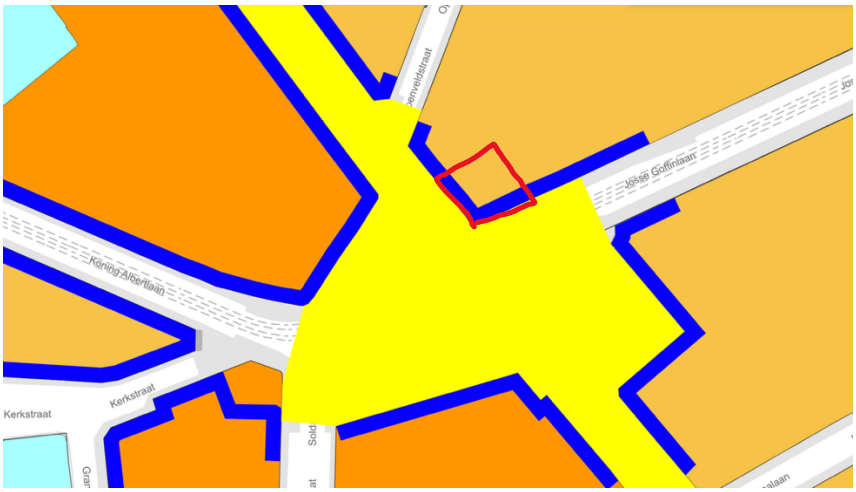


Luchtfoto uit 2024 van de projectsite in zijn omgeving (bron: Brugis)

B. Bestaande toestand



Samenvatting rechtstoestand (bron: MyPermit)



Volledige bodembestemming volgens GBP (bron: Brugis)



Legende volledige bodembestemming volgens GBP (bron: Brugis)

Rechtstoestand

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is de site gelegen in de categorie typische woongebieden en zijn de randen deel van de linten voor handelskern. Het Dokter Schweitzerplein en de aansluitende Gentsesteenweg zijn structurerende ruimtes. Er zijn geen gekende verkavelingsvergunningen of bijzondere plannen van aanleg van kracht die de site specifiek beperken. De percelen zijn kadastraal gekend als stedelijke percelen zonder bijzondere erfdienstbaarheden die de realisatie van het project in de weg staan.

De projectsite is een belangrijk deel van het Duurzame wijkcontract “Moderne Wijk” (2022-2026). De site is ingevuld als infrastructuur en beoogt de bouw van een Franstalige kinderopvang met ongeveer 70 plaatsen, alsook een commerciële of economische ruimte.



Kaart duurzaam wijkcontract “Moderne Wijk” (bron: wijken.brussels)

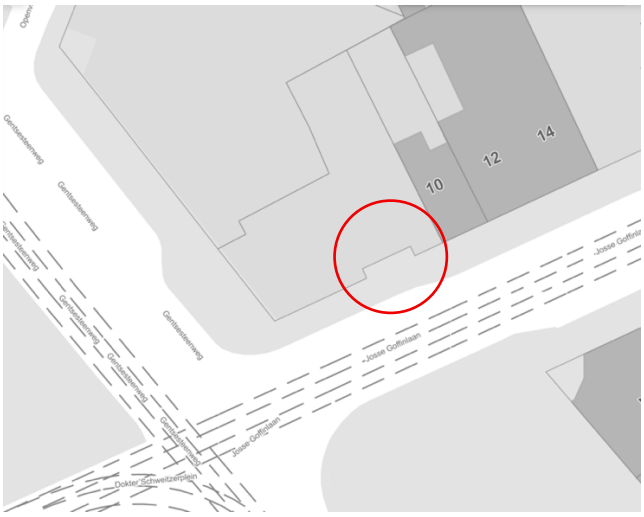


Zoom op voorliggend project in de kaart duurzaam wijkcontract “Moderne Wijk” (bron: wijken.brussels)

Feitelijke toestand

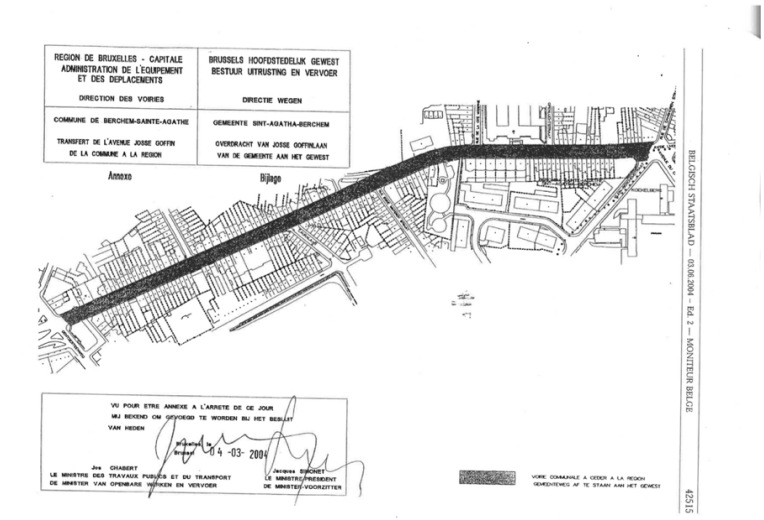
De omgeving van het Schweitzerplein wordt gekenmerkt door een gemengde stedelijke context, met een overwegend residentieel karakter aangevuld met lokale handelszaken, voorzieningen en publieke functies. Het plein fungeert als ontmoetingsruimte en mobiliteitsknooppunt op wijkniveau en werd recent heraangelegd.

Sinds 1991, toen een aantal huizen langs de Gentsesteenweg werden gesloopt, is het huizenblok open gemaakt aan de kant van het Schweitzerplein, waardoor er een grote lege ruimte tussen twee wachtpuntgevels is achtergebleven. Die ongelijksoortige morfologie kenmerkt deze plek vandaag. Van 1991 tot 2014 stonden er nog enkele huizen naast een parkeerterrein en een grasveld en sinds 2014 heeft het perceel de aanblik zoals we die nu kennen: een openbaar parkeerterrein in de openlucht aan de kant van de Openveldstraat en een omheind en ontoegankelijk grasveld aan de kant van de Josse Goffinlaan. Dit perceel is een van de zeldzame grotere beschikbare bebouwbare gronden binnen de perimeter. Door zijn ideale ligging aan het Schweitzerplein, een aantrekkingspool in de gemeente door zijn vele voorzieningen en handelszaken, is het met alle verkeersmiddelen en vooral met het openbaar vervoer vlot bereikbaar. Er zijn al verschillende haalbaarheidsstudies over de heropbouw van dit perceel uitgevoerd, die tot op vandaag zonder gevolg bleven.



Inham perceelsgrens thv de Josse Goffinlaan (bron: Brugis)

Binnen de contour van het projectperceel bevindt zich een beperkte inham ter hoogte van de perceelsgrens aan de kant van de Josse Goffinlaan, waardoor het visueel lijkt alsof een deel van het project zich buiten het eigen perceel situeert. Deze inham behoort tot het openbaar domein in eigendom van de gemeente Sint-Agatha-Berchem. Het besluit van 2004 waarbij de Josse Goffinlaan werd overgedragen aan het Gewest, heeft deze inham niet mee opgenomen, waardoor zij tot op heden eigendom is gebleven van de gemeente. De aanwezigheid van deze zone heeft dan ook geen impact op de juridische afbakening van het projectperceel.


REGION DE BRUXELLES - CAPITALE
ADMINISTRATION DE L'EQUIPEMENT ET DES DEPLACEMENTS
DIRECTION DES VOIRIES

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
BESTUUR UITRUSTING EN VERVOER
DIRECTIE WEGEN

COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE
TRANSFERT DE L'AVENUE JOSSE GOFFIN DE LA COMMUNE A LA REGION

GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM
OVERDRACHT VAN JOSSE GOFFINLAAN VAN DE GEMEENTE AAN HET GEWEST

Annexe
Bijlage

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DE CE JOUR
MIJ BEKEND OM GEVOEGD TE WORDEN BIJ HET BESLUIT VAN HEDEN
Bruxelles le 04 -03- 2004
Jos CHABERT
LE MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DU TRANSPORT
DE MINISTER VAN OPENBARE WERKEN EN VERVOER
Jacques SIMONET
LE MINISTRE-PRESIDENT
DE MINISTER-VOORZITTER

VOIRIE COMMUNALE A CEDER A LA REGION
GEMEENTEWEG AF TE STAAN AAN HET GEWEST

BELGISCH STAATSBLAD — 03.06.2004 - Ed. 2 — MONITEUR BELGE
42515

Overdracht van de Josse Goffinlaan van de gemeente Sint-Agatha-Berchem aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bron: Belgisch staatsblad)

Typologie van de bebouwing

De omliggende bebouwing aan de kant van de projectsite (kant Genstesteenweg en Josse Goffinlaan) bestaat hoofdzakelijk uit meergezinswoningen en gemengde gebouwen met doorgaans 3 tot 5 bouwlagen, zowel platte en hellende daken en gevels uitgevoerd in baksteen en pleisterwerk, kenmerkend voor de Brusselse stadswijken uit de 20e eeuw. De gebouwen volgen grotendeels de rooilijn en vertonen een duidelijke stedelijke continuïteit langs het plein.

De bebouwing op het Schweitzerplein tegenover de projectsite (tussen de Gentsesteenweg en de Soldatenstraat) bestaat uit een denser stedelijk blok met appartementsgebouwen van ongeveer 9 bouwlagen met platte daken en gevels in beige en grijsblauwe tinten. Op het gelijkvloers zijn handelszaken voorzien.

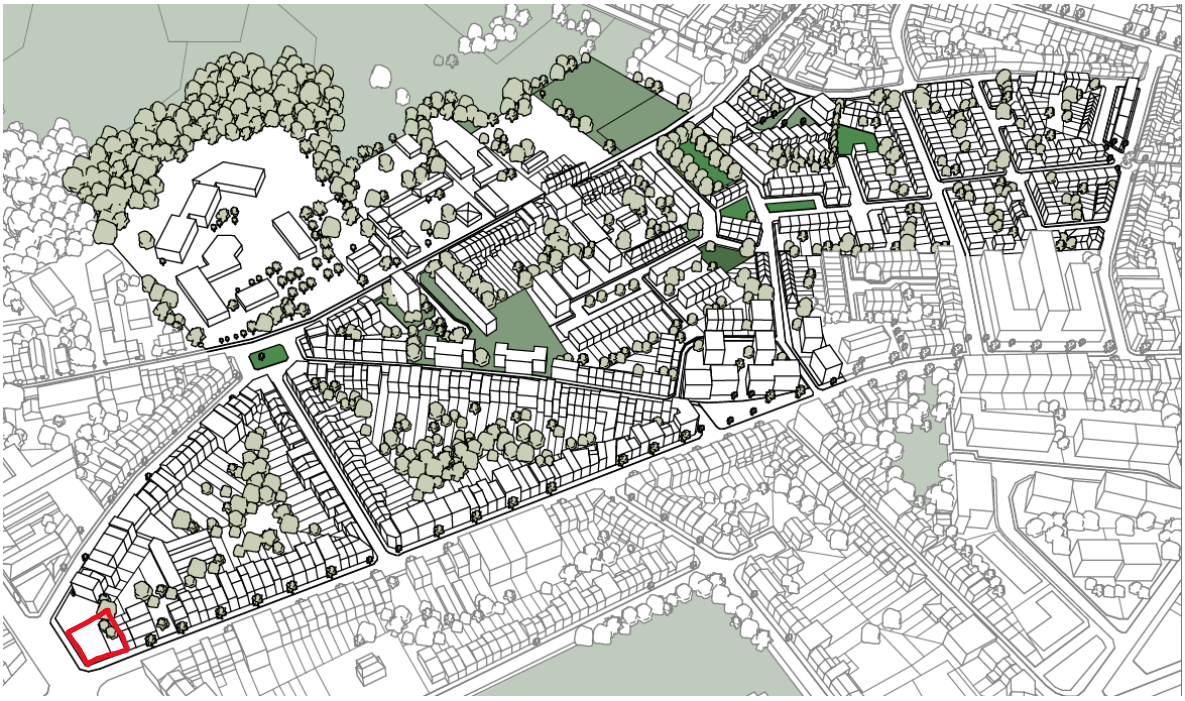
Morfologie en landschap

Stedenbouwkundig wordt het Schweitzerplein gekenmerkt door een open ruimte omsloten door bebouwing, met duidelijke perspectieven langs de omliggende straten. Het plein is een druk lokaal mobiliteitsknooppunt waar zowel verschillende openbaar vervoersmodi samenkomen, als belangrijke verkeersassen voor autoverkeer. De aanwezigheid van publieke voorzieningen en buurtfuncties versterkt het collectieve karakter van de plek. De huidige onbebouwde projectsite verstoort deze leesbaarheid en vormt vandaag een zwakke schakel in het stedelijk beeld.

C. Voorspelbare toekomstige toestand

De projectsite maakt deel uit van het Duurzaam Wijkcontract “Moderne Wijk”, een geïntegreerd programma dat gericht is op de versterking van de leefkwaliteit, sociale cohesie en stedelijke kwaliteit van de wijk. Binnen dit wijkcontract zijn in de omgeving van het Schweitzerplein meerdere projecten voorzien die samen de toekomstige toestand van het gebied mee bepalen, waaronder onder meer:

- de realisatie van nieuwe collectieve voorzieningen en buurtinfrastructuur: “het Huis der Initiatieven en Solidariteit”;
- ingrepen in en rond de openbare ruimte met aandacht voor gebruikskwaliteit, ontmoeting en vergroening;
- sociaal-economische en participatieve projecten gericht op buurtwerking, sociale cohesie en ondersteuning van lokale initiatieven.



Tekening van de perimeter van het duurzaam wijkcontract “Moderne Wijk” (bron: cite-moderne-wijk.brussels)

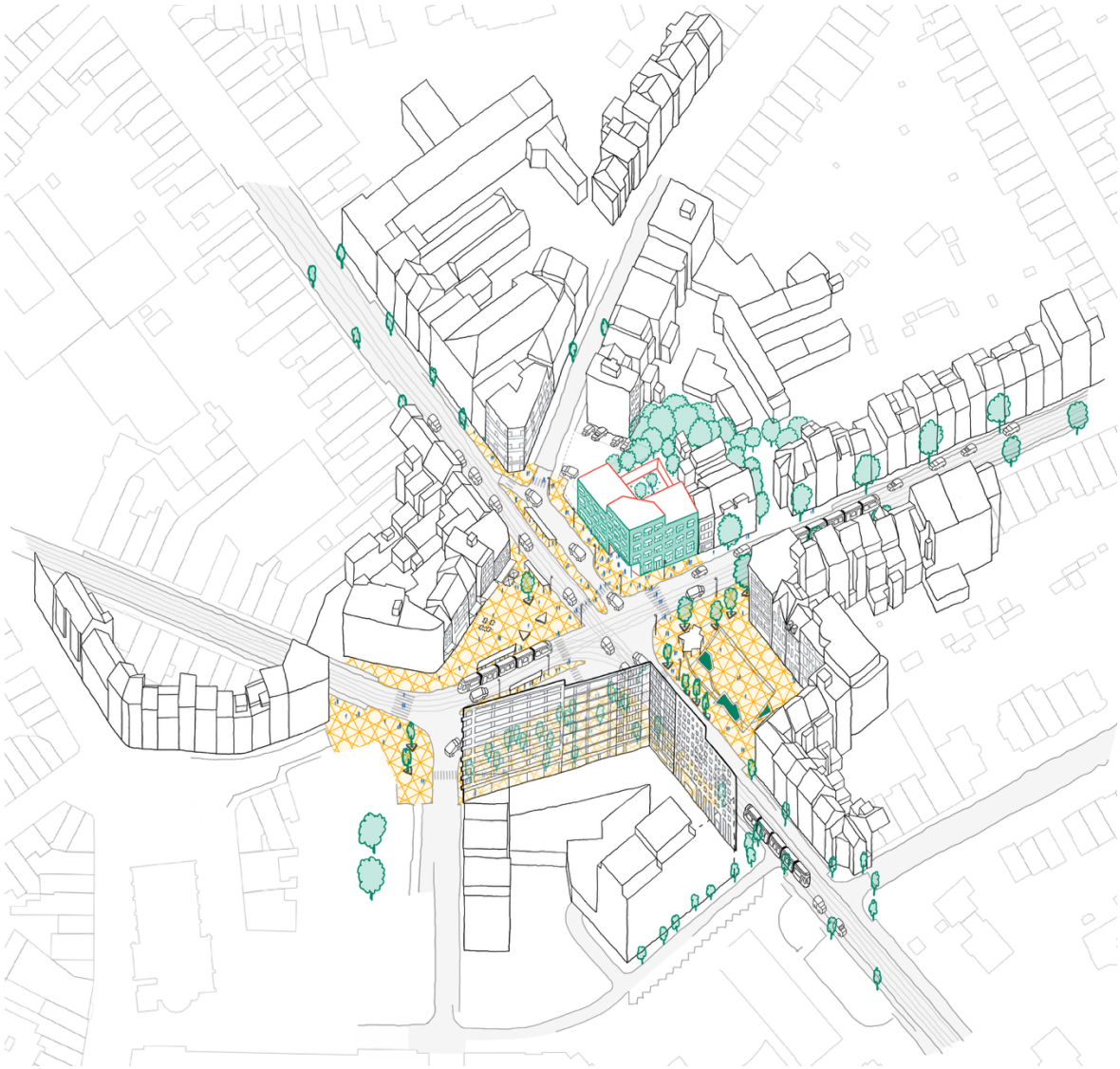
Daarnaast is in de directe omgeving een belangrijke mobiliteitsingreep gepland door de MIVB, met name de verplaatsing en heraanleg van de tramhalte in de Josse Goffinlaan, dichter bij de projectsite. Voor dit project loopt momenteel een vergunningsprocedure (gewestelijke referentie: 03/PFD/1991174).

Vandaag bevinden er zich twee catenairepalen van de MIVB dicht op de perceelsgrens van de site. De verplaatsing van deze bestaande catenairepalen, gelegen op het openbaar domein, wordt administratief mee opgenomen in deze vergunningsaanvraag. De uitvoering en technische verantwoordelijkheid hiervoor liggen echter volledig bij de MIVB. Het ontwerpteam en de bouwheer zijn niet verantwoordelijk voor de concrete uitwerking of uitvoering van deze ingreep.

Ter hoogte van de hoek van het perceel bevinden zich momenteel twee elektriciteitskasten in de publieke ruimte. De gemeente is hierover al in overleg met Brussel Mobiliteit. Momenteel voert Brussel Mobiliteit een onderzoek naar de mogelijkheid tot verplaatsing van deze installaties. De kasten zijn vandaag zeer dicht tegen de perceelsgrens ingeplant, wat zowel ruimtelijk als functioneel een impact heeft. Enerzijds bemoeilijken de kasten een kwalitatieve en vlotte doorgang op de hoek, waar net een leesbare en uitnodigende verbinding wordt nagestreefd. Anderzijds beperken zij de activering van de gevel langs de Josse Goffinlaan. Dit zijn nochtans expliciete vragen van de gemeente, het wijkcomité en de betrokken instanties tijdens de projectvergadering om deze zijde van het project sterker te openen, beter zichtbaar te maken en de relatie met de publieke ruimte te versterken. Daarnaast vormen deze installaties, gezien hun ligging, ook een aandachtspunt tijdens de werffase, waar werken op korte afstand noodzakelijk zijn, onder meer voor funderingen en kelderconstructies. De werfopvolging voor de verplaatsing van deze kasten en de technische uitwerking vallen buiten de verantwoordelijkheid van het ontwerpteam en de bouwheer.

De voorspelbare toekomstige toestand van het gebied wordt aldus gekenmerkt door een gecoördineerde wijkversterking, waarbij verbeteringen aan voorzieningen, openbare ruimte en mobiliteit samen bijdragen aan een meer samenhangende en toegankelijke stedelijke omgeving waarin het voorliggende project zich inschrijft.

D. Geplande toestand



Tekening van de geplande toestand van het project in zijn stedelijke omgeving (bron: architecten)

Het project voorziet in de realisatie van een voorziening van collectief belang, in de vorm van een kinderopvang, aangevuld met een commerciële ruimte op het gelijkvloers. De ontwikkeling maakt gebruik van de specifieke morfologische situatie van het perceel om het stedelijk bouwblok opnieuw te vervolledigen, door aan te sluiten op de bestaande gevelwanden aan de Josse Goffinlaan en de oorspronkelijke blokrand te volgen.

Bestemming, programma en oppervlakten

De geplande functies zijn verenigbaar met de bestemmingen en doelstellingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan. Het perceel heeft een oppervlakte van 660 m². De geprojecteerde situatie omvat volgende allocaties:

- Voorziening van collectief belang of van openbare diensten (andere dan kleuter-, lager of secundair onderwijs): 1.338 m² (bouwlaag -1 t.e.m. bouwlaag +3);
- Handelszaak: 164 m² (bouwlaag 0);

Met een totale bruikbare vloeroppervlakte van 1.502 m² (V) en een terreinoppvervlakte van 660 m² (T), komt de vloerindex (V/T-coëfficiënt) uit op 2,28.

De commerciële ruimte is opgevat als een kleinschalige en wijkgerichte functie, die bijdraagt aan de activering van het gelijkvloers en het straatbeeld, en complementair is aan de kinderopvangfunctie. De invulling is flexibel en kan inspelen op lokale noden, zoals buurtgerichte dienstverlening, sociaal-economische activiteiten of ondersteunende functies, zonder hinder te veroorzaken voor de omgeving. Er zal geen horeca voorzien worden.

Morfologie, volumetrie en inpassing

Het ontwerp volgt de principes van stedelijke inbreiding en sluit qua volumetrie, bouwhoogte en bouwprofielen aan bij de aanpalende bebouwing. Door een zorgvuldige opbouw van volumes en gevels wordt een evenwichtige overgang gecreëerd tussen de gesloten gevelwanden van het bouwblok en de open ruimte van het Schweitzerplein.

De verhouding tussen bebouwde en niet-bebouwde delen van het perceel is afgestemd op de programmatische noden en het stedelijk karakter van de omgeving. De buitenruimte van de kinderopvang is geïntegreerd binnen het bouwblok en ontworpen op maat van het gebruik door jonge kinderen. Het gebouw heeft een gelijkvloers met daarboven 3 bouwlagen. Aan de kant van de Josse Goffinlaan is het gebouw verzonken en beschikt het over een bouwlaag -1.

Architecturale uitwerking en materialen

De architecturale uitwerking vertrekt van een duidelijke leesbaarheid tussen de stedelijke straatgevel en de meer open en groene tuinzijde van het gebouw. De voorgevel richt zich naar het plein en krijgt een meer stedelijk en robuust karakter, terwijl de achtergevel lichter en opener wordt uitgewerkt in relatie tot de terrassen en buitenruimtes van het kinderdagverblijf.

Aan de straatzijde wordt de gevel opgebouwd volgens een helder en repetitief grid. Dit grid wordt uitgevoerd in baksteen in een groene tint, die het hoofdbeeld van de gevel bepaalt en aansluit bij het stedelijke karakter van de omgeving. De dieperliggende velden binnen dit grid worden ingevuld met houten buitenschrijnwerk en/of volle gevelpanelen. Deze panelen worden afgewerkt met tegels in een groene tint, afgestemd op de kleur van het gevelmetselwerk.

Om oververhitting te beperken worden zonweringen in metaal voorzien. Deze krijgen een donkerblauwe tint en volgen het ritme van de invulpanelen binnen de gevelcompositie. De detaillering van de gevel wordt verder ondersteund door betonnen elementen, waaronder dorpels, een betonnen dakrand en een robuuste betonnen plint aan het maaiveld. De borstweringen worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal.

De achtergevel, gericht naar de tuin en de buitenruimtes van het kinderdagverblijf, wordt lichter en zachter uitgewerkt. Hier wordt gekozen voor een beige pleisterafwerking, die het groene karakter van de tuin en de terrassen ondersteunt. De gevel wordt geopend met houten schrijnwerk, voornamelijk in de vorm van grote schuiframen die een directe relatie creëren tussen de binnenruimtes en de buitenruimtes. De borstweringen worden hier uitgevoerd in staal met een groene afwerking, zodat ze visueel aansluiten bij de materialiteit van de straatgevel en de tuinomgeving.

Ook in de wandopbouw wordt ingezet op duurzame en performante oplossingen. De voorgevel wordt opgevat als een dragende gevel, afgewerkt met zachte isolatie en gevelmetselwerk. De achtergevel wordt opgebouwd uit hennepblokken, die vervolgens worden afgewerkt met een pleisterlaag. Deze biogebaseerde opbouw draagt bij aan een goede thermische prestatie en een duurzaam materiaalgebruik.

De gekozen materialen zijn robuust, onderhoudsvriendelijk en geschikt voor een intensief gebruik, terwijl de combinatie van minerale materialen, hout en groene tinten zorgt voor een warme en duurzame architecturale uitstraling.



Renderbeeld van het project in zijn stedelijke context (bron: architecten)
Dit beeld is een impressie van het project, de plannen hebben steeds voorrang op de beelden.

Toegankelijkheid en mobiliteit (stedenbouwkundig kader)

In het project worden geen parkeerplaatsen voor auto's voorzien op het perceel.
Er wordt een leveringszone ingericht voor leveringen aan het kinderdagverblijf en de handelsruimte(s).

Er wordt ingezet op duurzame verplaatsingsmiddelen, met de voorziening van voldoende fietsparkeerplaatsen in de inkomzone, geschikt voor zowel gewone fietsen als bakfietsen. Daarnaast worden enkele fietsparkeerplaatsen voor personeel voorzien op het gelijkvloers in de binnentuin. Deze keuzes sluiten aan bij het stedelijk karakter van de site en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Integratie in de stedelijke context en toekomstgerichtheid

Het project transformeert een onderbenutte en versnipperde site tot een samenhangend onderdeel van het stedelijk weefsel, met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Het ontwerp vermijdt een breuk met de omgeving en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het Schweitzerplein en de aangrenzende straten.

Er wordt bovendien rekening gehouden met een toekomstige aanvullende ontwikkeling op de site. De structuur en organisatie van het project laten toe dat het naastliggende perceel op langere termijn verder kan worden ontwikkeld, zonder de werking van de kinderopvang of de stedenbouwkundige samenhang van het bouwblok in het gedrang te brengen.

3.2. ERFGOED

A. Vastgelegd geografisch gebied

Het bestudeerde geografische gebied omvat de projectsite aan het Schweitzerplein en haar onmiddellijke omgeving, met name het plein zelf en de aanpalende gevelwanden. Op basis van de beschikbare gegevens van Monumenten en Landschappen en raadpleging van de inventarissen via onder meer BRUGIS, bevindt de projectsite zich niet in een zone die is aangeduid als beschermd monument, beschermd landschap of vrijwaringszone.

Binnen de ruimere omgeving, en meer bepaald op en rond het Schweitzerplein, zijn wel enkele erfgoedelementen aangeduid die buiten de projectperimeter liggen.



Register, vrijwaringszones en wettelijke inventaris volgens Monumenten en Landschappen (bron: Brugis)



Legende wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen volgens Monumenten en Landschappen (bron: Brugis)

B. Bestaande toestand

Op de projectsite zelf zijn geen beschermde goederen, geen goederen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en geen opmerkelijke bomen of landschapselementen aanwezig.
Aan de overzijde van het Schweitzerplein bevinden zich enkele gebouwen die zijn ingeschreven op de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze gebouwen maken echter geen deel uit van een beschermde site en beschikken niet over een vrijwaringsperimeter die zich uitstrekt tot de projectsite. Er gelden bijgevolg geen specifieke erfgoedkundige beperkingen voor de ontwikkeling van het projectterrein.

De erfgoedelementen in de omgeving maken deel uit van het bredere stedelijke kader van het plein, maar bepalen geen bindende randvoorwaarden voor de projectsite.

C. Geplande toestand

Aangezien het project zich niet bevindt binnen een beschermings- of vrijwaringszone, zijn er geen rechtstreekse ingrepen op beschermd erfgoed voorzien. Het ontwerp houdt rekening met de schaal, de rooilijnen en de stedelijke structuur van het Schweitzerplein, waardoor de ruimtelijke samenhang en leesbaarheid van het plein behouden blijven.

Door de heropbouw van de ontbrekende gevelwand en de kwalitatieve architecturale uitwerking wordt geen negatieve impact verwacht op de aanwezige erfgoedelementen in de omgeving, noch op de perspectieven in de richting van de gebouwen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris.

3.3. SOCIAAL EN ECONOMISCH VLAK

A. Vastgelegd geografisch gebied

Het bestudeerde geografische gebied omvat de projectsite aan het Schweitzerplein en haar onmiddellijke omgeving, met inbegrip van het plein zelf, de Gentsesteenweg, de Openveldstraat en de Josse Goffinlaan. Dit gebied vormt zowel sociaal als economisch een samenhangend geheel, gekenmerkt door een hoge concentratie aan voorzieningen, handelszaken en openbaar vervoer, en fungeert als een belangrijk ontmoetings- en doorgangsgebied binnen de gemeente Sint-Agatha-Berchem.

B. Bestaande toestand

Het Schweitzerplein vormt het middelpunt van de gemeente Sint-Agatha-Berchem en is tevens het drukste kruispunt van de gemeente. Het gebied vervult een centrale rol op vlak van mobiliteit, handel en voorzieningen, en wordt intensief gebruikt door bewoners, pendelaars en bezoekers

De wijk wordt gekenmerkt door een gemengd sociaal profiel, met een combinatie van residentiële functies, lokale handel, publieke voorzieningen en diensten. De aanwezigheid van meerdere vervoersmodi en publieke functies maakt van het plein een dagelijks gebruikt knooppunt voor uiteenlopende gebruikersgroepen.

Binnen de perimeter van Sint-Agatha-Berchem is er een aangetoond tekort aan kinderopvangplaatsen, wat de druk op bestaande voorzieningen verhoogt en de nood aan bijkomende collectieve infrastructuur bevestigt.

Op economisch vlak wordt de omgeving gekenmerkt door een aaneengesloten lint van handelszaken langs de Gentsesteenweg en rond het Schweitzerplein. Deze zone vormt een belangrijk centrum voor

de lokale handel, met hoofdzakelijk kleinschalige en buurtgerichte handelsactiviteiten die inspelen op de dagelijkse noden van de bewoners. De handelsfunctie draagt bij aan de levendigheid en sociale dynamiek van het plein.

C. Geplande toestand

Kinderopvang

Het hoofddoel van het project is de realisatie van een kinderdagverblijf dat inspeelt op de vastgestelde behoefte aan collectieve voorzieningen, zowel op wijkniveau als op gemeentelijk niveau. Binnen de perimeter van Sint-Agatha-Berchem is er een aangetoond tekort aan kinderopvangplaatsen. Het project beoogt hieraan tegemoet te komen door een kinderopvang te realiseren die 48 bestaande plaatsen en 22 bijkomende plaatsen samenbrengt, wat resulteert in een totale capaciteit van 70 kinderen. De kinderopvang is uitsluitend in gebruik tijdens de week en overdag, waardoor de activiteiten beperkt blijven tot vaste en voorspelbare tijdsvensters.

Bij de organisatie van het gebouw wordt rekening gehouden met de piekmomenten bij het brengen en ophalen van kinderen. De interne circulatie is zodanig opgevat dat de verschillende gebruikersstromen overzichtelijk en veilig verlopen. Zo wordt een aparte toegang voor het personeel voorzien, waardoor de circulatie van personeel en ouders zoveel mogelijk gescheiden blijft. Het ontwerp waarborgt een veilige, gezonde en stimulerende omgeving voor de kinderen, met aangepaste binnen- en buitenruimtes die het pedagogisch functioneren ondersteunen. De kinderopvang is volledig toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit en functioneert als een open en herkenbare collectieve wijkvoorziening met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde.

Handelsruimte

Naast de kinderopvang voorziet het project in de realisatie van een handelsruimte op het gelijkvloers, die inspeelt op de sociaal-economische noden en beleidsdoelstellingen van de gemeente. Deze handelsruimte is opgevat als een flexibele en aanpasbare ruimte, waardoor verschillende types van kleinschalige, buurtgerichte handelsactiviteiten mogelijk zijn. Er zal in ieder geval geen horeca voorzien worden. De architecturale uitwerking en ligging van de handelsruimte dragen bij aan de activering van het straatbeeld en versterken de relatie met het Schweitzerplein en de Gentsesteenweg.

De voorziene handelsfunctie sluit naadloos aan op het bestaande handelslint in de omgeving (Gentsesteenweg en Schweitzerplein) en vormt een logische aanvulling op het huidige aanbod, zonder hiermee in concurrentie te treden. De invulling is erop gericht om de lokale en duurzame economie te ondersteunen en de levendigheid van het plein te versterken. De gemeente zal instaan voor het selecteren van kandidaten voor de uitbating van de handelsruimte, met als doel de kwaliteit van de invulling te waarborgen en initiatieven te stimuleren die verankerd zijn in de wijk.

De concrete aard van de handelsactiviteit en de bijhorende piekmomenten zullen afhangen van de uiteindelijke invulling, maar worden afgestemd op de bestaande handelsstructuur en het dagelijkse ritme van de buurt. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan toegankelijkheid voor iedereen, alsook aan het faciliteren van voetgangers- en fietsverkeer rond en in de commerciële ruimte.

3.4. MOBILITEIT (VERKEER, PARKEREN)

A. Vastgelegd geografisch gebied

Het geografische gebied dat in het kader van het thema “mobiliteit” werd geanalyseerd, omvat het Schweitzerplein en de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder de Josse Goffinlaan en de Gentsesteenweg.

B. Bestaande toestand

Aanbod aan zachte mobiliteit en deelmobiliteitsvoorzieningen

	Type de voirie
Chaussée de Gand	2 voies tram + 1*2 voies voitures (dont une circulant sur la voie Tram) séparées par une berme centrale Trottoirs de chaque côté Voie vélo superposé aux voitures (marquage au sol présent) Arret Tram 82 sur un côté de la voirie
Avenue Josse Goffin	2 voies tram + 2*1 voies voitures (dont une circulant sur la voie Tram) Troitoire de chaque côté Voie vélo de chaque côté de la route sur le trottoire se prolongeant sur les voies voitures/tram à sa fin
Place Schweitzer	2 voies trams + 2*1 voies voitures Trottoirs de chaque côté Voie vélo monodirectionnel - absence de marquage pour deuxieme voie vélo,

Beschrijving van de omliggende wegen rond het project (bronnen: MobiGIS, Google Maps)

Algemene context en toestand van de wegen

Het Schweitzerplein en zijn onmiddellijke omgeving werden relatief recent heraangelegd (2018). Dit vertaalt zich vandaag in een goede algemene staat van de wegen en verhardingen. De oppervlakken zijn doorlopend en kwalitatief, wat bijdraagt aan een duidelijke leesbaarheid van de openbare ruimte en aan een comfortabel gebruik voor alle gebruikers.

Voetgangerscirculatie

De voetgangerscirculatie is op een continue manier verzekerd langs de belangrijkste assen. Aan de zijde van de Gentsesteenweg hebben de trottoirs een comfortabele breedte, waardoor een vlotte doorstroming mogelijk is. Personen met beperkte mobiliteit (PBM) en gebruikers met kinderwagens kunnen zich er zonder grote moeilijkheden verplaatsen. Langs de Josse Goffinlaan zijn de trottoirs smaller. De aanwezigheid van een fietspad in een vergelijkbaar profiel vermindert plaatselijk de beschikbare ruimte voor voetgangers. Hoewel doorgang mogelijk blijft, kan het gedeeld gebruik bij grotere drukte minder comfortabel worden.



Kaart van het voetgangersnetwerk (bron: MobiGIS)

Toegankelijkheid voor PBM

Over het algemeen garanderen de recente heraanlegwerken een bevredigende toegankelijkheid. De oversteekplaatsen en overgangen tussen rijweg en trottoir zijn zo ingericht dat ze toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit. Sommige smallere trajecten, met name langs de Josse Goffinlaan, kunnen echter het gebruikscomfort beperken bij kruisingen of bij een grotere voetgangersstroom.

Fietsinfrastructuur

De Josse Goffinlaan is uitgerust met eenrichtingsfietspaden aan beide zijden van de rijweg. In de nabijheid van het Schweitzerplein worden deze voorzieningen echter minder duidelijk leesbaar en zijn ze plaatselijk zelfs afwezig, wat leidt tot een onderbreking in de continuïteit van de fietsroute.

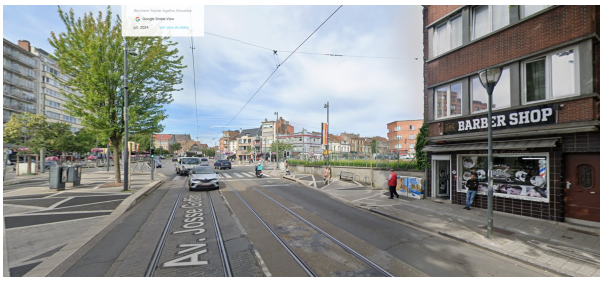


Kaart van de fietsinfrastructuur (bron: MobiGIS)

Op de Gentsesteenweg wordt het fietspad op het wegdek aangeduid met logo's en pijlen. De ruimte die daadwerkelijk aan fietsers is voorbehouden blijft echter soms ambigu, wat tot enige verwarring tussen de verschillende weggebruikers kan leiden.

Gedeelde mobiliteit en fietsenstalling

Op het Schweitzerplein bevindt zich een Villo!-station, in de nabijheid van de Josse Goffinlaan, wat de toegang tot het netwerk van deelfietsen vergemakkelijkt. Het plein beschikt eveneens over verschillende voorzieningen voor het parkeren van fietsen en deelsteps. Het aantal fietsenbeugels voor privéfietsen blijft daarentegen beperkt (zie kaart van de fietsinfrastructuur).







Josse Goffinlaan – Bestaande toestand



Gentsesteenweg – Bestaande toestand

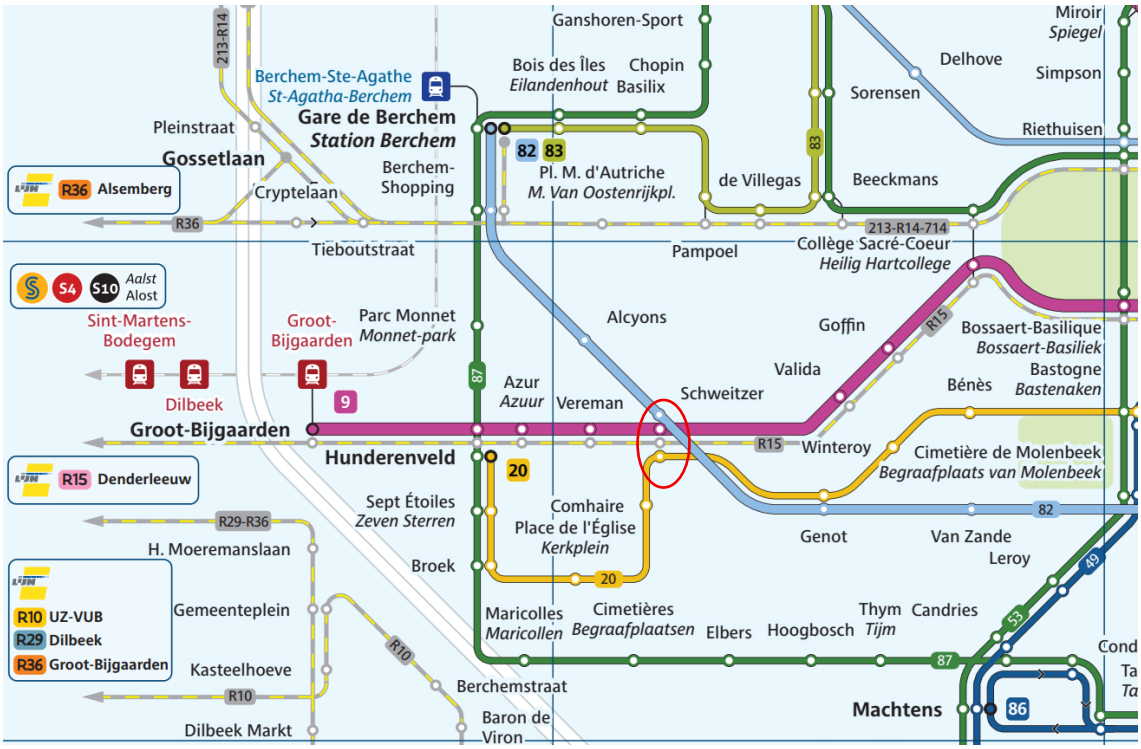




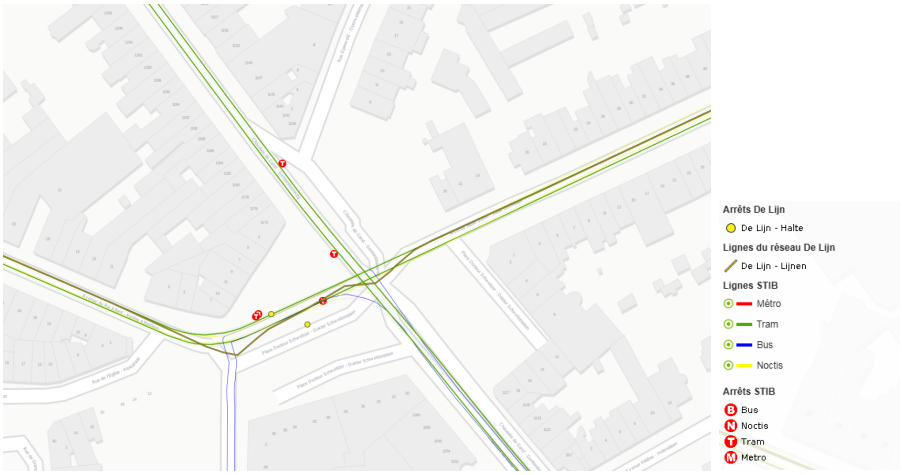


Illustraties van de bestaande fietsinfrastructuur in de nabijheid van de site: fietsbeugels en voorzieningen voor gedeelde mobiliteit (deelfietsen en deelsteps)

Aanbod van het openbaar vervoer (nabijheid van haltes, type en frequentie)



Kaart van de openbaarvervoerlijnen in de nabijheid van de site (bron: Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel – MIVB)



Kaart van de openbaarvervoerinfrastructuur (bron: MobiGIS)

De dichtstbijzijnde halte is Schweitzer, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de site.

Tramverbinding

De halte Schweitzer wordt bediend door:

- Tram 9, die onder meer Simonis met het Militair Hospitaal verbindt;
- Tram 82, die een verbinding verzekert tussen het westen en het zuidwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze lijnen bieden een regelmatige frequentie op weekdagen, met passages om de 3 tot 9 minuten overdag.

Busverbinding

De halte Schweitzer wordt eveneens bediend door:

- Bus 20
- Bus R15

Lijn 20 biedt een regelmatige frequentie op weekdagen, met passages ongeveer om de 7 tot 15 minuten overdag. Lijn R15, uitgebaat door De Lijn, verzorgt een regionale verbinding met een lagere frequentie, ongeveer 40 tot 60 minuten, en rijdt voornamelijk van ’s morgens tot het einde van de namiddag.

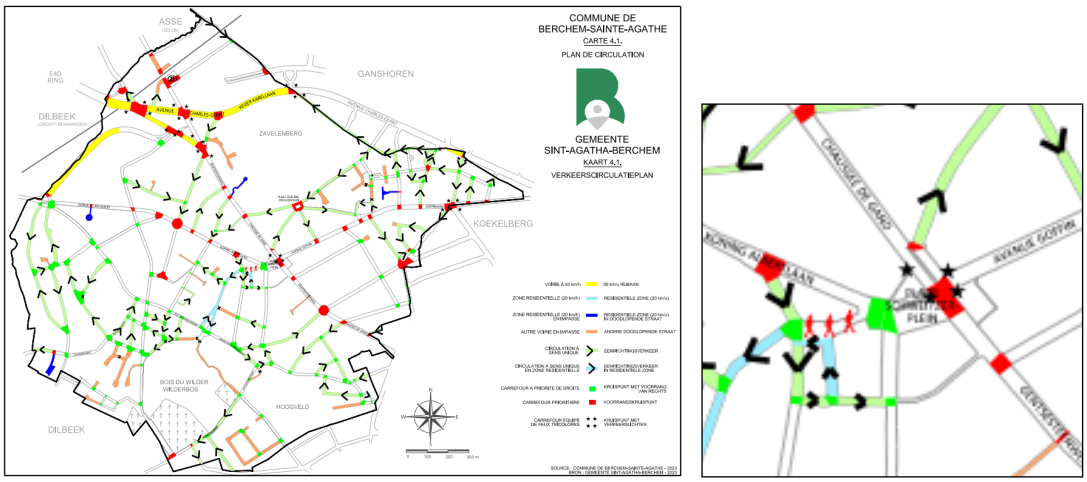
Spoorverbinding

Op grotere afstand profiteert de site van de nabijheid van het station Berchem / Groot-Bijgaarden.

Catenairepalen MIVB

Vandaag bevinden er zich twee catenairepalen van de MIVB dicht op de perceelsgrens van de site. De verplaatsing van deze bestaande catenairepalen, gelegen op het openbaar domein, wordt administratief mee opgenomen in deze vergunningsaanvraag. De uitvoering en technische verantwoordelijkheid hiervoor liggen echter volledig bij de MIVB. Het ontwerpteam en de bouwheer zijn niet verantwoordelijk voor de concrete uitwerking of uitvoering van deze ingreep.

Aanbod inzake autoverkeer



Kaart van het circulatieplan van de gemeente Sint-Agatha-Berchem (bron: Gemeente Sint-Agatha-Berchem)

Het Schweitzerplein vormt een structurerend verkeersknooppunt binnen de gemeente Sint-Agatha-Berchem, op het kruispunt van de Gentsesteenweg en de Josse Goffinlaan. Het maakt deel uit van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan en sluit aan bij de gewestelijke mobiliteitsoriëntaties die de hiërarchisering van wegen tussen structurerende assen en lokale wegen beogen.

Regelgevend kader en gewestelijke oriëntaties

De Gentsesteenweg wordt geïdentificeerd als een structurerende as op gewestelijk niveau. Ze vervult een belangrijke verbindingsfunctie tussen het westen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het stadscentrum, terwijl ze ook intensief wordt gebruikt door het openbaar vervoer (tram en verschillende buslijnen). Haar rol is dus dubbel: transit-as en lokale ontsluitingsas.

De Josse Goffinlaan vormt eveneens een structurerende as op gemeentelijk niveau, die het Schweitzerplein verbindt met de omliggende wijken en aangrenzende gemeenten. Ze draagt bij tot de organisatie van het lokale verkeer en integreert tevens openbaarvervoersstromen.

De omgeving van het Schweitzerplein werd recent heringericht, met als doel de leesbaarheid van de verkeersstromen te verbeteren en de veiligheid van verschillende vervoerswijzen (auto, openbaar vervoer en actieve mobiliteit) te verhogen.

De toegelaten snelheid in de zone volgt voornamelijk de stedelijke snelheidsregimes van het Brussels Gewest (zone 30 of 50 km/u naargelang de secties).

Momenteel is de Gentsesteenweg ingericht in tweerichtingsverkeer. Ze heeft een klassiek stedelijk profiel van een structurerende as met rijstroken die een continue doorstroming van het autoverkeer mogelijk maken, in co-existentie met het openbaar vervoer. Buiten de spitsuren is de doorstroming over het algemeen bevredigend.

Huidige situatie van de wegen

De Josse Goffinlaan is eveneens georganiseerd in tweerichtingsverkeer. Ze biedt directe toegang tot het plein en vormt een belangrijke route voor lokale gebruikers. De configuratie van het kruispunt met de Gentsesteenweg en het Schweitzerplein maakt het tot een belangrijk convergentiepunt waar autoverkeer, trams, bussen en voetgangersstromen samenkomen.

Het kruispunt zelf vertoont een relatief complexe organisatie door de overlapping van functies (multimodale overstappool, lokale ontsluiting en autotransit). Dit kan occasioneel vertragingen veroorzaken, vooral tijdens de spitsuren, maar structurele congestie werd niet vastgesteld. De waargenomen vertragingen zijn voornamelijk het gevolg van verkeerslichten, haltes van het openbaar vervoer en voetgangersoversteekplaatsen.

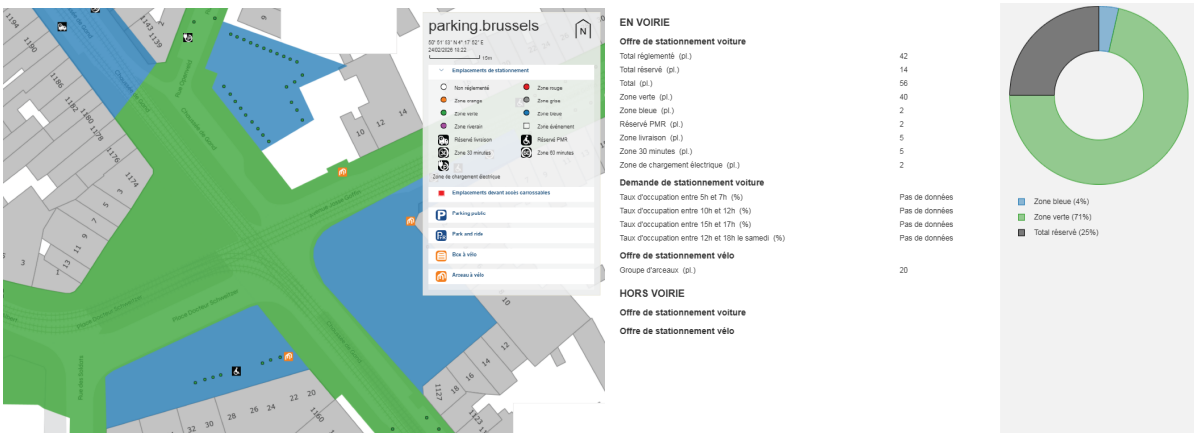
Wachtrijen en conflictpuntensituaties

Tijdelijke wachtrijen kunnen ontstaan in de nabijheid van het kruispunt, vooral tijdens periodes van hoge verkeersdrukte (spitsuren, schooluitgangen, overstappen tussen openbaarvervoerlijnen). Deze situaties blijven echter tijdelijk en hangen samen met de normale regulering van een stedelijk kruispunt met sterke intermodaliteit. De belangrijkste potentiële conflictsituaties hebben eerder betrekking op de co-existentie tussen automobilisten, openbaar vervoer en actieve mobiliteit dan op een structurele verzadiging van het autoverkeer.

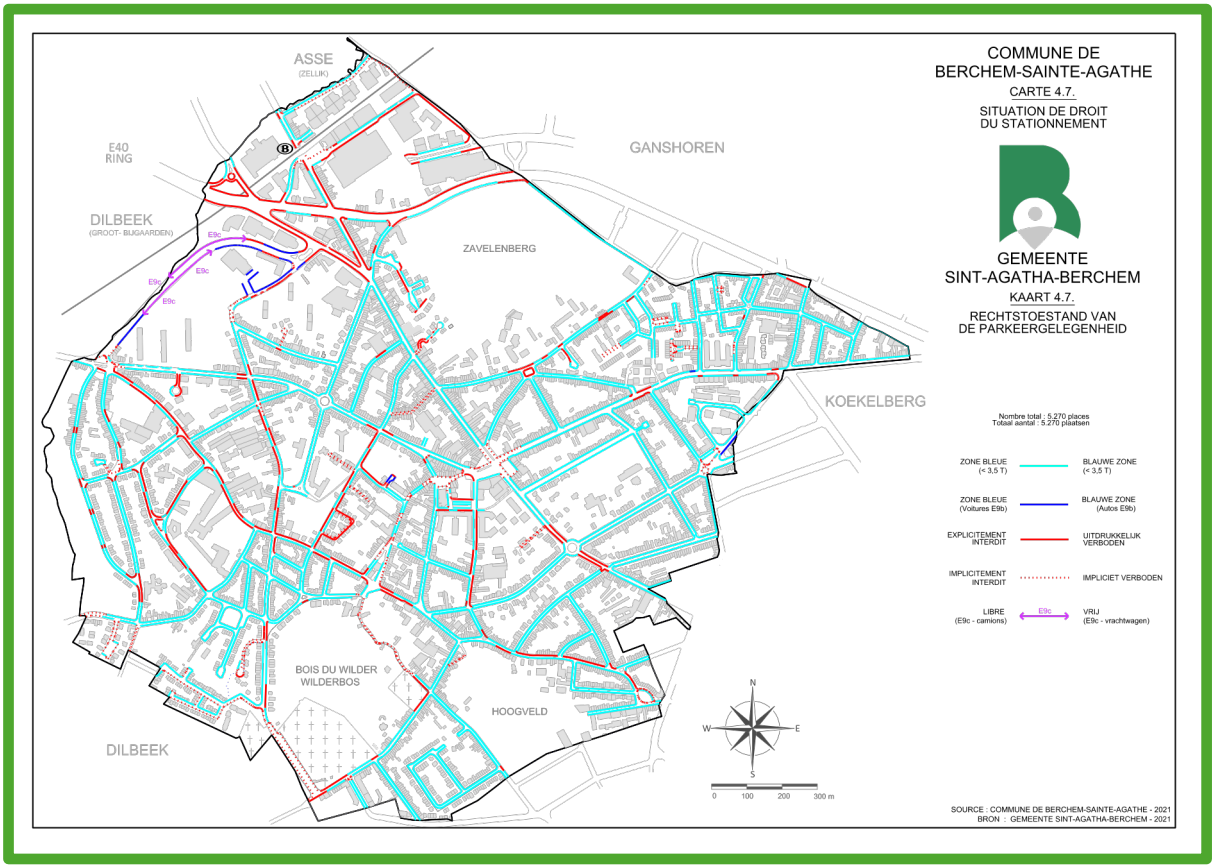
Parkeeraanbod

Het parkeren op straat rond het Schweitzerplein is gereglementeerd. Het omvat zones met parkeerautomaten, blauwe zones (beperkte parkeertijd) en systemen gekoppeld aan bewonerskaarten, overeenkomstig het geldende gemeentelijke reglement. Het parkeeraanbod langs de Gentsesteenweg en de Josse Goffinlaan blijft relatief beperkt vanwege het structurerende karakter van deze wegen en de aanwezigheid van openbaarvervoerinfrastructuur. Een niet ingerichte zone ten noorden van het perceel wordt momenteel informeel gebruikt als gratis parkeerzone, zonder officiële bestemming of gereglementeerde organisatie.

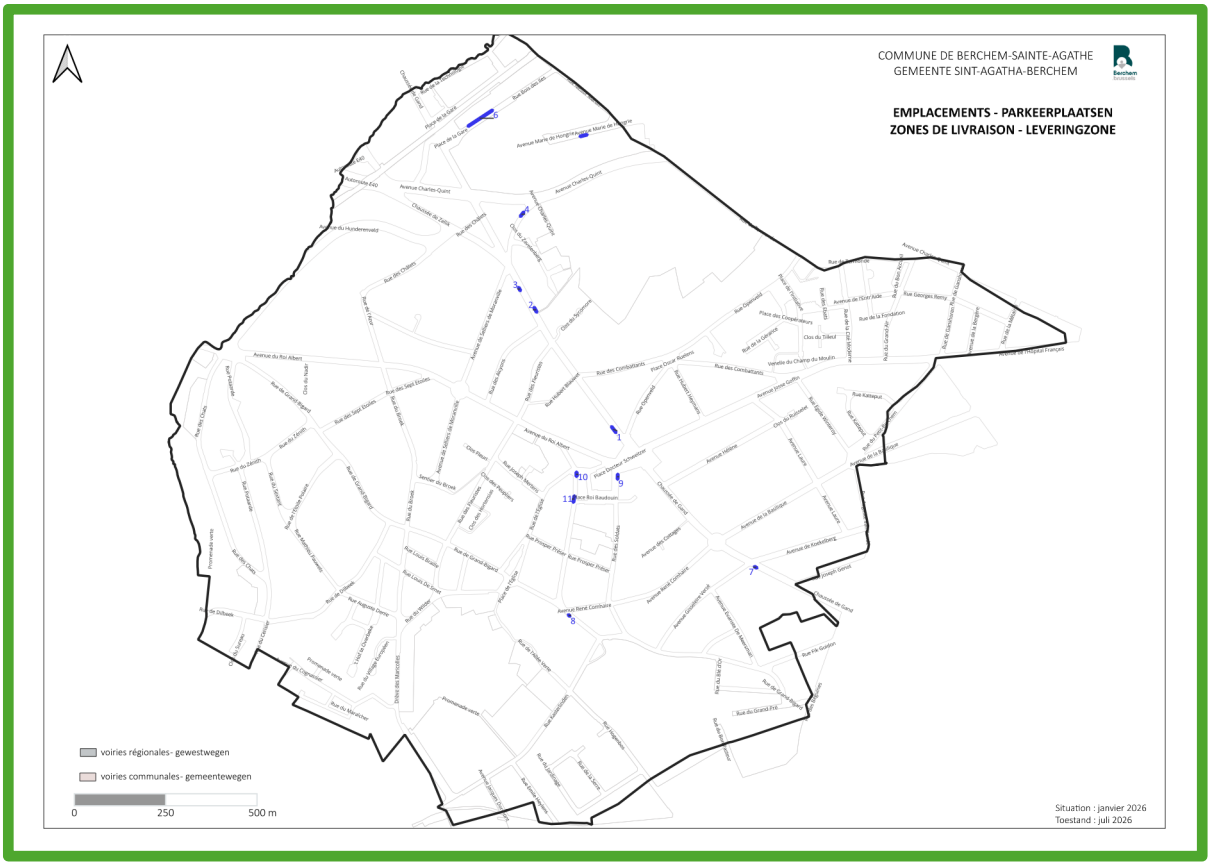
Openbare parkings en bijkomende parkeermogelijkheden bestaan in de onmiddellijke omgeving. Er is echter geen structurele chronische verzadiging gedocumenteerd. Volgens informatie van parking.brussels beschikt het Schweitzerplein momenteel over drie parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit (PBM). Er is geen Cambio-standplaats in de onmiddellijke nabijheid van het project.



Kaart van het auto- en fietsparkeren (bron: parking.brussels)



Kaart van de rechtstoestand van de parkeergelegenheid (bron: gemeente Sint-Agatha-Berchem)



Kaart van de rechtstoestand van de bestaande leveringszones (bron: gemeente Sint-Agatha-Berchem)

C. Voorspelbare toekomstige toestand

Evolutie van de verplaatsingsstromen verbonden aan het project

Gewestelijk Mobiliteitsplan Good Move

Het Gewestelijk Mobiliteitsplan Good Move (goedgekeurd in 2020 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) vormt het referentiekader voor het mobiliteitsbeleid op gewestelijk niveau tot 2030. Dit plan beoogt een gestructureerde en performante organisatie van de verschillende vervoersmodi, in overeenstemming met de demografische en economische evolutie van het Gewest.

Het plan bestaat uit verschillende luiken (strategisch, regelgevend, acties en infrastructuur) en stelt onder meer concrete doelstellingen vast, zoals het verminderen van het aandeel verplaatsingen met individuele gemotoriseerde voertuigen, terwijl tegelijk de netwerken voor voetgangers/PBM, fietsers en openbaar vervoer worden versterkt.

Binnen Good Move vormt de multimodale specialisatie van de wegen (MSW) een centraal instrument. Deze identificeert de structurerende verkeersassen, hun functionele rol en de specifieke ingrepen die nodig zijn om de samenhang tussen autoverkeer, openbaar vervoer en actieve modi te waarborgen.

Op lokaal niveau is de Gentsesteenweg een hoofdader van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die onder meer de gemeenten Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek doorkruist alvorens Brussel-Stad te bereiken. Deze weg wordt gekenmerkt door een belangrijke commerciële activiteit en een intens verkeersgebruik, en vormt een structurerende as zowel voor het autoverkeer als voor het openbaar vervoer (tram en bus).

In de onmiddellijke nabijheid van het Schweitzerplein vervolledigt de Josse Goffinlaan dit netwerk van structurerende assen door het centrum van Sint-Agatha-Berchem te verbinden met omliggende stedelijke polen. Gezien hun functie maken deze wegen integraal deel uit van de verkeersschema’s en mobiliteitsvisies op zowel gewestelijk als gemeentelijk niveau.

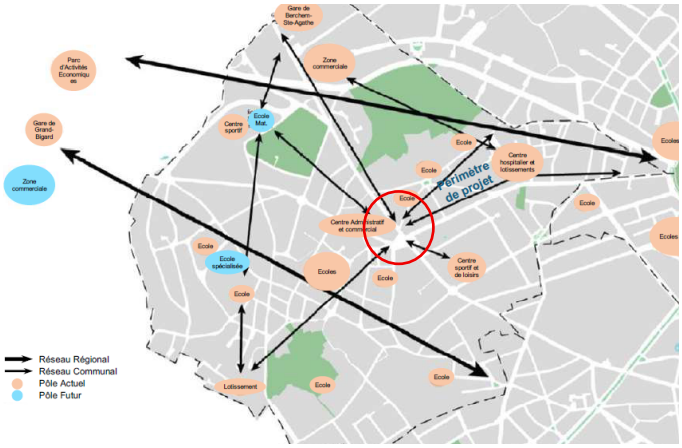
Het Schweitzerplein, in de territoriale diagnose geïdentificeerd als een multimodaal knooppunt, maakt deel uit van de reflecties binnen het Lokaal Mobiliteitscontract (LMO) “Berchem West”, opgestart door de gemeente. Dit contract duidt het plein aan als een van de drie prioritaire interventiezones voor het voorstellen van verbeteringen inzake mobiliteit en openbare ruimte, in overleg met bewoners en lokale actoren.

De geplande ingrepen in deze zone sluiten, aanvullend op de principes van Good Move, aan bij een logica van aanpassing van structurerende wegen. Ze houden rekening met de nood aan performante openbaarvervoersverbindingen, veilige voetgangers- en PBM-circulaties, coherente fietsroutes en een autoverkeer dat verenigbaar is met een kwalitatieve publieke ruimte.

Het Schweitzerplein wordt bovendien geïdentificeerd als een structurerend punt binnen het fietsnetwerk, gelegen op het kruispunt van gewestelijke en gemeentelijke assen die stations, scholen, administratieve polen en commerciële zones met elkaar verbinden.

Fietsplan (BYPAD: Bicycle Policy Audit)

Het Schweitzerplein speelt een rol als verbindingsknooppunt tussen lokale verplaatsingen en interwijkverbindingen. De concentratie van voorzieningen die verplaatsingsstromen genereren in de onmiddellijke omgeving versterkt het potentieel als fietsgerichte centraliteit.



Fietsplan (bron: BYPAD: Bicycle Policy Audit)

D. Geplande toestand

Raming van de verwachte verkeersstromen op de projectsite

Gebruikte bronnen

Bij gebrek aan specifieke telgegevens voor het Schweitzerplein wordt de raming van de verwachte stromen gebaseerd op:

- De modale verdeling voor “scholen” in de wijk Berchem-Sainte-Agathe-Centre (Brussel Mobiliteit, Monitoring van de Wijken, 2022);
- De Schoolverplaatsingsplannen (SVP) opgenomen door Brussel Mobiliteit voor de drie scholen binnen de perimeter (met totalen voor “leerlingen” en “personeel”);
- Terreinobservaties (Stratec – 15/10/2024) die wijzen op de afwezigheid van een uitgesproken probleem inzake kiss-and-ride op die dag, ondanks enkele kortstondige dubbelparkeersituaties.

Ecole	Quartier Berchem-Sainte-Agathe-Centre						
	Mode majoritaire	Marche	Vélo / trottinette	TC	Vélomoteur	Voiture	Covoiturage
Elèves	**Marche**	**43%**	4%	30%	-	23%	-
Enseignants	**TC**	8%	3%	**42%**	6%	32%	9%

Tabel met de modale verdeling van de scholen in de wijk Berchem-Sainte-Agathe-Centre in 2022 (bron: Brussel Mobiliteit)

De analyse per onderwijsniveau toont een duidelijke differentiatie naargelang de leeftijd van de leerlingen. Kleuterscholen trekken voornamelijk kinderen uit de onmiddellijke omgeving aan, wat een hoog aandeel verplaatsingen te voet verklaart. Secundaire scholen daarentegen hebben een ruimere aantrekkingsradius, wat leidt tot een groter aandeel verplaatsingen met het openbaar vervoer.

Ecole	Elèves							
	Marche	Pédibus	Vélo	Vélibus	TC	Voiture	Autres	Total
Ecole maternelle communale Openveld (2019-2020)	**56%**	-	1%	-	12%	31%	-	100%
	140	-	3		30	77	-	250
Ecole fondamentale GO ! Basisschool Zavelberg (2016)	-	34%	10%	5%	13%	**38%**	-	100%
	-	70	21	10	27	**79**	-	207
Ecole secondaire GO ! Technisch Atheneum Zavelenberg (2016)	-	-	-	-	**100%**	-	-	100%
	-	-	-	-	**295**	-	-	295
Total des 3 écoles du quartier	**19%**	**9%**	**3%**	**1%**	**47%**	**21%**	-	**100%**
	140	**70**	**24**	**10**	**352**	**156**	-	**752**

Ecole	Employés							
	Marche	Vélo	TC	Vélomoteur	Voiture	Covoiturage	Autres	Nombre total
Ecole maternelle communale Openveld (2019-2020)	21%	5%	13%	-	**56%**	5%	-	100%
	7	2	4	-	**19**	2	-	34
Ecole fondamentale GO ! Basisschool Zavelberg (2016)	3%	-	28%	-	**69%**	-	-	100%
	1	-	6	-	**14**	-	-	21
Ecole secondaire GO ! Technisch Atheneum Zavelenberg (2016)	-	2%	15%	15%	**53%**	-	15%	100%
	-	2	14	14	**51**	-	14	95
Total des 3 écoles du quartier	**5%**	**3%**	**16%**	**9%**	**56%**	**1%**	**9%**	**100%**
	8	**4**	**24**	**14**	**84**	**2**	**14**	**150**

Tabel met de modale verdeling van de 3 scholen binnen de perimeter van de wijk Berchem-Sainte-Agathe-Centre (bron: Brussel Mobiliteit)

Globaal gezien vormen voor de leerlingen de verplaatsingen met het openbaar vervoer het grootste aandeel in de geconsolideerde gegevens van de drie scholen. Deze verplaatsingen omvatten doorgaans een voetgangersgedeelte tussen de halte en de school. Voor het personeel blijft de auto het dominante vervoermiddel, vóór het openbaar vervoer en de andere modi.

Werkhypothese

De modale verdelingen van de scholen binnen de perimeter worden gebruikt als referentie om de orde van grootte van de door het project gegenereerde verplaatsingen te ramen, met de kanttekening dat het om een extrapolatie gaat. Deze aanpak wordt gerechtvaardigd door de functionele nabijheid (schoolverplaatsingen, gelijkaardige tijdspatronen), terwijl wordt opgemerkt dat het Schweitzerplein beschikt over een bijzonder sterke bediening door het openbaar vervoer, wat het aandeel van het openbaar vervoer mogelijk kan verhogen in vergelijking met minder goed ontsloten locaties.

Verwachte tijdschema's en spitsuren

Voor een voorziening die kinderen opvangt, worden de belangrijkste piekmomenten verwacht:

- 's Morgens, bij aankomst en afzet: typisch tussen 8u00 en 9u00;
- In de late namiddag, bij het ophalen: typisch tussen 15u30 en 17u00 (afhankelijk van de interne organisatie en activiteiten);
- Een kortere piek kan zich ook voordoen rond de middag (bij heen- en terugkeer naar huis), evenals op woensdag (vroegtijdige sluiting, indien van toepassing).

Orde van grootte van de dagelijkse verplaatsingen

Het project betreft de hergroepering van 48 bestaande kinderopvangplaatsen. De betrokken gezinnen zijn reeds gekend bij de inschrijvingsdiensten. Het merendeel van de gebruikers woont in de nabijheid van het Schweitzerplein of beschikt over een goede toegang tot het openbaar vervoer.

Voor een populatie van 70 kinderen en 32 personeelsleden kan de orde van grootte van de verplaatsingen als volgt worden geraamd:

- Leerlingen: 70 × 2 = 140 verplaatsingen/dag (heen en terug);
- Personeel: 32 × 2 = 64 verplaatsingen/dag (heen en terug).

Opmerking: voor leerlingen komt het gebruik van de auto in de praktijk neer op begeleide verplaatsingen, die vaak korte stops (15 minuten) genereren en daardoor een grotere impact kunnen hebben op de lokale verkeersdruk dan andere modi.

Referentiemodale verdeling (proxy “3 scholen binnen de perimeter”)

Op basis van de totalen voor de drie scholen (Brussel Mobiliteit – SVP):
Leerlingen (totaal: 752)

- Openbaar vervoer: 47%
- Auto: 21%
- Te voet: 19%
- Pedibus: 9%
- Fiets: 3%
- Fietsbus: 1%

Omzetting naar dagelijkse verplaatsingen (totaal: 140)

- Openbaar vervoer: ±66 verplaatsingen/dag
- Auto: ±29 verplaatsingen/dag
- Te voet: ±26 verplaatsingen/dag
- Pedibus: ±13 verplaatsingen/dag
- Fiets: ±5 verplaatsingen/dag
- Fietsbus: ±1 verplaatsing/dag

Personeel (totaal: 150)

- Auto: 56%
- Openbaar vervoer: 16%
- Bromfiets: 9%
- Te voet: 5%
- Fiets: 3%
- Carpool: 1%
- Overige: 9%

Omzetting naar dagelijkse verplaatsingen (totaal: 64)

- Auto: ±36 verplaatsingen/dag
- Openbaar vervoer: ±10 verplaatsingen/dag
- Bromfiets: ±6 verplaatsingen/dag
- Te voet: ±3 verplaatsingen/dag
- Fiets: ±2 verplaatsingen/dag
- Carpool: ±1 verplaatsing/dag
- Overige: ±6 verplaatsingen/dag

Nuances verbonden aan de context van het Schweitzerplein

Het Schweitzerplein onderscheidt zich door zijn rol als overstappunt (tram en bus in de onmiddellijke nabijheid), wat een hoge toegankelijkheid met het openbaar vervoer ondersteunt. In deze context is het aannemelijk dat het aandeel openbaar vervoer minstens gelijk is aan de referentiewaarden uit de

SVP, en mogelijk zelfs hoger, al wordt er bij gebrek aan specifieke gegevens geen kwantitatieve correctie toegepast.

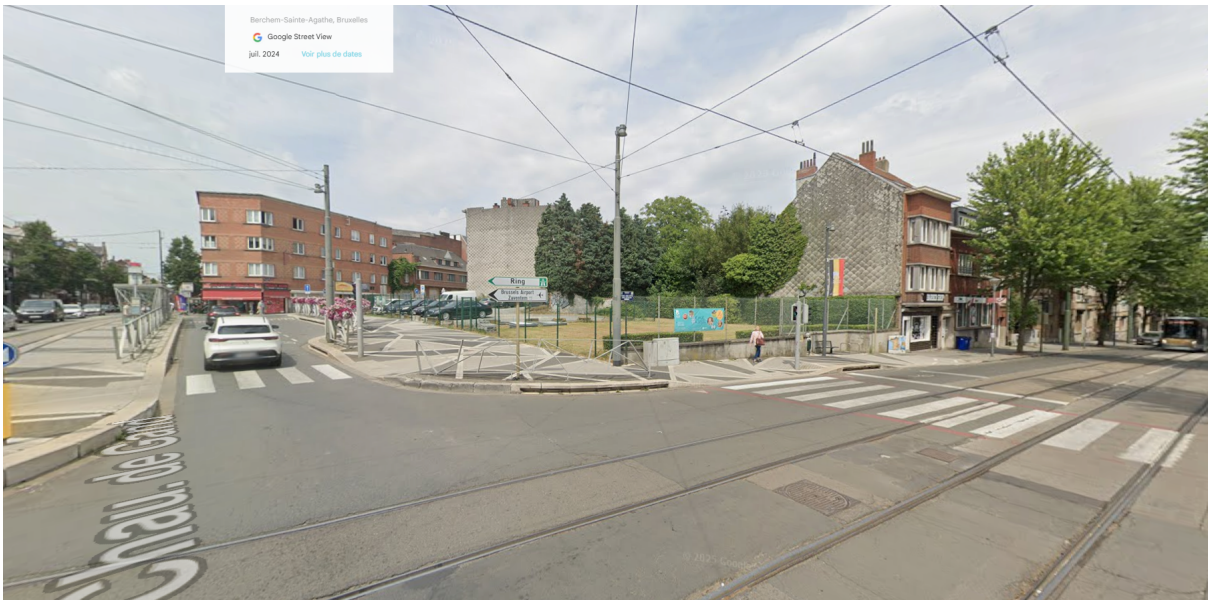
Voetgangersbereikbaarheid

Snelheidsbeperkende maatregelen

Het project voorziet geen aanpassing van het wegprofiel (versmalling, verhoogd plateau, enz.) die rechtstreeks gericht is op het verlagen van de rijsnelheid. Wel dragen verschillende elementen indirect bij aan de veiligheid van de site:

- De toevoeging van specifieke signalisatie “schoolzone”, om de aandacht van automobilisten te verhogen tijdens piekmomenten;
- De aanwezigheid van verkeerslichten in de onmiddellijke nabijheid, die veilige oversteekmogelijkheden bieden;
- De aanwezigheid van veiligheidshekken langs de perceelsrand, die ongecontroleerde oversteekbewegingen beperken en de directe omgeving beschermen.

Deze maatregelen maken deel uit van een reeds gestructureerde en gereguleerde stedelijke context, gekenmerkt door een uitgerust kruispunt en een sterke aanwezigheid van openbaar vervoer.



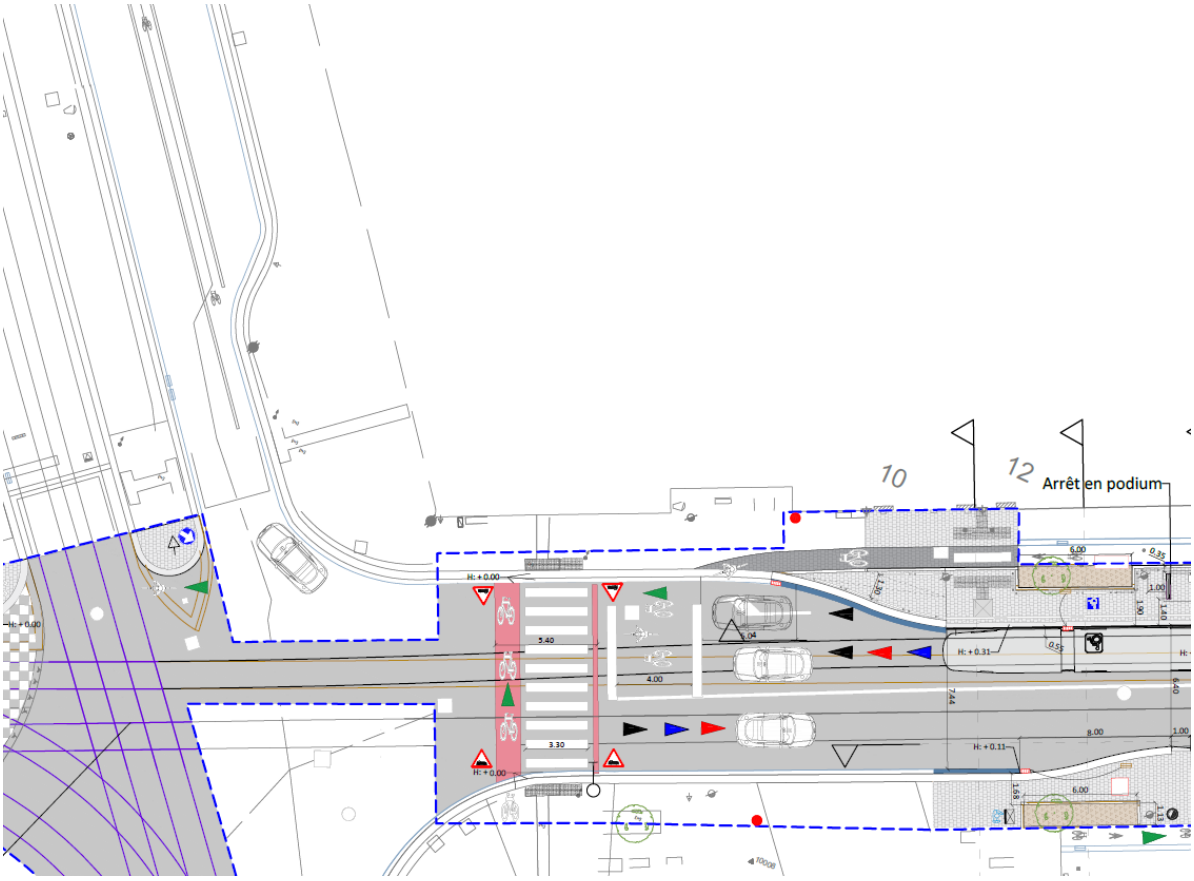
Illustratie van het kruispunt tussen de Gentsesteenweg en de Josse Goffinlaan – bestaande toestand.

Voetgangerscirculatie

De voetgangersontsluiting van het project gebeurt hoofdzakelijk via:

- De Gentsesteenweg, waar de trottoirs een ruime breedte hebben (ongeveer 6,30 m), wat een hoog gebruikscomfort biedt en een vlotte co-existentie mogelijk maakt tussen voetgangers, kinderwagens en personen met beperkte mobiliteit;
- De Josse Goffinlaan, waar de trottoirs ongeveer 3,00 m breed zijn. Deze breedte is beperkter, vooral in een context van gedeeld gebruik met fietsers.

Volgens de vergunning ingediend op 08/04/2025 door de MIVB (referentie **IN2346_DPU**) zijn er werken gepland, waaronder de verplaatsing van de tramhalte in de onmiddellijke nabijheid van het project aan de zijde van de Josse Goffinlaan. Deze herinrichting kan leiden tot een tijdelijke toename van de voetgangersstromen in deze zone.



Plan van de geplande toestand met betrekking tot de vergunning IN2346_DPU betreffende de verplaatsing van de halte Schweitzer (bron: MIVB)

Voor zover het project geen wijzigingen aanbrengt aan de bestaande openbare ruimte, hebben de ingrepen betrekking op de organisatie van het gebouw en het gelijkvloers. Op het gelijkvloers werd een terugliggende zone ontworpen om:

- een verzamelruimte voor de crèche te voorzien;
- samenscholingen op het trottoir te vermijden;
- de doorstroming van voetgangers langs de gevel te verbeteren.

De verharding blijft dezelfde als op het Schweitzerplein, namelijk betonstraatstenen. Deze terugliggende zone draagt bij tot het verminderen van gebruiksconflicten in de openbare ruimte, in het bijzonder tijdens de schoolpiekuren.

Toegankelijkheid voor PBM

Het project werd ontworpen om een volledige toegankelijkheid te garanderen voor personen met beperkte mobiliteit en gebruikers met kinderwagens. Gezien het bestaande hoogteverschil wordt het gelijkvloers afgestemd op het niveau van de openbare weg. De hoofdtoegang gebeurt via een zachte helling. Alle binnenruimtes zijn toegankelijk voor PBM.



Men stelt vast dat het niveau van elke inkomdrempel zich aanpast aan het profiel van de weg, waardoor een vlottere toegang tot het gebouw mogelijk wordt. (bron: architecten*)*
Dit beeld is een impressie van het project, de plannen hebben steeds voorrang op de beelden.

Toegankelijkheid voor fietsers

Bestaande fietsinfrastructuur

Het project situeert zich in een stedelijke context die reeds gestructureerd is op het vlak van fietsverkeer. De bestaande fietsstroken en markeringen op de Gentsesteenweg en de Josse Goffinlaan blijven behouden. Het project brengt geen wijzigingen aan in de bestaande fietsinfrastructuur en heeft bijgevolg geen impact op de continuïteit van de huidige fietsroutes.

Fietsers bereiken de site via de bestaande openbare ruimte, door gebruik te maken van de trottoirs of fietsstroken afhankelijk van hun herkomst. De toegang tot het gebouw gebeurt via de hoofdtoegang, die gedeeld wordt met voetgangers en kinderwagens.

Fietsparkeren

Bezoekersaanbod: Gezien het beperkte bestaande aanbod aan fietsbeugels op het Schweitzerplein voorziet het project:

- de installatie van 4 bijkomende fietsbeugels tegenover het gebouw;
- de aanwezigheid van 4 fietsbeugels in de onmiddellijke nabijheid van de ingang;
- de inrichting van 2 plaatsen voor cargofietsen.

De fietsbeugels tegenover het gebouw worden geplaatst op de bestaande verharding, zonder wijziging van de aard van de ondergrond. De huidige verharding vertoont geen bijzonder glad karakter dat de veiligheid van fietsers in het gedrang zou kunnen brengen.

De fietser bereikt de site hoofdzakelijk via de brede hoofdtoegang die gedeeld wordt met voetgangers en kinderwagens. Deze keuze zorgt voor een duidelijke leesbaarheid van de toegang en vermijdt de creatie van een bijkomende toegang in de openbare ruimte, met mogelijke conflicten tussen verschillende gebruikersstromen.

Personeelsaanbod: Voor het personeel worden 4 fietsnietjes met 8 fietsparkeerplaatsen voorzien op het gelijkvloers in de binnentuin. De binnentuin is afgesloten en niet toegankelijk voor bezoekers. De parkeerplaatsen zijn vrij goed beschut omdat ze grotendeels overdekt zijn door het balkon op de bovenliggende verdieping.



Plan van het gelijkvloers met de positie van de fietsbeugels voor bezoekers (rood) en voor personeel (blauw) (bron: architecten)

Potentiële interferenties en beveiliging

De mogelijke interferenties hebben voornamelijk betrekking op de occasionele co-existentie tussen fietsers en voetgangers in de onmiddellijke nabijheid van de ingang.

Niettemin:

- wordt geen wijziging van het wegprofiel voorzien;
- blijven de bestaande fietsstroken behouden;
- is de zichtbaarheid langs de gevel vrij, waardoor dode hoeken beperkt blijven.

De veiligheid berust dus op:

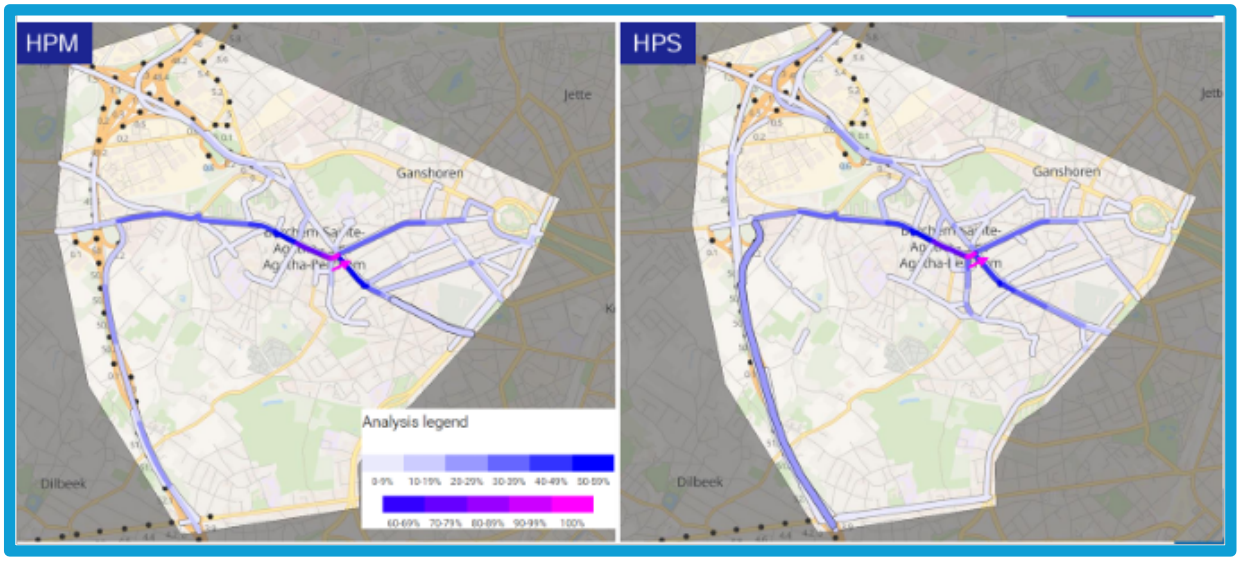
- de bestaande functionele scheiding op de openbare weg;
- de leesbaarheid van de toegang;
- de positionering van de fietsbeugels buiten de autoverkeersstromen.

Beschrijving van het parkeeraanbod en het autoverkeer

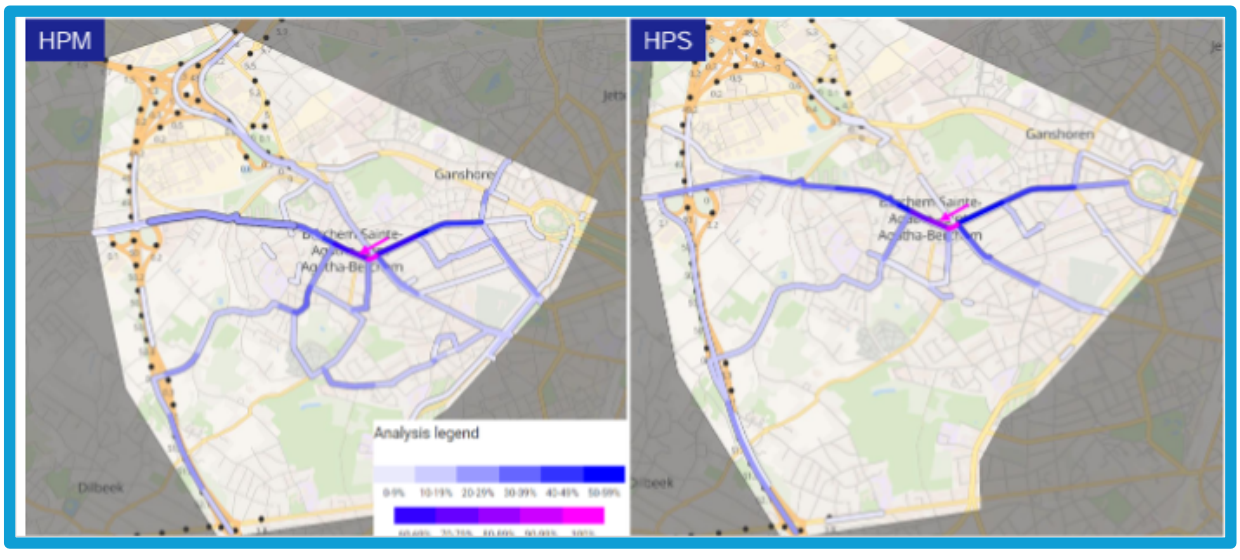
Bestaande situatie

Het Schweitzerplein beschikt momenteel over ongeveer 56 parkeerplaatsen op straat.
Volgens de meest recente mobiliteitsstudie waarover de gemeente Sint-Agatha-Berchem beschikt (eind 2025 – uitgevoerd in het kader van het Lokaal Mobiliteitscontract), wordt de rijstrook voor rechts afslaan proportioneel weinig gebruikt tijdens de spitsuren, zowel 's morgens als 's avonds.

Minder dan 10% van de voertuigen die zich op de as Josse Goffinlaan / Dokter Schweitzerplein verplaatsen, maakt gebruik van deze rijstrook. In absolute aantallen komt dit neer op ongeveer 43 voertuigen tijdens de avondspits en 25 voertuigen tijdens de ochtendspits, volgens de tellingen die werden uitgevoerd door het studiebureau dat in het kader van het Lokaal Mobiliteitscontract werd aangesteld.

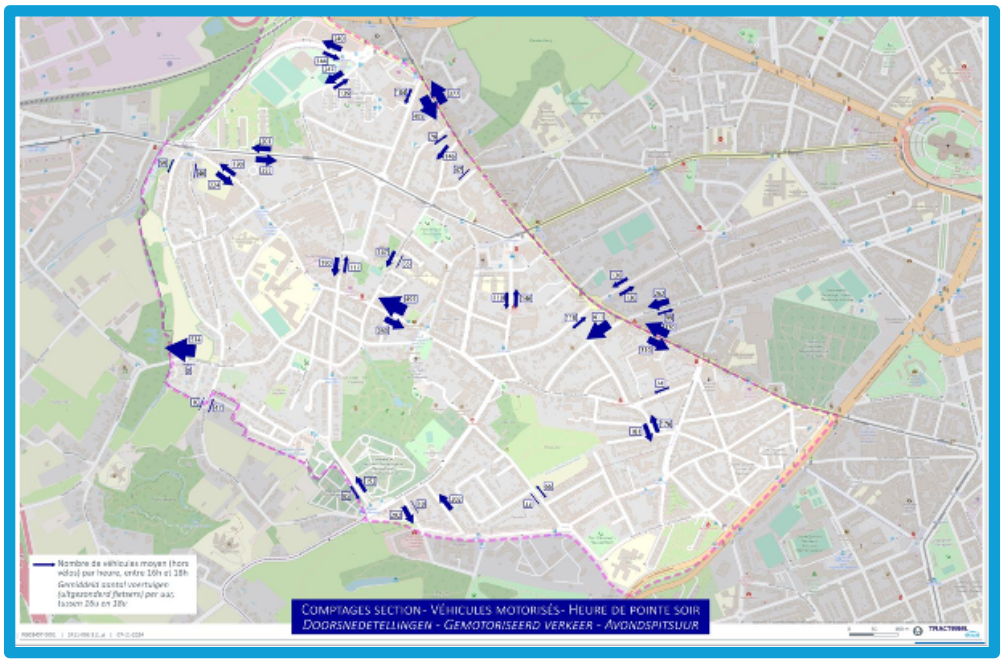


Bewegingen van het autoverkeer: west naar oost (bron: Sint-Agatha-Berchem)

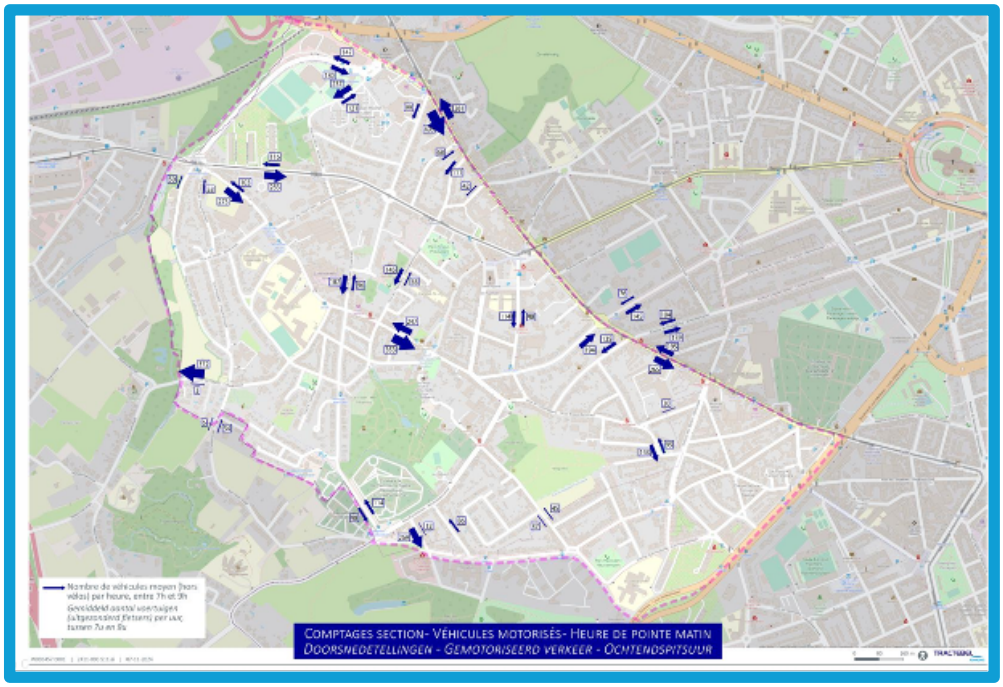


Bewegingen van het autoverkeer: oost naar west (bron: Sint-Agatha-Berchem)

Er dient echter te worden opgemerkt dat deze cijfers geen rekening houden met de voertuigen die zich op de Gentsesteenweg bevinden, die in de studie van het Lokaal Mobiliteitscontract "Berchem-West" globaal naar voren komt als een sterk verzadigde verkeersas, zowel tijdens de ochtend- als de avondspits.



Doorsnedetellingen: avondspits (bron: Sint-Agatha-Berchem)

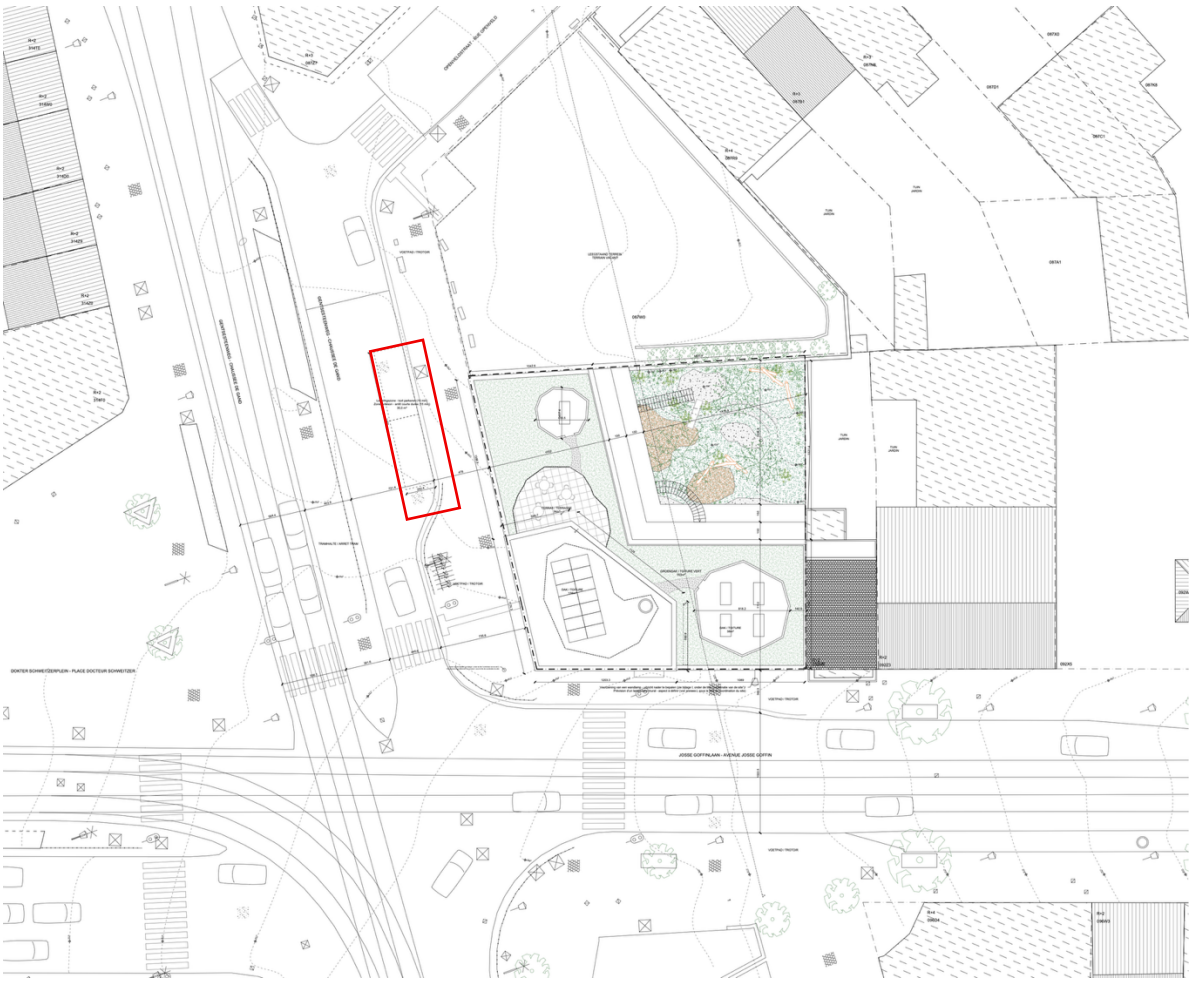


Doorsnedetellingen: ochtendspits (bron: Sint-Agatha-Berchem)

Wijzigingen aangebracht door het project

Langs de Gentsesteenweg wordt een zone ingericht als leveringszone. Deze zone wordt gedeeld tussen het handelsgedeelte en de crèche. De bestaande rijweg op de Gentsesteenweg bestaat momenteel uit drie rijstroken. Een deel van één van deze stroken wordt ingericht als leveringszone. Dit

maakt het mogelijk dat meerdere voertuigen gelijktijdig kort kunnen stoppen, waardoor het risico op wachtrijen op de hoofdweg wordt beperkt.



Plan van inplanting met de positie van de leveringszone (bron: architecten)

Leveringszone en het schrappen van de kortparkeerzone

Na analyse door de dienst mobiliteit van de gemeente Sint-Agatha-Berchem wordt besloten om geen Kiss & Ride- of kortparkeerzone te voorzien, aangezien een dergelijke inrichting de gebruikers (voetgangers, fietsers en automobilisten) in gevaar brengt. De aanleg van een Kiss & Ride verhoogt het risico op ongevallen ten gevolge van inhaalmanoeuvres op een smalle rijweg. Bovendien zou een dergelijke inrichting de doorstroming van het kruispunt tijdens de spitsuren belemmeren.

Gezien de risico's van een Kiss & Ride wordt een deel van de rijstrook voor rechts afslaan naar de Openveldstraat te behouden, de rest wordt exclusief ingericht als leveringszone.

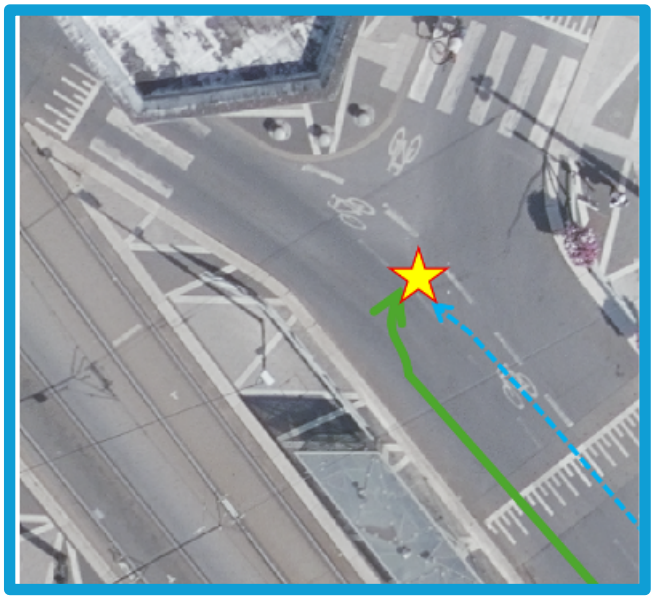
Veiligheid

Het voornaamste risico heeft betrekking op het momenteel gemarkeerde fietspad tussen de twee rijstroken. Bij de aanleg van een leveringszone moet daarom rekening worden gehouden met de aanbevolen afstanden om de veiligheid van de fietsers te garanderen, namelijk:

- een gemarkeerd fietspad met een minimale breedte van 130 cm;
- een minimale vrije afstand van 80 cm tussen de leveringszone en het gemarkeerde fietspad.



Tot slot zal het verwijderen van de rijstrook voor rechts afslaan het risico op dodehoekongevallen vergroten tussen de fietsers die gebruik maken van het gemarkeerde fietspad en de automobilisten die vanaf de Gentsesteenweg rechts afslaan. Er zullen maatregelen worden genomen door de gemeente om dit risico op ongevallen aan het kruispunt te beperken (bijvoorbeeld rode markeringen, enz.).



Indien het niet mogelijk blijkt om het gemarkeerde fietspad te behouden, kan worden overwogen om dit gedeelte van de Gentsesteenweg als fietsstraat in te richten, mits een bijkomende reflectie over de veiligheid van de fietsers op het kruispunt.

Raming van de gegenereerde vraag

Op basis van de mobiliteitsgegevens van de ouders van de bestaande kinderdagverblijven van de organisator kan de verwachte parkeerdruk voor het nieuwe kinderdagverblijf worden ingeschat.

Vervoerswijze van de ouders – huidige situatie

Mobiliteit	Marmots	Dauphins	Alcyons	PL	Chatons	TOTAAL	%
Auto	2	4	23	13	24	66	43,7%
Te voet	5	10	8	2	13	38	25,2%
Openbaar vervoer	5	3	16	3	12	39	25,8%
Fiets	0	1	4	1	2	8	5,3%

Uit de geregistreerde vervoerswijzen blijkt dat gemiddeld 43,7% van de ouders zich met de wagen verplaatst. Dit percentage wordt als representatief beschouwd voor de toekomstige werking van het nieuwe kinderdagverblijf.

Rekening houdend met de voorziene capaciteit van het kinderdagverblijf betekent dit dat naar schatting ongeveer 44% van de haal- en brengbewegingen met de wagen zal gebeuren. Deze parkeerbehoefte is hoofdzakelijk van korte duur, aangezien ouders hun kinderen afzetten of ophalen en doorgaans slechts enkele minuten parkeren. De parkeerdruk situeert zich bijgevolg voornamelijk tijdens de ochtend- en avondspits en niet doorheen de volledige dag.

Voor het personeel wordt geraamd dat ongeveer 15 personeelsleden dagelijks met de wagen naar het kinderdagverblijf zullen komen. Deze voertuigen veroorzaken een langdurige parkeerbehoefte gedurende de werkdag.

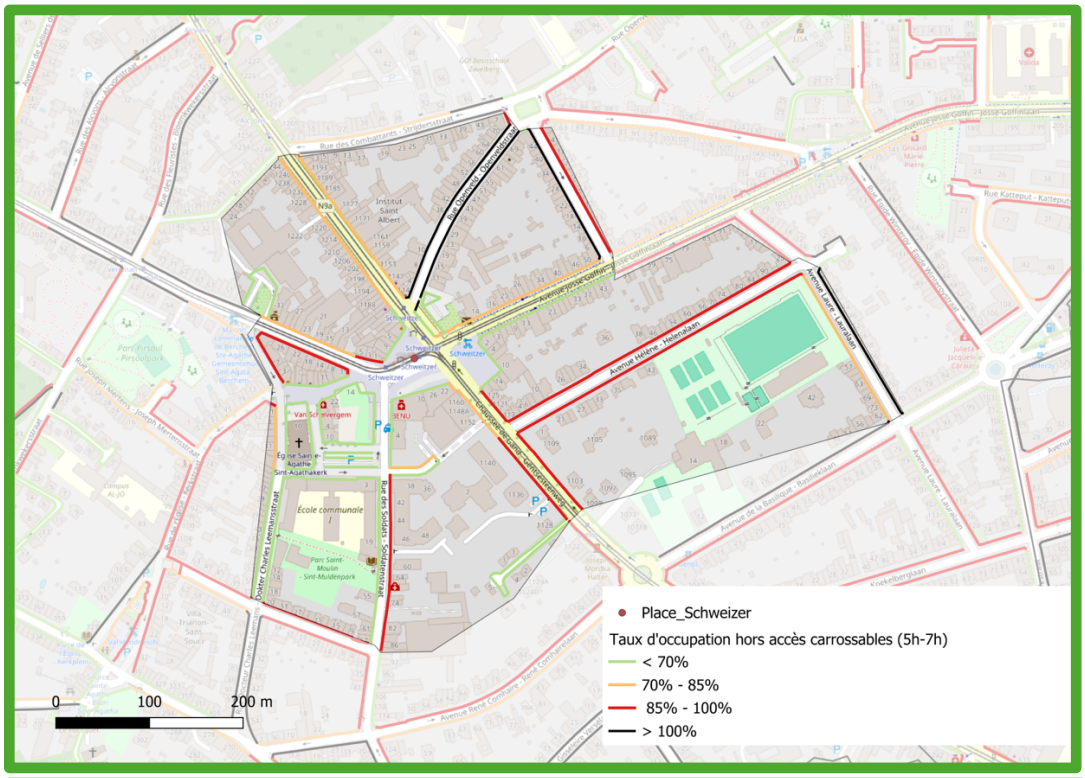
Afstemming tussen aanbod en vraag

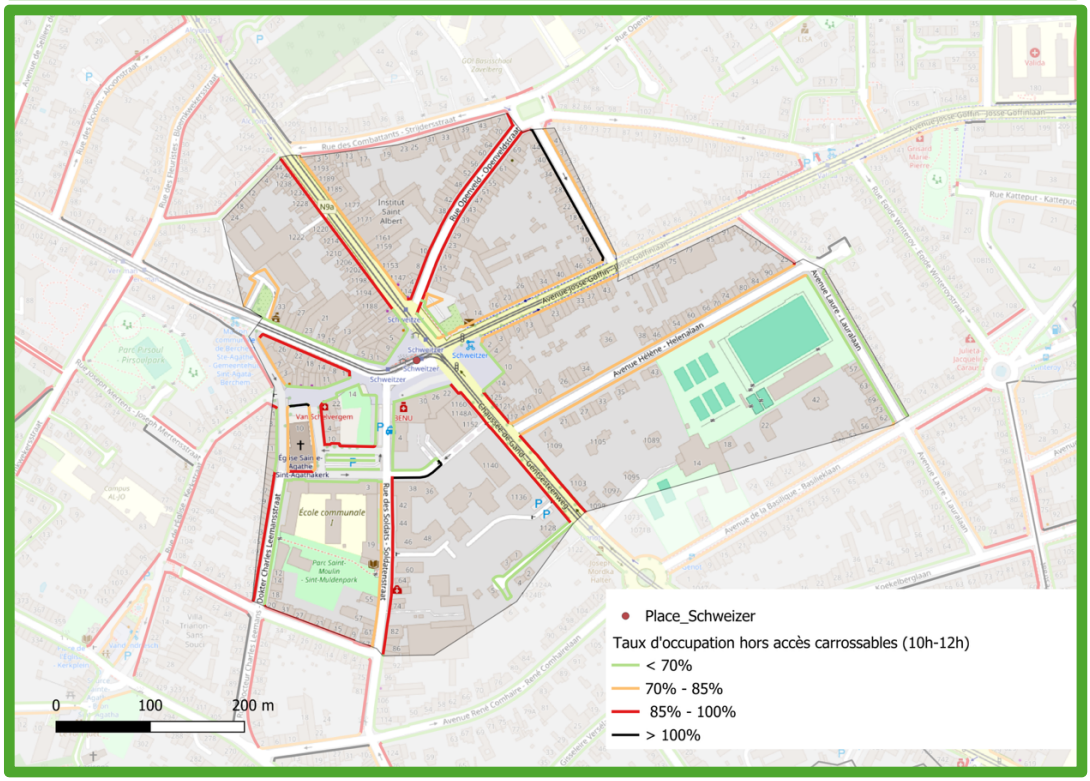
Het project leidt tot geen enkele vermindering van het bestaande parkeeraanbod. De goede bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer en de wil om actieve mobiliteit te bevorderen dragen eveneens bij tot het beperken van de afhankelijkheid van de individuele wagen.

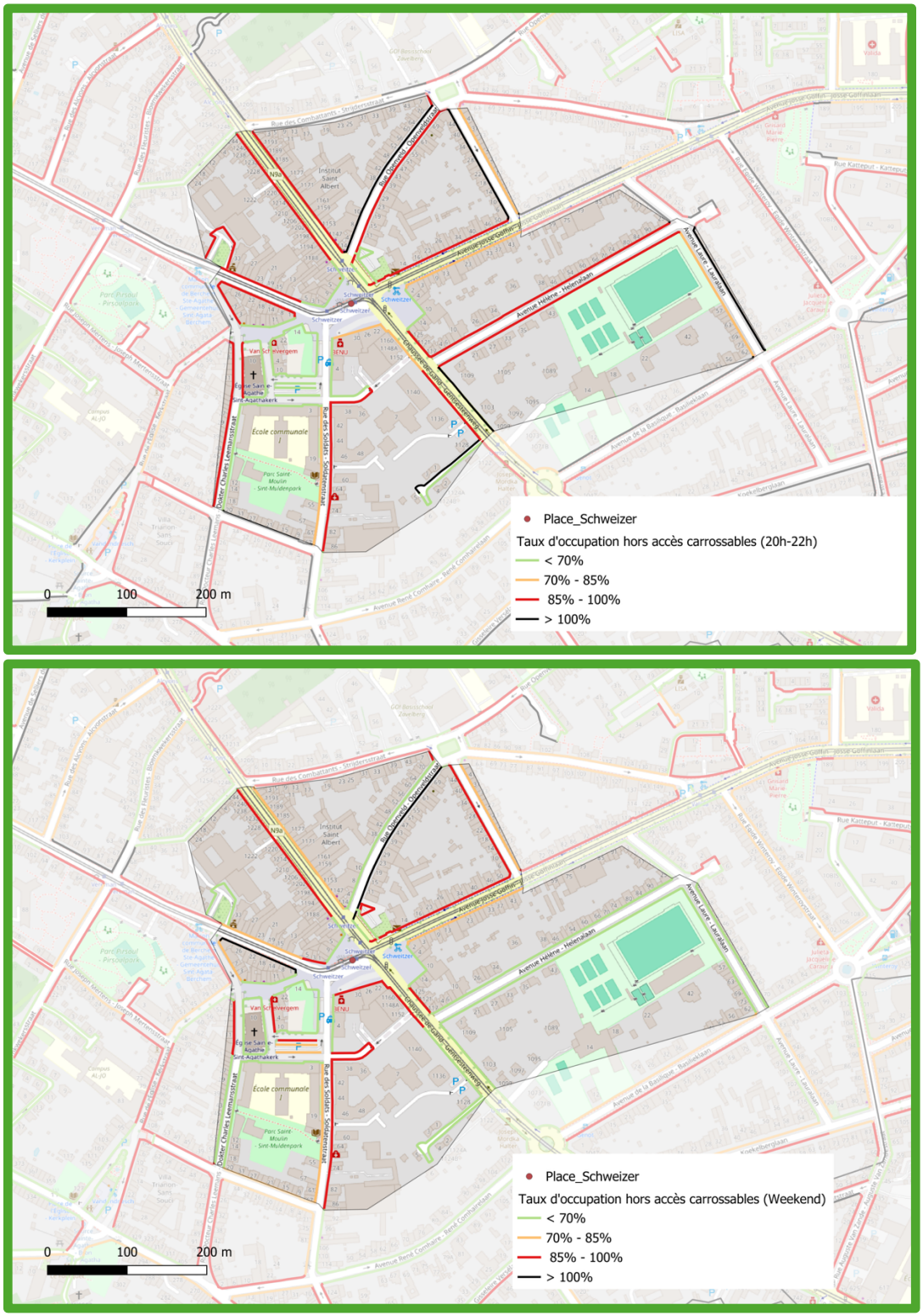
De bijkomende parkeerbehoefte ten gevolge van het project kan worden opgevangen binnen de bestaande parkeercapaciteit in de onmiddellijke omgeving. De beschikbare gegevens inzake parkeerbezetting tonen aan dat er in de omgeving van het Schweitzerplein doorgaans voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is (zie onderstaand kaartmateriaal).

Binnen een straal van 200 m rond het Schweitzerplein zijn in totaal 710 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 618 plaatsen beschikbaar zijn voor het algemene gebruik. Uit de beschikbare gegevens inzake parkeerbezetting blijkt dat deze capaciteit doorgaans niet volledig wordt benut. De gemiddelde bezettingsgraad bedraagt 71%, wat overeenkomt met gemiddeld 181 vrije parkeerplaatsen. Ook tijdens de afzonderlijke meetmomenten blijft een aanzienlijke restcapaciteit aanwezig: 211 vrije plaatsen 's nachts, 168 vrije plaatsen in de voormiddag, 163 vrije plaatsen 's avonds en 182 vrije plaatsen op zaterdag. De parkeerbehoefte kan bijgevolg worden gespreid over de bestaande parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van de site. De onderstaande kaarten geven de parkeerbezetting in de omgeving van het Schweitzerplein weer en illustreren dat ook in de ruimere omgeving doorgaans beschikbare parkeercapaciteit aanwezig is. Onder andere de publieke parkeerzones aan de Soldatenstraat en het Koning Boudewijnplein bieden goede mogelijkheden voor zowel kort- als middellang parkeren op wandelafstand van de site.

Place Schweitzer (200m autour)	Offre totale	Acar	Offre (HAC)	Demande (HAC)	Places libres	Taux d'occ. (HAC)
Nuit 5h-7h	710	92	618	407	211	66%
Matin 10h-12h	710	92	618	450	168	73%
Soir 20h-22h	710	92	618	455	163	74%
Samedi 12h-18h	710	92	618	436	182	71%
Moyenne total	710	92	618	437	181	71%







Bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de omgeving van het Schweitzerplein, 2023 (bron: gemeente Sint-Agatha-Berchem)

Gedeeld gebruik

De leveringszone wordt gedeeld tussen het handelsgedeelte en de crèche. Er is geen formele gedeelde regeling met buurtbewoners voorzien.

Commerciële functie (mobiliteit, parkeren en leveringen)

In dit stadium is het exacte type handelszaak nog niet bepaald. De voorziene hypotheses betreffen buurtgerichte activiteiten zoals een boekhandel, een bloemenwinkel of een fietshersteller/-verkoper. Horecafuncties worden uitgesloten. De onderstaande analyse is dus gebaseerd op de hypothese van een buurtwinkel met een gematigde bezoekersstroom, zonder activiteiten die nachtelijke of intensieve logistieke stromen genereren.

Toegankelijkheid en organisatie van de toegangen

De handelszaak beschikt over een autonome toegang, duidelijk gescheiden van die van de crèche. De ingangen bevinden zich langs de Gentsesteenweg en worden gemarkeerd door twee grote gevelopeningen die zorgen voor een goede zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte. Het gebouw wordt ingeplant op een hellend terrein; het gelijkvloers past zich aan aan het profiel van de weg, waardoor een directe toegankelijkheid mogelijk is conform de principes van universele toegankelijkheid. Er zijn geen complexe ingrepen nodig voor personen met beperkte mobiliteit. Het project maakt zowel de inrichting van één handelszaak als de opsplitsing in twee afzonderlijke units mogelijk, zonder wijziging van de organisatie van de toegangen.



De handelszaak heeft een eigen identiteit, duidelijk onderscheiden van de ingang van de crèche. Bovendien zijn de toegangsdeuren voldoende van elkaar verwijderd om interferentie te vermijden in geval van samenscholing voor één van beide ingangen. (bron: architecten)
Dit beeld is een impressie van het project, de plannen hebben steeds voorrang op de beelden.

Multimodale toegankelijkheid

De site geniet van een uitstekende bediening door het openbaar vervoer, met tram- en buslijnen in de onmiddellijke nabijheid. Dit bevordert de bereikbaarheid zonder systematisch gebruik van de auto. Fietsbeugels worden voorzien in de nabijheid van het gebouw, waardoor fietsers vlot kunnen parkeren. Klanten en personeel die zich met de auto verplaatsen, maken gebruik van de bestaande

parkeerplaatsen op het Schweitzerplein of in de omliggende straten. Er wordt geen private parking voorzien voor de handelszaak, wat coherent is met de centrale ligging en de goede bereikbaarheid.

Parkeren – aanbod en afstemming

Het project leidt tot geen enkele vermindering van het bestaande parkeeraanbod. Het Schweitzerplein beschikt over ongeveer 56 parkeerplaatsen op straat. Gezien het lokale en niet-horeca karakter van de voorziene handelszaak, blijft de verwachte autoverkeersdruk vergelijkbaar met die van een klassieke buurtwinkel. Het ontbreken van een specifieke parking veroorzaakt dan ook geen bijkomende structurele druk, temeer daar de site goed ontsloten is door openbaar vervoer en actieve mobiliteit.
Op basis van de beschikbare bezettingsgegevens kan worden vastgesteld dat de bestaande parkeercapaciteit in de omgeving doorgaans niet volledig wordt benut. De bijkomende parkeerbehoefte van de handelsfunctie kan bijgevolg binnen de bestaande parkeercapaciteit in de omgeving worden opgevangen.

Organisatie van de leveringen

Langs de Gentsesteenweg, ter hoogte van de handelszaak, wordt een zone ingericht als leveringszone. Deze zone wordt gedeeld met de crèche, met een gespreide tijdsorganisatie om gebruiksconflicten te beperken. De frequentie van de leveringen zal afhangen van de uiteindelijke invulling van de handelszaak. In de vooropgestelde hypotheses zullen deze leveringen beperkt blijven en uitgevoerd worden met lichte bedrijfsvoertuigen. Er is geen aanwijzing dat zware vrachtwagens of complexe manoeuvres nodig zullen zijn. De leveringen gebeuren langs de gevel, binnen de voorziene zone. Er is geen specifieke draaicirkel vereist en geen achterwaartse manoeuvre in de diepte nodig. De mogelijke hinder (tijdelijk stoppen, occasioneel geluid) blijft verenigbaar met het stedelijke en structurerende karakter van de Gentsesteenweg.

Impact op de buurt

Op basis van de beschikbare elementen past de voorziene handelsfunctie binnen een logica van lokale centraliteit en genereert zij geen uitzonderlijke verkeersstromen. Het ontbreken van horeca-activiteiten, de gedeelde organisatie van de leveringszone en de goede ontsluiting door het openbaar vervoer dragen bij tot het beperken van de impact op verkeer en parkeren in de buurt. De verwachte impact blijft dus beperkt en in overeenstemming met de huidige werking van het Schweitzerplein.

3.5. HET MICROKLIMAAT

A. Vastgelegd geografisch gebied

Het bestudeerde geografische gebied omvat de projectsite en de onmiddellijke omgeving, met name het Schweitzerplein, de Gentsesteenweg, de Openveldstraat en de Josse Goffinlaan. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een stedelijke context met aaneengesloten bebouwing en een open pleinvorm, wat bepalend is voor lokale microklimatologische effecten zoals windcomfort en beschaduwing op maaiveldniveau.

B. Bestaande toestand

Het project herstelt de bestaande onderbroken straatwand door de inplanting van het gebouw langs de rooilijnen, wat leidt tot een meer omsloten en leesbare stedelijke ruimte. Hierdoor wordt de huidige open en windgevoelige situatie verzacht. Gezien de beperkte bouwhoogte, de aansluiting op de

bestaande bouwprofielen en het ontbreken van sterk contrasterende volumes, wordt geen uitgesproken canyon-effect verwacht.

Ook het risico op lokale wervelwinden wordt als beperkt ingeschat. De nieuwe bebouwing werkt eerder windremmend en draagt bij tot een verbetering van het wind- en thermisch comfort voor voetgangers langs het Schweitzerplein en de aangrenzende straten. Het project veroorzaakt geen negatieve microklimatologische effecten in de omgeving.

3.6. ENERGIE

A. Vastgelegd geografisch gebied

De analyse van de energieaspecten heeft betrekking op het projectgebouw gelegen aan het Schweitzerplein, waarin een kinderopvang en een handelsruimte worden ondergebracht. De beoordeling focust op het energieverbruik tijdens de exploitatie, de toegepaste energietechnieken en de bijdrage van het project aan de gewestelijke energie- en klimaatdoelstellingen.

B. Bestaande toestand

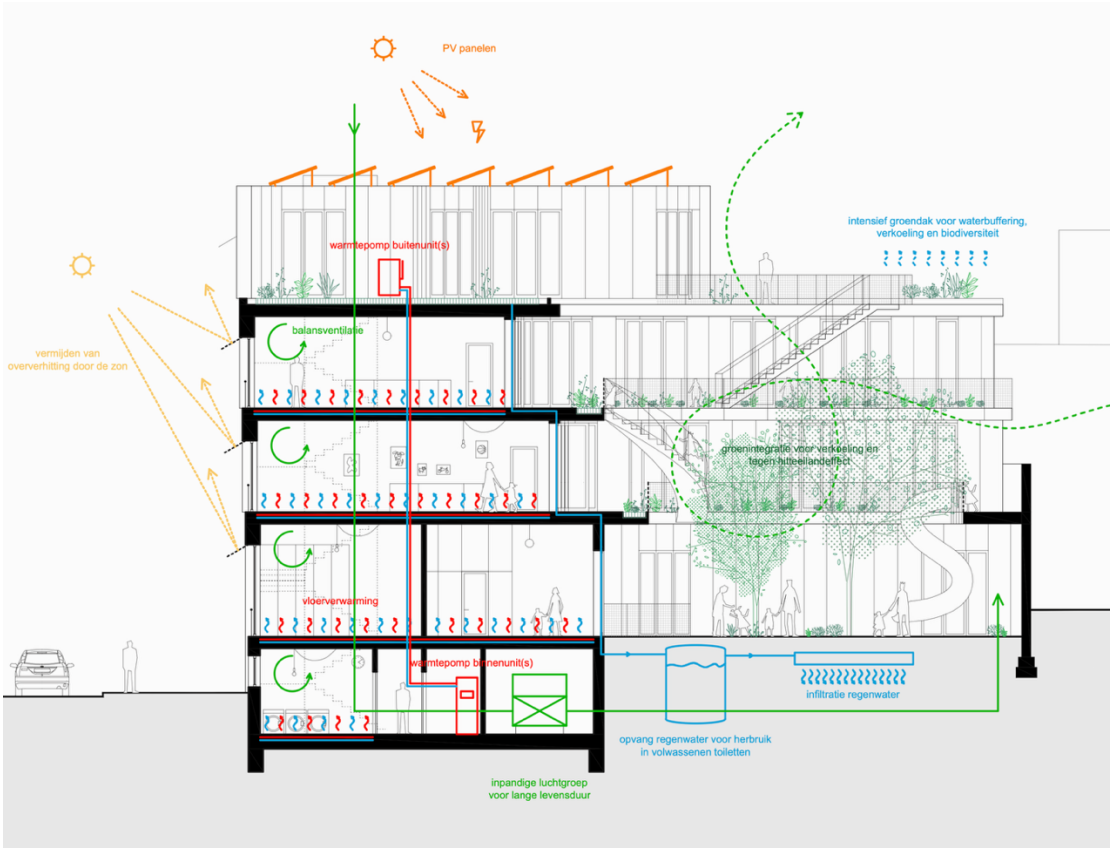
In de bestaande toestand is het perceel niet bebouwd en zijn er geen energie-installaties aanwezig. Het terrein draagt momenteel niet bij aan het energieverbruik, noch aan energie-efficiëntie of lokale energieproductie.

C. Geplande toestand

Het project wordt ontworpen volgens een geïntegreerde energiebenadering, conform de principes van het vademecum en de Trias Energetica: het beperken van de energievraag, het optimaliseren van het energiegebruik en het inzetten van hernieuwbare energiebronnen. Deze aanpak is afgestemd op het specifieke gebruik van het gebouw als kinderopvang en handelsruimte en wordt technisch onderbouwd door de nota van de ingenieur technieken.

In eerste instantie wordt de energievraag beperkt door een compact en rationeel bouwvolume, wat resulteert in een gunstige verhouding tussen verliesoppervlakte en bruikbaar vloeroppervlak. De gebouwschil wordt hoogperformant uitgevoerd met doorgedreven thermische isolatie van gevels, daken en vloeren, met bijzondere aandacht voor luchtdichtheid en het vermijden van koudebruggen. De beglazing wordt zorgvuldig gekozen in functie van energie-efficiëntie en comfort, met lage U-waarden en gecontroleerde zonnetoetreding. Om het risico op oververhitting te beperken, wordt gebruikgemaakt van buitenliggende zonwering, afgestemd op de oriëntatie en het gebruik van de ruimtes.

De interne organisatie van het gebouw en het daggebonden gebruik van de kinderopvang zorgen ervoor dat het energieverbruik geconcentreerd blijft binnen voorspelbare gebruiksperiodes, waardoor nacht- en weekendverliezen beperkt worden.



Snede met aanduiding van de technische principes (bron: architecten)

Voor de actieve energievoorziening wordt gekozen voor volledig elektrische technieken zonder fossiele brandstoffen. De productie van warmte en koeling gebeurt via een cascade van lucht/water-warmtepompen (reversibel) die op lage temperatuur werken. Voor de productie van sanitair warm water wordt een afzonderlijke CO_2-warmtepomp voorzien, gekoppeld aan buffervaten met versterkte isolatie. Het handelspand wordt aangesloten op dezelfde centrale productie-installatie maar met een afzonderlijk circuit en energiemeting. De installaties worden per zone regelbaar uitgevoerd zodat temperatuur en werking afgestemd worden op de effectieve bezetting van de verschillende functies.

De warmteafgifte gebeurt voornamelijk via vloerverwarming in de leefgroepen en ruimtes toegankelijk voor kinderen, waardoor een gelijkmatige temperatuurverdeling ontstaat zonder zichtbare radiatoren. In nevenruimtes zoals bureaus en vestiaires worden radiatoren met thermostatische ventielen toegepast. In de slaapkamers van de kinderopvang worden bijkomend klimaatplafonds voorzien om ook tijdens warme periodes de comforttemperaturen te kunnen garanderen. De warmtepompen kunnen bovendien reversibel functioneren zodat passieve koeling mogelijk wordt via het vloerverwarmingssysteem en de ventilatielucht.

De ventilatie van het gebouw gebeurt via een mechanisch ventilatiesysteem type D (dubbele flux) met warmterecuperatie. De centrale luchtgroep is uitgerust met een rotatie-warmtewisselaar met een thermisch rendement van minimaal 80 %, waardoor het grootste deel van de warmte uit de afgevoerde lucht wordt gerecupereerd. De ventilatie wordt gedimensioneerd volgens de geldende regelgeving: 40 m³/h per persoon in werkruimten conform de Codex Welzijn op het Werk en 22 m³/h per persoon in overige ruimtes volgens de EPB-eisen. De ventilatoren zijn toerentalgeregeld, en waar mogelijk wordt vraaggestuurde ventilatie toegepast op basis van bezetting of CO_2-concentratie. De installatie laat tevens free-cooling en nachtventilatie toe, waardoor het gebouw in de zomer passief kan afkoelen.

De technische installaties worden logisch en geconcentreerd ingeplant binnen het gebouw. In de kelderverdieping bevinden zich de belangrijkste technische lokalen, waaronder de middenspanningscabine voor de elektriciteitsvoorziening. Op basis van de huidige berekeningen wordt een vermogen van ongeveer 200 kVA voorzien (kaliber van de cabine = 250 kVA). De buitenunits van de warmtepompen worden opgesteld in een technische zone op het dak, afgeschermd binnen het architecturaal volume en voorzien van akoestische maatregelen en antivibratie-opstellingen om geluidshinder voor de omgeving te beperken.

De ventilatiegroep van de crèche bevindt zich eveneens in een technisch lokaal en voedt een netwerk van geïsoleerde stalen luchtkanalen. De keuken en het afval-lokaal worden via aparte extractiesystemen geventileerd om geurhinder en luchtmigratie naar andere ruimtes te vermijden. Het handelspand wordt casco opgeleverd maar krijgt aansluitpunten voor een eigen ventilatiesysteem.

De elektrische installaties worden ontworpen conform het AREI/RGIE en maken gebruik van energiezuinige LED-verlichting. In zones met wisselend gebruik worden aanwezigheidsdetectie en automatische sturing toegepast. Het gebouw wordt bovendien uitgerust met een fotovoltaïsche installatie op het dak, met een voorlopig geraamde capaciteit van ongeveer 5 kWp, wat bijdraagt aan de lokale productie van hernieuwbare elektriciteit en de gedeeltelijke compensatie van het elektriciteitsverbruik van het gebouw.

Dankzij de combinatie van een performante gebouwschil, efficiënte elektrische technieken, warmtepompen, warmterecuperatie in de ventilatie en lokale zonne-energieproductie, resulteert het project in een laag primair energieverbruik en een beperkte CO_2-uitstoot tijdens de exploitatie. Het energieconcept ondersteunt een duurzame en toekomstbestendige exploitatie van het gebouw en sluit aan bij de energie- en klimaatdoelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3.7. LUCHTKWALITEIT

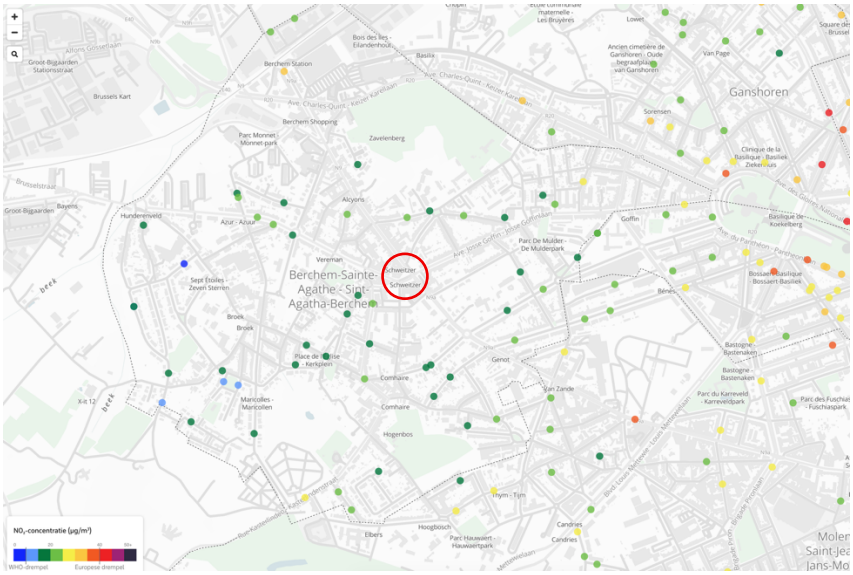
A. Vastgelegd geografisch gebied

Het bestudeerde geografische gebied omvat de projectsite en haar onmiddellijke omgeving, met name het Schweitzerplein, de Gentsesteenweg, de Openveldstraat en de Josse Goffinlaan. Dit gebied wordt gekenmerkt door een stedelijke context met een hoge verkeersintensiteit, waardoor de lokale luchtkwaliteit in belangrijke mate wordt beïnvloed door wegverkeer.

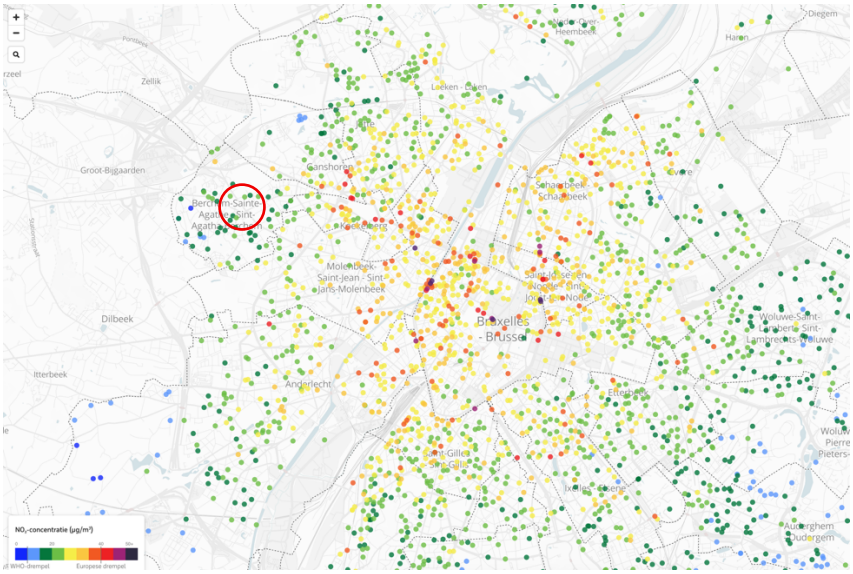
B. Bestaande toestand

De bestaande luchtkwaliteit in de omgeving van het Schweitzerplein wordt hoofdzakelijk bepaald door het gemotoriseerd verkeer op de Gentsesteenweg en de omliggende straten. Het Schweitzerplein vormt een belangrijk verkeersknooppunt binnen de gemeente Sint-Agatha-Berchem, wat leidt tot verhoogde concentraties van verkeersgerelateerde polluenten zoals stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), in lijn met wat typisch is voor stedelijke assen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Uit meetcampagnes zoals CurieuzenAir blijkt echter dat de algemene luchtkwaliteit in Sint-Agatha-Berchem over het geheel genomen relatief gunstig is in vergelijking met andere delen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gemeten concentraties situeren zich doorgaans onder of rond de gewestelijke gemiddelden, wat wijst op een globaal aanvaardbare achtergrondluchtkwaliteit op gemeentelijk niveau. Lokale overschrijdingen of verhoogde concentraties blijven voornamelijk gelinkt aan drukke verkeersassen en kruispunten, zoals het Schweitzerplein.



Zoom op Sint-Agatha-Berchem op de CurieuzenAir-kaart van de concentraties stikstofdioxide (NO_2) waar bewoners en bezoekers van Brussel op straatniveau aan blootgesteld worden (bron: CurieuzenAir)



Sint-Agatha-Berchem in verhouding tot de rest van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de CurieuzenAir-kaart van de concentraties stikstofdioxide (NO_2) waar bewoners en bezoekers van Brussel op straatniveau aan blootgesteld worden (bron: CurieuzenAir)

Op de projectsite zelf is momenteel geen bebouwing aanwezig en zijn er geen vaste bronnen van luchtverontreiniging. De huidige open ruimte biedt weinig buffering tegen luchtverontreiniging afkomstig van het verkeer. Gevoelige functies zoals kinderopvang zijn op vandaag niet aanwezig op het perceel.

C. Geplande toestand

Met de realisatie van het project wordt een gevoelige functie, met name een kinderopvang, geïntroduceerd in een stedelijke context die gekenmerkt wordt door verkeersgerelateerde luchtverontreiniging. Om die reden wordt bijzondere aandacht besteed aan het beperken van de blootstelling van gebruikers, en in het bijzonder van kinderen, aan luchtverontreinigende stoffen.

Het architecturaal concept creëert een groen en rustig binnengebied, afgeschermd van het Schweitzerplein en de omliggende verkeersassen. Alle buitenruimtes van de kinderopvang worden aan de achterzijde van het gebouw georganiseerd rond deze groene binnenruimte. Hierdoor worden de kinderen en begeleiders maximaal afgeschermd van zowel de verkeersluchtverontreiniging als het omgevingslawaai afkomstig van het plein en de Gentsesteenweg.

Het gebouw wordt uitgevoerd met een hoogperformante en luchtdichte gebouwschil, wat de ongecontroleerde instroom van vervuilde buitenlucht beperkt. De luchtverversing gebeurt hoofdzakelijk via een mechanisch ventilatiesysteem met dubbele flux en warmterecuperatie, waardoor de toevoer van verse lucht gecontroleerd kan verlopen en voorzien wordt van geschikte filtratie, afgestemd op de stedelijke context.

De luchttoevoer- en -afvoeropeningen worden zodanig gepositioneerd dat ze zich op afstand van directe verkeersbronnen bevinden en bij voorkeur op hogere niveaus worden gesitueerd, wat bijdraagt aan een betere kwaliteit van de aangezogen buitenlucht. De ventilatie is afgestemd op het daggebruik van de kinderopvang en kan waar nodig vraaggestuurd functioneren, zodat een gezond binnenklimaat wordt verzekerd.

Het project is volledig gasloos opgevat en maakt geen gebruik van verbrandingsprocessen, waardoor geen lokale emissies van luchtverontreinigende stoffen ontstaan tijdens de exploitatie. Ook de handelsruimte genereert geen specifieke emissies die een negatieve impact hebben op de luchtkwaliteit.

Door de heropbouw van de straatwand en de organisatie van de buitenruimtes aan de binnenzijde van het bouwblok wordt een beschermde en kwalitatieve leefomgeving gecreëerd. Globaal kan worden gesteld dat het project geen negatieve impact heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving en dat het ontwerp bijdraagt aan een gezond en gecontroleerd binnen- en buitenklimaat voor de gebruikers van het gebouw.

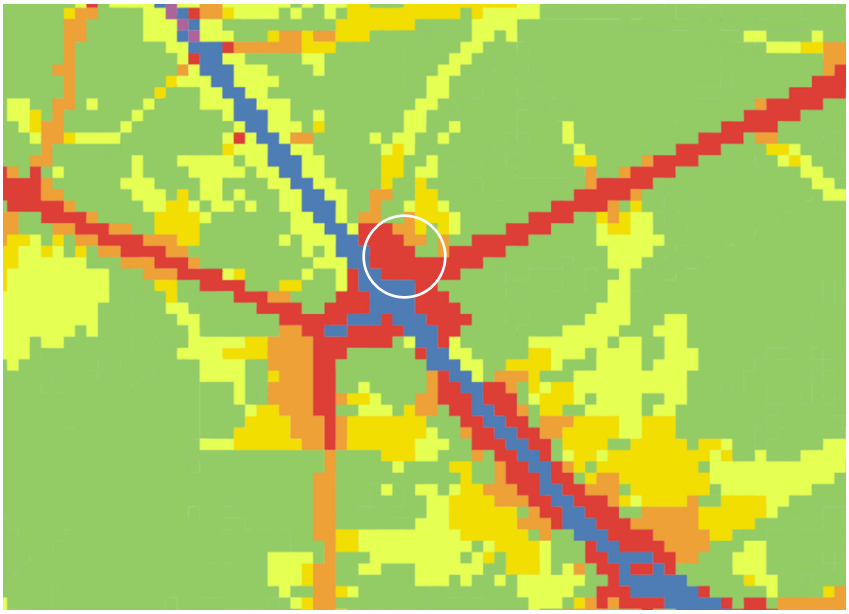
3.8. GELUIDEN EN TRILLINGEN

A. Vastgelegd geografisch gebied

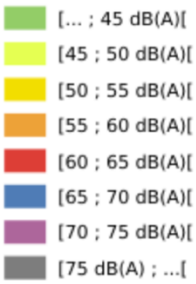
Het vastgelegd geografisch gebied omvat de projectsite aan het Schweitzerplein en de onmiddellijke omgeving, met inbegrip van de Gentsesteenweg, de Josse Goffinlaan en de Openveldstraat. Dit gebied wordt gekenmerkt door een stedelijke context met een hoge verkeersintensiteit, waardoor wegverkeerslawaai de dominante geluidsbron vormt. Gezien de inplanting van een kinderdagverblijf, een geluidsgevoelige functie, is een beoordeling van de akoestische context essentieel.

B. Bestaande toestand

De bestaande geluidssituatie wordt in hoofdzaak bepaald door het gemotoriseerd verkeer rond het Schweitzerplein, dat fungeert als het drukste kruispunt van Sint-Agatha-Berchem. Vooral de Gentsesteenweg en de aansluitende verkeersassen genereren continue geluidsniveaus, met piekmomenten tijdens de ochtend- en avondspits.



Strategische kaart van het geluid van het wegverkeer voor de indicator Lden voor het jaar 2021 (bron: Brugis)



Legende van de strategische kaart van het geluid van het wegverkeer voor de indicator Lden voor het jaar 2021 (bron: Brugis)

Volgens de voorstudie akoestiek wordt het omgevingsgeluid ter hoogte van de straatgevels gekenmerkt door verhoogde equivalente geluidsniveaus, typisch voor een stedelijke verkeersomgeving. De huidige toestand van de site – een openluchtparking en een braakliggend grasveld – biedt weinig akoestische buffering, waardoor het verkeerslawaai ongehinderd kan doordringen tot het perceel.

Er zijn geen significante industriële geluidsbronnen in de onmiddellijke nabijheid. Trillingen afkomstig van spoor- of zware industriële infrastructuur zijn niet van toepassing. De invloed van het openbaar vervoer (tram) blijft beperkt tot kortstondige passages en veroorzaakt geen structurele trillingsproblematiek op de site.

C. Geplande toestand

Bij het ontwerp van het project werd expliciet rekening gehouden met de akoestische context van het Schweitzerplein, waar wegverkeerslawaai de dominante geluidsbron vormt. De architecturale inplanting en volumewerking zijn opgevat om een hoog akoestisch comfort te waarborgen voor de gebruikers van het kinderdagverblijf, een uitgesproken geluidsgevoelige functie.

Het gebouw is zo georganiseerd dat een afgeschermd en groen binnengebied ontstaat aan de achterzijde van het perceel. Alle buitenruimtes voor de kinderen worden rond deze binnenruimte gesitueerd, waardoor zij maximaal beschermd worden tegen verkeerslawaai en andere storende

geluiden afkomstig van het Schweitzerplein en de Gentsesteenweg. Deze opstelling wordt in de voorstudie akoestiek bevestigd als een doeltreffende maatregel om de geluidsbelasting in de gebruiksruimtes te beperken.

Geluidsgevoelige binnenruimtes bevinden zich waar mogelijk afgeschermd van de drukste verkeersassen. In die gevallen waar functies toch aan de straatzijde worden ingeplant, worden specifieke akoestische maatregelen genomen, waaronder aangepaste gevelopbouwen, performante beglazing en gecontroleerde ventilatie, conform de aanbevelingen uit de akoestische voorstudie. Hierdoor wordt gegarandeerd dat de binnenakoestische comfortcriteria voor kinderopvangvoorzieningen worden gerespecteerd.

Daarnaast worden technische installaties zorgvuldig geïntegreerd om geluidshinder voor zowel de gebruikers als de omgeving te vermijden. De technische ruimtes worden ondergebracht in de kelder en in een ommuurde, architecturaal geïntegreerde technische zone op het dak. De buitenunits worden geselecteerd en opgesteld volgens geluidsarme principes, zodat hun impact op de omgeving binnen de perken blijft. Concreet gaat het over de volgende technische installaties:

- Luchtgroep in de kelder.
- Vijf warmtepompen op het dak. De installaties zijn van het type “VIESSMAN VITOCAL 250-A PRO AWO-AC-AF 251.A40”* (4 stuks, voor climatisering), en “Mitsubishi QAHV-N560YA-HPB”*(1 stuk, voor sanitair warm water).
  De warmtepompen hebben een maximaal geluidsvermogen van Lw = 70 dB(A) en zijn akoestisch afgeschermd van de omgeving met een geluidsscherm.

Op basis van de uitgevoerde akoestische voorstudie wordt vastgesteld dat het project in overeenstemming is met de toepasselijke bepalingen van de Brusselse milieuwetgeving inzake geluid, in het bijzonder titel 8 (Geluid en trillingen). Zowel de externe geluidsimmissies als de interne akoestische prestaties van het gebouw beantwoorden aan de geldende grenswaarden en comfortcriteria voor geluidsgevoelige functies zoals kinderopvang. De berekende en geprojecteerde geluidsniveaus blijven binnen de toegelaten waarden voor dagperiodegebruik, en de voorgestelde gevel-, bouwkundige en technische maatregelen zijn afdoende om een correcte akoestische bescherming te garanderen, zonder dat bijkomende mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. De volledige akoestische studie zal mee ingediend worden als bijlage bij deze vergunningsaanvraag.

De gekozen inplanting, volumetrie en architecturale organisatie van het project, in combinatie met gerichte bouwfysische en technische ingrepen, maken het mogelijk om een hoogwaardig akoestisch comfort te realiseren binnen een complexe stedelijke context. Het project integreert zich op evenwichtige wijze in de bestaande omgeving van het Schweitzerplein en de omliggende bebouwing, waarbij zowel de interne gebruikskwaliteit als de impact op de directe omgeving zorgvuldig worden beheerst. De geplande toestand biedt aldus een akoestisch robuuste oplossing die aangepast is aan de functie, het gebruiksritme en de gevoeligheid van de beoogde gebruikers.

3.9. BODEM, GRONDWATER EN OPPERVLAKTEWATER

A. Vastgelegd geografisch gebied

Studiegebied.

B. Bestaande toestand

Reliëf van het terrein

Het terrein maakt deel uit van het licht golvende reliëf dat kenmerkend is voor de Brusselse context. Het vertoont geen uitgesproken helling; wel is er een licht niveauverschil van ongeveer 1,20 m dat

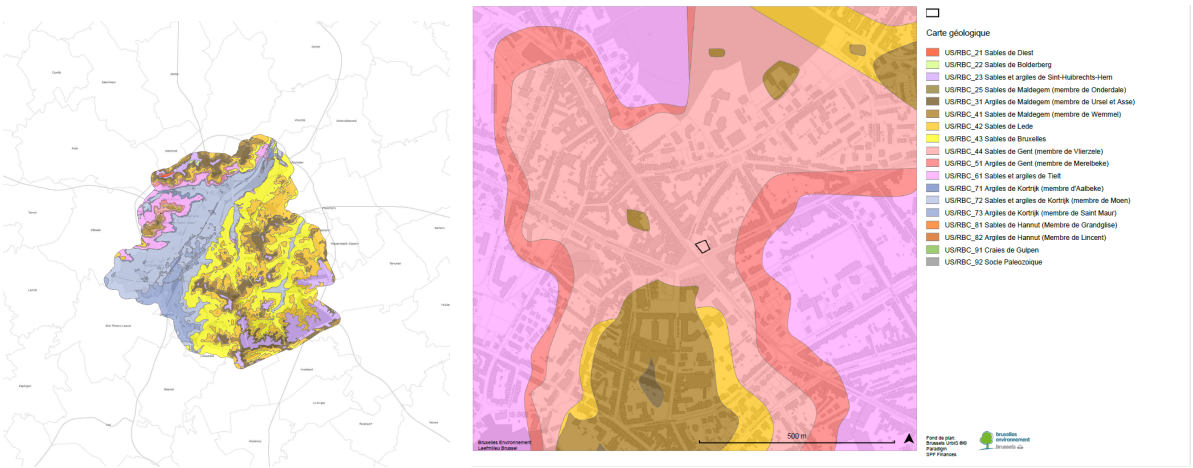
geleidelijk optreedt ter hoogte van de Josse Goffinlaan. Ook ter hoogte van het aangrenzende perceel in het noorden (087W0) is een hoogteverschil waarneembaar. Dit perceel is echter gescheiden van de site door een muur en sluit geleidelijk aan op het algemene niveau en de richting van de topografie. In het algemeen kan de site worden beschouwd als globaal vlak, zonder bijzondere beperkingen gelinkt aan de morfologie van het terrein.

Bodemtypes onder het project

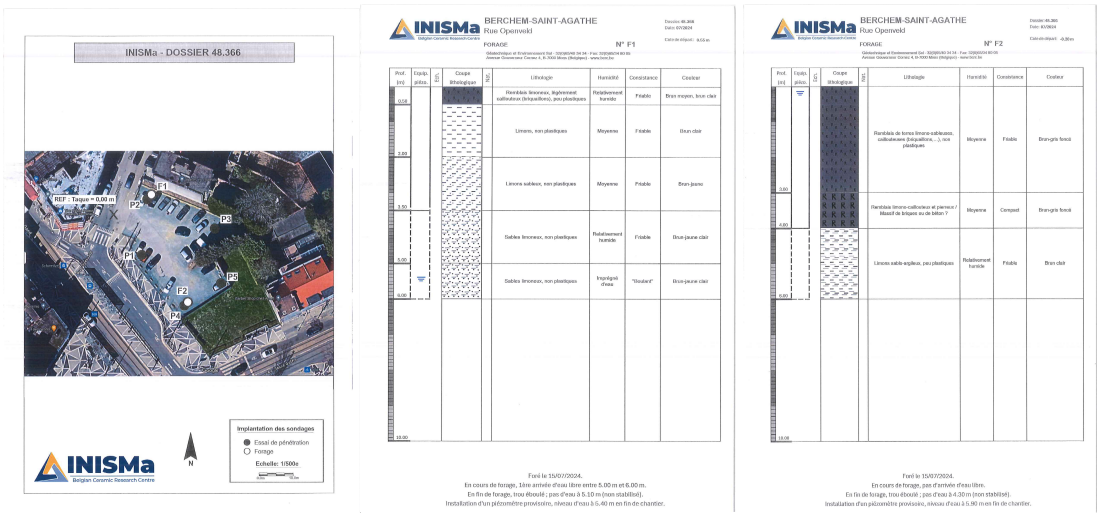
Volgens de geologische kaart (zie hieronder) bevindt het projectgebied zich voornamelijk binnen de eenheid van de Zanden van Gent (lid van Vlierzele). De sonderingen laten toe volgende bodemopbouw te onderscheiden op basis van de weerstand van de doorboorde lagen:

- Vanaf het huidige maaiveld tot een variabele diepte, van ongeveer 50-100 cm tot circa 4,00 m, komen zandige leemhoudende, steenhoudende en puinhoudende ophogingslagen voor, met variabele weerstand; deze houden waarschijnlijk verband met een vroeger gebouw dat het terrein bezette;
- Daaronder, tot ongeveer 4,00 à 6,00 m diepte, bevinden zich leemhoudende gronden met gemiddelde tot hogere weerstand;
- Daaronder, tot circa 10,00 m diepte, komen zandige lagen voor, lokaal steen- of zandsteenhoudend, met hoge tot zeer hoge weerstand; dit betreft de Zanden en Zandstenen van Lediaanse ouderdom;
- Daaronder, tot minstens 23,00 m diepte, bevinden zich zandige klei- en kleilagen, relatief compact, met een gemiddelde tot hoge weerstand; dit betreft het Paniseliaans zand-kleicomplex.

Volgens cartografische gegevens rust het Paniseliaans complex op de Zanden en kleihoudende Zanden van Ypresiaanse ouderdom op een diepte rond 23,00 m.
Verder blijkt uit de geotechnische kaarten van Brussel dat de Lediaanse Zanden en Zandstenen ondergrondse steengroeven bevatten. In het onderzochte gebied is de verspreiding hiervan onbekend en het risico op aanwezigheid kan dus niet volledig worden uitgesloten. Gezien de ligging van de grondwatertafel lijkt dit risico hier echter beperkt. Eventueel kan een bijkomend onderzoek bij de regionale archeologische diensten worden overwogen.De diepere zandlagen vertonen een hoge doorlatendheid, wat gunstig is voor de infiltratie van water. De aanwezigheid van een oppervlakkige leemlaag en ophogingslagen beperkt echter de directe infiltratie en vervult een filtrerende rol. Er werden geen sterk samendrukbare lagen vastgesteld: de aangetroffen horizonten vertonen over het algemeen een gemiddelde tot hoge weerstand, wat het risico op significante zettingen beperkt.

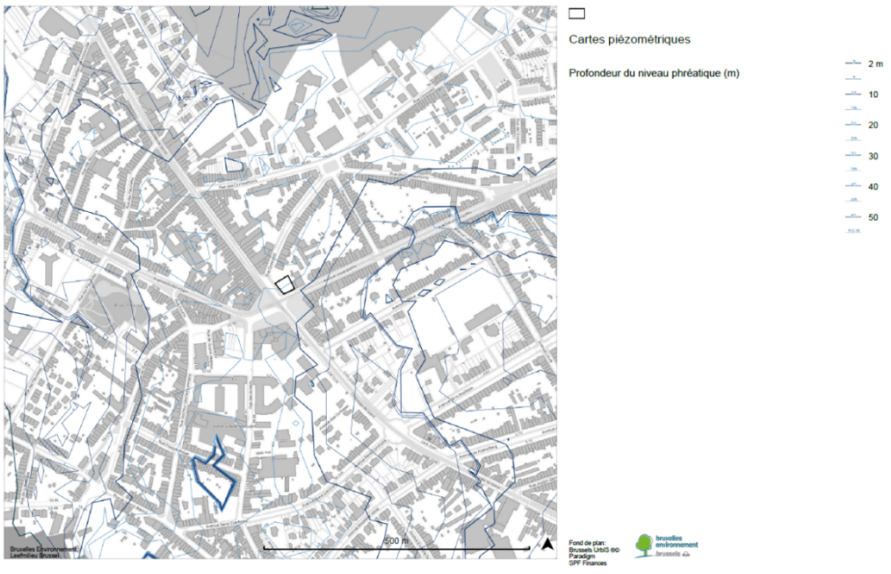


Kaart en geologische situering van het studiegebied (bron: Leefmilieu Brussel)



Conclusie van de bodemsonderingen uitgevoerd door INISma op 15/07/2024

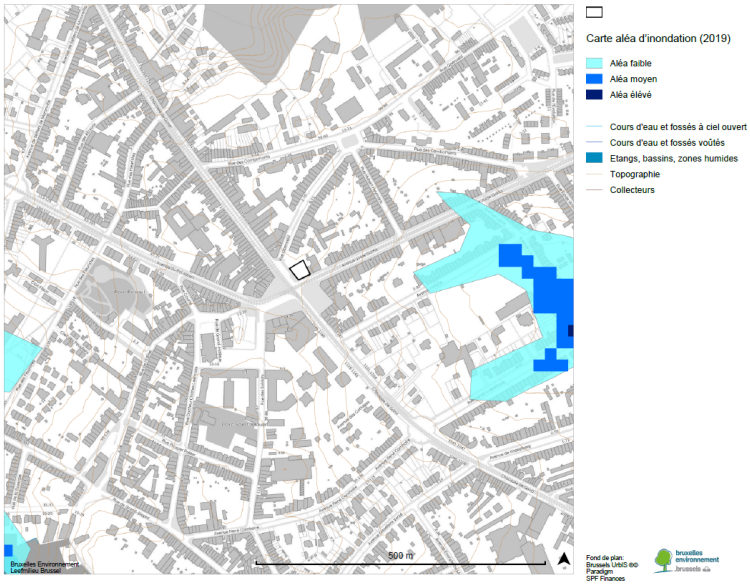
Midden juli 2024 werd het grondwaterpeil gemeten op ongeveer 5,50 m onder het huidige maaiveld. Dit peil kan variëren in functie van de klimatologische omstandigheden (neerslag, seizoenscycli). In natte jaren kan het reeds vanaf circa 4,00 m onder het maaiveld worden aangetroffen. Dit grondwater vermindert de consistentie (vastheid, stabiliteit bij uitgraving) van de aangetroffen leemhoudende gronden: deze zijn weinig vast en kunnen “vloeiend” worden aan de bodem van de bouwput. De zandlagen daarentegen zijn uitgesproken instabiel: onder het grondwaterniveau is het zeer moeilijk om uitgravingen te realiseren zonder instortende wanden of een stabiele bodem, zelfs op korte termijn.



Kaart van de diepte van de grondwatertafel (bron: Leefmilieu Brussel)

Overstromingsrisico

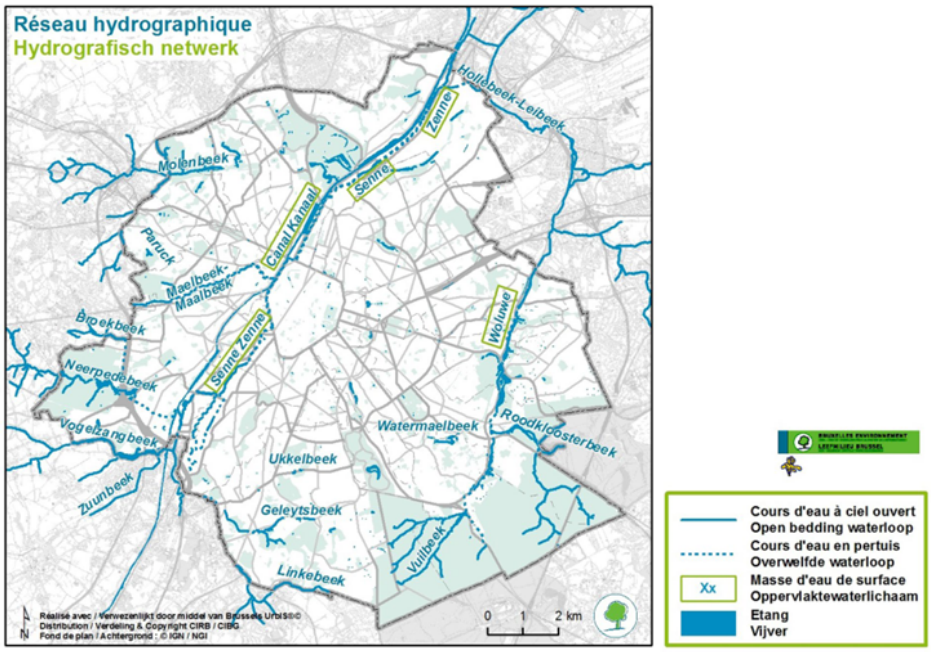
Het Schweitzerplein ligt op een waterscheidingslijn tussen twee valleien: de Molenbeek in het noorden en een zijtak ervan in het oosten. Studies in het kader van procedure SOL/00673/2012 wijzen op een grondwaterstroming naar het zuidoosten, terwijl Geodata-gegevens een omgekeerde stroming suggereren, richting noordwesten. Het studiegebied bevindt zich op een hoogte tussen 62,5 en 64,5 m, met een algemene helling van noord/noordwest naar zuidoost. Door deze ligging op een helling vertoont de site geen overstromingsrisico.



Kaart van de overstromingsgevoeligheid en -risico (bron: Leefmilieu Brussel)

Oppervlaktewater

Er loopt geen waterloop door het projectgebied. Evenmin zijn er vijvers en/of natte zones aanwezig in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied.



Hydrologisch netwerk van Brussel (bron: Leefmilieu Brussel)

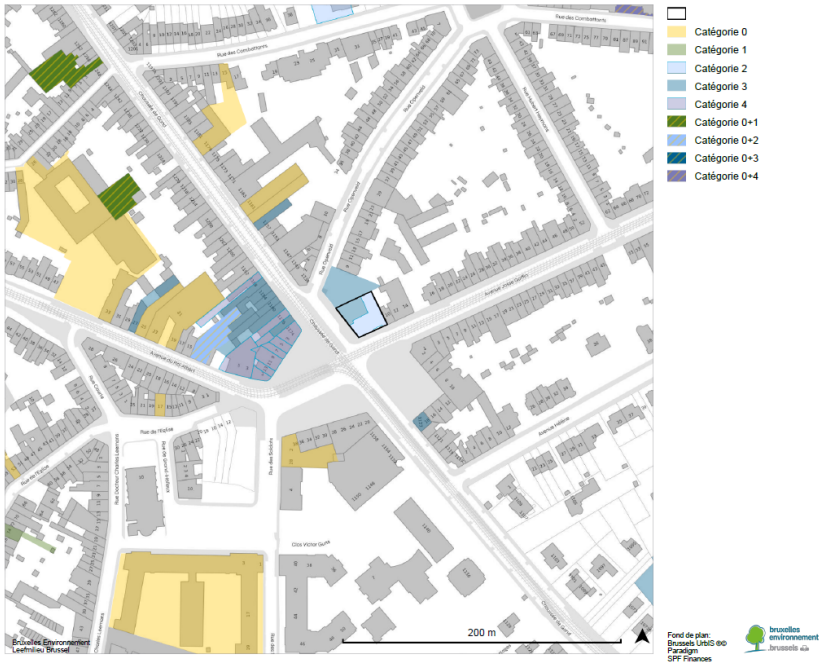
Aanwezigheid van oude installaties in de ondergrond met mogelijke verontreiniging

Er werden geen ondergrondse oude installaties geïdentificeerd die een mogelijke bron van verontreiniging vormen.

Bodemverontreiniging

Volgens het bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen gelegen aan het Dokter Schweitzerplein in Sint-Agatha-Berchem is het perceel opgenomen in categorie 2 (licht verontreinigd zonder risico) en categorie 3 (verontreinigd zonder risico). De verontreiniging betreft voornamelijk de aanwezigheid van zware metalen (lood) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen in de bodem. Een vereenvoudigde risicoanalyse concludeert dat het risico aanvaardbaar is voor residentieel gebruik. Er gelden echter gebruiksbeperkingen in de betrokken zone, waaronder het verbod op het telen van fruit en groenten in volle grond en de verplichting tot voorafgaande vergunning bij ontgraving van verontreinigde grond.

Er werden twee bodemonderzoeken uitgevoerd op de site. Deze zullen als bijlage worden meegegeven bij de vergunningsaanvraag.



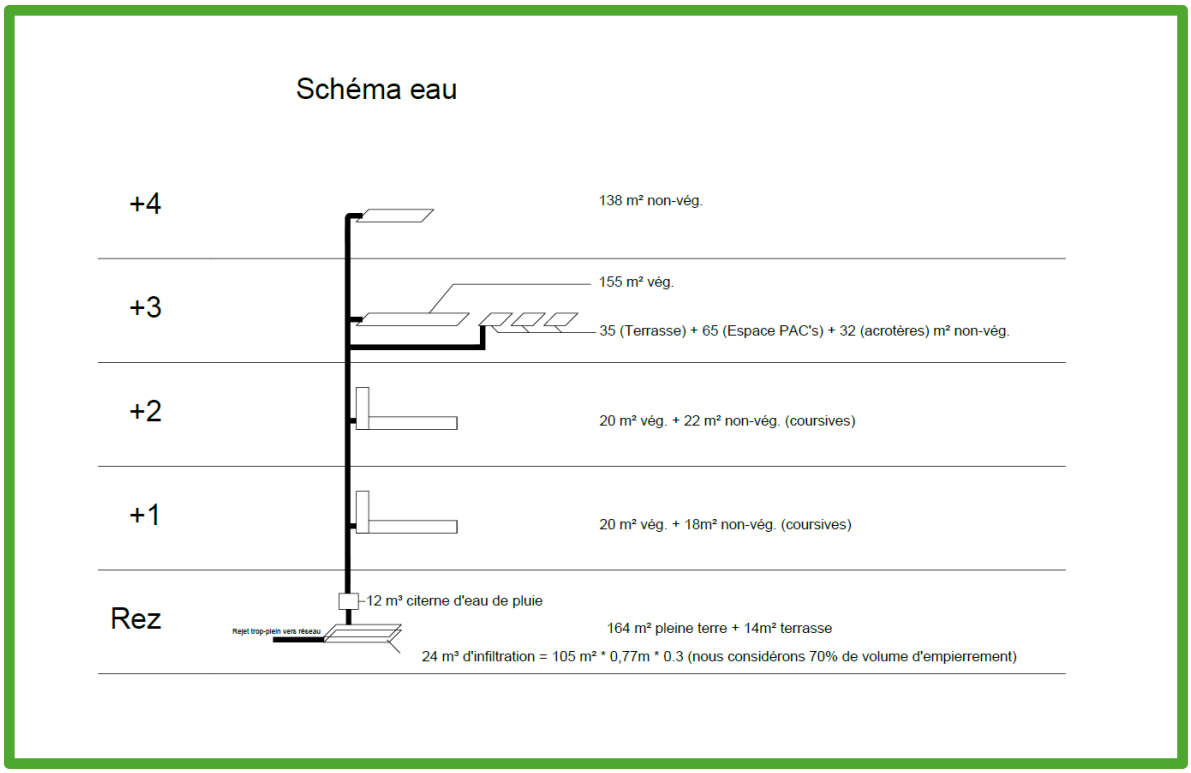
Kaart van de bodemverontreiniging (bron: Leefmilieu Brussel)

C. Geplande toestand

Het waterbeheer van het project is zodanig gedimensioneerd dat de lozing naar de riolering tot een minimum wordt beperkt, waarbij deze enkel als laatste optie wordt beschouwd. Het waterbeheer wordt intern verzekerd door de integratie van infiltratie- en buffervoorzieningen in situ, met name via groendaken en de inrichting van een tuinzone met een drainerend massief. Het project streeft er eveneens naar de verharde, niet-doorlatende oppervlakken maximaal te beperken.

Op niv +3 wordt een groendak voorzien met substraatdikte van meer dan 10cm. Op niv. +1 en niv +2 worden groendaken voorzien met substraatdikte van iets minder dan 10cm.

Wat de verharding betreft, wordt het aandeel ondoorlatende oppervlakken verminderd ten voordele van doorlatende en semi-doorlatende zones. De herinrichting, gebaseerd op diverse vegetatietypes, draagt bij tot de ontwikkeling van semi-natuurlijke habitats die een grotere biodiversiteit binnen het projectgebied bevorderen.



Schematische doorsnede van het principe van regenwaterbeheer

Risico op natuurlijke ondergrondse waterstroming

Nee. De gedeeltelijke inplanting op het perceel vormt geen belemmering voor de natuurlijke stroming van het grondwater.

3.10. AFVALWATER, REGENWATER EN LEIDINGWATER

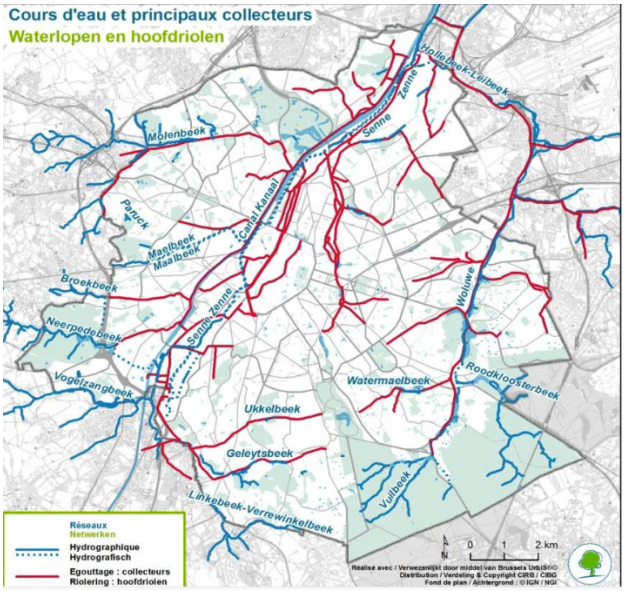
A. Vastgelegd geografisch gebied

Studiegebied.

B. Bestaande toestand

Afvalwater en regenwater

Er loopt geen rioleringscollector binnen het projectgebied, noch in de onmiddellijke nabijheid ervan.



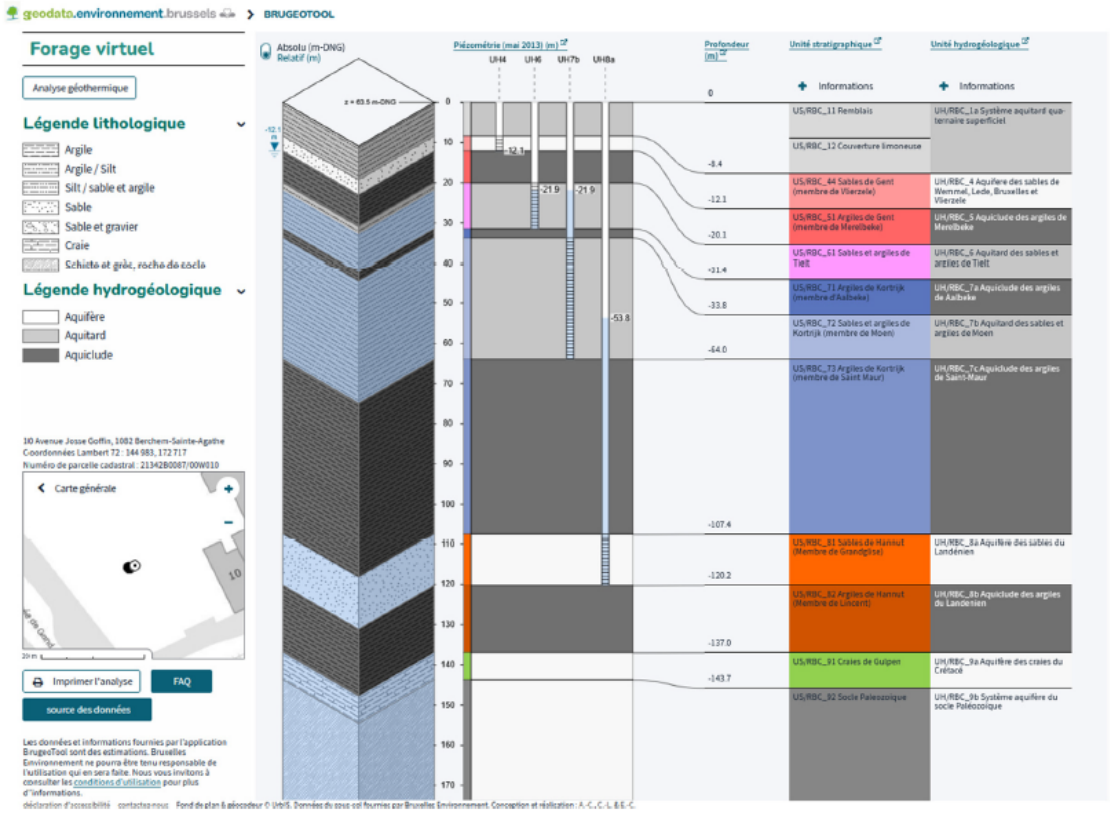
Kaart van de ligging van de rioleringscollectoren (bron: Leefmilieu Brussel)

Waterwinningen

Het projectgebied wordt niet beïnvloed door actieve waterwinningen.

Doorlatendheid en grondwater

De site is onbebouwd en begroeid met gras. Ze is a priori vrij van installaties voor het beheer van afval- en regenwater. De site vertoont a priori geen overstromingsrisico en het grondwater bevindt zich op een diepte van ongeveer 20,7 m (op basis van online verificatietools, waarvan uittreksels hieronder zijn opgenomen).



Forage virtuel – Brugeotool

Virtuele boring (bron: BrugeoTool)

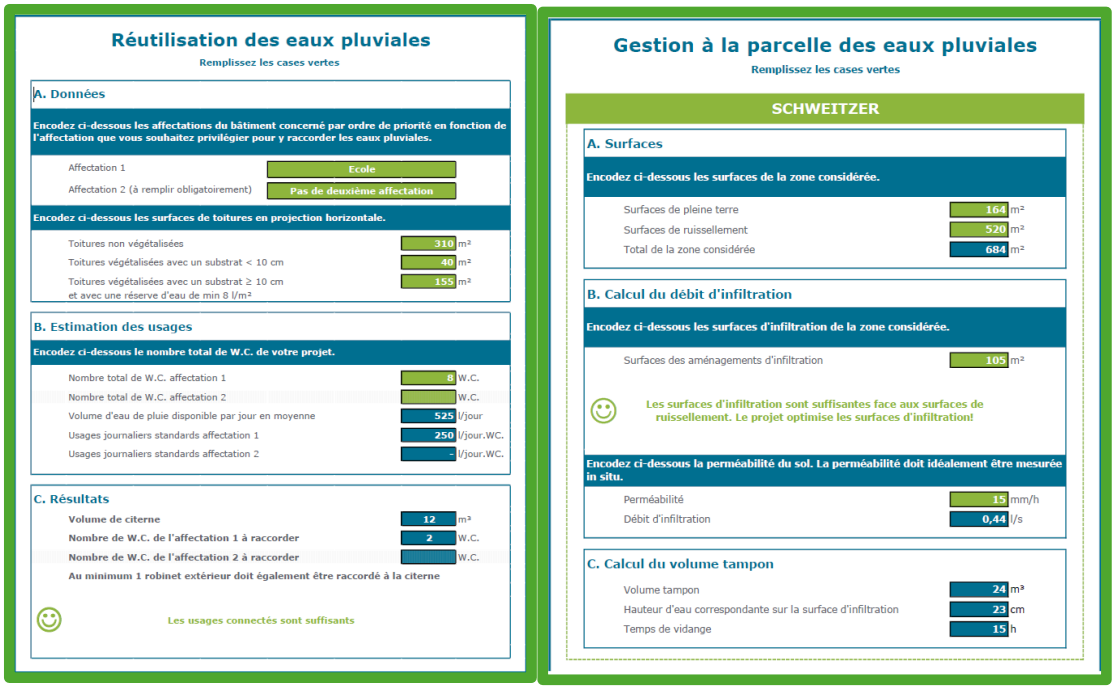
C. Geplande toestand

Het betreft een nieuwbouwproject; het terrein wordt niet volledig bebouwd en behoudt niet-verharde zones. De gemeentelijke en gewestelijke reglementeringen vereisen dat het regenwater afkomstig van verharde oppervlakken wordt beheerd. In dit stadium, en om te voldoen aan deze voorschriften en de afvoer van regenwater naar de riolering te vertragen, worden volgende maatregelen voorzien:

- een regenwaterput van 12 m³ (conform de rekentool van Leefmilieu Brussel). Dit volume is ondergronds voorzien en gedimensioneerd voor het onderhoud van de buitenruimtes en voor het voeden van de toiletten voor volwassenen;
- buffering via groendaken
- buffering en infiltratie via een drainerend massief met een buffercapaciteit van 24m³

Daarnaast worden ook directe infiltratievoorzieningen voorzien in de bovenste bodemlagen (gebruik van waterdoorlatende verhardingen, zones in volle grond met beplanting, enz.). Een bovengrondse wadi of infiltratieveld is niet aangewezen om wille van het berekende buffervolume (24m³), de beperkte oppervlakte van de tuin, en de gevoeligheid gevoeligheid van deze zone als speelruimte voor jonge kinderen, waardoor een open infiltratievoorziening vanuit veiligheidsoogpunt niet wenselijk is.

Het drainerend massief werd ingetekend als oppervlakte van 105m², met een diepte van 0,77m. Indien we rekening houden met een poriënvolume tussen de granulaten van 30% wordt voldaan aan de gevraagde 24m³ buffercapaciteit. De vorm van het drainerend is ingetekend als vrije vorm die plaats laat aan de wortelstelsels van de nieuwe bomen.



Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour y raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1	Ecole
Affectation 2 (à remplir obligatoirement)	Pas de deuxième affectation

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées	310 m²
Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm	40 m²
Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm et avec une réserve d'eau de min 8 l/m²	155 m²

B. Estimation des usages

Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1	8 W.C.
Nombre total de W.C. affectation 2	W.C.
Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne	525 l/jour
Usages journaliers standards affectation 1	250 l/jour.WC.
Usages journaliers standards affectation 2	- l/jour.WC.

C. Résultats

Volume de citerne	12 m³
Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder	2 W.C.
Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder	W.C.

Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccordé à la citerne

Les usages connectés sont suffisants

Gestion à la parcelle des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

SCHWEITZER

A. Surfaces

Encodez ci-dessous les surfaces de la zone considérée.

Surfaces de pleine terre	164 m²
Surfaces de ruissellement	520 m²
Total de la zone considérée	684 m²

B. Calcul du débit d'infiltration

Encodez ci-dessous les surfaces d'infiltration de la zone considérée.

Surfaces des aménagements d'infiltration	105 m²

Les surfaces d'infiltration sont suffisantes face aux surfaces de ruissellement. Le projet optimise les surfaces d'infiltration!

Encodez ci-dessous la perméabilité du sol. La perméabilité doit idéalement être mesurée in situ.

Perméabilité	15 mm/h
Débit d'infiltration	0,44 l/s

C. Calcul du volume tampon

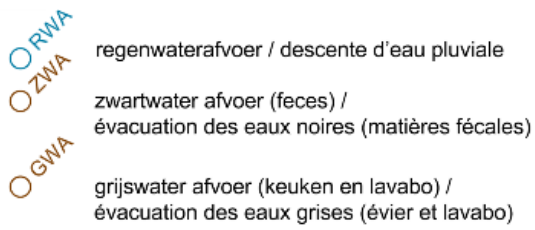
Volume tampon	24 m³
Hauteur d'eau correspondante sur la surface d'infiltration	23 cm
Temps de vidange	15 h

Rekenblad met betrekking tot het hergebruik van regenwater (bron: Leefmilieu Brussel)

Er wordt een aansluiting op de riolering voorzien om eventuele overloop bij intense regenval af te voeren. Het regenwater van de gebouwen wordt afgevoerd via een gravitair systeem. Alle leidingen zijn uitgevoerd in hogedichtheidspolyethyleen.



Plan van het waterbeheer (bron: architecten)



Legende van het waterbeheer (bron: architecten)

Voorzieningen en afvoer van afvalwater

De afvoernetwerken worden gescheiden uitgevoerd (regenwater / afvalwater) tot aan de laatste inspectieput vóór aansluiting op de openbare riolering. Elke standleiding beschikt over een afvoer die zowel fecaal water als huishoudelijk afvalwater afvoert (enkelvoudig standleidingsysteem). Elke standleiding wordt doorgetrokken tot boven het dak als primaire verluchting en op het gelijkvloers, net boven de voetbocht, wordt een secundaire verluchting voorzien om storingen in de afvoer te vermijden. Deze verticale leidingen worden geplaatst in technische kokers.

Alle leidingen zijn uitgevoerd in hogedichtheidspolyethyleen. Over een hoogte van twee meter boven de voetbochten worden de standleidingen akoestisch geïsoleerd. Een nieuwe aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt voorzien aan de zijde van de Josse Goffinlaan.

Waterverdeling en -verbruik

Op basis van de beschikbare facturen van andere kinderdagverblijven varieert het waterverbruik sterk afhankelijk van de kenmerken van het gebouw en het gebruik (aanwezigheid van een keuken, schoonmaakpraktijken, sanitaire installaties, enz.). Het is daarom in dit stadium niet mogelijk een betrouwbare gemiddelde waterconsumptie per kind te bepalen.

Wel kan worden vastgesteld dat het om een nieuwbouwproject gaat. De site zal per entiteit (crèche en handelsruimte) uitgerust worden met een VIVAQUA-watermeter. De meter van de crèche wordt geplaatst in een specifiek technisch lokaal in de kelder, aan de straatzijde. De meter van de handelsruimte wordt in het handelsgedeelte zelf geplaatst. Volgens VIVAQUA bedraagt de beschikbare statische druk in de straat 5,4 bar, wat voldoende zou moeten zijn voor een klassieke brandbeveiligingsinstallatie.

Koeltorens

Het project voorziet geen installatie van koeltorens. Bijgevolg wordt er geen waterverbruik gegenereerd door dergelijke installaties.

Verdeling en gebruik van regenwater

Het wordt voorgesteld om het opgevangen regenwater te gebruiken via dubbele dienstkranen voor het onderhoud van de buitenruimtes en, indien de beschikbare hoeveelheid water dit toelaat en relevant blijkt, voor het spoelen van de toiletten voor volwassenen.Voor het hergebruik van regenwater zijn (naast de regenwaterputten voorzien in het ruwbouwpakket) volgende elementen nodig: een hydrofoorgroep met drukvat in de nabijheid van de regenwaterput, filterbatterijen (tweejaarlijks onderhoud vereist) en distributieleidingen in synthetisch materiaal (gezien de lichte zuurtegraad van het opgevangen water). Een omschakeling naar leidingwater is voorzien wanneer de regenwaterput leeg is.

Overeenkomstig de regelgeving van de ONE met betrekking tot kinderopvangvoorzieningen is het gebruik van regenwater niet toegestaan in ruimtes en voorzieningen bestemd voor kinderen. Alle waterpunten toegankelijk voor kinderen (lavabo's, keukens, activiteitenruimtes, reiniging van contactoppervlakken) worden daarom uitsluitend gevoed met leidingwater.

3.11. FAUNA EN FLORA

A. Vastgelegd geografisch gebied

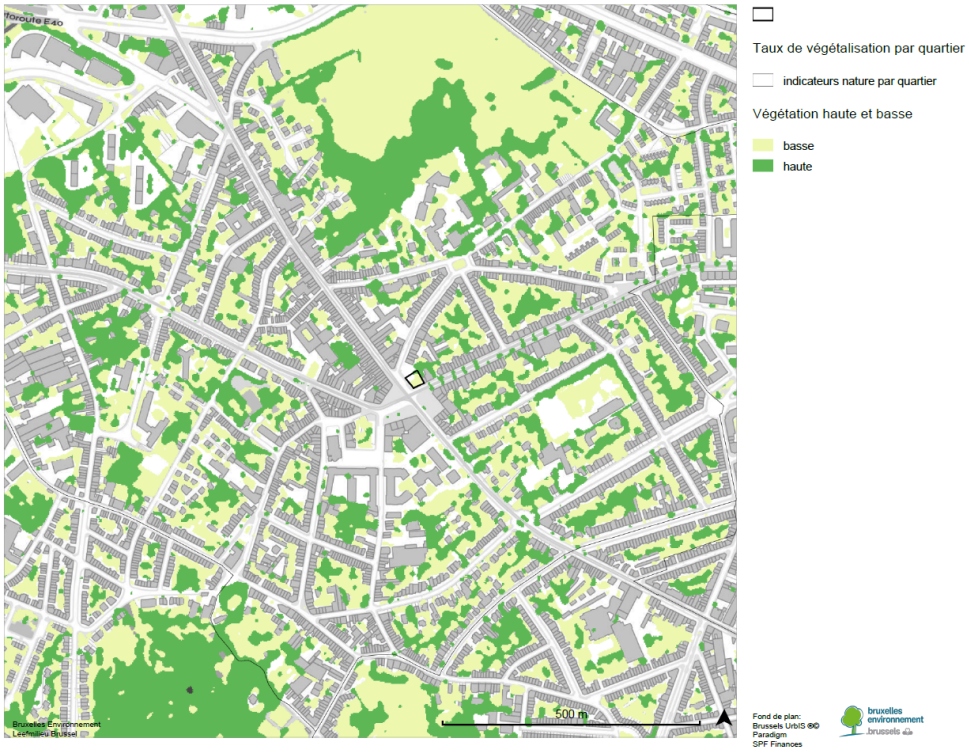
Studiegebied.

B. Bestaande toestand

Groene ruimten en vegetatie

Op het vlak van de groene ruimten presenteert de site zich momenteel als een onbebouwd terrein, gekenmerkt door spontane vegetatie die voornamelijk bestaat uit lage en middelhoge vegetatiestraten. De vegetatiebedekking bestaat hoofdzakelijk uit gras en kruidachtige planten, met achteraan op het perceel een zone met middelhoge vegetatie die een dichtere zoom vormt.

Volgens de dataset "Vegetatie 2021", gepubliceerd door Leefmilieu Brussel, bedraagt de gemiddelde vegetatiegraad in de wijk 43%, waarvan 18% bestaat uit hoge vegetatie.



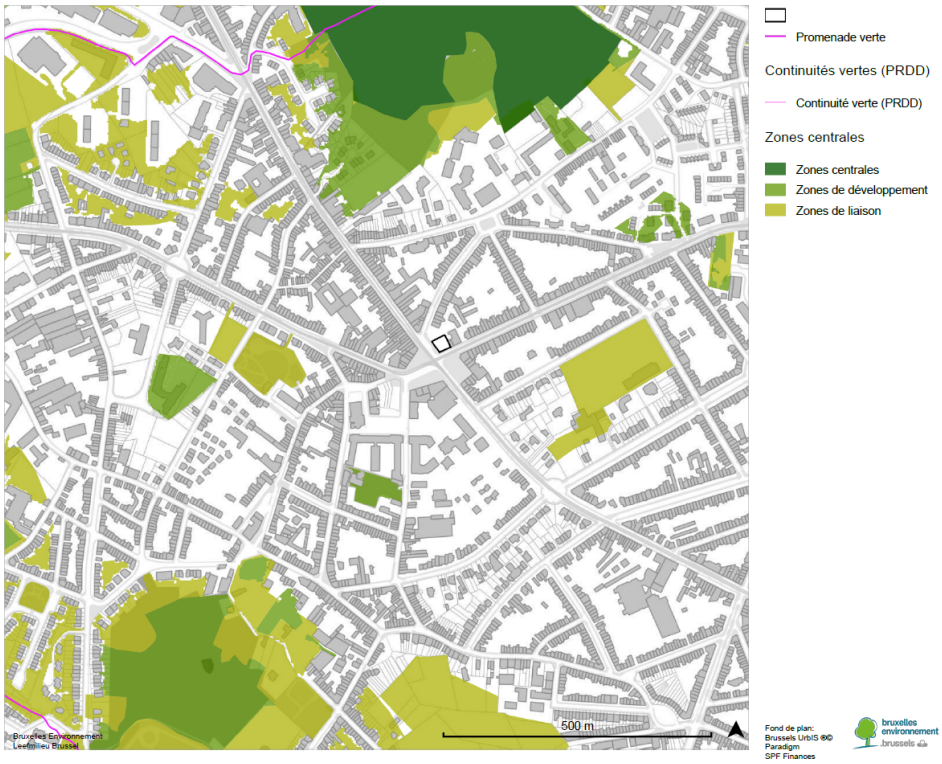
Vegetatiekaart (bron: Leefmilieu Brussel)

Ecologisch netwerk

Binnen de onmiddellijke perimeter van het perceel zijn geen elementen van het Brusselse ecologische netwerk aanwezig.

Op een ruimere schaal (straal van ongeveer 500 m) zijn echter verschillende natuurlijke en semi-natuurlijke entiteiten aanwezig. Zo kan onder meer het Wilderbos worden genoemd, aangeduid als ontwikkelingszone binnen het ecologisch netwerk, evenals de Zavelenberg, die als kerngebied is geclassificeerd.

Andere nabijgelegen groene ruimten, zoals het Pirsoulpark en verschillende tuinen, kunnen worden beschouwd als potentiële verbindingszones die lokaal bijdragen aan de ecologische continuïteit.



Brussels ecologisch netwerk (bron: Leefmilieu Brussel)

Biologische waarde

Het perceel en de directe omgeving worden volgens de regionale cartografie aangeduid als zones met een matige biologische waarde (categorie D). Deze categorie omvat doorgaans middelgrote vegetatiezones, grote open ruimten met beperkte vegetatie, of een netwerk van kleinere groene ruimten die onderling relatief goed verbonden zijn.

Elementen met een hogere biologische waarde, zoals het Wilderbos en de Zavelenberg, bevinden zich in de nabijheid van de site, binnen een straal van ongeveer 500 meter.

C. Geplande toestand

Het project plaatst vegetatie centraal in de stedelijke compositie, waarbij de tuin wordt opgevat als een structurerende ruimte met een hoge ecologische en landschappelijke waarde. Als centrale component van het ruimtelijk ontwerp draagt deze bij aan de versterking van de biologische kwaliteit van de site en aan een betere integratie in het omliggende stedelijke weefsel.

Vegetatie fungeert als een genererend element binnen het project. Ze organiseert de buitenruimten, bevordert de infiltratie van regenwater en draagt bij aan de regulering van het microklimaat door het creëren van schaduwzones en het beperken van het hitte-eilandeffect. Het landschappelijk ontwerp

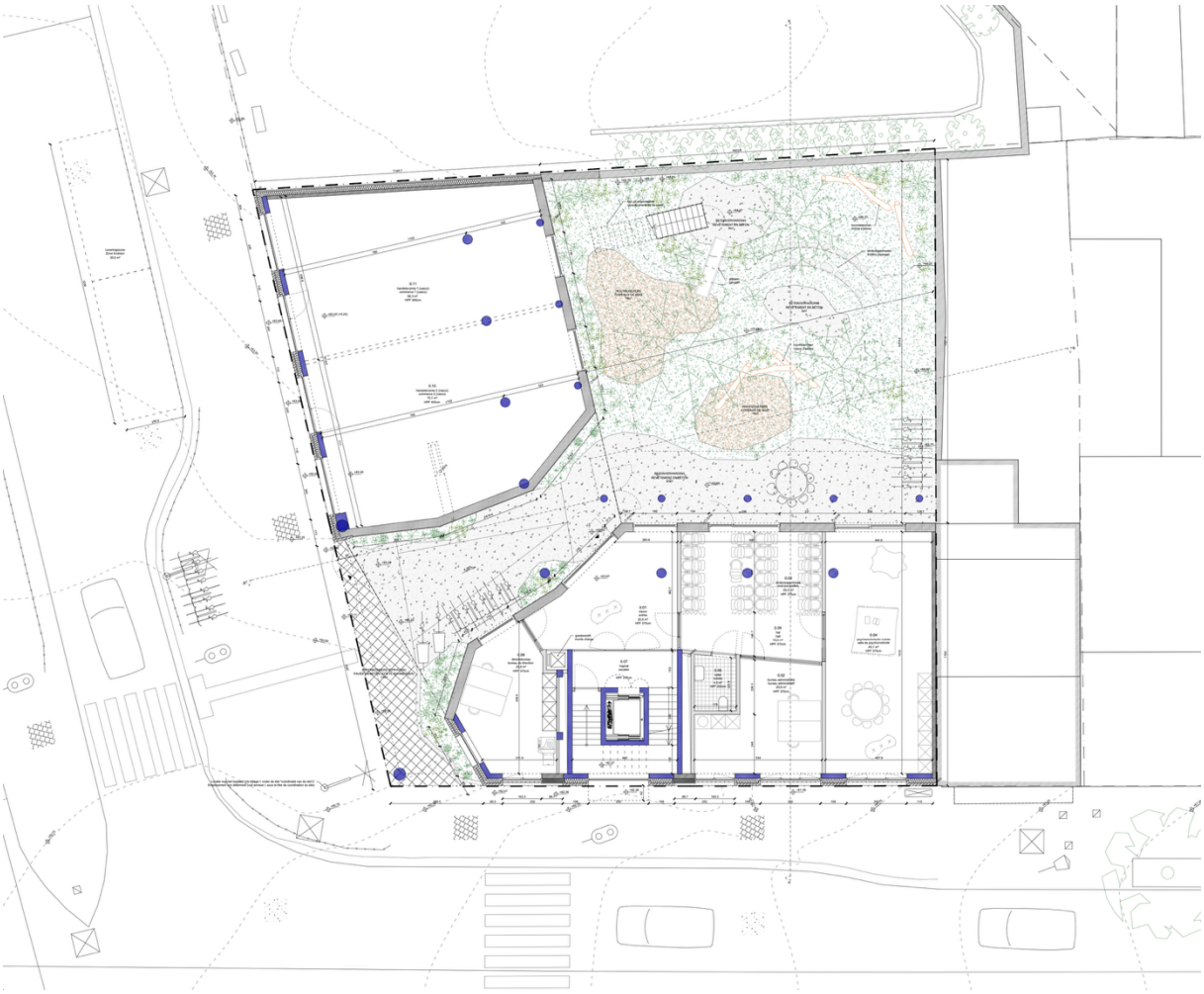
strekt zich uit naar de publieke ruimte en zorgt voor een groene continuïteit richting het aangrenzende plein. Deze geleidelijke overgang versterkt de lokale ecologische verbindingen en verbetert tegelijk de visuele en omgevingskwaliteit.

Het project omvat ook een groendak, waardoor de totale groene oppervlakte van de site aanzienlijk wordt vergroot en de ecologische functies worden versterkt (waterretentie, habitat voor kleine fauna en bestuivende insecten).

Binnen deze logica beperkt het landschapsproject zich niet tot het behoud van de bestaande toestand, maar streeft het naar een kwalitatieve verbetering door de diversificatie van vegetatiestraten en de integratie van biodiversiteitsbevorderende ingrepen.

Het project omvat onder meer :

- Aanplanting van diverse bomen en struiken om de kruidlaag, struiklaag en boomlaag te structureren;
- Verhoging van de doorlatende oppervlakken en maximale beperking van ondoorlatende verhardingen;
- Integratie van elementen die de aanwezigheid van kleine fauna bevorderen (schuilzones, dichte beplanting, groene verbindingen).



Integratie van elementen die de aanwezigheid van kleine fauna bevorderen (schuilzones, dichte beplanting, groene verbindingen). (bron: architecten)

Keuze van soorten

Het project situeert zich in de specifieke context van een kinderdagverblijf. De keuze van de beplanting geeft prioriteit aan niet-toxische, niet-allergene soorten die geschikt zijn voor jonge kinderen. Veiligheid en robuustheid van de vegetatie vormen hierbij essentiële criteria.

Daarnaast wordt gekozen voor lokale soorten of soorten die aangepast zijn aan de Brusselse ecologische context, om biodiversiteit te bevorderen en de veerkracht van de beplanting ten aanzien van huidige en toekomstige klimaatomstandigheden te vergroten.

De geselecteerde soorten (zie hieronder) werden gekozen op basis van:

- Hun ecologische waarde (nectarrijke bloei, bessenproductie, schuilmogelijkheden voor vogels);
- Hun geschiktheid voor de bodem- en stedelijke omstandigheden van de site;
- Hun gecontroleerde ontwikkeling op volwassen leeftijd.



Ecologie, biodiversiteit en een speelse dimensie kunnen worden gecombineerd om een omgeving te creëren die zowel leuk als leerrijk is voor iedereen. (Bron (van rechts naar links): Crèche Achter De Maan – Suginami House – Wohnsiedlung Entlisberg – King's Lynn.)

Evolutie en onderhoud

De beplanting is ontworpen om zich geleidelijk te ontwikkelen tot een gediversifieerd vegetatiesysteem opgebouwd uit verschillende lagen. Deze evolutie zal bijdragen aan de creatie van schaduwrijke zones en aan een duurzame versterking van de ecologische functies van de site.

Het landschapsbeheer is afgestemd op het dagelijks functioneren van een schoolomgeving. Door te kiezen voor robuuste, lokaal aangepaste soorten met een beheersbare groei worden zware onderhoudsinterventies beperkt. Het onderhoud zal voornamelijk bestaan uit regelmatige opvolging, lichte snoei en beperkte irrigatie tijdens de inwortelingsfase.

Binnen de context van een kinderdagverblijf wordt de groene omgeving opgevat als een pedagogisch hulpmiddel en een veilige leefomgeving. Biodiversiteit wordt hier beschouwd als een educatieve meerwaarde en niet als een beheersprobleem.

Om de ontwikkeling van ongewenste of invasieve soorten te voorkomen, wordt ingezet op een dichte en gestructureerde bodembedekking met diverse beplanting, waardoor opportunistische soorten minder kans krijgen. Er worden geen soorten gebruikt die voorkomen op de regionale lijsten van invasieve soorten.

Na realisatie van het project zal een onderhoudsplan worden opgesteld om de beplanting op te volgen en snel in te grijpen bij de aanwezigheid van ongewenste soorten.

Matrixplanten	Structuurplanten	Seizoensplanten	Strooiplanten
Ajuga reptans	Althaea officinalis	Achillea ptarmica	Alcea rosea
Fragaria vesca	Angelica archangelica	Allium sphaerocephalon	Angelica sylvestris
Glechoma hederacea	Anthoxanthum odoratum	Asparagus officinalis	Arctium lappa
Helianthemum nummularium	Crambe maritima	Astrantia major	Carum carvi
Hieracium aurantiacum	Echinops sphaerocephalus	Calamintha nepeta	Digitalis grandiflora
Lamium album	Eupatorium cannabinum	Campanula persicifolia	Digitalis lutea
Potentilla erecta	Filipendula ulmaria	Cardamine pratensis	Digitalis purpurea
Prunella vulgaris	Verbena bonariensis	Centaurea jacea	Dipsacus pilosus
Ranunculus ficaria		Centranthus ruber	Dipsacus sativus
Stellaria holostea		Colchicum autumnale	Euphorbia lathyris
Thymus pulegioides		Crocus tommasinianus	Geranium robertianum
		Erysimum cheiri	Malva sylvestris
		Geranium pratense	Melilotus albus
		Inula helenium	Melilotus officinalis
		Lysimachia vulgaris	Tragopogon pratensis
		Malva moschata	
		Mentha arvensis	
		Persicaria bistorta	
		Petasites hybridus	
		Polygonatum odoratum	
		Primula elatior	
		Salvia pratensis	
		Saxifraga granulata	
		Sedum telephium	
		Solidago virgaurea	
		Stachys officinalis	
		Teucrium scorodonia	
		Tussilago farfara	
		Veronica austriaca	

Lijst van plantensoorten



Sfeerbeeld van de tuin, schets uit een eerdere projectfase (bron: architecten)

3.12. DE MENS

A. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied omvat de projectsite aan het Schweitzerplein en de onmiddellijke omgeving, met inbegrip van de Gentsesteenweg, de Josse Goffinlaan en de Openveldstraat. Dit gebied vormt een belangrijk stedelijk knooppunt binnen de gemeente Sint-Agatha-Berchem en wordt gekenmerkt door een intens gebruik van de openbare ruimte, zowel door bewoners als door bezoekers en pendelaars.

B. Bestaande toestand

De projectsite situeert zich binnen een stedelijk woonweefsel met een sterk gemengde bevolkingssamenstelling. De wijk heeft een uitgesproken multicultureel karakter, wat zichtbaar is in het straatbeeld, het aanbod aan buurtwinkels, handelszaken, cafés en eetgelegenheden, en het dagelijkse gebruik van de publieke ruimte. Het Schweitzerplein fungeert hierbij als een belangrijk ontmoetings- en doorgangspunt voor verschillende gebruikersgroepen.

De site zelf is momenteel braakliggend en onderbenut. De combinatie van een openluchtparking en een omheinde, ontoegankelijke graszone resulteert in een weinig leesbare en fragmentarische stedelijke situatie. Dit draagt bij tot een rommelige indruk op stedenbouwkundig vlak en kan, zeker buiten de piekuren, aanleiding geven tot een gevoel van onveiligheid of gebrek aan sociale controle.

Het Schweitzerplein en zijn directe omgeving kennen een hoge dynamiek en intensiteit, zowel door het verkeer als door de aanwezige handels- en buurtactiviteiten. De combinatie van verkeersdrukte,

verblijfsfuncties en een onduidelijke ruimtelijke afbakening zorgt vandaag voor een complexe en soms conflicterende gebruikssituatie voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer.

C. Geplande toestand

De geplande ontwikkeling beoogt een duidelijke verbetering van zowel de objectieve als de subjectieve veiligheid en het algemene welzijn van de gebruikers en omwonenden. Het ontwerp combineert een kinderdagverblijf en een handelsruimte op het gelijkvloers, waarbij beide functies volledig onafhankelijk functioneren, met gescheiden toegangen en gebruiksstromen. Deze scheiding vermindert conflictrisico's tussen verschillende gebruikersgroepen en verhoogt het gevoel van veiligheid.

Toegangscontrole en objectieve veiligheid vormen een essentieel onderdeel van het project, in het bijzonder voor het kinderdagverblijf. De toegang is opgevat als een duidelijke en gecontroleerde sequentie: een eerste poort met bel- en toegangscontrole, gevolgd door een overdekte passage, en vervolgens een tweede toegangscontrole aan de inkomdeur van het kinderdagverblijf zelf. Deze opbouw laat toe om bezoekersstromen te beheersen en ongeoorloofde toegang te vermijden, volledig conform de functionele en veiligheidsvereisten voor kinderopvangvoorzieningen.

De subjectieve veiligheid wordt versterkt door de architecturale uitwerking van een actieve, leesbare plint en een heldere relatie met de openbare ruimte. De lichte terugligging van de toegang op de hoek creëert een overdekt maar goed zichtbaar stukje publieke ruimte, waardoor de doorgang ruimer en overzichtelijker wordt zonder diepe nissen of verborgen plekken. In combinatie met een zorgvuldige verlichting, duurzame materialen en een duidelijke landschappelijke inrichting draagt dit bij tot een aangename en veilige beleving, zowel overdag als 's avonds.

De configuratie van de site en het gebouw is zodanig opgevat dat agressie- of conflictrisico's tot een minimum worden beperkt. Door duidelijke circulatie, goed afleesbare functies en het vermijden van onbestemde restzones wordt sociale controle gestimuleerd. De kruisingen tussen voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer worden overzichtelijk gehouden, in samenhang met de maatregelen beschreven in het hoofdstuk mobiliteit, waardoor conflictrisico's aan de toegangen en in de onmiddellijke omgeving beperkt blijven.

Wat betreft brandveiligheid wordt het project ontworpen conform de geldende regelgeving, met een duidelijke compartimentering, veilige evacuatieroutes en aangepaste branddetectie- en beveiligingssystemen. Er zijn geen installaties of processen voorzien die een verhoogd risico op ontploffing inhouden. Het stockbeheer van gevaarlijke producten is niet van toepassing, aangezien het kinderdagverblijf en de handelsruimte geen gevaarlijke stoffen opslaan, behoudens beperkte hoeveelheden huishoudelijke onderhoudsproducten die volgens de geldende normen worden beheerd.

Bij de materiaalkeuze wordt expliciet rekening gehouden met de gezondheid van de gebruikers. Er wordt ingezet op duurzame, onderhoudsvriendelijke en emissiearme materialen. Deze aanpak draagt bij tot een gezonde binnenluchtkwaliteit, wat bijzonder belangrijk is voor jonge kinderen en personeel dat langdurig in het gebouw verblijft.

De handelsruimte is goed toegankelijk, overzichtelijk en flexibel in te richten, met aandacht voor veilige circulatie, voldoende verlichting en hygiënische afwerkingen. De uiteindelijke invulling zal moeten beantwoorden aan de geldende regelgeving inzake consumentenbescherming, gezondheid en veiligheid, waarbij de gemeente instaat voor de selectie van kwalitatieve, duurzame en lokaal verankerde initiatieven.

In samenhang met de maatregelen beschreven in de hoofdstukken luchtkwaliteit, geluid en trillingen en mobiliteit resulteert de geplande toestand in een veilige, gezonde en sociaal robuuste stedelijke omgeving, die zowel het dagelijks gebruik van het Schweitzerplein als de leefkwaliteit in de wijk op een positieve manier ondersteunt.

3.13. AFVAL

A. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied omvat de projectsite aan het Schweitzerplein en haar onmiddellijke omgeving, waar de inzameling en verwerking van afval gebeurt volgens de geldende gemeentelijke en gewestelijke voorschriften.

B. Bestaande toestand

De projectsite is momenteel onbebouwd en kent geen structurele functie. Er is bijgevolg geen georganiseerde afvalproductie of afvalbeheer aanwezig die relevant is voor de analyse.

C. Geplande toestand

In de geplande toestand wordt het afvalbeheer integraal meegenomen in de functionele organisatie van het gebouw, met bijzondere aandacht voor gebruiksgemak, hygiëne en veiligheid. Voor het kinderdagverblijf wordt een specifiek afvallokaal voorzien in het verzonken verdiep, dat rechtstreeks aansluit op de andere personeelsruimtes. Deze ligging laat toe om afvalstromen op een discrete en gecontroleerde manier te organiseren, zonder hinder voor de dagelijkse werking van de kinderopvang of de circulatie van ouders en kinderen.

Het afvallokaal is goed bereikbaar voor het personeel en staat in directe verbinding met de personeelsinkom (Josse Goffinlaan). Hierdoor kan het afval eenvoudig en efficiënt naar buiten worden gebracht voor inzameling, zonder kruising met publieke circulatiezones. Dit draagt bij tot een ordelijke en veilige werking en beperkt de impact op de gebruikers en de omgeving.

De personeelsruimtes op de hogere verdiepingen, waaronder de keuken en ondersteunende functies op het derde verdiep, staan in rechtstreeks verticaal contact met de ruimtes in het verzonken verdiep. Deze verbinding gebeurt via zowel een personenlift, geschikt voor het transport van grotere elementen, als via een goederenlift voor kleinere en frequente afvalstromen. Deze dubbele ontsluiting garandeert een vlotte interne logistiek voor het personeel, ook op momenten dat de liften intensief gebruikt worden door ouders en bezoekers.

Het afvalbeheer is afgestemd op een gescheiden inzameling van de verschillende afvalfracties, conform de geldende regelgeving. Er worden geen gevaarlijke of bijzondere afvalstromen verwacht. Door de duidelijke organisatie van de afvalruimtes en circulaties wordt de impact van het afvalbeheer op de leefkwaliteit, hygiëne en veiligheid tot een minimum beperkt.

Concreet worden de volgende afvalstromen verwacht op weekbasis voor het kinderdagverblijf:

- 3 PMD-containers
- 3 kartonnen containers
- 4 restafvalcontainers
- 2 oranje containers (organisch afval)
- Glas, inktcartridges en batterijen worden niet in grote hoeveelheden gebruikt en slechts sporadisch afgevoerd.

Wat betreft het afvalbeheer in de publieke ruimte, beschikt het Schweitzerplein over voldoende openbare vuilnisbakken. De dichtstbijzijnde glasbollen bevinden zich op het Koning Boudewijnplein. Deze bestaande voorzieningen volstaan om het occasionele afval van bezoekers en passanten op te vangen en beperken de nood aan bijkomende infrastructuur in het kader van het project.

3.14. INTERACTIES TUSSEN DEZE GEBIEDEN

De verschillende thematische domeinen die in hoofdstuk 3 werden onderzocht, vertonen onderlinge interacties die bepalend zijn voor de globale milieueffecten van het project. Het ontwerp is opgevat als een samenhangend geheel, waarbij stedenbouwkundige, sociale, functionele en technische keuzes elkaar wederzijds versterken en bijdragen aan de kwaliteit van het project en zijn omgeving.

De stedenbouwkundige inplanting en architecturale organisatie hebben een directe invloed op het akoestisch en thermisch comfort, de luchtkwaliteit en de beleving van de publieke ruimte. Door het gebouw zorgvuldig in te passen binnen de bestaande bouwlijnen en een duidelijke volumetrie te hanteren, wordt het stedelijk weefsel rond het Schweitzerplein hersteld en geactiveerd. Het beschutte binnengebied fungeert als een rustige en veilige buitenruimte voor de gebruikers, terwijl het tegelijk bijdraagt aan een gunstig microklimaat en een betere afscherming ten opzichte van verkeersgebonden hinder.

De functionele mix van kinderopvang en handelsruimte beïnvloedt zowel het sociaal-economisch vlak als de menselijke schaal van het project. De handelsfunctie op het gelijkvloers versterkt het bestaande commerciële lint en verhoogt de levendigheid en sociale controle in de publieke ruimte, terwijl de kinderopvang een duidelijke maatschappelijke meerwaarde biedt op wijk- en gemeentelijk niveau. De heldere scheiding tussen de verschillende functies en gebruikersstromen voorkomt conflicten en verhoogt de leesbaarheid, veiligheid en gebruikskwaliteit van het geheel.

De technische en energetische keuzes dragen bij tot een gezond binnenmilieu en beperken de impact op de omgeving. De performante gebouwschil, de gecontroleerde ventilatie en de doordachte inplanting van technische installaties zorgen ervoor dat geluidshinder, energieverbruik en emissies onder controle blijven. Deze keuzes hebben een positieve wisselwerking met het comfort van de gebruikers en de duurzaamheid van het project op lange termijn.

Ook het afvalbeheer is functioneel geïntegreerd in de gebouworganisatie, waardoor hinder voor de publieke ruimte en kruisingen met andere functies worden vermeden. Dit draagt bij tot een ordelijke, veilige en hygiënische werking van het gebouw en zijn omgeving.

In zijn geheel genereert het project een positieve interactie tussen de verschillende milieudomeinen, waarbij de ontwerpkeuzes bijdragen aan een verhoogde leefkwaliteit, een beter gebruik van de ruimte en een versterking van de buurtstructuur. Het project sluit aan bij de bredere ambities van het Duurzaam Wijkcontract, door in te zetten op stedelijke inbreiding, de activering van de publieke ruimte, de versterking van collectieve voorzieningen en de ontwikkeling van een inclusieve en leefbare wijk rond het Schweitzerplein.

HOOFDSTUK 4: WERFANALYSE PER GEBIED

Dit hoofdstuk behandelt de tijdelijke milieueffecten die kunnen optreden tijdens de uitvoeringsfase van het project. De analyse heeft betrekking op de organisatie van de werf, de aard van de werkzaamheden en hun mogelijke impact op de onmiddellijke omgeving. De werffase is per definitie tijdelijk en omkeerbaar; de beoordeling focust daarom op de mate waarin hinder kan worden beperkt door een aangepaste werforganisatie en standaardbeheersmaatregelen.

Gezien de ligging van het project in een dense stedelijke context, wordt bijzondere aandacht besteed aan de interactie tussen de werf en de omliggende publieke ruimte, bewoners, gebruikers en handelsactiviteiten.

A. Stedenbouw

Tijdens de werffase zal het project tijdelijk zichtbaar zijn in het straatbeeld door de aanwezigheid van werfafsluitingen, kranen en tijdelijke constructies. Deze impact blijft beperkt in tijd en ruimte. De werfinrichting wordt ordelijk georganiseerd, met duidelijke afbakeningen en verzorgde afsluitingen, zodat de leesbaarheid van het Schweitzerplein en de omliggende straten behouden blijft.

De werfinstallaties (werfketen, opslag en logistieke zones) worden voorzien op het naastliggende onbebouwde perceel, dat momenteel informeel als parkeerterrein wordt gebruikt. Dit laat toe om het eigenlijke bouwperceel maximaal vrij te houden en vermijdt een overbelasting van het openbaar domein. De gemeente heeft haar akkoord gegeven voor deze tijdelijke inrichting.



Aanduiding van de zone voor de werfinstallatie (bron: architecten)

B. Erfgoed

De projectsite bevindt zich niet binnen een beschermde erfgoedzone. Tijdens de werffase worden geen rechtstreekse ingrepen uitgevoerd aan beschermde of geïnventariseerde goederen. De tijdelijke werfactiviteiten hebben geen blijvende impact op het erfgoed in de omgeving. Trillingen en andere mogelijke indirecte effecten blijven beperkt tot wat eigen is aan een klassieke stedelijke werf en worden niet geacht schade te veroorzaken aan omliggende gebouwen.

C. Sociaal en economisch vlak

De werffase kan tijdelijk hinder veroorzaken voor omwonenden, buurtbewoners en lokale handelszaken, voornamelijk door werfverkeer, geluid en visuele impact. Deze hinder blijft echter beperkt in duur en intensiteit.

De bereikbaarheid van bestaande handelszaken en voorzieningen rond het Schweitzerplein blijft gewaarborgd. Door een duidelijke werforganisatie en signalisatie wordt vermeden dat de werf een structurele negatieve impact heeft op de lokale economische activiteit. De werffase genereert bovendien tijdelijke werkgelegenheid in de bouwsector.

D. Mobiliteit

Vandaag bevinden er zich twee catenairepalen van de MIVB dicht op de perceelsgrens van de site. De verplaatsing van deze bestaande catenairepalen, gelegen op het openbaar domein, wordt administratief mee opgenomen in deze vergunningsaanvraag. De uitvoering en technische verantwoordelijkheid hiervoor liggen echter volledig bij de MIVB. Het ontwerpteam en de bouwheer zijn niet verantwoordelijk voor de concrete uitwerking of uitvoering van deze ingreep.

Tijdens de werffase zal tijdelijke hinder optreden op het vlak van mobiliteit, voornamelijk door werftransporten voor aan- en afvoer van materialen en grondverzet. De meest intensieve fasen zijn de grond- en funderingswerken en de ruwbouwfase.

De werfinstallatie wordt georganiseerd op de projectsite én op het naastliggende perceel, waarvoor reeds het akkoord van de gemeente werd verkregen. Hierdoor kan werfverkeer maximaal op eigen terrein worden opgevangen en wordt de inname van het openbaar domein beperkt.

Leveringen worden zoveel mogelijk gebundeld en afgestemd om piekmomenten te vermijden. Waar nodig worden tijdelijke verkeersmaatregelen voorzien in overleg met de bevoegde instanties. De veiligheid van voetgangers en fietsers rond het Schweitzerplein krijgt bijzondere aandacht, met duidelijke signalisatie en afscherming van de werfzone.

De mobiliteitshinder is tijdelijk en beperkt tot de duur van de werken.

E. Energie

Tijdens de werffase beperkt het energieverbruik zich tot de noden van de werforganisatie, met name de werking van werfketen, tijdelijke verlichting, elektrisch gereedschap en hijsinstallaties. Dit energieverbruik is tijdelijk en inherent aan de uitvoeringsfase van het project.

Er worden geen uitzonderlijk energie-intensieve of permanente installaties voorzien tijdens de werffase. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van energie-efficiënte werfinstallaties en wordt het energieverbruik beperkt tot het strikt noodzakelijke. De werffase heeft geen blijvende impact op het lokale energieverbruik of het energienet.

F. Lucht/klimaat

Tijdens bepaalde fases van de werken, voornamelijk bij grondwerken en ruwbouwwerkzaamheden, kan tijdelijk stof vrijkomen. Deze impact blijft lokaal en beperkt in tijd. Om de invloed op de luchtkwaliteit te beperken, worden klassieke stofbeperkende maatregelen toegepast, zoals het bevochtigen van werfzones, het afdekken van materialen en het reinigen van werfverkeer bij het verlaten van de site.

De werffase heeft geen structurele invloed op het lokale (micro)klimaat. Eventuele tijdelijke effecten, zoals verhoogde windcirculatie of warmteontwikkeling door werfactiviteiten, zijn beperkt en omkeerbaar. De bijkomende impact op de luchtkwaliteit blijft gering in vergelijking met de bestaande verkeersgerelateerde achtergrondbelasting in de omgeving van het Schweitzerplein.

G. Geluids- en trillingsimpact

Tijdens de werffase kan tijdelijk geluidshinder optreden, voornamelijk tijdens de ruwbouwfase en bij transportactiviteiten. Deze hinder is beperkt in duur en wordt beheerst door het respecteren van de geldende werkuren en het gebruik van conform, goed onderhouden materieel.

Trillingen blijven beperkt tot wat eigen is aan klassieke bouwactiviteiten in een stedelijke context. Er worden geen werken voorzien die uitzonderlijke trillingen veroorzaken. Er wordt geen schade aan omliggende gebouwen of hinder voor omwonenden verwacht.

H. Bodem

De werffase omvat grondwerken en funderingswerken die een tijdelijke verstoring van de bodem met zich meebrengen. De werken blijven echter beperkt tot de projectsite en het naastliggende perceel dat wordt gebruikt voor werfinstallatie.

Indien tijdens de uitvoering verontreiniging zou worden vastgesteld, wordt gehandeld conform de geldende regelgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Grondverzet gebeurt volgens de toepasselijke normen, met correcte afvoer en verwerking van uitgegraven materialen.

Door een duidelijke afbakening van de werfzone en het vermijden van ongecontroleerde opslag van materialen wordt bijkomende bodemverontreiniging voorkomen.

De impact op de bodem is tijdelijk en omkeerbaar.

I. Water

Tijdens de werffase kan tijdelijke impact optreden op het vlak van waterbeheer, voornamelijk door regenwaterafstroming over werfoppervlakken en mogelijke stofverspreiding.

De werf wordt zodanig ingericht dat:

- hemelwater gecontroleerd kan infiltreren of afgevoerd wordt,
- modder- en stofverspreiding naar het openbaar domein wordt vermeden,
- rioleringen beschermd blijven tegen vervuiling.

Opslag van materialen en brandstoffen gebeurt op een gecontroleerde manier zodat geen risico op insijpeling in bodem of grondwater ontstaat.

Aangezien er geen oppervlaktewater op of nabij de site aanwezig is, blijft de impact beperkt. De effecten zijn tijdelijk en strikt verbonden aan de uitvoeringsfase.

J. Fauna en flora

De projectsite betreft momenteel een braakliggend terrein zonder bijzondere ecologische waarde of beschermde vegetatie. Tijdens de werffase wordt de bestaande rudimentaire vegetatie verwijderd.

De werfactiviteiten veroorzaken tijdelijk verstoring (geluid, aanwezigheid van machines), maar gezien de sterk verstedelijkte context en het ontbreken van waardevolle habitats is de impact op fauna en flora beperkt.

Na voltooiing van het project wordt een kwalitatieve groene binnenruimte aangelegd, waardoor de ecologische waarde van de site op lange termijn toeneemt ten opzichte van de huidige toestand.

De werffase veroorzaakt dus een tijdelijke en beperkte ecologische impact, die na realisatie van het project positief wordt gecompenseerd.

K. Mens – veiligheid en netheid

De veiligheid van werfarbeiders, omwonenden en passanten krijgt bijzondere aandacht tijdens de werffase. De werf wordt duidelijk afgebakend en beveiligd met afsluitingen en signalisatie conform de geldende regelgeving. De circulatie van voetgangers en fietsers wordt veilig georganiseerd, met aandacht voor mogelijke conflicten met werfverkeer.

De werf wordt ordelijk en netjes gehouden om het subjectieve veiligheidsgevoel en de leefkwaliteit in de buurt te behouden. Tijdelijke hinder voor omwonenden blijft beperkt in duur en intensiteit en wordt waar mogelijk gecommuniceerd en opgevolgd.

L. Afval

Tijdens de werffase wordt bouw- en sloopafval selectief ingezameld en afgevoerd via erkende verwerkingskanalen. De aanwezigheid van voldoende ruimte voor werfinstallaties en opslag op het naastliggende perceel maakt een ordelijke en efficiënte afvalorganisatie mogelijk.

Er worden geen gevaarlijke afvalstromen verwacht. Het afvalbeheer tijdens de werffase veroorzaakt geen blijvende hinder voor de omgeving en heeft geen negatieve impact op de openbare ruimte.

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

In het kader van de opmaak en verdere verfijning van het project werden verschillende redelijke alternatieven onderzocht. Deze alternatieven hebben betrekking op de inplanting, de architecturale organisatie en de functionele indeling van het gebouw. De uiteindelijke keuzes zijn het resultaat van overleg met de bevoegde administraties, de gemeente, het wijkcomité, de hulpdiensten en de toekomstige gebruikers, en werden telkens afgewogen in functie van hun ruimtelijke, functionele en milieugerelateerde impact.

Alternatief met betrekking tot de buitenruimtes op het eerste verdiep

In de wedstrijdfase voorzag het ontwerp een doorlopende buitenruimte op het eerste verdiep, die langs de volledige binnenzijde van het bouwvolume en langs de perceelsgrens liep. Deze oplossing bood een maximale buitenruimte, maar riep bezorgdheden op met betrekking tot zichten en privacy ten aanzien van de omliggende bebouwing.

Na overleg met onder meer urban.brussels werd dit alternatief herbekeken. In het aangepaste ontwerp werd de passerelle ingekort en herwerkt tot een buitenruimte die parallel loopt aan de achtergevel, analoog aan de buitenruimtes op de bovenliggende verdiepingen. Deze oplossing biedt nog steeds kwalitatieve buitenruimte voor de gebruikers, maar beperkt de impact op de omgeving, vermindert ongewenste zichten en draagt bij tot een rustigere en meer coherente architecturale organisatie. Vanuit milieustandpunt resulteert deze keuze in een betere integratie in het stedelijk weefsel en een vermindering van potentiële visuele en sociale hinder.

Alternatief met betrekking tot de handelsruimte op het gelijkvloers

Tijdens het ontwerpproces werd ook de positie en de leesbaarheid van de handelsruimte geëvalueerd. In een eerdere ontwerpvariant was de commerciële functie minder uitgesproken aanwezig in het straatbeeld. Naar aanleiding van ontmoetingen met het wijkcomité en feedback van de gemeente werd het belang benadrukt van een duidelijk zichtbare en herkenbare handelszaak, als versterking van de lokale dynamiek rond het Schweitzerplein.

In het aangepaste ontwerp kreeg de handelsruimte een sterkere identiteit en een duidelijkere aanwezigheid op het gelijkvloers, zonder het globale architecturale evenwicht te verstoren. Deze keuze versterkt het bestaande commerciële lint, verhoogt de levendigheid van de publieke ruimte en draagt bij tot sociale controle en veiligheid. Vanuit sociaal-economisch oogpunt werd dit alternatief verkozen omdat het een grotere meerwaarde biedt voor de buurt en beter aansluit bij de doelstellingen van het Duurzaam Wijkcontract.

Alternatief met betrekking tot de hoekoplossing

In een eerdere ontwerpvariant werd het bouwvolume volledig doorgetrokken tot op de hoek van het perceel (Gentsesteenweg met Josse Goffinlaan). Deze oplossing bood minder ruimtelijke kwaliteit en beperkte de leesbaarheid van de doorgang op een druk en complex kruispunt.

In het aangepaste ontwerp werd gekozen voor een beperkte terugsprong op het gelijkvloers, ter hoogte van de hoek. Deze ingreep creëert een overdekte overgangszone tussen het gebouw en het openbaar domein en verbetert de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de doorgang. Door deze openheid wordt de overdekte passage duidelijk zichtbaar vanuit verschillende richtingen op het Schweitzerplein, in het bijzonder vanaf de kant van de Josse Goffinlaan.

De terugsprong blijft bewust beperkt in omvang en is volledig geïntegreerd in het architectuurontwerp, waardoor sociale controle en veiligheid behouden blijven. Deze optimalisatie leidt tot een betere stedenbouwkundige inpassing en een aangenamere beleving van de publieke ruimte, zonder negatieve impact op de bovenliggende bouwvolumes of de omliggende bebouwing.

Alternatieven met betrekking tot de interne planindeling en werking van het kinderdagverblijf

De interne organisatie van het kinderdagverblijf werd tijdens het ontwerpproces meerdere malen geëvalueerd en aangepast op basis van gesprekken met de toekomstige gebruikers. In eerdere varianten waren bepaalde functies minder optimaal gespreid over de verschillende verdiepingen.

Het huidige ontwerp resulteert uit een optimalisatie van de planindeling, waarbij de werking van het kinderdagverblijf zowel voor de kinderen als voor het personeel werd verbeterd. De logistieke en ondersteunende functies werden geconcentreerd in het verzonken verdiep, terwijl de keuken werd verplaatst naar het bovenste verdiep. De actieve personeelsruimtes bevinden zich nu volledig op verdieping +3, waar het personeel kan genieten van ruime zichten, daglicht en rust, los van de dagelijkse drukte van de kinderafdelingen. Deze keuze verbetert het welzijn en het comfort van het personeel en draagt bij tot een duurzame en efficiënte werking van de voorziening.

Alternatieven in functie van brandveiligheid en regelgeving

Na overleg met de brandweer werd de planindeling verder geoptimaliseerd om volledig te voldoen aan de geldende eisen inzake brandveiligheid. Deze aanpassingen hadden betrekking op circulatie, compartimentering en evacuatiemogelijkheden. De gekozen oplossingen verhogen de veiligheid van de gebruikers zonder negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit of de milieueffecten van het project.

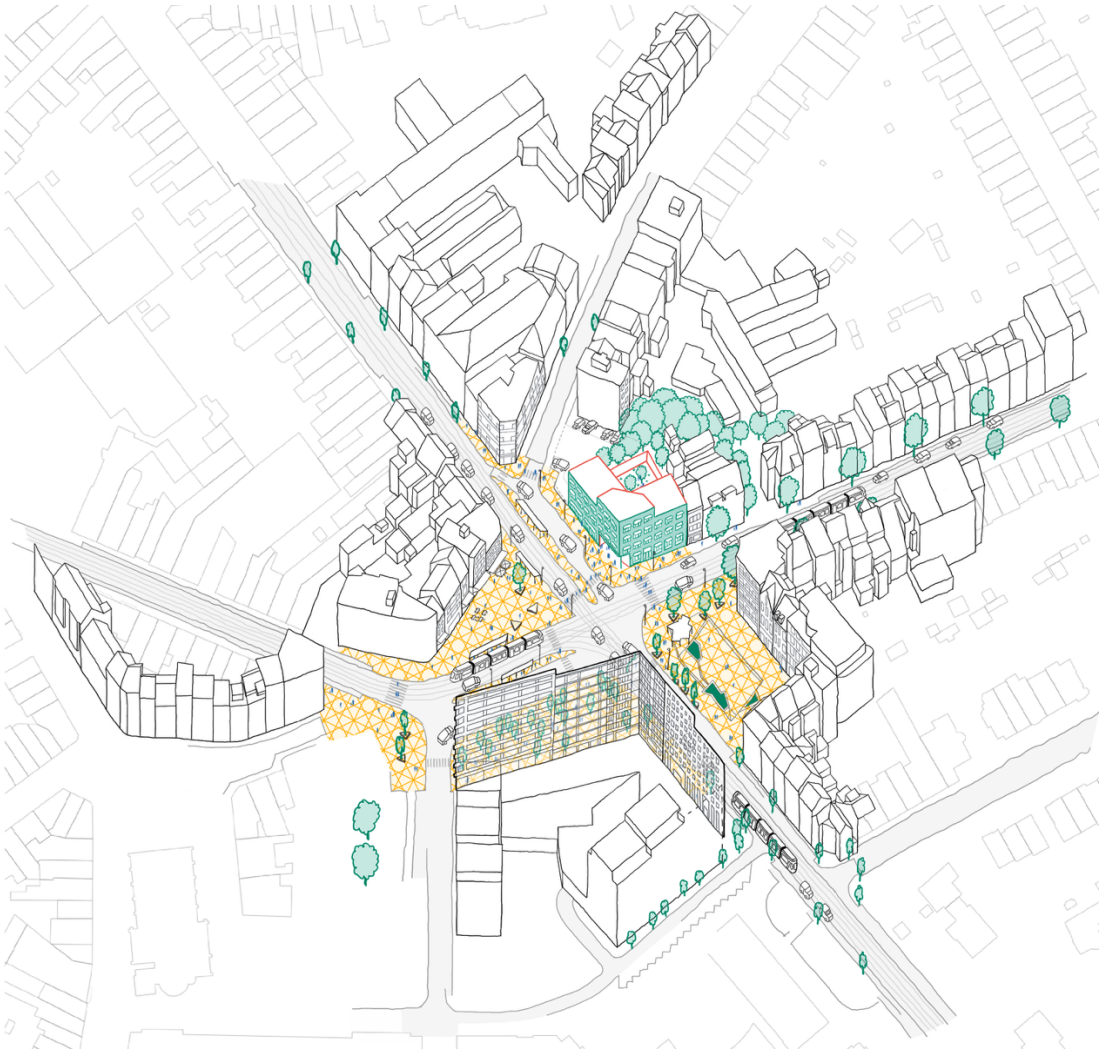
Motivering van de gemaakte keuzes

De uiteindelijk gekozen ontwerpvariant vormt een evenwichtige synthese van de onderzochte alternatieven. Ze combineert een kwalitatieve architecturale inpassing met een optimale functionele organisatie en een beperkte impact op de omgeving. De gemaakte keuzes resulteren in een project dat beter geïntegreerd is in zijn stedelijke context, beter afgestemd is op de noden van de gebruikers en een duidelijke meerwaarde biedt voor de wijk, met respect voor de milieueffecten van het project en het bouwterrein.

HOOFDSTUK 6: NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING VAN HET EFFECTENVERSLAG

Het project voorziet de realisatie van een kinderdagverblijf met geïntegreerde handelsruimte(s) op een momenteel braakliggend perceel aan het Schweitzerplein in Sint-Agatha-Berchem. Vandaag is deze site onbebouwd en onderbenut. Het perceel draagt weinig bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plein en kan door zijn open en ongestructureerde karakter als rommelig of onveilig worden ervaren. De omgeving wordt gekenmerkt door een stedelijk woonweefsel met een gemengde bevolkingssamenstelling en een levendig straatbeeld, mede door de nabijheid van de Gentsesteenweg en andere belangrijke verkeersassen.

Het project beoogt een kwalitatieve invulling van deze plek, met bijzondere aandacht voor de inpassing in de bestaande stedelijke context. Op het gelijkvloers wordt een actieve en duidelijk leesbare plint voorzien met handelsruimte(s) die volledig onafhankelijk van de crèche kunnen functioneren. De hoek van het gebouw wordt op het gelijkvloers licht teruggelegd, waardoor een kleine overdekte zone ontstaat. Dit gebaar vergroot de publieke ruimte op een plek waar de doorgang vandaag minder evident is en maakt de toegang tot het kinderdagverblijf beter zichtbaar vanaf verschillende zijden van het plein, onder meer vanaf de Josse Goffinlaan.



Tekening van de geplande toestand van het project in zijn stedelijke omgeving (bron: architecten)

Het kinderdagverblijf wordt georganiseerd over meerdere verdiepingen en is ontworpen met bijzondere aandacht voor veiligheid en gebruikscomfort. De toegang gebeurt via een gecontroleerde sequentie: een eerste toegangspoort met aanbelsysteem, gevolgd door een overdekte passage en een tweede toegangsdeur. Dit systeem waarborgt een hoge mate van veiligheid voor de kinderen zonder de relatie met de publieke ruimte te verbreken. De interne organisatie werd verfijnd in overleg met de toekomstige gebruikers en de brandweer, zodat zowel de werking van de crèche als de brandveiligheid optimaal zijn gegarandeerd. Logistieke functies worden ondergebracht in het verzonken verdiep, terwijl de personeelsruimtes zich op de bovenste verdieping bevinden, waar voldoende licht, rust en uitzicht aanwezig zijn.



Renderbeeld van het project in zijn stedelijke context (bron: architecten)
Dit beeld is een impressie van het project, de plannen hebben steeds voorrang op de beelden.

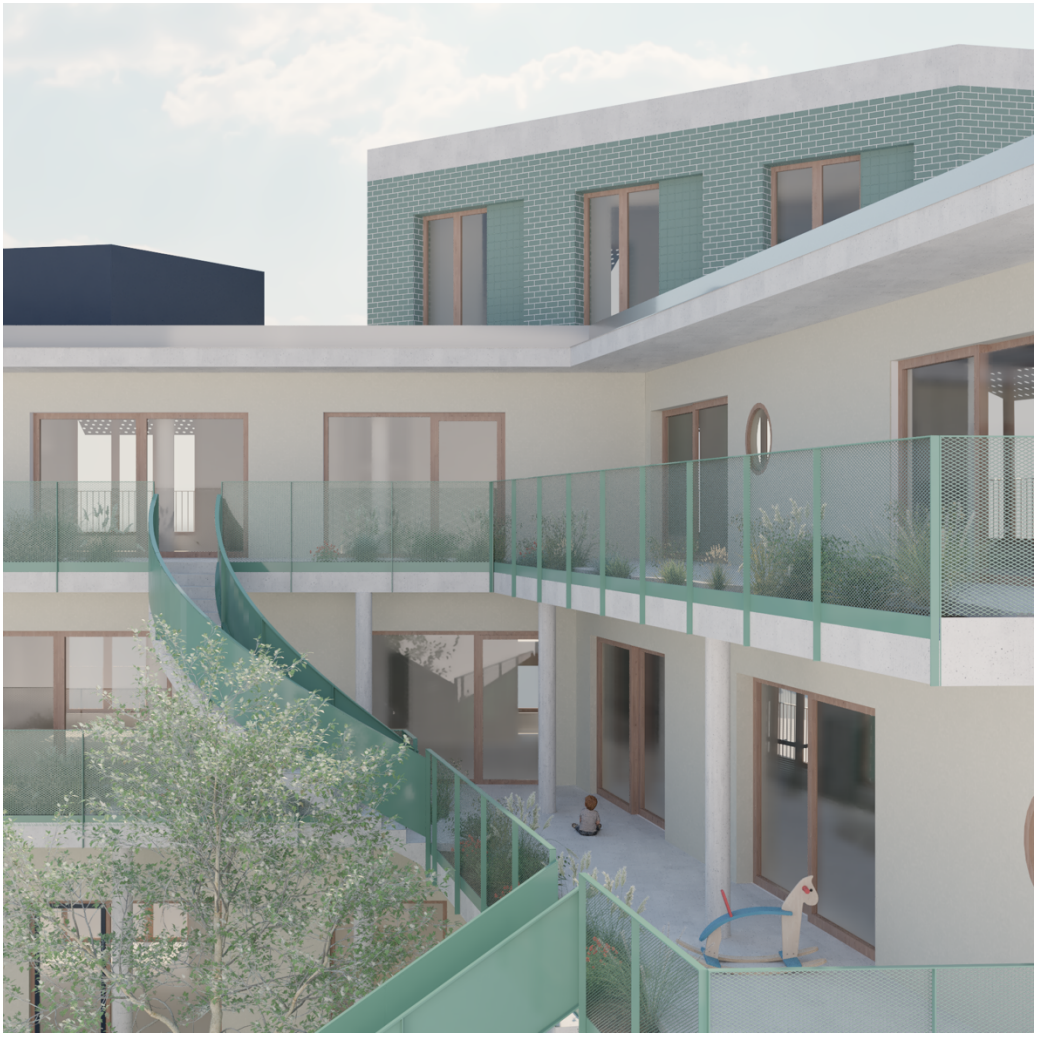
Wat betreft de milieueffecten blijkt uit het onderzoek dat de impact van het project beperkt en beheersbaar is. De luchtkwaliteit in de omgeving wordt in hoofdzaak beïnvloed door het verkeer op het Schweitzerplein en de omliggende straten. Metingen tonen echter aan dat de algemene achtergrondluchtkwaliteit in Sint-Agatha-Berchem relatief gunstig is in vergelijking met andere Brusselse locaties. Het project introduceert geen bijkomende significante bronnen van luchtverontreiniging en de binnenruimtes worden geventileerd conform de geldende normen.

Op akoestisch vlak wordt rekening gehouden met de stedelijke context. Waar geluidsgevoelige ruimtes zich aan de straatzijde bevinden, worden aangepaste bouwtechnische maatregelen genomen om een hoog akoestisch comfort te waarborgen. Het ontwerp voldoet aan de toepasselijke Brusselse milieuwetgeving. Ook voor brandveiligheid, materiaalgebruik en technische installaties worden de geldende normen strikt gevolgd. Materialen met lage emissies worden toegepast om een gezond binnenklimaat te verzekeren.

De mobiliteitsimpact van het project blijft beperkt. De site is goed bereikbaar te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer. De handelsruimte en de crèche functioneren onafhankelijk van elkaar, wat de organisatie van bezoekersstromen vereenvoudigt. Tijdens de werffase kan tijdelijke hinder optreden door werfverkeer, geluid en stof. De werf wordt echter grotendeels georganiseerd op de projectsite zelf en op het naastliggende perceel waarvoor reeds het akkoord van de gemeente werd verkregen. Hierdoor kan de inname van het openbaar domein beperkt blijven. Er worden passende maatregelen genomen om stof, geluid en verkeershinder te beperken en de buurt wordt geïnformeerd over het verloop van de werken.

Op het vlak van bodem, water en biodiversiteit zijn de effecten beperkt. De huidige site heeft weinig ecologische waarde. Tijdens de werken is de impact tijdelijk, terwijl het project op lange termijn een kwalitatieve en beter ingerichte buitenruimte introduceert. Afvalbeheer wordt georganiseerd via een specifiek afvallokaal in het verzonken verdiep, met een duidelijke interne logistiek en vlotte afvoer.

Globaal kan worden geconcludeerd dat het project de huidige onderbenutte situatie vervangt door een kwalitatieve en maatschappelijk relevante invulling. De mogelijke negatieve effecten zijn tijdelijk of technisch beheersbaar en worden beperkt door gerichte maatregelen. Op lange termijn draagt het project bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de sociale dynamiek en de veiligheid van het Schweitzerplein en zijn omgeving.

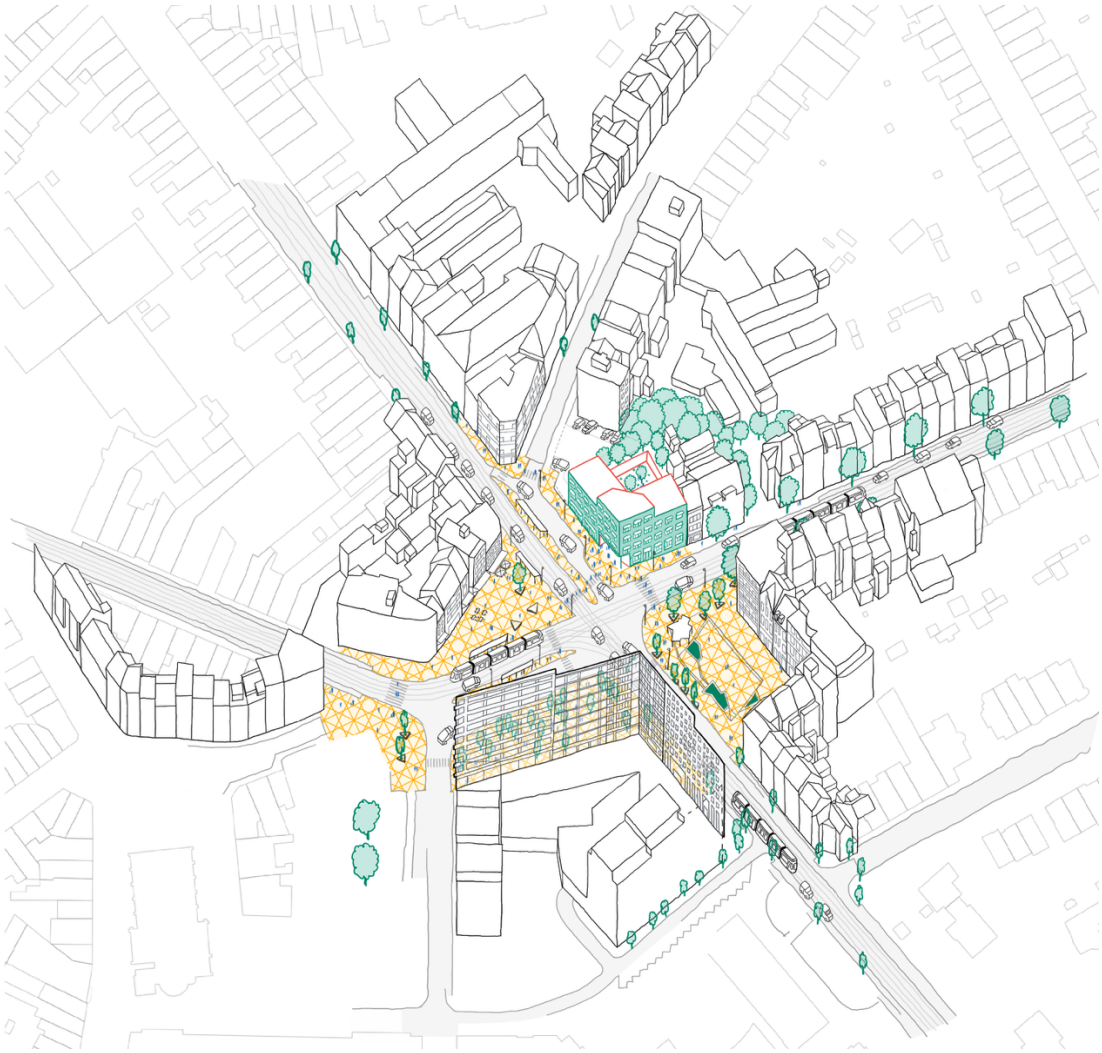


Renderbeeld van het project aan de binnenzijde (bron: architecten)
Dit beeld is een impressie van het project, de plannen hebben steeds voorrang op de beelden.

CHAPITRE 6 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RAPPORT D'INCIDENCES

Le projet prévoit la réalisation d'une crèche avec espace(s) commercial(aux) intégré(s) sur une parcelle actuellement en friche située sur la place Schweitzer à Berchem-Sainte-Agathe. Aujourd'hui, ce site est non bâti et sous-utilisé. La parcelle contribue peu à la qualité spatiale de la place et, en raison de son caractère ouvert et peu structuré, peut être perçue comme désordonnée ou peu sécurisante. Le quartier est caractérisé par un tissu résidentiel urbain avec une population mixte et une vie de rue animée, notamment grâce à la proximité de la chaussée de Gand et d'autres axes de circulation importants.

Le projet vise à offrir une occupation qualitative de cet emplacement, avec une attention particulière portée à son intégration dans le contexte urbain existant. Au rez-de-chaussée, un socle actif et clairement lisible est prévu avec un ou plusieurs espaces commerciaux pouvant fonctionner de manière totalement indépendante de la crèche. L'angle du bâtiment est légèrement en retrait au niveau du rez-de-chaussée, créant ainsi une petite zone couverte. Ce geste élargit l'espace public à un endroit où le passage est aujourd'hui moins évident et rend l'entrée de la crèche plus visible depuis différents points de la place, notamment depuis l'avenue Josse Goffin.



Dessin de la situation projetée du projet dans son environnement urbain (source : architecten)

La crèche est organisée sur plusieurs niveaux et conçue avec une attention particulière pour la sécurité et le confort d'utilisation. L'accès se fait via une séquence contrôlée : une première porte d'entrée équipée d'un système de sonnette, suivie d'un passage couvert et d'une seconde porte d'accès. Ce dispositif garantit un haut niveau de sécurité pour les enfants sans rompre la relation avec l'espace public. L'organisation interne a été affinée en concertation avec les futurs utilisateurs et le service d'incendie afin d'assurer de manière optimale le fonctionnement de la crèche ainsi que la sécurité incendie. Les fonctions logistiques sont implantées dans l'étage semi-enterré, tandis que les espaces destinés au personnel se situent au dernier niveau, où la lumière, le calme et les vues sont suffisants.



Rendu du projet dans son contexte urbain (source: architecten)
Cette image est une représentation du projet, les plans priment sur les images.

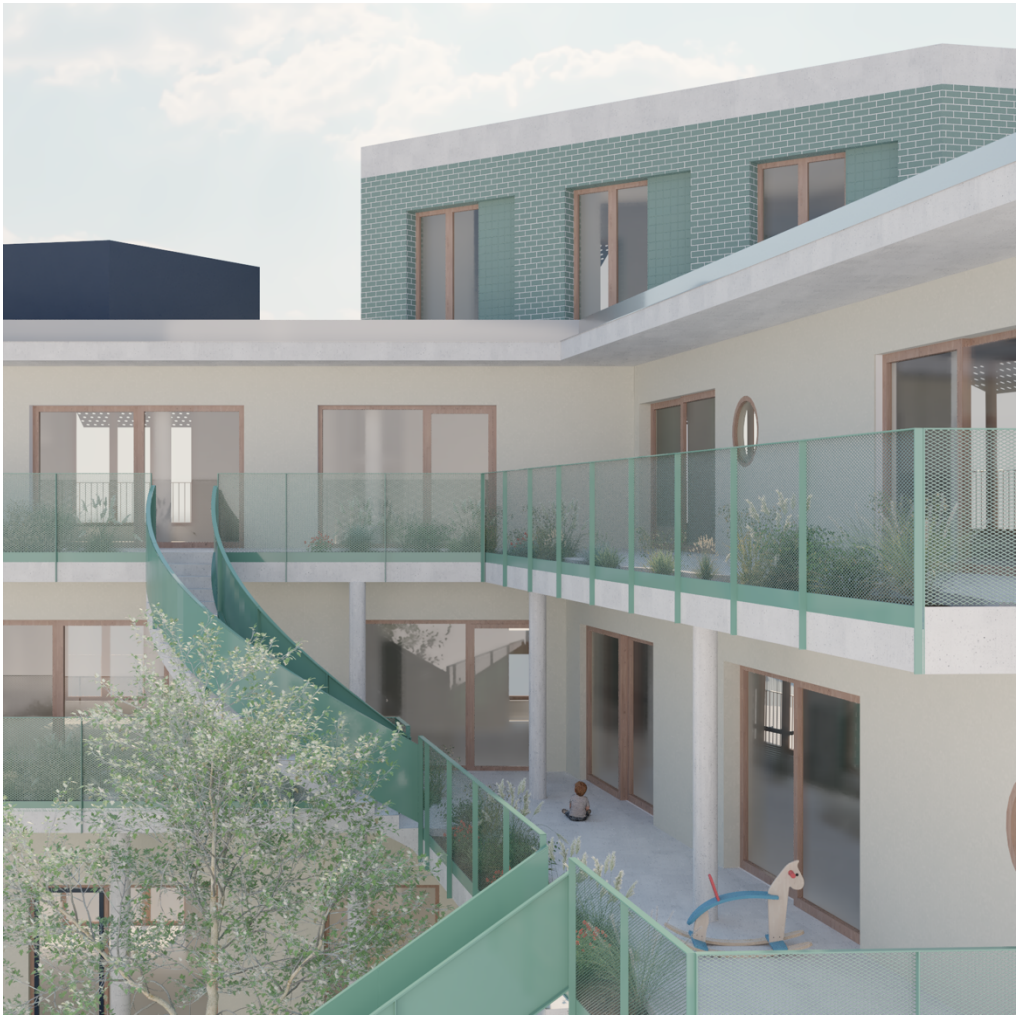
En ce qui concerne les incidences environnementales, l'étude montre que l'impact du projet est limité et maîtrisable. La qualité de l'air dans l'environnement est principalement influencée par le trafic sur la place Schweitzer et dans les rues avoisinantes. Les mesures indiquent toutefois que la qualité de l'air de fond à Berchem-Sainte-Agathe est relativement favorable par rapport à d'autres sites bruxellois. Le projet n'introduit pas de sources significatives supplémentaires de pollution atmosphérique et les espaces intérieurs sont ventilés conformément aux normes en vigueur.

Sur le plan acoustique, le projet tient compte du contexte urbain. Là où des locaux sensibles au bruit sont situés du côté de la rue, des mesures constructives adaptées sont prévues afin de garantir un niveau élevé de confort acoustique. La conception respecte la législation environnementale bruxelloise applicable. Les normes en vigueur sont également strictement respectées en matière de sécurité incendie, de choix des matériaux et d'installations techniques. Des matériaux à faibles émissions sont utilisés afin d'assurer un climat intérieur sain.

L’impact du projet sur la mobilité reste limité. Le site est facilement accessible à pied, à vélo et par les transports en commun. Les espaces commerciaux et la crèche fonctionnent indépendamment l’un de l’autre, ce qui facilite l’organisation des flux de visiteurs. Pendant la phase de chantier, des nuisances temporaires peuvent apparaître en raison du trafic de chantier, du bruit et de la poussière. Le chantier sera toutefois organisé en grande partie sur la parcelle du projet elle-même et sur la parcelle voisine pour laquelle l’accord de la commune a déjà été obtenu. Cela permettra de limiter l’occupation du domaine public. Des mesures appropriées seront prises pour réduire la poussière, le bruit et les perturbations du trafic, et le voisinage sera informé du déroulement des travaux.

En ce qui concerne le sol, l’eau et la biodiversité, les incidences sont limitées. Le site actuel présente peu de valeur écologique. Pendant les travaux, l’impact sera temporaire, tandis qu’à long terme le projet introduira un espace extérieur de meilleure qualité et mieux aménagé. La gestion des déchets est organisée via un local spécifique situé au niveau semi-enterré, avec une logistique interne claire et une évacuation aisée.

De manière globale, on peut conclure que le projet remplace une situation actuellement sous-utilisée par une affectation qualitative et socialement pertinente. Les éventuels effets négatifs sont temporaires ou techniquement maîtrisables et sont limités par des mesures ciblées. À long terme, le projet contribue au renforcement de la qualité spatiale, de la dynamique sociale et du sentiment de sécurité sur la place Schweitzer et dans son environnement.



Rendu du projet du côté intérieur (source: architecten)
Cette image est une représentation du projet, les plans priment sur les images.