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

Verklarende nota – versie 2

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning
Versie 1: 09/04/2026
Versie 2: 21/09/2026

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

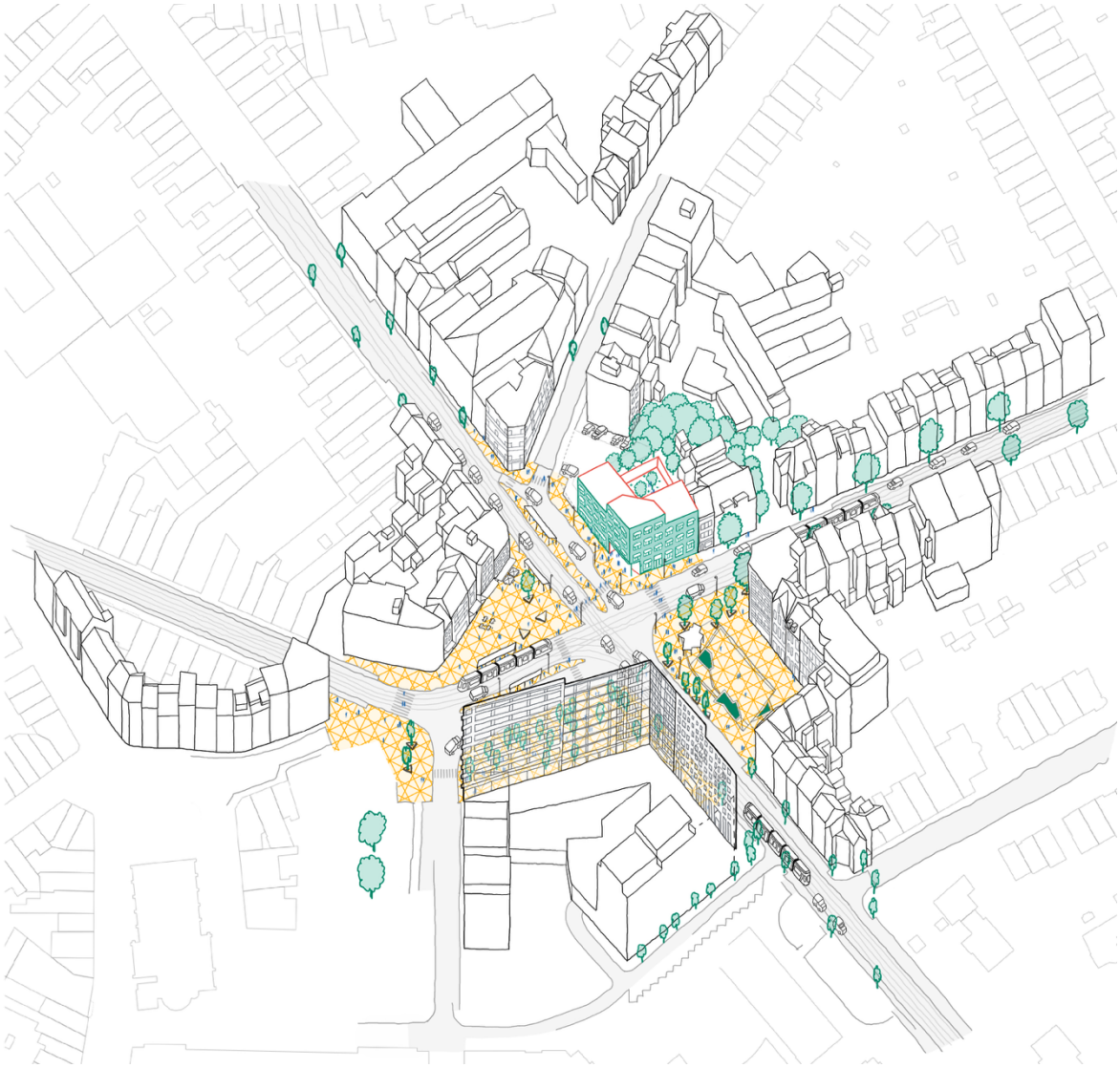
Inhoudstafel

1. Voorwerp van de aanvraag 3
2. Bestaande toestand 4
2.1. Ligging 4
2.2. Wettelijke en ruimtelijke context 5
3. Geplande toestand 10
3.1 Enkele krachtlijnen 10
3.2 Topografie & getrapte tuin 13
3.3 Uitnodigend gelijkvloers 14
3.4 Een polyvalente handelszaak 14
3.5 De leefgroepen 14
3.6 Het personeel 16
3.7 Groen op de balkons & sensorische tuin 17
3.8 Zachte kern, weerbare schil 18
3.9 Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context 19
4. Geschatte planning 24
5. Technische aanvullingen 25

1. Voorwerp van de aanvraag

De voorliggende aanvraag betreft de oprichting van een nieuw gebouw bestemd voor een kinderdagverblijf, aangevuld met een commerciële ruimte op het gelijkvloers, gelegen aan het Schweitzerplein in Sint-Agatha-Berchem. Het project wordt ingeplant op een momenteel onbebouwd perceel dat vandaag een duidelijke onderbreking vormt in het stedelijk bouwblok rond het plein en aldus een ruimtelijke breuk veroorzaakt in de continuïteit van de gevelwand.

Het voorgestelde programma vloeit voort uit de doelstellingen van het geldende Wijkcontract voor deze zone. De realisatie van bijkomende opvangcapaciteit voor jonge kinderen, in combinatie met een activerende plintfunctie, maakt expliciet deel uit van de strategische ambities voor de herwaardering van het Schweitzerplein en zijn omgeving. De aanvraag geeft aldus concrete uitvoering aan een reeds beleidsmatig vastgelegde programmatische keuze en kadert binnen een ruimer stedelijk vernieuwingsproject.



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

Het ontwerp vertrekt vanuit de ambitie om de bestaande lacune in het bouwblok op een kwalitatieve en duurzame wijze op te vullen en zo bij te dragen aan een meer samenhangende en leesbare stedelijke structuur. Door opnieuw aansluiting te zoeken bij de bestaande gevelwanden langs de aanpalende straten wordt het plein ruimtelijk versterkt en krijgt het een duidelijkere begrenzing. Het

project beoogt niet enkel een functionele invulling van een braakliggend terrein, maar een structurele versterking van het stedelijk weefsel.

De keuze voor een kinderdagverblijf als hoofdfunctie is daarbij bijzonder betekenisvol. Kinderopvang vormt een essentiële voorziening binnen een dense stedelijke context en draagt bij aan de leefbaarheid en sociale dynamiek van de wijk. De toevoeging van een commerciële ruimte op het gelijkvloers zorgt voor een actieve relatie met het openbaar domein en ondersteunt de levendigheid van het plein. Het gebouw wordt zo opgevat als een herkenbaar en geïntegreerd onderdeel van het dagelijkse leven in de buurt.

Het project wordt benaderd als een integraal stedenbouwkundig en architecturaal geheel waarin programmatische helderheid, ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing centraal staan. Binnen het gebouw wordt een duidelijke leesbaarheid nagestreefd tussen de verschillende functies en gebruikers, met bijzondere aandacht voor de veiligheid en het comfort van de kinderen. Tegelijk wordt ingezet op de creatie van kwalitatieve buitenruimtes en een zorgvuldige volumetrische opbouw, zodat het gebouw zowel een stedelijke aanwezigheid aan het plein als een meer beschermde en groene binnenzijde krijgt.

Het voorwerp van de aanvraag betreft aldus de realisatie van een maatschappelijk relevante voorziening die voortkomt uit de ambities van het Wijkcontract en die een ontbrekende schakel in het bouwblok vervolledigt, met als doel het Schweitzerplein ruimtelijk en functioneel te versterken.

2. Bestaande toestand

2.1. Ligging

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.

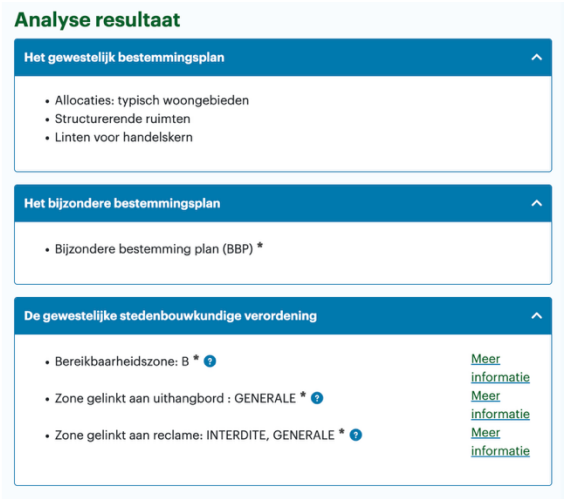


Kadaster (bron: Brugis)

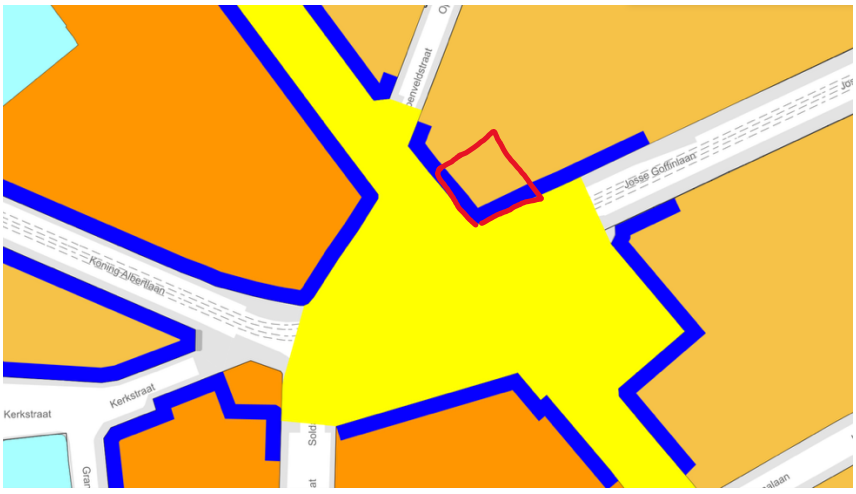


Luchtfoto uit 2024 van de projectsite in zijn omgeving (bron: Brugis)

2.2. Wettelijke en ruimtelijke context



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)

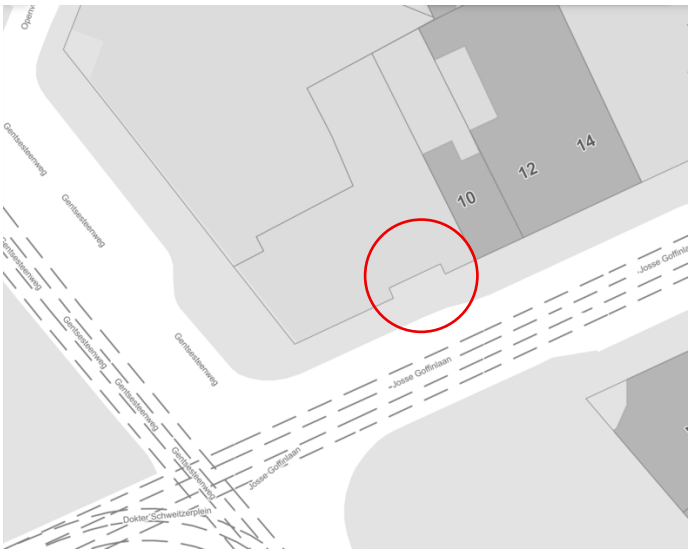


Zoom op voorliggend project in de kaart duurzaam wijkcontract “Moderne Wijk” (bron: wijken.brussels)

Feitelijke toestand

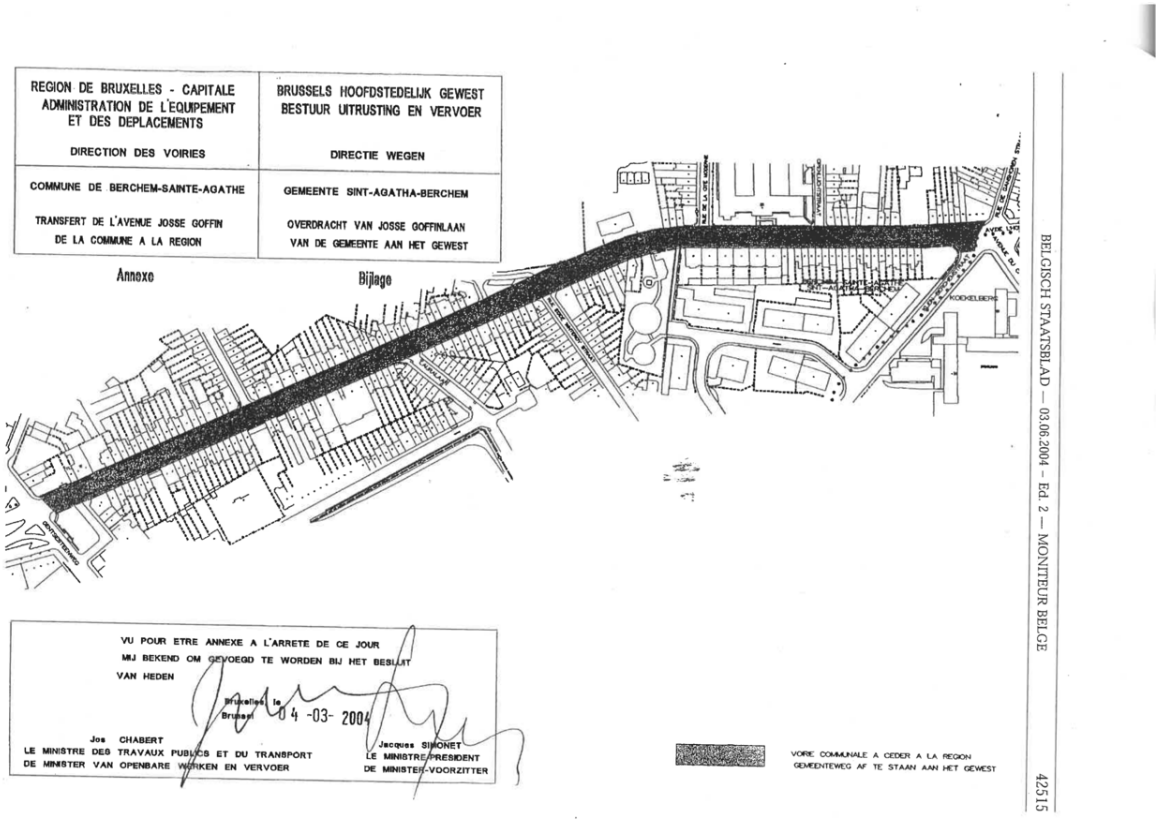
De omgeving van het Schweitzerplein wordt gekenmerkt door een gemengde stedelijke context, met een overwegend residentieel karakter aangevuld met lokale handelszaken, voorzieningen en publieke functies. Het plein fungeert als ontmoetingsruimte en mobiliteitsknooppunt op wijkniveau en werd recent heraangelegd.

Sinds 1991, toen een aantal huizen langs de Gentsesteenweg werd 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.



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

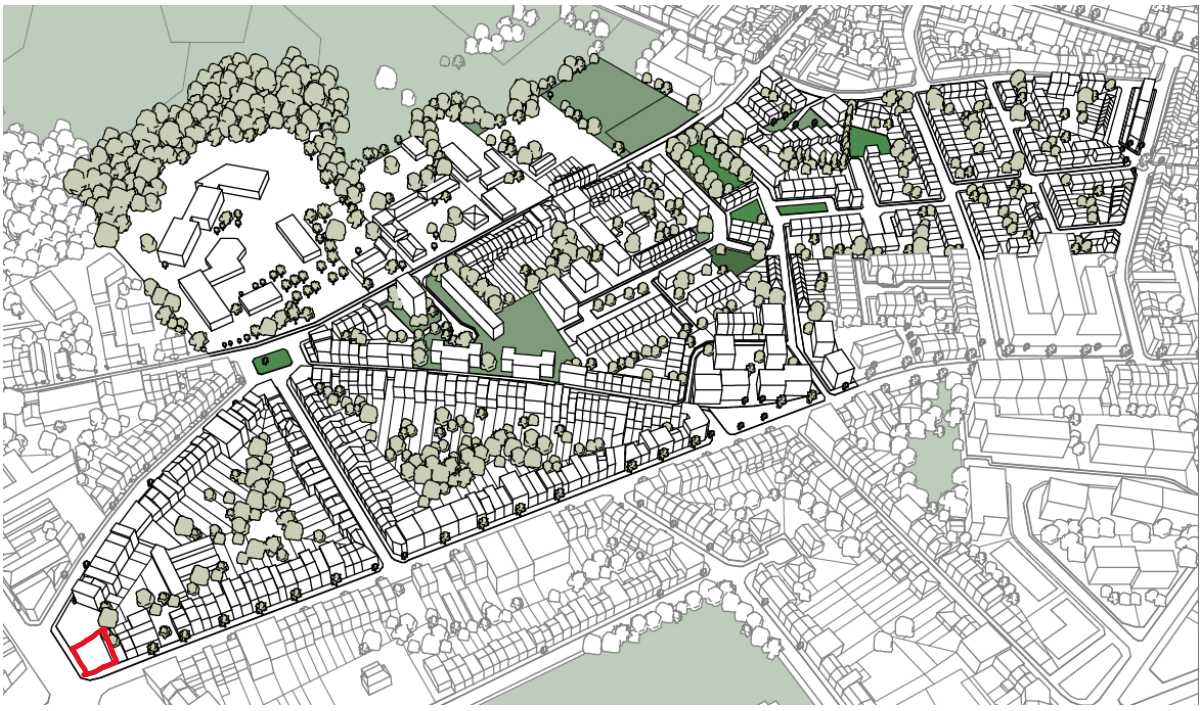
Stedenbouwkundig wordt het Schweitzerplein gekenmerkt door een open ruimte omsloten door bebouwing, met duidelijke perspectieven langs de omliggende straten. Het plein is een druk lokaal mobiliteitsknooppunt waar zowel verschillende openbaar vervoersmodi samenkomen, als belangrijke

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.

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

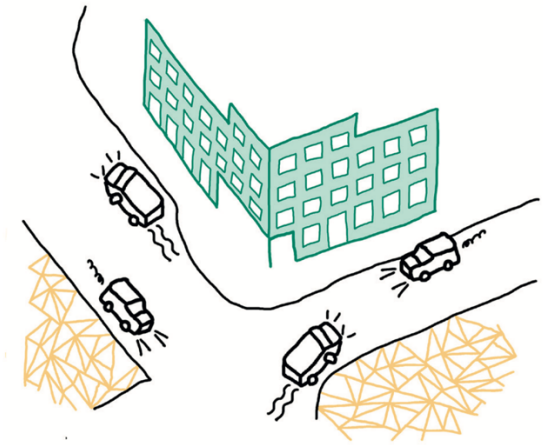
Mobiliteit een onderzoek naar de mogelijkheid tot verplaatsing van deze installaties. De kasten zijn vandaag zeer dicht tegen de perceelsgrens ingeplant, wat zowel ruimtelijk als functioneel een impact heeft. Enerzijds bemoeilijken de kasten een kwalitatieve en vlotte doorgang op de hoek, waar net een 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.

3. Geplande toestand

3.1 Enkele krachtlijnen

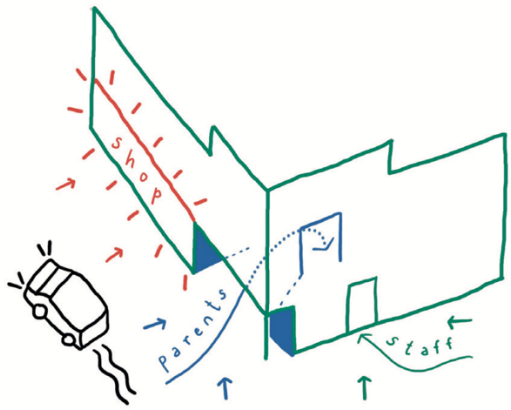
Stedelijk exterieur



Schema “stedelijk exterieur” (bron: architecten)

Het ontwerp stemt zich af op de morfologische versnippering rond het Schweitzerplein en maakt een duidelijke beweging om het bouwblok te vervolledigen. De nieuwe gevel vormt een rustige, samenhangende tegenpool voor de meer heterogene bebouwing aan de overzijde van het plein. Het gebouw brengt een sobere en herkenbare stedelijke aanwezigheid die het plein ruimtelijk versterkt en opnieuw leesbaar maakt als begrensde stedelijke ruimte.

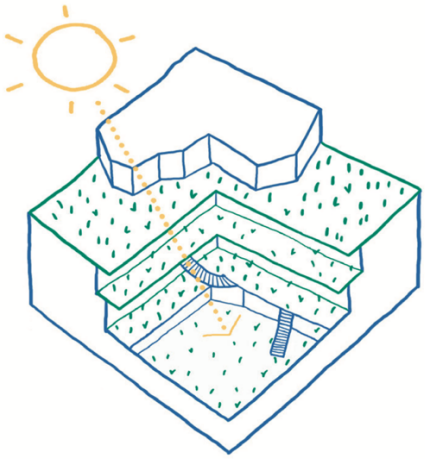
Leesbaar gelijkvloers



Schema “leesbaar gelijkvloers” (bron: architecten)

Het gelijkvloers wordt helder en transparant georganiseerd. De inkom van het kinderdagverblijf, de handelsruimte en de personeels-/logistieke toegang zijn duidelijk herkenbaar in het straatbeeld. Gerichte doorzichten geven inkijk op de groene binnenruimte en maken de werking van het gebouw voelbaar vanuit het openbaar domein. De actieve plint versterkt de relatie met het plein en nodigt uit tot gebruik.

Getrapte tuin



Schema “getrapte tuin” (bron: architecten)

De buitenruimte wordt opgevat als een getrapt systeem van terrassen en tuinen die visueel en fysiek met elkaar verbonden zijn. Deze gelaagdheid laat het zonlicht diep in het gebouw doordringen en vergroot het ruimtelijk gevoel. De vertrapping brengt groen tot op verschillende niveaus en verzacht de overgang tussen het stedelijke plein en het binnengebied van het bouwblok.

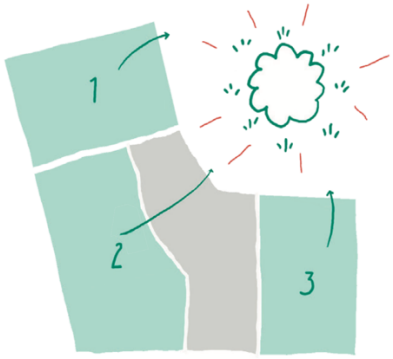
Geborgen interieur



Schema “geborgen interieur” (bron: architecten)

Achter de stedelijke voorgevel ontvouwt zich een warme en kindgerichte wereld. De ruimtes zijn ontworpen op kindermaat, met veel natuurlijk licht, zachte materialen en overzichtelijke circulaties.Het interieur vormt een rustige, beschermde tegenpool van het drukke plein en staat in directe relatie met de groene tuin.

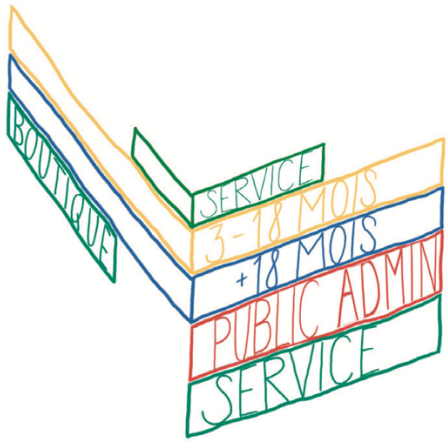
Een stralende tuin



Schema “een stralende tuin” (bron: architecten)

De buitenruimtes voor de kinderen worden georganiseerd als samenhangende speelzones op verschillende niveaus en sluiten naadloos aan op de leefgroepen. De terrassen en tuinen staan visueel met elkaar in verbinding en stimuleren beweging, ontmoeting en ontdekking. Dit maakt vrij spel mogelijk binnen een veilige en overzichtelijke structuur.

Heldere organisatie

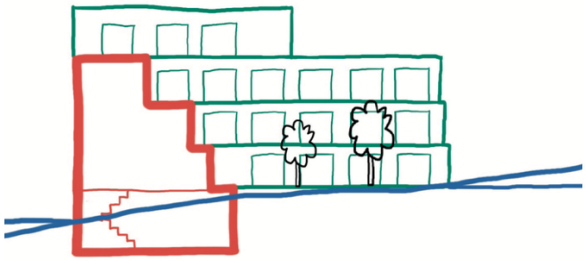


Schema “heldere organisatie” (bron: architecten)

Het gebouw is logisch en leesbaar opgebouwd, waarbij elke functie haar eigen plek krijgt. De publieke en gemeenschappelijke ruimtes bevinden zich op het gelijkvloers, in directe relatie met stad en tuin. De leefgroepen zijn gestapeld volgens hun noden aan rust en geborgenheid, terwijl personeels- en ondersteunende functies efficiënt worden geïntegreerd. De duidelijke organisatie versterkt zowel de werking als de ruimtelijke leesbaarheid van het project.

3.2 Topografie & getrapte tuin

Het terrein helt af van de Gentse Steenweg naar de Josse Gofinlaan, wat een aanzienlijk hoogteverschil oplevert. Door de onderdoorgang lichtjes te laten stijgen richting het binnengebied, komt het inkomniveau van de crèche ter hoogte van de Josse Gofinlaan ongeveer een half niveau boven het maaiveld te liggen. Daardoor krijgt daar ook de onderliggende zone rechtstreeks daglicht via gevelopeningen op straatniveau. Deze ingreep zorgt ervoor dat ook deze verdieping kwalitatief bruikbaar wordt. Het gebouw past zich zo op vanzelfsprekende wijze aan de bestaande topografie aan, met winst aan licht en ruimte.



Schema topografie (bron: architecten)

Aan de tuinzijde vertaalt dit zich in een getrapte buitenruimte, opgebouwd uit terrassen en groenzones die visueel en fysiek met elkaar verbonden zijn. Deze cascade laat het zonlicht diep doordringen tot op het gelijkvloers en zorgt ervoor dat het groen zich over meerdere bouwlagen manifesteert. Het gebouw verankert zich zo op een vanzelfsprekende manier in het reliëf van het terrein, met een duidelijke meerwaarde op vlak van licht, gebruikskwaliteit en ruimtelijke beleving.

3.3 Uitnodigend gelijkvloers

Het gelijkvloers vormt het scharnier tussen het gebouw en de stad. De toegang tot het kinderdagverblijf gebeurt via een beschutte doorgang vanaf de hoek van het plein, waar ouders en kinderen op een veilige en herkenbare manier kunnen toekomen. De inkomhal in het gebouw wordt opgevat als een warme ontvangstruimte met een extra hoge ruimtewerking die licht en overzicht biedt en de organisatie van brengen en ophalen vlot laat verlopen.

De interne circulatie is helder en logisch opgebouwd, met een duidelijke scheiding tussen publieke, logistieke en interne zones. Ouders worden op een intuïtieve manier geleid naar de leefgroepen, terwijl personeel en leveringen via een aparte toegang worden georganiseerd.

Tegelijk blijft het gelijkvloers open en leesbaar in het straatbeeld. Strategische doorzichten door de overdekte toegangszone geven inkijk op de groene binnenruimte en versterken de relatie tussen gebouw en omgeving. Het voorziene programma op het gelijkvloers activeert de gevel.

De handelsruimte en het kinderdagverblijf zijn duidelijk van elkaar te onderscheiden in het gevelbeeld en in hun interne werking, zonder dat de samenhang van het geheel verloren gaat. Zo ontstaat een actieve plint die bijdraagt aan de levendigheid van het plein.

3.4 Een polyvalente handelszaak

Aan het gelijkvloers wordt, aanvullend op het kinderdagverblijf, een commerciële ruimte voorzien. Deze functie vloeit voort uit de ambities van het Wijkcontract om het plein en de omliggende straten te versterken met lokale voorzieningen en economische activiteit.

De handelsruimte wordt casco opgeleverd en opgevat als een flexibel indeelbare entiteit, geschikt voor één grotere handelszaak of twee afzonderlijke units. De planopbouw laat verschillende inrichtingsscenario’s toe, zodat toekomstige invullingen kunnen inspelen op noden uit de wijk.

Door haar ligging aan het plein en haar transparante gevel draagt de handelsruimte bij aan een levendige en sociaal veilige plint. De toegang is duidelijk leesbaar in het straatbeeld en functioneert volledig onafhankelijk van het kinderdagverblijf, zodat beide functies autonoom en zonder onderlinge hinder kunnen opereren.

3.5 De leefgroepen

De leefgroepen vormen het hart van het kinderdagverblijf en zijn logisch georganiseerd per leeftijdscategorie. Ze worden ondergebracht op de bovenliggende bouwlagen, waar rust, licht en veiligheid centraal staan. Op de eerste verdieping zijn 3 leefgroepen voorzien voor de peuters (+18 maanden) en op de tweede verdieping bevinden zich 3 leefgroepen voor de baby’s (-18 maanden). Alle leefgroepen beschikken over twee slaapzalen.



Collage van een leefgroep (bron: architecten)

Elke leefgroep beschikt over voldoende daglicht en directe relatie met een buitenruimte. De planopbouw is helder en efficiënt, met een duidelijke koppeling tussen speelruimte, rustruimte en sanitair. De circulatiezone bevindt zich in de knik van het gebouw en vormt het centrale ankerpunt van de verdiepingen. Door deze centrale inplanting ontstaan er nergens lange gangen en blijft de circulatie compact en overzichtelijk. Tegelijk is ze ruim bemeten en is er plaats voorzien voor zitplekken en op maat gemaakte meubels voor het verschonen van kinderen. Transparantie tussen circulatie en leefruimtes zorgt voor overzicht en sociale controle, zonder in te boeten aan geborgenheid.



Collage van de koppeling tussen leefgroep en buitenruimte (bron: architecten)

De inrichting vertrekt vanuit het perspectief van het kind: op kindermaat, met warme materialen en aandacht voor akoestisch comfort. Zo ontstaat een veilige en stimulerende omgeving die inspeelt op de noden van zowel baby's als peuters.



Referentiebeelden van warme, onderhoudsvriendelijke materialen

3.6 Het personeel

Ook voor het personeel wordt een duidelijke en kwalitatieve plek voorzien binnen het gebouw. De personeelsruimtes bevinden zich op afzonderlijke bouwlagen, waardoor rust en concentratie mogelijk zijn, los van de dynamiek van de leefgroepen. Op het hoogste verdiep bevinden zich de keuken, de wasruimte en de gemeenschappelijke ruimte/refter. Door hun positie hoger in het gebouw genieten deze ruimtes van voldoende licht en uitzicht, wat bijdraagt aan een aangename werkomgeving.



Collage van de personeelsrefter en het terras (bron: architecten)

In het halfverzonken verdiep zijn de ondersteunende lokalen voorzien, zoals de vestiaire en de bergingen. De interne circulatie laat toe dat personeel zich efficiënt kan verplaatsen tussen leefgroepen en ondersteunende functies, met een heldere scheiding tussen publieke en interne zones.

3.7 Groen op de balkons & sensorische tuin

Het groenconcept is integraal onderdeel van het ontwerp. De getrapte tuinstructuur wordt aangevuld met groendaken en beplante terrassen, waardoor het groen zich over verschillende niveaus manifesteert.



Collage van de groenvoorziening in het project (bron: architecten)



Referentiebeelden van een sensorische tuin

De buitenruimtes worden opgevat als een gevarieerde en sensorische omgeving voor jonge kinderen, met aandacht voor textuur, geur, kleur en seizoensbeleving. Het groen fungeert niet alleen als speelruimte, maar ook als rustgevende buffer ten opzichte van de stedelijke omgeving.

Door de verticale opbouw van terrassen en balkons ontstaat een visuele continuïteit van groen, zowel vanuit het interieur als vanuit de omliggende gebouwen. Dit draagt bij aan het microklimaat, de waterbuffering en de biodiversiteit op perceelsniveau.

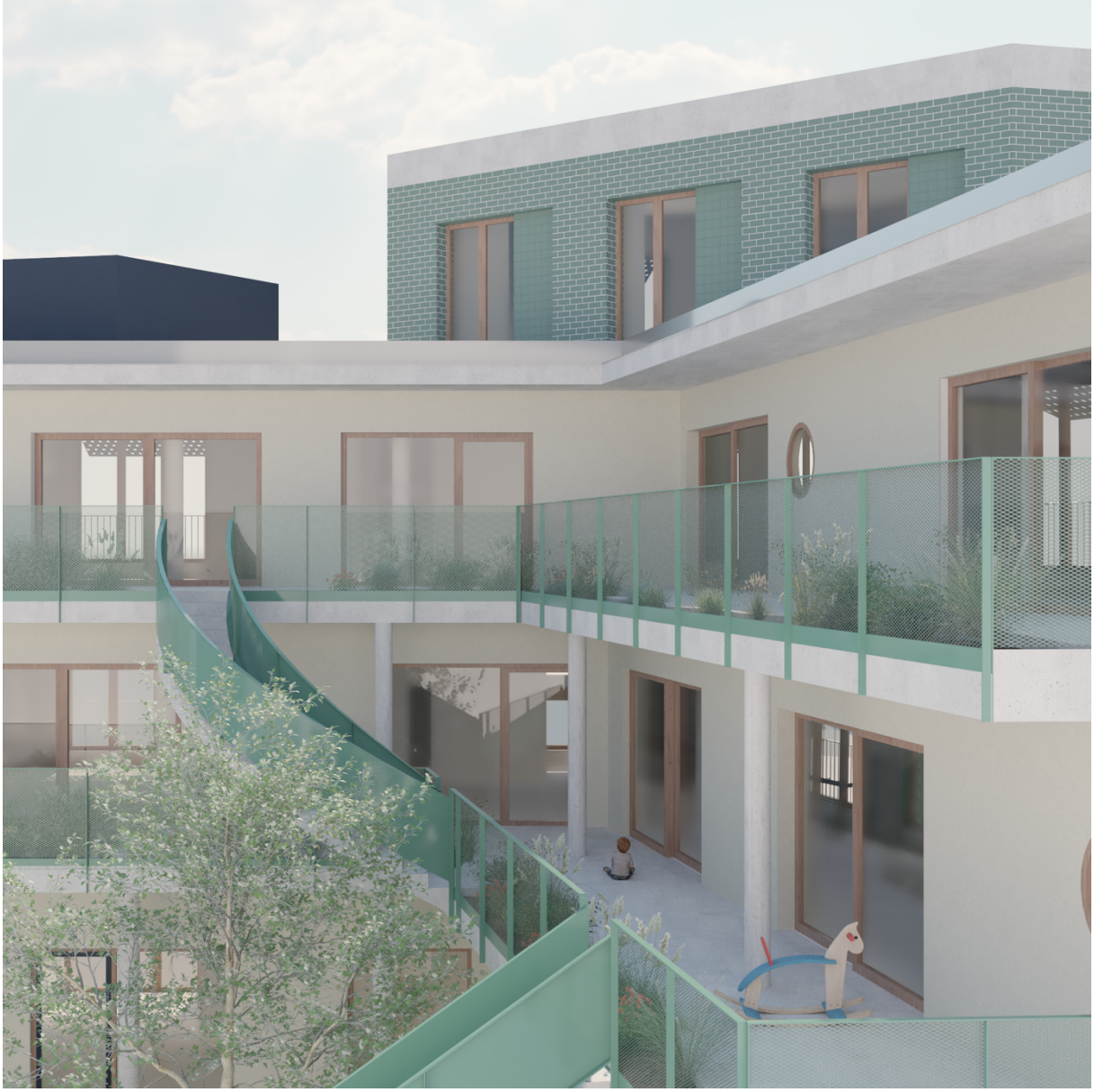
3.8 Zachte kern, weerbare schil

Het gebouw wordt opgevat als een duidelijke stedelijke aanwezigheid aan het plein, met een robuuste en duurzame buitengevel die aansluit bij het stedelijk karakter van de omgeving. Deze “weerbare schil” biedt bescherming tegen geluid en drukte van het plein en de omliggende straten.



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.

Achter deze stedelijke voorgevel ontvouwt zich een zachtere, meer intieme wereld. De binnenzijde en de tuinzijde worden warmer en groener uitgewerkt, afgestemd op het gebruik door jonge kinderen. Grote gevelopeningen zorgen voor licht en visuele relaties met het groen, terwijl de architecturale uitwerking geborgenheid en schaal biedt.



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.

Deze dubbele lezing – een stevige stedelijke buitenkant en een warme, beschermde binnenwereld – vormt een essentieel uitgangspunt van het ontwerp en vertaalt zich zowel ruimtelijk als materieel in de verdere uitwerking van het project.

3.9 Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

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 dieper liggende 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.

Bouwhoogte

Voor de bouwhoogte wordt een afwijking gevraagd op artikel 5 §1, 2° “hoogte van de voorgevel” en artikel 6 §1, 1° “het dak” uit titel I van de GSV. Door de straathelling in rekening te nemen, is de hoogste dichtstbijzijnde buur 14m61, ten opzichte van de 15m87 van het voorliggende project. Het gaat dus om een afwijkende hoogte van 1m26. Vanwege de ligging op de hoek van het

Schweitzerplein en de relatie tot de andere gebouwen op het Schweitzerplein die veel hoger zijn, wordt deze afwijking als proportioneel en verdedigbaar beschouwd.

Bouwdiepte

De bouwdiepte ter hoogte van de rechterperceelsgrens wordt lokaal bepaald door de aanwezigheid van de terrassen aan de achtergevel. Op het gelijkvloers bedraagt de bijkomende bouwdiepte 36 cm ten opzichte van de aanpalende bebouwing. Op de eerste verdieping is het terras eveneens 36 cm dieper en hoger. Op de tweede verdieping bedraagt de bijkomende diepte 1,50 m en de bijkomende hoogte 1,36 m. Deze afwijkingen in diepte en hoogte zijn toegestaan binnen de bepalingen van de GSV, Titel I, artikel 4 §1, 2° b en artikel 6 §1, 2°. Op de derde verdieping wordt dezelfde logica gevolgd en blijven de bouwdiepte en bouwhoogte binnen de door deze bepalingen toegelaten grenzen. Bijgevolg wordt voor de bouwdiepte geen afwijking van de GSV gevraagd.

Daken

Het hoogste dak op de vierde verdieping (138 m²) wordt ingericht als technisch dak voor de opstelling van de PV-panelen, dit dak is niet toegankelijk voor de gebruikers (enkel voor technische interventies). Aangezien dit dak groter is dan 100 m², maar niet als groendak ingericht is, wordt een afwijking gevraagd op artikel 13 uit titel I van de GSV. Gezien het feit dat dit dakoppervlak ingenomen wordt door de PV-installatie en bijhorende onderhoudszones, en gezien het feit dat de andere dakvlakken en terrassen van het project maximaal als groendaken ingericht worden, wordt deze afwijking als proportioneel en verdedigbaar beschouwd. Bovendien wordt het hemelwater maximaal geïnfiltreerd en gebufferd overeenkomstig de geldende regelgeving.

Dakranden & valbeveiliging

Voor de dakniveaus werd de noodzaak aan dakrandbeveiliging en valbeveiliging afgestemd met de veiligheidscoördinator.

Op dakniveau +3, met het groendak, dakterras van het personeel en de warmtepompen, wordt rondom het toegankelijke dakterras een balustrade voorzien die voldoet aan de algemene veiligheidsvereisten. Voor het onderhoud van de warmtepompen wordt een verharde toegangsweg voorzien. In deze zone is geen bijkomende leuning noodzakelijk. In het groendak worden ankerpunten voorzien voor onderhoudswerken. Buiten de balustrade ter hoogte van het dakterras zijn geen bijkomende leuningen of verhoogde dakranden noodzakelijk.

Dakniveau +4 betreft een technisch dak met PV-panelen. De toegang tot dit dak gebeurt via een ladder door het rookluik. Gezien de aanwezigheid van zowel de PV-installatie als de regenwaterafvoerpunten wordt voor het onderhoud een collectieve valbeveiliging voorzien. Een verhoogde dakrand is hiervoor niet noodzakelijk; een leuning volstaat als collectieve valbeveiliging. Deze leuning wordt beperkt tot de zones waar onderhoud plaatsvindt, met name ter hoogte van de PV-panelen, de dakafvoerpunten en de toegangszone aan het rookluik. Onderhoudspunten die binnen het werkbereik van de leuning vallen, mogen zich daarbij net buiten de beveiligde zone bevinden. De leuning wordt uitgevoerd met een bovenleuning op 1,00 m hoogte, een tussenleuning op halve hoogte en een kantplank.

Daglichttoetreding slaapkamers kinderdagverblijf

Voor de slaapkamers van het kinderdagverblijf wordt een afwijking aangevraagd op artikel 10 “Natuurlijke verlichting” onder titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). Dit artikel stelt dat de lichtdoorlatende oppervlakte van de openingen minstens 1/5 van de vloeroppervlakte van de ruimte moet bedragen.

In de slaapkamers van het kinderdagverblijf wordt deze verhouding niet volledig gehaald. Deze afwijking houdt rechtstreeks verband met het specifieke gebruik van deze ruimtes. De slaapkamers worden immers hoofdzakelijk gebruikt voor rust- en slaapmomenten van jonge kinderen. In de dagelijkse werking van een kinderdagverblijf worden deze ruimtes tijdens gebruik doorgaans verduisterd om een rustige en comfortabele slaapomgeving te creëren.

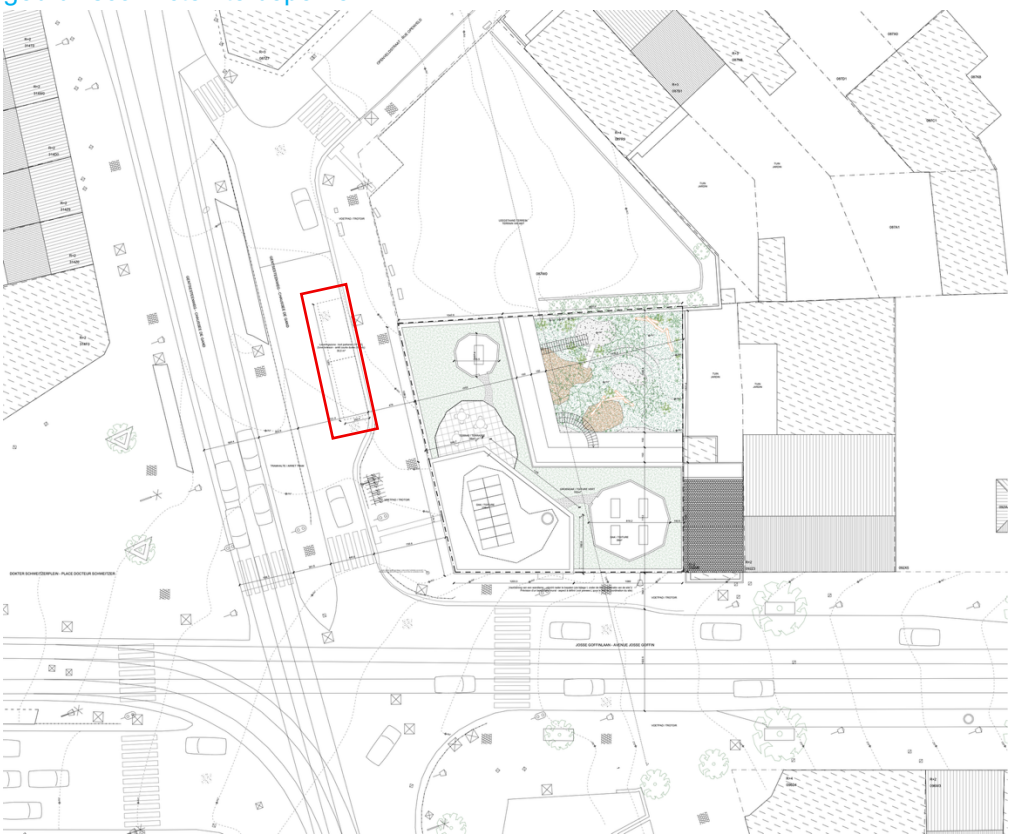
Het voorzien van grotere raamopeningen om strikt aan de norm van artikel 10 te voldoen zou in deze context weinig zinvol zijn, aangezien deze openingen in de praktijk systematisch verduisterd zouden worden tijdens de gebruiksperiodes van de ruimte. Vanuit functioneel en pedagogisch oogpunt is een beperkte en gecontroleerde lichtinval hier wenselijker.

Desondanks worden de slaapkamers wel degelijk voorzien van ramen met natuurlijke lichtinval, zodat daglicht aanwezig blijft wanneer kinderen niet aan het slapen zijn en zodat er een kwalitatieve ruimtelijke beleving behouden blijft. Daarnaast vervullen deze openingen een belangrijke rol voor de natuurlijke ventilatie van de lokalen, wat essentieel is voor een gezond binnenklimaat.

De voorgestelde oplossing biedt zo een evenwicht tussen de functionele noden van het kinderdagverblijf, het comfort van de kinderen en de intentie van de verordening, namelijk het garanderen van gezonde en kwalitatieve binnenruimtes. De afwijking wordt daarom als gemotiveerd en proportioneel beschouwd.

Toegankelijkheid en mobiliteit (stedenbouwkundig kader)

In het project worden geen parkeerplaatsen voor auto’s voorzien op het perceel.
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.



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

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.

De inplanting en volumetrie van het project zijn zo opgevat dat de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende onbebouwde perceel maximaal behouden blijven. Hierbij is bewust rekening gehouden met een mogelijke latere bebouwing van dit perceel. Zo wordt ter hoogte van de perceelsgrens een blinde zijgevel voorzien, die als volwaardige en kwalitatief afgewerkte gevel wordt ontworpen en daardoor ook in afwachting van een eventuele toekomstige ontwikkeling een verzorgd uitzicht behoudt. De toegang tot het project en de interne circulatie zijn zo georganiseerd dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende perceel niet worden gehypothekeerd. Aan de zijde van het binnengebied wordt bovendien een open en groene tuinzone behouden, waardoor voldoende ruimtelijke ademruimte ontstaat tussen de verschillende bebouwde volumes.

De voorgestelde inplanting voorziet op die manier een duidelijke en ruimtelijk samenhangende overgang tussen beide percelen, zonder de toekomstige bebouwbaarheid van het aangrenzende perceel te beperken. Een eventuele latere ontwikkeling kan hierdoor qua bouwvolume, -hoogte en -diepte goed aansluiten op de bestaande bebouwing in de Openveldstraat en het voorliggende project. De voorziene blinde gevel kan daarbij, afhankelijk van de toekomstige invulling van het aangrenzende perceel, als aansluitende bouwzone worden opgenomen. Het project anticipeert zo op een mogelijke vervollediging van het bouwblok en draagt bij aan een samenhangende ontwikkeling van het binnengebied, met behoud van voldoende groen en ruimtelijke kwaliteit.

4. Geschatte planning

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 werfzone en werfinstallaties worden in hoofdzaak georganiseerd op eigen terrein en op het aanpalende onbebouwde perceel, waarvoor toestemming werd verkregen van de gemeente. Deze werforganisatie laat toe de inname van het openbaar domein te beperken en de impact op de omliggende straten maximaal te beheersen.



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

De grond- en funderingswerken, evenals de ruwbouwfase, zullen naar verwachting de grootste tijdelijke impact hebben op de omgeving, onder meer door verhoogde werfactiviteit en transportbewegingen. Gedurende de volledige werfperiode kan in beperkte mate hinder optreden voor de directe omgeving.

Tijdens de uitvoering zullen de nodige maatregelen worden genomen om hinder inzake geluid, stof en mobiliteit tot een minimum te beperken, in overeenstemming met de geldende regelgeving en de principes van goede werfpraktijken. Daarnaast zal de aannemer worden verzocht om in te zetten op duidelijke en tijdige communicatie met de buurt over het verloop van de werken.

5. Technische aanvullingen

Water

Het project vertrekt vanuit het principe van maximaal lokaal waterbeheer en een duurzame omgang met hemelwater. De verharde oppervlakte wordt waar mogelijk beperkt en gecompenseerd door groendaken, doorlatende zones en een getrapte tuinstructuur die de infiltratiecapaciteit van het perceel versterkt.

Hemelwater van de dakvlakken wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd, conform de geldende gewestelijke en gemeentelijke voorschriften. Waar mogelijk wordt het regenwater hergebruikt voor toepassingen met een laagwaardig waterverbruik, zoals spoeling van sanitaire toestellen en onderhoud van de buitenruimte. Het systeem wordt zo opgevat dat piekafvoeren naar het openbaar rioleringsnet worden beperkt en het risico op wateroverlast downstream niet toeneemt.

De getrapte tuin en de groendaken spelen hierin een dubbele rol: zij dragen niet alleen bij aan buffering en vertraagde afvoer, maar verbeteren ook het microklimaat en de gebruikskwaliteit van het gebouw. De inrichting van het perceel versterkt daarmee de sponswerking van de bodem en sluit aan bij de gewestelijke doelstellingen inzake klimaatrobuust bouwen.

Het rioleringsstelsel wordt opgevat als een gescheiden systeem, met duidelijke scheiding tussen afvalwater en hemelwater, overeenkomstig de vigerende regelgeving. De technische uitwerking wordt verder verfijnd in de uitvoeringsfase in overleg met de betrokken nutsmaatschappijen en instanties.

Brandveiligheid

Het gebouw is opgevat volgens de basisnormen (KB 20/05/2022) en de specifieke brandveiligheidsvoorschriften voor groepsopvang (Kind en Gezin). De scholennorm (NBN S 21-204-2:2020) is niet van toepassing voor dit project. Het gebouw wordt overeenkomstig de definitie van de DBDMH beschouwd als een middelhoog gebouw. De compartimentering, evacuatiewegen en brandweerinterventiemogelijkheden werden geïntegreerd in het ontwerp vanaf de eerste ontwerpfase.

Het ontwerp houdt rekening met alle opmerkingen en aandachtspunten geformuleerd tijdens de voorbespreking met Kapitein Yannic Wachel van de DBDMH op 23 oktober 2025, inclusief de aanvullende opmerkingen per e-mail van 03 november 2025.

Het voorliggende project is gelegen op het Schweitzerplein, op de hoek van de Gentsesteenweg en de Josse Goffinlaan. Het geplande projectvolume volgt de rooilijn van het perceel, waardoor de hoofdgevels van het gebouw rechtstreeks uitgeven op het publieke domein. De brandweervoertuigen kunnen zonder problemen opgesteld worden binnen de vereiste afstand tot de gevels. De voorgevels zijn dus gemakkelijk bereikbaar voor interventie- en bluswerkzaamheden.

Mobiliteit

Het project situeert zich in een dense stedelijke context, goed ontsloten door openbaar vervoer en zachte mobiliteitsverbindingen. De inplanting aan het Schweitzerplein en in de nabijheid van belangrijke assen maakt dat het merendeel van de gebruikers – ouders, personeel en klanten van de handelsruimte – het gebouw te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer kan bereiken.

De toegang tot het kinderdagverblijf is duidelijk herkenbaar en ruim opgevat, zodat piekmomenten zich ordelijk en veilig kunnen afwikkelen.
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.

Fietsgebruik wordt actief ondersteund door het voorzien van voldoende en vlot bereikbare fietsenstallingen voor personeel en bezoekers. Deze worden logisch ingeplant nabij de toegangen en geïntegreerd in het architecturaal geheel.

De handelsruimte heeft een beperkte mobiliteitsimpact en sluit aan bij het lokale karakter van het plein. Door haar schaal en positionering richt zij zich in eerste instantie op buurtgerichte activiteiten.

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 worden specifieke maatregelen genomen om hinder voor de omgeving te beperken. Werfverkeer wordt zoveel mogelijk georganiseerd via duidelijke aan- en afvoerroutes, en de

werfinrichting gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein en op het aangrenzende perceel waarvoor akkoord werd verleend. Zo wordt de impact op het openbaar domein en de verkeersveiligheid tot een minimum herleid.

Globaal kan worden gesteld dat het project, gelet op zijn programma, schaal en stedelijke ligging, geen onevenredige bijkomende mobiliteitsdruk genereert en verenigbaar is met de draagkracht van de omgeving.

Toegankelijkheid

Het gebouw wordt integraal ontworpen volgens de geldende gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Het gelijkvloers is drempelloos toegankelijk vanaf het openbaar domein. Verticale circulatie wordt verzekerd via een lift die alle bouwlagen bedient. De toegangen, circulatieruimtes en sanitaire voorzieningen worden afgestemd op de geldende normen inzake toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.

Bezonning

De volumetrie van het gebouw is afgestemd op de bestaande bouwhoogtes en de omgevende stedelijke context. Door de getrapte opbouw aan de tuinzijde wordt de impact op bezonning en schaduwwerking voor de aanpalende percelen beperkt.

De terrassen en groendaken zorgen ervoor dat het zonlicht diep kan doordringen in het binnengebied en tot op het gelijkvloersniveau. De leefgroepen genieten van een optimale daglichttoetreding via grote gevelopeningen en een gunstige oriëntatie. De buitenruimtes worden zo gepositioneerd dat ze voldoende zonlicht ontvangen, met aandacht voor zowel zomer- als wintercondities.

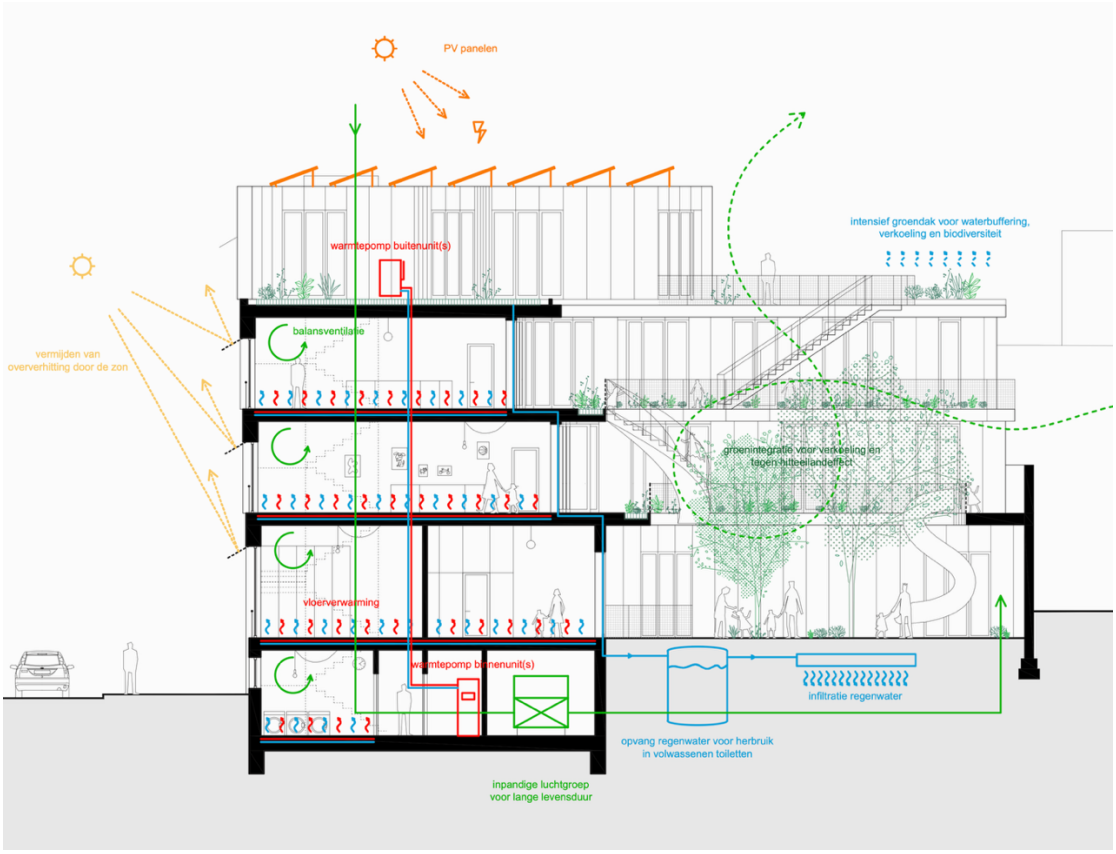
Op de gevels aan de straatzijde wordt er zonwering voorzien om oververhitting te voorkomen. Er worden zowel luifels voorzien als geïntegreerde automatische zonwering.

Technieken

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.

Geluid

Rekening houdend met de stedelijke ligging wordt bijzondere aandacht besteed aan akoestisch comfort, zowel intern als ten opzichte van de omgeving. De gebouwschil wordt akoestisch performant uitgewerkt, zodat omgevingsgeluid van het plein en de omliggende straten beperkt wordt in de leefruimtes van de kinderen. Tegelijk wordt de impact van spelgeluid op de omgeving gemilderd door de inwaartse organisatie van de buitenruimtes, de getrapte tuinstructuur en de buffering door het gebouwvolume zelf.

De technische installaties worden 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.

Veiligheid

Het ontwerp vertrekt vanuit een heldere en leesbare organisatie, waarbij publieke, collectieve en private zones duidelijk van elkaar gescheiden zijn. De toegangen voor ouders, personeel en logistiek worden logisch georganiseerd en visueel herkenbaar gemaakt. De commerciële ruimtes functioneren volledig onafhankelijk van het kinderdagverblijf.

De toegang tot het kinderdagverblijf 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.

Materialen & duurzaamheid

De materialisatie wordt afgestemd op de stedelijke context van het Schweitzerplein. De straatgevel krijgt een robuuste en stedelijke uitwerking, opgebouwd volgens een duidelijk gevelgrid in baksteen in een groene tint. De dieper liggende gevelvelden worden ingevuld met houten schrijnwerk en gevelpanelen afgewerkt met tegels in een gelijkaardige groentint, aangevuld met donkerblauwe metalen zonweringen die het gevelritme volgen. De detaillering wordt verder ondersteund door betonnen dorpels, een betonnen dakrand en een betonnen plint, met borstweringen in gegalvaniseerd staal.

De tuinzijde wordt zachter en lichter uitgewerkt, met een beige pleisterafwerking en houten schrijnwerk, voornamelijk in de vorm van grote schuiframen die een directe relatie creëren met de terrassen en buitenruimtes van het kinderdagverblijf. De borstweringen worden hier uitgevoerd in staal met een groene afwerking, zodat een visuele samenhang met de straatgevel behouden blijft.

Ook in de wandopbouw wordt ingezet op duurzame oplossingen. De voorgevel wordt opgevat als een dragende gevel met isolatie en gevelmetselwerk, terwijl de achtergevel wordt opgebouwd uit hennepblokken met pleisterafwerking, een biogebaseerde oplossing die bijdraagt aan een goede thermische prestatie en een duurzaam materiaalgebruik.

Er wordt in het algemeen gekozen voor duurzame, robuuste en onderhoudsarme materialen met een lange levensduur. Groendaken, vergroende terrassen en een kwalitatieve buitenaanleg dragen bijkomend bij aan biodiversiteit, waterbuffering en het verbeteren van het microklimaat.

Het project beoogt daarnaast een toekomstgerichte en aanpasbare structuur, waarbij flexibiliteit in gebruik en een rationele opbouw bijdragen aan de duurzaamheid op lange termijn.