

## HOOFDSTUK 1: DE VERANTWOORDING VAN HET ONTWERP, DE BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN EN DE WERKPLANNING.

### 01.1 Voorstelling project

De bouwheer vraagt een vergunning aan voor de afbraak, verbouwing en nieuwbouw van een Freinet Basisschool voor ca. 200 leerlingen. De basisschool "De Telescoop" is momenteel gehuisvest in tijdelijke units. De locatie van de voormalige Cardijnschool is niet meer geschikt om als schoolgebouw te gebruiken. Er is nood aan een grondige vernieuwing op deze site. De site is gelegen op een bijzondere locatie in Laken. Vlakbij het park rond het Koninklijk Paleis en de Onze-Lieve-Vrouwekerk van Laken.

**Functie gebouw** - De unieke toegang tot de site gebeurt via de M. Desmaréstraat, de school huisvest een lagere en kleuterschool. Het nieuwbouwwerk aan de M. Desmaréstraat voorziet een verdiepte refter op de gelijkvloers gelinkt aan de verdiepte speelplaats, op het eerste niveau bevinden zich het derde t.e.m. zesde leerjaar, een levensbeschouwelijke klas en het leraarslokaal. De turnzaal wordt op het hoogste niveau voorzien, met een levensbeschouwelijke klas en enkele nevenfuncties hieraan gelinkt. De kleuterschool en eerste en tweede leerjaar worden ondergebracht in de verbouwde herenwoning aan de K. Parklaan.

**Brandveiligheid** - In geval van brand kunnen de leerlingen zich verzamelen op de speelplaats. Beide gebouwen hebben een straatgevel die toegankelijk is voor de brandweer.

De nieuwbouw aan de M. Desmaréstraat is voorzien van twee traphallen aan uiterste zijden van het gebouw. Gezien de beperkte bezetting van het gebouw aan de K. Parklaan, heeft de DBDMH een uitzondering toegestaan en is hier één traphal voorzien aan de achterzijde.

**Bouwwolume** - De site is gelegen in een 19<sup>e</sup> eeuwse stedenbouwkundig bouwblok. De school grenst aan oostelijke kant aan een buurtcentrum met ouderen flats, de rest van de site wordt omsloten door woningen.

### 01.2 Historiek van de vergunning

Het project is in overeenstemming met het voorontwerp welk besproken werd op 13/04/16 met Mevr. Annegarn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het project is in overeenstemming met het voorontwerp welk besproken werd op 13/04/16 en 09/06/16 met Mevr. Valcke en Mevr. Annegarn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Mevr. Mosquera van de dienst Stedenbouw van de stad Brussel. Deze overlegmomenten werden begeleid en georganiseerd door Mevr. Cartes van het agentschap voor Territoriale ontwikkeling van de stad Brussel.

Er was reeds een adviserend gesprek bij de brandweer op 12/05/16 met Dhr. Labruyère.

**Afwijking op BBP** - Er zijn geen BBP's van toepassing.

### 01.3 Doelstellingen van het ontwerp

De programma van de school omvat 4 kleuterklassen (1 instapklas, 3 kleuterklassen), 6 basisschoolklassen en enkele levensbeschouwelijke klassen. Er is een refter met opwarmkeuken en polyvalente (turn) zaal.

### 01.4 Tijdschema van uitvoering

Het totale tijdsbestek van de werf bedraagt 18 maanden. Elke bouwfase zal zijn specifieke hinder meebrengen welke tot een minimum beperkt zal worden door de nodige voorwaarden op te leggen in het nog op te maken veiligheids- en gezondheidsplan. Het werfverkeer zal zich beperken tot aanrijden via de drukke K. Parklaan en lossen in de M. Desmaréstraat, van waaruit ze zich via de K. Parklaan weer vlot kunnen verwijderen. Start van de werken is gepland begin 2017, het project zal worden opgeleverd voor de start van het schooljaar op september 2018.

## HOOFDSTUK 2: DE SYNTHESE VAN DE MET BETREKKING TOT HET MILIEU OVERWOGEN OPLOSSINGEN DIE VOORAFGEGAAN ZIJN AAN DE KEUZE VAN HET INGEDIENDE PROJECT.

02.1 Het ontwerp ontpit het dichtbebouwde binnengebied en creëert aan de randen densiteit met twee leesbare volumes. Dit geeft de mogelijkheid om het binnengebied groener te maken en een rustpunt te bieden binnen de desorganisatie van de rest van het binnengebied.

Het nieuwbouw volume vormt een architecturale verbinding tussen de statige herenhuizen van de K. Parklaan en de grootschaligere gebouwen van de ouderenflats aan de zijkant.

In de K. Parklaan is er gekozen om binnen de huizenrij te werken en de bestaande gevel te behouden. Om te voldoen aan huidige eisen voor scholenbouw, was een uitbreiding buiten het bestaande profiel noodzakelijk. Het verdiepte volume is zoveel als mogelijk tot het minimum beperkt.

Het project wordt voorzien van een balansventilatie met warmterecuperatie. De PV-panelen op het dak bieden voldoende energie voor de ventilatie-unit. Een groot groendak zorgt voor buffering van regenwater

en draagt bij aan het verlagen van het zgn. hitte-eiland effect. Een grond-water warmtepomp met dieptebooringen op de speelplaats wordt in overweging genomen.

### **HOOFDSTUK 3: EEN SCHETS VAN DE VOORNAAMSTE VERVANGOPLOSSINGEN DIE DE OPDRACHTGEVER HEEFT BESTUDEERD EN EEN BEKNOPT SAMENVATTING VAN DE VOORNAAMSTE REDENEN VOOR ZIJN KEUZE, REKENING HOUDENDE MET DE MILIEUEFFECTEN.**

Niet van toepassing.

### **HOOFDSTUK 4: EIGENLIJKE DOOR HET BWRO OPGELEGDE ANALYSE PER DOMEIN.**

Aangezien het programma niet wijzigt ten opzichte van de huidige functie van de site zal er geen specifiek effect zijn ten gevolge van het nieuw op te richten gebouw.

#### **04.1 Stedenbouw en landschap**

##### **Bestaande toestand**

Het project is niet gelegen binnen een BBP, er zijn geen erfdienstbaarheden.

De voormalige Cardijnschool bestaat uit 4 herenhuizen (2 aan de K. Parklaan), omgebouwd tot klaslokalen en één schoolgebouw in een L-vorm. Het volume is volledig opgetrokken uit baksteen. Het bouwblok is residentieel.

De oppervlakte van het terrein bedraagt 1007 m<sup>2</sup>. Het bestaande bouwwerk heeft een bovengrondse oppervlakte van 1969 m<sup>2</sup>. De TB/T verhouding bedraagt 0,71. De beperkte speelplaats ligt centraal in het bouwblok.

Op het perceel bevindt zich momenteel de voormalige Cardijnschool. De typologie van de wijk is met hoofdzaak residentieel, met eengezinswoningen als meergezinswoningen.

De gebouwen aan de Koninklijke Parklaan zijn 19<sup>e</sup> eeuwse herenwoningen, maar slechts weinig hebben hun originele kwaliteit behouden. Het binnengebied is toegeëigend door diverse bijgebouwen. Het buurthuis en de Mellerywijk (sociale ouderen flats) dateert van eind jaren 60-begin jaren 70.

De site bevindt zich op een kruispunt van de drukke stad Brussel (invalsweg K. Parklaan), statige geschiedenis (Onze-Lieve-Vrouwekerk van Laken) en de natuur, dankzij de aanwezigheid van het park van de Koninklijk paleis en het park van de 21<sup>e</sup> juli met het gedenkteken voor Koningin Astrid.

##### **Voorspelbare toekomstige toestand**

Er zijn geen andere grote bouwprojecten gekend op de site of in haar omgeving.

##### **Geplande toestand**

De hoofdvolumes van het project zijn, zoals de bestaande school, aan beide straten gesitueerd. Het toekomen zal nog steeds gebeuren via de M. Desmaréstraat.

Het perceel heeft een beperkte oppervlakte voor het gevraagde programma. De speelplaats blijft in het binnengebied, dankzij densifiëren aan de randen, wordt een vloeroppervlak van vergelijkbare grootte gerealiseerd als het bestaande gebouw, maar de speelplaats verdubbelt bijna in oppervlakte. Het geplande bouwwerk heeft een bovengrondse oppervlakte van 1994 m<sup>2</sup>. De nieuwe TB/T verhouding zou 0,56 bedragen indien de overdekte speelplaats in de bezetting kon worden ingecalculereerd. Er zijn geen parkeerplaatsen in het project voorzien.

Door het vrijwaren van het binnengebied, met compact gebouwen aan straatzijde, zijn er enkele beperkte afwijkingen op het GSV. Het nieuwbouw volume vormt een architecturale verbinding tussen de statige herenhuizen van de K. Parklaan en de grootschaligere gebouwen van de ouderenflats aan de zijkant.

In de K. Parklaan is er gekozen om binnen de huizenrij te werken en de bestaande gevel te behouden. Om te voldoen aan huidige eisen voor scholenbouw, was een uitbreiding buiten het bestaande profiel noodzakelijk. Het verdiepte volume is zoveel als mogelijk tot het minimum beperkt. Qua gevelmaterialen is er gekozen om een lichtgekleurd steens materiaal te gebruiken, dat sluit van tint dicht aan bij de wit bepleisterde gevels in de omgeving. Het gebouw in de K. Parklaan zal in zijn originele toestand bewaard blijven, rode baksteen met bepleisterde accenten rond de ramen. De keuze hiervoor is omwille van bouwfysische overweging. Alhoewel het V/T nagenoeg gelijk gebleven is, zakt de bezetting TB/T, waarbij, indien de overdekte speelplaats ook in consideratie genomen kan worden.

#### **04.2 Erfgoed**

##### **Bestaande toestand**

Op minder dan 200 m afstand bevindt zich de Onze-Lieve-Vrouwekerk van Laken en het park van de 21<sup>e</sup> juli met het gedenkteken voor Koningin Astrid. De gebouwen op de site zijn niet beschermd en maken geen deel uit van een stadsgezicht.

##### **Geplande toestand**

Gezien de frontale aanwezigheid van de Onze-Lieve-Vrouwekerk van Laken en de status van de gevel aan de K. Parklaan, is er gekozen om deze gevel te behouden. Ook de vloerpassen, met relevantie tot de raampartijen zijn in het ontwerp opgenomen. De gevel zal worden opgeknapt, maar om bouwfysische

problemen te vermijden is het niet mogelijk om deze te bepleisteren, hij zal dus in de huidige rode baksteen opgeknapt worden.

#### **04.3 Sociaal en economisch vlak**

##### **Bestaande toestand**

Hoofdzakelijk residentieel, de "Mellerywijk" is een sociale woonwijk met focus op ouderen. Het buurthuis dat naast de site gelegen is, richt zich op voorgenoemde doelgroep. De Cardijnschool is een instituut van het buitengewoon secundair onderwijs. De voormalige capaciteit van de school is niet gespecificeerd.

##### **Geplande toestand**

Het gebouw zal voornamelijk bezocht worden tijdens de schooluren. De Telescoop basisschool heeft momenteel 80 leerlingen en stelt een 20-tal mensen te werk. De geplande school zal een capaciteit hebben tot 200 leerlingen. De school levert een bijdrage tot de ontwikkeling van activiteiten ter bevordering van de leefkwaliteit door het openstellen van de turnzaal en refter na de schooluren.

#### **04.4 Mobiliteit**

##### **Bestaande toestand**

Binnen een straal van 10 minuten wandelen ligt het metrostation Bockstael en een halte voor tramlijnen 62, 93 en buslijn 53. Het project is ook goed bereikbaar met de auto, de K. Parklaan is een invalsweg naar het centrum van de stad. Er is parkeermogelijkheid in de straat en omringende straten. De K. Parklaan heeft een apart fietspad.

##### **Geplande toestand**

De M. Desmaréstraat leent zich niet enkel goed voor een gebruik als kiss&ride, maar ook voor leveringen van het eten of toegankelijkheid met de brandweerwagens. Er is een afgesloten fietsenstalling voorzien aan de speelplaats, om de site te bereiken met de fiets zijn de straten grenzend aan het Koninklijk domein geschikter dan de drukke K. Parklaan. Gezien de meerderheid van de kinderen door hun ouders worden afgezet, zijn er geen bijkomende permanente parkeerplaatsen voorzien. Dit viel ook moeilijk te combineren met het programma.

#### **04.5 Het (micro)klimaat**

Geen invloed gezien de beperkte omvang van het project.

#### **04.6 Energie**

##### **Geplande toestand**

Het project zal qua energie-eisen, isolatie- en ventilatienormen voldoen aan de huidige regelgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De verbouwing van het gebouw aan de K. Parklaan valt in de categorie "met nieuw gelijkgesteld". Er wordt gewerkt met balansventilatie met warmteterugwinning en een grondwater warmtepomp en/of gas. De verwarming gebeurt op lage temperatuur, door middel van lucht- en vloerverwarming. Er wordt mechanische zonnewering voorzien op de zuidgevel. Het gebouw aan de K. Parklaan krijgt een klimaatgevel (noord-oost). De PV-panelen op het dak voorzien het project van hernieuwbare energie.

#### **04.7 Lucht**

##### **Geplande toestand**

Het project brengt geen risico van luchtvervuiling met zich mee.

#### **04.8 De omgevende trillingen en geluiden**

##### **Bestaande toestand**

Het project is gelegen naast een drukke baan, de K. Parklaan. Meting van het omgevingsgeluid door de ingenieur akoestiek is gepland begin september.

##### **Geplande toestand**

Geluid van spelende kinderen. Aandacht bij de bekleding van de speelplaats om het geluid te temperen. De ventilatie-units worden binnen het bebouwd volume voorzien, alle maatregelen om geluidshinder te vermijden zullen genomen worden.

#### **04.9 De bodem, het grondwater en het oppervlaktewater**

##### **Bestaande toestand**

De Mathieu Desmaréstraat helt weg van de K. Parklaan. Alle bestaande hoofdgebouwen zijn onderkelderd.

##### **Geplande toestand**

Waarschijnlijk zal het geplande bouwproject geen invloed hebben op de stijging van de grondwaterspiegel. De speelplaats ligt verdiept ten opzichte van het maaiveld, naast materialen met maximale waterdoorlatendheid, worden er ook op verschillende punten afvoeren voorzien.

#### **04.10 Afvalwater, regenwater en leidingwater**

##### **Bestaande toestand**

Momenteel is de speelplaats volledig verhard, er zijn geen groendaken. De site ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

##### **Geplande toestand**

Er wordt een groendak voorzien in functie van een vertraagde afvoer van het regenwater. De regenwaterput heeft een volume van minstens 1,5 maand, het dak van de kleuterschool zal hierop worden aangesloten. Een deel van de speelplaats wordt als groenzone aangelegd, voor het overige deel worden materialen met maximale waterdoorlatendheid gebruikt.

- 04.11 Fauna en flora**  
**Bestaande toestand**  
De site bevindt zich in een bouwblok met hoge dichtheid, het perceel heeft geen ecologische en landschappelijke waarde en is momenteel volledig verhad in ondoorlatende materialen. Het bouwblok wordt omsloten door het park van het Koninklijk Domein en het kerkhof van Laken.  
**Geplande toestand**  
Een deel van de speelplaats wordt als groenzone aangelegd. Dit wordt een educatieve speelplek, een manier voor de kinderen om met de natuurlijke omgeving kennis te maken. Er worden twee bomen aangeplant op de speelplaats.
- 04.12 De mens**  
**Bestaande toestand**  
De gebouwen staan momenteel leeg en vormen geen meerwaarde voor de buurt.  
**Geplande toestand**  
Het inplanten van een basisschool zal de levendigheid van de buurt verhogen, de schoolinfrastructuur zal ook s'avonds door de buurt kunnen gebruikt worden. Het grote raam in de gevel aan de M. Desmaréstraat werkt als een bakken.  
Er is reeds overleg geweest met de brandweer en alle aandachtspunten werden verwerkt in het ontwerp.
- 04.13 Afvalbeheer**  
**Geplande toestand**  
De grootte van de afvalstroom is van die mate dat dit geen negatief effect zal hebben voor de buurt. Er is een afvallokaal voorzien in openlucht maar afgesloten. Dit is gemakkelijk te bereiken via de speelplaats. Alle afval van de keuken wordt opgehaald door de restauratiedienst van scholengroep Brussel.
- 04.14 Interactie tussen deze gebieden**  
De inkom van de school werd omwille van veiligheid voor de leerlingen behouden in de M. Desmaréstraat. De keuze om de kleuters onder te brengen in het herenpand aan de K. Parklaan werd gedreven door de huiselijke sfeer en de nieuwe klastypologie ten gevolge van de bestaande niveaus van het gebouw. Het verschil in niveau tussen de groene speelplaats (kleuters) en de grote speelplaats (lagere school) benadrukt de tweevuldigheid van de site. In dagelijks gebruik zullen de speeltijden niet overlappen.

## HOOFDSTUK 5: EFFECTENBEOORDELING IN DE WERFFASE

- 05.1 Stedenbouw**  
De werfinrichting wordt zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien, gezien de open ruimte beschikbaar op de toekomstige speelplaats zal er weinig hinder optrekken op het openbaar domein.  
Er wordt één gezamenlijk werfbord voorzien voor alle partijen.
- 05.2 Erfgoed**  
De kans op een archeologische vondst is eerder klein.  
De gevel aan de Koninklijke Parklaan wordt gestut en opgeknapt.
- 05.3 Sociaal en economisch vlak**  
Geen invloed op de economische activiteit in de buurt.
- 05.4 Mobiliteit**  
De werf kan georganiseerd worden zonder dat dit veel belemmeringen voor het verkeer in de Koninklijke Parklaan met zich meebrengt. De toelieferingen zullen gebeuren via de Mathieu Desmaréstraat.  
Gezien de schaal van de werf en de breedte van de openbare weg zal de bijkomende hinder beperkt zijn.
- 05.5 Energie**  
Tijdens werffase worden de bestaande nutsaansluitingen gebruikt.
- 05.6 Lucht/klimaat**  
Er zullen maatregelen worden genomen inzake beheer stofproductie bij de afbraak, om deze tot het minimum te beperken.
- 05.7 Omgevingsgeluiden en-trillingen**  
Trillingen en geluid worden tot het minimum beperkt.
- 05.8 Bodem**  
Grondsonderingen zijn voorzien op 30/08/2016. Er worden nodige maatregelen genomen om vervuiling van de bodem tegen te gaan. Er zijn geen risico's bekend die voortvloeien uit de reeds gekende bodemkenmerken.
- 05.9 Water**  
Er wordt geen bronbemaling verwacht aangezien er geen bijkomende kelder wordt gebouwd, de fundering wordt aangezet op de bestaande diepte van de kelder. Grondsonderingen zijn voorzien op 30/08/2016. Indien mogelijk worden er maatregelen getroffen om het water van de werf op te vangen.
- 05.10 Fauna en Flora**  
Er zijn geen waardevolle bomen op het perceel.

**05.11 Mens**

De constructietijd wordt tot een minimum beperkt, de opening van de school is voorzien in september 2018. De werfinrichting wordt zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien.

**05.12 Afval**

Er worden nodige maatregelen genomen voor gescheiden ophaling van werfafval.

**HOOFDSTUK 5: NIET\_TECHNISCHE SAMENVATTING VAN HET EFFECTENVERSLAG**

Dit project brengt weinig tot geen negatieve effecten teweeg. Er wordt gestreefd om de constructietijd aan het gebouw beperkt te houden. In verband met stedenbouw en landschap zijn er geen negatieve effecten vast te stellen. Er is rekening gehouden met de beschermde monumenten en landschappen in de omgeving. Op socio-economisch vlak heeft het project een positieve weerslag op de gemeenschappen. Het project is goed bereikbaar te voet, per fiets, met de auto als met het openbaar vervoer. Geen negatieve effecten op bodem, grondwater en oppervlakte water. Er is geen waardevolle fauna en flora aanwezig op het terrein. Het project voldoet aan de huidige EPB-eisen; isolatie, ventilatie- en akoestische normen. Er zal geen storende schaduwvorming zijn en geen negatief op het microklimaat. Alle maatregelen worden genomen om geluidsoverlast tijdens de constructie te beperken. Er zullen quasi geen of zeer geringe wijzigingen voortvloeien uit de nieuwe toestand aangezien de functie van het perceel ongewijzigd blijft.

opgemaakt te Brussel, 26.08.16

De opdrachtgever

De architect

GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap,  
Vertegenwoordigd door Wina Roelens,  
Afdelingshoofd Infrastructuur

URA YvesMalysse KikiVerbeeck,  
vertegenwoordigd door Kiki Verbeeck