

fast forward

ARCHITECTS
ENGINEERS

Renovatie van de kleuter- en basisschool Sint-Lutgardis Ganshoren

Verklarende nota – maart 2018

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

AANDUIDING V.H. PROJECT OP LUCHTFOTO



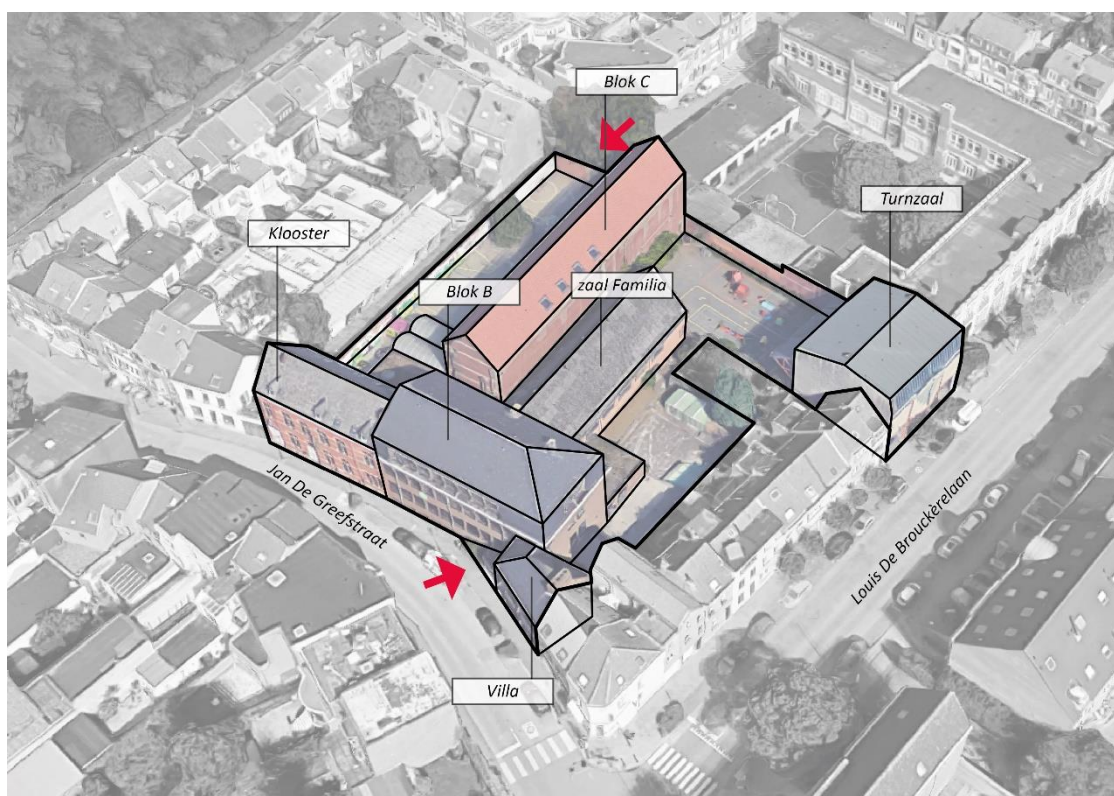
AANDUIDING V.H. PROJECT OP KADASTRALE LEGGER



DE LIGGING IN DE STAD

- De site is zeer centraal gelegen in de gemeente Ganshoren, begrepen tussen de J. De Greefstraat, de Louis De Brouckèrelaan en de Opvoedingsstraat.
- De site is sinds meer dan 100 jaar een beeldbepalend element in het urbane landschap en het in het collectief geheugen van de lokale gemeenschap.
- De school is gelegen op 350m van de gemeentegrens met Jette, en kan dus van relevant zijn voor beide gemeenten.
- De school is gelegen op 120m van het zwembad Nereus, op 80m van het cultureel centrum van Ganshoren, en op 175m van de parochiekerk Sint-Martinus, van dezelfde parochie met wie de school tevens haar campus en gebouwen deelt.

NAAMGEVING VAN DE GEBOUWEN OP DE CAMPUS



DOEL VAN HET PROJECT

- Een doortastende renovatie van de bestaande schoolgebouwen met als gewenst resultaat een aangename, veilige, propere, en toekomstbestendige school in de Gemeente Ganshoren.
- Het creëren van een brede-school campus die op een veilige manier en met een minimum aan overlast gebruikt kan worden door ouders en omwonenden buiten de schooluren voor sport en

recreatie. De bedoeling is dus een campus te creëren die alle dagen, van 08h00 tot 22h00 in gebruik is door de gemeenschap.

- Zorgen voor een betere ontsluiting van de school. Waar de school vandaag slechts één toegang bezit, zou het de bedoeling zijn om in de toekomst 3 functionele toegangen te hebben: één voor de kleuterschool, één voor de lagere school en één voor het brede-school-gedeelte.
- Een verdubbeling van de capaciteit van de school, van de huidige toestand van enkele basisschool (4 klassen kleuter en 6 klassen lager) naar een volledig ontdeubbelde basisschool (7 klassen kleuter en 12 klassen lager). Geteld aan een leerlingenaantal van 25ll/klas in kleuteronderwijs en 22l/klas in lager onderwijs levert dit dus een theoretische huidige capaciteit op van 232 kinderen en een theoretische toekomstige capaciteit van 439 kinderen. **Dit staat gelijk aan een capaciteitsuitbreiding met 261 nieuwe plaatsen basisonderwijs.**
- Afbraak van de verouderde parochiezaal “Familia” om deze te vervangen door een nieuwbouw zaal die door zowel de school als de parochie gebruikt kan worden binnen een brede-school-formule.
- Heraanleggen van de speelplaatsen en een voelbare vergroening van de schoolcampus door aanplanting van bomen en aanplanting van verschillende groenmassieven.
- Het creëren van twee nieuwe luifels, één voor de kleuterschool en één voor de lagere school, met een richtcapaciteit van 1m² per kind.
- Het afstoten van het kloostergebouw uit het actieve gedeelte van de school. In samenspraak met de gemeente Ganshoren en de parochie zal er op termijn een nieuwe functie voor het gebouw gevonden worden.

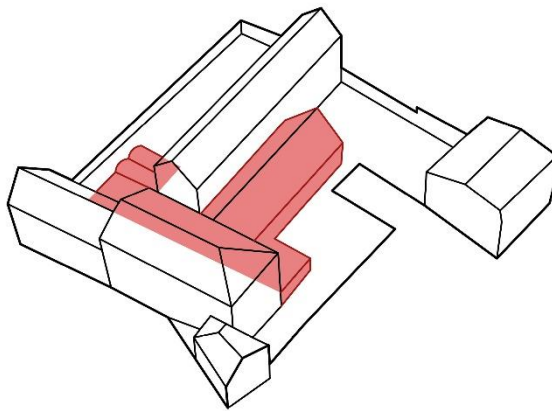
OMSCHRIJVING VAN DE BEOOGDE ARCHITECTUUR

- Afbraak van de “rommelige” volumes en bijgebouwen op de campus om deze te vervangen door een beheerste en leesbare architectuur.
- Creëren van een luchtigere schoolcampus, met ruime, groene en helder afgebakende buitenruimtes. De drie nieuwe speelplaatsen bieden ruim plaats aan de spelende kinderen. Voor de kleuterschool is er een speelplaats voorzien van 750m² voor 175 kinderen, wat neerkomt op 4,3 m² per kind. Voor de lagere school is er een speelplaats voorzien van 790m² voor 264 kinderen, hetgeen neerkomt op 3m² per kind. Hierboven is er nog een dakspeelplaats voorzien bovenop de nieuwe polyvalente zaal (rechtstreeks verbonden met de bestaande turnzaal), die nog naar de discretie van de school kan worden ingezet.
- Het maken van nieuwe relaties en doorzichten tussen de bestaande gebouwen d.m.v. nieuwe gevelopeningen en doorgangen.
- Één van de voornaamste doelstellingen was het aanwenden van het beschikbare budget om zo interessant mogelijke klassen te creëren voor de schoolgaande kinderen. Alle klassen zijn integraal toegankelijk, krijgen waar mogelijk licht en zicht langs twee zijden en hebben verschillende karakters (hoge klassen én zolderklassen in het neogotisch klasgebouw, ruime klassen in het gebouw B).

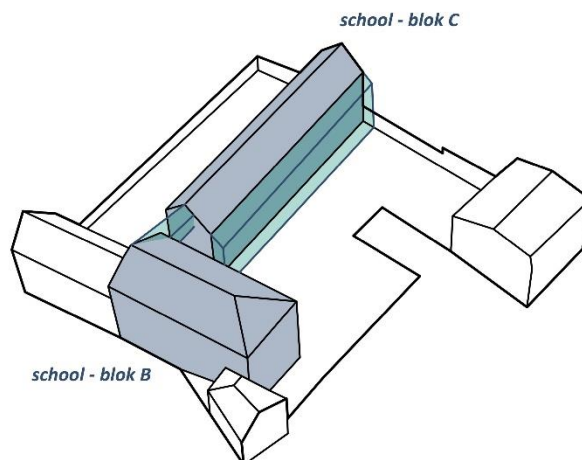
- De beoogde architectuur is “future-proof”, d.w.z. dat zij nieuwe en toekomstige onderwijsmethoden kan accommoderen. Zo zijn alle klassen in de kleuterschool in duo georganiseerd en worden er in de lagere school rechtstreekse openingen voorzien tussen alle klassen. Logische connecties tussen de verschillende gebouwen staan toe dat verschillende leeftijden en klasgroepen intensief met elkaar kunnen samenwerken.

OMSCHRIJVING VAN DE UIT TE VOEREN WERKEN

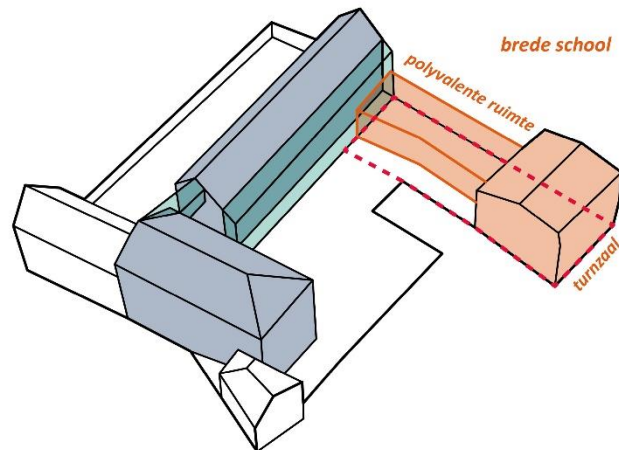
- **Afbraak** van de “rommelige” bijgebouwen op de campus en de bestaande parochiezaal “Familia”.



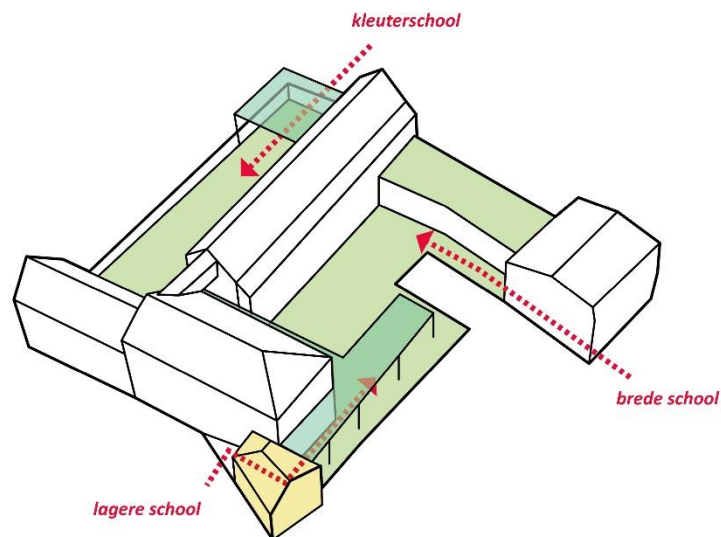
- **Ingrijpende renovatie** van de bestaande klasgebouwen “Blok B” en “Blok C”, **nieuwbouw** van een nieuw volume tegen het “Blok C” dat een gang bevat en twee passerelles en een buitentrap tussen “Blok B” en “Blok C” ten behoeve van de integrale toegankelijkheid.



- **Nieuwbouw** van nieuwe polyvalente zaal tussen “Blok C” en de bestaande turnzaal, met fysieke verbinding tussen de drie gebouwen. Het dak van de nieuwe zaal wordt ingezet als dakspeelplaats.



- **Nieuwbouw** van de twee luifels, **heraanleg** van de speelplaatsen, **zware renovatie** van de “Villa” tot onthaal en administratie (geel op onderstaande tekening).



HET PLAATSEN VAN LICHTRECLAMES EN RECLAMEPANELEN

Zonder voorwerp

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING VAN DE OMVANG VAN DEZE INVESTERING.

- Het financiering van de uitvoering van dit masterplan zal gedragen worden door drie actoren: AGION (Vlaamse overheid), de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) en de inrichtende macht Sint-Goedele scholen Brussel.
- Er werd een overwogen keuze gemaakt wat betreft de af te breken, en de te renoveren gebouwen op de schoolcampus. Architect en bouwheer zijn ervan overtuigd dat het huidige ontwerp de juiste balans vindt tussen de (hoge) kost van renovatie, en het behoud van cultureel waardevol patrimonium.
- Het opwaarderen van, en het “future-proof” maken van een strategisch gelegen schoolcampus, die al meer dan 100 jaar verweven is in het stedelijk weefsel van de gemeente én die capaciteit kan bieden in het basisonderwijs voor zowel Ganshoren als Jette, lijkt ons een gezonde en verantwoordbare maatschappelijke investering.

DE VERGUNNENDE OVERHEID.

Volgens artikels 197/1 tot 197/17: titel IV, nieuw hoofdstuk IIIbis, worden vergunningsaanvragen voor scholen in het Brussels gewest, ingediend tussen 01/04/2014 en 30/06/2020 onderworpen aan een verkorte procedure binnen het “scholenplan”. De dossiers worden behandeld op gewestelijk niveau, bij de gewestelijke administratie – directie stedenbouw. Er wordt dus geen dossier ingediend bij de gemeente Ganshoren.

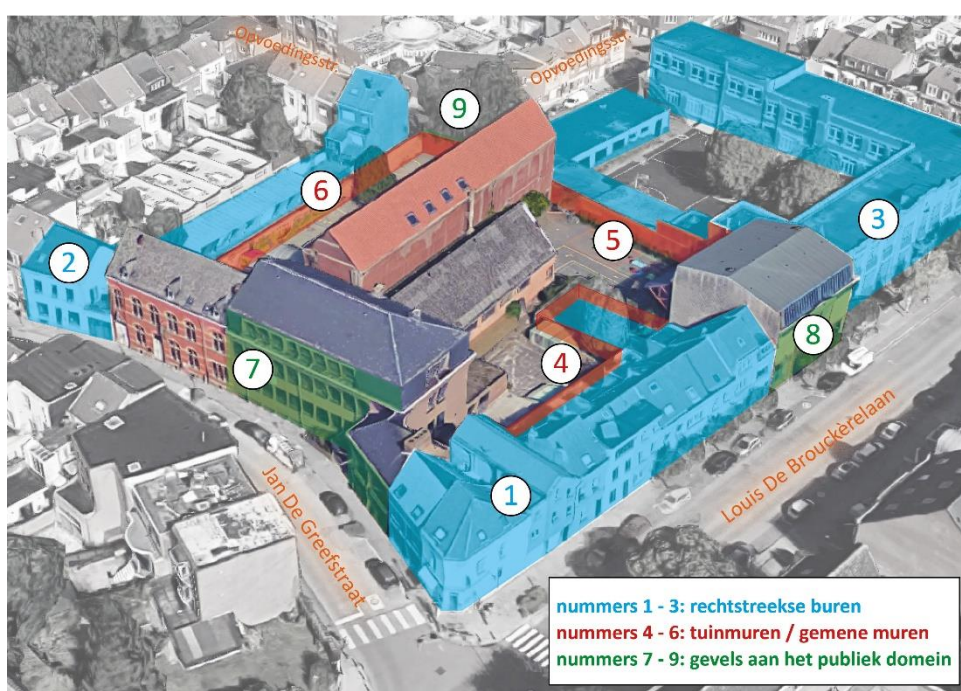
CONCLUSIE

De inrichtende macht Sint-Goedele scholen Brussel vraagt de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van haar masterplan dat inhoudt:

- *De afbraak van verschillende kleine bijgebouwen en de zaal “Familia”*
- *De doortastende renovatie van twee klasgebouwen (“blok B” en “blok C”)*
- *De bouw van twee passerelles tussen “blok B” en “blok C” alsook een buitentrap*
- *De aanbouw van een volume tegen het “blok C” dat een gang bevat*
- *De bouw van een nieuwe polyvalente zaal*
- *Enkele aanpassingswerken aan het bestaande turnzaal-gebouw (inclusief het dichtmaken van een vandalisme-gevoelige hoek in de Louis de Brouckèrelaan).*
- *De heraanleg van twee speelplaatsen en de realisatie van een dakspeelplaats op de nieuwe polyvalente zaal*

- *De bouw van twee nieuwe luifels*
- *Het rooien van één boom (stamomtrek 85cm), en het aanplanten van 5 nieuwe, hoogstammige bomen.*
- *De organisatie van drie toegangen voor de schoolcampus; één voor de kleuterschool, één voor de lagere school (gekoppeld aan een nieuw onthaal) en één voor de brede school (die ook buiten schooluren actief zal zijn).*
- *Het plaatsen van 3 nieuwe luchtgroepen in de schoolgebouwen om aan hedendaagse ventilatie-eisen te kunnen voldoen.*

RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN WORDEN UITGEVOERD



Zoals men kan vaststellen op bovenstaande afbeelding, is de schoolcampus volledig gelegen in een binnengebied. Om die reden zijn er uiteraard meerdere contactpunten met burens en omwonenden.

Gelegen tussen de Jan De Greefstraat en de Louis De Brouckèrelaan, bevinden zich 11 woongebouwen, die elk een gemene muur of een tuinmuur delen met de school (nr.1 & nr.4). De twee langwerpige percelen die dieper liggen dan de overige zijn van de school afgescheiden met een simpele draadomheining.

Gelegen tussen de Jan De Greefstraat en de Opvoedingsstraat bevinden zich twee woningen, met daartussen een strook garageboxen (nr.2). De strook garageboxen ligt gemiddeld 1,40m lager dan de speelplaats van de school. De school en deze strook zijn van elkaar gescheiden door een bakstenen muur van 3m hoog, gemeten vanop speelplaatsniveau (nr.6).

Gelegen tussen de Louis De Brouckèrelaan en de Opvoedingsstraat ligt de naburige school “Etablissement scolaire de la découverte”(nr.3). Sint-Lutgardis deelt met deze buur een lange gemene muur, waarvan het gedeelte tussen “Blok C” en de bestaande turnzaal niet bebouwd is(nr.5).

De nummers 7 t.e.m. 9 duiden straatgevels van de school aan. Aan elk van deze gevels zullen lichte wijzigingen gebeuren die het uitzicht naar de publieke ruimte in positieve zin zullen veranderen, maar zonder volumewijzigingen.

WETTELIJKE CONTEXT VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN WORDEN UITGEVOERD

De site van de school is samengesteld uit 5 verschillende kadastrale percelen. Namelijk:

- Afdeling 1, sectie A, perceel 332P26
- Afdeling 1, sectie A, perceel 332S26
- Afdeling 1, sectie A, perceel 332L3
- Afdeling 1, sectie A, perceel 332R26 = Jan De Greefstraat 5
- Afdeling 1, sectie A, perceel 379V = Louis de Brouckèrelaan 27



De volledige site van de Sint-Lutgardis school is gelegen in gebied met bestemming “**gebieden van collectief belang of van openbare diensten**”. Dit is verenigbaar met haar huidige bestemming als basisschool.

Op het perceel was eertijds een BBP van toepassing, maar dit werd door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk gewest opgeheven op 16/12/2011. Vandaag is er dus geen enkel BBP van toepassing.

Er werd van geen enkel gebouw op de site een vermelding teruggevonden in het inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De site is bovendien niet gelegen binnen enige vrijwaringszone van eventuele andere geïnventariseerde monumenten.

DE VERENIGBAARHEID EN DE INTEGRATIE VAN DE AANGEVRAAGDE WERKEN IN DE OMGEVING EN TEN AANZIEN VAN DE BUREN.

- ***De afbraak van verschillende kleine bijgebouwen en de zaal “Familia”***
 - > De afbraak van deze gebouwen lijkt architect en bouwheer verantwoordbaar aangezien zij van geringe architecturale en bouwtechnische kwaliteit zijn. Zaal “Familia” wordt vandaag ook niet actief gebruikt door de school. Zij wordt wel gebruikt en verhuurd door de parochie, maar haar ligging in het midden van de schoolcampus maakt dat er regelmatig conflicten zijn inzake toegankelijkheid en afvalbeheer.

- ***De doortastende renovatie van twee klasgebouwen (“blok B” en “blok C”)***
 - > De renovatie van de klasgebouwen “blok B” en “blok C” lijkt architect en bouwheer verantwoordbaar omdat zij het veilige, hygiënische en aangename gebruik van deze gebouwen in hun oorspronkelijke bestemming mogelijk maakt.

 - > deze werken zijn verenigbaar met de omgeving en de buren aangezien zij geen verandering voorzien in de bestemming of de volumetrie van de bestaande gebouwen. Van “blok C” werden dak en buitenschrijnwerk reeds in het verleden vervangen door de school. Binnen deze aanvraag zullen ook dak en buitenschrijnwerk van “blok B” vervangen worden (met een vergelijkbaar uitzicht als resultaat). In beide gebouwen worden nieuwe gevelopeningen voorzien, maar deze bevinden zich op dergelijke afstand van de buren dat er geen conflicten inzake inkijk kunnen voorkomen.

- ***De bouw van twee passerelles en een buitentrap tussen “blok B” en “blok C”***
 - > Bouwheer en architect achten de bouw van deze twee passerelles en de buitentrap verenigbaar met de omgeving en de buren aangezien zij plaatsvindt tussen twee volumes op de eigen site, op 20m afstand van de meest nabije buur. Er worden dus geen negatieve effecten inzake inkijk en wegname van zonlicht voorzien.

 - > De bouw van deze passerelles zorgt er tevens voor dat alle klassen integraal toegankelijk kunnen zijn.

- ***De aanbouw van een volume tegen het “blok C” dat een gang bevat***
 - > bouwheer en architect achten de bouw van dit volume verenigbaar met de omgeving, aangezien dit voor de omgeving een grote vooruitgang is op de blinde, verloederde, bakstenen gevels van de huidige zaal “Familia” en “blok C”.

> bouwheer en architect achten de bouw van dit volume verenigbaar met de omgeving, aangezien het ervoor zorgt dat de van de kroonlijsthoogte van het “blok C” lager komt te liggen (in de visuele beleving van de burenen). Namerlijk van 11,20m naar 9,16m.

- ***De bouw van een nieuwe polyvalente zaal***

> de bouw van de nieuwe polyvalente zaal wordt door bouwheer en architect gezien als een sterke verbetering op de bestaande toestand aangezien zij resulteert in een veel luchtigere, meer leesbare open ruimte voor de school (en ook visueel voor de omwonenden).

> de inplanting tegen de blinde gemene muur met de naburige school en tussen het “blok C” en het turnzaalgebouw, wordt door bouwheer en architect eveneens gezien als een beter ruimtegebruik van het binnengebied.

- ***Enkele aanpassingswerken aan het bestaande turnzaal-gebouw (inclusief het dichtmaken van een vandalisme-gevoelige hoek in de Louis de Brouckèrelaan).***

> de aanpassingswerken aan het bestaande turnzaal gebouw vinden in hoofdzaak binnen het bestaande volume plaats en hebben dus geen stedenbouwkundige impact naar de omgeving.

> bij de aanpassingswerken zal de luifel aan de achterzijde van het turnzaal gebouw worden weggenomen, hetgeen een merkbare verbetering vormt voor het naburige rijhuis (Louis De Brouckèrelaan nr.21).

> het dichtmaken van de vandalisme-gevoelige hoek van het turnzaal gebouw t.h.v. de Louis De Brouckèrelaan wordt door bouwheer en architect eveneens gezien als een stedenbouwkundige verbetering t.a.v. de publieke ruimte.

- ***De heraanleg van twee speelplaatsen en de realisatie van een dakspeelplaats op de nieuwe polyvalente zaal***

> de heraanleg van de twee speelplaatsen op maaiveld niveau wordt door bouwheer en architect als verantwoordbaar beschouwd aangezien deze zones historisch altijd speelplaats zijn geweest.

> de toevoeging van een dakspeelplaats op de nieuwe polyvalente zaal wordt als verantwoordbaar beschouwd aangezien zij steeds door een beperkt aantal leerlingen gebruikt zal worden, met een maximum van vier klassen tegelijkertijd. De reden hiervoor is dat de speelplaatsen op maaiveld reeds voldoende ruim zijn om in de noden van de volledige school te voorzien. De dakspeelplaats zal bijgevolg hoofdzakelijk als “extra” pedagogische buitenruimte worden ingezet voor lichamelijke opvoeding, lesgeven in openlucht, of voor de korte speeltijden van de vier kleuterklassen die voorzien zijn op verdieping +1 van “blok C”.

- ***De bouw van twee nieuwe luifels***

> de luifels worden in neutrale materialen en kleuren uitgevoerd (wit gelakt staal) en zullen van groendaken voorzien worden. Om deze reden is hun visuele impact op de omgeving beperkt voor omwonenden.

- ***Het rooien van één boom (stamomtrek 85cm), en het aanplanten van 5 nieuwe, hoogstammige bomen.***

> bouwheer en architect achten het rooien van één boom op de site noodzakelijk aangezien deze de bouw van de nieuwe luifel voor de kleuter speelplaats zou belemmeren. Het verlies van deze boom wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de aanplanting van 5 nieuwe, hoogstammige bomen.

- ***De organisatie van drie toegangen voor de schoolcampus; één voor de kleuterschool, één voor de lagere school (gekoppeld aan een nieuw onthaal) en één voor de brede school (die ook buiten schooluren actief zal zijn).***
 - > het organiseren van 2 nieuwe, actieve toegangen voor de school (vandaag wordt enkel de toegang aan de Opvoedingsstraat gebruikt) lijkt bouwheer en architect verenigbaar met de omgeving aangezien de campus op die plaatsen reeds toegangspoorten bezit, maar die op heden niet gebruikt.
 - > het maken van 3 afzonderlijke toegangen zorgt er ook voor dat de overlast naar de omgeving beter gespreid wordt, omdat de verschillende stromen gescheiden worden. De aantallen ouders en kinderen die zich op het openbaar domein moeten begeven zijn op deze manier verdeeld tussen de Opvoedingsstraat en de Jan De Greefstraat. Eventuele leveringen aan, en het gebruik van de brede school zullen geschieden via de toegang aan de Louis De Brouckèrelaan.
 - > de organisatie van de transparante onthaalruimte aan de Jan De Greefstraat zorgt voor een meer zichtbare aanwezigheid van de school in de publieke ruimte en meer sociale controle.

VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE CONTEXT EN MOTIVERING VAN EVENTUELE AFWIJKING

- ***De afbraak van verschillende kleine bijgebouwen en de zaal "Familia"***

Niet in conflict met GSV

- ***De doortastende renovatie van twee klasgebouwen ("blok B" en "blok C")***

Niet in conflict met GSV

- ***De bouw van twee passerelles en een buitentrapp tussen "blok B" en "blok C"***

Niet in conflict met GSV

- ***De aanbouw van een volume tegen het "blok C" dat een gang bevat***

Ter hoogte van de perceelsgrens met de naburige school wordt een klein conflict voorzien met de GSV, aangezien het nieuwe volume het gebouw van de buur met meer dan 3m overstijgt. Bouwheer en architect achten dit echter verantwoordbaar aangezien de naburige school op deze plaats geen licht of zicht neemt én aangezien het bestaande "blok c" het naburige gebouw vandaag reeds met 12,08m overstijgt op zijn hoogste punt (=historische toestand).

- ***De bouw van een nieuwe polyvalente zaal***

De kroonlijst van de zaal zal het laagste gebouw van de naburige school t.h.v. de perceelsgrens met 2,28m overstijgen. De borstwering zal het naburige gebouw echter met 3,62m overstijgen, maar dit wordt als aanvaardbaar beschouwd aangezien het een transparante borstwering zal zijn.

- ***Enkele aanpassingswerken aan het bestaande turnzaal-gebouw (inclusief het dichtmaken van een vandalisme-gevoelige hoek in de Louis de Brouckèrelaan).***

Niet in conflict met GSV

- *De heraanleg van twee speelplaatsen en de realisatie van een dakspeelplaats op de nieuwe polyvalente zaal*

In theorie is de dakspeelplaats in conflict met de GSV aangezien zij een rechtstreeks zicht creëert op het naburige perceel. Bouwheer en architect achten deze toestand echter toelaatbaar aangezien het naburige perceel eveneens een school huisvest. De bouwheer is ook bereid om zelf een groenscherm (strook met teelaarde voor heesters of klimplanten) te voorzien op de dakspeelplaats t.h.v. de perceelsgrens om eventuele inkijk verder te verhinderen.

- *De bouw van twee nieuwe luifels*

Niet in conflict met GSV

- *Het rooien van één boom (stamomtrek 85cm), en het aanplanten van 5 nieuwe, hoogstammige bomen.*

Niet in conflict met GSV

- *De organisatie van drie toegangen voor de schoolcampus; één voor de kleuterschool, één voor de lagere school (gekoppeld aan een nieuw onthaal) en één voor de brede school (die ook buiten schooluren actief zal zijn).*

- Niet in conflict met GSV

DE INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID

TOEGANKELIJKHEID VOOR MENSEN MET EEN ROLWAGEN.

- In zijn huidige toestand is in principe geen enkel lokaal in de school toegankelijk voor mensen met een rolwagen.
- In de toekomstige, aangevraagde toestand zal een lift worden toegevoegd in “blok B” én zullen er de twee passerelles tussen “blok B” en “blok C” worden gebouwd. Hierdoor zullen alle verdiepingen van “blok B” en alle verdiepingen van “blok C” integraal toegankelijk worden voor mensen met beperkte mobiliteit en gebruikers van een rolwagen.
- In de toekomstige, aangevraagde toestand zullen de eerste verdieping van de “Villa” en de bestaande turnzaal dus niet toegankelijk zijn voor mensen met een rolwagen.
- Er worden twee wc’s voor andersvaliden voorzien op de schoolcampus. Eén op de ondergrondse verdieping in “Blok B”, samen met het sanitair voor de leerkrachten. Deze wc is van op alle niveaus bereikbaar met de lift. De tweede andersvalidentoilet is voorzien in het bestaande turnzaal gebouw, en is vlot bereikbaar vanuit de polyvalente zaal.
- Voorts werd binnen de gebouwen rekening gehouden met correcte doorgangsbreedtes, ruime draaicirkels, conforme hellingsgraden en een vrije zone van 50cm naast de klinkzijde van deuren.



VOOR SLECHTZIENDEN.

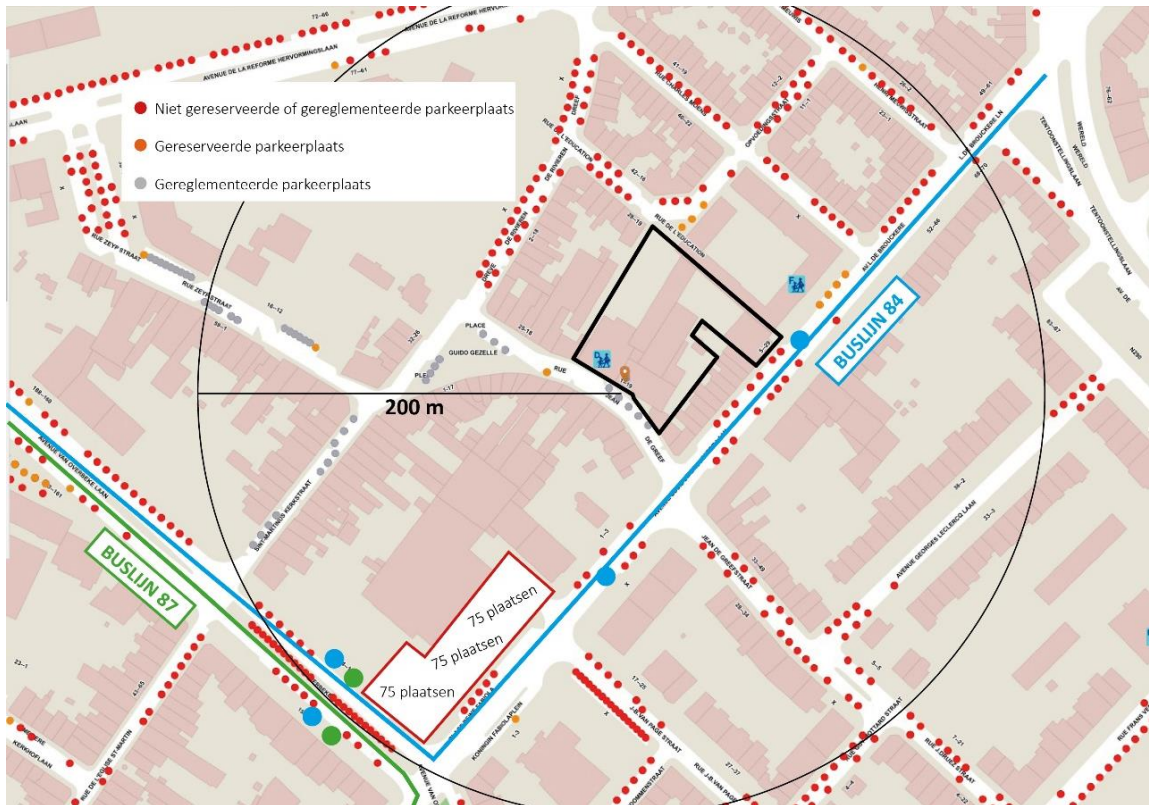
- Op de trappen zullen de trapneuzen uitgevoerd worden in een kleur die contrasteert met de rest van de aantrede.
- De eerste en de laatste trede van elke trap arm zal telkens in een kleur worden uitgevoerd die contrasteert met de aantrede van de andere treden.
- Trapleuningen zullen telkens 40cm doorlopen na de eerste en de laatste trede van elk trapdeel.
- Trapleuningen zullen telkens continu doorlopen overheen bordessen

VOOR KINDEREN

- Trappen worden voldoende lui ontworpen met maximale optrede van 17cm om gemakkelijk toegankelijk te zijn voor kinderen
- Op alle trappen in de school zullen dubbele trapleuningen voorzien worden: één op hoogte voor volwassenen en één op hoogte van (kleine) kinderen.
- Alle deuren zullen handelbaar zijn voor kinderen (gewicht) en voorzien worden van vingerbeveiliging.
- De volledige schoolcampus zal veilig omheind en afgesloten zijn.
- Op de dakspeelplaats wordt een hoge borstwering voorzien van 135cm
- Er wordt een afzonderlijk sanitair voorzien voor de 264 kinderen van de lagere school. Dit voorziet in 3 toiletten en 5 urinoirs voor de 132 jongens, en 6 toiletten voor de 132 meisjes. Het is overdekt toegankelijk vanaf de speelplaats en van onder de luifel.
- Er wordt een afzonderlijk sanitair voorzien voor de 175 kinderen van de kleuterschool. Dit voorziet in 5 toiletten voor de 87,5 jongens, en 5 toiletten voor de 87,5 meisjes. Het is overdekt toegankelijk vanaf de speelplaats en van onder de luifel.
- Er wordt tevens één zorghoekje voorzien per elke twee klassen van de kleuterschool. Deze zorghoek is voorzien van een kleuter toilet, een verschoningstafel, en een lavabo.
- Er worden voldoende kapstokken voorzien buiten elke klas, op hoogtes aangepast aan de leeftijd van de kinderen.

DE MOBILITEIT

HUIDIGE TOESTAND



- Vandaag telt de school in theorie 232 leerlingen (indien alle klassen op volle capaciteit zouden zijn) en 24 medewerkers.
- Ouders maken vandaag hoofdzakelijk gebruik van de ingang t.h.v. de Opvoedingsstraat. Zij begeleiden hun kinderen te voet naar deze toegang vanaf de straat.
- In de opvoedingsstraat is er een kiss & ride zone met een capaciteit van zo'n 4 auto's. Deze wordt intensief gebruikt door ouders.
- Zoals u kunt vaststellen op bovenstaande kaart (bron:MOBIGIS) is er een ruim aanbod aan parkeerplaatsen op de openbare weg (rode stippen), binnen een straal van 200m van de school. Vóór het zwembad "Nereus" ligt eveneens een grote publieke parking van een 75 plaatsen. Vele ouders maken dan ook gebruik van het aanwezige parkeeraanbod om zich tijdelijk te parkeren en hun kinderen te voet naar school te begeleiden.
- In de huidige toestand zijn er geen degelijke fietsenstallingen voorzien op de site. Er zijn ook geen parkeerplaatsen voor wagens voorzien op de eigen site.
- de school heeft twee recente bevragingen voorhanden van leerlingen en personeel aangaande de vervoerswijzen die zij gebruiken om naar de campus te komen. De resultaten ziet u in onderstaande tabellen:



| PERSONEEL | % |
|-------------------|-------|
| Te voet | 5,3 % |
| Fiets | 5,2 % |
| Openbaar vervoer | 0 % |
| Auto (alleen) | 63,2% |
| Auto (carpooling) | 26,3% |

| LEERLINGEN | % |
|---------------------------|--------|
| Te voet | 31 % |
| Fiets (achterop of zelf) | 13 % |
| Openbaar vervoer | 8 % |
| Auto (alleen) | 19,2 % |
| Auto (2 kinderen of meer) | 28,8 % |

DE WETTELIJKE CONTEXT

- Het aantal medewerkers van de school ligt onder de 100, dus is zij niet verplicht om een bedrijfsvervoerplan op te stellen.
- De school is wel verplicht om een schoolvervoersplan op te stellen, maar doet dit op eigen initiatief, buiten de context van deze vergunningsaanvraag.
- Het Brussels hoofdstedelijk gewest legt geen minimum aantallen op voor auto parkeerplaatsen en fiets parkeerplaatsen op de eigen site.

INSCHATTING VAN TOENAME OF WIJZIGINGEN IN FIETS-, WANDEL-AUTOVERKEER EN DE IMPACT OP HET OPENBAAR VERVOER IN DE AANGEVRAAGDE TOESTAND.

- zoals u in de bovenstaande tabellen kunt vaststellen, zijn de huidige percentages van de gekozen verplaatsingswijzen voor zowel de kinderen als het personeel van de school gekend. Op de korte termijn kunnen wij ervan uitgaan dat deze trends zich zullen blijven aftekenen. Dit hoeft uiteraard niet te betekenen dat de school zich niet zal blijven inzetten op het vlak van sensibilisering om het autogebruik verder terug te dringen.

Uitgaande van de hogergenoemde percentages, kunnen wij dus een aanname doen van de toekomstige verkeersstromen voor een terreinbezetting van 30 personen personeel en 439 schoolgaande kinderen. Deze schatting ziet u in onderstaande tabellen:

| PERSONEEL | personen |
|-------------------|----------|
| Te voet | 1,5 |
| Fiets | 1,5 |
| Openbaar vervoer | 0 |
| Auto (alleen) | 19 |
| Auto (carpooling) | 8 |

| LEERLINGEN | personen |
|---------------------------|----------|
| Te voet | 136 |
| Fiets (achterop of zelf) | 57 |
| Openbaar vervoer | 35 |
| Auto (alleen) | 85 |
| Auto (2 kinderen of meer) | 126 |

Wanneer we de cijfers voor het autoverkeer in beschouwing nemen, mogen we dus aannemen dat er in de nieuwe toestand gemiddeld $19 + 8 = 27$ auto's van personeel langdurig zullen parkeren in de omgeving van de school, op de openbare weg.

Wat betreft de schoolgaande kinderen, weten we dat een groot gedeelte van de schoolgaande leerlingen broers en/of zusjes heeft op dezelfde school. Om deze reden wordt er een onderscheid gemaakt tussen kinderen in de auto "alleen" en kinderen in de auto met "2 of meer". Wetende dat in de nieuwe toestand 61% van de kinderen op de campus in de lagere school zit en 39% van de kinderen in de kleuterschool zit, kunnen we een schatting maken van

het aantal auto's dat tijdelijk aan de respectievelijke schoolpoorten zal passeren op de kiss & ride zone óf tijdelijk een parkeerplaats in de buurt zal zoeken.

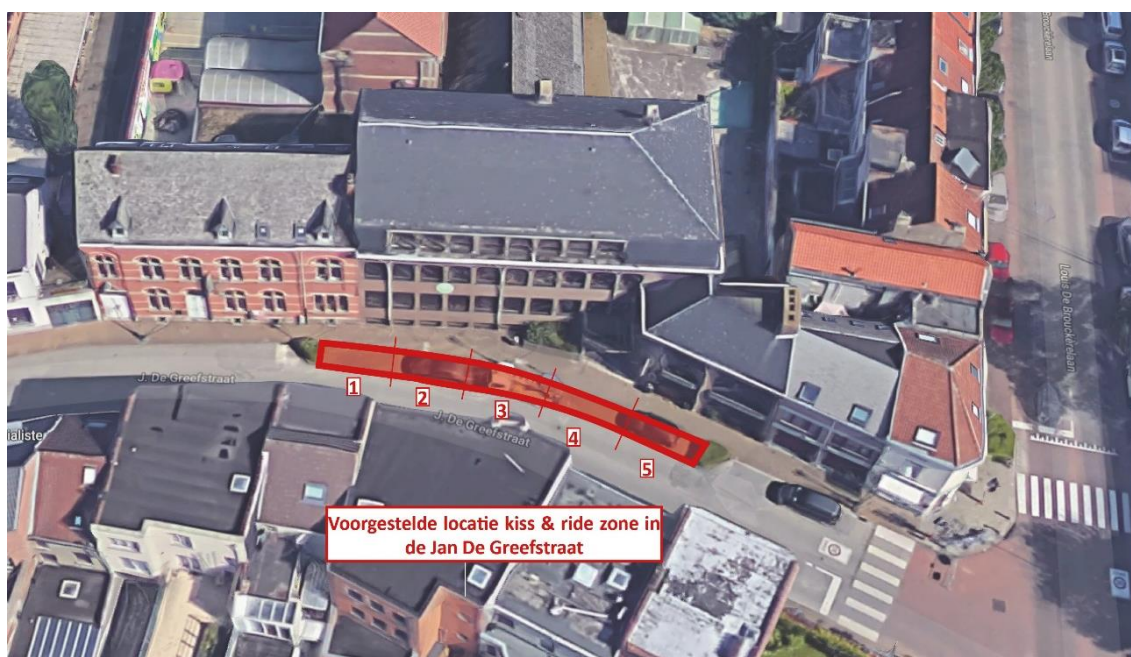
Van de $85 + (126/2^*) = 148$ auto's zullen er dus 90 (= 61%) de toegang aan de Jan De Greefstraat gebruiken en zullen er 58 (= 39%) de toegang aan de Opvoedingsstraat gebruiken.
**dit aantal wordt gehalveerd omdat het het aantal wagens betreft dat minstens twee kinderen naar de school brengt.*

- **Geplande toestand – voetgangers:** wat betreft de toegankelijkheid van de site voor de voetgangers is er geen grote verandering, buiten het feit dat er een tweede ingang voorzien is in de Jan De Greefstraat. De capaciteit van de voetpaden en de toegangspoorten is afdoende om deze stromen op te vangen.
- **Geplande toestand – fietsers:** uitgaande van de bestaande percentages, zullen er een 57-tal kinderen met de fiets naar school komen. Hierin zijn gerekend de kleuters die in draagstoelen op de fiets van een ouder worden gebracht én de leerlingen die al dan niet onder begeleiding zelf naar de school fietsen. De verdeling tussen deze groepen is ongeveer 50/50. Hierdoor moeten er dus $57/2 = 28$ à 29 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor leerlingen.

Het aantal personeelsleden dat met de fiets komt is nog laag, maar men verwacht dat een betere infrastructuur voor fietsenstalling als "incentive" kan dienen om fietsgebruik op de krikken.

BEGELEIDENDE MAATREGELEN.

- Een studie naar de capaciteit van de lijnen 84 en 87 dient zich aan voor het bedienen van de dubbele school
- Bouwheer en architect wensen in samenspraak met de gemeente Ganshoren een plan uit te werken voor de organisatie van een kiss & ride zone in de Jan De Greefstraat ter grootte van 4 à 5 parkeerplaatsen, gelegen voor de toekomstige ingang van de school. Het bestuderen van de mogelijkheid om van de Jan De Greefstraat een éénrichtingsstraat te maken, lijkt ook aangewezen.



- De school wenst sterk in te zetten op sensibilisering voor leerlingen, ouders en personeel om het gebruik van de wagen verder terug te dringen. Mede om deze reden zal een ruime en gebruiksvriendelijke fietsenstalling gerealiseerd worden op het eigen terrein.

HET AANTAL PARKEERPLAATSEN VOOR FIETSEN, AUTO'S EN LEVERINGEN

- Er worden op de eigen site 34 overdekte en afgeschermdde fietsparkeerplaatsen voorzien voor gebruik door leerlingen van het lager onderwijs en voor personeel.
- Er worden op de eigen site geen parkeerplaatsen voor wagens voorzien. De toename van het personeel met maximum 10 personen wordt als niet-problematisch beschouwd, gezien het aanwezige aanbod aan parkeerplaatsen op de openbare weg groot is.
- Kleine leveringen (post, koeriers etc.) kunnen plaatsvinden in de Jan De Greefstraat, ter hoogte van de nieuwe toegang, gekoppeld aan het onthaal.
- Grotere leveringen voor bijvoorbeeld meubilair, voeding e.d. zullen kunnen plaatsvinden via de Louis De Brouckèrelaan, waar een ruimte poort is.

BRANDVEILIGHEID

OMSCHRIJVING VAN DE COMPARTIMENTEN EN DE VERSCHILLENDE EVACUATIENIVEAUS.

Gelieve deze terug te vinden op de brandcompartimenteringsplannen op A3-formaat in bijlage.

Alle gebouwen op de schoolcampus zijn “lage gebouwen” volgend de heersende brandwetgeving. Enkel het gebouw C is een “middelhoog gebouw”.

Belangrijke opmerking: op de tweede verdieping van het “blok C” worden drie klassen ingericht. Omdat het niet mogelijk is om op deze verdieping een gang te organiseren die minstens twee trapzalen met elkaar verbindt, werd ervoor geopteerd om deze drie klassen als twee compartimenten op te vatten (één kleine klas en één grote duo-klas). Elk van de twee compartimenten heeft dan toegang tot twee verschillende trapzalen.

TOTALE BEZETTING VAN DE COMPARTIMENTEN EN GELIJKTIJDIGHEID.

Gelieve deze terug te vinden op de brandcompartimenteringsplannen op A3-formaat in bijlage.

In de berekening van de totale bezetting van de compartimenten werd uitgegaan van een maximale bezetting van alle lokalen begrepen in dat compartiment.

BREEDTE VAN DE VLUCHTWEGEN.

- **“Blok B”:** in “blok B” zal de nuttige breedte van de evacuatiewegen in het volledige gebouw minimaal 120cm meten, zoals vooropgesteld in de NBNs21-204. Dit biedt voldoende capaciteit om alle compartimenten te ontruimen.
- **“Blok C”:** in “blok C” zal de nuttige breedte van de evacuatiewegen overal minimaal 120cm meten, zoals vooropgesteld in de NBNs21-204. Enkel in de bestaande trapkokers kan de nuttige breedte slechts 90cm bedragen vanwege de traveeënstructuur van het bestaande gebouw. Om hieraan tegemoet te komen, werd de buitentrap tussen “blok B” en “blok C” toegevoegd. Door

toevoeging van het nieuwe gang-volume tegen “blok C” zullen deze drie trapzalen op horizontale wijze met elkaar verbonden zijn, hetgeen in de bestaande toestand niet het geval was.

- **Polyvalente zaal:** evacuatie van de polyvalente zaal zal plaatsvinden via twee dubbele vluchtdeuren van 180m nuttige breedte in de lange gevel van de zaal, die rechtstreeks uitgeven op de speelplaats. De volledige nuttige breedte voor evacuatie van de zaal is dus 3.60m
De volledige theoretische nuttige breedte = $(n_p)_{max} * a = 235 * 0.01 = 2.35m$
De volledige vereiste nuttige breedte = $3 * 0.60m = 1.80m$
- **De “Villa”:** de nuttige breedte van de vluchtwegen in de “Villa” (opgevat als één compartiment in duplex) kan gezien de bestaande architectuur slechts 80cm bedragen. Dit wordt echter als aanvaardbaar beschouwd aangezien hier enkel volwassenen werken en er op de verdieping hoogstens 6 mensen aanwezig zullen zijn.
- **De turnzaal:** in het bestaande turnzaalgebouw kennen alle evacuatiewegen een totale nuttige breedte van 120cm, zoals vooropgesteld in de NBNs21-204. In de bestaande toestand had de turnzaal slechts één uitgang. Om deze reden werd een extra uitgang voorzien die vanuit de turnzaal naar de dakspeelplaats op de polyvalente zaal leidt. Van hieruit kan men de trapzalen van het “blok C” bereiken.

DE EVACUATIE BIJ BRAND: HET SCENARIO.

- **“Blok B”:** alle aanwezigen verlaten hun compartiment via de aangewezen evacuatiewegen en verzamelen op ordelijke wijze centraal op de speelplaats “zuid”, ook gekend als het evacuatiενiveau E_i . Op het moment dat er duidelijkheid is over de locatie van de brandhaard, kan de volledige groep de speelplaats evacueren via de uitgang aan de Jan De Greefstraat óf via de uitgang in de Louis De Brouckèrelaan.
- **“Blok C”:** alle aanwezigen verlaten hun compartiment via de aangewezen evacuatiewegen en verzamelen op ordelijke wijze centraal op de speelplaats “noord”, ook gekend als het evacuatiενiveau E_s . Op het moment dat er duidelijkheid is over de locatie van de brandhaard, kan de volledige groep de speelplaats evacueren via de uitgang aan de Opvoedingsstraat.
- **Polyvalente zaal:** alle aanwezigen verlaten de zaal via de twee dubbel openzwaaiende vluchtdeuren in de lange gevel, die rechtstreeks uitgeven op de speelplaats “zuid”, ook gekend als het evacuatiενiveau E_i . Op het moment dat er duidelijkheid is over de locatie van de brandhaard, kan de volledige groep de speelplaats evacueren via de uitgang aan de Opvoedingsstraat.
- **De “Villa”:** alle aanwezigen verlaten het duplex compartiment via de aangewezen evacuatiewegen. Zij begeven zich naar de speelplaatsen “zuid” en “noord” voor verdere coördinatie van de evacuatie.
- **De turnzaal:** indien mogelijk verlaten te gebruikers het compartiment via de trap, aanpalend aan de turnzaal. Zij evacueren het gebouw en verzamelen op het trottoir in de Louis de Brouckèrelaan. In het geval dat zij deze evacuatieweg niet kunnen gebruiken, evacueren zij de zaal via de uitgang die uitgeeft op de dakspeelplaats. Vanaf hier begeven zij zich op rustige



wijze naar de gang tegen “blok C”, alwaar zij via de twee dichtstbijzijnde trappen afdalen naar de speelplaats “noord”.

DE TOEGANG VOOR BRANDWEERWAGENS EN HUN OPSTELLING.

- **Via de Opvoedingsstraat** kan de brandweer de speelplaats “noord” oprijden. Er is een doorgang voorzien met een nuttige breedte en een vrije hoogte van 4m. Eens op de speelplaats kan de brandweer zich opstellen op 4m van de lange gevel van “blok C”. Alle andere gebouwen van de school hebben een lange gevel die vanaf de straatzijde bereikbaar is voor de brandweer.

VOORBESPREKINGEN

- De school heeft reeds een bestaand dossier lopende bij de DBDMH. Dit is het dossier met nummer 1980 0623 met behandelend officier Smolders.
- Een voorbespreking omtrent dit dossier werd gehouden met de heer Smolders op 14/09/2017. Hierin werd een principieel akkoord bekomen wat betreft de principes van de evacuatie en de afmetingen van de evacuatiewegen. Deze uitspraken zijn voor de DBDMH echter niet bindend, enkel het officieel rapport zal de gevraagde maatregelen bepalen.
- De heer Smolders gaf aan dat de behandelend officier voor het dossier de heer Karl Moreas zal zijn.
- Een tweede voorbespreking werd gehouden op 13/02/2018. Ook in deze bespreking werden geen structurele problemen meer vastgesteld.
- Het proces verbaal van beide besprekingen is toegevoegd bij het aanvraagformulier voor het brandpreventieadvies.

GROENAANLEG / OMGEVINGSAANLEG

BEPLANTINGEN / DE BEOOGDE LANDSCHAPSARCHITECTUUR.

- Zoals reeds vermeld zal er één boom op de site gerooid worden (een plataan, stamomtrek 85cm). In de plaats zullen er 5 nieuwe, hoogstammige bomen aangeplant worden.
- De perceelsgrens met alle burens uit de Louis De Brouckèrelaan zal voorzien worden van een gemengde haag met inheemse heesters.
- Tegen de achtergevel van het “blok B” zullen vast groeivakken met teelaarde voorzien worden waarin klimplanten zullen komen, die de achtergevel van het “blok B” zullen begroeien.
- Op de kleuterspeelplaats zal een niet-verharde zone van 166m² voorzien worden voor gras en een pedagogische tuin met plantenbakken voor bloemen en moestuintjes.

VOORZIENE VERHARDINGEN.

De beide speelplaatsen (met uitzondering van de niet-verharde zone van de kleuter speelplaats en de groeivakken voor hagen en klimplanten) zal voorzien worden van een klinkerverharding.

GROENDAKEN

Alle nieuw gerealiseerde platte daken (met uitzondering van de dakspeelplaats) zullen uitgevoerd worden als groendak.

DE TE KAPPEN BOMEN.

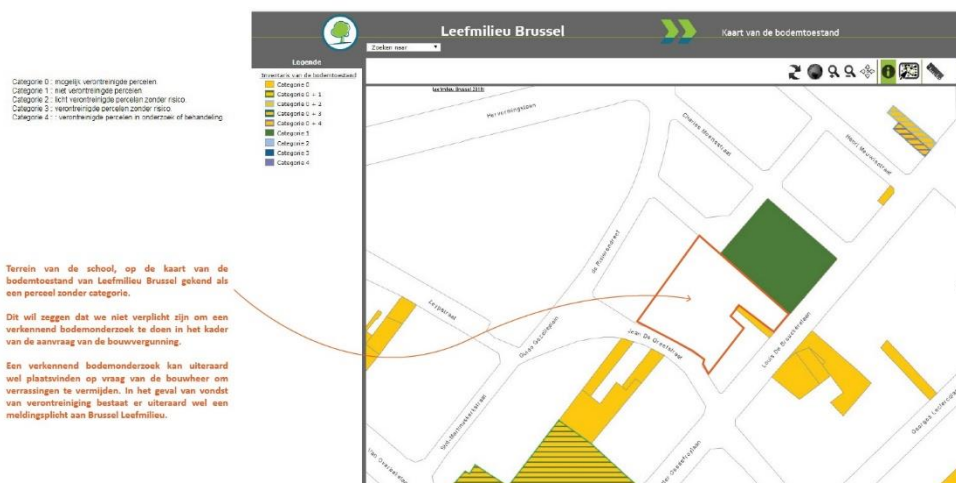
Zoals reeds vermeld zal er één boom op de site gerooid worden (een plataan, stamomtrek 85cm). In de plaats zullen er 5 nieuwe, hoogstammige bomen aangeplant worden.

DE ECOLOGIE EN DE ENERGIEPRESTATIES

REGENWATER

- Aangezien het geen nieuwbouwproject betreft, is de bouwheer niet verplicht om regenwaterputten te voorzien op de eigen site. De bestaande regenwaterafvoeren naar het bestaande rioleringsnet zullen waar mogelijk hernomen worden op de eigen site.
- De bouwheer verbindt zich er wel toe de totale afgave van regenwater aan het rioleringsnet terug te dringen en te vertragen door ervoor te kiezen om een gedeelte van de speelplaats waterdoorlatend uit te voeren en door groendaken te voorzien op alle platte daken (behalve op de dakspeelplaats).
- **de totale waterhuishouding van de site zal zo dus wijzigen van 3444m² strikt niet-waterdoorlatende oppervlakte naar 166m² waterdoorlatend (speelplaats kleuters), 506m² met waterretentie (groendaken) en 2772m² niet- waterdoorlatend en zonder waterretentie.**

BODEMVERONTREINIGING



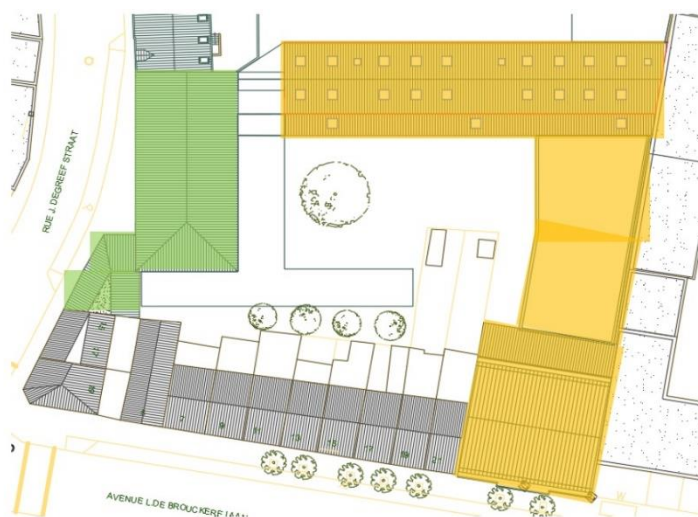
De volledige schoolcampus is op de kaart van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel gekend als een perceel zonder categorie. De bouwheer is dus niet verplicht om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren in het kader van de aanvraag van deze bouwvergunning.

HET GECONTROLEERD VEROUDERINGSPROCES VAN DIT PROJECT

- bouwheer en architect kiezen bewust voor het gebruik van materialen die robuust zijn en die een voorspelbaar en controleerbaar verouderingsproces ondergaan
- de nieuwbouw delen (het gang-volume worden gerealiseerd in pefab betonnen structuur-elementen, ingevuld met metselwerk. Het schrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium.
- Alle buitendeuren, hekkens, poorten en buitenborstweringen worden uitgevoerd in stalen smeedwerk. FFwarch heeft een ruime ervaring van de integratie van zulke elementen in schoolprojecten.

TE BEHALEN ENERGIEPRESTATIES EN WELKE MAATREGELEN WIJ DAARVOOR NEMEN.

Een EPB voorstel is bijgevoegd bij de documenten van de bouwaanvraag. Het werd opgesteld door het studiebureau “TOPCO bvba”. Het project wordt opgevat als twee afzonderlijke eenheden. Deze twee eenheden vallen volgens de Brusselse wetgeving onder de noemer van “Eenvoudig gerenoveerde eenheid”. De bouwheer verbindt zich ertoe te voldoen aan de eisen gesteld aan “Eenvoudig gerenoveerde eenheden”.



Gebouw groen

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Aard van het werk: | Eenvoudig gerenoveerde eenheid (EGE) |
| Bestemming: | Niet-residentiële EPB-eenheid |
| Bouwknoep: | Niet van toepassing |

Gebouw oranje

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Aard van het werk: | Eenvoudig gerenoveerde eenheid (EGE) |
| Bestemming: | Niet-residentiële EPB-eenheid |
| Bouwknoep: | Niet van toepassing |

Definitie eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheid (EGE):

| |
|---|
| <p>EPB eenheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - waarvan het renovatieproject onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning en die het voorwerp uitmaakt van werken die de energieprestatie van de warmteverliesoppervlakte beïnvloeden, - en waarvan de werken niet voldoen aan de criteria om van een zware renovatie of met nieuw gelijkgesteld te kunnen spreken. |
|---|

DE PLAATS VAN DE LUCHTGROEPEN EN HUN ONDERHOUD.

- **Bestaande toestand:** vandaag bevinden zich in de school twee luchtgroepen. Een bevindt zich op de zolder van “blok B” en één bevindt zich in het technisch lokaal van het bestaande turnzaal gebouw.

- **Nieuwe toestand:** de volledige school zal geventileerd worden met een ventilatiesysteem D. Hiertoe worden drie nieuwe luchtgroepen geplaatst. Eén op de zolder van “blok B”, één op de tweede verdieping van “blok C” en één op de technische verdieping van de nieuwe polyvalente zaal.
- alle technische lokalen zullen vlot en veilig toegankelijk zijn voor jaarlijks nazicht en onderhoud van de luchtgroepen.
- Aan- en afblaas van deze luchtgroepen zal geschieden via schouwen op de daken van voornoemde gebouwen. Er wordt geen geur- en geluidshinder verwacht naar de omwonenden toe (zie milieu-effectenverslag).

DE TIMING

TRAJECT VAN DE BOUWAANVRAAG.

- Indiening begin maart 2018
- Theoretische behandelingsduur onder “scholenplan” is 52 dagen.

DE PRIJSVRAAG EN DE GUNNING

- Lancering prijsvraag eind april 2018
- Gunning begin mei 2018

DE START DE WERKEN

- Fase 1: augustus 2018
- Fase 2: september 2019

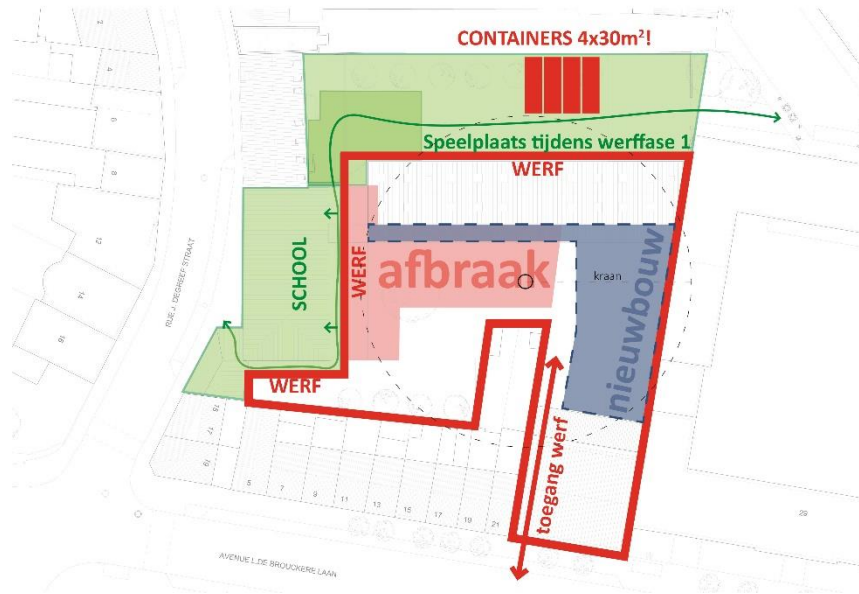
HET EINDE DER WERKEN.

- Fase 1: september 2019
- Fase 2: september 2020

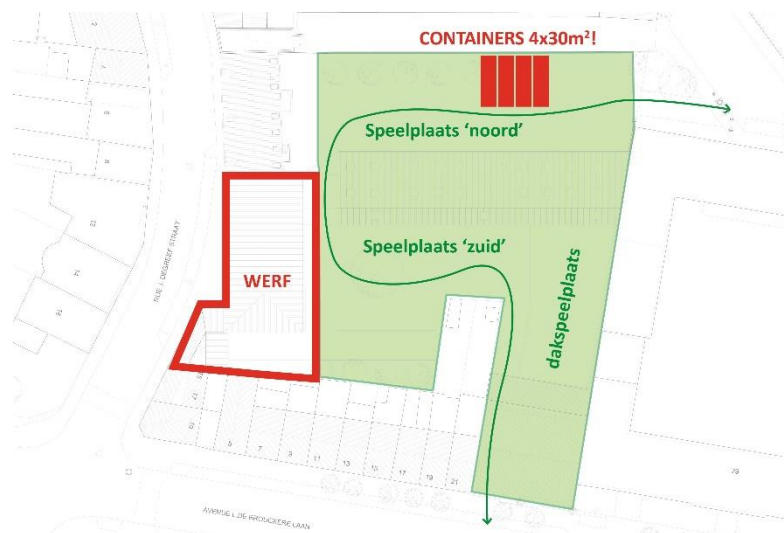
DE WERFORGANISATIE

AFBAKENING VAN DE WERFZONE.

Fase 1: in deze eerste fase zullen de afbraakwerken plaatsvinden, de bouw van de nieuwbouw delen (de gang en de polyvalente zaal), de renovatie van “blok C” en de aanpassingswerken aan het turnzaalgebouw. Op het einde van deze fase zal de speelplaats “zuid” worden aangelegd. De werf zal bediend worden via de toegang aan de Louis De Brouckèrelaan.



Fase 2: in deze tweede fase zal de renovatie van het “blok B” plaatsvinden, de renovatie van de “Villa” de bouw van de passerelles en de luifels alsook de aanleg van de speelplaats “noord” in een laatste fase. Deze fase van de werf zal hoofdzakelijk bediend worden vanuit de Jan De Greefstraat (er zullen parkeerplaatsen gehuurd moeten worden door de aannemer) en occasioneel vanuit de Opvoedingsstraat.





HET WERFVERKEER, AFZETTEN VAN DE STRATEN, EN HET PARKEREN VAN DE CAMIONETTES TIJDENS DE WERF.

Fase 1: werfverkeer zal uitsluitend via de Louis De Brouckèrelaan de site betreden. Parkeren van vrachtwagens, camionetten en het opstellen van de torenkraan zullen allemaal op de eigen site plaatsvinden.

Het in en uitrijden van de site zal door de aannemer – in samenspraak met de gemeente Ganshoren – op passende wijze aangeduid en begeleid worden.

Fase 2: werfverkeer zal moeten leveren en parkeren via de Jan De Greefstraat. Hiertoe zal de aannemer een gedeelte van het trottoir en enkele parkeerplaatsen moeten bezetten. De aannemer zal (naargelang zijn eigen inschatting) ook een telescopische kraan of een torenkraan moeten opstellen in de Jan De Greefstraat. Dit zal in samenspraak met de gemeente op passende wijze aangeduid en begeleid worden.

CONCLUSIE

Bouwheer en architect zijn ervan overtuigd dat het voorgestelde masterplanproject voor de campus van de Sint-Lutgardis basisschool te Ganshoren een grote meerwaarde kan betekenen voor de school en zijn omgeving.

Door deze infrastructuur nu klaar te maken voor de toekomst, kan de school in de hoedanigheid van “brede school” een langdurige maatschappelijke meerwaarde creëren voor de Gemeente Ganshoren en het Brussels hoofdstedelijk gewest.

Wij hopen dan ook op een constructieve samenwerking met de bevoegde diensten en stellen ons voor alle verdere vragen volledig ter beschikking.

De Bouwheer: Sint-Goedele Scholen Brussel

Waarvoor tekent Dhr. Piet Vandermot
Directeur

De Architect: Fast Forward Architects bv-bvba

Waarvoor tekent Dhr. Wim Tielemans
Zaakvoerder