

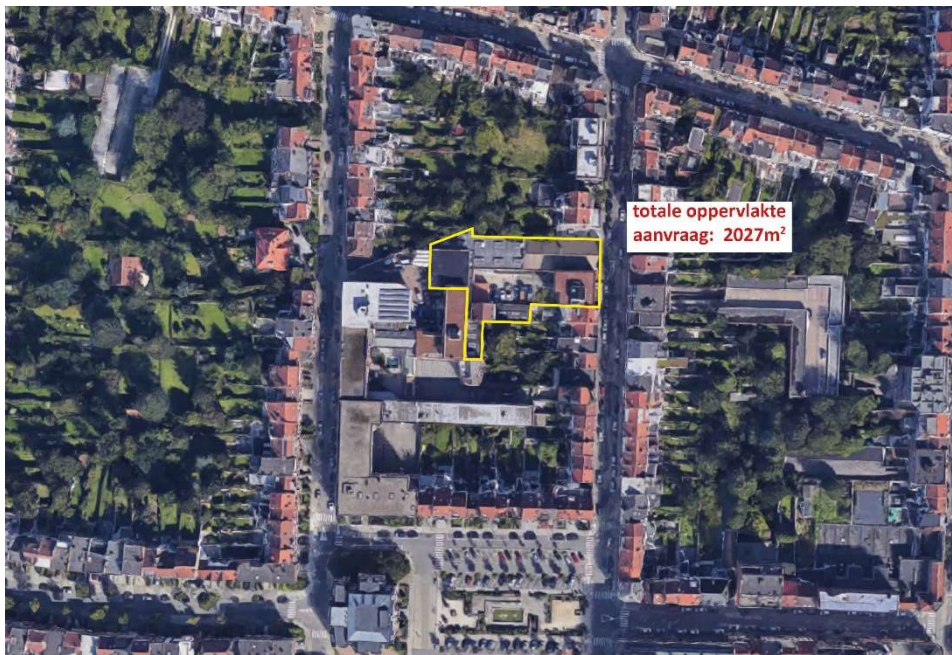
fast forward

ARCHITECTS
ENGINEERS

Reconversie van kantoorgebouw en loodsen tot lagere school

Verklarende nota – december 2018

Aanduiding v.h. project op luchtfoto



Aanduiding v.h. project op kadastrale legger





1 INHOUD

1	Inhoud.....	2
2	Voorwerp van de aanvraag.....	4
2.1	De ligging in de stad.....	4
2.2	naamgeving van de gebouwen op de campus.....	4
2.3	Doel van het project	5
2.4	Omschrijving van de beoogde architectuur.....	5
2.5	omschrijving van de uit te voeren werken.....	6
2.6	Het plaatsen van lichtreclames en reclamepanelen	9
2.7	maatschappelijke verantwoording van de omvang van deze investering.....	9
2.8	De vergunnende overheid.	9
2.9	Conclusie.....	9
2.10	Ruimtelijke context van de plaats waar de werken worden uitgevoerd.....	10
2.11	Wettelijke context van de plaats waar de werken worden uitgevoerd	11
2.12	De verenigbaarheid en de integratie van de aangevraagde werken in de omgeving en ten aanzien van de bureu.....	13
2.13	verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke context en motivering van eventuele afwijking.....	16
3	De Integrale Toegankelijkheid	18
3.1	Toegankelijkheid voor mensen met een rolwagen.	18
3.2	Voor slechtzienden.	18
3.3	Voor kinderen	19
4	De Mobiliteit.....	20
4.1	Huidige toestand.....	20
4.2	De wettelijke context.....	21
4.3	Inschatting van toename of wijzigingen in fiets-, wandel-autoverkeer en de impact op het openbaar vervoer in de aangevraagde toestand.	22
4.4	Begeleidende maatregelen.....	23
4.5	Het aantal parkeerplaatsen voor fietsen, auto's en leveringen	24
5	Brandveiligheid	25



5.1	Omschrijving van de compartimenten en de verschillende evacuatie-niveaus.	25
5.2	Totale bezetting van de compartimenten en gelijktijdigheid.	25
5.3	Breedte van de vluchtwegen.	25
5.4	De evacuatie bij brand: het scenario.	26
5.5	De toegang voor brandweerwagens en hun opstelling.	27
5.6	Voorbesprekingen.....	27
6	Groenaanleg / Omgevingsaanleg.....	28
6.1	Beplantingen.....	28
6.2	de beoogde landschapsarchitectuur.....	29
6.3	Voorziene verhardingen.	29
6.4	Groendaken	29
6.5	De te kappen bomen.	30
7	De Ecologie en de Energieprestaties	30
7.1	Regenwater.....	30
7.2	Bodemverontreiniging.....	31
7.3	het gecontroleerd verouderingsproces van dit project	34
7.4	te behalen energieprestaties en welke maatregelen wij daarvoor nemen.....	34
7.5	De plaats van de luchtgroepen en hun onderhoud.	34
8	De Timing.....	35
8.1	Traject van de bouwaanvraag.....	35
8.2	De prijsvraag en de gunning	35
8.3	De start de werken	35
8.4	Het einde der werken.	35
9	De Werforganisatie.....	36
9.1	Afbakening van de werfzone.	36
9.2	Het werfverkeer, afzetten van de straten, en het parkeren van de camionettes tijdens de werf.	
	39	
10	Conclusie.....	40

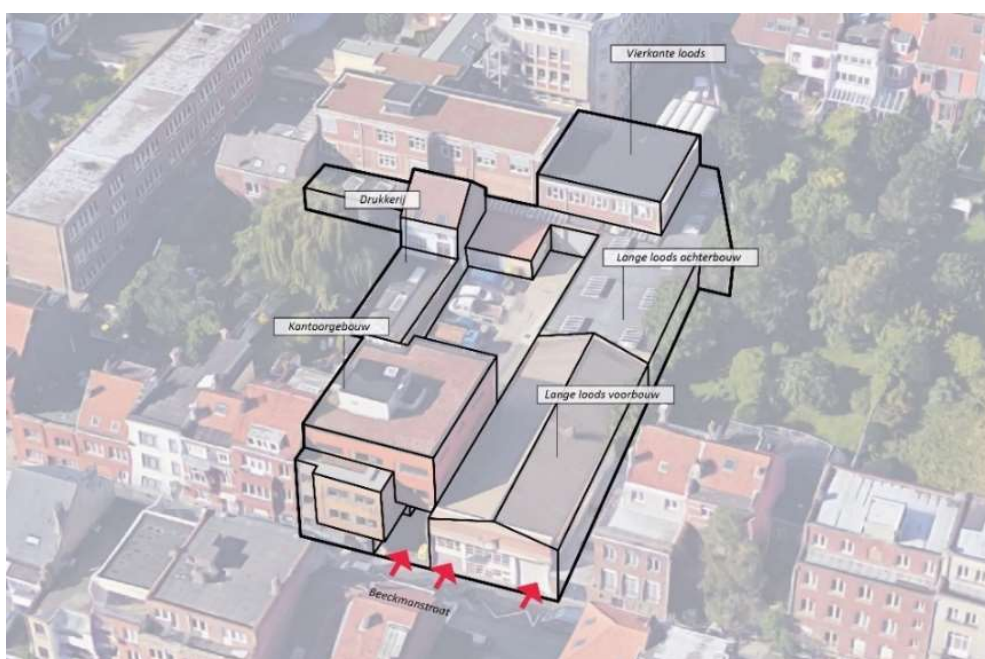
2 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

2.1 DE LIGGING IN DE STAD

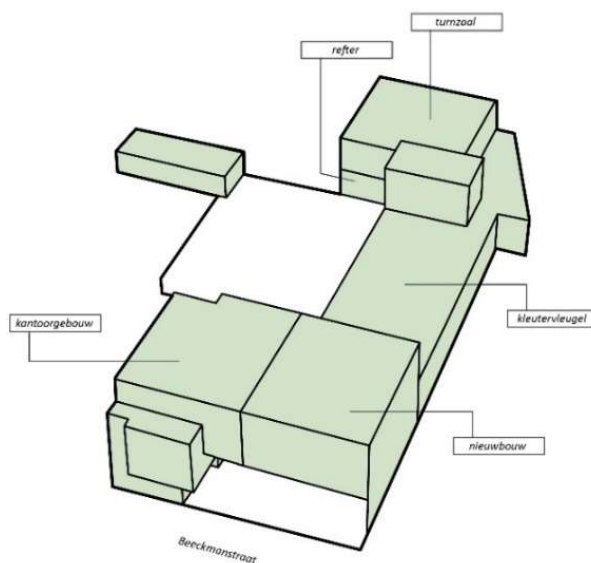
- De site bevindt zich op de volgende adres:
 - o Beeckmanstraat 89 (gedeeltelijk)
 - o Beeckmanstraat 87
 - o Beeckmanstraat 83-85
 - o Auguste Dansestraat 25 (gedeeltelijk)
- De site is zeer centraal gelegen in de gemeente Ukkel, begrepen tussen de Beeckmanstraat en de Auguste Dansestraat.
- Het merendeel van de bestaande loodsen op de site zijn al meer dan 70 jaar aanwezig. Het kantoorgebouw gelegen op Beeckmanstraat 87 is recenter gebouwd.
- De site is gelegen op minder dan 250m van de gemeentegrens met Vorst, en kan dus van relevant zijn voor beide gemeenten.
- De site is gelegen op 120m van het gemeentehuis van Ukkel met bijhorende plein Jean Vander Elst, op 200m van het voetbalterrein van “Jongeren school van de R.SU.G.”, en op 350m van de Nederlandstalige bibliotheek.

2.2 NAAMGEVING VAN DE GEBOUWEN OP DE CAMPUS

Bestaande toestand:



Nieuwe toestand:



2.3 DOEL VAN HET PROJECT

- Een reconversie van een bestaand kantoorgebouw en loodsen met als resultaat een aangename, veilige en een kwalitatieve basisschool in Ukkel, waar de bestaande basisschool naartoe kan verhuizen.
- Het creëren van een enkele basisschool met drie kleuterklassen + onthaalklas en zes klassen voor de lagere school + polyvalente klassen. Geteld aan 24 leerlingen per kleuterklas en 24 leerlingen per klas van de lagere school geeft dit een theoretische capaciteit van 240 leerlingen.
- Het creëren van een turnzaal, refter en buitenruimte die kunnen ingezet worden voor brede schoolactiviteiten, zoals sport en cultuur, met een minimum van overlast naar de buurt.
- Vergroening van het binnengebied door het afbreken van onnodige volumes, het planten van enkele bomen en de muren te gebruiken voor verticale groenelementen (klimplanten). Bijkomend worden er extensieve groendaken voorzien en een dakzone met een moestuin voor educatief gebruik.
- Afbraak van de voormalige “drukkerij” in het binnengebied om deze ruimte te vervangen door speelplaatsen en een groenere omgeving.
- Het creëren van een luifel met groendak en overdekte buitenruimte met een richtcapaciteit van 1m² per kind.

2.4 OMSCHRIJVING VAN DE BEOOGDE ARCHITECTUUR

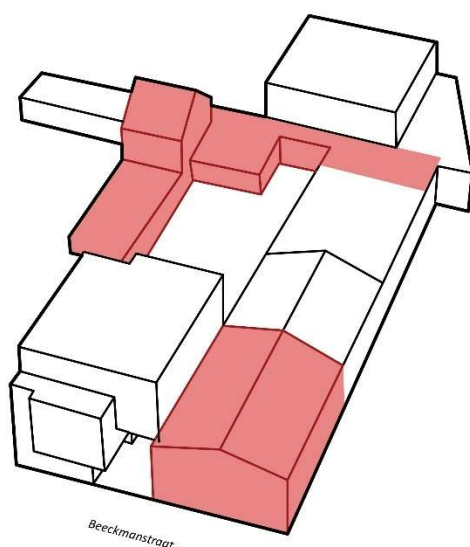
- Afbraak van de “rommelige” volumes en bijgebouwen in het binnengebied om deze te vervangen door open ruimte.
- Het creëren van een kwalitatieve school in het centrum van Ukkel met maximale buitenruimte. De twee speelplaatsen bieden ruim plaats aan de spelende kinderen. Voor de kleuterschool is er een speelplaats voorzien van 287m² voor 96 kinderen, wat neerkomt op 3m² per kind. Voor

de lagere school is er een speelplaats voorzien van 521m² voor 144 kinderen, hetgeen neerkomt op 3,6m² per kind. Bijkomend is er nog een dakmoestuin van 108m² voorzien bovenop het volume met één bouwlaag in het binnengebied, die zal ingezet worden voor educatieve doeleinden.

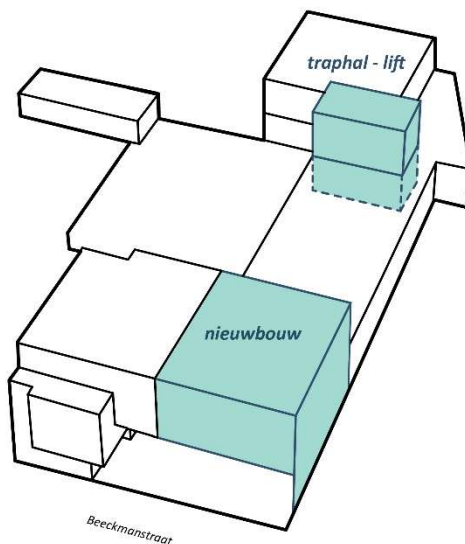
- Het omvormen van de bestaande loods tot kwalitatieve kleuterklassen met een loftgevoel door het inzetten van de bestaande en dominerende beton- en baksteenstructuur. Door het maken van openingen in de blinde muur zullen er interessante relaties en doorzichten ontstaan tussen de kleuterklassen en de speelplaats.
- Het omvormen van de bestaande werkplaatsen tot een turnzaal en refter waarbij de originele structuur van het gebouw de sfeer zal bepalen van deze zalen. Hierdoor wordt de patine van de huidige industriële functie ingezet als kwaliteit in het toekomstige gebruik.
- Het omvormen van de bestaande kantoorruimtes naar klassen met zo weinig mogelijk ingrepen omdat deze ruimtes slechts enkele jaren geleden zijn opgeleverd als kantoorgebouw.
- Het toevoegen van twee nieuwbouwverdiepen langs de Beeckmanstraat die de architectuur van het bestaande kantoorgebouw doortrekken met gelijke gevelmaterialen en verhouding van raamopeningen om zo een rustig volume in de straat te creëren.
- 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 twee lokalen voorzien voor polyvalent gebruik. Er wordt in de lagere school een bredere gang gezien die als tussenklas kan worden ingezet voor meer zelfstandig werken.

2.5 OMSCHRIJVING VAN DE UIT TE VOEREN WERKEN

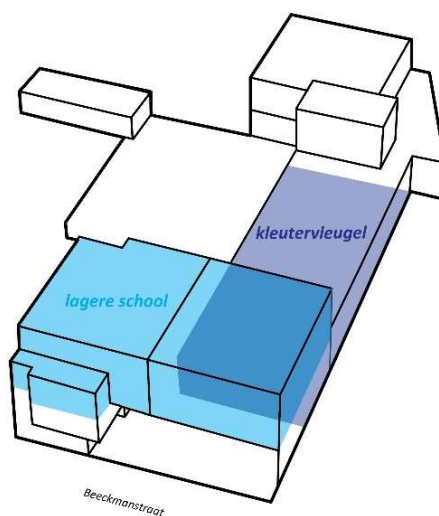
- **Afbraak** van de onnodige gebouwen in het binnengebied



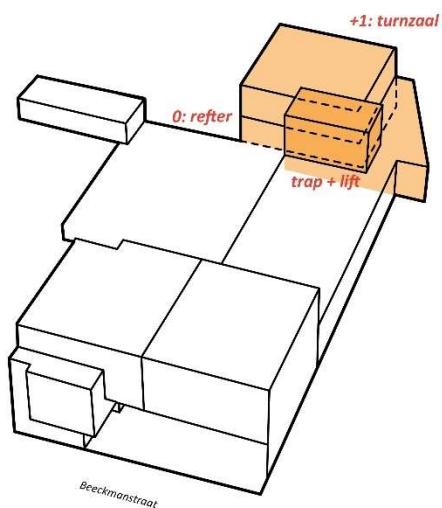
- De bouw van twee **nieuwbouw** verdiepingen langs de Beeckmanstraat. Ook wordt er een **nieuw traphuis** met lift voorzien tussen de vierkante en lange loods.



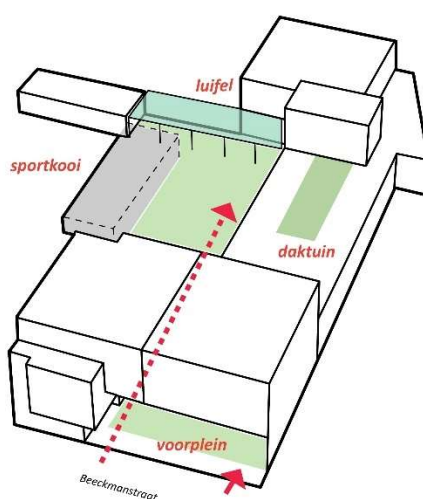
- **Lichte verbouwing** van het bestaande kantoorgebouw. De 2^e en 3^e verdieping worden hier samen met de nieuwbouw langs de Beeckmanstraat voorzien voor de lagere school. **Grondige verbouwing** van de lange loods om deze om te vormen tot kleuterklassen.



- **Lichte verbouwing** van de vierkante loods voor het inrichten van een refter op de gelijkvloerse verdieping en een turnzaal op de 1^e verdieping.



- **Nieuwbouw** van een luifel, aanleg van speelplaatsen, planten van bomen en groenelementen, installatie van een sportkooi. Ook wordt er een daktuin voorzien bovenop de lange loods.



2.6 HET PLAATSEN VAN LICHTRECLAMES EN RECLAMEPANELEN

- De naam van de school zal in de vorm van een paneel of individuele metalen letters bevestigd worden op de voorgevel van het gebouw. Dit zal de afmetingen 45cm (hoogte) x 500cm (lengte) niet overschrijden. Dit is conform het GSV “TITEL VI RECLAME EN UITHANGBORDEN”.
- Het logo van Nederlandstalig onderwijs zal op de gevel bevestigd worden. Dit logo zal niet groter zijn dan een rond paneel met straal 60cm. Dit is conform het GSV “TITEL VI RECLAME EN UITHANGBORDEN”.

2.7 MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING VAN DE OMVANG VAN DEZE INVESTERING.

- De financiering van de uitvoering van dit masterplan zal gedragen worden door twee actoren: AGION (Vlaamse overheid) en de inrichtende macht Sint-Vincentius.
- 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 afbraak van onbruikbare volumes en het economisch verbouwen van te behouden gebouwen.
- Het voorzien van een nieuwe campus voor de school, die nu deels gevestigd in dezelfde straat, maar door plaatsgebrek ook gebruik maakt van containerklassen elders in Ukkel. De nieuwe campus biedt plaats voor de volledige school, die in het stedelijk weefsel vlot bereikbaar is voor zowel leerlingen van Ukkel als Vorst.

2.8 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 Ukkel.

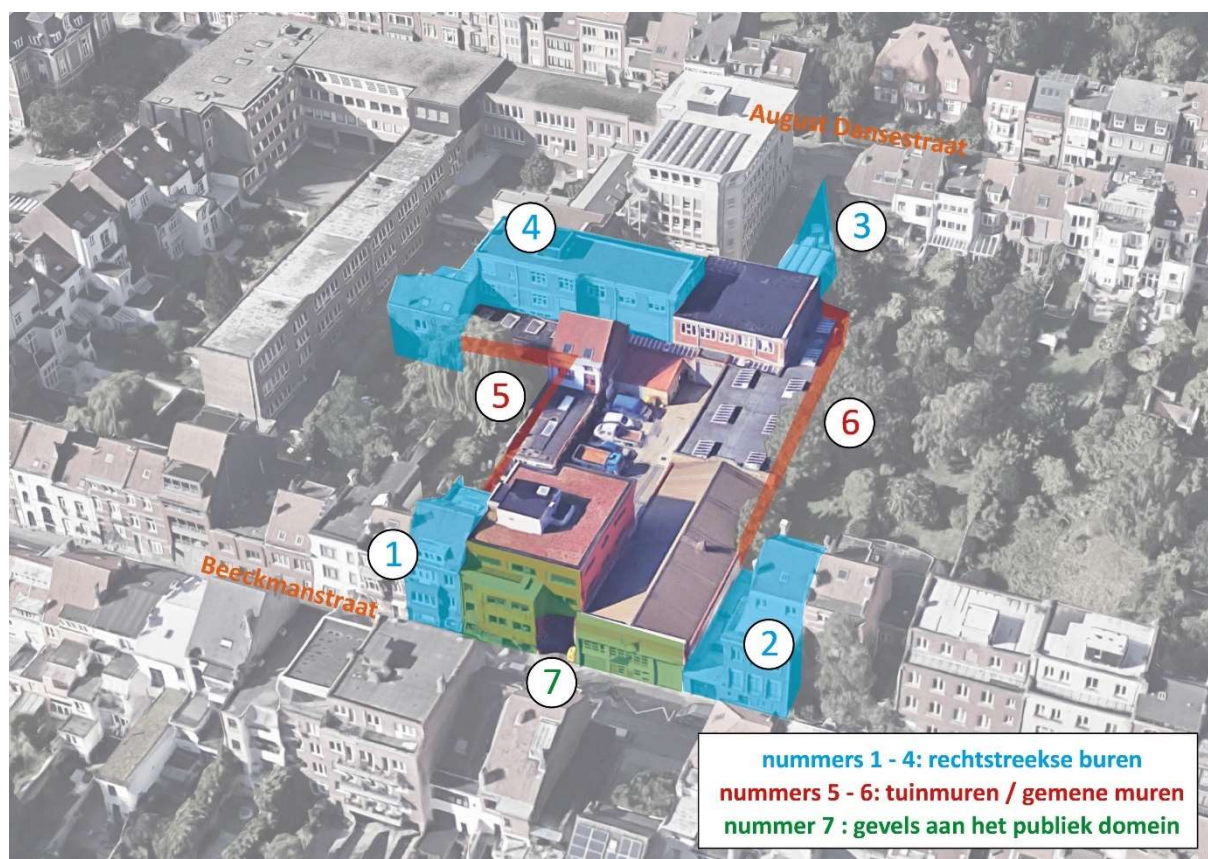
2.9 CONCLUSIE

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

- *Bestemmingswijziging van de gehele site van gebouwen die gebruikt worden als kantoren en werkplaatsen voor de gemeente Ukkel naar een lagere schoolcampus*
- *De afbraak van verschillende (bij)gebouwen in het binnengebied*
- *De afbraak van een deel van de lange loods gelegen op Beeckmanstraat 83-85*
- *De bouw van een nieuw volume langs de Beeckmanstraat*
- *De reconversie van de bestaande lange loods tot kleuterklassen en ondersteunende ruimtes voor de refter en de turnzaal*
- *De reconversie van de bestaande vierkante loods tot een refter en een turnzaal*

- *De bouw van een nieuw traphuis met lift tussen de vierkante en lange loods*
- *De reconversie van een bijgebouw in het binnengebied tot sanitair gebouw*
- *De reconversie van het bestaande kantoorgebouw gelegen op Beeckman 87 tot een gebouw voor administratie en klassen*
- *De bouw van één nieuwe luifel in het binnengebied*
- *De bouw van een verzonken sportkooi*
- *Het aanplanten van twee nieuwe hoogstammige bomen*
- *Het aanleggen van een educatieve daktuin op de bestaande loods*

2.10 RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN WORDEN UITGEVOERD



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

Langs de Beeckmanstraat, bevinden zich 2 woongebouwen, die een gemene muur delen met de campus (nr.1 & nr.2). De buur op nr.2 heeft een lage garagebox als aanpalend gebouw met daarnaast een woonhuis van drie etages + dak. De buur op nr. 1 bestaat uit een woonhuis van drie etages + dak. In het

binnengebied bevinden zich nog enkele gebouwen die een gemene muur delen (nr.3 & nr.4). De gebouwen onder nr. 4 zijn eigendom van de naastgelegen school “Institute Saint-Vincent Of Paul”. Op nr. 3 ligt een helling die vandaag de dag de 1^e verdieping van de vierkante loods ontsluit, maar deze ligt niet meer in de zone van de aanvraag.

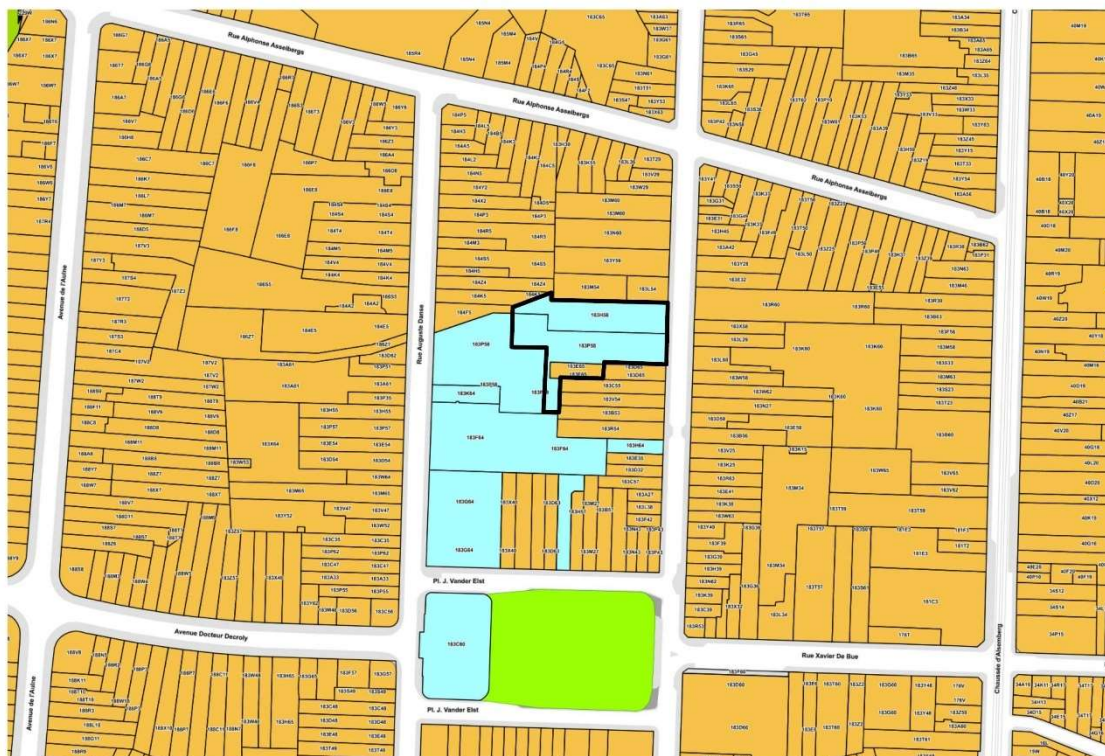
Ook zijn er gemene muren die bebouwd zijn op de campus, maar aan de kant van de muren uitgeven op de tuin (nr.5 & nr.6).

De nummer 7 duiden straatgevels van de gebouwen op de site aan.

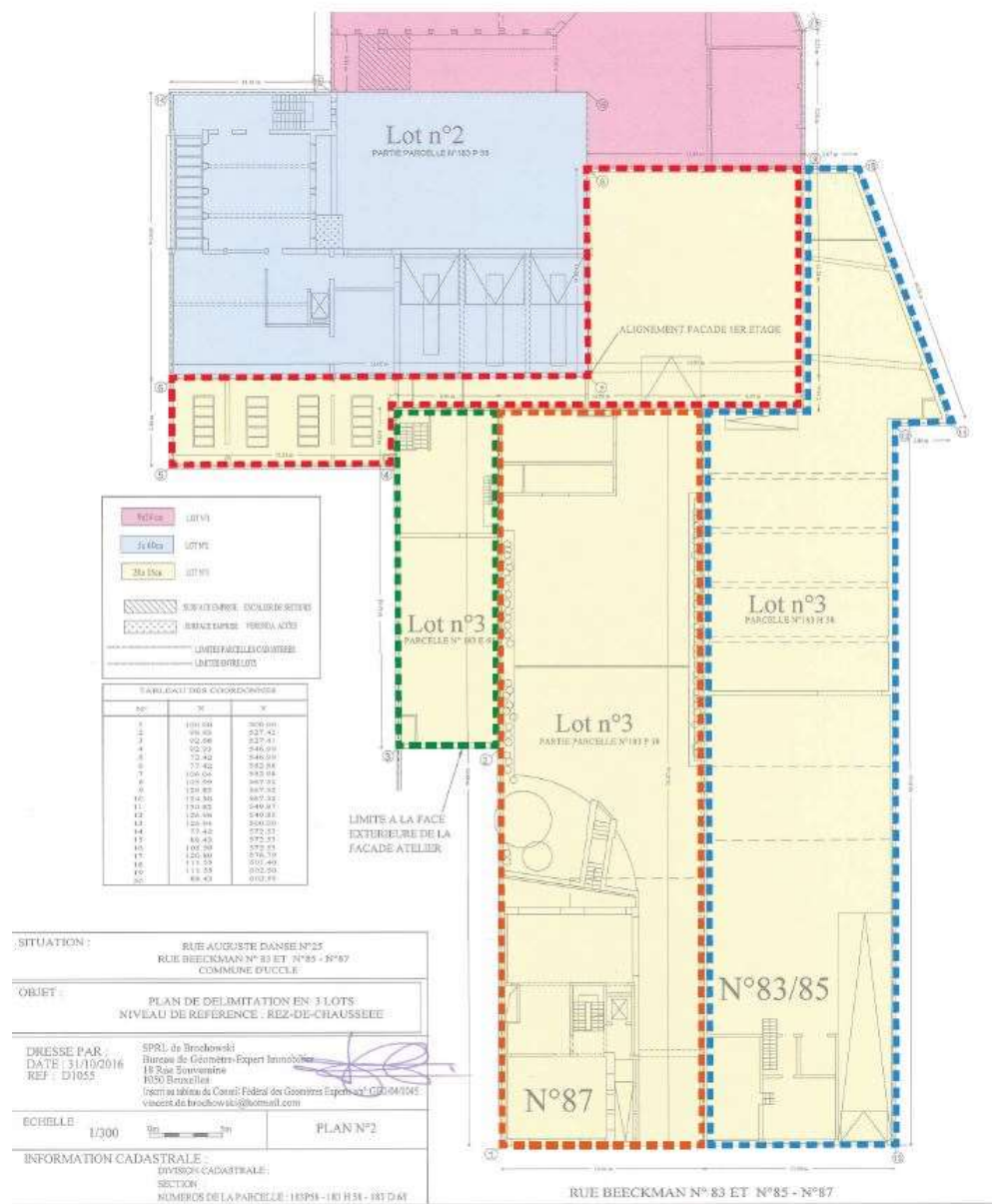
2.11 WETTELIJKE CONTEXT VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN WORDEN UITGEVOERD

De site van de school is samengesteld uit 3 verschillende kadastrale percelen. Namelijk:

- Afdeling 1, sectie A, perceel 183 H 58 = Beeckmanstraat 83-85
- Afdeling 1, sectie A, perceel 183 P 58 = Beeckmanstraat 87 / Auguste Dansestraat 25
- Afdeling 1, sectie A, perceel 183 E 65 = Beeckmanstraat 89



1. Een hangar op en met grond gelegen aan de Beeckmanstraat 83-85 (volgens kadaster 81/83) , gekadastreerd sectie A nummer **183 H 58P0000** voor 7a 75 ca (voor 7 a 80 ca volgens kadaster), zoals dit goed afgebakend is onder lot 3 op het hierna aangehechte plan;
2. Een kantoorgebouw met gelijkvloers en 3 verdiepingen gelegen aan de Beeckmanstraat 87 met een oppervlakte volgens meting van 630 m², gekadastreerd sectie A deel van nummer **183 P 58P0000**, zoals dit goed afgebakend is onder lot 3 op het hierna aangehechte plan;
3. Een atelier gelegen aan de Beeckmanstraat 83-85 (volgens kadaster 89), met een oppervlakte volgens meting van 162 m²(164m² volgens kadaster), gekadastreerd sectie A nr. 183 E65 P0000 zoals dit goed afgebakend is onder lot 3 op het hierna aangehechte plan;
4. Een gebouw gelegen aan de achterkant van de Auguste Dansestraat 25, van een oppervlakte volgens meting van 448 m², gekadastreerd deel van sectie A deel van nummer **183 P 58P0000**, zoals dit goed afgebakend is onder lot 3 op het hierna aangehechte plan.



Het grootste deel van de site is gelegen in gebied met bestemming “**gebieden van collectief belang of van openbare diensten**”. De bestemmingswijziging van kantoren en werkplaatsen van de gemeente Ukkel naar een lagere school is hiermee verenigbaar volgens het GBP.

Het atelier (of drukkerij) gelegen op kadastrummer Afdeling 1, sectie A, perceel 183 E 65, is ingekleurd als “**typische woongebieden**”. Dit perceel kan volgens de voorschriften van het GBP ingezet worden voor voorzieningen van collectief belang zolang de oppervlakte onder 1000m² blijft (bij schoolvoorzieningen). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Op het perceel is geen 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.

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

- ***Bestemmingswijziging van de gehele site van gebouwen die gebruikt worden als kantoren en werkplaatsen voor de gemeente Ukkel naar een lagere schoolcampus***
 - > De huidige functie genereert zwaar verkeer in de straat en ook het in- en uitrijden van de zware bedrijfsvoertuigen van de gemeente is niet ideaal in deze woonwijk en smalle straat. Het kantoorgebouw dat gebruikt wordt voor de administratie van de gemeente Ukkel heeft een dagelijkse bezetting van ongeveer 30 personen samen met personen die deze gemeentedienst bezoeken. In de nieuwe toestand zullen er veel minder werknemers zijn (enkel leerkrachten en enkele personen van de administratie). Omdat de school vandaag al bestaat in de Beeckmanstraat is de buurt al gewend aan het tijdelijk drukker verkeer (auto, fiets, personen te voet) bij het starten en eindigen van de schooldag. Het uitbreiden van de capaciteit zal deze pieken wat verzwaren, maar op andere momenten van de dag zal de nieuwe school minder verkeer genereren dan de huidige kantoren en werkplaatsen.
- ***De afbraak van verschillende (bij)gebouwen in het binnengebied***
 - > De afbraak van deze gebouwen lijken architect en bouwheer verantwoordbaar aangezien zij van geringe architecturale en bouwtechnische kwaliteit zijn. Vooral het achterhuis (atelier of drukkerij) is een groot volume in het binnengebied en de vervanging van dit gebouwd volume met speelplaats zorgt voor meer openheid in het binnengebied. Hiermee ‘ontpitten’ en vergroenen we het binnengebied (doelstelling GBP).
- ***De afbraak van een deel van de lange loods gelegen op Beeckmanstraat 83-85***
 - > Deze afbraakwerken van een gedeelte van de loods zijn slecht minimaal en het afgebroken volume wordt terug opgebouwd.
- ***De bouw van een nieuw volume langs de Beeckmanstraat***
 - > Bouwheer en architect achten de bouw van dit volume verenigbaar met de bestaande context. De kroonlijst van het kantoorgebouw (Beeckmanstraat 87) wordt doorgetrokken evenals de lichtjes teruggetrokken gevel t.o.v. de perceelsgrens. Op de gelijkvloerse

verdieping wordt beslist om niet te bouwen langs de straatkant, om een overdekt voorplein te maken waar ouders droog kunnen wachten. Een kwaliteitsvolle muur met een claustra baksteenverband wordt voorzien met een hoogte van cm. Deze muur wordt 40cm teruggetrokken van de perceelsgrens, zodat er beplanting kan voorzien worden die deze muur zal begroeiën.

Het bouwvolume op de verdiepingen komt hoger uitkomt dan de gevel die nu aanwezig is, maar deze aanpassing is conform met het GSV omdat dezelfde kroonlijst van de burens wordt overgenomen, het lage garagevolume aan de ene kant buiten beschouwing gelaten omdat dit referentiebouwwerk ongewoon laag is met ernaast een volume met een kroonlijsthoogte dat gevolgd wordt.

- ***De reconversie van de bestaande lange loods tot kleuterklassen en ondersteunende ruimtes voor de refter en de turnzaal***
 - > De verbouwing van deze loods kadert in de omvorming van de gebouwen tot een scholencampus wat eerder geargumenteed werd. Het volume van de loods wordt behouden, dus dit integreert zich perfect in de bestaande omgeving.
- ***De reconversie van de bestaande vierkante loods tot een refter en een turnzaal***
 - > De verbouwing van deze loods kadert in de omvorming van de gebouwen tot een scholencampus wat eerder geargumenteed werd. De volumes van de loods worden behouden, dus dit integreert zich perfect in de bestaande omgeving.
 - > De toevoeging van een turnzaal en refter die beiden open staan voor brede school activiteiten zijn een positieve toevoeging aan de buurt omdat deze ingezet kunnen worden voor activiteiten van verenigingen.
- ***De bouw van een nieuw traphuis met lift tussen de vierkante en lange loods***
 - > De bouw van dit traphuis is noodzakelijk om de eerste verdieping van de vierkante loods te kunnen gebruiken als turnzaal. Het volume wordt toegevoegd op het dak van de lange loods en zal de kroonlijst volgen van het naastliggende gebouw waar de turnzaal in zal worden gevestigd. De verhoging komt tot 3 meter van de perceelsgrens. De gevel wordt zo ontworpen dat er geen ramen worden geplaatst die inkijk kunnen geven bij de burens.
- ***De reconversie van een bijgebouw in het binnengebied tot sanitair gebouw***
 - > De buitenschil van dit lage bijgebouw wordt helemaal bewaard en enkel de functie wordt binnenin gewijzigd. Er bevinden zich geen ramen in het gebouwtje die uitkijken naar de burens en deze verandering van functie zal dus geen impact hebben op de omgeving.
- ***De reconversie van het bestaande kantoorgebouw gelegen op Beeckman 87 tot een gebouw voor administratie en klassen***
 - > Deze functiewijziging zal enkel kleine aanpassingswerken vergen aan de binnenkant van het gebouw, de gevel en volume worden behouden zoals het is. De nieuwe functie van administratie voor de school is gelijkaardig aan de huidige kantoorfunctie die het gebouw op zicht neemt en is dus volledig verantwoordbaar.

> De nieuwe klassen die op de twee hoogste niveaus worden ingericht behoren tot de aanvraag van de bestemmingswijziging die eerder al geargumenteed werd.

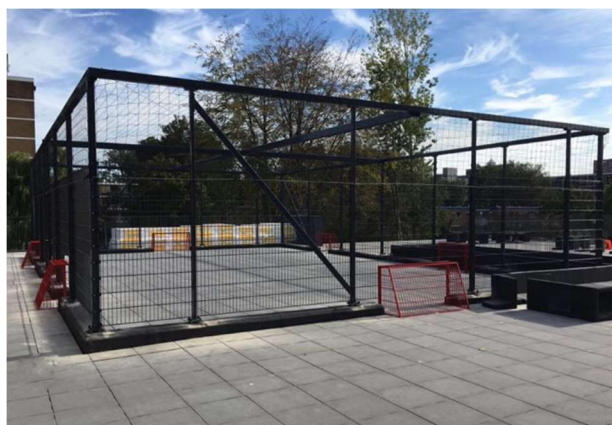
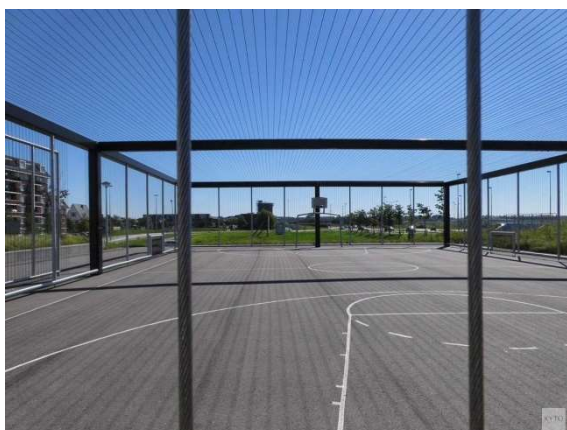
- ***De bouw van één nieuwe luifel in het binnengebied***

> De luifel wordt in neutrale materialen en kleuren uitgevoerd (gelakt staal) en zal van een groendak voorzien worden. Om deze reden is de visuele impact op de omgeving beperkt voor omwonenden. De kroonlijst van de luifel komt op dezelfde hoogte te liggen als de kroonlijst van de aanpalende lange loods en door zijn positie in het binnengebied zal deze nauwelijks zichtbaar zijn voor de burens.

- ***De bouw van een verzonken sportkooi***

> De verzonken sportkooi past in het plan om een opener binnengebied te maken bedoeld voor speelplaatsen. Om te vermijden dat er telkens ballen terechtkomen bij de burens en als alternatief voor een hoge omheining wordt een sportkooi voorzien die de impact voor de burens van sport en spel in het binnengebied zal verminderen. De sportkooi wordt elegant uitgevoerd met een staalstructuur.

Voorbeelden van sportkooien:



- ***Het aanplanten van twee nieuwe hoogstammige bomen***

> De vergroening van het binnengebied met het aanplanten van enkele bomen ligt in de logica van een opener en aangenamer binnengebied. De centrale positie van de bomen zorgt dat er geen overhangende takken zullen komen op naastliggende percelen.

- ***Het aanleggen van een educatieve daktuin op de bestaande loods***

> De toevoeging van een educatieve daktuin op de bestaande loods dat steeds door een beperkt aantal leerlingen gebruikt zal worden, met een maximum van één klas 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 daktuin zal bijgevolg hoofdzakelijk als “extra” pedagogische buitenruimte worden ingezet. De daktuin wordt zo vormgegeven dat deze steeds op vier meter blijft van de grens met de burens om inkijk in de naastliggende tuin te verkleinen.

2.13 VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE CONTEXT EN MOTIVERING VAN EVENTUELE AFWIJING

- *Bestemmingswijziging van de gehele site van gebouwen die gebruikt worden als kantoren en werkplaatsen voor de gemeente Ukkel naar een lagere schoolcampus*

Niet in conflict met GSV

- *De afbraak van verschillende (bij)gebouwen in het binnengebied*

Niet in conflict met GSV

- *De afbraak van een deel van de lange loods gelegen op Beeckmanstraat 83-85*

Niet in conflict met GSV

- *De bouw van een nieuw volume langs de Beeckmanstraat*

- Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een overdekte buitenruimte voorzien waardoor het bouwvolume 11m terugspringt van de rooilijn. De architect en bouwheer achten dit echter verantwoordbaar omdat de gevel vaak verspringt in de straat, waardoor er op plaatsen grote afstanden ontstaan tussen de gevel en de rooilijn. Zo ook bij de overburen waar de gevel zich meer dan 13m terugtrekt van de rooilijn.
- Het gebouw zal op de eerste en tweede verdieping 180cm terugspringen van de rooilijn. Hierdoor zal dit bouwwerk de bouwlijn volgen van het naastgelegen volume (bestaande kantoorgebouw op Beeckmanstraat 87). De architect en bouwheer achten dit verantwoordbaar omdat dit in lijn ligt met de teruggesprongen gevel van het naburige pand (Beeckmanstraat 87) op de hogere verdiepingen. Dit is conform het GSV.
- De kroonlijsthoogte van het nieuwe volume volgt de kroonlijst van het aanpalend pand (bestaande kantoorgebouw op Beeckmanstraat 87). Aan de andere zijde bevindt zich een referentiebouwwerk dat ongewoon laag is ten opzichte van de andere bouwwerken in de straat, dit wordt dus buiten beschouwing gelaten. Hierdoor mag de kroonlijst van het nieuwe volume en het dakprofiel niet hoger zijn dan het bouwwerk gelegen naast het ongewoon lage bouwwerk. Dit is het geval. Dit is conform het GSV
- Er moet ook gezorgd worden voor een harmonieuze aansluiting met de burens. Dit laatste wordt vervuld met een kwalitatieve gevel naar het bouwvolume dat ongewoon laag is, waartegen het volume van het naastliggend ongewoon laag volume nog kan tegen verhoogd worden. Dit is conform het GSV.
- De bouwdiepte van het nieuwe volume volgt aan de ene zijde de bouwdiepte van de naastliggende volume. Aan de kant van het ongewoon lage volume kan voor de referentiediepte gekeken worden naar het aanpalende huis dat een geringere bouwdiepte heeft. De diepte van het nieuwe volume zal zich 290cm dieper bevinden dan dit volume. Dit is conform het GSV.
- De luifel die wordt gemonteerd op hoogte van minstens 450cm steekt 90cm uit boven het openbaar domein, maar bevindt zich op 160cm van de rand van het trottoir. Dit is conform het GSV dat stelt dat luifels op minstens 250cm hoogte dienen te hangen met tot maximaal 35cm van de trottoirrand.

- *De reconversie van de bestaande lange loods tot kleuterklassen en ondersteunende ruimtes voor de refter en de turnzaal*

Niet in conflict met GSV

- *De reconversie van de bestaande vierkante loods tot een refter en een turnzaal*

Niet in conflict met GSV

- *De bouw van een nieuw traphuis met lift tussen de vierkante en lange loods*

Dit beperkte volume blijft op 3m van de grens met de burelen en er wordt gezorgd dat er geen zich geen ramen bevinden die inkijken op het naastgelegen perceel kunnen veroorzaken. De kroonlijst van dit volume zal gelijk komen met het aanpalende gebouw. De bijkomende hoogte zal wel voor een geringe slagschaduw zorgen op het naastliggende perceel. De architect en bouwheer achten dit verantwoordbaar aangezien dit op het einde van het naburige perceel is en hierdoor zal de buur hier weinig hinder van ondervinden. De geringe slagschaduw veroorzaakt door het bestaande volume wordt hiermee lichtjes vergroot.

- *De reconversie van een bijgebouw in het binnengebied tot sanitair gebouw*

Niet in conflict met GSV

- *De reconversie van het bestaande kantoorgebouw gelegen op Beeckman 87 tot een gebouw voor administratie en klassen*

Niet in conflict met GSV

- *De bouw van één nieuwe luifel in het binnengebied*

Deze luifel komt grotendeels in de plaats van een bestaand volume dat wordt afgebroken. De hoogte van deze luifel is gelijk aan de hoogte van de lange loods in het binnengebied. De luifel heeft een dakoppervlakte groter dan 100m² en wordt uitgevoerd met een extensief groendak. Dit is niet in conflict met het GSV.

- *De bouw van een verzonken sportkooi*

- o De gemene muur met de burelen aan de Beeckmanstraat 91 is in huidige context 450 hoog t.o.v. het tuinniveau van de Beeckmanstraat 91. In de nieuwe toestand zal deze muur verlaagd worden met 200cm waardoor deze muur een hoogte zal hebben van 250cm t.o.v. het tuinniveau van de Beeckmanstraat 91. Hierbovenop wordt een sportkooi voorzien met een hoogte van 125cm. De totale hoogte van de muur + sportkooi zal dus 75cm lager zijn t.o.v. de bestaande hoogte van de gemene muur.
- o De gemene muur met de burelen aan de Beeckmanstraat 89 is in huidige context 364 cm hoog t.o.v. Beeckmanstraat 89. De muur wordt hier verlaagd met 38cm waarop dan de sportkooi komt met 125cm. De totale hoogte van de muur + sportkooi zal dus 87cm hoger zijn dan de t.o.v. de bestaande hoogte van de gemene muur. De verhoging met de sportkooi is noodzakelijk om de overlast van overvliegende ballen te vermijden.

- *Het aanplanten van twee nieuwe hoogstammige bomen*

Niet in conflict met GSV

- *Het aanleggen van een educatieve daktuin op de bestaande loods*

Niet in conflict met GSV. De daktuin trekt zich 4m terug van de perceelgrens met de buur en hierdoor de nodige minimum van 1.9m voor rechtstreekse inkijk overschrijdt.

3 DE INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID

3.1 TOEGANKELIJKHEID VOOR MENSEN MET EEN ROLWAGEN.

- In zijn huidige toestand zijn enkel de lokalen in het bestaande kantoorgebouw toegankelijk voor rolstoelgebruikers door de aanwezigheid van een conforme lift. De loodsen zijn niet toegankelijk door te steile hellingen en trappen.
- In de toekomstige school zal een nieuw lift worden toegevoegd om de eerste verdieping van de vierkante loods die ingericht wordt als turnzaal toegankelijk te maken. Deze lift verbindt ook de lange loods, waar de kleuterklassen zich zullen bevinden en die lagergelegen zal zijn.
- De campus heeft een sterk reliëf en het hoogteverschil van de begane grond bedraagt 350cm tussen de Beeckmanstraat en het andere uiteinde van de campus (de refter). Het binnengebied wordt heraangelegd in twee niveaus die vlak worden uitgevoerd. Hiertussen zal er zich een tribune en trap bevinden. Om het niveauverschil te maken voor mensen slecht ter been, in een rolstoel of met een kinderwagen wordt er een plateauliftje voorzien in de omgevingsaanleg. De bestaande helling bij de inkom van de school bedraagt 9% en deze overschrijdt de maximaal toegestane helling voor rolstoelgebruikers. Dit kan niet worden aangepast omdat er zich hier regenwaterbuffers onder voorzien zijn, en omdat het opbreken hiervan budgettair onhaalbaar is. Bij gebruik van deze helling zullen rolstoelgebruikers dus geassisteerd moeten worden.
- Er worden twee wc's voor andersvaliden voorzien op de schoolcampus. Eén op de gelijkvloerse verdieping van het voormalig kantoorgebouw, en één naast de refter.
- 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.

3.2 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 van nieuw te bouwen trappen zullen telkens 40cm doorlopen na de eerste en de laatste trede van elk trapdeel.

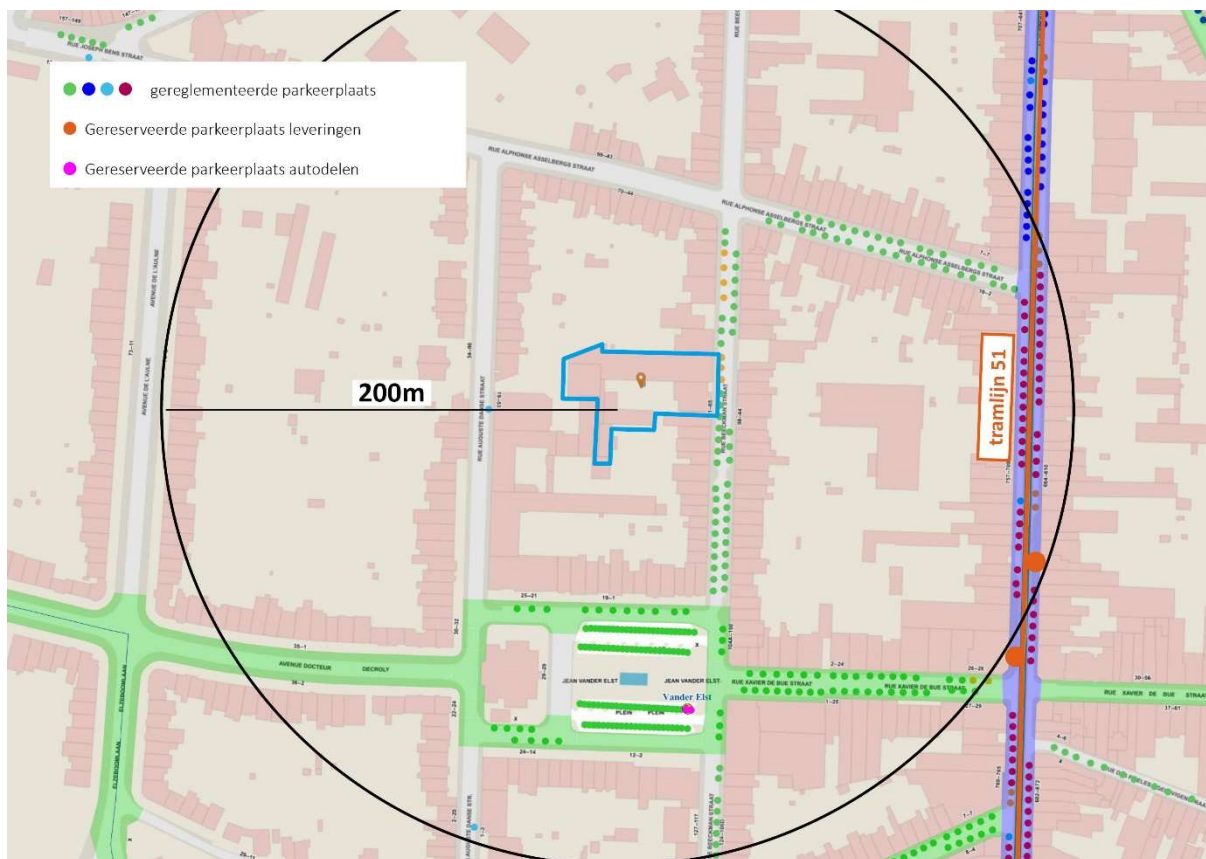
- Trapleuningen zullen telkens continu doorlopen overheen bordessen

3.3 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 educatieve daktuin wordt een hoge borstwering voorzien van 130cm
- Er wordt een afzonderlijk sanitair voorzien voor de 144 (6 x 24 leerleerlingen) kinderen van de lagere school op de gelijkvloerse verdieping van het kantoorgebouw. Dit voorziet in 3 toiletten en 4 urinoirs voor de 72 jongens, en 3 toiletten voor de 72 meisjes. Deze toiletten zijn overdekt toegankelijk vanaf de overdekte speelplaats. Bijkomend wordt er op elk verdiep waar er zich klassen bevinden van de lagere school één toilet voorzien voor jongens en één voor meisjes zodat deze tijdens de lessen niet ver moeten lopen om gebruik te maken van het sanitair.
- Er wordt een afzonderlijk sanitair voorzien voor de 96 kinderen van de kleuterschool. Dit voorziet in 4 toiletten voor de 48 jongens, en 4 toiletten voor de 48 meisjes. Het is overdekt toegankelijk vanaf de speelplaats en van onder de luifel.
- Er wordt tevens één zorghoekje voorzien per klas van de kleuterschool. Deze zorghoek is voorzien van een kleuter toilet, een lavabo op hoogte voor de leerkracht en een lavabo op kleuterhoogte.
- Er worden voldoende kapstokken voorzien buiten elke klas, op hoogtes aangepast aan de leeftijd van de kinderen. In de kleutergangen worden ook per klas opbergvakjes voorzien voor sportzakjes en rugzakjes.

4 DE MOBILITEIT

4.1 HUIDIGE TOESTAND



De huidige situatie wordt in eerste instantie omschreven in het licht van het huidig gebruik van de site. De site omvat enkel de gebouwen die binnen het gebied vallen waarvoor er een stedenbouwkundige aanvraag gedaan wordt.

- Het huidige kantoorgebouw biedt plaats voor ongeveer 30 tot 40 werknemers. Al deze personen zijn elke werkdag aanwezig. Het is onduidelijk hoe het personeel op heden naar deze gebouwen komt. Bijkomend komen bewoners langs op de dienst voor informatie en inlichtingen. Dit genereert gedurende heel de dag passage. Deze bezoekers komen met de wagen, openbaar vervoer of te voet.
- Het ander deel van de site is ingericht met werkplaatsen waar onderhoud wordt gedaan aan voertuigen van de gemeente. Bijkomend is er een schrijnwerkerij van de gemeente gevestigd. Dit genereert zwaar verkeer in de straat van reinigingsmachines en licht vrachtverkeer dat moet manoeuvreren in de straat om in- en uit te rijden.
- Er zijn zes parkeerplaatsen in openlucht in het binnengebied die gebruikt worden voor het stallen van gemeentervoertuigen. Verder zijn er nog enkele parkeerplaatsen in de loodsen voor grotere voertuigen van de gemeente. Bijkomend zijn er in de garage van de bestaande loods ook 2 parkeerplaatsen.

- De huidige leveringszone in de Beeckmanstraat wordt gebruikt voor de gemeentediensten om in en uit de garages te rijden.

Een tweede wijze om de huidige situatie te schetsen is door te kijken naar de huidige locatie van de school die gelegen is verderop in de Beeckmanstraat nummer 99. Omdat deze locatie zo dichtbij ligt, kan dit als de huidige situatie genomen worden voor de inschatting van de toekomstige mobiliteitsvraag.

- Vandaag telt de school gevestigd op de Beeckmanstraat 99 in theorie 96 leerlingen (indien alle klassen op volle capaciteit zouden zijn) en 10 medewerkers.
- Ouders vandaag gebruiken van de ingang t.h.v. de Beeckmanstraat 99.
- Zoals u kunt vaststellen op bovenstaande kaart (bron:MOBIGIS) is er een ruim aanbod aan parkeerplaatsen op de openbare weg (groene, blauwe en rode stippen), binnen een straal van 200m van de school. De halte van tramlijn 51 ligt op ongeveer 300m wandelen van de school.
- 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 een recente bevestigingen 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	0%
Fiets	20%
Openbaar vervoer	20%
Auto (alleen)	60%
Auto (carpooling)	0%

leerlingen	%
Te voet	2 %
Fiets (achterop of zelf)	8 %
Openbaar vervoer	27 %
Auto (alleen)	53%
Auto (2 kinderen of meer)	10%

4.2 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. De school heeft een huidig vervoersplan voor de activiteiten op de Beeckmanstraat 99 en zal een nieuw plan opstellen voor de nieuwe locatie. Het huidige vervoersplan wordt toegevoegd als bijlage 1 aan dit document. De focus van het huidige plan ligt vooral rond educatie over vervoer. De school speelt hier een actieve rol om de kinderen wegwijs te maken in veilig verkeer en alternatieve vervoersmiddelen voor de wagen.
- Het Brussels hoofdstedelijk gewest legt geen minimumaantallen op voor auto parkeerplaatsen op eigen site.
- Het fietsvadecum van het BHG geeft aanbevelingen voor het fietsenstallingsbeleid. Dit document stelt dat er de volgende fietsparkeerplaatsen voorzien moeten worden:

- 1 plaats per 20 leerlingen voor de ouders
- 1 plaats per 10 leerlingen voor de leerlingen
- 1 plaats per vier werknemers

4.3 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, alhoewel dit genuanceerd moet worden omdat met de toevoeging van de lagere school er de mogelijkheid ontstaat dat er meer kinderen met de fiets en te voet naar school kunnen komen. 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 20 personen personeel en 240 schoolgaande kinderen. Deze schatting ziet u in onderstaande tabellen:

personeel	personen
Te voet	0
Fiets	4
Openbaar vervoer	4
Auto (alleen)	12
Auto (carpoolen)	0

leerlingen	personen
Te voet	5 (2 %)
Fiets (achterop of zelf)	29 (12 %)
Openbaar vervoer	65 (28 %)
Auto (alleen)	77 (29%)
Auto (2 kinderen of meer)	77 (29%)

- **Geplande toestand – voetgangers:** de site zal enkel toegankelijk zijn via de Beeckmanstraat via één ingang. De voetpaden in de Beeckmanstraat zijn eerder smal (210cm) voor de leerlingenstromen bij opening en sluiting van de school. Om opstoppingen te vermijden op het voetpad op de openbare weg voor de school wordt er een ruime overdekte ruimte voorzien aangrenzend aan het openbaar domein waar ouders afscheid kunnen nemen van hun kinderen en waar deze zich dan meteen op het veilige schoolterrein bevinden. Vlak voor het sluiten van de school zullen de ouders ook toegelaten worden op dit overdekt stuk speelplaats, zodat ze hier kunnen wachten op het sluiten van de school. Hierdoor zal het voetpad zo veel mogelijk worden ontlast.
- **Geplande toestand – fietsers (leerlingen):** Er wordt een aparte ingang voorzien voor leerlingen die met de fiets aankomen langs de Beeckmanstraat. Fietsers stappen af aan deze ingang die wordt voorzien van een brede poort en lopen met de fiets aan de hand de helling af die in het verlengde ligt van deze ingang. Deze helling leidt tot een half verzonken fietsenstalling die plaats biedt voor 24 fietsen van leerlingen en 7 lopende meter voorziet voor kleinere vervoersmiddelen zoals steps. Dit biedt voldoende plaats voor 40 stuks kleinere vervoersmiddelen.

- **Geplande toestand – fietsers (ouders):** De ouders die aankomen met de fiets komen samen met hun kind mee binnen langs de ingang gereserveerd voor fietsers en stallen hun fiets tijdelijk in de overdekte buitenruimte. Hier is er voldoende plaats voor het plaatsen van minstens 20 fietsen en bakfietsen.
- **Geplande toestand – fietsers (personeel):** Het personeel gebruikt dezelfde fietsenstalling als de leerlingen, maar hiervoor zijn 3 gereserveerde plaatsen voorzien. Hier worden twee stopcontacten voorzien voor het opladen van elektrische fietsen. Om het personeel te overhalen om met de fiets te komen wordt naast deze veilige en overdekte fietsenstalling een omkleedruimte met twee douches voorzien naast het sanitair van de kleuters op de andere kant van de speelplaats die enkel door het personeel kan gebruikt worden.
- **Geplande toestand – openbaar vervoer:** De haltes van het openbaar vervoer op minder dan 10 minuten stappen zijn een halte die op de buslijn 48 ligt (6 minuten stappen) en halte Xavier de Bue die op tramlijn 51 ligt. De verhoogde schoolcapaciteit zal een hoogstens voor lichte verhogen zorgen op tramlijn 51, maar aangezien deze een grote frequentie en capaciteit heeft zal dit geen probleem vormen

Geplande toestand – autoverkeer: Wanneer we de cijfers voor het autoverkeer in beschouwing nemen, mogen we dus aannemen dat er in de nieuwe toestand gemiddeld 12 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". Er zullen dus tijdens de piekmomenten $77 + 39$ (77 kinderen, gemiddeld met 2 in de wagen) = 116 wagens een tijdelijke parkeerplaats moeten zoeken.

4.4 BEGELEIDENDE MAATREGELEN.

Bouwheer en architect wensen in samenspraak met de gemeente Ukkel een plan uit te werken voor het beter organiseren van de hoge parkeervraag tijdens piekmomenten (opening en sluiting school).

De bouwheer wenst een plaatselijke verbreding van het voetpad voor de school samen met een veilige oversteekplaats voor de school. Hiervoor dienen geen parkeerplaatsen te wijken omdat in de huidige toestand deze ruimte voorzien is voor leveringen. Deze zone zou ingericht kunnen worden met een boom, een schoolpaal, en zou een veiligere oplossing kunnen zijn dan het smalle voetpad vandaag aanwezig.

De bouwheer wenst de bestaande problematiek en de eventuele toekomstige bijkomende belasting omtrent de nood aan een kortparkeerzone of kiss & ride niet te organiseren in de directe nabijheid van de school. Hiervoor zijn de volgende redenen:

- Dit zou extra verkeer veroorzaken vlak voor de schoolpoort dat in conflict zou komen met aankomende fietsers en overstekende voetgangers. In het oog van veiligheid zou deze kiss & ride beter niet vlak voor de school georganiseerd worden

- In het oog van sensibilisering en de aanmoediging tot het gebruik van andere vervoersmodi dan de auto, dient de kiss&ride niet in de directe omgeving voorzien te worden zodat ouders niet worden overtuigd door het gebruiksgemak van dit vervoersmiddel.

In dit scenario dient de problematiek van de nood aan kortparkeerplaatsen tijdens de piekuren ergens anders worden aangepakt, bijvoorbeeld door kortparkeerplaatsen te voorzien op het nabijgelegen Jean Vander Elstplein. De school wenst in samenspraak met de gemeente te overleggen of er hier parkeerplaatsen zouden kunnen voorzien worden voor maximaal 15 minuten parkeren.

Er is overleg geweest op 28/11 met France Gabriel, mobiliteitsambtenaar van de gemeente Ukkel om dit te bespreken. De volgende conclusies werden getrokken uit dit overleg:

- De school dient een aanvraag te doen bij de gemeente om dit idee voor te stellen, nadien zal de gemeente dit onderzoeken en in samenspraak met de school dit toetsen aan de realiteit.
- Er kan door de gemeente een testsituatie worden opgezet van bijvoorbeeld drie maanden, om het kortparkeren te testen op het Jean Vander Elstplein. Na deze testsituatie moet de impact hiervan onderzocht worden. Er moet nagegaan worden indien de ouders van de school deze plaatsen wel degelijk gebruiken en/of dit niet extra druk zet op het parkeerplaatsen in de buurt.
- De mobiliteitsambtenaar staat voorzichtig positief tegenover een lokale verbreding van het voetpad voor de schoolpoort aangevuld met een zebepad. De mobiliteitsambtenaar adviseert om deze suggestie mee te nemen in de bouwaanvraag. Dit ligt buiten de macht van de bouwaanvraag omdat dit op gemeentedomein is, dus de gemeente moet dit organiseren. De school moet hiervoor ook een aanvraag.
- De mobiliteitsambtenaar stelt vast dat er nauwelijks parkeerplaatsen dienen te wijken voor de verbreding van het voetpad. Dit zou het proces makkelijker maken omdat de realisatie ervan nauwelijks inpakt zal hebben op het aantal parkeerplaatsen in de buurt.
- De gemeente heeft personen in dienst die bij het openen en sluiten van het school kunnen bijstaan voor het veilig oversteken. De school dient hiervoor een aanvraag te doen bij de gemeente.

De school wenst sterk in te zetten op sensibilisering voor leerlingen, ouders en personeel om het gebruik van de wagen verder terug te dringen. Het toekomstige schoolvervoerplan zal hier stevig op inzetten. Mede om deze reden zal een ruime en gebruiksvriendelijke fietsenstalling gerealiseerd worden op het eigen terrein voor al deze doelgroepen. Ook het droog tijdelijk stallen van de fiets voor de ouders draagt bij aan het comfort. Bijkomend worden er een omkleedruimte met douches aangeboden voor het personeel samen met een overdekte fietsenstalling en mogelijkheid tot opladen van de elektrische fiets.

4.5 HET AANTAL PARKEERPLAATSEN VOOR FIETSEN, AUTO'S EN LEVERINGEN

- Er worden op de eigen terrein 27 overdekte en afgeschermdde fietsparkeerplaatsen voorzien voor gebruik door leerlingen van het lager onderwijs en voor personeel.
- Er worden op eigen terrein ook 40 plaatsen voorzien voor kleinere rollende vervoersmiddelen zoals steps. Deze worden ook overdekt en afgeschermd gestald in de fietsenstalling.

- Ruim voldoende overdekte parkeerplaats voor kortparkeren van (bak)fietsen van ouders onder het gebouw.
- Er worden op de eigen site geen parkeerplaatsen voor wagens voorzien. In de huidige situatie zijn er geen (of slechts enkele indien er plaats is door het ontbreken van gemeentevoertuigen) parkeerplaatsen voor het personeel op eigen terrein. Het aantal werknemers op de site daalt drastisch dus de algemene parkeerdruk in de buurt zal afnemen.
- Leveringen (post, koeriers etc.) kunnen plaatsvinden in de Beeckmanstraat op de zone voor leveringen. Deze zou in het ideale scenario bijna volledig verdwijnen ten gunste van een verbreding van het voetpad, maar de school is vragende partij om nog één leveringsplaats te voorzien op het openbaar domein.

5 BRANDVEILIGHEID

5.1 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.

5.2 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.

5.3 BREEDTE VAN DE VLUCHTWEGEN.

- **“Kantoorgebouw” – kelder / gelijkvloerse verdieping / eerste verdieping:** in “het kantoorgebouw” is de nuttige breedte van de evacuatiewegen in het volledige gebouw minimaal 90cm. Dit is de bestaande toestand voor de huidige kantoren en aangezien er op deze verdiepen opnieuw administratie zal komen en geen klassen kan er geargumenteed worden dat er van de minimum breedte van 120cm zoals vooropgesteld in de NBNS21-204 kan worden afgeweken. Dit biedt voldoende capaciteit om alle compartimenten te ontruimen.

- **“Kantoorgebouw” + “nieuwbouw” – tweede en derde verdieping:** de bestaande trap van 90cm verbindt deze verdiepingen. Omdat hier klassen georganiseerd worden is een bijkomende vluchtrap toegevoegd met nuttige breedte 140cm. Hierdoor zullen alle evacuatiewegen 120cm bedragen, behalve voor de bestaande trap. Er dient afgeweken te worden van NBNS21-204 die stelt dat er minstens twee evacuatieroutes dienen te zijn met minimum breedte 120cm voor klassen. Omdat we hier met slechts een beperkt aantal klassen zitten per verdiep en we met een bestaande situatie zitten vragen we hier een uitzondering op aan.
- **“Kleutervleugel”:** de nuttige breedte van de vluchtwegen bedragen minimum 120cm en hier worden twee vluchtroutes voorzien aan de tegenovergestelde zijde van het compartiment.
- **“De refter”:** de evacuatie van de refter zal plaatsvinden via twee dubbele vluchtdeuren van 180m nuttige breedte in aan beide zijden van de zaal, die rechtstreeks uitgeven op de speelplaats aan de ene zijde en op het achtergebied aan de andere zijde. De volledige nuttige breedte voor evacuatie van de refter is dus 3.60m
De vereiste theoretische nuttige breedte = $(n_p)_{max} * a = (204m^2 * 1,4 p/m^2) * 0.01 = 2.86m$
De volledige vereiste nuttige breedte = $5 * 0.60m = 3m$
Er wordt in totaal 3.60m breedte voorzien dus dit is conform
- **“de kleedkamers en sanitair van de refter”** de nuttige breedte van hier bedraagt 120cm en er worden twee vluchtwegen voorzien.
- **“De turnzaal”:** de turnzaal op de eerste verdieping wordt voorzien van een trap met nuttige breedte van 120cm. Ook de toegang naar dit traphuis heeft een breedte van 120cm. Een tweede vluchtweg aan de tegenovergestelde zijde van het compartiment wordt voorzien met een opengaande deur met een totale nuttige breedte van 120cm.

5.4 DE EVACUATIE BIJ BRAND: HET SCENARIO.

Omdat er bij evacuatie zowel op de Auguste Dansestraat als op de Beeckmanstraat wordt uitgekomen en omdat beide straten niet voldoende ruimte bieden zal de verzamelplaats bij brand op het Jean Vander Elst plein gebeuren dat op 180m wandelen ligt van de school. De bedoeling is dat wanneer de leerlingen het gebouw verlaten, geordend en rustig samen met de toezichthoudende leerkracht naar het plein stappen. Hier zijn de kinderen op een veilige afstand van het gebouw, worden ze niet in contact gebracht met het lawaai en de drukte van de bluswagens. Wanneer de kinderen halverwege de weg zijn naar het gemeenteplein wordt er haltgehouden en een telling uitgevoerd. Deze gegevens worden verzameld en gecommuniceerd met de brandweer die de school zal bereiken via de Beeckmanstraat.

- **“Kantoorgebouw” – kelder / gelijkvloerse verdieping / eerste verdieping:** Alle aanwezigen verlaten het compartiment via de centrale trap tot de gelijkvloerse verdieping (E_i) waar ze het gebouw verlaten en op de Beeckmanstraat uitkomen.
- **“Kantoorgebouw” + “nieuwbouw” – tweede en derde verdieping:** alle aanwezigen verlaten hun compartiment via de aangewezen evacuatiewegen via één van de twee trappen komen uit op het gelijkvloerse verdieping (E_i) waar ze het gebouw verlaten en op de Beeckmanstraat uitkomen.

- **“Kleutervleugel”**: alle aanwezigen verlaten hun compartiment via de aangewezen evacuatieweg naar één van de twee uitgangen waarbij ze uitkomen op de speelplaats. Hiervan stappen ze naar de Beeckmanstraat.
- **“De refter”**: alle aanwezigen verlaten de refter via de dubbele deur naar de speelplaats en/of langs de dubbele deur die uitgeeft op het achtergebied. De deur naar de speelplaats leidt hen verder naar de Beeckmanstraat en de achterdeur leidt hen naar de Auguste Dansestraat. Er wordt een erfdienstbaarheid bekomen met de eigenaar van het naastliggend perceel waar de helling op gelegen is dat deze te allen tijde kan gebruikt worden voor deze evacuatie van de refter naar de Dansestraat.
- **“de kleedkamers en sanitair van de refter”**: De aanwezigen evacueren naar de speelplaats of langs de refter naar het achtergebied. Vanaf hier wandelen ze naar de Beeckmanstraat of naar de Auguste Dansestraat. Er wordt een erfdienstbaarheid bekomen met de eigenaar van het naastliggend perceel waar de helling op gelegen is dat deze te allen tijde kan gebruikt worden voor deze evacuatie van de refter naar de Auguste Dansestraat.
- **“De turnzaal”**: de aanwezigen evacueren via het traphuis naar de speelplaats en hiervan wandelen ze naar de Beeckmanstraat. Als tweede vluchtroute nemen ze de andere deur en stappen ze via de helling naar de Auguste Dansestraat. Er wordt een erfdienstbaarheid bekomen met de eigenaar van het naastliggend perceel waar de helling op gelegen is dat deze te allen tijde kan gebruikt worden voor deze evacuatie van de turnzaal naar de Auguste Dansestraat.

5.5 DE TOEGANG VOOR BRANDWEERWAGENS EN HUN OPSTELLING.

- De voorgevel ligt naast de Beeckmanstraat en kan dus via deze weg bereikt worden door de brandweer.
- De nodige draaicirkel kan in de smalle Beeckmanstraat niet bereikt worden om brandweerwagens het terrein te laten oprijden.
- De gebouwen op het binnengebied hebben slechts één bouwlaag, dus deze dienen niet bereikbaar te zijn voor ladderwagens. De brandweer kan deze te voet bereiken.
- De turnzaal in het binnengebied is een uitzondering op het vorige en ligt op de eerste verdieping. Deze gevel kan niet bereikt worden met ladderwagens maar een helling biedt toegang vanaf de Auguste Dansestraat tot deze turnzaal. Deze uitzondering op bereikbaarheid werd doorgenomen met de dienst preventie tijdens de voorbespreking.

5.6 VOORBESPREKINGEN

- Op donderdag 25 oktober 2018 werd een voorbespreking gedaan met officier Carlos Schellinck en werden de compartimenteringsplannen voorgelegd en besproken. De volgende aanvragen op uitzonderingen op het KB basisnorm en NBNS21-204 werden besproken. Hiermee werd principieel akkoord gegaan door officier Carlos Schellinck.

- Gebouw aan de Beeckmanstraat: Er zal slechts één trap voor de twee klasverdiepingen beschikbaar zijn met een minimum breedte van 120cm en een tweede trap met een breedte van 90cm.
- Bereikbaarheid voor brandweer turnzaal op 1^e verdieping in binnengebied: de helling van de Auguste Dansestraat moet te voet gebruikt kunnen worden door de brandweer om ongehinderd de turnzaal te bereiken.
- Het ontbreken van een liftsas in het gebouw aan de Beeckmanstraat voor de evacuatie van personen met een beperkte mobiliteit moet opgelost worden door één van de volgende*:
 - personen met beperkte mobiliteit kunnen zonder via het trappenhuis te moeten passeren, een gevelopening bereiken die toegankelijk is voor de autoladders van de brandweer
 - een evacuatie van de personen met beperkte mobiliteit met behulp van aangepaste vervoerstoelen voor gebruik op trappen

* als alternatief werd een liftsas toegevoegd in het ontwerp. Hierdoor vervallen deze opgelegde maatregelen.

- Het ontbreken van een liftsas in het traphuis naast de turnzaal voor de evacuatie van personen met een beperkte mobiliteit moet opgelost worden door één van de volgende:
 - het voorzien van een aangepaste vervoersstoel voor gebruik op trappen.
 - Het begeleiden van de leerling in een rolstoel langs de helling naar de Auguste Dansestraat.

Verder werd besproken dat er een erfdienstbaarheid moet bedongen worden op naastliggend terrein voor de volgende:

- De evacuatie en de bereikbaarheid te voet van de turnzaal via het bestaande hellend vlak dat niet op eigen terrein ligt en de turnzaal verbindt met de Auguste Dansestraat. Deze verbinding mag niet verhinderd worden door eventuele hekken.
- De evacuatie van de refter via het naastliggende terrein dat de refter verbindt met de Auguste Dansestraat. Deze verbinding mag niet verhinderd worden door eventuele hekken.

Deze erfdienstbaarheid werd al bedongen door de inrichtende macht van de school en dit voorakkoord met de eigenaar (gemeente Ukkel) werd reeds gesloten.

6 GROENAANLEG / OMGEVINGSAANLEG

6.1 BEPLANTINGEN

Zoals reeds vermeld zal het binnengebied grondig vergroend worden. Door de beperkte oppervlakte van de open ruimte zal de voorziening van de oppervlakte beplanting eerder beperkt zijn. Als tegenmaatregel wordt er echter maximaal ingezet op verticale groenelementen in het binnengebied.

Aan de voet van alle mogelijke gevels en omheiningen in het binnengebied worden grote plantenbakken voorzien die zullen worden ingezet om klimplanten te laten groeien die alle gevels in het binnengebied zullen laten begroeien. Hierdoor zal er een groene indruk ontstaan van het binnengebied door de grote verticale groene plantenpartijen.

- Er zullen twee hoogstammige bomen voorzien worden, die geplant zullen worden in volle grond. Waterdoorlatende klinkers samen met een grote zone rond de bomen met een boomrooster of beplanting zullen ervoor zorgen dat deze bomen maximale bewegingsvrijheid hebben voor de wortels samen met een goede waterhuishouding.
- Tegen de westelijke gevel van de sportzaal en in het verlengde tegen de gevel van de Franstalige school wordt een begroeiing voorzien met klimplanten.
- De volledig zuidgevel van de kleutergevel zal worden begroeid met klimplanten.
- Enkele groene plantenvakken worden voorzien met een oppervlakte van 38m²
- Een groene speelzone van 17m² wordt voorzien op de kleuterspeelplaats
- Op het dak van de kleutervleugel wordt een pedagogische tuin voorzien van 105m² met plantenbakken voor bloemen en moestuintjes.

6.2 DE BEOOGDE LANDSCHAPSARCHITECTUUR.

- Met de beperkte oppervlakte wordt er gekozen om de ruimte open genoeg te houden. De omgevingsaanleg wordt grotendeels vlak gelegd in twee grote terrassen, onderling verbonden met een tribune. Er worden twee verhoogde delen voorzien die elke een andere afwerkingsmateriaal hebben (zandbak, groenvak, en elk voorzien zijn van een bank rondom rond.
- Een voetbalkooi wordt voorzien voor wildere balsporten
- Door onder de nieuwbouw langs de Beeckmanstraat een overdekte speelruimte te voorzien wordt er extra buitenruimte gecreëerd en moeten er minder luifels gebouwd worden die het binnengebied meer zouden verzegelen.

6.3 VOORZIENE VERHARDINGEN.

De volledige (met uitzondering van de een zachte waterdoorlatende speelvloer in de voetbalkooi) zal voorzien worden van een waterdoorlatende klinkerverharding.

6.4 GROENDAKEN

De daken van de kleutervleugel en de nieuwbouw worden uitgevoerd als extensieve groendaken. Ook op de nieuwe luifel wordt een extensief groendak voorzien. Het dak van de turnzaal wordt niet verbouwd naar een extensief groendak omdat de bouwheer hier graag een PV-installatie wil voorzien.



6.5 DE TE KAPPEN BOMEN.

Er zijn geen bomen te kappen.

7 DE ECOLOGIE EN DE ENERGIEPRESTATIES

7.1 REGENWATER

- De totale horizontale projectie van de aanvraag bedraagt 2027m².
- 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. Het recent gebouwde kantoorgebouw heeft een regenwatertank van 34.000 liter en een stormbekken van 12.000L. Deze zullen beiden hergebruikt worden.
- 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 de meeste platte daken (behalve op de technische ruimtes en het dak bestemd voor PV-panelen).
- Hieronder worden de oppervlaktes omschreven hoe de totale afgave van regenwater naar de riolering wordt teruggedrongen.

BESTAAND	materiaal	oppervlakte	aandeel	Retentie / infiltratie
Daken	Roofing / dakramen	1439m ²	71%	Bestaande regenwatertank en stormbekken (beperkte capaciteit)
Groendaken	Extensief groendak	180m ²	9%	goed
Onverharde oppervlakte	Gras / lage beplanting	84m ²	4%	goed
Verharde oppervlakte	klinkers	324m ²	16%	geen

AANGEVRAAGD	materiaal	oppervlakte	aandeel	Retentie / infiltratie
Daken	Roofing / dakramen / EPDM	563m ²	28%	Bestaande regenwatertank en stormbekken (beperkte capaciteit)
Groendaken	Extensief groendak / dakmoestuin	895m ²	44%	goed
Onverharde oppervlakte	Gras / lage beplanting / sportvloer	191m ²	10%	goed

Verharde oppervlakte	Waterdoorlatende klinkers	378m ²	18%	matig
----------------------	---------------------------	-------------------	-----	-------

Conclusie: De totale niet-waterdoorlatende oppervlakte op de site wordt teruggedrongen van 87% naar 46%. In totaal zal 44% van de neerslag neervallen op groendaken en 10% op oppervlakten waar het meteen kan infiltreren in de bodem. Een groot deel van de neerslag zal ook bijkomend rechtstreeks kunnen infiltreren in de waterdoorlatende beklinkering (18%).

7.2 BODEMVERONTREINIGING



- De volledige schoolcampus wordt op de kaart van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel opgedeeld in verschillende categorieën. De categorieën “0+3” en “0+4” worden toegekend.
- Categorie 0 houdt in dat er “mogelijk verontreinigende percelen” aanwezig zijn. Op deze percelen werden risicoactiviteiten uitgevoerd. Aangezien de bodemverontreiniging niet bewezen is dient voor de verkoop van de gronden **een bodemonderzoek worden uitgevoerd**.
- Categorie 3 houdt in dat er “verontreinigde percelen zonder risico” aanwezig zijn. De beperkingen op het gebruik van die percelen moeten altijd gerespecteerd worden.
- Categorie 4 houdt in dat “de verontreinigde percelen in onderzoek of behandeling zijn”.



Een verkennend bodemonderzoek werd uitgevoerd en de resultaten worden bij deze bouwaanvraag bijgevoegd. Hieronder vindt u de conclusies:

Voor de percelen in **Perceel A 0183 H 058** is onderstaande informatie beschikbaar in het verkennend onderzoek:

Parcelle 21616 A 0183 H 058 00

Classe de sensibilité : Habitat

Constats et obligations

Constats de l'expert	Obligations
Pas de pollution constatée dans l'étude actuelle, mais pollution constatée dans une ancienne étude présentant un risque tolérable moyennant des restrictions d'usage ¹	Obligations remplies

Actualisation des données de l'inventaire de l'état du sol

Catégorie	Justifications
0	Parcelle potentiellement polluée en raison que : <ul style="list-style-type: none">• Il existe sur la parcelle une activité à risque en cours ou non étudiée
3	Parcelle polluée, sans risque

¹ interdiction de démolir la dalle de béton existante, interdiction de cultiver un jardin-potager, interdiction de consommer l'eau souterraine, interdiction de construire une cave, interdiction de placer des canalisations d'eau potable dans la zone polluée,...

IBGE INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT | BIM BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER
Site de Tour & Taxis - Avenue du Port 86C/3000 - 1000 Bruxelles | Site van Thurn & Taxis - Havenlaan 86C/3000 - 1000 Brussel
T +32 2 775 75 11 - F +32 2 775 76 11 | T +32 2 775 75 11 - F +32 2 775 76 11
info@environnement.brussels - www.environnement.brussels | info@leefmilieu.brussels - www.leefmilieu.brussels
N° d'entreprise 0236.916.956 | Ondernemingsnr. 0236.916.956

Vu que cette parcelle est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre. Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

- Uitgravingen en/of oppompen van het grondwater mogen enkel gebeuren wanneer dit kadert in een risicobeheerproject of saneringsproject dat eerder werd goedgekeurd door BIM.



Voor de perceel A 01883 P 058 is onderstaande informatie beschikbaar in het verkennend onderzoek:

Parcelle 21616 A 0183 P 058 00

Classe de sensibilité : Habitat

Constats et obligations

Constats de l'expert	Obligations
Pollution orpheline en hydrocarbures aromatiques polycycliques (Benzo(a)pyrène) détectée et délimitée dans le sol	Une évaluation simplifiée des risques a été réalisée
Pollution constatée dans le sol	Une étude détaillée est nécessaire

Type de pollution	Paramètres sol	Titulaire d'obligation	Traitement
Pollution unique	Huiles minérales C10-40 dans le sol	exploitant actuel ayant généré cette pollution et titulaire de droits réels ayant généré cette pollution : Commune d'Uccle	assainissement

Remarques

Conformément aux conclusions de la reconnaissance de l'état du sol, **une étude détaillée** est nécessaire.

Parcelle 21616 A 0183 P 058 00

Classe de sensibilité : Habitat

Constats et obligations

Pollution :	Risque d'exposition des personnes :	Risque de dissémination :	Risque d'atteinte aux écosystèmes :
Benzo(a)pyrène dans le sol	tolérable pour l'affectation standard (résidentiel avec jardin potager)	tolérable	Pas pertinent
	tolérable pour l'utilisation concrète actuelle (garage sans jardin)		
	Aucune utilisation concrète projetée n'est connue		

Pollution :	Obligations suivantes :
Benzo(a)pyrène dans le sol	Obligations remplies, moyennant une restriction sur les usages et actes suivants au niveau de la zone polluée , en raison des risques humains ou environnementaux non tolérables qu'ils présentent dans l'affectation standard: <ul style="list-style-type: none">l'excavation de terres polluées ou le pompage d'eau polluée doit faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles Environnement. <p>Un projet de gestion du risque ou un projet d'assainissement doit être transmis à Bruxelles Environnement s'il est prévu de lever une ou plusieurs des restrictions d'usage énumérées ci-dessus.</p> <p>Un traitement de durée limitée peut être également réalisé dans les cas répondant aux conditions de l'article 63 de de l'ordonnance.</p>

- Hieruit wordt geconcludeerd dat een gedetailleerde studie noodzakelijk is. De verkoper heeft deze studie aangevraagd bij “Bodemkundige Dienst van België”. Deze zal beschikbaar zijn op het moment van de aankoop, maar is niet noodzakelijk om toe te voegen bij de bouwaanvraag.

7.3 HET GECONTROLEERD VEROUDERINGSPROCES VAN DIT PROJECT

- De bouwheer en architect kiezen bewust voor het gebruik van materialen die robuust zijn en die een voorspelbaar en controleerbaar verouderingsproces ondergaan.
- De nieuwbouw langs de Beeckmanstraat wordt opgebouwd met een (prefab) betonstructuur. De gevelbekleden op de verdiepingen zal zoals het aangrenzende gebouw worden uitgevoerd in duurzame terracotta panelen. Voor de onderste verdiepingen wordt de gevel uitgevoerd in baksteen. Het nieuwe schrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium.
- Alle buitendeuren, hekken, poorten en buitenborstweringen worden uitgevoerd in stalen smeedwerk. FFWarch heeft een ruime ervaring van de integratie van zulke elementen in schoolprojecten.

7.4 TE BEHALEN ENERGIEPRESTATIES EN WELKE MAATREGELEN WIJ DAARVOOR NEMEN.

- Het gebouw wordt opgesplitst in twee delen voor de EPB berekening. Een eerste deel zijn alle aan elkaar geschakelde ruimtes in het hoofdgebouw waar nagenoeg alle bouwdeelen onder vallen. De aard van de werken is een zwaar gerenoveerde eenheid.
- Het tweede deel bestaat uit de sanitaire blok, dat een eenvoudig gerenoveerde eenheid is.
- De bouwheer verbindt zich ertoe de nieuwbouw delen te realiseren volgens de geldende EPB normering voor minimale U-waarden voor bouwonderdelen.

7.5 DE PLAATS VAN DE LUCHTGROEPEN EN HUN ONDERHOUD.

- **Bestaande toestand:** vandaag bevindt zich één luchtgroep op het bestaande kantoorgebouw. In de andere gebouwen is er enkel natuurlijke ventilatie.
- **Nieuwe toestand:** de volledige school zal geventileerd worden met een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. Hiertoe worden drie extra luchtgroepen geplaatst. Twee luchtgroepen zullen staan bovenop het nieuwe traphuis in het binnengebied. De andere nieuwe luchtgroep krijgt een eigen technisch lokaal op het dak van de nieuwbouw langs de Beeckmanstraat.
- Alle technische lokalen zullen vlot en veilig toegankelijk zijn voor nazicht en onderhoud van de luchtgroepen.
- Aan- en afblaat van deze luchtgroepen zal geschieden via schouwen op het dak van de technische ruimte voornoemde gebouwen. Er wordt geen geur- en geluidshinder verwacht naar de omwonenden toe (zie milieu-effectenverslag).

8 DE TIMING

8.1 TRAJECT VAN DE BOUWAANVRAAG.

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

8.2 DE PRIJSVRAAG EN DE GUNNING

- Lancering prijsvraag begin augustus 2019
- Gunning: oktober 2019

8.3 DE START DE WERKEN

- Eerste werffase (korte duur): augustus 2019 (afbraak drukkerij en enkele aanpassingswerken kantoorgebouw)
- Eigenlijke start werken: Januari 2020

8.4 HET EINDE DER WERKEN.

- Juli 2021

9 DE WERFORGANISATIE

9.1 AFBAKENING VAN DE WERFZONE.

Fase 01:

Tijdens deze fase wordt het bestaande kantoorgebouw geschikt gemaakt voor de tijdelijke huisvesting van lagere schoolklassen hierin. Om conform te zijn met de brandwetgeving dient er een tijdelijke vluchtrap geïnstalleerd te worden langs de buitenzijde van het gebouw. In het binnengebied wordt een deel van de drukkerij afgebroken om plaats te maken voor een tijdelijke speelplaats.



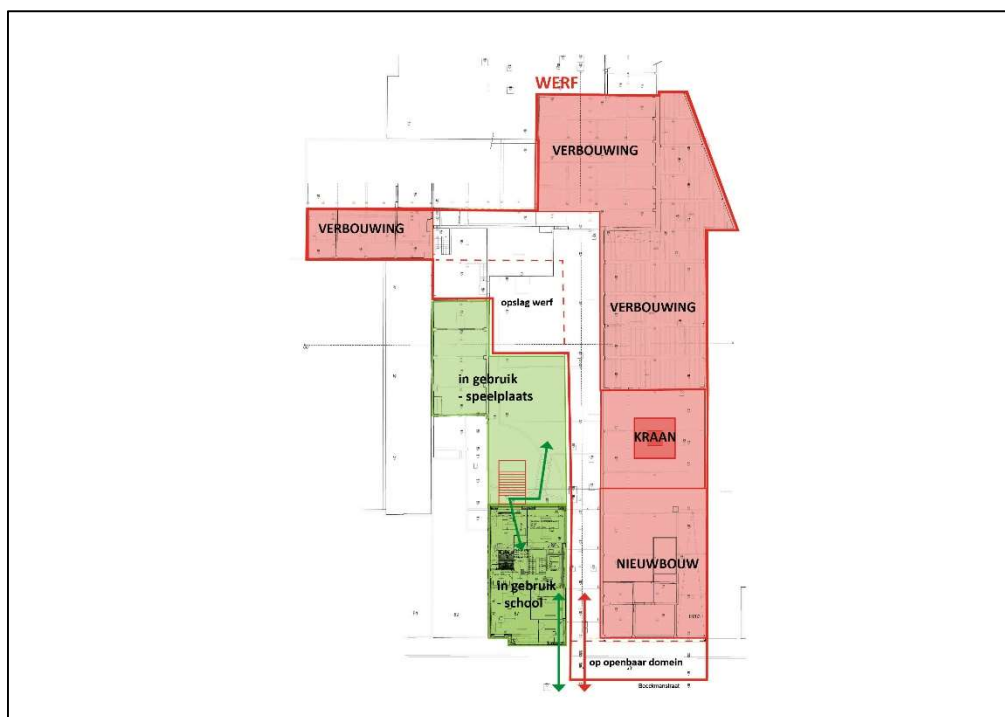
Fase 02:

Aan de start van deze fase wordt het bestaande kantoorgebouw in gebruik genomen door de lagere school. Een tijdelijke afgebakende zone in het binnengebied fungeert als speelplaats. De speelplaats kan bereikt worden via de benedenverdieping van het gebouw. Tijdens deze fase worden de overige af te breken gebouwen gesloopt alsook een deel van de loods. De werf zal een deel van het openbaar domein moeten innemen om zich te organiseren.



Fase 03:

In deze fase worden de loodsen verbouwd en wordt de nieuwbouw op de eerste en tweede verdieping langs de Beeckmanstraat gebouwd. Een torenkraan in het binnengebied zal worden opgesteld om materiaal af te laden van vrachtwagens die zich voor het gebouw langs de Beeckmanstraat opstellen.



Fase 04:

Na het eindigen van de werken aan de gebouwen wordt een deel van het binnengebied aangelegd samen met de luifel zodat deze klaar zijn voor gebruik.



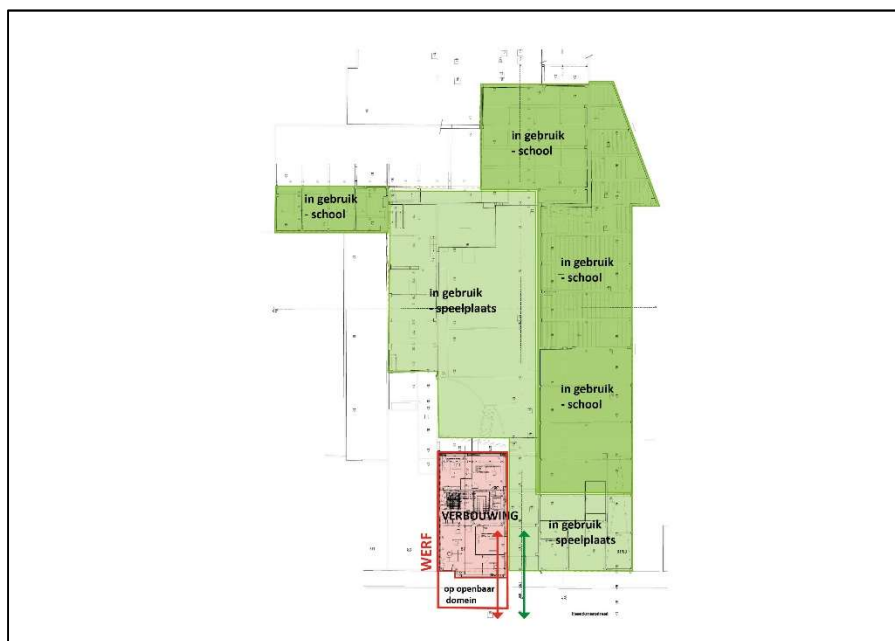
Fase 05:

In deze fase worden alle schoolgebouwen in gebruik genomen. De ingang van de school zal nog steeds gebeuren via Beeckmanstraat 87.



Fase 06:

In deze finale fase wordt de volledige omgevingsaanleg in gebruik genomen. Er dienen in deze fase nog aanpassingswerken te gebeuren aan het voormalige kantoorgebouw dat nu geschikt moet gemaakt worden voor administratie en klassen lagere school. Voor het eerst zal de school toegankelijk zijn via de onderdoorgang onder Beeckmanstraat 87. Pas na het beëindigen van deze fase zullen de kleuters het gebouw betrekken.



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

- Tijdens elke fase zal een deel van de openbare weg moeten ingenomen worden. Dit zal de breedte van het voetpad bedragen samen met 2m op de rijweg wat overeenkomt met de bestaande leveringszone. Hiervoor zullen er maatregelen genomen worden dat de voetgangers op een veilige manier rond de werken geleid zullen worden.
- Camionettes van aannemers zullen parkeren op het openbaar domein. Hiervoor zullen er enkele bestaande leveringsplaatsen dienen samen met enkele bestaande parkeerplaatsen die tijdens de werf gereserveerd dienen te worden.
- Het werfverkeer kan de site enkel bereiken via de Beeckmanstraat. De bestaande onderdoorgang geeft onder het kantoorgebouw kan gebruikt worden om het binnengebied te bereiken.
- De Beeckmanstraat zal niet moeten worden afgezet, wel dienen er enkele parkeerplaatsen gehuurd te worden voor het gebruik tijdens de werken.



10 CONCLUSIE

Bouwheer en architect zijn ervan overtuigd dat het voorgestelde project voor de campus van de Sint-Vincentius te Ukkel 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 Ukkel 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: VZW “Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius-Ukkel”

Waarvoor tekent Frederic Convent
Voorzitter

De Architect: Fast Forward Architects bv-bvba

Waarvoor tekent Dhr. Wim Tielemans
Zaakvoerder