

VERKLARENDE NOTA STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Vergunning voor het plaatsen van: 13 + 10 tijdelijke containerklassen + 1 tijdelijk kinderdagverblijf op de site van het Angelus-instituut te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Bouwplaats: Roodebeeksesteenweg 586 B 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
 afdeling 1 - sectie D – nummer 1K4, 2A, 3C

Oprachtgever: VZW Sint Goedele Brussel, vertegenwoordigd door dhr Piet Vandermot
 Verheydenstraat 39, B 1070 Anderlecht

1 . V O O R W E R P V A N D E A A N V R A A G

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft:

- Afbraak van gebouw B2 (bestaande bungalow klassen dwars op het perceel)
- het tijdelijk plaatsen van 13 containerklassen + 1 kinderdagverblijf (voor 28 kindplaatsen) op de schoolsite zelf (percelen 1K4 en 2A)
- het tijdelijk plaatsen van 10 containerklassen op het naastliggend perceel 3C – dit ingevolge het opschuiven van de nieuwbouw westwaarts zoals gevraagd door de gemeente met als gevolg de onmiddellijke afbraak van gebouw B3 – kappen van 6 bomen
- het voorzien van tijdelijke verhardingen ter ontsluiting van de containergebouwen

Deze tijdelijke klascontainers kaderen binnen de capaciteitsuitbreiding van het Angelusinstituut zoals vastgelegd door agion, de vgc en het kabinet Van Hengel, bevoegd voor onderwijs.

In afwachting van de nieuwbouw school en kinderdagverblijf (voor 440 leerlingen) vormt het plaatsen van tijdelijke containerklassen op deze terreinen de enige uitweg voor deze capaciteitsproblematiek en de reeds ingeschreven kinderen voor de komende schooljaren

Alle containers zullen na afloop van de werkzaamheden voor de nieuwbouw verwijderd worden. Op percelen 1K4 en 2A zal de speelplaats worden ingericht, perceel 3C zal volledig opgekuist worden en in de huidige toestand hersteld – ter compensatie van de gekapte bomen zal 1,5x het aantal gekapte bomen opnieuw aangeplant worden.

De bouwhoogte wordt overal beperkt tot 2 bouwlagen om de volume impact op de aanpalende woningen te beperken, de warmtepompen zullen maximaal voorzien worden aan de noordzijde van de containers (weg van de naastliggende tuinen)

Tijdschema van uitvoering capaciteitsuitbreiding in het Angelusinstituut:

09/2017:	capaciteitsuitbreiding met 4 extra klassen -> totaal van 14 klassen, waarvan 2 in de reeds vergunde containers
06/2018:	verwijderen reeds aanwezige containers
07/2018:	sloop van gebouw B2
08/2018:	plaatsing van 1 kinderdagverblijf (equivalent aan 5 containerklassen) + 12 nieuwe containerklassen + sanitair op perceel 2A en 1K4,
09/2018:	capaciteitsuitbreiding met 2 extra klassen Opstart kinderopvang op de site – reeds 18 kinderen ingeschreven plaatsing 10 containerklassen op perceel 3C
10/2018:	sloop gebouw B3 – start bouwwerken nieuwbouw
09/2019:	capaciteitsuitbreiding met 2 extra klassen -> totaal 18 klassen + refter + polyvalente ruimte + secretariaat/ directie en personeel = 22 tijdelijke containerklassen + sanitair
02/2020 :	bouwwerken nieuwbouw voltooid
03/2020:	verhuis naar nieuwbouw afbraak containers Start omgevingsaanleg
09/2020:	werken voltooid – huidige brandweg hersteld

Na het voltooiën van de bouwwerken voor de nieuwbouwschool (februari 2020) worden de containers terug verwijderd en krijgt de huidige weide een nieuwe pedagogische, uitdagende inrichting voor de kinderen. De totale tijdspanne van de aanvraag betreft een periode van maximum 24 maanden startend op 1 augustus 2018.

Functie gebouw: tijdelijke klaslokalen + kinderdagverblijf;

Ontsluiting: de toegang gebeurt via de speelweide van het Angelus-instituut (een tijdelijk, waterdoorlatende verharding zal voorzien worden van de speelplaats tot aan de containers)

Brandveiligheid: alle klaslokalen beantwoorden aan de NBN S21-204 en bezitten een geattesteerde structurele brandstabiliteit REI 60. Elk lokaal heeft een rechtstreekse vluchtmogelijkheid naar buiten.
de site blijft toegankelijk voor de brandweer vanop de huidige brandweg langsheen de E40

2 . R U I M T E L I J K E & W E T T E L I J K E C O N T E X T

De bouwplaats ligt aan de Roodebeeksesteenweg 586 te Sint-Lambrechts-Woluwe en is rechtstreeks bereikbaar via een brandweg langsheen de snelweg en komt uit op de speelplaats van het bestaande Angelus-instituut. De stedenbouwkundige context waarin het goed zich situeert:

- gelegen in een gebied van collectief belang of van openbare diensten van het gewestelijke bestemmingsplan
- niet gelegen in een bijzonder bestemmingsplan.
- Gelegen in een Gezonde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV)
- Gelegen in een prioritaire ontwikkelingspool.

Bodemtoestand

Op de kaart van de bodemtoestand is te zien dat de huidige speelplaats op perceel 1F4 een bepaalde vervuiling vertoont.

De inplanting van de containers wordt volledig voorzien op het naastliggend perceel 2A en 3C dat buiten categorie 0 valt in de inventaris van de bodemtoestand in de zin van art. 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009, waardoor geen gelijkvormigheidsverklaring vereist is.

Ook worden voor het plaatsen van de containers geen grondtransporten/ grondwerken voorzien.



3 . O V E R E E N S T E M M I N G M E T D E C O N T E X T

De bestemming is overeenkomstig met de wettelijke en ruimtelijke context.

Door de opstelling achteraan het perceel wordt een afwijking gevraagd op art. 4 van het GSV – titel I aangaande bouwdiepte & artikel 7 – vestiging – afstand tot de terreingrenzen.

4 . D E I N T E G R A T I E I N D E O M G E V I N G

Bij de positionering van de tijdelijke containers is maximaal rekening gehouden met compactheid, wat zich vertaalt op de verdiepingen tot het beperken van de circulatie voor toegangen tot de klassen en het toepassen van rechtstreekse buitentrappen.

Perceel 2A – 1k4: De oppervlakte van één bouwlaag bedraagt 498m² met een hoogte van 3,16m. Het geheel omvat 13 containerklassen + 1 kinderdagverblijf opgebouwd uit 2 identieke bouwlagen. De totale oppervlakte ingenomen door de containers is 996 m². Met een totaal volume van 3.147m³. Het volume staat op het grasveld

in erfpacht voor de school. De positie wordt bepaald door een goede doorstroming van de leerlingen en het maximaal afschermen van de toekomstige bouwzone.

Perceel 3C: De oppervlakte van één bouwlaag bedraagt 270m² met een hoogte van 3,16m. Het geheel omvat 10 containerklassen opgebouwd uit 2 identieke bouwlagen. De totale oppervlakte ingenomen door de containers is 540 m². Met een totaal volume van 1.706m³. Het volume staat op perceel 3C –voor perceel 3C werd met de eigenaar van de grond een conventie opgemaakt om tijdelijke containers te mogen opstellen. De positie wordt voornamelijk bepaald door de bestaande bomen en het beperken van het aantal te kappen bomen.

Het materiaal gebruik is standaard industrieel ingevolge het tijdelijke karakter van de bouw – de containers hebben een licht grijze kleur

Gedetailleerde analyse zie effectenverslag.

Opgesteld te 1030 Brussel, op 22 mei 2018

de opdrachtgever :

VZW Sint Goedele Brussel
Dhr Piet Vandermot

de ontwerper :

voor Atelier M Architects + Planners bv.cvba :
Jan Maenhout