

# Effectenverslag

Bijlage bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de tijdelijke inrichting van 5 klaslokalen en turnzaal in de voormalige fitness aan de Leopold I -straat 311 te 1090 Jette.

Concept

OSK-AR Architecten cvba  
Oudesmidsestraat 27  
1700 Dilbeek

Brussel, 08 september 2017



W

# Verantwoording

**Titel** : Effectenverslag

**Subtitel** : Bijlage bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning  
voor Leopold 1 straat 311 te 1090 Jette

Sectie D nr. 405k2 - deel -

**Projectnummer** : 171504 omvormen fitnessruimte tot 5 klaslokalen en turnzaal

**Referentienummer** : Effectenverslag

**Revisie** : a

**Datum** : 10 oktober 2017

**Auteur** : Peter Wyndaele

**E-mail adres** : peter.wyndaele@osk-ar.be

**Contact** : OSK-AR architecten cvba  
Oudesmidsestraat 27  
1700 Dilbeek  
T +32 2 567 13 33  
info@osk-ar.be  
www.osk-ar.be



# Inhoudsopgave

1	De verantwoording van het ontwerp .....	4
1.1	Verantwoording ten opzichte van het BWRO .....	4
1.2	Korte voorstelling van het ontwerp.....	4
1.3	Voorstelling van de algemene doelstellingen van het ontwerp.....	4
1.4	Uitvoeringstermijnen van het ontwerp.....	4
1.5	Historiek .....	5
2	De synthese van de oplossingen die in aanmerking werden genomen .....	6
3	Schets van de voornaamste vervangoplossingen .....	7
4	Ontwerpanalyse per domein .....	8
4.1	Ligging van het goed.....	8
4.2	Stedenbouw en landschap.....	9
4.3	Erfgoed.....	12
4.4	Sociaal en economisch vlak.....	12
4.5	Mobiliteit, verkeer en parkeren.....	13
4.6	Microklimaat .....	15
4.7	Energie .....	15
4.8	Lucht.....	16
4.9	Omgevende trillingen en geluiden .....	18
4.10	De bodem, het grondwater en het oppervlaktewater.....	19
4.11	Afvalwater, regenwater en leidingwater .....	20
4.12	Fauna en flora .....	21
4.13	De mens.....	21
4.14	Afvalbeheer .....	22
4.15	Interacties tussen deze gebieden .....	22
5	Werfanalyse per domein .....	23
5.1	Inleiding .....	23
5.2	Stedenbouw .....	23
5.3	Erfgoed.....	23
5.4	Sociaal en economisch vlak.....	23
5.5	Mobiliteit .....	23
5.6	Energie .....	23
5.7	Lucht/klimaat .....	23
5.8	Omgevingsgeluiden en -trillingen.....	24
5.9	Bodem.....	24
5.10	Water.....	24
5.11	Fauna en flora .....	24
5.12	Mens.....	24
5.13	Afval .....	24
6	Niet-technische samenvatting van het effectenverslag .....	25

# 1 De verantwoording van het ontwerp

## 1.1 Verantwoording ten opzichte van het BWRO

Dit effectenverslag wordt verantwoord door de toepassing van rubriek 24 en 26 uit bijlage B van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening:

Het goed ligt in een gebied van collectief belang of van openbare diensten volgens het gewestplan;

Het goed is niet gelegen in een bpa;

Het goed is niet gelegen in een verkaveling;

Het goed is gelegen langs een gemeenteweg, de Leopold I-sstraat 311;

*24) scheppen van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m<sup>2</sup> toegankelijk is voor het gebruik van die voorziening.*

## 1.2 Korte voorstelling van het ontwerp

De aanvraag betreft de tijdelijke herinrichting van een voormalige fitness tot een schoolgebouw met turnzaal, gelegen aan de Leopold I-sstraat 311 te 1090 Jette.

## 1.3 Voorstelling van de algemene doelstellingen van het ontwerp

Het achterliggende schoolgebouw mist een link met de straat en heeft nood aan ruimte voor klaslokalen, turnzaal, onthaal e.a..

Het gebouw is afgeleefd, doch zal in afwachting van de opmaak van een grondig bouwdoossier, tijdelijk ingericht worden voor enkele klaslokalen en ook voor klaslokalen voor de Sint-Michiels-school (kortelings opstart bouwwerken, verder in de straat).

## 1.4 Uitvoeringstermijnen van het ontwerp

Indienen dossier Brussels Hoofdstedelijk Gewest : september 2017.

Afleveren vergunning : (hopelijk /vermoedelijk) december 2017.

Opmaak uitvoeringsdossier : augustus 2017.

Uitvoering aanpassingswerken : augustus 2017.

Ingebruikname : 1 september 2017.

Het gebouw werd begin augustus door de huurders ontruimd. Vanaf begin september worden 5 klaslokalen en de turnzaal in gebruik genomen. De rest van het gebouw (vooral kleedruimten e.a.) worden niet gebruikt.

## 1.5 Historiek

Het gebouw was oorspronkelijk eigendom van de scholengemeenschap en werd pas recent weer aangekocht door v.z.w. Sint –Goedele Brussel (eigendomsattest zie bijlage bij de vergunning).

De oorspronkelijke bouw werd in 2006 omgevormd tot een fitness (vergund op dd. 13.12.2005).

Er zijn nadien geen verbouwingswerken gekend.

## **2 De synthese van de oplossingen die in aanmerking werden genomen**

De v.z.w. Sint –Goedele Brussel legde OSK-AR architecten de opportuniteit voor om het gebouw aan te kopen. Dit werd onderzocht en de haalbaarheid /invulbaarheid afgetoetst. Hierna werd overgegaan tot de aankoop. Dit alles zeer snel, gezien al een lange voorafgaandelijke zoektocht naar uitbreidmogelijkheden en de plotse vraag van de eigenaar.

Het vervolg van het dossier is in opmaak en werd reeds een eerste maal afgetoetst bij de dienst Ruimtelijke Ordening. Hierbij werd er rekening gehouden met de bestaande toestand en de verhoudingen van het nieuwe volume t.a.v. de burens links en rechts, evenals de overburen. De invulling betreft de noodzakelijke klaslokalen en een turnzaal, evenals een deel administratie en ruimte voor ouderparticipatie.

In afwachting en bij nood aan ruimte werd beslist te trachten 5 klaslokalen in te richten en ook de fitness ruimte op de verdieping integraal als turnzaal te gebruiken. De restruimten worden momenteel niet gebruikt en werd ook niet in het onderzoek betrokken.

De gevels worden in de huidige fase NIET aangepast. De reclame van de fitness zal worden afgeplakt door kindertekeningen en weggenomen, daar waar mogelijks gevaar tot loskomen.

De tijdelijke inrichting werd niet afgetoetst aan de toegankelijkheid (gelijkvloers wel toegankelijk via straatzijde en zij inkom) en het gebouw werd ook niet energetisch doorgelicht. Dit zal deel uitmaken van het uitgebreid dossier /de grondige renovatie.

### **3 Schets van de voornaamste vervangoplossingen**

De bestaande installatie (verwarming, warm water en airco ventilatie) zal worden behouden. Waar een nieuwe deur wordt voorzien, worden de radiatoren verplaatst.

De elektriciteit werd nagekeken en conform de wetgeving en de minimale eisen voor een klaslokaal aangepast. Geen extra kosten voorzien.

De rookmelding werd vernieuwd, een centrale geïnstalleerd. Veiligheidsverlichting bij geplaatst.

De bestaande toiletten blijven behouden en in gebruik gesteld.



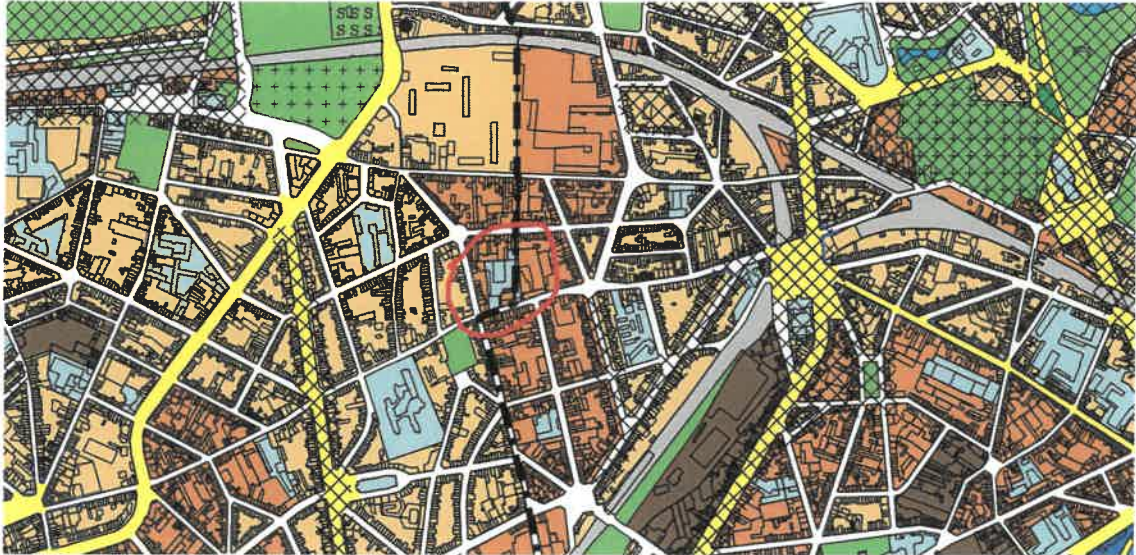


## 4.2 Stedenbouw en landschap

### 4.2.1 Geografisch gebied

Het geografisch gebied beschouwd voor dit domein omvat het projectgebied (rood). Dit gebied wordt bijkomend geanalyseerd binnen de context van de wijk waarin het zich bevindt. De wijk wordt hier beschouwd als de bouwblok die het blauwe zone met de fitness omvatten. Dit vormt een stedenbouwkundige en landschappelijke eenheid.

### 4.2.2 Huidige toestand



#### 4.2.2.1 Bestaande rechtstoestand

### Het gewestelijk bestemmingsplan

Het perceel is bestemd als **gebied van collectief belang of van openbare diensten**  
 Voorschriften: *Dit gebied is dus perfect bestemd voor scholenbouw.*

#### Algemene voorwaarden:

- 1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;
- 2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking ;
- 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting ;
- 4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.

## BBP's en verkavelingen



Er zijn geen Bijzondere Bestemmingsplannen noch verkavelingen van toepassing binnen het projectgebied.

### 4.2.2.2 Bestaande beleidscontext

Volgende beleidsplannen zijn eveneens van toepassing op het projectgebied:

- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2013 tot goedkeuring van het **gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling**;
- de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** die op 3 januari 2007 van kracht werd;
- de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen**; troittoirs
- het strategisch plan voor de mobiliteit **IRIS 2** dat door de regering op 9 september 2010 werd goedgekeurd;
- het **gemeentelijk mobiliteitsplan**.

### 4.2.2.3 Bestaande feitelijke toestand

#### Wijk

Het projectgebied behoort tot de bebouwing die o.a. de Leopold 1 -straat afbakent. Het betreffende gebouw is gelegen nabij en tegenover de grens met Laken en aansluitend nabij de Rechtschapenheidsstraat.

De stijl en typologie van de gebouwen is zeer heterogeen. De gebouwen stammen uit verschillende periodes. De verschillende stijlen vormen niet echt een eenheid omdat alle voorgevels aan de straat of achteruit gelegen zijn en wijzigen in functie, materiaalgebruik, invulling e.a..



Ferraris kaart 1777

#### 4.2.3 Geplande toestand

##### 4.2.3.1 Het project

Het project voorziet een wijziging in programma, gebruik en bestemming van het gebouw. Voornamelijk een fitness en in de tussenfase 5 klaslokalen en een turnzaal.

De onderwijsinstelling zal na de werken hun intrek deels ook in het gebouw hebben. Een volgende fase betreft een grondige verbouwing, volledig conform de laatste wetgeving aangepast. Zowel energetisch, toegankelijkheid en in gebruik.

Het gabarit wijzigt in deze fase helemaal niet. In een volgende fase zal er wel uitgebreid worden, met toevoeging van een lift en buitenruimten.

De parking voor de fitness vervalt in haar geheel. De speelplaatsen zullen m.a.w. exclusief voor de schoolwerking gebruikt worden.

##### 4.2.3.2 Afwijkingen ten opzichte van verordeningen

Geen wijzigingen aan het volume / het betreft slechts een tijdelijke inrichting van het gebouw. Het project beantwoordt aan de verordeningen en zal na een grondige renovatie op alle vlakken voldoen.

##### 4.2.3.3 Integratie van het project in de buurt

Aangezien het project geen wijziging van het bouwvolume inhoudt en zelfs de gevel niet wordt herbekleed, heeft het project geen impact op de landschappelijke inpassing of perspectieven op de Leopold 1 -straat.

### 4.3 Erfgoed

Er bevinden zich geen beschermde monumenten of landschappen binnen het projectgebied, noch in de omgeving van het projectgebied (zie kaart hieronder). Dit onderdeel is bijgevolg niet van toepassing.



### 4.4 Sociaal en economisch vlak

#### 4.4.1 Huidige toestand

##### 4.4.1.1 Profiel van de lokale bevolking

/

##### 4.4.1.2 Profiel van de gebruikers van het gebouw

In het gebouw bevinden zich in de bestaande toestand achterliggend een basisschool / wijk-school:

- Het Sint-Pieterscollege te Jette.

De kinderen komen uit de directe, lokale omgeving.

De bezetting betreft momenteel een basis -en kleuterschool (240ln) met 2 extra klaslokalen voor de Sint-Michiëlsschool te Jette, even verderop en van dezelfde overkoepelende vzw Sint-Goedele Brussel (nog eens 46 ln).

De werknemers komen vanuit de nabije tot verdere omgeving rondom de school.

#### 4.4.2 Geplande toestand

In de toekomst geplande toestand zullen uiteindelijk de 2 basisscholen van het Sint-Pieterscollege ondergebracht worden en dit in het geheel van gebouwen (Nederlandstalig deel met uitbreiding de fitness). M.a.w. een dubbele basisschool. En dit in antwoord op de noodzaak aan capaciteit in de omgeving (Jette).

## 4.5 Mobiliteit, verkeer en parkeren

### 4.5.1 Geografisch gebied

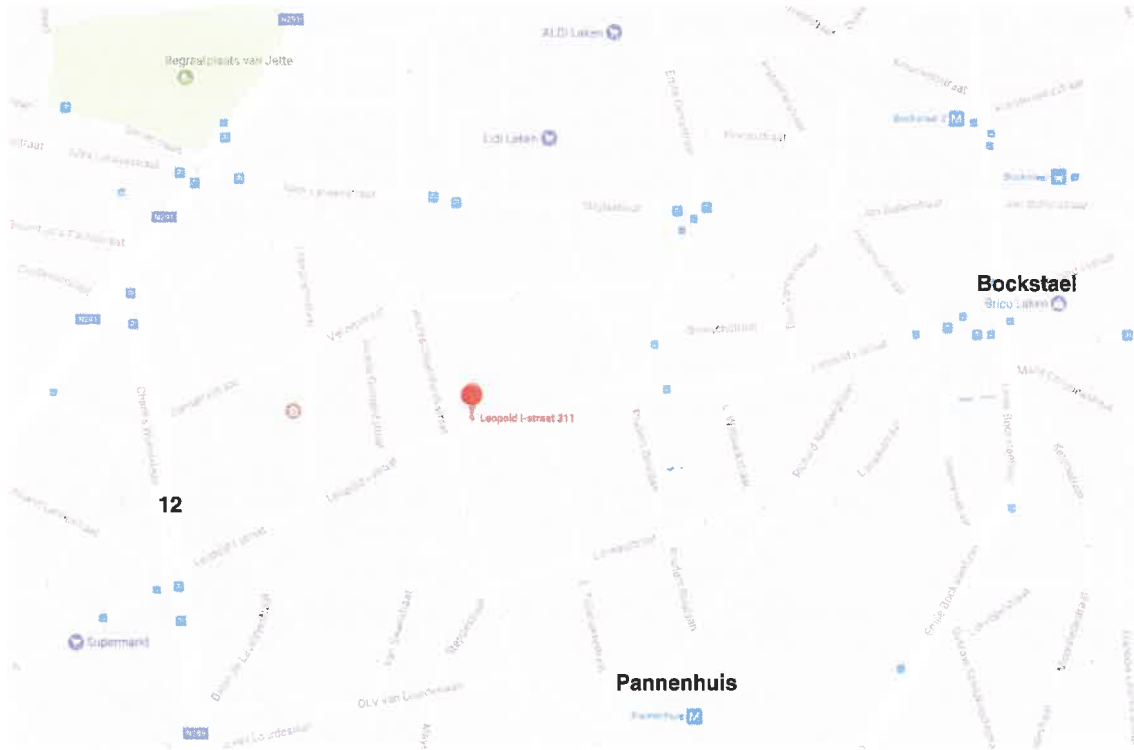
Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied en een ruimere zone rondom het projectgebied. Deze ruimere zone omvat de grotere knooppunten van openbaar vervoer, en strekt zich uit van Anneessens tot Brussel-Kapellekerk en van het Rouppeplein tot Brussel-Zuid.

### 4.5.2 Huidige toestand

#### 4.5.2.1 Openbaar vervoer, autodelen en actieve weggebruikers

In de ruimere omgeving bestaat volgend aanbod aan openbaar vervoer, fietsroutes en auto-delen:

modus	lijn	halte / station	afstand tot het projectgebied
Trein		Jette	850 meter in vogelvlucht
		Bockstael	750 meter in vogelvlucht
		Brussel-Noord	ruim 2.4 km in vogelvlucht
(pre)Metro	lijn 6	Bockstael	ongeveer 650 meter in vogelvlucht
	lijn 6	Pannenhuis	ongeveer 450 meter in vogelvlucht
Tram	lijn 62 – 93	Bockstael	ongeveer 650 meter in vogelvlucht
	lijn 62 - 93	Jetse Haard-Jacobs Fontaine	ongeveer 300 meter in vogelvlucht
Bus	lijn 53-88-89	Bockstael	ongeveer 650 meter in vogelvlucht
	lijn 49 - 88	Rechtschapenheid	30 meter wandelafstand
Fiets	/	Villo station n°166 (GC Essegem-Emélie Gomanstraat 51-45)	ongeveer 120 meter in vogelvlucht
	GFR 12	Charles Woestelaan	ongeveer 320 meter
Cambio		Bockstael (Rue Tielemans 19)	ongeveer 650 meter



Bron: Brugis (voor de voorzieningen rondom Leopold I-straat 311)

De haltes van openbaar vervoer, Viljo en Cambio rondom het Anneessensplein

Bron: MIVB

De gewestelijke fietsroutes

Bron: Brussel Mobiliteit

## Beschrijving voetpaden, wegen voor voetgangers

### 4.5.2.2 Aanbod autoverkeer en parkeren

De wegen rondom het projectgebied zijn gemeentelijke wegen. De Leopold I-sstraat is een straat in dubbele richting (telkens 1 baanvak) met voetpaden langs weerszijden en parkeren langs inspringende zones aan de rijweg. Het is een belangrijke toegangsweg tot het Emile Bockstaelplein. De Leopold I-sstraat loopt tot aan het kerkhof van Laken. Op het kruispunt van de Leopold I-sstraat en de Rechtschapenheidsstraat/Pannenhuisstraat bevindt zich een buurtpleintje. De Pannenhuisstraat, de E. Tollenaerestraat en de Prudent Bolslaan zijn éénrichtingsstraten.

Vlakbij de ingang van het gebouw in het projectgebied, bevinden zich enkele parkeerplaatsen langs de rijweg, en een stopplaats voor de bus. In de omliggende straten kan geparkeerd worden langs de rijweg.

De leerlingen komen

- te voet : 40%
- met de fiets : 20%
- met het openbaar vervoer: 25%
- met de auto:15%

de leerkrachten komen

- openbaar vervoer : 60%
- met de fiets : 20%
- met de auto : 20%
- te voet : 0%

### 4.5.3 Geplande toestand

Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien op de site, tenzij laden en lossen maar dit zal buiten de schooluren gebeuren langs de rechterzijde van het gebouw op de oprit.

De toegang van de hulpdiensten verloopt via de inkompoort, rechts van het gebouw.

Er is geen specifieke parkeerplaats voorzien.

## 4.6 Microklimaat

Zoals eerder beschreven en besproken in de voorstelling van het project en de effecten op stedenbouw en landschap, worden het bouwvolume en de gabarieten niet gewijzigd. De luchtverplaatsingen zullen dus niet wijzigen door de uitvoering van het project. Bijgevolg is er geen risico op het ontstaan van wervelwinden noch op het ontstaan van een canyon-effect.

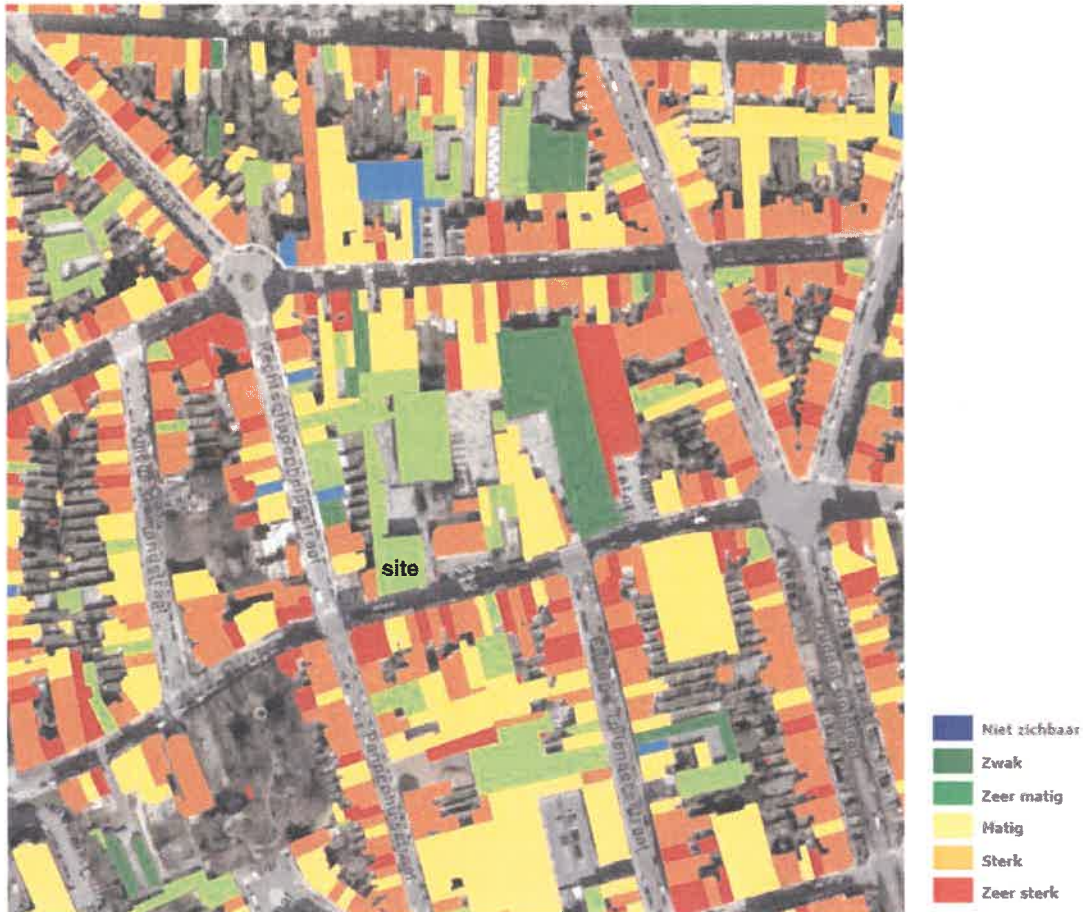
## 4.7 Energie

### 4.7.1 Geografisch gebied

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied.

### 4.7.2 Huidige toestand

Leefmilieu Brussel maakte in 2008 een kaart waarop voor elk gebouw werd aangegeven hoe sterk het warmteverlies was. Het gebouw binnen het projectgebied heeft een matig tot sterk warmteverlies (zie kaart). Dit kan men in verband brengen met het feit dat het gebouw niet of zeer beperkt geïsoleerd is.



Bron: Leefmilieu Brussel (luchtthermografie uitgevoerd op 29 en 30 december 2008)

#### 4.7.3 Geplande toestand

Gedetailleerde beschrijving van de technische installaties: niet van toepassing

### 4.8 Lucht

#### 4.8.1 Geografisch gebied

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied. Aspecten betreffende de CO<sub>2</sub>-uitstoot kunnen een impact hebben ver buiten het projectgebied. Onderstaande beschrijving heeft als doel een kwalitatieve benadering van het project op het gebied van lucht voor te stellen. Daarom wordt een ruimer geografisch gebied niet strikt afgebakend.

#### 4.8.2 Huidige toestand

In de bestaande toestand zijn er geen risicovolle activiteiten gevestigd in het projectgebied.

De gevel van het gebouw in de huidige toestand is niet geïsoleerd, de technische installatie is verouderd. Hierdoor is de bijdrage van het gebouw aan de CO<sub>2</sub>-uitstoot en het broeikasgas effect aanzienlijk.

#### 4.8.3 Geplande toestand

4.8.3.1 Uitstoot van CO<sub>2</sub>  
Niet van toepassing/niet gewijzigd

4.8.3.2 Buitenlucht



Niet van toepassing/niet gewijzigd

4.8.3.3 Ventilatie

Niet van toepassing/niet gewijzigd

4.8.3.4 Binnenklimaat

Niet van toepassing/niet gewijzigd

## 4.9 Omgevende trillingen en geluiden

### 4.9.1 Geografisch gebied

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied.

### 4.9.2 Huidige toestand

De geluidsbelasting kaart van het vervoer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deelt het projectgebied onder in een "stil gebied". Deze gegevens dateren van 2006 en betreffen een globale indicator van het geluidsniveau waaraan de bevolking wordt bloot gesteld tijdens de dag door de verschillende verkeersmodi.

### 4.9.3 Geplande toestand

#### 4.9.3.1 Gebruik en verkeer

Het geluidsniveau in en rond het projectgebied zal hetzelfde blijven in de toekomstige situatie. Aangezien de bronnen van geluidsoverlast extern aan het project zijn, zullen de wijzigingen aan het gebouw geen invloed hebben op de geluidsniveaus in de omgeving.

#### 4.9.3.2 Specifieke karakteristieken van het project

De technische installaties bevinden zich op het dak achteraan rechts. Deze installaties worden gedempt zodat trillingen het binnenklimaat en de omgeving niet beïnvloeden.

Er wordt gebruik gemaakt van dubbele beglazing voor de ramen waardoor het geluidsniveau binnen in het gebouw zal verbeteren. De gebruikers van het gebouw zullen minder last hebben van het hoge geluidsniveau overdag als gevolg van het verkeer.

## 4.10 De bodem, het grondwater en het oppervlaktewater

### 4.10.1 Geografisch gebied

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied. De vijfhoek is als ruimere zone bekeken voor de analyse van de topografie en het hydrografisch netwerk in de bestaande toestand.

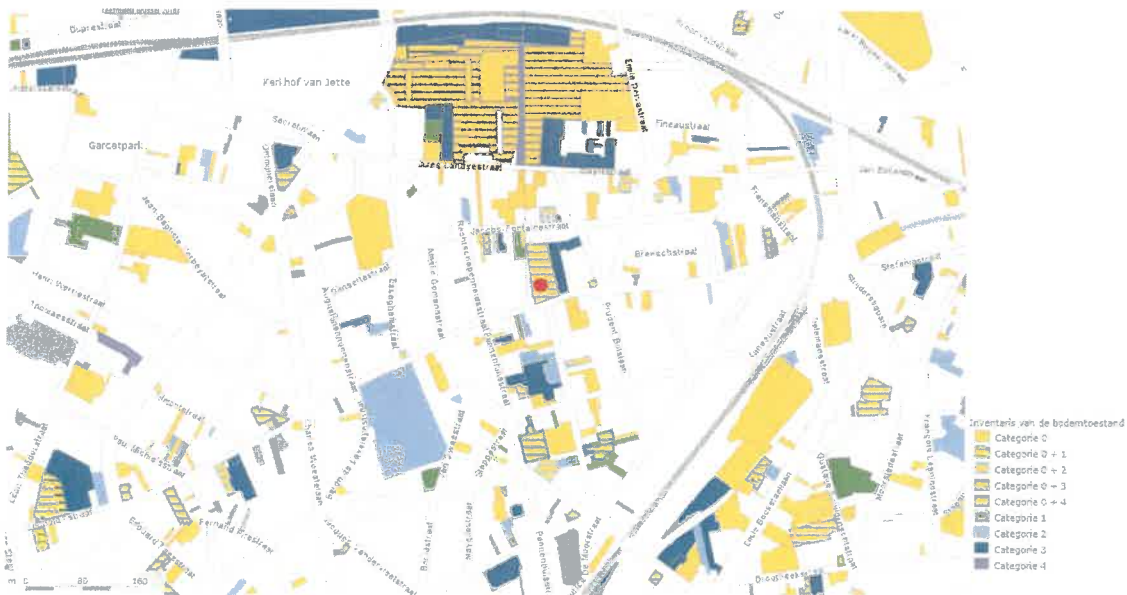
### 4.10.2 Huidige toestand

Het projectgebied bevindt zich niet in de buurt van een waterlopen of beddingen.



Bron: Leefmilieu Brussel (rode punt is aanduiding van het projectgebied)

Het perceel is opgenomen in cat. 0 + 4 van de bodeminventaris van Leefmilieu Brussel. Dit wil zeggen dat er concentraties boven de Brusselse interventienormen zijn aangetroffen waarvan risico wordt of werd uitgeoefend.



Bron: Leefmilieu Brussel (rode punt is aanduiding van het projectgebied)

Percelen waarop een risicoactiviteit wordt of werd uitgeoefend.

Tot deze categorie behoren ook de terreinen waarvoor er een vermoeden van verontreiniging bestaat als gevolg van ongelukken of leegstand waarbij verontreinigde stoffen betrokken waren, als gevolg van een mogelijke verspreiding van de verontreiniging vanaf een naburig perceel, enz. Aangezien de bodemverontreiniging op die percelen niet bewezen is, moet soms een bodemonderzoek uitgevoerd worden (bij verkoop van het perceel, overdracht of stopzetting van de activiteiten...) om na te gaan of de bodem al dan niet effectief verontreinigd is.

Percelen die behandeld moeten worden of in behandeling zijn, d.w.z. die worden onderzocht, waarvoor een sanering of een risicobeheer, of een behandeling van beperkte duur wordt uitgevoerd of waarvoor dringende maatregelen uitgevoerd worden. In categorie 4 worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- categorie 4a: percelen van categorie 4 die niet of nog niet het voorwerp zijn geweest van een risicobeheer, een sanering of een behandeling van beperkte duur;
- categorie 4b: percelen van categorie 4 waarvoor een risicobeheer, een sanering of een behandeling van beperkte duur aan de gang is;
- categorie 4c: percelen van categorie 4 die momenteel het voorwerp uitmaken van follow-upmaatregelen vóór de eindbeoordeling.

We plannen echter niets van grondwerken in deze fase dus dit is momenteel niet van toepassing.

#### 4.10.3 *Geplande toestand*

Niet van toepassing, er wordt niets gewijzigd.

### 4.11 **Afvalwater, regenwater en leidingwater**

#### 4.11.1 *Geografisch gebied*

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied.

#### 4.11.2 *Huidige toestand*

##### 4.11.2.1 Afvalwater

In de bestaande en de nieuwe toestand wordt het afvalwater geloosd in de bestaande riolering.

##### 4.11.2.2 Regenwater

Volgens de overstromingskaarten die ter beschikking gesteld worden door Leefmilieu Brussel ligt het projectgebied in een zone waar een kleine kans tot overstroming bestaat.

Het betreffende perceel is voor 90% bebouwd. De niet bebouwde delen zijn verhard. Er zijn bijgevolg geen doorlaatbare oppervlakken op het perceel.

#### 4.11.3 *Geplande toestand*

##### 4.11.3.1 Afvalwater

Niet van toepassing

##### 4.11.3.2 Regenwater

Er is een bestaande regenwaterput in berging van het gebouw. Deze wordt opgepompt en aangesloten op de bestaande riolering in de straat. Er wordt geen buffercapaciteit voorzien, omdat hiervoor geen plaats is. Het perceel is bijna volledig bebouwd.

De niet bebouwde delen op het perceel worden niet gewijzigd. De ondoorlaatbaarheidscoëfficiënt blijft bijgevolg dezelfde als in de huidige toestand.

4.11.3.3 Leidingwater  
Niet van toepassing

## **4.12 Fauna en flora**

### *4.12.1 Geografisch gebied*

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied en een zone van 10 meter rondom het gebied.

### *4.12.2 Huidige toestand*

Binnen het projectgebied komen geen groene zones voor. Een klein gedeelte van de zone langs de achterzijde is niet bebouwd, maar wel verhard. Bijgevolg zijn er geen delen beplant of in volle grond. Het projectgebied heeft bijgevolg een lage ecologische of landschappelijke waarde.

Binnen de zone van 10 meter rondom het gebied, staat 1 bestaande boom in het binnengebied aan de achterzijde van het gebouw, naast het gebouw langs de straatzijde bevinden zich 4 bomen in de voortuin van het naburig gebouw.

### *4.12.3 Geplande toestand*

Niet van toepassing, later aan te pakken.

## **4.13 De mens**

### *4.13.1 Geografisch gebied*

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied.

### *4.13.2 Huidige toestand*

Hoe wordt de bestaande toestand ervaren?

Het betreffende gebouw is een gerenoveerde fitness. Het voldoet aan de huidige regelgeving voor wat de brandveiligheid en de vluchtwegen betreft.

Bijkomend is het materiaalgebruik verouderd, is het gebouw niet geïsoleerd volgens de normen waardoor een minderwaardig binnenklimaat ontstaat. De huidige indeling van het gebouw is niet optimaal naar verlichting van de lokalen toe.

### *4.13.3 Geplande toestand*

#### **4.13.3.1 Toegankelijkheid**

De tijdelijke inrichting werd niet afgetoetst aan de toegankelijkheid (gelijkvloers wel toegankelijk via straatzijde en zij inkom) en het gebouw werd ook niet energetisch doorgelicht. Dit zal deel uitmaken van het uitgebreid dossier /de grondige renovatie.

#### **4.13.3.2 Verlichting en verluchting**

De huidige indeling van het gebouw is niet optimaal naar verlichting en verluchting van de lokalen toe. Dit zal deel uitmaken van het uitgebreid dossier /de grondige renovatie.

#### **4.13.3.3 Oriëntatie**

De oriëntatie en leesbaarheid van het gebouw voor de gebruikers is één van de uitgangspunten geweest in het tijdelijk aanpassen. Het ontwerp zorgt voor leesbare trajecten binnen in het gebouw afhankelijk van de bestemming van de gebruiker.

#### **4.14 Afvalbeheer**

##### *4.14.1 Geografisch gebied*

Het geografisch gebied beschouwd voor dit thema omvat het projectgebied.

##### *4.14.2 Huidige toestand*

De huidige organisatie rond afval wordt geregeld via afvalcontainers van Net Brussel. Deze worden door het schoolbestuur naar de stoep gerold de avond voor de afvalophaling.

##### *4.14.3 Geplande toestand*

###### **4.14.3.1 Afvalstromen**

De huidige organisatie rond afval wordt geregeld via afvalcontainers van Net Brussel. Deze worden door het schoolbestuur naar de stoep gerold de avond voor de afvalophaling.

###### **4.14.3.2 Specifiek afval**

Niet van toepassing

#### **4.15 Interacties tussen deze gebieden**

Niet van toepassing

## **5 Werfanalyse per domein**

### **5.1 Inleiding**

De aanpassingswerken in het gebouw werden uitgevoerd tijdens de maand augustus 2017. Het gebouw werd begin augustus door de huurders ontruimd. Vanaf begin september worden 5 klaslokalen en de turnzaal in gebruik genomen. De rest van het gebouw (vooral kleedruimten e.a.) worden niet gebruikt.

### **5.2 Stedenbouw**

De werf concentreert zich op het perceel 405N2. De werf wordt zoveel mogelijk binnen de perceelgrenzen georganiseerd.

De werken betreffen de indeling van het gebouw en het vernieuwen van de technische installaties zodat wordt voldaan aan de huidige normen. De belangrijkste werken worden binnen in het gebouw uitgevoerd, waardoor er kan gesteld worden dat de werf een minimale impact heeft op het landschap. Er worden geen specifieke maatregelen genomen om de impact op het landschap te verzachten, aangezien de werffase een tijdelijke situatie is.

### **5.3 Erfgoed**

Niet van toepassing. Het ontwerp heeft geen betrekking op een geklasseerd monument of landschap en bevindt zich ook niet in de omgeving van een geklasseerd monument of landschap.

### **5.4 Sociaal en economisch vlak**

Niet van toepassing. Het ontwerp heeft geen betrekking op sociaal of economisch vlak.

### **5.5 Mobiliteit**

Niet van toepassing. Het ontwerp heeft geen betrekking op de mobiliteit of parkeren. Er zijn omleidingen nodig. Ook de toegankelijkheid van de achterliggende gebouwen komen niet in gevaar aangezien de werken uitgevoerd worden tijdens de schoolvakantie.

De toegankelijkheid van het gebouw voor het publiek wordt tijdens de werffase gegarandeerd, want de onderwijsactiviteiten worden gedurende de werf voortgezet.

### **5.6 Energie**

Niet van toepassing

### **5.7 Lucht/klimaat**

Er worden geen specifieke maatregelen genomen om de stofuitstoot te beperken. Mocht er toch overlast ontstaan, zal er worden verneveld alzo de uitstoot in te perken.

### **5.8 Omgevingsgeluiden en –trillingen**

Niet van toepassing

### **5.9 Bodem**

Tijdens de werf worden geen grondwerken uitgevoerd.

### **5.10 Water**

Tijdens de werf worden geen pompinstallaties noch bemaling voorzien of uitgevoerd. De werffase heeft bijgevolg geen impact op het domein water.

### **5.11 Fauna en flora**

Net zoals voor het project geldt dat de werffase geen negatieve invloed zal hebben op fauna of flora.

### **5.12 Mens**

Tijdens de werffase is de school gesloten aangezien het vakantie is.

### **5.13 Afval**

De werffase zal niet veel afval meebrengen, aangezien er enkel lichte wanden worden bijgezet. De aannemer staat zelf in voor het afval.



## **6 Niet-technische samenvatting van het effectenverslag**

Het project voorziet een wijziging in programma, gebruik en bestemming van het gebouw.

Aangezien het project geen wijziging van het bouwvolume inhoudt en zelfs de gevel niet wordt herbekleed, heeft het project geen impact op de inpassing of perspectieven op de Leopold 1 -straat.

