

## BESCHRIJVENDE NOTA

Ondergetekenden verklaren i.v.m. bovenvermeld bouwaanvraagdossier dat aan volgende punten werd voldaan:

### 1. HET VOORWERP VAN DE AANVRAAG:

- Het voorwerp van de aanvraag betreft een oorspronkelijk schoolgebouw, waarvan de linkervleugel en het middenstuk in het verleden werden verbouwd tot kloostergebouw. De rechtervleugel bleef steeds behouden als school en huisvest vandaag het Boodschapinstituut dat plaats biedt aan 220 kinderen. Deze aanvraag richt zich op de bestemmingswijziging van klooster naar school. Er wordt voorzien om de linkervleugel terug bij de rechtervleugel te voegen en hiermee een capaciteitsuitbreiding van het Boodschapinstituut mogelijk te maken. De school zal na de uitbreiding 425 kinderen kunnen ontvangen.
- Het bestaande kloostergebouw bevindt zich op de **Jan Stobbaertslaan nr. 58 te 1030 Schaarbeek (4<sup>e</sup> Afd. Sie B, nr. 471 n)** en werd in april 2016 aangekocht door de v.z.w Katholiek Onderwijs Brussel Annuntiaten (KATOBA) om het in te zetten als uitbreiding van het Boodschapinstituut.
- De huidige basisschool Boodschapinstituut bevindt zich in hetzelfde gebouw, maar heeft haar officieel adres op de **Vandenbusschestraat nr. 36 te 1030 Schaarbeek (4<sup>e</sup> Afd. Sie B, nr. 471 r)**.
- Het kloostergebouw en de huidige basisschool maken samen met het kinderdagverblijf 'Robbedoes', gelegen Jan Stobbaertslaan nr. 56 deel uit van dezelfde site in eigendom van de "v.z.w. Instituut van de Boodschap", Naamsesteenweg 355, te Heverlee. De volledige site is gelegen in een gebied van collectief belang of van openbare diensten.
- Om het nieuwe programma te realiseren zullen zowel in de linker- als rechtervleugel van het gebouw enkele stabiliteitswerken worden uitgevoerd, om een grondige reorganisatie mogelijk te maken.
- Op de speelplaats van de basisschool wordt een overdekte afgesloten fietsenstalling voorzien van 28m<sup>2</sup> voor 38 fietsplaatsen. (Zie inplantingsplan) De fietsenstalling wordt geplaatst bovenop en niet-doorlaatbare verharding.
- Er is geen bijzonder bestemmingsplan, noch verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig gezoneerde verordening van toepassing.

### 2. DE RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN:

- a) *Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:*
- De site waarop het herbestemmings- en verbouwingsproject zich zal situeren is gelegen op de hoek van de Jan Stobbaertslaan met de Vandenbusschestraat, op een boogscheut van het Josaphatpark.
  - De projectsite biedt plaats aan een kleuter- en lagere school voor 220 kinderen, een kinderdagverblijf voor 84 kindplaatsen en een klooster. Het kinderdagverblijf Robbedoes is gelegen in de Jan Stobbaertslaan nr. 56 te 1030 Schaarbeek (4<sup>e</sup> Afd. Sie B, nr. 471 p). Het huidige kloostergebouw is gelegen in de Jan Stobbaertslaan nr. 58 te 1030 Schaarbeek (4<sup>e</sup> Afd. Sie B, nr. 471 n). De Vrije Basisschool Boodschapinstituut is gelegen in de Vandenbusschestraat nr. 36 (4<sup>e</sup> Afd. Sie B, nr. 471 r).
  - Het binnengebied grenst aan de zijde van het kinderdagverblijf quasi volledig aan het perceel gelegen in de Josse Impensstraat nr. 105 – 125 (4<sup>e</sup> Afd. Sie B, n° 499 b 3). Dit perceel is eveneens gelegen in een gebied van collectief belang of van openbare diensten en huisvest de Ecole Fondamentale – "Institut De L'annonciation" en het kinderdagverblijf "Crèche de l'annonciation".
  - Aan de achterzijde en rechterzijde grenst het binnengebied op een aantal tuinen van woningen die uitgeven op de Generaal Eisenhouwerlaan en de Vandenbusschestraat.
  - Het project voorziet in de eerste plaats in de herbestemming van het kloostergebouw (Jan Stobbaertslaan nr. 58), waarbij enkele verbouwingwerken in beide vleugels nodig zijn om een capaciteitsuitbreiding van de huidige school mogelijk te maken. De werken zullen gebeuren binnen het volume van het bestaande gebouw. De werken aan de buitengevel van het gebouw blijven beperkt tot:
    - **het verlagen van 4 raamopeningen** in de achtergevel tot op het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping. Het schrijnwerk zal worden vervangen door een beglaasd deur- en raamgeheel. Dit maakt het mogelijk om de kleinste kleutertjes vanuit hun klas een rechtstreekse toegang tot de speelplaats te geven. Deze toegangen zullen eveneens breed genoeg voorzien worden, opdat ze een integrale toegankelijkheid in en uit het gebouw mogelijk maken.
    - **ophogen van 3 raamopeningen** in de achtergevel tot op het niveau van de betonverharding. De raamopeningen bevinden zich momenteel +- 20cm lager dan de recent uitgevoerde betonnen speelplaats waardoor hier een probleem ontstaat voor het afvoeren van regenwater t.h.v. de ramen.
    - **de plaatsing van een passerelle** tegen de achtergevel om het niveauverschil tussen de onthaalklassen op het gelijkvloers en de speelplaats te overbruggen.
    - **het verlagen van 1 raamopening** op de ondergrondse verdieping, grenzend aan de Engelse koer. Zo wordt een rechtstreekse toegang vanuit het leraarslokaal tot de speelplaats voorzien.
    - **het voorzien van een nieuwe schoolpoort** ter hoogte van de huidige sectionaalpoort op de Jan Stobbaertslaan nr. 58. Deze zal een zekere transparantie bevatten om inbraak te ontmoedigen en een uitnodigend gebaar naar de omgeving te maken.

- Om een integrale toegankelijke inkom mogelijk te maken (volgens titel IV van de Gewestelijk stedenbouwkundige verordening (GSV)) zal het voetpad ter hoogte van de inkom op de Vandenbusschestraat nr. 36 plaatselijk verhoogd worden met 8 cm. Het hoogteverschil zal met een geleidelijke helling gespreid worden over het volledige voetpad voor een lengte van 4m opdat het niveauverschil zo min mogelijk opgemerkt wordt.
- De inplanting van zowel de bestaande als de gewenste toestand zijn identiek en duidelijk zichtbaar op de plannen.
- De bestaande toestand is goed zichtbaar op bijgevoegd fotodocument.

b) *Zoneringsgegevens van het goed:*

- Kadastrale sectie: 4<sup>e</sup> Afd. Sie B, nr. 471 n en 471 r

### 3. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT:

- a) *Gewestplan:*  
Het gebouw is volgens het gewestelijk bestemmingsplan gelegen in een gebied van collectief belang of van openbare diensten.
- b) *Plannen van aanleg:*  
In dit gebied is geen bijzonder bestemmingsplan of stedenbouwkundige gezoneerde verordening van toepassing.
- c) *Verkaveling:*  
Het perceel is niet in een verkaveling gelegen

### 4. INTEGRATIE IN DE OMGEVING:

a) *Inplanting:*

- Het project voorziet geen wijziging m.b.t. de inplanting van het bestaande gebouw.
- De hoofdkom van de basisschool zal worden verplaatst van de Vandenbusschestraat nr. 36 naar de Jan Stobbaertsiaan nr. 58, ter hoogte van de huidige sectionaalpoort. Deze toegang geeft via de onderdoorgang rechtstreeks toegang tot de speelplaats. De bestaande schooltoegang op de Vandenbusschestraat blijft behouden, maar zal als toegang voor de na-schoolse opvang worden gebruikt. Leveringen zullen hier eveneens binnengebracht kunnen worden. De bestaande toegang tot het klooster op de hoek van het gebouw blijft eveneens behouden als secundaire inkom (laatkomers, vergaderingen met ouders, ...).

b) *Volumetrie:*

- Er wordt geen wijziging voorzien aan de bestaande volumetrie van het gebouw. De verbouwing blijft volledig binnen het bestaande volume.
- Het gebouw wordt voorzien van een nieuwe lift, conform de toegankelijkheidsnorm. De liftschacht past volledig binnen het gebouw. De liftcabine zal niet bovendaks moeten geplaatst worden.

c) *Materiaalgebruik:*

- De voorgevel van het bestaande gebouw wordt gerenoveerd en hersteld waar nodig. De cementering van de dakkapellen is in slechte staat en brokkelt op bepaalde plaatsen af, evenals de betonnen raamomlijstingen in de voorgevel. Dit zal met de nodige aandacht hersteld worden om zo het oorspronkelijke uitzicht van de gevel te vrijwaren.
- Er wordt een nieuwe schoolpoort voorzien om de huidige groene sectionaalpoort op de Jan Stobbaertsiaan te vervangen. De nieuwe poort wordt voorzien in wit strekmetaal (zie ook bijlage 4: fotomontage). De kleur hiervan sluit aan bij het bestaande houten schrijnwerk dat wit geschilderd is. Het strekmetaal biedt de nodige transparantie naar de onderdoorgang van het gebouw om zo een uitnodigend gebaar naar de buurt te maken. Deze transparantie verhoogt eveneens de sociale controle vanuit de buurt op de schooltoegang na de openingsuren van de school. Het witte strekmetaal werd eveneens gebruikt voor de borstweringen van de verhoogde speelplaats (dak van het kinderdagverblijf Robbedoes) en zal eveneens worden toegepast langs de passerelle aan de achtergevel. De keuze voor een beperkt materialenpallet, dat consequent wordt toegepast, resulteert in een overzichtelijk en rustig geheel.
- De nieuwe raam- en deurgehelen worden volledig uitgevoerd in hout (met witte afwerking langs buitenzijde) met FSC-label.
- De nieuwe fietsenstalling wordt over de volledige lengte bekleed met houten FSC-planken om het natuurlijke karakter van het binnengebied te bewaren en te versterken.

*Programma:*

## Bestaande toestand:

- Het bestaande gebouw is opgedeeld in twee delen, waarvan de linkervleugel het klooster bevat en de rechtere vleugel de basisschool het Boodschapinstituut.
- Het kloostergedeelte bevat in het totaal 20 slaapkamers verspreid over de verschillende verdiepingen met een aantal leefruimtes op de gelijkvloerse verdieping. In de middenzone van het gebouw, dat aan het klooster toebehoort, bevindt zich een kapel met sacristie, burelen en een aantal vergaderlokalen. Op de kelder verdieping van het kloostergebouw bevindt zich, naast een aantal bergingen en technische lokalen, ook het stooklokaal voor het hele gebouw (incl. installatie van de basisschool).
- In de rechtere vleugel bevindt zich de basisschool, waarvan de inkom en administratieve diensten gesitueerd zijn op de ondergrondse verdieping, dat zich aan de inkom op de Vandenbusschestraat gelijk aan het straatniveau bevindt, omwille van het sterk hellende terrein. Achter de inkom situeert zich de refter die door middel van een 'engelse koer' met de speelplaats verbonden is (zie snede CC). De keuken en het leraarslokaal bevinden zich in de middenzone op datzelfde niveau. Op de verdiepingen bevinden zich telkens drie klaslokalen.

## Geplande toestand:

- De herbestemming en verbouwing van het kloostergebouw naar basisschool, geeft het Boodschapinstituut de mogelijkheid om elke klas te ontubbelen en hiermee een capaciteitsuitbreiding te doen. De school telt vandaag ongeveer 220 kinderen, dat aantal zal stijgen naar 425 kinderen na de werken.
- Naast een verdubbeling in aantal klaslokalen komt er ruimte vrij voor aanverwante activiteiten die de pedagogische werking van de school zullen verrijken. Er worden lokalen voorzien voor snoezelruimtes, een crealokaal, een boekenparadijs, een bibliotheek met tribune, een tweetal zorglokalen en een polyvalent lokaal voor bv. lessen frans.
- Op niveau. -1 wordt de refter verdubbeld in oppervlakte mits enkele stabiliteitswerken om te kunnen beantwoorden aan de noden van de school in de toekomst. Ook de huidige keuken wordt om die reden volledig verbouwd.
- De huidige stookinstallatie dateert uit 1998 en zal vervangen worden door de volledig nieuwe installatie van condenserende gasvloerketels met een hoger rendement.
- Om de integrale toegankelijkheid van het gebouw mogelijk te maken wordt de bestaande lift vervangen door een groter en integraal toegankelijk exemplaar. De lift wordt overal voorzien van een nulsas met zelfsluitende brandwerende deuren. Aan de inkom ter hoogte van de Vandenbusschestraat wordt een platformlift voorzien om het hoogteverschil tussen de inkom en niveau -1 te overbruggen. Van daaruit is het hele gebouw integraal toegankelijk met behulp van de lift.

### d) *Buitenaanleg:*

- **Voetpad Vandenbusschestraat 36:** om een integrale toegankelijke inkom mogelijk te maken (volgens titel IV van de Gewestelijk stedenbouwkundige verordening (GSV)) zal het voetpad ter hoogte van de inkom op de Vandenbusschestraat nr. 36 plaatselijk verhoogd worden met 8 cm. Het hoogteverschil zal met een geleidelijke helling gespreid worden over het volledige voetpad voor een lengte van 4m opdat het niveauverschil zo min mogelijk opgemerkt wordt.
- **Speelplaats:** de volledige speelplaats werd in het verleden reeds onder handen genomen. Er worden geen nieuwe werken voorzien op de plaatsing van een overdekte fietsstalling (28m<sup>2</sup>, 38 fietsplaatsen) na.

### e) *Ecologie:*

- Het gebouw zal volledig worden verbouwd met gezonde materialen volgens richtlijnen VIBE.
- Het bestaande dak van het kloostergedeelte wordt volledig geïsoleerd en voorzien van nieuw performante dakvlakramen.
- Om oververhitting op de zolderverdieping te vermijden worden alle nieuw geplaatste dakvlakramen voorzien van een externe zonnewering.
- Het plafond van de onderdoorgang op niveau +0 (t.h.v. de nieuwe hoofdinkom) zal worden geïsoleerd.
- Er wordt een ventilatiesysteem met warmterecuperatie (systeem D met warmterecuperatie) voor het volledige schoolgebouw voorzien. Er is geen actieve koeling aanwezig in het gebouw.

### f) *Logo's en lichtreclame:*

- Aan de nieuwe hoofdinkom van de basisschool wordt een uithangbord voorzien met het opschrift 'BOODSCHAPINSTITUUT'. Het uithangbord wordt voorzien in wit gelakt staal, waarbij de letters van het opschrift op een wit plaatstaal gemonteerd worden, dat vervolgens aan de gevel bevestigd wordt. Zie ook bijlage 4 – fotomontage uithangbord.

### g) *Overleg:*

- Het dossier werd voorafgaandelijk besproken met Dhr. Burick van de Brusselse brandweerdienst.

## 5. INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID:

### a) GSV



- Het gebouw is volgens **titel IV van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening (GSV)** volledig gescreend met het oog op een integrale toegankelijkheid en in de mate van het mogelijke zo voorzien.
- Het huidige inkomniveau op de Vandenbusschestraat nr. 36 ligt 10 cm boven het stoepniveau. Hier wordt een plaatselijke verhoging van het voetpad voorzien om tot een maximaal niveauverschil van 2cm te komen. (cfr. Titel VI, Hoofdstuk 2, art. 6.1)
- Tussen het inkomniveau (lokaal -1.18) op de Vandenbusschestraat nr. 36 en de refter (lokaal -1.15) bevindt zich een niveauverschil van 52cm. Aangezien het niet haalbaar is hier een hellend vlak te voorzien dat voldoet aan de gestelde normen, zal er een platformlift geïnstalleerd worden naast de trap om het niveauverschil te overbruggen.
- De bestaande toegangsdeuren hebben een vrije doorgang van 135 cm in geopende toestand en zullen worden uitgerust met een vertragingsmechanisme met een vergrendelingstijd van minstens 6 seconden. De overloop voor de openingszone voldoet eveneens aan de minimumafmetingen van 1,5x1,5m.
- Alle nieuw geplaatste binnendeuren worden voorzien van een vrije doorgang van minstens 85cm.
- De gangen zijn doorgaans breder dan 150 cm. Hierop is een uitzondering in de zone naast de trap uiterst rechts op niv. -1 en +0. Hier hebben de gangen een breedte van 130cm voor een maximale lengte van 4,00 m. Hier worden echter geen structurele werken uitgevoerd.
- Waar nodig worden de compartimenterende binnendeuren voorzien van een sluitingsysteem met magnetisch slot.
- De verbouwing voorziet in een nieuwe integraal toegankelijke lift, conform de reglementering. (cfr. Titel VI, Hoofdstuk 4, art. 11)
- De bestaande trap van het kloostergedeelte wordt uitgerust met een doorlopende dubbele handleuning en een slipvrije trapneus. Aan de traphal van het huidige schoolgedeelte worden geen structurele werken uitgevoerd.
- Op het gelijkvloers wordt een toilet voorzien die geschikt is voor mensen met beperkte mobiliteit.
- De visuele informatie zal voldoen aan de specificaties vermeld in de richtlijnen. (cfr. Titel VI, Hoofdstuk 4, art. 8)

b) *Ruimtelijk inzicht:*

- Het gebouw heeft een duidelijke structuur wat de leesbaarheid ervan verhoogt. Vloeren, wanden, trappen en plafonds onderscheiden zich van elkaar door een ander kleur en/of materiaalgebruik.
- Er wordt een uniforme vormgeving toegepast binnen heel het gebouw, waarbij wel elke verdieping een andere hoofdkleur krijgt toegewezen om de oriëntatie binnen het gebouw te verhogen.

## 6. **BRANDVOORSCHRIFTEN:**

*Het project werd voorafgaand aan de aanvraag besproken met Dhr. Burick  
Het ontwerp is in overeenstemming met de KB basisnorm gepubliceerd op 18/01/2017.*

*Het gebouw betreft een middelhoog gebouw.*

a) *Structuur gebouw:*

- Het bestaande te renoveren gebouw is opgebouwd als een klassieke massiefbouw; zijnde dragende buitenmuren en betonnen vloeren.
- De compartimentscheidende wanden en vloeren zijn steeds EI 60'

b) *Compartimentering en evacuatie:*

- Het gebouw is verdeeld in compartimenten kleiner dan 560 m<sup>2</sup> waarvan de hoogte overeenstemt met één bouwlaag.
- Volgende compartimenten strekken zich uit over meerdere boven elkaar geplaatste bouwlagen:
  - o het technisch compartiment dat zich achter de lift bevindt en als technische schacht wordt toegepast
  - o *de twee trappenhallen*
- De compartimenten die de klassen bevatten, beschikken steeds over 2 uitgangen. De bezetting voor deze compartimenten bedraagt maximaal :
  - o **niveau -1:** 185 personen (140 kinderen refter, 5 personen keuken, 40 personen leraarskamer)  
Hier bevinden niet alle twee de uitgangen zich op het evacuatieniveau. De 1e uitgang (lokaal -1,18) geeft rechtstreeks uit op de Vandenbusschestraat. De 2e uitgang wordt bereikt via de trappenhall in het midden en geeft via het gelijkvloers uit op het straatniveau.
  - o **niveau +0:** 50 + 60 personen
  - o **niveau +1:** 130 personen (25 kinderen per klas + 25 bewegingsruimte + 5 lkr.)
  - o **niveau +2:** 182 personen (25 kinderen per klas + 25 polyklas + 7 lkr.)
  - o **niveau +3:** 182 personen (25 kinderen per klas + 25 polyklas + 7 lkr.)

- Elke trappenhuis leidt rechtstreeks naar buiten over een evacuatieweg die beantwoordt aan de voorschriften van 4.4.2 van bovengenoemde Basisnorm.
- c) *Voorschriften inzake de constructie van compartimenten en evacuatieruimten:*
1. Binnentrappenhuizen:
    - Op iedere bouwlaag wordt de verbinding tussen de evacuatieweg en het trappenhuis verzekerd door een zelfsluitende deur met EI<sub>1</sub> 30 die toegang geeft tot een overloop in het trappenhuis.
    - Boven elk binnentrappenhuis wordt een verluchtingsopening (rookluik) voorzien met een doorsnede van 1m<sup>2</sup> die bedient kan worden met een handbediening die zich op het evacuatiëniveau bevindt.
  2. Evacuatiëwegen en vluchtterassen:
    - Geen enkel punt van het compartiment bevindt zich verder dan
      - 30m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt
      - 45m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang
      - 80m van de toegang tot een tweede trap of uitgang
- d) *Technische lokalen en ruimten:*
- De technische compartimenten zijn niet groter dan 1000 m<sup>2</sup>. Hierdoor volstaat 1 uitgang naar een trappenhuis. De af te leggen weg is hierbij niet groter dan 60m.
  - Het stooklokaal op niveau -1 is een apart compartiment met afzonderlijke sas. De nieuwe condenserende gasketels hebben een totaal vermogen van max. 300kW. De opvatting en uitvoering van het stooklokaal voldoet aan NBN B 61-001 en A1: 1996
- e) *Uitrustingen van de gebouwen:*
1. Liften en goederenliften
    - Aangezien de oppervlakte van de liftsas kleiner is dan die van de liftkooi, is de toegangsdeur tussen het compartiment en het sas (zogenaamde nulsas) een bij brand zelfsluitende draaideur EI<sub>1</sub> 30 bediend door een branddetectie-installatie die het volgende omvat:
      - Een rookdetectie in de liftschacht
      - Een rookdetectie in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas
- f) *Algemene voorzieningen:*
- In iedere ruimte worden brandmelders geplaatst die verbonden zijn met de brandcentrale.
  - Op het gelijkvloers wordt een centraal brandmeldingssysteem geplaatst.
  - Op iedere verdieping worden in de middenzone brandhaspels voorzien van 30 meter met axiale voeding. Van hieruit kan de waterstraal elk punt in het compartiment bereiken.
  - Plaatsing van 1 draagbare brandblusser per 150m<sup>2</sup>, plaatsing volgens richtlijnen
  - Plaatsing pictogrammen en noodverlichting volgens richtlijnen.
  - De wanden en vloeren tussen de compartimenten zijn steeds EI 60'. De deuren EI<sub>1</sub> 30' en zijn zelfsluitend.

Datum :

Handtekening architect,  
ZAmponne architectuur cvba

Handtekening aanvrager,  
v.z.w. Katholiek Onderwijs Brussel Annuntiaten (KATOBA)