

BETREFT

Bouwaanvraag
Verklarende nota: afbraak, verbouwing en
nieuwbouw van een schoolgebouw

T +32 (0) 2 512 56 36
STALINGRADLAAN 100
B-1000 BRUSSEL
INFO@URA.BE
WWW.URA.BE

AAN

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Dienst Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

BOUWHEER

GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, Willebroekkaai 36, 1000 Brussel.

BOUWPLAATS

Mathieu Desmaréstraat 14, 1020 Laken, afdeling 18 sectie B nr. 500/H/2, 500/V en 500/W.

ONDERWERP VAN DE AANVRAAG

Er wordt een vergunning aangevraagd voor de afbraak, verbouwing en nieuwbouw van een schoolgebouw.

BESCHRIJVING PROJECT**1) het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland**

Het perceel is gelegen in Laken en grenst aan twee straten, de Koninklijke Parklaan enerzijds en de Mathieu Desmaréstraat anderzijds. Het perceel omvat een groot deel van het binnengebied van het bouwblok. Aan de overzijde van de Koninklijke Parklaan staat de Onze-Lieve-Vrouwekerk van Laken, de straatgevel wordt er gevormd door 19^e eeuwse herenhuizen, dewelke reeds verscheidene transformaties hebben doorgemaakt. Het bouwblok, samen met het aanliggende blok, wordt aan oostelijke zijde omarmd door het park van het Koninklijk Domein. Ten noorden ligt het park van de 21^e juli met herdenkingsmonument aan koningin Astrid. Niettegenstaande zijn statige straatgevel, is het binnengebied van het bouwblok, dat omgrensd wordt door de Koninklijke Parklaan, de Mathieu Desmaréstraat en de Mellery straat gekoloniseerd door een amalgaan aan bijgebouwen, gaande van één tot vier bouwlagen.

De Mathieu Desmaréstraat is halverwege doorgeknipt en aan de overzijde van de weg ligt de Mellery wijk, een complex gekenmerkt door middelhoogbouw toegespitst op senioren. Deze flats zijn eigendom van de sociale woonmaatschappij de Lakense Haard. Het perceel naast het goed omvat, naast serviceflats, ook een kwalitatief groen binnengebied met boom waaraan het buurthuis grenst. Alhoewel de wijk naast een drukke invalsweg als de Koninklijke Parklaan ligt, voelt ze bijna dorps aan.

Op het perceel staat de voormalige Cardijnschool, het L-vormige schoolgebouw aan de Mathieu Desmaréstraat werd gedurende de loop van de jaren uitgebreid met twee aanliggende woningen in dezelfde straat en twee symmetrische herenhuizen aan de Koninklijke Parklaan. In het binnengebied werd ook een leraarskamer, sanitair blok en vluchttrap toegevoegd. Omdat het huidige gebouw niet langer voldeed aan de verwachte standaarden, verhuisde de school van het type buitengewoon secundair onderwijs enkele jaren geleden naar een nieuwe locatie. De site werd vervolgens aangekocht door GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap om de basisschool Telescoop er in onder te brengen.

De site wordt momenteel gekarakteriseerd door weinig open ruimte, de verharding bevindt zich in slechte toestand en mist kwalitatieve groenaanleg. De positionering van het schoolgebouw hypotheceert bovendien het binnengebied en verhindert de transformatie naar de maximale speelruimte die jonge kinderen vereisen. Binnen de ongeorganiseerde pastiche die voortgebracht werd door het voorafgaande leven van de Cardijnschool, is het onmogelijk het gebouw in te zetten om dienst te doen als basisschool binnen de huidige leermethodes, ruimtelijke wensen en energetische verwachtingen.

Mathieu Desmaréstraat – schoolgebouw: Rode baksteen met plint en omkadering in geschilderde blauwe hardsteen (wit en grijs). Hellend dak in rode dakpannen met een houten dakgoot. Buitenschrijnwerk is een mix van witte PVC en hout wit geschilderd.

Mathieu Desmaréstraat – twee woningen: Bepaalde gevels, geschilderd in wit. Hellend dak in rode dakpannen met een houten dakgoot. Buitenschrijnwerk is een mix van PVC en hout (licht- en donkerkleurig geschilderd). Elke woning heeft een klein balkon met gietijzeren balustrade.

Koninklijke Parklaan: Rode baksteen met plint en omkadering in geschilderde blauwe hardsteen (wit en grijs). Hellend dak in rode dakpannen met een houten dakgoot. Buitenschrijnwerk in wit PVC. De twee houten voordeuren zijn geschilderd in grijs. Twee balkons met gietijzeren balustrade.

YVESMALYSSEKIKIVERBEECK

2) beschrijving van het toekomstig project

De Telescoop basisschool onderricht Freinetonderwijs aan leerlingen van 2,5 tot 12 jaar. Alhoewel de school werd opgestart in Laken is ze recent verhuisd naar containerklassen in Molenbeek in afwachting van het nieuwe schoolgebouw. Het ontwerp voorziet in de groei van de Telescoop en zal plaats bieden aan 200 leerlingen, verdeeld over 4 kleuterklassen (waaronder 1 instapklasje) en 6 klassen lager onderwijs.

Het ontwerp is geprikkeld door de contradictie van de omgeving: imposant erfgoed, weelderige natuur, verkeersdrukte en de kleinschalige rustige korrel van de buurt vormde een Leitmotiv voor het ontwikkelen van de school. De dialoog tussen de verschillende condities van de plek zorgen voor een reeks van ingrepen op zowel de grote en kleine schaal. Het binnengebied kenmerkt zich door een grote mate van verbrokkeling en chaos. Dit zorgt voor weinig leesbaarheid en zichtbaarheid. Door een duidelijke lezing van de randen en een densifiëring van de buitenzijden wordt het binnengebied opengemaakt, wat zorgt voor een open ruimte en maximale bewegingsvrijheid voor de kinderen. Een nieuwe structuur door middel van een maximale centrale open ruimte zorgt tevens voor leesbaarheid in het schoolgebeuren, enkel op deze wijze kan het kind zich ten volle ontplooiën.

Net zoals in de situatie van de Cardijschool, bevindt de inkom van de school zich in de verkeersluwe Mathieu Desmaréstraat. De intieme ontvangstruimte met poort geeft een duidelijk adres voor de school. Vanuit de straat werd een visuele as getrokken tot het diepste punt van het perceel, waar een groenzone met boom het perspectief beëindigd. Op deze manier wordt de natuur, alom present in de omgeving, geïntroduceerd in het binnengebied. Zodra men de schoolpoort binnenstapt, volgt een ontmoeting met een tweede groene ruimte, de bescheiden groene speelplaats, die als educatief en natuurlijk element een tegengewicht vormt met de "grote" speelplaats. De buitenruimte wordt vormgegeven door de perceelsgrenzen en twee leesbare klasvolumes.



De kleuters worden geherbergd in het 'huis' aan de Koninklijke Parklaan. De bestaande huiselijke sfeer wordt versterkt door het behoud van de gevel en in de eerste travee, haar originele niveaus. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een open transparante gevel gemaakt die maximaal in dialoog gaat met de buitenruimte en het andere volume. Alle verticale circulatie gebeurt in deze zogenaamde 'klimaatzone', die werkt als een thermische en akoestische buffer voor het compact binnenvolume van de klassen. De introductie van een nieuwe klastypologie, 'de podiumklas' op de eerste twee niveaus verzorgt een geleidelijke overgang tot de lager gelegen speelplaats. Het niveauverschil bevordert hoekwerking en geeft een aangename ruimtelijkheid. De podiumklassen kunnen lateraal geopend worden voor interklassikale opdrachten. In samenspraak met de directie is ervoor gekozen om in de duplexklassen onder het dak plaats te maken voor het eerste en tweede leerjaar.

YVESMALYSSEKIKIVERBEECK

De lagere school en overkoepelende functies krijgen een plaats aan de M. Desmaréstraat. De refter ligt aan de straatzijde van het Desmaré-plein, op hetzelfde niveau van de verdiepte speelplaats. De glazen gevel die de open ruimte omarmt, kan volledig opgezet worden. Het volume erboven, dat wordt opgetrokken in een lichtgekleurd steens materiaal, zorgt voor een overdekte speelplaats en verankert het gebouw aan zijn buitenruimte. Op de eerste verdieping zien we 5 klassen en een leraarskamer, met rechtstreeks zicht op de speelplaats. De polyvalente zaal 'bekroont' het bouwvolume. Deze ruimte kijkt met een groot noordelijk raam uit op de bomen van het dorpsplein. Dit raam vormt in de tegengestelde richting een bakken naar de buurt dat de aanwezigheid van activiteiten na de schooluren signaleert, het volume kraagt aan die zijde ook iets uit. Door het 'telescoop' raam aan de achterkant van de zaal kan men nog net de toren van de Onze-Lieve-Vrouwekerk van Laken ontwaren.

Het project is opgevat als een brede school die wordt opengesteld voor de buurt. De polyvalente zaal op de bovenverdieping is toegankelijk via de hoofdtrap in het gebouw aan de Mathieu Desmaréstraat. Bij avondactiviteit wordt rest van de school, inclusief speelplaats afgesloten, maar de sanitaire blok van het personeel blijft ter beschikking voor de externe gebruikers. Bijkomend is het mogelijk om de refter apart te gebruiken voor buitenschoolse activiteiten.

Gevelmaterialen toekomstige panden:

Mathieu Desmaréstraat – basisschool: Het hoofdvolume wordt opgetrokken in een lichte steen. Het buitenschrijnwerk van de klasramen en ramen in de traphal zijn in donkerkleurig aluminium met een borstwering in een houten paneel. Het schrijnwerk van de grote glasvlakken wordt uitgevoerd in lichtgebeitst hout. De gevel van het sanitair blok op de speelplaats is opgevat als een stalen witte luifel, met hekwerk in staal dat verluchting, maar minimaal doorzicht toelaat. Het hellende dak wordt bekleed met zink, staande naad. Aan de zuidkant wordt de helling gebruikt om PV-panelen te leggen. Het platte hoofddak is volledig afgewerkt als groendak. Dakranden zijn over het hele project in zinken kralen.

Koninklijke Parklaan - kleuterschool: De voorgevel in rode baksteen met plint en omkadering in geschilderde blauwe hardsteen blijft behouden. Hellend dak in rode dakpannen met een houten dakgoot wordt vernieuwd, de schoorsteen en dakramen zullen in het toekomstige project niet terugkomen. Omdat het gebouw binnen de categorie 'met nieuw gelijkgestelde verbouwing' valt en dus aan de strenge eisen inzake EPB dient te voldoen, zal de voorgevel aan de binnenzijde worden geïsoleerd. Om bouwfysische problemen (condensvorming) te vermijden, kan de gevelsteen niet bepleisterd worden, deze moet kunnen blijven ademen. Het buitenschrijnwerk aan de straat wordt vervangen door houten schrijnwerk, ook lichtgebeitst, met een verticale verdeling en een stalen buis als minimale borstwering. De gietijzeren balustrade van de twee balkons wordt opgeknapt. De twee houten voordeuren, worden vervangen door gelijkaardige deuren en worden wit geschilderd. Aan de achterzijde wordt de binnengevel (gevel van de klassen), de isolerende schil, opgetrokken in eenzelfde lichte steen als het volume van de Mathieu Desmaréstraat, grote houten ramen verwijzen naar de huiselijke sfeer. De klimaatgevel, in enkel glas, wordt gerealiseerd in donkergekleurde aluminium vliesgevelprofielen. Het liftvolume wordt bekleed met wit gelakt staal. Het hellend dak is aan de achterzijde bekleed met zink.

3) de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Het GSV en Gem SV Brussel zijn van toepassing. Er is geen verkavelingsvergunning en geen bijzonder bestemmingsplan, maar het goed grenst aan de vrijwaringszone rond de Onze-Lieve-Vrouwekerk van Laken. Het perceel ligt aan een gemeenteweg, de Mathieu Desmaréstraat en een gewestweg, de Koninklijke Parklaan. Alle nutsleidingen zijn aanwezig.

Het gebouw van de basisschool aan de Mathieu Desmaréstraat komt niet hoger dan buur nr. 22. Het gebouw gaat ook in diepte niet verder dan buur nr. 22, een deel van de zijgevel komt zelfs vrij, deze zal geïsoleerd en bepleisterd worden, in samenspraak met de eigenaar. Ter hoogte van de achtergevel aan buur nr. 22 werd het volume teruggetrokken met 4 meter.

Het gebouw aan de Koninklijke Parklaan is met zijn split-level niveaus zowel naar de kant van de straat, als naar het binnengebied gericht. Aan de voorgevel blijft, mits het opschonen van de gevel en vervanging van het schrijnwerk (met nieuwe raamverdeling) de originele toestand behouden. Van beide voordeuren, die reeds hun functie hadden verloren in de voormalige Cardijnschool, wordt nu de rechterkant ingezet als toegang tot de technische kelder. Omwille van de restricties van het programma en normen van toegankelijkheid, springt de achtergevel buiten de toegelaten drie meter, dit wijkt af van de huidige stedenbouwkundige regelgeving, dit werd reeds uitvoering aangehaald in een gesprek met Mevr. Annegarn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dienst stedenbouw op 13/04/2016 en Mevr. Mosquera van de stad Brussel, dienst stedenbouw op 09/06/2016, onder begeleiding van Mevr. Cartes van het ADT, agentschap voor Territoriale ontwikkeling van de stad Brussel (schoolprocedure). Ten opzichte van buur nr. 16 springt de achterkant op de gelijkvloers niet verder dan de twee-laagse uitbouw van nr. 16, op de bovenste verdieping (duplex) gaat het over een verschil van 4,2 m. De liftkoker bevindt zich aan de zijde van buur nr. 13. De keuze van het inplanten van de lift is gebeurd op basis van de toegang tot het gebouw en het minimaliseren van de impact van het project ten opzichte van de dichtbebouwde binnenzone op de hoek van de straat (gevormd door K. Parklaan nr. 16 t.e.m. 19 en M. Desmaréstraat nr. 22). Het verschil in achterbouwlijn tussen nr. 13 en het project bedraagt 3,8 m.

YVESMALYSSEKIKIVERBEECK

4) de integratie van de geplande werken in de omgeving

Over de loop van de geschiedenis is het bouwblok meer en meer verworden tot grootschaliger ingrepen. De nieuwe school is hiervan ook een logische volgende stap. Een nieuwe schaal wordt geïntroduceerd in het schoolproject zelf, door de centrale open ruimte met daarrond de verschillende functies in interactie met de buitenruimte. De gebouwen kenmerken zich door een grote mate aan integratie in de bestaande context. Ze sluiten goed aan op de buurgebouwen, ze lossen conflicten van inkijk in het binnengebied op, er is slechts een beperkte doorzicht vanuit het openbaar domein.

Op het vlak van materialisatie werd ingezet op duurzaamheid en aansluiting bij de diverse gebouwen in de omgeving (de witte tint van de geschilderde gevels). Het gebouw aan de Mathieu Desmaréstraat wordt tengevolge opgevat in een lichte steen. Hellende daken in zink, gelakt staal en lichtgekleurd gebeitst hout gaan verder in deze visie.

5) brandveiligheid

Een voorbereidend gesprek werd met Cpt. Labruyère van DBDMH op 12/05/2016 gehouden om het project inzake brandveiligheid te bespreken.

Het project valt binnen laagbouw en binnen categorie 1 'enkel lokalen bestemd voor dagverblijf' binnen de norm "brandbeveiliging in schoolgebouwen". Iedere bouwlaag en de turnzaal is een apart compartiment. Beide gebouwen zijn voorzien van een gevel aan de straat, waarlangs de brandweer toegang heeft tot alle compartimenten. In geval van brand kan er geëvacueerd worden naar de speelplaats. Beide gebouwen zijn conform de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing .

De scholennorm vraagt bijkomend dat ieder compartiment twee uitgangen naar het evacuatie niveau bevat. De compartimenten in de Parklaan omvatten telkens 2 klassen, met een maximale bezetting van 50 personen. Gezien de beperkte bezetting van het gebouw aan de K. Parklaan, heeft de DBDMH een uitzondering toegestaan en is hier één traphal voorzien aan de achterzijde.

opgemaakt te Brussel, 26.08.16

URA YvesMalysse KikiVerbeeck, vertegenwoordigd door Kiki Verbeeck