

**NOTA BIJ BOUWAANVRAAG**

ingediend door Piet Vandermot, algemeen directeur  
 vzw Sint-Goedele Brussel  
 Verheydenstraat 39, 1070 ANDERLECHT

voor een goed gelegen te Ninoofsesteenweg 367/369 - 371(kerk)  
 1070 ANDERLECHT  
 Afdeling 4 Sectie B Nr 14m9 - 17a8 - 17b8 - 17w8

voor : PORTA 1070 – tienschool en bovenbouw

**Voorwerp van de aanvraag**

De aanvraag betreft het afbreken van het voormalig zusterhuis (parochiehuis) en het bouwen van een U vormig nieuwbouvvolume, met schoolfunctie. Tevens beslaat de aanvraag de herbestemming van het voormalig kerkgebouw naar een schoolfunctie.



*afbeelding 1: aanduiding site van de desbetreffende bouwaanvraag*



*afbeelding 2: aanduiding deel nieuwbouw (groen) en deel herbestemming kerk (paars)*

**Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen**

1. feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats

**ZUSTERHUIS**

Het zusterhuis bevindt zich in slechte staat. Tevens maakt de huidige indeling van de ruimtes een verbouwing naar school onmogelijk. De voorgevel wordt behouden en mee geïntegreerd in het nieuwbouvvolume.



Voormalig zusterhuis wordt afgebroken

Voorgevel wordt behouden

## GEBOUWTJES ACHTERAAN KERK

De voormalige jeugbeweginglokalen achteraan de kerk (aangrenzend aan het park) bevinden zich een vervallen staat. De gebouwen zijn in geen enkel geval herbruikbaar. Hierdoor wordt de aanvraag gedaan om deze af te breken.



## KERK GEVELS

De gevel is in een behoorlijk goede staat. Gezien zijn landmark functie voor de omgeving behoudt het ontwerp de gevels van de kerk.

Het zinkwerk van de dakgoten zal worden vernieuwd.

## KERK INTERIEUR ZOLDER

Het dakgebinte bevindt zich in goed staat. Deze ruimte zal gebruikt worden om de nodige luchtgroepen te plaatsen. De zoldervloer zal plaatselijk verstevigt worden, alsook zal deze vloer aan de bovenzijde geïsoleerd worden. Het schrijnwerk van de kleine dakkapellen zal worden vervangen door roosters (aanvoer en toevoer luchtgroep).



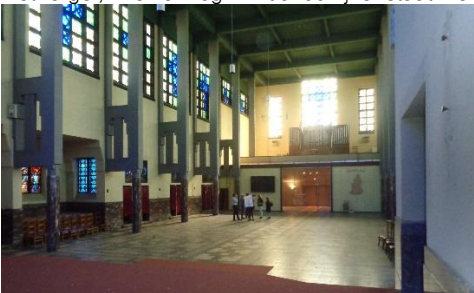
## KERK INTERIEUR GELIJKVLOERS

Op heel wat plaatsen is er vochtschade aan de muren. Dit zal allemaal aangepakt worden.

Het gebouw is niet opgenomen op de lijst van monumenten en landschap, niettemin wil het project zoveel mogelijk elementen van het voormalig kerkgebouw behouden. Tevens houdt het project in dat op deze verdieping een grote broodrefter en turnzaal komt, hierdoor worden het aantal wanden tot het minimum beperkt en behoudt de ruimte zijn karakter.

De glasramen zullen behouden worden. In functie van het warmteverlies toch onder controle te houden zal aan de binnenzijde een bijkomende thermisch schrijnwerk geplaatst worden.

Het orgel, welke nog in behoorlijke staat verkeerd, wordt behouden.



## KERK INTERIEUR verdieping -1

Het interieur van verdieping -1 heeft geen erfgoed waarde. Tot op heden werd hier eucharisties van de Afrikaans gemeenschap gehouden.

Het project zal ook op deze verdieping zoveel mogelijk open ruimte voorzien.



## 2. zoneringsgegevens van het goed

Het goed ligt in een **typisch woongebied** volgens het gewestplan;

Het goed **is** gelegen in een bpa, nl. BBP minnezangerswijk

Het goed **is niet** gelegen in een verkaveling.

Het goed is gelegen langs een **gewestweg**, de Ninoofsesteenweg 367/369 - 371(kerk)

## 3. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context;

### GEWESTPLAN

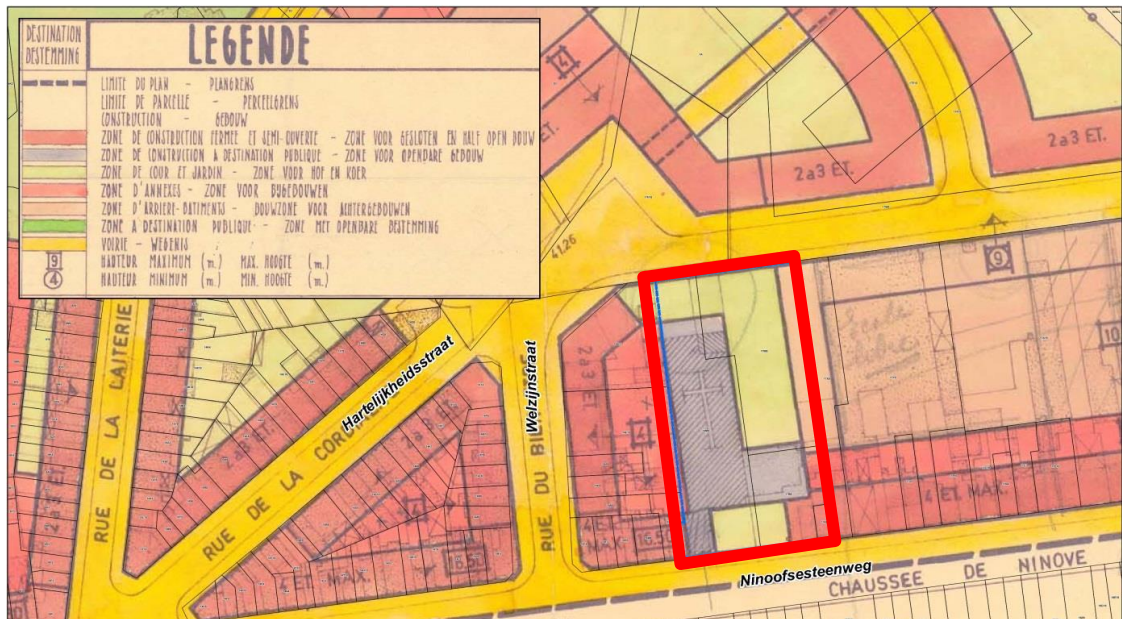
In het typisch woongebied is het ontwerp conform het gewestelijke bestemmingsplan. De algemene voorschriften van het GBP laten voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten toe in alle gebieden, zo ook in het typisch woongebied waar het ontwerp ingeplant wordt.

De door de bijzondere voorschriften toegestane vloeroppervlakte (1.000 m<sup>2</sup>) wordt echter overschreden. Het ontwerp bedraagt immers 4.742 m<sup>2</sup> (nieuwbouw) vloeroppervlakte terwijl de maximale vloeroppervlakte op 1.000 m<sup>2</sup> vastgelegd werd in de bijzondere voorschriften. Mits het ontwerp aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen wordt, kan het de door "de bijzondere voorschriften toegestane vloeroppervlakte overschrijden.

De aanvrager verzoekt een goedkeuring tot overschrijding van de maximale vloeroppervlakte, aangevraagd wegens de hoogdringendheid aan Nederlandstalig onderwijs in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest



## BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN



Volgende figuur stelt een uittreksel voor van het BBP Minnezangerswijk. De bestemmingen zijn voorgesteld op het plan. Binnen de perimeter van de aanvraag, zijn volgende bestemmingen van kracht:

- Zone voor gesloten en half-open bouw;
- Zone voor openbare gebouw;
- Zone voor hof en koer;
- Bouwzone voor achtergebouwen

De aanvrager verzoekt een afwijking op bouwen in de zone koeren en hoven: Deze afwijking wordt aangevraagd wegens de hoogdringendheid aan Nederlandstalig onderwijs. Het project wil dit compenseren door het gebouw op poten te zetten (overdekte speelplaats) en op de daken voldoen groendaken, dakspeelplaatsen en moestuinen te voorzien.

## ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING

Het oude zusterhuis zal afgebroken worden en in de plaats zal een nieuwbouw gerealiseerd worden, welke zal voldoen aan de passiefregels van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, conform 2017 .

Het voormalige kerkgebouw staat niet ingeschreven op de bewaarlijst van erfgoed, maar we willen met het project de kerk toch visueel in ere houden. Zeker gezien de ruimtelijke herkenbaarheid, die het kerkgebouw speelt in zijn omgeving. De kerk aan de buitenzijde isoleren behoort dan ook niet tot de opties.

Aan de binnenzijde wil het project de ingrepen ook tot het minimum beperken. Dit door de wens om de binnen ornamenten in ere te houden, met respect naar het verleden. De kosten zouden anders ook onbeheersbaar worden. Dit werd ook zo besproken met de vergunningverlenende overheden.

De kerk wordt op verdieping -1 verbouwd tot 1 groot leslokaal, waar voornamelijk het meubilair de ruimtemakende elementen zullen zijn. Op de gelijkvloerse verdieping wordt deze omgebouwd tot een turnzaal en een broodrefter. Hierdoor kan men het aantal binnenwanden tot het minimum herleiden, om zo de bestaande ruimten van de kerk zoveel mogelijk te vrijwaren.

In eerste instantie werd geopteerd om de wanden met de glasramen, de ornamenten,... niet te isoleren. En de isolatiewerken te beperken tot dak- en vloerisolatie. Maar een uitgebreide studie van de technieken gaf aan dat het niet isoleren van bepaalde delen nog steeds een enorm grote verwarmingskost zou inhouden.

Om de verwarmingskost, en bijgevolg ook de CO2 uitstoot te beperken, wens ik, als opdrachtgever, een afwijking aan te vragen op regelgeving van EPB werkzaamheden. Meer specifiek wens ik meer dan 75% van de verliesoppervlakten te isoleren zonder in de categorie "met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheid" te vallen. Financieel is het absoluut niet haalbaar om te voldoen aan de opgelegde eisen van een "met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheid" zoals de netto energiebehoefte van verwarming en totaal primair energieverbruik. Overigens is het technisch zeer moeilijk en kostelijk om alle bouwknoopen op te lossen.

Het studie bureau heeft een berekening gemaakt van het kostenoptimaal punt (kost verwarming en kost isolatiewerken) en deze ligt op ongeveer 4cm PUR isolatie ter hoogte van de buitenwanden (waar mogelijk) en standaard schrijnwerk met thermisch beglazing thv de glasramen (Uw kleiner of gelijk aan 1,8 W/m<sup>2</sup>K).

Deze afwijking werd reeds per mail, op 14.11.2016, aangevraagd aan [epbdossierpeb@leefmilieu.irisnet.be](mailto:epbdossierpeb@leefmilieu.irisnet.be). Alsook werd de vraag tot afwijking aangetekend per brief verstuurd naar het BIM, op 24.11.2017 Wij hebben nog geen antwoord mogen ontvangen.

## BRAND

Hierbij wordt er verwezen naar de bijlage bij de beschrijvende fiche brandpreventiemaatregelen. Algemeen kan gesteld worden dat er geen afwijkingen op het KB en de specifieke brandnorm NBN S21-204 *Brandbeveiliging in schoolgebouwen* wordt gevraagd. Het gebouw stelt zich in regel met deze wetgeving

## 4. Integratie in de omgeving

---

### KERKGEBOUW

Het voormalige kerkgebouw staat niet ingeschreven op de bewaarijst van erfgoed, maar we willen met het project de kerk toch visueel in ere houden. Zeker gezien de ruimtelijke herkenbaarheid (landmark), die het kerkgebouw speelt in zijn omgeving. De buitengevels van de kerk worden hoofdzakelijk onaangeroerd.

Om het warmteverlies van het gebouw onder controle te houden, moet het gebouw toch een bijkomende isolatie hebben. Echter, gezien bovenstaand uitgangspunt, behoort isoleren aan de buitenzijde dan ook niet tot de opties.

Aan de binnenzijde wil het project de ingrepen ook tot het minimum beperken. Dit door de wens om de binnen ornamenten zoveel mogelijk in ere te houden, met respect naar het verleden. De kosten zouden anders ook onbeheersbaar worden. Dit werd ook zo besproken met de vergunningverlenende overheden.

De kerk wordt op verdieping -1 verbouwd tot 1 groot leslokaal, waar voornamelijk het meubilair de ruimtemakende elementen zullen zijn. Op de gelijkvloerse verdieping wordt deze omgebouwd tot een turnzaal en een broodrefter. Hierdoor kan men het aantal binnenwanden tot het minimum herleiden, om zo de bestaande ruimten van de kerk zoveel mogelijk te vrijwaren.

Op oude plannen van de kerk houden we de vroegere spitsbogen op het voorplein van de kerk, afscheiding met het straat. Het ontwerp gaat deze bogen terug voorzien.

De spitsbogen zullen bestaan uit stalen kokerprofielen, waardoor er een zekere transparantie is en de oorspronkelijke bogen gesimuleerd worden.

Hierdoor ontstaat er tegelijk een veilig voorplein voor de school, waarbij de kinderen bij het buitengaan niet onmiddellijk op de drukke Ninoofsesteenweg uitkomen.



## MATERIAALGEBRUIK

De gevel van het nieuwbouvvolume wordt opgetrokken in gevelmetselwerk, waarin verdiepingshoge glaspartrijen worden ingebracht. De kleur van het gevelmetselwerk is hoofdzakelijk wit. Functioneel worden hier bruine steen, analoog aan bestaand gevelmetselwerk van de kerk, mee ingemetseld. De gevel van het kerkgebouw wordt als het ware op een subtiele wijze mee opgenomen in de gevel van de nieuwbouw. Hierdoor bekomt men 1 mooi samenhangend geheel, waarbij de twee gevels met elkaar communiceren.



*inspiratie gevelpatroon*



*inspiratie gevelkleuren (wit en bruin metselwerk)*

### DIENTSCENTRUM, OULUK

## Markant kroonjuweel

De dekkende witte steen van de kroonjuweel is een...  
 De dekkende witte steen van de kroonjuweel is een...  
 De dekkende witte steen van de kroonjuweel is een...

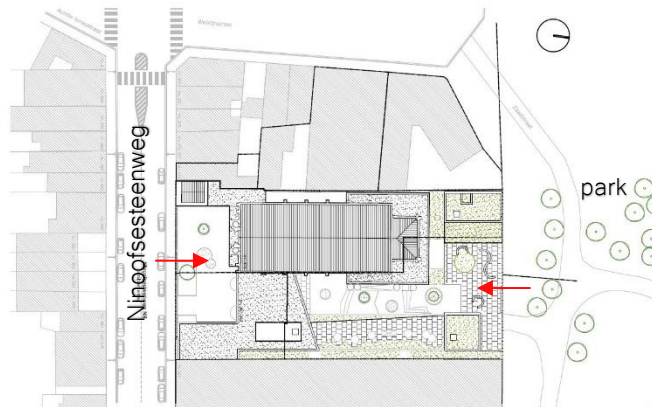
De dekkende witte steen van de kroonjuweel is een...  
 De dekkende witte steen van de kroonjuweel is een...  
 De dekkende witte steen van de kroonjuweel is een...



## MOBILITEIT

De site is toegankelijk via twee zijden. De eerste is de Ninoofsesteenweg. Hier bevindt zich de hoofdingang, een veilig voorplein en een kleine fietsenstalling. Aan de achterzijde van de site bevindt zich een park. Hier voorzien we een grote toegang, rechtstreeks tot de overdekte speelplaats. Met een grote fietsenberging. Dankzij deze ingang, kunnen we het aantal leerlingen, die anders hun toegang zouden zoeken via de Ninoofsesteenweg, beperken.

Het openbaar vervoersnet in de buurt van de school is zeer uitgebreid, waardoor de site goed bereikbaar is. Voor een uitgebreide studie kan u meer informatie vinden in de Milieueffectenstudie, in bijlage van deze bouwaanvraag.



## MILIEUEFFECTENRAPPORT

Om de mogelijke effecten van het project in kaart te brengen heeft de bouwheer een onafhankelijk bureau (ASTER consulting bvba) aangesteld om studie op te maken. Het volledige milieueffectenrapport kan als bijlage bij deze bouwaanvraag terug vinden. Onderstaand werd het besluit van dit rapport mee opgenomen:

*“De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning die het voorwerp is van onderhavig milieueffectenrapport heeft tot doel het verbouwen van de Sint-Vincentiuskerk en de afbraak van drie gebouwen om er een nieuwe school te bouwen op gekadastrateerde terreinen in de gemeente Anderlecht gelegen te Ninoofsesteenweg. De capaciteit (maximale bezetting) in de toekomstige scenario bedraagt ongeveer 650 leerlingen.*

*Inzake energie, zal het nieuwe gebouw aan de duurzaamheidsprincipes voldoen en kan aldus geklasseerd worden als een “Passief schoolgebouw”. Dit houdt concreet in dat het gebouw voldoet aan de EPB-eisen van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In het ontwerp van dit kantoorgebouw werd aldus bijzondere aandacht besteed aan een optimaal bouwfysisch comfort. Hierdoor zijn de effecten op het milieu in het algemeen relatief beperkt tot verwaarloosbaar. Er zijn bijvoorbeeld geen effecten te verwachten op het gebied van bodem en/of grondwater. Er zijn m.n. geen potentieel bodemvervuilende activiteiten en/of installaties voorzien.*

*Op het vlak van geluid (en trillingshinder) en lucht, kan men stellen dat door een beperkte vraag naar technische installaties, het project potentieel geen effecten zal hebben.*

*De effecten op het waterbeheer zijn eveneens miniem en dit door de aard van de activiteiten. Het geloosde afvalwater bestaat hoofdzakelijk uit sanitair afvalwater. Het project voorziet tevens een hergebruik van (regen)water. Afvloeiend regenwater zal opgevangen worden een tijdelijk gestockeerd voor hergebruik in de sanitaire installaties.*

*Op vlak van inplanting schrijven de voor- en achterbouw zich in in de bestaande structuur. De bouwfronten worden zowel aan de zuid- en noordkant vervolledigt.*

*Op vlak van volumetrie vertoont het project verschillende hoogtes. De voorbouw valt lager uit als de omliggende gebouwen, terwijl de achterbouw met ongeveer één verdieping hoger is als de mandelige gebouwen. Het schoolgebouw wordt ingeplant op de perceelsgrenzen. Ten opzichte van de oostelijke mandelige gebouw is het schoolgebouw even hoog en zelfs op sommige plaatsen hoger. De ramen van het bestaande gebouw zullen afgedekt zijn, maar dit punt werd met de eigenaar afgesproken.*

*De vooropgestelde gevels vertonen een strakke compositie, met zowel verticale als horizontale opeingen. De gekozen materialen (hoofdzakelijk metselwerk in beige/witte kleur), zijn reeds punctueel aanwezig in het straatbeeld. Het materiaal staal wordt ook op grote oppervlades gebruikt, met name als afsluiting op het gelijkvloers of boven op de daken die als speelplein dienen. Het project voorziet platte daken op het nieuwbouw die grotendeels toegankelijk zijn (speelplaats en moestuin). Aangezien de hoogte van de daken, bestaan er geen directe zicht op de daken. Andersom werden groendaken zodanig geplaatst dat directe zichten naar de burens onmogelijk zijn.*

*Op het vlak van patrimonium, zijn de voorziene ingrepen omkeerbaar zodat het project het architecturaal en patrimoniaal karakter van de kerk niet in gevaar brengt.*

*Het creëren van een school met 650 leerlingen en 60 personeelsleden, zal ongetwijfeld het aantal verplaatsingen rond de school verhogen. Slechts 14% van de leerlingen wordt met de auto naar school gebracht, de rest verplaatst zich te voet of met het openbaar vervoer.*

*In de geplande toestand worden ongeveer 120 extra auto's verwacht tijdens de spitsuren, wat niet problematisch is aangezien de verhoging verspreid zal zijn over de omliggende straten en omdat ze relatief beperkt is. Het verkeer zal steeds vertraagd rijden tijdens de spitsuren.*

*Wat het aantal parkeerplaatsen betreft, is er een dertigtal extra plaatsen nodig voor het personeel en 8 à 12 extra parkeerplaatsen, tijdens de spitsuren, voor ouders die hun kinderen ophalen of afzetten. Op vlak van verkeersveiligheid wordt er aangeraden om nieuwe zebrapad aan te leggen voor de schoolpoort.*

*De afvalproductie blijkt eveneens weinig risicovol en dit door het feit dat men enkel met schoolgelateerde activiteiten te maken heeft. Het type afval is hoofdzakelijk papier, karton en plastic en een kleinere fractie 'klein gevaarlijk' kantoorafval (batterijen, inktcartridges, ...).*

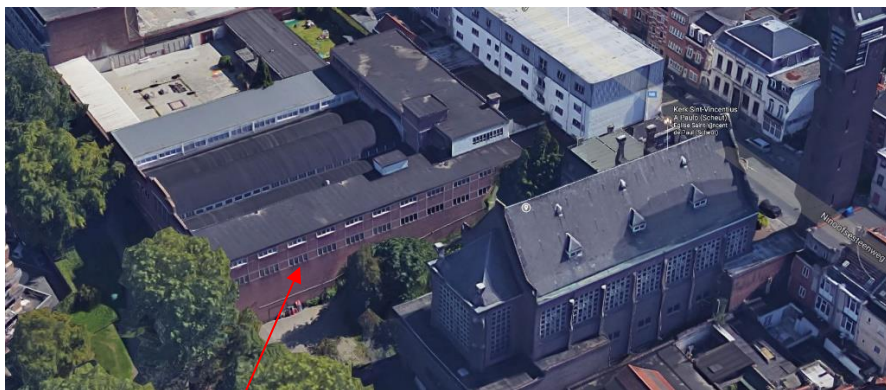
*Op het gebied van flora, vormt het project een opwaardering van de omgeving en dit door de aanleg van een extensief groendak. Dergelijke daken accentueren niet alleen het "groene" karakter van het gebouw, maar hebben tevens andere positieve effecten zoals o.a.*

*geluidsdempende eigenschappen, buffereigenschappen voor afvloeiend regenwater enerzijds en belangrijke temperatuurschommelingen anderzijds.*

*Op socio-economisch vlak kan men stellen dat het project sterk geïntegreerd zal zijn in zijn omgeving en een belangrijke plaats zal innemen als antwoord op een steeds sterker groeiende vraag naar beschikbare schoolplaatsen in het nederlandstalig onderwijs."*

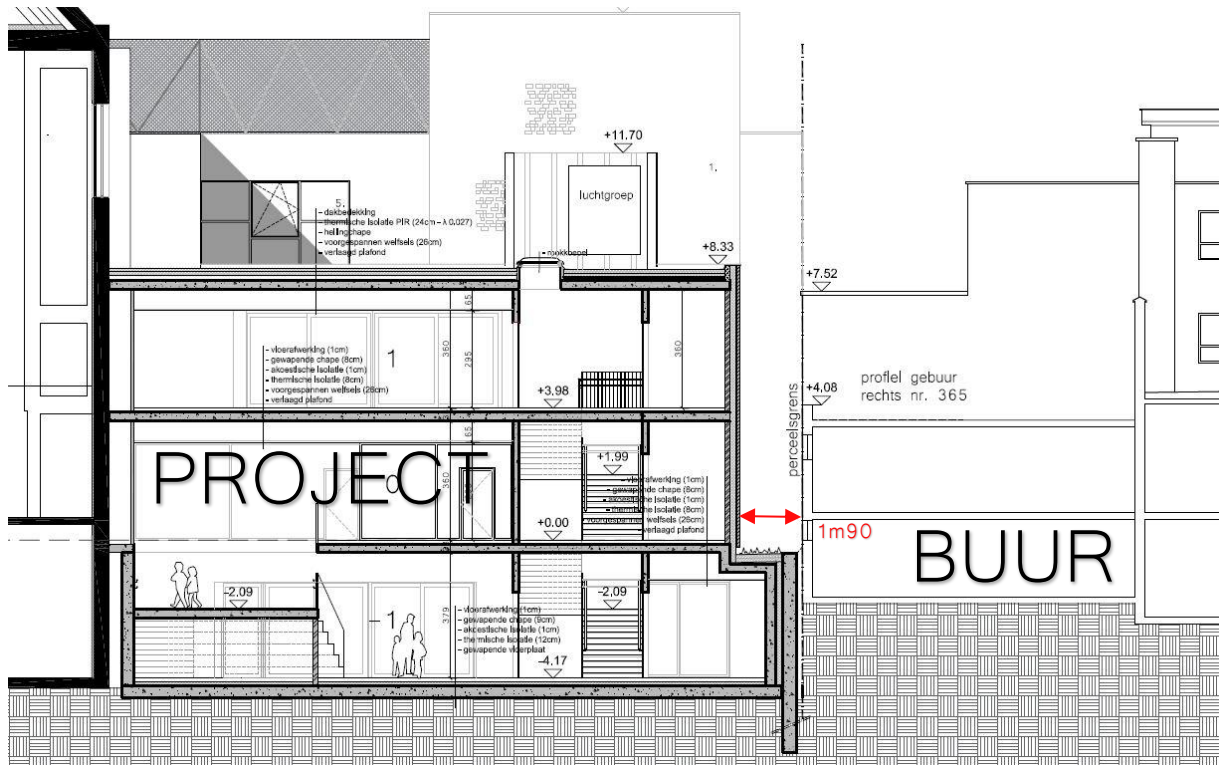
## GEMEENSCHAPPELIJK MUUR

In de gemeenschappelijke muur met de buur rechts, bezit deze wand een hele reeks ramen.





Het volume van het project heeft een afstand van 1m90 in acht genomen, conform het burgerlijk wetboek 'lichten en zichten'.



#### TOEGANKELIJKHEID

Zo het een geheel of deels voor het publiek toegankelijk gebouw betreft, een beschrijving van de al dan niet vergunningsplichtige voorzieningen om integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan die voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen

De binnenruimtes van het project zijn rolstoeltoegankelijk. Het project kent voldoende rolstoeltoegankelijke liften, de vrije doorgang door deuren zijn voldoende breed, de nodige draaicirkels zijn voorzien en er zijn verscheidene rolstoeltoegankelijk sanitaire ruimten voorzien overheen het project.

Aangezien er tussen de Ninoofsesteenweg en het park twee niveau's verschil zijn, kent de buitenaanleg heel wat niveauverschil. De volledige buitenruimten zijn toegankelijk gemaakt via hellingen en hefplatforms.

Er kan gesteld worden dat het project conform de wetgeving omtrent toegankelijkheid voor publieke gebouwen is

de bouwheer,

de architect,