

VERKLARENDE NOTA STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Sonart – tehuis voor foor- en schipperskinderen

Reconversie van de bestaande Sonart-site met sloop van enkele gebouwen en
 - verbouwing van kopgebouw en achtergelegen hal tot internaat voor 105 internen
 - verbouwing van kopgebouw met kleine uitbreiding aan de achterzijde tot school met kleuterklas en 3 graadsklassen lagere school voor 85 leerlingen
 - verbouwing van hal voor opslag tot sportzaal en refter voor internaat en school
 Dit project wordt ingediend in het kader van het scholenplan (art.197 van het BWRO)

Bouwplaats: Sint Huibrechtstraat 12,14&16 te 1150 Sint-Pieters-Woluwe
 afdeling 1 - sectie A – nummer 190p10

Opdrachtgever: GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, vertegenwoordigd door mevr. Wina Roelens
 Willebroekkaai 36, 1000 Brussel



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

Het project behelst het oprichten van een internaat met basisschool voor foorreizigers- en schipperskinderen. Dit tehuis bevindt zich momenteel op verschillende locaties in Etterbeek en bestaat uit enerzijds een lagere school, anderzijds een internaat voor kinderen van 5 tot 18 jaar. De kinderen van de foorreizigers en schippers zijn de doelgroep en genieten prioriteit.

3 vestigingsplaatsen:

- 1) het hoofdgebouw, Tehuis Devroyestraat, gelegen in de P.E. Devroyestraat 29, met slaapzalen.
 - 2) het meisjesinternaat, Tehuis De Buckstraat, gelegen in de Charles De Buckstraat 23, 1040 Etterbeek met 19 individuele kamers voor meisjes secundair.
 - 3) het jongensinternaat, Tehuis Legerlaan, gelegen in de Legerlaan 72-74. De jongens van de basisschool slapen in slaapzalen, de jongens van het secundair onderwijs hebben kamers van 2 tot 5 personen.
- De gebouwen van het huidige internaat voldoen niet meer aan de hedendaagse comforteisen.

Vanuit de scholengroep Brussel werd een 'Integraalplan' opgesteld dat de verschillende regio's van de scholengroep behandelt. In dit beleidsinstrument wordt een strategie geformuleerd voor het onderwijs van de toekomst, met de bijbehorende budgetten en projecten voor alle betrokken onderwijsinstellingen en schooldomeinen. Het integraalplan is het referentiekader voor het maken van beleidskeuzes en voor het opmaken van de bouwplanning. Etterbeek wordt door het ATO (agentschap territoriale ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) bestempeld als één van de capaciteitsgemeenten zowel voor het basisonderwijs als voor het secundair onderwijs 'Regio Etterbeek' is daarom een prioritair project binnen het integraalplan Brussel. In het integraalplan werd een visie uitgewerkt om de onderwijscluster van de scholengroep uit te breiden met de 'SONART site'. Dit kan een aantal verschuifbewegingen en optimalisaties op gang brengen die een duurzame oplossing kunnen bieden naar capaciteitsuitbreiding.



De aanvraag betreft een reconversie van de voormalige Sonartsite. De site met bijzondere typologie huisvestte de voormalige filmstudio Sonart. De studio's werden na de Tweede Wereldoorlog in gebruik genomen door de Nationale Filmcentrale (1956), het Belgisch Nationaal Instituut voor Radio Omroep (1959) (heden VRT en RTBF), en door het Hoger Rijks Instituut voor Toneel en Cultuurspreiding (heden RITCS) vanaf eind jaren '60. Aan de straatkant bestaat het complex uit twee gebouwen met vier bouwlagen, van elkaar gescheiden door een inrit. Aansluitend bevinden zich twee loodsen die als filmstudio's fungeerden. Verder bevinden er zich nog voormalige auditoria en diverse lokalen (ateliers, cafetaria, radiostudio's, bergruimten, administratieve lokalen, ...).

In de toekomst zal de site 105 internen huisvesten in een internaat opgedeeld in 3x2 leefgroepen (per leeftijdscategorie), met opdeling jongens/meisjes. Tevens wordt een school voor 85 leerlingen met 1 kleuterklas en 6 klassen voor de lagere school voorzien, welke volgens huidige pedagogische stromingen worden omgevormd tot 3 graadsklassen. De school omvat tevens enkele ondersteunende functies; ter ondersteuning van zowel internaat als school wordt een gemeenschappelijke hal voorzien met refter en polyvalente zaal.

Vandaag is de site helemaal volgebouwd, enige leesbaarheid ontbreekt. Doelstelling van de reconversie is tweeledig: enerzijds openheid en ruimte creëren op de site, anderzijds leesbaarheid geven aan de site.

Om de verschillende functies te structureren wordt een leesbare organisatie vooropgesteld vertrekkende vanuit het 3-ledige programma rond enkele richtinggevende assen en buitenruimtes. Deze geven de bezoeker houvast bij het binnentreden van de site. De school rechts, het internaat links, de gemeenschappelijke functies centraal.

De site kan worden betreden via een centrale poort, eveneens vandaag de toegang tot de site.

Het internaat, gevestigd in huisnummer 12-14 kan betreden worden vanaf de straatzijde, via de voordeur in het voormalige kantoorgebouw aan de straatzijde. Het karakteristieke kopgebouw wordt gerenoveerd en huisvest op het gelijkvloers kantoren van directie en begeleiders, een bergplaats voor valiezen en een ontmoetingsruimte, voor ouders welke hun kinderen brengen of ophalen. Ruimte van de momenteel aanwezige in onbruik zijnde hoogspanningscabine wordt voorzien voor een nieuwe cabine. Er is een directe visuele en fysieke link naar de achtergelegen site met een overdekt zichtas welke onder de internaatkamers heen zicht geeft op speelplaats en achtergelegen groenzone. Overdekt kunnen supplementaire circulatiekernen bereikt worden welke in rechtstreekse verbinding staan met de leefgroepen. Via de circulatiekernen, bestaande te behouden trap in kopgebouw en nieuwe lift kan men alle niveaus en leefgroepen bereiken.

Het kopgebouw huisvest in de kelder technische ruimte en archief/beging. Nivo 1 tot 3 huisvesten een eerste leefgroep. De kamerverdeling houdt rekening met de bestaande structuur/gevels van het behouden gebouw. De overige 5 leefgroepen schrijven zich boven en naast elkaar in de te behouden hal/voormalige filmstudio. De jongste leefgroepen bevinden zich geborgen, achteraan op de site, over 2 niveaus, met hun respectievelijke leefruimte in een nieuwe aanbouw.

Deze "internaat-box" schrijft zich in in de bestaande hal, onder de spanten. Dit geeft de mogelijkheid de bovenliggende ruimte (functioneel) in te vullen met technische ruimte en luchtgroepen, niet zichtbaar vanaf de straatzijde. Deze box wordt deels terugliggend tov de bestaande hal opgetrokken. Thv de tuinmuur met de buur worden patio's voorzien om kamers te voorzien van licht, rekening houdend met de regels cfr het burgerlijk wetboek.

Het internaat, en met uitbreiding alle kamers zijn oost-west georiënteerd.

Naast de circulatiekern in het kopgebouw en de 2 circulatiekernen in de achterliggende deel, bereikbaar vanaf de speelplaats, wordt helemaal achteraan een brandtrap voorzien die als extra evacuatie dient voor niveau 2.

De school wordt betreden via de bestaande inkomdeur van huisnummer 16. De school kan mits een minimale uitbreiding op nivo 0 aan de achterzijde volledig worden ondergebracht in het beschikbare volume van huisnummer 16. Grondgebonden bevinden zich de administratieve functies van de school (secretariaat/directie/EHBO/copy/...) & een kleuterklas, aansluitend bij de gemeenschappelijke speelplaats. De bovenliggende verdiepen bestaan telkens uit een graadsklas, welke desgewenst opgedeeld kunnen worden in 2 afzonderlijke klassen en een bureau, in te richten als zorglokaal, SES, gespreksruimte, ... aan de straatzijde.

Het min of meer vierkante grondplan leidt tot een centrale kern met brede gang welke dienst doet als ontmoetingsruimte. Nieuwe pedagogische concepten als zelfstandig werken, coöperatief leren, ..., kunnen leiden tot lokalen met een variëteit aan werkplekken en worden op deze manier, gebruik makend van de bestaande typologie, geïntegreerd.

De circulatiekern met trap en lift bevindt zich tegen de scheidingsmuur met buur huisnummer 18 centraal in het gebouw, rechtstreeks aantakend op de as naar de inkomdeur. Een secundaire brandtrap is op de verdiepen voorzien thv de achtergevel en komt uit op het dak boven de kleuterklas. Vanaf hier vertrekt een brandtrap naar de speelplaats, het evacuatie-niveau.

Bovenop de school wordt de conciërgewoning, een tweeslaapkamerappartement, ondergebracht. Bevoorrechte plaats op de site, van waaruit overzicht over de hele site beschikbaar is, controle mogelijk is op de in de avond leegstaande school. Het optoppen van de school doet geen inbreuk aan het straatbeeld, gezien de woning enerzijds teruggetrokken is van de gevels en anderzijds lager is dan de naastliggende buur huisnummer 18.

School en internaat worden ondersteund door enkele grote gemeenschappelijke functies, welke zich in een derde gebouw binnen deze leef-en leercampus bevinden; tussen de school en het internaat. Hierdoor behoudt elke functie zijn eigen identiteit en autonomie. Er is een duidelijke scheiding tussen school en wonen, maar worden toch linken gelegd, is er ruimte voor ontmoeting. Door gemeenschappelijk gebruik wordt tevens plaatsbesparend gewerkt.

Het gebouw, waarbinnen refter en polyvalente zaal incl ondersteunende functies worden bij elkaar gebracht werkt als de schakel van de site. De refter staat in rechtstreeks contact met de buitenomgeving en kan tevens samen hiermee gebruikt worden door de flexibel open te zetten deels beglaasde gevel.

De polyvalente zaal en crearuimte bevinden zich op de verdieping. De ruimte tussen de bestaande spanten doet dienst als extra functionele hoogte voor de polyvalente zaal, terwijl ze boven crealokaal en circulatie wordt gebruikt als technische ruimte.

Naast deze grote functies worden ook nog andere ondersteunende functies en personeelsruimtes voorzien (atelier, personeelsruimtes, keuken, ...)

Binnen de toegemeten open ruimte tussen de schoolgebouwen wordt maximaal uitdagende, educatieve kindvriendelijk schoolomgeving vormgegeven met een grote differentiatie van diverse sferen.

Een overgangsgradiënt wordt gecreëerd tussen het verhard stedelijke karakter naar de groene sfeer van de avontuurlijke parkzone. Met de buitenruimte wordt ook ingespeeld op de functies op de diverse functies van de schoolgebouwen.

Openheid, overzicht, controle, veiligheid en toegankelijkheid zijn maximaal geïntegreerd in het ontwerp.

De kleinschaligheid van de deelruimtes maken dat het een huiselijke, beschutte en geborgen sfeer oproept.

Er is gekozen voor éénzelfde vormtaal en materiaalgebruik over de ganse site.

Door toepassing van de grote variatie van de beplanting, overwegend meerstammige bomen (3e orde), geeft een sterke groen karakter aan de schoolomgeving.

Als verharding is er gekozen voor groot formaat betonplaten met drainerende voegen, in aardekleuren met verschillende oppervlakte texturen.

Deelzones

Hoofdinkom

Een open metalen hekwerk geeft een visuele relatie vanop de straat en schoolomgeving. Rekening houdend met de doorgang brandweer en occasionele toelevering en verhuisbeweging werd er een vrije doorgangruimte voorzien met aan de zijanten smal opgaande meerstammige struiken en vaste planten.



Polyvalente speelplein

Deze deels overdekte ruimte van 18x24m, is volledig omsloten door bebouwing en hoge muren. In deze centrale polyvalente speelruimte bied plaats voor een veelheid van activiteiten (speelplaats, balspelen, kleuterterras, houten podium,...).

Aan de rand zijn verschillende hoogstambomen aangeplant.

Schoolerf

De schoolerf (lengte 25m) verbindt de verschillende toegangen van de aanpalende schoolgebouwen en zijn in de lengte aan beide zijde afgebakend met overstekende luifels.

Deze langgerekte erf geeft plaats voor lopen, mobiele speelelementen, fietsen, wanddecoratie,...

Avondtuurlijke parkzone

Deze parkzone van 30x26m, is volledig ingericht als een avontuurlijk, prikkelend speelpark, met glooiende gras-speelheuvels, sluijbosjes, houten speeltoestellen, loop- en fietsparcour, speelhut, pick-nicktafels, zandbak,... Verder is er ook een plek voor tuinieren in verhoogde houten kweekbakken. De speelaanleidingen zijn zo opgesteld als een continue speelparcour rondom de fietslus is ontworpen. Het volledig park is aangeplant met overwegend inheemse eetbare bomen, struiken en vaste planten. Beplantingsplan en bijhorende lijst met planten bijgevoegd als bijlage aan dit dossier.



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 Sonart site is gelegen in Sint-Pieters-Woluwe in het oosten van het Brussels Gewest, net aan de grens met de gemeente Etterbeek. Het bouwblok waarin de site is gesitueerd wordt begrensd door de Sint-Huibrechtsstraat, de Roger Vandendriesschelaan, de Pater Eudore Devroyestraat en de Paul Bossustraat. Ze is gelegen in de nabijheid van de Tervurenlaan en het Montgomeryplein en bevindt zich tussen het Jubelpark en het Woluwapark.

GBP (gewestelijk bestemmingsplan): Volgens het GBP is de Sonart site een gebied van collectief belang of van openbare diensten. Zij is gelegen binnen een typisch woongebied.

BPA: Er bestaat een BPA d.d.1990 waar de Sonart site deel van uitmaakt, namelijk "BPA bijzonder plan van aanleg nr.1 ab (7de fase) 1989 – 1990 Sint-Pieters-Woluwe".

Verkaveling: Er is geen verkavelingsvergunning.

Erfgoed Het goed is ingeschreven in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het goed is niet ingeschreven op de bewaarijst. Het goed is niet beschermd of is niet onderworpen aan een openingsprocedure tot bescherming. Het goed is niet gelegen binnen een beschermde site.

Brandweer: Dossier werd een eerste maal in fase schetsontwerp besproken 17/04/2017 – verslag bijgevoegd

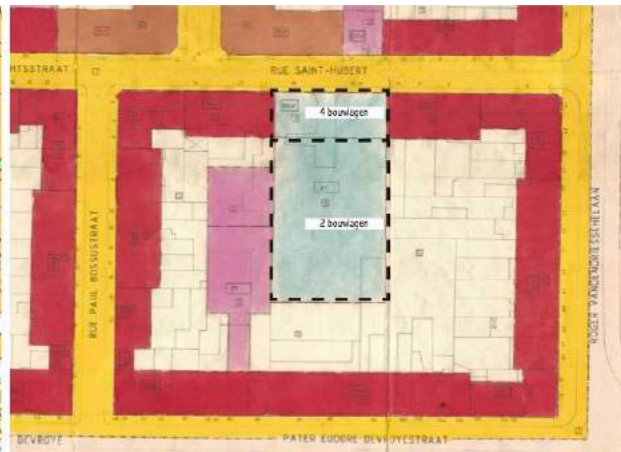
Dossier werd 18/09/2017 besproken met Officier Denis Vandeputte - verslag bijgevoegd

Plain Pied: Dossier werd in fase schetsontwerp besproken 09/05/2017 - verslag bijgevoegd

Plannen zijn opgesteld overeenkomstig deze adviezen



Uittreksel uit GBP



BPA 1990

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.

Het ontwerp werd een eerste maal gepresenteerd op 27/002/2017 aan directie stedenbouw met aanwezigheid van mevr. Inge Van den Cruyce en dhr. Arnaud Sterckx, Perspective Brussels met aanwezigheid van mevrouw Valeria Cartez Leal en de dienst stedenbouw van Sint-Pieters-Woluwe met aanwezigheid van mevrouw Adeline Russel, evenals in de aanwezigheid van de opdrachtgever. Het verslag is bijgevoegd als bijlage aan deze aanvraag.

Tijdens deze vergadering is door de architect het ontwerp toegelicht evenals de context, zowel historisch als in omgeving. Er is onder andere gewezen op:

- ophoging gebouw huisnummer 16 mbt bouw conciërgewoning. Gezien woning buur 6 bouwlagen + hellend dak telt, werd geen negatieve impact op de buur vastgesteld.

- gaten in gemene muur met buur huisnummer 10: Volgens BPA mag in de aangrenzende tuinen niet meer gebouwd worden, waardoor geen gevaar bestaat op eventuele bebouwing in de tuinzone; toekomstige interferentie met de nieuwe doorboringen in de gemene muur is hierdoor uitgesloten. Wanneer men meer dan 1,9m van de perceelgrens wegblijft, is er geen probleem mbt stedenbouwkundige regelgeving/zichten cfr. burgerlijk wetboek om openingen in de zijgevel van de loods te maken en in de terugliggende nieuwe gevel ramen te voorzien.

Conclusie: stedenbouwkundig voldoet het ontwerp.

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

De momenteel volgebouwde site wordt deels afgebroken, waardoor de site meer ademruimte krijgt. Slechts kleine uitbreidingen vinden plaats, welke door hun minimale footprint en hoogte geen impact hebben op de omgeving.

Materiaalgebruik:

Het materialenpallet van de huidige site bestaat hoofdzakelijk uit rode baksteen en lichte (grijze/beige) cementering. Dit materiaal- en kleurpallet wordt doorgetrokken in de reconversie. Eenvoudig en sobere uitstraling van de gebouwen – gebruik van duurzame, onderhoudsarme en eerlijke materialen. Bijkomende behandelingen en geschilderde afwerkingen worden bewust vermeden om ook in de toekomst het onderhoud te beperken.

De drie hoofdfuncties op de campus hebben elk hun eigen noden en worden elk ondergebracht in hun eigen gebouw met specifieke randvoorwaarden, doch het uitgangpunt is identiek.

De school: Het bestaande ontwerp van dit gebouw, als lege doos, leent zich tot het plaatsen van nieuwe volumes binnen de bestaande structuren. De bestaande gevel blijft maximaal behouden. Ook de openingen voor schrijnwerk blijven identiek. Het schrijnwerk wordt vervangen naar een meer performant type in dezelfde vormtaal. De ramen op de verdiepen zullen een vast deel krijgen aan de onderzijde en dubbel opendraaiende vleugels aan de bovenzijde. Dit komt neer op het 180 graden draaien van het schrijnwerk om zo een borstwering te bekomen doch binnen dezelfde vormtaal te blijven.

De uitbouw wordt opgebouwd uit een rasterwerk van enerzijds baksteen, anderzijds aluminium schrijnwerk. De gedachte van dit grid wordt overgenomen in de vormtaal van de gemeenschappelijke hal. Alternierend, wisselend tussen niveau 0 en 1 wordt gewerkt met rode baksteen en wit schrijnwerk. Opengaande delen worden geaccentueerd door zwarte kaders. De achtergevel van de gemeenschappelijke hal krijgt een additief groenscherm, een natuurlijke zonnewering op een metalen gaas dat zich op geringe afstand van de gevel bevindt.

Ook het kopgebouw van het internaat wordt behouden en renovatie/reiniging van de gevel zal worden uitgevoerd waar nodig. Het schrijnwerk wordt vervangen en eveneens 180 gedraaid om zo een reglementaire borstwering te bekomen. De achtergelegen hal wordt ingevuld met een nieuw bouwvolume, welk voldoet aan de eisen en regelgeving van Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deel van de bestaande structuren (kolommen, spanten, muren, dak) wordt bewaard, zodat ook het bestaande bouwvolume gevrijwaard blijft. Ook voor opbouw van de gevel, waarachter 105 kamers + 6 kamers voor opvoeders schuilgaan wordt hetzelfde sobere materialenpallet aangehouden, nl rode en witte baksteen. Het gebouw is deels van de gevel teruggetrokken, en vormt zo een overdekte doorgang naar achteren toe. De delen die de overkraging maken, zijn opgebouwd uit rode baksteen. De bijna vierkante raamkaders, met breed en smalle raampartij waarbij het kippend gedeelte in zwart voorzien is, verraden de achterliggende internaatkamers. De bestaande betonnen structuur van de hal blijft bewaard en versterkt door achterliggende I-profielen. Deze laatste maken mee de luifel voorzien in het verlengde van de hal, ter hoogte van de leefgroepen voor de jongsten.

De conciërgewoning wordt voorzien in wit plaatmateriaal, afgewisseld met schrijnwerk. De keuze voor lichte kleuren houdt rekening met een minimum aan zichtbaarheid vanaf de straatzijde. Tevens zal een witte gevel licht weerkaatsen in de leefruimte van het tegenover gelegen internaat.

Platte daken worden ingericht als extensief groendak voor extra buffering (hemelwater maar ook akoestisch); De bestaande hellende daken worden vervangen door een performante varianten opnieuw bedekt met golfplaat.

5 . O V E R E E N S T E M M I N G I N V E N T A R I S E R F G O E D

De site omvat gebouwen uit verscheidene tijdsperiodes, al dan niet geïnventariseerd. Deze historische gelaagdheid wordt als volgt vertaald naar een nieuw project: het nieuwe legt een extra laag leggen over het bestaande en doet een toevoegsel op het bestaande en op deze manier een verbetering te leveren aan het verleden. Hier wordt gekozen bedachtzaam om te gaan met de omgeving en het verleden en de sterke punten uit te lichten.

Ook al zijn de gebouwen niet effectief beschermd, wij kiezen ervoor de site te verbouwen met respect voor het geïnventariseerde statuut. De eisen die daaruit voortvloeien zijn niet altijd eenvoudig te rijmen met de nieuwste verwachtingen qua energieprestatie, regelgeving,... Toch moeten we de uitdaging aangaan om ook zo milieubewust mogelijk om te gaan in gebouwen met erfgoedwaarde.

Een deel van de gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed van Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In het kader hiervan kwam mevrouw Emilie Vanhoestenberghé samen met mevrouw Isabelle Leroy van directie monumenten en landschappen ter plaatse op 28/03/2017, waarna zij schriftelijk haar advies formuleerde:

1- Le maintien des façades des bâtiments à rue - La conservation de la totalité de la cage d'escalier (colimaçon, rampe, paliers et murs vitrés) - La conservation des corniches en béton des 2 bâtiments

2 - La mise en place de nouveaux châssis présentant des divisions et profils semblables à ceux existant pour les 2 immeubles à front de rue.

3 - Le respect d'un recul suffisant pour la rehausse au niveau de l'immeuble du n°16, afin qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

Het ontwerp komt maximaal tegemoet aan deze adviezen door:

1- de gevels van beide kopgebouwen worden integraal behouden

- omwille van huidige regelgeving mbt valhoogtes zal achter de bestaande bakstenen balustrade van het terras welke zich op de hoek van huisnummer 12-14 bevindt een nieuwe balustrade geplaatst worden. Ook de kroonlijst van kopgebouw en achterliggende hal wordt behouden.

- De granito trap in het kopgebouw van het internaat zal worden behouden en hersteld. Een nieuwe leuning dient te worden voorzien omwille van huidige regelgeving naar valbeveiliging toe. Er wordt gekozen voor een spijltjesleuning met de nodige transparantie om de achterliggende trap tot zijn recht te laten komen. Ook de beglazing achter de trap wordt behouden, om zo dmv strooilicht extra aandacht te vestigen op deze karakteristieke trap.

2- Het schrijnwerk zal worden vervangen binnen dezelfde raamopeningen en in eenzelfde vormtaal. De poort op de hoek wordt vervangen door een glazen geheel; de ramen op de verdiepen behouden dezelfde onderverdeling, 180° gedraaid omwille van de verplichte valbeveiliging. Doch, ze behouden dezelfde vormtaal. Ditzelfde principe zal worden toegepast in het andere kopgebouw.

3 - de conciërgewoning wordt voldoende van de gevels teruggetrokken zodat het uitzicht van de bestaande gevels niet wijzigt.

Opgesteld te 1030 Brussel, op 26 januari 2018

de opdrachtgever :
GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap
Wina Roelens

de ontwerper :
voor Atelier MA+P :
Luc Bosmans