

## Addendum B26a - Verantwoordingsnota van de architect

### A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat de integrale sloop van de woningen gelegen te Veltem-Beisem (Herent) Dorpsplein 2, 4, 6 en 8 en een polyvalente zaal die deel uitmaakt van de school Pastoor De Clerckstraat 3. De voorgevel van Dorpsplein 8 (Zagerij) blijft wel behouden. Op het vrijgekomen bouwterrein worden 16 assistentiewoningen met randinfrastructuur opgericht. Het huidige klooster wordt omgevormd tot een middenschool, waarvoor ook bijkomende oppervlakte gecreëerd wordt d.m.v. een nieuwbouw. De gebouwen van de basisschool blijven in eerste instantie behouden.

De renovatiewerken maken de plaatsing van 4 tijdelijke klascontainers noodzakelijk omdat zich in de kloostervleugel west klaslokalen bevinden die ontruimd moeten worden om de werken mogelijk te maken. De klascontainers worden verwijderd van zodra de gerenoveerde klassen opnieuw in gebruik kunnen genomen worden.

In een latere fase wordt ook de vernieuwing van de basisschool ingezet. Dit project maakt geen deel uit van onderhavige aanvraag, onder meer omdat de realisatie afhankelijk is van de toekenning van subsidies (wachtlijst infrastructuur onderwijs). Er wordt een compacte nieuwbouw met twee bouwlagen voorzien, voor de lagere school en de kleuterafdeling. In ieder geval wordt ernaar gestreefd om de bebouwde oppervlakte te beperken en de open ruimte op het terrein te maximaliseren. De huidige lokalen worden integraal gesloopt. Na voltooiing van de werken kan ook de doorsteek tussen het Dorpsplein ter hoogte van de kerk en het achterliggende gebied ten volle ontwikkeld worden, zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Onderhavige vergunningsaanvraag hypothekeert met de inplanting van de gebouwen en de uiteindelijke realisatie van deze doorsteek in ieder geval niet.

Ten titel van inlichting wordt de verdere toekomstvisie van de site ter hoogte van de doorsteek en de lagere school, volgens de huidige behoeften en inzichten, hieronder weergegeven.



## **B. DE RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN :**

### **1. het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland :**

Het projectgebied ligt in het centrum van Veltem, tegenover de Sint-Laurentiuskerk. In de omliggende straten bevinden zich in hoofdzaak woningen en kleinhandelszaken. Het projectgebied strekt zich uit langs de hoek Pastoor De Clerckstraat – Hollestraat en een groot deel van het Dorpsplein (zuid en west). Aan de oostgrens van het projectgebied bevindt zich een woning. In het noorden liggen voornamelijk sportterreinen die bij de gemeentelijke sporthal Ivo Van Damme horen.

Het terrein is actueel ingevuld door een kloostergebouw met kapel, een kinderopvang, een basisschool en enkele woningen in gesloten en halfopen verband. Daarnaast zijn er verhardingen aangebracht in functie van toegangswegen en speelplaatsen. Het aanwezige groen heeft voornamelijk een private tuinfunctie voor de woningen en het klooster. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een schuin dak, waarvan de nokhoogte varieert tussen 9.40 m en 11.53 m. Het klooster bestaat uit twee bouwlagen met een schuin dak. De nokhoogte varieert hier tussen 11.24 m en 15.24 m. De lagere school kent eenzelfde gabarit waarbij de nokhoogte 10.32 m bedraagt. Ter hoogte van de woningen en de achterliggende lagere school, helt het terrein af. Tussen de Pastoor Declerckstraat en de tegenover gelegen perceelsgrens bedraagt het hoogteverschil  $\pm$  1.70 m.

### **2. de zoneringsgegevens van het goed :**

Het projectgebied bevindt zich volledig in woongebied.

### **3. de overeenstemming en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context:**

Woongebieden zijn bestemd voor wonen alsmede voor sociale-culturele inrichting en openbare nutsvoorzieningen indien zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het voorstel voldoet hierdoor aan de bestemmingsvoorschriften van de zoning. Het project is eveneens in overeenstemming met de vooropgestelde doelen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de gemeenteraad van Herent op 13.04.2004.

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich binnen het kerngebied en werkt kernversterkend. De ontwikkeling van de centrumzone wordt in het structuurplan verankerd. De focus ligt hierbij op vernieuwde functies voor het kloostergebouw, de integratie van de school, wooninbreiding type flats, behoud van een publiek toegankelijk groene long met kleinschalige recreatieve elementen, wandelverbindingen met de omgevende woonzone en het herinrichten van het dorpsplein.

### **4. de integratie van de geplande werken in de omgeving :**

De woningen op het Dorpsplein 2, 4, 6 en 8 worden volledig gesloopt samen met de polyvalente zaal van de school Pastoor De Clerckstraat 3. Enkel de gevel van de voormalige Zagerij, Dorpsplein 8, wordt behouden. Om de ritmiek en de uitstraling van de bestaande en af te breken rijwoningen te behouden, wordt de nieuwe gevel van de assistentiewoningen visueel opgedeeld. Het gabarit bestaat uit twee bouwlagen met een schuin dak. Hierbij

varieert de kroonlijsthoogte tussen 7.76 m en 8.12 m, ter hoogte van de liftschachten varieert de kroonlijsthoogte tussen 10.41 m en 10.77 m. De nokhoogte varieert tussen 11.61 m en 11.97 m. Het complex herbergt in totaal 16 assistentiewoningen met een oppervlakte tussen 42 m<sup>2</sup> en 68 m<sup>2</sup>. Behoudens 2 assistentiewoningen op het gelijkvloers aan de straatzijde, beschikken alle woonunits over een private buitenruimte tussen 6 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>. Achteraan wordt een ruim gemeenschappelijk terras voorzien met een oppervlakte van 140 m<sup>2</sup>.

Voor de ontwikkeling van de middenschool worden de oorspronkelijke gevels van het klooster integraal behouden. Intern worden de draagstructuren vernieuwd, conform de gebruikslasten die opgelegd worden voor schoolgebouwen, en worden lokalen heringedeeld volgens het programma van eisen voor de school. Aan de straatzijde blijft het uitzicht van de oude klooster dus volledig bewaard.

Dieper op het bouwterrein, aan de achterzijde van het voormalige klooster, wordt om het programma te realiseren een nieuwbouw (grondopp. 470 m<sup>2</sup> - kroonlijst 9.09m) voorzien die aansluit op het hoofdvolume van het oude klooster. De technische installaties (luchtgroepen, koelgroepen,...) op het dak worden visueel afgeschermd door een lamellenstructuur. De maximale hoogte hiervan bedraagt 11.39 m en is terugliggend opgesteld t.o.v. de dakrand. Het klooster en de nieuwbouw worden verbonden doormiddel van een trappenhal met een oppervlakte van 67 m<sup>2</sup> en een kroonlijst van 12.70 m.

De huidige polyvalente zaal van de lagere school met randinfrastructuur, langs de Pastoor Declerckstraat en tegenover de Sint-Laurentiuskerk, wordt afgebroken en grotendeels vervangen door een inkomplein ten behoeve van de school. De polyvalente zaal, met een architectuur die resultaat van zijn tijd is, komt eerder als storend over in het straatbeeld. De sloop als onderdeel van de totale ontwikkeling van de site, bevordert dus de welstand van de omgeving.

Achter de assistentiewoningen bevindt zich een tuin van ongeveer 410 m<sup>2</sup>. De lagere school krijgt het overige deel van de oorspronkelijke tuinen van de woningen ter beschikking, ongeveer 1.215 m<sup>2</sup>, die in hoofdzaak als groene speelruimten worden ingericht. De speelplaatsen van de lagere school en de kleuterschool worden grotendeels behouden. Er wordt een nieuwe brandweerweg voorzien langs de openbare voetweg ten westen van het projectgebied. Een strook met breedte 1,80 m van de brandweg wordt uitgewerkt als permanent toegankelijk trage verbinding die ook de scholencampus langs deze zijde ontsluit.

De kloostertuinen aan de zuidzijde van het domein worden maximaal behouden. Om alvast de visuele relatie tussen het openbare domein en de tuin tussen de 3 kloostervleugels te bevorderen, wordt de muur gesloopt en vervangen door een kwalitatief traliwerk. De muur rond de tuin op de hoek van de Hollestraat en de Pastoor Declerckstraat blijft behouden, om het karakter van een beschutte kloostertuin te bewaren.

Met betrekking tot de verhardingen op het terrein dient te worden opgemerkt dat ernaar gestreefd werd deze tot een minimum te beperken met het oog op een optimale waterhuishouding, de aangebrachte verhardingen werden bekeken vanuit functionaliteit : sportterreinen, speelplaatsen, toegangswegen fietsen, auto, brandweerwagens enz. Dit alles in overeenstemming met de verordening ter zake. Grote delen van de kloostertuin blijven behouden.

Ten behoeve van de middenschool wordt een fietsenstalling voor 215 fietsen voorzien. Een omkleedruimte met douche wordt ingericht om fietsers meer comfort te bieden. De assistentiewoningen beschikken over eigen fietsparkeerplaatsen. Op het terrein van de middenschool worden voor occasioneel parkeren 6 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 1 geschikt voor mindervaliden. De assistentiewoningen beschikken over een ondergrondse parkeergarage.

<b>C. GENOMEN MAATREGELEN TOT HET BEKOMEN VAN DE INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID VAN HET GEBOUW :</b>
--

Bij het ontwerp werd voor de publiek toegankelijke ruimtes rekening gehouden met de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009, o.a.:

- De binnenroutes hebben een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 120 cm en een vrije doorgangshoogte van minimaal 230 cm.
- De toegangsdeuren hebben een minimale vrije doorgangsbreedte na afwerking van 90 cm, de vrije doorgangshoogte bedraagt minimaal 210 cm.
- De drempels zijn maximaal 2 cm hoog.
- De vloermat ligt verzonken in de vloer, in een uitvoering met minder weerstand voor rolstoelgebruikers.
- Alle binnendeuren voor publiek toegankelijke ruimtes hebben een ruwbouwopening van minimaal 105 cm x 215 cm, beschikken over voldoende opstelruimte naast de deur en zijn uitgerust met een deurkruk of handgreep.
- Tussen de binnenruimtes onderling zijn er geen hoogteverschillen.
- De trappen, met optrede 18 cm en aantrede 25 cm, hebben gesloten treden, een tussenbord na 11 à 12 treden en een contrastmarkering aan de bovenzijde van de trap.
- De trapleuningen worden op 2 hoogtes aangebracht, worden voorzien aan beide zijden van de trapsteken, lopen door op de bordessen en lopen 40 cm verder dan het einde van de trap.
- De lift is rolstoeltoegankelijk (type 2 cfr. EN 81-70), de liftdeuren hebben een vrije doorgangsbreedte van minimaal 90 cm en zijn van het type automatische schuifdeuren.
- Op het gelijkvloers wordt een aangepast toilet volgens de aanbevelingen voorzien, o.a. met een horizontale beugel op de binnenzijde van de deur. De sanitaire voorzieningen voor de kleuters worden afgestemd op de jonge gebruikers, met onder meer toiletjes met aangepaste zithoogte. Het sanitair van de lagere school bevindt zich reeds elders op de site.
- Bij glazen wanden en deuren worden contrastmarkeringen voorzien, waarbij er onderscheid wordt gemaakt tussen opengaande en vaste delen.

De plannen van zowel de assistentiewoningen (voor wat de publieke delen betreft) als van de middenschool werden voorgelegd aan een toegankelijkheidsbureau (Inter - contactpersoon Filip Belmans). Het advies werd toegevoegd. De opmerkingen zijn reeds verwerkt in de plannen.

#### **D. MOTIVATIE INZAKE DE OVEREENSTEMMING MET DE PARKEERVERORDENING :**

Specifiek voor het ontwerp van het nieuw klooster (assistentiewoningen) werd rekening gehouden met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Herent betreffende de parkeervoorzieningen van 09.06.2015 :

- Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien. (minimum 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 assistentiewoningen, vermeerderd met 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 10 assistentiewoningen)
- Er worden 10 fietsparkeervoorzieningen voorzien. (minimum 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 5 assistentiewoningen)
- De hellingsgraad van de in- en uitrit is 4% in de eerste 5 meter vanaf de rooilijn.
- De hellingsgraad van de in- en uitrit is 20% vanaf 5 meter na de rooilijn.
- Er worden overgangsstroken aan het begin en het einde van de helling voorzien.

#### **E. MOTIVATIE INZAKE VERVANGEN VAN OORSPRONKELIJKE BOUWVOLUMES DOOR EEN NIEUWBOUW :**

De woningen gelegen te Dorpsplein 2, 4, 6 en 8 en de polyvalente zaal die deel uitmaakt van de school Pastoor De Clerkstraat 3 worden volledig gesloopt met uitzondering van de voorgevel van Dorpsplein 8 (Zagerij). De te slopen woningen en te slopen lokalen voldoen niet meer aan de hedendaagse noden :

- De gebouwen zijn niet geïsoleerd.
- Er zijn verschillende asbesttoepassingen aangetroffen.
- De lokalen zijn onderkomen op vlak van afwerking en technische installaties
- Op diverse plaatsen zijn er stabiliteitsproblemen : betonrot en scheuren in buitenmuren.
- De gebouwen zijn niet integraal toegankelijk. Er zijn bijvoorbeeld geen lift en aangepast sanitair aanwezig.

De polyvalente zaal van de lagere school heeft bovendien een functionele architectuur die eigen is aan de tijd waarin ze werd opgericht. Het atypische en zeer gesloten uitzicht komt vandaag als eerder storend in het straatbeeld over. Na de sloop wordt de vrijgekomen ruimte voor het grootste deel ingevuld met een plein dat dienst doet als toegang tot de schoolsite.

Op het vrijgekomen terrein aan het Dorpsplein worden 16 degelijk geïsoleerde en praktisch ingerichte assistentiewoningen met randinfrastructuur opgericht. Door de nieuwbouw zijn minstens volgende ingrepen ook gemakkelijk te realiseren :

- een efficiënt ruimtegebruik,
- de isolatie van de gebouwschil,
- de beslissing van het binnenklimaat, door plaatsing van een verluchttingsinstallatie,
- toegankelijk maken van het gebouw, onder meer door plaatsing van een lift.

Het huidige klooster, dat omgevormd wordt tot een middenschool, wordt uitgebreid met een nieuwbouw voor de lagere school. Hierdoor worden de gebouwen van de scholen meer gegroepeerd op de site. Voor de oprichting van de nieuwbouw van de school aan de achterzijde van het klooster, dienen gebouwen van secundaire orde gesloopt : een carport en een ruimte die dienst doet als wasserij.

## F. BEREKENING GROENTERREININDEX :

### Bestaande toestand

- bebouwing : 3 442 m<sup>2</sup>
- verhardingen: 4 380 m<sup>2</sup>
- groen : 5 281 m<sup>2</sup>
  
- ⇒ bebouwing + verharding : 7 822 m<sup>2</sup>
- ⇒ groen : 5 281 m<sup>2</sup>
- ➔ groenterreinindex : 40%

### Nieuwe toestand

- bebouwing : 4 457 m<sup>2</sup>
- verharding : 5 030 m<sup>2</sup>
- groen : 3 616 m<sup>2</sup>
  
- ⇒ bebouwing + verharding: 9 487 m<sup>2</sup>
- ⇒ groen : 3 616 m<sup>2</sup>
- ➔ groenterreinindex : 28%

datum : 19/08/2019

namens : voorzitter vzw Zusters Annonciaden van Veltem  
Mevr. M. Dekkers

voorzitter Comité voor Onderwijs Annuntiaten Heverlee  
dHr. R. Haest

gedelegeerd bestuurder Ingenieurs-en architectenbureau ESSA  
dHr. F. Vaes