

G.O.B. - B.S.O.  
Directie Stedenbouw  
De Heer A. GOFFART  
Directeur  
CCN-Vooruitgangstraat 80 - bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : DU: 06/PFD/589696  
O/ref. : GM/AH/EVR-2.47/s.587  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

**Betreft :** EVERE. Cicerolaan. Aanvraag tot het bekomen van een schoolvergunning voor de afbraak van een bestaand gebouw met kinderkribbe en de bouw van een basisschool en het rooien van 41 bomen. Advies van de KCML.  
*Dossier behandeld door I. Van den Cruyce*

In antwoord op uw brief van 25 april 2016 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 28 april, sturen wij u het **ongunstig advies** dat onze Commissie over bovengenoemde werken uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 11 mei 2016.

#### **DE AANVRAAG**

De aanvraag betreft de bouw van een basisschool voor 456 leerlingen op de hoek van de Zaventemstraat en de in de jaren 1950-60 aangelegde Cicerolaan. Het terrein bevindt zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van de als landschap beschermde begraafplaats van Brussel (besluit van 6/02/1997). Het bestaat uit een groenzone met verschillende hoogstammen waaronder een plataan die sinds 14/06/2002 is ingeschreven op de wetenschappelijke inventaris van de Merkwaardige bomen van het Brussels Gewest. Deze groenzone huisvest momenteel een kinderkribbe, ondergebracht in een constructie uit de jaren 1960 met één bouwlaag waarvan de karakteristieke gevels bekleed zijn met breuksteen en baksteen. Ze is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van twee appartementsgebouwen uit dezelfde periode n.o.v. de architecten Willy Vander Meeren (1960) en Gaston Brunfaut (1959), en van een recentere woonwijk die dateert van de jaren 1970.

Het project beoogt:

- × de afbraak van het bestaande kinderdagverblijf,
- × het vellen van 41 bomen,
- × de realisatie een T-vormige nieuwbouw met drie bouwlagen onder plat dak,
- × de aanleg van twee speelplaatsen met elk een overdekte zone,
- × de aanleg van een toegangsweg, een *kiss & ride* zone en 25 parkeerplaatsen, als uitbreiding van een bestaande parking.

## ADVIES VAN DE KCML

***De inplanting van een nieuwe school in dit deel van Evere is zeker verantwoord gezien de recente demografische en stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk. Tevens vormt de afbraak van het bestaande gebouwtje geen bezwaar op erfgoedvlak. Het gabariet en de architectuur van de voorziene nieuwbouw zijn adequaat ten overstaan van de bestaande stedenbouwkundige context en zullen geen negatieve impact hebben op de beschermde begraafplaats, noch op de karakteristieke appartementsgebouwen die zich in de onmiddellijke nabijheid bevinden.***

***Daarentegen meent de Commissie dat de landschappelijke kwaliteit van het ontwerp gevoelig verbeterd moet worden.*** Het vellen van op één na alle hoogstammen en het verdwijnen van de karakteristieke groenaanleg zouden onnodig afbreuk doen aan het bestaande stadslandschap dat zichtbaar is vanaf de beschermde begraafplaats. Noch de voorgestelde aanaarding van de nieuwbouw, noch het behoud van de merkwaardige plataan – waarvan de kans op overleven met zekerheid niet gegarandeerd is – bieden een voldoende compensatie voor het verdwijnen van de beeldbepalende groenmassa.

***De KCML vraagt daarom de inplanting van het schoolgebouw en van de bijbehorende accommodatie te herzien met aandacht voor het maximaal behoud van de bestaande bomen en van het bestaande groenareaal.*** Het ontwerp zou dan ook op volgende punten aangepast moeten worden om een vloeiender integratie van de school in de bestaande omgeving tot stand te brengen :

***\* Het goede behoud van de plataan verzekeren op lange termijn:***

- ***rond de boom een vrijwaringszone bepalen*** die minstens beantwoordt aan de kroonprojectie + 2 meter; het aanbrengen van een afdak rond deze boom en het plaatsen van pijlers in zijn wortelzone is onverenigbaar met hun goede behoud (het ontwerp voorziet slechts een vrijwaringsradius van 4 m t.o.v. de bestrating en van 6 m t.o.v. de funderingen – dit is onvoldoende);
- ***geen aanhelingen of afgravingen*** uitvoeren rond de stam;
- ***de beschermingsmaatregelen van de boom*** tijdens de werf uitdrukkelijk vermelden en preciseren in het lastenboek: tijdens de werken moet de volledige kroonprojectie vrijgehouden en onbetreden blijven om zowel de boom als zijn wortelgestel te vrijwaren.

***\* Een beter behoud van de bestaande groenmassa garanderen:***

- ***voorafgaandelijk een grondige inventarisatie en evaluatie uitvoeren*** van de bestaande landschappelijke elementen zoals de hoogstammen, de lagere beplanting, het reliëf en de zichtrelaties tot de omgeving en in het bijzonder tot het beschermde erfgoed in de omgeving. Deze analyse moet helpen om de kwaliteiten van de plek te definiëren en om te zetten naar randvoorwaarden om het ontwerp beter te kaderen;
- in functie van die analyse, ***de inplanting van de nieuwbouw wijzigen om de bestaande bomen maximaal te behouden*** (volgens het ontwerp zouden 41 bomen geveld worden; minstens 1 zeer belangrijke, grote boom staat niet op het plan van de bestaande toestand, dit moet gecorrigeerd worden). Daarbij zou men moeten streven naar een redelijke groen/terreinindex. De voorgestelde vermindering van de huidige groenindex van meer dan 80 % tot minder dan 20% is moeilijk aanvaardbaar vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt. Het gebruik van groendaken en doorlatende verhardingen vormt geen adequate compensatie voor de toekomstige gebruikers en voor de buurt en zal het beschermde erfgoed in de omgeving niet ten goede komen;
- ***afzien van de voorziene aanhoring tegen de hoofdvleugel*** die uitkijkt op de hoek van voornoemde straten : het voorziene talud, dat een ophoging van ruim 5.00 meter boven het maaiveld vereist, vormt geen meerwaarde: omwille van zijn belangrijke visuele verstoring en zijn vormtaal die niet overeenstemt met de stedenbouwkundige context, zou dit element een onnodige breuk met de omgeving vormen. Bovendien is het beheer en het onderhoud van dit type ophogingen problematisch. Dit geldt eveneens voor de overige groene hellingen die in de speelplaatsen en tegen de gevels aan zijn voorzien.

\* Het ontwerp van de speelplaats herzien:

- **de versnippering van de groenzones op de speelplaats vermijden:** noch de twee “onverharde speelplaatsen” in amoebevorm, noch de overige groenzones die op de plannen voorkomen, dragen bij tot de kwaliteit van de speelruimte. Ze veroorzaken een versnippering van de ruimte wat ook niet bijdraagt tot een efficiënt beheer en onderhoud van de speelplaats;
- **de plantenkeuze verder bestuderen:** de huidige (voorlopige?) plantenkeuze lijkt onsamenhangend (standplaats: zon/schaduw, droog/vochtig, groenblijvend/bladverliezend, woekerend...) en onaangepast aan de druk van spelende kinderen. Wat wordt bedoeld met “plant genoteerd op soortenlijst” m.b.t. de *Alchemilla vulgaris* en de *Lamium* die onder de opmerkelijke boom voorzien is?
- **het mineraliseren tot een minimum beperken door de voorziene versteende oppervlaktes aanzienlijk te verkleinen :** de optie om de speelplaats te bekleden met waterdoorlatende materialen lijkt weinig realistisch (waterdoorlatende tegels met open voegen zijn te stroef om als comfortabele speelplaats te dienen - valpartijen zijn legio - en weinig logisch onder een grote overkapping, ...);
- **de oriëntatie van de speelplaats herzien:** volgens het ontwerp ligt de grote speelplaats grotendeels in de schaduw van gebouw en zou de zonnige zone overkapt zijn. Het project zou moeten streven naar een beter evenwicht tussen beide zones.

\* Het ontwerp verbeteren op het vlak van het beheer van regen-, afval- en leidingwater:

- **zoveel mogelijk water op de site te behouden:** het ontwerp voorziet een regenwaterput van 20.000L en een bufferbekken. Echter, al het water wordt uiteindelijk afgevoerd of wordt hergebruikt en gaat dan alsnog naar de riolering. Met het oog op het adequate behoud van de bomen op de site maar ook in de onmiddellijke omgeving moet men dit aspect verder bestuderen en optimaliseren.

De Commissie houdt zich ter beschikking om haar standpunt over dit ontwerp toe te lichten en samen met de aanvrager en de ontwerper te zoeken naar een oplossing om de architecturale kwaliteit waarvan het ontwerp getuigt te verzoenen met de landschappelijke waarde van de omgeving. In dat kader suggereert de Commissie ook om de parkeerproblematiek in zijn geheel opnieuw te bestuderen, op schaal van de wijk alsook m.b.t. de impact op de kleine speelplaatsen, zodat de landschappelijke dimensie ook in deze zone tot zijn recht komt (aantal plaatsen, verbinding kiss & ride / kleine speelplaats, relatie met de bestaande parking, ...).

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

S. DE BORGER  
Ondervoorzitter

kopie : GOB-DS : Inge Van den Cruyce  
GOB-DS : H. Lelièvre