

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 juni 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter : Dhr. KESTEMONT
Stedenbouw : Mvr. DEVRIENDT
Secretaris : Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. COPPIETERS

Milieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. LELIEVRE

DOSSIER

PV03	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door SINT GOEDELE BRUSSEL A.S.B.L. (Mevrouw De Gieter) _
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen en uitbreiden van een schoolgebouw te Anderlecht. Art 177/1 toevoegen van een trap naar aanleiding van het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp
Adres	Itterbeeksebaan 550
GBP	Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, landbouwgebieden
BBP	"Landelijke Zone" - Datum van besluit plan : 29-03-1974

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 juni 2021

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN AANGEKOMEN BIJ HET GEMEENTEBESTUUR:

Geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE WERDEN OPGEROEPEN:

De architect en de aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 juni 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 03.05.2001, in landbouwgebied en in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten bevindt;

Gezien de aanvraag zich bevindt binnen de BBP-perimeter 'landbouwzone', goedgekeurd op 29.03.1974;

Gezien de aanvraag strekt tot de verbouwing en de uitbreiding van een schoolgebouw te Anderlecht;

Procedure:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 20/08/2020 tot 18/09/2020, dat de overlegcommissie op 24/09/2020 een gunstig advies heeft gegeven op de volgende voorwaarden:

- Voorzien van groendaken op de bestaande gebouwen;
- Het advies van de DBDMH van 25/08/2020 naleven en een gunstig advies van de DBDMH hebben;
- De plannen wijzigen om het advies van Brussel Mobiliteit van 08/07/2020 na te leven;
- De plannen wijzigen om het advies van AccessAndGo van 15/07/2020 na te leven;

Overwegende dat de aanvrager gewijzigde plannen (art. 177 van het BWRO) op 22/12/2020 en 26/01/2021 heeft ingediend;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 23/05/2021 tot 21/06/2021 om volgende redenen:

- Toepassing van artikel 175 van het BWRO (project waarvoor een effectenrapport vereist is):
 - 24) voorziening van collectief belang of van openbare dienst, met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²;
- Toepassing van het bijzondere GBP-voorschrift 8.4: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in een gebied voor voorzieningen;
- Toepassing van artikel 155, § 2, van het BWRO, afwijking van een BBP;

Dat de schriftelijke bezwaren vooral betrekking hebben op ...;

Dat de voornaamste hierboven niet-geciteerde bezwaren tijdens de zitting betrekking hebben op ...;

Gelet op het nieuwe gunstige advies van de DBDMH van 15/03/2021;

Gelet op het gunstige advies van Brussel Mobiliteit van 08.07.2020 op voorwaarde dat de toegangshelling conform de GSV gemaakt wordt;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 juni 2021

Gelet op het advies van Ruimte Vlaanderen, omgevingsvergunningen van ...;

Gelet op het advies van de gemeente Dilbeek van 08/03/2021 die een opmerking heeft aangaande de aangepaste plannen, namelijk het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen voor leerkrachten op eigen terrein;

Gelet op het advies van AccessAndGo van 15.07.2020, dat de aanvraag niet conform is qua diepte en breedte van de lift (diepte moet 140 cm zijn om toegankelijk te zijn voor een persoon in een rolstoel), dat de deur die naar de toiletgang leidt niet wordt bediend door een draaipunt met een diameter van 150 cm, dat de gang slechts 140 cm lang is, en dat er bovendien geen toegang is tot de handgreep aan de gangzijde en dat de toiletdeur niet wordt bediend door een draaipunt;

Gelet op het effectenrapport bij de aanvraag;

Ligging van de site:

Gelet dat de site langsheen de Ifterbeekse Laan ligt; dat de overkant van de straat in het Vlaamse Gewest ligt;

Gelet dat de aanvraag zich in het GBP bevindt in gebied voor voorzieningen, maar dat ze omgeven wordt door landbouwzones en een klein woongebied met residentieel karakter in het noorden;

Gelet dat de aanvraag zich bevindt in land- en tuinbouwzone van het BBP;

Overwegende dat de gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, gebruikt worden door de middelbare school Sint-Guido; dat aan beide kanten ervan een lagere school ligt, een Nederlandstalige en een Franstalige;

Project:

Overwegende dat de secundaire school die zich in de gebouwen bevindt, verhuist; dat de gebouwen dus door de Nederlandstalige lagere school gebruikt zullen worden;

Overwegende dat de aanvraag 2 gebouwen van het schoolcomplex betreft, met name gebouw K aan de straatkant en gebouw L achteraan op het perceel;

Overwegende dat gebouw K een sportzaal huisvest, sanitair en klaslokalen, en dat gebouw L klaslokalen herbergt, het secretariaat, het leerkrachtenlokaal, sanitair, de refter en opslagruimten;

Overwegende dat de functies ongewijzigd blijven, dat ze enkel heringedeeld worden en dat er therapieklassen bijkomen (ergotherapie, logopedie en kine);

Overwegende dat de ruimte tussen beide gebouwen ingenomen wordt door de speelplaats;

Overwegende dat de achteruitbouwzone voor gebouw K ingenomen wordt door parkeerplaatsen voor het personeel en een bushalte; dat extra parkeerplaatsen voor het personeel niet mogelijk zijn in de achteruitbouwstrook;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 juni 2021

Overwegende dat de aanvraag er een toegangshelling tot het gymnasium voorziet, dat de hellingsgraad ervan niet vermeld wordt, dat men zich dient te schikken naar de GSV, Titel IV, wat de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit betreft;

Overwegende dat in de aanvraag, teneinde het advies van AccesAndGo na te leven, een liftkooi van 1,10m breed en 1,40m diep werd ingetekend, en dat verder ook werd aangetoond dat er mogelijkheid is tot een draaicirkel van 1,5 mx1,5 m aan de deur van toilet MIVA.

Overwegende dat zich op de ruimte tussen de mandelige grens van het perceel en de achtergevel van gebouw L een moestuin bevindt; dat de aanvraag voorziet dat deze ruimte tot speelplaats voor de Franstalige school verbouwd wordt; dat de moestuin niet weg is, maar herdacht wordt, en dat deze ruimte doordringbaar blijft;

Overwegende dat de aanvrager naar aanleiding van het ongunstige advies van de DBDMH van plan is een noodtrap te plaatsen ter hoogte van deze speelplaats, dat dit nieuwe volume afwijkt aan het BBP, maar dat dit echter de wezenlijke gegevens ervan niet aantast, en dat het een bestaand gebouw betreft, dat het een zeer geringe invloed heeft op de bezonning van de speelplaatsen geen invloed heeft op de bezonning van de aangrenzende klaslokalen; dat de DBDMH een gunstig advies heeft uitgebracht over dit voorstel;

Overwegende dat de trappenhuizen werden aangepast, dat één trappenhuis binnen (trappen 2m breed) en één evacuatietrapp buiten worden voorzien om langs de tuin te evacueren (achteraan gebouw L), dat er een poort werd voorzien achteraan de tuin zodat men via de Nederlandstalige Van Belle-school kan evacueren zo kan ook de binnenruimte zo optimaal mogelijk benut worden; dat de nodige deuren ook werden aangepast naar 2 m breedte, dat verder duidelijke signalisatie zal aangebracht worden en de traphal (compartiment) wordt voorzien van een rookkoepel en dat de andere opmerkingen uit het brandweerverslag (o.a. zelfsluitende branddeuren voorzien) in de aanpassingen werden geïntegreerd;

Overwegende dat de mogelijke wijzigingen strekken tot een aanleg die voor de kleinsten begrijpelijker is, tot een betere toegankelijkheid voor PBM's en tot de overeenkomst met de normen;

Overwegende dat momenteel 2 lokalen op de 2e verdieping van de gebouwen L eveneens gebruikt worden door de Franstalige lagere school, dat ze bewaard worden, maar naar de benedenverdieping verplaatst werden om rechtstreeks via de speelplaats van de Franstalige school toegankelijk te zijn;

Overwegende dat de aanvraag de bouw voorziet van een nieuw volume, dat dit volume bestaat uit een verticaal gedeelte langsheen gebouw L, met daarin het nieuwe sanitair, een lift en een hoofdingang van gebouw L, en een horizontaal volume op de 2e verdieping dat de gebouwen K en L met elkaar verbindt;

Overwegende dat deze nieuwe circulatie de sportzaal van gebouw K onafhankelijk maakt, want deze is toegankelijk vanaf de straat en neemt de benedenverdieping en de 1e verdieping in; dat deze zo voor andere activiteiten kan dienen (sportclubs, Franstalige school enz. ...);

Overwegende dat deze brug geen impact heeft op de bezonning van de speelplaatsen en een zeer beperkte impact op de sportzaal;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 juni 2021

Overwegende dat de aanvraag het verticale volume voorziet met een gekleurde gevelbekleding en het horizontale volume in stalen traliewerk, bekleed met glas met gekleurde elementen;

Overwegende dat de nieuwe volumes vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn;

Overwegende dat het BBP de gebouwen voor openbaar gebruik toelaat, dat een school aan deze categorie beantwoordt, maar dat de gebouwen onder meer volgende voorwaarden dienen na te leven:

- Hun aanblik dient harmonieus bij de traditionele constructies te passen;
- De constructies mogen slechts een verdieping boven de hoogste benedenverdieping hebben;

Overwegende dat het een lagere school betreft, dat de stedenbouwkundige kenmerken van de nieuwe volumes overeenkomen met de bestaande gebouwen van de site in gele en bruine baksteen; dat de nieuwe volumes niet beantwoorden aan de traditionele kenmerken van de gebouwen in landelijk gebied, dat dit echter de wezenlijke gegevens van het BBP niet schaadt en dat het zelfs voorkeur verdient dat in een lagere school wat vrolijkheid gebracht wordt, wat onder meer gebeurt via de materiaalkeuze; dat jonge leerlingen zich met deze keuze bovendien beter kunnen oriënteren in de gebouwen;

Overwegende dat de loopbrug die op de 2e verdieping voorzien wordt en het volume dat deze met gebouw L verbindt, afwijken van het BBP, dat echter de bestaande gebouwen al een verdieping meer hebben dan wat het BBP toestaat, dat dit dus de wezenlijke gegevens van het BBP niet schaadt;

Overwegende dat de constructie in de hoogte toestaat dat de oppervlakte van de speelplaats niet beperkt wordt;

Overwegende dat de stabiliteitsingenieur heeft bevestigd dat het niet mogelijk is om een groendak op het dak van het bestaande gebouw aan te brengen;

Overwegende dat de aanvraag ook de vervanging van het raamwerk van gebouw K voorziet, dat momenteel in pvc is, door aluminium raamwerk, dat de witte kleur en de aanblik behouden blijven;

Overwegende dat de aanvraag ook de overdekking voorziet van de fietsenstalling en de afbakening van een gesloten ruimte om de vuilnisbakken op te slaan;

Overwegende dat de bestaande speelplaats uitgebreid wordt en naar gebouw L verplaatst wordt in de speelplaats, zodat de ingangen tot het gebouw en het sanitair overdekt zijn;

Overwegende dat de site zich in het GSV qua toegankelijkheid in zone C bevindt, dat het dus een zone betreft die matig toegankelijk is met het openbaar vervoer; dat hij door 2 STIB-lijnen en door 5 lijnen van De Lijn bediend wordt;

Overwegende dat de school een systeem op touw gezet heeft om leerlingen met een schoolbus op te halen, wat een positieve impact zal hebben op de mobiliteit rond de site;

Overwegende dat, op vraag van Brussel Mobiliteit werd aangetoond dat de toegangshelling aan gebouw K voldoet aan de voorschriften (GSV), dat deze helling in de categorie 5-10m ligt en dus

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 juni 2021

een hellingspercentage van max. 5% volgt, dat een hoogteverschil van 28,9 cm wordt overbrugd, dat aan beide zijden van de helling een tweedelige handgreep/leuning zal voorzien worden, dat een boordsteen wordt voorzien; dat vóór de helling een plat vlak (max. 2% helling) is voorzien waarop een draaicirkel van 1,5 mx1,5 m mogelijk is en ook bovenaan de helling een plat vlak is met ruimte voor de nodige draaicirkel, dat de helling op zijn smalste punt 1,5 m breed is;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing van de mazouttank in een regenwaterput zodat het regenwater in de toiletten gebruikt kan worden;

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat het ontwerp zich niet integreert in het omringende stadskader;

Overwegende het tijdens de zitting ontvangen rapport van de ingenieur met betrekking tot de moeilijkheid van realisatie van het groen dak en dat het noodzakelijk is dit ondertekend te bezorgen;

Overwegende dat de kost van de realisatie ervan abnormaal duur zou zijn;

Gunstig advies op volgende voorwaarde:

- Het advies van de DBDMH naleven 15/03/2021;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Schepen	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Mvr. DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. COPPIETERS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen	Dhr LELIEVRE	