

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 september 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter M. BREYNE
Secretaris Mvr. VERSTRAETEN
Stedelijke ontwikkeling en Mvr. DEVRIENDT
mobiliteit

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV02	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor Steinerschool Brussel
Voorwerp van de aanvraag	Aanvraag vergunning van beperkte duur: Hernieuwen van de aanvraag voor de tijdelijke geplaatste containerklassen van de school.
Adres	Vogelenzangstraat 115
GBP	Begraafplaatsgebieden, typische woongebieden
BBP	"QUARTIER DU VOGELENZANG" goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 09/05/1959.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 september 2025

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

2 opmerkingen en klacht worden ingediend.

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

De architect werd gehoord.

De klager werd gehoord op :

Het regenwater op het terrein rechtstreeks in de grond infiltreert en het afvalwater in een sceptische put.

Als het regent, stroomt er veel water naar de Vogelenzangstraat. Dit levert verschillende problemen op:

- er ontstaan grote plassen op de Vogelenzangstraat wat de doorgang voor fietsers en voetgangers hindert;
- bij elke regenbui stroomt een deel van de bodem van het terrein weg (probleem van erosie);
- in het licht van de klimaatverandering is het belangrijk dat regenwater verstandig beheerd wordt. Dit betekent dat regenwater op het terrein zelf moet worden opgevangen zodat het langzaam in de bodem kan infiltreren.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 september 2025

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Overwegende dat het goed zich in een typisch woongebied in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Overwegende dat het project gelegen is binnen de grenzen van het BBP 'Vogelenzang' goedgekeurd op datum van 09/05/1959;

Procedure :

Overwegende dat het effectenrapport volledig is verklaard;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek te Anderlecht van 12/08/2025 tot 10/09/2025 voor de volgende motieven:

- Toepassing van de algemene voorschriften van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP):
 - 0.5: Projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplante eigendom van meer dan 3.000m²;
 - Toepassing van de bijzondere voorschriften van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP):
 - 2.5.2°: Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
 - Toepassing van artikelen van het BWRO
 - 175/15 : Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op bijlage B;
- 20) Aanleggen van een beplante eigendom van meer dan 5000m²;
- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000m² vloeroppervlakte innemen;

Overwegende dat er 2 klachten werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat deze voornamelijk betrekking hadden tot:

- Bodemerosie en de afstroming van het regenwater naar de openbare weg;

Gezien de adviezen van de instanties die in het kader van de vergunningsaanvraag zijn uitgebracht:

Gezien het gunstig advies van DBDMH van 26/06/2025;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 september 2025

Gezien het gunstig advies van AccessAndGo van 29/07/2025; dat het project conform is aan de eisen van de GSV;

Historiek

Overwegende dat de aanvraag verband houdt met de vergunning (01/ECO/1824151) voor de bouw van een Steinerschool in dezelfde straat, afgeleverd in juni 2022;

Overwegende dat dit project om financiële redenen niet werd uitgevoerd en dat daarom een nieuwe aanvraag (01/ECO/1972336) werd ingediend, die op 1/09/2025 werd afgeleverd;

Overwegende dat de huidige aanvraag betrekking heeft op een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;

Overwegende dat reeds eerder een vergunning van beperkte duur (01/ECO/1858194) voor hetzelfde project werd afgeleverd op 14/04/2023, geldig voor 2 jaar;

Overwegende dat de bouw van de permanente school vertraging heeft opgelopen en de aanvrager daarom voorziet om de vergunning van beperkte duur voor de containerklassen te vernieuwen;

Beschrijving van de site:

Overwegende dat de site gelegen is in de Vogelzangstraat;

Overwegende dat de site bestaat uit een braakliggend terrein;

Overwegende dat er in het zuiden van de site meerdere braakliggende terreinen liggen en dat de site in het westen grenst aan de begraafplaats Vogelenzang;

Bestemming

Gezien dat de site zich bevindt binnen de perimeter van het BBP Vogelenzang; dat het perceel gelegen is in de omtrek van het kerkhof; dat deze zone bestemd is voor de eventuele uitbreiding van het kerkhof;

Gezien dat het goed zich in een woongebied in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt;

Overwegende dat er in dit geval sprake is van een impliciete opheffing van de bepalingen van het BBP die de verwezenlijking van de hoofdbestemmingen voorzien in het GBP onmogelijk maken;

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag conform is de voorschriften van het BBP;

Project

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van tijdelijke containerklassen voor de Steinerschool Anderlecht tijdens de werken voor de nieuwe school (01/ECO/1972336) betreft ;

Overwegende dat de nieuwbouwschool gelegen zal zijn op de hoek van de Vogelzangstraat en de Sint-Janskruidlaan; dat de oorspronkelijke klassen op deze site bestonden uit vier vaste volumes en enkele losse containerklassen; dat de bestaande volumes niet meer in

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 september 2025

overeenstemming waren met de huidige noden en asbest bevatten; dat deze volumes zijn afgebroken (de afbraak maakte deel uit van de vergunningsaanvraag 01/ECO/1824151);

Overwegende dat de bezetting van de school momenteel bestaat uit 350 leerlingen en 29 personeelsleden;

Overwegende dat de tijdelijke school georganiseerd wordt in 28 containers;

Overwegende dat het project het volgende programma voorziet:

- 8 kleuterklassen (8 containers);
- 12 klassen voor de lagere school (12 containers);
- 2 projectklassen (2 containers);
- 2 sanitaire blokken (2 containers);
- Een leraarskamer (1 container);
- Secretariaat en directie (1 container);
- 2 containers voor stock ;
- 2 containers als zorglokaal;

Overwegende dat bij klaslokaal 8 een helling voor personen met beperkte mobiliteit wordt voorzien;

Overwegende dat het geheel van de containerunits een totale oppervlakte van 1.417 m2 beslaat ; dat de containers uit 1 bouwlaag bestaan;

Overwegende dat het bijzonder voorschrift 2.5.2 van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) van toepassing is de inplanting en het uitzicht van de gebouwen het stedenbouwkundig karakter van het gebied wijzigen;

Overwegende dat de containers beperkt worden gefundeerd;

Overwegende dat de containers rechtstreeks uitgeven op de buitenruimte;

Overwegende dat de vrije ruimte tussen de containers wordt gebruikt als groene speelzone;

Overwegende dat het terreinprofiel niet gewijzigd wordt, enkel ter hoogte van de toegangszone; dat daar een helling voorzien wordt om de hoogte tussen de straat en de site te overbruggen;

Overwegende dat er zich geen bomen bevinden op de site;

Overwegende dat er een aparte ruimte voorzien wordt voor de tijdelijke opslag van afval, in afwachting van regelmatige afvoer via gemeentelijke ophaalronde;

Overwegende dat aangezien de containerklassen minder dan 2 jaar gebruikt zullen worden, er geen specifieke maatregelen genomen zijn betreffende het EPB;

Beheer van het regenwater

Overwegende dat het regenwater rechtstreeks in de grond infiltreert;

Overwegende dat voor het geproduceerde huishoudelijk afvalwater een tijdelijke septische put wordt geplaatst die na de werken terug verwijderd wordt;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 september 2025

Overwegende dat de brandweg in waterdoorlatende verharding wordt voorzien;

Overwegende dat door de helling van het terrein, bij hevige regenval, het regenwater kan afstromen naar de openbare weg; dat het terrein reeds grotendeels waterdoorlatend is; dat het niet gewenst is om grote bodemwerken (wadi's) uit te voeren gezien het terrein na twee jaar in zijn originele staat hersteld moet kunnen worden; dat ook de toegang voor de SIAMU verzekerd moet blijven en er voldoende speelruimte moet overblijven voor de kinderen;

Mobiliteit

Overwegende dat de aanvraag geen parkeerplaatsen voor auto's op de site voorziet, dat ze actieve vervoersmethodes stimuleert;

Overwegende dat er een tijdelijke fietsenstalling met 30 plaatsen voorzien is op het terrein aan de straatzijde;

Algemeen

Gezien het decreet van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur; dat het gaat om vergunning voor een bouwwerk die de definitieve bestemming voorafgaat; dat de vergunning 2 jaar geldig is;

Overwegende dat het College de verlening van de schoolstraat heeft goedgekeurd op 15 juli 2025;

Overwegende dat de overeenkomst van tijdelijke terbeschikkingstelling van het gemeentelijk perceel afloopt op 31 augustus 2025 ; dat de directie van de dienst Vastgoedbeheer en Facility Management geen bezwaar heeft tegen het toekennen van een gebruiksrecht aan de school voor een maximale duur van 5 jaar met ingang van 1 september 2025; dat het echter aangewezen is dat de schoolbestuurders de nodige administratieve stappen ondernemen ;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader de goede ruimtelijke ordening ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 september 2025

UNANIEME GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden - URBAN (Cultureel Erfgoed en Stedenbouw) en GEMEENTE ANDERLECHT :

- De geldigheid van de vergunning is beperkt tot 2 jaar na afgiftedatum;
- Na het verstrijken van de vergunning moet het terrein in oorspronkelijke staat hersteld worden;
- Contact opnemen met de dienst Vastgoedbeheer en Facility Management van de Gemeente voor de verlenging van de bezettingsovereenkomst van het terrein ;

ONTHOUDING – BRUSSEL LEEFMILIEU

Overwegende dat Brussel Leefmilieu vindt dat er een oplossing voor het regenwaterbeheer op eigen perceel moet gevonden worden;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	M. BREYNE	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	
Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	Mvr. DEVRIENDT	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. HANSON	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	