

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter Dhr. CUMPS
Secretaris Mvr. DE CORT
Stedelijke Ontwikkeling Mvr. DEVRIENDT
en Mobiliteit
Bioloog/Aanleg Dhr. ANTHOONS

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door de Steinerschool Brussel
Voorwerp van de aanvraag	Nieuwbouw schoolgebouw met bijhorende fietsenberging en het aanleggen van bijhorende omgeving
Adres	Sint-Janskruidlaan 14
GBP	begraafplaatszones, zones van openbaar belang of zones met openbare dienstvoorzieningen – GBP : “Vogelenzangwijk” goedgekeurd bij K.B. 09/05/1959

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Over het openbaar onderzoek zijn er 11 opmerkingen toegekomen aan de Gemeente, met daarin verzoeken om te worden gehoord.

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

De architect en de aanvrager werden gehoord.

De verzoekers werden gehoord over de volgende onderwerpen :

- Alle documenten waren niet zichtbaar op de site (My Permits) (effectenstudie, groenplan);
- Geen fytosanitaire studie aanwezig;
- Er werden al bomen gekapt in september;
- Er zouden 24 bomen gekapt worden en nog eens 6 extra;
- Er stond in een rapport dat de bomen die gekapt zijn gecompenseerd zouden worden, maar dit is niet mogelijk;
- Bomen zouden gesnoeid moeten worden om toegang aan de brandweer te geven;
- Er is veel plaats voorzien maar het is niet daarom dat er gebouwd moet worden;
- Wat de insecten betreft : het is mooi om nieuwe kunstmatige habitat voor insecten te voorzien maar deze gaan niet de natuurlijke habitat vervangen
- Project moet herzien worden;
- Het is schandalig dat bomen al gekapt waren vóór het openbaar onderzoek.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed zich in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001, en naast een structurerende ruimte;

Gezien het bijzonder bestemmingsplan, Vogelenzang genaamd en aangenomen op 09/05/1959;

Overwegende dat de site gelegen is in een gebied met een hoge biologische waarde volgens de biologische beoordelingskaart van Brussel Leefmilieu;

Gezien dat de aanvraag de bouw van een nieuwbouw schoolgebouw met bijhorende fietsenberging en het aanleggen van de bijhorende omgeving voorziet;

Procedure :

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek te Anderlecht van 17/04/2025 tot 16/05/2025 voor de volgende motieven:

- Toepassing van het artikel 188/7 van BWRO, betreffende de afwijkingen voorzien in artikel 126§11:
 - Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikelen :
7: Vestiging van en vrijstaand bouwwerk
- Toepassing van artikelen van het BWRO
 - 175/15 : Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op bijlage B
 - 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen;

Overwegende dat 11 klachten werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek en hoofdzakelijk betrekking hebben tot:

- De voorziene kap van 24 bomen;
- Het kappen van 6 bomen zonder vergunning;
- De grote voetafdruk van het project;
- De negatieve impact op de kwaliteit en biodiversiteit van het perceel;
- Het ontbreken van een fytosanitaire studie voor de te kappen bomen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Adviezen:

Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van DBDMH van 2/04/2025;

Gezien het gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 8/04/2025;

Gezien het advies van Access&Go 20/04/2025; dat de aanvraag niet-conform is met de eisen van de GSV:

"Na analyse van de plannen zijn we van oordeel dat het project niet conform is aan de vereisten van de GSV: de meeste klasdeuren hebben hun deurklink niet op 50 cm van een binnenhoek geplaatst, wat de autonomie van een student in een rolstoel belemmert. Het toilet voor personen met beperkte mobiliteit (PBM) beschikt over geen enkele transferzone vanwege de specifieke vorm van de ruimte. Bovendien moeten de elementen die niet op de plannen zijn vermeld, worden opgenomen in het bijzonder bestek"

Beschrijving van de site:

Overwegende dat de site is gelegen op de hoek van de Sint-Janskruidlaan met de Vogelenzangstraat;

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

Overwegende in 2022 reeds een vergunning (01/ECO/1824151) werd afgeleverd voor de bouw van een nieuwbouw Steinerschool op deze site; dat het wegens financiële omstandigheden niet mogelijk was om verder te gaan met het desbetreffende project;

Overwegende dat dit project een capaciteit had van 452 leerlingen en 29 personeelsleden;

Overwegende dat de bestaande, oude schoolgebouwen op de site reeds afgebroken zijn;

Overwegende dat de school zich momenteel bevindt in containerklassen; dat deze verderop in de Vogelzangstraat gelegen zijn; dat het een vergunning van beperkte duur (01/ECO/1824151) betreft die werd afgeleverd in 2023; dat er reeds een nieuwe aanvraag voor een vergunning van beperkte duur lopende is;

Overwegende dat er een waterleiding van Farys dwars over het terrein loopt; dat in deze zone van 6m breed geen constructies mogen geplaatst worden;

Project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot het oprichten van een nieuwbouwvolume ter huisvesting van de Basisonderwijs Steinerschool Anderlecht; dat het project opgebouwd is uit twee vleugels voor de klassen en één volume voor de turnzaal;

Overwegende dat het project het volgende programma voorziet:

- 6 kleuterklassen;
- 6 lagere school klassen;
- 2 projectklassen;
- 1 zorgklas (eventueel op te splitsen in 2);
- vergaderzaal/lerarenkamer;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

- sanitair;
- Een zone voor secretariaat, directie, economaat,
- Zone voor kitchenette, bergingen;
- 1 turnzaal;
- 1 handwerkklass;

Overwegende dat de bezetting rekening houdt met 360 leerlingen en 25 personeelsleden;

Overwegende dat het project 4 toegangen heeft:

- De hoofdingang aan de Vogelzangstraat;
- Twee vluchtwegen vanuit de turnzaal , gelegen op de hoek, naar beide straten;
- Extra vluchtweg voor de kleuterklassen aan de Sint-Janskruidlaan;

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 gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten 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;

Inplanting en gabarit

Overwegende dat de klassen zijn opgevat als twee beschermende armen (GLVL+dak) rond een centrale binnenruimte (GLVL+1+dak); dat klassen van de lagere school zich in de linkerarm bevinden en de kleuterklassen in de rechterarm;

Overwegende dat door deze configuratie de speelplaatsen worden afgeschermd van de straat en zo ook de geluidsoverlast naar de buurt beperkt wordt ;

Overwegende dat het hoofdgebouw een afstand houdt van min. 5m tot aan de perceelsgrenzen; dat de grootte van de achteruitbouwstrook hierdoor kleiner is dan bij de naburige woningen; dat dit aanvaardbaar is aangezien het gaat om een andere typologie en gezien het beperkte gabarit van het project; dat deze inplanting geen storende impact heeft op de openbare weg of de naburige begraafplaats;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan Titel I art.11 van het GSV voor wat betreft de inrichting van de achteruitbouwstrook; dat ter hoogte van de klassen 1 en 2 de achteruitbouwstrook volledig verhard is; dat de terrassen aan de klassen essentieel zijn voor de werking van de school, maar dat het aangewezen is deze twee terrassen gedeeltelijk te vergroenen zodat ze deel uit maken van de beplante achteruitbouwstrook;

Overwegende dat de aanvraag ook afwijkt aan ditzelfde artikel voor wat betreft de plaatsing van de drie buitenunits van de warmtepomp; dat het niet aanvaardbaar is om de overlast komende

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

van deze technische installaties te verplaatsen naar het openbare domein; dat het nodig is om de buitenunits te verplaatsen zodat de overlast beperkt blijft tot het eigen perceel;

Overwegende dat in het Gewestelijk Natuurplan, aangenomen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 april 2016, het gebied is opgenomen in/nabij een verbindingszone van het Brussels ecologisch netwerk, en dat een verbindingszone door haar ecologische kenmerken de verspreiding of migratie van soorten bevordert of kan bevorderen, in het bijzonder tussen de centrale gebieden ;

Overwegende dat het bijgevolg nodig is een groene bufferzone te creëren om de continuïteit van de ecologische corridors te waarborgen; dat deze groene bufferzone rond het project de integratie van het project in zijn omgeving zou verbeteren; dat deze verder zou bijdragen tot het herstel en versterking van de biodiversiteit op de site;

Overwegende dat het daarom aangewezen is om de grootte van de terrassen aan de klassen te rationaliseren; dat de grootte van de terrassen nu een vormelijk ludiek element is; dat de keuze voor de grootte en vorm van de terrassen moet gebaseerd zijn op de werkelijke nood van de leerlingen en in functie van het landschapsplan;

Overwegende dat voor het creëren van de groene bufferzone rond het perceel het nodig is om de terrassen van de klassen 5 en 6 te verwijderen; dat het om 2 extra klassen gaat die voorzien zijn in het geval van een mogelijke groei van de school; dat deze zich vlak langs de speelweide bevinden en dat de terrassen hier dus niet essentieel zijn;

Overwegende dat de aanvraag in strijd is met Titel I art.7 van de GSV voor wat betreft de fietsenstalling; dat het hoofdgebouw een vrijstaand bouwwerk betreft, maar dat de fietsenstalling ingepland is op de perceelsgrens met de buur in de vogelzangstraat; dat deze inplanting ook afwijkt aan Titel I art. 4 van de GSV, gezien de naburige woning een mandelig bouwwerk is en dat de fietsenstalling niet ingepland wordt ter hoogte van het hoofdgebouw, maar ter hoogte van de bijbouw achter deze woning; dat de beide afwijkingen aanvaardbaar zijn omdat het nodig is om de fietsenstalling dicht bij de straat te plaatsen om een goede toegankelijkheid te garanderen; dat vanwege de waterleiding die het perceel doorkruist de mogelijkheden qua inplanting beperkt zijn; dat het wel aangewezen is om de visuele impact van deze constructie en de geluidsoverlast komende van het gebruik ervan te beperken door de toegang van de fietsenstalling te herzien, de diepte van de fietsenstalling met berging te beperken tot de bouwdiepte van de bijbouw van de buur en de constructie uit te rusten met een groen dak ;

Overwegende dat de architect tijdens de zitting verduidelijkt dat er geen hoogspanningscabine nodig is gezien er reeds één aanwezig is in de Sint-Janskruidlaan waarvan de school nu al gebruik maakt;

Architectuur:

Overwegende dat de rustiek ogende architectuur past in het landschap dankzij de lage volumes en de schuine daken, waardoor het project goed integreert in zijn omgeving;

Overwegende dat er voornamelijk gebruik wordt gemaakt van bio-ecologische materialen en dat er gestreefd wordt naar een circulair bouwproces;

Overwegende dat er voor de structuur gekozen is om te werken met verlijmd "Juwö"-blokken met een leem-en kalkpleister aan de binnenzijde;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Overwegende dat het project een kalkpleister als gevelafwerking voorziet; dat de kleur nog niet gespecificeerd is; dat het aangewezen is een kleur te kiezen die zich integreert in de omgeving en die een goede weerstand biedt tegen vuil en regen zeker in deze groene omgeving; dat de overstekende daken zorgen voor beschutting voor de leerlingen maar ook bescherming bieden aan de gevel;

Overwegende dat de daken bestaan uit terracotta dakpannen met cellulose isolatie;

Overwegende dat de houten ramen voorzien worden van driedubbel glas;

Overwegende dat ook in het interieur gekozen wordt voor zo veel mogelijk natuurlijke materialen: linoleumvloeren, terracotta getrokken tegelvloeren, leempleister, houten binnendeuren,...;

Overwegende dat elke klas is uitgewerkt als een klein huisje, met een eigen kitchenette passend in de steiner-pedagogie; dat de kleuter- en peuterklasjes voorzien worden van een toilet in de klas;

Overwegende dat architecturale kwaliteit van de zone tussen zorgklas en de stock verbeterd kan worden; dat er momenteel een soort van dode hoek gecreëerd wordt waarop 4 verschillende deuren uitkomen en waar er weinig contact is met de buitenruimtes;

Mobiliteit:

Overwegende dat het project is gelegen in een toegankelijkheidszone C;

Overwegende dat er op de site geen parkeerplaatsen worden voorzien; dat de school actieve vervoersmethodes stimuleert;

Overwegende dat er een fietsenstalling voorzien wordt van 68 plaatsen; dat deze bereikbaar is via de hoofdingang aan de Vogelzangstraat;

Overwegende dat het Vademecum fietsvoorzieningen van Brussel Mobiliteit aanbeveelt om minstens één fietsenparkeerplaats per 20 leerlingen te voorzien voor volwassenen en één per 10 leerlingen voor kinderen, d.w.z. in totaal 18 plaatsen voor volwassenen en 35 voor leerlingen; dat het huidige aantal ruim voldoet aan de aanbevelingen van Brussel Mobiliteit;

Overwegende dat de toegang tot de fietsenstalling gebeurt via een zijdoorgang die uitkomt op de achtergevel van de linker buur, wat voor geluidsoverlast kan zorgen voor de directe burens; dat het aangewezen is de toegang te verplaatsen naar de achterzijde van de fietsenstalling zodat de impact op de buurt beperkt blijft;

Landschapsinrichting van de omgeving

Overwegende dat de lagere schoolklassen en de kleuterklassen beschikken over een aparte speelplaats en afgeschermd zijn van de straat;

Overwegende dat bij de Steiner pedagogiek, de relatie met de natuur en buitenruimtes een belangrijke rol spelen; dat er daarom gekozen is om het gehele gebouw gelijkvloers te houden zodat iedere klas een directe toegang heeft tot een privaatieve buitenruimte;

Overwegende dat de twee speelplaatsen voorzien zullen worden met bomen en omringd zullen worden met hagen;

Overwegende dat er daarnaast nog groene speelzones voorzien zijn achteraan het perceel;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Overwegende dat de verklarende nota aangeeft dat er verschillende soorten beplantingen worden voorzien zoals grassen, struiken en nieuwe bomen; dat de nieuwe bomen niet aangeduid zijn op ieder plan; dat het aangewezen is een gedetailleerd landschapsplan in te de dienen waarin alle beplantingen en soorten verder gedetailleerd worden; dat er voor de (her)beplanting moet gekozen voor ten minste 80% inheemse soorten (zaden) van lokale oorsprong en op ten minste drie strata :kruidachtig, struikachtig, heesterachtig, boomrijk (Lijsten van planten op <https://renature.brussels/nl/acties/faunastad/planten-voor-dieren>);

Overwegende dat in de groene speelzone achteraan het perceel een open atrium gecreëerd wordt; dat hiervoor grond komende van het perceel gebruikt zal worden; dat het atrium het burgerlijk wetboek qua zichten niet respecteerd gezien er geen afstand van 1m90 gehouden wordt tot aan de perceelsgrens;

Overwegende dat er op 18/02/2025 een PV (ISA/2025-07) werd opgesteld voor de kap van 6 hoogstammige bomen zonder vergunning;

Overwegende dat het project de kap van 24 hoogstammige bomen omvat, naast de 6 bomen die zonder vergunning zijn gekapt;

Overwegende dat de kap van bomen onvermijdbaar is gezien de vele bomen op het terrein en de niet-bebouwbare zone die gecreëerd wordt door de waterleiding; dat enkel het aanplanten van 12 nieuwe bomen niet voldoende is om dit te compenseren; dat er een duidelijke strategie moet worden uitgewerkt om de biodiversiteit op het perceel terug te herstellen, zeker gezien het gaat om een perceel in een gebied van hoog biologische waarde; dat het hiervoor nodig is om een landschapsplan uit te werken dat deze visie en de soorten aanplantingen met plaatsing verduidelijkt; dat dit de prioriteit heeft en dat het toevoegen van andere landschappelijke elementen, zoals het atrium, hieraan ondergeschikt zijn;

Overwegende dat het nodig is om de lijst met te kappen bomen te herevalueren; dat het lijkt alsof bepaalde bomen kunnen worden behouden en worden geïntegreerd in het project (B4,B12, B25, B32, B33,...); dat er moeten worden gestreefd naar een maximaal behoud van de bestaande bomen;

Overwegende dat een gedeelte van het dood hout (van de gekapte bomen) kan behouden worden om een habitat te creëren voor een diversiteit aan soorten (staande "totem" stam, stronk, stukken stam, stapels takken, enz);

Overwegende dat het project (groenplan) drie grote insectenhôtels omvat; dat een insectenhôtel educatief interessant kan zijn voor het observeren van bepaalde insecten; dat het ook roofdieren aantrekt (mezen en spechten, om zich erin te voeden) en dat het vanuit ecologisch oogpunt niet ideaal is (<https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/offrez-le-gite-aux-abeilles-sauvages#hotels>) ; dat het daarom beter is zeer grote insectenhôtels te vermijden en de voorkeur te geven aan een verscheidenheid aan beplanting, dood hout, stapels takken op de grond, open grond, enz;

Overwegende dat lichtvervuiling tot een minimum moet worden beperkt op het hele terrein, ook tijdens de bouwwerkzaamheden;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Om te voorkomen dat (potentiële) ecologische corridors verdwijnen, moet amber- tot rode verlichting worden gebruikt (verlichtingskleur < 2200K), zonder emissies in het UV-spectrum en met de lichtprojectie naar beneden gericht ;

Regenwaterbeheer

Overwegende dat het project een regenwateropvang voorziet van 80 m³; dat er in totaal 4 regenwaterputten van 20.000 L voorzien zijn onder de speelplaatsen;

Overwegende dat de overloop van de regenputten wordt geleid naar de wadi (74m³);

Overwegende dat er een bewuste keuze gemaakt is voor hellende daken (2.440m²) opdat al het regenwater kan worden opgevangen en herbruikt voor de toiletten;

Overwegende dat het regenwater op de waterdoorlatende paden en toegang <2% (565m²) rechtstreeks geïnfiltreerd wordt in de bodem; dat bij de waterdoorlatende paden en toegang 4% (470m²), het regenwater naar het naastliggend grasplein en via roosters naar de wadi geleid wordt; dat het regenwater van de semi-verharde speelplaatsen (2x 520m²=1040 m²) deels infiltreert in de bodem en deels naar de wadi geleid wordt; dat het regenwater komende van de terrassen aan de klassen (483 m²), en de overloop van de regenwaterput infiltreert in de bodem;

Overwegende dat het infiltratiesysteem een capaciteit heeft die gelijk is aan een regenval van een uur die eens om de 10 jaar voorkomt (TR10); dat dit ver verwijderd is van de regionale doelstelling (TR100); dat het aangewezen is contact op te nemen met de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project te bepalen (0800 85 775) - faciliteur.eau@environnement.brussels ;

Algemeen :

Overwegende dat het project in overeenstemming is met het GBP;

Overwegende dat het project in harmonie is met het omliggende stedelijk kader dankzij de lage volumes en de schuine daken;

Overwegende dat er voornamelijk gebruik wordt gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen ;

Overwegende dat, het nodig is om een gedetailleerde visie te hebben over de inrichting van het landschap en versterken van de biodiversiteit op de site;

Overwegende dat de geschatte werfduur van het project 12 maanden is;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project, mits aanpassingen, niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en niet in overeenstemming is met het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden

- Kiezen voor een kleur gevelbepaling die kwalitatief blijft doorheen de tijd;
- De buitenunits van de warmtepompen verplaatsen om de impact op het openbaar domein te beperken;
- De integratie van de fietsenstalling verbeteren en eventuele overlast beperken door :
 - De bouwdiepte ervan uit te lijnen met die van de bijbouw van het aangrenzende perceel;
 - De toegang aan te passen om een grotere afstand te creëren tot de achtergevel van de buur;
 - Te kiezen voor een groendak;
- Een groene bufferzone voorzien rond het perceel en het plan in functie hiervan aanpassen:
 - De vorm en grootte van de terrassen aan de klassen rationaliseren in functie van de nood van de leerlingen en de groene bufferzone;
 - Het verwijderen van de terrassen aan klassen 7 en 8;
 - Een beplante achteruitbouwstrook voorzien ter hoogte van de klassen 1 en 2 ;
 - De inplanting en grootte van het atrium aanpassen in functie van de groene bufferzone en het burgerlijk wetboek respecteren;
- Opstellen van een duidelijk visie wat betreft de biodiversiteit op het perceel en het creëren van een uitgewerkt landschapsplan (met aanduiding van inplanting en soorten van alle aan te planten bomen/struiken/planten,...);
- Streven naar een maximaal behoud van de bestaande bomen op het perceel , onderzoeken of bepaalde bomen niet kunnen worden geïntegreerd in het project (B4,B12, B25, B32, B33,...);
- Kap geen bomen tijdens de nestperiode van boombewonende fauna, d.w.z. van 1 april tot 15 augustus;
- De nodige maatregelen nemen om de te behouden bomen te beschermen tijdens de werffase;
- Het project wijzigen om geïntegreerd regenwaterbeheer uit te voeren overeenkomstig het Waterbeheerplan 2016-2021 (Contact op te nemen met de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project te bepalen (0800 85 775) - faciliteur.eau@environnement.brussels) ;
- Respecteren van het advies van de DBDMH van 2/04/2025;
- Respecteren van het advies van Access&Go van 20/04/2025;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

ADVIES VAN DE GEMEENTE ANDERLECHT:

Overwegende het feit dat, hoewel de architectuur van het project geïnspireerd is door de natuur, er weinig rekening wordt gehouden met de omgevingscontext waarin het zich bevindt; dat het project, hoewel in overeenstemming met de principes van de Steiner-pedagogie, de neiging heeft zich op te dringen in zijn omgeving door het bestaande ecosysteem (voor februari 2025) grotendeels te verdringen, in plaats van het te verrijken ;

Overwegende dat het goed het voorwerp was van een vaststelling van een stedenbouwkundige inbreuk door de Gemeente onder nummer I-2025/4878-PU-TR/MC op 12 februari 2025 betreffende de niet-toegestane kap van 7 hoogstambomen ;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning 52348-PU niet-conform werd uitgevoerd; dat de uitgevoerde werken betrekking hadden op de afbraak van de bestaande gebouwen en het kappen van bepaalde bomen; dat de bouw van het geplande schoolgebouw niet zal worden uitgevoerd ;

Overwegende de context waarin het project kadert, was het aangewezen de bevoegde overheden te betrekken bij de opmaak van het project ; dat nagenoeg de volledige aanwezige flora en fauna op het terrein werd vernietigd ; dat deze schade als onomkeerbaar dient te worden beschouwd ;

Overwegende dat de aanvraag onvolledig is aangezien bijlage 1, kader VI en kader VII van het aanvraagformulier niet volledig zijn ingevuld; dat de gegevens met betrekking tot de vloeroppervlakten, de grondoppervlakte van de constructies (inclusief wandelpaden en speelplaatsen), enzovoort, dus niet gekend zijn;

Overwegende het feit dat het project de binnenste percelen aantast en niet gericht is op het verbeteren van de landschappelijke en vegetatieve kwaliteiten binnen het bouwblok (voorschrift 0.6 van het GBP);

Overwegende dat de buitenatrium afwijkt van artikel 4 van Titel I van het RRU – Diepte van aaneengeschaalde gebouwen, aangezien het zich buiten de drie kwart van het perceel bevindt en graafwerkzaamheden vereist voor de plaatsing van de aardvastelementen en een belangrijke wijziging van het reliëf ; dat dit atrium niet voldoet aan de vereiste afstanden ten opzichte van de aangrenzende percelen ;

Overwegende het belang dat gehecht wordt aan de relatie tussen het kind en de natuur in de Steiner-pedagogie, blijkt de afwezigheid van een natuurlijk ruimte van goede ecologische kwaliteit, rondom welke de gebouwen zich groeperen, een inconsistentie te zijn ; dat het aangewezen is om een kwalitatieve natuurzone te creëren die de biodiversiteit bevordert en de ecologische continuïteit van het gebied verzekert ;

Overwegende dat het perceel aan de kant van de Vogelzangstraat grenst aan een aanpalend gebouw; dat de aangrenzende woning aan de linkerkant, op nummer 121 van de Vogelzangstraat, gebouwd is in mede-eigendom en op de rooilijn, met een achteruitbouwstrook van ongeveer 10 meter ;

Overwegende dat feitelijk een deel van de percelen 145W en 141K ingenomen wordt door een voor het publiek toegankelijke open ruimte met het trottoir en twee graszones ; dat het aangewezen is om deze zone in het project op te nemen en er een kiss & ride-zone voor

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

fietsen in te richten om de veiligheid van de weggebruikers en de leerlingen te verbeteren; dat het bovendien aangewezen is om zo goed mogelijk aan te sluiten op de achteruitbouwstrook van de linkerbuur ;

Overwegende dat begin 2025 deze gebouwen, hoogstambomen en een groot deel van de vegetatie zijn verwijderd; dat de site nu een terrein is met enkele overblijvende bomen ;

Overwegende dat de extra bomen mogen worden gekapt indien dit nodig is voor het vlot verloop van het project ; dat echter de overige bomen gecontroleerd moeten worden op hun veiligheid ; dat hiervoor een erkende externe boomdeskundige een visuele boom controle moet uitvoeren (volgens de VTA-methode) om eventuele gebreken of risico's te detecteren om de overlevingskansen op lange termijn in te schatten in functie van de geplande werken (bebouwing) en de werf; dat het aangeraden is om deze controle driejaarlijks te herhalen in het kader van de veiligheid (Dit hoeft geen uitgebreide studie te zijn, maar wel een deskundige inschatting volgens de regels van de kunst) ; dat indien uit de analyse blijkt dat bomen onvoldoende vitaal zijn (gezondheidsscore < 0,6 volgens het Typebestek 2015) of een verhoogd risico vormen (gevaarscore > 2 volgens Matheny & Clark, 1994), deze mogen worden gekapt en vervangen door inheemse boomsoorten naar keuze (overeenkomstig de lijst van Leefmilieu Brussel en aangepast aan de volwassenheid grootte van de boomsoort) ;

Overwegende dat het belangrijk is de rust en de integriteit van het kerkhof – waaronder de aangrenzende strooiweide – te behouden, en de stabiliteit van de gemeentelijke bomen in deze zone te waarborgen ; dat daartoe een bufferzone van minstens 5 meter vanaf de projectie van de boomkronen moet worden gerespecteerd ; dat dit het bodemverdichten in de wortelzone beperkt en zo de stabiliteit en levensvatbaarheid van de bomen verhoogt ;

Overwegende dat de steeneiken en zogenaamde "klimbomen" moeten worden vervangen door inheemse loofboomsoorten naar keuze (zie de lijst van inheemse soorten van Leefmilieu Brussel); en dat bovendien andere fruitbomen zijn toegelaten en bovendien een educatieve waarde bieden;

Overwegende dat voor zowel nieuwe als bestaande bomen in verharde zones een verbetering van de standplaats noodzakelijk is; dat deze verbeteringen het volgende omvatten :

- * Een voldoende ruim plantvak afgestemd op de uiteindelijke kruinbreedte;
- * Ontharding waar mogelijk om beworteling te bevorderen;
- * Het aanbrengen van vruchtbare teelaarde en een mulchlaag;
- * Het voorzien van ruimte zodat bomen volledig kunnen uitgroeien ;

Overwegende dat het landschapsplan de aanplanting van nieuwe bomen moet voorzien waarvan de kronen elkaar zo weinig mogelijk overlappen ; dat dit kan worden vermeden door bomen van verschillende grootteklassen te combineren, zodat ze elk hun natuurlijke vorm kunnen ontwikkelen ; dat een boomdeskundige ondersteuning kan bieden bij de opmaak van het landschapsplan ;

Overwegende dat het schoolvervoersplan (SVP) 2025 onthult dat, voor de kleuters, 40,38% zich met de fiets verplaatst en 39,42% met de auto; dat men kan veronderstellen dat deze leerlingen met een cargofiets worden vervoerd ;

Overwegende dat, voor de leerlingen van de basisschool, 30,28% zich met de fiets verplaatst en 40,85% met de auto ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Overwegende dat, voor het personeel, 36% zich met de fiets verplaatst en 42% met de auto ;
Overwegende dat het project de aanleg van een fietsenstalling voor 68 fietsen voorziet aan de linkerkant van de hoofdingang ;

Gezien het feit dat het Fietsvademecum van Mobiliteit Brussel aanbeveelt om minimaal één fietsparkeerplaats per 20 volwassenen en één per 10 kinderen te voorzien, wat neerkomt op een totaal van 18 plaatsen voor volwassenen en 35 voor leerlingen ;

Overwegende dat, hoewel het aanbod van 68 fietsplekken beter is in vergelijking met de aanbevelingen van Mobiliteit Brussel, het toch onvoldoende lijkt gezien de verplaatsingsgewoonten van de ouders, leerlingen en leraars van de Steiner-school ; dat bovendien de autonomie van de leerlingen op het gebied van fietsverplaatsingen wenselijk is, wat impliceert dat er voldoende overdekte en beveiligde fietsplekken voor de leerlingen en het personeel moeten worden voorzien ;

Overwegende dat de grootte van de site het mogelijk maakt om de toegangen zodanig te organiseren dat de verkeersstromen soepeler verlopen en tegelijkertijd de impact op de buurt wordt beperkt ;

Overwegende dat de uitbreiding van het project tot aan de rooilijn maakt het mogelijk om een kiss-and-ridezone voor fietsen in te richten, die eventueel overdekt kan worden, ondanks de aanwezigheid van de Farys-leiding, met behulp van een luifel gedragen door enkele palen ;

Overwegende dat er fietsenstallingen voor bakfietsen voor het personeel moeten worden voorzien ;

Overwegende dat de keuze van materialen echter minder goed past bij de omliggende bebouwing, die gedomineerd wordt door traditionele baksteen; dat, bovendien, in deze context, het gebruik van een kalkpleister voor de gevel niet goed lijkt, vanwege de sterke aanwezigheid van de omliggende vegetatie die het uiterlijk snel zou kunnen aantasten ;

BESLIST :

GUNSTIG ADVIES voor de GEMEENTE ANDERLECHT ONDER VOORWAARDEN:

- De administratieve documenten correct invullen ;
- Een kwalitatief groene zone voorzien in plaats van de atrium ;
- Maak de omgeving van de ingang gebruiksvriendelijk zodat bezoekers vlot ontvangen worden op de site ;
- Een veiligheidscontrole van de bomen uitvoeren en deze controle om de drie jaar herhalen ;
- Een bufferzone van 5 meter behouden vanaf de projectie van de kronen van de bomen van het kerkhof ;
- Vervang de steeneiken en zogenaamde "klimbomen" door inheemse loofbomen en fruitbomen ;
- Verbeter de standplaats voor bomen in verharde bodem;
- Voldoende afstand tussen elke boom voorzien zodat ze zich op natuurlijke wijze tot volle volwassenheid kunnen ontwikkelen ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

- Het fietsparkeeraanbod op de site verbeteren en een kiss-and-ridezone voor fietsen voorzien ;
- Kiezen voor een gevelafwerking in baksteen ;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Dhr. CUMPS	
Stedenlijke Ontwikkeling en Mobiliteit	Mvr. DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr. DE CORT	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. BOGAERTS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAHEY	