

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter Mvr CARLIER

Stedelijke ontwikkeling en Mvr. DEVRIENDT
mobiliteit Mvr. DE LHONEUX

Mvr. LOMBARDO
Secretaris Mvr. VERSTRAETEN

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 de KATHOLIEK ONDERWIJS BRUSSEL ANNUNTIATEN
Voorwerp van de aanvraag	Uitbreiden en verbouwen van een kleuter en lagere school
Adres	Adolphe Willemynsstraat 221
GBP	gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, woongebieden met residentieel karakter

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

De openbare onderzoek heeft geleid tot 1 reactie.

**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 26 februari 2026

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 dat de aanvraag het uitbreiden en verbouwen van een kleuter en lagere school 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 1 klacht werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat deze betrekking heeft tot:

- Onbeschikbaarheid digitale documenten tijdens openbaar onderzoek;

Adviezen:

Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van DBDMH van 6/01/2026;

Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 13/01/2026; dat gezien het hoge aantal leerlingen in de nieuwe en verbouwde gebouwen, de commissie beslist heeft dat er in alle voor de leerlingen toegankelijke delen en ruimtes ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn;

Gezien het advies van Access&Go 12/02/2026; dat de aanvraag gedeeltelijk is met de eisen van de GSV: *“Na analyse van de plannen zijn wij van mening dat het project gedeeltelijk voldoet aan de PMR-eisen van de GSV. Ten minste één van de PMR-toiletten van het project moet worden aangepast aan de normen van de GSV,*

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

namelijk dat de toiletpot niet tegenover de deur mag staan. De toiletten zijn uitgevoerd op basis van het RUF-model. Bovendien moeten de elementen die niet op de plannen zijn aangegeven, worden opgenomen in het speciale bestek.”

Beschrijving van de site:

Overwegende dat het project kadert in een reorganisatie van de schoolsite die gedeeld wordt door een Nederlandstalige en een Franstalige school;

Overwegende dat de Nederlandstalige school momenteel bestaat uit meerdere gebouwen:

- Blok A (GLVL +1): klaslokalen van de lagere school (geen werken voorzien);
- Blok B (GLVL +1): refter met keuken en sanitair blok op het gelijkvloers en drie klaslokalen op de verdieping (indeling blijft ongewijzigd)
- Blok C ‘de villa’ (GLVL+1+D): 2 rijwoningen met diverse achtergebouwen en schuifafconstructie die dienstdoet als evacuatiweg. Het gebouw bevat een kleuterklas, lerarenlokaal en zorgklas. (wordt afgebroken)
- Blok D (GLVL): twee blokken met containerklassen voor de kleuters (vergunning van beperkte duur – 15 jaar);
- Verharde speelplaats voor en achter gebouw A voor de lagere school;
- Niet verharde speelzone tussen de containerklassen voor de kleuters;

Overwegende dat de bebouwing in de Adolphe Willemynsstraat, ter hoogte van de school, hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen en appartementsgebouwen met een gabarit van GLVL+2+T; dat de Agronoomstraat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen (GLVL +2) met een achteruitbouwstrook; dat zich aan de achterzijde van het perceel de Peterboswijk bevindt, gekenmerkt door vrijstaande hoge appartementsgebouwen ingeplant in een groene omgeving;

Overwegende dat het aantal leerlingen momenteel ongeveer 300 bedraagt;

Overwegende dat de hoofdinkom zich bevindt in de Adolphe Willemynsstraat;

Project

Overwegende dat het huidige project tot stand is gekomen omdat de bestaande infrastructuur niet langer voldoet en om tegemoet te komen aan verschillende noden van de school, met name:

- Het voorzien van permanente en kwaliteitsvolle klaslokalen voor de kleuters;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

- Het creëren van bijkomende klaslokalen om de capaciteit van de school te verhogen van 300 naar 380 leerlingen;
- Het verbeteren van de relatie tussen klaslokalen en buitenruimtes;
- Het voorzien van lokalen voor creatieve en muzische vorming;
- Het realiseren van een sportzaal. Tot op heden werd gebruik gemaakt van de turnzaal van de Franstalige school, maar deze zal in de toekomst niet meer beschikbaar zijn;
- Het verbeteren van de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende dat het project zal worden uitgevoerd in verschillende fases en volgende werken omvat:

Fase 1

- Afbraak van blok C “de villa”;
- Oprichting van nieuwbouwblok D1 langs de Adolphe Willemynsstraat, bestaande uit:
 - Onthaal en secretariaat;
 - Turnzaal met berging, twee kleedkamers en sanitair;
 - Vier kleuterklassen met sanitaire ruimtes en buitenruimte onder een luifel;
 - Meerdere bergingen, printerlokaal en technische ruimtes;
 - Lerarenlokaal, vergaderlokaal en directiebureau;
 - Lokaal voor creatieve activiteiten en lokaal voor muzische vorming;
 - Dakterras;
- Aanpassing van de hoofdinkom;
- Behoud van de containerklassen;

Fase 2

- Afbraak van de containerklassen;
- Oprichting van nieuwbouwblok D2 tussen blok D1 en blok B, bestaande uit:
 - Vier kleuterklassen met buitenruimte onder een luifel;
 - Fietsenlokaal;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

- Realisatie van een verbinding tussen het nieuwbouwproject en het bestaande blok B;

Overwegende dat het nieuwe gebouw toegankelijk zal zijn via de hoofdinkom van de school;

Afbraak Blok C 'de villa'

Overwegende dat verklarende nota aangeeft dat "de villa" gebouw is rond 1915; dat het oorspronkelijk ging om één of twee woningen omringd door landbouwgronden; dat het bijgevolg een verouderd gebouw betreft dat niet voldoet aan de huidige normen voor schoolgebouwen, met name:

- Te kleine en planmatig slecht georganiseerde lokalen;
- Te smalle evacuatiewegen en trappen om te voldoen aan de brandweernormen;
- Nood aan een grondige energetische renovatie;
- Gebrek aan toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;
- Niveauverschillen die niet aansluiten op het naastgelegen nieuwbouwproject;

Overwegende dat de 'villa' deel uitmaakt van de oorspronkelijke bebouwing van de Adolphe Willemynsstraat en representatief is voor de architectuur van de eerste bouwgeneratie; dat het gebouw is opgetrokken uit kwalitatieve materialen, waaronder baksteen en blauwe hardsteen;

Overwegende dat het rechtergebouw zich in een relatief goede bouwfysische staat bevindt; dat de gebouwen in de loop der tijd meermaals werden getransformeerd en dat aan de achterzijde verschillende bijbouwen van beperkte architecturale kwaliteit werden toegevoegd; dat in het interieur geen decoratieve elementen met erfgoedwaarde bewaard zijn gebleven;

Overwegende dat een grondige renovatie van de 'villa' theoretisch mogelijk is, doch dat de bestaande indeling, de ruimtelijke maatvoering en de toegankelijkheid niet beantwoorden aan de hedendaagse noden van de school; dat om deze redenen geopteerd wordt voor de afbraak van het gebouw en de integratie van het perceel in het nieuwbouwproject;

Overwegende dat de afbraak in deze context stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht, mits de realisatie van een kwalitatief project dat voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en het principe van de goede plaatselijke aanleg respecteert;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

Overwegende dat het noodzakelijk is aan de aanvraag een nota toe te voegen waarin wordt uiteengezet op welke wijze de vrijgekomen hoogwaardige materialen maximaal zullen worden gerecycleerd en/of hergebruikt, teneinde de milieu-impact van de sloop tot een minimum te beperken;

Onderzoek mogelijke andere pistes voor uitbreiding en motivatie huidig ontwerp

Overwegende dat, na een plaatsbezoek door de betrokken instanties, de mogelijkheid tot optopping van gebouw A werd onderzocht; dat deze piste door de instanties werd voorgesteld om de voetafdruk van het nieuwe project te beperken en de resterende groene ruimte maximaal te behouden;

Overwegende dat gebouw A werd opgetrokken tussen 1961 en 1971; dat uit de nota van de stabiliteitsingenieur blijkt dat een optopping niet mogelijk is wegens de lichte draagstructuur van het gebouw en de beperkte funderingen; dat bouwen in de hoogte bovendien niet aansluit bij de pedagogische visie van de school, die ernaar streeft het contact tussen leerlingen en de buitenomgeving zo groot mogelijk te houden, temeer daar veel leerlingen in hun thuissituatie niet beschikken over private buitenruimte;

Overwegende dat tijdens de projectvergadering van 26/01/2024 een ontwerp werd voorgesteld waarbij nieuwbouwblok D centraler op het terrein werd ingeplant in de vorm van een gespiegelde F, waardoor twee afzonderlijke buitenruimtes ontstonden; dat in het proces-verbaal van deze vergadering werd gevraagd de inplanting te herzien door het project meer naar de straatzijde te verschuiven teneinde een doorlopend bebouwingsfront te creëren en het binnengebied vrij te houden; dat op die manier het gebouw tevens zou kunnen fungeren als geluidsbuffer en een veilige, groene speelzone in het hart van het perceel zou ontstaan;

Overwegende dat de aanvrager ervoor heeft gekozen slechts een gedeelte van het project naar de straatzijde te verschuiven, teneinde lange circulatiegangen te vermijden en het groene uitzicht voor de bewoners van de Agronoomstraat te behouden; dat bij een volledige verschuiving bovendien de wachtgevel van blok B onbenut zou blijven en zou moeten worden afgewerkt; dat hierdoor eveneens geen directe functionele verbinding zou bestaan tussen de derde kleuterklas en het eerste leerjaar, gelegen in gebouw B; dat een meer open configuratie daarentegen de sociale controle vanuit de omgeving kan versterken;

Bestemming

Overwegende dat de bestemming niet wordt gewijzigd en het project louter een uitbreiding van de bestaande school betreft; dat de bestemming van het project bijgevolg in overeenstemming is met het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Inplanting en gabarit

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

Overwegende dat het gebouw met een gabarit van GLVL+2 zich qua hoogte harmonisch integreert in het bestaande bebouwingskader en geen afwijking vormt ten aanzien van Titel I, artikel 8 van de GSV;

Overwegende dat het nieuwbouwproject samen met blok B een vrijstaand gebouw op het perceel vormt; dat de voorgevel georiënteerd is naar de Adolphe Willemynsstraat; dat ter hoogte van de uitspringende voorbouw van de turnzaal een achteruitbouwstrook wordt voorzien met een diepte variërend, waarbij de minimale diepte 20 cm is; dat deze configuratie afwijkt van Titel I, artikel 7 van de GSV; dat het gebouw zich niet op een gepaste afstand van de perceelsgrens bevindt; dat de voorziene achteruitbouwstrook te beperkt is om bij te dragen aan het groene karakter en de integratie van het project; dat het bijgevolg aangewezen is de voorgevel in zijn geheel naar achteren te verplaatsen (zonder toename van de bouwdiepte) of de diepte van de uitsprong te beperken om de achteruitbouwstrook met variërende diepte te vergroten zodat deze een minimale diepte heeft van 3,8m ; dat het bijgevolg nodig is om de turnzaal te versmallen en/of de binnenruimtes te herorganiseren;

Overwegende dat nieuwbouwblok D1 een aanzienlijke voetafdruk heeft, waardoor slechts een beperkte speelruimte voor de kleuters overblijft en de resterende open ruimte sterk gefragmenteerd wordt; dat het aangewezen is de afmetingen van de binnenruimtes te heranalyseren om de bouwdiepte zoveel mogelijk te verkleinen en zo de integratie van het geheel te verbeteren;

Overwegende dat het aangewezen is de resterende open ruimte maximaal op volle grond aan te leggen; dat de toevoeging van een doorlopende betonnen trap de vergroening van deze zone belemmert en de bouwdiepte van het project vergroot; dat het daarom aangewezen is afzonderlijke trappen te voorzien en de tussenliggende zones op volle grond aan te leggen;

Overwegende dat in de rechtergevel van blok D slechts één overdekte doorgang wordt voorzien tussen de speelplaatsen van de lagere school en de kleuters; dat door het hoogteverschil van het terrein geen visuele relatie bestaat; dat beide schoolafdelingen hierdoor als afzonderlijke entiteiten functioneren; dat het aangewezen is een sterkere ruimtelijke relatie tussen beide zones te creëren;

Overwegende dat door de oriëntatie van het nieuwe gebouw zowel de speelzone als de kleuterklassen beperkt natuurlijk licht ontvangen ten gevolge van de schaduwvorming door het gebouw zelf;

Overwegende dat het nieuwe fietsenlokaal op het gelijkvloers achteraan het perceel wordt ingeplant, waardoor de beschikbare kleuterspeelruimte verder wordt beperkt; dat deze speelzone bovendien uitkijkt op een blinde gevel en het fietsenlokaal het zicht op de achterliggende bomen wegneemt; dat het aangewezen is het fietsenlokaal te te

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

integreren in het bebouwde volume en te voorzien van een comfortabele toegang vanuit de hoofdinkom;

Kwaliteit binnenruimtes

Overwegende dat kleuterklassen 1, 2, 3 en 4 uitsluitend noordgerichte ramen hebben en dat de klassen een diepte hebben van circa 8 m; dat door de toevoeging van een luifel van 3,68 m een tekort aan natuurlijk licht ontstaat; dat klassen 1 en 3 zich op de hoek van het gebouw bevinden en dat de westgevel momenteel als blinde gevel wordt uitgewerkt, terwijl deze kan bijdragen tot een betere lichtinval en animatie van de gevel; dat het bijgevolg aangewezen is openingen in de westgevel te voorzien, de luifel op de tweede verdieping te verwijderen en de breedte van de luifel en buitenruimte op het gelijkvloers te beperken tot maximum 2,60 m, analoog aan kleuterklassen 5 en 6; dat hierdoor een overdekte buitenruimte behouden blijft en de lichtkwaliteit in de klassen aanzienlijk wordt verbeterd;

Overwegende dat op de tweede verdieping het directielokaal en kleuterklassen 7 en 8 worden ontsloten via een gang van circa 30 m lang en 1,8 m breed die enkel ter hoogte van het dakterras natuurlijk verlicht wordt; dat de ruimtelijke kwaliteit hierdoor beperkt blijft en niet beantwoordt aan het principe van goede plaatselijke aanleg; dat het aangewezen is te onderzoeken of traphal 3 kan worden verplaatst tussen het directielokaal en kleuterklas 7, waardoor kleuterklas 8 kan worden vergroot en de ganglengte kan worden beperkt; dat het bovendien noodzakelijk is om raamopeningen in de rechtergevel ter hoogte van het dak van blok B te voorzien om de lichtinval te verbeteren en een flexibeler gebruik van de ruimte mogelijk te maken;

Overwegende dat de circulatieruimtes in het algemeen weinig daglicht ontvangen en hoofdzakelijk als doorgangsräume functioneren; dat het aangewezen is meer aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit van deze zones zodat multifunctionele en dynamische ruimtes kunnen ontstaan;

Architectuur:

Overwegende dat het om een vrijstaand gebouw gaat, dat rondom zichtbaar is vanuit de publieke ruimte, en dat het bijgevolg noodzakelijk is bijzondere aandacht te besteden aan het uitzicht en de activering van alle gevels, evenals aan hun relatie met de buurt;

Overwegende dat gekozen wordt voor een combinatie van lichtbeige keramische gevelsteen, houten gevelbekleding en een sokkel in lichtbeige zichtbeton;

Overwegende dat het aluminium buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in een zachtgroene kleur;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

Overwegende dat 314 m² groendak wordt voorzien, uitsluitend op het dak van gebouw D2; dat het project betrekking heeft op nieuwe platte daken met een oppervlakte van meer dan 100 m²; dat overeenkomstig Titel I, artikel 13 van de GSV alle platte daken van dergelijke oppervlakte als groendak moeten worden ingericht; dat het project hiervan afwijkt; dat deze afwijking niet kan worden toegestaan en dat het noodzakelijk is alle platte daken van het nieuwbouwproject, inclusief de fietsenstalling, als groendak in te richten; dat het type groendak en de substraatdikte duidelijk op de plannen en in de doorsneden moeten worden aangegeven;

Overwegende dat het project voorziet in een verwarmingssysteem met warmtepomp opgesteld in een technisch lokaal; dat het noodzakelijk is het type warmtepomp te verduidelijken en eventuele buitenunits op de plannen aan te duiden; dat deze buitenunits architecturaal moeten worden geïntegreerd en mogelijke geluidshinder voor de omgeving moet worden vermeden;

Mobiliteit:

Overwegende dat het project gelegen is in toegankelijkheidszone C;

Overwegende dat de hoofdinkom van de school zich bevindt in de Adolphe Willemynsstraat ter hoogte van nummer 231; dat de zone voor de inkom wordt vrijgehouden als kiss-and-ridezone en voor leveringen;

Overwegende dat de stoepbreedte ter hoogte van de school varieert; dat het project voorziet in een verbreding van het trottoir op eigen terrein ter hoogte van gebouw D teneinde de continuïteit en de veiligheid te verbeteren;

Overwegende dat het project geen parkeerplaatsen voor auto's op het terrein voorziet;

Overwegende dat de achterzijde van het perceel grenst aan de Peterboswijk en afgesloten is met een hekwerk; dat een beperkte toegangspoort wordt voorzien die uitsluitend gebruikt wordt voor fietsers;

Overwegende dat de school beschikt over een bestaande fietsenstalling onder de luifel aan de voorzijde met negen plaatsen, waarvan twee voor bakfietsen; dat een bijkomende fietsenstalling wordt voorzien achteraan het perceel met 36 plaatsen, wat resulteert in een totaal van 45 fietsparkeerplaatsen;

Landschapsinrichting van de omgeving

Overwegende dat het terrein waarop de nieuwbouw wordt voorzien momenteel bestaat uit een grasveld en een buitenspeelruimte voor de kleuters; dat de inkomzone en de speelplaats aan blok A volledig verhard zijn en de zone achter blok A gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk op volle grond is ingericht;

Overwegende dat de aanvraag weinig concrete informatie bevat over de toekomstige inrichting van de buitenruimtes; dat enkel wordt vermeld dat de achteruitbouwstrook zal

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

worden aangelegd en dat op termijn een groenere en speelsere inrichting van de speelplaats wordt voorzien, inclusief een plantvak met boom;

Overwegende dat het aangewezen is een globale landschapsvisie te ontwikkelen om de verharding door het huidige project te compenseren, waarbij aandacht wordt besteed aan biodiversiteit, ontharding en de evolutie van de buitenruimte in functie van de toekomstige noden van de school;

Regenwaterbeheer

Overwegende dat het regenwater wordt gebufferd in regenwaterputten en wordt hergebruikt voor toiletspoeling en het onderhoud van de groenzones;

Overwegende dat twee nieuwe regenwaterputten worden voorzien met een totale capaciteit van 2 x 20.000 liter ter hoogte van de hoofdinkom; dat bijkomend een regenwaterput van 20.000 liter wordt voorzien nabij blok D1 en dat de bestaande regenwaterput van 10.000 liter ter hoogte van de containerklassen behouden blijft voor irrigatie;

Overwegende dat de regenwaterput nabij blok D1 wordt ingeplant in een zone op volle grond; dat het aangewezen is deze onder een reeds verharde zone te plaatsen teneinde maximaal oppervlakte op volle grond te behouden;

Overwegende dat de overloop momenteel wordt aangesloten op de bestaande riolering; dat het noodzakelijk is het regenwaterbeheerplan aan te passen zodat het regenwater maximaal op eigen terrein wordt geïnfiltreerd en een nullozing naar de riolering wordt nagestreefd;

Overwegende dat het project voorziet om de toiletten aan te sluiten op een septische put; dat het aangewezen is deze aan te sluiten op de riolering en de septische put te verwijderen;

Algemeen :

Overwegende dat het project in overeenstemming is met het GBP;

Overwegende dat de geschatte werfduur van bouwphase 1 18 maanden is en 12 maanden voor bouwphase 2;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project, mits aanpassingen, 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 26 februari 2026

Verdeeld advies :

GUNSTIG Advies onder voorwaarden DU, DPC, BE

- Heranalyseren van de afmetingen van de binnenruimtes (Blok D1) om de bouwdiepte zoveel mogelijk te verkleinen;
- Creëren van een sterkere ruimtelijke relatie tussen het bestaande schoolgedeelte en het nieuwbouwgedeelte;
- De voorgevel van Blok D1 in zijn geheel naar achteren te plaatsen (zonder de bouwdiepte te vergroten) of de bouwdiepte van de uitsprong te verminderen zodat de achteruitbouwstrook met variërende diepte plaatselijk een minimale diepte van 3,8 m behoudt en deze zone kwalitatief (met beplantingen) kan worden ingericht;
- De doorlopende betonnen buitentrap vervangen door afzonderlijke trappen en de tussenliggende zones op volle grond aanleggen;
- Aandacht besteden aan het uitzicht en de activering van alle gevels, evenals aan hun relatie met de buurt;
- Gevelopeningen voorzien in de westgevel teneinde de lichtinval in de kleuterklassen te verbeteren;
- De luifel op de tweede verdieping verwijderen en de diepte van de luifel op de eerste verdieping beperken tot maximaal 2,60 m;
- Onderzoeken of traphal 3 kan worden verplaatst tussen het directielokaal en kleuterklas 7, zodat kleuterklas 8 kan worden vergroot en de lengte van de gang kan worden beperkt;
- Raamopeningen voorzien in de rechtergevel ter hoogte van het dak van blok B om de natuurlijke lichtinval in de gang te verbeteren;
- De ruimtelijke kwaliteit van de circulatieruimtes verbeteren zodat deze multifunctioneel en dynamischer kunnen worden ingericht;
- Het fietsenlokaal integreren in het bebouwde volume en zorgen voor comfortabele toegang vanuit de hoofdingang;
- Alle platte daken van het nieuwbouwproject als groendak inrichten en het type groendak en de substraatdikte duidelijk aanduiden op de plannen en in alle doorsneden;
- Het regenwaterbeheer aanpassen zodat het regenwater maximaal op eigen terrein wordt beheerd en een nullozing naar de openbare riolering wordt gerealiseerd (d.m.v. wadi's, greppels,...);
- Het type warmtepomp verduidelijken en eventuele buitenunits op de plannen aanduiden; deze installaties moeten architecturaal worden geïntegreerd en mogen geen geluidshinder veroorzaken voor de omgeving;
- De regenwaterput ter hoogte van blok D verplaatsen naar een reeds verharde zone;
- Verwijderen van de septische put;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

- Opmaken van een landschapsplan waarin alle types verhardingen en beplantingen gedetailleerd worden;
- Een globale landschapsvisie te ontwikkelen om de verharding door het huidige project te compenseren, waarbij aandacht wordt besteed aan biodiversiteit, ontharding en de evolutie van de buitenruimte in functie van de toekomstige noden van de school;
- Opmaken van een nota waarin wordt uiteengezet op welke wijze de vrijgekomen hoogwaardige materialen maximaal zullen worden gerecycleerd en/of hergebruikt, teneinde de milieu-impact van de sloop tot een minimum te beperken;
- Respecteren van het advies van de DBDMH van 6/01/2026;
- Respecteren van het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 13/01/2026;
- Respecteren van het advies van Access&Go van 12/02/2026;

Gezien de omvang van de gevraagde wijzigingen zal het aangepaste project opnieuw worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek + overlegcommissie).

ONGUNSTIG advies van de Gemeente :

Overwegende dat, gelet op de aanzienlijke omvang van het nieuwe gebouw, het project eerder het karakter heeft van een nieuwbouw dan van een uitbreiding of vervanging van bestaande gebouwen;

Overwegende dat het project voorziet in een uitbreiding van de vloeroppervlakte van 2.003 m² naar 3.405 m², wat neerkomt op een bijkomende bebouwde oppervlakte van 1.402 m²;

Gelet op de opmerkingen die tijdens de projectvergadering van 26 januari 2024 werden geformuleerd, met name:

- Inplanting: *“De inplanting van het project verbeteren door het gebouw naar de straatzijde te verschuiven om een doorlopend bebouwd front te creëren en het binnengebied vrij te houden. Op die manier fungeert het gebouw als geluidsbuffer en wordt een veilige, groene speelzone in het hart van het perceel gecreëerd.”*
- Architecturale kwaliteit: *“De relatie van het project met de buurt verbeteren. De gevels zijn momenteel zeer gesloten en de architectuur is eerder massief. Onderzoeken hoe de gevels meer geanimeerd kunnen worden.”*

Overwegende dat de aanvrager kennelijk geen rekening heeft gehouden met deze aanbevelingen;

Overwegende dat de uitgevende overheid heeft voorgesteld een workshop te organiseren om het project aan te passen overeenkomstig de geformuleerde opmerkingen; dat de aanvrager geen gevolg heeft gegeven aan dit voorstel ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

Overwegende dat het gebouw aan de zijde van de Willemynsstraat, langs het trottoir, massief, hoog en weinig uitnodigend is; dat aan de zijde van de Agronoomstraat de buitenspeelruimten open liggen tegenover de woningen en de straat; en dat gebouwen bij voorkeur aan het bouwfront worden ingeplant (artikel 3 van Titel I van het GBP); dat er een achteruitbouwstrook had kunnen worden overwogen langs de Agronoomstraat en de Adolphe Willemynsstraat; dat de gebouwen te diep zijn ingeplant en te dicht bij de perceelsgrens met het Peterbosspark (gemeentelijk privédomein);

Overwegende dat de naar de openbare weg gerichte speelruimten geluidshinder veroorzaken die zich uitstrekt tot voorbij de aangrenzende bebouwing;

Overwegende dat het project, ondanks de ontwikkelingsmogelijkheden van de site, geen enkele fysieke of architecturale verbinding tot stand brengt met de bestaande bebouwing;

Overwegende dat het gebouw (turnzaal) aan de kant van de Willemynsstraat zeer massief en monolithisch is en veel te dicht bij de gevels van de huizen aan de overkant van de straat is; dat de school ligt in een woonwijk die een lichtere architectuur vereist;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft aangegeven burelen, die ouder zijn van een leerling, te hebben geraadpleegd om hun voorkeur voor het project te bepalen; dat dit initiatief niet door de gemeente werd ondersteund;

Overwegende dat de toegang tot het schoolgebouw steeds mogelijk is via de bestaande poort;

Overwegende dat de toegang tot de schoolsite gelegen op de hoek van de Willemynsstraat en de Agronoomstraat is alleen een evacuatie uitgang die zal dicht blijven en nooit gebruiken zoals in zitting vermeld door de aanvrager; dat, in ieder geval het gebruiken van een tuin als hoofdspeelplaats is niet realistisch; dat het gebruik van trappen om toegang te krijgen tot de speelplaats vanaf het gebouw het risico op ongelukken vergroot, vooral voor de allerkleinsten;

Overwegende dat het project geen aangepaste recreatieve buitenvoorzieningen voorziet;

Overwegende dat het, vanuit het oogpunt van een goed gebruik van de site, niet aangewezen is de fietsenstalling langs de perceelsgrens en zo ver van de inkom te plaatsen;

Overwegende dat de school 30 leerkrachten en 137 kleuters en 186 leerlingen lagere school telt.

Overwegende dat het project een fietsberging voorziet met 36 plaatsen, toegankelijk via de Peterbosspark (privé domein van de Gemeente); dat om efficiënt te zijn moet de fietsenstalling naast de hoofdingang zijn;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

Overwegende dat de aanvrager heeft vermeld dat de hoofdingang van de school blijft aan de kant van de Willemynstraat en dat de leerlingen zullen door het gebouw gaan om de speeltuin of de uitgang bereiken (s'morgens, s'middags en s'avonds);

Overwegende dat het verplicht stellen van fietsers om via het Peterbosspark naar de fietsenstalling te gaan, die tegenover de ingang van de school ligt, niet bevorderlijk is voor het fietsgebruik;

Overwegende de reeds gemelde verkeersveiligheidsproblemen tijdens de spitsuren rond schooltijd, moet de onthaalplaats van de leerlingen verduidelijkt worden, zodat passende maatregelen in de openbare ruimte kunnen worden genomen; dat, gelet op de toename van het aantal leerlingen, het aangewezen zou zijn om de toegangen te verdubbelen om het in- en uitgaan vlotter te laten verlopen;

Overwegende dat de gemeente geen bezwaar maakt tegen de herinrichting van de schoolsite, aangezien deze de leefomstandigheden binnen de instelling aanzienlijk verbetert; dat evenwel, ondanks de architecturale opzet, het project niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften en zich niet op een passende wijze in het stedelijk kader integreert;

Overwegende dat het project niet in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en in strijd is met het beginsel van een goede plaatselijke aanleg;

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Schepper	Mvr CARLIER	
Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	Mvr. DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Stedenbouw	Mvr. BOGAERTS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	