

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter Dhr CUMPS

Stedelijke ontwikkeling en
mobiliteit Mvr. DEVRIENDT

Secretaris Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de GO! Scholengroep Brussel
Voorwerp van de aanvraag	de verbouwing van een bestaande gebouw tot een polyvalente ruimte voor het Atheneum van Anderlecht
Adres	Sint-Guidostraat 77
GBP	gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, typische woongebieden

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele klacht werd ingediend.

**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 15 januari 2026**BESLIST****GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor voorzieningen en een woonzone volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de verbouwing van een bestaand gebouw tot polyvalente zaal voor het Atheneum van Anderlecht;

Procedure :

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 25/12/2025 tot 08/01/2026 om de volgende redenen:

- Toepassing van de algemene voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.): handelingen en werken die afbreuk doen aan het binnengebied van het bouwblok;
- Toepassing van artikel 126, §11 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), afwijkingen op Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - artikel 4: diepte van een aanpalende constructie;

Overwegende dat het openbaar onderzoek geen aanleiding heeft gegeven tot enige bezwaren;

Gelet op het gunstig advies onder voorwaarden van de Brandweer van 27/12/2025;

Gelet op het advies van Access&Go van 06/01/2025; dat de aanvraag in overeenstemming is met de vereisten van de GSV op voorwaarde dat de zij-ingang, die toegankelijk is via een trede van 18 cm gecompenseerd door een niet-conforme helling, nooit als exclusieve toegang tot het gebouw wordt beschouwd, hetgeen niet het geval is; dat de niet op plan meegedeelde elementen moeten worden opgenomen in het bijzonder bestek;

Gelet op de vergunning 01/PFD/189772, afgeleverd door de gemachtigd ambtenaar op 16/10/2014 voor de herinrichting van de eerste verdieping met lichte scheidingswanden, alsook voor het isoleren en bekleden van de gevels van gebouw D;

Situatie van de site:

Overwegende dat de GO!-school momenteel alle gebouwen bezet gelegen op nummer 73 en het gebouw aan de straatzijde op nummer 77 van de Sint-Guidostraat; dat de huidige aanvraag betrekking heeft op de uitbreiding van de

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

school door de inrichting van een polyvalente zaal op het gelijkvloers van een gebouw dat zich bevindt aan de achterzijde van nummer 77, op het kadastraal perceel Afdeling 1, sectie A, nummer 697K0;

dat dit bestaande gebouw de volledige achterzijde van het perceel inneemt en over de volledige breedte ervan is opgetrokken; dat de eerste verdieping van dit gebouw reeds wordt ingenomen door klaslokalen;

dat dit gebouw eigendom is van de gemeente Anderlecht, maar dat de school beschikt over een erfpachtrecht op het gebouw;

dat het aanpalende perceel (696W0) bebouwd is tegen de linker perceelsgrens en aan de achterzijde van het perceel; dat deze gebouwen worden ingenomen door de Brusselse Keukens; dat de toegang tot het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, verloopt via hun perceel en dat dit een recht van doorgang doet ontstaan op perceel 696W0 ten gunste van perceel 697K0; dat deze erfdienstbaarheid moet worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst met de gemeente, die eigenaar is van beide percelen;

dat het rechterperceel (701K0) enkel aan de achterzijde bebouwd is, maar over de volledige breedte van het perceel; dat het gaat om een opslagruimte ingenomen door een Aldi-supermarkt; dat deze winkel beschikt over een nooduitgang die uitgaat aan de achterzijde van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, op het terrein in het binnengebied van het bouwblok (perceel 738R0); dat de voorzijde van het perceel wordt ingenomen door een openluchtparking; dat dit perceel zich aldus bevindt tussen de twee bestaande vestigingen van de school, hetgeen de leerlingen verplicht om zich van de ene site naar de andere te verplaatsen via de openbare ruimte en het trottoir van 1,85 m breed;

dat het perceel in het binnengebied van het bouwblok (738R0) eigendom is van de Kerkfabriek; dat het gaat om een terrein ingericht als tuin met een kleine gelijkvloerse constructie die door de scouts wordt gebruikt;

dat deze ingreep wordt gedekt door een schoolcontract van het Atheneum Anderlecht en zelfs een cruciale rol speelt in de versterking van de infrastructuur en het welzijn van de leerlingen; dat de aanvraag de elementen met betrekking tot het schoolcontract vermeldt in haar toelichtende nota;

dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een toegankelijkheidszone B van de GSV, op de grens met een zone C;

Project :

Overwegende dat de aanvraag er derhalve toe strekt het gelijkvloers van het gebouw aan de achterzijde van nummer 77 te verbouwen tot refter/polyvalente zaal, keuken, bergruimte, klaslokaal en technische lokalen voor de school;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

dat de aanvraag meer in het bijzonder tot doel heeft om:

- een ingang te creëren die dicht bij het voorgebouw ligt en een luifel boven deze nieuwe ingang aan te brengen;
- scheidingswanden te plaatsen om de verschillende ruimtes af te bakenen;
- de gevels te openen ter hoogte van de polyvalente ruimte, het nieuwe klaslokaal en de studiezaal op de verdieping, teneinde natuurlijke lichtinval te voorzien;
- een deel van de vloerplaat van de eerste verdieping af te breken om een dubbele hoogte te creëren en de twee niveaus met elkaar te verbinden;
- de eerste verdieping dienovereenkomstig te herinrichten;
- een verbinding te creëren met het achterliggende perceel in het binnengebied van het bouwblok

Wat betreft het gabarit en de inplanting :

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het volume van het bestaande gebouw voorziet;

dat de verbinding met het achterliggende perceel de bouw vereist van een verhoogd terras, een toegangshelling en een trap om de verschillende niveaus met elkaar te verbinden, aangezien er een niveauverschil van 1,5 m bestaat tussen de tuin en het vloerniveau van het gelijkvloers; dat deze constructie wordt opgericht op perceel 738R0;

dat de verbinding met de tuin in het binnengebied van het bouwblok een essentiële schakel vormt binnen het schoolcontract en de gedeelde benutting van de ruimtes; dat zij niet alleen toelaat de twee vestigingen van de school met elkaar te verbinden via het binnengebied van het bouwblok, maar ook dit achterliggende gebouw te ontsluiten;

dat de inplanting en de vorm van deze constructie zowel zijn bestudeerd om het behoud van de bestaande boom en de nooduitgang van de Aldi te garanderen; dat de constructie zich harmonieus inpast in de bestaande bebouwde context en dat de voorgestelde inplanting relevant en passend is;

dat deze verbinding qua vorm bestaat uit een terras of platform en twee hellingen; dat deze vorm het mogelijk maakt het niveauverschil op kwalitatieve wijze te overbruggen;

dat het tussengelegen platform, licht verhoogd ten opzichte van het tuinniveau, niet alleen zal dienen als overgangszone, maar ook als ontmoetings- en zitruimte;

dat deze constructie als een volume wordt beschouwd en een afwijking inhoudt op artikel 4 van Titel I van de GSV, aangezien zij de referentiediepte van de bebouwing overschrijdt; dat zij zich evenwel harmonieus inpast door aan te sluiten tegen het

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

diepst gelegen rechter aanpalende gebouw en afstand te houden tot het scoutslokaal dat lager is gelegen; dat de hoogte zeer beperkt is en de constructie compact blijft; dat de constructie geen hinder veroorzaakt voor de burens en dat de afwijking derhalve aanvaardbaar is;

dat, aangezien het om een school gaat, deze gehouden is Titel IV van de GSV na te leven inzake de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM);

dat om de footprint van de constructie te beperken en gelet op het aanzienlijke niveauverschil dat moet worden overbrugd, de aanvraag de lengte van de tweede helling, die van het platform naar de tuin leidt, heeft beperkt en deze bijgevolg als trap heeft uitgewerkt; dat dit een afwijking inhoudt op artikel 4 van Titel IV van de GSV;

dat deze oplossing niettemin een toegankelijkheid tot op het niveau van het platform en vanuit de polyvalente zaal mogelijk maakt; dat bovendien een andere toegang voor PBM mogelijk is via de andere vestiging van de school op nummer 73; dat de afwijking op artikel 4 van Titel IV van de GSV derhalve aanvaardbaar is;

Overwegende dat deze nieuwe verbinding het mogelijk maakt de tuin in het binnengebied van het bouwblok niet alleen te benutten als een waardevolle buitenruimte voor de gebruikers van de polyvalente zaal, maar tevens als een verbindend element binnen een ruimer netwerk van gedeelde publieke ruimtes;

Wat betreft de bestemming :

Overwegende dat de verdieping van het gebouw in 2015 werd gerenoveerd om er klaslokalen in onder te brengen; dat deze ingrepen werden vergund in de laatste vergunning die in 2014 werd afgeleverd; dat de aanvraag hier betrekking heeft op de inrichting van het gelijkvloers, dat momenteel één grote ruimte vormt waarin nog geen afwerking werd uitgevoerd;

dat het gelijkvloers derhalve reeds bestemd is als schoolvoorziening overeenkomstig het GBP;

Overwegende dat de polyvalente zaal in hoofdzaak bestemd is voor schoolactiviteiten, maar niettemin ook kan worden gebruikt door de buurt; dat dit toelaat de sociale rol van deze zaal te verruimen door haar gedeeld gebruik;

dat de toegang tot het binnengebied van het bouwblok 's avonds dient te worden beperkt teneinde geluidshinder in het binnengebied van het bouwblok te beperken;

Overwegende dat de voorziene gebruiksmogelijkheden tijdens schoolperiodes (op weekdays) de volgende zijn:

- overdag wordt de zaal gebruikt door het Atheneum, hoofdzakelijk als refter tijdens de middagpauze;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

- de school organiseert er daarnaast, minder frequent, schoolactiviteiten zoals ouderraden, tentoonstellingen, klassenraden, schoolfeesten, enz.;

dat de andere gedeelde gebruiksmogelijkheden plaatsvinden op woensdagnamiddagen, in het weekend en tijdens de schoolvakanties; dat het gaat om extern gebruik door organisaties zoals jeugdverenigingen of buurtinitiatieven;

Overwegende dat de voorziene activiteiten voornamelijk bestaan uit:

- kleinschalige buurtactiviteiten zoals filmvertoningen, tentoonstellingen, schaaktoernooien, lezingen, activiteiten in het kader van buurtfeesten, oudervergaderingen of informele samenkomsten;
- activiteiten georganiseerd door jeugdverenigingen (zoals de scouts) of door partners zoals de VGC (bijvoorbeeld speelpleinactiviteiten);

dat de aanvrager garandeert dat de ruimte niet zal worden gebruikt voor commerciële of grootschalige feesten, dansavonden noch activiteiten met versterkt geluid, hetgeen de geluidshinder in het binnengebied van het bouwblok beperkt

Wat betreft de toegangen :

Overwegende dat het gedeeld gebruik van de polyvalente zaal tussen de school en de buurt duidelijke en goed georganiseerde circulaties vereist;

dat de aanvraag voorziet in een circulatie voor de school die hoofdzakelijk verloopt via gebouw C (aan de straatzijde van nummer 77) of via de tuin in het binnengebied van het bouwblok; dat de circulatie via de parking van de Brusselse Keukens op het links aanpalende perceel om veiligheidsredenen zoveel mogelijk wordt vermeden;

dat voor activiteiten die losstaan van de school, de circulatie wordt voorzien vanaf de Sint-Guidostraat, via de overdekte doorgang langs de parking van de Brusselse Keukens, maar zonder toegang tot de tuin, behoudens uitdrukkelijk akkoord;

dat de toegang vanaf de straat, evenals de deuren die leiden naar de polyvalente zaal, zullen worden uitgerust met een badgesysteem of een codeklavier teneinde een gecontroleerde en beveiligde toegang te waarborgen, gescheiden van de werking van de school;

dat de organisatie van de toegangen en het gebruik het mogelijk maakt het gebouw op een efficiënte wijze te exploiteren, zonder conflicten tussen de verschillende gebruikersgroepen, met duidelijke circulaties en een hoog veiligheidsniveau; dat de aanvrager gebruiksovereenkomsten voorziet met de andere gebruikers van deze zaal om eventuele hinder in het binnengebied van het bouwblok maximaal te beperken; dat hij de voornaamste voorwaarden hiervan uiteenzet in zijn toelichtende nota;

dat al deze elementen onder meer toelaten de impact op het binnengebied van het bouwblok te beoordelen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

Wat betreft de gevels:

Overwegende dat bij de renovatie van 2015 de plint werd geïsoleerd en bekleed met grijsbruine gevelsteenstrips; dat de aanvraag voorziet deze gevelsteenstrips in een felrode kleur te schilderen; dat deze kleur wordt overgenomen uit het schoolwijkcontract en dient om de meer publieke en toegankelijke elementen te markeren;

dat de bestaande gevelbekleding van de eerste verdieping bestaat uit lichtgekleurde, gegolfde metalen panelen;

dat, teneinde de natuurlijke lichtinval te maximaliseren, de aanvraag voorziet in grote, tot op vloerniveau doorlopende raampartijen in de zij- en achtergevel op het gelijkvloers; dat dit tevens toelaat de relatie van het gebouw met de buitenruimtes te versterken;

dat de bestaande breedtes van deze ramen behouden blijven en dat het enkel gaat om het verwijderen van de borstwering om de ramen naar beneden toe te vergroten;

dat er eveneens raampartijen worden gecreëerd op de eerste verdieping in de achtergevel;

dat het nieuwe schrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium met een rode tint, in samenhang met de geschilderde plint; dat de twee bestaande en behouden raamkozijnen daarentegen in natuurlijk aluminium zijn uitgevoerd;

dat deze kleurkeuze niet alleen de leesbaarheid van het gebouw versterkt, maar tevens een visuele band creëert met de grafische identiteit en de kleuren van het Atheneum;

dat de aanvraag eveneens voorziet in de toevoeging van een luifel aan de hoofdgevel om de hoofdtoegang en de onthaalfunctie te accentueren; dat deze luifel een beperkte diepte heeft (ongeveer 57 cm) en bovendien toelaat minder esthetische technische elementen, zoals ventilatieroosters en rookafvoerkanalen, te verbergen; dat deze luifel wordt uitgevoerd in een lichtgroen GPR-rooster, dat zich duidelijk onderscheidt;

dat, gelet op het aantal verschillende materialen en kleuren dat wordt voorgesteld, het inderdaad aangewezen is de gevelsteenstrips van de plint te herschilderen om een uniform geheel te bekomen en visuele overbelasting te vermijden;

dat dit gebouw zeer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte maar geen impact heeft op de erfgoedgebouwen die zijn opgenomen in de Inventaris en zich in de nabijheid bevinden; dat het beantwoordt aan een kleurcode die is vastgelegd in het kader van het schoolcontract en die zich herhaaldelijk in de wijk zal manifesteren; dat de aanvraag zich derhalve inpast in de omliggende stedelijke context, terwijl zij tegelijk de specifieke kenmerken van de nieuwe functie van het gelijkvloers benadrukt;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

Wat betreft de binnenaanpassingen:

Overwegende dat de aanvraag aanpassingswerken van het interieur van het gebouw voorziet;

dat de aanvraag voorziet in de creatie van een lichtschacht in de vloer van de eerste verdieping teneinde de natuurlijke lichtinval op het gelijkvloers te verbeteren; dat deze ingreep de meest impactvolle is omdat zij ook een herziening van de ruimteverdeling op de eerste verdieping vereist, maar dat zij essentieel is voor een goede inrichting van de ruimtes omdat zij de noodzakelijke lichtkwaliteit aan deze ruimtes verschaft;

dat de aanvraag de ruimtes herorganiseert rond een centrale « binnenstraat » met dubbele hoogte, die fungeert als de ruggengraat van de ruimte; dat de zones bestemd voor ontmoeting en activiteiten langs de zijgevel worden geplaatst;

dat de aanvraag de functies die het minst afhankelijk zijn van licht, langs de aanpalende muur aan de Aldi-zijde plaatst, zoals sanitaire ruimtes, opslagruimtes en technische lokalen;

dat deze binnenstraat toelaat de circulatiestromen op een zeer rationele manier te beheren, ook in het kader van het gedeeld gebruik van de ruimtes;

dat de bestaande betonvloer op grind volledig zal worden verwijderd en vervangen; dat in de nieuwe constructie de vloer zal worden geïsoleerd volgens de huidige normen om een betere thermische prestatie te garanderen;

dat de binneninrichting conform is aan de GSV wat betreft de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, behoudens de opmerkingen in het advies van Access&Go; dat de hoofdtoegang vanaf de Sint-Guidostraat volledig op gelijkvloers niveau is;

dat het bovendien moet worden opgemerkt dat het project voldoet aan de principes van inclusieve architectuur;

Wat betreft mobiliteit:

Overwegende dat de site gelegen is in Toegankelijkheidszone B, wat duidt op een goede bereikbaarheid; dat het metrostation Sint-Guido (lijn 5) zich in de nabijheid bevindt (minder dan 150 meter) en dat de STIB-haltes Sint-Guido worden bediend door buslijnen 46 en 75 en tram 81;

dat het project het STOP-principe respecteert en zich voornamelijk richt tot de gebruikers van de onmiddellijke omgeving: de leerlingen van de school, jeugdbewegingen, buurtbewoners en lokale organisaties;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

dat de Sint-Guidostraat deel uitmaakt van het Regionaal Fietsrouten netwerk (routes 4 en 9) en dat een recente mobiliteitsstudie uitgevoerd door de school ook heeft aangetoond dat 90 % van de leerlingen te voet of met het openbaar vervoer naar school komt; dat de overige 10 % met de auto wordt afgezet, maar dat er bijna geen fietsers zijn;

Overwegende dat de overdekte doorgang langs de zijgevel van het straatgebouw wordt ingenomen door 4 parkeerplaatsen gereserveerd voor leerkrachten en directie van de school en dus enkel tijdens de schooluren worden gebruikt; dat dit betekent dat potentiële conflicten tussen voetgangers en auto's afwezig zijn, aangezien deze ingang door voetgangers alleen wordt gebruikt voor buitenschoolse activiteiten;

dat er voor leerlingen en personeel afgesloten fietsenstallingen (18 plaatsen) beschikbaar zijn op de schoolsite (dichtbij gebouwen A en B – Sint-Guidostraat 71); dat de aanvraag geen uitbreiding van de capaciteit voorziet;

dat deze plaatsen voor buitenschoolse activiteiten kunnen worden gebruikt door fietsen van bezoekers;

dat het type avondactiviteiten in principe weinig impact heeft op het verkeer in de wijk, temeer daar het beoogde publiek in dezelfde wijk woont;

dat de DBDMH echter opmerkt dat de toegangsweg, gelegen tussen de nummers 77 en 79 van de Sint-Guidostraat, tijdens hun bezoek over de volledige breedte werd gebruikt als parkeerplaats; dat de brandweer erop wijst dat deze toegangsweg wordt gebruikt voor hun interventies en dat het daarom is dat parkeren enkel is toegestaan in de daarvoor voorziene zones, langs de gevel; dat het waarschijnlijk is dat deze opmerking vooral betrekking heeft op de gebruiker van de Brusselse Keukens; dat de gebouwen eigendom zijn van de gemeente en dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is om de instructies van de DBDMH aan deze huurders te doen naleven;

Wat betreft bodemverontreiniging en waterbeheer:

Overwegende dat volgens de Inventaris van de toestand van de bodem het betrokken perceel is ingedeeld in Categorie 0, dus als potentieel verontreinigd terrein;

dat in het kader van dit project geen significante grondwerken worden voorzien;

dat, aangezien het om een bestaand gebouw gaat, de aanvrager geen verbeteringen voorziet op het vlak van regenwaterbeheer; dat er geen extra verhard oppervlak wordt gecreëerd, uitgezonderd de betonnen trap die van het platform naar de tuin leidt; dat het platform bestaat uit roosterwerk en derhalve doorlaatbaar is;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 15 januari 2026

dat de tuin volledig doorlaatbaar is en dat het binnengebied van het bouwblok kwalitatief hoogstaand is wat betreft vegetatie, esthetiek en landschapswaarde;

Algemeen :

Overwegende dat, uit het voorgaande blijkt dat het project kwalitatief is, dat het resultaat is van een wijkbrede overweging en past binnen het kader van een schoolcontract dat de verbinding tussen alle vestigingen zal bevorderen;

dat de impact van het project op het binnengebied van het bouwblok als aanvaardbaar wordt beschouwd, gezien alle aspecten die in dit advies aan bod zijn gekomen;

dat, mits aanpassingen, het project overeenstemt met de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke context en niet in strijd is met het principe van een goede plaatselijke aanleg;

Eenparig GUNSTIG ADVIES onder de volgende voorwaarden :

- het advies van DBDMH van 27/12/2025 naleven;
- het advies van Access&Go van 06/01/2025 naleven.

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Burgemeester	Dhr CUMPS	
Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	Mvr. DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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