

**BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

---

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

---

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 30 maart 2023 onder het voorzitterschap van de Heer Damien DE KEYSER, gemeenteraadslid.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
  - het College van Burgemeester en Schepenen :
    - Mevrouw Caroline LHOIR, Schepen voor LeefMilieu
    - de Heer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw
  - de Brusselse Gewestregering voor :
    - Urban Brussels – Directie van de Stedenbouw : de Heer Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - Directie van de Monumenten en Landschappen – Directie Cultureel Erfgoed : /
    - LeefMilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : de Heer Bernard DUBOIS
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect en secretaris van de Overlegcommissie

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening goedgekeurd bij besluit van 9 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

Gelet op het Besluit van 29 juni 1992 van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de Overlegcommissies ;

Gelet op het Besluit van 10 juli 1997 van de Brusselse Gewestregering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Gewestregering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu ;

Gelet op de aanvraag uitgaande van het de Gemachtigde ambtenaar die het advies van de Overlegcommissie vraagt in toepassing van artikel 9 van voorvermeld Wetboek ;

Gelet op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning

- ingediend door : KATHOLIEK ONDERWIJS BRUSSEL ANNUNTIATEN
- op het eigendom gelegen : Luchtvaartlaan 70
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : verbouwen en uitbreiden van blok B van het ' Mater Dei Instituut'; plaatsen van 8 klascontainers op de speelplaats tijdens de werf.

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van onderzoek opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 150 van voornoemd Wetboek, waaruit blijkt dat geen bezwaar of opmerking werd ingediend ;

Gehoord, na opening van de zitting voor de personen die geen deel uitmaken van de Commissie :

- de aanvrager : KATHOLIEK ONDERWIJS BRUSSEL ANNUNTIATEN vertegenwoordigd door Mevrouw Annemie AERNOOTS
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
  - Mevrouw Catherine DE BIE, architect
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben : /

**BESLUIT, in besloten zitting :**

Artikel 1. : De Overlegcommissie brengt het volgend advies uit :

Gelet op de aanvraag ingediend door de vzw KatOBA ( Katholiek Onderwijs Brussel Annuntiaten) vertegenwoordigd door Mevrouw Greta BLONDIAU, voor het verbouwen en uitbreiden van blok B van het 'Mater Dei Instituut' en het plaatsen van 8 klascontainers op de speelplaats tijdens de werf in de Luchtvaartlaan 70 te Sint-Pieters-Woluwe ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 06/03/2023 tot 20/03/2023 omwille van het afwijken van titel I, artikel 8 betreffende de hoogte van een vrijstaand bouwwerk van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en dat er geen opmerkingen en/of bezwaren werden ingediend ;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d. 2 mei 2013 ;

Overwegende dat de school gelegen is in een bouwblok met diverse schoolgebouwen (kleuter-, lager- en middelbaar onderwijs) ; dat de hoofdkom zich situeert aan de Luchtvaartlaan ;

Overwegende dat het aantal leerlingen in de Nederlandstalige secundaire school de laatste jaren in stijgende lijn is ; dat de leslokalen voor het secundair onderwijs zich bevinden in het blok A, evenwijdig met de Luchtvaartlaan en in blok B, dwars op blok A, en eveneens uitgevend op de speelplaats ;

Overwegende dat het bestaand schoolgebouw dateert van 1958 maar nog in goede staat verkeert ;

Overwegende dat er in de bestaande situatie 32 klaslokalen zijn ; dat er na de uitbreiding 40 klaslokalen worden voorzien ; dat het leraarslokaal, de directielokalen en het secretariaat ongewijzigd blijven ;

Overwegende dat het huidige project onder andere voorziet in de afbraak van de dakverdieping van blok B van de huidige school en deze vervangt door het oprichten van 2 niveaus (+2 en een dakverdieping) en het verhogen van de verbindingen/bijgebouwen naar blok A en blok C met één verdieping met een plat dak ;

Overwegende dat het project afwijkt van Titel I, artikel 8 voor wat betreft de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ;

Overwegende dat de footprint op het perceelsoppervlakte van het gebouw ongewijzigd blijft omdat er enkel in de hoogte wordt uitgebreid ;

Overwegende dat de nieuwe nokhoogte van het dak van blok B, 17m21 bedraagt, dat deze lichtjes hoger zal zijn dan de bestaande nokhoogte van 16m54 hoog van het hoofdgebouw blok A aan de straat ; dat dit hoofdgebouw het hoogste gebouw was op de site ;

Overwegende dat de omringende residentiële woningen een lager gabarit hebben dan de schoolgebouwen ;

Overwegende dat blok B zich bevindt achter het hoofdgebouw A zodat de ophogingen niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg ;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking geen impact heeft op de omringende residentiële woningen, noch afbreuk doet aan de schoolsite, dat deze bijgevolg aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de gebruikte materialen zijn :

- dezelfde rode baksteen met dezelfde afmeting en kleur als de bestaande gevelstenen van het onderliggend verdiep voor de ophoging van de gevel van blok B ;
- buitenschrijnwerk in witte aluminium ;
- een dakbedekking in vezelcementleien, identiek aan deze van de andere daken ;
- grijze volkernpanelen voor de bekleding van de verbindingen/bijgebouwen naar blok A en blok C ;

Overwegende dat de grijze volkernpanelen nog niet voorkomen op de schoolsite ; dat deze somber en grijs overkomen ; dat het aanwezige grijs van de arduinsteen in de gevels veel lichter is van kleur ;

**BESLUIT, in besloten zitting :**

Artikel 1. : De Overlegcommissie brengt het volgend advies uit :

Gelet op de aanvraag ingediend door de vzw KatOBA ( Katholiek Onderwijs Brussel Annuntiaten) vertegenwoordigd door Mevrouw Greta BLONDIAU, voor het verbouwen en uitbreiden van blok B van het 'Mater Dei Instituut' en het plaatsen van 8 klascontainers op de speelplaats tijdens de werf in de Luchtvaartlaan 70 te Sint-Pieters-Woluwe ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 06/03/2023 tot 20/03/2023 omwille van het afwijken van titel I, artikel 8 betreffende de hoogte van een vrijstaand bouwwerk van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en dat er geen opmerkingen en/of bezwaren werden ingediend ;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d. 2 mei 2013 ;

Overwegende dat de school gelegen is in een bouwblok met diverse schoolgebouwen (kleuter-, lager- en middelbaar onderwijs) ; dat de hoofdinkom zich situeert aan de Luchtvaartlaan ;

Overwegende dat het aantal leerlingen in de Nederlandstalige secundaire school de laatste jaren in stijgende lijn is ; dat de leslokalen voor het secundair onderwijs zich bevinden in het blok A, evenwijdig met de Luchtvaartlaan en in blok B, dwars op blok A, en eveneens uitgevend op de speelplaats ;

Overwegende dat het bestaand schoolgebouw dateert van 1958 maar nog in goede staat verkeert ;

Overwegende dat er in de bestaande situatie 32 klaslokalen zijn ; dat er na de uitbreiding 40 klaslokalen worden voorzien ; dat het leraarslokaal, de directielokalen en het secretariaat ongewijzigd blijven ;

Overwegende dat het huidige project onder andere voorziet in de afbraak van de dakverdieping van blok B van de huidige school en deze vervangt door het oprichten van 2 niveaus (+2 en een dakverdieping) en het verhogen van de verbindingen/bijgebouwen naar blok A en blok C met één verdieping met een plat dak ;

Overwegende dat het project afwijkt van Titel I, artikel 8 voor wat betreft de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ;

Overwegende dat de footprint op het perceelsoppervlakte van het gebouw ongewijzigd blijft omdat er enkel in de hoogte wordt uitgebreid ;

Overwegende dat de nieuwe nokhoogte van het dak van blok B, 17m21 bedraagt, dat deze lichtjes hoger zal zijn dan de bestaande nokhoogte van 16m54 hoog van het hoofdgebouw blok A aan de straat ; dat dit hoofdgebouw het hoogste gebouw was op de site ;

Overwegende dat de omringende residentiële woningen een lager gabarit hebben dan de schoolgebouwen ;

Overwegende dat blok B zich bevindt achter het hoofdgebouw A zodat de ophogingen niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg ;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking geen impact heeft op de omringende residentiële woningen, noch afbreuk doet aan de schoolsite, dat deze bijgevolg aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de gebruikte materialen zijn :

- dezelfde rode baksteen met dezelfde afmeting en kleur als de bestaande gevelstenen van het onderliggend verdiep voor de ophoging van de gevel van blok B ;
- buitenschrijnwerk in witte aluminium ;
- een dakbedekking in vezelcementleien, identiek aan deze van de andere daken ;
- grijze volkernpanelen voor de bekleding van de verbindingen/bijgebouwen naar blok A en blok C ;

Overwegende dat de grijze volkernpanelen nog niet voorkomen op de schoolsite ; dat deze somber en grijs overkomen ; dat het aanwezige grijs van de arduinsteen in de gevels veel lichter is van kleur ;

Overwegende dat de ophoging van het blok B voorzien is in dezelfde steen (kleur en afmeting) als de bestaande gevelstenen van de onderliggende niveaus ; dat dit gebouw dateert van 1958 en dat de bakstenen al een zeker patine verworven hebben doorheen de tijd ; dat het moeilijk zal zijn om dezelfde kleur te vinden zodat de ophoging niet zichtbaar is in de gevel ; dat om de oorspronkelijk kleur terug te vinden de gevelstenen van blok B, deze dienen gereinigd te worden ;

Overwegende dat wanneer dit onmogelijk blijkt te zijn, moet er geopteerd worden voor een andere kleur van bakstenen, al dan niet met een horizontale lijn in een ander materiaal die de 'breuk' vormt tussen bestaande en nieuwe baksteen ;

Overwegende dat de bestaande zonnepanelen opnieuw worden geplaatst op het nieuw zadeldak van blok B ;

Overwegende dat het perceel grenst aan een overstromingsgebied ; dat het gelegen is in de verbingszone van het ecologisch netwerk van Brussel ; dat de platte daken van de verbingsvolumes **semi-intensief** moeten worden begroeid ;

Overwegende dat een groen dak ervoor zorgt dat het regenwater vertraagd wordt afgevoerd en dat de riolering tijdens de regenbuien minder water te slikken krijgt ; groendaken helpen hitte-eilandeffecten te milderen en de planten op de groendaken nemen stofdeeltjes op uit de lucht en verbeteren zo de luchtkwaliteit ;

Gezien de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp zijn advies nog niet verstrekt heeft ;

Gezien het advies van de vzw AccessAndGo inzake de toegankelijkheid van het project voor personen met beperkte mobiliteit ; dat het project niet conform is aan de eisen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening met name:

- ten minste één klascontainer moet toegankelijk zijn via een conforme oprijplaat ;
- de helling tussen het blok B en blok C vertoont een hellingspercentage die hoger is dan de regelgeving en bovenaan de helling is er geen 150cm groot draaigebied (rustplaats) buiten de verbingsdeur ;

Overwegende de leerlingen tijdens het bouwproces (18 maanden) een onderkomen zullen vinden in tijdelijke containerklassen op de speelplaats voor maximaal 2 jaar ; dat deze 8 tijdelijke klascontainers ook onderdeel uitmaken van de huidige aanvraag ;

Overwegende dat de ingang van de parking (voor 22 wagens) aan de Duizendmeterlaan blijft behouden; dat dit ook de toegang zal zijn voor de leerlingen tijdens de werf ;

Overwegende dat de huidige bezetting 633 leerlingen en 78 personeelsleden bedraagt, dat de school na de werken 700 leerlingen en 86 personeelsleden zal kunnen ontvangen; dat de capaciteit met 67 leerlingen wordt verhoogd ten opzichte van het schooljaar 2022-2023 ;

Overwegende dat het project door zijn verhoging van capaciteit en duurzaamheid deel uitmaakt van het scholenplan van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ; dat er een nood is aan het creëren van bijkomende plaatsen in het secundair onderwijs ;

Overwegende dat het project bijdraagt tot het creëren van kwaliteitsvolle schoolplaatsen voor de sterk groeiende schoolpopulatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en tot het renoveren van de verouderde schoolinfrastructuur ; dat dit project kadert in het scholenplan van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ;

Overwegende dat het noodzakelijk is om een mobiliteitsstudie uit te voeren samen met de naburige scholen (Franstalige partners et het atheneum) betreffende de aanleg van een "Kiss and Ride", een fietsenstalling, één gedifferentieerd uurrooster tussen de scholen, inzicht een vloeiende mobiliteit in de wijk te garanderen.

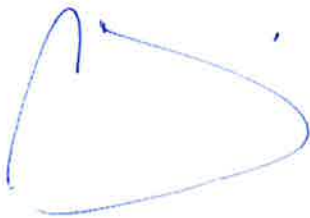
**EENPARIG GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat :**

- het kleurenpalet van de volkernpanelen herzien en onderzoeken of het niet beter is te opteren voor gevelstenen of -strips als deze van blok B, in plaats van de voorziene volkernpanelen ;
- voor de ophoging van de gevel van blok B een nieuw voorstel indienen mocht dezelfde kleur en afmeting van de bestaande gevelsteen niet te vinden zijn ;
- semi-intensieve begroening van de platte daken van de verbindingsvolumes voorzien ;
- het project toegankelijk maken voor personen met beperkte mobiliteit en bijgevolg :
  - moet ten minste één klascontainer toegankelijk zijn via een conforme oprijplaat ;
  - een hellingspercentage conform de regelgeving voorzien worden voor de helling tussen het blok B en blok C en bovenaan de helling dient een 150cm groot draaigebied (rustplaats) buiten de verbinding deur voorzien te worden ;
- een mobiliteitsstudie ondernomen wordt betreffende de eventuele aanleg van een "Kiss and Ride", één fietsenstalling en/of een gedifferentieerd rooster tussen de scholen ;

De afwijking aan titel I, artikel 8 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor wat betreft de bouwhoogte van een vrijstaand gebouw wordt toegestaan om hierboven vermelde redenen.

Commissie,

De leden,



De Voorzitter,

