

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 25 juni 2026 onder het voorzitterschap van de Heer Damien DE KEYSER, Schepen van Leefmilieu.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen :
 - de Heer Georges DALLEMAGNE, Schepen voor Stedenbouw
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - Urban Brussels - Directie van de Stedenbouw : Mevrouw Inge VAN DEN CRUYCE
 - Directie van de Monumenten en Landschappen – Directie Cultureel Erfgoed : Mevrouw Coralie SMETS
 - Leefmilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : /
- Mevrouw Muriel CHAMPENOIS, directeur van het Departement Stadsbeheer
- Mevrouw Adeline RUSSEL, architect – verantwoordelijke van de dienst Stedenbouw

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 de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de Overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019 ;

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 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 : Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs, vertegenwoordigd door Mevrouw Sara LOONBEEK
- op het eigendom gelegen : Sint-Huibrechtsstraat 12-16
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning (ref.19/GOU PU/175 54 77) die de reconversie van de voormalige Sonartsite naar basisschool met internaat omvat: wijzigingen aanbrengen aan het internaatgebouw mbt de betonstructuur, de technische verdieping, de ramen en corrigeren van de peilhoogte van de daknok.

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 5 bezwaren of opmerkingen werden ingediend ;

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

- de aanvrager :
 - Mijnheer Jan VAN VOOREN
 - Mevrouw Marisa NOLINARI
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
 - Mijnheer Cedric BOAVIDA, architect
- aantal aanwezige reclamanten : 6

BESLUIT, in besloten zitting :

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

Gezien het goed zich situeert in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001 en tevens binnen de grenzen van het bijzonder bestemmingsplan n°1 AB 7de deel goedgekeurd bij besluit van de executieve van 07/06/1990 van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegende dat het goed, de voormalige filmstudio's SONART gelegen in de Sint-Huibrechtsstraat 12-14,16, ingeschreven is op de wettelijke inventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19/08/2024 ;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning verleend op 29/05/2020 door de gemachtigde ambtenaar met als referentie 19/PFD/66238 voor het omvormen van de bestaande Sonart-site tot een internaat (105 internen), kleuter-en lagere school (85 leerlingen) met refter en polyvalente zaal voor schippers en foorkinderen ; dat hiertegen beroep werd aangetekend bij de Regering door de gemeente Sint-Pieters-Woluwe ;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning verleend op 02/03/2023 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met als referentie 19/GOU/1755477 op voor het herbestemmen van de bestaande Sonartsite tot een internaat (105 bewoners), een kleuter-en basisschool (85 leerlingen), met een refter en een polyvalente zaal voor kinderen van binnenschippers en foorkramers ;

Overwegende dat de huidige aanvraag betreft het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning (ref.19/GOU PU/175 54 77) die de reconversie van de voormalige Sonartsite naar basisschool met internaat omvat : wijzigingen aanbrengen aan het internaatgebouw met betrekking tot de betonstructuur, de technische verdieping, de ramen en corrigeren van de peilhoogte van de daknok ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 05/06/2026 tot 19/06/2026 om volgende redenen :

- Art. 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.) :
Afwijkingen van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. I ab, 7de deel :
 - 1.3. verbouwingswerken aan bestaande gebouwen ;
 - II.2.2. maximum hoogte der gebouwen ;
 - II.2.3. daktype ;
 - II.2.4. dakbedekkingsmaterialen ;
 - II.2.5. gevelmaterialen ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden :

- Art. 207§3 van de B.W.R.O. : Goed ingeschreven op de wettelijke inventaris van 19/08/2024 ; voormalige filmstudio's SONART, Sint-Huibrechtsstraat 12-14,16 ;

Overwegende dat er 5 bezwaarschriften en vragen om gehoord te worden zijn ingediend gedurende het openbaar onderzoek ; dat deze hoofdzakelijk handelen over :

- Het niet akkoord gaan van de bewoners destijds met de reconversie van de Sonartsite naar een basisschool en een internaat voor het Tehuis voor Foorreizigers- en Schipperskinderen omwille van de bijkomende verkeersdruk, de permanente bewoning en de voortdurende geluidshinder in een rustige buurt ;
- Het aanhoudend verzet van de omwonenden tegen het project en de huidige wijzigingen ;
- De impact van de wijzigingen die grondig moeten onderzocht worden en geweigerd niet wordt aangetoond dat de hinder voor de buurt niet toeneemt ;
- De last (geluid, stof en verstoringen) dat de huidige werf met zich meebrengt ;
- De geplande technische installaties (warmtepompen) verhogen het gebouw en brengen een aanzienlijk risico op blijvende geluids- en trillingshinder met zich mee ;
- De twijfels over het gebrek aan voorafgaand onderzoek en het uitblijven van objectieve geluidsmetingen ;
- De uitwerking van de ramen, het getextureerd glas en de zichtbeperkende lamellen blijft onduidelijk en onvoldoende gegarandeerd ;
- De bijkomende hinder en onzekerheden van het huidig project, waardoor het onvoldoende rekening houdt met de leefkwaliteit en privacy van de omwonenden ;

- Het dossier in het Nederlands ingediend is. Bijgevolg menen de Franstalige bezwaarindieners niet te beschikken over de nodige informatie om het vergunde project op een nuttige en doeltreffende wijze te begrijpen en behouden ze zich het recht voor om andere bezwaren te formuleren zodra zij de vertaalde documenten ontvangen ;
- De vraag naar meer privacy (een moucharabieh die alle ramen bedekt en een beperking van de grootte en het aantal ramen), meer groen (beplanting van de muur ter bevordering van de biodiversiteit) en maatregelen tegen geluidsoverlast (onder meer via een afsluitsysteem) ter hoogte van de grote blinde gemene muur ;
- Het feit dat de gestructureerde ramen open kunnen in de gemene muur ; dat er een permanent sluitingssysteem moet worden voorzien ; dat een internaat met kinderen veel hinder met zich meebrengt op elk moment van de dag en de nacht ;
- De vraag dat er naar alternatieven wordt gezocht voor de plaatsing van de warmtepompen zodat deze zo ver mogelijk van de bezwaarindieners hun tuin is verwijderd om de impact op hun tuinen en terrassen te beperken ;
- De wijziging van de daken en van de hoogtes en van een gevoel van beklemming : de plaatsing van een dakkapel (een stukje plat dak voordien) dat zichtbaar zal zijn vanaf de tuinen van de bezwaarindieners ;
- Afwijkingen die restrictief moeten worden toegepast en dat het oorspronkelijk project fouten bevatte (de correctie dat de hoogte van de nok van het dak 106,80 m is hoog in plaats van 106,63 m) die niet toelieten om met kennis van zaken te beslissen- waarbij de afwijkingen onregelmatig werden toegekend, wat de verleende vergunning onregelmatig maakt- zodat deze (nieuwe) afwijking moet worden geweigerd gelet op de impact op de omwonenden ;
- Het eisen van een cumulatieve, volledige en geactualiseerde akoestische studie (met vermelding van het exacte type pomp) ;
- Het opleggen van strikte exploitatievoorwaarden worden in het kader van de milieu- en stedenbouwkundige vergunning (indien deze al zouden worden verleend) ;
- Een verplichte audit na de installatie van de technieken ;
- De ophoging van 4 cm (5 cm op de plannen) van de conciërgewoning hetgeen een gevoel van beklemming in de reeds smalle straat vergroot ; Het volume en de materialen zijn niet wijken af van het bijzonder bestemmingsplan ;
- De vraag naar een grondige analyse van de impact van de vervangen dikkere kolommen (zwaardere gebouwstructuur) op de aangrenzende gebouwen en percelen ;
- Toename van de dichtheid : De huidige aanvraag beoogt een verdere verdichting van het project, aangezien de oppervlakte voor voorzieningen toeneemt van 942,09 m² naar 943,83 m² en de internaatsoppervlakte van 3105,67 m² naar 3263,46 m². Dit komt neer op een totale toename van 159,53 m².
- Ook al verandert de huidige aanvraag het aantal parkeerplaatsen op de site niet, de mobiliteitsimpact wordt onderschat door de uitbreiding van het project, de ontwikkeling van een project aan de overkant (is momenteel in beroep bij de Raad van State onder andere voor de mobiliteit) het verlies aan parkeerplaatsen, het verhogen de parkeerdruk en de hinder. De milieunota is onvolledig en geeft een onjuist beeld van de werkelijke situatie ;
- De eis van een mobiliteitsstudie waarin de problematiek van het beoogde project aan de overkant van de straat wordt mee in opgenomen ;
- De negatieve impact op andere uitzicht, bouwvolume, geluid, stabiliteit, dichtheid en mobiliteit ;
- De vrees voor geluidsoverlast door de 4 warmtepompen onder het dak, vooral 's avonds en 's nachts ; dat de geluidslimiet van 30dB moet gerespecteerd worden ;
- De maatregelen welke zullen moeten worden genomen worden om geluidshinder te beperken en de naleving van de geluidsnormen te waarborgen (inclusief opvolging en controle) ;

Programma :

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning (ref.19/GOU PU/175 54 77), die de reconversie van de voormalige Sonartsite naar basisschool met internaat omvat ; dat het project momenteel in werf is ; dat de afbraakwerken reeds werden afgerond ;

Overwegende dat deze aanvraag meer bepaald betrekking heeft op de volgende 6 wijzigingen :

1. Aanpassen van de technische verdieping op niv.+4 ter hoogte van het internaatsgebouw ;
2. Aanpassen van de posities en formaten van de ramen in de gevels van het internaatsgebouw ;
3. Corrigeren van de peilhoogte daknok van het internaatsgebouw ;
4. Aanpassen van de gevelschil van de conciërgewoning ;
5. Toevoegen van 2 extra slikkers in de omgevingsaanleg ;
6. Wijzigen van de betonstructuur van het internaat ;

Overwegende dat in 2018 hoogrendement gaswandketels werden voorzien als verwarmingssysteem ; dat ondertussen de normen inzake verwarming zijn veranderd zodat er warmtepompen met recuperatiebatterijen worden opgelegd ; dat het 4 warmtepompen van 4,45 m breed, 1,10 m lang en 1,95 m hoog met een vrije ruimte rond het toestel van 1,00 m aan de linker langse en kopse zijden, en 1,50 m aan de rechter langse en kopse zijde voor onderhoud en vervangen van onderdelen betreft ;

Overwegende dat deze technieken conform Titel I, artikel 6 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) dienen geplaatst te worden in het dakvolume ; dat de technische verdieping op niv.+4 onder het zadeldak van het internaatsgebouw niet voldoende groot is, zodat ook omwille van akoestische eisen en vereiste roosteroppervlakte (voor het aan-en afblazen van de lucht) volgende aanpassingen worden doorgevoerd :

- De bestaande Polonceau-spantstructuren op de assen 2,3,4,5,6,7 en 8 worden vervangen door I-profielen die de helling van het dak volgen zodat er geen dwarse obstructies zijn op de assen van deze spanten ; dit verandert niets aan het uitzicht van het gebouw ;
- De bestaande Polonceau-spant op as 9-10 blijft behouden en zichtbaar in de tuingevel van het gebouw ;
- Aan de noordwestgevel, de kant van de speelplaats, weg van de burens wordt een dakkapel (even breed als het onderliggend uitkragend volume) in het zadeldak voorzien om de nodige vrije hoogte te realiseren en ook een ventilatierooster (afblazen lucht) ; een klein stuk plat dak wordt opgenomen in de technische ruimte, hetgeen geen impact heeft op de burens ;
- Aan de zuidoostgevel, kant van de tuinen van de burens, kan het toestel onderdaks blijven en wordt een ventilatierooster (afblazen lucht) voorzien ; de enige visuele wijzigingen is het optrekken van de gevelrooster van de dakrand van het platte dak tot onderzijde zadeldak ;
- dat de nieuwe gevelroosters in de zuidoostgevel een geringe wijziging is ten opzichte van de vergunde toestand ;

Overwegende dat een aantal ramen worden aangepast (een opengaand raam veranderd in een vast raam, niet meer verspringen van ramen in de gevel) en in het bijzonder de ramen die voorzien werden in de leefruimtes op niveau 2 (ruimte 1.2.14) en op niveau +3 (ruimte 1.3.13) niet voldoen aan de geldende lichttoetredingsnormen ; dat deze verbreed worden en ingevuld worden met getextureerd glas aan de zuidoostgevel ten einde geen rechtstreekse zichten te hebben naar de aanpalende burens ;

Overwegende dat het om een internaat voor kinderen gaat ; dat het niet aanbevolen is om volledig geen opengaande ramen te voorzien ; dat de toegang tot buitenlucht belangrijk is voor het psychologisch comfort van jongeren ; dat alle ramen van het internaat standaard enkel in kiepstand kunnen worden geplaatst uit valbeveiliging voor de kinderen, en dat elk raam is voorzien van een slot dat uitsluitend voor onderhoudsdoeleinden wordt geopend ;

Overwegende dat de peilhoogte van de daknok van het internaatsgebouw werd gecorrigeerd ; dat de nulpas van het internaatsgebouw is vastgesteld door de landmeter op 89,29 m TAW ; dat de som met de oorspronkelijke nokhoogte 17,51 m, 106,80 m TAW is in plaats van 106,63 m TAW ; dat dit verschil slechts 17cm bedraagt ;

Overwegende dat het internaatsgebouw zelf na, deze wijziging, op de werf niet hoger zal worden ; dat het hier gaat over een materiële fout op de plannen, een rechtzetting van een calculatiefout waardoor er geenszins een bijkomende impact op de omwonenden ontstaat ;

Overwegende dat in de oorspronkelijke vergunning stond dat de nok van het internaatsgebouw ongewijzigd zou blijven ; dat door performant geïsoleerde dakpanelen type Unilin te gebruiken en opnieuw af te werken met vezelcement golfplaten, gaat de nokhoogte een 8-tal cm hoger liggen dan de oorspronkelijke 17,51 m boven de nulpas, nl. op 17,59 m boven nulpas; dat de boordplank op 17,65 m zal liggen ;

Overwegende dat de EPB vereisten qua isolatiedikte en stabiliteitstechnische eisen in combinatie met de akoestische vereisten van de dakpanelen een bepaalde dikte opleggen met een kleine verhoging van 8 cm van de totale hoogte tot gevolg ;

Overwegende dat de gevelschil van de conciërgewoning, de totale isolatie dikte met 4 cm wordt verhoogd om de juiste U-waarde van de gevelschil te kunnen behalen ; dat er werd gekozen op de volledige isolatiedikte in EPS afgewerkt met gevelstrips te voorzien ; dat deze kleine aanpassing geen enkel impact zal maken op de omgeving ; dat het platte dak een 5-tal cm hoger zal komen te liggen dan op de oorspronkelijke vergunning ;

Overwegende dat er 2 extra slikkers in de omgevingsaanleg van de centrale zone worden voorzien op aanraden van de uitvoerder van de rioleringswerken en in samenspraak met de landschapsarchitect ; dat bij hevige regenval het overtollige water also snel zijn weg zal vinden naar de riolering ; dat dit geen enkele impact zal hebben op de omgeving ;

Overwegende dat tijdens de afbraakwerken, na het verwijderen van het baksteen gevelmetselwerk en de verbindende betonbalk in de noordoostgevel, de betonnen kolomstructuur in te slechte staat was om deze te behouden ; dat deze werd afgebroken en dat een nieuwe structuur wordt voorzien met hetzelfde uitzicht als van de bestaande kolommen (breedte 40cm en materiaal) maar in plaats van 20cm diep, zijn deze 40cm diep om alle krachten te kunnen opvangen ; dat deze kolommen geen invloed hebben op de gemene muur en bijgevolg dat de vervanging van deze wederom geen enkele impact heeft op de burens ;

Akoestische maatregelen

Overwegende dat er 4 warmtepompen onder het dak van het internaat, boven de slaapkamers van het internaat worden opgesteld ; dat 2 warmtepompen afblazen in het dakvlak oost, 2 in het dakvlak west ; dat elke afblaas van een warmtepomp aansluit op een kanaal met een geluiddemper die uitmondt in de buitenluchtrooster ;

Overwegende dat er een geluiddempend buitenrooster van een bruto oppervlakte van 14,4 m² of een buitenluchtrooster waar achter een kort kanaal met een geluiddemper is aangesloten² ;

Overwegende dat de warmtepompen moeten worden omkast zodat het niet te luid wordt in de technische ruimte ; dat de voorziene dakpanelen en vooral de vloer (naar de slaapkamers er net onder) te weinig zelf isoleren ; dat er geluiddempers worden voorzien op de inname ten zuiden van het project ;

Gezien de nota akoestiek voor de technische installaties en de opstelling van de warmtepompen die akoestisch advies bevat voor het toelaatbare omgevingsgeluid voor geluidbronnen van de school, de nieuwe warmtepompen en de reeds aanwezige lichtgroepen, rekening houdend dat de warmtepomp ook 's nachts kan werken ('s nachts dient er ook verwarmd te worden) ; dat de volgende ingrepen moeten en zullen genomen worden :

- Elke warmtepomp plaatsen op een betonnen sokkel die trillingsdempend afsteunt op de betonnen vloer van de technische ruimte. De sokkel moet voldoende groot zijn om de omkast rond de warmtepomp (zie volgend punt) te dragen. De isolatie tussen de dakplaats en de sokkel moet een minerale wol isolatie zijn ;
- Elke warmtepomp wordt omkast met een omkast die steunt op de sokkel en die het toestel volledig omvat, om het geluid in de technische ruimte zelf voldoende te beperken ;
- Kanalen voor de afblaas van de lucht, die de lucht brengen van de warmtepomp naar de roosters in de buitengevel (in dakkapellen), en waarin zeer goede geluiddempers zijn voorzien ;
- Buitenluchtroosters met geluiddempers voor de inname van lucht ;
- Buitenluchtroosters met een voldoende laag eigen stromingsgeluid ;
- In de dakpanelen van de technische ruimte een laag minerale wol toevoegen ;

Overwegende dat de dakpanelen van de technische ruimte niet voorzien waren van akoestische isolatie, omdat het geluid van de luchtgroep veel lager is als van de warmtepompen ; dat met de plaatsing van warmtepompen onder het dak de luchtgeluidsisolatie moet verbeteren ;

Overwegende dat de dakpanelen kunnen worden behouden maar gedeeltelijk moeten worden gevuld met minerale wol van minimum 8 cm dik om akoestisch te voldoen ;

Overwegende dat de bezwaarindieners zich zorgen maken over de eventuele geluidsoverlast die zij zullen ondervinden van de warmtepompen ; dat ze er zich tevens van bewust zijn dat warmtepompen milieuvriendelijker zijn dan een gasketel (op fossiele brandstoffen) ;

Overwegende dat na de plaatsing van de technieken (ventilatiegroepen en warmtepompen) een geluidsmeting dient uitgevoerd te worden en in het geval dat de van kracht zijnde normering wordt overschreden, er bijkomende akoestische maatregelen moeten genomen worden ten einde te beantwoorden aan deze normen ;

Overwegende dat de architect tijdens de overlegcommissie meedeelde dat er momenteel een studie loopt om te bekijken of 3 warmtepompen voldoende zijn in plaats van de voorziene 4, aangezien de technologie en de studie omtrent warmtepompsystemen een voortdurende en significante evolutie kennen ;

Overwegende dat, in het geval drie warmtepompen volstaan in plaats van de voorziene vier, ervoor zal moeten worden geopteerd om slechts één warmtepomp te laten uitblazen via de zuidoostgevel in de richting van de tuinen van de aanpalende percelen, terwijl de twee overige warmtepompen zullen uitblazen via de noordwestgevel in de richting van de binnenkoer ;

Afwijkingen

Overwegende dat het project **afwijkt van voorschrift 1.3 met betrekking tot verbouwingswerken aan bestaande gebouwen van het B.P.A.** ; dat het B.P.A. niet voorziet in het vergroten van het volume van bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de bouwzone of de maximumgabarieten vastgesteld door het B.P.A. overschrijven ;

Overwegende dat destijds werd vergund dat er een aantal gebouwen werden afgebroken, zwaar verbouwd ; dat de nieuwbouw minder diep en minder grondoppervlakte inneemt dan de bestaande gebouwen ; dat de bestaande gebouwen de maximale diepte van het B.P.A. al ver overschreden ; dat er meer werd afgebroken dan heropgebouwd zodat de site aanzienlijk meer doorlaatbaar en groen wordt ;

Overwegende dat de kleine volumevergrotingen, inherent aan de huidige isolatie eisen en het huisvesten van de warmtepompen conform de R.R.U. onder het dakvolume, het project substantieel niet wijzigen en tevens geen bijkomende impact op omwonenden geven ; dat bijgevolg de afwijking aanvaardbaar is ;

Overwegende dat het project **afwijkt van voorschrift II.2.2. van het B.P.A. met betrekking tot maximum hoogte der gebouwen** ; dat de maximum hoogte van het internaatgebouw aangeduid is op het plan van het B.P.A. ; dat voor de achtergebouwen een gabariet is voorzien van 2 bouwlagen (met een maximale hoogte van 6 m voor de gevels) met een plat dak en van 3 bouwlagen met een maximum hoogte van de gevels van 9 m ; dat de technische installaties volgens het B.P.A. moeten inbegrepen zijn in de laatste bouwlaag ;

Overwegende dat de voormalige grote hal van de sonartsite wordt omgevormd naar een internaatgebouw volgens de eerder verleende vergunning ; dat de nokhoogte is niet veranderd ten opzichte van de eerste vergunning ; dat het een correctie betreft van 17 cm, op de plannen te wijten aan een calculatiefout, een materiële fout ; dat het uitzicht niet veranderd ;

Overwegende dat de EPB-vereisten inzake isolatiedikte en de stabiliteitstechnische eisen, in combinatie met de akoestische vereisten van de dakpanelen, een bepaalde minimale dikte opleggen, met een beperkte verhoging van de totale bouwhoogte met 8 cm tot gevolg ;

Overwegende dat derhalve een ophoging van 8 cm wordt voorzien door deze technische en reglementaire vereisten ; dat deze afwijking miniem is en bijgevolg aanvaardbaar ;

Overwegende dat het B.P.A. voorziet voor gebouw met huisnummer 16 in 4 bouwlagen met een hellend dak ; dat het bijkomende niveau van de conciërgewoning en zijn plat dak afwijken van dit voorschrift ; dat omwille van technische, isolatievereisten dit dak een 5-tal cm hoger zal zijn dan op de oorspronkelijke vergunning ;

Overwegende dat een plat dak beter past bij deze typische interbellumarchitectuur ; dat de conciërgewoning voldoende is teruggetrokken ten opzichte van de bestaande gevel zodat deze niet zichtbaar is vanop de openbare weg ; dat het nieuwe volume lager is dan het gebouw van de naastgelegen buur ; dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de gevelschil van de conciërgewoning, de totale isolatie dikte met 4 cm wordt verhoogd om de juiste U-waarde van de gevelschil te kunnen behalen ; dat er werd gekozen op de volledige isolatiedikte in EPS afgewerkt met gevelstrips te voorzien ; dat deze kleine aanpassing geen enkel impact zal maken op de omgeving ; dat het platte dak een 5-tal cm hoger zal komen te liggen dan op de oorspronkelijke vergunning ; dat dit verschil miniem is ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning en dat bijgevolg de afwijking aan het B.P.A. aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de hoofdgebouwen aan de straatzijde volgens het **voorschrift II.2.3. van het B.P.A.** met betrekking tot daktype een zadeldak dienden te hebben en de nieuwe achtergebouw op de site een plat dak ;

Overwegende dat op de site de gebouwen vooraan een plat dak en achteraan een hellend dak hebben ; dat het project voorziet in een uitbreiding (met plat dak) op het gebouw vooraan en behoud van het hellend dak het internaat in **afwijking van voorschrift II.2.3. van het B.P.A.** ;

Overwegende dat met betrekking tot de burelen deze gekozen vormen van daken de minste negatieve impact geven ; dat alle warmtepompen voorzien worden in het technische lokaal onder het zadeldak ; dat deze moet worden uitgebreid om aan Titel I, artikel 6 van de G.S.V. te voldoen ; dat deze afwijking aan het B.P.A. inzake daktype aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de gevelmaterialen **afwijken van voorschrift II.2.5. van het B.P.A.** daar sommigen van de hedendaagse gevelmaterialen niet worden opgesomd in de toegelaten materialen ;

Overwegende dat het materialenpalet van de huidige site hoofdzakelijk bestaat uit rode baksteen en lichte (grijze/beige) cementering ; dat dit materiaal-en kleurpallet wordt doorgetrokken in de reconversie met toevoeging van witte elementen (baksteen, stalen l-liggers,...) ; dat de materialenkeuze en zijn beperking tot rood-bruin, grijs en wit kleurenpalet voor een eenheid van de site zorgen ; dat de ventilatieroosters en de afwerking van de dakkapel aansluitend op de grijze vezelcement golfplaten ook in een grijze tint worden uitgevoerd teneinde een harmonieus geheel te bekomen ; dat bijgevolg ook deze afwijking van het BPA aanvaardbaar is ;

Conclusie

Overwegende dat een deel van de bezwaren van de omwonenden handelen over het aanhoudend verzet van de omwonenden tegen het volledige project van reconversie van de site ; dat enkel de ten opzichte van de vergunde toestand doorgevoerde wijzigingen het voorwerp uitmaken van deze aanvraag, en dat alle overige onderdelen reeds vergund zijn en bijgevolg niet opnieuw ter beoordeling voorliggen ;

Overwegende dat tijdens de vergadering van de overlegcommissie is gebleken dat het merendeel van deze bezorgdheden voortvloeien uit de mogelijke negatieve impact van de voorgestelde wijzigingen op het leefcomfort van de omwonenden ;

Overwegende dat het programma niet veranderd ; dat het leerlingenaantal en aantal internen niet veranderd ; dat het project substantieel niet veranderd zodat mobiliteitsvraagstukken (de voorziene parkeerplaatsen op de site werden geschrapt op vraag van de Regering), het getextureerd glas, het al dan niet terug voorzien van een moucharabieh (was een voorwaarde van de Regering om deze te vervangen door lamellen), van begroeiing op de halmuur en dergelijke niet meer aan de orde zijn ;

Overwegende dat het Burgerlijk Wetboek wordt nageleefd met betrekking tot de ramen in het internaatgebouw aan de zijde van de tuinen van de omwonenden, en dat de minimale afstand van de ramen tot de links gelegen mandelige perceelsgrens 2,90 m bedraagt, waarbij bovendien getextureerd glas wordt toegepast teneinde inkijk te vermijden ;

Overwegende dat de toepassing van lamellen en getextureerd glas verhindert dat er vanuit het internaat zicht is op de tuinen van de aanpalende percelen, dat de ramen op het hoogste verdiep enkel horizontale zichten toelaten, en dat de privacy van de omwonenden te allen tijde gewaarborgd is ;

Overwegende dat de Regering destijds alle volume-afwijkingen ten opzichte van het B.B.P. heeft toegekend ; dat er een kleine ophoging van 8 cm van de nok van een gebouw van meer dan 17 m hoogte geen impact heeft op de omwonenden ; dat een vermeerdering van 4-5 cm van de schil van de conciërgewoning geen beklemmend gevoel kan veroorzaken bij burens aan de overkant van de straat ;

Overwegende dat de kinderen die schoollopen op de site, na schooltijd op de site blijven en verblijven in het internaat ; dat de ophaalmomenten door de ouders (schippers en voorreizigers) totaal niet samenlopen met de kantooruren van het beoogde project aan de overkant ;

Overwegende dat de huidige regelgeving de installatie van warmtepompen vereist in plaats van een gascondensatieketel zoals werd voorzien in de stedenbouwkundige aanvraag ingediend in 2018 ; dat enkel de technische ruimte, onder het zadeldak van het internaatgebouw in aanmerking komt om deze te huisvesten ;

Overwegende dat deze technische ruimte zich bevindt boven de slaapvertrekken van het internaat ; dat de school, voor de kinderen in het bijzonder, er alle baat bij heeft dat de technieken voldoen aan de van kracht zijnde akoestische normen ; dat bij de minste overschrijding ervan in de eerste plaats de kinderen geluidsoverlast zullen ondervinden, eerder dan omwonenden in de nabije tuinen en terrassen ; dat het imperatief is dat de akoestische eisen van de studie opgevolgd worden en in desgevallend geval na installatie kan bijgestuurd worden ;

Overwegende dat het GO! investeert in duurzame gebouwen op de site ; dat de doorgevoerde wijzigingen tot doel hebben de schoolsite aan te passen aan de huidige normen en de functionaliteit van het geheel te verbeteren teneinde een aangename en kwaliteitsvollere leefomgeving te creëren voor de leerlingen en leerkrachten met respect voor de omwonenden ;

Overwegende dat het project de esthetische kwaliteiten van de gebouwen en het stedelijk landschap niet in gevaar brengt en geen afbreuk doet aan de residentiële kwaliteiten van de naburige gebouwen ; dat het gewijzigd project de kwaliteiten van de site behoudt ;

Overwegende dat, gelet op het voorgaande, het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet in strijd is met het principe van een goede ruimtelijke ordening ;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat :

- Na plaatsing van de technieken (ventilatiegroepen en warmtepompen) een geluidsmeting uitvoeren en in het geval dat de van kracht zijnde normering wordt overschreden, bijkomende akoestische maatregelen nemen ten einde te beantwoorden aan deze normering.
- In het geval dat 3 warmtepompen voldoende zijn in plaats van de voorziene 4, slechts 1 warmtepomp laten uitblazen in de zuidoostgevel, richting tuinen van de burens en 2 laten uitblazen in de noordwestgevel richting de binnenkoer.

De leden,

I. Van der Kruijs

Thomassen

Commissie,

[Handwritten signature]

De Voorzitter,