

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 23/04/2024

9. Dossier PU-38763 – NP/mp

<u>AANVRAGER</u>	SINT-GOEDELE BRUSSEL V.Z.W. - Mijnheer Bruno De Lille Battaille
<u>PLAATS</u>	HAECKSTRAAT 59-61 / VANDERNOOTSTRAAT 52
<u>ONDERWERP</u>	Renoveren en uitbreiding van de Sint-Albertschool en KOL De Hummeltjes, Haeckstraat 61, 1080 Sint-Jans-Molenbeek.
<u>ZONE GBP</u>	typische woongebieden, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 02/04/2024 tot 16/04/2024 – 0 brieven waarvan 8 vragen om gehoord te worden
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	<ul style="list-style-type: none">- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)- 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- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)- toepassing van art. 207 §1.14 van het BWRO (goed in de inventaris)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door **SINT-GOEDELE BRUSSEL V.Z.W.** vertegenwoordigd door **Mijnheer Bruno De Lille Battaille** voor het renoveren en uitbreiding van de Sint-Albertschool en KOL De Hummeltjes, **Haeckstraat 59-61, Vandernootstraat 52 ;**

Overwegende dat het goed zich bevindt een gebied van collectief belang of van openbare diensten en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het GBP, goedgekeurd bij Besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren en uitbreiden van de Sint-Albertschool en KOL "De Hummeltjes" betreft alsook het vergroten van de onthaalcapaciteit (van 300 tot 454 kinderen);

Overwegende dat het gebouw ingeschreven staat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van :

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordening, meer precies van Titel I van de GSV, met betrekking tot artikels 4 (diepte van een mandelige bouwwerk), 6 (hoogte van het dak);

Overwegende dat deze aanvraag aan een milieueffectenrapport werd onderworpen krachtens het volgend rubriek van Bijlage B van het BWRO :

- 24) het scheppen van sport-, culturele, vrijetijds-, school-en sociale voorzieningen waarin meer dan 1000 m2 toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen ;

Overwegende dat het rapport volledig werd verklaard op 18/03/2024, samen met deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van volgende besturen of instanties:

- College van burgemeester en schepenen van Molenbeek ;
- de DBDMH van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegende dat de aanvraag aan de advies van de Overlegcommissie onderworpen werd om het volgend motief :

- toepassing van art. 207 §1.14 van het BWRO: goed ingeschreven op het inventaris ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werd om volgende motieven :

- toepassing van algemeen voorschrift 0.6. van het GBP : handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
- toepassing van art. 126§11 van het BWRO : afwijking aan art. 4 (diepte van een mandelige bouwwerk), 6 (hoogte van het dak) van Titel I van de GSV ;
- toepassing van art. 175/20 van het BWRO : speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag ;

Dat het openbaar onderzoek liep van **02/04/2024** tot **16/04/2024** en dat geen bezwaarschriften en/of bezwaarschriften om gehoord te worden werden ingediend;

Overwegende dat deze aanvraag de verbouwing en uitbreiding van de Sint-Albertschool en KOL De Hummeltjes betreft;

Dat de site eigendom van vzw Sint-Goedele Brussel is ;

Dat momenteel zowel de Sint-Albertschool, de Sint-Jozefschool BuBaO en KOL De Hummeltjes ondergebracht zijn op éénzelfde site;

Dat naast de scholensite een parochiezaal met podiumruimte ligt; dat de Sint-Jozefschool in de nabije toekomst zal verhuizen naar een nieuwe locatie te Anderlecht ;

Dat de Sint-Albertschool, met kleuterafdeling en lagere school, alsook kinderopvang De Hummeltjes op de bestaande site zullen gevestigd blijven ;

Dat deze verhuis voor de Sint-Albertschool en KOL De Hummetjes een opportuniteit is om hun lokalen te reorganiseren en de school alsook de kinderopvanglocatie uit te breiden ;

Overwegende dat om deze capaciteitsverhoging en reorganisatie te realiseren, volgende ingrepen gepland zijn:

- een herindeling en herinrichting van de bestaande lokalen/gebouwen ;
- een uitbreiding op de begane grond tussen het voorgebouw en het centrale gebouw te bouwen (+/-155m²);
- nieuwe speelplaats creëren op het dak van de uitbreiding en op de 3e verdieping van het voorgebouw
- een lift te bouwen ;
- de integratie van de naastliggende parochiezaal (volkshuis);

Overwegende dat de nieuwe uitbreiding in de externe toegangshal, langs de achtergevel van het voorgebouw en tussen het voorgebouw en het centrale gebouw wordt opgericht; dat deze uitbreiding voldoet aan Titel I van de GSV ;

Overwegende echter, dat deze uitbreiding de erfgoedkenmerken van de noordgevel van het centrale gebouw aantast; dat de ingreep geen rekening houdt met de bestaande structuur van het gebouw en dat de uitbreiding de bestaande gevel gedeeltelijk bedekt hetgeen te betreuren valt;

Overwegende dat tijdens het bezoek werd aangegeven dat een uitbreiding ter hoogte van de gelijkvloers noodzakelijk is voor de goede werking van de kribbe; dat over het algemeen, de inrichting van een kribbe op verdiepingen niet praktisch is; dat een uitbreiding bijgevolg eventueel mogelijk is, maar dat het noodzakelijk is om een volume te voorzien dat door zijn materialiteit toelaat om de neogotische gevel in zijn geheel te behouden en te ervaren; Dat het zicht op de hele gevel behouden moet blijven, wat het gebruik van glazen vlakken bij de verbinding tussen de uitbreiding en de gotische gevel impliceert ;

Overwegende dat het project afwijkt van de artikelen 4 en 6 van titel I van de GSV omdat het volume van de lift hoger is dan de bijgebouwen van de aangrenzende gebouwen en dieper is dan de profielen van de aangrenzende muren; Dat de omvang van dit volume echter beperkt is en op voldoende afstand van de naburige gebouwen ligt; Dat het geen significante invloed heeft op de naburige gebouwen; Dat bijgevolg de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;

Overwegende dat de integratie van het huis een goede gelegenheid is om de school uit te breiden; Dat bepaalde geplande renovaties echter een negatieve impact hebben op de erfgoedkwaliteiten van dit gebouw;

Dat het in iedergeval noodzakelijk is om:

- In de kelder (refter) het balkon met originele balustrade en trap bewaren ;
- In het café (kleedkamer) lambrisering en binnendeuren behouden ;
- De binnentrap van de kelder naar de verdieping bewaren (inclusief glasraam) ;
- De achtergevel integraal bewaren inclusief origineel schrijnwerk of schrijnwerk voorzien identiek aan het huidige (geen bijkomende raamverdeling) ;
- De zijgevel van de feestzaal integraal bewaren inclusief origineel schrijnwerk of schrijnwerk voorzien identiek aan het huidige (geen bijkomende raamverdeling) ;
- De originele houten dakgoot op al de gevels te bewaren;

Overwegende dat bij werkzaamheden aan de kapel en de polyvalente zaal ook rekening moet worden gehouden met de erfgoedkwaliteiten van de interieurs;

; Dat de kapel integraal behouden moet blijven;

Overwegende dat de binnendeuren van de polyvalente zaal niet mogen worden afgescheiden;

Overwegende dat de totale capaciteit van leerlingen en kinderen stijgt van 300 naar 454; Dat het aantal kinderen van de Sint-Albertschool (Lagere school) stijgt van 114 naar 240; Dat het aantal

kinderen van de Sint-Albertschool (kleuters) stijgt van 70 naar 160; Dat het aantal kinderen van de KOL De Hummeltjes wordt verhoogd van 38 naar 54;

Overwegende dat het creëren van een externe circulatie op het dak van de polyvalente zaal de **functionaliteit van de klassen op dit niveau verbetert**;

Overwegende dat de nieuwe speelplaats op het dak van de uitbreiding en op de 3de verdieping van het voorgebouw de functionaliteit van de school verbeteren;

Overwegende dat de geplande renovaties de functionering van de school zullen verbeteren en een betere rationalisatie van de ruimte mogelijk zullen maken;

Overwegende dat het project aan de verplichting tot milieueffectenrapport onderhevig is omdat zij beantwoorden aan de criteria zoals opgelijst in de "bijlage B" van het BWRO . Met name aan het punt 24: "voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²;

Gezien dat de uitbreiding het vloeroppervlak met +/-155m² zal vergroten ;

Overwegende dat de oppervlakten in bijlage I, Kader VII onjuist zijn en moet worden gecorrigeerd;

Overwegende dat in het milieueffectrapport wordt geconcludeerd dat het project zeer weinig negatieve gevolgen voor het milieu heeft ;

Overwegende dat, op voorwaarde van enkele wijzigingen, het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG** uit te brengen op het project op voorwaarde:

School :

- De neogotieke noordgevel van het centraal gebouw integraal te bewaren en de uitbreiding (GV+terras) in functie daarvan herwerken (zodat men de gevel nog in zijn geheel kan ervaren) ;
- Geen binnendeuren naar de polyvalentezaal op de gelijkvloerse verdieping te sluiten;
- De kapel integraal te bewaren (binnenafwerking, binnendeuren, glasramen) ;

Volkshuis:

- In de kelder (refter): het balkon met originele balustrade en trap bewaren ;
- In het café (kleedkamer): de lambrisering en binnendeuren behouden ;
- De binnentrap van de kelder naar de verdieping bewaren (inclusief glasraam) ;
- De achtergevel integraal bewaren inclusief origineel schrijnwerk of schrijnwerk voorzien identiek aan het huidige (geen bijkomende raamverdeling) ;
- De zijgevel van de feestzaal integraal bewaren inclusief origineel schrijnwerk of schrijnwerk voorzien identiek aan het huidige (geen bijkomende raamverdeling) ;
- De originele houten dakgoot op al de gevels te bewaren ;

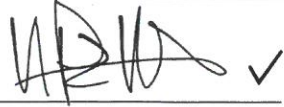
Algemeen:

- de oppervlakten in bijlage I, Kader VII te corrigeren

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL



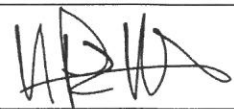
GEMEENTEBESTUUR




AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

 ✓

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

 Nico
Deswaef

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

