

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 16/09/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

de Jamblinne de Meuxplein 27

VOORWERP:

Wijzigen van de bestemming van appartementen en kantoorruimte naar tijdelijke basisschool, voor het goed gelegen de Jamblinne de Meuxplein 27 te Schaarbeek.

LIGGING:

GBP :

in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte

ANDER(EN) :

-

ONDERZOEK:

van 25/08/2021 tot 08/09/2021

REACTIES:

1

De Commissie hoort:

De aanvrager

De buurtbewoner

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:

- Het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking had, werd tijdelijk bezet door de Carolus Magnusschool sinds 2015. In de volgende punten delen de buurtbewoners hun observaties van de voorbije 5 jaar mee;
- In 2021 dook de overlast weer op, met impact op het dagelijkse comfort;
- In het effectenrapport wordt vermeld dat er geen klachten wegens geluidsoverlast werden ontvangen. Dit weerspiegelt echter niet de mening van de buurtbewoners. Tijdens de speeltijden van de kinderen is er zodanig veel lawaai dat de buurtbewoners verplicht zijn hun ramen te sluiten om zich aan hun bezigheden te kunnen wijden;
- Het gebouw gaat overlast voor de meeste bewoners van dit blok veroorzaken;
- Aangezien de plannen geen tijdelijk parking (type "Kiss & Ride") voor de school voorzien, dreigt dit een sterke weerslag te hebben op het lokale verkeer;
- Het gebouw gelegen te Jamblinne de Meuxplein 27, zal tijdelijk meerdere scholen huisvesten. De buurtbewoners vrezen echter dat dit een permanente toestand zal worden omdat het waarschijnlijk tot in 2025 zal duren;

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt: de bestemmingswijziging van een gebouw met appartementen en kantoren in een voorziening van collectief belang of van openbare dienst (tijdelijke basisschool);
 - in de voorbouw: 2 klassen op het gelijkvloers en personeelsruimtes op de bovenste verdiepingen;
 - in de achterbouw: 7 klassen (4 op het gelijkvloers en 3 op niv.-1), een polyvalente ruimte en een eetruimte met keuken;
- 2) Overwegende dat deze aanvraag een aanvraag tot verlenging van de stedenbouwkundige vergunning van 09/09/2015 met als voorwerp " tijdelijk wijzigen van de bestemming van de appartementen en kantoren naar een basis- en kleuterschool (tijdens de periode van de aangevraagde verbouwingen van de huidige school), beoogt;
- 3) Overwegende dat de vorige aanvraag een andere basisschool Carolus Magnus betrof die weer haar intrek heeft genomen in hun schoolgebouwen gelegen te Jamblinne de Meuxplein, 8-9;
- 4) Overwegende dat deze aanvraag de tijdelijke opvang van de basisschool Prinses Juliana (van 2021 tot 2022) en de basisschool Pistache (van 2022 tot 2025) beoogt;
- 5) Overwegende dat de aanvraag de herbestemming van dit gebouw naar een tijdelijke huisvesting (minstens 5 jaar) van een andere basis- en kleuterschool (166 kinderen) beoogt;
- 6) Overwegende dat de tijdelijke opvang voor de basisschool Prinses Juliana noodzakelijk is voor de uitvoering van werken op hun huidige locatie, gelegen te 1040 Brussel, d'Oultremontstraat 19 (vanaf september 2021 tot juni 2022);

- 7) Overwegende dat de tijdelijke opvang voor de basisschool Pistache, die momenteel op 2 locaties (Lambermontlaan 278 en Daillyplein 4A) gehuisvest is omdat de school deze 2 gebouwen moet verlaten en dat in afwachting van een nieuwe permanente locatie, deze school in dit pand onderdak kan vinden;
- 8) Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 25/06/2015 met referentie T.1998.1686/4/BS/ac; dat dit advies nog steeds geldig is, mits hij resulteert uit de voorgaande vergunningsaanvraag;
- 9) Gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccessAndGo) van 13/07/2021, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat om het project conform te stellen aan de GSV:
 - alle klaslokalen op de begane grond ten minste een vrije doorgang van 85 cm moeten hebben (deurblad 93 cm);
 - ten minste één MIVA-toilet moet worden voorzien;
 - de trappen beveiligd moeten worden voor blinden;
 - gezien de tijdelijke aard van de opdracht, het niet passend lijkt een lift op te leggen;
 - de verder niet op de plannen vermelde elementen moeten worden opgenomen in het speciale lastenboek;
- 10) Overwegende dat in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 oktober 2011 (tot wijziging van het besluit van 29 januari 2004) betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur wordt gesteld dat *tijdelijke vergunningen kunnen worden verleend voor tijdelijke installatie (of handelingen en werken) die noodzakelijk zijn voor het voortzetten van de activiteiten die ingevolge een bestaande werf niet meer op een site uitgeoefend kunnen worden en dit voor maximale werfduur van 6 jaar*;
- 11) Overwegende dat in 2015 expliciet een strikte termijn van 2 jaar werd opgelegd om de hinder naar de buurt te beperken in de tijd en voor de school een tijdelijke oplossing te bieden; dat in de vergunning van 2015 wordt gesteld dat *het open karakter van het binnenterrein van het huizenblok en de hinder verbonden aan het gebruik van de buitenruimte als speelkoer beperkt zal zijn tot de openingsuren van de school en voor een geschatte periode van 2 jaar ; dat de lokalen zullen worden heringericht en uitgerust teneinde zo goed mogelijk te beantwoorden aan de tijdelijke bestemming; dat de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning moet worden beperkt tot maximaal 2 jaar ;*
- 12) Overwegende dat deze termijn niet werd gerespecteerd;
- 13) Overwegende dat dit project zich manifesteert als een project voor langere duur; dat het in zijn totaliteit een periode van 10 jaar betreft (2015–2025);
- 14) Overwegende dat het bestaande gebouw zich niet leent om voor een langere termijn een school onder te brengen; dat meer precies:
 - de klassen een slechte natuurlijke verlichting en verluchting genieten;
 - de bestaande tuin niet geconcipeerd is als speelplaats;
 - de toegankelijkheid van het gebouw niet voldoet;
- 15) Overwegende dat de geplande bestemming verenigbaar is met de hoofdbestemming van het gebied ;
- 16) Overwegende dat de lokalen zullen worden heringericht en uitgerust teneinde zo goed mogelijk te beantwoorden aan de tijdelijke bestemming;
- 17) Overwegende dat de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning moet worden beperkt tot maximaal 1 jaar (schooljaar 2021-2022) ;
- 18) Overwegende dat bijgevolg de vergunning alleen voor de basisschool Prinses Juliana kan worden verleend;
- 19) Overwegende dat het dossier geen bewijs toont van de huidige werken aan de school in de d'Oultremontstraat; echter dat in zitting van de Overlegcommissie werd bevestigd door de aanvrager dat de werf reeds lopende is;
- 20) Overwegende dat het perceel in de inventaris van de bodemtoestand, in de categorie 3, ingeschreven is; dus dat een betonplaat verplicht is en dat enkel voor rioleringswerken er op de site mag gegraven worden;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE DAT:

- de geldigheidsduur van de vergunning wordt beperkt tot 1 jaar (schooljaar 2021-2022);
- de vergunning alleen voor de basisschool Prinses Juliana wordt afgeleverd;

Onthouding : -

Afkortingen : GSV = Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening / BWRO = Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening / GBP = Gewestelijk Bestemmingsplan / BBP = Bijzondere Bestemmingsplan / GemSV = Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

Valérie PIERRE, Voorzitster,

Benjamin WILLEMS, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

William CHISHOLM, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Wout COLLARD, *Vertegenwoordiger van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Monumenten en Landschappen,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,