

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 22/04/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

Jan Stobbaertsiaan 58 - Vandenbusschestraat 36

VOORWERP:

Verbouwen van de sporthal in het binnenterrein van het huizenblok van de basisschool Boodschapinstituut, alsook vernieuwen van de sanitaire voorzieningen grenzend aan de speelplaats.

LIGGING:

GBP :

in een woongebied met residentieel karakter, een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 24/03/2021 tot 07/04/2021

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag de verbouwing van de sporthal van de basisschool 'Boodschapinstituut' betreft, alsook de vernieuwing van de sanitaire voorzieningen grenzend aan de speelplaats;
- 2) Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29/03/2021 met kenmerk CP.2014.0958/4/BS/dd;
- 3) Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccessAndGo van 03/04/2021, 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, enkele aanpassingen nodig zijn, meer precies dat:
 - De deur van het MIVA-toilet verplaatst moet worden om de toegang tot de handgreep te verzekeren (50 cm voor een binnenwaartse hoek);
 - De trappen op de speelplaats veilig gemaakt moeten worden voor blinden en slechtienden en dus dat de leuningen moeten worden verlengd;
 - De verbindingsdeur naar de school moet voor ten minste één deurvleugel een vrije doorgang van 85 cm hebben;
 - De deuren van de kleedkamers moeten een vrije doorgang van 85 cm bieden en de toegang tot de handgreep moet verzekerd worden;
 - De kast in de gang moet verkleind worden;
 - De douche moet voorzien zijn van een douchezitje en van handgrepen; en deze douchebak moet zonder niveauverschil aangelegd worden;
 - De verder niet op de plannen vermelde elementen moeten opgenomen worden in het speciale lastenboek;
- 4) Gezien het gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 09/03/2021;
- 5) Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:
 - Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6: werken en handelingen die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
 - Toepassing van artikel 153 S2.12 van het BWRO:
 - o artikel 4, Titel I van de GSV: Diepte van een mandelig bouwwerk;
 - o artikel 6, Titel I van de GSV: Hoogte van het dak;
- 6) Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 24/03/2021 en 07/04/2021;

- 7) Overwegende dat de aanvraag aansluit op de reeds uitgevoerde werken met betrekking tot de capaciteitsuitbreiding van de school; dat de huidige turnzaal te klein is voor het aantal leerlingen; dat eveneens de sanitaire voorzieningen niet meer aan de hedendaagse comforteisen voldoen;
- 8) Overwegende dat de gevel aan de straatzijde ongewijzigd blijft;
- 9) Overwegende dat de sportzaal gelegen is langsheen de gemeenschappelijke muur, in het binnenterrein van het huizenblok; dat deze bestaande constructie zich gedeeltelijk op de kelderverdieping bevindt;
- 10) Overwegende dat er tussen de sportzaal en de schoolinfrastructuur sanitaire voorzieningen (48 m²) en een luifel (108 m²) aanwezig zijn, die tegen de gemeenschappelijke muur werden opgetrokken; dat deze constructies worden afgebroken en plaatsmaken voor de uitbreiding;
- 11) Overwegende dat de sportzaal wordt uitgebreid in de richting van het schoolgebouw aan de straatzijde; dat de uitbreiding op de kelderverdieping ter hoogte van de gang aan de refter wordt verbonden met het bestaande schoolgebouw; dat de verbindingsgang tussen het bestaande gebouw en de sportzaal natuurlijk verlicht wordt via de bestaande Engelse koer;
- 12) Overwegende dat het project het bouwprofiel licht vergroot (van een plat naar een licht hellend dak); dat desalniettemin de gemeenschappelijke muur niet wordt opgehoogd;
- 13) Overwegende dat de sporthal circa 2.30 m lager gelegen is dan de speelplaats;
- 14) Overwegende dat deze sportzaal (-1) aan de achterzijde uitsteekt op een deel van de speelplaats die lager gelegen is (sterke helling op de site); dat de gevelopeningen naar de speelplaats vergroot worden om de natuurlijke verlichting van de sportzaal te verbeteren;
- 15) Overwegende dat één doorlopende dakconstructie wordt gecreëerd waaronder de sporthal, de nieuwe sanitaire voorzieningen en een overdekte speelplaats worden gepositioneerd;
- 16) Overwegende dat langs de sporthal, onder het uitkragende deel van het dak, een hellend vlak wordt aangelegd, zodat het centrale deel van de speelplaats toegankelijk wordt voor rolstoelgebruikers (circa 80 cm hoogteverschil t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers van de schoolinfrastructuur);
- 17) Overwegende dat langsheen de bestaande lage koer een nieuwe fietsenstalling wordt voorzien; dat deze fietsenstalling 29 m² groot, overdekt en afsluitbaar is; dat hier 42 fietsen gestald kunnen worden;
- 18) Overwegende dat de afmetingen van de nieuwe constructie deze van de bestaande overtreffen, waardoor deze aanvraag in afwijking is op artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV;
- 19) Overwegende dat het volume in hoofdzaak wordt vergroot ter hoogte van de bestaande toiletten; dat eveneens het dak wordt opgehoogd;
- 20) Overwegende dat de hinder naar de buur zo beperkt mogelijk wordt gehouden;
- 21) Overwegende dat bijgevolg de afwijkingen aan artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;
- 22) Overwegende dat de gevel van de sportzaal met witte gevelbetegeling wordt bekleed, aansluitend op de witte afwerking van de bestaande gebouwen in het binnengebied; dat dit tevens in contrast is met de rode bakstenen van de achtergevel van de school;
- 23) Overwegende dat het schrijnwerk in wit aluminium wordt voorzien en de stalen borstweringen uit wit gelakt stekmetaal;
- 24) Overwegende dat de verhoogde speelplaats en het hellend vlak in geborsteld beton worden uitgevoerd;
- 25) Overwegende dat de draagconstructie in hout wordt voorzien;
- 26) Overwegende dat een extensief groendak wordt voorzien; dat het regenwater van het nieuwe dak wordt opgevangen in een nieuwe regenwaterput (20.000 L) en dat dit regenwater gerecupereerd wordt;
- 27) Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gestelde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Unaniem **GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE:**

- de eisen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titels IV en VII, na te leven (conform het advies van AccessAndGo) of de gevraagde afwijkingen te motiveren;
- het advies van de DBDMH scrupuleus na te leven.

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Eric DE LEEUW, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Céline ANGELICI, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,