

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38820

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 15/10/2024

### 4. Dossier PU-38820 - mp

<u>AANVRAGER</u>	<b>PROTECT N.V.</b>
<u>PLAATS</u>	<b>STEENWEG OP JETTE 119-221 VANDERNOOTSTRAAT 2</b>
<u>ONDERWERP</u>	de renovatie van het plattedak van een kantoorgebouw ten voordelen van de energieprestaties: de plaatsing van een isolatielaag (15cm), een warmtepomp met geluidswerendscherm en een nieuw scherm van 60cm achter de dakrand
<u>ZONE GBP</u>	gemengde gebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), structurerende ruimten - Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Rondon Simonis. Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan ( <b>BBP</b> ) genaamd <b>LEOPOLD II (PARTIE A)bv. du jubile, limite communale ouest goedgekeurd</b> bij Koninklijk besluit op 23/01/1992
<u>OPENBAAR ONDERZOEK MOTIEVEN OO/OC</u>	van 24/09/2024 tot 08/10/2024 – geen opmerkingen - Art. 126§11 Afwijking op een BBP

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 **PROTECT N.V. vertegenwoordigd door Rebecca Ramboer** voor de renovatie van het platte dak van een kantoorgebouw ten voordelen van de energieprestaties: de plaatsing van een isolatielaag (15cm), een warmtepomp met geluidswerend scherm en een zichtscherm van 60cm achter de dakrand, **Steenweg op Jette119 -221, Vandernootstraat 2 ;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 24/09/2024 tot 08/10/2024 alsook** aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP - dakhoogte

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **20/09/2024 met referentie T.2016.0144/8;**

Overwegende dat het goed gelegen is in gemengde gebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en structurerende ruimten volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**) genaamd **LEOPOLD II (PARTIE A) goedgekeurd** bij Koninklijk besluit op 23/01/1992 ; Het goed is tevens opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Rondon Simonis ;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de renovatie van het platte dak van een kantoorgebouw; dat de totale oppervlakte van het dak 350m<sup>2</sup> bedraagt en volgende werken omvat:

- vervangen van de isolatielaag (15cm) van het platte dak
- de plaatsing van zonnepanelen
- de plaatsing van een warmtepomp met een akoestische barrière
- de plaatsing van een nieuwe metalen dakopstand van 60cm

Overwegende dat de wijzigingen uitsluitend als doel hebben om de energieprestatie en de ecologische duurzaamheid van het bestaande gebouw te verbeteren;

Overwegende dat er geen stabiliteitsaanpassingen aan de bestaande structuur dienen te gebeuren; dat de functies (kantoor en wonen) en de indeling van het gebouw onveranderd blijven; dat de warmtepomp en het verhoogd isolatiepakket niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg ;

Overwegende dat het project maatregelen voorziet om eventuele overlast te verhinderen; dat een geluidsbarrière wordt geïnstalleerd rondom de warmtepomp ; dat een terugwijkende dakopstand wordt voorzien waarachter de zonnepanelen worden verborgen ;

Overwegende dat de werken echter een afwijking met zich meebrengen aangaande de maximum hoogte van de dakrand meerbepaald artikel 126§11 van het BBP "LEOPOLD II (PARTIE A) » ; dat de nieuwe dakrand de maximum hoogte van « 12V » overschrijdt ; dat de huidige dakrand reeds 14,25m bedraagt ; dat de nieuwe dakopstand terugliggend wordt geplaatst waardoor de bestaande dakrand niet wordt gewijzigd ; dat de terugleggende dakopstand op correcte manier is geïntegreerd en een harmonieus geheel vormt met de bestaande typologie van het gebouw ; dat deze interventie het esthetisch aanblik van het gebouw niet aantast ;

Overwegende dat de wijzigingen niet alleen de impact op het milieu verminderen maar ook het comfort en het welzijn van de gebruikers verbeteren;

Overwegende dat bijgevolg de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat het Waterbeheerplan de opvang en infiltratie van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingen te beperken, stedelijke veerkracht tegen de effecten van klimaatverandering te bevorderen en een verbeterde leefomgeving voor de bewoners te waarborgen; dat het bijgevolg wenselijk is een vegetatiedak aan te brengen op het platte dak (ook in combinatie met de zonnepanelen) of als dit structureel onmogelijk is, een bekleding met een hoog albedo gebruiken;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

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



Artikel 1

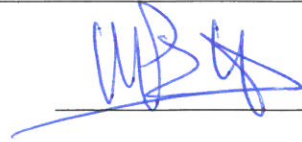
- Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **20/09/2024** na te komen
- een vegetatiedak aan te brengen op het platte dak (ook in combinatie met de zonnepanelen) of als dit structureel onmogelijk is, een bekleding met een hoog albedo gebruiken;

*De afwijkingen van het hoger bedoelde bestemmingsplan, met betrekking tot Art. 126§11 Afwijking op een BBP - dakhoogte zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.*

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

