

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 22/06/2023

AANVRAGER:

PLAATS:

Britsierslaan, 5

VOORWERP:

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning: bouwen van een schuur voor een warmtepomp op het gelijkvloers,

LIGGING:

GBP :

Aanvraag om milieuvergunning: uitbaten van een kantoorgebouw langs een structurerende ruimte, in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en een administratiegebied

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

Van 12/05/2023 tot 10/06/2023

REACTIES:

1

De Commissie hoort:

De aanvrager

De buurtbewoner of aanklager

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

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

- De buurman aan de overkant maakt zich zorgen over de geluidsoverlast die waarschijnlijk zal worden veroorzaakt door de warmtepompen, waarvan het geluidsniveau kan oplopen tot 79,3 dB. Hij wenst dan ook dat hiervoor geluidswerende maatregelen worden getroffen.

1. Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en werken beoogt:

- Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning: bouwen van een schuur voor een warmtepomp op het gelijkvloers,
- Aanvraag om milieuvergunning: uitbaten van een bestaand kantoorgebouw (vernieuwing van milieuvergunning);

HISTORIEK:

2. Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 18/12/2007 voor het bouwen van een kantoorgebouw (G+5) van 7.539 m², van twee kelderverdiepingen met 60 parkeerplaatsen, archieflokale en technische lokalen;
3. Gezien de milieuvergunning voor 15 jaar van 06/06/2007 voor de uitbating van een nieuw kantoorgebouw met 1 parking met 60 plaatsen (rubriek 68-B), een verwarmingsinstallatie van 200 kW (rubriek 40-A) en een ventilatiegroep (rubriek 153-A);

ALGEMEEN:

4. Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een administratiegebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan;
5. Gezien het gunstig advies van de DBDMH van 07/04/2023 (ref.: CI.2023.0164/1);

MILIEUVERGUNNING:

6. Overwegende dat de aanvraag de uitbating van een bestaand kantoorgebouw met een parking van 61 parkeerplaatsen waaronder 58 overdekte parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen in openlucht (rubriek 68-B), een verwarmingsinstallatie van 160 kW (rubriek 40-A), twee koelinrichtingen van 57.6 tCO₂eq (warmtepomp) en 18.8 tCO₂eq (rubriek 132-A) en een statische transformator van 400 kVA (rubriek 148-A) betreft;
7. Overwegende dat de uitbating overeenstemt met de bestemming van het gebied en het goed;
8. Overwegende dat laadpalen voor de 3 parkeerplaatsen in openlucht zijn voorzien maar dat deze parkeerplaatsen niet duidelijk op de plannen getekend zijn;

9. Overwegende dat deze parkeerplaatsen niet het voorwerp van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning uitmaken;
 10. Overwegende dat de laadpalen zich in het gebouw zouden moeten bevinden en dat de 60 bestaande overdekte parkeerplaatsen voldoende voor het gebouw zijn;
 11. Overwegende dat vanaf 1 januari 2025 een minimumpercentage oplaadpunten in de overdekte parking moeten geïnstalleerd worden;
 12. Overwegende dat de in- en uitrit van de parking zich aan de kant van de Britsierslaan bevindt;
 13. Overwegende dat de ondergrondse parking uit twee verdiepingen bestaat;
 14. Overwegende dat deze parking de mogelijkheid biedt tot het parkeren van 27 auto's op -1, 31 auto's en 2 moto's op -2;
 15. Overwegende dat de aanvraag 63 parkeerplaatsen (3 geplande in openlucht en 60 bestaande overdekte parkeerplaatsen met inbegrip van 2 moto's) en niet 61 parkeerplaatsen betreft;
 16. Overwegende dat de aanvraag (rubriek 68-B) dus moet worden aangepast;
 17. Overwegende dat de plannen van de parking moeten verbeterd worden (plaats 24 op -1 onleesbaar, inrichting van fietsstallingen op -1 onleesbaar, verkeerde informatie in verband met het aantal parkeerplaatsen);
 18. Overwegende dat het aantal parkeerplaatsen voor het kantoorgebouw in overeenstemming met het BWLKE is;
 19. *Overwegende dat het effectenverslag geen gegevens in verband met de bezettingsgraad van de parking vermeldt (met uitzondering van Leefmilieu Brussel en Urban.brussels – Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed);*
 20. *Overwegende dat volgens deze gegevens een actieplan moet opgesteld worden om de bezettingsgraad van de parking of het aantal fietsstallingen te verhogen (met uitzondering van Leefmilieu Brussel en Urban.brussels – Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed);*
 21. Overwegende dat de parking uitgerust is met 4 niet geklasseerde ventilatoren met een debiet van 4x 13.000 m³/u;
 22. Overwegende dat 26 fietsstallingen op niveau -1 in de parking aanwezig zijn (20 in een specifiek lokaal en 6 in een gang), maar dat een lokaal van 27.5 m² voor 20 fietsen niet voldoende is;
 23. Overwegende dat de elektrische installaties niet voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (Verslagen Vinçotte VIL/16/13735575/00/NL/000 en 14086960);
 24. Overwegende dat de aanvrager een afwijking van de verplichting tot uitvoering van een energieaudit aangevraagd heeft;
 25. Overwegende dat geen attest van de laatste periodieke controle (< 2 jaar) van de verwarmingsketel door een erkende verwarmingsketeltechnicus bij de aanvraag gevoegd werd;
 26. Overwegende dat er regenwater in een bestaande regenwatertank gerecupereerd wordt;
 27. Overwegende dat een koolwaterstofafscheider aanwezig is en dat dit soort installatie jaarlijks moet worden onderhouden of buitendienst gesteld;
- WARMTEPOMP:**
28. Overwegende dat dit passieve kantoorgebouw gebouwd is met technieken die 13 jaar geleden werden gebruikt;
 29. Overwegende dat de verse lucht die in het gebouw wordt geproduceerd erg droog is;
 30. Overwegende dat het doel van de in het project geïnstalleerde pompen is om het comfort van de werknemers te verhogen door de lucht te bevochtigen;
 31. Overwegende dat het grootste deel van de installatie in de bestaande ondergrondse technische ruimtes zal worden ingewerkt en dat de warmtepompen buiten zullen worden geplaatst aan de noordoosttoestzijde (naast het gebouw, maar nog steeds op het eigen perceel);
 32. Overwegende dat er binnen in het gebouw geen plaats is en dat deze installatie te zwaar is om op het dak te plaatsen, hetgeen bovendien ook technisch zeer omslachtig is;
 33. Overwegende dat de technische installatie zo dicht mogelijk bij de te ventileren plaatsen moet worden geplaatst om de hoeveelheid te gebruiken koelmiddel en materialen te beperken;
 34. Overwegende dat er geluidnormen in de milieuvergunning zullen opgenomen worden, waaraan altijd moet worden voldoen;
 35. Overwegende dat er voor stillere toestellen met een maximale geluidsdruk van 47 dBA werd gekozen en dat deze warmtepomp voornamelijk tijdens de kantooruren zal werken;
 36. Overwegende dat de afstand naar de woningen in de wijk voldoende is om geen geluidshinder te veroorzaken;
- NAASTE OMGEVING:**
37. Overwegende dat het geheel gedeeltelijk verzonken ligt t.o.v. de rooilijn;

38. Overwegende dat het gedeelte van de warmtepompen dat boven de rooilijn zal uitkomen, met nieuwe groenaanplantingen aan het zicht zal worden onttrokken;
39. Overwegende dat tussen de groenaanplanten en de warmtepompen ook nog een vandaalbestendig hekken zal worden geplaatst;

GUNSTIG ADVIES ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDE:

- Naleven van de in de milieuvergunning opgenomen geluidsnormen van toepassing in het administratiegebied, eventueel door een akoestische isolatie rond de warmtepomp aan te brengen;
- Afschaffen van de 3 parkeerplaatsen in openlucht naast het gebouw;
- Voorzien van elektrische laadpalen in de overdekte parking tegen 01/01/2025;
- Aanpassen van de milieuvergunningsaanvraag (bijlage 1.1) en de plannen (parking en fietsstallingen);
- *Indienen van een verklarende nota over de bezettingsgraad van de parking en eventueel van een actieplan om de bezettingsgraad van de parking of het aantal fietsstallingen te verhogen (met uitzondering van Leefmilieu Brussel en Urban.brussels – Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed);*
- Verbeteren van de fietsstallingen in overeenstemming met het fietsvademecum uitgegeven door Leefmilieu Brussel;
- Naleven van de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI);
- Indienen van een attest van de laatste periodieke controle (< 2 jaar) van de verwarmingsketel;
- Jaarlijks onderhouden of buitendienststellen van de koolwaterstofafscheider;

Onthouding(en) : -

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

(get.) M. Frédéric NIMAL, Schepen; (get.) Mevr. Valérie PIERRE, Clara BADELLA en Catherine DE GREEF en MM Cédric VEKEMAN en Pierre SERVAIS, leden; (get.) M. Guy VAN REEPINGEN, Secretaris.

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris,

De Voorzitter,

Guy VAN REEPINGEN

Frédéric NIMAL
Schepen

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Cédric VEKEMAN, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,