BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE VORST
Pastoorstraat 2
1190 BRUSSEL

Tel : 02/348.17.21/26
Mail : commissiondeconcertation@forest.brussels

Overlegcommissie
Zitting van 03/11/2026
Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES: SV 29137

Victor Rousseaulaan 200-208 en Globelaan 8A-38A

Het verduurzamen van de technieken van Vorst Nationaal door het plaatsen van 4 nieuwe warmtepompen op het dak

---

Aanwezig

Gemeente Vorst
Gemeente Vorst
Gemeente Vorst - Secretariaat
Gewestelijk bestuur bevoegd voor monumenten en landschappen
Gewestelijk bestuur bevoegd voor stedenbouw
Brussels Instituut voor Milieubeheer – Leefmilieu Brussel
~~Brussel Mobiliteit~~
~~Bestuur bevoegd voor territoriale planning;~~

Onthouding
Brussels Instituut voor Milieubeheer – Leefmilieu Brussel

Afwezig / verontschuldigd

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

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

Gelet op het onderzoek geopend door het College van Burgemeester en Schepenen van 06/10/2026 tot 20/10/2026 en dat na afloop hiervan, het proces-verbaal het volgende vaststelt: 0 klacht(en)/opmerking(en);

Overwegende dat de commissie hierover heeft beraadslaagd;

Overwegende dat de aanvrager aanwezig was en gehoord werd;

~~Overwegende dat de natuurlijke of rechtspersonen die hierom hebben gevraagd tijdens het openbaar onderzoek gehoord werden;~~

Context
Overwegende dat het goed volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, goedgekeurd bij Regeringsbesluit van 3 mei 2001 en amendementen, gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
Overwegende dat het goed gelegen is in de perimeter van verkavelingsvergunning nr. 16 “Globelaan – Victor Rousseaulaan”, toegekend op 12 juli 1968 en gewijzigd op 15 januari 1975 en 19 december 1990;
Overwegende dat er stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven voor dit perceel, namelijk:
- PU 19332 voor de bouw van een handel- en sportcomplex, op 22 augustus 1968;
- PU 25793 voor de renovatie van het gebouw van Vorst Nationaal, op 5 juni 2014,
- PU 25807 voor de renovatie van het gebouw van Vorst Nationaal, op 22 september 2014,
- PU 28476 voor de wijziging van de voorgevel van Vorst Nationaal, op 21 maart 2024,

Overwegende dat op 24 januari 2025 een milieuvergunning klasse 1C is afgegeven betreffende de exploitatie van een zendantenne (rubriek 162a);
Overwegende dat de wettelijke status van het pand volgens het gemeentearchief die van een spektakel- en evenementenzaal ‘Vorst Nationaal’ is, bestemd voor een voorziening van collectief belang of openbare dienst;

Voorwerp van de aanvraag
Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft vier nieuwe warmtepompen op het dak te plaatsen, met nieuwe luchttoevoer- en -afvoerkanalen en geluidsschermen;
Onderzoek
Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regels van openbaarmaking, om de volgende redenen:
- Afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, artikel 8, betreffende de hoogte van bouwwerken, voor de plaatsing van technische installaties die de hoogte van het bestaande gebouw overschrijden;
- Afwijking van de voorschriften van verkavelingsvergunning nr. 16 “Globelaan – Victor Rousseaulaan”, punt 3 betreffende de bebouwde volumes, voor het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte voor dakopbouwen;

Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan het advies van de Gemachtigde Ambtenaar:

Motivering
Overwegende dat, wat de afwijking van de verkavelingsvergunning betreft, de plaatsing van vier technische installaties op het dak het gebouw op bepaalde plaatsen verhoogt, van 17,10 m tot 20,30 m, terwijl de voorschriften van de verkavelingsvergunning de overschrijding van de hoogte door technische bovenbouw beperken tot 0,50 m; dat deze installaties worden voorgesteld als noodzakelijk voor de modernisering van de verwarmings- en ventilatiesystemen van Vorst Nationaal en dat de plaatsing ervan op het dak wordt gerechtvaardigd door het ruimtegebrek in de bestaande technische ruimten; dat de installaties op enige afstand van de gevels worden geplaatst, waardoor ze vanuit de openbare ruimte minder zichtbaar zijn en hun impact op het omliggende stedelijke kader beperkt blijft;

Overwegende dat het verzoek om afwijking van de GSV aanvaardbaar lijkt, aangezien de verhoging vrij gering is qua hoogte en bovendien niet hoger is dan de omliggende gebouwen op de drie tegenoverliggende blokken, die bestaan uit hoge woonblokken (gelijkvloers + 7 verdiepingen, gelijkvloers + 8 verdiepingen); dat de volumeverandering die deze installaties met zich meebrengen aanzienlijk kleiner is dan die van de omliggende gebouwen;

Overwegende dat, gezien deze elementen, de gevraagde afwijkingen dus worden toegekend, rekening houdend met de technische beperkingen van het gebouw en de integratie ervan in de omliggende bebouwing;
De aanvrager te vragen naar het volume aan de voorgevel zoals weergegeven op het plan.

Overwegende dat uit een akoestisch onderzoek in Vorst Nationaal, uitgevoerd in samenwerking met de gemeente Vorst en Leefmilieu Brussel, is gebleken dat de akoestische prestaties van het gebouw zijn verslechterd na de renovatiewerken aan het dak in 2023; dat deze achteruitgang de geluidsoverlast voor de omwonenden heeft verergerd, wat nieuwe klachten teweegbracht; dat het dus wenselijk is maatregelen te nemen om de geluidsisolatie van het gebouw te verbeteren en de verspreiding van geluid naar de omliggende woningen te beperken;
Overwegende dat de plaatsing van vier warmtepompen op het dak eveneens geluids- en trillingshinder kan veroorzaken voor de omliggende woningen; dat bij de aanvraag een akoestische studie is gevoegd waaruit blijkt dat de installaties, zonder verzachtende maatregelen, zouden leiden tot overschrijdingen van de toegestane geluidsniveaus; dat de studie voorziet in een beperking van de werking van de condensors tot 80 % en in de plaatsing van geluidsschermen van 3 m hoog in de nabijheid van de installaties; dat volgens de akoestische studie deze maatregelen het mogelijk zouden maken om de geluidsnormen ten aanzien van de omliggende woningen na te leven; dat de uitvoering en de doeltreffendheid ervan moeten worden gewaarborgd om de geluidsoverlast voor de omgeving te beperken;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gunstig ADVIES onder voorwaarden:

- Zorgen voor het onderhoud en de goede werking van de geluidsdempende voorzieningen gedurende de hele exploitatieperiode van de installaties.
- De opmerkingen en de aanbevelingen vermeld in het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naleven en toepassen.

De afwijkingen op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Vergunning, Titel I, artikel 8 en op de voorschriften van de verkavelingsvergunning nr. 16 zijn toegekend.

De commissie wenst eraan te herinneren dat dit advies enkel gemotiveerd is op basis van dit dossier en al zijn bijlagen zoals meegedeeld aan de leden van de overlegcommissie, van de uitleg die door de aanvrager en de architect/projectontwerper wordt verstrekt en van de opmerkingen/bezwaren tijdens de zitting door personen die gevraagd hebben door de overlegcommissie te worden aangehoord, alsook van de bezwaren/opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek werden ontvangen. In geen geval mogen dit advies en zijn motivering geheel of gedeeltelijk worden beschouwd als voorwaarden waar een nieuw project of een wijziging aan deze aanvraag op dezelfde site aan moet voldoen om een gunstig advies zonder voorwaarden te ontvangen.