

GML ESTATE

Pontstraat, 23

9831 SINT-MARTENS-LATEM

Brussel, 23/10/2025

Uw ref. :

Uw aanvraag van 04/09/2025

PrAc-250903-2515779**Onze ref. :****PRE.1998.1076/10****Te contacteren
persoon :****Gelieve deze referentie telkens te vermelden.**

[REDACTED]

[REDACTED]@fire.brussels

[REDACTED]

Betreft : PRE : Voorakkoord
Transformatie van een kantoorgebouw tot appartementsgebouw met 140 wooneenheden.

1. Samenstelling van het dossier**1.1. Geografische situering**

Sylvain Dupuislaan 251, 1070 ANDERLECHT

1.2. Aanvrager**GML Estate**

Pontstraat, 23

9831 Sint-Martens-Latem

2. Kader en doel.**2.1. Type van aanvraag**

Voorakkoord

2.2. Reglementering

- A. Het gebouw waarvan de conventionele hoogte gelegen is tussen 10 m en 25 m moet trachten te beantwoorden aan de technische specificaties opgenomen in de bijlagen 1, 3/1, 5/1 et 7 van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 (gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 20 mei 2022) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen. De nieuwe verdiepingen moeten beantwoorden aan de technische specificaties van de basisnormen.
- B. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 februari 2021 tot vaststelling van de algemene en bijzondere uitbatingvoorwaarden van toepassing op parkings.
- C. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen.
- D. Aanbevelingen van de Brandweer wat verbouwingen en renovaties van woongebouwen betreft in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (<https://pompiers.brussels/nl/reglementering>).

3. Beschrijving van de aanvraag.

Voorakkoord voor de transformatie van een bestaand kantoorgebouw tot appartementsgebouw met +-140 wooneenheden. Het bestaande gebouw van 6 verdiepingen zal worden gestript tot op de betonstructuur en krijgt een optopping van 3 nieuwe bouwlagen, waardoor er in totaal 9 bovengrondse bouwlagen ontstaan. De 2 ondergrondse bouwlagen blijven behouden en zullen dienstdoen als auto- en fietsenparking met privatieve kelders en technische lokalen. Het gebouw wordt verdeeld in 4 kernen met elk 2 trappenhallen.

4. Reeds voorziene of genomen brandpreventiemaatregelen.

- Compartimentering (EI 60 wanden en EI 30 deuren) van elk appartement
- Compartimentering van de verschillende trappenhuisen en evacuatiewegen
- Compartimentering van de parking en aanpalende lokalen (kelders, technische lokalen)
- Compartimentering van het centrale duplexcompartiment
- Brandmeldcentrale
- Slanghaspels
- Brandblussers
- Veiligheidsverlichting
- RWA installatie in de ondergrondse parking (bestaand)

5. Advies van de dienst Brandpreventie.

1. *Kan de brandweer akkoord gaan met de toegang tot het gebouw via de Hof van Ophemhoek, zoals aangegeven op de bijgevoegde plattegrond?*

De toegang tot het gebouw moet voldoen aan de eisen gesteld in bijlage 3/1 Art.1.1 en 1.4 van reglementering A, de doodlopende weg zoals nu in de plannen voorzien moet 8m breed worden of er moet een lus voorzien worden van 4m breed, de doodlopende delen dienen nog steeds 8m breed te zijn.

Een duidelijke toegang moet ook worden voorzien voor de brandweerdiensten tot de ingangen links en rechts van het gebouw die toegang geven tot de twee achterste kernen.

2. *Kan de brandweer het gebouw als middelhoog gebouw kwalificeren?*

Indien de toegang wordt aangepast zoals hierboven beschreven en gezien het feit dat er zich aan de achterzijde geen evacuatie niveau bevindt, kan het gebouw als middelhoog worden beschouwd.

3. *Kunnen de brandweerdiensten het evacuatieconcept aanvaarden, zoals uitgelegd in de toelichting en aangegeven op de plannen, zonder evacuatie via de voorgevel maar via dubbele trappenhuisen (8 in totaal)?*

Het concept zoals voorgesteld met de 2 trappenhuisen per kern kan worden aanvaard, mits de trappen voldoen aan de voorschriften van bijlage 3/1, Art. 4.2. Voor de trap die de ondergrondse verdiepingen bedient, dient dus ook een scheiding te worden voorzien op het evacuatie niveau.

4. *Kunnen de brandweerdiensten de brandweerstand van de bestaande structuur van het kantoorgebouw, zoals vermeld in de toelichting, aanvaarden in het geval van een verbouwing tot woongebouw?*

Vermits de bestaande brandweerstand, R120 voor de delen onder het evacuatie niveau met inbegrip van de vloer van het evacuatie niveau en R60 voor de delen boven het evacuatie niveau, voldoet aan de voorschriften van bijlage 3/1, Art. 3.2, kan deze worden aanvaard.

Bijkomende opmerkingen zoals besproken tijdens het overleg:

5. De groendaken moeten voldoen aan de voorschriften van bijlage 7, Art. 5
6. De aansluiting tussen het glazen dak van de centrale ruimte en de rest van het gebouw moet voldoen aan de voorschriften bijlage 3/1, Art. 1.2
7. Gezien het gaat over een bestaande parking kunnen de loopafstanden in de ondergrondse parking worden aanvaard.

8. In de ondergrondse parking moet de evacuatiweg tussen de parking en de trappenhal gescheiden worden van de rest van het gebouw (kelders) door wanden EI 60 en deuren EI₁ 30. De deuren van de lokalen die rechtstreeks uitgeven in de parking dienen EI₁ 60 te zijn.
9. Gezien de aanpassingen in de ondergrondse parking, moet bekeken worden of de bestaande RWA-installatie nog voldoet.

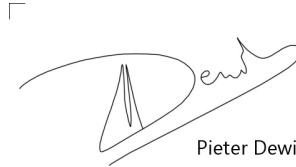
Hoogachtend,

De Officier-Dienstchef



Pierre Menu
24 oct. 2025

De Officier



Pieter Dewit
23 oct. 2025

Kolonel T. du Bus de Warnaffe

[Redacted]

Disclaimer

Onze antwoorden op uw vragen zijn louter informatief. Deze verstrekte inlichtingen zijn niet bindend en dienen te worden beschouwd als eerstelijns hulp. U kunt deze informatie dus niet gebruiken om een rapport te betwisten in de zin van artikel 5 van het koninklijk besluit van 19 april 2014 inzake de organisatie van de brandpreventie, afgeleverd na een grondige inspectie. Voor een officieel rapport nodigen wij U uit de procedures voor het indienen van een aanvraag op onze website te lezen.

Dit verslag wordt gestuurd naar

Burgemeester	Bourgmestre Anderlecht / Burgemeester Anderlecht
Initiator van het verzoek	[Redacted]
Aanvrager	GML Estate
Facturatie	GML Estate