

Ontwikkeling van het project "VOORPOST DELTA" voor de bouw van een nieuwe voorpost van de brandweerdienst op de Deltasite in Elsene.

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGSAANVRAAG

# VERKLARENDE NOTA

Aanvrager: **Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer -**

**Directie Vervoersinfrastructuur - BELIRIS**

Vooruitgangstraat 56 - 1210 Sint-Joost-ten-Noode

Contact: Lieve Vantroyen

Jurist

02 277 46 97

lieve.vantroyen@mobilit.fgov.be

Architect: **ORG Urbanism & Architecture BV**

Koolmijnenkaai 30-34 bus 10 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek

Contact: Nitay Lehrer

Projectleider ORG

02 460 44 08

n.lehrer@orgpermod.com

## INHOUDSTAFEL

1.	SITUERING VAN HET GOED.....	3
2.	INLEIDING .....	4
3.	ARCHITECTURAAL CONCEPT.....	5
3.1	Inplanting.....	5
3.2	Projectplan.....	5
4.	INTEGRATIE VAN HET PROJECT IN DE GEBOUWDE OMGEVING .....	6
4.1	Materialen .....	6
4.2	Parking.....	7
4.3.1	Parkeerplaats in de achteruitbouwstrook.....	7
4.3.2	Parkeerplaats op zone "A".....	8
4.3	Groenzones / duurzaamheid van het project.....	9
4.3.1	Het groene netwerk.....	9
4.3.2	Groendaken .....	10
4.3.3	Bepantingen op het terrein .....	10
4.3.4	Regenwaterbeheer .....	11
5.	VOORZIENE WERKEN EN FASERING .....	11
5.1	Werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag nodig is .....	11
5.2	Fasering .....	11
6.	TOEGANKELIJKHEID .....	13
7.	BRANDPREVENTIE.....	14
8.	EFFECTENRAPPORT.....	14
9.	AFWIJKINGEN VERZOCHT DOOR DE AANVRAGER.....	14
9.1	Afwijkingen .....	14
10.	BIJLAGEN.....	16

## 1. SITUERING VAN HET GOED

### Situering van het goed in de omgeving

De bestaande Voorpost Delta is gelegen in de Triomflaan 155 te 1050 Elsene, aan de rand van de stedelijke figuur "La Plaine" met de campus van de ULB en de VUB en ook de campus van de Europese School. De nieuwe kazerne zal worden opgetrokken op het aangrenzende perceel van de huidige kazerne en heeft nog geen vast adres. Na de afbraak van de bestaande kazerne, wordt de nieuwe kazerne toegankelijk via hetzelfde punt op de Triomflaan.

### Juridische toestand

Op het GBP is het terrein opgenomen in het "gebied van collectief belang of van openbare diensten".

Er is geen enkel bijzonder bestemmingsplan (BBP) van kracht op het betreffende perceel, er zijn geen andere reglementaire bepalingen dan het GBP, het GSV en het GemSV van toepassing op het vlak van ruimtelijke ordening en stadsplanning.

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) rekent de campus Pleinlaan ULB-VUB tot de 12 prioritaire ontwikkelingspolen.

Kadaster: de vergunningsaanvraag betreft twee kadastrale percelen: 281V3 en 281D7.

De bestaande voorpost van de brandweerdienst bevindt zich op perceel 281V3. Het terrein van de toekomstige Voorpost Delta is een braakliggende grond naast het terrein van de bestaande voorpost. De grond bevindt zich in het noordelijke deel van het perceel 281D7.

Er werd een overeenkomst ondertekend tussen de DBDMH (gevestigd op perceel 281V3) en Universalis, eigenaar van perceel 281D7, voor het ruilen en herverdelen van de percelen. Deze overeenkomst wordt van kracht bij het verlenen van de huidige stedenbouwkundige vergunning. In de overeenkomst wordt het noordelijke deel van het perceel 281D7 (zone "B" op het ontwerpplan) eigendom van de DBDMH, terwijl de overige oppervlakte van het perceel 281V3 (zone "A" op het ontwerpplan) zal toebehoren aan Universalis.

De gegevens en de oppervlakteberekeningen in de formulieren van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn gebaseerd op de nieuwe perceelsverdeling. Deze berekeningen worden in tweeën gedeeld - voor de nieuwe kazerne wordt de oppervlakte van het nieuwe perceel (zone "B") in aanmerking genomen. Voor de afbraak van de oude kazerne en de aanleg van de toegangsweg naar de nieuwe kazerne wordt de overige oppervlakte van perceel 281V3 (zone "A") in aanmerking genomen.

Er is eveneens een erfdiensbaarheid van overgang voorzien, zodat de DBDMH directe toegang behoudt tot het kruispunt, waarvan het verkeerslicht is uitgerust met een afstandsbediening. Deze erfdiensbaarheid is gevestigd op gemiddeld 12 m van de Triomflaan, om een groene bufferzone te behouden.



[Figuur 1: Bestaand perceelsplan (links) en ontwerpplan (rechts). In blauw - de erfdiensbaarheid van overgang]

## **2. INLEIDING**

De voorpost van de brandweerdienst (VOPO) "Delta", gebouwd in 1979-1980, beantwoordt niet langer aan de noden van de brandweer op het vlak van leefbaarheid, veiligheid, dienstlevering aan de bevolking en milieu-impact. De huidige kazerne is te klein en te verouderd om een zone die de laatste jaren voortdurend in verandering is op een correcte manier te bedienen. Ze moet worden vervangen door een goed functionerende, schone en ruime uitrusting die ervoor zorgt dat bij elk voorval snel en doeltreffend kan worden gehandeld.

Het project van de nieuwe voorpost van de brandweerdienst (VOPO) "Delta" beantwoordt aan deze criteria en biedt op alle vlakken een aanzienlijke verbetering in vergelijking met de oude kazerne. De sterke en karakteristieke architectuur vormt een referentiepunt in de Triomflaan in Elsene en bevat de nieuwste technologie op het gebied van brandveiligheid en medische noodhulp in een energiezuinige schil. De leef- en werkruimtes van de nieuwe kazerne zijn ontworpen om een hoogwaardig comfort, een gezonde werkomgeving en de beste werkefficiëntie te bieden. Bovendien is de nieuwe voorpost beter geïntegreerd in de natuurlijke omgeving, waardoor het groene aspect van de universiteitscampus behouden blijft en tegelijkertijd een ruime en aangename plek wordt gecreëerd voor het personeel, de bezoekers en de buurt.



[Figuur 2: Axonometrische weergave van het voorgestelde project]

### 3. ARCHITECTURAAL CONCEPT

#### 3.1 Inplanting

Het project wordt loodrecht ingeplant op de Triomflaan om een sterk en karakteristiek, maar niet imposant volume te creëren. De inplanting van het gebouwde volume zorgt voor een stedenbouwkundige samenhang met de omliggende gebouwen en het behoud van een groene strook erlangs. Door het merendeel van de functies van het project te bundelen in een lang en smal volume, konden we een compact en energie-efficiënt project voorstellen, waarbij de zichtlijnen tussen de Triomflaan en de groene zone van de campus Pleinlaan worden vrijgemaakt. Dankzij deze inplanting kan ook een groot deel van de beplante zone achteraan het perceel worden behouden en krijgen de leefruimtes van de brandweer meer intimiteit in een groene omgeving.



[Figuur 3: Inplanting van het hoofdgebouw en visuele doorlaatbaarheid]

#### 3.2 Projectplan

- Begane grond: 2 garages en een ontsmettingsruimte
- 1e verdieping: Schone kledkamer en operationele kledkamer voor interventiekledij
- 2e verdieping: Leefruimte met functionaliteiten zoals bureaus van de DBDMH, woonkamer, kamers, keuken ...
- 3e verdieping: Sport en vrije tijd
- 4e verdieping: Technische ruimtes

## 4. INTEGRATIE VAN HET PROJECT IN DE GEBOUWDE OMGEVING

### 4.1 Materialen

De buitenschil zal worden verwezenlijkt door een opeenstapeling van blokken van verschillende diktes, wat zorgt voor een schaduwspel en een sterke publieke aanwezigheid van het gebouw. Deze blokken zullen worden vormgegeven door prefab betonnen panelen, met verschillende tinten groen dankzij een behandeling met lazuurbeits of een kleuring in de massa.

Het volume dat is bekleed met betonblokken, wordt onderbroken door openingen - sectionaalpoorten op de begane grond en aluminium ramen met hoge isolatiewaarde op de verdiepingen. Ter hoogte van de ramen wordt de gevel geaccentueerd door verkoperde metalen elementen die eveneens dienen als borstwering (geperforeerd).



[Figuur 4: Zuidgevel van het gebouw (bovenaan) en westgevel (onderaan)]

## 4.2 Parking

### 4.3.1 Parkeerplaats in de achteruitbouwstrook

Sinds het begin van het ontwerpproces van de Voorpost Delta vormt het parkeerterrein van het personeel een bijzonder aandachtspunt gezien de impact op de inplanting van het project, de integratie, het landschap en de gevolgen voor de mobiliteit.

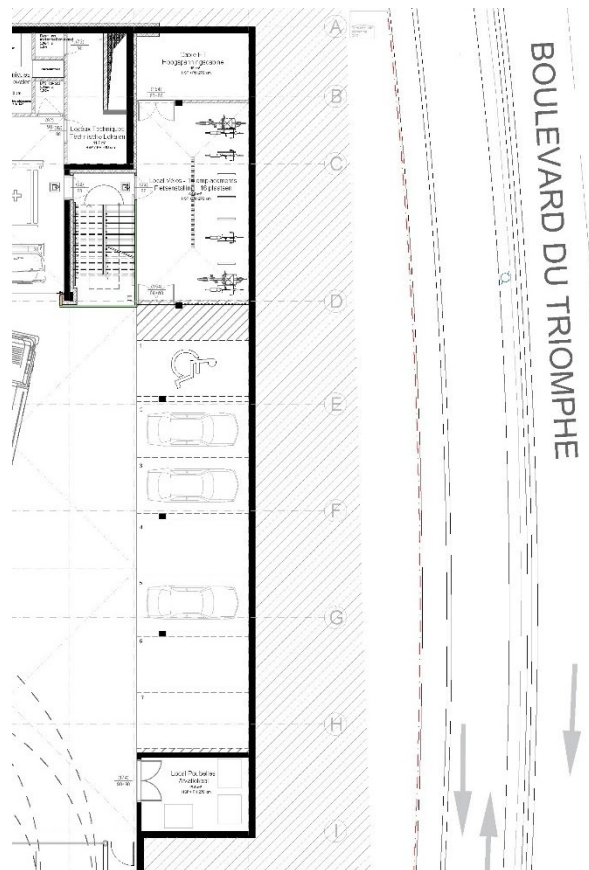
Het aantal parkeerplaatsen op de binnenplaats van de kazerne is 7, waarvan 1 plaats bestemd voor PBM, 2-3 plaatsen voor dienstvoertuigen en 3-4 plaatsen voor de officiers en onderofficieren. Met uitzondering van deze laatsten parkeert het personeel van de kazerne niet op de binnenplaats van de kazerne.

De parking is ontworpen om zoveel mogelijk beplanting toe te laten aan de rand van de Triomfiaan. Er wordt een strook vrije grond behouden van minimaal 595 cm tussen de parkeerplaats en de perceelsgrens. Bovendien wordt de parking bedekt door een beplant talud om de continuïteit van de beplantingen te bewaren.

De strook met parkeerplaatsen voor het hoofdgebouw bevat eveneens een hoogspanningscabine, een fietsenberging met 16 plaatsen en een afvalruimte aan de ingang van de binnenplaats zodat het afval snel kan worden verwijderd door de schoonmaakdienst.



[Figuur 5: Doorsnede BB' van de functionele strook onder het talud (rood)]

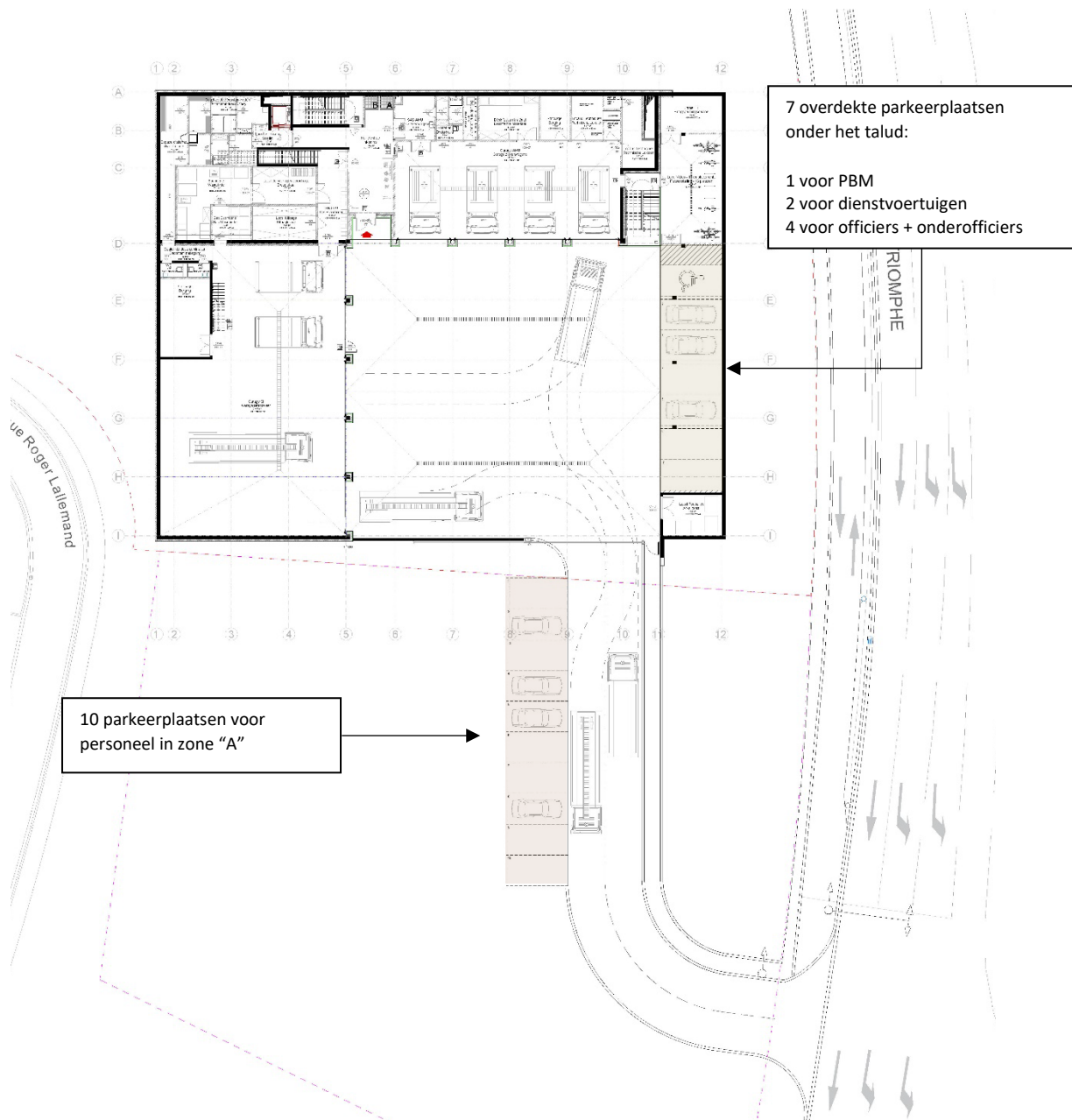


[Figuur 6: Uitvergroting van de functionele strook onder het talud, met de hoogspanningscabine, de fietsenberging, 7 parkeerplaatsen en de afvalruimte]

#### 4.3.2 Parkeerplaats op zone "A"

In lijn met de vermindering van parkeerplaatsen op de binnenplaats van de kazerne, zou de DBDMH een oplossing willen zoeken waardoor het personeel in de onmiddellijke omgeving van de kazerne kan parkeren. Daarom werden voorlopig 10 parkeerplaatsen gecreëerd loodrecht op de erfdienstbaarheid van overgang in zone "A", behorende tot Universalis Park dat hiervoor zijn goedkeuring gaf. Er werden andere pistes overwogen om deze parkeerplaatsen te creëren: huren in de kelders van de gebouwen aan de achterkant van het terrein, huren op de parking van de naburige residentie Irena. De eerste optie is niet ideaal want de beschikbare parkeerplaatsen zijn tamelijk ver, wat voor grote problemen zorgt bij de aflossing van de wacht (de medewerker moet dan zijn post verlaten om zijn voertuig te verplaatsen). De tweede optie is niet mogelijk want de beheerder wil deze parkeerplaatsen reserveren voor studenten die de accommodaties huren. De goede manier om deze 10 parkeerplaatsen te creëren is dus een combinatie van de verschillende aandachtspunten: het aantal parkeerplaatsen op het terrein verminderen om een groene ruimte te behouden rondom het terrein, parkeerplaatsen aanbieden in de directe omgeving van het terrein, het aantal benodigde parkeerplaatsen mee laten evolueren met de veranderende verplaatsingsgewoonten. Het is de bedoeling om op termijn een aantal plaatsen te reserveren in de kelder van het project dat de komende jaren wordt ontwikkeld door Universalis Park (dat zijn principiële goedkeuring gaf, zonder zich in dit stadium definitief te kunnen verbinden aangezien het project zich nog niet in de ontwikkelingsfase bevindt).





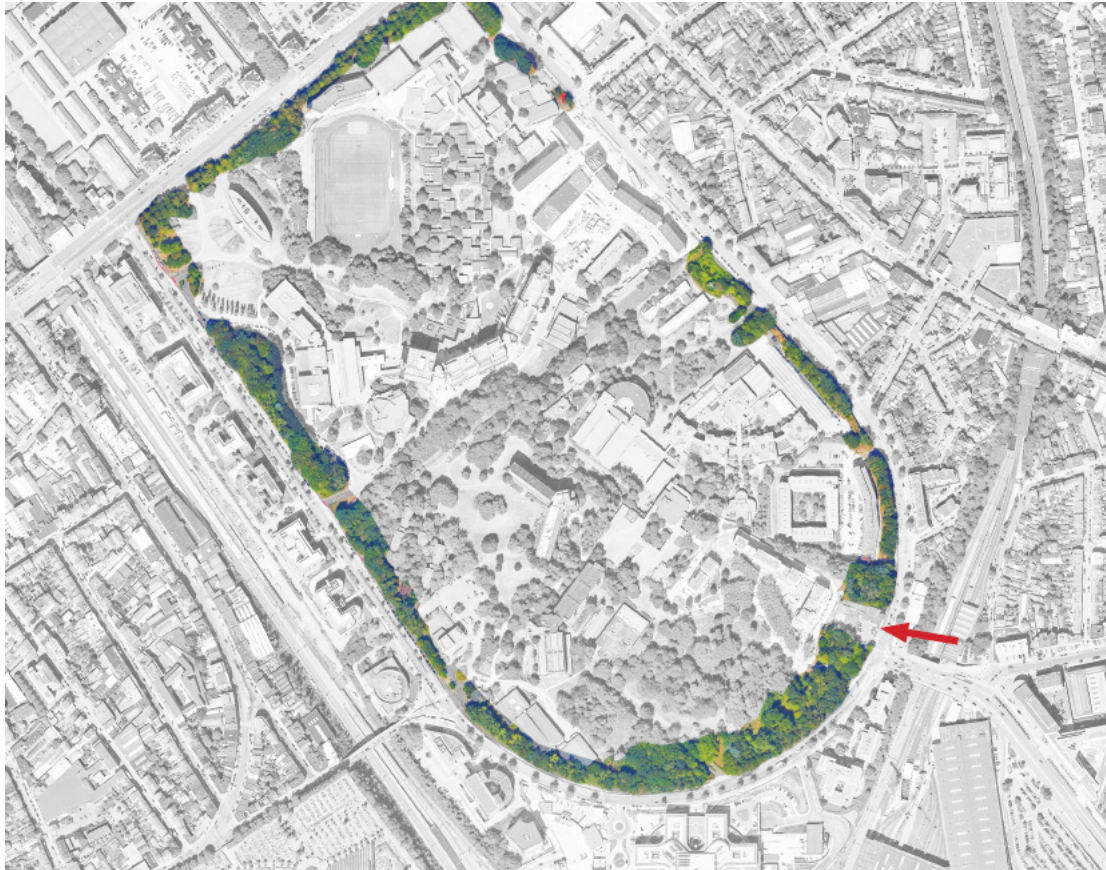
[Figuur 7: De twee parkeerzones - op de binnenplaats en naast de erf dienstbaarheid van overgang]

### **4.3 Groenzones / duurzaamheid van het project**

#### **4.3.1 Het groene netwerk**

De GPDO onderstreept dat het belangrijk is om het groene karakter van het hoefijzer te benadrukken (met de Pleinlaan en de Triomflaan). De universiteitscampussen worden namelijk omringd door een groene rand langs de Triomflaan. Het project Voorpost Delta heeft als doel deze groene rand te behouden.

Volgens de kaart "Groen en blauw netwerk" bevindt het terrein zich eveneens dicht bij een groene continuïteit en een prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen. Deze continuïteit vindt weerklank in de keuze om het groene karakter van het talud langs de Triomflaan te behouden en te versterken (hierboven vermeld).



[Figuur 8: de groene rand langs het hoofdeizer. De rode pijl toont de onderbreking op het terrein van de bestaande kazerne. De nieuwe Voorpost Delta, die direct ten noorden daarvan ligt, zal de continuïteit van deze groene rand behouden. ]

#### **4.3.2 Groendaken**

Om een goede ecologische waarde te behouden op het terrein, zijn alle daken van het project, ook de structuur van de parking, ontworpen als groendaken. De daken die de garage van de brandweerdienst en de achteruitbouwstrook bedekken zijn intensieve daken, terwijl de daken van het hoofdgebouw extensief beplant worden. Bovendien zijn alle daken voorzien van een waterhoudende laag van 6 cm dik, waardoor het regenwater kan worden gebufferd, de beplantingen makkelijker kunnen worden onderhouden en er in de zomer minder hoeft te worden besproeid.

#### **4.3.3 Beplantingen op het terrein**

De nieuwe kazerne neemt zo weinig mogelijk ruimte in, rekening houdend met de omvang van het gevraagde projectplan, en dat om zoveel mogelijk beplante oppervlakte te behouden. De bestaande grond op het terrein is echter zeer arm aan voedingsstoffen, waardoor de bestaande beplantingen zijn verzwakt. De vegetatie op het terrein bestaat uit tamelijk jong pionierhout (+- 30 jaar) en veel invasieve exemplaren en vertoont tekenen van ziektes die worden veroorzaakt door de slechte bodemomstandigheden.

Ons landschapsproject voor de omgeving van het gebouw voorziet een verbetering van de bodemkwaliteit door een teeltlaag aan te brengen die aanzienlijk rijker is aan voedingsstoffen. De voorziene beplanting is zodanig gekozen dat er een ecologisch evenwicht en een sterker en duurzamer ecosysteem ontstaat dan het bestaande, zonder dat er veel onderhoud nodig is. De beplanting (zie fytosanitaire en landschappelijke nota in

bijlage 1) zal bestaan uit een grote diversiteit aan inheemse soorten voor de 4 lagen van de vegetatie - kruipplanten, struiken, vaste planten en bomen.

#### **4.3.4 Regenwaterbeheer**

##### **Zone A (nieuwe toegangsweg en afbraak bestaande kazerne)**

In deze zone is het waterbeheer beperkt tot regenwater dat valt op de nieuwe toegangsweg. Deze is voorzien van waterdichte materialen om ervoor te zorgen dat het wegdek voldoende bestand is tegen de frequente doorgang van de brandweerwagens. Een helling van 2 % over de breedte van de weg zorgt ervoor dat het water naar een wadi stroomt tussen deze weg en de Triomflaan. Vanuit de wadi sijpelt het water in de grond. De parkeerplaatsen loodrecht op de toegangsweg worden bedekt met waterdoorlatende verharding.

##### **Zone B (nieuwe kazerne)**

De doelstellingen van onze waterbeheerstrategie (voor een gedetailleerd overzicht zie de “Nota Waterhuishouding” in bijlage 2) zijn het opvangen en bufferen van regenwater dat op ons perceel valt, zoveel mogelijk water hergebruiken in het gebouw, gezuiverd water laten infiltreren in de grond en zo weinig mogelijk water lozen in de riolering.

Het regenwater wordt gebufferd in de groendaken en daarna opgevangen in een tank. Afhankelijk van het dak (intensieve of extensieve beplanting) wordt het water geïnfiltreerd in de grond of opgevangen om te hergebruiken in het gebouw. Het water dat op de binnenplaats valt, wordt ook geïnfiltreerd in de grond.

## **5. VOORZIENE WERKEN EN FASERING**

### **5.1 Werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag nodig is**

#### **Afbraak**

De oude kazerne wordt afgebroken in afwachting van een nieuw project op het terrein. Zie plannen van de bestaande toestand 04.02.

#### **Bouw met verplichte tussenkomst van een architect**

Er wordt een nieuw gebouw opgericht om de nieuwe kazerne onder te brengen. Zie plannen van de ontworpen toestand 04.03.

#### **Kappen van hoogstammige bomen (naast de weg)**

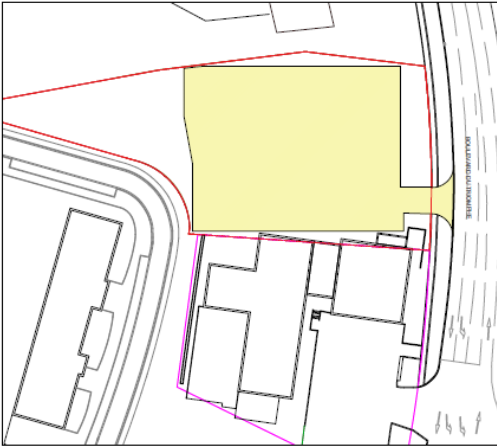
Sommige bomen bevinden zich op de plaats van de nieuwe kazerne en moeten dus worden gekapt, andere hoogstammige bomen op het terrein vormen geen enkele ecologische waarde en verkeren in slechte staat. Het is dus de bedoeling om deze ook te kappen. Zie inplantingsplan van de bestaande toestand 04.02.

#### **Aanleg van een nieuwe private weg**

Het gaat om een nieuwe toegangsweg tussen de nieuwe kazerne en de Triomflaan. Zie plannen van de ontworpen toestand 04.03.

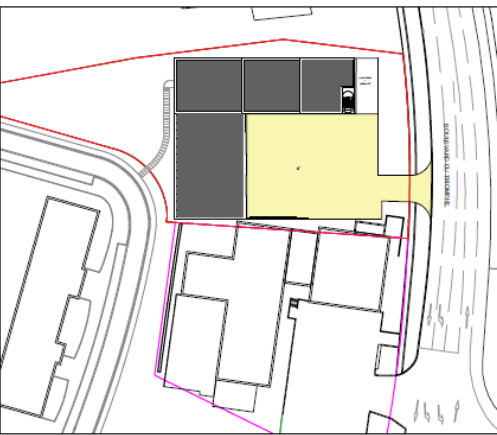
### **5.2 Fasering**

De bestaande Voorpost Delta moet perfect blijven functioneren tijdens de bouw van de nieuwe kazerne. Om de werking in stand te houden, wordt de bouw van de nieuwe Voorpost Delta gepland in fases:



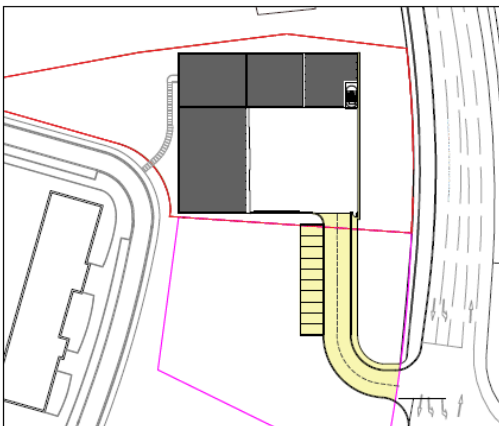
### Fase 1 - Grondwerken en funderingen

De eerste fase van de werken bestaat uit graafwerken op het terrein, de realisatie van de funderingen van het gebouw en de aanleg van een tijdelijke toegang aan de Triomfstraat.



### Fase 2 - Bouw en afwerking van de hoofdgebouwen

De kazerne en de binnenplaats worden tijdens deze fase gerealiseerd, zonder de bedekking van de parking.



### Fase 3 - Afbraak van de bestaande kazerne, aanleg van de definitieve toegang en bedekking van de parking.

Zodra de bestaande kazerne is afgebroken, kan een definitieve toegang tot het kruispunt worden aangelegd, waardoor de tijdelijke toegang kan worden verwijderd en de beplante structuur op de parking kan worden gerealiseerd.

## 6. TOEGANKELIJKHEID

Een belangrijke uitdaging van het project is de toegankelijkheid voor PBM, zowel personeel als bezoekers. Daartoe wordt de kazerne voorzien van een lift, en alle zones die mogelijk personen met beperkte mobiliteit kunnen ontvangen, zijn ontworpen in overeenstemming met hun behoeften (namelijk door voldoende vrije breedte te voorzien, parkeerplaatsen voor PBM, toilet voor PBM, een geschikte lift, enz.).



[Figuur 9: zones toegankelijk voor PBM. Bovenaan links: Begane grond. Bovenaan rechts: 2e verdieping. Onderaan: 3e verdieping. De kleedkamers op de 1e verdieping en de kamers op de 2e verdieping zijn bestemd voor personeel van wacht en zijn dus niet bedoeld voor PBM of bezoekers]

## **7. BRANDPREVENTIE**

Het project werd meermaals besproken met de brandpreventiedienst.

Het gaat om een middelhoog gebouw overeenkomstig de gecoördineerde versie van 7 december 2016 van het koninklijk besluit van 7 juli 1994. Met betrekking tot de gevels werd de nota van de Hoge Raad 1762 F R3 gevolgd.

Voor meer informatie vindt u de compartimenteringsplannen en de beschrijving voor de aanvraag tot brandpreventieadvies in dit dossier.

## **8. EFFECTENRAPPORT**

Het opstellen van een effectenrapport is vereist om een vergunning te krijgen voor de nieuwe kazerne, want het project komt overeen met punt 24 van bijlage B van het BWRO (met een lijst van de projecten waarvoor een effectenrapport moeten worden opgesteld):

“ 24) voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen”.

## **9. AFWIJINGEN VERZOCHT DOOR DE AANVRAGER**

### **9.1 Afwijkingen**

GSV - Titel I - Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Hoofdstuk 2 / Artikel 6 Het dak

§ 3. Het in § 1 bedoelde dak omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften; deze zijn geïntegreerd in het dak. (Fig. 10A)

Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen, de zonnepanelen en de antennes mogen boven de maximale bouwhoogte van het dak uitsteken.

De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur. (Fig. 10B)

Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo weinig mogelijk aangetast wordt.

Verzoek om afwijking: De warmtepomp op het dak van het hoofdgebouw is niet geïntegreerd in het dak.

Motivatie:

Alle technische elementen zijn geïntegreerd in het gebouwde volume. Hetzij op de bewoonbare verdiepingen, hetzij op het bovenste verdiep in de technische ruimte. Dat is echter niet mogelijk voor de warmtepomp die buiten moet staan. Om ervoor te zorgen dat deze wordt geplaatst op een manier die de esthetiek van het bouwwerk zo weinig mogelijk aantast, bevindt deze zich op het dak van de sportzaal naast de technische ruimte. De dakranden hebben een hoogte van 1,20 m en verkleinen dus aanzienlijk het stuk van de warmtepomp dat de dakranden overstijgt. Dat betekent dus dat deze, gezien de hoogte van het dak, de hoogte van de dakranden en de positie van de warmtepomp, niet of slechts in kleine mate zichtbaar zal zijn vanaf de binnenplaats en de openbare ruimte.

GSV - Titel I - Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving  
Hoofdstuk 4 / Artikel 11 Inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook

§ 1. De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten. Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder bepaalde voorwaarden. De achteruitbouwstrook moet regelmatig onderhouden worden.

Verzoek om afwijking:

Voor het project Voorpost Delta bevinden de parkeerplaatsen van de binnenplaats zich in de achteruitbouwstrook.

Motivatie:

Om de functionaliteit van de kazerne te verzekeren moesten we een bepaalde hoeveelheid parkeerplaatsen garanderen op het terrein. Deze parkeerplaatsen, net als enkele faciliteiten (fietsenberging, hoogspanningscabine, afvalruimte) bevinden zich onder een beplante structuur die de vorm van het talud behoudt (zie figuur 5: doorsnede BB - ook op plan 04.19). Er werd bijzondere aandacht besteed aan de bedekking van het parkeerterrein met een dikke laag grond (gemiddeld +/- 100 cm), zodat niet alleen een gediversifieerde beplanting mogelijk is, maar ook de infiltratie van regenwater in het stuk open terrein langs de laan.

Na verschillende configuraties voor de parkeerplaatsen te hebben onderzocht (onder andere: in de kelder met een inrit parallel met de Triomfnaan, in de kelder met een nieuwe toegang tot de laan, achter de kazerne met toegang tot de Roger Lallemand Laan), en na dit onderwerp goed te hebben besproken met de regionale overheden van stedenbouw, werd besloten dat de configuratie die hier wordt voorgesteld de gunstigste is op het vlak van toegankelijkheid, aanleg van de achteruitbouwstrook, beplanting en regenwaterbeheer.

GSV - Titel I - Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving  
Hoofdstuk 4 / Artikel 16 Opvang van regenwater

Het regenwater afkomstig van alle ondoorlaatbare oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar een regenput, een vloeiveld of bij gebrek daaraan naar de openbare riolering. Bij nieuwbouw is de plaatsing van een regenput verplicht om met name een overbelasting van de riolering te vermijden. De minimumafmetingen van deze regenput bedragen 33 liter per m<sup>2</sup> dakoppervlak in horizontale projectie.

Verzoek om afwijking:

De regenput van het project voldoet niet aan de vraag van de GSV. Hij is kleiner dan 33 liter per m<sup>2</sup> dakoppervlak in horizontale projectie.

Motivatie:

Na de rendementsberekening volgens het rekenblad van Leefmilieu Brussel, wordt er 0 m<sup>3</sup> regenput gevraagd want alle daken van het project zijn groendaken. Toch wordt er na de rendementsberekening een regenwaterrecuperatieput van 20 m<sup>3</sup> voorzien.

Bovendien wordt de regenput, die traditioneel onder de grond zit, hier vervangen door een waterretentiesysteem direct op het dak. De drainagelaag van de groendaken (type Nidarooft / optigroen) fungeert onderaan als regenput en bovenaan als stormbekken.

Een extra stormbekken is voorzien onder de binnenplaats.

## **10. BIJLAGEN**

BIJLAGE 1 - Fytosanitaire en landschappelijke nota

BIJLAGE 2 - Nota waterhuishouding