

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 15/09/2022**AANVRAGER:****PLAATS:**

Smaragdlaan, 57

VOORWERP:

in een gebouw met 2 woningen, verhogen van het gebouw met 1 verdieping (G+3), bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, wijzigen van de voor- en achtergevel, aanleggen van 2 terrassen (1ste en 3de verdieping), inrichten van 1 bijkomende woning (van 2 naar 3 eenheden) en uitvoeren van structurele binnenwerken

LIGGING:

GBP :

in een typisch woongebied

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 25/08/2022 tot 08/09/2022

REACTIES:

2

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

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

- De verhoging met één verdieping van het gebouw op nr 57 zou de natuurlijke verlichting van de aangrenzende appartementen op nr 53 en op de eerste verdieping op nr 58 verminderen;
- Ook de 2 geplande terrassen roepen bij nr 53 vragen op over de risico's van geluidsoverlast en visuele overlast in hun tuin;
- De bijkomende woning houdt in dat het aantal parkeerplaatsen, dat nu al ontoereikend is door de hoge bevolkingsdichtheid in deze laan, moet worden verhoogd;
- In 2019 was er al een meningsverschil voor dit project.

1. Overwegende dat de aanvraag de verhoging van het gebouw met 1 verdieping (G+3), de bouw van een bijgebouw op het gelijkvloers, de wijziging van de voor- en achtergevel, de aanleg van 2 terrassen (1ste en 3de verdieping), de inrichting van 1 bijkomende woning (van 2 naar 3 eenheden) en de uitvoering van structurele binnenwerken in een gebouw met 2 woningen beoogt;
2. Gelet op de bouwvergunning van 22 maart 1957 voor de bouw van een gebouw (G+2);
3. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 13 maart 2020 voor, in een gebouw met 2 woningen, verhogen van het gebouw met 2 verdiepingen (G+4), bouwen van een bijgebouw op 2 niveaus, wijzigen van de voor- en achtergevel, aanleggen van 3 terrassen (2de, 3de en 4de verdieping), inrichten van 4 bijkomende woningen (van 2 naar 6 eenheden) en uitvoeren van structurele binnenwerken;
4. Overwegende dat de 3 woningen als volgt zijn verdeeld:
 - op het gelijkvloers, 2 garages en 1 studio,
 - op de 1ste verdieping, 1 woning 2 kamers + een terras van 24m²,
 - op de 2de en de 3de verdieping, 1 duplex 4 kamers;
5. Overwegende dat het bijgebouw op het gelijkvloers afwijkt op art. 4 en 6, Titel I van de Gew.S.V., maar dat zij geen verhoging van de gemene muur vereist en zij dus geen nadelige gevolgen voor de buurgebouwen veroorzaakt;
6. Overwegende dat de studio mono-georiënteerd is, maar desalniettemin conform is aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
7. Overwegende dat de binnentrap gewijzigd wordt;
8. Overwegende dat de verhoging van 1 niveau zich in de vergunbare bouwprofielen inschrijft;
9. Overwegende dat het niveau van de kroonlijst en het symmetrische karakter van de verhoging behouden zijn;

10. Overwegende dat de 2 terrassen van de eerste en de derde verdieping de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet naleven (geen terugsprong van minstens 1m90, geen gemene muur van minstens 1m90) hoog; dat hieraan moet worden verholpen (met een terugsprong van 1m90 of met een notariële akte voor vestiging van zichterdienstbaarheden op de aangrenzende eigendommen);
11. Overwegende dat het regenwater op het perceel moet worden beheerd en zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden teruggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het Waterbeheerplan 2016-2021;
12. Overwegende dat de plaatsing van een groendak een meerwaarde is voor de biodiversiteit en het regenwaterbeheer;
13. Overwegende dat een fietsenberging voorzien wordt;
14. Overwegende dat de gevelbekleding van de verhoging in zink gepland is;
15. Overwegende dat een mansardedak met dezelfde helling als het bij stedenbouwkundige vergunning van 06/09/2021 vergunde dakvolume van het buurgebouw op het nr 55 de voorkeur verdient;
16. Overwegende dat de buitenschijnerken in aluminium zwart uitgevoerd worden; dat hout als materiaal de voorkeur verdient om ecologische en duurzaamheidsredenen;
17. Overwegende dat de achtergevel geïsoleerd wordt;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- Toepassen van een geïntegreerd regenwaterbeheer door de ontwikkeling te bevorderen van begroeide en doorlaatbare oppervlakken die infiltratie, evapotranspiratie, buffering of terugwinning mogelijk maken ;
- Streven naar een totale afkoppeling van het regenwater van het openbare rioleringsstelsel en zorgen voor een geïntegreerd beheer van het regenwater op het perceel met afvoer van de overloop naar de begroeide zones van het project ;
- De twee terrassen aanleggen in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (met een terugsprong van 1m90 of met een notariële akte voor de vestiging van zichterdienstbaarheden op de naburige eigendommen).

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken),
- afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte).

Onthouding(en) : -

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

Valérie PIERRE, *Voorzitster,*

Laura FLAMENT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secretaris,*