

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 10/11/2022**AANVRAGER:****PLAATS:****VOORWERP:**

Georges Raeymaekersstraat, 52

in een gebouw met een gemengd gebruik (1 kantoor en 5 woningen), in overeenstemming brengen van de uitvoering van structurele werken in de duplexwoning -1 / 0, van de herziening van haar inrichting en van de aanleg van een dakterras op het platte dak van het bijgebouw

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een gemengd gebied

-

ONDERZOEK:

van 14/10/2022 tot 28/10/2022

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om, in een gebouw met een gemengd gebruik (1 kantoor en 5 woningen), de uitvoering van structurele werken in de duplex -1 / 0, de herziening van haar inrichting en de aanleg van een dakterras op het platte dak van het bijgebouw in overeenstemming te brengen;
2. Gelet op de bouwvergunning van 6 december 1968 voor de afbraak en de heropbouw van een gebouw van 4 verdiepingen (opslagplaats);
3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 25 augustus 2015 voor, in een gebouw bestemd voor opslag, afbreken van een gedeelte van het bijgebouw in het binnenterrein en verminderen van het volume van de lift-machinekamer op het dak, bouwen van een glazen dak aan de achtergevel op het gelijkvloers, wijzigen van de bestemming van het ganse gebouw in woning, uitvoeren van structurele werken, inrichten van 5 appartementen en een kantoor alsook van een terras op de 4^{de} verdieping en aanbrengen van wijzigingen aan de voorgevel;
4. Overwegende dat de patio een beetje verkleind is en bijgevolg afwijkt op de stedenbouwkundige verordeningen, maar dat dit de woonkwaliteit van de duplexwoning niet aantast;
5. Overwegende dat de herinrichting van deze duplexwoning de geldende reglementaire bewoonbaarheidsnormen naleeft en dat deze woning een goede woonkwaliteit vertoont;
6. Overwegende dat de openingen in de achtergevel gewijzigd zijn;
7. Overwegende dat het groendak op het platte dak en de aanplantingen zoals voorzien in de vergunning van 2015 niet gerealiseerd werden en dat hieraan moet worden verholpen; dat het aangelegde terras afwijkt op de art. 4 en 6, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
8. Overwegende dat de installatie van een groendak met opslagvoorziening bijdraagt tot de duurzaamheid van de dakafwerking, tot de vermindering van het fenomeen van warmte-eilanden en tot een beter beheer van het regenwater;
9. Overwegende dat groendaken de integratie van biodiversiteit op gebouwen mogelijk maken en dat het raadzaam is inheemse planten te gebruiken die aangepast zijn aan de omgeving van gebouwen in stedelijke en voorstedelijke gebieden;
10. Overwegende dat semi-intensieve groendaken vanuit milieuoogpunt kwalitatiever zijn dan extensieve groendaken;
11. Overwegende dat de plaatsing van een groendak het visuele aspect van platte daken vanaf de verdiepingen van de omringende gebouwen verbetert en ze beter integreert in de landschappelijke kwaliteit van de binnenkant van huizenblokken;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- een semi-intensief groendak (tussen 10 en 30 cm substraat) of een extensief groendak met regenwateropslagcellen op de laatste dakoverspanning (travee) aan te leggen om het waterbeheer op het perceel te maximaliseren ;

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 :-

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

Benjamin WILLEMS, Voorzitter,

Seden TIELEMANS, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Laura FLAMENT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van Urban.brussels, Directie Stedenbouw,*

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,