

Omschrijving werken

1. Omschrijving van de uitgevoerde werken

Op het plat dak, palend achteraan het appartement Maaltemeers 50A, heb ik een balustrade geplaatst zonder voorafgaand een vergunning te hebben aangevraagd. Met deze aanvraag wil ik de plaatsing van de balustrade laten regulariseren.

2. Aanleiding voor de plaatsing van de leuning

Ik heb de balustrade recentelijk geplaatst uit veiligheidsoverwegingen. Ik constateer dat de huurders, sinds het begin dat het gebouw er staat, het plat dak bij mooi weer gebruiken als terras. Om potentiële ongevallen te voorkomen, heb ik een leuning geïnstalleerd, waardoor bewoners op een veilige manier van de aanwezige buitenruimte kunnen genieten. Het is dus zo dat het plat dak al jaren als terras gebruikt wordt maar dat ik het nu beveiligd heb. Ik wil vermijden dat er iemand naar beneden valt.

3. Motivatie regularisatie

Ik meen dat op basis van de volgende 2 artikels de plaatsing van de balustrade conform de huidige wetgeving is en deze maw kan vergund worden.

1. Artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement Gent stelt dat bij elk appartement een buitenruimte hoort en dat indien de maximale bouwdiepte bereikt is er hiervoor een afwijking kan verleend worden.

Het appartement 50A heeft geen officiële buitenruimte. De bewoners gebruiken daarom al jaren het eerste deel van het plat dak als buitenruimte. Uit het oogpunt van veiligheid heb ik hier nu een balustrade geplaatst. Deze balustrade overschrijdt echter de maximale bouwdiepte van 12 meter maar zoals artikel 4.19 omschrijft, kan voor dit specifiek geval een afwijking verleend worden. De geplaatste balustrade heeft een minimalistisch ontwerp en heeft hierdoor geen of een minimale ruimtelijke impact voor de omgeving. Gezien mijn situatie volledig overeenstemt met artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement vraag ik dan ook dit op mijn situatie toe te passen en een afwijking toe te staan op de maximale bouwdiepte van 12 meter.

2. Regelgeving zichten en lichten. In deze regelgeving lees ik volgende bepalingen:

- Blz 2 – Sectie 3 – Paragraaf 1:
 - Er wordt in regelgeving geen onderscheid meer gemaakt tss gelijkvloers en hoger gelegen verdiepingen.
- Blz 4 – Onderaan:
 - Herhaling van de regel dat er geen onderscheid meer is tss de hoogtes waarop zichten worden aangebracht
 - Het balkon of terras mag niet op de gemene muur liggen.
- Blz 5 – Paragraaf 3:
 - Schrijft dat een terras geplaatst in de achtergevel in de richting van de achterzijde van het perceel mag dit tot de perceelgrens komen zolang het raam in de achtergevel

loodrecht op de perceelgrens staat, de achterzijde vd perceel > 1,9 meter, het niet op de gemene muur ligt

- Blz 6 – Paragraaf 2:
 - o Beschrijft dat de afsluiting ve terras geen muur moet zijn maar elke vorm van afsluiting te zijn
- Blz 7 – Paragraaf 3
 - o Omschrijft of geeft als voorbeeld van goed nabuurschap dat het zijdelings uitzicht valt op een dak

Als ik deze regelgeving lees, stel ik vast dat ik aan al deze regels voldoe:

- o Er wordt geen verschil meer gemaakt tussen gelijkvloers gelegen of op verdiepingen gelegen terrassen.
- o Een terras geplaatst in de achtergevel in de richting vd achterzijde vh perceel mag tot op de perceelgrens komen zolang het raam in de achtergevel loodrecht op de perceelgrens staat, de achterzijde vh perceel verder ligt dan 1,9 meter, het terras niet op de gemene muur ligt.
- o Omschrijft of geeft als voorbeeld van goed nabuurschap dat het zijdelings uitzicht valt op een dak.

De geplaatste balustrade ligt meer dan 1,9 meter vd achterzijde van het perceel en is achterwaarts georiënteerd. De balustrade staat niet op de gemene muur en kijkt zijdelings uit op het plat dak vd bureu. De geplaatste constructie voldoet maw aan alle regels ivm zichten en plichten.

3. Conclusie

Op basis van bovenstaande argumentatie doe ik aanvraag om de geplaatste balustrade te regulariseren. De balustrade zorgt ervoor dat het appartement een veilige buitenruimte bekommt en voldoet op die manier aan de laatste regelgeving inzake verplichting om een buitenruimte te hebben. Bovendien voldoet de geplaatste constructie aan alle regels inzake lichten en zichten en is zelfs een voorbeeld van goed nabuurschap gezien de constructie zijdelings uitkijkt op het plat dak vd bureu.

Daarenboven ben ik bereid om, indien er toch nog aanpassingen nodig zijn om aan de regels te voldoen, deze te bespreken en uit te voeren. Door bijvoorbeeld een zichtscherm of ruime plantenbak aan te brengen.

Ik heb met de buur/eigenaar van de naastliggende woning, Maaltemeers 52, die initieel klacht tegen de constructie heeft ingediend, ondertussen contact gehad en met hem ook deze oplossing afgesproken.

Ik kijk uit naar uw reactie en sta open voor verder overleg om tot een bevredigende oplossing te komen.