

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 02/06/2022****AANVRAGERS:****PLAATS:**

Hyacintenlaan 40

**VOORWERP:**

in een gebouw met 3 wooneenheden, aanleggen van een terras op het platte dak van het gebouw en uitvoeren van structurele werken (trapgat)

**LIGGING:**

GBP :

in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

ANDERE :

in de perimeter van de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening "BLOEMENWIJK" » goedgekeurd bij besluit op 25/10/2012

**ONDERZOEK:**

van 06/05/2022 tot 20/05/2022

**REACTIES:**

0

**De Commissie hoort:**

De aanvragers

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag de aanleg van een terras op het platte dak van een appartementsgebouw en de uitvoering van structurele werken (trapgat en trap naar het terras) beoogt;
2. Gelet op de bouwvergunning van 29 juli 1954 om een gebouw met 2 verdiepingen te bouwen;
3. Gelet op de bouwvergunning van 6 juni 1958 om het gebouw met een derde verdieping te verhogen;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 28 maart 2017 om in een gebouw met drie woningen, het appartement van de 1ste verdieping uit te breiden naar het gelijkvloers met de bouw van een binnentrap ; dat deze vergunning nog niet het voorwerp van een controlebezoek uitgemaakt heeft;
5. Overwegende dat de aanleg van het dakterras de leefbaarheid van de woning op de 3de verdieping gevoelig verbetert;
6. Overwegende dat de bepalingen van het Burgelijk Wetboek inzake rechtstreekse uitzichten op naburige eigendommen moeten worden nageleefd;
7. Overwegende bijgevolg dat een notariële akte voor de vestiging van een zichterdienstbaarheid vanuit de trap naar het dakterras op het aangrenzende rechterperceel moet worden opgemaakt;
8. Overwegende dat de borstwering zichtbaar vanuit de openbare ruimte zal zijn wat niet wenselijk is en bijgevolg dat het aangewezen is om de borstwering op minstens 2 m. van de rooilijn te plaatsen ;
9. Overwegende dat de trap naar het platte dak al bestaat in de rechtstoestand;
10. Overwegende ook dat een groendak aangelegd wordt;
11. Overwegende dat de aanleg 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;
12. 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;
13. Overwegende dat semi-intensieve groendaken vanuit milieuoogpunt kwalitatiever zijn dan extensieve groendaken;
14. Overwegende dat de aanleg 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 binnenkernen van huizenblokken;

**UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE:**

- een notariële akte te bezorgen voor de vestiging van een zichterdienstbaarheid op de aangrenzende rechter eigendom;
- de glazen borstwering op een afstand van min. 2 m. van de rooilijn te plaatsen zodat ze niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte zal zijn;

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 van een mandleig bouwwerk).

Onthouding : -

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Laura FLAMENT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,