

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39185

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 24/02/2026

4. Dossier PU-39185 - mp

AANVRAGER

Mevrouw Annelies Gryffroy

PLAATS

OPZICHTERSTRAAT 124

ONDERWERP

de uitbreiding van het dakvolume aan de achtergevel, realisatie van een mezzanine in het bestaande duplexappartement (+1/+2/+3) en inrichting van een terras voorzien van een passerelle

ZONE GBP

gemengde gebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) - Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE B) RUE DE RIBAU COURT, bv. du jubileaménagement d'un espace récréatif et repos angle des rues PV Jacobs & de l'Intendant goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992.-

OPENBAAR ONDERZOEK

van 03/02/2026 tot 17/02/2026 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door **Mevrouw Annelies Gryffroy** voor de uitbreiding van het dakvolume aan de achtergevel, realisatie van een mezzanine in het bestaande duplexappartement (+1/+2/+3) en inrichting van een terras voorzien van een passerelle, Opzichterstraat 124;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **03/02/2026 tot 17/02/2026** en aan het advies van de **overlegcommissie** om volgende redenen :

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen)
- art. 126§11 Afwijking op een BBP

Overwegende dat de aanvraag tevens afwijkt van:

- het hoger bedoelde bestemmingsplan, met betrekking tot art. 1.2.2 (het terras) en art. 2.1.12.1 (dakkapel)

Overwegende dat geen bezwaarschriften zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **23/01/2026**;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; dat het goed zich tevens bevindt in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE B) goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de bovenste verdiepingen van een bestaand gebouw van het type gelijkvloers + 1 verdieping met dakverdieping; dat het gebouw vergund is als twee entiteiten, met op het gelijkvloers een medisch kabinet en op de verdieping een woning met zolder;

Overwegende dat de aanvraag beoogt de woning uit te breiden door middel van een volume aan de achterzijde van het dak; dat deze ingreep niet volledig als een klassieke dakkapel kan worden beschouwd, aangezien de achtergevel wordt verhoogd en de bovenzijde van het nieuwe volume aansluit op de nok; dat het project derhalve afwijkt van artikel 2.1.12.1 van het BBP;

Overwegende bovendien dat de uitbreiding het hoogste mandelige profiel overschrijdt en aldus afwijkt van artikel 6 van Titel I van de GSV; dat evenwel deze ophoging een beperkte impact heeft op de aanpalende percelen, zowel inzake lichtinval als inzake zichten; dat de voormelde afwijkingen om die reden eventueel aanvaardbaar kunnen worden geacht;

Overwegende dat het project tevens voorziet in de aanleg van een terras op het niveau +2, ter hoogte van de bestaande uitbouw, met plaatsing van een borstwering ter hoogte van de rechter gemeenschappelijke muur; dat dit eveneens een afwijking vormt van artikel 1.2.2 van het BBP; dat het aanpalende perceel aan de rechterzijde volledig bebouwd is en momenteel wordt gebruikt als sporthal, waardoor het terras geen noemenswaardige impact heeft op dit perceel;

Overwegende dat het evenwel wenselijk is de gemene scheidingsmuur in metselwerk op te hogen in plaats van een balustrade te voorzien, teneinde duurzame privacy te waarborgen en in overeenstemming te blijven met de principes van het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse zichten;

Overwegende dat het terras bereikbaar wordt gemaakt via een nieuwe passerelle met trap vanuit de leefruimte op +1; dat deze constructie boven de veranda van de onderliggende buur zou komen te hangen; dat dit hinder kan veroorzaken inzake geluid, licht en inkijk; dat het terras eveneens bereikbaar kan worden gemaakt via de bestaande interne trap, wat een aanzienlijk beperktere impact heeft op de onderliggende buur; dat de passerelle met buitentrap derhalve niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat vanaf het terras zelf rechtstreekse zichten mogelijk zijn op het onderliggende perceel; dat het bijgevolg aangewezen is langs de balustrades plantenbakken te voorzien om deze zichten te beperken;

Overwegende dat het project tevens interne herinrichtingswerken omvat; dat de uitbreiding de inrichting van een mezzanine mogelijk maakt, waardoor de woonoppervlakte wordt vergroot van 141m² tot 149m² en het aantal slaapkamers wordt verhoogd van 2 naar 3; Overwegende dat de vrije hoogte boven de mezzanine 2m bedraagt; dat artikel 5 van Titel II van de GSV enkel een minimale

hoogte voorschrijft voor de onderliggende ruimte, zijnde 2,10 m; dat de onderliggende ruimte een hoogte van 2,23 m heeft en derhalve conform is;
Overwegende dat de woning aan de algemene woonbaarheid normen van titel II beantwoordt;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en dat de voorgevel volgens het BBP is aangeduid als klasse 3; dat bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het behoud en de kwaliteit van de voorgevel; dat volgens de uitlegnota de aanvraag geen werken beoogt met betrekking tot de voorgevel;
Overwegende dat echter uit de ingediende foto's blijkt dat de gevel zich in een matige staat bevindt en dient te worden opgefrist en waar nodig gerenoveerd; dat de oorspronkelijke inkomdeur en de daklijst nog aanwezig zijn en bijdragen aan de erfgoedwaarde; dat de gevel met respect voor deze elementen dient te worden hersteld;

Overwegende dat het project enigszins dient te worden aangepast teneinde te beantwoorden aan een goede inrichting van de plaatsen.

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde instanties, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit te brengen voor het project, op voorwaarden:

Artikel 1

Bij de uitvoering van de vergunde werken dienen de opmerkingen uit het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **23/01/2026** te worden nageleefd en dienen aangepaste plannen te worden ingediend die rekening houden met de volgende voorwaarde

- **de nieuwe toegang tot het dakterras via passerelle en trap te schrappen;**
- **de gemene scheidingsmuur aan de rechterzijde op te hogen in metselwerk**
- **het terras langs de volledige lengte van de balustrades te voorzien van plantenbakken om rechtstreekse zichten naar het onderliggende perceel te beperken**
- **de voorgevel in ere te herstellen, te renoveren en op te frissen met behoud van de erfgoedelementen (oorspronkelijke voordeur, houten schrijnwerk en uitgewerkte daklijst). De originele houten voordeur in detail weer te geven op het gevelplan.**

De gewijzigde plannen beantwoordend aan de hogergenoemde voorwaarden moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voorafgaand aan de afgifte van bouwvergunningen.

De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende:

Titel I, art. 6– dak

BBP, art. 1.2.2 (het terras) en art. 2.1.12.1- (dakkapel)

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

