

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39237

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 23/06/2026

4. Dossier PU-39237 – mp

AANVRAGER

Mijnheer Dirk Rومان

PLAATS

OPZICHTERSTRAAT 132

ONDERWERP

de regularisatie van de achtergevel en de creatie van een terras op +3, de verbouwing van de bovenste verdieping met dakuitbouw en de herindeling van de meergezinswoning (aantal wooneenheden behouden - 3 in totaal) 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) goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992.

ZONE GBP

van 02/06/2026 tot 16/06/2026 – geen opmerkingen

OPENBAAR ONDERZOEK

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- Art. 126§11 Afwijking op een BBP
- toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris)

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 **Mijnheer Dirk Rومان** voor de regularisatie van de achtergevel en de creatie van een terras op +3, de verbouwing van de bovenste verdieping met dakuitbouw en de herindeling van de meergezinswoning (aantal wooneenheden behouden - 3 in totaal), **Opzichterstraat 132 ;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 02/06/2026 tot 16/06/2026** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden om volgende redenen

- 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 - dakkapellen)
- Art. 126§11 Afwijking op een BBP
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris)

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het advies aan de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op datum van **21/05/2026**;

Gezien het **ongunstig advies** van de overlegcommissie aangaande het dossier **PU-38501 op datum van 28/04/2023** met betrekking tot de regularisatie van de bestemmingswijziging van de zolder in wonen in een opbrengstwoning (van 3 naar 4 eenheden) en de wijziging van de voorgevel; dat het dossier “zonder gevolg” werd geklasseerd gezien er geen gevolg is gegeven aan de vraag om gewijzigde plannen (art 126/1) in te dienen;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013; dat het goed tevens gelegen is binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan LEOPOLD II (PARTIE B), goedgekeurd bij koninklijk besluit van 23 januari 1992, en opgenomen is in de inventaris van het architecturaal erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de regularisatie van de achtergevel, de aanleg van een terras op niveau +3, de verbouwing van de bovenste verdieping door middel van een dakuitbreiding en de herindeling van de meergezinswoning, waarbij het aantal wooneenheden behouden blijft op drie;

Overwegende dat het betrokken pand een voormalige herenwoning betreft bestaande uit een gelijkvloers, twee verdiepingen, een zolderverdieping en een kelder; dat het gebouw volgens de stedenbouwkundige inlichtingen van 2022 wettelijk is ingericht als drie woningen en een niet-bewoonbare zolderruimte; dat het gebouw een bovengronds oppervlakte beslaat van 328m² met een kelderverdieping van 81,4m²;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de zolderverdieping; dat de tweede verdieping geen deel uitmaakt van de aanvraag aangezien deze niet tot het eigendom van de aanvrager behoort;

Volume

Overwegende dat de inrichting van de zolderverdieping gepaard gaat met de oprichting van een dakkapel tegen de linker perceelsgrens en met de aanleg van een dakterras met balustrade op het platte dak (+3) van de achterbouw;

Overwegende dat deze ingrepen afwijken van de voorschriften van het BBP en van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat het bestaande gebouw reeds een groter bouwvolume vertoont dan de meeste omliggende gebouwen en dat dit volume duidelijk waarneembaar is vanuit het binnenterrein van het huizenblok; dat de voorgestelde dakuitbouw en de borstwering van het terras een bijkomende toename van het bouwvolume veroorzaken en aldus de impact op het binnenterrein versterken; dat betreffende uitbreiding bijgevolg niet aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening; dat het project bijgevolg enkel aanvaardbaar is mits de dakuitbouw wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang tot het terras;

Overwegende dat eveneens dient te worden voorzien in een compacte borstwering uitsluitend rond het toegankelijke gedeelte van het terras en dat de bestaande niet-vergunde borstweringen moeten worden verwijderd;

Overwegende dat het niet-toegankelijke gedeelte van het platte dak als vegetatiedak dient te worden ingericht met een sedumpakket van ten minste 10cm dikte, teneinde de waterhuishouding, de biodiversiteit en de landschappelijke integratie van het project te verbeteren;

Titel II- bewoonbaarheid

Overwegende dat een woning die uitsluitend onder het dak is gelegen minder gunstige woonkwaliteiten biedt wegens de aanwezigheid van schuine dakvlakken en een beperktere relatie met de buitenruimte; dat dergelijke configuraties doorgaans beter functioneren als onderdeel van een duplexwoning;

Overwegende evenwel dat de huidige aanvraag verschilt van dossier PU-38501, dat ongunstig werd geadviseerd; dat in het voorliggende dossier het aantal woningen niet wordt verhoogd en behouden blijft op drie wooneenheden;

Overwegende dat de bestaande studio's op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden samengevoegd tot een duplexwoning met drie slaapkamers; dat hierdoor een grotere en gezinsgerichte woonentiteit wordt gecreëerd die toegang heeft tot de tuin; dat deze ingreep bijdraagt tot een betere woningmix en een duurzamere bewoning van het gebouw;

Overwegende dat de nieuwe zolderwoning voldoet aan de minimale vereisten inzake oppervlakte, natuurlijke verlichting en plafondhoogte zoals voorzien in Titel II van de GSV; dat de vrije hoogte werd verhoogd tot 2,50 m, dat de dakuitbouw zorgt voor rechtstreekse uitzichten en bijkomende lichtinval en dat de woning tevens beschikt over een buitenruimte; dat de woonkwaliteit van de zolderwoning aanzienlijk wordt verbeterd ten opzichte van de eerder geweigerde aanvraag;

Overwegende dat de mezzanine, gelet op haar beperkte vrije hoogte van 1,94 m, niet kan worden beschouwd als bewoonbare ruimte, doch uitsluitend als aanvullende bergruimte; dat de zolderwoning derhalve dient te worden beschouwd als een studio;

Overwegende dat de omzetting van een niet-bewoonbare zolder naar een woning bijkomende akoestische isolatiemaatregelen vereist ten aanzien van de aangrenzende en onderliggende woningen; dat de plannen hierover geen informatie bevatten; dat deze maatregelen dienen te worden voorzien en uitgevoerd, en op de plannen gedetailleerd moeten worden weergegeven;

Overwegende dat de nieuwe duplex op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt voorzien van een interne draaitrap die de verdiepingen intern zal verbinden; dat de toegangsdeur naar de gemeenschappelijke traphal op de eerste verdieping geen functie meer heeft en derhalve dient te worden gedicht;

Overwegende dat de ruimtes beantwoorden aan de algemene voorwaarden van Titel II inzake oppervlakte, natuurlijke verlichting en plafondhoogte; dat het positief is dat de grote wooneenheid toegang heeft tot de tuin;

Overwegende dat het project geen informatie verstrekt over de beschikbaarheid van een kelder voor de zolderwoning; dat het aangewezen is hierin te voorzien;

Tuinberging

Overwegende dat achteraan in de tuin, tegen de perceelsgrens, een tuinafdak van 15m² aanwezig is; dat deze constructie de hoogte van de tuinmuren niet overschrijdt; dat het geheel is opgebouwd uit een houten structuur en een golfplaten dak;

Overwegende dat met uitzondering, van de tuinmuren waaraan de constructie is aangebouwd geen bijkomende wanden werden toegevoegd;

Overwegende dat dergelijke constructies in deze zone in principe niet verenigbaar zijn met de voorschriften van het BBP, maar dat de bestaande toestand in haar huidige, identieke vorm als lichte afdakconstructie kan worden behouden;

Gevel

Overwegende dat de overlegcommissie wijst op de erfgoedwaarde van de voorgevel; dat het pand gelegen is in een GCHEWS-zone en als erfgoedklasse 3 is opgenomen volgens het BBP, bovenop de opname in de inventaris van het architecturaal erfgoed; dat het project voorziet in de vervanging van de bestaande ramen door nieuwe houten ramen naar oorspronkelijk model, alsook in de reconstructie van de balkonbalustrade volgens het historische ontwerp; dat deze ingrepen bijzonder positief zijn vanuit erfgoed oogpunt aangezien zij bijdragen tot het herstel van de oorspronkelijke architecturale kenmerken van de gevel;

Overwegende dat het project eveneens voorziet in het behoud van de bestaande rolluikkasten; dat dergelijke elementen in principe niet wenselijk zijn op erfgoedwaardige gevels; dat uit de historische foto's in het dossier evenwel blijkt dat de woning oorspronkelijk reeds uitgerust was met geïntegreerde rolluikkasten, waarbij deze aan de buitenzijde werden afgedekt door een verzorgd uitgewerkt houten element; dat het bijgevolg wenselijk is de gevel terug te brengen naar deze oorspronkelijke toestand en de historische configuratie te herstellen; dat het behoud en de herwerking van de rolluikkasten in deze context dan ook aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de woning nog beschikt over verschillende opmerkelijke decoratieve elementen, waaronder de kroonlijst, de blauwe hardsteen en de raamomlijstingen; dat deze moeten worden behouden en zorgvuldig dienen te worden onderhouden;

BESLIST:

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

Artikel 1

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op **21/05/2026** na te komen en - gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- **de dakuitbouw te beperken tot de minimale breedte die strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het terras**
- **de borstwering rondom het toegankelijk terras op niveau +3 van de achterbouw te plaatsen en de bestaande niet-vergunde borstwering te verwijderen**
- **akoestische maatregelen te voorzien en deze te detailleren op de plannen teneinde de leefbaarheid van de aanpalende (onderliggende en naastliggende) woningen te garanderen**
- **het niet-toegankelijke deel van het platte dak op niveau +3 in te richten als vegetatiedak met sedumbepanting van minimaal 10 cm dikte (een prefab cassettesysteem is niet gewenst)**
- **de toegangsdeur naar de gemeenschappelijke traphal op de eerste verdieping te dichtten**
- **een kelder toe te wijzen aan de zolderwoning en deze aan te duiden op de plannen**
- **de rolluikkasten uit te voeren overeenkomstig de oorspronkelijke toestand, met een houten uitgewerkte afwerking zoals zichtbaar op de historische foto's van het gebouw.**

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :

- voor inheemse planten te opteren
- de opmerkelijke decoratieve elementen, waaronder de kroonlijst, de blauwe hardsteen en de raamomlijstingen zorgvuldig te onderhouden

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 het Bijzonder bestemmingsplan en het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP / art 4 en 6 van Titel I van de GSV (terras op +3 , dakuitbouw minimale breedte - tuinberging)

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Nico
Deswaef

Digitally signed by Nico Deswaef
DN: CN=Nico Deswaef, E=ndeswaef@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Date: 2025.07.03 14:55:07+02'00'
Font: PDF Reader Version: 2025 1.0

Carlo Gheysels

J. M.

