Gemeente Oudergem

OVERLEGCOMMISSIE VAN donderdag 05 november 2026

5de VOORWERP

Dossier 19394 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw Ströbele Alina voor het afbraken en herbouwen van het bijgebouw van een eengezinswoning, Kleine Wijngaardstraat 69

GEBIED : In het GBP : typische woongebieden

BESCHRIJVING : **Het afbraken en herbouwen van het bijgebouw van een eengezinswoning**

ONDERZOEK : Van **08/10/2026** tot **22/10/2026**. Er werden één brief van opmerkingen ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Deze betreffen voornamelijk de afwijzigheid van de documenten op OpenPermit op datum van 12/10/2026 betreft ;

MOTIEVEN :
- 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)

AUDITIE : Mijnheer STROBELE, de aanvrager, en Mijnheer WEYNS Maarten, de architect.

Advies Gemeente :

Advies URBAN-DS : **Advies URBAN-DCE :**

Advies LEEFMILIEU BRUSSEL :

Unaniem voorwaardelijke gunstig advies om de volgende redenen :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebieden van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;
Overwegende dat de aanvraag het afbraken en herbouwen van het bijgebouw van een eengezinswoning betreft ;
Overwegende dat het meer bepaald gaat over:
- het afbraken en het herbouwen van een uitbreiding op de achterkant van het huis
- her verhogen van de gemene muur
- een nieuwe baai creëren op de achterkant

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 08/10/2026 tot 22/10/2026 en dat één brief van opmerkingen werdt ingediend gedurende het openbare onderzoek ;
Overwegende dat de opmerkingen voornamelijk de afwijzigheid van de documenten op OpenPermit op datum van 12/10/2026 betreft ;
Overwegende dat de openbaar onderzoek loopt van 08/10/2026 tot 22/10/2026 ; dat de documenten altijd ziebaar zijn aan de kantoren van de gemeente ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake diepte (titel I, art. 4) daar waar de nieuwe uitbreiding dieper dan 3 meter van de minste diepe achetergevel ; dat de hele plek in overtreding met de art. 4 is ook in overtreding met de art. 6 van de titel I (dak – hoogte) ;
Overwegende dat de diepte in overtreding is van 3,07 m ; dat de diepste buurgebouwing is dieper van 1,09 m dan de nieuwe uitbreiding ;
Overwegende dat de diepte van het huis overschrijnt niet de ¾ van de diepte van de perceel ;
Overwegende dat de totale diepte van het huis is van 15,31 m ; dat het aanvaardbaar is voor de gelijksvloer, als het gebouw zich goed in de wijk begrijp ;
Overwegende dat de breedte van het huis is zeer klein (4 m) ; dat in dit geval, een uibreiding of een verhoging zijn de enige oplossingen om de residentiële kwaliteiten van het huis te verbeteren ;
Overwegende dat de oppervlakte van de living / keuken / eetzaal ongeveer van 50 m² is in het project ;
Overwegende dat het is samenhanged met een huis van 3 kamers ; dat deze niveau is doorlopend, met grote glaspartijen aan beide zeiden en ramen in het nieuwe platte dak ;
Overwegende dat het dak van de nieuw uibreiding zal een extensief groendak zijn ;
Overwegende dat één deel van de gemene muur moet verhogen worden, op de recht van de perceel ;
Overwegende dat deze verhoging is van 25 cm ; dat het zonder invloed op de licht van de buurpercelen zijn ;
Overwegende dat de verhoging ook gelinkt is met de aanwezigheid van een groene dak ; dat het aanvaardbaar is ;
Overwegende dat in algemeen, de nieuwe uitbreiding integreert zich goed in de wijk ; dat de afwijkingen bettreffende de diepte en de hoogte van deze element aanvaardbaar zijn ;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwreglement inzake schoorstenen (art. 9) daar waar de rook- en ventilatiekanalen van de nieuwe keuken zichtbaar zijn onder het peil van de daken en meer dan 2 m achter de achtergevel zijn ;
Overwegende dat de rookkanaal kan overlasten maken voor het wijk (rook, geuren,...) ;
Overwegende dat het moeilijk is om de rookkanaal binnen de actuele schoorsteen van het huis te zetten, volgens de plaats van de fornuis ;
Overwegende dat het noodzakelijk is om de rookkanaal te zetten tegen de achtergevel van het huis, dat de leiding moet tot aan het dak van het hoofdgebouw worden doorgetrokken ;
Overwegende dat het huis een zeer kleine breedt heeft ; dat een nieuwe raam is gepland op de linkerkant van de gevel, waar de rookkanaal zal zich plaatsen ;
Overwegende dat het aanvaardbaar is om geen metselwerk rondom de rookkanaal te maken, maar dat het noodzakelijk is om deze rookkanaal in dezelfde kleur van de achtergevel te schilderen ; zodat de overlasten die door dit element worden veroorzaken, worden geneutraliseerd;
Overwegende dat op deze voorwaarden, zijn de rookkanaal en de afwijking aanvaardbaar ;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwreglement inzake binnenafsluitingen (art. 5) daar waar de afsluitingen op de linkse en de rechte kant geen haag of traliedraad zijn ;
Overwegende dat er houten omheiningen zijn ;
Overwegende dat een haag aan de achtergrens van de perceel staat ; dat de omheiningen in hout 1,8 m hoogte hebben ;
Overwegende dat het tuin een oppervlakte van alléén maar 21 m² heeft ; dat de afwijking betreft ongeveer 8 meter van afsluitingen ;
Overwegende dat het hele oppervlakte van de gebied voor koeren en tuinen niet begroeid is ; dat het project voorzien om meer dan 50% van dit oppervlakte te beplanten ;
Overwegende dat het noodzakelijk is om een doorgang tussen de tuinen voor de kleine dieren aanleggen en om de ecologische verbindingen binnen het blok te bevorderen ;
Overwegende dat deze wijzigingen moeten binnen twee jaar na de kennisgeving van de vergunning gemaakt worden ; dat de aanvraag en de afwijking inzake binnenafsluitingen aanvaardbaar zijn op deze voorwaarden ;
Overweging de verbetering van de comfort- en bewoonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- zetten de rookkanaal van de keuken tegen de achtergevel van het huis ; de leiding moet tot aan het dak van het hoofdgebouw worden doorgetrokken en de rookkanaal moet in dezelfde kleur dan de achtergevel geschilderd worden

- een doorgang tussen de tuinen voor de kleine dieren aanleggen (gaten maken aan de onderkant van de schuttingen) en de tuin beplanten, binnen twee jaar na de kennisgeving van de vergunning

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van URBAN-DS en de Gemeente, zijn de afwijking aan de voorschriften van gemeentelijke bouwreglement inzake grenzen (art.5) en schoorstenen (art. 9) en de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake diepte en hoogte (titel I, art. 4 en 6) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarden en het bijgevolg aanpassen van de plannen.