

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 oktober 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter : Dhr. BREYNE
Stedenbouw : Mvr. DEVRIENDT
Secretaris : Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Milieu Brussel

Dhr. DUBOIS

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. LELIEVRE

DOSSIER

PV06	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer HEYMANS
Voorwerp van de aanvraag	Bouwen van een nieuwe melkveestal met nieuw aan te leggen verharding
Adres	Neerpedestraat 958
GBP	Landbouwgebied
BBP	Landelijke zone K.B. van 29/03/1974

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 oktober 2021

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

**A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN AANGEKOMEN BIJ HET
GEMEENTEBESTUUR:**

Geen enkele bezwaar of opmerking zijn gericht tot de gemeente.

**B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE
WERDEN OPGEROEPEN:**

De architect en de aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 oktober 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien het goed gelegen is in een landbouwgebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

Gezien het goed gelegen is in het Bijzondere Bestemmingsplan Landelijke Zone (K.B. van 29/03/1974);

Gezien dat het terrein opgenomen is in categorie 0+2 volgens de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat er een verkennende bodemonderzoek (VBO) vereist is voor deze aanvraag; dat er echter geen gebruiksbepalingen zijn;

Gezien dat het perceel verschillende gebouwen bevat met een variabel profiel van G tot G+ZD-profiel betreft, gelegen in de Neerpedestraat 958 en gekadastraerd onder Afdeling 7, Sectie G, perceelsnr. 199 H en 362a gelegen op een terrein van +/- 51.731m²;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een nieuwe melkveestal met een nieuw aan te leggen verharding beoogt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 25/09/2021 tot en met 09/10/2021 en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend en dat er geen enkele persoon gevraagd heeft om gehoord te worden;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Toepassing van art.155§2 van het BWRO (afwijking van een BBP);
- Afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbaar oppervlakte);

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een overlegcommissie om de volgende redenen:

- Toepassing van artikel 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen));

Gezien de archieven voor dit adres:

- Arch. nr.48703 : het bouwen van een loods + sleufsilo en regulariseren van een machineloods - 43286-PU van 11/12/2001;
- Arch. nr.50122Y : bouwen van een nieuwe loods en overkappen van wachtruimte melkkoeien - 49231-SV van 26/11/2015;

Overwegende dat deze aanvraag zich concentreert op de nieuwbouw, dat de andere gebouwen deel dienen uit te maken van andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning om de wijzigingen ten opzichte van de laatste vergunning 49231-SV van 26/11/2015 in orde te brengen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 oktober 2021

Overwegende dat het perceel 199H op volgende manier is ingericht in de **bestaande toestand**:

- **toegang:** toegangsweg in steenslagverharding tot binnenkoer in kasseien en veestallen achteraan;
- **gebouwen van rechts naar links:** schuur en melkstal aan rechterkant binnenkoer, woning achteraan binnenkoer en rundveestallen aan de linkerzijde van deze binnenkoer; Sleufsilos voor veevoeder helemaal links en een loods achteraan; & bestaande hemelwaterciterne voor opvang en hergebruik van 20.000 l regenwater;
- **ter hoogte van de gevels:** Bakstenen gevels en rode dakpannen voor de oudste delen en betonnen elementen voor de recentste gebouwen;

Overwegende dat de **nieuwbouw** op het perceel 199H op volgende manier is ingericht in de **nieuwe toestand**:

- **inplanting van nieuwbouw op 5m van bestaande schuur aan de rechterkant van het perceel met een totale oppervlakte 1449,57m² (57,25m x 25,32m) met G+ZD-profiel en een maximale hoogte ter hoogte van de daknok van 11,01m ;**
- **ter hoogte van de fundering en de ondergrondse delen:** ophoging van het bestaande maaiveld tot 3m aan de rechterzijde van de nieuwe melkveestal (terrein is schuin aflopende naar de rechterkant); fundering in waterdichte betonvloer onder mestkelders van +/- 3m hoogte; welfsels als ondervloer melkveestal & regenwaterkelder van 150.000 l met noodoverloop naar eigen perceel (lager gelegen rechtergedeelte van het perceel);
- **ter hoogte van de gelijkvloers:** 90 ligboxen verdeelt over de gehele stal, melkrobot, berging, tanklokaal, voedergang en 2 stroboxen;
- **ter hoogte van de gevels:** prefab betonelementen in rode kleur, windbreekgaas (oprolbaar) in groene kleur, metalen schrijnwerk in groen kleur en geprofileerde staalplaat in groene kleur;
- **ter hoogte van het dak:** vezelcement golfplaten en andere delen in roodbruine kleur en lichtdoorlaatbare golfplaten;
- **ter hoogte van de verharding tussen de nieuwbouw en de openbare ruimte (Neerpedestraat):** nieuwe betonverharding tot toegangsweg en dit tussen 2 bestaande wilgen & aan te planten groenscherm om visuele impact te beperken vanaf Neerpedestraat;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 237 van het BWRO toepast voor de vrijwaringszone van een beschermd goed zijnde de Koevijverdal te Neerpede, beschermd als geheel door het R.B. van 18/02/2000 voor de handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen; dat het KCML geen advies heeft uitgebracht; dat de nieuwbouw zich aan de rechterzijde van de bestaande constructies bevindt waardoor haar visuele impact aldus beperkt blijft tot de koevijverdal vermits deze zich achter de bestaande constructies bevindt;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 155§2 van het BWRO toepast voor de afwijking van het BBP "Landelijke Zone" (K.B. van 29/03/1974):

- Voorschrift 3° alhoewel met de evolutie van de landbouwgebouwen rekening wordt gehouden, moet de esthetiek van de nieuwe constructies harmoniëren met de deze van de traditionele oude constructies; Dat de nieuwbouw voornamelijk in betonnen

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 oktober 2021

elementen in rode kleur en groen schrijnwerk is uitgevoerd, dat de kleur voor deze kleuren zorgt dat dit nieuw volume zich integreert met de bestaande roodbruine bakstenen gebouwen; Dat de afwijking aanvaard wordt;

- Voorschrift 5° ze moeten gelegen zijn op een afstand van ten minste 5 meter van de aanliggende eigendommen en ten minste 50 meter van de as van de wegbekledingen; dat de nieuwbouw op 13,50m van de as van de Neerpedestraat is gelegen; dat gezien haar functie als melkveestal met regelmatig aanvoer van veevoer en afvoer van melk het nodig is deze dicht bij een bestaande weg te voorzien waardoor het verhard oppervlak beperkt blijft; dat de toevoeging van een groenscherm de impact tot de Neerpedestraat beperkt blijft; Dat de afwijking aanvaard wordt mits dit groenscherm wordt voorzien over de volledige rechterzijde van het gebouw en de verharding tot de Neerpedestraat door het aanplanten van knotwilgen of populieren;
- Voorschrift 7° ze mogen niet meer beslaan dan 10% van de oppervlakte van het perceel; dat alle constructies en verhardingen 3875,90m² van het perceel 199h (16.800m²) bezet, dat dit overeenkomt met 23% van het perceel; dat het nodig is dit perceel te fuseren met het achterliggende perceel 362 a te fuseren om zo onder de 10% te geraken; dat er geen afwijking aan dit voorschrift aanvaard wordt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 13 van titel I van de GSV voor het behoude van aan waterdoorlaatbaar oppervlak; dat door de nieuwbouw meer dan 50% van het perceel bebouwd wordt; dat dit geldt voor de achtertuinzones, dat deze zone niet aanwezig zijn in landbouwgebied; dat er aldus geen afwijking is op dit artikel van de GSV;

Overwegende dat er een betonverharding wordt voorzien over bijna de gehele voor- en linkerkant; dat voor de voorzijde de betonverharding nodig is voor afvoer van melk via tankwagens op een hygiënische manier, dat op de linkerzijde echter enkel aanvoer van voeder is; dat het aldus nodig is om deze zone met waterdoorlaatbare verharding te voorzien;

Overwegende dat de zuidwestzijde van het zadeldak geen vegetatiedak of zonnepanelen bevat, dat al het regenwater zal worden opgevangen en hergebruikt; dat er aldus geen vegetatiedak wordt opgelegd maar dat er echter wel zonnepanelen dienen te worden voorzien op de zuidwestzijde van het dak;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft verklaard dat er een afwijking werd bekomen voor het VBO, dat het nodig is om de afwijking afgeleverd door Leefmilieu Brussel in te dienen;

Overwegende, mits alle gevraagde wijzigingen, dat het project overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en niet in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt dit te houden aan het brandweeraadvies T.**2001.0504**/5/BI/vh van 26/07/2021 van het Brussels Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 oktober 2021

GUNSTIG ADVIES éénparig in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE en op voorwaarde van:

- Het brandweeradvis T.2001.0504/5/BI/vh van 26/07/2021 respecteren;
- De afwijking voor het VBO afgeleverd door Leefmilieu Brussel indienen;
- De percelen 199h en 362a fuseren na het uitvoeren van deze stedenbouwkundige vergunning;
- Waterdoorlaatbare klinkers voorzien aan de linkerkant van de nieuwbouw in plaats van de betonverharding;
- Een groenscherm voorzien over de volledige rechterzijde van het gebouw en de verharding tot aan de Neerpedestraat door het aanplanten van knotwilgen of populieren;
- Zonnepanelen voorzien op zuidwestzijde van het dak van de nieuwbouw;

Overwegende de wijziging van de BWRO goedgekeurd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 26 juli 2013; dat de afwijkingen van het BBP “Landelijke Zone” (K.B. van 29/03/1974) voorschriften 3 en 5 aanvaard worden.

De gewijzigde plannen dienen voor advies aan het College van Burgemeester en Schepenen worden onderworpen voorafgaand aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning (toepassing van het artikel 191 van het brussels wetboek van ruimtelijke ordening).

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Stedenbouw	Mvr DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. HANSON	
Milieu Brussel	Dhr. DUBOIS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van van Monumenten en landschappen	Dhr. LELIEVRE	

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 oktober 2021