

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 oktober 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Milieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. LELIEVRE

DOSSIER

PV03	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer VANDERSCHRICK
Voorwerp van de aanvraag	Inrichten van een prive tuin
Adres	Vogelenzang 300
GBP	Groengebied.
BBP	"ZONE PUBLIQUE DU MEYLEMEERSCH" besluit « Loi 62 - Arrêté PM Part » op 1990-03-29

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 oktober 2021

**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 28 oktober 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Overwegende dat het project zich in een groengebied in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001; Dat het gelegen is tegenover een begraafplaatsgebied nl. Begraafplaats Vogelenzang;

Overwegende dat het project zich situeert in de « zone publique du Meylenmeersch » in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP);

Overwegende de locatie van het project op een terrein dat grenst aan het natuurreserveat van Vogelenzang (hoge biologische waarde), in een verbindingsgebied van het Brussels ecologisch netwerk waarvan de biologische waarde hoog wordt geacht ;

Procedure :

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan het projectadvies van de Overlegcommissie van 28/10/2021 voor de volgende motieven:

- Toepassing van artikelen van het BWRO (Titel V Erfgoed):
 - 207/1 al4: Beschermd goed waarvoor de procedure geopend is sinds max. 2 jaar;

Gezien de adviezen van de instanties die in het kader van de vergunningsaanvraag zijn uitgebracht:

Gezien het ongunstig advies van de KCML van 1/10/2021, waarin wordt vermeld dat het ontwerp niet aangepast is aan de specifieke locatie en onvoldoende rekening houdt met de landschappelijke kwaliteiten van het beschermde landschap waarin de tuin gelegen is; Dat het advies de volgende opmerkingen bevat:

- De documenten zijn uiterst summier en niet voldoende gedetailleerd;
- De lijst van beplantingen vermeldt een groot aantal exoten en enkele invasieve soorten die niet compatibel zijn met het semi-natuurlijke karakter van het beschermde landschap;
- Het reeds uitgevoerde terras en de parkeerzone doen afbreuk aan het landschappelijke en natuurlijke karakter van de plek en zijn losse elementen die niet oordeelkundig ingebed zijn in een coherent totaalplan;
- De nieuwe vijver zou natuurlijker zijn dan de bestaande, maar het plan toont enkel een rechthoekige waterpartij;

Gezien dat KCML, als gevolg van de bovenstaande opmerkingen, vraagt om het ontwerp volledig te herwerken; Dat zowel het basisconcept, de plantenkeuze en de integratie van de waterpartij en andere specifieke tuinelementen moet herzien worden zodat er een samenhangend geheel ontstaat;

Gezien dat de KCML aanspoort om een betere integratie te creëren door minstens de zuidelijke helft van het perceel niet als een doordeweekse tuin op te vatten maar hier een boomgaard met een weiland aan te leggen (keuze aangepaste boomsoorten, hoog -of halfstammen,... te bestuderen) en zo een passende overgang van het omliggende landschap naar het eigenlijke tuingedeelte te garanderen; Dat de beplanten streekeigen moeten zijn en bijdrage aan de landschappelijke integratie van het geheel; Dat het verhard terras en de parkeerruimte moeten worden verwijderd;

Gezien het gunstig advies onder onderstaande voorwaarden van Brussel Leefmilieu van 19/10/2021:

- Naast aanplantingen van fruitbomen kiezen voor nieuwe aanplantingen van inheemse en aanbevolen plantensoorten en geen invasieve uitheemse soorten planten;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 oktober 2021

- De ecologische verbindingen versterken door de ontwikkeling van een diversiteit aan kleine landschapselementen zoals levende hagen, maaizones, doornige bessenstruiken, ... en bijzondere aandacht besteden aan de rand (en het toekomstig beheer ervan) met het aangrenzend natuurgebied;
- De legende van het landschappelijk inrichtingsplan aanvullen (volledige namen van de aanplantingen of de gekozen variëteiten, materialen ...);
- De nieuwe vijver aanleggen door de aanbevelingen te volgen voor de aanleg van een natuurlijke vijver en de verplaatsing van de fauna van de bestaande vijver naar de nieuwe vijver mogelijk maken (vóór de aanaarding van de 1^e vijver);
- Het beheer van (groen)afval en grond (bv. het graven van de vijver) organiseren zonder storting, zelfs van groenafval, in de omliggende beschermde natuurgebieden.;
- De ruimten onderhouden en beheren zonder gebruik van pesticiden of andere producten die giftig zijn voor het leefmilieu, ook tijdens de werken;
- Geen bomen vellen tijdens de nestbouwperiode van de boomfauna, nl. van 1 april tot 15 augustus. Bij de toevallige ontdekking van beschermde dieren moeten deze naar een erkend centrum worden gebracht (NB: de nesten van beschermde soorten zijn ook beschermd);
- Indien er bomen worden gekapt, wordt het dode hout van gekapte bomen op het terrein bewaard (staand en/of op de grond, leefgebied voor diverse soorten);
- De lichtvervuiling in de volledige buitenruimte zoveel mogelijk beperken door het gebruik te bevorderen van een amber- tot roodkleurige ledverlichting waarvan de lichtprojectie naar beneden is gericht;

Ligging:

Overwegende dat site vroeger werd gebruikt voor een land- en tuinbedrijf, maar momenteel niet meer wordt bewerkt;

Overwegende dat de Vogelenzangstraat een groene continuïteit vormt van het GPDO waar de gewestelijke Groene Wandeling doorheen loopt;

Project:

Overwegende dat de huidige aanvraag de aanleg van een privétuin betreft, die gelegen is in het beschermde landschap; Dat de bijhorende woning (met loods) gelegen zijn op het naburige perceel;

Overwegende dat enkele werken al reeds werden uitgevoerd zonder vergunning, zoals de bouw van een garage een kas en een loskade, het waterdicht maken van een parkeerruimte, het graven van een sleuf, werken aan het talud en de aanleg van een betonnen terrasvloer;

Overwegende dat de inrichting van de tuin de volgende elementen omvat:

- Het ontmantelen van de bestaande tunnelkas;
- De plaatsing van een afsluiting (reeds uitgevoerd) en een doornhaag om de eigendom te beveiligen tegen inbraak;
- Nieuwe beplantingen van uiteenlopende aard;
- Het behoud van het verharde terras en parking (beiden niet vergund);
- De vervanging van de waterpartij door een nieuwe 'meer natuurlijke vijver';

Overwegende dat de plannen uiterst summier zijn; Dat er precieze informatie ontbreekt over de soorten aanplantingen en de gekozen materialen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 oktober 2021

Overwegende dat invasieve soorten en uitheemse planten momenteel deel uit maken van het ontwerp;

Overwegende dat het huidige ontwerp geen coherent geheel vormt; Dat er aansluiting moet gezocht worden bij de typische landelijke kwaliteiten van de Vogelzangsite waartoe het perceel behoort;

Overwegende dat BL en de CRMS tegenstrijdige adviezen hebben uitgebracht;

Overwegende dat het voorziene project een verbetering is van de bestaande situatie;

Overwegende dat uit de bovenstaande elementen blijkt dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en de goede ruimtelijke ordening;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 oktober 2021

Gunstig advies onder voorwaarden

- Het advies van Brussel Leefmilieu volgen
- Het Advies van de DCE volgen:
 - Wijziging het project om het beter aan te passen aan de Vogelzang gebied, namelijk:
 - De tuinrichting terugbrengen tot de helft van het perceel;
 - Een boomgaard aanleggen in de tweede helft
 - Wijziging van de voorgestelde plantenlijst zodat deze beter aansluit bij de natuurlijke omgeving van de Vogelzang. Laat u inspireren door de lijst van inheemse planten van Leefmilieu Brussel;
 - De parkeerplaats aan de westkant van het perceel en het terras te verwijderen;

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Dhr CUMPS	
Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr BOGAERTS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van van Monumenten en landschappen	Dhr. LELIEVRE	