

GEMEENTE ANDERLECHT  
Raadsplein 1  
1070 BRUSSEL

U/ref : 49231  
O/ref : GM/AND2.233/s.578  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw, Mijnheer,

**Betreft :** ANDERLECHT. Neerpedestraat 958. Bouw van een nieuwe loods en een wachtruimte. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.

In antwoord op uw brief van 12/10/2015, ontvangen op 17/10/2015, maken wij u het advies over van dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 28/10/2015.

De aanvraag betreft de bouw van een loods op een terrein grenzend aan en gelegen in de wettelijke het beschermde Koevijverdal.

*'Dit landschap van een 24-tal hectare bestaat uit weilanden die worden begraasd door paarden, koeien en schapen, uit akkerland (tarwe, bieten, maïs) en vochtige beemden waar riet, moeraszegge, kleine watereppe, kattenstaart, pinksterbloem, watermunt en moerasspirea groeien. Het landschap is bezaaid met grens beschermd landschap fruitbomen, knotwilgen, wilde heg en andere grotere boomsoorten zoals gesteelde eiken, essen of populieren. De spoorberm is rijk aan fauna en flora, met zeldzame soorten zoals leverkruid, boksbaard, margriet, en vormt de grens van deze vallei. Dit landschap – uniek in het Brussels gewest – is al eeuwen nauwelijks veranderd. Neerpede, een oude historische kern, leeft al sinds mensenheugenis van landbouw en veeteelt. De Ferraris-kaart (eind 18de eeuw) laat reeds een vergelijkbare omgeving zien: een beek afgeboord met rijen bomen en natte weiden, enkele wegen en verspreide woningen.'*

Het perceel is volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan gelegen in een landbouwgebied ; het ligt tevens in de perimeter van het BBP "Landelijke Zone".

**Project:**

Het project betreft de bouw van nieuwe nutsgebouwen voor een bestaand melkvee- en akkerbouwbedrijf. Men voorziet een nieuwe loods van 30 bij 18 meter voor het stallen van de landsbouwmachines en tractoren, uitgevoerd in betonnen prefab-elementen met metalen profielplaten voor de wanden en golfplaten (vezelcement/licht-doorlatend) voor het dak. De nokhoogte bedraagt 7 m 62 (zijde bebouwing) en 8 m 45 (zijde landschap). Daarenboven plant men de overkapping van de wachtruimte voor de koeien. Het betreft een ruimte van 12.00 bij 14.00 meter in bestaand metselwerk, palend aan de schuur en het woonhuis, die wordt overkapt met een dak in golfplaten (vezelcement/licht-doorlatend. De nokhoogte bedraagt 6.10 meter; de nok van het woonhuis en schuur heeft een hoogte van 9.00 meter.

### Advies van de KCML

De KCML stelt vast dat het project meerdere knelpunten vertoont die afbreuk doen aan de landschappelijke waarde het aanpalende beschermde landschap, meer bepaald:

- de inplanting van de loods vlak bij de grens van het beschermde landschap gealigneerd op sleufsilos;
- de weinig kwaliteitsvolle materiaalkeuze die werd weerhouden voor de nieuwe gebouwen;
- de aanleg van bijkomende verhardingen waarbij geen aandacht wordt besteed aan de (landschappelijke) verwerking van het water (bijv. door recuperatie van water, drinkpoel voor vee (compensatie via natuurontwikkeling), buffergracht, enz.)
- het gebrek aan een landschappelijke aanpak waarbij gestreefd wordt naar integratie in het bestaande microreliëf, rekening houdend met de in het landschap kaderende aanplantingen
- de noodzaak tot het rooien van een oude knotwilg.

De KCML stelt ook vast dat er zich reeds storende elementen van het landbouwbedrijf in het beschermd landschap bevinden (die geen deel uitmaken van de aanvraag), met name de balen veevoeder die naast de populierenrij werden gestapeld, wat de perceptie van dit landschapselement niet ten goede komt.

Algemeen genomen, vraagt de Commissie het project op verschillende punten te herzien. Daarbij dient op de eerste plaats naar een betere integratie in het landschap te worden gestreefd. Hiertoe dient een weldoordacht ***landschapsplan te worden opgesteld door een landschapsarchitect***. Een dergelijk plan ontbreekt in de huidige aanvraag, wat zich vertaalt in een gebrek aan landschappelijke integratie. In dit plan dient duidelijk aangegeven te worden op welke manier de ***nieuwe constructies in het bestaand microreliëf en in de in het landschap kaderende aanplantingen zullen worden geïntegreerd***. Ook dient hierin te worden bestudeerd hoe de ***verwerking van het water – op een landschappelijke manier*** zal gebeuren (recuperatie, drinkpoel voor vee (compensatie via natuurontwikkeling), buffergracht, enz.

De Commissie formuleert concreet volgende bemerkings en aanbevelingen ter verbetering van het project en van de integratie van de nieuwe constructies in het landschap.

- De inplanting van de loods voor het stallen van de landbouwmachines moet worden aangepast. De Commissie stelt voor die ***loods op te schuiven naar het oosten en te aligneren op middelste rundveestal*** zodat de gebouwde volumes meer gecompecteerd worden in het landschap en iets meer afstand ten overstaan van het beschermd landschap wordt gecreëerd, waardoor de doorzichten naar dit landschap beter behouden blijven.
- De betonnen wanden van de lood, die de niveaoverschillen in het terrein moeten opvangen, dienen zo laag mogelijk te worden gehouden. Daartoe kan ook tot een lichte herprofilering van het terrein worden overgegaan (meer bepaald door gebruik te maken van de voorziene afgravingen).
- Algemeen genomen zou men voor meer kwaliteitsvolle materialen moeten opteren die beter aansluiten bij het rurale karakter van de site. De KCML stelt zich in dat verband vragen bij de hoeveelheid lichtdoorlatende elementen dat wordt voorzien in het dak van de loods. Is dit noodzakelijk gezien deze loods bedoeld is voor de stalling van landbouwmachines? In ***elk geval dient het aantal “dakramen” verminderd te worden***. De spreiding in 2 rijen aan de kant van het beschermde landschap moet herzien worden en beperkt tot hoogstens 1 rij (mogelijk zonder doorzichtige panelen);

- **Bijkomende verhardingen moeten zoveel mogelijk worden vermeden en gekoppeld worden aan een strategie voor het beheer en de recuperatie van het regenwater** (zie hierna landschapsplan) ;
- Als compensatie voor het rooien van een oude knotwilg moeten **enkele knotbomen worden aangeplant langs de beek.**

Tot slot vraagt de KCML de gestapelde balen veevoeder uit beschermd landschap te verwijderen en, indien van toepassing, over te gaan tot een standplaatsverbetering/heraanplanting van de populierenrij.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

M.- L. ROGGEMANS  
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. - D.U  
B.R.O.H. - D.M.S. – Fr. Cordier