

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021



PV11 52059 -
01-XFD-1792279 - W

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. DESWAEF

DOSSIER

PV02	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door ABATTOIR
Voorwerp van de aanvraag	Afbreken van bestaande gebouwen (opgedeeld in 3 fases) en het bouwen van de Manufacture.
Adres	Ropsy Chaudronstraat 24
GBP	sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	/

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Er werd één bezwaar ingediend. Niemand heeft gevraagd om gehoord te worden.

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

De architect en de aanvragers werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Afbreken van bestaande gebouwen (opgedeeld in 3 fases) en het bouwen van de Manufakture

Overwegende dat het goed zich bevindt in sterk gemengd gebied en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd door Regeringsbesluit van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag vergezeld gaat van een passende effectbeoordeling overeenkomstig artikel 60, §2 van de ordonnantie betreffende het natuurbehoud;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in de Kanaalzone;

Overwegende dat de aanvraag de site betreft van de slachthuizen van Anderlecht waarvan de overdekte markthal en de toegangspaviljoenen beschermd zijn als monument.

Overwegende dat de aanvraag zich bevindt in de zone van het Stadsvernieuwingscontract 3;

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van bestaande gebouwen en het bouwen van een gebouw met productieactiviteiten en 400 parkeerplaatsen voor Manufakture betreft;

Overwegende dat de 400 nieuw te bouwen parkeerplaatsen een vermindering van 546 parkeerplaatsen ter hoogte van de projectsite en de overdekte markt moet compenseren, wat een netto vermindering van 146 parkeerplaatsen voor het geheel van de Abattoir site betekent;

Overwegende dat de effectenstudie is toegevoegd aan de aanvraag;

Overwegende dat de huidige aanvraag gelinkt is aan een eerder ingediende aanvraag (ref. 01/PFD/1744203); Dat deze aanvraag werd ingediend op 27 juni 2020; Dat een effectenrapport werd toegevoegd aan de aanvraag; Dat vanwege een wijziging van het arrest nr. 6/2021 van 21 januari 2021 door het Grondwettelijk Hof, een effectenstudie vereist is voor het betreffende project;

Overwegende dat de huidige aanvraag geen significante inhoudelijke wijzigingen inhoudt ten opzichte van de initiële aanvraag;

Overwegende dat de initiële aanvraag (ref. 01/PFD/1744203) onderworpen is geweest aan speciale regelen van openbaarmaking van 27/10/2020 tot 25/11/2020 omwille van de volgende motieven:

- Toepassing van artikel 124 § 2, 4° van het BWRO: openbaar onderzoek op vraag van Brussel Leefmilieu in het kader van een gemengde vergunning;
- Toepassing van artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunning: milieuvergunning van klasse 1B;
- Toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan, algemene voorschriften:
 - 0.6.: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - 0.7.2.: voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt;
- Toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan, bijzondere voorschriften:
 - 4.5.1: Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in sterk gemengde gebieden;
 - 4.1: De gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten;
 - 22.al1: Handelszaak op de bovenverdiepingen
 - 22.al2: + de 1.000m2 handelszaken per project en per gebouw

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

- Toepassing van het artikel 126, §11 van het BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel: 8 (hoogte van een vrijstaand bouwwerk);

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen krachtens:

De bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):

- Art. 237 Vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen);
- Toepassing van het artikel 207 §1. al4 Monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven op de inventaris in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art. 333);

Gezien het gunstig advies onder voorwaarden, voor de initiële aanvraag, van de overlegcommissie van 3/12/2020;

Gezien het arrest nr. 6/2021 van 21 januari 2021 van het Grondwettelijk Hof waarbij artikel 232, 4° en 5° en artikel 233, 7° en 8° van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 november 2017 nietig werden verklaard; dat deze artikelen betrekking hebben op bijlage A en bijlage B van het BWRO en meer bepaald op de rubrieken met betrekking tot de parkeerplaatsen buiten de openbare weg. Deze twee artikelen zijn de volgende: Art. 232. Bijlage A van de code wordt als volgt gewijzigd: [...] 4° rubriek 17 wordt als volgt vervangen: "17) buiten de openbare weg gelegen parkeerplaatsen die meer dan 400 plaatsen voor motorvoertuigen omvatten;"; 5° rubriek 18 wordt geschrapt; [...] Art. 233. Bijlage B van de Code wordt als volgt gewijzigd [...] 7° rubriek 25 wordt als volgt vervangen "25) parkeerplaatsen buiten de openbare weg met 50 tot 400 plaatsen voor motorvoertuigen;"; 8° rubriek 26 wordt geschrapt; [...] Art. 233.

Bijgevolg worden de vroegere rubrieken 17 en 18 van bijlage A van het BWRO opnieuw opgenomen, evenals de vroegere rubrieken van bijlage B van hetzelfde BWRO: Bijlage A: 17) parkeerterreinen voor motorvoertuigen buiten de openbare weg in de open lucht met meer dan 200 plaatsen voor motorvoertuigen; 18) garages, overdekte parkeerplaatsen voor motorvoertuigen (overdekte parkings, showrooms, enz.) met meer dan 200 plaatsen voor motorvoertuigen of aanhangwagens; Bijlage B: 25) parkeerplaatsen voor motorvoertuigen in de open lucht, buiten de openbare weg, met 50 tot 200 plaatsen voor motorvoertuigen; 26) garages, overdekte parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, overdekte parkings, showrooms, enz, met 25 tot 200 plaatsen voor motorvoertuigen;

Gezien dat de huidige aanvraag onderworpen is aan een effectenstudie;

Overwegende dat de huidige aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in Anderlecht van 6/10/2021 tot 4/11/2021 en in Sint-Jans-Molenbeek van 12/10/2021 tot 10/11/2021 omwille van de volgende motieven:

- Toepassing van artikel 30 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunning: milieuvergunning van klasse 1A;
- Toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan, algemene voorschriften:
 - 0.6.: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - 0.7.2.: voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt;
- Toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan, bijzondere voorschriften:
 - 4.5.1: Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in sterk gemengde gebieden;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

- 4.1: De gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten;
- 22.a1: Handelszaak op de bovenverdiepingen
- 22.a2: + de 1.000m² handelszaken per project en per gebouw
- Toepassing van het artikel 126, §11 van het BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel: 8 (hoogte van een vrijstaand bouwwerk);
- Toepassing van artikel 175/2 van het BWRO: Aanvraag onderworpen aan een effectenstudie gelet op Bijlage A;

Overwegende dat er 1 klacht werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat deze hoofdzakelijk betrekking heeft op:

- Het gabarit / de schaal van het project
- De overlast en vervuiling die het project met zich meebrengt
- De schaduw die het project zal creëren voor de buurtbewoners;
- De inplanting van het project

Ruimtelijke context

Overwegende dat de aanvraag zich centraal situeert op de site van Abattoir begrenst door de Bergensesteenweg, de Ropsy Chaudronstraat, de Nijverheidskaai en grenst aan de Erasmushogeschool ten zuiden van de site; Overwegende dat de aanvraag gelegen is aan het Kanaal die Brussel met Charleroi en Antwerpen verbindt, als voornaamste waterweg van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat het stedelijk weefsel in de Kanaalzone zich typeert door enerzijds grote weidse percelen die oorspronkelijk industrieel waren en verbonden aan de functie van het water, en kleinere percelen bestemd voor handel en wonen; dat dit deel dat zich bevindt op de rechteroever en deel uitmaakt van de grotere korrel van het Kanaal;

Overwegende voor de Regering van de herwaardering van de Kanaalzone een prioriteit is; dat deze prioriteit voortvloeit uit de noodzaak om de stad te doen ontwikkelen, te beantwoorden aan de demografische groei, en dus, aan de bijkomende noden zoals nieuwe woningen, scholen, voorzieningen en publieke ruimte, en tegelijkertijd de industrialisatie van dit gebied te beklemtonen door de mogelijke middelen te identificeren om opnieuw een economische dynamiek te lanceren die als generator kan dienen om werkgelegenheid te creëren voor de Brusselaars, zij het door zich in te schrijven in een duurzaam geïntegreerd stedelijk kader en er voor te zorgen dat de Kanaalzone een instrument ter verbinding van de verschillende wijken is, die de menging van verschillende functies, de schalen, de systemen en de netwerken bevordert, in plaats van een grens te vormen;

Omschrijving programma van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van het pakhuis Manufakture betreft; dat het nieuwe gebouw activiteiten zal huisvesten die reeds op de site aanwezig zijn; dat de aanvraag het bouwen betreft van :

- productieactiviteiten op het gelijkvloers en mezzanine (ateliers voor de vleesversnijders met laad- en loskades, technische ruimten, een gemeenschappelijke ruimte, een containerpark en de inrit van de bovengrondse parking);
- Een parking van 2 verdiepingen voor 400 voertuigen (bestemd voor bezoekers en werknemers);
- Een dakverdieping die de mogelijkheid biedt om in de toekomst een publieke functie in onder te brengen

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

- Omgevingsaanleg van de bouwsite met een groenzone die 10 % bedraagt van de oppervlakte van de bouwsite;

Overwegende dat de functies van het nieuwe gebouw aanvullend zijn aan de activiteiten van Abattoir, zijnde de vleesproductie, de marktactiviteiten waaronder de wekelijkse markt en de Foodmet, de evenementen en de nieuwe vormen van voedselproductie het "urban farm";

Overwegende dat de dakverdieping vandaag nog geen concrete invulling heeft en deel zal uitmaken van een latere bouwaanvraag voor de invulling en het gebruik ervan;

Overwegende dat de grondwaterspiegel heel hoog ligt op deze site en er een ondergrondse technische verdieping voorzien wordt;

Overwegende dat ten aanzien van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP de aanvraag strikt genomen wordt ingeplant op het binnenterrein gezien een deel van het perceel mandelig is; dat gezien de schaal van het terrein en de losstaande inplanting van het nieuw te bouwen volume op voldoende afstand van de aanpalenden (met name 16 m ten opzichte van de site van de Erasmus Hogeschool en meer dan 30 m op de kortste afstand van de aanpalende grenzen van de percelen aan de Bergensesteenweg) deze aantasting aan het binnenterrein nihil is;

Overwegende dat er in de huidige aanvraag een oppervlakte van 5733 m² publieke voorziening wordt voorzien door middel van het bestemmen van een oppervlakte van 5733 m² aan parkeerplaatsen die gelinkt zijn aan de publieke voorziening Foodmet op de site van Abattoir.

Overwegende dat het bijzonder voorschrift 4.1. van sterk gemengd gebied van het GBP een beperking voor publieke voorziening oplegt van 1.500 m²; dat daarentegen het algemeen voorschrift 0.7.2. toelaat dat voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt mits deze verenigbaar is met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader; dat de site gezien zijn schaal en strategische ligging deze overschrijding aanvaardbaar maakt en het bovendien wenselijk is om de verstelijking van deze site verwezenlijken;

Overwegende dat er vandaag op de site een oppervlakte is van 23.110 m² aan productieve activiteiten; dat door een reorganisatie van de site de totale oppervlakte aan productieve activiteiten op 23.694 m² komt waarvan nog 9.260 m² overblijven aan slachthuis en ateliers, 2.500 m² voor de urban farm, 7.244 m² voorzien worden op het gelijkvloers van het nieuwe gebouw van Manufacture en 4.690 m² aan parkeerplaatsen ten behoeve van de productieve activiteiten van de site van Abattoir;

Overwegende dat deze toename aan productieve activiteiten slechts beperkt is, eigen is aan de geschiedenis en het functioneren van de site en mogelijk gemaakt wordt door art. 4.1. van het GBP mits openbaar onderzoek; dat de plaatselijke omstandigheden deze verhoging met gevolg mogelijk maken en het gemengd karakter van het gebied niet in het gedrang brengen;

Overwegende dat het bijzonder voorschrift van het GBP 4.5.1 Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in sterk gemengde gebieden van toepassing is; dat de nieuwe ingreep stedenbouwkundig ingeplant wordt met respect voor de huidige bebouwing en het stedenbouwkundig karakter van het gebied versterkt door het volume in de as van de beschermde markthal in te planten; dat deze ingreep de leesbaarheid van het stedenbouwkundig weefsel vergroot en dat het project bovendien bijdraagt aan een ontlichting van de site wat zowel het erfgoed als de leefbaarheid van de site ten goede zal komen;

Overwegende dat de 400 parkeerplaatsen dienen beschouwd te worden als accessoire aan de publieke voorziening enerzijds en de productieve ruimte anderzijds; dat bijgevolg de artikels van het GBP 22.a11: Handelzaak op de bovenverdiepingen en 22.a12 : + de 1.000m² handelszaken per project en per gebouw niet van toepassing zijn.

Overwegende dat de oppervlakte van de projectzone een oppervlakte van 22.611 m² beslaat; dat bijgevolg het algemeen voorschrift 0.2. van het GBP van toepassing is gezien de grondoppervlakte groter is dan 5.000 m²; dat er in de aanvraag rond het de zone van de Manufacture een groene zone

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

wordt aangelegd met doorlaatbare klinkers en aanplanting die overeenkomt met een oppervlakte van 2.261 m²; dat dit conform is met het algemeen voorschrift 0.2. van het GBP;

Afbraak

Overwegende dat de verwezenlijking van de nieuwbouw de afbraak van een aantal bestaande gebouwen vergt die, hoewel er her en der nog sporen van zichtbaar zijn van oudere gebouwen, geen bijzondere waarde vertonen en een allegaartje vormen van oude elementen, verbouwingen en recente bouwwerken zonder noemenswaardige kwaliteiten; dat de afbraak ervan bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende het gunstig advies van de KCML voor de afbraak van de bestaande gebouwen;

Dat deze afbraak gefaseerd zal gebeuren en in 3 fases gepland is; dat de 1^{ste} fase het afbreken van de gebouwen in de bouwzone van de Manufakture betreft en deze gepland zijn vanaf 2021; de 2^{de} fase het afbreken van het gebouw tussen Manufakture en de ingang aan de Nijverheidskaai in 2023 en een 3^{de} fase het afbreken van de gebouwen tussen Manufakture en de overdekte markthal (in 2028);

Overwegende dat de slachtlijn van Abattoir in de 3^{de} fase zal verdwijnen;

Overwegende dat de huidige activiteiten van vleesversnijding, voedselverwerking en parking naar het nieuwe gebouw worden verhuisd; dat door het verdwijnen van de bestaande gebouwen een open plein zal ontstaan tussen de overdekte markthal en het nieuwe gebouw Manufakture;

Masterplan

Overwegende dat de nieuwbouw kadert in een masterplan dat in de voorbije jaren werd uitgewerkt voor de site en rekening houdt met een nieuwe doorsteek en andere mobiliteitsstromen op de site; dat de bouw van Manufakture kan gezien worden als het 2^{de} project dat gerealiseerd wordt na de bouw van Foodmet;

Dat dit masterplan de ambitie heeft de bestaande activiteiten te behouden, te moderniseren en te verstedelijken; dat de site op termijn eveneens nieuwe activiteiten wenst aan te trekken waaronder wonen, onderwijs, sport en cultuur; dat het de ambitie is de open ruimte te activeren en de site te laten evolueren tot een gemengde stedelijke wijk bestaande uit stedelijke pakhuizen rond een groot nieuw plein en de aanleg van nieuwe doorsteken en verbindingen;

Overwegende dat het nieuwe gebouw zal gescheiden worden van de overdekte markthal door een groot plein, en net zoals de markthal zal ingeplant worden in de as van de Heyvaertstraat op een afstand van 16m van de perceelsgrens; dat de visuele éénheid van de site hierdoor versterkt wordt;

Overwegende dat de eigenlijke omgevingsaanleg van de site nog niet is bepaald en het voorwerp uitmaakt van een globale studie die nog niet is afgerond; dat er wel in de huidige aanvraag een plan is voor de inrichting van de groene buitenaanleg; dat de aanleg van het plein tussen de markthal en Manufakture deel zal uitmaken van een latere bouwaanvraag;

Overwegende dat zowel de KCML, de Bouwmeester Maître Architecte, als Urban pleiten voor de ontwikkeling van een kwalitatief herinrichtingsplan van de niet-bebouwde ruimte die ook rekening houdt met de historische ontwikkeling van de site (bijv. de historische aanwezigheid van de Zenne);

Architectuur

Overwegende dat het plan van de aanvraag uiterst eenvoudig is : een balkvormig volume van 109m bij 60m met een flexibel invulbare structuur van 3 bouwlagen en een dakstructuur; dat de hoogte 15.30 m bedraagt;

Overwegende dat met de hoogte van 15.30 m het nieuwe volume van Manufakture onder het niveau van de bestaande hal blijft van 22 m; dat er bovenop dit volume een lichte structuur wordt voorzien voor het plaatsen van zonnepanelen dat het mogelijk maakt om op het dak op termijn een publieke functie in onder te brengen; dat de hoogte van het volume met de dakstructuur een totale hoogte heeft

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

van 24.80 m; dat deze hoogte slechts in geringe mate afwijkt van de hoogte van de markthal; dat de verhouding tussen beide bouwhoogten respectueus is ten opzichte van de context en van de markthal en ruimtelijk in evenwicht is qua bouwmassa;

Dat de bouwhoogte van de Erasmus Hogeschool op het naastgelegen perceel 24 m bedraagt;

Dat bijgevolg de aanvraag conform is met artikel 8 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat voor de buitenaanleg rondom het gebouw de bodemoppervlakte wordt voorzien van een in situ gestort beton dat zwaar verkeer toelaat voor de logistieke activiteit; dat het verharde plein in de verdere toekomst zal ontworpen worden; dat aan de oostzijde van het gebouw een groene zone wordt aangelegd door middel van dallen met groene voegen die de aanleg van inheemse boomsoorten voorziet;

Overwegende dat de keuze voor materialen van beton en metaal vanuit visueel oogpunt goed integreren in de industriële context;

Overwegende dat de architecturale uitdrukking een hoge kwaliteit nastreeft;

Overwegende dat dit nieuwe hedendaagse pakhuis zich zelfbewust tegenover de historische markthal plaatst en zo een nieuw stedelijk plein definieert tussen beiden;

Landschapsinrichting van de omgeving:

Overwegende dat er in totaal 3,3% van het grondoppervlak van het projectgebied, groene ruimtes voorziet in volle grond;

Overwegende dat het toekomstig plein geen deel uitmaakt van deze aanvraag; Dat dit plein ruimte biedt voor vergroening onder de vorm van bijvoorbeeld bomen, zodat de marktactiviteiten niet verhinderd worden; Dat er zo veel mogelijk te kiezen voor groen in volle grond; Dat er voor de omgevingsaanleg over het gehele projectgebied van Abattoir een aparte studie moet worden uitgevoerd om tot een coherent geheel te komen;

Mobiliteit

Overwegende dat de inplanting van het nieuwe gebouw ervoor zorgt dat na afbraak fase 3 een nieuw publiek plein ontstaat, enkel toegankelijk voor voetgangers, en dat het gemotoriseerd verkeer blijft gebruik maken van de bestaande ingang ter hoogte van de Nijverheidskaai met een beperkte en geconcentreerde circulatie van auto's en vrachtwagens op de site;

Overwegende dat de site goed bereikbaar is met het openbaar vervoer; dat er langsheen de site 2 metrohaltes gelegen zijn: de halte Delacroix en Clemenceau; dat er aan de overkant van het Kanaal een gewestelijke fietsroute gelegen is;

Overwegende dat het project het gebruik van fietsen voor de werknemers stimuleert door het voorzien van een speciaal daarvoor bestemde ruimte; dat het noodzakelijk is om in deze ruimte te voorzien in een fietsbevestigingssysteem dat conform is met de aanbevelingen van het gewestelijk vademecum alsook de mogelijkheid te bieden om enkele elektrische fietsen op te laden; dat de toegangsdeur tot deze zo ver mogelijk moet verplaatst worden van de uitgang van de parkeerplaatsen om zo het risico op conflicten tussen gebruikers te minimaliseren;

Gezien het project het gebruik van fietsen voor bezoekers/klanten stimuleert door middel van het voorzien van 60 stalplaatsen langs de oostelijke gevel van het gebouw; dat de stalplaatsen dienen te voldoen aan de aanbevelingen van het gewestelijke vademecum voor fietsenstallingen om een voldoende veilige bevestiging te garanderen; dat het wenselijk is om een luifel te voorzien (voor de bescherming tegen slecht weer) en een paar ruimer gedimensioneerde ruimtes voor grotere fietsen (bakfietsen);

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

Overwegende dat de effectenstudie concludeert dat het aantal parkeerplaatsen voldoende zal zijn om het verkeer op de site zelf op te vangen en geen hinder te veroorzaken op de site zelf;

Overwegende dat het project de bestaande parkeerplaatsen op het terrein verplaatst en het totaal aantal vermindert met 146 plaatsen; dat deze verschuiving van het parkeren in een gebouw bijdraagt om de geluidsoverlast te verminderen en ruimte vrijmaakt voor het creëren van een esplanade;

Overwegende dat de capaciteit van het aantal parkeerplaatsen niet zal vergroten; dat het huidig vergunde aantal van 2277 parkeerplaatsen zal verminderen naar 2131; dat dit komt omdat er 546 parkeerplaatsen gelegen zijn onder de markthal en in de huidige bouwzone van de Manufakture zullen verdwijnen en het project 400 plaatsen op 2 niveaus in de parking van het nieuwe gebouw voorziet;

Dat deze parkeerplaatsen dienen voor de vele verschillende gebruikers van de site; dat dit op wekdagen veelal de werknemers en de arbeiders zijn, in het weekend veelal de bezoekers van de markt;

Overwegende dat er 12 plaatsen voor mindervaliden zijn voorzien; dat deze gelegen zijn in de nabijheid van liften;

Overwegende dat het project locaties met oplaadstations voor elektrische voertuigen omvat;

Overwegende dat het project de mogelijkheid voorziet om de parkeerzone op de verdiepingen omkeerbaar te maken naar een andere bestemming in functie van een mogelijke vermindering van het gebruik van de auto;

Gezien dat de configuratie van de parkeergarage een toename van de bewegingen van voertuigen ter hoogte van de Nijverheidskaai met zich meebrengt, en er daarom extra veiligheid is vereist bij deze in/uitgang van de site om het risico op conflicten, vooral met voetgangers en fietsers, tot een minimum te beperken;

Gezien de configuratie van de parkeergarage een afname van de bewegingen van voertuigen aan de ingang van de site op de Ropsy Chaudronstraat te weeg brengt, wat een positieve invloed heeft op de verkeersdruk en -veiligheid te hoogte van de Ropsy Chaudronstraat.

Overwegende dat de toegangshellingen voor personen met beperkte mobiliteit een helling van 5% over een lengte van 10 m moeten hebben ; dat de rand en de dubbele leuning moet voldoen aan de GSV; dat het noodzakelijk is om conform te zijn aan de GSV;

Dat de helling en de bekleding moet worden voorzien die voldoende gebruikscomfort biedt (vlakheid en grip) om te voldoen aan de eisen van de behoeften van deze gebruikers;

Gezien het feit dat het project een leveringszone in het gebouw omvat;

Waterbeheer:

Overwegende dat de grondwaterspiegel heel hoog ligt op deze site en er een ondergrondse technische verdieping voorzien wordt.

Overwegende dat de stijging van 0 naar 10% (semi-)waterdoorlaatbare oppervlakte zal zorgen voor de natuurlijke infiltratie van een deel van het regenwater op de site;

Overwegende dat het regenwater van het gebouw Manufakture in een regenwaterreservoir terecht komt van 216m³; Dat wanneer dit vol is, het via een overloop in het kanaal geloosd wordt;

Overwegende dat het regenwater afkomstig van de daken wordt aangesloten op een regenwaterput voor hergebruik in sanitaire voorzieningen en als kuiswater in zones waar dit toegelaten is; Dat het volume hergebruikt regenwater wordt geschat op 2.600m³ per jaar;

Overwegende dat het afvalwater van het nieuwe gebouw door een vetafscheider zal geleid worden alvorens het wordt geloosd op de publieke riolering;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

Overwegende dat de laad-en loszone en de zone voor het kuisen van de vrachtwagens voorzien zijn van verharding en er een koolwaterstofafscheider voorzien is;

Afvalbeheer:

Gezien de effectenstudie oordeelt dat de effecten van het nieuwe gebouw Manufakture verwaarloosbaar zijn t.o.v. de huidige situatie;

Overwegende dat het containerpark verplaatst wordt naar de binnenkant van het Manufakture gebouw (betere scheiding met de buitenomgeving, minder ongedierte, minder geur);

Overwegende dat het sorteren van het afval en het betalen van restafval door de vleesversnijders zorgt voor een geleidelijke vermindering van de afvalproductie;

Overwegende dat de opslag van gevaarlijke afvalstoffen ondergebracht is in speciale gesloten kasten, aangepast aan hun gevaarlijke eigenschappen en voorzien van de nodige opvang tegen lekken of andere incidenten om verontreiniging uit te sluiten;

Geluidsoverlast:

Overwegende dat de grootste geluidsbron het manoeuvreren en circuleren van de personenwagens en de vrachtwagens zijn; Dat er 2 geluidswanden (sandwichpanelen) voorzien zijn op de 2 kopse gevels van de parkeerverdiepingen; Dat door de toepassing van de milderende maatregelen (zoals de 2 geluidswanden) voor de uitbating van de parking, de impact van het geluid neutraal is t.o.v. de bestaande situatie;

Leefmilieu

Overwegende dat een verkennend bodemonderzoek werd ingediend bij Leefmilieu Brussel op 15/04/2020. (SOL/00486/2012);

Conclusie

Het project beantwoordt aan de visie om op de site van Abattoir productieve activiteiten onder te brengen, met een kwalitatieve architecturale uitstraling die demonstreert dat bedrijvigheid ook recht heeft op een prominente plaats in de stad; de menging van functies onder vorm van stapeling van productieve activiteiten, een 2-laagse parking ten behoeve van de productieve activiteiten en de publieke voorziening van de markt, een dak onder luifel die in de toekomst een publieke functie kan onderbrengen vormen een kwalitatief compact stedelijk figuur op deze strategische site;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 november 2021

VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES :

- het advies met kenmerk CP.1980.0684/82/BI/vh van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 21/05/2021 naleven;
- de helling voor personen met beperkte mobiliteit conform is aan de GSV (borduur, dubbele leuning);
- zorgen dat de bovenste verdieping boven de parkeergarage reeds toegankelijk is voor alle gebruikers zodat elke toekomstige invulling kan worden gerealiseerd;
- zorgen voor een bestrating die goede voorwaarden biedt voor de toegankelijkheid op de paden van de personen met beperkte mobiliteit (met name langs de noordgevel);
- opteren voor fiets bevestigingssystemen (fietsenstalling) overeenkomstig het fiets Vademecum;
- de buitenparkeerplaatsen voor fietsen te beschermen tegen de invloeden van het weer;
- voorzien in de mogelijkheid om elektrische fietsen op te laden in de fietsenstalling die bestemd is voor werknemers;
- de indeling van de fietsruimten nakijken, zodat de toegangsdeur uit de buurt van de uitgang van de autoparkeergelegenheid is;
- het optimaliseren van de toegang ter hoogte van de Nijverheidskaai om de in- en uitbewegingen van de verschillende soorten gebruikers te beveiligen;
- de 400 parkeerplaatsen slechts in gebruik genomen mogen worden als de 546 overige parkeerplaatsen daadwerkelijk niet meer beschikbaar zijn. Er mag op geen enkel moment een overlappend gebruik van de nieuwe en de te verwijderen parkeerplaatsen plaatsvinden.
- een passief drainage systeem moet voorzien worden ter compensatie van de ondergrondse infrastructuur;
- het regenwater komende van de Manufakture moet in het kanaal worden geloosd en niet in de riolering worden geloosd;

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. DESWAEF	