

De Heer Fr. TIMMERMANS  
Gemachtigd Ambtenaar  
B.R.O.H.- Directie Stedenbouw  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest  
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : 01/PFU/404790  
O/ref. : GM/ AND2.5/s.525  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : ANDERLECHT. Slachthuizen van Anderlecht. Bouw van een voedingsmarkt, 21 appartementen, handelsruimtes en inrichting van de buitenruimtes. Aanvraag van een unieke vergunning. Eensluitend advies van de KCML.  
*Dossier behandeld door Dhr. F. STEVENNE (D.S.) en Mevr. M.VANHAELEN (D.M.L.)*

In antwoord op uw brief van 21/08/2012, ontvangen op 21/08/2012, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 12/09/2012 over hoger vermelde aanvraag ***een gunstig eensluitend advies onder voorbehoud heeft uitgebracht voor wat betreft de beschermde delen. Over het overige deel van het project formuleert de KCML een reeks bemerkingen en aanbevelingen.***

**Voor wat het globale project betreft, vraagt de Commissie de inplanting van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren en te verfijnen door de aanwezigheid van de bestaande stedelijke structuren, en meer bepaald het historische tracé van de Kleine Zenne dat nog steeds leesbaar is, als uitvalsbasis en te nemen. Ze meent dat dit tracé een unieke kans vormt om het project te verrijken. In dat verband is het ook raadzaam een landschapsarchitect te betrekken bij de inrichting van de niet bebouwde ruimtes. Voorts dient de bestaande bebouwing langs de oude Zennebedding beter gedocumenteerd te worden. Tot slot kan de architecturale uitwerking van de nieuwe gebouwen op bepaalde punten verbeterd worden (in het bijzonder de toegangen tot de woningen).**

**De Commissie brengt een gunstig eensluitend advies onder voorbehoud uit over de verwezenlijking van een nieuwe ondergrondse doorgang naar de overwelfde kelders. Ze vraagt de vorm van de deuropening beter af te stemmen op de specifieke configuratie van de muur en om de deur in het muurvlak te plaatsen zonder uitsprong in de kelder. De aangepaste details moeten op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.**

De aanvraag betreft het project "Agro-Parc-Abatan" dat de bouw voorziet van een voedingsmarkt met bijbehorende logistieke ruimtes, 21 appartementen, 1034 m<sup>2</sup> commerciële ruimtes; en de

heraanleg van de omliggende buitenruimtes. Het project is gelegen op een deel van de site van de slachthuizen, ten oosten van de overdekte veemarkt die, samen met de kelders en de inkompaviljoenen beschermd is als monument. Het kadert binnen een Masterplan “Abatan 2020” dat op initiatief van de N.V. Abatan werd opgemaakt voor de hele site. De procedure van de unieke vergunning is van toepassing omwille van het voorstel om een nieuwe, ondergrondse verbinding te maken tussen de nieuwe voedingsmarkt en de beschermde kelders van de overdekte veemarkt. Hiertoe dient in de muren van de kelder een deuropening te worden gemaakt. Omdat dit slechts een klein onderdeel betreft van een veel omvangrijker project, formuleert de Commissie op de eerste plaats een globaal advies over het hele project en vervolgens een eensluidend advies over het deel dat raakt aan het beschermde monument.

### **Globaal advies over het project**

Algemeen genomen is het initiatief van Abatan om de site van de slachthuizen te herwaarderen lovenswaardig. In dat kader is de opstelling van een Masterplan eveneens positief. Dit Masterplan werd in november 2011 aan enkele leden van de KCML en de DML voorgesteld. Er werd echter geen aanvraag ingediend om het masterplan ter advies voor te leggen aan de voltallige Commissie. Die werkwijze had kunnen vermijden dat een aantal bemerkingen pas in dit stadium door de KCML geformuleerd worden.

De huidige aanvraag betreft de concretisering van een deel van het Masterplan. In grote lijnen is het voorgestelde programma (een nieuwe voedingsmarkt, handelsruimten en woningen) afgestemd op de mogelijkheden die de site biedt en afgestemd op zijn stedelijke omgeving. Toch is de uitwerking van het ontwerp volgens de KCML op verschillende punten voor verbetering vatbaar, **in het bijzonder wat betreft de inplanting van de nieuwe gebouwen, die te weinig rekening houdt met de bestaande, historisch gegroeide, stedenbouwkundige configuratie van de site, als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de nieuwbouw.**

De KCML formuleert in dat verband volgende bemerkingen en aanbevelingen over het voorliggende ontwerp.

#### **1. Inplanting van de nieuwe gebouwen en de Kleine Zenne**

De nieuwe gebouwen worden ingeplant volgens een as haaks op de Bergensesteenweg (in het verlengde van de Sergent De Bruynestraat) en volgens een as parallel aan de Bergensesteenweg. De strakke, rechtlijnige inplanting van de nieuwe openbare ruimten en gebouwen houdt te weinig rekening met het historische tracé van de Kleine Zenne die in een lichte bocht de site doorkruiste. **De voormalige Zenneloop is vandaag trouwens nog zeer goed leesbaar in de inplanting van de bestaande bebouwing** (zoals ook de overzijde van de Ropsy Chaudronstraat).

Het Masterplan identificeert de Kleine Zenne als een “instrument om de wijk te revitaliseren”. De **idee om de loop van de Kleine Zenne een structurerende rol te laten spelen in de urbanisatie van de site kan alleen maar aangemoedigd worden.** De aanwezigheid van de Zenne bepaalde immers ook vroeger mee de keuze om de slachthuizen op deze plek te vestigen.

Het valt dan ook te betreuren dat, ondanks de intenties van het Masterplan, het huidige project de herwaardering van het historisch Zennetracé niet daadwerkelijk als uitgangspunt nam. Nochtans **biedt dit tracé bijzondere mogelijkheden om de site te structureren en te enten op het groene en blauwe netwerk van het Gewest. Ook vanuit landschappelijk oogpunt draagt dit tracé een uitzonderlijk potentieel in zich om de site vorm én zin te geven.** Die kansen dienen dan ook volop

benut te worden om deze site van gewestelijk belang, gelegen in een wijk met een sterk groeiende bevolking, te ontwikkelen.

De Commissie pleit er dus voor om **de inplanting van de nieuwe openbare ruimten en gebouwen aan te passen zodat dit historische tracé leesbaar blijft en structurerende rol krijgt in de ontwikkeling van de site.**

## 2. Afbraak bestaande gebouwen

Om de nieuwe gebouwen te realiseren wordt een reeks bestaande panden afgebroken. Op dat punt is het dossier vrij vaag en de af te breken gebouwen worden nauwelijks gedocumenteerd. Nochtans blijken sommige van die gebouwen erfgoedkundig interessant, zoals, bijvoorbeeld, het markant breedhuis van vier traveeën achteraan de nrs. 185-187 van de Bergensesteenweg. Het betreft hier panden die ingeplant waren langs de oever van de kleine Zenne en die getuigen van de ontwikkeling van de site en van het gehucht Kuregem, waar zich vanaf de XIVe tot ver in de XIX eeuw diverse nijverheden ontwikkelden. **De Commissie vraagt om die historische bebouwing beter te documenteren evenals de historische evolutie van dit deel van de site en om de interessante getuigen van het pre-industrieel verleden van de gemeente identificeren en te inventariseren.**

## 3. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De inrichting van de openbare ruimte, nl. de toegang tot de site vanaf de Bergensesteenweg en het plein voor de voedingsmarkt is weinig gepreciseerd. Deze ruimten zouden sterk gemineraliseerd worden, met veelvuldig gebruik van asfalt en beton. Slechts enkele plantenbakken en bomen worden voorzien. Dit deel van het ontwerp lijkt vooral het resultaat van een logistieke en functionele benadering en is zeker voor verbetering vatbaar. **Om tot een meer kwaliteitsvol voorstel te komen, pleit de KCML ervoor een landschapsarchitect bij het ontwerp te betrekken.** Ook de **herwaardering van het tracé van de Kleine Zenne (cf. supra) kan een belangrijke meerwaarde betekenen en voor de inrichting van de openbare ruimte.** Door dit tracé als uitgangspunt te nemen, kunnen de gebouwen en de openbare ruimte op een soepele en meer natuurlijke manier ingeplant en ingericht worden en kan meer aandacht besteed worden aan de beplantingen. Het gebruik van de niet-bebouwde ruimte zou ook beter afgestemd moeten worden op de functies van de omliggende gebouwen. Zo is er in het ontwerp een tegenspraak tussen de inrichting van een in- en uitrit voor vrachtwagens aan de Bergensesteenweg en de intentie om hier een gastvrije ontmoetingsplek en woningen te creëren.

## 4. Vormgeving van de nieuwe gebouwen

Voor wat de architecturale vormgeving van de nieuwe gebouwen betreft, werd geopteerd voor een volledig andere expressie voor het gebouw aan de Bergensesteenweg (woningen met handsgelijklvloers) dan voor de nieuwe gebouwen in de site (voedingsmarkt en woningen met handsgelijklvloers). In tegenstelling tot het gebouw aan de Bergensesteenweg, komt de woonfunctie in de gevels van de gebouwen die uitgeven op de nieuwe toegangsweg (haaks op de Bergensesteenweg) niet tot uitdrukking. Deze gevels werden op gelijkaardige wijze uitgewerkt als de nieuwe voedingsmarkt wat niet bevorderlijk is voor de leesbaarheid van de woningen. **De Commissie meent dat de woonfunctie beter zou kunnen weerspiegeld worden in de behandeling van die gevels.**

**De toegang tot de woningen dient opgewaardeerd te worden.** In het ontwerp zijn de toegangen tot de woningen, nl. via twee hekkens, erg confidencieel en weinig gastvrij. Deze toegangen zouden een **duidelijk leesbaar karakter en een meer kwalitatieve uitwerking moeten krijgen.**

Het is ook aangewezen om de hoofdtoegang tot het hoekgebouw op de Bergensesteenweg zelf te plaatsen: dat zou de interactie tussen deze belangrijke as en het gebouw sterk zou bevorderen en de leesbaarheid van de ingang verbeteren.

Op bepaalde plannen wordt de toegang via de Bergensesteenweg tot de site aangeduid als de in- en uitrit voor vrachtwagens (grondplan niveau 0 – deel 1). Volgens de fotomontages en nota zou het gaan om een gezellige ontmoetingsruimte. Deze tegenstrijdige informatie over het karakter en het gebruik van die ruimte dient opgehelderd te worden. De KCML pleit in elk geval voor de aanleg van een kwaliteitsvolle ruimte (cf. supra). De doorgang van vrachtwagens lijkt weinig compatibel met de woonfunctie.

De vormtaal van de gebouwen is op bepaalde punten onvoldoende afgestemd op de stedelijke context. Zo komt de gevelbekroning met “kantelen” van het hoekgebouw over als een “geste” die weinig bijbrengt tot de goede integratie van het gebouw in het gevelfront van de Bergensesteenweg. Wat betreft materiaalgebruik en typologie van bepaalde elementen (zoals de balkons) zou eveneens naar een betere integratie en vereenvoudiging gestreefd kunnen worden. Het nut de geasfalteerde helling op het groendak van de voedingsmarkt is niet duidelijk.

#### **Eensluitend advies over de ondergrondse doorgang naar de beschermde kelders**

***De Commissie brengt een gunstig eensluitend advies uit over dit aspect onder voorbehoud van een meer adequate aansluiting van de tunnel op de kelders.***

Ze aanvaardt het principe om een nieuwe ondergrondse doorgang naar de beschermde kelders te creëren, maar meent dat het huidige voorstel onvoldoende rekening houdt met de specifieke kenmerken van de keldermuur. De buitenmuren van de kelder zijn zowel horizontaal als verticaal gebogen om weerstand te kunnen bieden aan de druk van grond en water. In het ontwerp gebeurt de aansluiting van de tunnel door middel van een rechthoekige doorboring en een kleine sas die zich, buiten het muurvlak vindt

***De aansluiting van de tunnel beter moet beter worden afgestemd op de specifieke configuratie van de muur. De KCML vraagt de nieuwe deur in het muurvlak te plaatsen (zonder uitsprong in de kelder) en de vorm van de deuropening aan te passen aan de specifieke vorm (kromming) van de muur. Ook vraagt ze de hoogte zoveel mogelijk te beperken om zo weinig mogelijk te moeten raken aan de aanzet van het gewelf. De nieuwe details van de aansluiting op de keldermuur en de doorboring van die muur, evenals een aangepaste stabiliteitsnota, moeten op voorhand ter goedkeuring aan de DML worden voorgelegd.***

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

M.-L.ROGGEMANS  
Voorzitter

kopie : A.A.T.L. - D.M.L. : Mevr. Manja Vanhaelen.