

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 17/10/2023

12. Dossier PU-38638 – GK (mp)

<u>AANVRAGER</u>	Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
<u>PLAATS</u>	MEELFABRIEKSPLEIN
<u>ONDERWERP</u>	Heraanleggen (op een lichte manier) van het Meelfabriekspein, ontharding en regenwaterrecuperatie, vergroening en nieuw meubilair.
<u>ZONE GBP</u>	structureerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden van 26/09/2023 tot 10/10/2023 – geen opmerkingen
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	- toepassing van het bijzonder voorschrift 25.1. van het GBP (handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichtingen van wegen en lijnen van het openbaar vervoer)
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door Gemeente Sint-Jans-Molenbeek vertegenwoordigd door **Mijnheer Jef VAN DAMME** voor het heraanleggen (op een lichte manier) van het Meelfabriekspein, ontharding en regenwaterrecuperatie, vergroening en nieuw meubilair, **Meelfabriekspein** ;

Gezien de aanvraag tot advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **13/09/2023**;

Overwegende dat het goed gelegen is in **structureerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat het projectgebied geflankeerd wordt door een typisch woongebied;

Overwegende dat de GDPO gericht is op: de ontwikkeling van de ecologische functie van het landschap: de versterking van het regenwaternetwerk, de integratie van waterbeheer in situ, het behoud en de versterking van de biodiversiteit (hoofdstuk over de stad in overgang);

Procedure

Overwegende dat het voorgestelde ontwerp het resultaat is van een participatief traject met bewoners en wijkorganisaties i.s.m. de betrokken gemeentediensten;

Overwegende dat volgende adviezen werden gevraagd:

- **het College van Burgemeester en Schepenen van en te Molenbeek;**
- **Brussel Leefmilieu;**
- **Brussel Mobiliteit;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 26/09/2023 tot 10/10/2023** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden(en) :

- **Artikel 25.1. van het GBP “Handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer”;**

Overwegende dat een openbaar onderzoek heeft gelopen van 26/09/2023 tot 10/10/2023; dat er geen bezwaren zijn ingediend;

Overwegende dat het dossier ook werd overgemaakt aan de Directie Cultureel Erfgoed ter voorbereiding van de Overlegcommissie;

Bestaande toestand

Overwegende dat het Meelfabrieksplein volledig omringd wordt door een berijdbare weg met eenrichtingsverkeer;

Overwegende dat het plein ten noorden begrenst wordt door een educatieve instelling (Molengeek), ten oosten door productieve panden waaronder het gebouw ‘Minoterie’, en ten zuiden en westen door woningen ;

Overwegende dat er zich binnen de perimeter van het project 5 verkeersplaatsen bevinden, waaronder 1 plaats voor andersvaliden;

Overwegende dat 1 parkeerplaats van 7,5 meter lang vaak gebruikt wordt door meer dan 1 personenwagen, waarbij 1 wagen haaks op de rijweg staat, wat niet reglementair en onveilig is;

Overwegende dat er zich in de noordoosthoek van het project platenbakken bevinden die door de omwonenden beheerd worden, alsook een zitbank;

Overwegende dat de voetpaden voor de gebouwen binnen de perimeter van het project volledig verhard zijn;

Overwegende dat er zich 8 grote bomen op het plein bevinden;

Overwegende dat deze bomen zich in plantgaten bevinden die zijn afgedekt met een rooster;

Overwegende dat de kruin van enkele van deze bomen reeds laag boven de grond begint (vanaf +/- 1m);

Overwegende dat het plein verhoogd ligt t.o.v. de straten rondom;

Overwegende dat er 4 hellingen bestaan die toegang geven tot het plein;

Overwegende dat geen van deze hellingen conform zijn;

Overwegende dat er ook geen blindengeleide-tegels bestaan om de toegang tot de hellingen te verbeteren;

Overwegende dat het plein mineraal is;

Overwegende dat veel kasseien en stoepstenen los zitten of onderbroken zijn;

Overwegende dat er zich meerdere onderbroken stukken hekwerk bevinden in het project;

Overwegende dat het plein niet afgesloten kan worden;

Overwegende dat er een aantal plantenbakken in 2 clusters op het plein staan;

Overwegende dat er 3 fietsbeugels op het plein staan en 3 in de openbare ruimte onder de Molengeek;

Overwegende dat er zich 7 straatlampen bevinden op het plein;

Overwegende dat er zich een parkeermeter bevindt op de westkant van het plein;

Overwegende dat de 2 regenafvoerpijpen van het gebouw 'Minoterie' momenteel uitlopen op straat, waardoor regelmatig plassen ontstaan die voor overlast zorgen;

Overwegende dat het hemelwater van het gebouw 'Molengeek' momenteel slechts gedeeltelijk gerecupereerd wordt;

Geplande toestand

Overwegende dat het project een knip voor autoverkeer voorstelt ter hoogte van Meelfabrieksplein 10 (Molengeek);

Overwegende dat de verharding in deze knip wordt uitgebroken en vervangen door gladde straatstenen, deels aangelegd met open voegen (permeabel);

Overwegende dat het voetpad aan de voorkant van 'Molengeek' zo één ruimtelijk geheel vormt met het plein;

Overwegende dat de knip wordt uitgevoerd met behulp van metalen hemisferen met een hoogte van 25cm;

Overwegende dat deze hemisferen de doorgang voor voertuigen verhinderen, maar dat brandweerwagens hier wel over kunnen rijden;

Overwegende dat de gladde straatstenen de oversteekbaarheid en toegankelijkheid voor voetgangers en rolstoelgebruikers zullen verbeteren;

Overwegende dat 2 van de 4 hellingen die toegang geven tot het plein worden vervangen met conforme hellingen van 7%;

Overwegende dat 1 van deze hellingen degene is die toegang tot het plein geeft vanaf de knip ter hoogte van de Molengeek;

Overwegende dat de toegankelijkheid voor blinden en slechtzienden verder wordt verbeterd door de plaatsing van blindengeleide-tegels;

Overwegende dat de lange parkeerplaats van 7,5 meter geschrapt wordt, met het doel om de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en het verblijfskarakter van de hoek van het plein te verbeteren;

Overwegende dat de keuze voor het schrappen van deze parkeerplaats werd goedgekeurd door het college van schepenen en ook is afgetoetst met het Gewest, dat geen bezwaar heeft uitgesproken;

Overwegende dat deze parkeerplaats plaats maakt voor een grotendeels onverharde zone;

Overwegende dat grote delen van het minerale plein onthard en vergroend worden en de boomroosters verwijderd worden;

Overwegende dat de bomen zo meer ruimte krijgen om te wortelen;

Overwegende dat alle bomen behouden worden en geen nieuwe bomen aangeplant worden;

Overwegende dat de ontharde zones ingevuld worden met lage begroeiing met enkele hoogteaccenten;

Overwegende dat hiervoor gekozen werd in functie van de sociale controle van het plein;

Overwegende dat de onderbroken stukken hekwerk behouden worden;

Overwegende dat de straatlampen behouden worden;

Overwegende dat de parkeermeter behouden wordt;

Overwegende dat de 6 bestaande fietsbeugels worden behouden en worden verplaatst naar 1 cluster aan de Haubrechtsstraat, voor de Molengeek;

Overwegende dat een houten picknick-bank wordt geplaatst op het plein met een plaats voor een rolstoelgebruiker;

Overwegende dat enkele spelelementen op het plein worden geïntroduceerd, met name een speelrots met een slackline en een kleine speelheuvel van 50cm hoog;

Overwegende dat het plein deels aangelegd wordt met gladde natuursteen;

Overwegende dat het plein ook deels aangelegd wordt met permeabele verharding met grote voegen;

Overwegende dat delen van de ontharde zones van het plein doorkruist worden met stapstenen;

Overwegende dat er geen materiaalkeuze voor deze permeabele verhardingen met grote voegen of voor de stapstenen geïdentificeerd worden;

Overwegende dat de 2 regenafvoerpijpen van het gebouw 'Minoterie' worden aangesloten op een ondergrondse citerne op het plein;

Overwegende dat er wachtbuizen worden voorzien die als afvoerpijpen voor het regenwater van de Molengeek zullen kunnen fungeren wanneer dit gebouw in de toekomst gerenoveerd wordt;

Overwegende dat het regenwater zo opgevangen wordt in 2 citernes van elk 15000L;

Overwegende dat dit regenwater opgepompt kan worden met een handpomp;

Overwegende dat de noordelijke afvoerpijp van de 'Minoterie' via een goot en een "cascade" wordt afgevoerd, met als doel een ludiek element te introduceren dat ook kan dienen als een drinkplaats voor vogels;

Overwegende dat deze open goot een toegankelijkheidsprobleem kan veroorzaken of nog steeds plassen kan veroorzaken bij hevige regen;

Doeleinden

Overwegende dat het project inzet op de vergroening en de ontharding van het grote delen van het minerale plein;

Overwegende dat het ontwerp inzet op het verbeteren van de toegankelijkheid via een autoknip en het conform stellen van (2 van de 4) toegangshellingen tot het verhoogde plein;

Overwegende dat het plein geactiveerd wordt door het installeren van bijkomende voorzieningen;

Overwegende dat het hemelwaterbeheer verbeterd wordt;

Motivatie

Overwegende dat het project kwalitatief is en bijdraagt aan de ontharding binnenin een zeer stedelijke omgeving;

Overwegende dat het Meelfabriekspein zich op de kaart van overstromingsgevaarzones en overstromingsrisico's van Leefmilieu Brussel in een lage overstromingsgevaarzone bevindt;

Overwegende dat de grondwaterspiegel zich op een diepte van ongeveer 2 m bevindt op de hydrogeologische kaart van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat er rekening is gehouden met het opvangen van regenwater;

Overwegende echter dat de doelstelling om het regenwater op de site te beheren, en in het bijzonder de doelstelling om geen water af te voeren naar het rioleringsnet, niet wordt vermeld;

Overwegende dat de plannen suggereren dat een aansluiting op het drainagenetwerk behouden blijft, gezien de aanwezigheid van roosters en goten (met name ter hoogte van de weg);

Overwegende dat een beroep moet worden gedaan op de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om te helpen bij het vinden van de meest geschikte duurzame voorzieningen voor regenwaterbeheer voor het project (0800 85 775) - faciliteur.eau@environnement.brussels;

Overwegende dat het project de toegankelijkheid tot het verhoogde plein verbetert, evenwel slechts over 2 van de 4 toegangshellingen;

Overwegende dat de noordelijke conforme helling een scherpe rand creëert met het verharde deel van het verhoogde plein; dat dit niet bevorderend is voor de gebruikersveiligheid;

Overwegende dat de niet-conforme hellingen desalniettemin ook door andersvaliden zullen gebruikt worden; dat in deze zin het pad dat leidt tot de zuidelijke niet-conforme helling een te scherpe hoek maakt met deze helling;

Overwegende dat het verhoogde plein van karakter verandert, gaande van een verhard, polyvalent plein naar een stadstuin met zit- en speelelementen;

Overwegende dat de functie van het plein meer uitdrukkelijk op kinderen gericht wordt;

Overwegende dat bijgevolg ook voor ouders voorzieningen geplaatst worden, waaronder de picknick-bank en boomstam;

Overwegende dat deze overgang de bestaande bomen in stand houdt en deze meer ruimte geeft om te wortelen;

Overwegende dat de aanvraag geen beplantingsplan voorstelt en slechts in grote lijnen spreekt over hoge of lagere beplanting;

Overwegende het belang van de keuze van de soorten door de voorkeur te geven aan inheemse soorten en soorten die bestendig zijn tegen droogte; dat deze soorten moeten worden gespecificeerd (zie hiervoor de lijst van inheemse of aan de plaatselijke omgeving aangepaste en niet-invasieve soorten);

Overwegende dat het project echter slechts sporadisch hogere beplanting voorstelt op het verhoogde plein en verder grotendeels dichte, lage beplanting; dat dit gunstig is voor de veiligheid en toezicht van het plein;

Overwegende dat de kruinen van de bestaande bomen soms zeer laag beginnen, wat niet bevorderend is voor de sociale controle van het plein;

Overwegende dat het plein een lichte programmatie kent in de vorm van een picknickbank, een boomstam, speelelementen en lage heuvels;

Overwegende dat de verkeersknip voor het Molengeek-gebouw gunstig is voor de veiligheid en toegankelijkheid van het plein en de relatie tussen beiden versterkt;

Overwegende dat de deelse invulling met gladde natuursteen met open voegen gunstig is voor de waterfiltratie;

Overwegende dat het groeperen van de fietsbeugels voor de Molengeek zinvol is en het reizen met de fiets van en naar stimuleert;

Overwegende dat het vervangen van de lange parkeerplaats van 7,5 meter door een ontharde zone gunstig is;

Overwegende dat de watercascade zowel een speels element is als een wateropvang waar vogels uit kunnen drinken;

Overwegende dat de voorgestelde open goot een toegankelijkheidsprobleem kan veroorzaken of nog steeds plassen kan veroorzaken bij hevige regen;

Overwegende de ambities van de Brusselse regering op het gebied van klimaat en biodiversiteit, meer bepaald op het gebied van het Groene netwerk, vergroening en minder verdichting;

Gezien de locatie van het project in de buurt van een groene continuïteit van de PRDD;

Overwegende dat het project geen parkeerplaatsen voor gedeelde micromobiliteitsvoertuigen aanwijst en dat de aanleg daarvan achteraf mogelijks ten koste zal gaan van de mobiliteit voor voetgangers en de woonfuncties van de ruimte;

Overwegende dat er voor fietsdeervoertuigen (scooters, elektrische deelfietsen en -scooters, enz.) gereserveerde plaatsen moeten komen om te voorkomen dat hun wanordelijke aanwezigheid in de openbare ruimte de mobiliteit en het woongenot van de ruimte verstoort;

Overwegende dat de Parkeerstrategie voor bakfietsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanbeveelt om minstens 1 bakfietsstalling te plaatsen aan het einde van elke conventionele fietsstalling op straat in prioritaire gebieden en/of in de buurt van parken, speelpleinen, musea, sportcentra, culturele centra, enz;

Gezien het lage verkeersniveau op dit plein;

Overwegende dat een wegdek van straatstenen waarschijnlijk meer geluidsoverlast zal veroorzaken dan een wegdek van asfalt;

Gezien de mogelijke snelheidsovertredingen in de Darimonstraat vanwege de lineariteit en brede breedte; gezien daarentegen, dat de uitvoering in kasseien een snelheidremmend effect heeft;

Overwegende dat het voetpad van de Darimonstraat meestal smaller is dan 1,50 meter en dus niet conform de GSV is; dat dit opgelost kan worden door de Darimonstraat om te zetten naar een woonerf;

Gezien de doelstelling van de PRDD om het parkeren op straat tegen 2030 met minstens 25% te verminderen (de doelstelling voor 2030 is het aantal parkeerplaatsen op straat terug te brengen van 265.000 in 2014 tot minder dan 200.000), bevestigd in Good Move, waarin ook staat dat dit een zeer krachtig instrument is om het mobiliteitsgedrag te sturen, in het bijzonder om het gebruik en bezit van privéauto's te verminderen;

Overwegende dat het project voorziet in 3 parkeerplaatsen en 1 PBM-plaats, wat neerkomt op een vermindering van 20% ten opzichte van de bestaande situatie;

Overwegende dat de lengte van de verwijderde parkeerplaats 7,5 meter is en de totale oppervlaktevermindering toegewijd aan parkeerplaatsen wel rond 25% ligt;

Conclusie

Overwegende dat het project een kwalitatieve groene ruimte biedt in een zeer verstedelijkte en verharde omgeving;

Overwegende dat het project een informele speelruimte creëert voor kinderen in een autoluwe zone;

Overwegende dat het project ook een positieve bijdrage levert voor andere gebruikers, in het bijzonder door het plein te verbeteren voor andersvaliden;

Overwegende dat het project de bestaande kwaliteiten van het plein respecteert en behoudt wat behouden verdient te worden;

Overwegende dat de ontharding, de vergroening en de integratie van het waterbeheer in situ in lijn ligt met de doelstellingen van het GDPO;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project enigszins dient te worden herzien ;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project op voorwaarde:

Artikel 1

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **13/09/2023**; na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

Gunstig advies op voorwaarde van :

Het voorzien van een plantenlijst die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de voorkeur geven aan inheemse soorten en soorten die bestendig zijn tegen droogte;
- de soorten dienen overeen te stemmen met de lijst van inheemse of aan de plaatselijke omgeving aangepaste en niet-invasieve soorten;
- hiervoor gebruik te maken van de lijst met lokale, niet-invasieve soorten die werd opgesteld door Leefmilieu Brussel voor de landschapsaanleg (lijsten beschikbaar op de website van Leefmilieu Brussel). Het aanplanten van invasieve exotische plantensoorten vermeld in bijlage IV van de natuurverordening is niet toegestaan;

De bestaande bomen op het verhoogde plein zo te snoeien dat de kruinen beginnen op een hoogte van ongeveer 2,5 meter boven het plein zelf, dit ter bevordering van de sociale controle over het plein;

Het beschermen van de bomen tijdens de hele duur van de werf en deze stabiliseren indien nodig;

Het aanpassen van de configuratie van het verhoogde plein rond de noordelijke conforme helling, zodat de scherpe rand tussen het verharde deel van het plein en de helling zelf vermeden wordt;

Het aanpassen van de configuratie van het verhoogde plein rond de zuidelijke niet-conforme helling, zodat de hoek van het verharde pad t.o.v. de helling zachter is;

Het speciëren van de materiaalkeuzes voor de permeabele verhardingen met grote voegen en voor de stapstenen van het verhoogde plein;

Het speciëren van de voegen voor de 4 hellingen, zodat kan gegarandeerd worden dat deze effen zijn met de verhardingen zelf en geen toegankelijkheidsproblemen veroorzaken voor andersvaliden;

De voorgestelde open goot veranderen naar een gesloten goot / ondergrondse afvoerpijp;

Het veranderen van de Darimonstraat naar een woonerf, met een maximale toegestane snelheid van 20km/u en de toestemming om over de hele lengte van de straat vrij te kunnen oversteken;

Het beheren van een 100-jaarse neerslag zonder enige lozing naar het riool binnen het plein, inclusief de omliggende weggedeelten (er mag geen aansluiting op de riolering zijn en alles moet ter plaatse worden beheerd via infiltratiestructuren, bij voorkeur beplant en open naar de hemel) dit doel bereiken door het ontwerp te coördineren met de Waterfacilitator van Brussel Leefmilieu;

Parkeerplaatsen voorzien voor gedeelde micromobiliteitsvoertuigen (Dropzones) in de zone voor de Molengeek en in een gepaste configuratie met de fietsbeugels. Deze plaatsen zullen worden geïnstalleerd in overeenstemming met de aanbevelingen van de Brussels Mobility Dropzones Guide; als alternatief, het verhogen van het aantal fietsbeugels;

Minstens 1 plaats voor bakfietsen voorzien aan het einde van de conventionele fietsenstalling. Deze voorzieningen zullen worden aangevuld met een geïntegreerde signalisatie die de specifieke reservatie voor bakfietsen aanduidt en de aanwezigheid ervan kenbaar maakt aan slechtzienden en andere voetgangers, in overeenstemming met de vereisten van de "Strategie voor het parkeren van bakfietsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest";

-

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :

-

AFGEVAARDIGDEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Ilaher



Nico
Deswaef

Charlène
Dumoulin
(Signature)

Digitally signed by Charlène
Dumoulin (Signature)
Date: 2023.10.20 16:22:02
+02'00'

