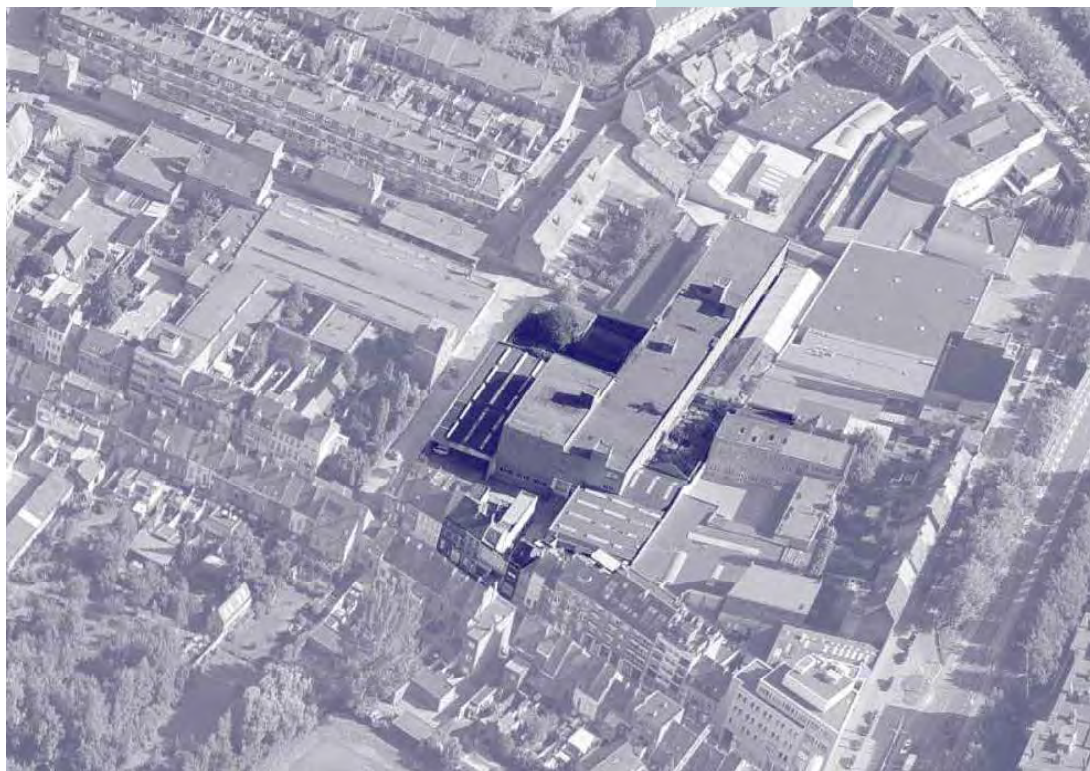


MASTERPLAN BOUWBLOK BATTELSESTEENWEG 50 MECHELEN EINDRAPPORT



Opdrachtgevend bestuur:

STAD MECHELEN
Stadsontwikkeling
Grote Markt 21, 2800 Mechelen
stadsontwikkeling@mechelen.be

ONTWERPER:
Maatschap dmVA+

atelier BLAU bv
Bruno Van Langenhove
Keldermansvest 72- 2800 Mechelen
bruno.van.langenhove@telenet.be

dmVA architecten bv
David Driesen
Drabstraat 10 bus 301
2800 Mechelen

in samenwerking met
Leidsman bvba
Bart Aerts
Coupure Rechts 164a - 9000 Gent
bart@leidsman.be

Vectris cvba
Geert Vercruysse
Vital Decosterstraat 67a - 3000 Leuven
gvercruysse@vectris.be



1. LEZING SITE

SITUERING

Ruimtelijke situering
Van leegstand naar verweven werklocatie
Beleidsplan Ruimte Mechelen

RANDVOORWAARDEN

Bodem
Afbraak of behoud
Mobiliteit



2. AMBITIES VOOR DE SITE ALS ECONOMISCHE WIJKCLUSTER

VIER AMBITIES

Juiste functie op de juiste plaats
Uitpuren van logistieke stromen
Maatschappelijke meerwaarde
Stapelen!



3. ONTWERPEND ONDERZOEK & KRACHTLIJNEN VOOR ONTWIKKELING

ONDERZOEKSGBIED

Diagnose van het bouwblok
Ontwerpend onderzoek
Visie op het bouwblok
Krachtlijnen voor ontwikkeling

SITE BATTELSESTEENWEG 50

ontwerpend onderzoek
krijtlijnen voor ontwikkeling
beeldkwaliteit

**1.
LEZING SITE**



RUIMTELIJKE SITUERING



*Battelsesteenweg 50A - overdekt voetbalveld
ontwerp S3A architecten*



*Battelsesteenweg 48 - fietswinkel + kantoren
ontwerp dmvA architecten*

MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50

Binnen dit masterplan wordt een stedenbouwkundige toekomstvisie uitgezet voor het bouwblok met en rond de (deels leegstaande) gebouwen van OCMW Mechelen (Battelsesteenweg 50 t.e.m. 56). De gebouwen van OCMW Mechelen zijn deel van een vroegere meubelfabriek Huyghens.

De wijk kenmerkt zich door een diverse mix van functies en bebouwing: woningen type herenhuizen, bescheidenere rijhuizen, appartementsgebouwen naast garages, loodsen en ateliers... Naast wonen is er ook een bruisende maakeconomie aanwezig, enkele retailfuncties, en voorzieningen zoals een apotheek, een moskee, feestlocatie Olivetenhof, jeugdhuis, KSA, ...

In het verleden werd al een doorstart gemaakt met de herbestemming van de gebouwen van de oude meubelfabriek Huyghens:

- In **2016** werd de loods aan Battelsesteenweg 50A, gerenoveerd. Het gebouw wordt samen met de tuin en een overdekt voetbalveld ter beschikking gesteld aan ROJM voor jeugdwerking.
- In **2019** werd door 't Atelier (nu in eigendom van Ecoso vzw) een hoekgebouw gerealiseerd in houtskelet. Het gebouw en achterliggende loodsen functioneerden eerst als fietsatelier, en later voor circulaire initiatieven als Recuplan, Digibank atelier en Refaced.

Gezien de ingesloten ligging van de gebouwen in tweede orde, dringt een totaalvisie zich op. Daarom wordt er een stedenbouwkundige visie opgemaakt voor de ganse bouwblok.

Vanuit een beleidsmatige ambitie (hoofdstuk 2), een analyse van de plek en ontwerpend onderzoek (hoofdstuk 3), worden krachthlijnen voor ontwikkeling voorgesteld.

Het masterplan is een richtinggevend document en illustreert de mogelijkheden voor verdere groei van deze plek tot een verweven woon-werklocatie, met aandacht voor de kwaliteiten van de woonomgeving en publieke ruimte.

RUIMTELIJKE SITUERING



Winketkaai



Olivetenvest 10



Zijpestraat



Battelsesteenweg

EIGENDOMSSITUATIE

het eigendom van Stad (OCMW) Mechelen is gelegen centraal in het gebied en omvat:

- **Battelsesteenweg 50:** de leegstaande voormalige meubelfabriek en aanhorige atelierruimte.
- **Battelsesteenweg 50A:** de reeds verbouwde loods, waar ROJM gevestigd is
- **Battelsesteenweg 52, 54 en 56:** 3 woningen links van de inrit. 2 woningen worden momenteel verhuurd.

PLANNINGSCONTEXT.

Het projectgebied bevindt zich volgens het **Gewestplan** in Woongebied (rood), ondanks de aanwezigheid van de meubelfabriek in het verleden.

Binnen het onderzoeksgebied is een kleine zone met de bestemming milieubelastende industrieën (paars). Deze paarse bestemming werd overschreven tot woongebied met het RUP 'Zonevreemde woningen Mechelen - Deelplan 3: artikel 1 stedelijk woongebied.

Plannen en voorschriften zijn te raadplegen op de website van de Stad Mechelen.¹

¹ <https://www.mechelen.be/bestemmingen-en-voorschriften>



Illustratie: aanduiding eigendom Stad (OCMW) Mechelen in het geel



Kaart: Gewestplan

VAN LEEGSTAND NAAR VERWEVEN WERKLOCATIE



“Een verweven werklocatie in het woonweefsel betekent dat er ruimte behouden blijft voor economische activiteiten naast andere functies als wonen, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen”

De opmaak van een masterplan voor deze plek is een actiepunt uit de verkennende studie binnen de **VLAIO** begeleiding van lokale besturen bij *het transformatieproces van leegstaande sites en panden in een verstedelijkte context naar verweven woon-werklocaties. (2019-2022).*

Dit onderzoek verkende de mogelijkheden voor het verankeren van bedrijvigheid en verwevenheid op deze site, maar benadrukte ook het belang aan een globale (ruimtelijke) visie op bouwblokniveau.

De resultaten en bevindingen van dit traject is voorgesteld op de studiedag van 26 april 2023 en verwerkt in een gezamenlijk eindrapport, met uitgebreide instrumentenkoffer.

Deze zijn raadpleegbaar op de **VLAIO** website.¹



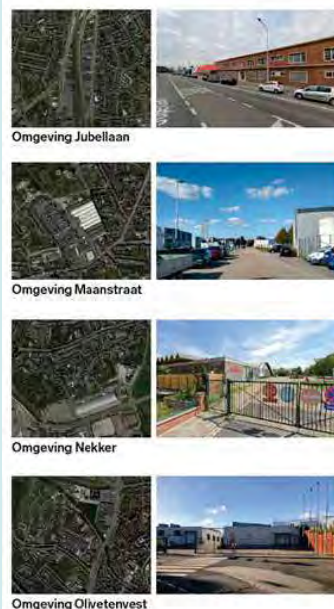
Image credits: Omgeving

¹ <https://www.vlaio.be/nl/vlaio-netwerk/lokale-besturen/bedrijvige-kern/van-leegstand-naar-verweven-werklocaties>



Kaart kansrijke plekken voor de uitbouw van wijkclusters + zooms op enkele locaties

Beleidsplan Ruimte Mechelen – Deel 3: Ruimte voor verweven tewerkstelling



In het **Beleidsplan Ruimte Mechelen (2024)**¹ werd het gebied (Omgeving Olivetenvest) aangeduid als een prioritaire Large - cluster voor verweven economie: een strategische plek, om economische activiteiten uit te bouwen en alle kansen te geven, maar steeds in synergie met de (woon)omgeving én in lijn met de doelstellingen rond klimaatneutraal en klimaatrobuust Mechelen.

De ambities voor de uitbouw van wijkclusters voor verweven bedrijvigheid staan beschreven in het BRM, p. 281.

Om deze algemene principes vanuit BRM door te vertalen en scherp te stellen in het masterplan, werden 4 concrete ambities voor de site geformuleerd, zie hoofdstuk 2.



Wijkcluster verweven economie in woongebied

¹<https://www.mechelen.be/beleidsplan-ruimte>

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELINGSRISICO'S VANUIT DE BODEM

Gezien de risico-activiteiten in het verleden, werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op perceel Battelsesteenweg 50, uitgevoerd door BK Ecosys.

Het OBO besluit dat geen er geen risico's uitgaan van de vastgestelde verontreiniging aangezien op deze plaatsen geen woonfuncties gepland zijn maar eerder bedrijfsmatige activiteiten of recreatief gebruik.

MAATREGELEN VOOR GEBRUIK:

HERGEBRUIK GROND:

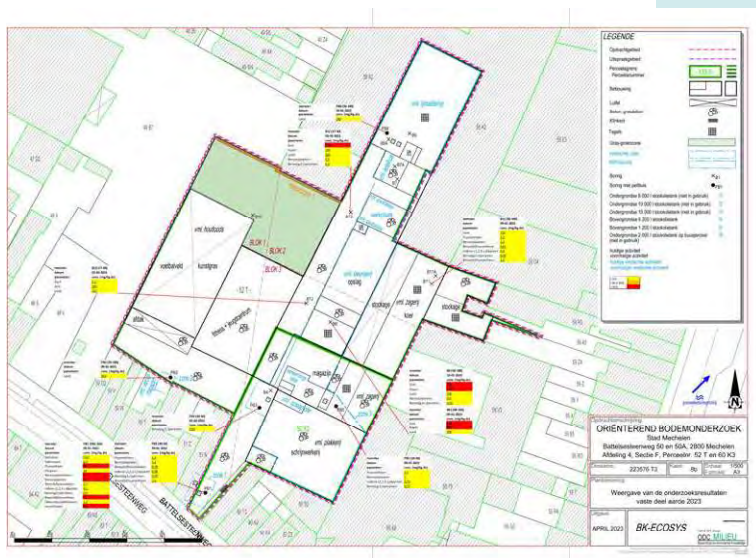
- De bovenste laag voldoet niet aan de normen voor hergebruik, bij afvoer zal minstens een deel fysico-chemisch gereinigd moeten worden. Dit omwille van lokale vervuilingen met zware metalen (oppervlakkig), PAK (diepte 2m), Asbest (door afdrup dak buur)

PFAS VERVUILING

- Geen PFAS vastgesteld in de bodem
 - Bemaling van grondwater kan een aanzuigefect geven van de naburige PFAS-vervuiling oude brandweerkazerne.
- Bij ondergrondse constructies moeten specifieke bemalingstechnieken moeten toegepast worden dit aanzuigefect voorkomen.

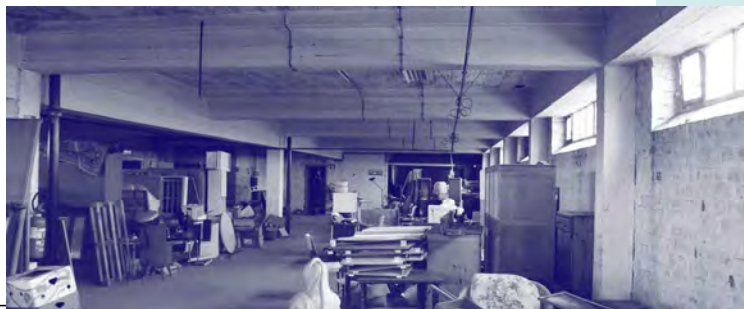
GROENAANLEG

rekening houden met eventuele grondverbetering bij plantenkeuze.



bodemonderzoek - opgemaakt door BK Ecosys

RANDVOORWAARDEN AFBRAAK OF BEHOUD



MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50

VOORONDERZOEK STABILITEIT

De atelier- en kantoorruimten van de voormalige meubelfabriek Huyghens staan momenteel leeg omwille van stabiliteitsproblemen.

De stabiliteitsproblematiek van meubelfabriek Huyghens is gekend sinds 1999, maar werd scherp gesteld in de stabiliteitsstudie die werd in 2017 uitgevoerd door het ingenieursbureau Bollinger Grohmann Ing. Op basis van de bevindingen heeft de ingenieur het gebouw moeten afkeuren voor blijvend gebruik, met onmiddellijke sluiting tot gevolg.

Deze studie onderbouwt en verdiept eerdere studies in 1999 & 2006 die ook al wezen op een ernstige problematiek in het gebouw. De studie doet uitspraken over de meubelfabriek die is opgebouwd uit twee delen met elk een eigen structureel principe: een voorste deel met kleine overspanningen & een dieper gelegen deel met grotere overspanningen en minder kolommen.

Een eerste vaststelling is dat in een renovatie voor beide gebouwdelen sowieso alle vloervelden met keramische elementen moeten vervangen worden om voldoende draagkracht & brandstabiliteit te leveren. Scans naar de voorziene wapening wijzen uit dat alle balken en kolommen van het voorste deel moeten worden verstevigd met extra wapening. Voor het achterste deel is de situatie voor de kolommen gunstiger, maar moeten de balken ook nog verstevigd worden. De kosten voor de gedeeltelijk afbraak en het verstevigen van de structuur werden in kaart gebracht. Over bestaande funderingen en kwaliteit van de ondergrond blijft in elk van de pistes onzekerheid bestaan.

Het is onmiddellijk duidelijk dat de stabiliteitsproblematiek niet te onderschatten valt.

In kader van deze opdracht werd gevraagd aan Bollinger Grohmann om het haalbaarheidsonderzoek op te daten op vlak van ramingsprijzen en alternatieve pistes conceptueel te bekijken.

INSCHATTING (CIRCULAIRE) SLOOPKOSTEN

Om de economische meer-of minwaarde van afbraak verder in kaart brengen werden 3 firma's met expertise in selectieve sloop en urban mining uitgenodigd om de sloopkosten en mogelijk circulair herbruik in kaart te brengen. De kost van afbraak werd op basis hiervan begroot.

variant 1: vervangen vloeren door predal vloeren

variant 2: behoud bestaande vloeren

variant 3: nieuwe betonstructuur met welfsels en prefab balken

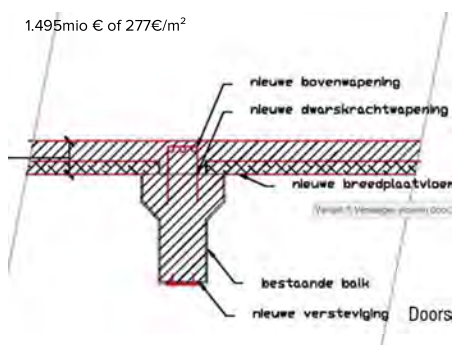
variant 4: CLT-vloeren op bestaande balken

variant 5: nieuwe structuur met TT vloeren

RANDVOORWAARDEN AFBRAAK OF BEHOUD

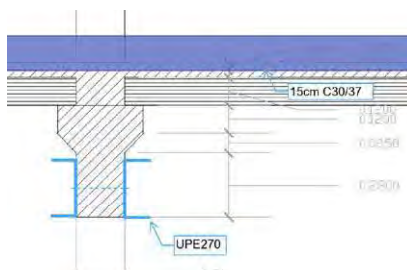
VARIANT 1: VERVANGEN VLOEREN DOOR PREDAL VLOEREN

1.495mio € of 277€/m²



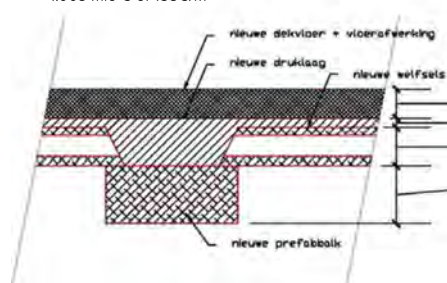
VARIANT 2: BEHOUD BESTAANDE STRUCTUUR

1.643mio € of 304€/m²



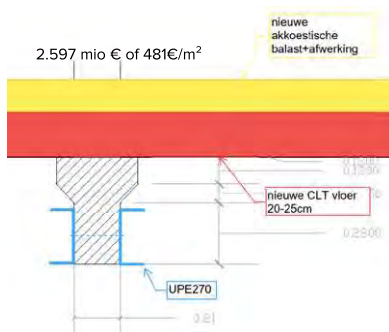
VARIANT 3: NIEUWE BETONSTRUCTUUR

1.003 mio € of 188€/m²



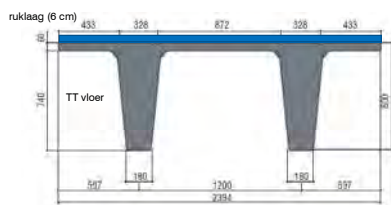
VARIANT 4: CLT OP BESTAANDE BALKEN

2.597 mio € of 481€/m²



VARIANT 5: NIEUWBOUW MET TT VLOEREN

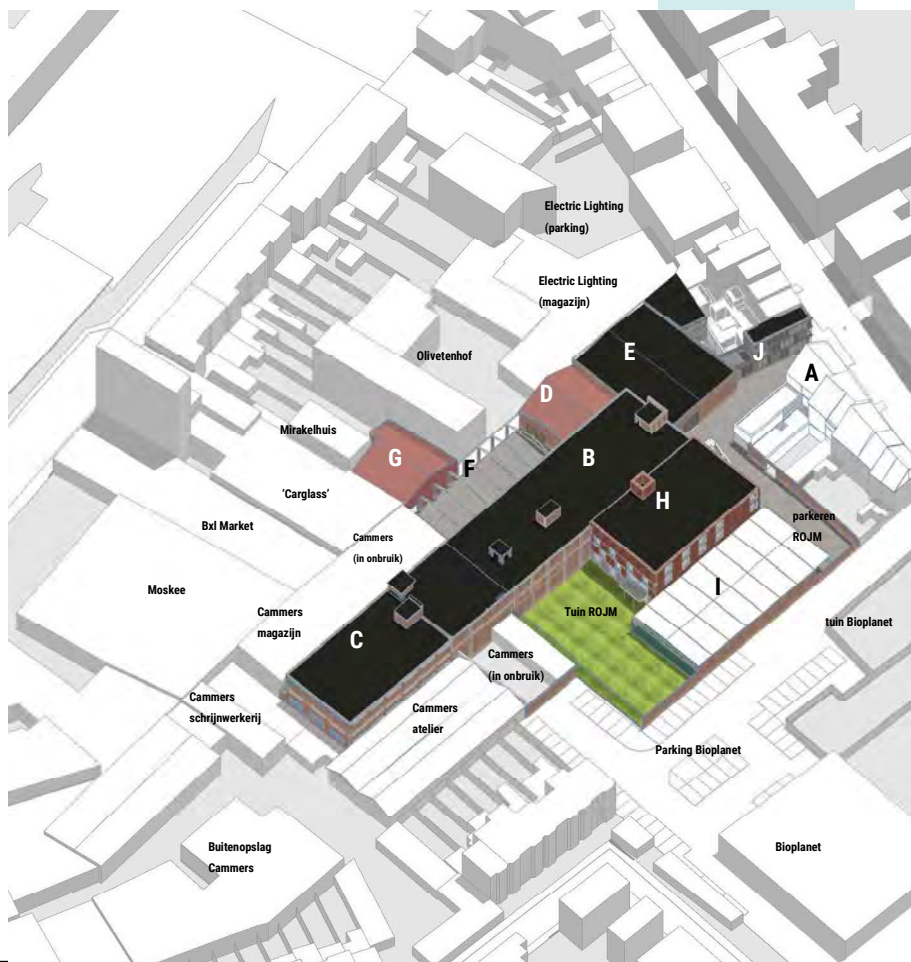
1,653 mio € of 306€/m²



AFWEGING VARIANTEN:

- afbraak & nieuwbouw blijkt goedkoper dan renovatie
- renovatie vraagt meer senecuur werk door ingesloten geveldelen
- in alle renovatieopties blijft onzekerheid over de ganse fundering
- bij renovatie blijven de gebreken van de bestaande constructie (bv. lage verdiepingsvloer) behouden, wat het volwaardig gebruik van de ruimte naar de toekomst toe hypotheceert.
- nieuwbouw met grote overspanning is duurder qua constructie maar zorgt voor maximale flexibiliteit naar de toekomst

RANDVOORWAARDEN AFBRAAK OF BEHOUD



MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50

- **FINANCIËEL OPTIMUM:** er zijn geen overtuigende financiële argumenten om voor renovatie te kiezen. Renovatiepistes worden minstens even duur, zoniet duurder ingeschat dan nieuwbouw. Renovatie zal in deze case steeds onzekerheden & toegevingen op comfort met zich meebrengen.

- **AFBRAAK GEBOUWDEEL B:** de structuur voorbouw zone B is er het slechtste aan toe (vloeren, balken & kolommen). De inplanting beperkt ontsluiting & ontwikkelingsmogelijkheden verder op de site. Afbraak van dit deel is een evidente keuze.

- **BIJ VOORKEUR AFBRAAK GEBOUWDEEL C:** de structuur van achterbouw zone C is ook niet goed, maar minder slecht (kolommen ok). De moeilijke eigendomsituatie geeft een hogere afbraakkost gezien beschadigingsrisico's aan gerenoveerde loodsen Cammers. De moeilijke eigendomsituatie zal echter wellicht ook effect hebben op de renovatiekost. Eerdere ontwerp oefeningen illustreren de moeilijkheidsgraad.

- **EVENTUELE RENOVATIE GEBOUWDEEL C:** indien de eigendomsituatie met Cammers ongewijzigd blijft blijven de ontwikkelingskansen (realiseerbaar programma /m2) in scenario's renovatie of nieuwbouw quasi dezelfde. Wanneer er voor een scenario wordt gekozen met behoud van de eigendomsstructuur tpv Cammers kan nog steeds de renovatiepiste onderzocht worden.

CONCLUSIES OP BASIS VAN ADVIES EXPERTEN SLOOP:

- > circulair: weinig of geen economisch herbruik mogelijk
- > citymining: recycling tot granulaten off-site, recycling onsite niet realistisch wegens te weinig plaats en hinder burenen
- > afbraak woningen Battelsesteenweg (zone A) & hal E & D zijn een must ifv organisatie afbraak meubelfabriek
- > afbraak deel C zal duurder zijn omwille van ingesloten tussen andere gebouwen van andere eigenaar (geen vrije gevels)

SAMENVATTEND:

- > afbraak woningen (A)
- > afbraak voorbouw meubelfabriek (B):
- > afbraak achterbouw meubelfabriek (C) of eventueel ingrijpende renovatie indien eigendomsstructuur niet wordt aangepast
- > afbraak gebouw (D & E)
- > behoud gerenoveerde gebouw ROJM (H,I)
- > behoud recent gebouwde kantoren (J)
- > behoud als opslag of renovatie tot andere functie (G)

RANDVOORWAARDEN MOBILITEIT

“De parkeervraag bij verdere ontwikkeling tot economische wijkcluster wordt ingeschat volgens 2 methoden, en is meegenomen bij het verdere ontwerpend onderzoek. Zo kan het omliggende openbaar domein van die parkeernoden ontlast worden. Bij een concreet project moet op dat moment de parkeerbehoefte en verkeersbewegingen concreet ingeschat en gestaafd worden.”

BEREKENING PARKEERBEHOEFTE

METHODE 1 - VOLGENS KENCIJFERS (RICHTLIJNENBOEK MOBER 2018)

BIJ FICTIEF PROGRAMMA VAN 3500M² NETTO / 47 WERKNEMERS

FIETSPARKEERVRAAG = 7 FIETSENSTALPLAATSEN
AUTOPARKEERVRAAG = 28 AUTOPARKEERPLAATSEN
LAAD- EN LOSPLEK VOOR VRACHTWAGENS / BESTELWAGENS

Voor de functies bedrijvigheid/KMO/ambacht werden onderstaande kencijfers gebruikt:

- Werknemers per 100m² BVO bedraagt 0,76 maar dit werd opgehoogd tot 1,53 p basis van praktijk (andere projecten)
- Niet alle werknemers zijn gelijktijdig aanwezig (80% aanwezig – er zijn zieken, mensen die verlof hebben, thuiswerken, een event bijwonen ...)
- Aantal verplaatsingen per werknemer werden verhoogd naar 3 (in het kader van kleine zelfstandigen die materiaal komen ophalen/ brengen in hun atelier/werkplaats/unit)
- Modal split van de werknemers op basis van de Federale Diagnostiek (regionaal stedelijk gebied) , 15%(fiets), 17% (OV), 61% (auto) en 7% andere vervoerswijzen zijn (als autopassagier, te voet, met de step ...)
- Ochtenspits en Avondspits aandeel - OSP (ochtendspits) 33%; ASP (avondspits) 34% - cfr. Richtlijnenboek
- Voor het aantal bezoekers wordt er een aanname gedaan van 0,75 per werknemer per dag
- De vervoerswijze of modal split voor de zakelijke verplaatsingen (bezoekers) komt uit het Richtlijnenboek
- Aandeel vrachtwagens = 20% van het gemotoriseerd verkeer van de bezoekers
- OSP en ASP aandeel is lager voor de bezoekers gezien ze gespreid doorheen de dag komen
- Er wordt aangenomen dat de bezoekers 1u blijven

WERKNEMERS = het aantal werknemers * modal split fiets (fietsstalplaatsen) en aantal werknemers * modal split auto (autoparkeerplaatsen)

BEZOEKERS/LEVERINGEN = wordt gelijkaardig berekend, alleen wordt er aangenomen dat ze maar 1 uur aanwezig zijn en parking roterend gebruikt wordt

KMO			
WERKNEMERS			
Parameter	Kencijfer		Bron
Werknemers per 100 m ² BVO	1,53		Rib p.188 (0,76) opgehoogd obv praktijk
Aanwezigheidspercentage	80%		Richtlijnenboek p.167
Aantal verplaatsingen per werknemer	3,00		Aanname praktijk
Modal split woon-werk verplaatsingen (fiets - OV - auto)	15%	17%	61%
Spitsaandeel (OSP) werknemersverplaatsingen arbeiders (IN - UIT)	30%	3%	Federale Diagnostiek Richtlijnenboek p. 190
Spitsaandeel (ASP) werknemersverplaatsingen arbeiders (IN - UIT)	3%	21%	Richtlijnenboek p. 190
BEZOEKERS/LEVERINGEN			
Parameter	Kencijfer		Bron
Bezoekers per werknemer per dag	0,75		Aanname
Verplaatsingen per bezoeker	2		
Modal split zakelijke verplaatsingen (fiets - OV - auto)	6%	3%	69%
Aandeel vrachtwagen van gemotoriseerd verkeer	20%		Richtlijnenboek p. 168
Spitsaandeel (OSP) visitagereleerde verplaatsingen (IN - UIT)	10%	4%	Richtlijnenboek p. 178
Spitsaandeel (ASP) visitagereleerde verplaatsingen (IN - UIT)	4%	9%	Richtlijnenboek p. 178
Verblijfsduur in uur	1		Aanname
Kantoorruim	8		Aanname

De berekening van het aantal verkeersbewegingen en parkeervraag wordt gedaan op basis van kencijfers die in het Richtlijnenboek staan die dan aangevuld worden op basis van ervaring en eigen onderzoeken (bevraging, tellingen,...) van Vectris.

FUNCTIES ANDERS DAN WONEN	KERNGEBIED	CENTRUMGEBIED	VERSTEDELIJK GEBIED	OVERIG GEBIED	NORMEENHEID	AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm)	LAAD-EN LOSZONE + PARKERPLAATS VOOR VRACHTWAGEN
Dienstverlening Vrije beroepen Kantoren < 300 m² BVO	0 max. 2	0 max. 2	0 max. 2	0	per begonnen 100 m² BVO	5%	niet ver- plicht
≥ 300 m² BVO	0 max. 2	min. 0,5 max. 2	min. 1,3 max. 2	min. 2	per begonnen 100 m² BVO		
(Detail)handel < 300 m² BVO	0 max. 2,5	0 max. 2,5	0	0	per begonnen 100 m² BVO	85%	vanaf 500 m² BVO
≥ 300 m² BVO	0 max. 2,5	0 max. 2,5	min. 3	min. 4	per begonnen 100 m² BVO		
Personeels- intensieve bedrijven	0 max. 1	0 max. 1	min. 0,5 max. 1,5	min. 1 max. 2	per begonnen 100 m² BVO	5%	vanaf 500 m² BVO
Personeels- extensieve bedrijven	0 max. 0,3	0 max. 0,3	min. 0,3 max. 0,6	min. 0,6 max. 1	per begonnen 100 m² BVO	5%	vanaf 500 m² BVO
Andere functies	op maat – te motiveren in nota bij aanvraag						

* 0 – geen autoparkerplaats(en) vereist, maar ze mogen wel voorzien worden

* BVO = bruto vloeroppervlakte

* WVO = winkelvloeroppervlakte

**METHODE 2 - VOLGENS ALGEMENSE STEDENBOUWKUNDIGE
VERORDENING STAD MECHELEN (2024)**

De stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen maakt voor de auto-parkeernorm een onderscheid tussen personeelsintensievere en personeelsexensieve bedrijven. Er wordt met een vork gewerkt.

personeelsintensieve bedrijven :
min 0.5 en max 1.5 voor 3.500m² bvo
=> min 18 plaatsen en max 53 plaatsen (incl. bezoekers)

personeelsexensieve bedrijven :
min 0.3 en max 0.6 voor 3.500m² bvo
=> min 11 plaatsen en max 21 plaatsen (incl. bezoekers)

Deze parkeernorm resulteert in een hele brede vork: een finale berekening zal op maat zijn van het effectieve te realiseren programma, type bedrijfsvoering, type uitbating, piekmomenten...) en of het parkeeraanbod geclusterd/gedeeld kan voorzien worden met andere partners in de buurt.

De berekening van het noodzakelijke parkeeraanbod zal maatwerk zijn in voor een specifiek programma met brengen van parkeerbehoefte van personeel & bezoekers op basis van nagestreefde modal split per bedrijf & in kaart brengen van piekbehoefte over de tijd (MOBER)



2. AMBITIES VOOR DE SITE ALS ECONOMISCHE WIJKCLUSTER

VIER AMBITIES

JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS

Verder bouwend op de ruimtelijke principes binnen het BRM worden, na lezing van de site, volgende 4 concrete ambities voor de site geformuleerd:

AMBITIE 1: JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS

Ruimer gesteld belichaamt 'de juiste functie op de juiste plaats' een slim locatiebeleid waarbij we wonen, werken en voorzieningen goed bundelen en verweven, en zo de afstanden er toe beperkt houden (= nabijheid van dagelijkse functies en tewerkstelling) in een verkeersveilige en aantrekkelijke omgeving.

Functies die niet verweefbaar zijn, door vb. hun vervoersstromen of hinderaspecten, horen eerder thuis op bedrijventerreinen.

KWALITATIEVE GROEI

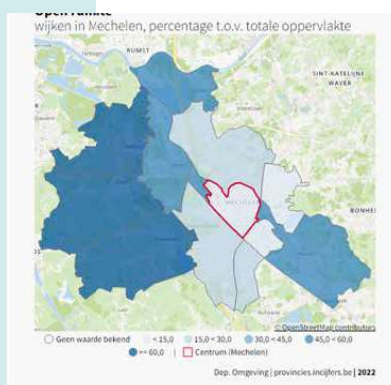
Dit betekent dat we de economische ruimte die we hebben in het woonweefsel, moeten vasthouden. Ook binnen dit masterplan is het dus de ambitie om minstens dezelfde economische oppervlakte die er nu is, te behouden of opnieuw te realiseren op een toekomstbestendige manier. Het BRM stelt daarbij een mogelijke groei van 50% op dit soort kansrijke plekken. Een groei van 50% werd niet meegenomen als harde ambitie voor deze plek, maar de haalbaarheid er van, naast de andere doelstellingen rond niet-bebouwde ruimte... wordt wel onderzocht d.m.v. ontwerpend onderzoek.

NOOD AAN GROEN

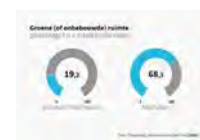
Een directe kanttekening bij die groei is, specifiek hier, de aanzienlijke verhardingsgraad in de wijk, en daaruit volgende, een nood aan meer groene ruimte. In de wijk is de verhardingsgraad bovengemiddeld hoog, nl. 90% verharding/bebouwing t.o.v. slechts 10% onverharde ruimte, die vooral bestaat uit de private tuinen bij de woningen in het bouwblok. Het percentage onverharde ruimte in de Mechelse binnenstad bedraagt gemiddeld 19,2%.¹ Voor het volledige Mechels grondgebied is het gemiddelde 68,3%.

De belangrijkste uitdaging binnen het masterplan is dan ook hoe een slimme groei van de oppervlakte voor economie gekoppeld zal worden aan een daling van de totale verhardingsgraad.

¹ <https://provincies.incijfers.be/dashboard/kernindicatoren/ruimtegebruik>



Provincies in cijfers - kernindicator ruimtegebruik



De nood aan groen uit zich ook in de grootschalige buurtbevraging (Stroom-project). Op de vraag 'wat vind je belangrijk in de buurt?' het meest voorkomende antwoord dat werd gegeven, was 'Een park/en of bos in de buurt (12,9%).'



VIER AMBITIES

JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS

LARGE- CLUSTER EN SCHAALVOORDEEL:

Binnen het masterplan wordt de specifieke economische roeping voor de site in kaart gebracht, en op welke manier deze versterkt kan worden naar de toekomst toe.

Flexibele, betaalbare ruimte voor bedrijvigheid in nabijheid van afzetmarkten en duurzame mobiliteit, worden steeds schaarser.

Nochtans vergroot deze vraag wel vanuit creatieve, productieve en circulaire businessmodellen.

We detecteren een **schaalvoordeel**: de reeds ruime aaneengesloten percelen met nu al een economisch programma, en het beperkt aantal verschillende eigenaars. We moeten dan ook inzetten op nét dat type functies die nood hebben aan ruime percelen, waar ook plaats is voor laden en lossen, ateliers met grote machines, en ruimere vrije hoogtes. Dat betekent ook dat we de grootschalige percelen voor economische activiteiten aaneengesloten houden in plaats van de ruimte te versnipperen, en ze perceelsgewijs niet gaan verkavelen of transformeren naar een gemengde woonontwikkeling met ondergeschikt economisch programma.

Tijdens de opmaak van het masterplan zijn de verschillende stakeholders binnen de cluster bevroegd en is er mee vorm gegeven aan een heldere economische roeping van de site. Volgend programma wordt vooropgesteld, met als uitgangspunt dat de aanwezige economische spelers een plek kunnen blijven innemen. Zo kunnen er in de toekomst nieuwe impulsen en synergiën ontstaan.

“Voor de site is het dan ook de ambitie om de huidige mix van wonen, lokale voorzieningen en economische functies door te zetten, de economische functies te centraliseren, maar ook om de verhardingsgraad naar beneden te krijgen.”



schema: verdeling economische functies binnen het gebied

	economische functies vb. supermarkt, retail, kantoren, ateliersruimten,...	22.000m ²
	commerciële voorzieningen vb. apotheek	
	gemeenschapsvoorzieningen vb. feestzaal, jeugdwerking, religieuze voorziening, theater...	490m ²
	hoofdfunctie wonen vb. woningen, appartementen, garages...	

WONEN:

Het is essentieel dat waar transformatie en groei van functionele m2 mogelijk is, deze in functie van invullingen met een economische activiteit of voorziening wordt gezien. Het is de ambitie om deze large clusters voor verweven activiteiten zoveel mogelijk te vrijwaren van grote woonontwikkelingen.

Nieuwe woonegelegenheden worden enkel punctueel en weloverwogen toegelaten voor vb. het afwerken van een woningrij of een bouwblok met wonen. Om de groeikansen van de economische functies niet te ondermijnen worden geen woningen gerealiseerd die de economische ruimte gaan fragmenteren, of nieuwe conflictsituaties creëren tussen woonegelegenheden en vb. naastgelegen laad- en loszone.



De dwarse woningen in de Polderstraat liggen nogal ongelukkig met tuin en gevel naast de parking en laad- en losplek. Dit braakliggend terrein heeft de potentie om een passende overgang tussen woonweefsel en open ruimte te creëren.

VIER AMBITIES

JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS

HOOFDACTIVITEITEN:

Maakeconomie, ruimte voor productieve, creatieve en circulaire bedrijvigheid: Atelier-ruimten, hal, ... met ruimere vrije hoogten en nuttige oppervlakten dan standaard

o zoals: Zetelfabriek Cammers, Recuplan, ...

Lokale voorzieningen: voorzieningen vragen ook grotere oppervlakten en zorgen voor levendigheid. Welke voorzieningen waar best gesitueerd worden, kadert binnen het actieplan 'Voorzieningentool'. Bovenlokale voorzieningen worden uitgesloten gezien dit de draagkracht van de site overstijgt.

o zoals: ROJM jeugdwerking, Digibank atelier, Refaced, Olivetenhof, KSA, apotheek, moskee, ...

Buurtsupermarkt

o zoals: Bio Planet, ...

ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN – AANVULLEND PROGRAMMA:

Retail

o zoals: elektro-zaak, verf-winkel...

Kantoorruimte en winkelruimte, aanhorig aan de activiteit ter plaatse

o zoals: fietsenwinkel bij een fietsenmaker...

Diensten en Kantoorruimten, niet aanhorig aan de activiteit ter plaatse kan enkel weloverwogen worden toegelaten om de groeikansen van de economische functies niet te ondermijnen. In verdere afweging moet dus steeds een mix van bovenstaande functies worden nagestreefd, waarbij het ruimtebeslag, de gegenereerde logistieke bewegingen, het bezoekersparkeren, hinderaspecten geluid, geur... de draagkracht van het gebied niet overschrijden.

Buurtversterkende voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte, buurthuis...

UITGESLOTEN ACTIVITEITEN:

Horeca en kleinere handelszaken: Vanuit het kernversterkend beleid in Mechelen worden levendige functies als handelszaken café's en restaurants bij voorkeur ruimtelijk geclusterd in het kerngebied en dorpskernen

Zelfstandige kantoorruimten – niet gekoppeld aan activiteiten ter plaatse

o De hoogwaardige, dynamische en performante kantooromgevingen die voor de toekomst worden geselecteerd zijn Ragheno, de Stationsstraat en de Telenetsite.



Door in de toekomst de gemeenschappelijke inrit te verbreden en de woning links te transformeren tot economische functie, kan hier het logistieke verkeer gebundeld worden, en afgescheiden van de verder gelegen woningen aan de Battelsesteenweg.

VIER AMBITIES

UITPUREN VAN LOGISTIEKE STROMEN

AMBITIE 2: UITPUREN VAN LOGISTIEKE STROMEN

De cluster kent een goed ontsluitingsprofiel voor logistieke stromen, nl. dicht bij het hoofdwegennet (Olivetenvest, Battelsesteenweg), openbaar vervoer en goed bereikbaar met de fiets.

Er wordt gezocht naar een aanpak om logistieke bewegingen te bundelen op niveau van de Large cluster, in plaats van te ontwikkelen op het niveau van elk apart perceel of onderneming.

Concreet worden de stromen voor het logistiek verkeer (gemotoriseerd, lichte vracht) gebundeld en compact gehouden, met een duidelijke in- en uit op de bovenlokale wegen (Battelsesteenweg, Olivetenvest). Zo wordt het logistiek verkeer uit de woonstraten gehouden.

Het eigenlijke laden en lossen gebeurt zoveel mogelijk collectief, en overdekt/ inpandig wanneer hinderaspecten naar de omgeving meespelen. Door een slimme inplanting van een laad- en losplek, en de verdere verdeling binnen de cluster vb. dicht bij een goederenlift, kan spaarzaam omgegaan worden met de ruimte op maaiveldniveau.

Tussen het logistiek verkeer en zwakke weggebruikers worden de conflictpunten beperkt. Dit kan door de stromen effectief gescheiden te voorzien, keerbewegingen op gemengd openbaar domein te vermijden, door de oversteekpunten helder te voorzien,...

WINSTEN:

Door te bundelen en te delen worden de m2 verharding en aan te leggen en te onderhouden infrastructuur, de beheers- en onderhoudskosten, beperkt. Die plek kan aanvullend een hub-functie innemen (laadinfra, pakjesautomaat, deelmobiliteit ...)

Door te delen kunnen eenvoudiger gezamenlijke afspraken gemaakt worden tussen alle gebruikers, en de buurt. vb. afspraken rond gebruiksuren, verlichting, draaiende motoren... Dit om een goede verstandhouding met de buurtbewoners te bevorderen.

AMBITIE 3: MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Door onderlinge samenwerking te vergemakkelijken ontstaan schaalvoordelen. Kleinere bedrijven, maar ook andere (externe) organisaties zoals technische scholen, klusinitiatieven, ... kunnen aanspraak maken op technieken die ze zichzelf niet zouden kunnen veroorloven op individuele basis. Afhankelijk van hoe doorgedreven het deelmodel wordt uitgewerkt, zal het delen ook de verschillende ondernemingen 'ontzorgen' waardoor deze zich kan focussen op haar kernactiviteiten.

Vanuit een collectief nadenken rond het delen van faciliteiten en ruimte, maar ook rond stedelijke uitdagingen als wateropvang, luchtkwaliteit en kwalitatieve ruimte voor ontmoeting en beweging, kunnen niet enkel de vestigingscondities voor gewenste economische actoren worden verbeterd, maar wordt ook gezocht naar een ruimere maatschappelijke meerwaarde. De duurzaamheid op clusterniveau overstijgt daarbij het gebouw- of projectniveau.

Uit de lezing van de site zijn een aantal kansrijke plekken gedetecteerd: nieuwbouw of herbouw van oude leegstaande meubelfabriek in het hart van de cluster dringt zich op, braakliggend terrein zijde Polderstraat, lage bebouwing op de hoek Olivetenvest- Winketkaai... Nu herontwikkelingen op til staan, moet het momentum gegrepen worden om die ambities te concretiseren. Hieronder worden ook de flankerende beleidsdocumenten, verordeningen, vermeld, die dit ondersteunen.



Illustratie: Aanduiding van zones met veel kansen op verdichting, vergroening en verweving van functies: leegstaande gebouwen, onderbenutte of braakliggende gronden, of locaties met een laag ruimtelijk rendement

VIER AMBITIES

MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

OPPORTUNITeiten:

MOBILITEIT: gebundeld parkeren voor bezoekers en personeel in combinatie met buurtparkeren (aanvullende profielen wonen/werken/weekend). De recent aangepaste Algemene Stedenbouwkundige Verordening van Stad Mechelen, artikel 80, stelt: 'Meervoudig gebruik van autoparkeerplaatsen wordt algemeen mogelijk geacht voor gemengde projecten of niet-woonontwikkelingen grenzend aan of in woongebied, ongeacht hun grootte.'

ENERGIE: collectieve energie-oplossingen op cluster niveau. Daarnaast kan aangetakt worden op het aanliggend project Klimaatwijk Mechelen - Mechelse Vesten .

WATER: De Gewestelijke Hemelwaterverordening (10.02.2023) houdt niet enkel een verstrenging in van de normen rond hemelwateropvang en -afvoer, maar stuurt ook expliciet aan op samenwerkingen: Optimale oplossingen kunnen groeien uit een samenwerking over de perceelsgrenzen heen of tussen publieke en private actoren. We willen daarom zeer nadrukkelijk de mogelijkheid bieden op alle vlakken voor het regenwaterbeheer om tot gezamenlijke oplossingen te komen. Op die manier kan een groot verhard plein bijvoorbeeld een waterbron worden voor een naastgelegen industrieterrein met een grote watervraag. Een gemeenschappelijke infiltratie- voorziening en/of buffervoorziening biedt zo niet enkel een win-win op vlak van de gedeelde aanlegkost, maar ook optimum rond herbruik over verschillende gebruikers heen, en een efficiënter ruimtegebruik.



Illustratie: De tuin bij ROJM ligt centraal in het bouwblok, maar is volledig afgesloten.



Illustratie: garage-boxen tussen het woonweefsel en de voormalige meubelfabriek

GROEN: Momenteel bevindt er zich slechts één ruime maar volledig afgesloten groenzone in de cluster (ROJM tuin). Daarnaast is er een tuinzone ter hoogte van de Bio Planet inrit, ook afgesloten maar wel zichtbaar in het straatbeeld. Het dichtstbijzijnde publiek groen bevindt zich ter hoogte van de sporthal Winketkaai. Een grotere groene oppervlakte binnen het bouwblok brengt niet alleen woon-en leefkwaliteiten maar draagt ook bij aan de klimaatrobuustheid van de wijk: ze brengt licht en lucht in de aangrenzende bebouwing, ruimte voor infiltratiemogelijkheden, afkoeling van de stadslucht...

Specifiek voor de cluster zijn winsten te boeken in het hart van de site, met name in gekoppeld aan de aanwezige tuinzone aan ROJM. Nieuwe tuinzones worden in nabijheid van elkaar voorzien. Zo kan een grote tuin op campusniveau ontstaan, met een mogelijkheid tot transformatie naar publiek groen op termijn. -De recent aangepaste Algemene Stedenbouwkundige Verordening van Stad Mechelen, artikel 15, stelt: §2: Tuinzone bij functies anders dan wonen. Bij nieuwbouw, herbouw of een horizontale uitbreiding van een gebouw zonder woonfunctie moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld ingericht worden of blijven als aaneengesloten en niet-overbouwde tuinzone.

Binnen het masterplan wordt dan ook **MINIMAAL 20%** van de oppervlakte als tuinzone als harde ondergrens vooropgesteld bij functies anders dan wonen.

BEELDKWALITEIT: met het versterken van de beeldkwaliteit wordt een algemene visuele opwaardering van de woon-en werkomgeving bedoeld. Kwalitatieve groei kan antwoorden bieden aan verrommeling met koterijen, garage-boxen ... en ook grote verharde oppervlaktes, typerend aan spontane groei bij bedrijvigheid, maar die vaak een doorn in het oog zijn van buurtbewoners. Een integrale visie op beeldkwaliteit dient als kapstok voor groei of flexibiliteit, de economie is leesbaar in het stedelijk weefsel en kan er zijn eigen herkenbaarheid en identiteit krijgen door rekening te houden met het specifieke, meer industriële karakter van de site.



*Illustratie: Beeld vanaf de Bio Planet parking
De voormalige meubelfabriek van 20 meter hoogte valt op door zijn hoogte en volume, maar geeft niets prijs van wat er zich achter de gesloten gevel bevindt.*

AMBITIE 4: STAPELEN!

STAPELEN!

Economische spelers zoeken steeds meer de weg terug naar de stad. Om binnen dat vraagstuk ruimte te behouden voor economie moeten we efficiënter en intensiever met de beschikbare ruimte omgaan, en ook op zoek gaan naar het stapelen van nuttige m² voor bedrijvigheid. In de binnenstedelijke context stappen we af van de typisch logistieke, kostenefficiënte gesloten 'dozen', met veel nuttige m² op maaiveld niveau, en evolueren we net op deze plekken naar stedelijk weefsel die de bedrijvigheid alle kansen geeft, in gebouwen met een langere levensduur, hoogwaardigere materialen en zo een lagere maatschappelijke kost.

Binnen de cluster is er potentieel: Er zit wel wat bedrijfsruimte louter op maaiveldniveau. ruimten op een verdieping dienen niet als functionele ruimte voor effectieve productie, maar eerder voor kantoor, opslag, personeelsruimten of toonzaal. Er is ook al een precedent van meer industriële bouwtypologie in de hoogte: In het hart van de site bevindt zich een voormalig meubelfabriek met 3 bouwlagen, en een hoogte van 20m. De aanwezigheid er van is een aanknopingspunt om die hoogte opnieuw op te zoeken.

VIER AMBITIES STAPELEN!

Het idee om productieruimtes te stapelen is niet nieuw, zo was er de **Van Nellefabriek in Rotterdam** of het fenomeen van de 'industriële hotels' uit Parijs in de jaren '80. Ondertussen zijn er ook actuele voorbeelden van gestapelde bedrijvigheid: **bedrijfsgebouw Noërd in Zurich** omvat een combinatie van 2 grote productiehallen en daarboven 3 verdiepingen met ruimten voor kleinere ondernemingen, of in Vlaanderen, de **Hi! Site in Grimbergen** werd de voormalige Douwe Egberts-fabriek getransformeerd tot een multifunctionele plek, waar ook 12 gestapelde KMO units werden voorzien. Het stapelen van bedrijfsruimte is dus een logische tendens, maar biedt een aantal uitdagingen die minder spelen bij woonontwikkelingen of kantoorruimten. Door deze binnen masterplan te detecteren, wordt ook onderzocht met welk stedenbouwkundig concept hier een antwoord aan te bieden.

DRAAGSTRUCTUUR EN GROTE OVERSPANNINGEN. Het ontwerp van bedrijfsgebouwen op meerdere niveau's, en met hoge gebruikslasten (machines, gestapeld materiaal...), vraagt een gans andere typologie dan de typische logistieke gelijkvloers-loodsen met grote overspanningen, maar waarbij dak en gevel nauwelijks belast worden (en zo licht en goedkoop zijn.) -verticaal transport van zware goederen

BEPERKINGEN VAN DE SITE: Zelfs als Large cluster voor verweven economie met ruime percelen, zijn de project-contouren eerder grillig. Nieuwe volumetrieën moeten zich plooiën in hoogte en diepte naar passende aansluitingen met aangrenzende woningen of andere bebouwing. Ook moeten de mobiliteitseffecten en type functies in verhouding blijven tot de draagkracht van de wijk. De vrijheidsgraden om een kostenefficiënt en logisch ingedeeld gebouw te ontwerpen zijn daardoor beperkter dan op pakweg een ruimer bemeten bedrijventerrein. In ideale omstandigheden wordt er bij het ontwerpen van gebouwen gezocht naar een rechtlijnig en modulair grid voor de draagstructuur, dat voor de specifieke belasting een economisch optimum vormt tussen overspanning en materiaalkost. De mate waarin een grid kan toegepast worden zal afhangen van hoe rechtlijnig de volumetrie kan ingeplant worden.

Voor deze cluster en haar economisch programma wordt, kosten-baten gewijs, voor verticaal transport een oplossing centrale goederenlift(en) weerhouden, waarbij in optimale positie zowel grote vloerdelen kunnen bereikt worden, alsook vlot toegankelijk vanaf een laad- en losplek. Een hellingbaan of automatisch opslagsysteem is hier geen rendabele oplossing.

Goede samenwerkingsverbanden om bij initiatie van een project tot ruimere of logischere projectgrenzen te komen spelen dus sterk mee in de haalbaarheid. Het is net door bundeling dat een grotere kritische massa kan gerealiseerd worden en ook groeikansen ontstaan voor de bedrijven die er al gevestigd zijn.

CONCLUSIE

De voorgestelde ambities voor de site in de praktijk vertalen vraagt een toetsing aan de hand van ontwerpend onderzoek. Het ontwerpend onderzoek illustreert de mogelijkheden ruimtelijk (als een doorkijk naar de toekomst) en de haalbaarheid er van wordt gestaafd met een financiële doorrekening

Deze resulteert in een verdere verwevingsstrategie, ruimtelijke principes, en harde en zachte krijtlijnen (mobiliteit/verharding/volumetrie...) die de transformatie van de plek en haar gebouwen in de toekomst kan begeleiden.

3. ONTWERPEND ONDERZOEK & KRACHTLIJNEN VOOR ONTWIKKELING





ONTWERPEND ONDERZOEK
DIAGNOSE VAN HET BOUWBLOK



ONTWERPEND ONDERZOEK DIAGNOSE VAN HET BOUWBLOK

BOUWBLOK MET LOSSE RANDEN

Vanaf begin 20e eeuw nestelde zich bedrijvigheid extra muros vanaf de Gentsepoort aan de invalsweg richting Dendermonde. Met de naoorlogse groei van de stad werden bedrijfsgebouwen meer verweven in het woonweefsel. In de jaren '90 neemt deze groei af. Waar de oorspronkelijke historische bedrijvigheid verdwijnt worden sites stelselmatig in gebruik genomen door andere activiteiten, die ook hun stempel op de omgeving drukken.

Zo ontstaan situaties waar functies vrij diep in het bouwblok raken ingesloten, zoals bv. meubelfabriek Huyghens.

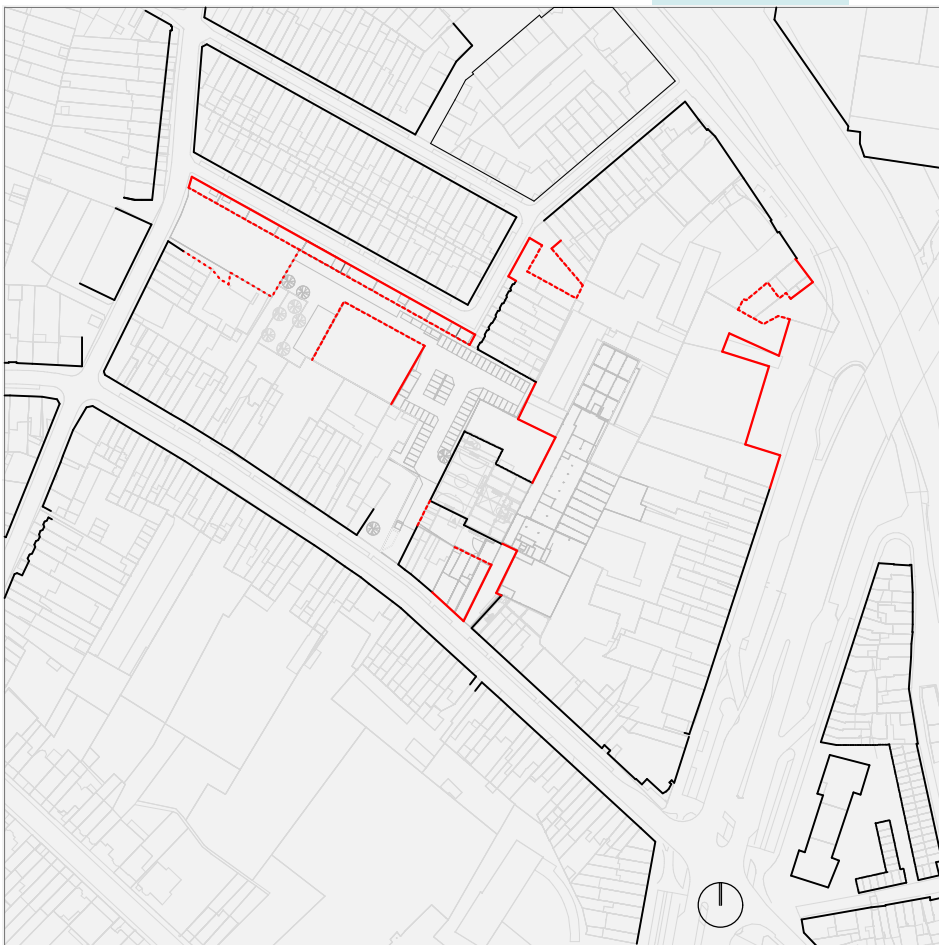
Op andere locaties werd oorspronkelijk bebouwing pragmatisch verbouwd of gesloopt en vervangen door weinig stedelijke bebouwing, (bv. vroegere O' Cool aan Olivetenvest & Bioplanet tussen Battelsesteenweg & Zijpestraat.)

Door versnippering zijn ook nog onbestemde versnipperde leegtes ontstaan aan de binnenzijde van het bouwblok. (Bioplanet, Polderstraat) en op de rand (Moskeeste).

De diepte van het bouwblok met achteringelegene functies in 2de orde is op verschillende locaties voelbaar. Het bouwblok lijkt op verschillende plaatsen aangetast en mist een duidelijke omranding of stedelijk gevelfront. Door de grillige vorm is een aanpak vaak niet evident en vraagt een totaalvisie over de perceelsgrenzen heen.

Binnen het ontwerpend onderzoek worden deze losse randen net als kansen gezien, en als vertrekpunt voor een lange termijn visie.

Een aantal strategisch gelegen sites worden aangeduid en ingezet om te werken naar een meer stedelijke gevelfront en duidelijkere omranding van het bouwblok.



ONTWERPEND ONDERZOEK VISIE OP HET BOUWBLOK



MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50

PUBLIEKE RUIMTE EN AFWERKEN VAN BOUWBLOKRANDEN

PUBLIEKE DOORSTEEK LANGZAAM VERKEER

Een toekomstige fiets- en voetgangersbrug aan de Winketkaai geeft aanleiding om de Spreeuwenhuisstraat op te waarderen tot een duidelijke woonstraat waar zwaarder logistiek verkeer niet welkom is. Een doorbraak naar de parking van de Bioplanet zal ook de fietsbereikbaarheid van de functies binnenin het bouwblok sterk verhogen. Op die manier ontstaat een voetgangers- & fietsdoorsteek op wijkniveau naar de Battelsesteenweg, of op termijn zelfs op stadsniveau van Keerdok tot Komet.

SCHAKELRUIMTE OP BUURTNIVEAU MAAKT DIEPERGELEGEN PROGRAMMAS BEREIKBAAR

De private parking van Bioplanet is een lege parkeervlakte van waaruit men zicht heeft op quasi alle diepergelegen en ingesloten programma's. De leegte heeft als een verbindende ruimte meer potentie voor de buurt dan nu wordt benut. Als deze schakelruimte wordt opengetrokken worden functies in tweede orde aan de binnenkant van het bouwblok beter bereikbaar.

WERKEN AAN EEN TWEELIEDIG BOUWBLOK

Wanneer we de parkeervlakte kunnen transformeren tot een verbindende publieke ruimte ontstaat het beeld van een tweeledig bouwblok:

1. een groter bouwblok tussen de Olivetenvest, Spreeuwenhuisstraat & Battelsetsteenweg
2. een kleiner bouwblok tussen Battelsetsteenweg, Polderstraat & Zijpestraat.

De publieke schakelruimte is de verbindende naad tussen de 2 delen.

PUBLIEKE HOFJES

Aan de Zijpestraat en de Olivetenvest gaan de ontwikkelingen van strategische sites samen met het creëren van groene publieke ruimtes op wijkniveau. De groene ruimtes werken als een publiek 'hof' waar de randen van het bouwblok omplooiën zodat dieper gelegen sites in tweede orde bereikbaar worden. Dit geeft op termijn aan de sites in tweede orde het potentieel om meer kwalitatief te transformeren.

We denken als referentiebeeld voor de publieke hoven aan de typische 'groves' in de historische tuinvijken: een groen collectief plein met een bosje bomen waar de voordeuren op uitgeven.



MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50

STRATEGISCHE SITES

1. NIEUW LEVEN VOOR BATTELSESTEENWEG 50

De afgeleefde meubelfabriek Huyghens maakt plaats voor nieuwe verweven bedrijvigheid op maat van de buurt & in cohabitatie met de jeugdwerking. Er worden mogelijkheden gezocht voor bedrijfsvoering ook op verdieping, in plaats van enkel op het gelijkvloers (stapelen!). Dit met een duidelijk en beter uitgerust adres aan de Battelsesteenweg.

2. ZETELFABRIEK CAMMERS BESTEDINGEN

Bestendigen & nieuwe ontwikkelingsperspectieven creëren voor de bestaande verweven bedrijvigheid van Zetelfabriek Cammers. Synergie zoeken in collectiviteit met de projectsite zodat beide sites meer samen kunnen functioneren als één bedrijvencampus.

3. SITE BIOPLANET VERDICHTEN

Intensifiëren en verdichten van de site Bioplanet met meer stedelijke bebouwingstypologie aan een publieke open ruimte zodat het gaat deel uitmaken van het stedelijk weefsel.

4. HOEK ZIJPESTRAAT POLDERSTRAAT

Afwerken hoek Polderstraat & opwaarderen bebouwing & straatprofiel van de Zijpestraat tot een aangename woonstraat met groen karakter. Een voortuinstrook geeft het straatbeeld meer breedte & een groener karakter. Woningen met voortuinen en voordeuren maken het straatbeeld levendig.

5. KOP OLIVETENVEST

Afwerken van de onderbroken wand van de Olivetenvest met kopvolume tot een stedelijke ruimte.

De moskee kan hier een volwaardige plek hebben op het maaiveld gelegen aan een publiek groen parkje, en met uitgebreidere eigen parkeerruimte.

6. GEVELFRONT WINKETKAAI

Afwerken van het stedelijk gevelfront Winketkaai tot op de hoek.

ONTWERPEND ONDERZOEK VISIE OP HET BOUWBLOK

SYNTHESEKAART FUNCTIES - GROEN - CIRCULATIE



-  **bestaand gevelfront bouwblok**
-  **af te werken gevelfront bouwblok**
nieuwbouw
-  **achterkant met potentieel** (nieuw vs bestaand)
bereikbaar maken bestaande gebouwen in tweede orde
of toekomstige ontwikkeling in tweede orde
-  **publiek hofje**
groene publieke ruimte die achtergelegen ruimte bereikbaar maakt
-  **private voortuinstrook**
maximaal groen en onverhard- geen parkeren-eenvormig qua materialiteit
-  **private tuinen (collectief & particulier)**
bereikbaar langs achter dmv collectief kruiswagentpad
-  **circulatierruimte publiek vs privaat collectief**
ruimte voor gemotoriseerd verkeer -grotendeels mineraal
-  **nieuw residentieel (eengezinswoningen, appartementen)**
(met aanduiding inkom/adres)
-  **verweven bedrijvigheid (maakindustrie / handel/...)**
bestaand & nieuw
met aanduiding inkom/adres
-  **gemeenschapsfunctie (Moskee/ROJM/Olivetenhof)**
met aanduiding inkom/adres
-  **fietsersverbinding**
fietsbrug-fietsstraat- fietsparking-vrijliggend fietspad
-  **verkeersontsluiting -parkeren**
-  **logistiek verkeer -laden & lossen**

ONTWERPEND ONDERZOEK VISIE OP HET BOUWBLOK

SAMENHANGENDE DEELGEBIEDEN

Het masterplan zet een aantal transformatiemogelijkheden uit voor het volledige bouwblok. In realiteit zal de voortgang hiervan eerder gefaseerd verlopen, en op initiatief van de eigenaars of gebruikers zelf. Om een ongebreidelde, ad-hoc ontwikkeling van percelen of delen van percelen te vermijden, werden een aantal pragmatische deelgebieden gedetecteerd, als een minimale vorm van waaruit transformatie kan geïnitieerd worden.

Elk deelgebied vormt zo een puzzelstukje binnen het grotere geheel. Ook werden enkele aangrenzende percelen aangeduid die kunnen interessant zijn om betrokken te worden in een ruimere ontwikkeling.

We onderscheiden:



OMGEVING BATTELSESTEENWEG 50

Ia en Ib: OCMW Mechelen
IIa en IIb: cammers



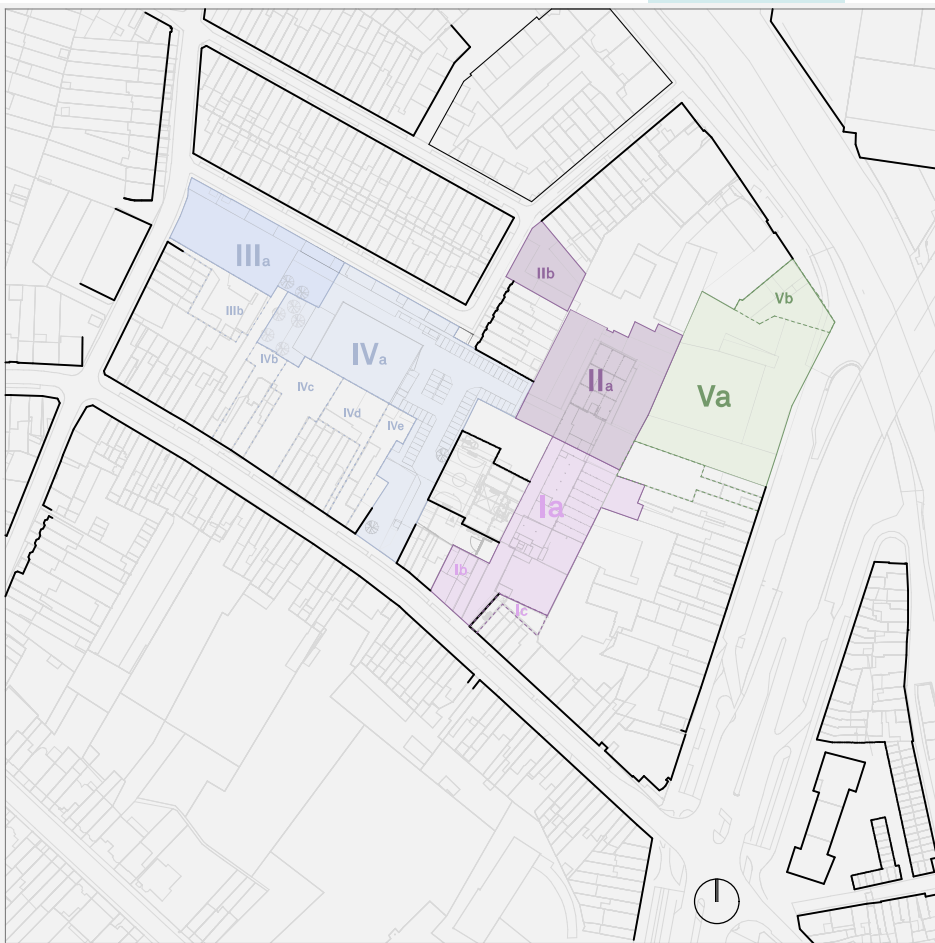
OMGEVING POLDERSTRAAT - ZIJPESTRAAT

IIIa: hoek polderstraat - zijpestraat
IVa: bio-planet



OMGEVING OLIVETENVEST - WINKETKAAI

Va en Vb



OMGEVING BATTELSESTEENWEG 50
ONTWERPEND ONDERZOEK



fotocredits-Johnny Umans

ONTWERPEND ONDERZOEK



EIGENDOMSITUATIE

MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50



BESTAANDE DEELZONES

OMGEVING BATTLESESTEENWEG 50

ONTWERPEND ONDERZOEK

BESTAANDE TOESTAND - DIAGNOSE

1. MEUBELFABRIEK HUGHENS

- > beperkende ingesloten situatie
- > stabiliteitsproblematiek, afbraak aangewezen

2. WONINGEN BATTLESESTEENWEG

- > aangekocht door OCMW als 'noodwoningen'
- > geen intrinsieke (erfgoed)waarde
- > afbraak aangewezen ivv organisatie afbraak meubelfabriek
- > deze site mee inzetten om gedeelde inrit te verbreden

3. HOEKGEBOUW ALS POORTWACHTER VAN DE SITE

- > het hoekgebouw, in eigendom van Ecoso, heeft de projectsite al een 'gezicht' gegeven.
- > Het gebouw is echter te klein op zich om er een volwaardige economische functie te huisvesten.

4. ROJM ALS EEN ENCLAVE IN DE PROJECTSITE

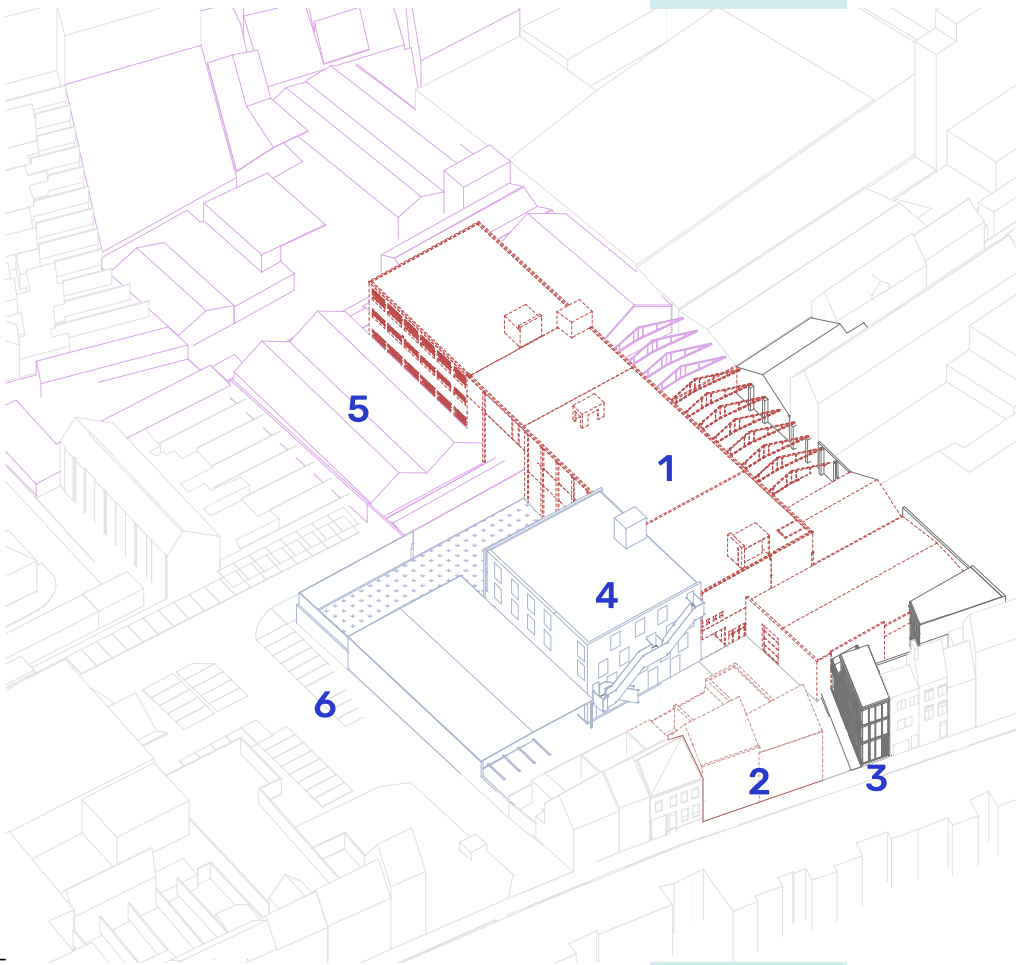
- > de werking van jongerenwerking ROJM is achterin gelegen & erg naar binnen gekeerd
- > jeugdwerkers willen hinder naar buurt beperken door controle compact te houden en binnen het huidige gebouwcomplex

5. CAMMERS, ALS BETROKKEN BUUR

- > complexe eigendomsituatie: het magazijn en het atelier Cammers zijn gescheiden door achterbouw voormalige meubelfabriek Huyghens; er is nu een recht van doorgang gecreëerd op eigendom van OCMW Mechelen.
- > Zetelfabriek Cammers past als maakindustrie binnen de doelstelling van verweven bedrijvigheid en dient de nodige kansen te krijgen voor verdere ontwikkeling

6. ONDERBENUTTE PARKEERVLAKTE VAN BIOPLANET

- > na afbraak van de vroegere industriële activiteit op deze locatie heeft Bioplanet zich op een pragmatische manier in het binnengebied genesteld
- > de baanwinkel-typologie is weinig stedelijk. Het perceel kan op termijn zeker gedensificeerd en geïntensiveerd worden

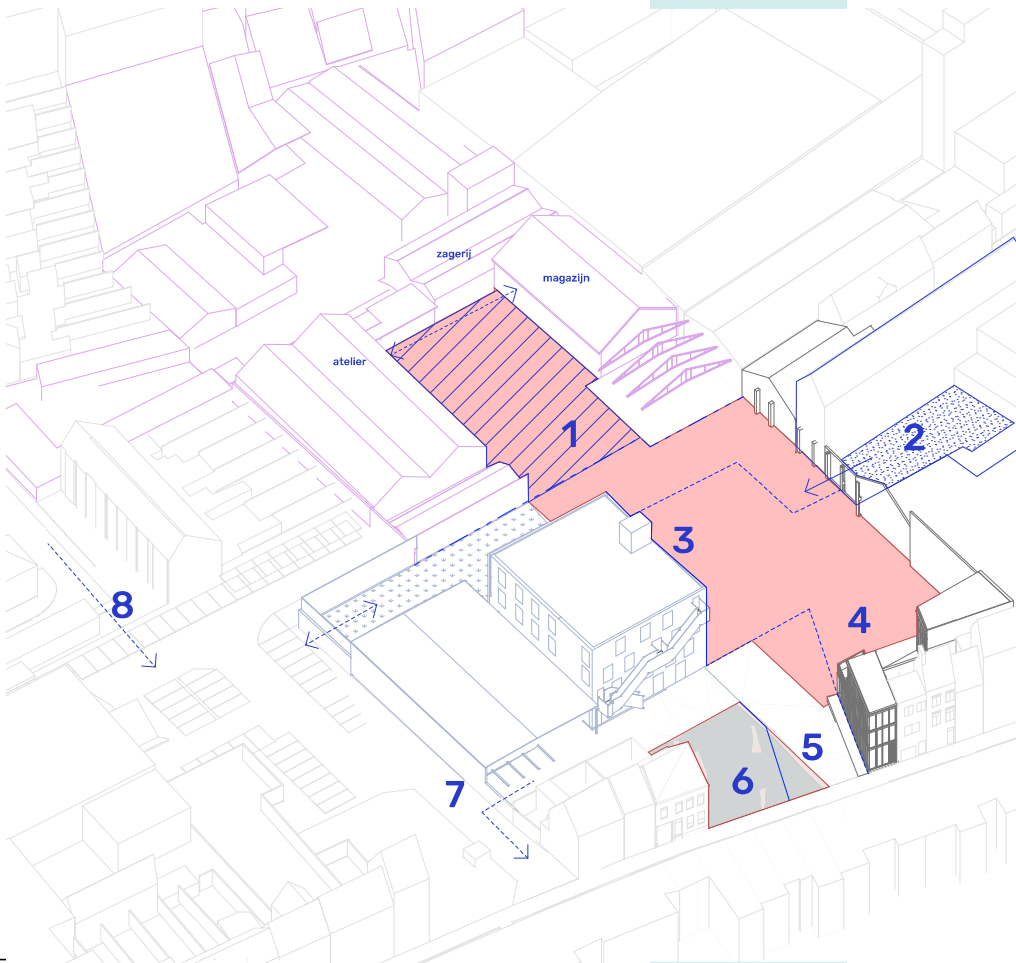


OMGEVING BATTLESESTEENWEG 50

ONTWERPEND ONDERZOEK

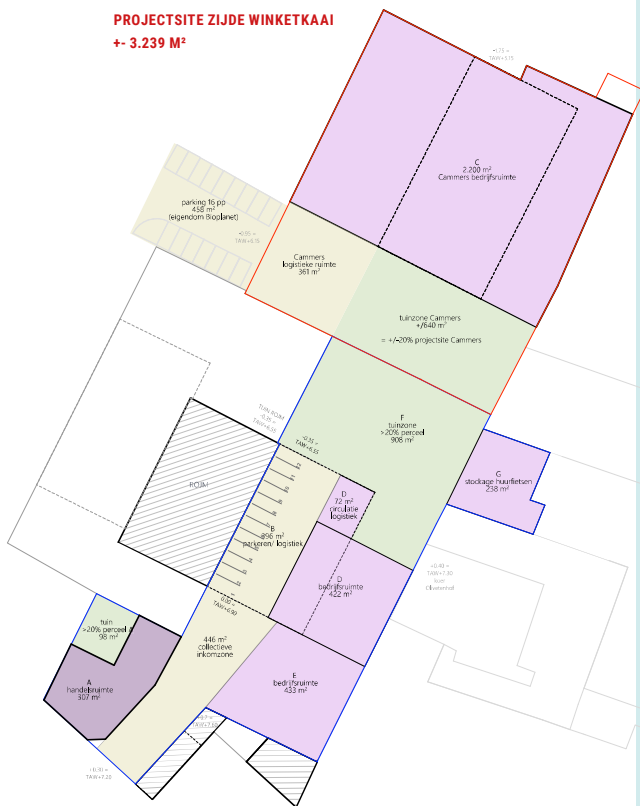
OPPORTUNITeiten DOOR AFBRAAK

1. Rationaliseren complexe eigendomsituatie met Zetelfabriek Cammers is wenselijk
> door samenwerking kan een alternatieve toegang of uitgang voor meubelfabriek Cammers kansen bieden voor hun activiteiten
2. Ingesloten koer Olivetenhof betrekken
> bijkomende uitweg bieden langs achterkant om het verenigingsleven extra kansen te bieden
3. Aansluiting op gabariet wachtgevel ROJM
> bedrijfsruimtes op verdieping
> intensivering, zoeken naar hoger ruimtelijk rendement tov klassieke gelijkvloerse bedrijfsruimtes
4. Klein hoekgebouw heeft nood aan complementaire groot deel om te overleven
> kantoor & aansluitend atelier of bedrijfsruimte
5. Inrit verbreden tot een 'vestibule'
> smalle inrit aan de Battelsesteenweg verbreden tot een veiliger inkomplein met plaats voor verschillende verkeersmodi
6. Nieuw hoekgebouw Battelsesteenweg
> in harmonie met bebouwing Battelsesteenweg & de aangrenzende woningen in het bijzonder
> programma ifv verweven bedrijvigheid: gelijkvloers handelsruimte & op verdiepingen kantoren of bedrijfswoning
7. ROJM openwerken naar omgeving
> cul de sac parking openbreken ifv een éénrichtingslus via oprit Bioplanet
> ingesloten tuin ROJM: centrale groene ruimte uitbreiden
8. Open ruimte parking Bioplanet positief inzetten voor het bouwblok
> afbraak van 1 garagebox aande Zijpestraat kan de fietsbereikbaarheid Bioplanet sterk verhogen voor Mechelen Noord via de nieuwe fietsbrug naar Keerdok
> de bestaande open ruimte kan een short-cut voor langzaam verkeer tussen Spreeuwenhuisstraat en Battelsesteenweg mogelijk maken



ONTWERPEND ONDERZOEK

PROJECTSITE ZIJDE WINKETKAAI
+ - 3.239 M²

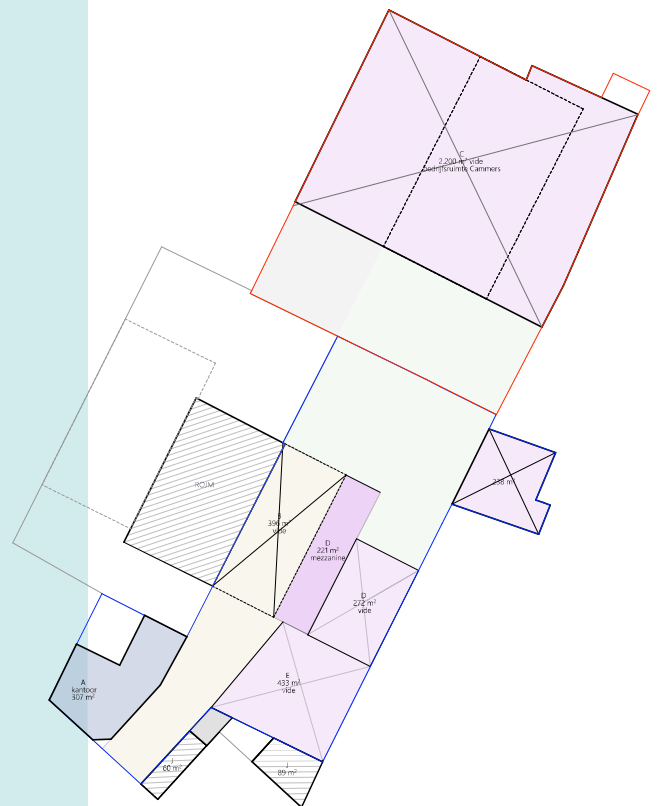


PROJECTSITE ZIJDE BATTELSESTEENWEG
+/- 3.327 M²

0

variante overdekte ruimte B voor parkeren & logistiek

MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50



+1

VLEKKENPLAN

PROJECTSITE ZIJDE WINKETKAAL
+- 3.239 M²



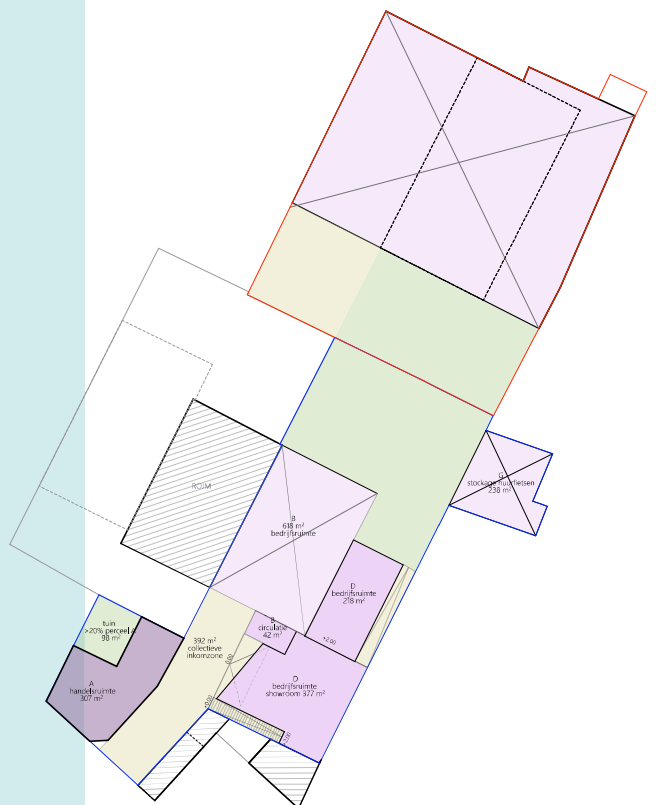
PROJECTSITE ZIJDE BATTELSESTEENWEG
+- 3.327 M²

-1/2 & 0

variante splitlevel met halfondergrondse parkeren zone E

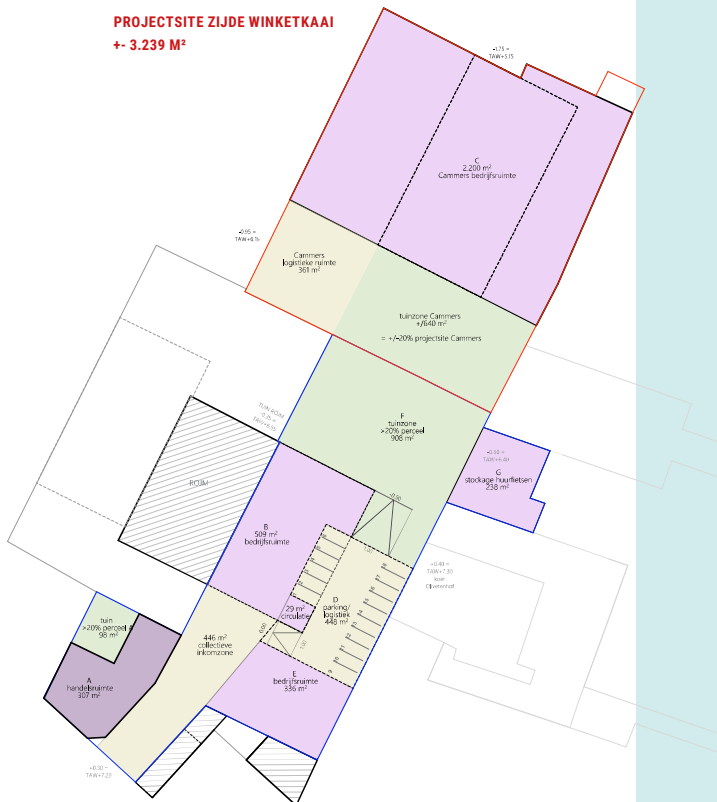
MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50

+1/2 & +1



VLEKKENPLAN

PROJECTSITE ZIJDE WINKETKAAL
+- 3.239 M²



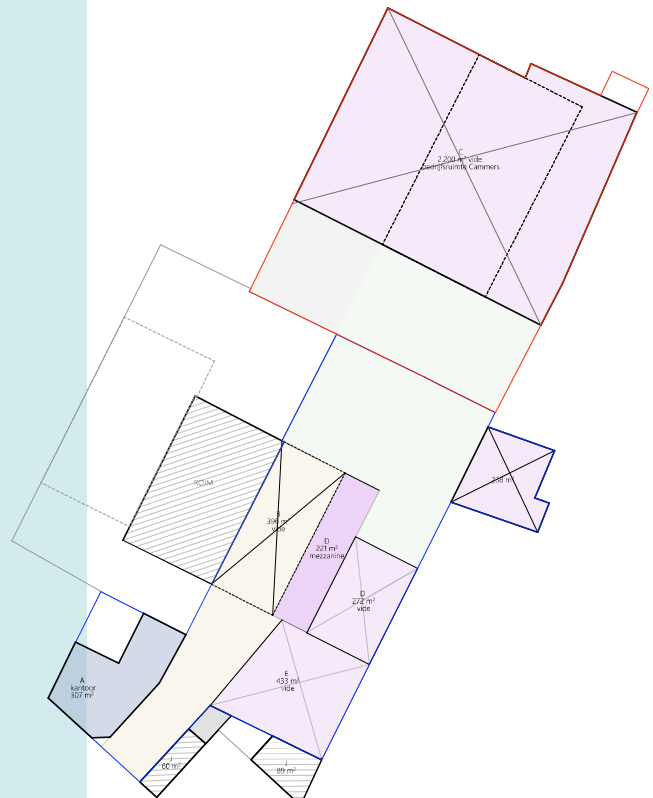
PROJECTSITE ZIJDE BATTLESESTEENWEG
+- 3.327 M²

-1/2 & 0

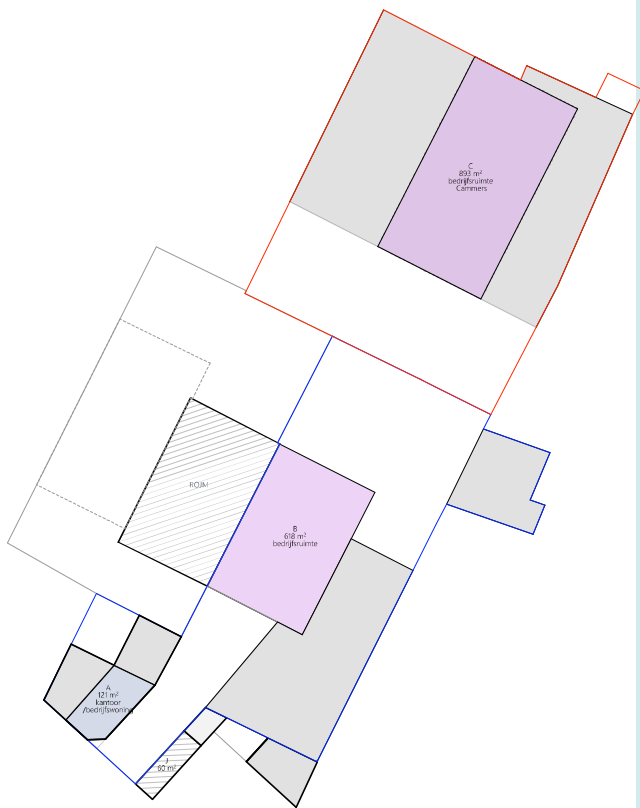
variante splitlevel met halfondergrondse parkeren zone D

MASTERPLAN BATTLESESTEENWEG 50

+1

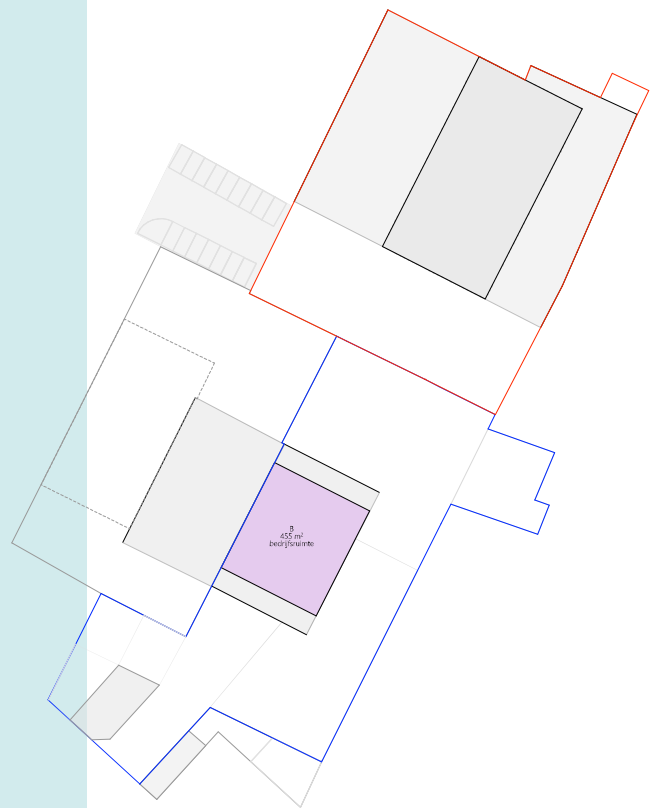


VLEKKENPLAN



+2 & +3

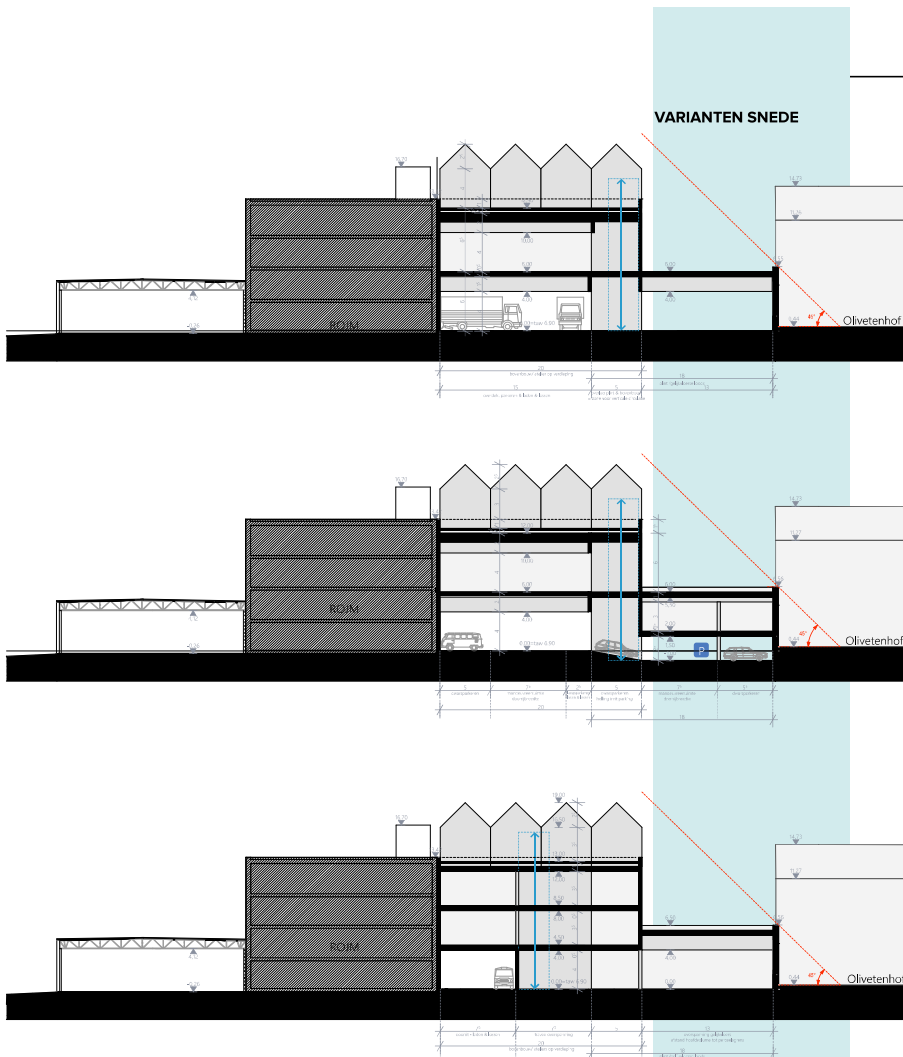
MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50



+4

40

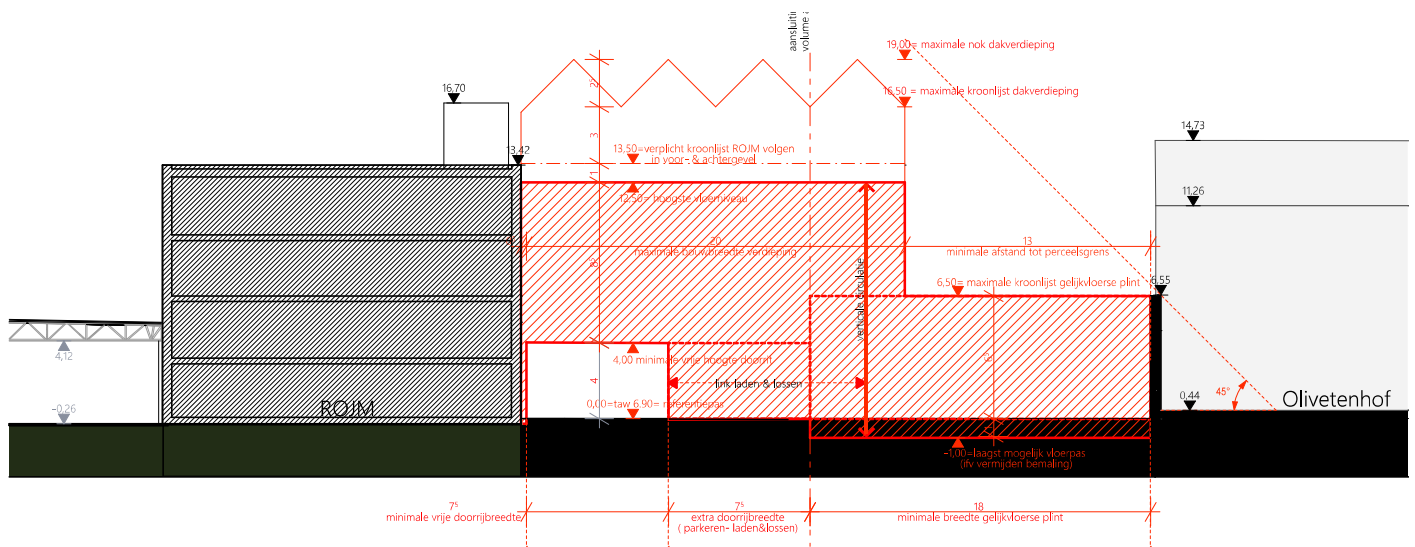
VARIANTEN SNEDE



B-PLINT MET BOVENBOUW
overdekte logistieke ruimte (laden & lossen-parkeren & doorrijbeweging)
grote overspanningen- hoge bedrijfsruimte -kolommenvrij

B-PLINT MET BOVENBOUW INCL PARKEREN
overdekte logistieke ruimte (laden & lossen-parkeren & doorrijbeweging)
grote overspanningen- hoge bedrijfsruimte -kolommenvrij
in plint splitlevel oplossing mogelijk : halfondergrondse verdieping
ifv parkeren op eigen terrein

B-PLINT MET BOVENBOUW EXTRA VERDIEPING
in pandige logistieke ruimte (laden & lossen-parkeren) & doorrijbeweging
kleinere overspanningen -minder hoge verdiepingshoogte
extra verdieping

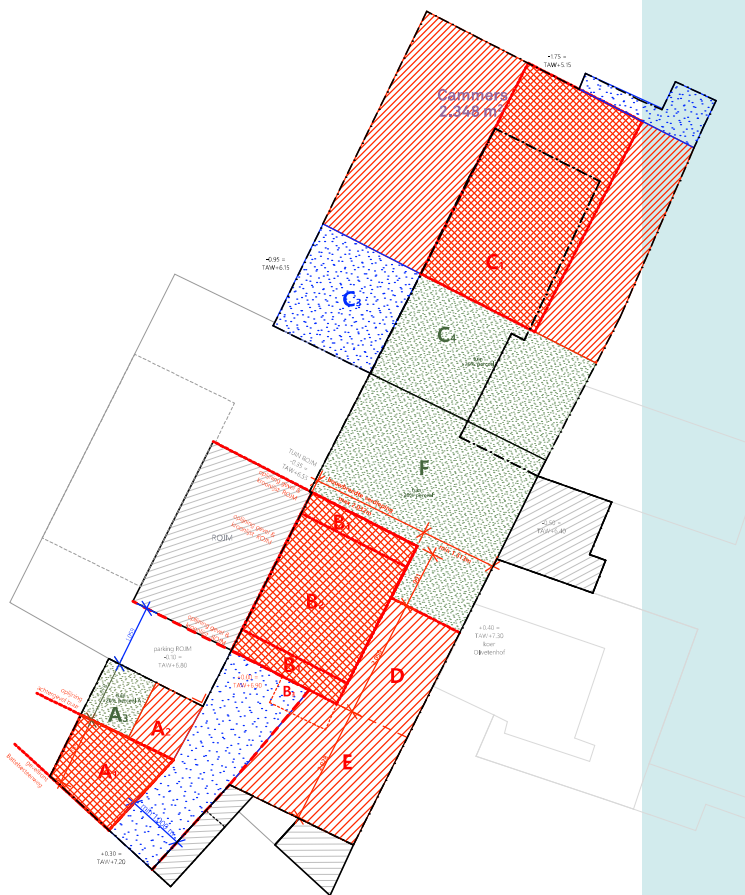


referentiepas 0.00= +/- TAW 6.90

- OPBOUW:
 - gelijkvloers doorlopende plint in continuïteit met hoekgebouw Battelsesteenweg:
 - * kroonlijst < 6m55 (TAW) bovenzijde tuinmuur Olivetenhof
 - * atelier / loods min vrije hoogte 4m of splitleveloplossing met halfondergronds parkeren
 - op verdieping: aansluitend op wachtgevel ROJM ateliers: ateliers bediend met goederenlift min vrije hoogte 3.5m
 - minimale doorijbreedte 7.5m onder gebouw naar site Cammers vrijhouden.
 - verplichte link relatie tussen verticale circulatie en doorrit
- KROONLIJST: verplicht kroonlijst ROJM volgen (+/-13m50)
- DAKVERDIEPING:
 - voor- & achtergevel boven kroonlijst teruggetrokken onder 45°, aan zijgevel gelijk liggend ifv doorlopen verticale circulatie
 - hoogste vloerpass = 12m50
 - maximale kroonlijst 16.5m en nok dakverdieping 19m
- BOUWDEPTE: verplichte aanbouw over volledige diepte wachtgevel ROJM
- BOUWBREEDTE:
 - maximale bouwbreedte op verdieping 20.5 m
 - minimale afstand volume op verdieping 13m van perceelsgrens (valt binnen gabariet 45° gemeten vanop tuinmuur Olivetenhof)

OMGEIVING BATTELSESTEENWEG 50

KRIJTLIJNEN VOOR ONTWIKKELING

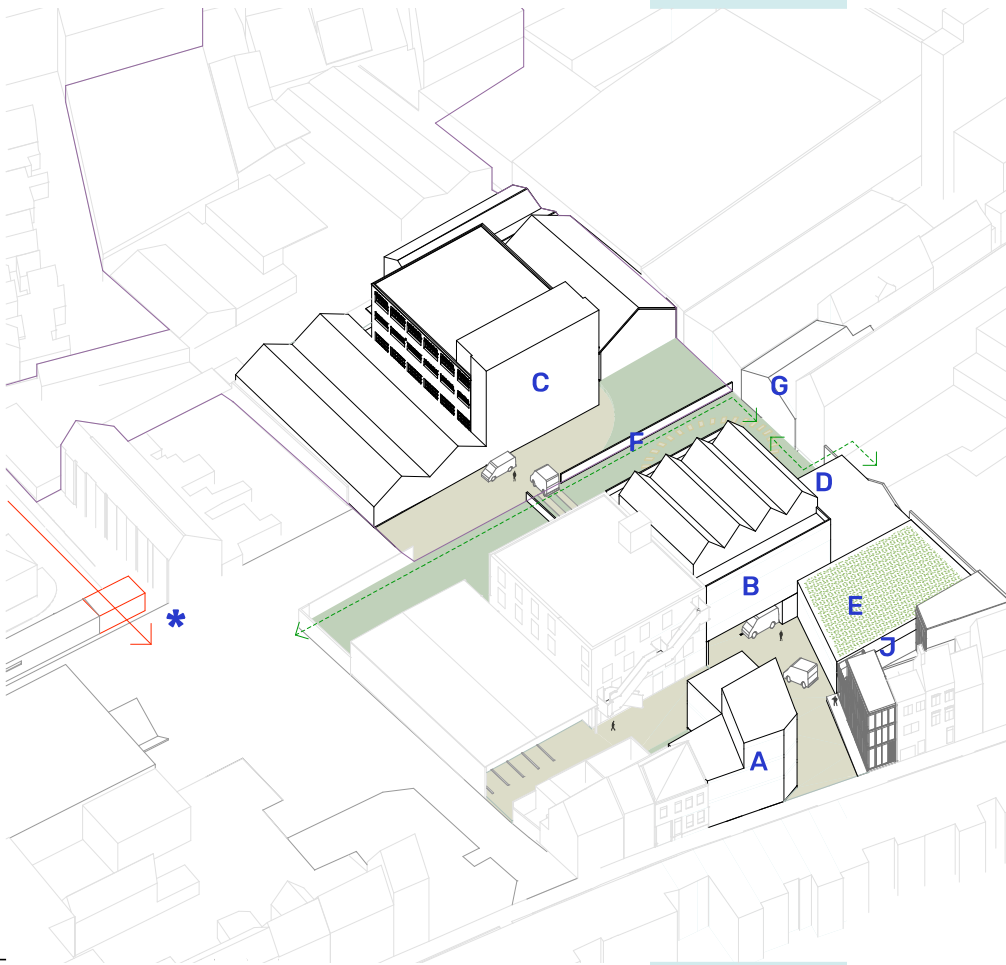


legende

-  bestaande perceelsgrenzen
-  bestaande te behouden bebouwing
-  bebouwbare zone gelijkvloers
minimale vrije hoogtes
-  bebouwbare zones verdieping
-  verharding / circulatie
-  onverhard / groene tuinzone

OMGEVING BATTLESESTEENWEG 50

VISIE OMGEVING - KORTE TERMIJN



A. 2de HOEKGEBOUW AAN PORTAAL

- > 2de hoekgebouw kadert 'vestibuleplein'
- > extra verdieping op de hoek als accent valt te verantwoorden volgens principes BRM. Hoekaccent of overgangsdak: voorwerp van verder detailontwerp "in harmonie met bestaande bebouwing".

B. BEDRIJFSRUIMTE OP VERDIEPING

- > bouwdiepte en kroonlijst ROJM zijn bepalend voor nieuw volume
- > teruggelegen extra dakverdieping
- > inpandig aan het volume of in een onderdoorgang onder het gebouw dient een logistieke zone te worden voorzien voor parkeren en laden & lossen

- > verticale circulatie grenzend aan deze logistieke zone

- > doorgang naar de tuinzone is sowieso noodzakelijk, de wenselijkheid van een doorgang tot perceel Cammers door het gebouw dient geëvalueerd te worden

C. INTEGRATIE ACHTERBOUW MEUBELFABRIEK IN BEDRIJFSITE CAMMERS

- > mogelijk scenario met maximaal behoud bestaande gebouwen Cammers, mits grondige renovatie achterbouw meubelfabriek & toevoeging van een geveltravee met circulatie
- > mogelijke achterontsluiting site Cammers via Bioplanet of via doorsteek projectsite

- > verplichte tuinzone = min 20% van het achterste deel perceel Cammers dat betrokken is in de vernieuwing

E+J. NIEUWE PLINT IN VERLENGDE VAN BESTAANDE HOEKGEBOUW

- > verlengen van het gevelfront bestaand hoekgebouw met een gelijkvloers loods (vrije hoogte min 4m, kroonlijst +/-6m)
- > kantoorgebouw en atelier/loods werken complementair samen

F. TUINZONE

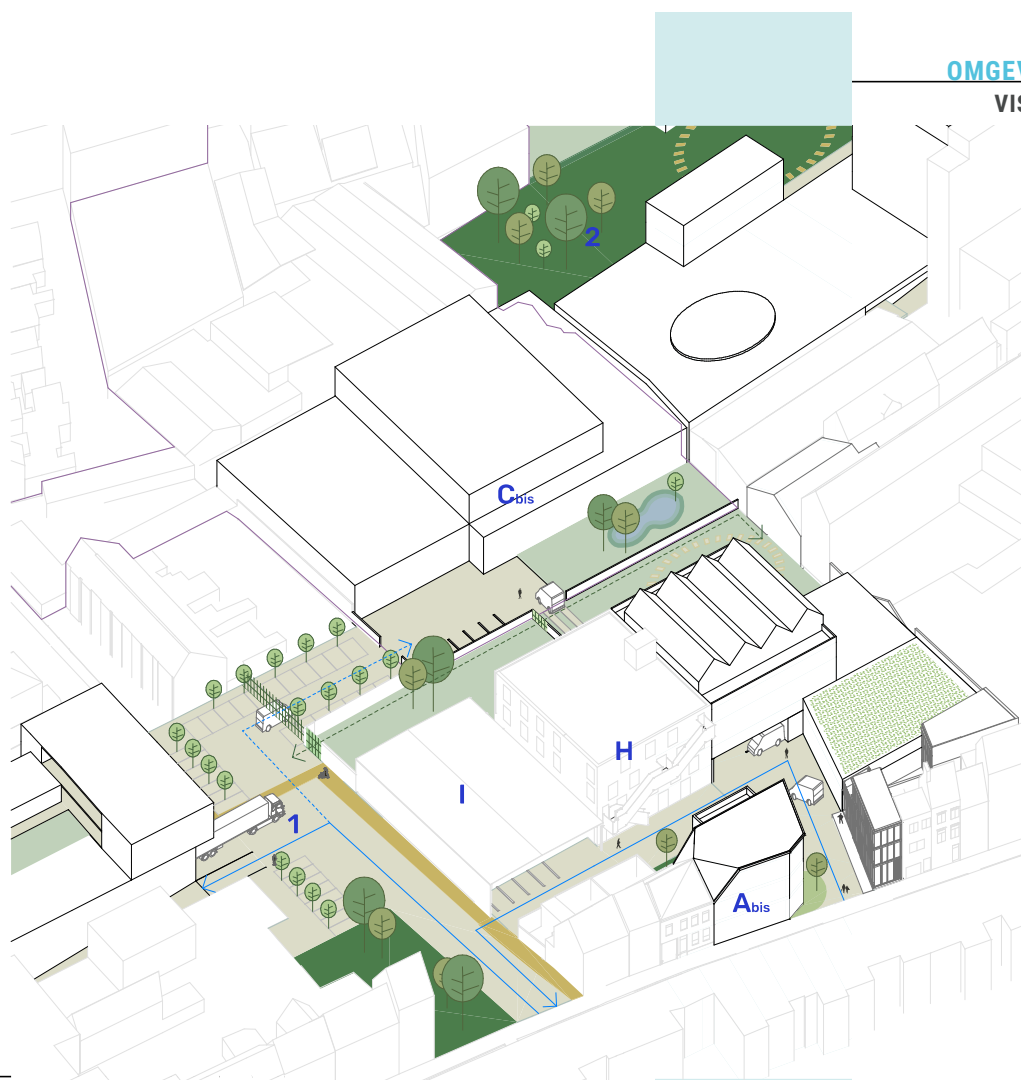
- > volgens stedenbouwkundige verordening= min 20% van perceelsoppervlakte te voorzien als onverharde tuinzone
- > inzetten om hemelwaterverordening te realiseren, maar ook als verblijfsruimte voor personeel
- > collectieve kruiwagenpaden op grenzen van de tuinen maken fijnmazig netwerk van achterontsluitingen mogelijk

G. BESTAANDE LOODS ACHTER DE TUINMUUR

- > betekenisvolle relatie met open ruimte van de tuinzone
- > D. BOUWDIEPTTE GELIJKVLOERSE LOODS BEPERKEN
- > vrijwaren mogelijke doorsteek vanop koer Olivetenhof naar krij-wagenpad in tuinzone

* DOORBRAAK FIETSVERBINDING ZIJPESTRAAT TOT BIOPLANET

- > verhogen fietsbereikbaarheid Bioplanet realiseren & shortcut tussen Keerdok & Battelsesteenweg over parking Bioplanet



OMGEVING BATTELSESTEENWEG 50

VISIE OMGEVING - LANGE TERMIJN

- 1. SITE BIOPLANET VERDICHTEN & INTENSIEVER GEBRUIKEN**
 meer stedelijke winkeltypologie
 > winkelruimte met bovengelegen bebouwing
 > ondergronds parkeren
 > inpandig laden & lossen

open ruimte parking Bioplanet upgraden tot publieke ruimte
 > veilige publieke fietsdoorsteek
 > parkeerpocket buurtparkeren

- I& H. ROJM OPENER MAKEN**
 > opheffen cul de sac parking
 > wanneer de parking Bioplanet evolueert tot een publieke ruimte op buurniveau bestaan er kansen om de werking van ROJM toegankelijk te maken van op de zijkant met ruimte voor extra parkeren op piekmomenten

Cbis. HERONTWIKKELING ATELIER & MAGAZIJN CAMMERS
 > indien Cammers de ingesloten grond verwerft, kunnen bij afbraak van achterbouw meubelfabriek Huyghens nieuwe bedrijfsruimtes worden gerealiseerd, ook op de verdieping binnen het gabariet van het huidige aanwezige volume.
 > nieuwe gevels dienen een waardevolle relatie aan te gaan met de tuinzones & de burens
 > ontsluiting langs de achterzijde via site Bioplanet of via de projectsite dient te worden onderzocht.
 > min 20% van perceel onveranderd cfr. ASV
 > link via loods vroegere Carglass-site is mogelijk interessant

- 2. MOSKEE SITE**
 zie ontwerpend onderzoek strategische sites

REFERENTIES - STAPELEN



GO! Technisch Atheneum te Dendermonde, B-architecten



Research center te Caen (Fr.), Bruther architecten



Manufacture Abbatoir, te Anderlecht, Baukunst



Koch-area-plot-office-building-storage, Zurich (CH) E2MN



ontwerp stapelwerkhuis Port of Antwerp-Brugge, Lava architecten



Ryhove urban factory te Gent, Atama architecten

OMGEVING BATTELSESTEENWEG 50

BEELDKWALITEIT

MASTERPLAN BATTELSESTEENWEG 50

REFERENTIES - MATERIALEN



Foodmet Anderlecht, ORG



Basisschool 't Blik Edegem, Areal-architecten



Brandweerkazerne Waterduvel, Mechelen
Hub-architects



Student residence and reversible car park, Pajis (Fr)
BRUTHER, Baukunst



renovatie school Fermi, Tuijn (IT), Bdr bureau



sportshal Volleybalclub Krukenburg, Ternat
de Bouwerij architecten

OMGEVING BATTELSESTEENWEG 50

BEELDKWALITEIT



dmvA

Leidsman.



Opdrachtgevend bestuur:

STAD MECHELEN

Stadsontwikkeling
Grote Markt 21, 2800 Mechelen
stadsontwikkeling@mechelen.be

ONTWERPER:

Maatschap dmvA+

atelier BLAU bv

Bruno Van Langenhove
Keldermansvest 72- 2800 Mechelen
bruno.van.langenhove@telenet.be

dmvA architecten bv

David Driesen
Drabstraat 10 bus 301
2800 Mechelen

in samenwerking met

Leidsman bvba

Bart Aerts
Coupure Rechts 164a - 9000 Gent
bart@leidsman.be

Vectris cvba

Geert Vercruysse
Vital Decosterstraat 67a - 3000 Leuven
gvercruysse@vectris.be