



ONTWIKKELING MECHELEN NOORD I EN II

DOMINIEK PEETERS

CONSULENT BEDRIJVENBELEID

21 04 2022

MECHELEN 

ONTWIKKELING MECHELEN NOORD I EN II – BREDER KADER

Zicht krijgen op ruimtelijk-economische situatie van Mechelen : diverse bronnen van informatie en inspiratie





REACTIES UIT DE 'MARKT'

Positieve reactie op contact, vraag betrokkenheid

Structureel contact wordt door vastgoedsector gewaardeerd (vb. Gent en Antwerpen)

Mechelen ligt 'goed in de markt', heeft een aantal belangrijke troeven : locatie en bereikbaarheid (Brussel-Antwerpen – Zaventem), aanbod van geschikt personeel

Stationslocaties kennen aantal aantrekkingskracht voor kantoren : concept van de 15 minuten stad, jongeren en openbaar vervoer



REACTIES UIT DE 'MARKT'

In vergelijking met andere steden (Antwerpen en Gent) is huurprijs per m² iets lager.

Huurders houden rekening met de totaalprijs inclusief aantal kosten (o.a. energie)

Kantoorgebouwen hebben redelijk snel investeringen nodig (energiezuinig, infrastructuur en beleving)

Troef van bereikbaarheid dient gevrijwaard te worden

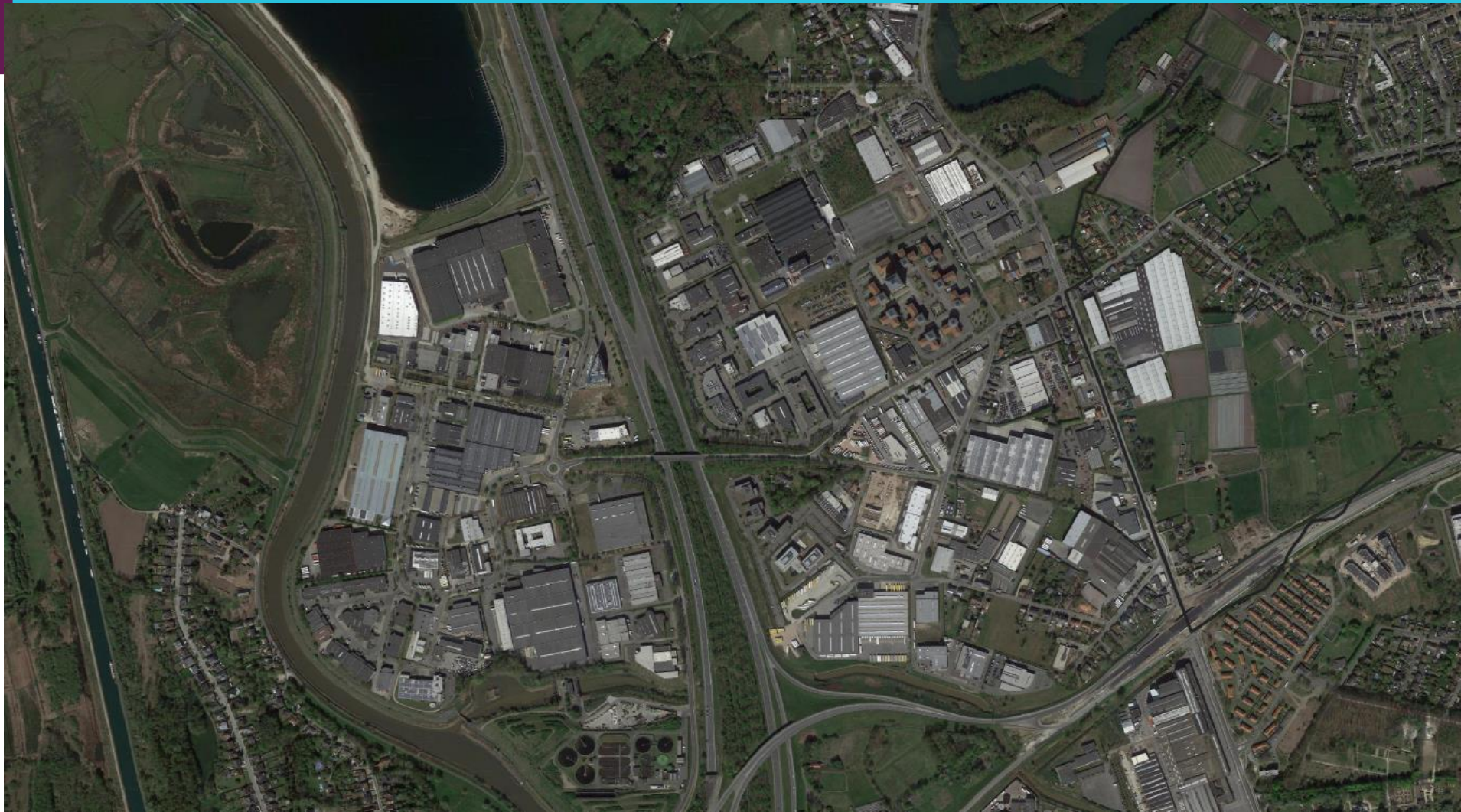
Kmo-units en logistiek kennen goede rendabiliteit en zekerheid en vormen een 'natuurlijke voorkeur' voor ontwikkelaars

Ontwikkeling Mechelen Noord vraagt extra aandacht : verouderde kantoren en bedrijfsgebouwen, infrastructuur, ontsluiting in piekperiodes, potentiële verhuisbeweging naar Ragheno

- Beperkte ruimte voor (ontwikkeling) bedrijfsactiviteiten
- Aantal bedrijfsterreinen hebben andere bestemming gekregen
- Impact toekomstige ontwikkeling van Ragheno op kantoorontwikkeling Mechelen Noord I en II
- Algemene look and feel van het industrieterrein

- Blijvende aandacht voor bereikbaarheid industriezone Noord I en II
- Nieuwe ontwikkelingen : hemelwaterplan, restwarmte, circulair, innovatie, vergroening : behoefte aan gecoördineerde en geïntegreerde aanpak
- Behoefte aan optimalisatie bestaande ruimte
- Preventief beleid om leegstand te voorkomen

TERREIN MECHELEN NOORD I EN II



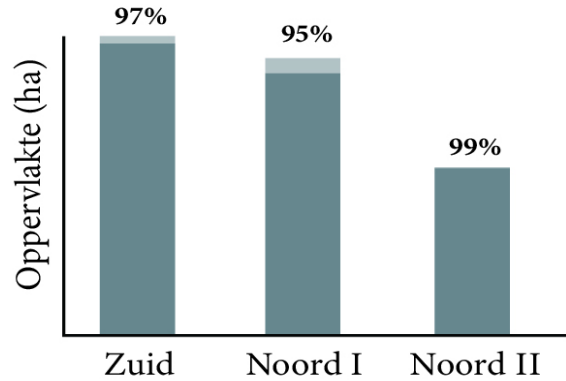
TERREIN MECHELEN NOORD I EN II



SAMENSTELLING BEDRIJVENTERREINEN

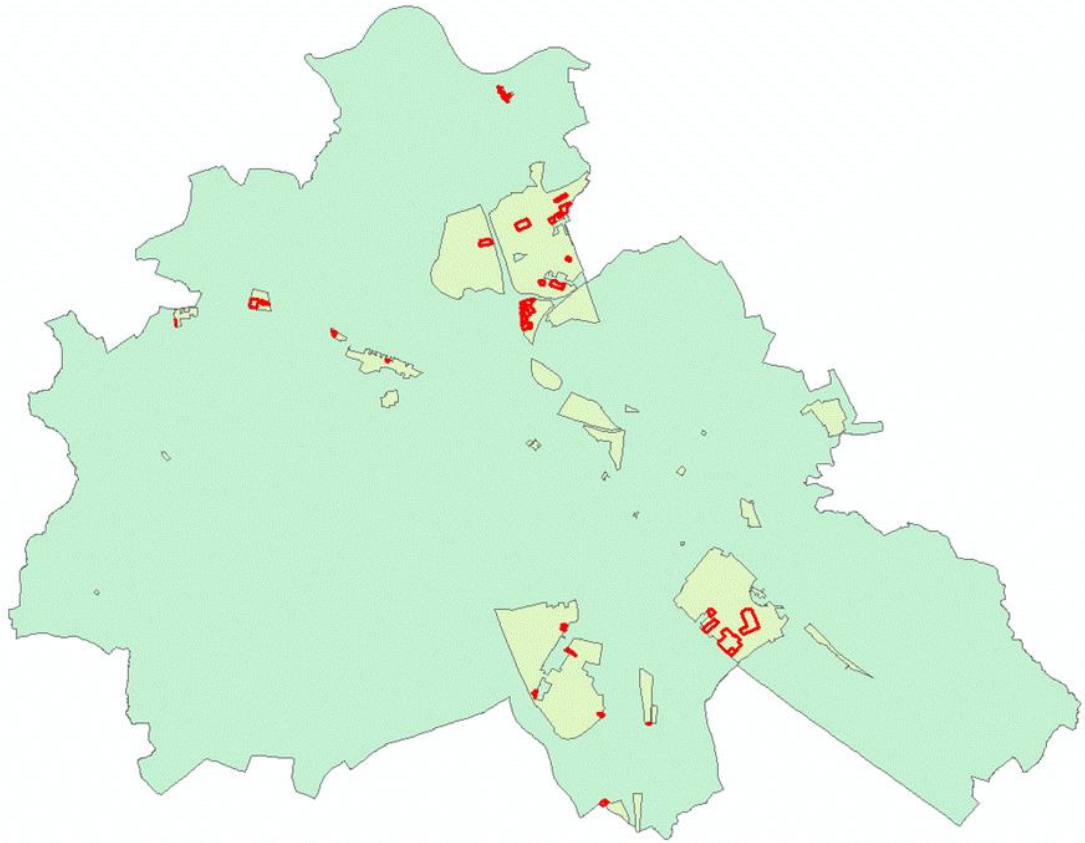
bezettingsgraad

Bezettingsgraad bedrijventerreinen

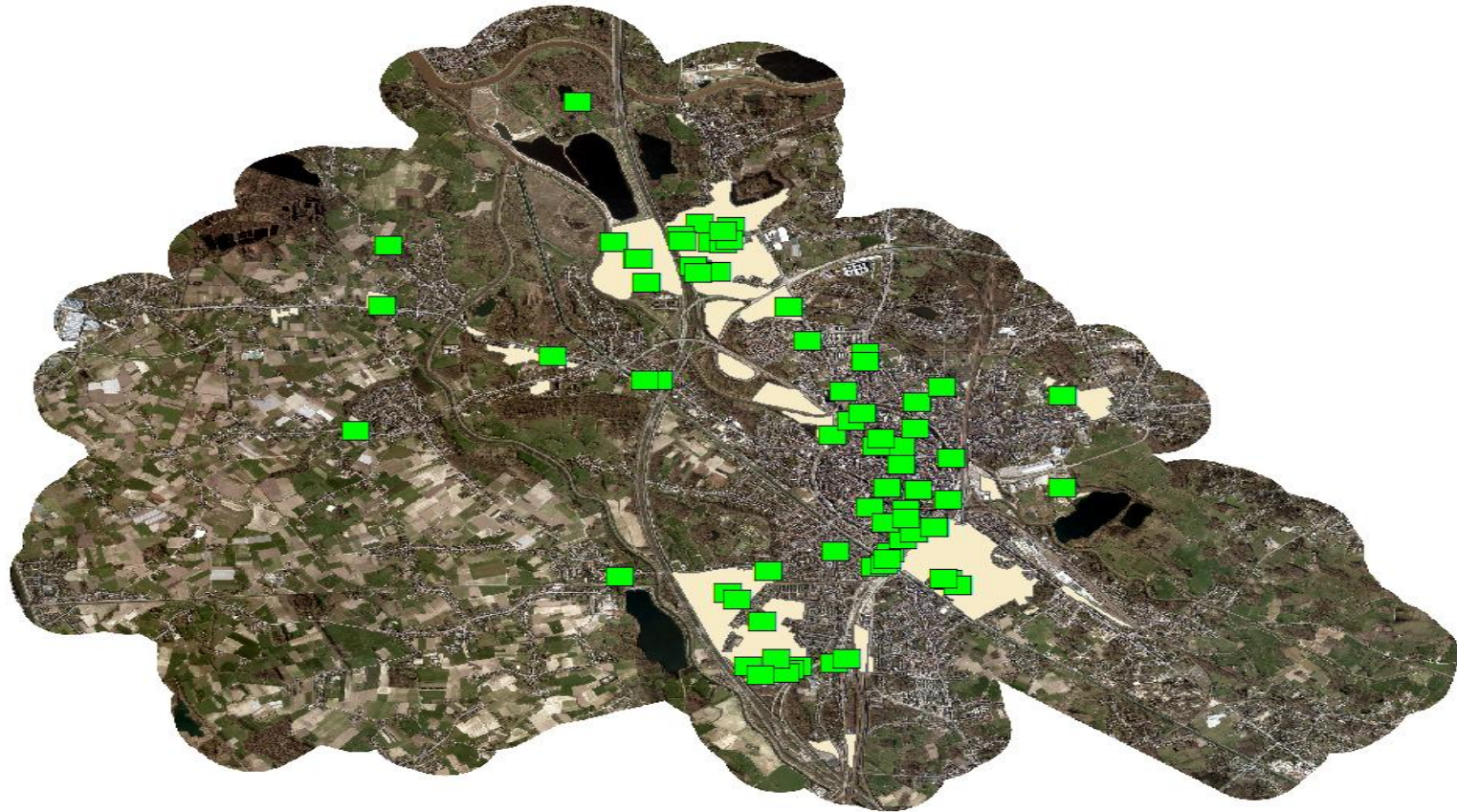


■ Aantal ha ingenomen
■ Aantal ha leeg

	Capaciteit (ha)	Bezettingsgraad (%)	Braak (ha)
Zuid	112	97	3,2
Noord I	104	95	6,1
Noord II	63	99	0,8
Totaal	279	97	10,1



SPREIDING BEDRIJVEN + 50 WERKNEMERS





COMPLEXE EIGENDOMSSTRUCTUUR

- ❑ Versnipperde eigendomsstructuur : 166 terreinen / 109 eigenaars. Eigenaars perceel zelf in gebruik : 42 (36% van oppervlakte)
- ❑ 20 van de 109 eigenaars bezitten 50 % van de terreinen
- ❑ Intervest is, in het bijzonder in het kantoorgedeelte, een belangrijke speler (12,5 % van de grondoppervlakte)
- ❑ Stad Mechelen heeft zo goed als geen grondpositie (enkel Oude Baan 1 F)



MOGELIJKE IDEEËN - CONCEPTEN

- Centralisatie en gemeenschappelijk maken van een aantal functies (bv. parkeren)
- Compacter en aaneensluitend maken van gebouwen, zonering van de ruimtes
- Herbekijken van infrastructuur mobiliteit (verkeerstromen), optimaliseren fietsverkeer
- Aantrekkelijker maken van de omgeving (bv. optimalisatie groeninfrastructuur)
- Stimuleren voorkeursontwikkelingen



MOGELIJKE IDEEËN - CONCEPTEN

- Visie over mogelijke functies
- In de hoogte bouwen
- Combinatie van diverse functies in gebouw :
gelijkvloers: minimale hoogte: 6 meter zodat
maakactiviteiten mogelijk zijn. Op verdieping
andere activiteiten (bv. kantoren) mogelijk
- Flexibele en modulaire opbouw van gebouwen
(sneller en makkelijker in te vullen bij leegstand)
- Multifunctioneel maken van gebouwen

INSPIRERENDE VOORBEELDEN

© XDGA



INSPIRERENDE VOORBEELDEN



Mogelijkheid om vrachtwagenparking te combineren met autoparkeerplaats?

Gelijkvloers:
vrachtwagenparking –
andere ingang dan
autoparkeerplaats

INSPIRERENDE VOORBEELDEN





MOGELIJKE HEFBOMEN - INSTRUMENTEN

- ❑ **Hoger** laten bouwen
- ❑ **Flexibiliteit** en **multifunctionaliteit** stimuleren
- ❑ Zorgen voor **grotere kavels** door gesprek met eigenaars aan te gaan
- ❑ Marktsituatie en **marktbehoeften** kort opvolgen
- ❑ Verder analyse van de huidige **ruimtelijke situaties** en aangeven waar optimalisaties op korte en lange termijn mogelijk zijn
- ❑ Doordacht **leegstands- en acquisitiebeleid**
- ❑ Meer **beheer** van terrein (bv. gemeenschappelijke voorzieningen, beheer parkinggebouw)

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen

- Om meer onderbouw te verkrijgen werd een subsidie ‘voortraject herontwikkeling van bedrijventerreinen’ bij het agentschap innoveren en ondernemen aangevraagd en goedgekeurd
- Buur – Rebel kreeg de opdracht tot verdere analyse en proces begeleiding.



STAPPEN TOT OP HEDEN

- 11/02/2022 : Eerste stuurgroep I
 - Deelnemers : Beleid, medewerkers diverse diensten, VLAIO, Rebel/BUUR
 - Presentaties over project en aanpak
 - Vraagstelling aantal aspecten (doelstelling, mobiliteit, klimaat)
- 24/02/2022 Eerste workshop
 - Deelnemers : diverse bedrijven Mechelen Noord, Bestuur vzw Industrie Mechelen Noord, Parkmanagement (Quares), Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij, Agentschap Wegen en Verkeer, Beleid, Medewerkers diverse diensten, Buur/Rebel
 - Uitwisseling ideeën en voorstellen over diverse thema's
 - Actieplan voor verder onderzoek wordt vastgelegd met een aantal prioritaire thema's : connectiviteit – beheer openbaar domein – energie – economie – ruimte



VERVOLG

- 28/04/2022 : terugkoppeling stand van zaken analyse
- 22/06/2022 : voorstellen van de resultaten aan de stuurgroep (beleid – medewerkers diverse diensten – Vlaio)
- September : tweede workshop, resultaten en vervolg