

Herwaardering Euroshoppingsite en haar omgeving

Informatiebrochure nr. 1



Inhoud

Herwaardering Euroshoppingsite en haar omgeving

Euroshopping 1970.....	p 3
Huidige indeling.....	p 5
Nieuwe functies.....	p 7
Inrichting publiek domein.....	p 9
Het project.....	p 12
Financiering.....	p 16
Timing.....	p 16



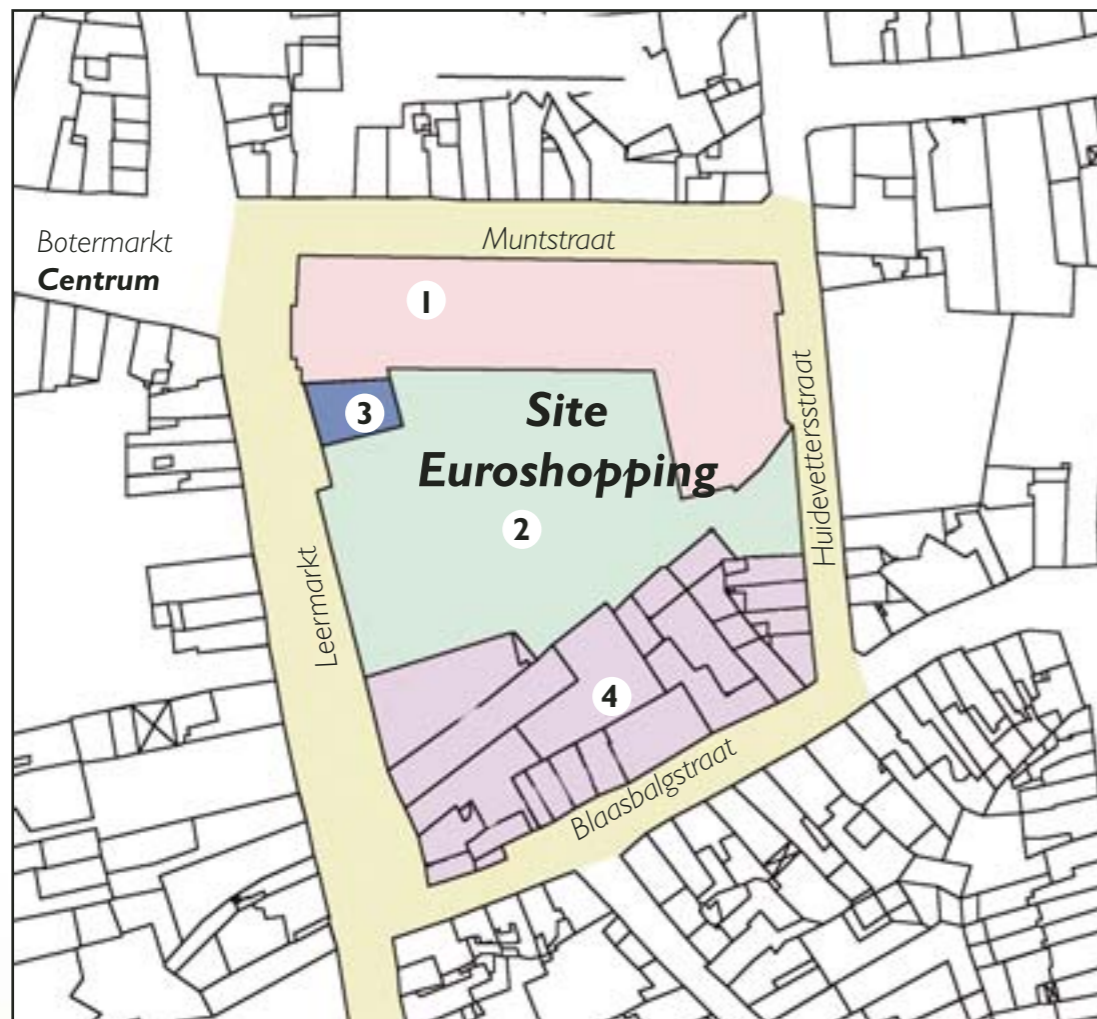
Euroshopping 1970

Het Euroshoppingcomplex met parking werd in de jaren 70 van vorige eeuw gebouwd. In combinatie met de nieuwe stadsfeestzaal zou het commercieel centrum veel volk trekken. Het grootschalige winkelcentrum sloeg evenwel niet aan en het geheel functioneerde maar enkele jaren. Eerst kwam het shoppingcenter bijna volledig leeg te staan en later ook de winkelgalerij aan de Muntstraat. Ook het parkeergebouw kende een beperkte bezetting. De grootschalige volumes van het bouwblok passen bovendien niet in de stad.

De massale leegstand binnen de site leidde tot verkrotting die uitdeinde en de hele buurt besmette. De huidige bebouwing biedt weinig mogelijkheden voor invulling met alternatieve functies.

Betonrot tast de gebouwen binnen de site aan waardoor hun toestand zorgwekkend wordt. Slechts weinig gebouwen kunnen opnieuw gebruikt worden.

Meerdere privé-initiatieven om het bouwblok te saneren, leverden geen resultaat op. De ingewikkelde eigendomsstructuur van het complex met meer dan 130 eigenaars bemoeilijkt elk initiatief.



Huidige indeling

Het bouwblok wordt begrensd door de Leermarkt, de Muntstraat, de Huidvettersstraat en de Blaasbalgstraat. Dit blok vormt een omvangrijke kankerplek in de historische binnenstad. Het is een mix van groot-schalige volumes en kleinere panden, meestal woonpanden, die bijna volledig leegstaan. De meeste panden zijn in slechte toestand en van weinig waarde.

Het huidige bouwblok is samengesteld uit vier zones:

→ **Zone 1** omvat het complex Muntstraat
Dit bestaat uit een parkeergebouw (circa 500 plaatsen), de stedelijke feestzaal, een ruwbouw restaurant en café, 26 winkels en bureelruimte.

→ **Zone 2** omvat het complex Euroshopping
Dit bestaat uit een kleine bioscoop, een vijftigtal parkings, circa 182 winkels en bergplaatsen.

→ **Zone 3** omvat een horecazaak van Interbrew

→ **Zone 4** omvat woonhuizen, garages, een horecazaak, en een feestzaal met drukkerij en kantoren.

Het bouwblok biedt door zijn ligging ruime mogelijkheden om bij te dragen tot de opwaardering van de onmiddellijke buurt, van het centrum en tot het promoten van wonen in de binnenstad. De plek vormt een scharnier tussen het actieve stadscentrum en de woonbuurt van de Ham in de binnenstad.



Nieuwe functies

De Euroshoppingsite werd aangeduid als een projectzone waar het wonen extra moet gestimuleerd worden. De commerciële ruimtes moeten sterk afgebouwd worden, evenals het rotatieparkeren. Dit laatste betekent dat alle parkeerplaatsen niet meer voor iedereen toegankelijk zullen zijn.

Hoogwaardig wonen

Hoogwaardig wonen vormt het belangrijkste deel van het nieuwe multifunctionele project. Minimum 2/3 van de vloeroppervlakte is bestemd voor wonen. De Stad Mechelen wil in de eerste plaats een aanbod creëren

voor tweeverdieners en gezinnen met kinderen. Met een gezonde mix van verschillende woontypes en gezinstypes wil ze tevens verschillende bevolkingsgroepen op deze plek laten wonen. Vast staat dat er omwille van de grote verscheidenheid in de bevolkingsgroepen voldoende variatie moet zijn in woontypes. Men denkt hierbij aan grote en kleinere appartementen, lofts, duplexwoningen, grondgebonden woningen en dit alles met aandacht voor een kwaliteitsvolle private buitenruimte (tuin of terras).

Hoogwaardig wonen mag evenwel geen synoniem zijn van duur wonen. Het staat voor hoge woonkwaliteit die betrekking heeft zowel op de kwaliteit van de woongelegenheden zelf, als op hun relatie met de open ruimte.

Behalve voor wonen biedt de plek nog ruimte voor andere functies. Deze functies moeten complementair zijn met de woonfunctie en moeten ze liefst versterken.



Winkelen

Het huidige complex biedt een overaanbod aan commerciële ruimtes. Helaas staan ze, op enkele na, al jaren leeg. De huidige grootschalige commerciële functie moet sterk afgebouwd worden. In het nieuwe plan zal nog slechts een beperkt aantal commerciële ruimtes voorzien worden als aanvulling van deze aan de Botermarkt en Désiré Boucherystraat en van het commerciële hart van de stad.

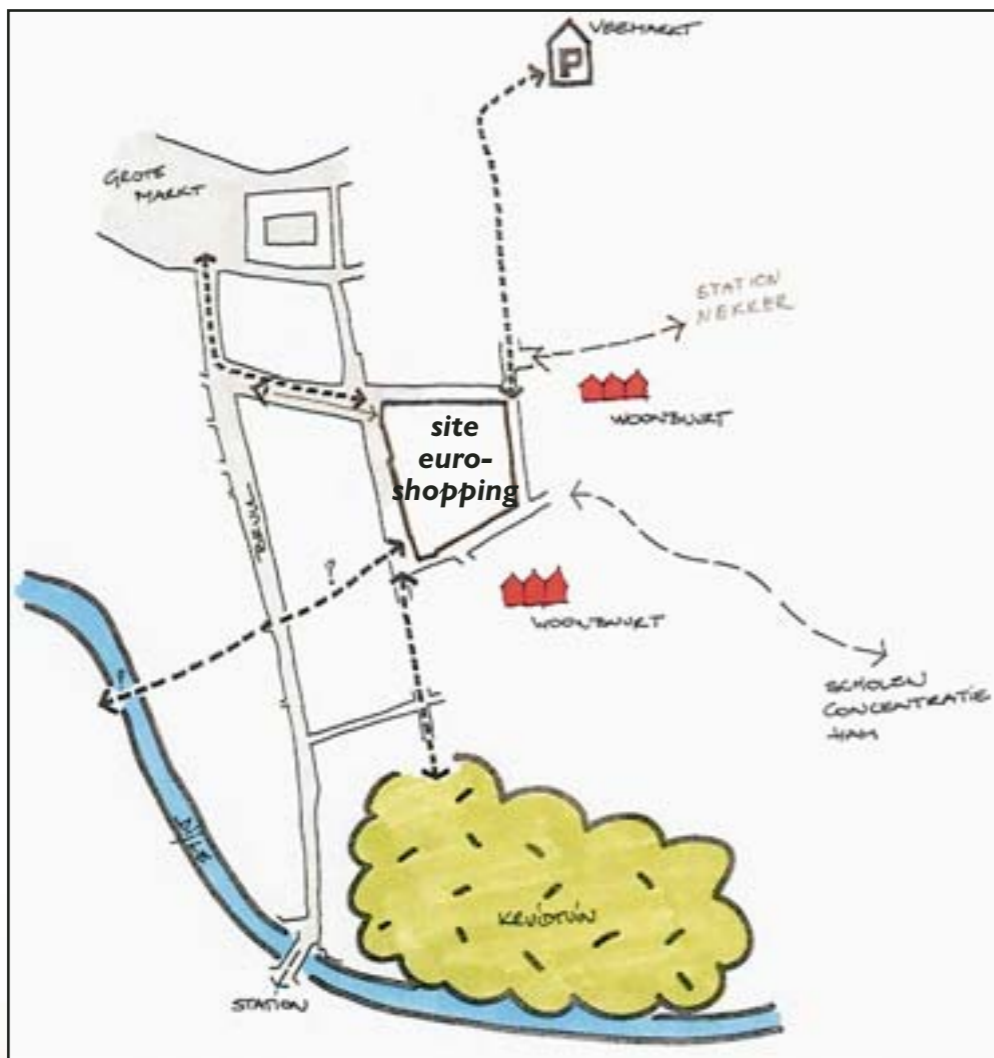
Werken, recreëren, gemeenschapsinfrastructuur

In het nieuwe plan kan ruimte voorzien worden voor kantoren voor vrije beroepen, culturele of sociale

aangelegenheden en ontspanningsmogelijkheden. Een hotel of een kinderdagverblijf behoort ook tot de mogelijkheden, maar niets van dit alles is definitief. Het enige dat vast staat, is dat alle bijkomende functies in een aanvaardbare verhouding moeten staan tot het wonen.

Parkeren

Het huidige parkeergebouw moet vervangen worden door een meer beperkte parkeeraccomodatie. Er moet parkeergelegenheid komen voor nieuwe bewoners en vaste gebruikers van de nieuwe functies, maar ook voor bewoners van de binnenstad. De Stad zal ook het huidige rotatieparkeren op deze plek afschaffen zodat de aanpalende woonwijken minder hinder ondervinden van de verkeerscirculatie.

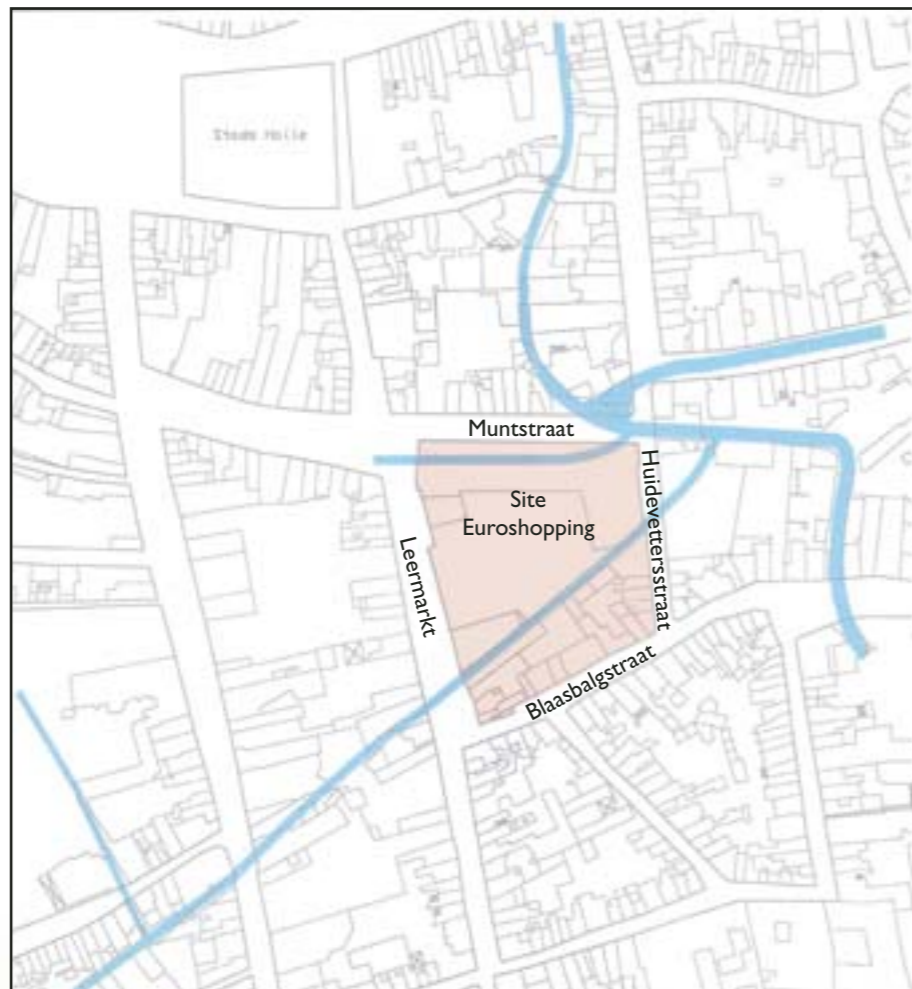


Inrichting publiek domein

Bij dit project is de open ruimte even belangrijk als de bebouwde ruimte. Zowel de kwaliteit van de ruimten zelf als hun aanleg vereisen bijzondere aandacht. De prioriteit ligt ook hier bij het versterken van de woonfunctie. De Stad wil een duidelijke relatie scheppen met het stedelijk park Kruidtuin, maar er wordt tevens aan een plein binnen het bouwblok gedacht.

De Stad Mechelen wil alles in het werk stellen om een straatbeeld te scheppen met meer structuurbepalend groen. Zo vindt het stadsbestuur dat de Leermarkt nood heeft aan meer groen. Hierbij wordt vooral aan bomen gedacht.

In de toekomst zal vooral aandacht geschonken worden aan wandel- en fietsroutes voor bewoners en bezoekers. Zo wil men werken aan aangenamere schakels tussen belangrijke plekken zoals het stadscentrum, de Kruidtuin en belangrijke scholen. Bewoners en bezoekers moeten door het stadscentrum kunnen wandelen en hierbij de keuze hebben tussen verschillende aangename wandelpaden zoals bijvoorbeeld het Dijlepad.



Vlietenplan

Het project

Projectdefinitie

Vroegere initiatieven hebben nooit tot een goed resultaat geleid. Daarom nam de Stad het initiatief om een mogelijke oplossing uit te dokteren. Het stadsbestuur heeft voorafgaand aan de start van een mogelijk project zijn ambities geformuleerd en duidelijk gemaakt wat het wil gerealiseerd zien. Het bestuur deed dit in samenspraak met de Vlaamse bouwmeester en geeft de samenhangende visie op deze site weer vanuit stedenbouwkundig, architecturaal en functioneel oogpunt.

We zetten voor U even de belangrijkste elementen op een rij:

- ➔ Het stedenbouwkundig kader bepaalt onder meer het maximum aantal m² vloeroppervlakte dat binnen het bouwblok mag gerealiseerd worden.
- ➔ Het bouwblok moet doorwaadbaar worden. Dit wil zeggen dat er een korte verbinding moet zijn voor voetgangers doorheen het bouwblok.
- ➔ De site en haar ruimere relaties krijgen extra aandacht. Zo wil men een rustig en aangenaam wandeltraject vanaf het Dijlepad langs de Kruidtuin via de heraangelegde (groene) Leermarkt naar het stadscentrum.
- ➔ De randen moeten de kans krijgen zich opnieuw te ontwikkelen tot een aangename woonbuurt. Zo

zal er bijvoorbeeld voor gezorgd worden dat het nieuwe project de aanpalende straten niet opnieuw in de schaduw zet.

- De open ruimte binnen het nieuwe complex moet voldoende kwaliteiten bieden.
- De historische elementen zoals de vlietjes moeten opnieuw zichtbaar gemaakt worden in de site en moeten ook een structurerend element zijn voor de site. Waterpartijen in de stad maken het wonen bijzonder attractief.

De Stad Mechelen wil architectuur van de bovenste plank, die alle banaliteit overstijgt. Mechelen staat open voor vernieuwende, hedendaagse architectuur zolang ze maar rekening houdt met en inspeelt op de huidige situatie en omgeving.

Publieke – private samenwerking

Het is niet de kerntaak van de Stad Mechelen om een dergelijk grootschalig project te bouwen. Daarom heeft het stadsbestuur geopteerd voor een samenwerking met de private sector. De Stad Mechelen wil het kader scheppen én meewerken om een kwaliteitsvol project op deze site mogelijk te maken. De financiering en de realisatie van de nieuwe gebouwen is de taak van de private sector. Een kandidaat-promotor heeft een stedenbouwkundig concept uitgewerkt om een idee te geven van de reële mogelijkheden van deze plek.

Op 24 maart 2004 heeft de Stad een intentieovereenkomst afgesloten met deze kandidaat-promotor. Deze overeenkomst laat de kandidaat-promotor toe te onderzoeken of de realisatie van een nieuw project op deze plek haalbaar is. Ze bepaalt ook onder welke voorwaarden een latere samenwerking voor een project zou mogelijk zijn. Een samenwerkingsovereenkomst zal pas afgesloten worden wanneer de kandidaat-promotor een strategisch belang bezit in de site en de Stad de garanties biedt dat een nieuw project beantwoordt aan de kwaliteitseisen die ze op die plek wenst gerealiseerd te zien.

Financiering - Timing

Financiering

Een project van dergelijke schaal is enkel haalbaar mits een cofinanciering van meerdere partners.

De eerste partner is de Vlaamse overheid. Er zijn twee subsidie-kanalen:

- het Stadsvernieuwingsfonds
- het Vernieuwingsfonds in het kader van de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, voor de sloop van de huidige gebouwen

De stad zelf zal investeren in voorbereidingen, verwervingen en onteigeningen, inspraak, heraanleg van het openbaar domein, ...

De private partner zal instaan voor de volledige financiering van de sloop en de bouwwerken.

Voorlopige Timing

Verwervingen – onteigeningen: 2002 – 2005

Start sloopwerken: 2006

Opbouw nieuw bouwblok: 2007 – 2009

Heraanleg aanpalend openbaar domein: 2009

Deze brochure werd opgemaakt door:
Stad Mechelen
Departement stedelijke ontwikkeling
Dienst stadsvernieuwing
Tel. 015 29 75 36

