

MASTERPLAN BOUWBLOK NEKKERSPOEL MECHELEN

SYNTHESENOTA

OKTOBER 2024



MASTERPLAN BOUWBLOK NEKKERSPOEL MECHELEN

SYNTHESENOTA

1. Ruimtelijk kader	5
<hr/>	
Situering	
Bestaande toestand	
Positie en rol in de wijk	
Kansenkaart	
Concepten	
2. Referentie-ontwerp	17
<hr/>	
3. Inrichtingsprincipes	31
<hr/>	



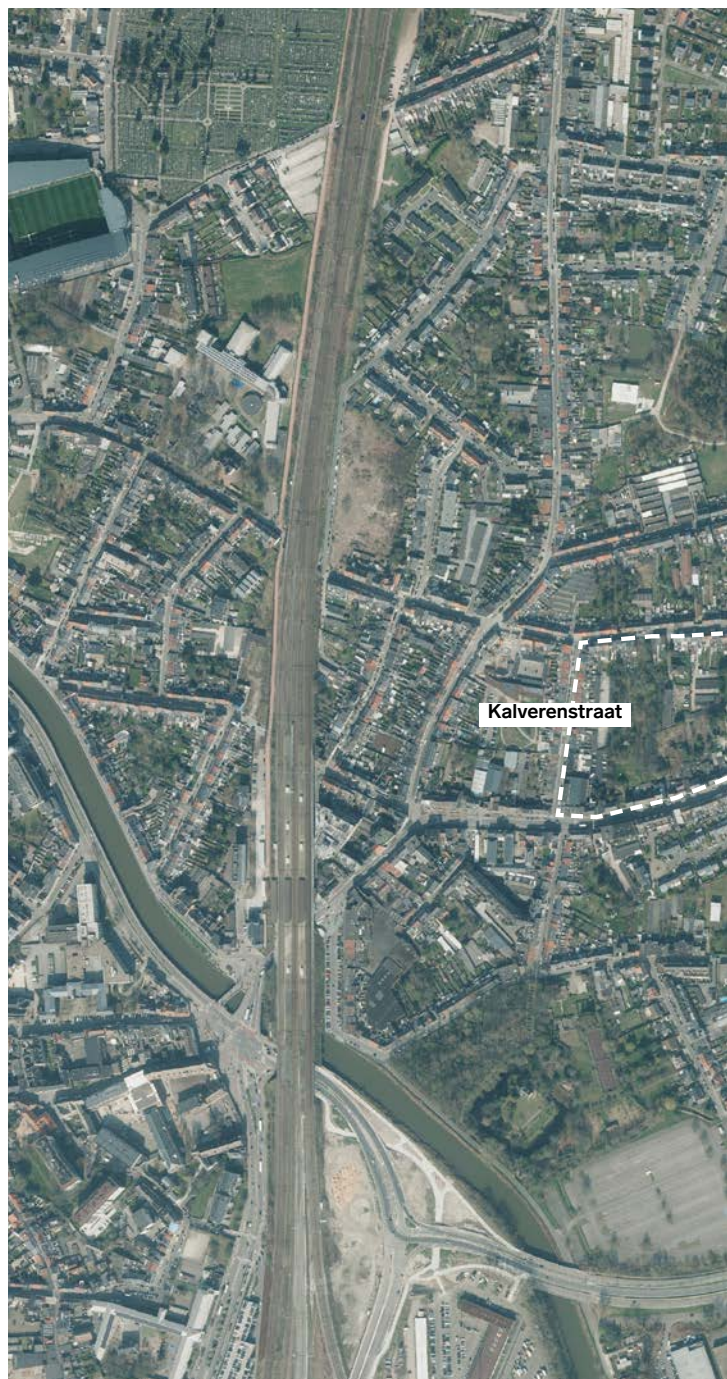
RUIMTELIJK KADER

1. RUIMTELIJK KADER

Situering

De studie focust op het transformatiepotentieel van het bouwblok, in het hart van de wijk Nekkerspoel; een eeuwenoude buitenwijk ten oosten van de Mechelse binnenstad. Het studiegebied van meer dan 9 hectare strekt zich uit tussen de Nekkerspoelstraat, de Paardenkerkhofstraat, de Kalverenstraat en de Boerenkrijgstraat.

Verschillende onafhankelijke planningsinitiatieven, met inbreiding als ambitie, leiden tot de noodzaak van een samenhangende visie voor de toekomstige ontwikkeling van het bouwblok. Het doel van deze studie is om een ruimtelijk kader te schetsen en principes vast te leggen die de geleidelijke transformatie van het bouwblok in de tijd kunnen begeleiden.





1. RUIMTELIJK KADER

Bestaande toestand

Het lange bouwblok strekt zich uit over bijna 700 m en heeft een breedte die varieert van 190 m in het westen tot 60 m in het oosten. Een diverse kavel- en typologiestructuur karakteriseert het binnengebied. De compacte randen worden gekenmerkt door kleine rijwoningen, enkele burgerhuizen van historische waarde en meer recente bebouwing. De aanwezigheid van oude industriële gebouwen (loodsen, garages) vertelt over de economische rol van de buurt in de vroege industrialisatie.

De dominante functie in het bouwblok is wonen, met voornamelijk grondgebonden woningen. Appartementen en een aantal voorzieningen (kleinhandel, maakeconomie) zijn te vinden langs de Nekkerspoelstraat.

Er zijn solide fragmenten van waardevol groen aanwezig; voornamelijk het recent aangelegde Maria Van Deyckpark, ten het westen van het bouwblok, kent een robuuste vegetatie.

De rest van het binnengebied is gedeeltelijk bebouwd met garageboxen, loodsen en andere lagere bijgebouwen. 64% van het bouwblok is verhard.





1. RUIMTELIJK KADER

Positie en rol van het bouwblok in de wijk

Het bouwblok heeft een strategische ligging binnen de dichtbebouwde stadswijk. Aan de ene kant maakt het deel uit van de centrale historische as, die de verbinding vormt tussen twee belangrijke centra: het station Nekkerspoel en de Sint-Libertuskerk. Deze as is cruciaal voor de mobiliteit in de wijk en fungeert als knooppunt voor economische activiteiten en voorzieningen.

Daarnaast is het bouwblok een belangrijke schakel binnen het groen netwerk van de wijk. Bestaande en nieuwe, potentiële verbindingen worden gecreëerd en/of versterkt om linken te leggen tussen het Papehofpark ten noorden en het Park De Borch - en verder het Mechels Broek - ten zuiden.

Tot slot maakt het bouwblok deel uit van een bijzonder stedelijk weefsel. Kenmerkend voor Nekkerspoel is de hybride structuur, waar kleinschalige economische activiteiten verweven zijn binnen het residentieel weefsel.



Tussen centraliteiten station / kerk

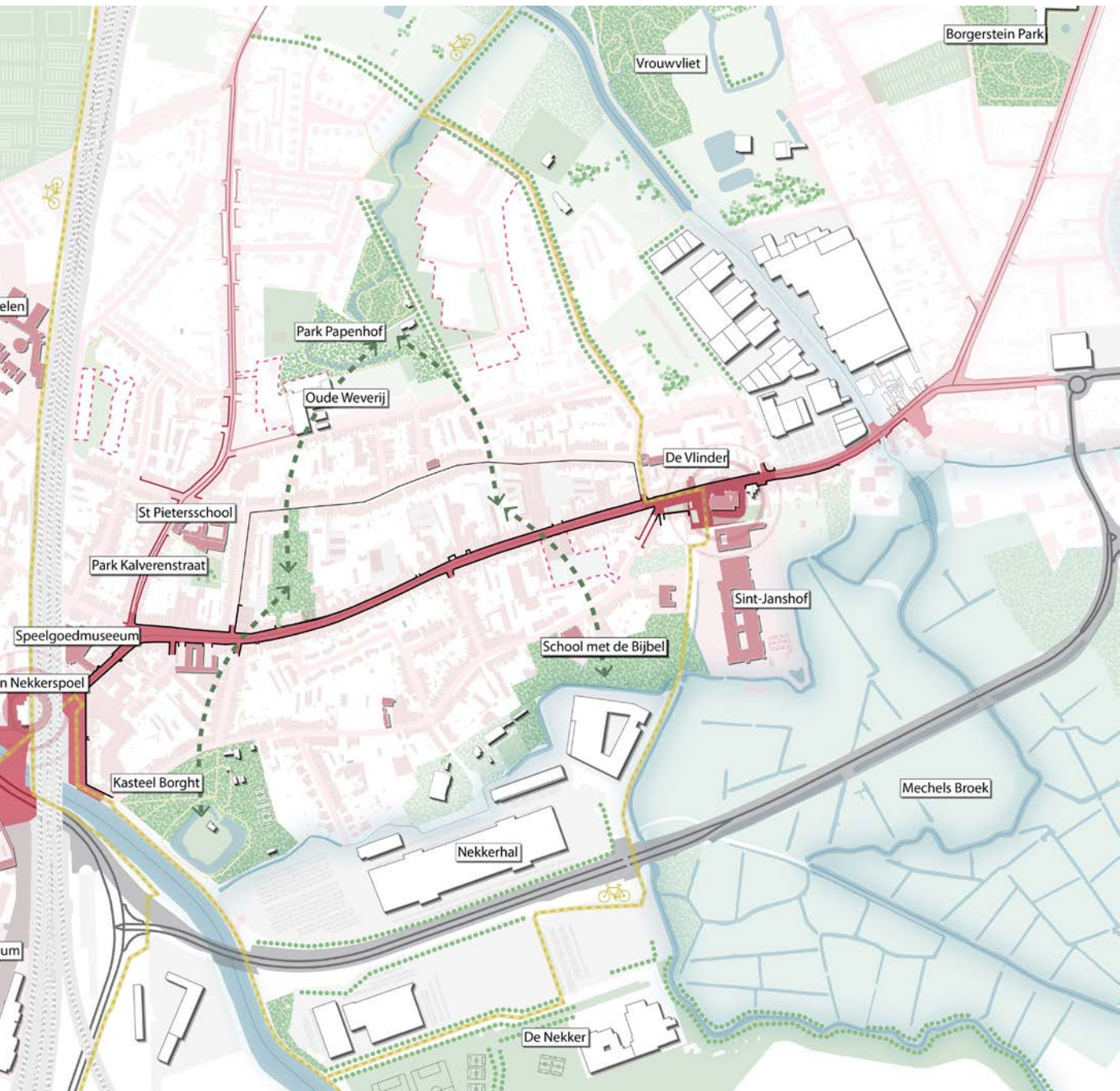


Stapsteen in het groene netwerk



verweving / hybride weefsel





1. RUIMTELIJK KADER

Kansenkaart

Op basis van de bestaande kwaliteiten, kavelstructuur, staat van de gebouwen en huidige dynamieken zijn drie clusters voor transformatie geïdentificeerd. De exacte grenzen van deze clusters zijn niet definitief, maar geven zicht op een hypothetisch, doch logisch, projectgebied waarop het ontwerpend onderzoek zich baseert.

Cluster 1:

- Uitbreiding en verbod van het park
- Focus op wonen en voorzieningen
- Hergebruik lood



erbindingen met
a verweven met
s

Cluster 2:

- Optimalisatie van de ruimte voor bedrijven
- Ontpitten
- Clusteren toegangen
- Stapelen/cluseren parkeren

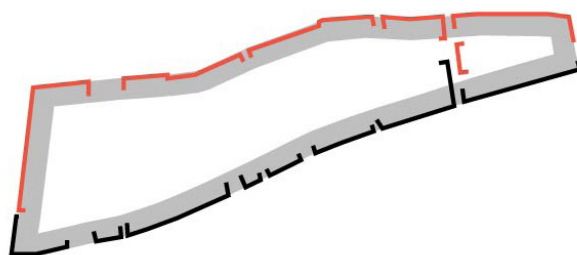
Cluster 3:

- Stapelen functies
- Wonen boven winkels/ateliers
- Ontharden



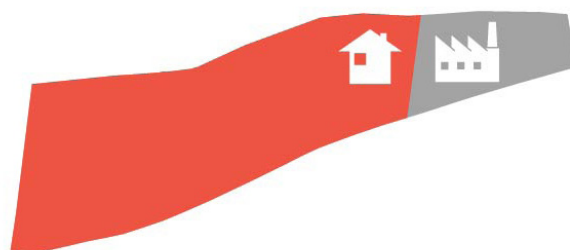
1. RUIMTELIJK KADER

Concepten



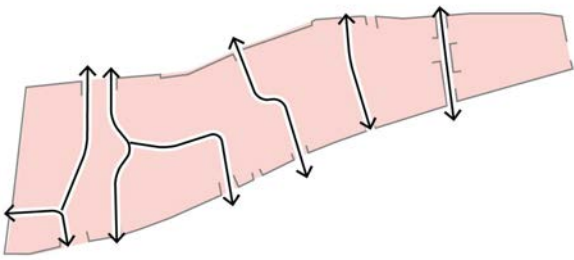
Robuuste randen met eigen karakter

Er is aandacht voor de identiteit en het karakter van de randen van het bouwblok. De differentiatie tussen de meer stedelijke schaal langs de Nekkerspoelstraat en de kleinere buurtschaal langs de Paardenkerkhofstraat wordt behouden en versterkt in het stedelijke weefsel ook wat betreft de mobiliteit.



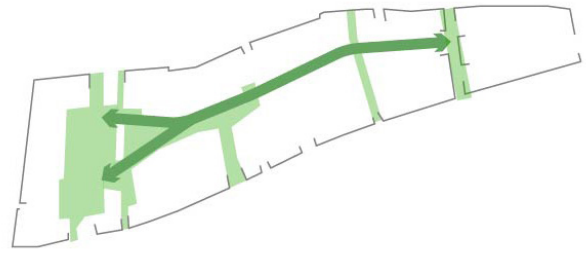
Balans wonen / werken

Er is aandacht voor verweving van functies. Naast woningen is er voldoende ruimte gereserveerd voor voorzieningen en economische activiteiten op buurtniveau.



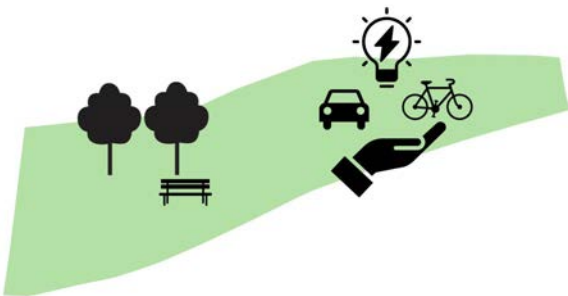
Dwarsverbindingen

Nieuwe, publiek toegankelijke dwarsverbindingen worden gecreëerd doorheen het bouwblok. Deze verbindingen zijn exclusief voor voetgangers en fietsers en bouwen verder op het bestaande zachte en groene netwerk in de buurt.



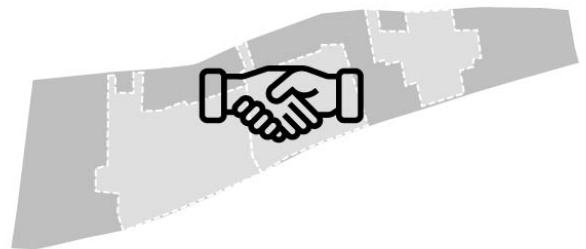
Groene dooradering

De groenstructuur in het bouwblok wordt versterkt tot een continu geheel. Bestaand waardevol groen wordt behouden, verharding wordt geminimaliseerd. Waar mogelijk worden nieuwe groene verbindingen gecreëerd.



Collectiviteit

Er is aandacht voor de creatie van nieuwe collectieve ruimtes en functies: collectieve groengebieden, kleinschalige ontmoetingsplekken, evenals gedeelde mobiliteits- en energie-oplossingen. (bv. koeling van grootschalige voorzieningen voor verwarming van woning, pv-panelen voor laadvoorziening parking,...)



Coalities voor ontwikkeling

Coalities tussen verschillende eigenaren en percelen zijn nodig om voldoende grote gebieden voor herontwikkeling te creëren. Op deze manier kan afstand worden genomen van de bestaande gebouwen en kunnen aanzienlijke oppervlakken publiek groen toegevoegd worden.



REFERENTIE-ONTWERP

2. REFERENTIE-ONTWERP

Transformatie bouwblok Nekkerspoel

De tekening op deze pagina toont een haalbare transformatie van het totale bouwblok. Dit is geen definitief ontwerp, maar een referentie-ontwerp waarvan de principes voor een gefaseerde ontwikkeling worden afgeleid. De verschillende clusters worden op de volgende pagina's afzonderlijk uitgelicht.

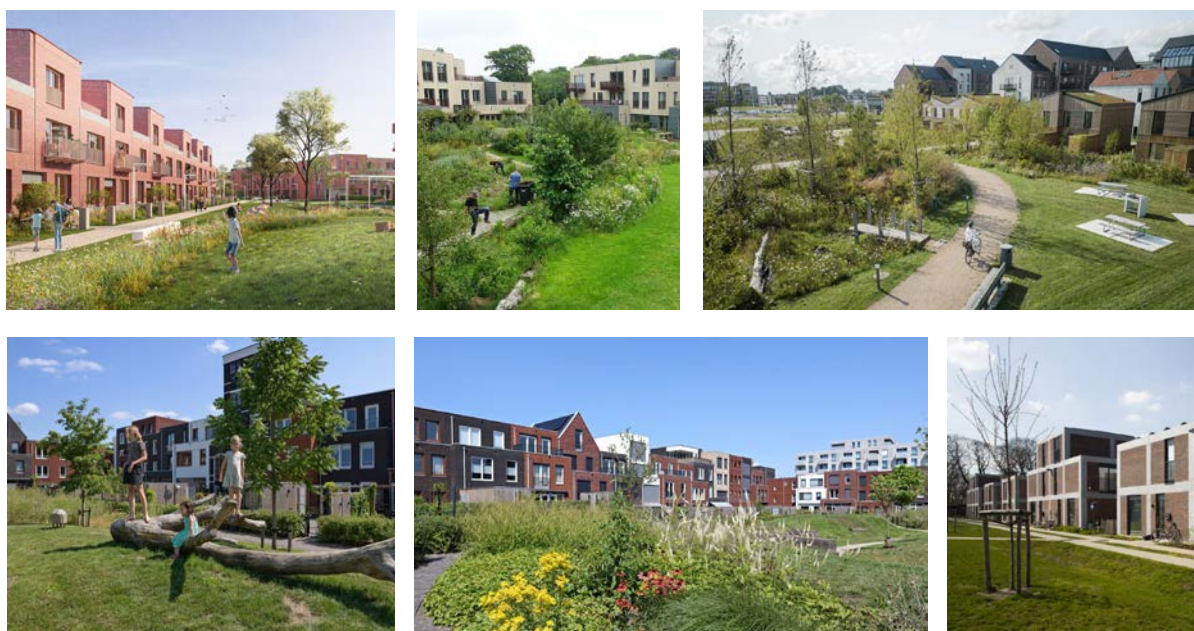




2. REFERENTIE-ONTWERP

Cluster 1

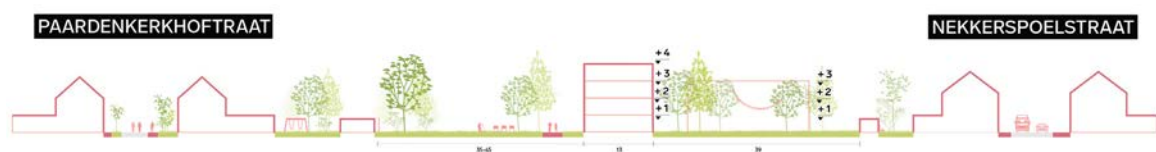
Cluster 1, ook wel Cluster West genoemd, strekt zich uit van de Kalverenstraat tot de percelen ter hoogte van de Weidestraat. Centraal in deze zone bevindt zich het recent aangelegde Maria Van Deyckpark. Het ontwikkelingspotentieel richt zich voornamelijk op het gebied ten oosten van het park en omvat de transformatie van zowel percelen langsheen de rand als in het binnengebied. De focus ligt op de uitbreiding van het park, in combinatie met de ontwikkeling van woningen en voorzieningen.



Referentie: Een centraal park als drager van een kwalitatief woonproject: 1) Ecowijk Gantoise Gent; 2) Groene Mient Den Haag; 3) Søndervold Fredericia, Denmark; 4) Hortus Veemarkt Utrecht; 5) Lijnmolenstraat, Gent.



Terrein: 19.900 m²
 Bebouwde oppervlakte: 4.300 m²
 Potentieel bouwvolume: 13.000 m³
 10.000 m² wonen
 3.000 m² niet-wonen
 V/T: 0,65
 Groene ruimte: 13.800m²
 Publieke ruimte: 11.250 m²



2. REFERENTIE-ONTWERP

Cluster 1

Het oude industriële gebouw, midden in het bouwblok, krijgt een publieke functie en fungeert als schakel tussen het bestaande en het toekomstige park. Een woonfunctie is hier niet gewenst. Een crèche of een buurthuis, gecombineerd met buurtfietsenstalling, zijn mogelijke invullingen.

Indien verder onderzoek aantoont dat een herbestemming van het bestaande gebouw niet haalbaar is, kan het vervangen worden door een nieuw volume. In dergelijk scenario kan de positie van het gebouw herzien worden, om de voortzetting van het park te benadrukken. Ook dit gebouw krijgt een (gedeeltelijke) publieke bestemming.



Scenario 1: herbestemming van de bestaande loods; Scenario 2: vervangen loods door nieuwbouw. In beide scenario's activeert een publieke functie het park.



Er is potentieel voor de integratie van de oude loods als schakel tussen het bestaande en toekomstige park.

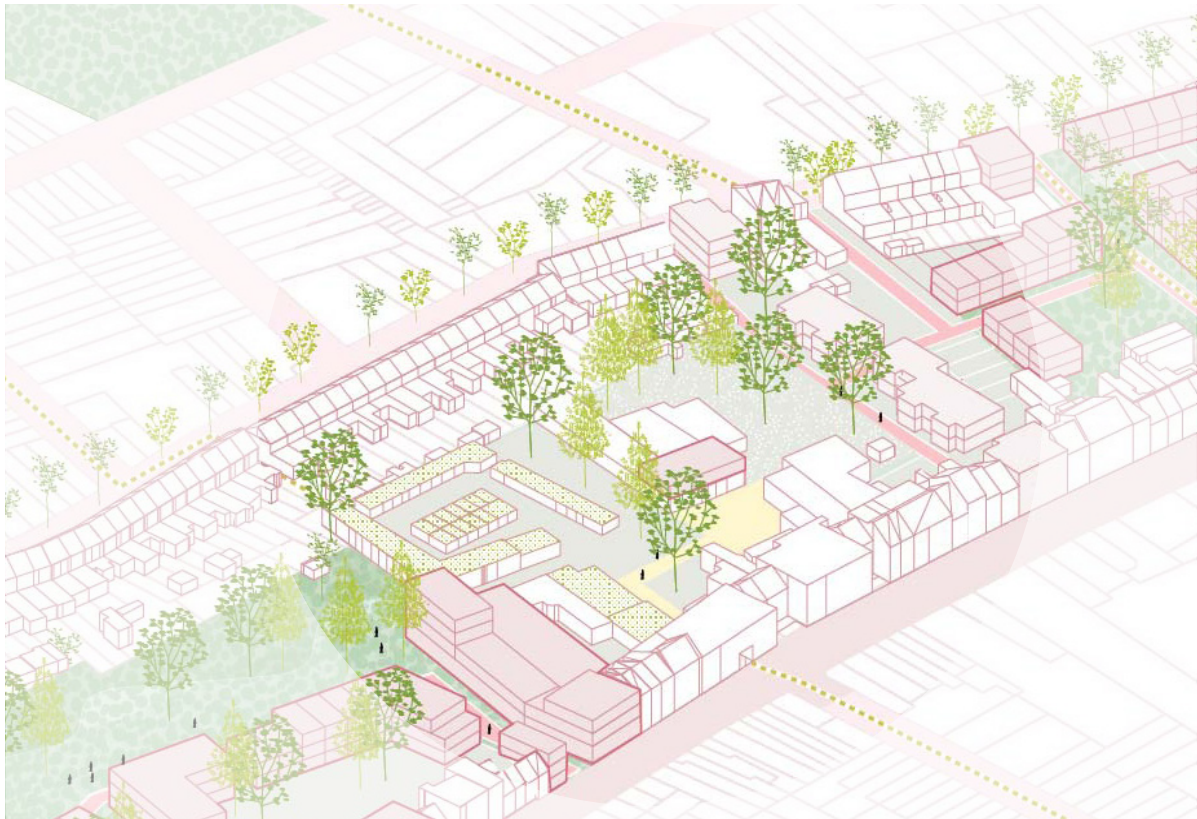
2. REFERENTIE-ONTWERP

Cluster 2

Cluster 2, ook wel Cluster Centraal genoemd, strekt zich uit van de Weidestraat tot de Papenhofdreef. Aan de oostzijde van de cluster wordt reeds een nieuwe ontwikkeling van sociale woningen voor ouderen voorzien door de sociale HVM Woonland. Het binnengebied is grotendeels verhard door de aanwezigheid van garageboxen en loodsen. De gefragmenteerde eigendomsstructuur maakt de transformatie van deze cluster bijzonder uitdagend. Er zijn verschillende scenario's mogelijk, variërend van minimale ingrepen, die louter inzetten op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, tot een maximaal scenario, met totale herontwikkeling. De focus ligt op het ontharden en ontpitten van het binnengebied, alsook het creëren van verbindingen. De transformatie kan gefaseerd plaatsvinden, afhankelijk van het initiatief van de verschillende eigenaars.



Referentie: 1) Verweving van maakeconomie en woningen, ontpitten en ontharden in Jardin G in Gent. 2) Atelierwoningen Oudenaarde, 3) Voorzieningen in binnengebied, Standaertsite, Gent.

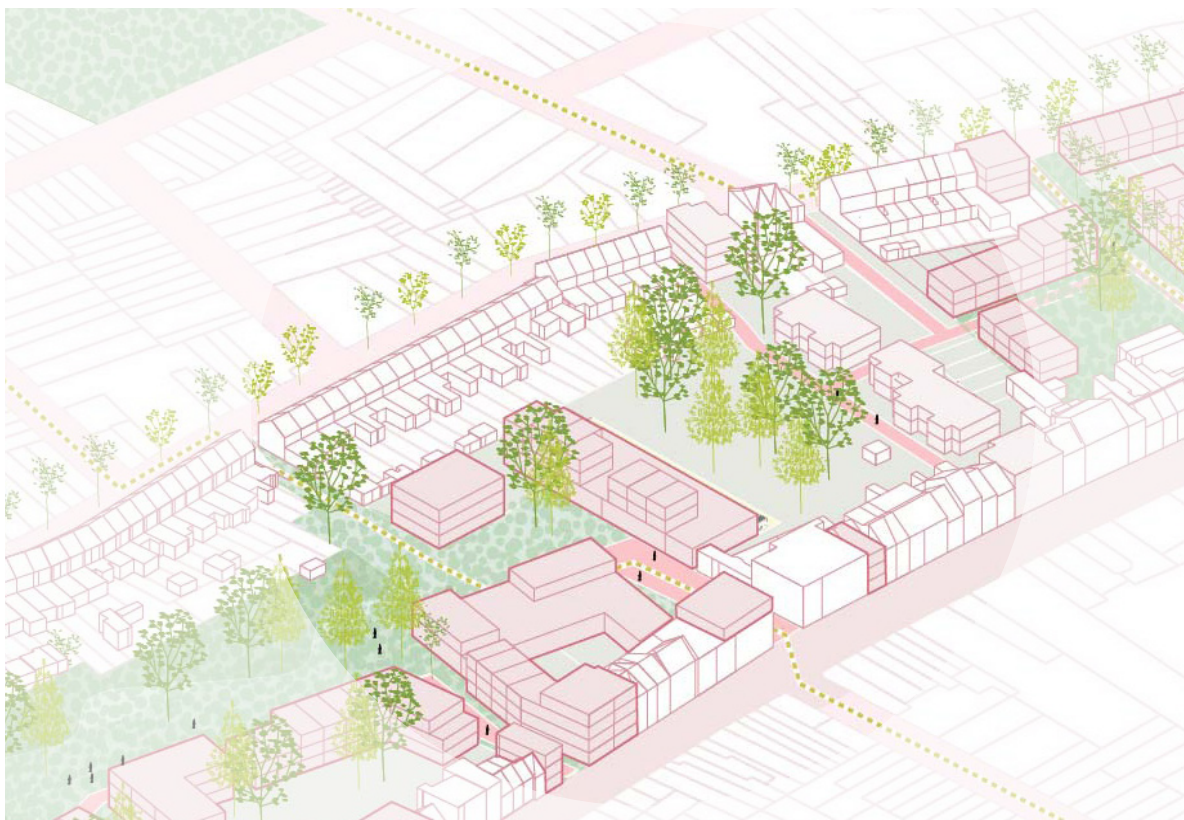


Scenario A: Minimale ingreep, clusteren van ingangen en optimaliseren van bestaande bedrijven. Ontharden en verbeteren verblijfs- en beeldkwaliteit van het binnengebied.



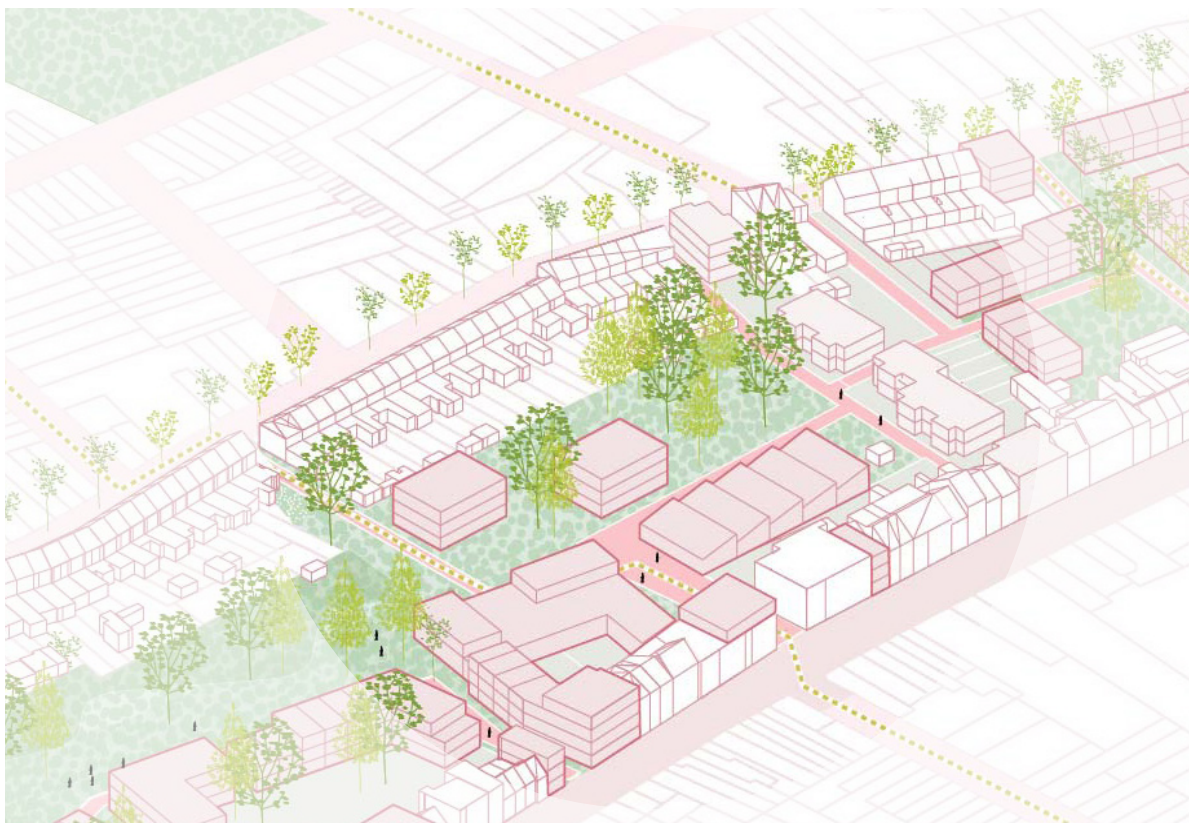
2. REFERENTIE-ONTWERP

Cluster 2



Scenario B: Herontwikkeling van bedrijven en bouwen van woningen boven economische functies.

Terrein: 8.800 m²
Bebouwde oppervlakte: 2.200m²
Potentieel bouwvolume: 4.000 m²
2.200 m² wonen
1.850 m² niet-wonen
V/T: 0,4
Groene ruimte: 5.200m²
Publieke ruimte: 3.000 m²



Scenario C: Publieke voorzieningen in combinatie met wonen.

Terrein: 8.800 m²
Bebouwde oppervlakte: 2.200m²
Potentieel bouwvolume: 3.700 m²
2.050 m² wonen
1.650 m² niet-wonen
V/T: 0,4
Groene ruimte: 5.000m²
Publieke ruimte: 5.600 m²

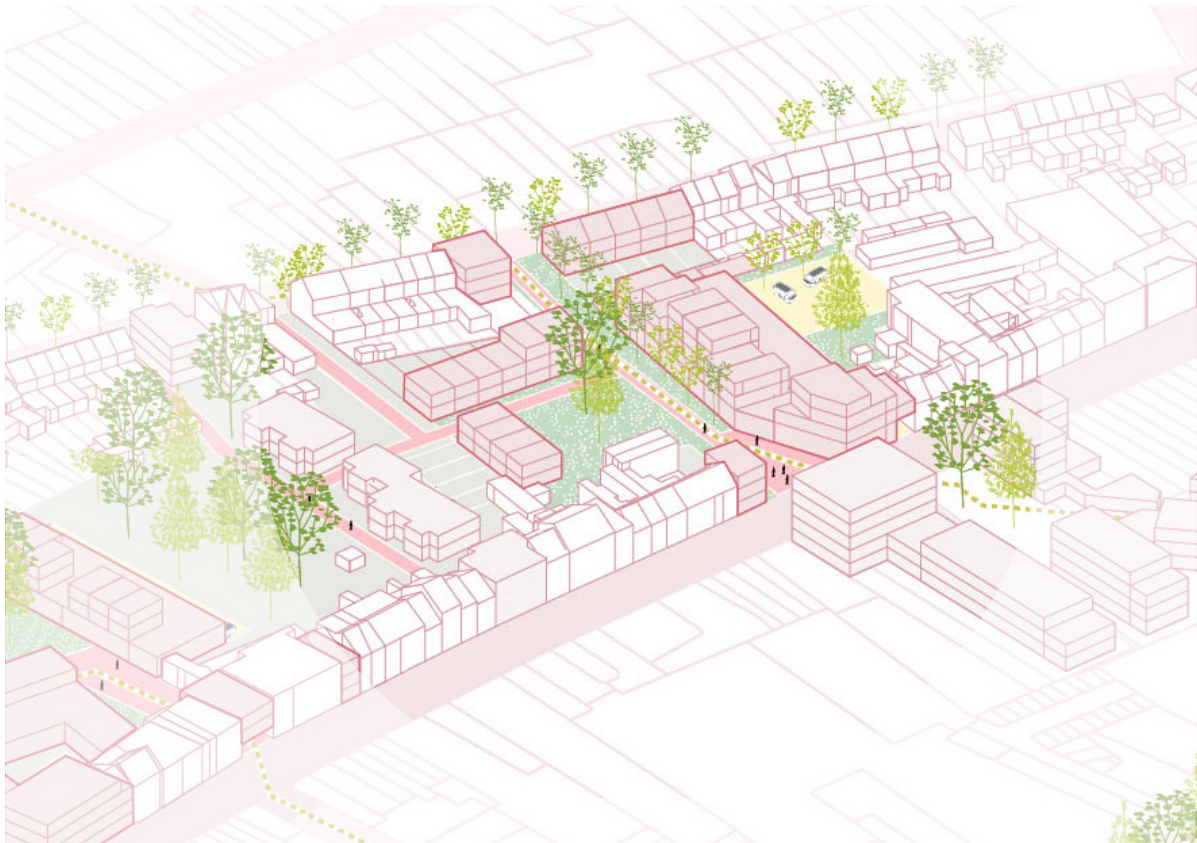
2. REFERENTIE-ONTWERP

Cluster 3

Cluster 3, ook wel Cluster Oost genoemd, strekt zich uit van de Papenhofdreef tot de percelen rond de Boerenkrijgstraat. Het ontwikkelingspotentieel concentreert zich op de transformatie van het Lidl-terrein en de aangrenzende percelen. Naast ontharding ligt de focus op efficiënt ruimtegebruik en het stapelen van functies, waarbij woningen een plaats boven commerciële ruimten krijgen.



Referentie: Verweving van functies en efficiënt ruimtegebruik 1) Jardins du Vallon, Woluwe 2) Gemengd project met commerciële plint en appartementen, Stevoort 3) Supermarkt markeert toegang voor nieuwe woonontwikkeling, Kessel-Lo.



Terrein: 9.800 m²
 Bebouwde oppervlakte: 3.100m²
 Potentieel bouwvolume: 6.650 m²
 4.800 m² wonen
 1.850 m² niet-wonen
 V/T: 0,7
 Groene ruimte: 4.600m²
 Publieke ruimte: 4.600 m²

SOCIALE WONINGEN





INRICHTINGPRINCIPES

3. INRICHTINGSPRINCIPES

De principes die op de volgende pagina's worden uiteengezet, bieden richting aan de ontwikkeling van de verschillende clusters. In alle gevallen blijft de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen onverkort van toepassing.

Het is gewenst dat elke cluster als een samenhangend geheel wordt ontworpen en ontwikkeld. Bij een gefaseerde aanpak dient elke fase of elk onderdeel grondig uitgewerkt te zijn, zodat het zelfstandig kan functioneren.

Cluster 1

Ruimtelijke dragers

- Ontwikkeling in het binnengebied is gekoppeld aan een oostelijke uitbreiding van het Maria Van Deyckpark
- Genereuze passages creëren openingen vanuit de Nekkerspoelstraat en geven toegang tot het park.
- Minimaal twee nieuwe dwarsverbindingen (vanuit de Nekkerspoelstraat) voor zacht verkeer worden gerealiseerd, waardoor de relatie tussen de Nekkerspoelstraat en de Paardenkerkhofstraat wordt versterkt.

Groen

- Er wordt minimaal 1 ha extra publiek groen toegevoegd als uitbreiding van het park.
- Er wordt maximaal behoud van bestaande bomen en waardevol groen nagestreefd.
- Het maaiveld wordt maximaal onverhard ingericht om voldoende ruimte voor waterinfiltratie te voorzien en bomen de kans te geven uit te groeien tot grote, volwassen exemplaren.
- Er wordt kwaliteitsvol groen voorzien, waaronder bomen, struiken en heesters, evenals diverse en onderhoudsarme beplanting.
- Voor de groenzones wordt een minimale kruindekking van 30% vastgesteld om een betekenisvolle impact op de klimaatverandering te hebben.
- Er worden groene afscheidingen aangelegd.
- Er wordt gebruikgemaakt van diervriendelijke verlichting op het openbaar domein.

Bebouwing

- Nieuwe gebouwen worden geconcentreerd in het zuiden van het binnengebied, volgens het principe van tuin-tegen-tuin, tegen de percelen aan de Nekkerspoelstraat.
- De noordelijke rand van het binnengebied blijft vrij van bebouwing.
- Ten minste één toegang naar het binnengebied wordt afgewerkt met een kwalitatief hoekgebouw.
- De bebouwing zorgt voor een efficiënt ruimtegebruik door een compact ontwerp en stapeling van functies.
- De bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande of te vergunnen aangrenzende bebouwing; lokale hogere accenten zijn mogelijk, mits stedenbouwkundig verantwoord.
- Nieuwe bebouwing sluit aan bij de identiteit van het bouwblok, met aandacht voor de fijnkorrelige beukmaat, de verticale gevelgeleding en passende dakvorm.



Mobiliteit

- Het binnengebied is zo autoluw mogelijk. De doorwaarderbaarheid wordt mogelijk gemaakt enkel voor fietsers en voetgangers.
- Toegang voor voertuigen in het binnengebied is uitsluitend toegestaan voor hulpdiensten, aannemers en verhuisbewegingen. Hiervoor is een eenrichtingsweg aangelegd met minimale verharding, zoals een karrenspoor, waarbij ook rekening is gehouden met de zone voor nutsleidingen.
- Parkeren voor auto's wordt ondergronds georganiseerd.
- Toegang tot de parkeergarages gebeurt via de Nekkerspoelstraat. Toegangen voor auto's zijn geclusterd en gescheiden van de toegang voor zacht verkeer.

- Fietsenstalling worden grotendeels op de begane grond georganiseerd.
- Er wordt ruimte voorzien voor een overdekte en afsluitbare/ diefstal veilige buurtfietsenstalling. De bestaande loods kan bijvoorbeeld op de begane grond deze functie (gedeeltelijk) opnemen.

Programma

- Het is de ambitie om de bestaande loods, centraal in het park, te herbestemmen naar een publieke functie. Verder onderzoek is nodig om de staat van het gebouw en de mogelijkheden tot transformatie te bepalen. Vervanging door een nieuw volume is niet uitgesloten.
- Minimaal 25% van het totaal programma is bestemd voor voorzieningen of economische activiteiten.
- De rest van het programma is gewijd aan een mix van woontypologieën, zowel grondgebonden als gestapeld.

3. INRICHTINGSPRINCIPES

Cluster 2

Ruimtelijke dragers

- Herontwikkeling in het binnengebied is gekoppeld aan de creatie van een kwalitatieve publieke doorgang door het bouwblok.

Groen

- Bij herontwikkeling wordt minimum 30% van de site ingericht als groenruimte.
- Er wordt maximaal behoud van bestaande bomen en waardevol groen nagestreefd.
- Het maaiveld wordt maximaal onverhard ingericht om voldoende ruimte voor waterinfiltratie te voorzien en bomen de kans te geven uit te groeien tot grote, volwassen exemplaren.
- Er wordt kwaliteitsvol groen voorzien, waaronder bomen, struiken en heesters, evenals diverse en onderhoudsarme beplanting.
- Voor de groenzones wordt een minimale kruindekking van 30% vastgesteld om een betekenisvolle impact op de klimaatverandering te hebben.

Bebouwing

- Nieuwe ontwikkelingen in het binnengebied zijn georiënteerd langsheen de nieuw gecreëerde doorgang.
- De bebouwing zorgt voor een efficiënt ruimtegebruik door een compact ontwerp en stapeling van functies.
- De bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande of te vergunnen aangrenzende bebouwing; lokale hogere accenten zijn mogelijk, mits stedenbouwkundig verantwoord.
- Nieuwe bebouwing sluit aan bij de identiteit van het bouwblok, met aandacht voor de fijnkorrelige beukmaat, de verticale gevelgeleding en passende dakvorm.



Mobiliteit-

- De publieke passage is zo autoluw mogelijk. De doorwaadbaarheid wordt mogelijk gemaakt enkel voor fietsers en voetgangers.
- Toegang voor voertuigen in het binnengebied is uitsluitend toegestaan voor hulpdiensten, aannemers en verhuisbewegingen. Hiervoor is een eenrichtingsweg aangelegd met minimale verharding, zoals een karrenspoor, waarbij ook rekening is gehouden met de zone voor nutsleidingen.
- Parkeren voor auto's wordt geclusterd en ondergronds georganiseerd.
- De hoofdonthuizing gebeurt via de zuidzijde. Er kan eventueel beperkt parkeren worden toegevoegd aan de noordzijde, maar enkel en alleen voor bestemmingsverkeer aan deze zijde/het wonen aan deze zijde.

- Het meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen en/of het openbaar stellen hiervan wordt onderzocht.
- Fietsenstalling wordt grotendeels op de begane grond georganiseerd.
- Er wordt ruimte voorzien voor een overdekte en afsluitbare/diefstal veilige buurtfietsenstalling.

Programma:

- De ambitie is om in deze zone kleinschalige economische activiteiten te behouden.
- Minimaal 25% van het totaal programma is bestemd voor voorzieningen of economische activiteiten.
- Combinatie met een woonprogramma is mogelijk, hetzij bovenop de economische activiteiten, hetzij in afzonderlijke volumes.

3. INRICHTINGSPRINCIPES

Cluster 3

Ruimtelijke dragers

- Herontwikkeling van het binnengebied is gekoppeld aan de creatie van een genereuze en kwalitatieve publieke passage doorheen het bouwblok, die de verbinding maakt tussen de Papenhofdreef en de nieuwe ontwikkeling op de Fordsite.
- De doorgang wordt opgeladen met de inrichting van een centraal groen hof.

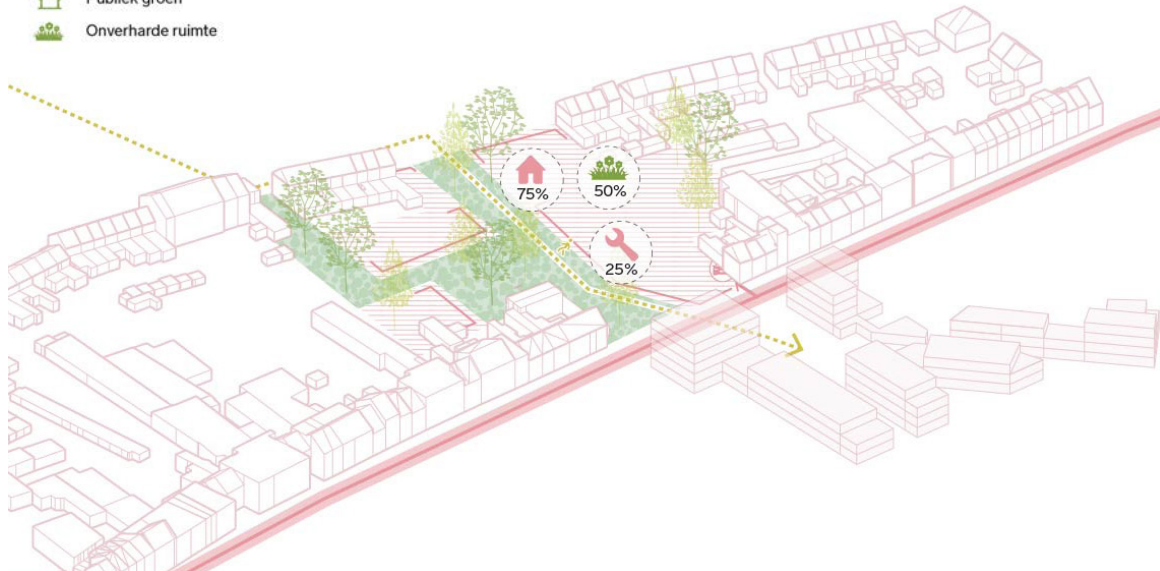
Groen

- Er wordt maximaal behoud van bestaande bomen en waardevol groen nagestreefd.
- Het maaiveld wordt maximaal onverhard ingericht om voldoende ruimte voor waterinfiltratie te voorzien en bomen de kans te geven uit te groeien tot grote, volwassen exemplaren.
- Er wordt kwaliteitsvol groen voorzien, waaronder bomen, struiken en heesters, evenals diverse en onderhoudsarme beplanting.
- Voor de groenzones wordt een minimale kruindekking van 30% vastgesteld om een betekenisvolle impact op de klimaatverandering te hebben.

Bebouwing

- Nieuwe ontwikkelingen in het binnengebied zijn georiënteerd langsheen de nieuw gecreëerde doorgang en het groene hof.
- De bebouwing zorgt voor een efficiënt ruimtegebruik door een compact ontwerp en stapeling van functies
- De toegang vanuit de Nekkerspoelstraat tot het binnengebied wordt afgewerkt met een kwalitatief hoekgebouw.
- De bebouwing zorgt voor een efficiënt ruimtegebruik door een compact ontwerp en stapeling van functies.
- De bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande of te vergunnen aangrenzende bebouwing; lokale hogere accenten zijn mogelijk, mits stedenbouwkundig verantwoord.
- Nieuwe bebouwing sluit aan bij de identiteit van het bouwblok, met aandacht voor de fijnkorrelige beukmaat, de verticale gevelgeleding en passende dakvorm.

-  Verbinding zacht verkeer
-  Toegang tot ondergrondse parking
-  Publieke functie
-  Mix van woontypologieën
-  Voorzieningen
-  Publiek groen
-  Onverharde ruimte



Mobiliteit

- De publieke passage is zo autoluw mogelijk. De doorwaadbaarheid wordt mogelijk gemaakt enkel voor fietsers en voetgangers.
- Toegang voor voertuigen in het binnengebied is uitsluitend toegestaan voor hulpdiensten, aannemers en verhuisbewegingen. Hiervoor is een eenrichtingsweg aangelegd met minimale verharding, zoals een karrenspoor, waarbij ook rekening is gehouden met de zone voor nutsleidingen.
- Parkeren voor auto's wordt geclusterd en ondergronds georganiseerd.
- De hoofdonthuizing gebeurt via de zuidzijde. Er kan eventueel beperkt parkeren worden toegevoegd aan de noordzijde, maar enkel en alleen voor bestemmingsverkeer aan deze zijde/het wonen aan deze zijde.
- De ondergrondse parkeergarage is voorzien van extra capaciteit om deels de parkeerbehoefte in de buurt op te vangen.

- Het meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen en/of het openbaar stellen hiervan wordt onderzocht.
- Fietsenstalling worden grotendeels op de begane grond georganiseerd.
- Er wordt ruimte voorzien voor een overdekte en afsluitbare/diefstal veilige buurtfietsenstalling.

Programma

- De ambitie is om in deze zone een supermarkt of andere grootschalige buurtvoorzieningen te behouden.
- Minimaal 25% van het totaal programma is bestemd voor voorzieningen of economische activiteiten.
- De rest van het programma is gewijd aan een mix van woontypologieën, zowel grondgebonden als gestapeld.