

# MECHELEN-NOORD III

EEN NIEUWE IMPULS VOOR MECHELEN-NOORD III EN OMGEVING

NOTA MASTERPLAN



COLOFON

Masterplan  
7 december 2021

Opdracht

Zone Mechelen-Noord III  
Scenario-onderzoek en opmaak  
masterplan

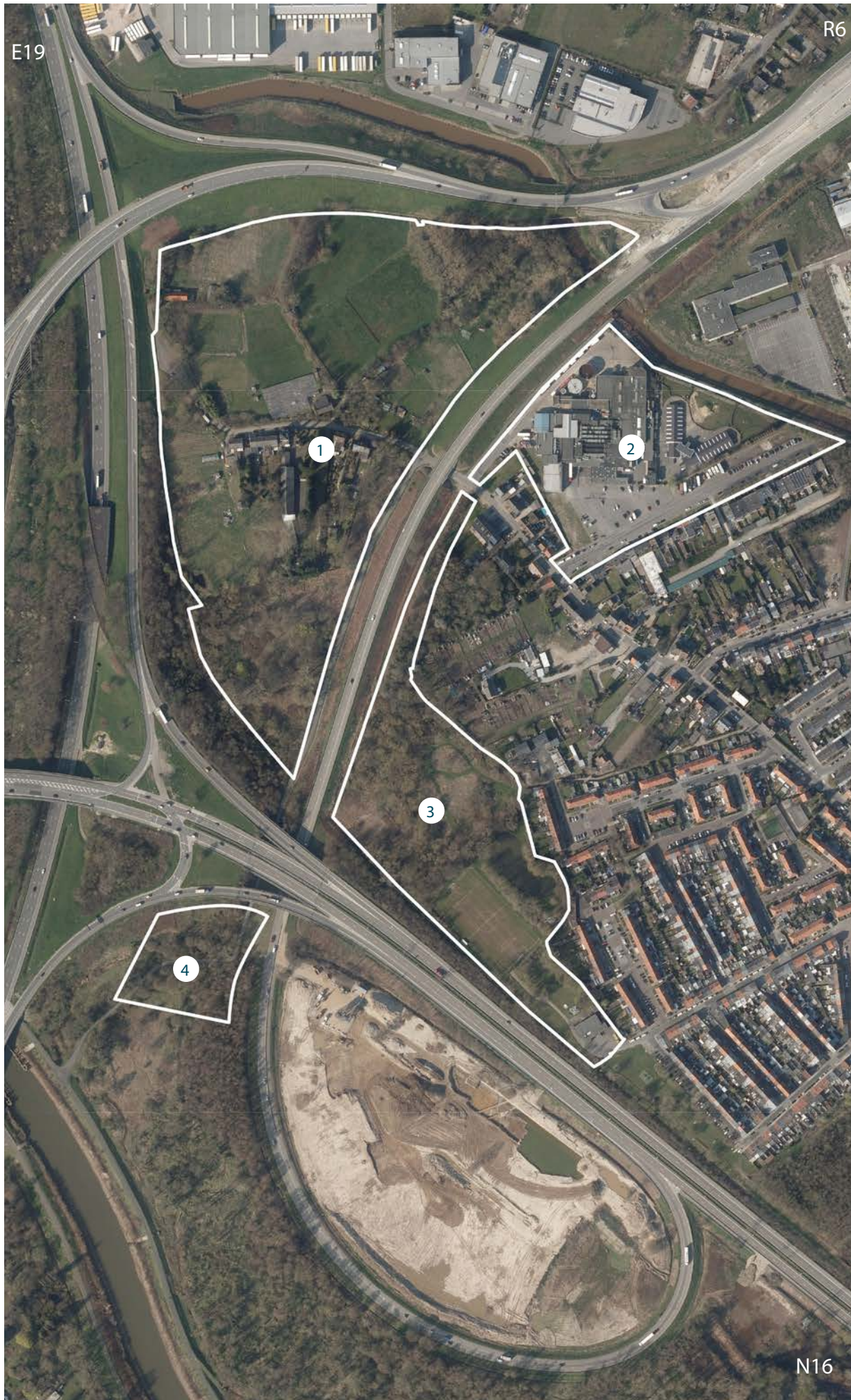
Opdrachtgever

Stad Mechelen

Onderzoeksteam

|                                                                                                                                       |                                                                                                                     |                                                                                                                                   |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Atelier Romain</b><br>Dendermondsesteenweg 50<br>9000 Gent<br>+32 (0) 9 233 69 76<br>info@atelierromain.be<br>www.atelierromain.be | <b>Hydroscan</b><br>Diestsesteenweg 104A<br>3010 Leuven<br>+32 16 24 05 05<br>info@hydroscan.be<br>www.hydroscan.eu | <b>Traject mobility</b><br>Martelaarslaan 21, bus 401<br>9000 Gent<br>+32 (0) 9 312 34 33<br>traject@traject.be<br>www.traject.be | <b>Landschapsbureau Erik De Waele</b><br>Ingooigemstraat 42 A<br>8553 Zwevegem<br>+32 (0) 478 25 62 12<br>erik@erikdewaele.be |
| Boris Huyghebaert<br>Liesbeth Hautekiet                                                                                               | Peter Van Cauwenberg                                                                                                | Bram Bruggeman<br>Pieter Bulcke                                                                                                   | Erik De Waele<br>Alexander Snick                                                                                              |

In het masterplan Mechelen-Noord III wordt, samen met bewoners, bestuurders en experts een **toekomstvisie** uitgezet voor de site Mechelen-Noord III en omgeving. Het masterplan is een **richtinggevend document**. Het masterplan legt de krachtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen vast en fungeert zo als basis voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat zal worden opgemaakt.



## VOORWOORD

### Aanleiding

Stad Mechelen vroeg ontwerpteam Atelier Romain - Traject - Hydrosan - landschapsarchitect Erik De Waele om verschillende scenario's te onderzoeken voor het gehele projectgebied Mechelen-Noord III en omgeving. Er moest rekening gehouden worden met verschillende parameters: natuur, water, economie, mobiliteit, leefbaarheid, enzovoort.

Vanuit een gedetailleerde analyse werden een aantal scenario's onderzocht. Het voorkeurscenario werd afgetoetst met de verschillende stakeholders (Stad Mechelen, ontwikkelaar, eigenaars, bewoners, de Dierenbescherming, het Slachthuis, en Natuurpunt), de Gecoro en de hogere overheden. Hun aandachtspunten werden verwerkt in het masterplan. Het masterplan zal de basis vormen voor het Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

### Scope

De scope van dit masterplan beperkt zich tot de sites Mechelen-Noord III (1), Slachthuis en Dierenbescherming (2), het tussengebied (3) en de aansluiting op Mechelen-Noord IV (4).

### Ambities

1. Toekomstperspectief bieden aan de bewoners van Mechelen-Noord III, de ontwikkelaar, de Dierenbescherming en het Slachthuis.
2. Maximaal behoud van groene ruimte op Mechelen-Noord III.
3. De verkeersleefbaarheid van de wijk Galgenberg verbeteren.
4. Een financieel haalbare ontwikkeling realiseren.

# INHOUD

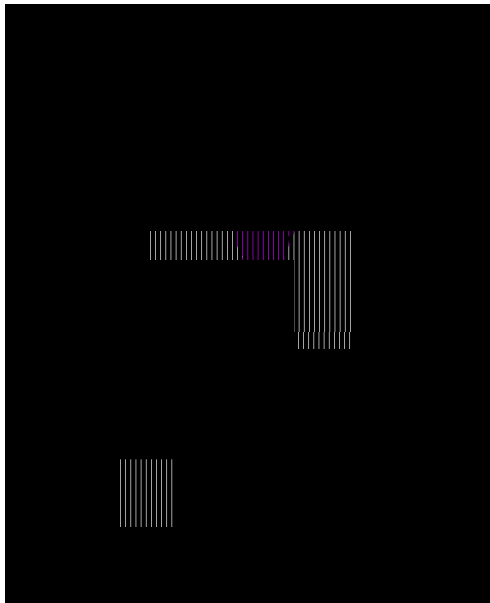
|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Voorwoord                                  | 5  |
| ANALYSE VAN MECHELEN-NOORD III EN OMGEVING | 9  |
| Situering                                  | 10 |
| Ruimtelijke systemen                       | 16 |
| MASTERPLAN                                 | 39 |
| Programma                                  | 43 |
| Landschap                                  | 48 |
| Mobiliteit                                 | 52 |
| Duurzaamheid                               | 58 |
| Beeldkwaliteit                             | 60 |
| Fasering                                   | 64 |
| Planologie                                 | 71 |

ANALYSE VAN  
MECHELEN-NOORD III  
EN OMGEVING

# SITUERING



Geldende planologische context (Gewestplan)



Geldende planologische context (GRUP)

## Geldende planologische context

### Gewestplan

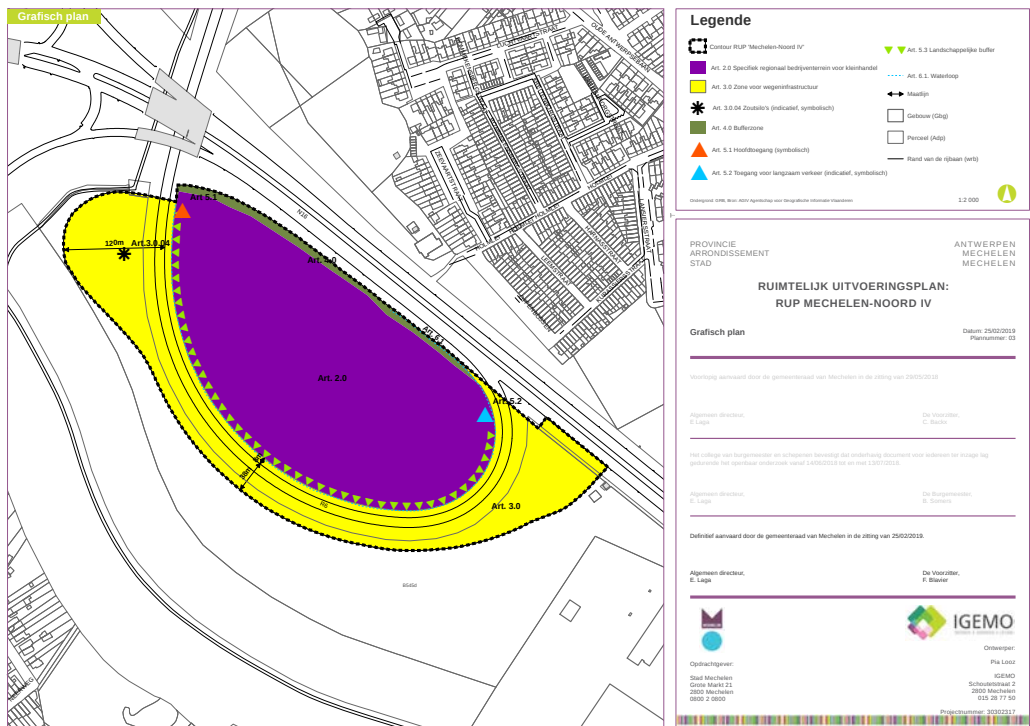
In het gewestplan wordt de site Mechelen-Noord III bestemd als bufferzone. De sites Dierenbescherming en Slachthuis worden bestemd als gebied voor milieubelastende industrie. Binnen deze sites kan ook KMO toegelaten worden.

### GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen

De Vlaamse regering heeft op 18 juli 2008 het gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen definitief vastgesteld. In dit plan werd de site Mechelen-Noord III, net zoals de site Mechelen-Noord IV, herbestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein, bestemd voor productie, bewerking en verwerking van goederen; productie van energie; onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Gezien de toekomstige herinrichting van het op- en afrittencomplex Mechelen-Noord, waarbij de mogelijkheid bestaat dat een deel van het gemengd regionaal bedrijventerrein Mechelen-Noord III dient te worden ingenomen, werd de opmaak van het RUP niet opgestart. De plan-MER-procedure werd in 2015 afgerond.

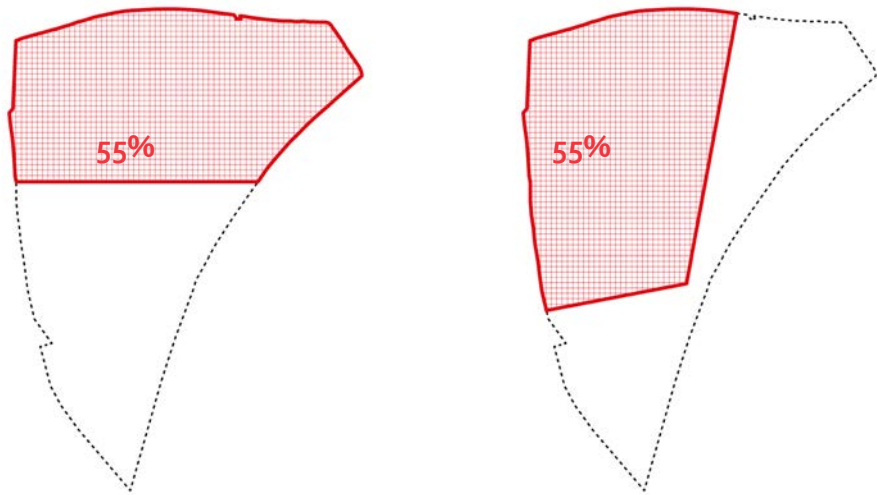
Aangezien de herorganisatie van de grootschalige detailhandel binnen Mechelen een lokaal karakter heeft, en gezien de dringendheid tot het voorzien in een alternatief voor de grootschalige detailhandel gelegen binnen het geplande woonproject Keerdok-Eandis, kreeg de stad een planologische delegatie voor de opmaak van een gemeentelijk RUP 'Mechele-Noord IV'. Dit RUP werd definitief goedgekeurd op 25 februari 2019. De Stad heeft van Vlaanderen ook de delegatie gekregen voor de opmaak van een gemeentelijk RUP voor Mechelen-Noord III.



Geldende planologische context (RUP Mechelen-Noord IV)

### RUP Mechelen-Noord IV

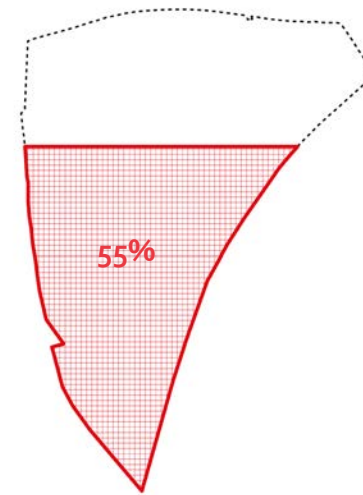
In 2014 nam het Departement Ruimte Vlaanderen het initiatief om de twee deelgebieden Mechelen-Noord III en Mechelen-Noord IV gedeeltelijk te herbestemmen. Dit initiatief was tweeledig en beoogde enerzijds de herbestemming van het gemengd regionaal bedrijventerrein Mechelen-Noord IV naar grootschalige detailhandel, eventueel aangevuld met kantoren, en anderzijds het hernemen en/of verfijnen van het gemengd regionaal bedrijventerrein Mechelen-Noord III.

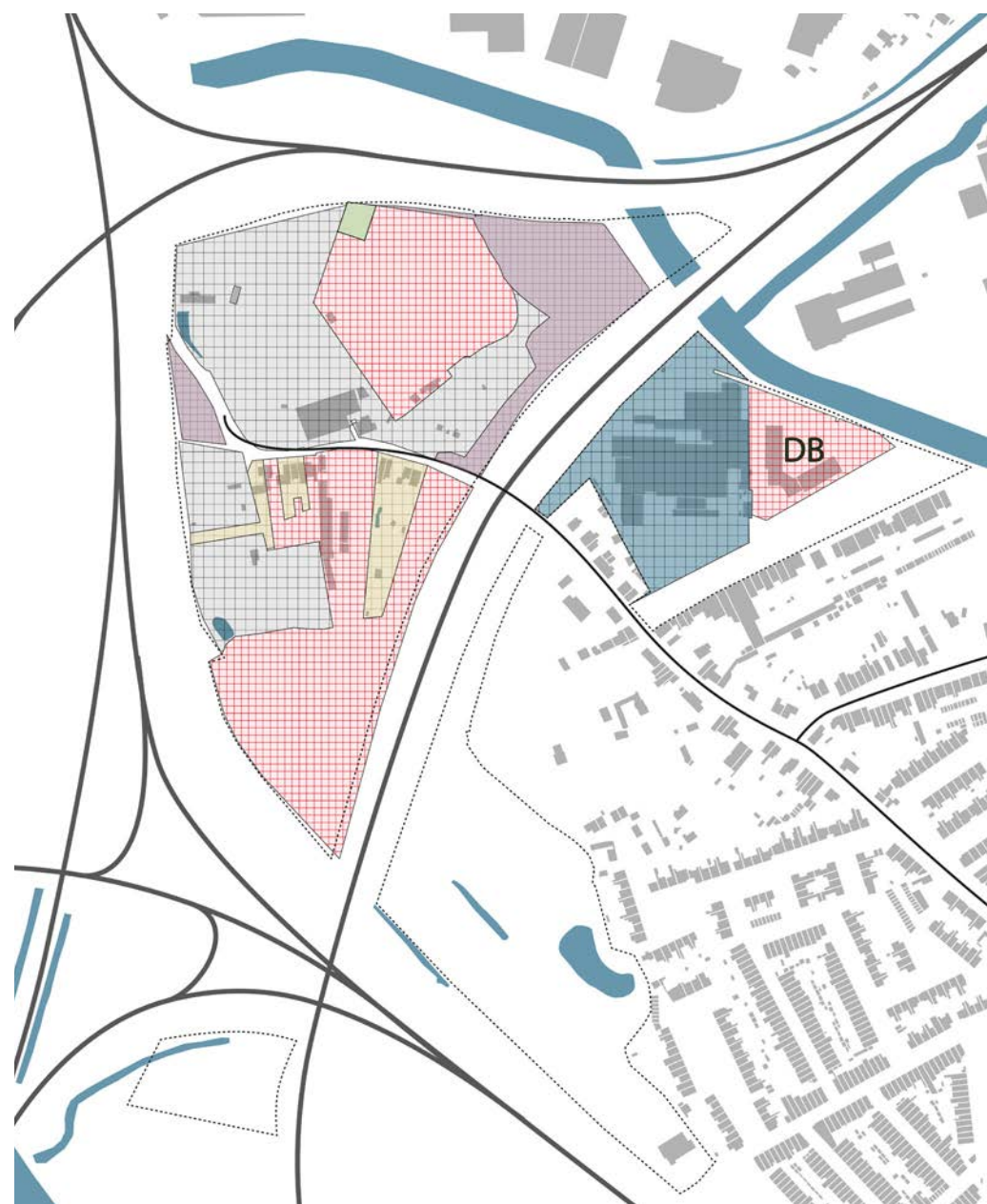
**Plan-mer (mei 2015)**

In het plan-MER werden verschillende programmascenario's onderzocht; onder andere het ontwikkelen van Mechelen-Noord III als gemengd regionaal bedrijventerrein (ca. 11 ha) en Mechelen-Noord IV als zone voor retail (BVO 27.500 m<sup>2</sup>).

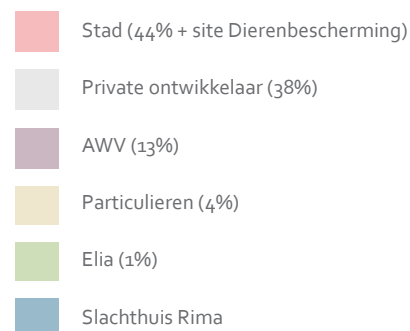
Op basis van de verkeersgeneratie werd bepaald dat als Mechelen-Noord IV voor 100% wordt ontwikkeld (27.500 m<sup>2</sup> BVO retail), Mechelen-Noord III nog maximaal 55% als gemengd regionaal bedrijventerrein kan worden ontwikkeld.

De Stad wenst echter, indien financieel haalbaar, minder te ontwikkelen op Mechelen-Noord III teneinde meer groenruimte te behouden.





Eigendomskaart



## Eigendomssituatie

Er zijn verschillende eigenaars binnen het projectgebied. De Stad en een private ontwikkelaar hebben het grootste deel van het gebied in eigendom. De site van de Dierenbescherming is in eigendom van Stad Mechelen en wordt via erfpacht in gebruik gesteld van de Dierenbescherming. De erfpacht loopt tot 2035. De Dierenbescherming is, gezien de slechte staat van de gebouwen, op zoek naar een nieuwe locatie.

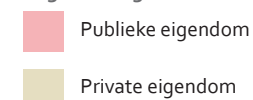
Als abstractie wordt gemaakt van de eigendomsgrenzen kunnen we stellen dat 51% van het gehele projectgebied; Mechelen-Noord III + site Slachthuis en Dierenbescherming, in publieke eigendom is.



Publiek-private eigendom



Eigendomskaart met abstractie van eigendomsgrenzen



# RUIMTELIJKE SYSTEMEN

## Landschappelijke inbedding

### Natuur

Het projectgebied is een sterk verstoorde omgeving door de aanwezigheid van de grote infrastructuur rondom gelegen. De aanleg van de wegenis, die telkens verhoogd ligt, heeft gezorgd voor sterke reliëfwijzigingen.

De infrastructuur zorgt niet alleen voor ruimtelijke barrières, maar ook voor auditieve en visuele beperkingen en zelfs hinder. Bovendien worden de taluds van de infrastructuur geteisterd door de Japanse duizendknoop; een invasieve soort die zich snel verspreidt. In de toekomst moeten de aangetaste zones gesaneerd worden om te vermijden dat de invasieve plant de volledige inheemse beplanting zal overwoekeren.

De biologische waarderingskaart toont aan dat vooral de bermen tegen de E19 en R6 waardevol zijn. Het noordelijk gelegen populierenbosje maakt hier deel van uit. Daarnaast is op het terrein ook een waterrijk gebied gelegen met zeggemoeras en riet.



Biologische waarderingskaart

- Zeer waardevol
- Complex van waardevol en zeer waardevol
- Waardevol
- Minder waardevol



In het noorden van de site vinden we een onontgonnen terrein terug met originele bodem. De historische ruggen, als relict van landbouw, zijn hier nog waarneembaar.



In het zuiden van de site is een waterrijk gebied gelegen met zeggemoeras en rietzone.



In de moeraszone zijn restanten van een 'dreef' aanwezig.



De klimop dient uit de kruinen verwijderd te worden.



De Japanse duizendknoop overwoekert langsheen de infrastructuur. De plant is invasief en moeilijk uit te roeien.



Krachtlijnen natuur

### Krachtlijnen natuur

Bij de ontwikkeling van het terrein is het aangewezen om de twee waardevolle gebieden; het populierenbosje (in het noorden) en het waterrijk gebied met zeggemoeras (in het zuiden), te vrijwaren en te versterken.

Daarnaast moet er bij de ontwikkeling extra aandacht zijn voor het vergroenen van de Vrouwvliet en het saneren van de Japanse Duizendknoop, om te vermijden dat deze invasieve plant de volledige inheemse beplanting overwoekert.

-  Biodiversiteit versterken
-  Verblijfsruimte creëren
-  Oevers Vrouwvliet vergroenen
-  Boomgaard als natuurlijke buffer
-  Japanse Duizendknoop saneren
-  Natuurlijke speelelementen integreren



**Watertoetskaart (2017)**

De kaart geeft aan dat zowel in het noordoosten als in het zuiden zones gelegen zijn in mogelijk overstroombaar gebied.



**Pluviale overstromingskaart (2021)**

De pluviale overstromingskaart geeft een inschatting van de risico's op wateroverlast bij extreme regenval, rekening houdend met klimaatverandering.



**Watersysteemkaart (UAntwerpen)**

De watersysteemkaart is het resultaat van een GIS-analyse op basis van de topografische gegevens. De kaart toont de mogelijke tijdelijk natte gebieden na regenval.



**Grondwaterstand (Sweco)**

De donkere zones zijn gebieden waar de maximale grondwaterstand gelijk is met het terreinniveau. Infiltratiemogelijkheden zijn in deze zones beperkt.



**Bestaand grachten- en rioleringsstelsel**

Rondom het terrein Mechelen-Noord III is een grachtenstelsel aanwezig dat het regenwater opvangt van de hoger liggende infrastructuur. De overige grachten zijn mogelijk gerelateerd aan vroegere landbouwactiviteiten. Binnen de projectzone Mechelen-Noord III is geen riolering aanwezig. De bestaande woningen lozen hun water in het grachtenstelsel.



**Grondwaterstromingsskaart**

De noordelijke zone van de sites Mechelen-Noord III en het Slachthuis en de Dierenbescherming zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

## Water

Mechelen-Noord III is, ten opzichte van haar omgeving, lager gelegen. Aan de hand van de waterkaarten wordt een inschatting gemaakt van de watergevoeligheid op de site. De watertoetskaart uit 2017 is de enige kaart met juridische waarde. Deze kaart vormt het wettelijk kader bij een bouwaanvraag.

In natte periodes kunnen natte zones op het terrein voorkomen. De watertoetskaart toont een aantal mogelijk overstromingsgevoelige delen van de site, maar er zijn geen effectief overstromingsgevoelige zones.

Belangrijk is dat de watertoetskaart genuanceerd wordt door de pluviale kaart. De pluviale overstromingskaart geeft een inschatting van de risico's op wateroverlast bij extreme regenval. De kaart geeft de situatie voor een bui die statistisch 1 keer om de 1000 jaar voorkomt volgens het klimaatscenario voor 2100. In het zuidelijk deel vallen de overstromingscontouren grotendeels samen met het afgebakend mogelijk overstroombaar gebied. In het noordoosten is het beeld veel genuanceerder. De wateroverlast is beperkt tot de oevers langs de bestaande gracht.



Krachtlijnen water

### Krachtlijnen water

Bij de ontwikkeling van het terrein dient waterneutraal gebouwd te worden. We willen inzetten op het behoud en versterken van het bestaande grachtenstelsel, het voorzien van groendaken en (collectieve) hemelwatervoorziening voor hergebruik. Voor de KMO-zone voorzien we een collectieve hemelwatervoorziening op eigen terrein, voor de woonontwikkeling zal zowel op eigen terrein als op publiek domein water worden opgevangen. De ontwikkeling op Mechelen-Noord III en sites Slachthuis-Dierenbescherming worden gezien als een pilootproject waarbij ingezet wordt op een win-win in hergebruik. We vermijden ondergrondse constructies in de meest waterrijke zones op de site Mechelen-Noord III. Ondergrondse constructies (zoals parkeergarages) kunnen wel op de site Slachthuis-Dierenbescherming.

-  Water maximaal infiltreren
-  Groendaken voorzien
-  Oevers Vrouwvliet vergroenen
-  Water maximaal hergebruiken
-  Ruimte voor water vrijhouden
-  Geen ondergrondse constructies voorzien

## Bebouwing

Het projectgebied sluit aan bij de wijk Galgenberg die gekenmerkt wordt door sociale en arbeiderswoningen. De R6, die verhoogd is aangelegd, zorgt echter voor een belangrijke breuk tussen de site Mechelen-Noord III en de site Slachthuis-Dierenbescherming. De noordelijk gelegen industrieterreinen (Mechelen-Noord I en Mechelen-Noord II) dateren uit 1961 en later.

### Bestaande gebouwen

Op de site Mechelen-Noord III zijn nog 10 bewoonde woningen. Daarnaast is ook nog 1 braakliggend terrein in private eigendom. De gebouwen binnen Mechelen-Noord III, gelegen ten noorden van de Oude Antwerpsebaan, zijn eigendom van de private ontwikkelaar en zullen worden gesloopt in de nabije toekomst.

De gebouwen van het slachthuis Rima dateren uit 1971. Het slachthuis heeft een vergunning voor haar activiteit tot 2036. De site van de Dierenbescherming is in eigendom van Stad Mechelen en wordt via erfpacht in gebruik gesteld van de Dierenbescherming. De erfpacht loopt tot 2035. Het gebouw waarin de Dierenbescherming op vandaag is ondergebracht is evenwel in slechte staat. Een grondige verbouwing of verhuis dringt zich op.

### Geluidsbelasting

De geluidskaart toont de geluidsbelasting op de site gedurende de dag. De omliggende infrastructuur zorgen voor een belangrijke geluidsbelasting op de site.

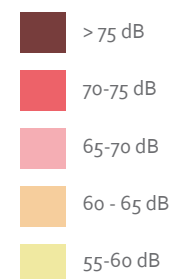
De geluidsbelasting gedurende de dag ligt gemiddeld 5 dB hoger in vergelijking met 's nachts.



Bestaande bebouwing



Bestaande geluidsbelasting (dag)



Mobiliteit

Fietsinfrastructuur

Doorheen het gebied loopt parallel met de R6 een fietsverbinding tussen het jaagpad aan de Dijle en het jaagpad langs de Vrouwvliet: de Vrouwvliet fietsroute. Deze route met conflictvrije kruising van de N16 is opgenomen als bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en vormt een belangrijke fietsas voor de noordzijde van de stad Mechelen.

Openbaar vervoer

Met het goedgekeurde OV-plan basisbereikbaarheid (gepland vanaf 2023/2024) wijzigt de bereikbaarheid van de omgeving met het openbaar vervoer: Stadslijn 2 zal een deel van de Oude Antwerpsebaan en de Galgestraat

bedienen. Ter hoogte van de N16 loopt eveneens een buslijn, deze is opgenomen in het aanvullende net tussen Technopolis en Industrie Noord.

Auto-infrastructuur

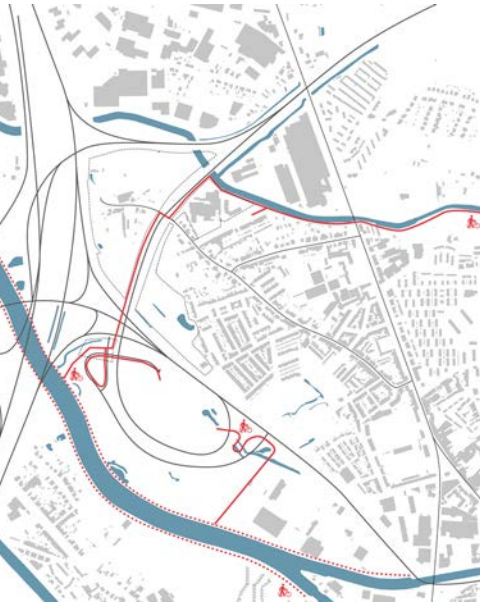
Het projectgebied is op vandaag enkel toegankelijk voor autoverkeer via de wijk. Vooral de ontsluiting van het Slachthuis weegt sterk op de leefbaarheid van de wijk, en met name de Galgestraat.

Toekomst

In de omgeving van het projectgebied staan heel wat projecten op til. Deze projecten zullen een impact hebben op de mobiliteitsafwikkeling bij de ontwikkeling

van het projectgebied.

Eén van de op til staande projecten is de optimalisatie van de mobiliteitsknoop E19-R6-N16. In september 2021 besliste de Vlaamse Regering het nodige budget vrij te maken voor de werken. De werken zullen ten vroegste beginnen in 2027. Door de herziening van de verkeersknoop zal de functie van de R6 wegvallen en kan het talud worden afgebroken of heringericht als fietssnelweg.



Huidige fietsinfrastructuur



Huidige lijnen openbaar vervoer



Huidige auto-infrastructuur



Op til staande projecten

- 1 Curatele CG Power Systems
- 2 Heraanleg Galgestraat
- 3 Heraanleg knoop E19-R6
- 4 Ontwikkeling stadsboulevard
- 5 Retailpark Malinas
- 6 Woonontwikkeling Kantvelde
- 7 Ontwikkeling site Eandis & Keerdok
- 8 Aanleg fietspaden Antwerpsesteenweg



De Oude Antwerpsebaan is (te) smal en wordt daarom gemeden door vrachtwagens. Het openbaar vervoer passeert wel door deze straat.



De Galgestraat wordt gebruikt door vrachtvervoer om het slachthuis te bereiken.



Langsheel de R6 loopt een belangrijke fietsverbinding die de verbinding vormt tussen het jaagpad langs de Vrouwvliet en dat langs de Dijle.



Begin 2021 werd de vrachtwagenparking in de Slachthuislaan gesloten. Op vandaag is de straat overgedimensioneerd. De Slachthuislaan maakt verbinding met het jaagpad langsheel de Vrouwvliet.

### *Mogelijke ontsluitingsvarianten*

De ontsluiting van het projectgebied heeft een belangrijke impact op de ontwikkelingskansen van het projectgebied. Een ontwikkeling op Mechelen-Noord III biedt een kans om het (vracht)verkeer uit de woonwijk te houden. Er worden 4 ontsluitingsvarianten naar voor geschoven en beoordeeld.

- De eerste gaat uit van de bestaande situatie, met ontsluiting via de woonwijk.
- De tweede variant betreft het voorstel van het plan-Mer GRUP Mechelen-Noord III en IV en ontsluit via een aantakking op de N16.
- Een derde ontsluitingsvariant gaat uit van het verlengen van de Slachthuislaan, en een overbrugging van de Vrouwvliet zodat via het terrein van CG Power Systems kan worden ontsloten op de Antwerpsesteenweg.
- De vierde, en laatste, ontsluitingsvariant die onderzocht wordt bestaat uit een aantakking op Mechelen-Noord I.



#### Ontsluitingsvariant 1

De Galgestraat en de Oude Antwerpsebaan vormen de voornaamste ontsluitingsassen binnen de wijk ten noordoosten van Mechelen-Noord IV. Deze wegen vervullen de functie van een woonstraat en wijkverzamelweg. Voornamelijk de Oude Antwerpsebaan neemt deze laatste functie op zich. Er zijn ook enkele (stedelijke) functies op deze weg geënt waaronder een basisschool, een scoutslokaal, diensten ...

De ontwikkeling van een wezenlijk programma is enkel mogelijk indien het slachthuis verdwijnt. Zolang het slachthuis behouden wordt, is enkel een beperkte bijkomende verkeersgeneratie van personenwagens mogelijk mits het wegprofiel van de Galgestraat heringericht wordt. De Stad Mechelen kondigde begin 2021 een heraanleg van de Galgestraat aan.

Conclusie: geen voorkeurscenario

- geen leefbare wijk
- ontwikkelingskansen voor KMO-zone zijn zeer beperkt

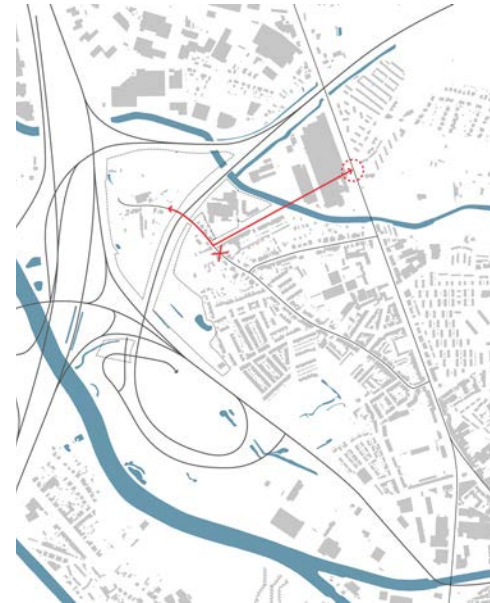


#### Ontsluitingsvariant 2

Deze ontsluitingsvariant vormt de meest logische ontsluitingsvorm en geeft bovendien ook het hoogste potentieel om verkeer af te wikkelen. Het vrachtverkeer wordt ontsloten via Mechelen-Noord IV, naar de N16. Op die manier wordt de woonwijk ontlast van alle vrachtverkeer. De totale ontsluitingscapaciteit blijft weliswaar afhankelijk van verschillende factoren zoals (de opzet van) het mogelijke extra kruispunt Kantvelde, de ontsluiting en/of verhuis van het slachthuis en de exacte invulling en type KMO.

Conclusie: voorkeurscenario

- leefbaarheid wijk verbetert
- aansluiting naar Mechelen-Noord IV is reeds aanwezig
- Groenzones kunnen aaneengesloten worden bij verdwijnen R6

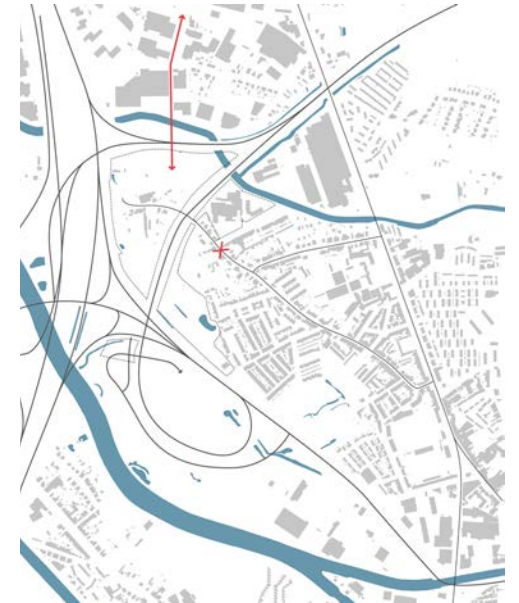


#### Ontsluitingsvariant 3

Deze ontsluitingsvariant conflicteert met de ambitie om de Vrouwvliet te vergroenen. Bovendien beperkt een dergelijke ontsluiting de ontwikkelingskansen van de site CG Power Systems. Tot slot vraagt een dergelijke ontsluiting ook een lichtengeregeld kruispunt op de Antwerpsesteenweg. De eventuele aanleg van dergelijk kruispunt dient afgetoetst te worden met het Agentschap Wegen en Verkeer.

Conclusie: geen voorkeurscenario

- lichtengeregeld kruispunt op de Antwerpsesteenweg nodig welke mogelijks de doorstroming zal belemmeren
- conflict met ambitie vergroenen Vrouwvlietvallei
- conflict met ambitie woonontwikkeling op site Slachthuis-Dierenbescherming
- ontsluiting beperkt de ontwikkelingskansen op terrein CG Power Systems



#### Ontsluitingsvariant 4

Een laatste ontsluitingsvariant die onderzocht werd bestaat uit een aantakking op Mechelen-Noord I en II. Hiervoor is een onderdoorgang/overbrugging van de R6 en de Vrouwvliet nodig. Dergelijke ingrepen conflicteren met de toekomstplannen voor de 'superknoop'.

Conclusie: geen voorkeurscenario

- conflict met ambitie vergroenen Vrouwvlietvallei
- bijkomende belasting op ontsluiting Mechelen-Noord I en II
- technisch niet evident: onder/boven R6 en over Vrouwvliet + conflicteert met heraanleg knoop E19-R6-N16.



Krachtlijnen mobiliteit

### Krachtlijnen mobiliteit

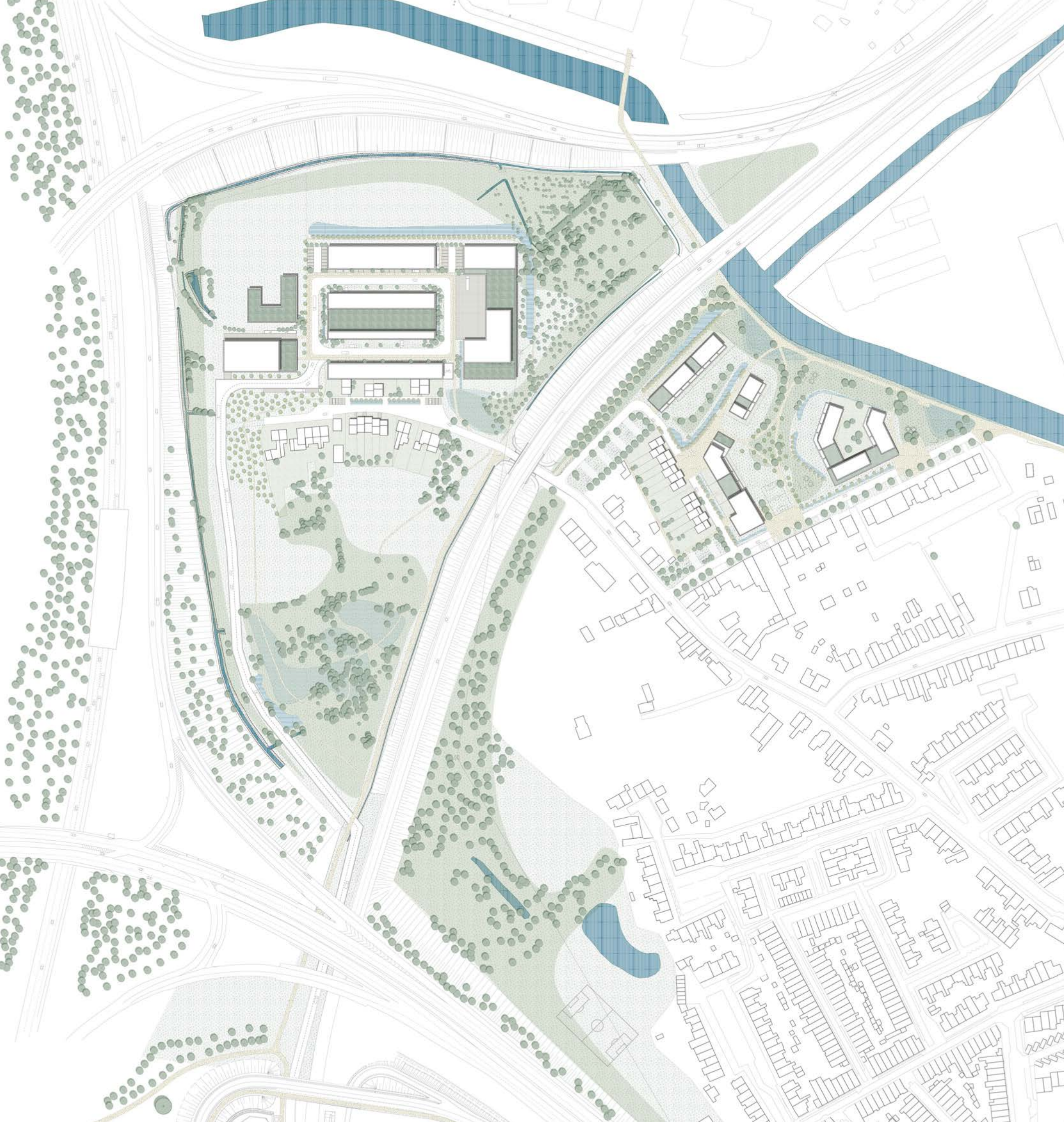
Gesteund door de mobiliteitsanalyse wordt de voorkeur gegeven aan een ontsluiting van de KMO-zone op Mechelen-Noord III via Mechelen-Noord IV. De ontsluitingsweg wordt zo dicht mogelijk langs de E19 voorzien zodat, wanneer de R6 verdwijnt (bij de heraanleg knoop E19-R6-N16), de groenstructuren van Mechelen-Noord III en het tussengebied aaneengesloten kunnen worden.

Vanuit Agentschap Wegen en Verkeer wordt een zone non-aedificandi van 30 meter langsheen de R6 en E19 opgelegd. In deze zone mogen geen gebouwen worden opgetrokken. Daarenboven wordt een extra onbebouwbare zone opgelegd van 20 meter breed. Deze zone wordt nodig geacht als werfzone tijdens de werken aan de knoop E19-R6-N16. In het Masterplan wordt dus rekening gehouden met een zone non-aedificandi van 50 meter ten aanzien van de E19-R6. Na de infrastructuurwerken zal een nieuwe zone non-aedificandi van 30 meter worden gedefinieerd.

-  Zachte doorsteken creëren
-  Parkeren clusteren
-  Bouwvrije zone
-  Slachthuislaan ontharden
-  Geen vrachtverkeer in de wijk
-  Bewoners parkeren maximaal ondergronds
-  KMO-zone ontsluit via Mechelen-Noord IV

Vanuit de krachtlijnen water wordt vooropgesteld niet ondergronds te parkeren op de site Mechelen-Noord III. Daarom wordt het parkeren voor de KMO-zone maximaal geclusterd/gestapeld. Op de site Slachthuis - Dierenbescherming kan wel maximaal ondergronds geparkeerd worden. De Slachthuislaan wordt onthard en heraangelegd.

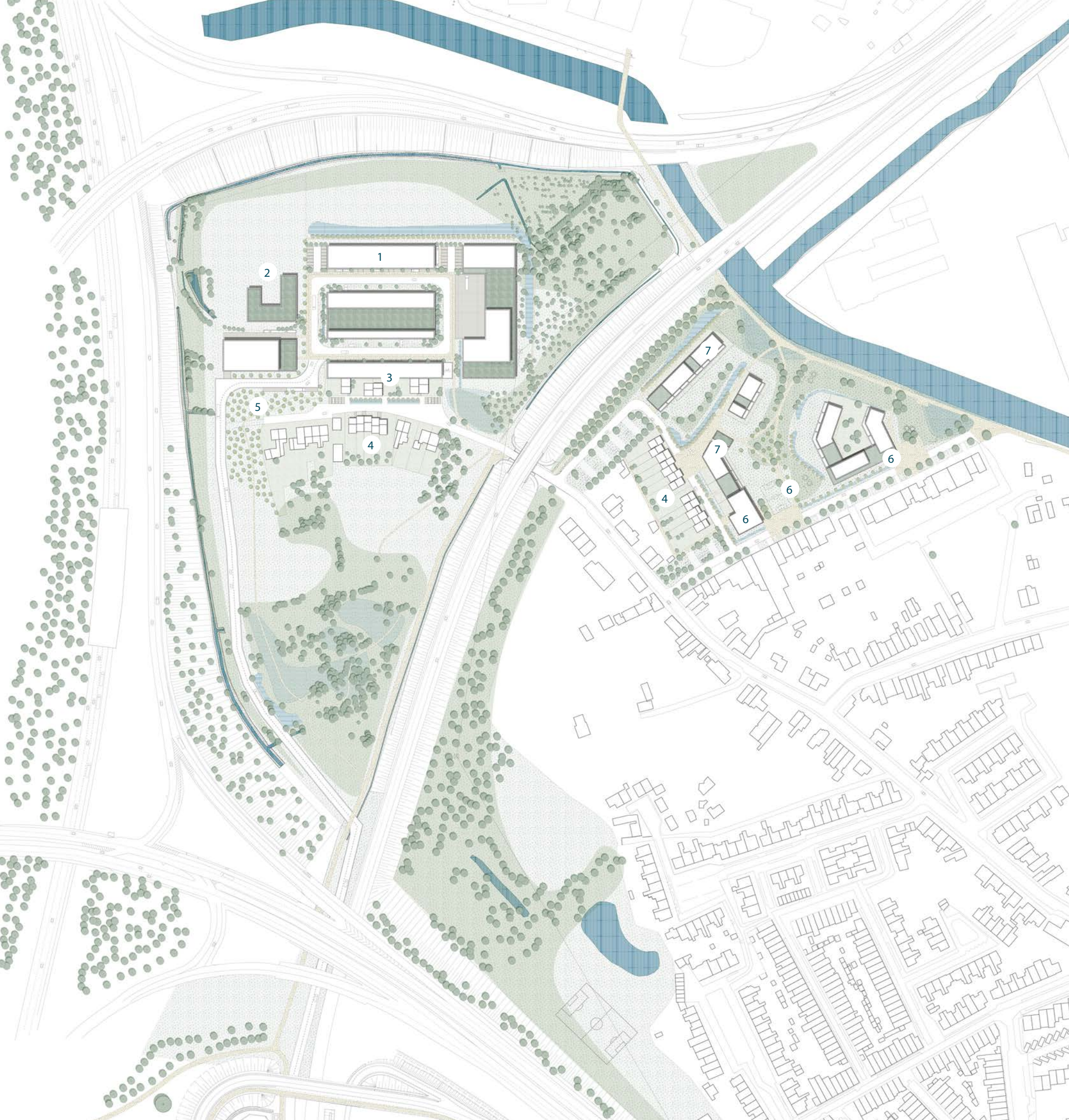
**MASTERPLAN**



## Masterplan

Vanuit de beleidsambities, de analyse en vooropgestelde krachtlijnen worden een aantal ruimtelijke keuzes gemaakt:

- De bestaande woningen, gelegen in het projectgebied, worden behouden en bestendigd.
- De groene/open ruimte wordt maximaal behouden. (inname van 35% groene ruimte op Mechelen-Noord III, excl. de bestaande woningen). De meest waardevolle groenzones worden gevrijwaard van bebouwing. De bestaande natuurwaarden worden versterkt aan de hand van nieuwe aanplant.
- De KMO-ontwikkeling op Mechelen-Noord III ontsluit via Mechelen-Noord IV. De nieuwe woonontwikkeling op de site van het Slachthuis en de Dierenbescherming ontsluit via de bestaande wijk (Oude Antwerpsebaan en Galgestraat).
- De sites Slachthuis en Dierenbescherming worden herontwikkeld met een maximaal residentieel programma.



# PROGRAMMA

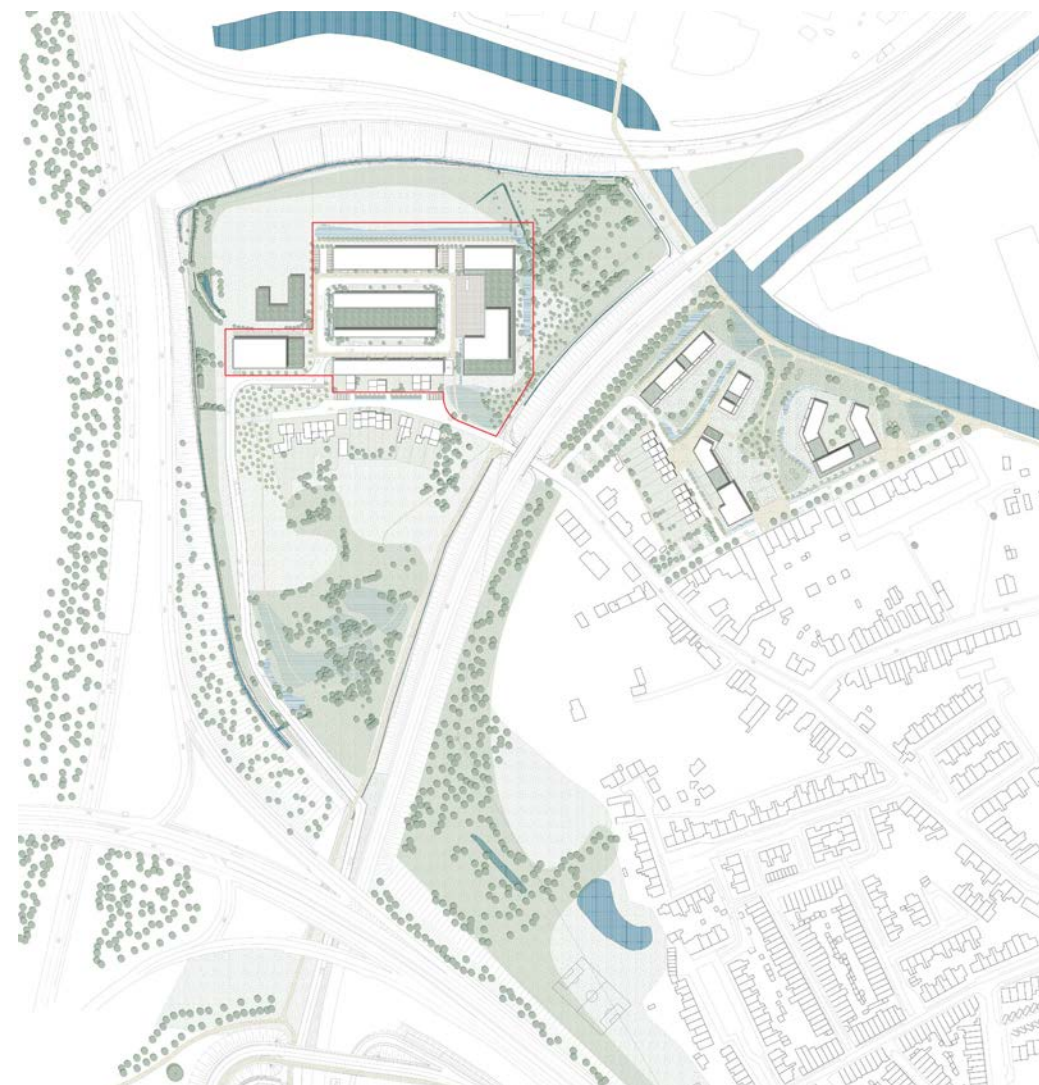
- 1 KMO gebouwen
- 2 Dierenbescherming
- 3 KMO met bedrijfswoning
- 4 Grondgebonden woningen
- 5 Boomgaard
- 6 Buurtondersteunende functies aan pleintje
- 7 Appartementen

### Site Mechelen-Noord III

Op de site Mechelen-Noord III worden de bestaande woningen, gelegen langs de Oude Antwerpsebaan, behouden en ook planologisch bestendigd. Het woonlint wordt aan de zuidkant afgewerkt met 5 grondgebonden woningen.

Ten noorden van de Oude Antwerpsebaan wordt een KMO-zone voorzien van ca. 3 ha groot. De bedrijfsunits variëren in grootte van 216 tot 900 m<sup>2</sup>. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt maximaal ingezet op het stapelen van functies. Een maximale V/T wordt in deze fase echter

niet vastgelegd. In het masterplan is 10.725 m<sup>2</sup> BVO op het maaiveld voorzien. De resterende 5.750 m<sup>2</sup> zit omvat in een bedrijfsverzamelgebouw (ca. 3.500 m<sup>2</sup>) en bedrijfsruimtes op verdieping. Het bedrijfsverzamelgebouw kan naast kantoorachtigen, maakbedrijven en co-workingspaces ook ruimte bieden voor gedeelde functies zoals onthaal, cafetaria, vergaderzalen, etc. Het gebouw wordt op pilotis geplaatst zodat ruimte ontstaat voor een maaiveldparking onder het gebouw. Binnen de KMO-zone wordt ook een zone voor bedrijfswoningen voorzien. Deze sluiten aan op de woonstraat (Oude



Aanduiding KMO-zone

Antwerpsebaan) en zorgen voor een programmatische buffer tussen het privaatief wonen en de KMO-units.

De KMO-zone moet een pilootproject worden op vlak van duurzaamheid. De duurzaamheidsambities worden verder toegelicht in een apart hoofdstuk.

Ten noordwesten van het bedrijventerrein wordt ruimte voorzien voor de Dierenbescherming. Het gebouw kan voorzien worden op 2 bouwlagen. De overige ruimte op Mechelen-Noord III wordt bestendigd als bv. open ruimtegebied, bosgebied, of andere.

### Site Slachthuis-Dierenbescherming

Op de site Slachthuis-Dierenbescherming wordt een woonontwikkeling voorzien van ca. 175 woonunits. De bestaande woningen in de Oude Antwerpsebaan worden afgewerkt met grondgebonden woningen. Langs de Slachthuislaan, die volledig wordt heringericht en maximaal wordt onthard, worden buurtondersteunende functies voorzien (ca. 875 m<sup>2</sup>). Centraal op de site worden tot slot ca. 163 appartementen ingeplant. De meergezinswoningen variëren in hoogte van 3 tot max. 8 bouwlagen (tegenaan R6).



Detail gelijkvloers



Impressie KMO-zone op site Mechelen-Noord III



Impressie woonontwikkeling op site Slachthuis-Dierenbescherming

# LANDSCHAP

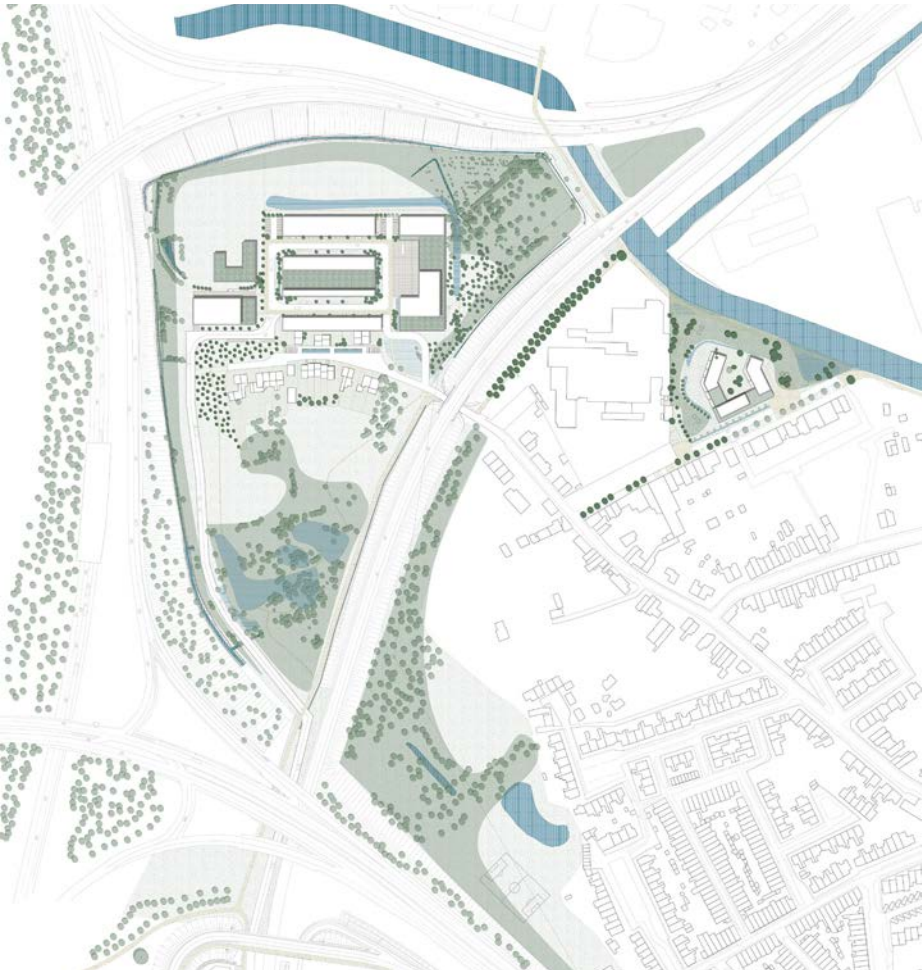
De bestaande groenstructuren worden maximaal gevrijwaard en waar mogelijk versterkt. De Vrouwvliet krijgt extra ruimte aan de hand van zachte oevers die de biodiversiteit zullen verhogen. Hiervoor wordt een bouwvrije zone van 30m langsheen de Vrouwvliet voorzien.

Wanneer de aansluiting E19-R6-N16 wordt heraangelegd kan de R6 onthard worden. Er dient nog verder onderzocht te worden of de berm wordt afgegraven, dan wel wordt behouden en bv. wordt ingezet

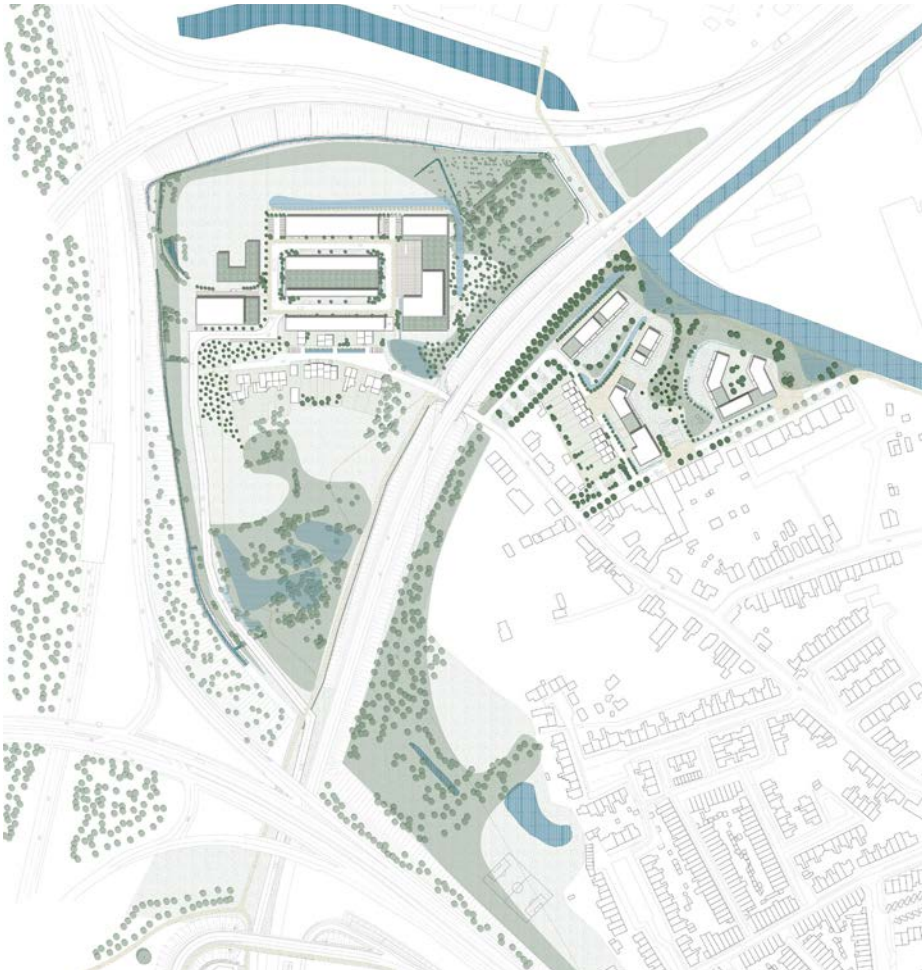
als verhoogde fietssnelweg. In beide scenario's betekent het wegvallen van de infrastructuur van de R6 een belangrijke opportuniteit om de groenzones van Mechelen-Noord III en het tussengebied met elkaar te verbinden. Dergelijke aaneensluiting heeft een uitermate belangrijke impact op de biodiversiteit.

In een verdere studie kan onderzocht worden het talud van de R6 te behouden - het biedt een uitzonderlijk uitzicht over de site, alsook een geluidsbuffer - dan wel

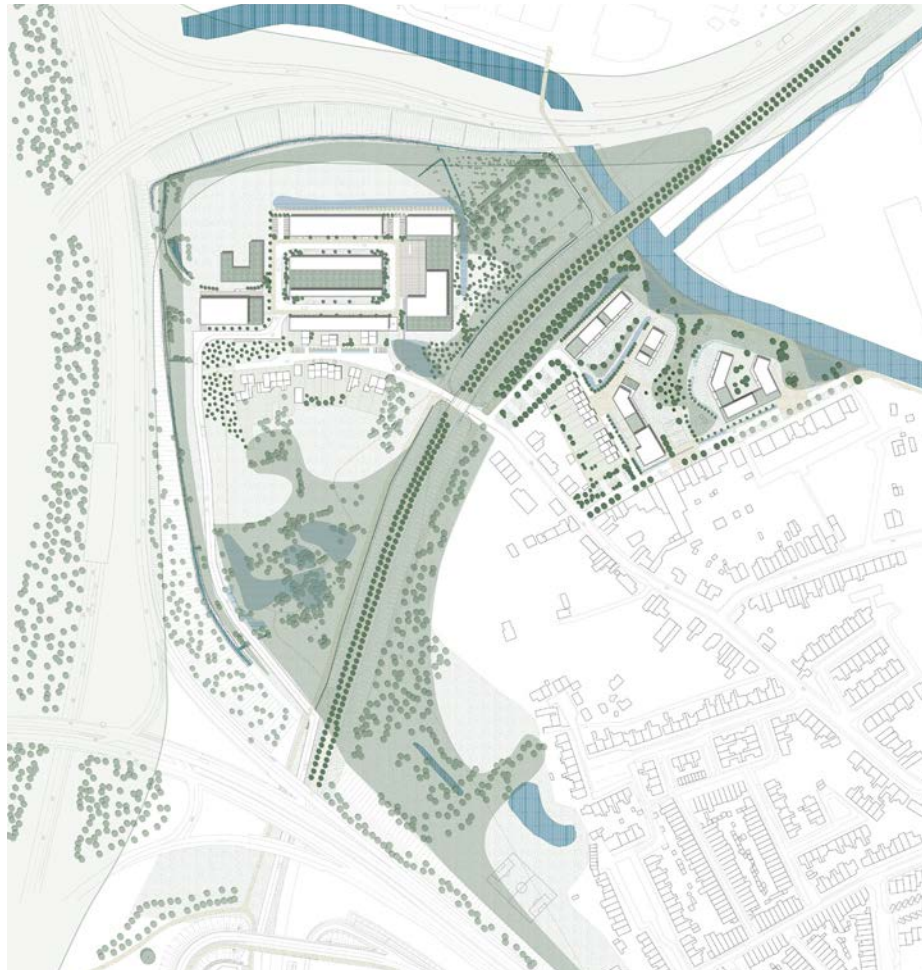
(volledig of gedeeltelijk) af te graven. De noodzakelijke sanering van de Japanse Duizendknoop die woekert op het talud zal hierin een belangrijke rol spelen.



Fase 1



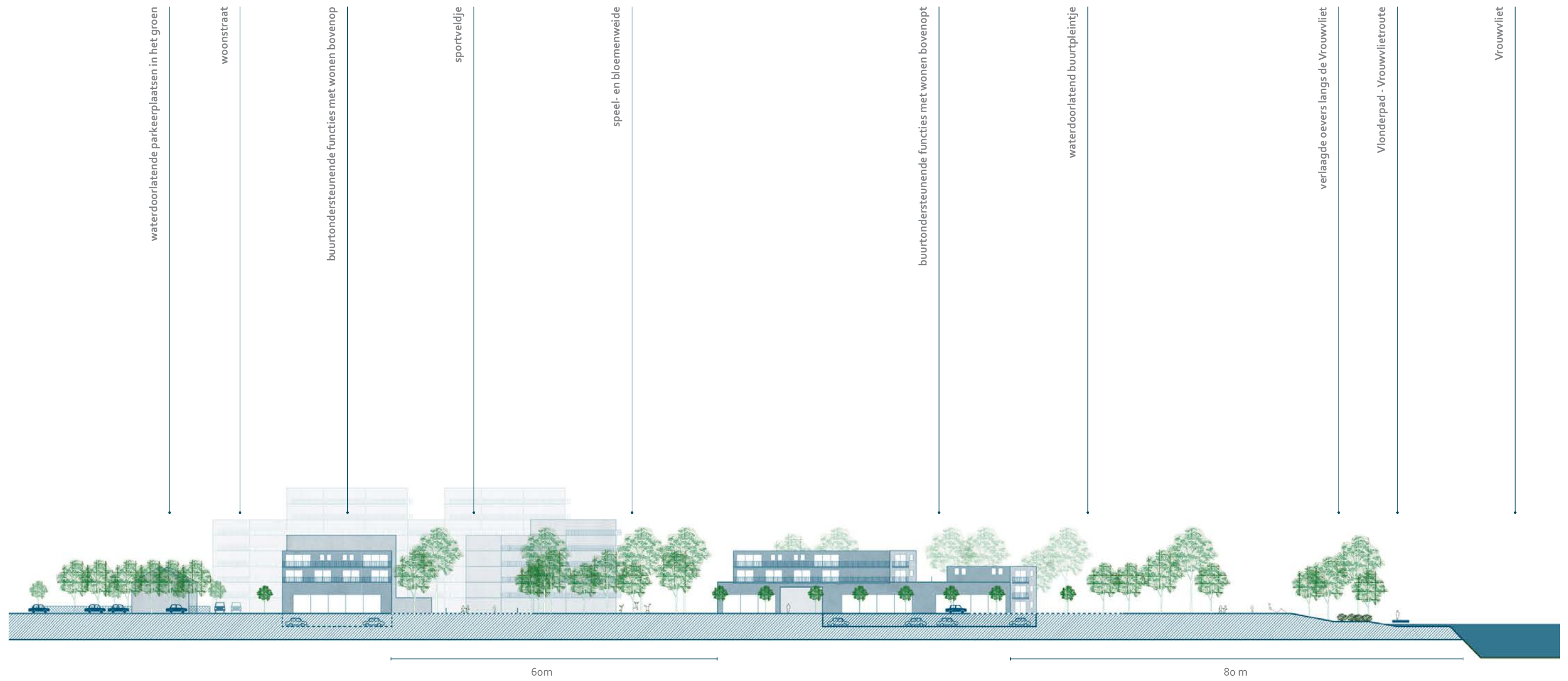
Fase 2



Fase 3

Op de snede zijn de buurtondersteunende functies langsheen de Slachthuislaan duidelijk aanwezig. Daarnaast zijn ook de groene vingers (ca. 60 meter breed), die vanaf de Vrouwvliet doorheen de nieuwe

woonontwikkeling worden getrokken, duidelijk voelbaar.



Snede doorheen de Slachthuislaan.

## MOBILITEIT

In een eerste fase wordt de KMO-zone op Mechelen-Noord III ontwikkeld en ontsloten via Mechelen-Noord IV. De woonontwikkeling die gerealiseerd wordt op de huidige terreinen van de Dierenbescherming ontsluiten via de bestaande woonwijk.

Het vrachtverkeer van het Slachthuis, dat in deze eerste fase haar activiteiten kan verder zetten, wordt via de nieuwe KMO-zone op Mechelen-Noord III afgeleid naar de N16.

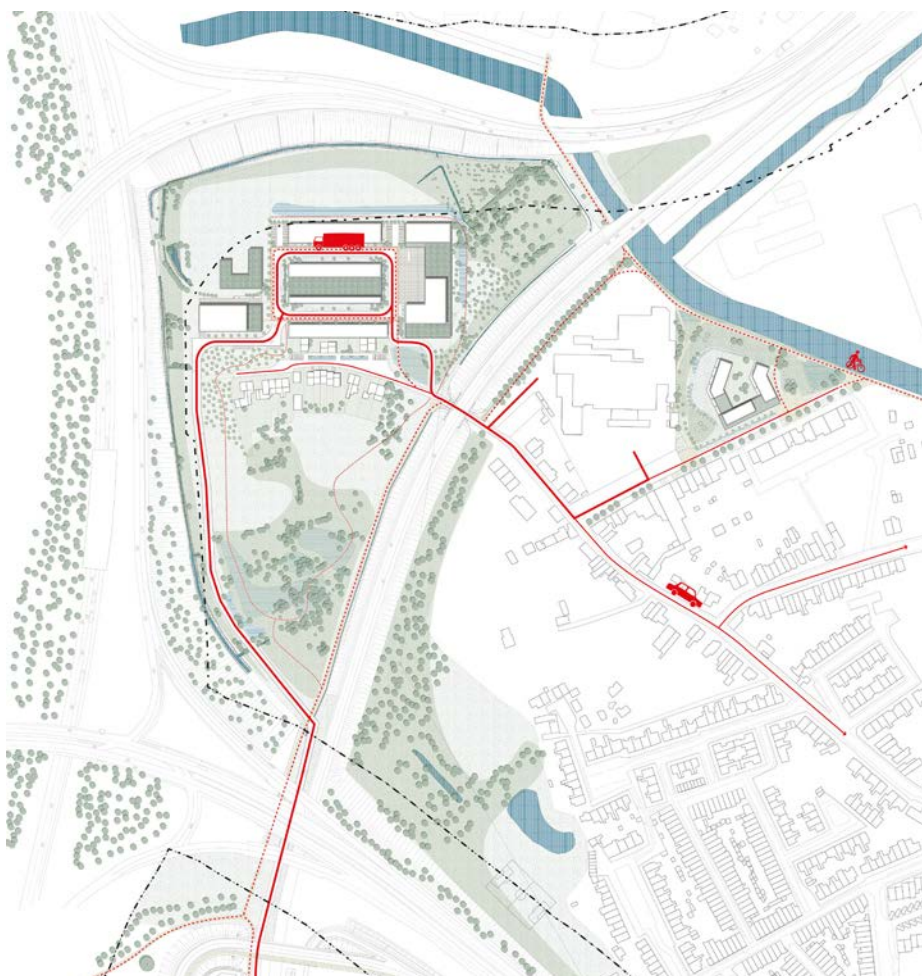
Ter hoogte van het kruispunt Slachthuislaan - Oude Antwerpsebaan komt een doorgangsverbod voor vrachtwagens zodat de woonwijk niet langer belast wordt met vrachtverkeer. Het beletten dat ook personenvervoer vanuit de wijk via de KMO-zone ontsluit, of personenvervoer vanuit de KMO-zone via de wijk ontsluit, vraagt een verkeerstechnische oplossing.

In 2036, wanneer de milieuvergunning van het Slachthuis afloopt en zodoende het

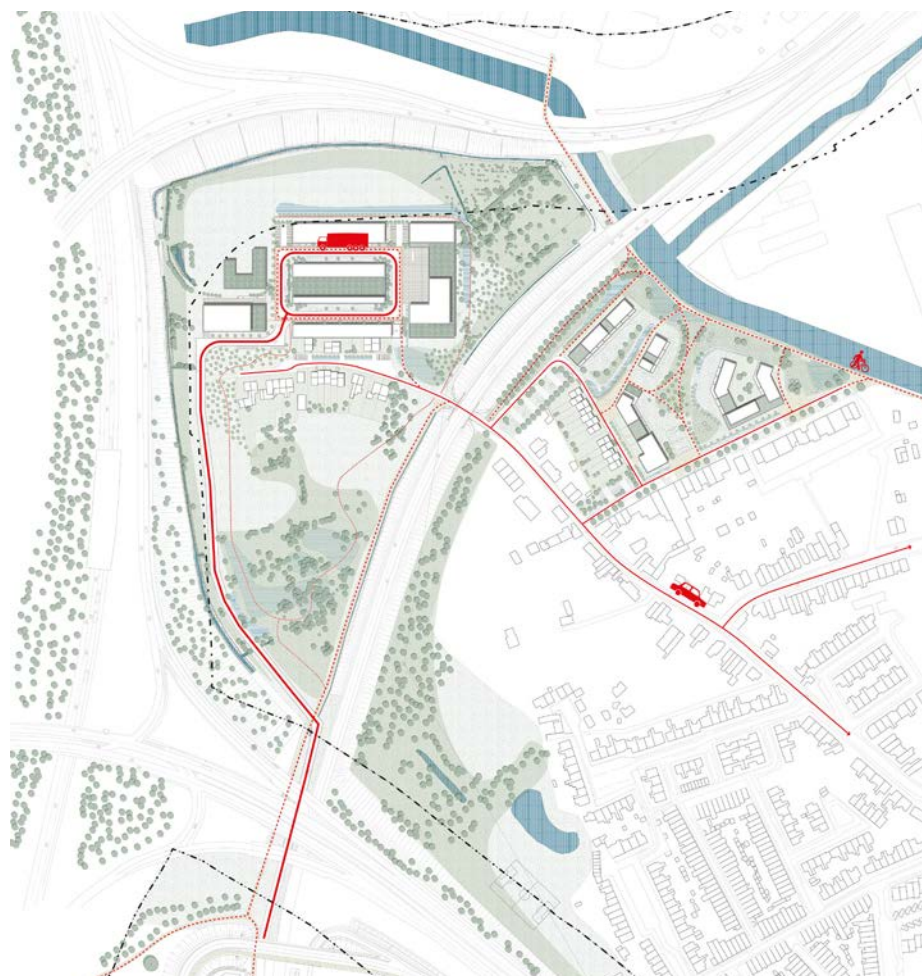
Slachthuis haar activiteiten op deze locatie niet kan verderzetten, of wanneer het Slachthuis eerder verhuist, wordt de site met een residentieel programma ingevuld. Op dat moment wordt de doorgang voor gemotoriseerd verkeer tussen de Oude Antwerpsebaan en de KMO-zone onthard. Enkel een doorsteek voor voetgangers en fietsers zal behouden blijven.

De werken aan de herinrichting van de knoop E19-R6-N16 starten ten vroegste in 2027 (aanduiding roze zone). Het is

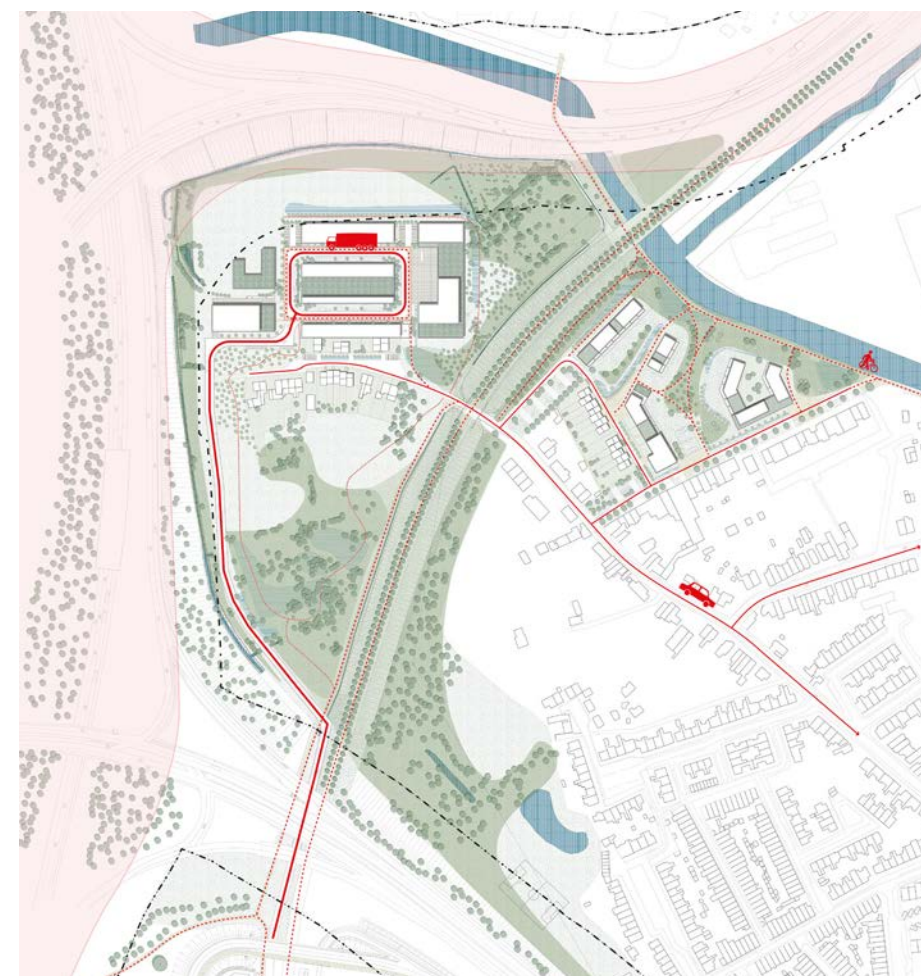
nog niet duidelijk wanneer deze werken gefinaliseerd zullen zijn. Echter, om deze werken mogelijk te maken dient een zone langsheen de E19-R6 gevrijwaard te worden van bebouwing; een zone non-aedificandi (zwarte stippellijn). De zone non-aedificandi wordt reeds in 1e fase meegenomen. Na de heraanleg van de infrastructuurknoop zal een nieuwe zone non-aedificandi worden ingesteld (30 meter breed in plaats van 50 meter). De R6 kan worden onthard en heringericht als fietssnelweg.



Fase 1

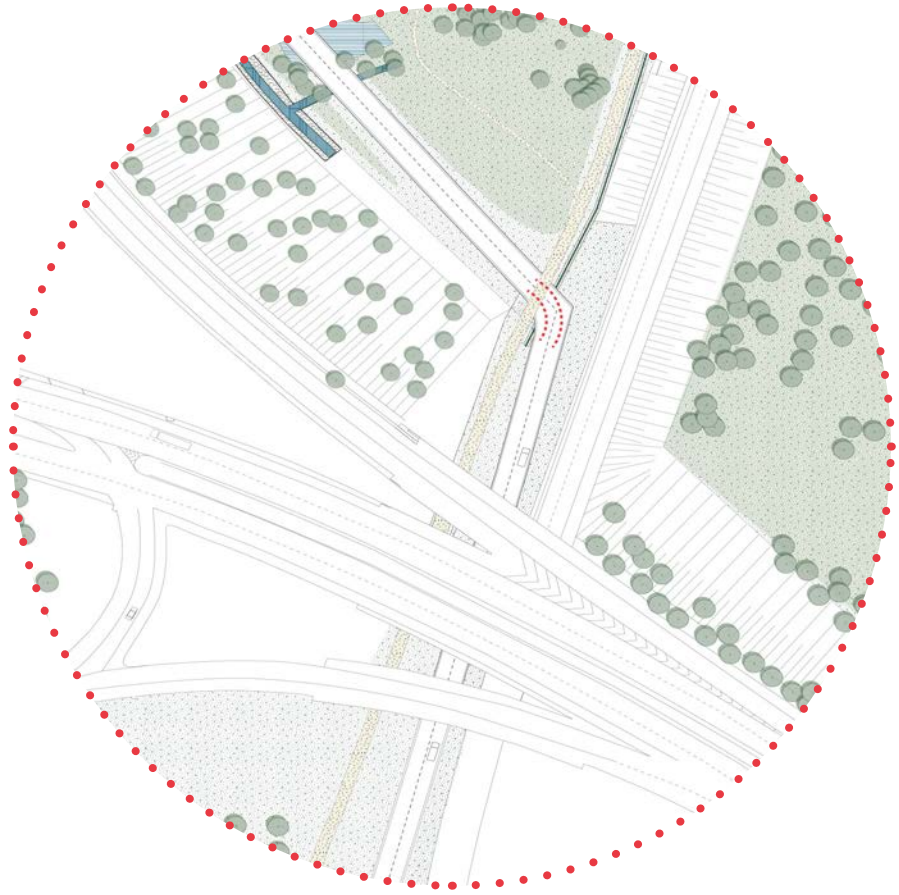


Fase 2

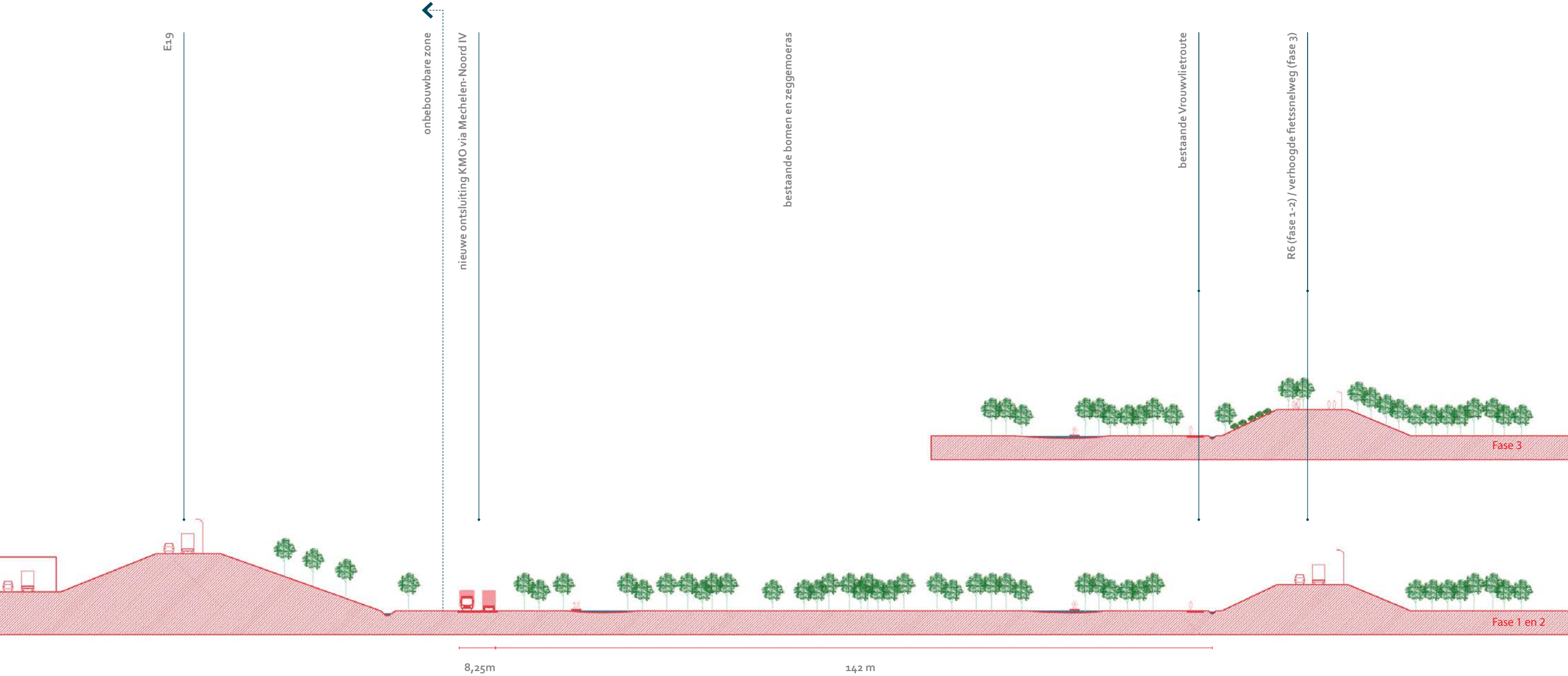


Fase 3

De aansluiting op de bestaande wegenis van het retailpark Malinas dient in een vervolgtraject verder gedetailleerd te worden. Hierbij dient extra aandacht uit te gaan naar de verkeersveiligheid van de kruising van de fietsverbinding tussen het Vrouwvlietroute en de fietssnelweg langs de Dijle.



Op de snede doorheen het zuidelijk gelegen moerasgebied van Mechelen-Noord III wordt de minimale impact van de nieuwe ontsluitingsweg voor de KMO-zone geïllustreerd. Daarenboven toont een tweede snede de mogelijkheid om de R6 te ontharden en in te zetten als fietssnelweg.



Snede doorheen het moerass

## DUURZAAMHEID

Vanuit de Stad worden een aantal duurzaamheidsambities naar voor geschoven. Deze hebben zowel betrekking op de KMO-zone als de woonontwikkeling. Hierbij denken we aan:

- Ruimtelijke ingrepen: zuinig en efficiënt omgaan met ruimte (bv. stapelen van functies, moduleerbare units, etc.), inzetten op duurzame mobiliteit (bv. laadpalen voor auto's en fietsen, fietsenstalling, etc.), landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving, etc.
- Beheer: gedeeld beheer groenzones, gedeelde waterbuffering, uitwisselen van fysieke stromen (elektriciteit, warmte, reststoffen, etc.), collectief afvalbeheer, collectief gebruik van bedrijfsfuncties of voorzieningen, etc.
- Materialen en technieken: cradle-to-cradle, waterdoorlatende materialen, wind- en zonne-energie, warme-uitwisseling, groendaken, etc.

### Een KMO-zone van de toekomst

Er wordt gestreefd naar een maximaal duurzaam bedrijventerrein. Een duurzame ontwikkeling vraagt een samenhangende benadering. Daarom werd vanuit de Stad een parallel (ontwerp)traject opgestart met de ontwikkelaar om dieper in te gaan op de ruimtelijke en architecturale vertaling van de duurzaamheidsambities. Een eerste inspiratieworkshop ging door op 1 december 2021. In een tweede werksessie zal verder ingegaan worden op mogelijke synergiën met Mechelen-Noord I en II, de dierenbescherming, en de woonontwikkeling.

Interessante voorbeelden van duurzame KMO-zones zijn:

- Bramier, Menen
- Greenbizz, Brussel
- Kmo park Magellan, Brussel
- Kmo park Newton, Brussel
- Keiberg-Vossem, Tervuren
- Wiedauwkaai, Gent
- Doorn Noord, Ninove
- Evolis, Kortrijk
- Krommeboog, Roeselare

Daarnaast zijn ook een aantal interessante studies voor handen:

- “Circular, Toolbox voor het (her) ontwikkelen van circulaire bedrijventerreinen”, Interleuven & Vlaanderen Circulair, 2020. [www.circular.be](http://www.circular.be)
- “Duurzaamheidsmeter economische sites & bedrijventerreinen”, VLAIO, 2017. [www.vlaio.be/nl/begeleiding-advies/bedrijfshuisvesting/bedrijventerreinmanagement/duurzaamheidsmeter-economische](http://www.vlaio.be/nl/begeleiding-advies/bedrijfshuisvesting/bedrijventerreinmanagement/duurzaamheidsmeter-economische)
- “Saving Space”, Departement Omgeving & Provincie West-Vlaanderen, 2020. [www.west-vlaanderen.be/saving-space](http://www.west-vlaanderen.be/saving-space)
- “Ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst”, Flanders Development Group, Stad Gent, e.a., 2016-2017 <https://stad.gent/nl/ondernemen/wegwijs-voor-ondernemers/bedrijventerreinen-van-de-toekomst>
- [btmvlaanderen.be](http://btmvlaanderen.be)



#### Greenbizz, Brussel

De BVO ontwikkeling werd gemaximaliseerd door functies te stapelen. Het gelijkvloers telt 17 productieateliers van 120 tot 550 m². Bovenop is een incubator terug te vinden (2.800m²) met administratieve diensten, begeleiding en coaching.



#### Bedrijventerrein Keiberg-Vossem, Tervuren

Op het bedrijventerrein Keiberg-Vossem wordt de waterbuffer landschappelijk geïntegreerd in de omgeving en gecombineerd met verpozingszones voor gebruikers van het bedrijventerrein, alsook de buurtbewoners. Ongeveer de helft van het regenwater wordt hergebruikt door de bedrijven, de andere helft wordt vertraagd geïnfiltreerd in de bodem.



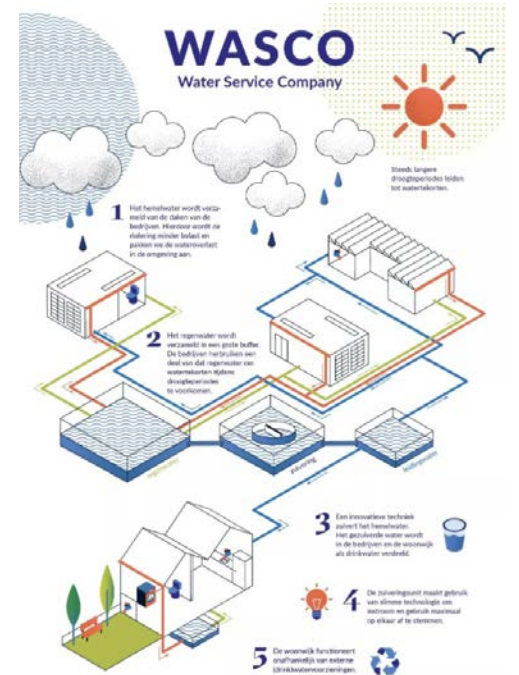
#### Bedrijvenpark Beveren-Onledebeek, Roeselare

De groenzone zorgt voor een visuele en akoestische buffer tussen het bedrijvenpark en de omliggende functies. De groenzone bestaat uit streekeigen heesters en hoogstammige bomen en wordt begraaasd door schapen. Hun graasgedrag zorgt voor een gevarieerde vegetatiestructuur en dit heeft een gunstig effect op de biodiversiteit.



#### KMO Park Newton, Brussel

Bedrijven huren 1,2 of 3 moduleerbare ateliers van 250 tot 500 m². Dankzij een modulering zorgt het KMO park ervoor dat de economische activiteiten in de stad blijven en kunnen groeien.



#### Wasco, Edegem & Mortsel (Antwerpen)

In een proefproject wordt het hemelwater van het bedrijventerrein in Edegem & Mortsel gekoppeld aan de naastgelegen woonontwikkeling. Het regenwater wordt opgezuiverd tot drinkwater voor de 350 nieuwe woningen.

BEELDKWALITEIT

Onderstaande referentiebeelden, van uiteenlopende projecten in binnen- en buitenland, geven je een idee van de gewenste sfeer die we voor het project Mechelen-Noord III voor ogen hebben.



Speelweide (Arbedpark, Gent)



Appartementen (Mudakkers, Lommel)



Water bufferen (Groen Zuid, Hoboken Antwerpen)



Wandelpaden (wijkpark De Porre, Gent)



Appartementen (Teglvaerkskvarteret, Esbjerg, DK)



Wonen aan buurtpleintje (Den Draad, Gent)



Duurzame KMO-zone (Magellan, Brussel)



Avontuurlijk spelen (Pennepoelpark, Mechelen)



Waterdoorlatende parking in het groen



Boomgaard



Buurtondersteunende functies (Antwerpen)



Vlonderpad doorheen moerasgebied



KMO en bedrijvigheid (Energyville Genk)



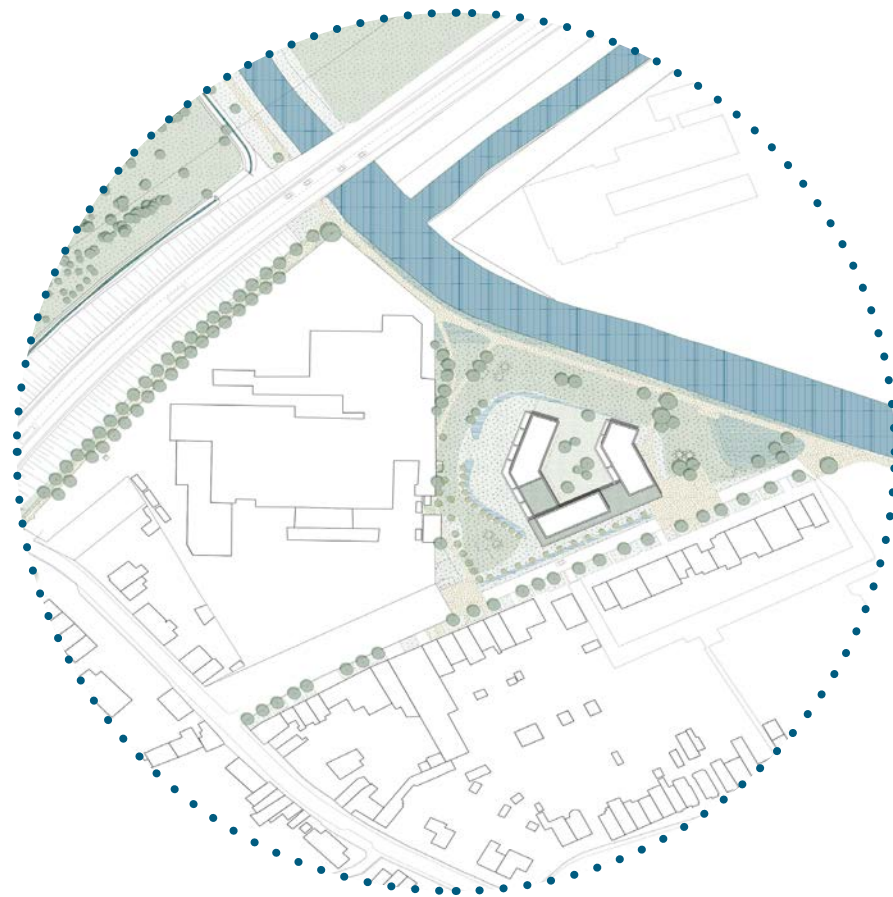
Avontuurlijk spelen in waterbuffer (Zaai-pad, Overpelt)



Binnentuin woonblok (Bordeaux)

## FASERING

Gelet op de lopende vergunning van het Slachthuis (tot 2036), en anderzijds de urgente vraag van de bewoners van Mechelen-Noord III en de Dierenbescherming om toekomstperspectief, dringt een doordachte fasering zich op.



Fase 1a: Ontwikkeling site Dierenbescherming

### Fase 1a - Ontwikkeling site Dierenbescherming

#### Programma

- 65 appartementen
- 355 m<sup>2</sup> buurtondersteunende functies
- 3 tot 6 bouwlagen
- maximaal ondergronds parkeren

Op de site Dierenbescherming wordt een gemengde ontwikkeling voorzien waarbij aan de Slachthuislaan ruimte voorzien wordt voor buurtondersteunende functies. We denken hierbij aan een crèche, groentenwinkel, strijkatelier, etc. Bovenop en achterliggend wordt gewoond.

#### Water

Het terrein van de Dierenbescherming ligt duidelijk hoger dan de terreinen van Mechelen-Noord III. Hoewel de site grondwaterstromingsgevoelig is, zijn er geen specifieke risico's voor wateroverlast aanwezig. Conform de geldende GSV Hemelwater kan het hemelwater hergebruikt worden en/of geïnfiltreerd worden. Het vuilwater kan aangesloten worden op het bestaande openbaar stelsel. Het beschikbare regenwater is vermoedelijk onvoldoende om de vraag voor toiletspoeling, kuiswater en irrigatie te voldoen. In het kader van duurzaamheid kan overwogen worden om grijswaterhergebruik te evalueren.

#### Mobiliteit

Het huidige aandeel zwaar verkeer komt ongeveer overeen met de grens van wat mogelijk is wat betreft leefbaarheid. Veel bijkomend personenverkeer is bijgevolg niet wenselijk zijn. Fase 1a kan in theorie probleemloos afwikkelen via de huidige ontsluitingswegen; de bestaande woonwijk. Inzetten op duurzame mobiliteitsalternatieven is evenwel wenselijk. We denken hierbij aan kwalitatieve en toegankelijke fietsenstallingen, het voorzien van autoluwe straten, etc.

## Fase 1b - Ontwikkeling site Mechelen-Noord III

### Programma

- 16.500 m² KMO
- 5 bedrijfswoningen
- 5 particuliere woningen
- Dierenbescherming

Het noorden van de site Mechelen-Noord III wordt ontwikkeld als KMO-zone. Hierbij is ruimte voor 16.500 m² KMO-gebouwen, alsook voor de Dierenbescherming. De Oude Antwerpsebaan wordt ingericht als woonstraat. Het woonlint wordt afgewerkt met 5 private grondgebonden woningen en 5 bedrijfswoningen.

### Groen

De site kent een ongedwongen landschappelijke invulling waarbij ecologie een centrale rol krijgt. Straten en parkings worden vergroend door middel van bomen en er wordt ook een hoogstam boomgaard voorzien als natuurlijke buffer tussen de E19 en de bestaande woongelegenheden. Oorspronkelijke bodemprofielen worden behouden waar mogelijk.

Waardevolle groenstructuren (groencorridors als visuele en auditieve buffer naar wegen toe) worden behouden en versterkt door deze met elkaar te verbinden. Hierbij wordt voor inheemse beplanting gekozen. Verschillende groenvormen worden vertegenwoordigd: grasland, hooiland, bomen en struweel.

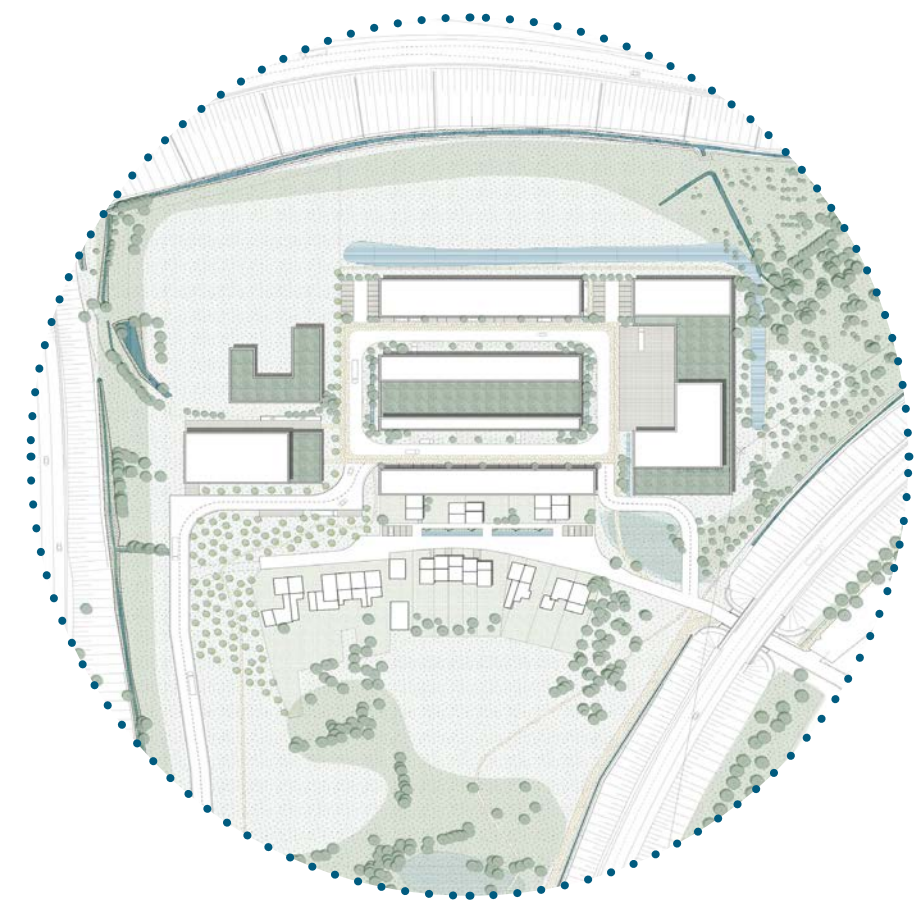
### Water

De meest watergevoelige zones in het gebied worden bij de geplande ontwikkelingen ontzien. Parkeerplaatsen worden bovengronds voorzien. In de bouwzones komen nu tijdelijk natte graslanden voor. Bij de inrichting van het terrein kan dit deels hersteld worden door tussen de gebouwen ruimte te laten voor (tijdelijke) waterplassen. De visie rond hemelwater moet nog verder uitgewerkt worden. Prioriteit zal gegeven worden aan het hergebruik van hemelwater en de toepassing van groendaken.

### Mobiliteit

De KMO-zone op Mechelen-Noord III wordt ontsloten via Mechelen-Noord IV. Het vrachtverkeer van het Slachthuis, dat in deze eerste fase haar activiteiten kan verder zetten, wordt via de nieuwe KMO-zone op Mechelen-Noord III afgeleid naar de N16.

Ter hoogte van het kruispunt Slachthuislaan - Oude Antwerpsebaan komt een doorgangsverbod voor vrachtwagens zodat de woonwijk niet langer belast wordt met vrachtverkeer. Het beletten dat ook personenvervoer vanuit de wijk via de KMO-zone, of personenvervoer vanuit de KMO-zone via de wijk ontsluit, vraagt een verkeerstechnische oplossing. Dit dient verder onderzocht te worden.



Fase 1b: Ontwikkeling site Mechelen-Noord III

### Fase 2 - Ontwikkeling site Slachthuis

In een tweede fase (na 2036 of wanneer het Slachthuis de activiteiten op deze locatie eerder stopzet) kan ook de site Slachthuis worden ontwikkeld.

#### Programma

- 12 grondgebonden eengezinswoningen
- 97 appartementen
- 4 tot 8 bouwlagen

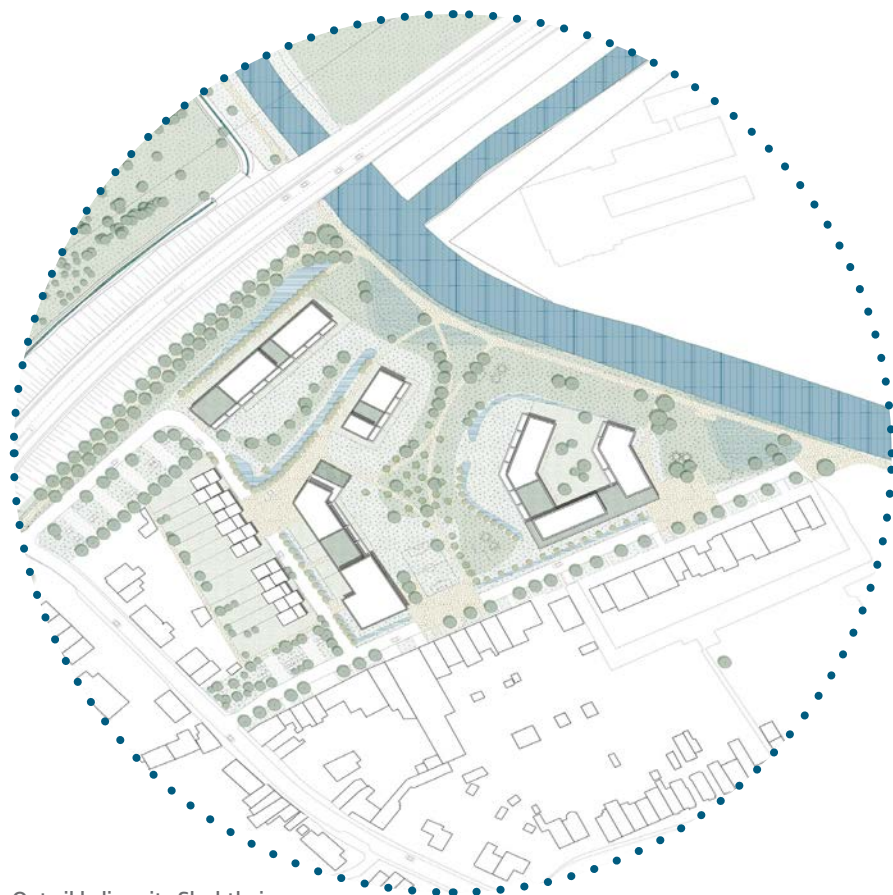
De totale ontwikkeling (site Slachthuis + site Dierenbescherming) huisvest ca. 175 woonegelegenheden. Hiermee wordt een densiteit van 51,5 wo/ha gehaald.

#### Water

Net zoals het terrein van de Dierenbescherming ligt het terrein van het Slachthuis duidelijk hoger dan de terreinen van Mechelen-Noord III. Er zijn geen specifieke risico's voor wateroverlast aanwezig.

#### Mobiliteit

De woonontwikkeling van de site van het Slachthuis brengt bijkomend verkeer met zich mee, maar er zal voldoende capaciteit zijn gezien bij een stopzetting van de activiteiten van het Slachthuis het bijhorend vrachtverkeer volledig verdwijnt. De woonontwikkeling zal ontsluiten via de bestaande woonwijk, maar dit zal de verkeersleefbaarheid van de wijk niet in het gedrang brengen.

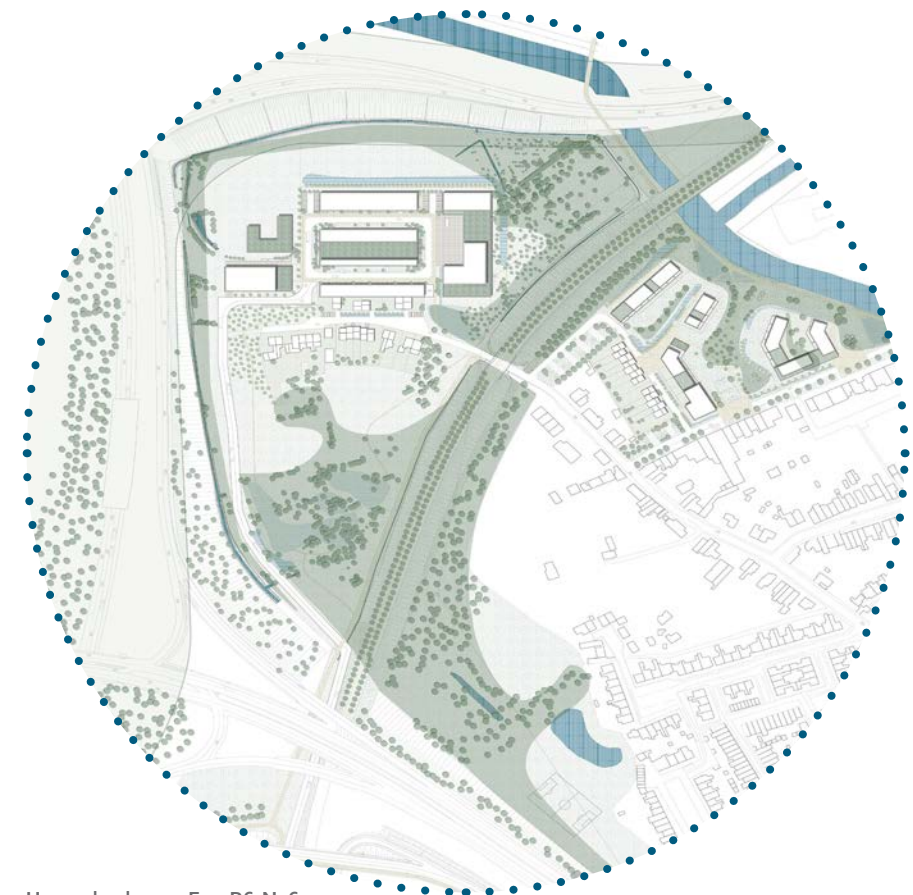


Fase 2: Ontwikkeling site Slachthuis

### Fase 3 - Heraanleg knoop E19-R6-N16

Op lange termijn zal de knoop E19-R6-N16 herzien worden. Zoals in de mobiliteitsanalyse besproken vervalt hierdoor de functie van de R6. Deze kan afgebroken worden, of heringericht worden als publieke ruimte, fietspad, ... waarbij de gebruiker een zicht krijgt op de natuur van Mechelen-Noord III en het oostelijk gelegen 'tussengebied'.

Er is een grote versterking van de geïsoleerde natuur. Het groen vormt nu ruimtelijk één geheel dat dienst doet als stevige, robuuste groenzone rond Mechelen. Deze vergroening zorgt voor een leefkwaliteitsversterking in de nieuwe woonontwikkelingen alsook voor de bestaande woonwijk Galgenberg.



Fase 3: Heraanleg knoop E19-R6-N16

## PLANOLOGIE

Om het masterplan te realiseren is een herbestemming van de huidige gronden nodig.

- De stad wenst de sites van het Slachthuis en de Dierenbescherming te herbestemmen naar wonen. In de voorschriften zal ook een uitdoofprincipe voor het slachthuis worden opgenomen: *"Bestaande economische functies kunnen blijven bestaan, maar er worden geen nieuwe milieuvergunningen meer afgeleverd."*
- Langsheen de Vrouwvliet zal een groenzone van min. 30 meter worden opgelegd. Dit kan aangeduid worden met een overdruk.
- In de perimeter van het RUP wordt ook de Slachthuislaan meegenomen. Op die manier kan de Slachthuislaan conform het nieuwe programma gedimensioneerd worden.
- De huidige woningen, gelegen op Mechelen-Noord III worden bestendigd als woongebied. In het noorden wordt een zone voorzien voor bedrijfswoningen en een zone voor bedrijvigheid. De overige ruimte op Mechelen-Noord III kan worden bestendigd als bv. open ruimtegebied, bosgebied, of andere.
- Ook het tussengebied, op vandaag bufferzone, kan herbestemd worden naar open ruimtegebied indien gewenst.

In een vervolgtraject wordt een RUP-procedure opgestart. Daarenboven zal ook een plan-MER (onderzoek milieu-effecten) moeten opgemaakt worden.



**Atelier Romain**

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be



**Hydroskan**

Diestsesteenweg 104A  
3010 Leuven  
+32 16 24 05 05  
info@hydroskan.be  
www.hydroskan.eu



**Erik De Waele**

**Landschapsbureau Erik De Waele**

Ingooigemstraat 42 A  
8553 Zwevegem  
+32 (0) 478 25 62 12  
erik@erikdewaele.be



**TRAJECT**

**Traject mobility**

Martelaarslaan 21, bus 401  
9000 Gent  
+32 (0) 9 312 34 33  
traject@traject.be  
www.traject.be