

- Schakel in een groen netwerk -

Ruimtelijke haalbaarheidsstudie voor
de Novabouwblok site te Mechelen

05.12.2022

Multiple - Mint - Ecorce

INHOUDSTAFEL

I
INLEIDING
4

II
ANALYSE
8

III
**RICHTLIJNEN, UITGANGSPUNTEN &
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP**
24

IV
ALGEMEEN PLAN
32

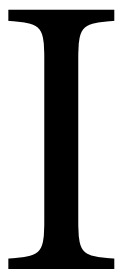
V
RANDVOORWAARDEN
48

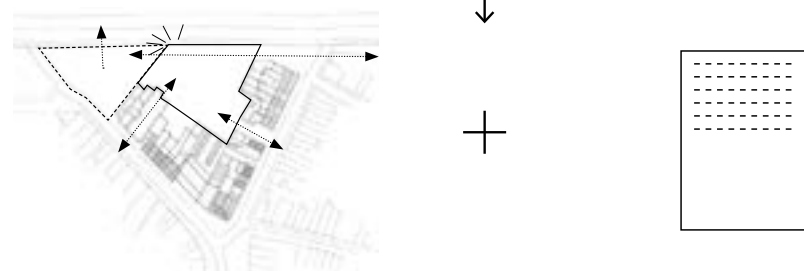
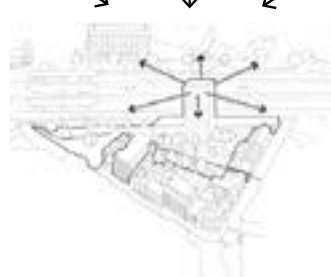
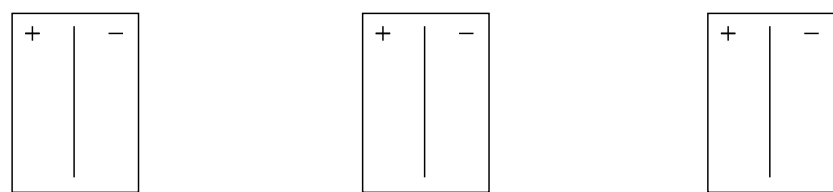
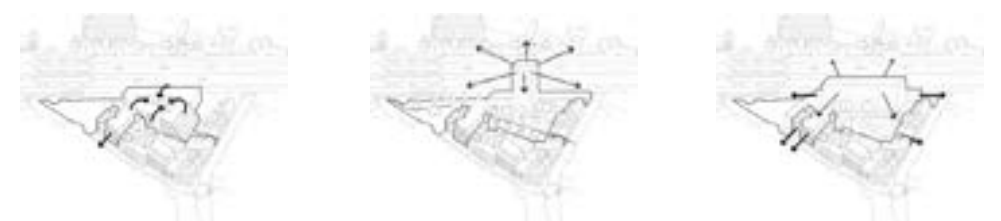
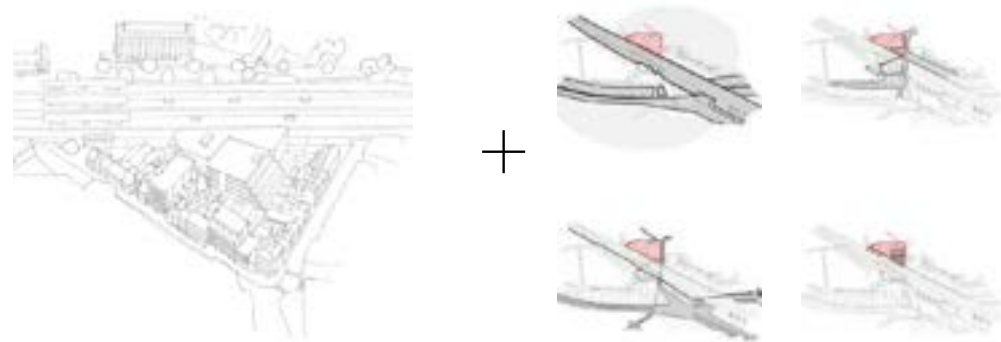
<i>De opgave</i>	5
<i>Het proces</i>	7

DE OPGAVE

Het Speelgoedmuseum gelegen in het bouwblok omsloten door de Nekkerspoelstraat, het Speelgoedstraatje en Sint-Rumoldusstraat gaat verhuizen. De vrijgekomen site maakt dan plaats voor nieuwe opportuniteiten en ontwikkelingen. Deze haalbaarheidsstudie onderzoekt de herbestemmingsmogelijkheden van de site en zal het kader vormen voor een toekomstige publiek-private samenwerking. Hierbij is de zoektocht naar een optimale wisselwerking tussen de ligging, de identiteit en de draagkracht van de site en het gebouw met de concrete ontwikkeling van een gepast programma cruciaal.

De site situeert zich op de rand van de historische binnenstad, aansluitend bij het Nekkerspoelstation. Dit vormt een stedelijke uitdaging die vraagt naar grondig en zorgvuldig onderzoek die de kwaliteiten van de site kan blootleggen. Tegelijkertijd bieden de nieuwe functies (bouwstenen) een opportuniteit om een gedragen vernieuwingsproject te realiseren dat zowel een antwoord biedt op de vraag naar woningen of werkruimte in de stad Mechelen alsook een nieuwe dynamiek verleent aan de buurt.





HET PROCES

Deze studie kwam tot stand doorheen een intensief iteratief proces met talrijke overlegmomenten met verschillende actoren waaronder de verschillende diensten van de stad, mobiliteits- en financiële experts.

De vraag voor de Novabouwbloksite kent geen strikt functioneel programma. Deze extra laag van onbekenden geeft de opdracht een bijkomende complexiteit.

Het onderzoekstraject bestaat uit verschillende fasen:

De analysefase, maakt het mogelijk om vat te krijgen op de site en de programmatorische mogelijkheden. Belangrijk was om het Novabouwblok gelegen tussen station en historische binnenstad van Mechelen goed te begrijpen om zodoende verder zijn draagkracht naar de toekomst te onderkennen.

In een tweede fase wordt ontwerpend onderzoek gevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de site, waarbij rekening werd gehouden met de verankering van de site in het bestaande stadsweefsel. Verschillende scenario's worden afgetoetst naar ruimtelijke draagkracht, naar verkeersafwikkeling en toegankelijkheid voor de verschillende verkeersmodi, naar definiëring van publieke ruimte aansluitend bij de nieuwe bebouwing. De studie is in de eerste plaats een zoeken naar programmatorische mogelijkheden en hoe deze zich ruimtelijk kunnen inpassen op de site. Het resultaat is geen kant-en-klaar plan dat vastlegt hoe de site er moet uitzien. Het brengt wel troeven en noden in kaart, maakt keuzes en geeft mogelijkheden aan. Het ontwikkelen van de scenario's is een iteratief proces waarbij deze worden afgetoetst in werk- en stuurgroepen. Na elk overleg worden de vaststellingen bekeken en teruggekoppeld naar het ruimtelijk ontwerp en programma.

Doorheen de derde fase worden de resultaten van het ontwerpend onderzoek vertaald naar een set van aanbevelingen voor de verdere realisatie. Deze set aan richtlijnen vormt een leidraad voor de kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling, maar biedt voldoende vrijheden aan ontwikkelaar en architecten om een eigen plan uit te werken en te realiseren.

Het uiteindelijke resultaat kan worden beschouwd als een uitgebreide haalbaarheidsstudie waaruit voorwaarden en richtlijnen zijn ontstaan die mede de basis vormen voor de verdere procedures en bepalend zijn voor de toekomstige ontwikkeling. De studie zal als kader dienen bij de beoordeling van de voorstellen.

II

ANALYSE

<i>Stedelijke analyse</i>	<i>10</i>
<i>Situering</i>	<i>10</i>
<i>Groen netwerk</i>	<i>10</i>
<i>Stadspoort</i>	<i>11</i>
<i>Stedelijke korrel</i>	<i>11</i>
<i>Analyse van het bouwblok</i>	<i>12</i>
<i>Nekkerspoelstraat</i>	<i>12</i>
<i>Het Novagebouw</i>	<i>14</i>
<i>Erfgoed</i>	<i>16</i>
<i>Het interbellumgebouw, voorgebouw van het Spelgoedmuseum</i>	<i>16</i>
<i>De hulpkapel</i>	<i>18</i>
<i>Speelgoedstraatje</i>	<i>19</i>
<i>Sint-Rumoldusstraat</i>	<i>20</i>
<i>Stadsvernieuwing</i>	<i>22</i>
<i>Nekkernova</i>	<i>22</i>
<i>Senamsite</i>	<i>23</i>

STEDELIJKE ANALYSE

| SITUERING



Het Novabouwblok ligt in de Nekkerveenwijk. De wijk ligt ten oosten van het historisch stadscentrum en is afgesneden door een bundel aan infrastructuur: de ringweg R12, de Dijk, de spoorweg. Hierbij is de Nekkerveestraat de verbindingssas naar het stadscentrum en de slagader van de wijk. De projectsite ligt aan de grens tussen de historische binnenstad en de wijk Nekkerveen.

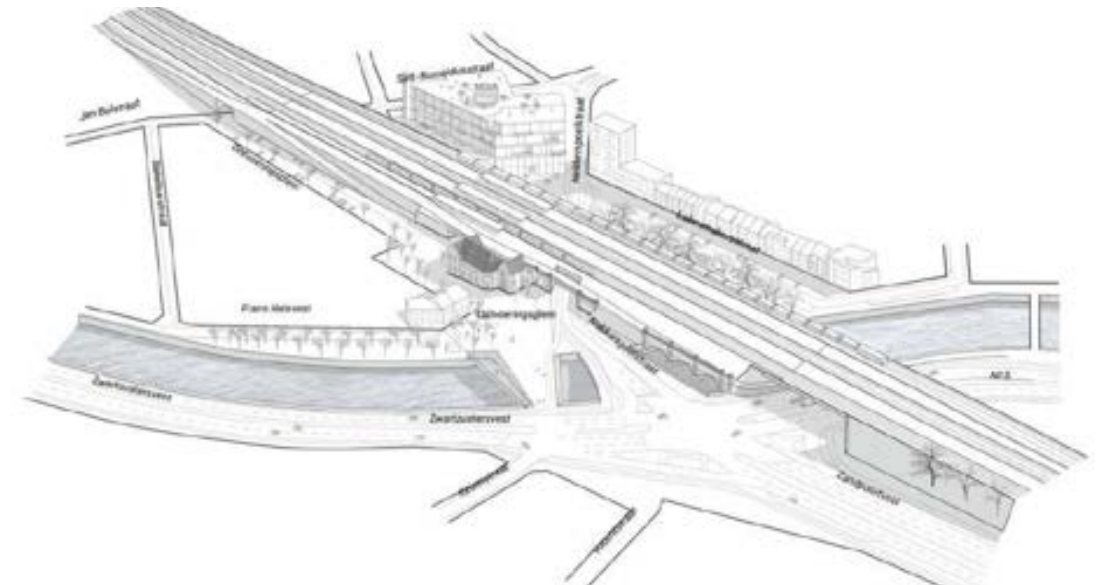
| GROEN NETWERK



De Mechelse binnenstad en de 19de eeuwse gordel hebben een hoge bouwdensiteit. Ondanks deze dichtheid zijn toch verschillende groene ruimtes bewaard gebleven of (worden) nieuw toegevoegd. De bestaande groenstructuur is gefragmenteerd en in verschillende gevallen verscholen binnen bouwblokken.

| STADSPOORT

De haalbaarheidstudie bouwt verder op het masterplan Nekkernova, dat het belang toont van deze wijk die zich ontwikkelde rond de stadspoort. Gesitueerd in de schaduw van de talrijke mobiliteitsinfrastructuren geniet deze site zodoende van een optimale, veelvuldige toegankelijkheid; trein, auto en fiets, maar waar de leef- en verblijfskwaliteit aandacht verdient.



Visualisering Nekkernova

| STEDELIJKE KORREL

De stedelijke korrel van de Nekkerveenwijk wordt gekenmerkt door bouwblokken met rijhuizen, afgewisseld met grotere eenheden van voormalige bedrijfsgebouwen, meubelzaken, die de kern van de bouwblokken invullen zoals het Novagebouw.



Het bouwblok en de stedelijke context

ANALYSE VAN HET BOUWBLOK

Het voormalige Novagebouw bezet een groot aandeel van het bouwblok en is grotendeels ingesloten aan de binnenkant. De site wordt omsloten door drie straten: Nekkerspoelstraat, Sint-Rumoldusstraat en het Speelgoedstraatje

| NEKKERSPOELSTRAAT



-  bouwblok
-  Speelgoedmuseum
-  te slopen woningen

De Nekkerspoelstraat is de handels- en toegangsas van de wijk. In de straat komen alle weggebruikers samen op hun respectievelijke assen: fietsers, voetgangers, personenwagens en bussen. De kruising tussen de Nekkerspoelstraat en de Lakenmakersstraat is een uitdagende oversteekplaats voor voetgangers en fietsers.

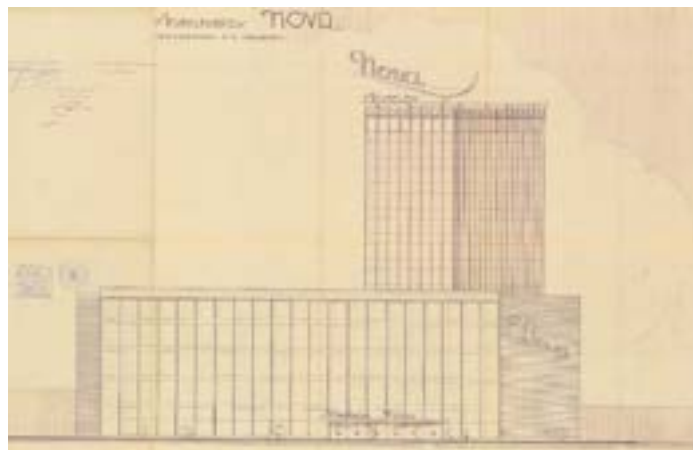
Het aantal bouwlagen van de bestaande bebouwing in de straat nabij het bouwblok varieert tussen twee en vijf volwaardige bouwlagen.

I HET NOVAGEBOUW

Het voormalige Novagebouw is het huidige speelgoedmuseum en bevindt zich centraal in het hart van het bouwblok. Om de opportuniteiten op de site van het bouwblok te schetsen is het van belang om de opbouw van het Speelgoedmuseum goed te begrijpen. Het gebouw genaamd Nova, is een voormalige meubelzaak. Het gebouw bestaat uit verschillende bouwdelen die op verschillende momenten werden opgetrokken.

Het oudste bouwdeel is het oorspronkelijke inkomgebouw met zijn typerende interbellumgevel. Deze werd opgenomen op de lijst van het vastgesteld bouwkundig erfgoed en zal onder het hoofdstuk Erfgoed verder worden behandeld.

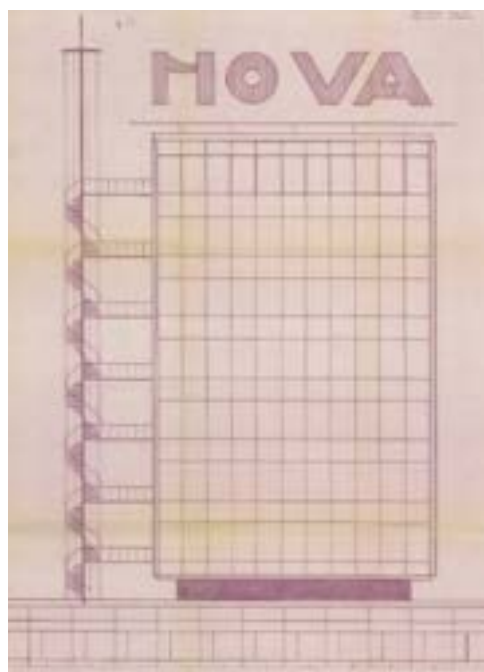
Dit inkomgebouw werd verbouwd en uitgebreid met kantoor- en toonzaalruimten voor meubelfabrikant Nova in 1959 door architect Alfons Roose. Het nieuwe aan de spoorweg palende gebouw telt net zoals zijn interbellumgebouw vier verdiepingen. Het achtergelegen gebouw werd volgens het oorspronkelijk ontwerp ook voorzien van een zeven bouwlagen hoge toren bovenop de vier bouwlagen. Deze werd in 1985 om veiligheidsredenen weer afgebroken. De resterende ontdubbelde kolommenstructuur in het gebouw is vandaag nog herkenbaar als restant van de voormalige toren. (cfr plan, volgende pagina)



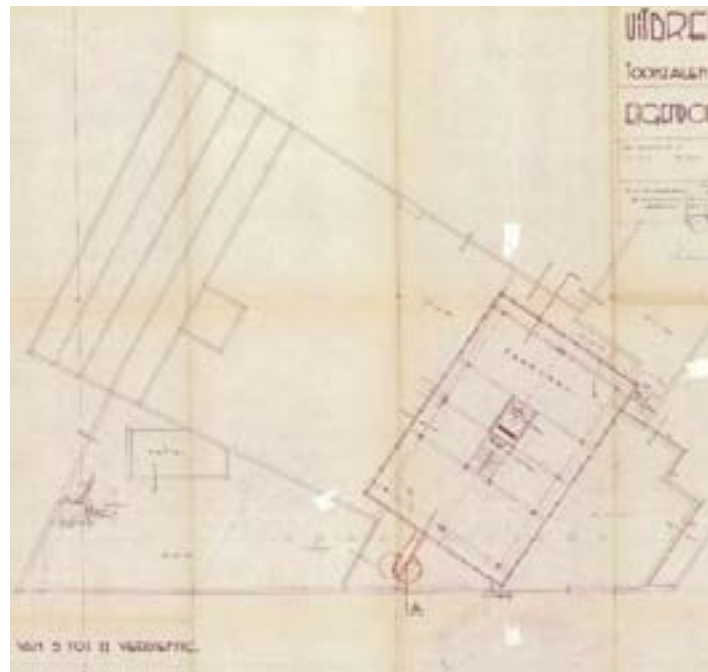
Ontwerpaanzicht meubelfabriek Nova



Foto jaren 1960 - meubelfabriek Nova

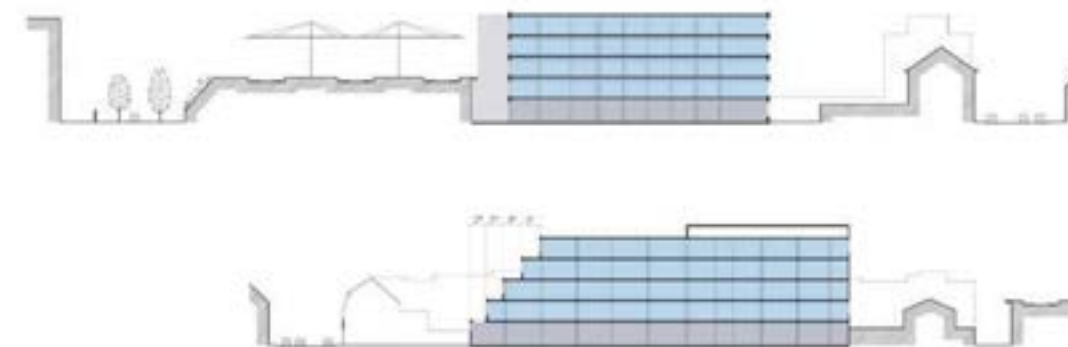


Gevelaanzicht van de toren en plan door de toren met zeven bouwlagen bovenop de gebouwsokkel (1959)



Het Speelgoedmuseum telt vandaag vier volwaardige bouwlagen en heeft een hoogte van ongeveer 17,5 meter. De bouwlagen trekken zich getrappt terug aan de kant van Sint-Rumoldusstraat voor een betere lichtwerking zowel voor het gebouw als voor de aansluitende huizen.

Het Speelgoedmuseum nam zijn intrek in de voormalige meubelzaak in 1982.



Trapsgewijze terugtrekking van het gebouw voor lichttoetreding voor de buurt, huidige toestand



Plan gelijkvloers Novagebouw - toont de ontdubbelde kolommenstructuur

| ERFGOED

In de perimeter van het bouwblok zijn twee erfgoedelementen aanwezig: het interbellumbouw zelf met de toegang van het speelgoedmuseum in de Nekkerspoelstraat alsook een bescheiden kapel, gelegen aan de overzijde, Nekkerspoelstraat nr. 6-12, die voorheen dienst deed als hulpkerk voor Nekkerspoel.

| INTERBELLUMGEBOUW, VOORGEBOUW VAN HET SPEELGOEDMUSEUM



De gevel van het huidige Speelgoedmuseum

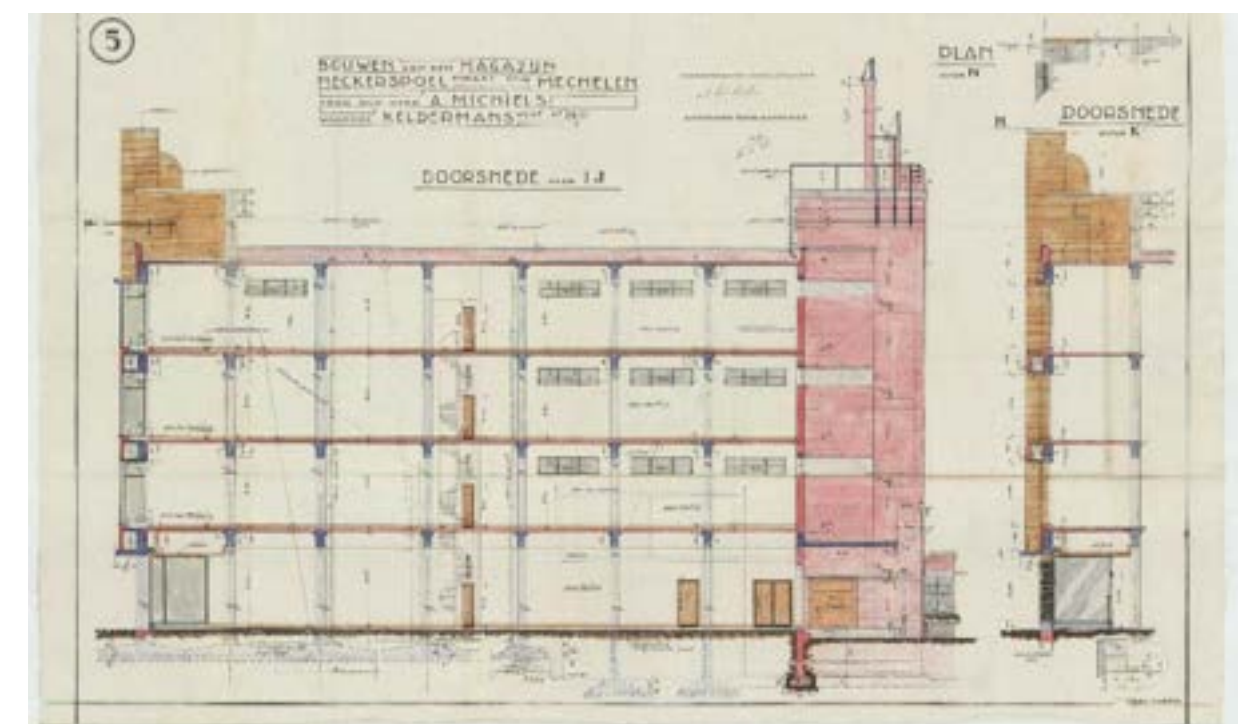
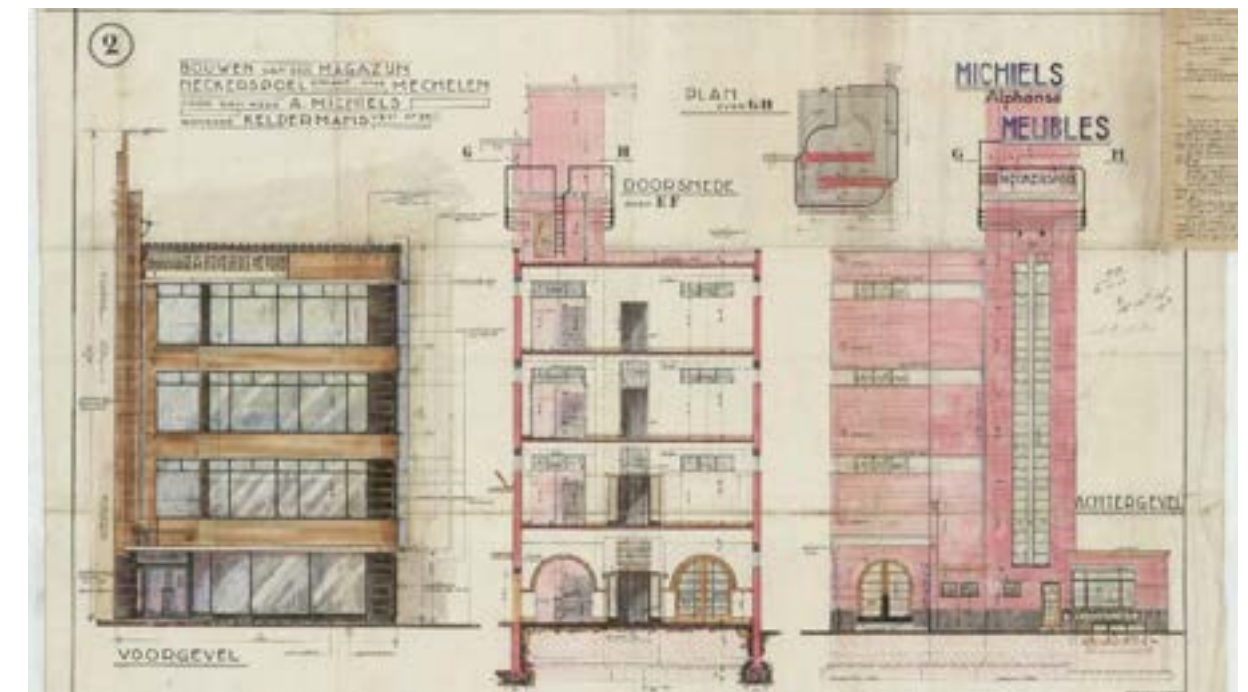
Het Interbellumbouw is opgenomen op de lijst van het Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed.

Dit heeft onder meer volgende Juridische gevolgen:

Administratieve overheden zoals een gemeente moeten zo veel mogelijk zorg in acht nemen voor vastgestelde inventarisitems. Voor alle eigen werken of activiteiten moeten ze onderzoeken of ze een directe impact hebben op geïnventariseerd erfgoed. Bovendien moeten ze motiveren welke maatregelen ze hebben genomen om aan de zorgplicht te voldoen. (cfr. <https://www.onroenderfgoed.be/zorg-en-motiveringsplicht-bij-vastgesteld-erfgoed>)

Daarnaast is er ook een Informatieplicht voor eigenaars van een goed of een deel ervan dat is opgenomen in een vastgestelde inventaris. (cfr. <https://www.onroenderfgoed.be/mijn-eigendom-staat-een-vastgestelde-inventaris>)

Het Voorgebouw aan de Nekkerspoelstraat werd opgetrokken circa 1935, in nieuwe zakelijkheid met parament van gele baksteen en lichtgroene decoratieve tegels. De strakke uitstraling van de straatgeel staat in contrast met de klassieke rijhuizen in de straat en drukt de ambitie van de eigenaars van de toenmalige meubelzaak.



Gevelaanzicht en doorsnedes van het inkomgebouw (1935)

| DE HULPKAPEL

Een tweede erfgoedelement in de omgeving van het bouwblok bevindt zich aan de andere zijde van de Nekkerspoelstraat. De huidige pizzazaak is een gebouw uit 1585. Het gebouw had de functie van kapel en deed dienst als hulpkerk voor Nekkerspoel nadat de calvinisten de parochiekerk Sint-Libertus hadden verwoest. De kapel werd in 1797 tijdens de Franse Revolutie gesloten, verkocht en kreeg een nieuwe functie als hooimagazijn. In 1850 werd het tot burgerhuis verbouwd.

Haar voorkomen kenmerkt zich door het steile zadeldak met de nok loodrecht op de straat. De gevel is nu bekleed met een witte gevelsteen en muurverflectingen. Op het bovenste deel van de nok zijn originele gevelankers te zien.

Deze voormalige kapel wordt gerestaureerd in het kader van het ontwikkelingsproject Senam.



Huidige toestand van de hulpkappel naast het Senamgebouw

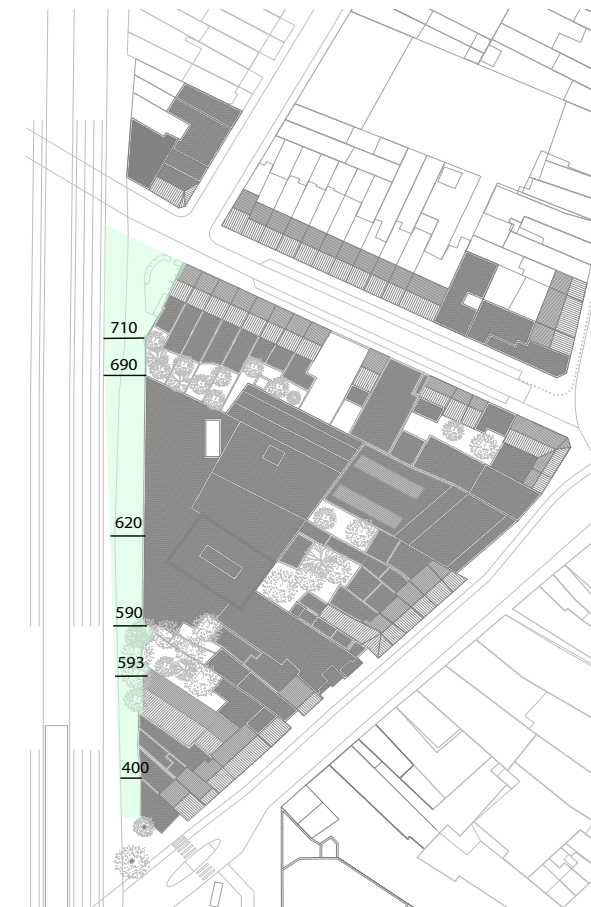
| SPEELGOEDSTRAATJE

Het Speelgoedstraatje is gelegen tussen de spoorweginfrastructuur en het bouwblok en heeft zijn beperkte breedte te wijten aan een toegevoegd spoorwegperron. Deze aanwezigheid reduceerde de beschikbare, publieke ruimte waardoor het straatje varieert in breedte gaande van +/- 4 m tot +/- 7,10 m in de schaduw van de 8 meter hoge spoorwegberm.

Omwille van eventuele onderhoudswerken aan de sporen dient er naast de spoorwegberm een vrije onbebouwde strook van 3m te worden behouden. Vandaag dient het Speelgoedstraatje als doorgang voor voetgangers en fietsers tussen de buurt en het station. Door gebrek aan onder andere sociale controle, domineert een groep jongeren deze publieke ruimte op bepaalde tijdstippen van de dag en vindt er kleine criminaliteit plaats. Dit zorgt voor overlast bij nabijgelegen buurtbewoners. Ondanks periodes van overlast bleef het Speelgoedstraatje een belangrijke verbinding voor de buurt.



Het Speelgoedstraatje





De Sint-Rumoldusstraat heeft een residentieel karakter met hoofdzakelijk rijwoningen en beperkt verkeer. De percelen van de rijwoningen lopen diep door in het bouwblok. Hun achtertuinen zijn grotendeels door een aanbouw of achterbouw ingenomen. De bebouwing in deze straat varieert tussen de twee tot vier bouwlagen. De Sint-Rumoldusstraat laat verkeer in beide richtingen toe en langs weerszijden wordt er geparkeerd.

De toegang tot de nieuwe ondergrondse parking zal voorzien worden in de Sint-Rumoldusstraat.

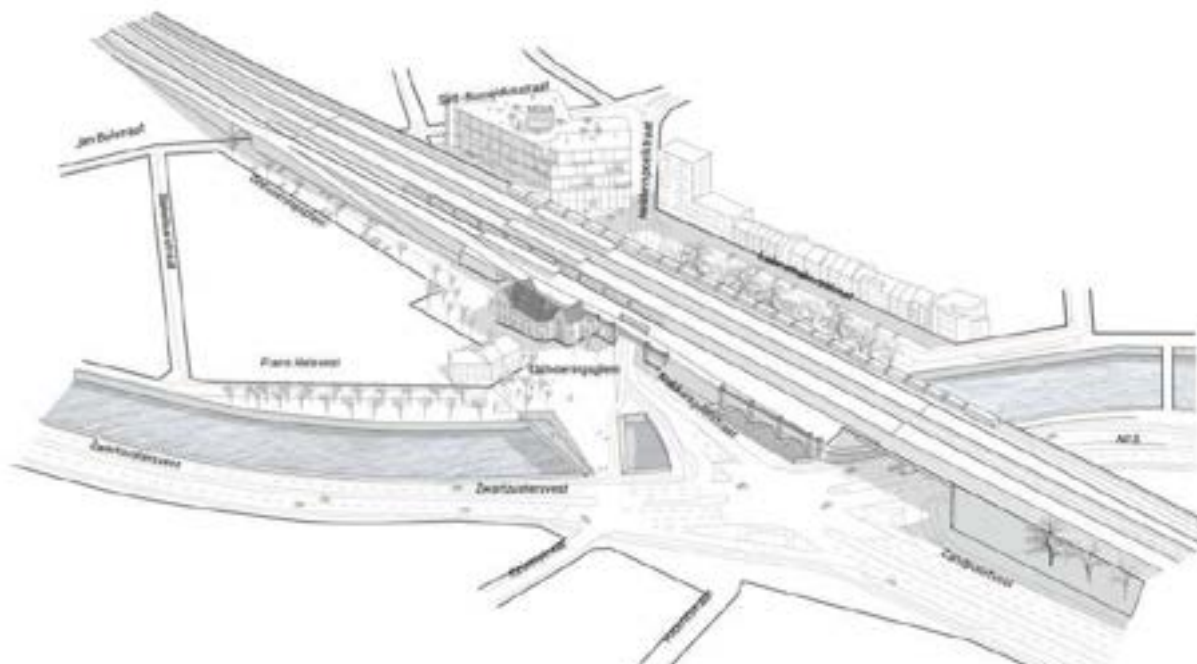
STADSVERNIEUWING

In de nabije perimeter van het bouwblok zijn tal van ontwikkelingsprojecten in de maak. Het is van belang om rekening te houden met deze toekomstprojecten bij de uitwerking van het Novabouwblok om een coherent project te realiseren binnen het bestaande en het toekomstige weefsel

| NEKKERNOVA

In het kader van het stedenbeleid werd een masterplan voor de wijk Nekkerspoel uitgewerkt en een subsidie bekomen. Naast de aanpak van het Novagebouw voorzag het masterplan verschillende deelprojecten zoals:

- De heraanleg van het Douaneplein
- De opwaardering van de spoorwegtunnel gelegen in de Nekkerspoelstraat
- De voltooiing van de zachte verbinding tussen de Lakenmakersstraat en het Douaneplein met een aanleg van een fietsbrug over de Dijle.
- Aansluiting van fietssnelweg op de N15
- De aanleg van een pleintje aan de achterkant van het Nekkerspoelstation en een nieuwe kopgevel voor het Novabouwblok



Visualisering Nekkernova voorstel

| SENAMSITE

Door de sluiting van de voormalige meubelzaak Senam is er ruimte vrijgekomen voor een nieuw stadsproject op de hoek van de Nekkerspoelstraat en de Lakenmakersstraat. Dit project is momenteel nog in voortraject. Verwacht wordt dat hier begin 2023 een omgevingsaanvraag wordt voor ingediend. Gezien de nabijheid van beide projectsites is het wenselijk dat de projecten voor Senam en Nova op elkaar afgestemd worden.



Het Senamgebouw in zijn huidige setting

