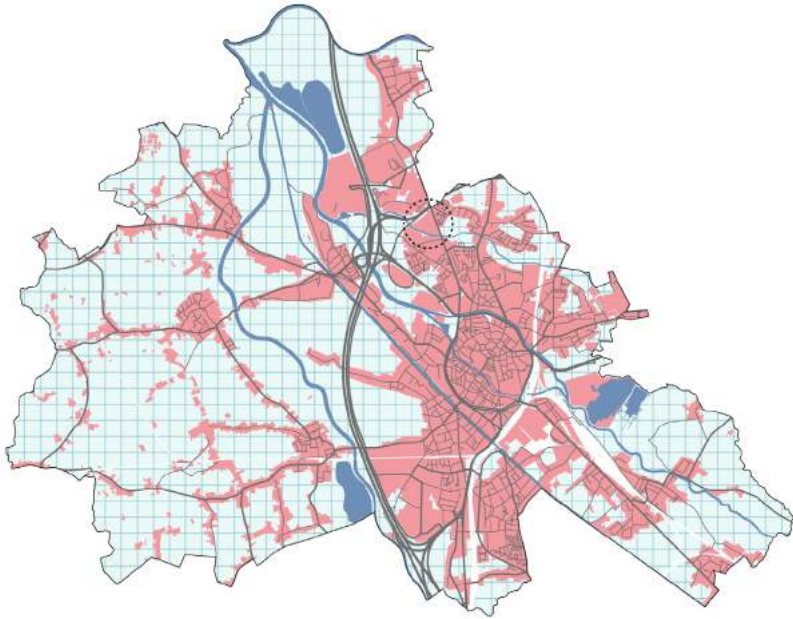


# CG POWER SYSTEMS

STRUCTUURSCHETS TOEKOMSTVISIE



Erik De Waele



MET WELKE FYSISCH E RANDVOORWAARDEN DIENT  
EEN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING OP DE SITE VAN  
CG POWER SYSTEMS REKENING TE HOUDEN?

WELKE RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATORISCHE PRINCIPES  
KUNNEN EEN KWALITATIEVE EN DUURZAME RUIMTELIJKE  
INVULLING VAN DE SITE CG POWER SYSTEMS VERZEKEREN?

<b>1</b>	<b>Analyse</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Toekomstvisie</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b>Ruimtelijke principes</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Programmatische principes</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Referenties</b>	<b>47</b>

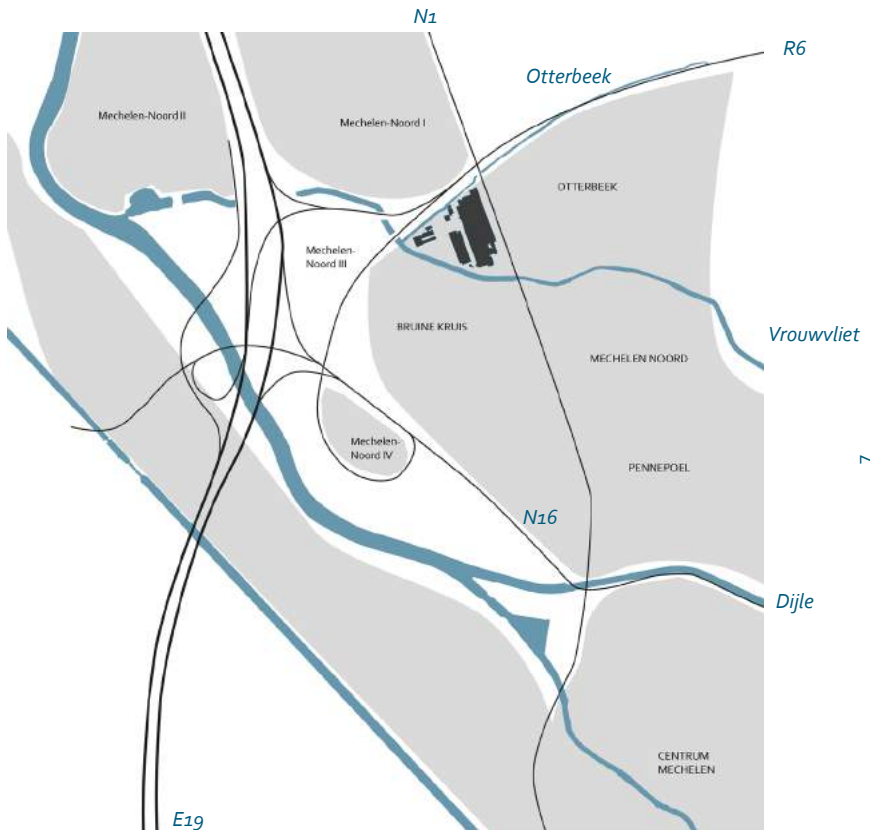




**ANALYSE**

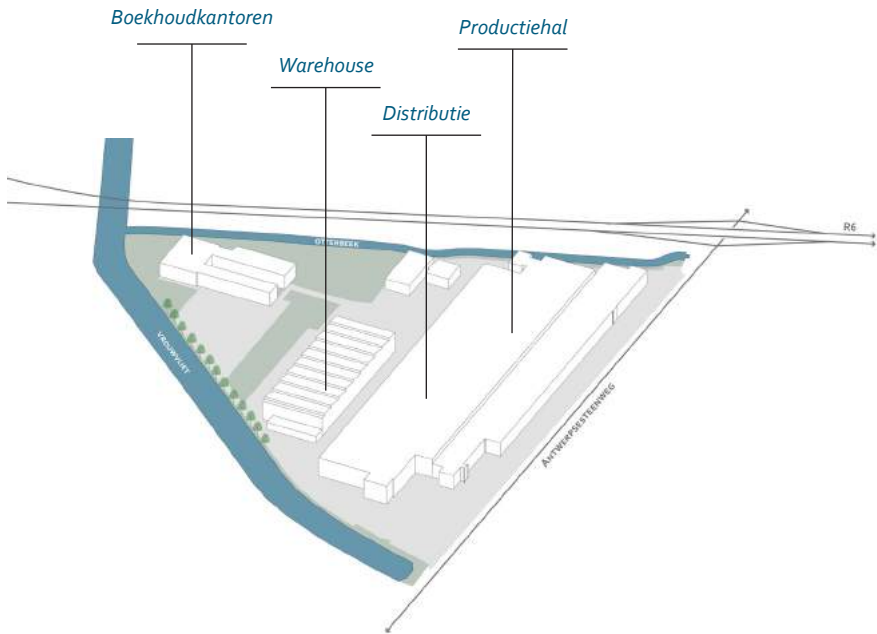


# Situering



Het plangebied is gelegen in het Noorden van Mechelen, en wordt begrensd door:

- ten noorden en westen: de Otterbeek en R6
- ten oosten: de Antwerpsteenweg (N1)
- ten zuiden en westen: de Vrouwvliet



## BESTAANDE TOESTAND

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 9,35 ha.

Op de site is nog bebouwing aanwezig:

- de distributiehal
- de productiehal
- het warehouse
- de boekhoudkantoren

De bebouwde footprint bedraagt 42.631 m<sup>2</sup>.

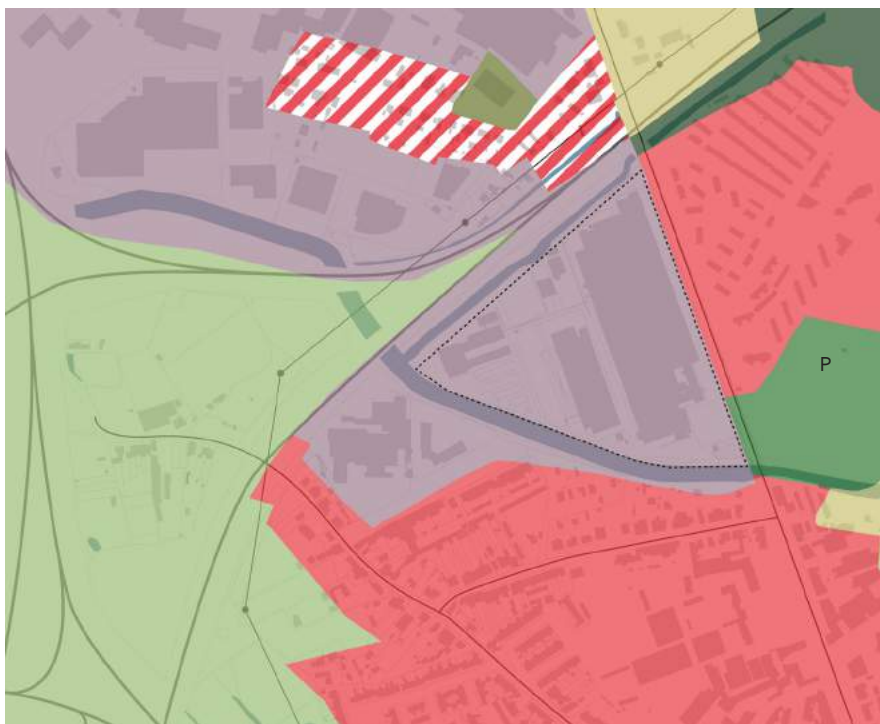




## HUUR FASE 1

Een groot deel van het terrein wordt gehuurd door Pauwels Transformers NV, die de activiteit (gedeeltelijk) zal verderzetten.

De toegangsweg naar het achtergelegen terrein zal door Pauwels Transformers NV opengesteld worden



- Woongebied
- Woongebied met een landelijk karakter
- Bosgebied
- Parkgebied
- Landbouw
- Milieubelastende industrie
- Buffergebied

# PLANOLOGISCHE CONTEXT

## GEWESTPLAN

In het gewestplan is de site CG Power Systems bestemd als gebied voor milieubelastende industrie. Binnen deze site kan ook KMO toegelaten worden.

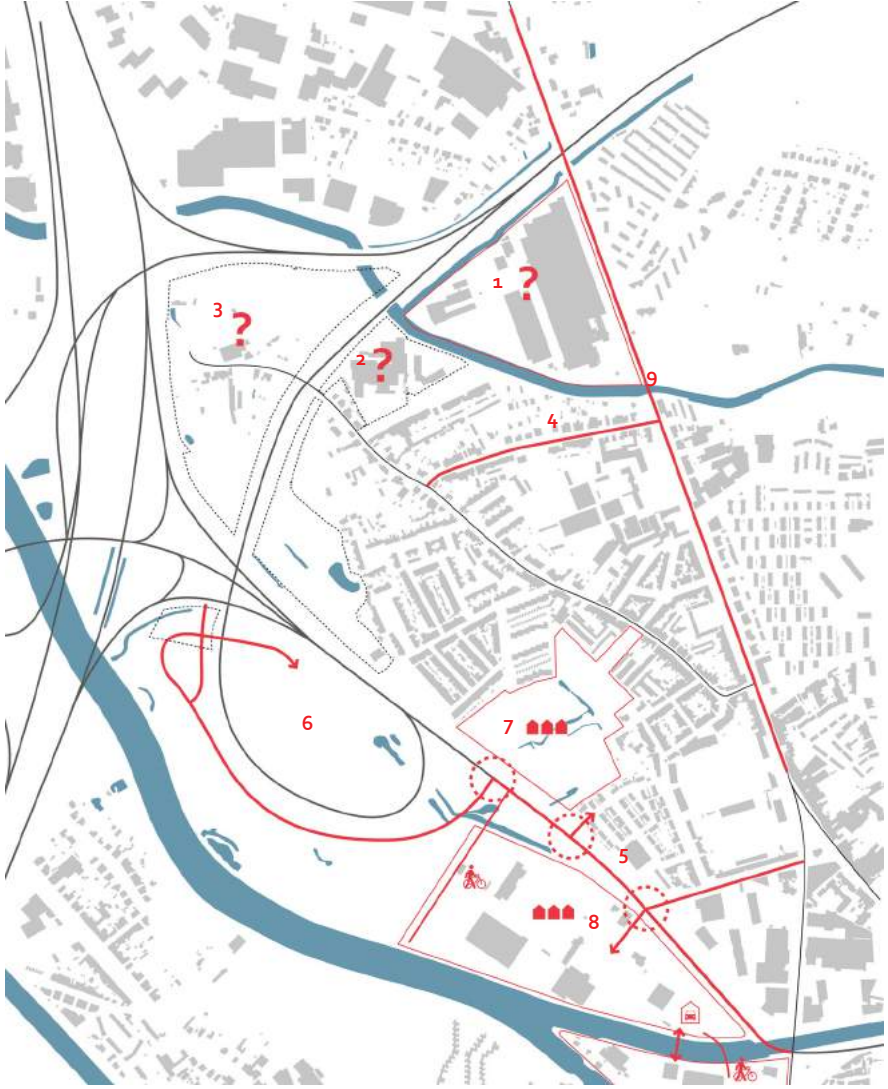
De stad Mechelen voorziet geen planinitiatief (aan de hand van een RUP-procedure) om deze bestemming te wijzigen.

### Afwijkingsmogelijkheden voor bedrijven in industriegebied - VCRO artikel 4.4.8/1

Ambachtelijke bedrijven of KMO's kunnen worden toegelaten in gebieden, niet groter dan 3 hectare, als het gebied op het gewestplan is aangewezen als:

- gebied voor milieubelastende industrieën of voor vervuilende industrieën;
- regionaal bedrijventerrein, regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter of regionaal bedrijventerrein, ingericht door de overheid

**Zijn deze gebieden groter dan 3 ha, maar kleiner dan 10 ha, dan kunnen deze bedrijven of KMO's ook worden toegelaten op voorwaarde dat op minstens de helft van het gebied in kwestie al bedrijven gevestigd zijn.**



# STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

## PROJECTEN OP TIL

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.



- 1 CG Power Systems
- 2 Site Slachthuis en Dierenbescherming
- 3 Site Mechelen-Noord III
- 4 Heraanleg Galgestraat
- 5 Ontwikkeling stadsboulevard
- 6 Retailpark Malinas
- 7 Woonontwikkeling Kantvelde
- 8 Ontwikkeling site Eandis & Keerdok
- 9 Aanleg fietspaden Antwerpsesteenweg

# Fysische structuur



## BIOLOGISCHE WAARDERING

Op de site zijn geen biologisch waardevolle zones terug te vinden. De biologische waarderingskaart ziet wel waarde in de noordelijke rand van het projectgebied, langsheen de Otterbeek. Daarnaast is ook het domein Tivoli aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied.

-  Biologisch waardevol gebied
-  Biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied

## CARTERING VAN HET GROEN

Op de site is weinig tot geen natuurwaarde terug te vinden. Centraal op de site is enkel een populierenaanplant terug te vinden.

De Vrouwvliet en Otterbeek zijn gebetonneerde kanalen. Langs de oevers van de Otterbeek woekert de Japanse Duizendknoop.

De waterlopen hebben op vandaag een slechte waterkwaliteit. Dit dient te verbeteren alvorens de oevers verzacht kunnen worden en ingezet kan worden op het verbeteren van de verblijfskwaliteit langsheen de waterlopen.



## WATER

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 een juridische waarde. De watertoetskaart vormt het wettelijk kader bij een bouwaanvraag.

Belangrijk is evenwel dat de watertoetskaart genuanceerd wordt door de pluviale kaart waarop we zien dat de wateroverlast bij een

10-jarige bui heel beperkt is. Deze nuancering wordt gestaafd doordat de site ook niet is opgenomen als recent overstromingsgebied, noch als risicogebied voor overstromingen.





### WATERTOETSKAART (2017)

De watertoetskaart geeft aan dat de site gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Op de site, noch in de directe omgeving is effectief overstromingsgevoelige zones aanwezig.

In mogelijks overstromingsgevoelig gebied is het noodzakelijk maatregelen te definiëren zoals inzetten op hemelwaterhergebruik, groendaken en/of retentiedaken om de impact van de geplande ontwikkeling te beperken.



### PLUVIALE KAART

De pluviale overstromingskaart geeft een inschatting van de risico's op wateroverlast bij extreme regenval. Bovenstaande kaart geeft de situatie voor een T10. Deze situatie komt overeen met een bui die statistisch gezien 1 keer om de 10 jaar plaatsvindt. Op de site zal een dergelijke bui weinig tot geen impact hebben.



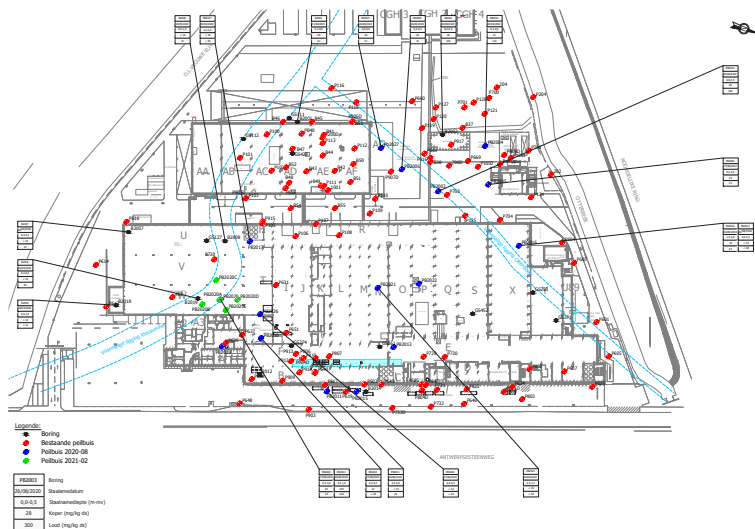
## GRONDWATERSTAND

Op de kaart wordt de hoogte van de grondwaterstand weergegeven. Het projectgebied kent een relatief hoge waterstand, die evenwel nog 1 m onder het maaiveld ligt.



## GRONDWATERSTROMINGS-GEVOELIGHEID

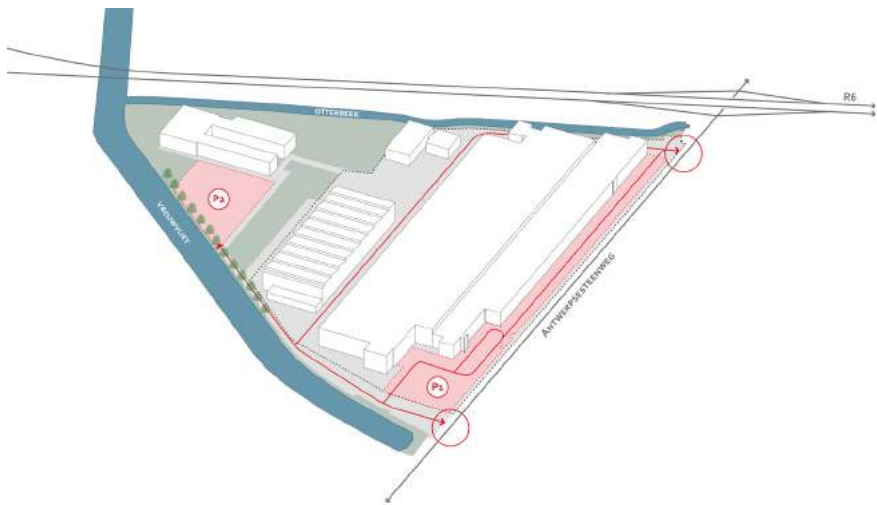
De volledige site wordt geklasseerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type I). Bij de uitvoering van de watertoets zal nagegaan moeten worden of geplande (ondergrondse) ontwikkelingen in deze zone de grondwaterstroming verstoren.



## BODEM - SANERINGSPLICHT

We verwijzen naar het apart dossier bodemonderzoek dat uitgevoerd werd in functie van de verkoop van de terreinen van CG Power Systems.

# Mobiliteit



## BESTAANDE TOESTAND

De site wordt ontsloten via 2 toegangen vanaf de Antwerpsesteenweg, één in het noorden, tegenaan de R6, en één in het zuiden, tegenaan de Vrouwvliet.

De toegang aan de Vrouwvliet is de hoofdtoegang, de toegang aan de Otterbeek is een secundaire toegang. Een directe toegang op de R6 is uitgesloten.

Op de site zijn 2 parkeerzones voorzien.

- P1: ca. 320 pl.
- P2: ca. 190 pl.

## TOEKOMST

Gezien reeds een heel aantal infrastructuurwerken gepland zijn (opening Tangent, circulatie stationsomgeving, arsenaaltunnel en herinrichting van de Vesten) alsook enkele ruimtelijke projecten zoals het GRUP, Spreeuwenhoek en Ragheno fase 2) op til zijn, en deze een impact zullen hebben op de mobiliteit en doorstroming op de Antwerpsesteenweg (N1) dient hiermee rekening gehouden te worden bij de ontwikkeling van de projectsite.

De avondspits zal maatgevend zijn om een kwalitatieve verkeersafwikkeling te garanderen. Om een vlotte ontsluiting van de site CG Power Systems te garanderen is bovendien een lichtengeregeld kruispunt ter hoogte van de Karrekietstraat aangewezen. Dit dient echter nog afgetoetst te worden met AWV.

- Max. 31 pae/u bij ontsluiting zonder verkeerslichten (fase 1)
- Max. 120 pae/u bij ontsluiting met verkeerslichten (fase 2)

Hoeveel inrijdend en uitrijdend verkeer een bedrijvensite genereert hangt sterk af van de soort KMO. Een maximale pae uitrijdend verkeer gelijk aan 120 kan gelijk gesteld worden aan:

- 120.000 m<sup>2</sup> KMO met een lage verkeersgeneratie
- 80.000 m<sup>2</sup> KMO met een gemiddelde verkeersgeneratie
- 55.000 m<sup>2</sup> KMO met een hoge verkeersgeneratie.







**TOEKOMSTVISIE**

## Beleidsvisie

In het kader van het faillissement van CG Power Systems worden de terreinen en gebouwen te koop gesteld. Het vrijkomen van (een deel van) de site - een deel van de gebouwen wordt gehuurd door Pauwels Transformers NV - is een unieke gelegenheid om het bedrijventerrein te herdenken en hertekenen.

In het ruimtelijk structuurplan zijn geen specifieke voorwaarden of visies beschreven voor het terrein. Toch wil Stad Mechelen via deze structuurschets een aantal krijtlijnen voor de toekomstige ontwikkeling vastleggen. De krijtlijnen worden opgedeeld in ruimtelijke en programmatorische principes en gekoppeld aan ruimtelijke, dan wel programmatische spelregels.

Deze structuurvisie is het resultaat van een denkproces en wil een kader scheppen voor de verdere uitwerking van een ontwerp- en ontwikkelingsstrategie voor het bedrijventerrein. De krachtlijnen en visie worden hieronder voorgesteld.



## EEN BEDRIJVENTERREIN VAN DE TOEKOMST

### ... stimuleert economische samenwerking tussen de bedrijven onderling en tussen het bedrijventerrein en de brede economie

Het ideale bedrijventerrein is in de eerste plaats een bedrijventerrein dat maximale economische meerwaarde (toegevoegde waarde; tewerkstelling; ...) weet te creëren. De specifieke meerwaarde van een bedrijventerrein zit in de nabijheid van andere bedrijven, zodat ze kunnen samenwerken en elkaar versterken. Laat dit nu net het geval zijn voor de site CG Power Systems. Het is opportuun dat het te bekomen bedrijventerrein niet los wordt gezien van de reeds bestaande activiteit (Pauwels Transformers NV; productie transformatoren), maar er juist een goede aantakking mee vindt.

Verweving en interactie zijn hier dé kernbegrippen. Het bedrijventerrein moet meer zijn dan een groepering van gebouwen waar bedrijven samen gehuisvest zijn. Het moet een community vormen die een verregaand open en coöperatieve houding vraagt van de betrokken partners. De grenzen van partners hun organisatie moeten worden verlaagd zodat er maximale synergie en interactie kan ontstaan.

De site kan zich bv. profileren als 'Energy Cluster' met bedrijven die zich toespitsen op productie van of onderzoek rond duurzame energie, maar ook samen kan worden ingezet op duurzame mobiliteit, duurzaam parkmanagement, etc.

Ook Stad Mechelen is de denkpijpe van het uitbouwen van een campus voor duurzame energie, met een focus op productie, genegen. Een dergelijke cluster kan immers voor zowel de stad als voor Vlaanderen een toegevoegde waarde betekenen op vlak van economische ontwikkeling, innovatie, en werkgelegenheid.

### ... is multimodaal bereikbaar

Elke verplaatsing heeft een impact op de maatschappij en omgeving. Het is daarom van groot belang dat er wordt ingezet op meer duurzame transportmiddelen waarbij het persoonlijk gemotoriseerd vervoer wordt afgebouwd. Het bedrijventerrein CG Power Systems kan hierbij een pioniersrol opnemen en inzetten op die duurzame alternatieven. Het heeft daarbij al 2 ingrediënten in handen: de fietssnelweg richting centrum Mechelen alsook de bushalte aan het bedrijventerrein (buslijnen 2, 5 en 500).



### **... is duurzaam op alle vlakken en ondersteunt de transitie naar een circulaire economie**

Het duurzaamheidsaspect dient als basis voor de ontwikkeling van het terrein. Het vermijden van CO<sub>2</sub>-uitstoot is een van de grootste uitdagingen van de maatschappij van morgen. De site kan daartoe een belangrijke bijdrage vormen door CO<sub>2</sub>-negatief (of energiepositief) te zijn. Het vermijden ofwel recycleren van afval, het maximaal en integraal sluiten van materiaalkringlopen, het gebruiken van zoveel mogelijk hernieuwbare energie, het inzetten op groene producten en groene productie enzovoort, zijn daartoe essentiële maatregelen.

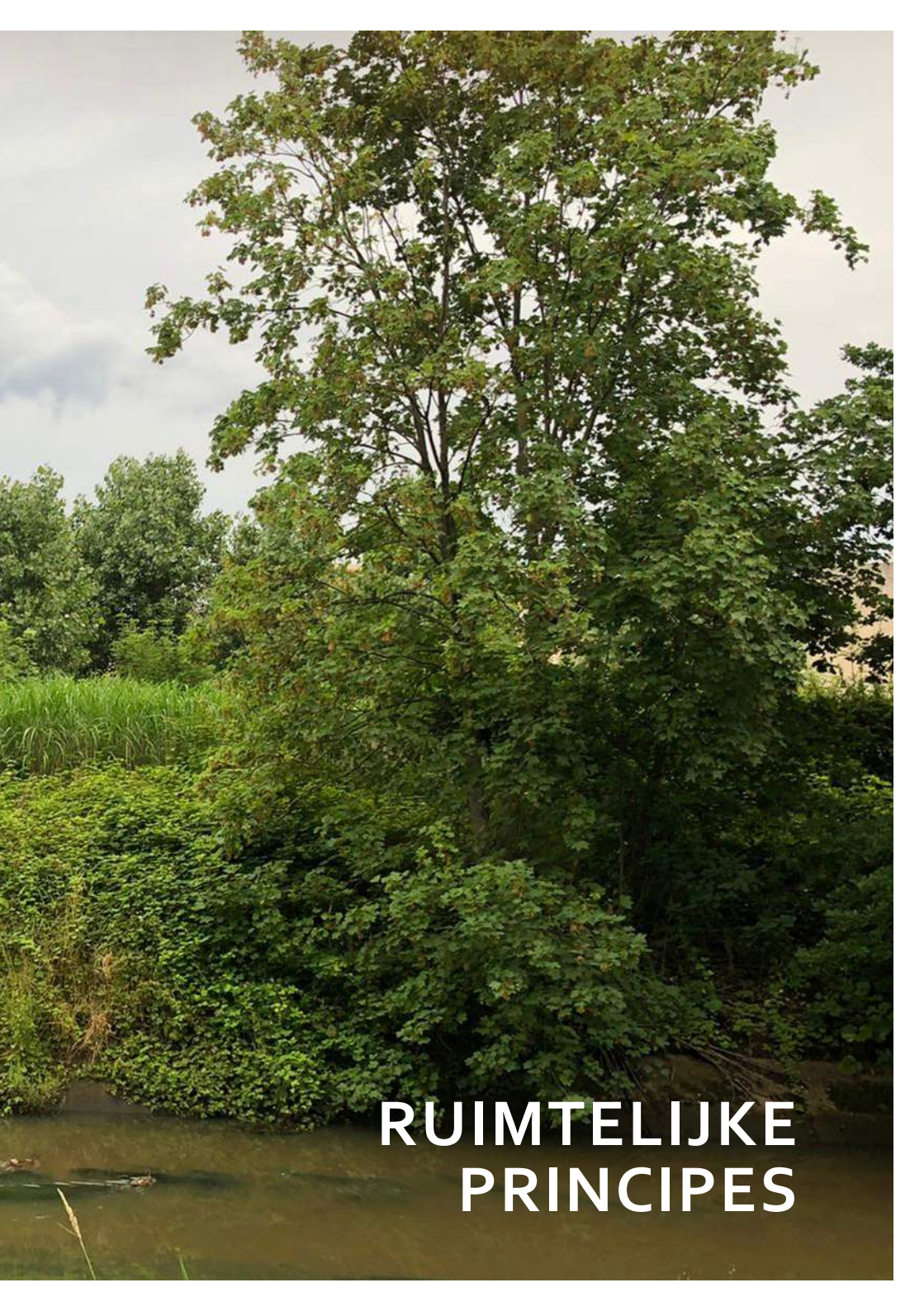
Doordachte ingrepen zorgen voor meer circulariteit in de volledige levenscyclus van het bedrijventerrein. Door in te zetten op modulair bouwen, een maximale flexibiliteit van de gebouwen en een mogelijk hergebruik kunnen we maximaal inspelen op onzekerheden van de toekomst.

### **... is betaalbaar, flexibel en kan snel inspelen op de noden van de toekomst**

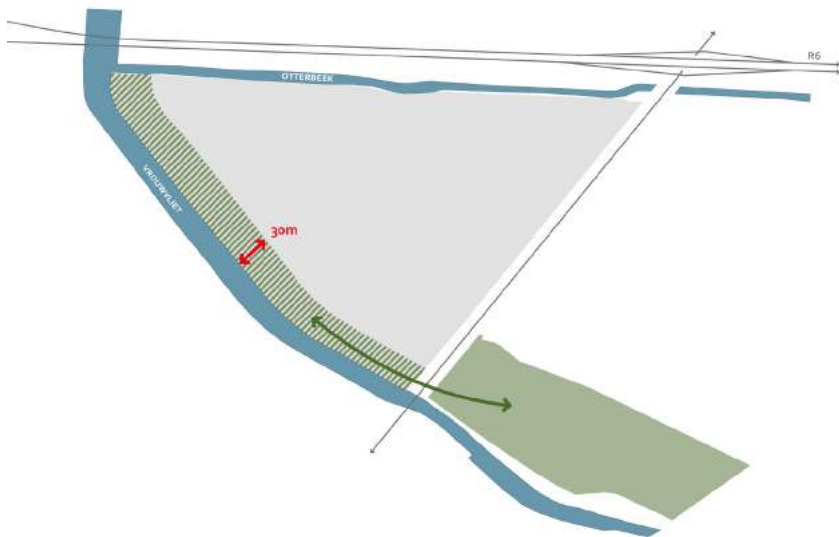
Om als stad economisch competitief te kunnen blijven, moet er naast het bieden van geschikte en voldoende ruimte, ook snel kunnen worden ingespeeld op de marktvraag. Dit gaat zowel over oppervlaktes, uitrusting van terreinen en locatie. Veerkracht is hier van groot belang en er dient daarom een plan uiteengezet te worden dat flexibel in te richten en te gebruiken valt om antwoord te kunnen bieden op de vraag en nood in de toekomst.







# RUIMTELIJKE PRINCIPES



## RUIMTE VOOR VROUWVLIED

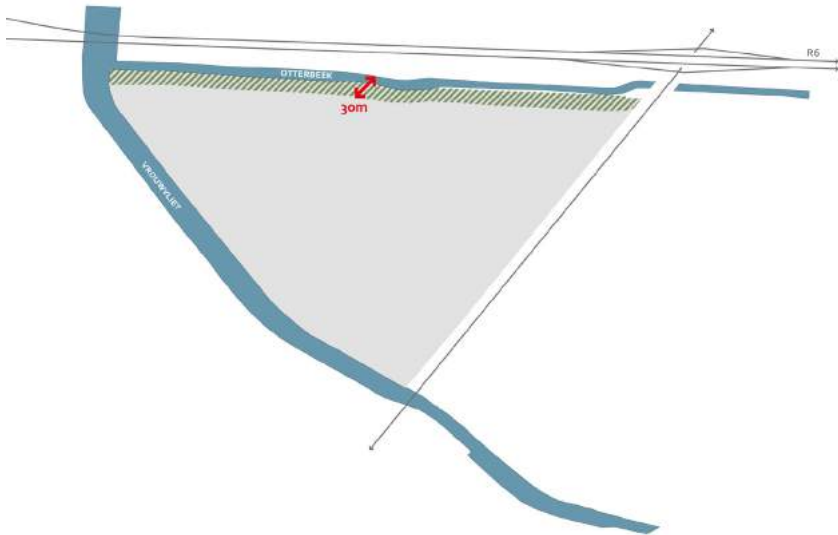
Langsheen de Vrouwvliet wordt een zone van 30 m breed gevrijwaard. Deze zone dient te worden ingericht voor waterbeheer, het verzachten van de oevers, het doortrekken van de ecologische corridor vanaf het Tivolipark en het vergroten van de verblijfskwaliteit op de toekomstige bedrijvensite.

In de groenzone is geen bebouwing toegelaten. Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van wandel- en fietspaden of het creëren van recreatieve verblijfsplekken (bv. zitbanken, etc.). Om een afschermdende functie te hebben moet de beplanting een dichte structuur hebben: de buffer is permanent en gelaagd (boom-, struik- en kruidlaag).

**RUIMTELIJKE SPELREGEL: MIN. 30 M TAV. VROUWVLIED VRIJWAREN VAN BEBOUWING OF VERHARDINGEN MET UITZONDERING VAN WANDEL- EN FIETSPADEN EN RECREATIEVE VERBLIJFSPLEKKEN.**

UITZONDERING: IN EEN EERSTE FASE (BIJ BEHOUD FRONTGEBOUW EN ACTIVITEITEN PAUWELS TRANSFORMERS NV) IS DE 30 METER-REGEL NIET VAN TOEPASSING TER HOOGTE VAN HET GEBOUW IN GEBRUIK DOOR PAUWELS TRANSFORMERS NV EN TER HOOGTE VAN DE NOODZAKELIJKE DOORGANG NAAR HET ACHTERLIGGENDE GEDEELTE. IN DEZE 30 METER-ZONE KAN ER GEEN BIJKOMENDE VERHARDING WORDEN AANGEBRACHT. DE NIET-BEBOUWDE ZONE KAN AL ECOLOGISCH WORDEN INGERICHT.

BIJ AFBRAAK EN/OF HERBOUW FRONTGEBOUW IS DEZE UITZONDERING NIET MEER VAN TOEPASSING.



## ZONE NON-AEDIFICANDI

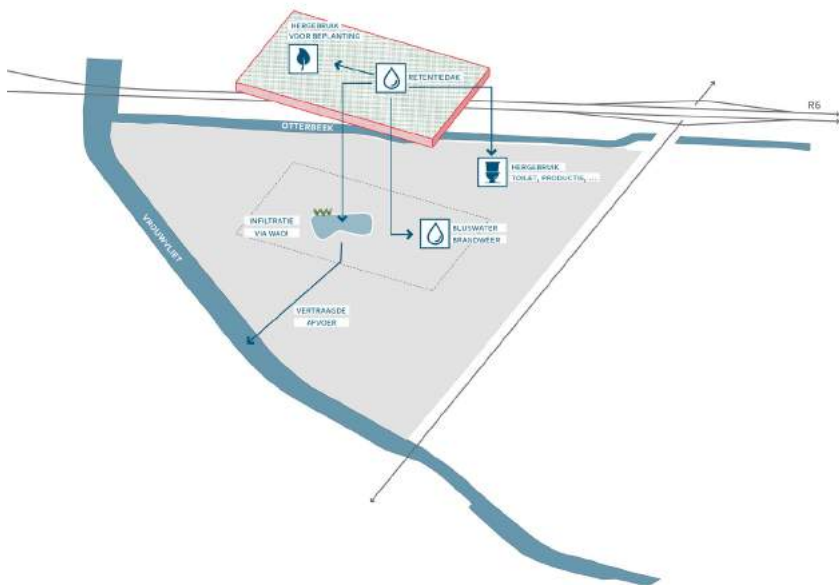
Langsheen de R6 wordt een zone non-aedificandi opgelegd vanuit AWV. De zone is 30 m breed, gerekend vanaf noordelijke grens van de Otterbeek.

De zone wordt groen ingericht zodat de landschappelijke en ecologische waarde van de zone langs de Otterbeek versterkt wordt.

**RUIMTELIJKE SPELREGEL: ER WORDT EEN ZONE NON-AEDIFICANDI INGESTELD VAN 30 M, GEREKEND VANAF DE NOORDELIJKE GRENS VAN DE OTTERBEEK.**

UITZONDERING: VOOR DIE ZONE DIE NOODZAKELIJK VRIJ TE HOUDEN IS VOOR UITZONDERLIJK VERVOER EN TRANSPORTEN MET OLIELEVERINGEN GEBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN PAUWELS TRANSFORMERS NV. OMWILLE VAN BEPERKINGEN VAN DE ZUIDELIJKE HOOFDINGANG (TER HOOGTE VAN DE VROUWVLIET) OF DE LIGGING VAN EEN OLIE TANKSTATION ZIJN DEZE TRANSPORTEN GENOODZAAKT DE NOORDELIJKE TOEGANG (OTTERBEEK) TE GEBRUIKEN.

BIJ AFBRAAK EN/OF HERBOUW FRONTGEBOUW IS DEZE UITZONDERING NIET MEER VAN TOEPASSING.

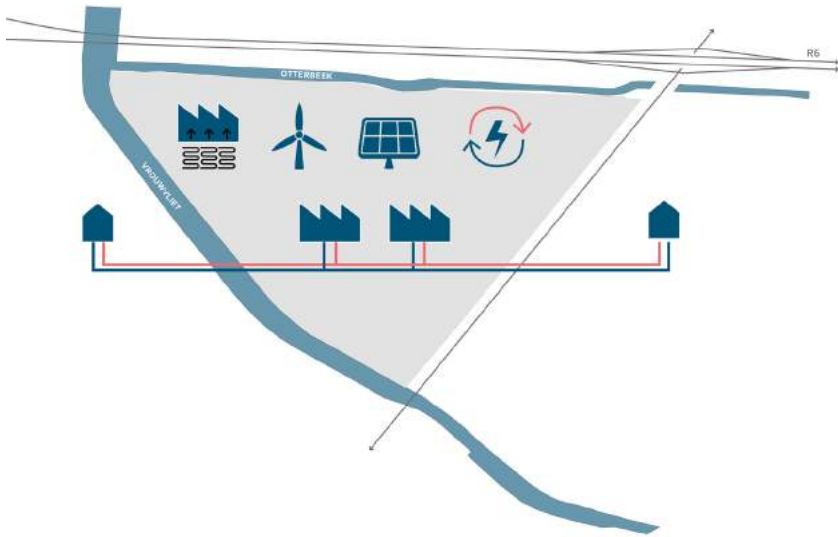


## RUIMTE VOOR WATER

De site wordt waterneutraal ontwikkeld. Dit betekent dat er maximaal wordt ingezet op groendaken, retentiedaken, en een collectieve watervoorziening voor hergebruik van hemelwater. Er wordt geen hemelwater via de riolering geloosd, maar wel opgevangen in wadi's en bovengrondse bufferbekkens te laten infiltreren of vertraagd af te vloeien naar de Vrouwvliet.

RUIMTELIJKE SPELREGEL: DE SITE WORDT WATERNEUTRAAL ONTWIKKELD.





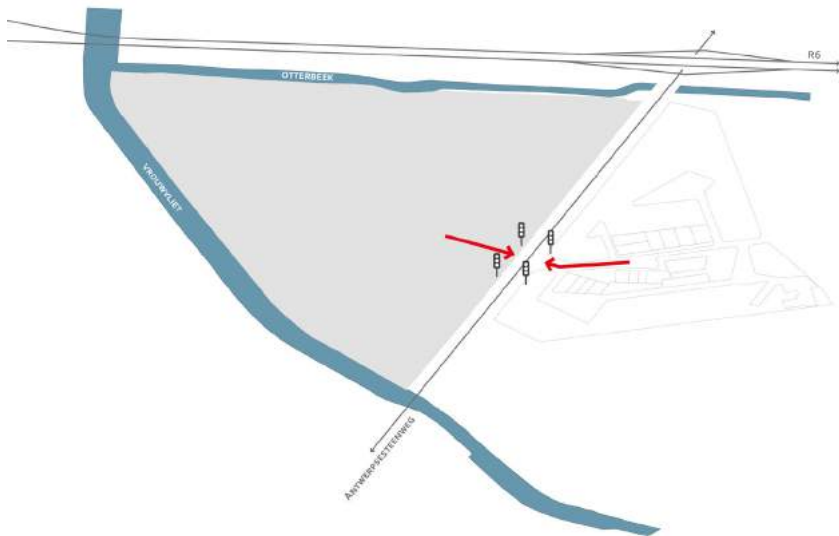
## DUURZAAMHEID

Er wordt gestreefd naar een maximaal duurzaam bedrijventerrein. Een duurzame ontwikkeling vraagt een samenhangende benadering. Er dient ingezet te worden op ruimtelijke ingrepen, beheer van de site, alsook technieken.

- Ruimtelijke ingrepen: zuinig en efficiënt omgaan met ruimte (bv. stapelen van functies), inzetten op duurzame mobiliteit, 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.
- Technieken: wind- en zonne-energie, warme-uitwisseling, groendaken, etc.

Tot slot kan ook gestreefd worden naar duurzame bedrijfsprocessen.



## ÉÉN CENTRALE ONTSLUITING

In een eerste fase (bij behoud bestaande gebouwen) wordt de huidige hoofdtoegang behouden als enige ontsluiting.

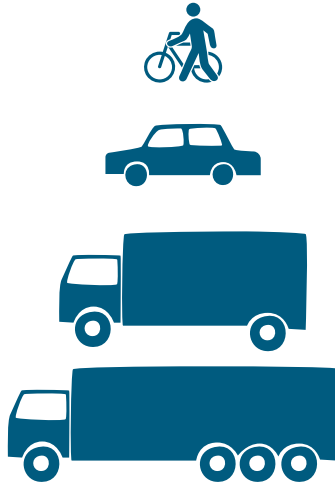
Wanneer de bestaande gebouwen worden afgebroken dient de ontsluiting van de site gecentraliseerd te worden zodat een lichtengeregeld kruispunt ontstaat ter hoogte de Karekietstraat. Dit dient echter nog afgestemd te worden met AWV.

### RUIMTELIJKE SPELREGEL:

- IN EERSTE FASE (BEHOUD FRONTGEBOUWEN): ÉÉN CENTRALE ONTSLUITING AAN VROUWVLIET (HUIDIGE LOCATIE)
- IN TWEEDE FASE (HERZIEN FRONTGEBOUWEN): ÉÉN CENTRALE ONTSLUITING TEGENOVER KAREKIETSTRAAT (EN INDIEN MOGELIJK LICHTENGEREGELD)

UITZONDERING: VOOR UITZONDERLIJK VERVOER EN TRANSPORTEN MET OLIELEVERINGEN GEBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN PAUWELS TRANSFORMERS NV. OMWILLE VAN BEPERKINGEN VAN DE ZUIDELIJKE HOOFDINGANG (TER HOOGTE VAN DE VROUWVLIET) OF DE LIGGING VAN EEN OLJETANKSTATION ZIJN DEZE TRANSPORTEN GENOODZAAKT DE NOERDELIJKE TOEGANG (OTTERBEEK) TE GEBRUIKEN.

BIJ AFBRAAK EN/OF HERBOUW FRONTGEBOUW IS DEZE UITZONDERING NIET MEER VAN TOEPASSING, AANGEZIEN ER DAN ÉÉN CENTRALE ONTSLUITING TEGENOVER DE KAREKIETSTRAAT WORDT VOORZIEN.



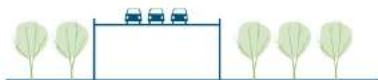
## MAXIMALE PAE

De verkeersafwikkeling van de Antwerpsesteenweg dient gegarandeerd te blijven. Daarom worden de programmamogelijkheden van de site gekoppeld aan het maximaal uitrijdend verkeer tijdens de avondspits.

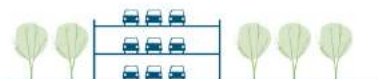
Bij de ontwikkeling van het terrein zal een plan-Mober of project-Mober moeten opgemaakt worden waarin aangetoond wordt dat de voorgestelde ontwikkeling verkeerstechnisch haalbaar is.

### RUIMTELIJKE SPELREGELS:

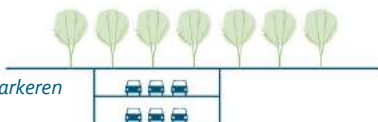
- ONTSLUITING ZONDER VERKEERSLICHTEN: MAX. 31 PAE/U IN DE AVONDSPITS
- ONTSLUITING MET VERKEERSLICHTEN: MAX. 120 PAE/U IN DE AVONDSPITS
- OPMAAK VAN PLAN-MOBER OF PROJECT-MOBER



*parkeren op dak productiegebouw*



*parkeren in parkeergebouw*



*ondergronds parkeren*

## **GESTAPELD PARKEREN**

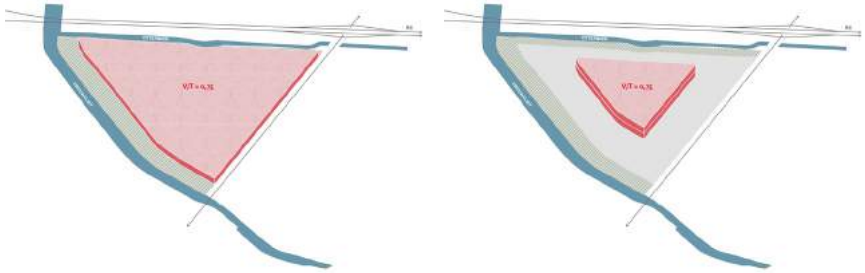
In functie van duurzaam ruimtegebruik wordt het parkeren maximaal gestapeld. Dit kan op het dak van productiegebouwen, in een parkeergebouw, of ondergronds. Bij parkeren op maaiveld wordt maximaal geclusterd geparkeerd. De parkeerclusters dienen bovendien waterdoorlatend te

worden ingericht en groen ingebed. Bij ondergronds parkeren dient rekening gehouden te worden met de mogelijke bodemvervuiling en waterproblematiek.

### **RUIMTELIJKE SPELREGELS:**

- ER WORDT MAXIMAAL GESTAPELD GEPARKEERD.
- HET AANTAL PARKEERPLAATSEN EN FIETSENSTALLINGEN VOLDOET AAN DE STEDENBOUWKUNDIGE PARKEERNORM VAN STAD MECHELEN

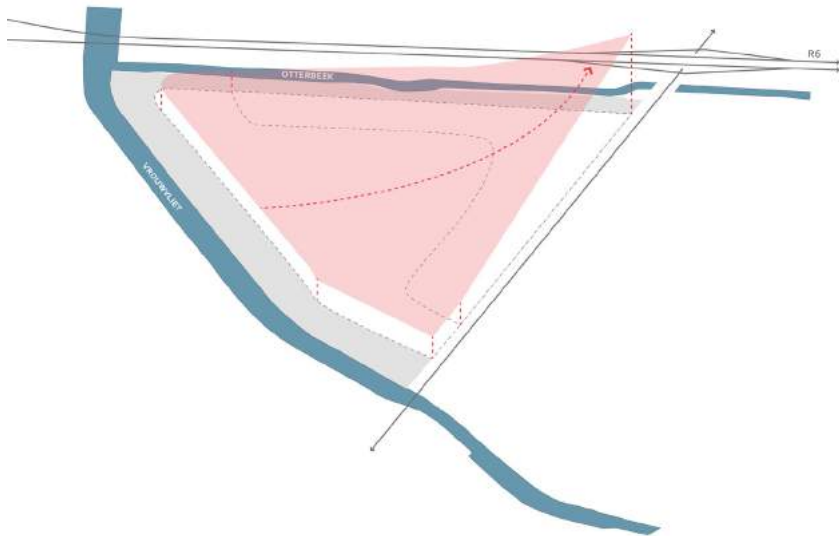
voor stedenbouwkundige normen: zie <https://www.mechelen.be/stad-mechelen-stedenbouwkundige-verordening-web-2-1>



## V/T

De V/T coëfficiënt is de som van alle bebouwde oppervlakken gedeeld door de terreinoppervlakte. Parkeergebouwen of ondergrondse parkeerlagen worden niet meegerekend in de V/T.

Er wordt geen minimale of maximale V/T opgelegd, wel wordt vanuit het beleid gestreefd naar een minimale V/T = 0,75 teneinde aan te zetten tot functiestapelning.



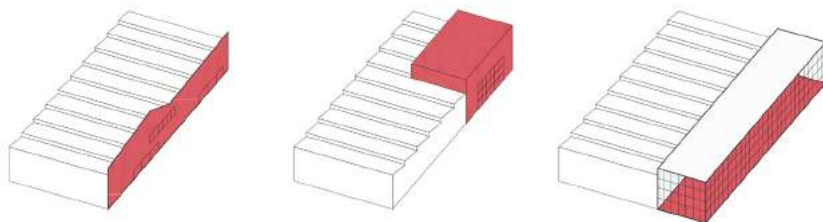
## BOUWHOOGTES

Het plangebied wordt beschouwd als een belangrijke zichtlocatie. Langsheen de Antwerpsesteenweg en de R6 kan hoger gebouwd worden.

Het hoger bouwen geeft de opportuniteit stedelijke koppen te creëren alsook functies te stapelen en te streven naar een optimaal ruimtegebruik op de site.

RUIMTELIJKE SPELREGEL: KROONLIJSTHOOGTE AAN VROUWVLIET MAXIMAAL 14 METER.





*architectonisch interessante gevel*

*productieproces als eyecatcher*

*showroom - etalage*

## BEELDKWALITEIT

De herontwikkeling van het gebied kan een opportuniteit zijn om een poortfunctie op te nemen en ook op vlak van beeldkwaliteit een meer uitgesproken positie in te nemen. Daarom wordt veel belang gehecht aan de vormgeving en beeldkwaliteit.

Naast een sterke vormgeving wordt ook een hoogstaande architectuur

verwacht. De gebouwen en het openbaar domein langs de Antwerpsesteenweg en R6 zullen bepalend zijn voor het gezicht van het bedrijventerrein.

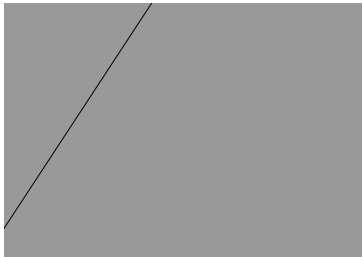
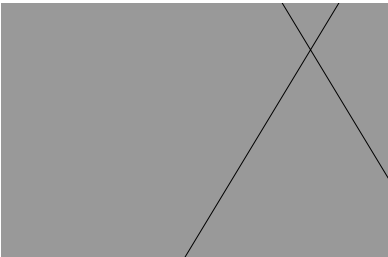
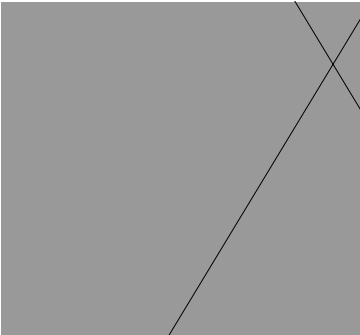
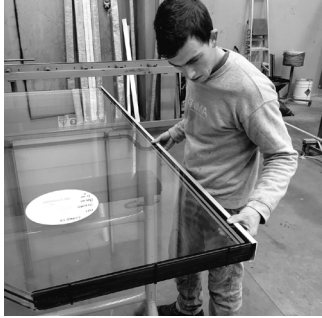
Tot slot zullen ook een duidelijke signalisatie, een centraal onthaalpunt, een huisstijl, ..., in handen van een centraal beheer, bijdragen aan het creëren van een visuele identiteit.





# PROGRAMMATISCHE PRINCIPES





## DIVERS AANBOD BEDRIJVIGHEID

Ruimte én bedrijfsruimte is schaars. Het vrijkomen van (een deel van) de site CG Power Systems is een unieke gelegenheid om het bedrijventerrein te optimaliseren en te verdichten.

Hoewel er veel vraag is naar kleine bedrijfsunits (ca. 200 m<sup>2</sup>) lijkt dit niet de meest aangewezen plek voor dergelijk programma. Kleine KMO's kunnen immers makkelijk in het woonweefsel worden verweven terwijl grotere spelers moeilijker een geschikte locatie vinden. Bovendien laten grotere bedrijven (makkelijker) toe maximaal in te zetten op gedeeld ruimtegebruik (groenruimtes, waterbuffers, parkeren, vergaderzalen, onthaal, restaurant, etc.), alsook een gedeeld beheer van de site.

In het kader hiervan dienen de bedrijfsunits minimaal 200 m<sup>2</sup> groot te zijn. Bovendien dient min. 80% van de totale BVO bedrijvigheid toegewezen te worden aan bedrijven die groter te zijn dan 500 m<sup>2</sup>.

### PROGRAMMATISCHE SPELREGELS: .

- GROOTTE BEDRIJFSUNITS MIN. 200 M<sup>2</sup>
- MIN. 80% VAN DE TOTALE BVO MOET TOEGEWENZEN WORDEN AAN BEDRIJVEN DIE GROTER ZIJN DAN 500 M<sup>2</sup>
- UITGESLOTEN PROGRAMMA: WONEN, RETAIL, AUTONOME KANTOREN, LUIDRUCHTIGE BINNENRECREATIE, LOGISTIEK

Doelstelling van Stad Mechelen is om de site niet langer in te richten als een zone voor milieubelastende industrie, maar wel voor gemengde bedrijvigheid. Gezien de uitstekende locatie, gelegen aan het oprittencomplex tot de R6, biedt de site grote potenties voor onder meer hybride bedrijven, maakbedrijven, semi-industriële KMO's, KMO's met showroom en onderzoekslabo's. Bepaalde programma's; wonen, retail en autonome kantoren, luidruchtige binnenrecreatie en logistiek, worden planmatig uitgesloten.





## Hybride bedrijven

Hybride bedrijven zijn bedrijven die verschillende vastgoedverschijningsvormen (kantoor, magazijn, labo, productieruimte, ...) combineren. Bij hybride bedrijven is het aandeel kantoorruimte meestal groter dan bij maakbedrijven.

Onderstaande lijst (niet limitatief) geeft een eerste inzicht:

- Analyselaboratoria
- Design en grafiek
- Fotolabs
- Ontwerpateliers
- Practicaruimten
- Productontwikkelaars
- Reclamebureau
- Research & designbedrijf
- ...

## Maakbedrijven

Maakbedrijven zijn alle activiteiten waar iets (tastbaars) gemaakt, geleverd of gepresteerd wordt:

- Afwerkingsbedrijven
- Assemblagebedrijven
- Beschutte werkplaats
- Boekbinders
- Brood en banketbakkerijen
- Catering
- Drukwerk
- Electriciens
- Garagewerkplaats
- Grootkeukens
- Herstel - en werkplaatsen
- Juwelenmakers
- Kunstenaarsateliers
- Loodgieters
- Meubelmakers
- Muziekinstrumentenmakers
- Opnamestudio's
- Opslagruimten
- Schilders
- Schrijnwerkers
- Speelgoedmakers
- Stukadoors
- Textielbedrijven
- Uitgeverijen
- Vloerenleggers
- ...







# REFERENTIES

## Campusmodellen



### ENERGYVILLE, THOR PARK GENK, ATELIER KEMPE THILL

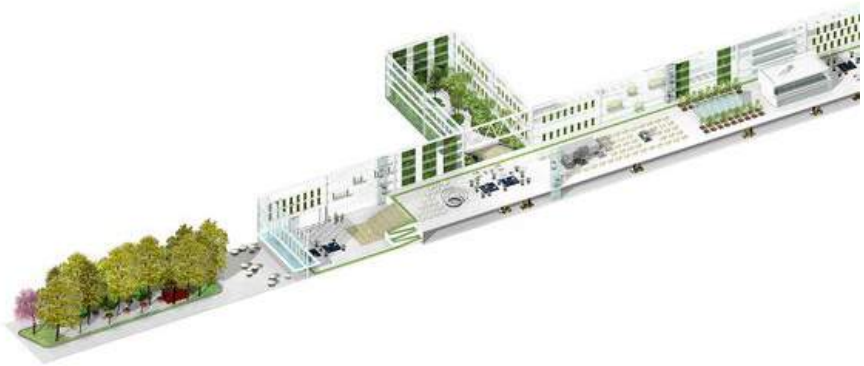
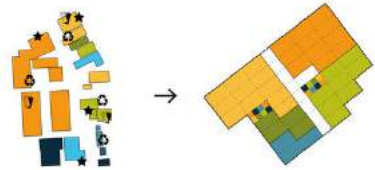
Op Thor Park in Genk is EnergyVille gelegen waar onderzoek verricht wordt naar duurzame energie en intelligente energiesystemen. EnergyVille verenigt de onderzoeksinstituten KU Leuven, VITO en Imec. Het gebouw is 16.000 m<sup>2</sup> groot en omvat werkplaatsen, labo's en een testcentrum voor duurzame technieken, kantoren, aula's en vergaderzalen, alsook een ondergrondse parkeergarage. De functies worden maximaal gestapeld en verweven. Het onderzoek en de technologische ontwikkeling binnen Energyville zullen op termijn leiden tot spin-offs en andere economische activiteiten.



## MAAKCAMPUS, THOR PARK GENK, XDGA

Op Thor Park in Genk wordt een gloednieuw gebouw voor slimme maakbedrijven gerealiseerd. De eerste module van dit nieuwe gebouw is 8000 m<sup>2</sup> groot en bestaat uit , gestapeld op elkaar, productiehallen, labo's en testruimtes, en kantoorruimtes. Uniek in de aanpak is dat de productie-, kantoor- en testruimtes in het gebouw op een flexibele manier kunnen gehuurd worden door maakbedrijven.

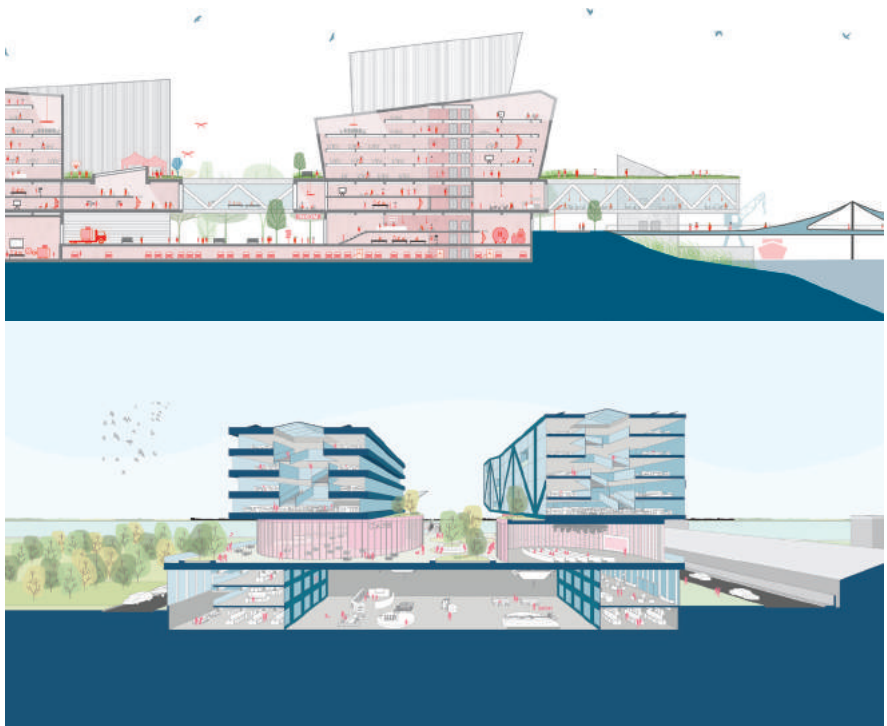




## BRAINPORT INDUSTRIES CAMPUS EINDHOVEN

“Op Brainport Industries Campus komt de beste hightech maakindustrie bij elkaar onder één dak. Een innovatief werklandschap in het groene hart van Brainport Eindhoven. Hier in de open cultuur van de campus, omgeven door groen, bevindt zich een hightech maakindustrie die tot de verbeelding spreekt bij talenten en professionals. Een magneet voor klanten, talent en innovatie. De toekomst van de hightech maakindustrie is hier.”





## MARITIEME CAMPUS ANTWERPEN, KCAP + ATELIER ROMAIN

Op de voormalige BP site, gelegen op Blue Gate, wordt een nieuwe Maritieme Campus gebouwd. De bestemming van het project is ambitieus. De campus wordt een plek waar verschillende spelers uit de verschillende disciplines binnen de maritieme sector met elkaar correleren. Daarnaast wordt MCA een plek van beleving waarbij plaats gemaakt wordt voor publieksfuncties waar zowel denkers, doeners en bezoekers interageren.

Het creëren van een dergelijke campus betekent zowel voor de stad Antwerpen als voor Vlaanderen, België en Europa een toegevoegde waarde op vlak van economische ontwikkeling, innovatie, werkgelegenheid en stedelijke ontwikkeling.

## Bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen



### 'T WALLETJE, KNOKKE HEIST

Er worden naast kooploodsen (ca. 500 m<sup>2</sup>/unit) ook huurloodsen aangeboden (ca. 200 m<sup>2</sup>/unit). In het bedrijvent centrum (1.500 m<sup>2</sup>) is ruimte voor kantoren en gedeelde vergaderzalen.



53



CG POWER SYSTEMS



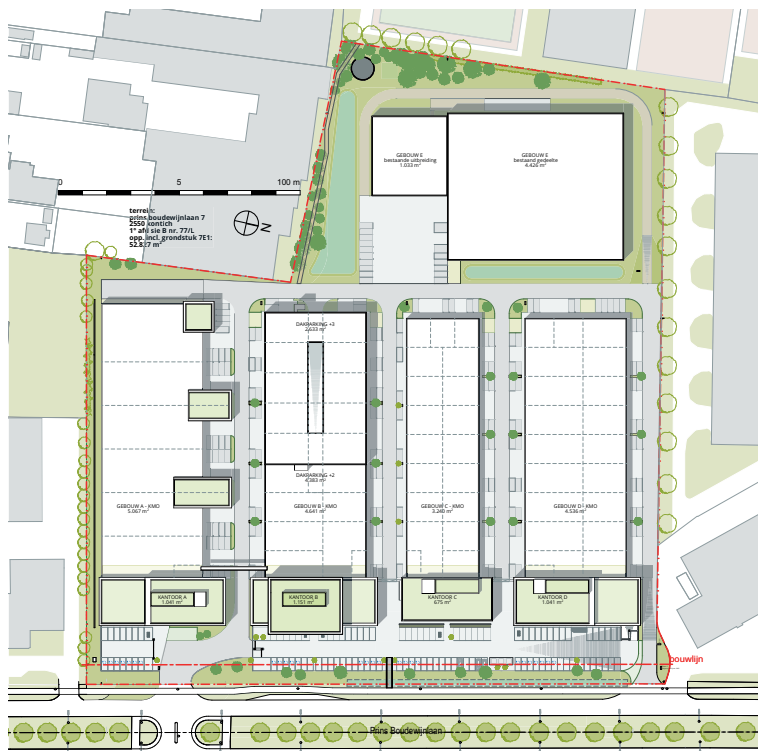
### **BEDRIJVENTERREIN DE BLOKKEN, ZWEVEGEM**

Het bedrijventerrein, ca. 9 ha groot, is een reconversieproject en huisvest 7 vrijstaande bedrijven die zich focussen op productie, transport en opslag. Het bedrijventerrein organiseert zich vanuit de centrale straat. Alle parkings zijn gecentraliseerd waardoor de bedrijven compact kunnen bouwen.

De randen van het bedrijventerrein vormden een bijzondere ontwerpogpave. Door een spel van betonnen muren en wilde wingerd zijn 'de achterkanten' aan het zicht onttrokken en schakelt het bedrijventerrein zich in binnen de omgeving. De bestaande, gekanaliseerde, beek kreeg een meanderend verloop en werd gecomplementeerd met 2 bufferbekkens.

Op de referentiebeelden is de groenaanleg recent aangeplant. De ambitie is op het terrein CG Power Systems de bufferzone aan te leggen met een inheemse gelaagde structuur (boom-, struik- en kruidlaag) zodat 'de achterkanten' nog sterker aan het zicht onttrokken worden in vergelijking met de referentie.





## GATE 7, KONTICH, MORTELMANS VAN TRICHT

De voormalige site van Federal Mogul werd ontwikkeld tot businesspark Gate 7. Er werd gezocht naar een gezonde mix van verschillende bedrijfstypes waarbij plaats wordt gegeven aan KMO's, kantoren en labo's. De 5 bouwvolumes worden volgens hetzelfde principe opgebouwd: kantoren en labo's (over meerder bouwlagen) aan de straatzijde, gekoppeld aan een achterliggende reeks KMO-units. Voor de auto's wordt er zowel een dakparking als een ondergrondse parking voorzien.







## **BLOM 18, WIJNEGEM, MORTELMANS VAN TRICHT**

Op vraag van het bedrijf Blommaert Aluminium Constructions werd onderzocht hoe de bestaande site, en naastliggend perceel kon worden geoptimaliseerd om ruimte te geven aan de uitbreidingswensen van het bedrijf. Een nieuw gebouw, buitenopslag en parkeergebouw werden ontwikkeld. Er werd innovatief gestapeld om het gevraagde programma te kunnen realiseren: de buitenopslag wordt voorzien op het dak van parkeergebouw.

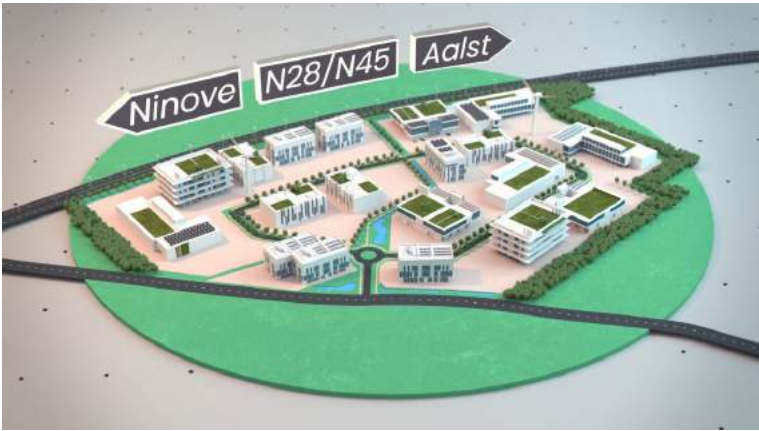




## DOORN NOORD, NINOVE

Doorn Noord is een duurzaam bedrijventerrein in Ninove met specifieke aandacht voor biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, lokale energieopwekking, en slim delen en samenwerken. Op Doorn Noord wordt gemikt op meer natuur en een hogere biodiversiteit. Het plan voor de aanleg en het onderhoud van het groen op de site is daar volledig op gericht. Op het terrein is plaats voor meer dan 25.000 m<sup>2</sup> aan biodivers gazon en bloemenweide. Er werden ook duizenden meters aan hagen en struiken en bijna 250 bomen aangeplant op het terrein. Een prachtig groen decor voor werknemers die houden van actieve pauzes of van wandelmeetings op de lange wandelpaden.







Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent - België  
+32 (0) 9 233 69 76  
[info@atelierromain.be](mailto:info@atelierromain.be)  
[www.atelierromain.be](http://www.atelierromain.be)