

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 juni 2025 - Openbare zitting

Aanwezig: Seppe Vriens, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Kristof Calvo, Sabe De Graef, Greet Geypen, Rina Rabau Nkandu,
Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Abdrahman Labsir, Arthur
Orlians, schepenen
Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Björn Siffer, Jan
Verbergt, Katleen Den Roover, Freya Perdaens, Bert Delanoeije, Johan
De Vleeshouwer, Pia Indigne, Gabriella De Francesco, Klaas Delrue,
Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt, Anne Delvoye, Barbara
Van de Perre, Kim Brooks, Karl Lauwers, Laura Cornette, Dries Devillé,
Piet den Boer, Ariane Van Craen, Dirk Letens, Sara Van Rompaey,
Arnout Geys, Yves Vanden Bosch, Marleen Daenen, Frieda Ardies, Saïd
Aghassaiy, gemeenteraadsleden
Gert Eeraerts, algemeen directeur

50. STADSONTWIKKELING. Definitieve goedkeuring en vaststelling van het onteigeningsbesluit en bijlagen van de onroerende goederen gelegen aan de Nekkerspoelstraat en Sint-Rumoldusstraat, kadastraal gekend onder 2de afdeling, sectie C, nrs 127P, 127V, 127X, 128K, 128H, 142K voor het stadsvernieuwingproject Nekker Nova.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 15.07.2016: Vlaamse regering kent conceptsubsidie toe van € 72.000 voor Nekker Nova.
- 25.05.2018: Het college hecht goedkeuring aan het masterplan Nekker Nova van Multiple Architecture & Urbanism.
- 19.06.2018: Info-avond masterplan Nekker Nova voor de buurtbewoners.
- 28.06.2021: Het college neemt akte van de aanvraag projectsubsidie Nekker Nova.
- 17.12.2021: Vlaamse regering kent projectsubsidie toe van € 3.427.557 aan Nekker Nova.
- 12.12.2022: Het college geeft goedkeuring aan de ruimtelijke haalbaarheidsstudie van Multiple Architecture & Urbanism voor het Novabouwblok.
- 26.06.2023: De gemeenteraad beslist het voorlopig onteigeningsbesluit en bijlagen betreffende de onteigening van de onroerende goederen gelegen aan de Nekkerspoelstraat en Sint-Rumoldusstraat, kadastraal gekend onder 2^{de} afdeling, sectie C, nrs 142/2H, 127M, 127W, 127P, 127V, 127X, 128K, 128H, 142K vast te stellen, in het kader van de realisatie van het stadsvernieuwingproject Nekker Nova.
- De beslissing van het college van 10 juni 2025 – punt 48: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 6, 1°.
- Het Uitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 bij het Vlaams Onteigeningsdecreet.

1/ Omschrijving van de te onteigenen goederen

Overwegende dat de onteigening de verwerving nastreeft van onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen waarbij de onteigening de realisatie van het stadsvernieuwingproject Nekker Nova mogelijk moet maken.

Overwegende dat het bedoelde onroerende goederen met een gele tint zijn aangeduid op het hierbij behorende ondertekende onteigeningsplan nr. 1 en meer in het bijzonder betreft het de innemingen:



Innemering	wijk	perceel	eigenaars	kadastrale oppervlakte			te onteigenen			aard	bestemming	opmerkingen
				ha	a	ca	ha	a	ca			
1	C	142 K	El Guazra Amina, El Haimoudi Drissia, El Haimoudi Dounia, El Haimoudi Fatna, El Haimoudi Khadija, El Haimoudi Redouan, El Haimoudi Ahmed, El Haimoudi Farida, El Haimoudi Driss, El Haimoudi Wassim, El Haimoudi Oumalma, El Haimoudi Faouzi, El Haimoudi Fatine		01	30		01	26	huis	te onteigenen	oppervlakte volgens meting
2	C	128 H	Gulzar Sheikh & Tahir Faiza		00	70		±00	62	handelshuis	te onteigenen	niet toegankelijk oppervlakte volgens kadaster
3	C	128 K	Aberkane Samir, Chaouki Mariam		05	55		±06	09	handelshuis	te onteigenen	niet toegankelijk oppervlakte volgens kadaster
4	C	127 X	Danho George & Dirlik Sabre Danho Gaby & Todoros Georgette		01	20		01	06	handelshuis	te onteigenen	oppervlakte volgens meting
5	C	127 V	Wang Qingping, Lam Wai		01	00		00	98	handelshuis	te onteigenen	oppervlakte volgens meting
6	C	127 P	Wang Qingping		01	05		00	99	handelshuis	te onteigenen	oppervlakte volgens meting

2/ Aanduiding onteigenende instantie

Art. 6, 1° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 bepaalt dat de gemeenten bevoegd zijn om tot onteigening over te gaan: 'De volgende instanties zijn bevoegd om tot onteigening over te gaan: 1° de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de gemeenten en de provincies;'

In het licht van de doelstellingen kan Stad Mechelen ter realisatie van het stadsvernieuwingproject Nekker Nova zodoende optreden als onteigenende instantie.

3/ Rechtsgrond voor de onteigening

De onteigening wordt door Stad Mechelen gevoerd overeenkomstig artikel 7, derde lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Gemeenten kunnen immers tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

De onteigening voor de realisatie van het stadsvernieuwingproject Nekker Nova kan aldus worden gevoerd door Stad Mechelen op basis van artikel 7, derde lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

4/ Onteigeningsdoel is van algemeen nut: realisatie van het stadsvernieuwingproject Nekker Nova

De werken kaderen in een openbaar doel, meer bepaald het realiseren van het stadsvernieuwingproject Nekker Nova omsloten door de Nekkerspoelstraat, het Speelgoedstraatje en de Sint-Rumoldusstraat.

De stad Mechelen wenst met dit project uitvoering te geven aan een brede visie op de ruimtelijke transformatie van Nekkerspoel en in het bijzonder van de driehoek van de stationsomgeving Nekkerspoel en de verbinding met andere stadsdelen.

Het project kent meerdere lagen: het Novagebouw (micro), de wijk met het projectgebied Nekker Nova (meso) en de stad met linken naar andere stadsdelen (macro). Onderhavig project beoogt de realisatie van een innoverend en multifunctioneel stadsvernieuwingproject.

Het project heeft tot doel om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in een bepaald stadsdeel van de stad Mechelen te verbeteren en vervult een hefboomfunctie voor het betrokken stadsdeel.

Het beoogde stadsvernieuwingproject beoogt er de algemene leefkwaliteit. Nekker Nova focust op de driehoek van de stationsomgeving Nekkerspoel en de verbinding met andere stadsdelen.

Binnen deze driehoek ervaart de stad Mechelen ruimtelijke versnippering en een imagoprobleem.

De wijk herbergt bewonersgroepen uit diverse culturen en generaties.

Er zijn echter geen gemeenplaatsen waar deze diversiteit zich op een spontane manier mengt tot een wijkidentiteit.

Uit het participatieproject 'Samen voor Nekkerspoel' (2015) vloeiden nieuwe impulsen voort, zoals het Kalverenpark. Het drukke gebruik ervan geeft aan dat de bewoners snakken naar meer van deze plekken.

Het project bouwt voort op de conceptsubsidie 2016 met in 2018 het masterplan van Multiple als resultaat.

Met onderhavig stadsvernieuwingsproject wil Stad Mechelen de wijk Nekkerspoel een eigen gezicht en een hart geven.

Dit wil Stad Mechelen doen door:

- De transformatie van het stationsgebouw door te trekken naar de stationsomgeving; het Ontvoeringsplein, de bruggen en de tunnel.
- De herbestemming van het Novagebouw.
- Een kwalitatieve omgevingsaanleg: het realiseren van een connecterend plein. Zo worden er stapstenen gecreëerd doorheen de wijk waar ruimte is voor ontmoeting en beleving.
- Een aangename toegangspoort naar de stad: een autoluwer Ontvoeringsplein en een bredere fiets- en voetgangersbrug.
- Nieuwe verbindende ontmoetingsruimtes.
- De nieuwe fiets- en voetgangersbrug naar de achterliggende recreatiezone.
- Bijkomende groene stadstuinen en parken.
- Participatieve projectwerkingen.

Samengevat kadert het project in de doelstelling om Nekkerspoel meer beleefruimte en identiteit te geven.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Milderden van fysieke barrières en inzetten op zachte verbindingen.
- Meer publieke (groene) ruimte (die uitnodigt tot ontmoeting, ook voor jongeren).
- Mobiliteitsingrepen (van verkeersruimte naar verblijfsruimte).
- Kwalitatieve woningen (via onderzoek naar collectieve bouwblokrenovatie en individuele ondersteuning).
- Toevoegen van gemeenschapsversterkende functies en werkingen.
- Economische impulsen (ontwikkeling Novagebouw).
- Kunst als identiteitsversterkend middel voor de wijk.

Dit stadsvernieuwingsproject wil aldus een vernieuwde aantrekkingskracht voor deze wijk realiseren door een nieuwe bruisende kern als plaats voor ontmoeting met vernieuwde publieke, sociale en economische functies, met verbeterde mobiliteit en verhoogde woonkwaliteit in een klimaatvriendelijke wijk.

Allereerst biedt het buurtbewoners een kwalitatieve woonomgeving met nieuwe ontmoetings- en ademruimte door het Novabouwblok te ontpitten in functie van (vergroende) publieke ruimte.

Het zet ook in op fysieke verbindingen naar het stadscentrum en naar omliggende recreatieve functies (cinemacomplex, klimzaal, schaatsbaan, skatepark, fuifzaal, De Nekker, Mechels Broek).

Op middellange termijn beoogt Nekker Nova een kwalitatieve en karaktervolle invulling van de stationsbuurt, waar wonen en werken verweven worden.

Nekker Nova wordt een levendige locatie die Nekkerspoel verbindt. De komende jaren worden knelpunten een voor een weggewerkt. Het creëren van open ruimte en invullen van missing links maakt van deze plek een scharnierpunt in het stedelijk landschap.

Om de klimaattransitie te versnellen is een collectieve aanpak op wijkniveau nodig. Individuele eigenaars met renovatieplannen worden ondersteund. Dit draagt op middellange termijn bij tot een opwaardering van de buurt en sensibilisering van de ruimere wijk.

De doelstelling van algemeen nut bestaat er aldus in om de realisatie van het stadvernieuwingsproject Nekker Nova te voorzien ten behoeve van Stad Mechelen.

Meer in het bijzonder beoogt onderhavig project, hetwelk kadert binnen het stadsvernieuwingsproject 'Nekker Nova', (1) de aanleg van een voorplein tussen de perrontunnel van het Nekkerspoelstation en het Novabouwblok, (2) een groene doorsteek waarbij het hart van het bouwblok dient te worden ontpit en waarbij ruimte wordt gemaakt voor een groene doorsteek en (3) waarbij de inkom aan de Sint-Rumoldusstraat wordt uitgewerkt als een volwaardige en kwalitatief aantrekkelijke toegang tot de nieuwe groenzone en (4) de hoek Sint-Rumoldusstraat/Speelgoedstraatje een nieuwe en volwaardige kop krijgt. In het licht van al het voormelde staat aldus onmiskenbaar vast dat het onteigeningsdoel van algemeen nut is.

5/ Motivering van de onteigeningsnoodzaak

5.1/Noodzaak van het onteigeningsdoel

De noodzaak van het onteigeningsdoel is evident aanwezig. Nekker Nova resulteert in een vernieuwende dynamiek door fysieke barrières in te ruilen voor kwalitatieve verbindingen in en tussen wijk en stadscentrum, opwaardering van de publieke ruimte en woonvormen met gedeeld ruimtegebruik.

Nieuwe werkingen in de wijk versterken de sociale cohesie. Kunstintegratie vormt het sluitstuk. Het project legt de lat hoog op vlak van duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Bij stadsontwikkeling in bestaande, verouderde wijken zoals Nekkerspoel, passen we een klimaat- en wijkreflex toe (voortbouwend op het project 'Klimaatwijk Mechelse Vesten').

Die beoogt een systemische transformatie van de gebouwde omgeving. M.a.w. Stad Mechelen wenst tegelijk het ruimtelijke vraagstuk, het energiesysteem, het mobiliteitsvraagstuk, het hergebruik van grondstoffen, de aanwezigheid van water en groen ... aan te pakken. Daarbij wordt vertrokken van de eigenheid van de wijk en het buurtleven.

Concreet is er een grote zone die onthard en vergroend dient te worden tot een hart voor Nekkerspoel, gecombineerd met een duurzame herbestemming van het Novagebouw, het creëren van een publieke ruimte op maat van de actieve/zwakke weggebruiker.

Het project kent meerdere lagen: het Novagebouw (micro), de wijk met het projectgebied Nekker Nova (meso) en de stad met linken naar andere stadsdelen (macro). In het masterplan worden via een integrale benadering barrières in het stedelijk landschap aangepakt: creëren van open ruimte, ontbrekende schakels in het fietsnetwerk, opwaardering tunnels, veilig kruisen van drukke verkeersaders ...

Het masterplan wijst eveneens op de belangrijke rol van de site als scharnier tussen Noord-Zuid en tussen Oost-West. Het gebied vormt een complex kruispunt op meerdere niveaus: niveau van de Afleidingsdijle, straatniveau met de spoorwegonderdoorgangen, niveau van de sporen en ook de verschillende (dak)lagen van de gebouwen. Het doel is een sterke interactie tussen de lagen onderling te genereren.

De beslissing om de woningen tussen spoorwegberm en het museum weg te nemen is noodzakelijk om open ruimte en een nieuwe kop te creëren. Door middel van ruimtelijk onderzoek is immers gezocht naar een balans tussen stedenbouwkundige kwaliteit binnen een programmamix van wonen, werken, studentenhuysvesting, horeca, commerciële ruimte en buurtversterkende functies. Omwille van de architecturale waarde zet Stad Mechelen verder in op mogelijkheden tot behoud en hergebruik van het bestaande Interbellumgebouw aan de Nekkerspoelstraat 21.

Projectonderdeel 1 > Publieke ontmoetingsruimte

Dit onderdeel houdt de (her)aanleg in van het publiek domein rond het Nekkerspoelstation en het Novabouwblok. Terwijl aan de zijde van het station bestaand openbaar domein wordt heraangelegd, dient aan de andere zijde nieuw openbaar domein gerealiseerd te worden na sloop en ontpitting van bestaande gebouwen. De verwerving van de bestaande gebouwen is derhalve noodzakelijk om nieuw openbaar domein te kunnen realiseren. Beiden hebben tot doel nieuwe ontmoetingsruimte te creëren.

Projectonderdeel 2 > Infrastructuur – tunnels en bruggen

Dit onderdeel bevat de infrastructuurwerken die nodig zijn om de barrières in het projectgebied weg te werken of te verzachten: de tunnels onder de spoorweg, de bruggen over het water en de ontbrekende schakels in het fietsnetwerk. Samen met NMBS en Infrabel wordt werk gemaakt van de opwaardering van de bestaande spoorwegtunnels.

De herinrichting van de voetgangerstunnel naar de perrons wordt door de NMBS mee opgenomen in de werken voor het integraal toegankelijk maken van de perrons. Voor de tunnel Nekkerspoelstraat werd een kleurkunstwerk ontworpen dat de sombere doorgang moet omvormen tot een veilige en aangename schakel.

Dit deelproject werd reeds positief onthaald in het participatietraject bij het masterplan voor Nekker Nova (2016-2018). De buurtbewoners werden opnieuw betrokken bij de keuze van de kunstenaar. Op basis van hun feedback werd een definitief ontwerp uitgewerkt. De uitvoering is voorzien in augustus 2024.

Samen met de Vlaamse Waterweg wordt een nieuwe fiets- en voetgangersbrug geplaatst ter hoogte van domein De Borcht. Deze brug zorgt voor een snelle en veilige verbinding tussen de wijk en het Douaneplein. Gezien het fietsnetwerk langs de Tangent eind 2021 werd gefinaliseerd is het zaak deze brug op korte termijn te kunnen aansluiten op de nieuwe fietstunnels onder de N15. De aanvraag voor een omgevingsvergunning werd begin 2024 ingediend en het bestek voor aanbesteding werd goedgekeurd in de gemeenteraad van mei 2024. De uitvoering is voorzien vanaf einde 2024.

Projectonderdeel 3 > Ontwikkeling Nova

Dit onderdeel houdt de ontwikkeling in van het bouwblok Nova, inclusief de kop van Sint-Rumoldusstraat/Speelgoedstraatje.

Projectonderdeel 4 > Groen in de wijk

De parkeerdruk in de wijk maakt het moeilijk om het reeds lage aandeel verblijfsruimte op te krikken. Projecten zoals het buurtpark Kalverenstraat tonen echter aan dat er oplossingen mogelijk zijn.

Door de herontwikkeling van een bouwblok, kunnen groen en (ondergrondse) parkeerplaatsen worden voorzien. Het creëren van groene ademruimte draagt bij aan het verhogen van de biodiversiteit in stedelijk gebied.

Ook deze ruimte wil Mechelen meervoudig gebruiken, verschillende doelgroepen moeten zich er thuis voelen. Het creëren van publiek toegankelijke groene ruimte blijft een prioriteit. Het is aldus overduidelijk dat zonder de inname en verwerving van de betreffende noodzakelijke percelen het stadvernieuwingsproject Nekker Nova niet zou kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de inzichten en volgens de stadsvernieuwingsvisie van de stad Mechelen.

Dit alles vereist noodzakelijk een integrale en geïntegreerde aanpak door Stad Mechelen. Dat zonder de inname van de betreffende percelen het stadvernieuwingsproject Nekker Nova en in het bijzonder de realisatie van (1) de aanleg van een voorplein tussen de perrontunnel van het Nekkerspoelstation en het Novabouwblok, (2) een groene doorsteek waarbij het hart van het bouwblok dient te worden ontpit en waarbij ruimte wordt gemaakt voor een groene doorsteek en (3) de inkom aan de Sint-Rumoldusstraat wordt uitgewerkt als een volwaardige en kwalitatief aantrekkelijke toegang tot een nieuwe groene publieke zone en (4) de hoek Sint-Rumoldusstraat/Speelgoedstraatje een nieuwe en volwaardige kop krijgt, niet zou kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van en volgens de inzichten van Stad Mechelen.

Zulks dient vanzelfsprekend te worden vermeden. De realisatie van het onteigeningsdoel is dus noodzakelijk.

5.2/ Noodzaak van de onteigening als middel

Het onteigeningsplan nr. 1 duidt aan welk onroerende goederen noodzakelijk dienen te worden verworven om het project te kunnen realiseren.

De te onteigenen onroerende goederen zijn noodzakelijk om het stadsvernieuwingsproject Nekker Nova te realiseren. Meer in het bijzonder zijn de innemingen noodzakelijk voor de (her)aanleg van het publiek domein rond het Nekkerspoelstation en het Novabouwblok. Terwijl aan de zijde van het station bestaand openbaar domein wordt heraangelegd, dient aan de andere zijde nieuw openbaar domein gerealiseerd te worden. Zulks kan alleen maar na sloop en ontpitting van bestaande gebouwen.

De verwerving van de bestaande gebouwen is derhalve noodzakelijk om nieuw openbaar domein te kunnen realiseren. Beiden hebben tot doel nieuwe ontmoetingsruimte te creëren. De inneming van Sint-Rumoldusstraat 33 is noodzakelijk om een nieuwe, volwaardige kop en een eventuele toegang tot een nieuwe ondergrondse parking te realiseren aan deze zijde van het bouwblok, in aansluiting met de Site.

De onteigening van de onroerende goederen baseert zich op de noodzakelijkheidsvereiste; Het is verder noodzakelijk voor de exploitatie, het beheer en de verdere instandhouding van de infrastructuur dat de onroerende goederen verworven worden door Stad Mechelen.

Overwegende dat volgende zaken absoluut dienen te worden vermeden:

- Een versnipperde eigendomsstructuur;
- Een lappendeken aan verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstel, wat immers zou leiden tot een groter risico op juridische conflicten zowel onderling als ten aanzien van derden;
- Een gebrek aan een globale inrichting, eenduidige visie en een overkoepelend beheer en onderhoud; het aanleggen, beheren en onderhouden van de voornoemde infrastructuur behoort tot de basistaken van Stad Mechelen waarbij een coherent en doelmatig beheer en beleid vereist is, ook naar eventuele aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden toe.

Er dient van de desbetreffende infrastructuur onder alle omstandigheden een veilig en doelmatig gebruik te kunnen worden gemaakt. Dit kan enkel indien Stad Mechelen instaat voor de realisatie en de bestendiging ervan. Een zo eenduidig mogelijke grondpositie kan en moet de goede uitoefening van de publieke beheerstaken waarborgen, onder meer naar onderhoud, verlenen van vergunningen, advisering in het kader van omgevingsvergunningen, aansprakelijkheden enz. toe. Om al die redenen dienen de betreffende onroerende goederen verworven te worden door Stad Mechelen.

5.3/ Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening

Voor het stadsvernieuwingsproject heeft de stad Mechelen een scenario-onderzoek gehouden waarbij 5 alternatieven werden onderzocht:

- 1. Behoud van de structuur van het Novablok;
- 2. Middelhoog bouwblok met 1 toegang;
- 3. Signaalgebouw met doorsteek;
- 4. Middelhoogbouw met doorsteek;
- 5. Opengewerkt bouwblok.

1/ Behoud van de structuur van het Novablok

- Voordelen
 - Behoud van de gebouwen gelegen aan de Nekkerspoelstraat 17 en 19 - Behoud bouwfysische structuur Novagebouw
- Nadelen
 - Bouwblok behoudt zeer verhard karakter
 - Complexe renovatie
 - Geen antwoord op parkeernorm
 - Impact op perceelsgrenzen
 - Geen verbinding met hoek Sint-Rumoldusstraat/Speelgoedstraatje

2/ Middelhoog bouwblok met 1 toegang

- Voordelen
 - Behoud van de gebouwen gelegen aan de Nekkerspoelstraat nr. 17 en 19
 - Vrijmaken hart perceel
 - Buffer naar spoorweg

- (Ondergrondse) verbinding met nieuw kopgebouw Sint-Rumoldusstraat/ Speelgoedstraatje is mogelijk
- Nadelen
 - Grote impact op groen door brandweerweg: extra draaibeweging
 - Privatisering binnentuin
 - Smalle doorgangen tot binnengebied
 - Groot, breed en fors gebouwd

3/ Signaalgebouw met groene doorsteek

- Voordelen
 - Vrijmaken hart perceel
 - Groene doorsteek ter vervanging van Speelgoedstraatje
 - Ondanks hoogte minder impactvol op binnengebied
 - (Ondergrondse) verbinding met nieuw kopgebouw Sint-Rumoldusstraat/ Speelgoedstraatje is mogelijk
- Nadelen
 - Afbraak van de gebouwen gelegen aan de Nekkerspoelstraat nr. 17 en 19
 - Hoge densiteit & bouwhoogte

4/ Middelhoogbouw met groene doorsteek

- Voordelen
 - Vrijmaken hart perceel
 - Groene doorsteek ter vervanging van Speelgoedstraatje
 - (Ondergrondse) verbinding met nieuw kopgebouw Sint-Rumoldusstraat/ Speelgoedstraatje is mogelijk
- Nadelen
 - Afbraak gebouwen gelegen aan de Nekkerspoelstraat nr. 17 & 19

5/ Opengewerkt bouwblok

- Voordelen
 - Twee goed leesbare toegangen
 - Vrijmaken hart perceel
 - Groene doorsteek
 - Behoud gebouwen gelegen aan de Nekkerspoelstraat nr. 17 en 19 - Buffer naar spoorweg
 - (Ondergrondse) verbinding met nieuw kopgebouw Sint-Rumoldusstraat/ Speelgoedstraatje is mogelijk
- Nadelen
 - Opletten met visueel vormelijke uitwerking: impact op het binnengebied

Verschillende scenario's en alternatieven werden aldus uitgewerkt. De uitvoeringsvariant (alternatief 5) kwam als meest positief naar voren om de onteigeningsdoelstelling(en) te kunnen realiseren.

De open ruimte en de nieuwe kop die Stad Mechelen wenst te realiseren is het best geplaatst tussen spoorwegberm en het museum.

Door middel van ruimtelijk onderzoek is immers gezocht naar een balans tussen stedenbouwkundige kwaliteit en rentabiliteit binnen een 10 programmamix van wonen, werken, studentenhuysvesting, horeca, commerciële ruimte en buurtversterkende functies.

Omwille van de architecturale waarde zet Stad Mechelen vanzelfsprekend in op behoud en hergebruik van het bestaande Interbellumgebouw aan de Nekkerspoelstraat 21 doch de vereiste verwervingen zijn wel degelijk noodzakelijk om de open ruimte en de nieuwe kop te kunnen realiseren.

De aanleg van een nieuw plein tussen de perrontunnel van het Nekkerspoelstation en het Novabouwblok geeft immers een nieuw gezicht aan de wijk Nekkerspoel alsook aan het station. Zo krijgt het station als het ware een tweede voorplein, dat hier in dialoog gaat met de buurt.

Het voorplein is een driehoekige ruimte begrensd door de spoorweginfrastructuur, de Nekkerspoelstraat en de nieuwe kopgebouwen. Door complementaire horeca- en handelsfuncties op de gelijkvloerse verdieping aan het plein, zal het geanimeerd worden zowel overdag als 's avonds. Het plein zal naast terrasruimte zo groen mogelijk worden ingericht. Het met bomen aangeplante plein, aangevuld met halfverharding en groen kan een koelte-eiland vormen voor de wijk.

Gelet op bovenstaande is de onteigeningsnoodzaak dus wel degelijk aanwezig overeenkomstig artikel 3, §3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

6/ Onteigeningsplan

Het onteigeningsplan nr. 1 bevat alle vereiste gegevens overeenkomstig artikel 11 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het onteigeningsplan nr. 1 wordt gevoegd als bijlage bij onderhavig besluit en maakt hier integraal deel van uit.

7/ Projectnota

Overeenkomstig artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 werd een projectnota opgemaakt.

Deze projectnota wordt gevoegd als bijlage bij onderhavig besluit en maakt hier integraal deel van uit.

8/ Openbaar onderzoek

Overeenkomstig artikel 17 tot en met artikel 23 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het bijhorende Uitvoeringsbesluit werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek dat liep van 31 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 lagen het voorlopig onteigeningsbesluit samen met het onteigeningsplan nr. 1 en de projectnota ter inzage.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 7 bezwaren ingediend.

De ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren werden allen ontmoet en behandeld. Ze werden beantwoord, weerlegd en verworpen.

Voor de gemotiveerde weerlegging van de ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren kan worden teruggevallen op de antwoorden en replieken zoals deze zijn weergegeven in het verslag van het openbaar onderzoek houdende de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek.

Het verslag van het openbaar onderzoek houdende de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek kan bijgevolg uitdrukkelijk worden bevestigd en definitief bijgetreden en zal worden gevoegd als bijlage bij onderhavig besluit en maakt hier integraal deel van uit.

9/ Onderhandelingen

Stad Mechelen heeft als onteigenende instantie onderhandelingen gevoerd met al de te onteigenen partijen.

De onderhandelingen die zowel voorafgaand de voorlopige vaststelling van het onteigeningsbesluit als tot op heden hebben plaats gevonden, hebben niet het gewenste resultaat bereikt.

Op basis van de gevoerde onderhandelingen kon geen minnelijk akkoord worden bereikt met al de te onteigenen partijen om de te onteigenen onroerende goederen minnelijk te verwerven.

10/ Conclusie

Uit al het bovenstaande blijkt dat de onteigening noodzakelijk is en het algemeen belang dient.

Het onteigeningsdoel kan niet worden gerealiseerd indien niet al de onroerende goederen verworven zijn.

Het onteigeningsdoel kadert verder binnen het algemeen belang dat Stad Mechelen dient ten uitvoer te leggen en te beheren.

Om deze redenen is de verwerving van de nog niet minnelijk verworven onroerende goederen voor de realisatie van het algemeen nut noodzakelijk en dringt de onteigening door Stad Mechelen zich op van de onroerende goederen zoals afgebeeld op het onteigeningsplan nr. 1 en aldaar nader omschreven in de onteigeningstabel.

Bijgevolg dient het onteigeningsbesluit, samen met:

- het onteigeningsplan nr. 1;
 - de projectnota;
 - bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling;
 - het verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek;
- door de gemeenteraad definitief te worden goedgekeurd en definitief te worden vastgesteld.

Juridische grond

- Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (Het Vlaams Onteigeningsdecreet).
- Artikel 41, § 11 van het Decreet Lokaal Bestuur: de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen.

Advies

- Financiën, financieel directeur: Gunstig.

Visum financieel directeur krachtens artikel 266 van het decreet lokaal bestuur

Visum verleend

Besluit

De beslissing wordt genomen met 24 stemmen voor (Seppe Vriens, Bart Somers, Kristof Calvo, Sabe De Graef, Greet Geypen, Rina Rabau Nkandu, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Abdrahman Labsir, Arthur Orlans, Björn Siffer, Bert Delanoeije, Johan De Vleeshouwer, Pia Indigne, Gabriella De Francesco, Klaas Delrue, Elisabet Okmen, Thijs Verbeurgt, Barbara Van de Perre, Laura Cornette, Piet den Boer, Ariane Van Craen, Dirk Letens, Frieda Ardies), 16 onthoudingen (Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Jan Verbergt, Katleen Den Roover, Freya Perdaens, Dirk Tuypens, Anne Delvoye, Kim Brooks, Karl Lauwers, Dries Devillé, Sara Van Rompaey, Arnout Geys, Yves Vanden Bosch, Marleen Daenen, Saïd Aghassaiy)

Artikel 1

De gemeenteraad beslist het definitief onteigeningsbesluit van de onroerende goederen gelegen aan de Nekkerspoelstraat en Sint-Rumoldusstraat, met een gele tint aangeduid op het hierbij behorende onteigeningsplan en kadastraal gekend onder 2^{de} afdeling, sectie C, nrs 127P, 127V, 127X, 128K, 128H, 142K in het kader van het stadsvernieuwingsproject Nekker Nova, goed te keuren en definitief vast te stellen.

Artikel 2

De gemeenteraad beslist eveneens de volgende bijlagen die integraal deel uitmaken van het onteigeningsbesluit goed te keuren en definitief vast te stellen:

- het onteigeningsplan nr. 1;
- de projectnota;
- bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling;
- verslag openbaar onderzoek met de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 3

De gemeenteraad geeft opdracht om een kopie van het definitief onteigeningsbesluit samen met de bijlagen binnen de 15 werkdagen per beveiligde zending over te maken aan de te onteigenen partijen.

Artikel 4

De gemeenteraad geeft opdracht om een uittreksel van het definitief onteigeningsbesluit bekend te maken in het Belgisch Staatsblad.

Namens de gemeenteraad:

Gert Eeraerts
algemeen directeur



Seppe Vriens
voorzitter