

PROJECTNOTA

Stadsvernieuwingsproject Nekker Nova

Inhoud

1	Projectbeschrijving	2
1.1	Voorgeschiedenis – probleemstelling	2
1.2	Situering projectgebied	2
1.2.1	Analyse van het bouwblok.....	3
1.3	Oplossing.....	4
1.3.1	De ambities voor Nekker Nova	4
1.3.2	Speelgoedmuseum of Novagebouw.....	5
1.3.3	Heraanleg openbaar domein.....	5
1.3.4	Nieuw plein	5
1.3.5	Afwerking hoek Sint-Rumoldusstraat – Speelgoedstraatje	5
1.3.6	Beter bereikbaar	5
1.4	Doelstelling van algemeen nut van de onteigening en de onteigening als middel – Noodzaak van de onteigening	6
1.4.1	Doelstelling van algemeen nut.....	6
1.4.2	Noodzaak van het onteigeningsdoel	8
1.4.3	Noodzaak van de onteigening als middel	10
1.4.4	Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening	11
2	Projectplan	14
2.1	Algemeen	14
2.2	Voorplein.....	15
2.3	Groene doorsteek.....	16
2.4	Afwerking hoek Sint-Rumoldusstraat – Speelgoedstraatje	17
3	Realisatietermijnen, realisatievoorwaarden en beheersmodaliteiten	17
3.1	Realisatietermijnen	17
3.2	Realisatievoorwaarden.....	18
3.3	Beheersmodaliteiten	21

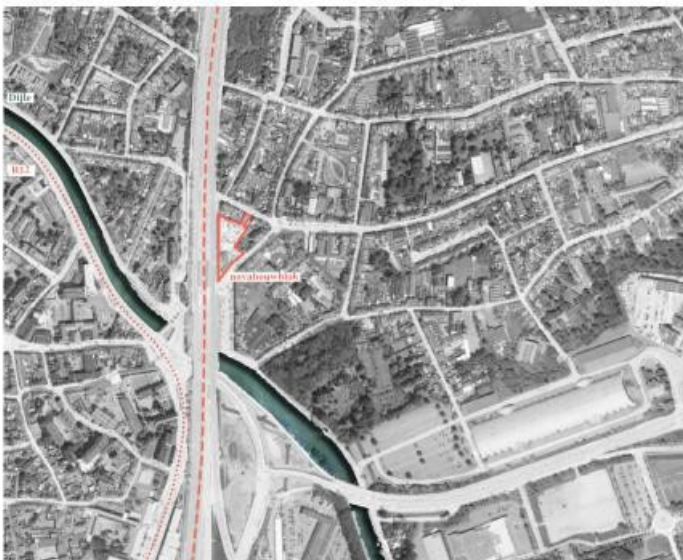
1 Projectbeschrijving

1.1 Voorgeschiedenis – probleemstelling

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.

1.2 Situering projectgebied

Het Novabouwblok ligt in de Nekkerspoelwijk. De wijk ligt ten oosten van het historisch stadscentrum en is afgesneden door een bundel aan infrastructuur: de ringweg R12, de Afleidingsdijle, de spoorweg. Hierbij is de Nekkerspoelstraat de verbindingsas naar het stadcentrum en de slagader van de wijk. De projectsite ligt aan de grens tussen de historische binnenstad en de wijk Nekkerspoel.



1.2.1 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.

A) Nekkerspoelstraat

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.

B) 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. Het Speelgoedstraatje is niet officieel opgenomen in het openbaar domein. Vandaag dient het als doorgang voor voetgangers en fietsers uit de wijk. Door gebrek aan onder andere sociale controle, domineert een groep jongeren deze publieke ruimte op bepaalde tijdstippen van de dag en vindt er soms kleine criminaliteit plaats. Dit zorgt voor overlast bij nabijgelegen buurtbewoners.

Ondanks periodes van overlast bleef het Speelgoedstraatje een belangrijke verbinding voor de buurt.

C) Sint-Rumoldusstraat

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 achtertuinten 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.

Het pand op de hoek van Sint-Rumoldusstraat n° 33 met het Speelgoedstraatje was aan de zijde van het Speelgoedstraatje bekleed met asbestleien die in 2024 door de stad werden verwijderd in het kader van de openbare veiligheid.

D) Het Novagebouw

Het voormalige Novagebouw is het voormalige 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. 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 boven op 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.

E) Erfgoed

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

1.3 Oplossing

Met de heraanleg beoogt de stad Mechelen dat het gebied rond het station Nekkerspoel het nieuwe bruisende hart van de wijk zal worden. De Stad Mechelen wenst ruimte te maken om elkaar te ontmoeten, te ondernemen, wonen en werken. Kortom, het dient een aangenamere plek te worden voor iedereen.

1.3.1 De ambities voor Nekker Nova

- Meer en aangename publieke ontmoetingsruimte
- Een betere verbinding tussen Nekkerspoel, de binnenstad en wijken errond via nieuwe bruggen en aangename tunnels onder de spoorweg
- Een nieuwe invulling ter plaatse van het Novagebouw
- Meer groen in de wijk

1.3.2 Speelgoedmuseum of Novagebouw

Een belangrijke bouwsteen in het project Nekker Nova is het Novagebouw waar tot voor kort het Speelgoedmuseum was gehuisvest. In september 2024 verhuisde het Speelgoedmuseum naar het nieuwe station Mechelen. De stad Mechelen beoogt de sloop van een deel van het Speelgoedmuseum om zo meer open ruimte te kunnen creëren.

1.3.3 Heraanleg openbaar domein

Nekker Nova focust op de driehoek van de stationsomgeving Nekkerspoel en de verbinding met andere stadsdelen. De stad Mechelen wil dit stadsdeel grondig en klimaatvriendelijk heraanleggen met meer ruimte voor gemeenschappelijke plekken, groen en met een betere mobiliteit. Zo komen er in de wijk extra plekken voor ontmoeting en beleving.

1.3.4 Nieuw plein

Op de vrijgekomen, open ruimte aan de kop van wijk Nekkerspoel komt een nieuw plein dat aansluit op de spoorwegtunnel naar de perrons en het Speelgoedstraatje. Er zal bijkomend een veilige verbinding tussen het nieuwe plein en de Lakenmakersstraat gemaakt worden aan de overzijde van de Nekkerspoelstraat.

1.3.5 Afwerking hoek Sint-Rumoldusstraat – Speelgoedstraatje

Ter afwerking van de hoek Sint-Rumoldusstraat – Speelgoedstraatje wenst de stad een hoekpand te realiseren dat een nieuwe volwaardige kop kan vormen aan deze zijde van het bouwblok. Het perceel Sint-Rumoldusstraat 33 sluit aan bij de Site.

1.3.6 Beter bereikbaar

De verbindingen tussen de wijk Nekkerspoel, de binnenstad en andere stadsdelen worden op deze manier versterkt.

De sombere spoorwegtunnel over de Nekkerspoelstraat onderging in 2024 een ware metamorfose. De tunnel werd grondig schoongemaakt en er werd nieuwe duivenwering geplaatst. Over de volledige lengte van de tunnel werd aan beide kanten een kleurrijke muurschildering en nieuwe ledverlichting aangebracht. In het ontwerp werd rekening gehouden met de vele voorstellen van de wijkbewoners en zitten heel wat verwijzingen naar de stad Mechelen verwerkt.

Daarnaast komt er over de Afleidingsdijle een nieuwe fiets- en voetgangersbrug. Dit gebeurt ter hoogte van domein De Borght en zal Nekkerspoel verbinden met het Douaneplein. De voorbereidende werken hiervoor zijn reeds gestart. De brug zelf zal eind 2025 over het water worden geplaatst, waarna de wijk Nekkerspoel een rechtstreekse en veilige verbinding krijgt naar de jongerensite op het Douaneplein en met de fietsinfrastructuur langs de Tangent.

In de toekomst plant de stad Mechelen tenslotte ook nog de vernieuwing van het Ontvoeringsplein in aansluiting met de fiets- en voetgangersbrug naar de vesten.

1.4 Doelstelling van algemeen nut van de onteigening en de onteigening als middel – Noodzaak van de onteigening

1.4.1 Doelstelling van algemeen nut

De werken kaderen in een openbaar doel meer bepaald het realiseren van het stadvernieuwingsproject 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 stadvernieuwingsproject. 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 stadvernieuwingsproject 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 voor op de conceptsubsidie 2016 met in 2018 het masterplan van Multiple als resultaat. Met onderhavig stadsvernieuwingsproject wil de stad Mechelen **de wijk Nekkerspoel een eigen gezicht én een hart geven.**

Dit wil de stad Mechelen doen door:

- De transformatie van het stationsgebouw door te trekken naar de stationsomgeving; het Ontvoeringsplein, de bruggen en de spoorwegtunnel
- 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:

- Mildereren van fysieke barrières en inzetten op zachte verbindingen
- Meer publieke (groene) ruimte (die uitnodigt tot ontmoeting, ook voor jongeren)
- Mobiliteitsingrepen (van verkeersruimte naar verblijfsruimte)
- Kwalitatievere 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 kwalitatievere 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 één voor één 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 de 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 publieke 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.

1.4.2 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.: de 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, studentenhuisvesting, horeca, commerciële ruimte en buurtversterkende functies. Omwille van de architecturale waarde zet de stad Mechelen verder in op mogelijkheden tot behoud en hergebruik van het bestaande Interbellumboulevard 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 en nieuwe ledverlichting aangebracht die de sombere doorgang hebben omgevormd 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 en gerealiseerd in 2024.

Samen met de Vlaamse Waterweg wordt een nieuwe fiets- en voetgangersbrug geplaatst ter hoogte van domein De Borch. 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 voorbereidende werken zijn in uitvoering en de brug zelf zal eind 2025 over het water worden geplaatst.

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 én (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 de 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 de stad Mechelen. Zulks dient vanzelfsprekend te worden vermeden.

De realisatie van het onteigeningsdoel is dus noodzakelijk.

1.4.3 Noodzaak van de onteigening als middel

Het onteigeningsplan 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 stadvernieuwingsproject 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 de 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 de 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 de stad Mechelen instaat voor de realisatie en de bestending 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 de stad Mechelen.

1.4.4 Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening

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

- Behoud van de structuur van het Novablok
- Middelhoog bouwblok met 1 toegang
- Signaalgebouw met doorsteek
- Middelhoogbouw met doorsteek
- 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 de stad Mechelen wenst te realiseren is het best geplaatst tussen

spoorwegberm en het museum. Door middel van ruimtelijk onderzoek is immers gezocht worden naar een balans tussen stedenbouwkundige kwaliteit en rentabiliteit binnen een programmamix van wonen, werken, studentenhuisvesting, horeca, commerciële ruimte en buurtversterkende functies. Omwille van de architecturale waarde zet de stad Mechelen vanzelfsprekend in op behoud en hergebruik van het bestaande Interbellumbouw 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.

2 Projectplan

2.1 Algemeen



2.2 Voorplein

De aanleg van een nieuw plein tussen de perrontunnel van het Nekkerspoelstation en het Novabouwblok geeft 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 zal een koelte-eiland vormen voor de wijk.



2.3 Groene doorsteek

Het hart van het bouwblok wordt ontpit en er wordt ruimte gemaakt voor een groene doorsteek. Er wordt een maximale ontharding beoogd. Verharding is enkel aanwezig voor het hoofdtoegangspad dat ook een brandweg vormt. Langsheen het pad is er ruimte voor verschillende types goed gekozen beplantingen die opnieuw de seizoenen binnen brengen in de buurt. De zone biedt ook ruimte voor kleine spelelementen en aansluitend straatmeubilair. Indien gewenst, krijgen de achtertuinen van aanpalende percelen toegang tot de groene doorsteek. De vrijgekomen blinde achtergevels zullen voorzien worden van verschillende types klimplanten en als verticale tuinen uitgewerkt worden.



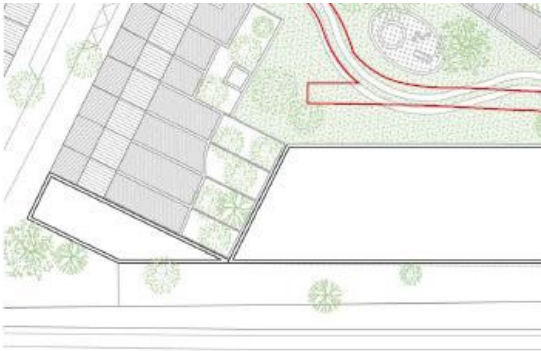
2.4 Afwerking hoek Sint-Rumoldusstraat – Speelgoedstraatje

De hoek Sint-Rumoldusstraat – Speelgoedstraatje krijgt een nieuwe volwaardige kop aan deze zijde van het bouwblok. Het perceel Sint-Rumoldusstraat 33 sluit aan bij de Site, waardoor ook een overbouwde toegang tot de nieuwe ondergrondse parking via dit perceel en het Speelgoedstraatje kan gerealiseerd worden.

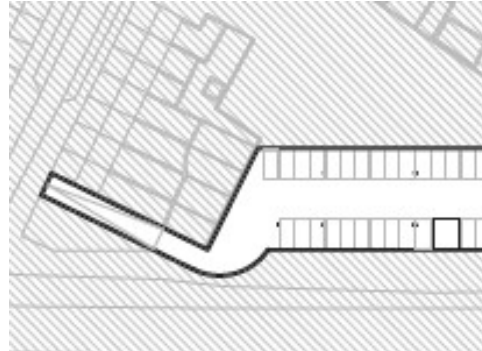
Het Speelgoedstraatje wordt heraangelegd in aansluiting met de nieuwe ontwikkeling op de Site.

Het huidige, afgesloten speeltuintje wordt geëlimineerd en wordt vervangen door spelelementen in de nieuwe groene doorsteek.

Het nieuwe hoekpand krijgt 3 volwaardige gevels die een visuele interactie toelaten tussen het pand en het openbaar domein en maakt dat de hoek ruimtelijk wordt gemarkeerd. De invulling kan een meer publieke functie bevatten.



Hoek Sint-Rumoldusstraat/Speelgoedstraatje



Gewenste inrit ondergrondse parking

3 Realisatietermijnen, realisatievoorwaarden en beheersmodaliteiten

3.1 Realisatietermijnen

In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de (indicatieve) realisatietermijnen die verbonden zijn aan het project:

- 2/2026: GR: goedkeuring selectiebestek
- 5/2026: CBS Selectie kandidaten ontwikkeling + GR goedkeuring gunningsbestek
- 8/2027: Gunning + contract close ontwikkeling
- 12/2027: Indienen vergunningsaanvraag
- 09/2028: Uitvoerbare omgevingsvergunning
- 2028-2031: uitvoering werken gebouwen
- 2031: uitvoering werken publieke ruimte

3.2 Realisatievoorwaarden

- De herontwikkeling zal uitgevoerd worden conform:
 - De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, woongebied
 - Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' 18 juli 2008: de site is gelegen binnen de afbakening van het GRUP maar niet in specifiek deelplan.
 - De stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen:
<https://www.mechelen.be/stad-mechelen-stedenbouwkundige-verordening-web-2-1>
 - De aanduiding als vastgesteld bouwkundig erfgoed (Speelgoedmuseum) uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Gemeenschap
 - Het Beleidsplan Ruimte Mechelen
 - De richtlijnen uit de Ruimtelijke haalbaarheidsstudie voor de Novabouwblok site te Mechelen, Multiple (2022).

- Er wordt **een gemengd programma** vooropgesteld in de nieuwe ontwikkeling:
 - Wonen: mix van verschillende woontypologieën
 - Studentenhuisvesting
 - Buurtversterkende functies: min 500m²
 - Horeca- en commerciële ruimte aan het nieuw aan te leggen plein
 - Auto- en fietsenparking

- Er wordt bij de uitwerking van de herontwikkeling **veel aandacht besteed aan de kwaliteit architectuur, stedenbouw en publieke ruimte**

De herontwikkeling behelst het ontwerp van een globale kwaliteitsvolle stedenbouwkundige en architecturale totaalvisie voor het Novabouwblok en van het publiek domein dat aansluit op de Site. Het geheel zal worden ontworpen en gerealiseerd als een in elkaar en in de stedelijke omgeving passend, én op elkaar afgestemd geheel, met een architecturale kwaliteit passend in de omgeving. Daarbij dienen de richtlijnen en de randvoorwaarden van de in bijlage gevoegde Haalbaarheidsstudie gerespecteerd te worden zonder dat deze Haalbaarheidsstudie tot doelstelling heeft de architecturale vrijheid te willen beknotten.

- **Er wordt bij de uitvoering zeer veel aandacht besteed aan Duurzaamheid & Circulariteit**

Duurzaam bouwen is een belangrijk criterium bij het ontwerpen en de realisatie van het Novagebouw, waarbij het duurzaamheidsinstrument GRO wordt vooropgesteld.

Op specifieke onderwerpen wil de Stad Mechelen verder gaan dan het GRO. Op volgende thema's wordt daarbij verder ingezet:

- I. **Hernieuwbare warmte:** De stad Mechelen heeft hoge ambities op vlak van fossielvrij verwarmen en koelen. In de stedelijke warmtestrategie en de Klimaatwijk Mechelse Vesten wordt de haalbaarheid van een warmtenet in de Mechelse binnenstad onderzocht. In elk geval wordt elk groot gebouwproject of projectontwikkeling in Mechelen gezien als een kans die moet aangegrepen worden om fossielvrije warmte te realiseren, zo ook voor deze site. Voor een toekomstbestendige ontwikkeling is het aangewezen om hernieuwbare warmteproductie en-verdeling in detail te onderzoeken: streefdoel is collectief (centrale stookplaats minstens voor de collectieve woongebouwen zodat in de toekomst relatief eenvoudig kan aangesloten worden op een warmtenet) en fossielvrij (100% hernieuwbaar bvb. ondiepe geothermie met BEO-velden, aquathermie, riothermie,...).

De ligging langs de Dijle en de Mechelse Vesten biedt mogelijks kansen om fossielvrije warmte te realiseren door aquathermie of aansluiting op een warmtenet

- II. **Burgerenergie en (elektrische) deelmobiliteit:**

Het dakoppervlakte van de nieuwe ontwikkeling opent mogelijkheden voor lokale energieopwekking met zonne-energie. Het doel moet zijn om het potentieel van zonne-energie zoveel mogelijk te benutten en het verbruik van de groene stroom te optimaliseren door het met elkaar te delen. Synergie is mogelijk met elektrische (deel)mobiliteit: de zonne-installatie kan gekoppeld zijn met laadpaleninfrastructuur voor elektrische deelmobiliteit.

In "Delende Buurten 2021-2022" proefden bewoners van Nekkerspoel heel gericht van wat deelmobiliteit is. Samen met hen wordt bekeken wat hun mobiliteitsnoden zijn en hoe deze ingevuld kunnen worden aan de hand van duurzame alternatieven.

III. **Waterneutrale ontwikkeling:**

In de sterk verharde omgeving komt het rioleringsstel van de Nekkerspoelstraat regelmatig onder druk en treedt wateroverlast op. Vandaar wordt maximaal ingezet op groendaken en groenzones, hergebruik van regenwater, infiltratie en buffering, conform het Mechels hemelwaterplan.

IV. **Circulaire bouwprincipes** zullen geïntegreerd worden in het ontwerp- en constructieproces door selectieve sloop, hergebruik en urban mining, een circulair en toekomstgericht ontwerp en materiaalkeuze.

Stad Mechelen heeft als ambitie om 50% minder grondstoffen aan te boren tegen 2030. Circulair bouwen is een belangrijke strategische actie in het circulair actieplan van de Stad Mechelen. In het kader van deze actie heeft de stad zich geëngageerd voor de Green Deal Circulair Bouwen.

Het is vanuit strategisch oogpunt van belang om het Nova-gebouw met haar centrale ligging in de stad, de nabijheid van multimodale knooppunten en het potentieel van de aanwezige (ondergrondse) structuur, in te zetten op maximale toekomstbestendigheid en circulariteit. Dit zal moeten worden gerealiseerd door :

- **Selectieve sloop, hergebruik**

Er zal een sloopopvolgingsplan worden opgesteld. Er wordt tevens een zo hoog mogelijke graad van hergebruik nagestreefd. Op basis van het sloopopvolgingsplan zal een overzicht worden bekomen van de te scheiden materialen en producten. Daarnaast is het van belang dat zal worden aangegeven hoe deze materialen en producten hoogwaardig worden verwerkt en/of voor hergebruik worden aangeboden.

- **Circulair en Toekomstbestendig ontwerp**

In het ontwerp zal er rekening mee gehouden worden dat toekomstige aanpasbaarheid mogelijk wordt gemaakt door de nodige flexibiliteit, functieneutraliteit en ontwerp voor aanpasbaarheid en demontage voorop te stellen.

- **Materiaalkeuze met minimale milieu-impact**

Er dienen circulaire strategieën (maximaal behoud, hergebruik, materiaalkeuze, etc.) te worden uitgewerkt om zo de totale milieu-impact tot het minimum te beperken.

3.3 Beheersmodaliteiten

Het openbaar domein zal na de uitvoering van de werken beheerd worden door de Stad Mechelen. Daartoe dienen met de Stad Mechelen verschillende beheersovereenkomsten te worden opgesteld inzake ondermeer :

- Aanleg van de wegenis (incl groenzones) in overeenstemming met het nog op te maken technisch dossier omgeving bij herontwikkeling Nova-bouwblok. Na oplevering dient de wegenis ingelijfd in het openbaar domein van de Stad Mechelen.
- Het onderhoud, de reiniging, het herstel en de vernieuwing van de bestrating, de riolering, de watergreppels, de waterroosters, de beplantingen, de fietspaden, de voetpaden en bermen tot tegen de afsluitingen en/of keerwanden;
- Het groenonderhoud (onkruidbestrijding, snoeien, maaien, bosmaaien, incl. het verwijderen van de groenbegroeiing tegen de afsluitingen);
- Het verzekeren van de afloop van het water;
- Het onderhoud en de vernieuwing van het straatmeubilair (zitbanken, vuilbakken...)
- Het onderhoud en de vernieuwing van de verkeerssignalisatie tot regeling van het verkeer volgens de noodwendigheden;
- Het wegnemen van sneeuw en het strooien van zout, in het bijzonder bij ijzelvorming;
- Het ledigen van vuilbakken en het verwijderen van sluikstort;
- Het verwijderen van graffiti op de constructies die aan het openbaar domein grenzen, uitgezonderd de spoorwegberm (omwille van veiligheid gebeurt dit door NMBS);
- Het onderhoud en de reiniging van de (brom)fietsenstallingen in eigendom van NMBS
- Het onderhoud en de reiniging van de spoorweginfrastructuur: keerwand
Speelgoedstraatje, perrontunnel, trap en (toekomstige) lift naar perron 6, ...
- Het verbruik, onderhoud en vernieuwing van alle huidige en toekomstige verlichtingen. Deze verlichting moet aangesloten zijn op het elektriciteitsnet van de stad. Het gaat hier om verlichting op het openbaar domein.

Onder onderhoud en reiniging wordt verstaan:

- Onderhoud: herstellingen aan de infrastructuur (losliggende tegels, putten, schilderwerken,...) en herstellingen aan de technische installaties (verlichting,...).

Bij dringende problemen dient er onverwijld te worden opgetreden.

- Reiniging: verwijderen van zwerfvuil, kauwgom, vlekken, spinrag, graffiti, reinigen van de vloeren, reinigen van goten, reinigen van de overkapping,... Dit zal gebeuren op zeer regelmatige basis.

Bijlage : Haalbaarheidsstudie Novabouwblok dd. december 2022