
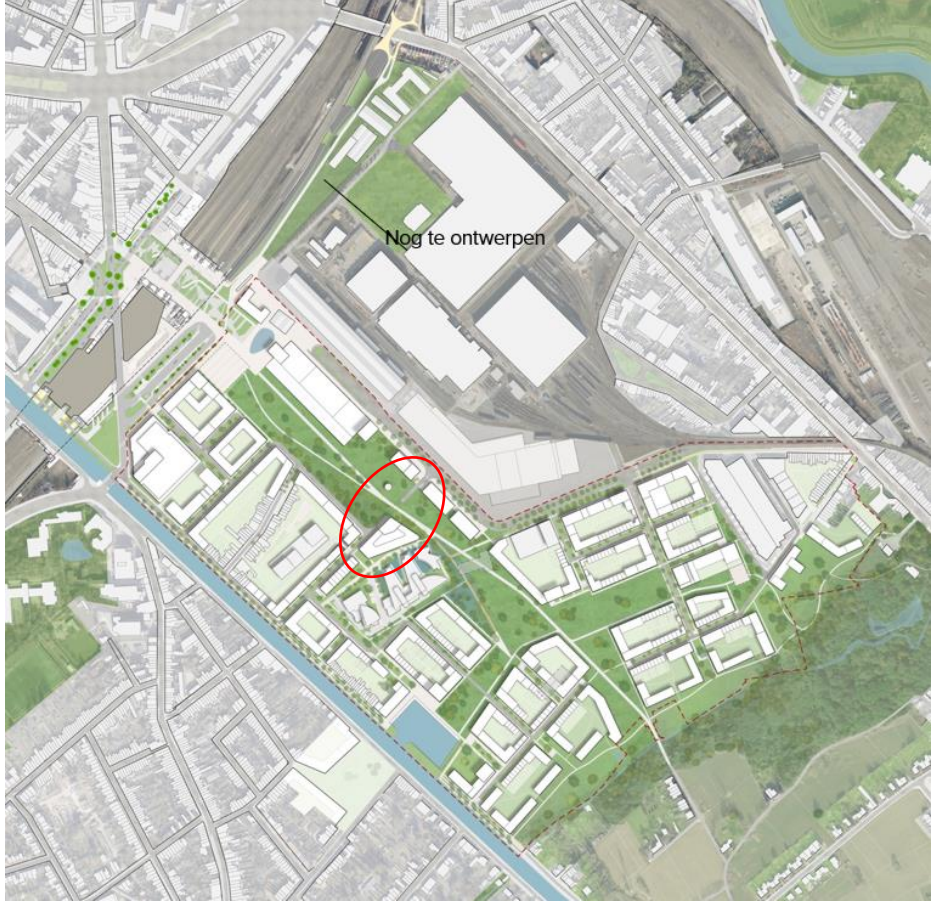


Ontwerpstudie Stad en Ruimte

De doorsnede van de stad als drager voor ruimte- & waardecreatie

Casebeschrijving

Case	MECHELEN
Benaming	RAGHENO, parkgebouw
Referentieadres	Bautersemstraat 90, 2800 Mechelen (en aangrenzende percelen)
Google maps beeld van projectgebied (aangeduid)	

	
<p>Beschrijving</p>	<p>Het projectgebied Ragheno omvat een gebied van ongeveer 55ha in oppervlakte. Met een ligging grenzend aan het (hoofd) treinstation van Mechelen langs één zijde en de Vaart Mechelen – Leuven aan een andere zijde, kent het projectgebied een zéér strategische ligging. De bouw van het nieuwe treinstation werd reeds gestart, evenals de bijhorende ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (Tangent en Arsenaalverbinding) op regionaal niveau.</p> <p>Voor het projectgebied is een masterplan in opmaak onder leiding van Els Nulens (Blauwdruk). Het ontwerp masterplan voorziet een herontwikkeling van deze onderbenutte en sterk vervuilde site tot een uitermate duurzame gemengde woon- en werkwijk (wonen 330.000m², kantoren 125.000 m², voorzieningen 39.000 m²) en dit in een zeer groene omgeving (parkzone 11ha). Na goedkeuring van het definitieve masterplan (midden 2021) zal een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden dat zal instaan voor de herbestemming van het projectgebied van bedrijvigheid naar gemengd wonen.</p> <p>Het erfgoed (beschermde monumenten en loodsen met erfgoedwaarde) zullen het gebied een identiteit geven.</p>

	<p>De ruggegraat van het masterplan wordt gevormd door de parkfiguur. De bebouwde structuur wordt hier op geënt. De parkfiguur is eveneens drager van publieke functies en de hoofdroute voor zacht verkeer. De hoofdontsluiting van de nieuwe wijk gebeurt via 2 kruispunten op de Arsenalverbinding.</p> <p>De case voor de ontwerpstudie, het parkgebouw, bevindt zich op een strategisch kruispunt tussen de parkfiguur met een hoofdontsluiting naar 1 van de 2 kruispunten enerzijds, en een unieke zichtlocatie vanaf het station anderzijds. De hoofdontsluiting naar het kruispunt wordt via de realisatie van een brug voor gemotoriseerd verkeer conflictvrij van het park gerealiseerd. Het park loopt onder de brugconstructie door.</p> <p>Samenhangend met deze brugconstructie voorziet het masterplan op deze locatie een bouwvolume van een basement met 4 bouwlagen en een torenvolume van 15 bouwlagen (9.500m² bruto vloeroppervlakte). Hoewel het bouwvolume reeds werd vastgelegd moet het programma dat binnen dit bouwvolume wordt gerealiseerd nog verfijnd worden. De principes voor het programma die hieromtrent in het masterplan worden gehanteerd: publieksgerichte functies in de onderste bouwlagen, 200 parkeerplaatsen op de verdiepingen (met transformatiemogelijkheid naar andere functies) en gestapeld gezinsvriendelijk/doelgroepen wonen.</p> <p>Gezien de strategische rol is de stad overgegaan tot de verwerving van de gronden met het oog op sturing in de realisatie van het parkgebouw.</p>
<p>Lokale vraagstelling</p>	<p>Gezien de strategisch ligging moet het parkgebouw een voorbeeld worden in slim omgaan met de beschikbare ruimte en de manier waarop gebouwen kunnen ingezet worden een schakelrol op te nemen binnen een wijkontwikkeling. De stad wenst hier in te zetten op vernieuwende concepten.</p> <p>Gezien de conflictvrije kruising tussen de parkfiguur en de hoofdontsluiting ontstaat een interessant maar complex samenspel van hoogteverschillen en de harde (brugconstructie/wegenis)/zachte (park) structuren.</p> <p>Hoe kan dit gebouw (fysiek) haar strategische rol opnemen en als schakelfiguur fungeren tussen parkniveau (-1) en straatniveau (0) en hoe staan deze in relatie tot de brugconstructie en de overige verdiepingen? Wat zijn de voorwaarden (programma) met betrekking tot een kwalitatieve invulling van deze bouwlagen om deze strategische rol te vervullen?</p>

	<p>Op gebouwniveau, hoe kunnen bovenvermelde principes rond het programma gecombineerd worden met een slim en kwalitatief/meervoudig ruimtegebruik als gevolg?</p> <p>Welke rol kan/moet bouwlaag -1 spelen in de concepten voortkomend uit de lopende studie 'water en energie' op niveau projectgebied?</p> <p>Wat is de relatie tussen het gebouw en de vervuiling en liggen hier kansen en opportuniteiten?</p>
Randvoorwaarden	Het masterplan (laatste tussentijdse versie) en bijhorende richtlijnen van het kaderbesluit beleidsmatig gewenste ontwikkeling zijn richtinggevend.
Specifieke aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogteverschillen en correcte inpassing brugconstructie/gebouw • Waterhuishouding • Bodemvervuiling
Externe & interne stakeholders	<p>Stad Mechelen</p> <p>Woonpunt Mechelen (sociale huisvestingsmaatschappij) o.v.</p>
Bestaande plannen	<ul style="list-style-type: none"> • Masterplan (laatste tussentijdse versie) met bestaande en nieuwe hoogtepeilen (incl. 3D model van volume studie)
Lopende processen (vb gebiedswerking, brownfieldconvenanten, ...)	<ul style="list-style-type: none"> • De komende maanden doorloopt het masterplan een finale consultatieronde om te komen tot een definitief masterplan. • De procedure voor de goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het projectgebied is lopende • De studie voor de opmaak voor een smart water en energieconcept door THV Ingenium NV - Opus 25 - Sumaqua is lopende • Delen van het onderzoeksgebied maken onderdeel uit van een brownfieldconvenant • De Vlaamse overheid heeft het projectgebied Raghenò geselecteerd als Vlaams strategisch project
Beschikbare kaarten, data	<ul style="list-style-type: none"> • Verontreinigingskaarten • Hydronautstudies: zuidelijk deel van Mechelen (ten zuiden van de Dijle) afgerond in 2017) en hydronautstudie voor het noordelijk deel (2019). Beide studies samen omvatten zo quasi 90% van het grondgebied. • Gebiedsdekkend hemelwaterplan voor Stad Mechelen opgesteld door Sweco en volgens de methodiek van CIW.
Contactpersoon	<p>Wim Vandevorst</p> <p>Wim.vandevorst@mechelen.be</p> <p>0473 17 17 07</p>
Extra informatie	

Contact:

TU Delft/Deltas, Infrastructures & Mobility Initiative (DIMI): Hans de Boer, j.i.deboer@tudelft.nl, 015-27 84620/06-43268421, <https://www.tudelft.nl/infrastructures/>

COB/Platform Waardevol Ondergronds Ruimtegebruik: Gijsbert Schuur, gijsbert.schuur@cob.nl, 085-4862410/06-10886051, www.cob.nl

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving: Shana Debrock, shana.debrock@vlaanderen.be, 0032-(0)493.31.33.35, <https://omgeving.vlaanderen.be/beleidsverkenningen>