

# BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT





## Inhoud

Deel 1: de uitdagingen kort geschetst	92
Deel 2: de ambities - stedelijke groei via verdichting	114
Deel 3: groeien op de best uitgeruste plaatsen: de groeikernen	128
Deel 4: groeistrategieën voor het woonaanbod	140
Deel 5: groeistrategieën voor de gemeenschapsvoorzieningen	182
Deel 6: groeistrategieën voor groen in het woonweefsel, voor verweven werken en voor handel	192
Deel 7: woninggroei als hefboom voor een leefbare stad	194

## Intro: groeien houdt kansen en uitdagingen in

Mechelen is een aantrekkelijke stad geworden! Dit zien we bijvoorbeeld in de sterke groei die de stad doormaakte. Er zijn steeds meer Mechelaars. De Mechelse woningmarkt blijft aantrekken. En samen met een groeiende bevolking groeit het gebruik van de Mechelse voorzieningen, zowel door Mechelaars als door inwoners van de regio. Zetten we het groeitempo van de voorbije jaren verder, gaan we nog een tand bijsteken of net eerder op de rem staan? En voor wie gaan we nog verder groeien? Hoeveel en welke inwoners trekken we extra aan? Op deze vraagstukken biedt dit beleidskader een antwoord.

**Groeien als stad heeft goede redenen en veel voordelen.** De keuze om de groei in onze regio grotendeels in onze stedelijke kernen op te vangen, past in het ruimtelijke beleid van de hogere overheden, dat door ons als stad Mechelen wordt ondersteund. Dit ruimtelijk beleid verkiest dat de bevolkingsgroei, tewerkstelling en andere “harde” functies terecht komen op de plaatsen die het beste ontsloten zijn, met alle

voorzieningen vlakbij. Men wil immers een stop zetten op verspreide ontwikkelingen op plaatsen die erg auto-afhankelijk zijn en de open ruimte verder aantasten. Men wil de ‘hoogdynamische’ functies niet terecht zien komen in de open ruimte of in te kleine kernen die maar matig ontsloten zijn. De steden spelen dan ook een belangrijke rol in het opvangen van regionale groei. De Mechelaars genieten mee van de vele voorzieningen die horen bij een centrumstad. Door herontwikkelingsprojecten wordt de stad op vele plekken vernieuwd. Een grotere stad geniet meer financiering van hogerhand; geld dat we opnieuw in onze stad investeren.

We formuleren in dit beleidskader de **ambitie** om die groeiende centrumstad te zijn, waarbij een echt **stedelijk aanbodbeleid** wordt gevoerd. Dit stedelijk aanbodbeleid moet de druk op de regio een stuk verlichten en de trends uit de voorbije decennia, waarbij nog heel wat woninggroei terecht kwam buiten goed uitgeruste kernen, doorbreken.

Bij die groei horen natuurlijk ook **aandachtspunten**. Meer woninggroei, als die niet slim wordt ingeplant, zou op gespannen voet kunnen staan met behoud van groen en niet-woonfuncties op ons grondgebied. Dat terwijl ook voor onze stad de open ruimte en groen in de stad zo belangrijk zijn, voorzieningen en tewerkstelling nodig blijven. Vanuit de Vlaamse, provinciale en Mechelse beleidsdoelstellingen om de open ruimte zo veel mogelijk te vrijwaren en om Mechelen klimaatrobuust te maken, streven we ernaar om zo min mogelijk open ruimte aan te snijden, al weten we dat dat op korte termijn nog hier en daar zal gebeuren, gezien de bouwrechten die in het verleden zijn gecreëerd. We gaan ervan uit dat in de toekomst groeien eerder moet gaan over “inbreiden”, waarbij we extra gezinnen, werknemers en bezoekers opvangen in de bestaande woonwijken en centra. Maar we worden geen stad van stenen, zonder groen. Hoe we kunnen verdichten én verbeteren tegelijk, wordt uitgewerkt in dit beleidskader ‘Mechelen Groeit’. Ook weten we

dat een groeiende bevolking natuurlijk groeiende voorzieningen nodig heeft: winkels, scholen, plaats voor sport en spel, cultuur, ... Ook deze uitdaging nemen we mee in dit groeiverhaal. De tewerkstelling komt aan bod in het beleidskader ‘Mechelen Werkt’.

**DEEL 1:**

**DE UITDAGINGEN  
KORT GESCHETST**



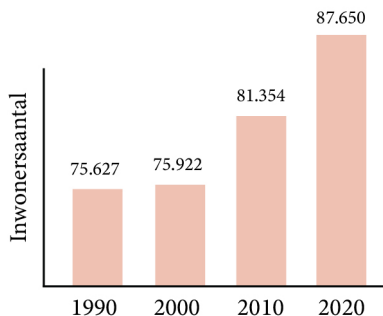
## Bevolkings- en woninggroei: het keren van de trend

### Een jonge en sterk groeiende bevolking<sup>1</sup>

Mechelen is een stad met een sterk groeiende en jonge bevolking.

Met **87.000 Mechelaars** waren we begin 2021, goed voor **36.800 huishoudens**<sup>2</sup>. Mechelen is een jonge stad: de helft van de Mechelaars is jonger dan 40! Er wonen best veel grotere gezinnen, zeker voor een centrumstad. In 37% van de Mechelse gezinnen woont minstens een kind. Toch moeten we beseffen dat twee derde van de huishoudens klein zijn, nl. met slechts een of twee personen. En dat 17,4% van de bevolking 65 of ouder is.

De stad kende een **sterke aantrek** in de voorbije jaren, van uiteenlopende leeftijden en gezinstypes. Er kwamen **op 15 jaar tijd bijna 9.500 Mechelaars bij**. Het aantal huishoudens nam toe met bijna 3.300; de helft grote en de helft kleine huishoudens. De stedelijke bevolking groeide niet enkel in de oudere leeftijdscategorieën, zoals vele landelijke gemeenten deden. Mechelen trok opvallend veel jonge mensen op beroepsactieve leeftijd aan. Dit is een echte troef. Hierbij zijn wel twee aandachtspunten. Deze sterke groei werd mede bepaald door buitenlandse immigratie, wat een uitdaging vormt m.b.t. armoedebestrijding en inburgering. De stad wint wel veel



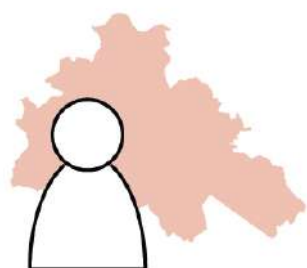
jongvolwassenen, maar verliest tegelijk een deel van de pas gevormde jonge gezinnen. Zij vinden hier vermoedelijk niet steeds een aangepaste woning.

### Een gevarieerd aanbod aan woonomgevingen, met eerder kleine woningen<sup>3</sup>

De stad biedt vandaag al een **heel gamma van woonomgevingen** aan: van het zeer compacte stedelijke wonen in een appartement tot de vrijstaande woning met tuin, en alles daartussen. Maar Mechelen is natuurlijk niet de stad met een overvloed aan zeer grote woningen zoals vele landelijke gemeenten. Van de **40.840 woonentiteiten**<sup>4</sup> zijn **bijna een derde appartementen**, de rest zijn klassieke 'huizen'. Van die grondgebonden woningen staan er twee derde in gesloten bebouwing.

Dat aandeel appartementen lijkt veel, maar dat is relatief. Twee derde van de huishoudens is namelijk klein: alleenstaand of 2 personen. Die wonen dus ook vaak in een klassiek 'huis'.

De Mechelaars wonen vandaag dus al **eerder ruimte-efficiënt**. Gemiddeld wonen er zo bijna 26 huishoudens per hectare woongebied. Maar die woningdichtheid is heel gevarieerd. De grootste woningdichtheden, tot wel meer dan 80 woningen/ha, vinden we in de zuidelijke binnenstad en Pennepoel. Maar ook de rest van het centrum en in verschillende wijken rond de ring, zoals Nekkerspoel, Mechelen Zuid en Mechelen Noord, wordt er aan hoge dichtheid gewoond. De kernen op het Hombeeks plateau en de kernen Battel, Muizen en Walem hebben dan weer een heel ander en eerder dorps karakter, met compacte bebouwing in de historische dorpskernen, klassieke verkavelingen errond en enkele compacte



87.650 inwoners  
(2020)

### Inbreiden

Inbreiding betekent dat in de diepte van een kavel of bouwblok bijkomende bebouwing wordt voorzien, waarvoor bijkomende (private of publieke) wegenis getrokken dient te worden om deze te ontsluiten. Het gaat dus om het bebouwen van binnengebieden van bouwblokken, of het bouwen 'in tweede orde'.





(sociale) wijken. Ten noorden van de Vrouwvliet liggen enkele verkavelingswijken die niet direct rond een historische kern zijn gegroeid. Tot slot wonen heel wat Mechelaars in linten en verspreide bebouwing, en hier wordt het ‘grootst’ gewoond<sup>5</sup>.

Het woningpatrimonium kampt wel met wat **uitdagingen**. De Mechelse woningvoorraad is enerzijds niet zo groot en ook eerder oud. Net zoals in andere centrumsteden zijn er wel wat uitdagingen op vlak van **woningkwaliteit** en heel wat panden zijn energetisch niet aangepast. **Een sterke inhaalbeweging op vlak van (energetische en andere) renovatie** dringt zich op. Bijna 1 op 5 Mechelse gezinnen heeft geen private buitenruimte<sup>6</sup>. De migratiegegevens doen vermoeden dat het **voor kapitaalkrachtige, grotere gezinnen vaak moeilijk is om een geschikte woning in Mechelen te vinden**. Het wat kleinere woningaanbod en het feit dat vele eengezinswoningen momenteel ‘onderbewoond’ zijn, zal hierin meespelen<sup>7</sup>. Om de jong gevormde gezinnen en kapitaalkrachtige bewoners ook in de stad te houden, zal dit een aandachtspunt zijn.

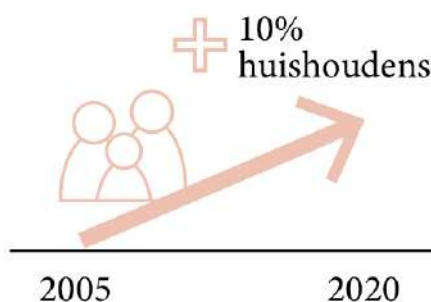
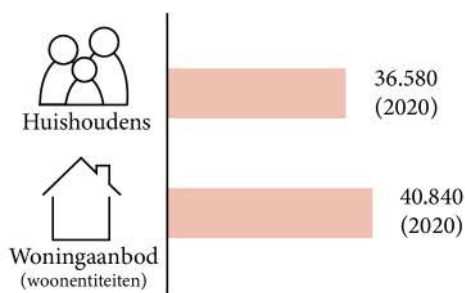
Er is anderzijds de uitdaging van de **betaalbaarheid**. Mechelen is de 5de duurste van de Vlaamse centrumsteden. Wel 43% van de Mechelse huurders op de private markt -en meer dan één derde van de gezinnen huurt- zijn gevoelig voor betaalbaarheidsproblemen<sup>8</sup>. En alhoewel de stad in theorie<sup>9</sup> voldoende sociale woningen heeft, blijven de wachtlijsten voor een sociale woning lang: de noden blijven

zeer hoog. Dit verklaart wellicht deels waarom, tegelijk met de vastgestelde ‘onderbewoning’ van de woonhuizen, er ook een probleem is van overbezetting: grote gezinnen in een te kleine woning.

Toch blijkt de **Mechelaar best tevreden** over de woning en de woonomgeving, niet meer of minder dan in andere steden<sup>10</sup>.

### Sterke toename in (vooral kleine) woningen, en heel wat woningen op stapel<sup>11</sup>

Samen met de huishoudensgroei, kwamen er in de stad de voorbije 15 jaren **ruim 3.600 woningen bij, vooral appartementen**. De kleine woningen maakten dus een flinke inhaalbeweging. Enerzijds kwam zo de woningvoorraad al iets meer in evenwicht met de Mechelse huishoudens, die voor twee derde uit alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens bestaan. Anderzijds werd de groeiende groep van grote gezinnen -toch de helft van de huishoudensgroei waren gezinnen met 3 of meer personen- minder in de nieuwbouwprojecten bediend. Dit is een aandachtspunt omdat de migratiecijfers toch een stuk stadsvlucht van grotere gezinnen aantonen.

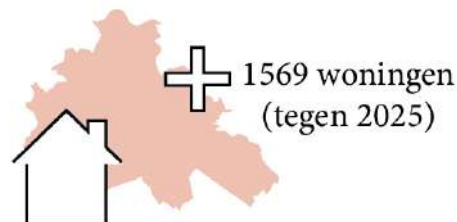
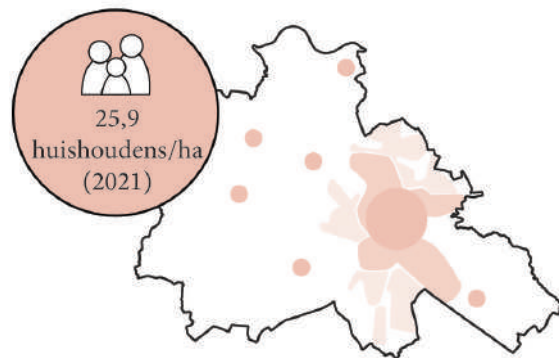


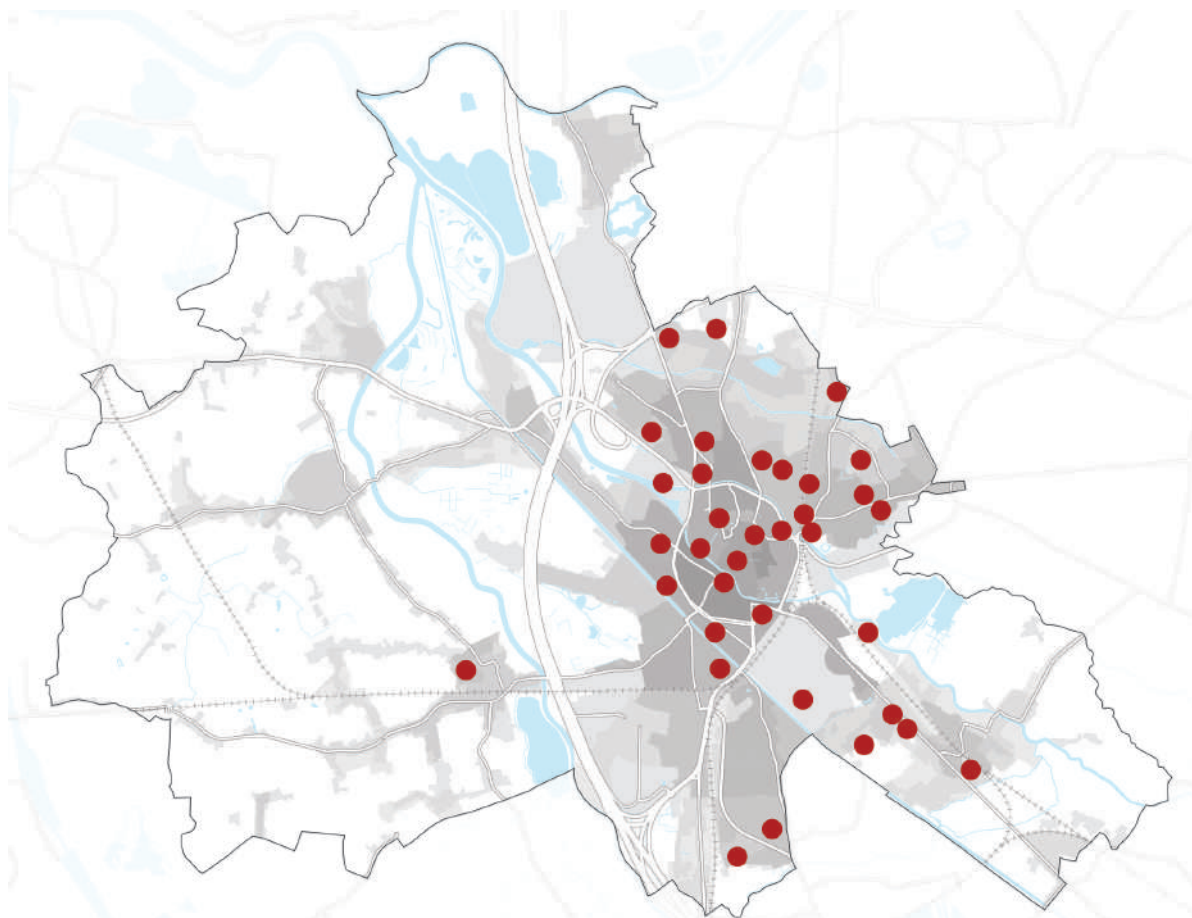


Voor de volgende twee decennia staan er ook al **heel wat nieuwe woningen op stapel**. Op heel korte termijn (2021 tot 2025) zouden er al ruim 1.500 woningen bij komen<sup>12</sup> in de **projecten** die we als stad plannen of begeleiden (bv. Komet, Tinel, Verbeemen, een aantal sociale woonprojecten ...). Als we over een langere termijn kijken, blijken er vanaf 2021 ca. **6.300 à 7.100** woningen gepland in grotere projecten die door de stad worden begeleid, zoals Ragheno, Kantvelde, site Keerdok-Eandis, ... Natuurlijk is het niet zeker dat al deze projecten ook tegen 2035 of 2040 volledig gerealiseerd en bewoond zijn.

Naast de gekende projecten zijn er nog heel wat **andere onbebouwde percelen** in het woongebied<sup>13</sup>, waarvan een deel<sup>14</sup> in de toekomst mogelijks zouden kunnen ingevuld worden met woningen. Het gaat om **ca. 70 ha**<sup>15</sup>. Zonder grootschalige en kostelijke herbestemmingsoperaties kunnen we schatten dat er in de lintbebouwing nog een 400-tal woningen zouden kunnen bijkomen als we hier eerder strikt vergunnen<sup>16</sup>. In de kernen en de verkavelingen is er in theorie nog ruimte voor 860 à 1.560 woningen op onbebouwde percelen, afhankelijk van de woondichtheden die we hanteren. De onbebouwde percelen die min of meer verantwoord gelegen zijn<sup>17</sup>, bieden dus ruimte voor **1.200 à 2.000** bijkomende woningen. Hoeveel van die percelen effectief op de markt komen, is moeilijk te voorspellen.

Tot slot komen er nog heel wat extra woningen bij via **kleinschalige 'verdichting'** op reeds bebouwde percelen, door bv. opsplitsingen of door het slopen van bestaande gebouwen voor nieuwe compacte woonprojecten. Hoeveel woningen er zo in de praktijk bij komen, is zeer moeilijk te bepalen<sup>18</sup>.

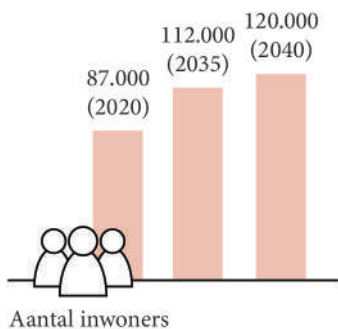




De reeds gekende grotere woningbouwprojecten<sup>19</sup>

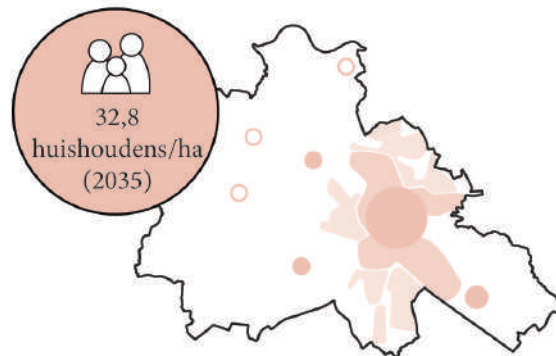
**Groeiprognoses versus ruimtelijk beleid: deze kunnen niet het ambitieniveau zijn<sup>20</sup>**

In mei 2021 werden de Vlaamse gemeentelijke groeiprognoses grondig bijgesteld<sup>21</sup>. Vanuit een aantal theoretische aannamen werd een sterke verschuiving verondersteld van stedelijke groei naar landelijke groei, ten opzichte van eerdere prognoses. Voor Mechelen voorspelt de laatste bevolkingsprognose slechts 92.000 inwoners in 2035. Dat is een groei ten opzichte van 2020 met 'slechts' 5.100 inwoners, oftewel 2.850 extra huishoudens. Deze prognoses zijn een zeer theoretische oefening en worden stelselmatig door de realiteit ingehaald. Deze groei is ook veel lager dan de woninggroei die momenteel al concreet wordt gepland, en veel minder dan wat vlot in Mechelen kan worden opgevangen<sup>22</sup>.



**We wensen ons als stad zeker niet naar deze erg matige groeiverwachting te richten.** Want tegelijk is de groei die deze huishoudensprognoses voorspellen voor de regio rond de stad zeer sterk, en in de laatste voorspellingen nog toegenomen<sup>23</sup>. Dit strookt in het geheel niet met het Vlaamse en provinciale ruimtelijke beleid, dat vooropstelt dat de bevolkingsgroei bij voorkeur wordt

geconcentreerd in de best uitgeruste en bereikbare kernen. Deze vaststelling vraagt om een sterke bijsturing van de stedelijke ambities rond woninggroei ten opzichte van deze Vlaamse trendprognoses. Om dat waar te maken, zal de ambitie voor het woningaanbod in Mechelen een eind hoger moeten liggen dan die 2.850 extra woningen.



Eind 2022 werd ook het ontwerp van **Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen** in openbaar onderzoek gebracht. Dit plan bevat een richtinggevende woningprogrammatie die al een stuk bijstuurt in de richting van kernversterking<sup>24</sup>. Toch projecteert ook dit plan nog heel wat groei op dorpen die vaak niet in de onmiddellijke nabijheid van een sterk uitgerust stedelijk centrum liggen<sup>25</sup>. We beschouwen dergelijke programmatie dan ook als een **absolute ondergrens** voor ons eigen beleid.

We formuleren en onderbouwen hieronder **een heel andere ambitie: als stad Mechelen streven we ernaar om een echt stedelijk aanbodbeleid te voeren** dat een goed deel van de regionale groei kan opvangen, zoals hieronder verder gespecificeerd.

Een stedelijk aanbodbeleid voeren, lijkt inderdaad een haalbare kaart. We wezen hierboven al op de grote transformatie- en ontwikkelingsprojecten, die voor heel wat nieuwe woonruimte gaan zorgen. Ook buiten deze reeds gekende projecten zijn er nog mogelijkheden om te ‘verdichten’: door compactere woningen toe te laten, door hier en daar goed gelegen binnengebieden open te stellen, door op goed gekozen plaatsen in de hoogte te gaan, ... Waar dat opportuun is en onder welke voorwaarden, bespreken we hieronder. We willen immers ook aandacht hebben voor voldoende groen, voldoende andere functies in het woonweefsel en ook voor voldoende grotere woningen.

### Aan welk type woningen en woonomgevingen hebben we nood?

Een stad heeft een **waaiër aan woonomgevingen en woningtypes** nodig om een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden. En daarbij hoort de vraag, op welke doelgroepen en huishoudenstypes we ons beleid het sterkst willen richten. Uit de analyses komen verschillende **aandachtsgroepen** naar voor. Het is onze intentie om de arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en tweeverdieners méér naar de stad te trekken en er te houden. Zij vragen om een aangepaste woonomgeving en aanbod aan voldoende ruime woningen. De vergrijzende bevolking groeit<sup>26</sup> en heeft specifieke woonbehoeften. De minder kapitaalkrachtige huishoudens die vooral op de huursector aangewezen zijn, hebben vaak betalingsproblemen en vragen om specifieke oplossingen.

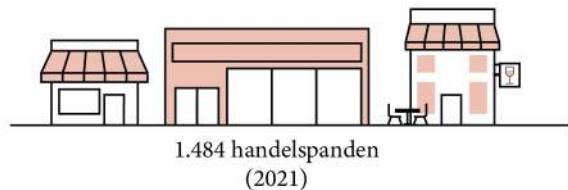
Daarbij moeten we rekening houden met de evoluties in de woonbehoeften en woonvormen, die kunnen veranderen. Denk maar aan het wijzigende woonbeleid voor ouderen dat nog niet helemaal duidelijk is, maar neigt naar steeds meer individueel ouderenwonen<sup>27</sup>. Denk maar aan innovatieve woonvormen die gezinnen op minder plaats toch alle faciliteiten willen bieden: cohousingprojecten, gezinsvriendelijke appartementen, architecturaal zeer slim ontworpen kleine stadswoningen, ... Maar onder welke voorwaarden kunnen ze helpen de groep gezinnen met kinderen in de stad te houden? En in welke omgevingen willen we die verschillende woningtypes aanbieden? Deze vragen worden hieronder beantwoord.

## Voorzieningen en tewerkstelling moeten meegroeien

Bij een sterke inwonersgroei hoort een evenredige groei van de tewerkstelling en van de voorzieningen waarvan de Mechelaars gebruik maken -winkels, scholen, zorg, sport-spel-cultuur, ...- en van de tewerkstelling. De tewerkstelling en de commerciële voorzieningen (handel en commerciële diensten zoals bv. banken) behandelen we in het beleidskader 'Mechelen Werkt'. In dit beleidskader bekijken we hoe ook de gemeenschapsvoorzieningen gelijke tred kunnen houden met de bevolkingsgroei: de scholen, spel- en sportvoorzieningen, kinderopvang, cultuur en verenigingsleven, ouderenzorg, ontmoetingsplekken, ...

### Prima uitgeruste stad met gemeenschaps- en commerciële voorzieningen

Mechelen is vandaag al een **prima uitgeruste stad**. Zowel de commerciële als de gemeenschapsvoorzieningen -scholen, cultuur, e.a.- zijn sterk **geconcentreerd in de binnenstad**. Die heeft een duidelijk bovenlokale aantrekkingskracht. Maar ook in de meeste **stedelijke buurten buiten de ring** vinden we heel wat voorzieningen: zowel lokale voor dagelijks gebruik -supermarkten en andere voedingswinkeltjes, banken, apothekers, ...- als faciliteiten met een bovenlokaal gebruik: grotere winkelclusters, sportsites, ... In de kleinere woonkernen wat verder van de binnenstad, **de dorpen**, zijn heel wat dagelijkse voorzieningen aanwezig, maar is het aanbod niet overal compleet. In sommige stedelijke buurten rond de binnenstad en in de meeste dorpen vinden we een **duidelijk, soms beperkt, lokaal voorzieningencentrum** terug: bv. in de wijk Tervuursesteenweg, in Leest aan de Dorpstraat, in Hombeek aan de Gemeentestraat, aan het begin van de Nekkerspoelstraat, ... Dergelijke concentraties bieden kansen om duurzaam te

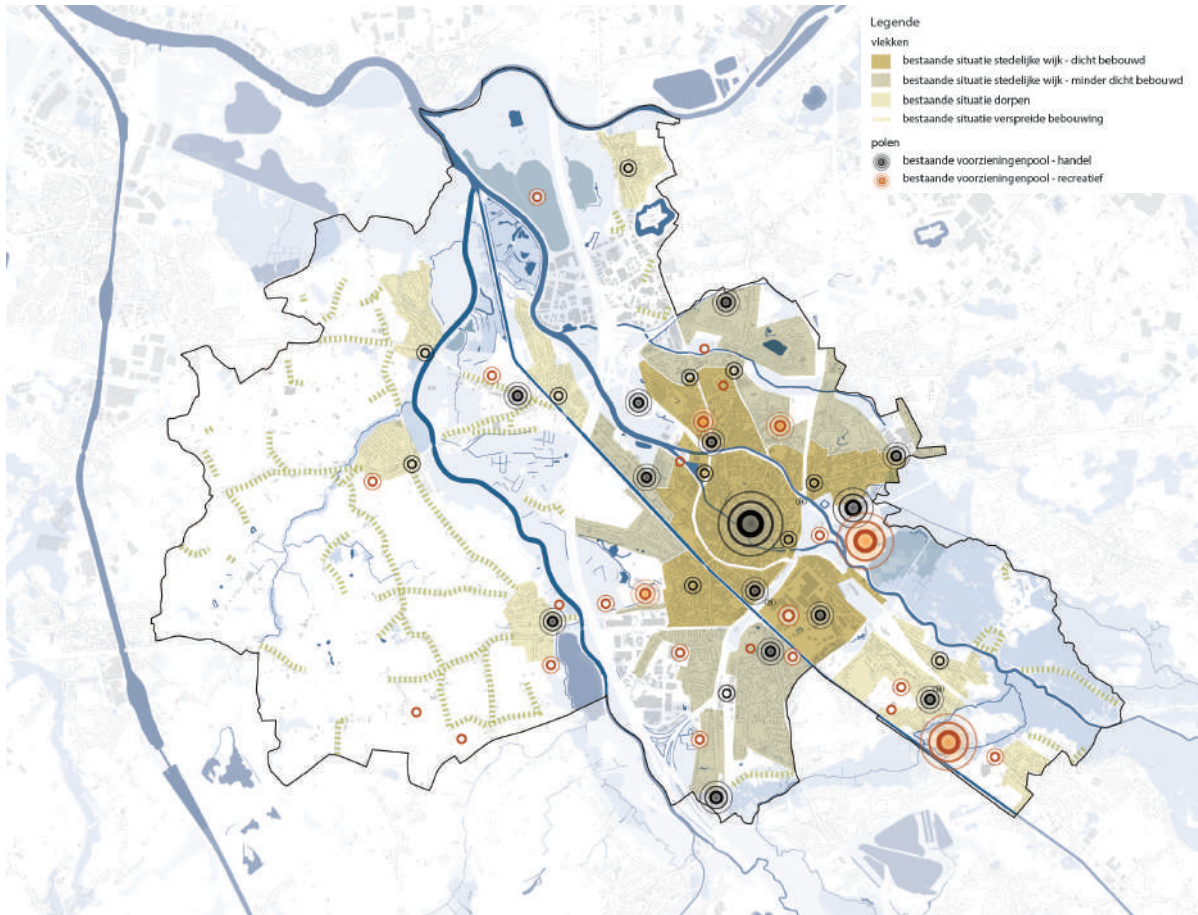


bestendigen. In andere buurten is het aanbod wat meer verspreid, zoals in Mechelen-Zuid en Mechelen-Noord. Of het aanbod is er veel beperkter, zoals in Heffen.

De meeste voorzieningen zijn **in de woonkernen geconcentreerd**, met uitzondering van enkele voorzieningenpolen<sup>28</sup>. Recreatie in open lucht of gebonden aan openruimtegebruik, ligt uiteraard meer aan de randen of buiten de woonkernen. Belangrijke **recreatieve clusters** zijn Planckendael, De Nekker, Technopolis en het Vrijbroekpark. Maar we vinden ook heel wat kleinere recreatiefuncties aan de randen van de dorpen en stadswijken.

Tegelijk blijken ook andere dan recreatiefuncties in de verspreide bebouwing gesitueerd. Verschillende **linten** op het Hombeeks plateau zitten **vol handel en horeca**, zeker de Gentsesesteenweg. Ook langsheen de steenwegen naar Zemst, Antwerpen, Lier en Leuven zitten veel, vooral commerciële, voorzieningen. Anno 2020 zijn er al beleidsuitspraken<sup>29</sup> dat deze niet alle te ondersteunen zijn; concrete keuzes en een aanpak voor transformatie worden besproken hieronder en voor wat betreft de commerciële voorzieningen in het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

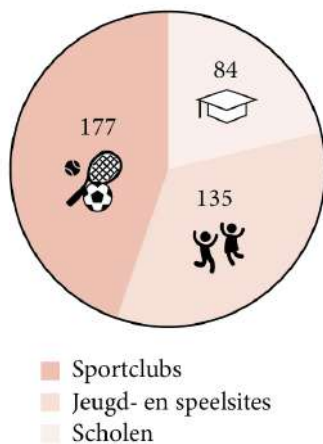
Over het algemeen zijn de **grote voorzieningencentraties redelijk tot zeer goed multimodaal bereikbaar**. Zeker de binnenstad, de stadsbuurten net ten zuiden



Bestaande voorzieningenpolen

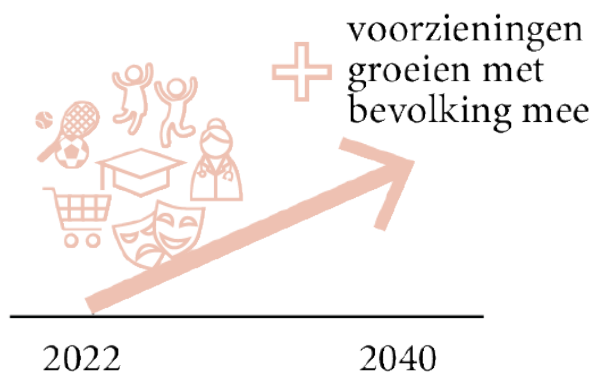


hiervan en Nekkerspoel kennen een zeer hoogwaardige bediening met openbaar vervoer. Ook Mechelen-Noord, omgeving Arsenal en Muizen zijn nog zeer behoorlijk bediend per bus. De meeste grote voorzieningencusters, de cluster in de binnenstad, de geplande ontwikkelingen op Ragheno, ... sluiten hier dus mooi op aan. De Nekker profiteert van het nabije station Nekkerspoel. Enkel het westen van de stad kent minder uitgebouwd openbaar vervoer. De recreatiecluster aan het Vrijbroekpark is daardoor vooral goed fietsontsloten en net iets minder bereikbaar per openbaar vervoer, maar kent dan ook een eerder lokaal gebruik. De voorzieningencusters aan de randen van de stad – de zorgcluster met AZ Sint-Maarten aan de R6, het handelscomplex Malinas in de lus van de afrit E19-N16, Technopolis en de geplande recreatiefuncties in het zuiden – zijn goed fietsontsloten en aan de OV-bereikbaarheid werd of wordt gewerkt. Bij toekomstige beslissingen over grootschaliger voorzieningen, zal de duurzame bereikbaarheid vanuit de verschillende Mechelse woonkernen en vanuit het ommeland een blijvend afwegingscriterium vormen.



### Een sterke inwonersgroei vraagt om een sterke groei van de voorzieningen

Onze ambitie om te groeien in inwonersaantal, betekent dat de voorzieningen in onze stad moeten meegroeien. We kunnen immers niet aanvaarden dat de Mechelaars naar buiten de stad moeten pendelen voor cultuur, ontspanning, school, winkelen, ... Bovendien blijven veel inwoners van de regio aangewezen op het stedelijke voorzieningenaanbod dat ze niet in hun dorp terugvinden. Een groeiende bevolking betekent meer gebruik van voorzieningen. Vandaag reeds staat er druk op onze bestaande gemeenschapsvoorzieningen: schoolbanken, kinderopvang, jeugdruimte, plekken voor verenigingen, sportvoorzieningen, ... Overall zijn er uitbreidingsnoden. Bij verdere bevolkingsgroei moet die capaciteit naar boven, om de leefkwaliteit voor steeds meer Mechelaars op peil te houden.



### Een mooi handelsaanbod, ook in de dorpen?

De Mechelse binnenstad vormt een aantrekkelijke handelskern, met zowel de dagelijkse winkels voor de bewoners als een kernwinkelgebied voor dat dagje shoppen. Het winkelgebied zit in een mooi historisch kader met een goede mix van handel, horeca in een historische context. We zetten in het verleden al hard in op leegstandsbeleid, en gaven kansen aan jonge starters. Volop inzetten op de aantrekkingskracht van het winkelgebied als belevingszone, als alternatief voor online kopen, zal nodig zijn om Mechelen blijvend als regionale winkelstad te behouden.

In de **stedelijke buurten** en in vele van de **dorpen**, vinden we over het algemeen nog een mooi handelsaanbod terug. Vaak gaat het ook om duidelijk herkenbare clustertjes. Maar in enkele dorpen zijn dagelijkse winkels -de bakker, superette, slager, ...- amper of niet aanwezig. Nabijheid van die dagelijkse voorzieningen is essentieel, voor wie geen auto heeft of hem niet om de haverklap wil gebruiken. De overlevingskansen voor buurtwinkels zijn enerzijds afhankelijk van marktevoluties in deze sector. Tegelijk hangen ze samen met het draagvlak (aantal mogelijke klanten in omgeving en via passanten), de aantrekkelijke inrichting en bereikbaarheid, en met clustering (verschillende buurtwinkels vlakbij elkaar vergroten de kansen). In het beleidskader 'Mechelen Werkt' wordt de structuur van de handel verder besproken.

### Gemeenschapsvoorzieningen moeten ook volgen

De gemeenschapsvoorzieningen (scholen, sport- en spelvoorzieningen, ontmoetingsruimte, cultuur, ...) volgen een andere logica dan de commerciële voorzieningen (handel, horeca, commerciële diensten) die we in het beleidskader 'Mechelen Werkt' behandelen. Terwijl de woninggroei, althans het marktconforme aandeel, veelal tot stand komt op initiatief van grondeigenaars en de overheid die vooral goed moet begeleiden, kunnen we niet veronderstellen dat de gemeenschapsvoorzieningen spontaan zullen meegroeien. Hier zijn immers veel minder financiële baten voor de initiatiefnemer. In tegendeel, de gemeenschapsvoorzieningen moeten regelmatig wijken voor woningbouw, en er wordt naar de overheid gekeken om een alternatieve plek aan te bieden. Als we geen bewust beleid voeren rond gemeenschapsvoorzieningen, dan dreigt het aanbod eerder te krimpen dan mee te groeien met de bevolking. We hebben dus nood aan bewuste strategieën om deze functies (ook ruimtelijk) te doen groeien.

### Beheer van gemeenschapsvoorzieningen moet geïntegreerd worden

De gemeenschapsvoorzieningen zitten immers in het beheer van vele eigenaars. Heel wat van deze gemeenschapsvoorzieningen worden door de stad aangeboden. Maar ook andere overheidsactoren beheren heel wat terreinen, zoals bv. de Vlaamse overheid of de onderwijskoepels. En heel wat sites voor gemeenschapsvoorzieningen zijn evengoed in privaat beheer, hetzij in een commerciële uitbating (bv. het commerciële sportaanbod

type fitnesszalen, particuliere crèches, private woonzorgcentra, ...) hetzij non-profit (bv. jeugd- of cultuursites in beheer van vzw's). Waar deze, soms kleinschalige, gemeenschapsvoorzieningen allemaal liggen in de stad is niet gemakkelijk in kaart te brengen omdat ze verspreid liggen in ruimte, tijd en eigenaarschap.

We hebben als stad al werk gemaakt van de inventarisatie van de noden en tekorten binnen het eigen stadspatrimonium op de korte termijn<sup>30</sup>. Bepaalde stadsdiensten monitoren ook de behoeften voor de volgende jaren<sup>31</sup>. Maar een globaal overzicht van de ruimtenood voor stedelijke gemeenschapsvoorzieningen met vooruitblik naar de verdere toekomst is nodig om het ruimtelijke beleid rond voorzieningen te onderbouwen. **Hoe groot de uitbreidingsbehoeften exact zijn**, en of deze kunnen opgevangen worden op de bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, is anno 2022 zelfs voor het stadsaanbod, nog niet helemaal duidelijk. Een tool tot het monitoren ervan, dringt zich op.

Het is momenteel ook **niet duidelijk, laat staan gekwantificeerd, of en hoe sterk de bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen onder druk staat**, zeker niet voor de terreinen buiten het stadspatrimonium<sup>32</sup>. Sites die in woongebied zijn gelegen kunnen plots in de markt worden gezet voor bijvoorbeeld (meer lucratieve) woningbouw. Zonder een sturend beleid zullen mogelijks niet alle bestaande sites in de toekomst nog ter beschikking staan, terwijl we net een groeiende bevolking moeten bedienen. Dit thema vergt een aanpak, die hieronder wordt toegelicht.

Mogelijks zitten er veel kansen in initiatieven om het **bestaande ruimte-aanbod voor gemeenschapsvoorzieningen efficiënter te**

**benutten**. Kostenefficiëntie dwingt ons, net als alle lokale overheden, om goed na te denken over een optimale benutting van alle infrastructuren. De tijd dat elke vereniging middelen kreeg toegeschoven voor een eigen lokaal of terrein, is voorbij. De inventarisatie van het stedelijk vastgoed, gemaakt in het kader van de klimaatdoelstellingen, is een basis om op verder te bouwen. We maakten al eerste oefeningen rond clustering van gemeenschapsvoorzieningen en gebouwen die meervoudig gebruik krijgen<sup>33</sup>. We ondersteunen reeds specifieke projecten voor dubbelgebruik van gebouwen van derden, zoals overeenkomsten met scholen voor gebruik van hun infrastructuren buiten de schooluren. We bekijken of belemmeringen (bv. in voorschriften) voor efficiënter gebruik van goed gelegen sites kunnen worden weggewerkt. Op deze aanzetten kunnen we verder bouwen. Maar of deze voldoende zullen zijn om een groei van voorzieningen voor een sterke bevolkingsgroei op te vangen, is vandaag onduidelijk. We nemen deze vaststelling mee in de formulering van onze visie rond de gemeenschapsvoorzieningen.

Een beleid voor de gemeenschapsvoorzieningen gaat dus zowel over het beheer van ons eigen stadspatrimonium, over de samenwerking met andere overheden en 'grote' beheerders van sites met gemeenschapsvoorzieningen zoals de onderwijskoepels of de kerkfabriek, als over een beleid omtrent de vele kleinschalige privaat beheerde ruimten.



© Beeldenbank Mechelen



© Beeldenbank Mechelen

### **We moeten ons wapenen om een sterke groei waar te maken**

We benadrukten hierboven al dat de gemeenschapsvoorzieningen in vele handen zijn, en er weinig overzicht is waar er nog kansen zitten om in de toekomst te groeien. Zelfs voor het stadspatrimonium bestaat nog geen goed overzicht van de sites waar nog efficiëntiewinst te boeken valt. Daar waar de stad samen met andere aanbieders van gemeenschapsvoorzieningen, zoals bv. in de sector onderwijs, wel aan bewuste capaciteitsplanning doet, is deze gericht op de bevolkingstoename op kortere termijn. Een zeer sterke bevolkingsgroei in de periode 2020-2035 is nog niet ingerekend. We hebben bovendien heel weinig zicht op hoe het aanbod groeit of krimpt bij de kleinschalige particuliere aanbieders (de verenigingen et cetera).

Tot slot moeten we vaststellen dat er in Mechelen geen grote ruimtereserves voor gemeenschapsvoorzieningen zijn. Er zijn weinig gronden met een dergelijke bestemming (recreatiegebied, zones voor openbaar nut, ...) die niet al zijn ingenomen. We hebben, zoals gezegd, weinig zicht op de marges voor bijkomende functies binnen deze zones. De ruimte, in de zin van terreinen, voor gemeenschapsvoorzieningen laten meegroeien met de geambieerde inwonersgroei zal onmogelijk zijn.

We werken daarom hieronder een beleid uit dat op verschillende fronten tegelijk het bestaande aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen in/ bij de kernen bewaakt en capaciteitsverhoging moet waarmaken.

### **Welk toekomstperspectief voor de verspreide (commerciële) voorzieningen?**

Tussen de woonkernen liggen ook heel wat verspreide handelspanden, voornamelijk langsheen verbindingswegen tussen kernen. Deze hebben heel wat nadelen. Ze liggen op puur autogerichte locaties en het is zeer moeilijk om het openbaar domein aan te passen tot een aantrekkelijke omgeving of parkeren te bundelen. De lintbebouwing vormt een breuk in waardevolle openruimtestructuren. Een correct ruimtelijk beleid zet in op concentratie van de handel: in de woonkernen, in gemengde herontwikkelingsprojecten in deze woonkernen en in goed geclusterde concentraties waar gericht kan worden ingezet op publiek domein en multimodale bereikbaarheid. De ontwikkeling van nieuwe handelsruimte in de grote (her-) ontwikkelingsprojecten is een goede aanleiding om creatie van nieuwe verspreide handelsruimte te stoppen. Ze creëert zelfs kansen om een deel van de minder goed gelegen handelsruimte af te bouwen en te heroriënteren. Welke clusters worden ondersteund en in welke zones de verspreide handel niet wordt ondersteund, werken we uit in het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

### **Groeiende voorzieningen sporen ook samen met groeiende tewerkstelling**

De voorzieningen in Mechelen zijn niet enkel nodig om inwoners en regio te ondersteunen in hun dagelijkse en niet-dagelijkse behoeften. Ze stellen ook veel mensen tewerk. Mogelijks en hopelijk zijn dat Mechelaars uit de directe omgeving die zo vlot en zonder pendel op het werk geraken. In het groeiverhaal passen dus eigenlijk ook de overwegingen m.b.t. het werken in de woonkernen van de stad. Maar omdat dat onderwerp vormt van een apart beleidskader, gaan we er hier niet dieper op in en verwijzen we naar het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

## Groei en verdichting combineren met een klimaatrobuuste stad

Tenslotte is het evident dat publieke ruimte en publiek groen niet mogen ontbreken in het voorzieningenaanbod. Ze zijn essentieel en onmisbaar voor een goede leefomgeving en ook een belangrijke 'voorziening'. Dit thema komt uitgebreid aan bod in een ander beleidskader: in 'Groengeelblauw Mechelen'. We verwijzen hiervoor dus naar dit onderdeel.

Een klimaatrobuuste stad worden, heeft echter implicaties voor de manier waarop we groeien. Want groeien zou, indien niet goed wordt nagedacht, kunnen leiden tot een stijging van CO2 emissies, verlies van groen, toename van verharding, ...

We stellen principieel dat:

- we groeien binnen het bestaand ruimtebeslag voor zover we dit juridisch kunnen hard maken;
- groei gepaard moet gaan met een globale daling van verharding op ons volledige grondgebied;



Het Caputsteenpark voegt publiek groen toe in een dichtbevolkte wijk

- groei niet mag leiden tot bijkomende verharding van de dichtst bebouwde stadswijken; voor maatschappelijk belangrijke projecten die toch tot een bijkomende verharding leiden zoeken we compensatie in de wijk;
- enige bijkomende verharding in de minder dicht bebouwde stadswijken, dorpen aanvaardbaar is voor inbreidingsprojecten zolang de globale verhardingsgraad blijft dalen: we zetten hiervoor een monitoringsysteem op;
- groei geen verlies inhoudt van waardevol groen, maar leidt tot een toename van groen in onze dicht bebouwde stadswijken;
- groei wordt ingezet om de robuuste groenblauwe structuren doorheen ons bebouwd weefsel net te versterken, niet aan te tasten.

Bij alle groeistrategieën die we hieronder bespreken, zullen we met dit principe rekening houden en de groei slim inpassen.

### Ruimtebeslag

bestaat uit de ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit.

## De aantrekkelijkheid als woonomgeving versterken via groei

---

### Groei nastreven, maar heel bewust

Het Vlaams en provinciale beleid stelt voorop dat de groei op termijn moet worden opgevangen binnen het bestaand ruimtebeslag en bij voorkeur in de kernen die het best multimodaal bereikbaar en uitgerust zijn. We ondersteunen als stad volop dit principe. Maar dat betekent niet dat we zomaar overal ondoordacht willen bijbouwen.

We stelden hierboven vast dat de groeivraag in Mechelen en haar ommeland zeker niet stil zal vallen. We formuleerden de ambitie om een echt stedelijk aanbodbeleid te voeren.

Vele duizenden huishoudens zullen een plekje vinden in een **reeks grote en kleinere stadsontwikkelingsprojecten** die bij opmaak van dit beleidskader **al in voorbereiding zijn** (zie kaart hierboven). Daarnaast zullen we keuzes moeten maken over wat er kan in de rest van het woongebied: op de onbebouwde percelen en door kleinschalige verdichtingsprojectjes. We bespreken verderop waar en onder welke condities woninggroei kan.

### Bepaalde gebieden lenen zich minder of niet tot groei

Niet alle delen van ons grondgebied zijn even geschikt om extra inwoners op te nemen. Ze hebben geen voorzieningen in de nabijheid en/of er passeert niet voldoende openbaar vervoer. Ze liggen dus wel op het grondgebied van de stad, maar **voldoen niet aan de criteria van goed uitgeruste en goed bereikbare woonkern**. Hier is dan ook geen aanleiding om aan verdichting te denken. We bespreken hieronder over welke gebieden dit gaat en wat hier het gevoede beleid dan wel is.

We formuleerden eerder al de ambitie om het bijkomend ruimtebeslag af te bouwen en te stoppen, voor zover dit juridisch haalbaar is en mits het uitvoeren van enkele reeds geplande projecten. Dit betekent dat we **geen nieuwe woonuitbreidingsgebieden meer aansnijden** om de bevolkingsgroei op te vangen. Enkel het benutten van onbebouwde WUG-percelen binnen de reeds bestaande woonkernen en herstructurering van reeds bebouwde woonuitbreidingsgebieden kunnen nog worden geëvalueerd.

### Verstandig omgaan met soms al dicht bebouwde stadswijken en met de binnenstad

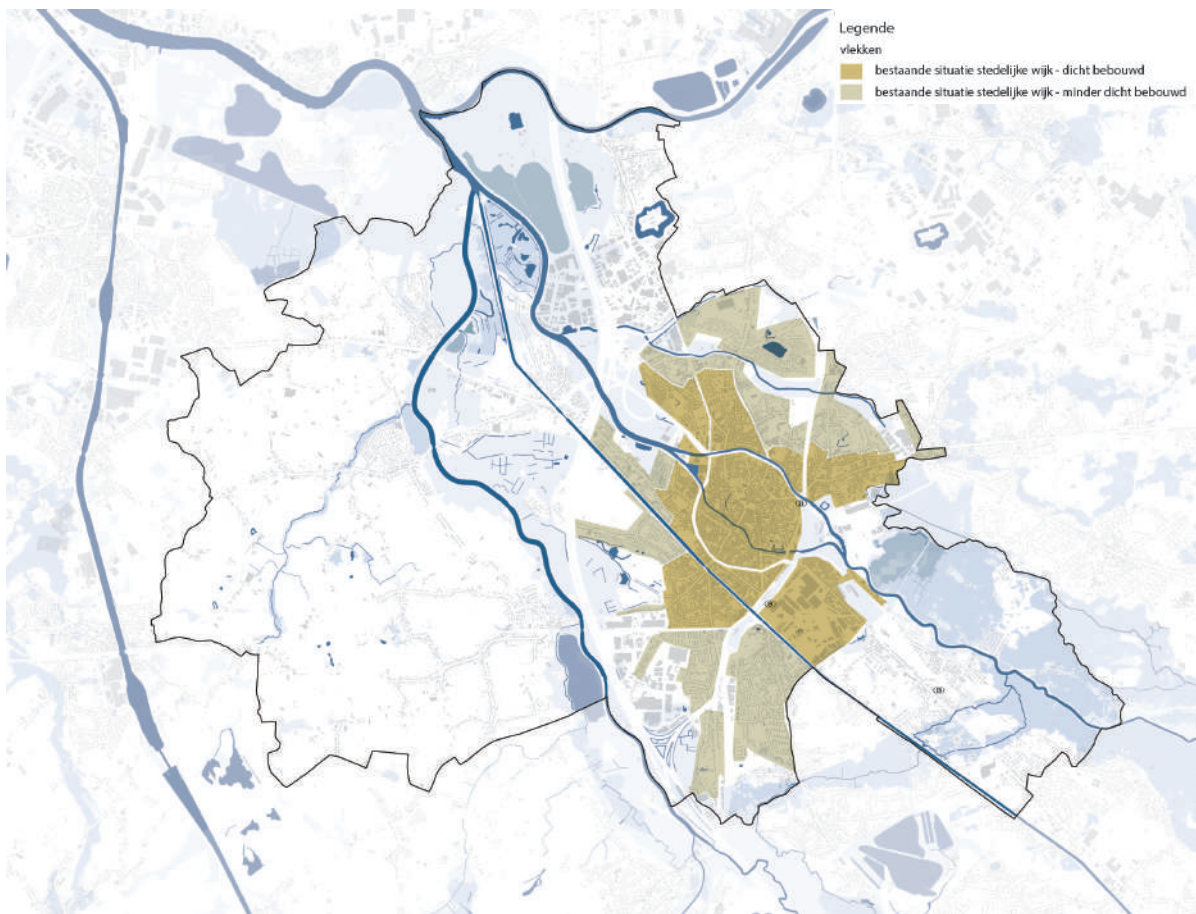
Sommige buurten in onze stad zijn **al zeer versteend en dicht bebouwd**. De woningen staan er vandaag vaak rug-aan-rug: weinig mensen hebben een grote tuin met veel groen. Dergelijke wijken zijn het eerste slachtoffer van hittestress<sup>34</sup>. De straten zijn er vaak smal en het openbaar domein kan moeilijk nog extra bewoners en bezoekers aan. In dergelijke wijken zullen we heel verstandig moeten omgaan met verdere verdichting. In het groeibeleid dat we hieronder bespreken zullen we daarom veel aandacht besteden aan het slim groeien in dergelijke wijken.

Ook met groei in de binnenstad moeten we zeer zorgvuldig omgaan. Naast de hoge bebouwingsdichtheid, vormt de binnenstad een erfgoedcluster die uitzonderlijk is in het Vlaamse stedenlandschap. Dit gegeven willen we bewaren en versterken, en de groeistrategieën in de binnenstad zullen hiermee rekening moeten houden.

Tegelijk zijn er stadswijken die veel voorzieningen hebben, toegang tot groen en een duurzame ontsluiting, en waar best nog wel wat extra programma kan opgenomen worden. Er zijn ook de dorpscentra, waar wat differentiatie in het woningaanbod door ook compacte woningen aan te bieden, misschien nuttig is voor de eigen inwoners. We evalueren hieronder welke dit zijn.

### De 'economisch zwakkere' functies en het groen niet door woonverdichting in het gedrang brengen

Er zijn nog andere redenen waarom we de woonverdichting goed willen sturen. We benadrukten hierboven al dat er niet aan **de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen** mag worden geknaagd. In het beleidskader



Aanduiding van de stadswijken met onderscheid tussen (gemiddeld) dichter bebouwde en (gemiddeld) minder dicht bebouwde zones<sup>35</sup>



'Mechelen Werkt' wordt het belang benadrukt van **verweven tewerkstelling** in de woonkernen. Het is daarom van belang om tegelijk aan woonontwikkeling op de juiste plekken te doen, maar er ook voor te zorgen dat die andere functies niet overal uit het weefsel geduwd worden door (economisch veel interessanter) woonprojecten. We beschrijven hieronder hoe we dit willen bereiken, maar werken dit vooral uit in het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

Bijkomende aanleiding om woonverdichting te sturen, is de samenstelling van het woningaanbod. Zo vormt het **woningaanbod voor grotere gezinnen**, zoals hierboven bepleit, een aandachtspunt. Want we hebben moeite om onze grotere gezinnen te behouden. Er zal goed moeten worden gewaakt dat aan het aanbod aan gezinswoningen niet te fel wordt geknaagd; dat de grotere klassieke grondgebonden gezinswoningen beschikbaar komen voor de grotere huishoudens. Tegelijk werken we aan volwaardige alternatieven voor de klassieke grondgebonden woning. Is het behoud van de klassieke grondgebonden woningen daarvoor nodig, waar en hoe? Kunnen bepaalde vormen van kwalitatief gezinswonen in compactere vormen (gezinsvriendelijke appartementen, cohousing projecten, ...) een oplossing bieden, waaraan moeten deze dan voldoen, en hoe regelen we dat?

### En als verdichting wél kan bijdragen?

In bepaalde zones kan het zeker aangewezen zijn om verdichtingsprojecten actief te stimuleren. Om bij te dragen aan dat stedelijk woonaanbod, maar even goed als hefboom voor andere doeleinden. Zo kan het vanuit het energie- en warmtezoneringsbeleid wenselijk zijn om in bepaalde gebieden de woondichtheid

op te drijven. Zo kan verdichting in nog niet te dens bebouwde gebieden een economische hefboom vormen voor het versterken van groenblauwe structuren; bv. verharde terreinen omzetten tot woonaanbod en groen. Ook voor het ondersteunen van niet-woonfuncties in een lokale voorzieningencluster -bv. woonaanbod toelaten met de verplichting om deze met gemeenschapsvoorzieningen te combineren- kan verdichting de aanleiding zijn. Idem dito om een deel betaalbare woningen te voorzien,... We omschrijven hieronder welke de zones zijn die daarvoor in aanmerking komen en hoe we dit willen bereiken.

In de grote projecten die door de stad worden aangestuurd, door opmaak of begeleiding van een masterplan, een verkaveling of een RUP, wordt courant de afweging gemaakt tussen private ontwikkelingen die winsten opleveren - kantoren, woningen...- en zaken die de ontwikkelaar aan de gemeenschap moet teruggeven. Dit kan zijn onder de vorm van een nieuw park, infrastructuurwerken, collectieve energiesystemen, een stuk betaalbaar wonen, een nieuwe gemeenschapsvoorziening... Kleinschalige verdichtingsoperaties worden niet aan dergelijke 'lasten' onderworpen, terwijl de som van vele kleine verdichtingsprojectjes even goed zorgt voor een bevolkingsgroei met bijbehorende behoeften en taken voor de overheid. We zullen ook hier verder bekijken of en hoe ook deze kleinschalige verdichting in de toekomst moet bijdragen aan het algemeen belang.



© Beeldenbank Mechelen

**Recent gerealiseerd project Clarenhof**



© Beeldenbank Mechelen

**Recent gerealiseerd project op de Tinel-site**

# DEEL 2:

# DE AMBITIES - STEDELIJKE GROEI VIA VERDICHTING



## Inzetten op stedelijke groei

### Een stedelijk aanbodbeleid als alternatief voor het wonen ver van alle voorzieningen

Als stad Mechelen willen we de Vlaamse en provinciale principes met volle goesting en doorgedreven waarmaken: namelijk enkel groeien in de kernen waar inwoners, werknemers en bezoekers alles vlakbij hebben zoals een prima voorzieningenaanbod met een mix van functies, een duurzame ontsluiting via allerlei modi. Zo zijn de mensen minder afhankelijk van de wagen maar kunnen ze zonder veel moeite al wandelend en fietsend, met bus of trein, hun dagelijkse verplaatsingen doen.

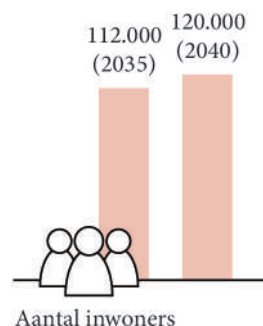
In de referentieregio Rivierenland<sup>36</sup> heeft de stad Mechelen het best uitgeruste aanbod aan woonkernen. We beschikken in Mechelen over een prima voorzieningenniveau (hieronder besproken) dat vlakbij is voor bijna alle Mechelaars. Ons centrum, de meeste stedelijke buurten daarrond en zelfs een aantal van onze dorpen zijn prima multimodaal bereikbaar. Grote delen van de stedelijke woonkernen zijn dus potentieel geschikt voor bevolkingsgroei, veel méér dan heel wat dorpskernen buiten Mechelen.

We kiezen dus vol overtuiging voor een stedelijke groei. We gaan geenszins uit van de Vlaamse bevolkingsprognoses die de trend van het verleden doortrekken en heel veel groei voorspellen in landelijke omgevingen<sup>37</sup>. Door de condities te scheppen voor deze stedelijke groei, vermijden we dat in onze regio's steeds meer mensen gaan wonen buiten de kernen of in kernen waar maar weinig voorzieningen en tewerkstelling voorhanden zijn. Zo dragen we onze steen bij aan het beperken van het autoverkeer en de files, zowel in als buiten onze stad.

### We kiezen om sterk te groeien en richten de blik op 120.000 inwoners in 2040

Gelet op de groei van de Vlaamse bevolking en de noodzaak de open ruimte zo goed mogelijk te vrijwaren en omdat we bijgevolg maximaal moeten verdichten in de steden en dorpskernen, neemt Mechelen haar verantwoordelijkheid op. We creëren een kader dat een groei mogelijk maakt die ver boven de Vlaamse trendprognoses uit stijgt. We formuleren als mogelijk toekomstbeeld om door te groeien tot 120.000 inwoners in 2040, indien dit op verantwoorde manier kan ingepast worden.

We gaan daarom voluit voor een **kwaliteitsvol aanbodbeleid op vlak van wonen**. Dit aanbodbeleid heeft als ambitie om, conform de strategische visie, een groot deel van de regionale groei op te vangen in een stedelijke omgeving. We creëren de randvoorwaarden voor een sterke maar verantwoorde bevolkingsgroei. We mikken op een groei van ruim 87.000 inwoners (in 2020) naar mogelijks **120.000 inwoners in 2040**<sup>38</sup>. Dit is echter een indicatief cijfer: het drukt een ambitie uit tot sterke stedelijke groei, zonder dat dit cijfer hard wordt vastgelegd en zonder dat de stad dit als een noodzakelijke in te vullen ambitie ziet.



**Omgerekend naar 2035 betekent deze ambitie een mogelijke groei tot 112.000 Mechelaars**, dat zijn ongeveer 25.000 extra inwoners (indicatieve cijfers). We mikken heel bewust niet enkel op de kleine huishoudens -alleenstaanden en tweepersoons gezinnen- maar blijven zoals in het verleden actief ook de gezinnen met kinderen naar de stad halen. We achten het dus mogelijk en wenselijk om plaats te bieden aan ongeveer 13.000 bijkomende huishoudens tegen 2040. **Voor 2035 houdt dit een groei in van ongeveer 9.750 huishoudens, en dus extra woningen.** Opnieuw moet benadrukt worden dat deze groei geen kwantitatieve doelstelling vormt, maar een streefdoel is waarnaar gewerkt wordt mits de nodige randvoorwaarden, hieronder besproken, kunnen worden vervuld.

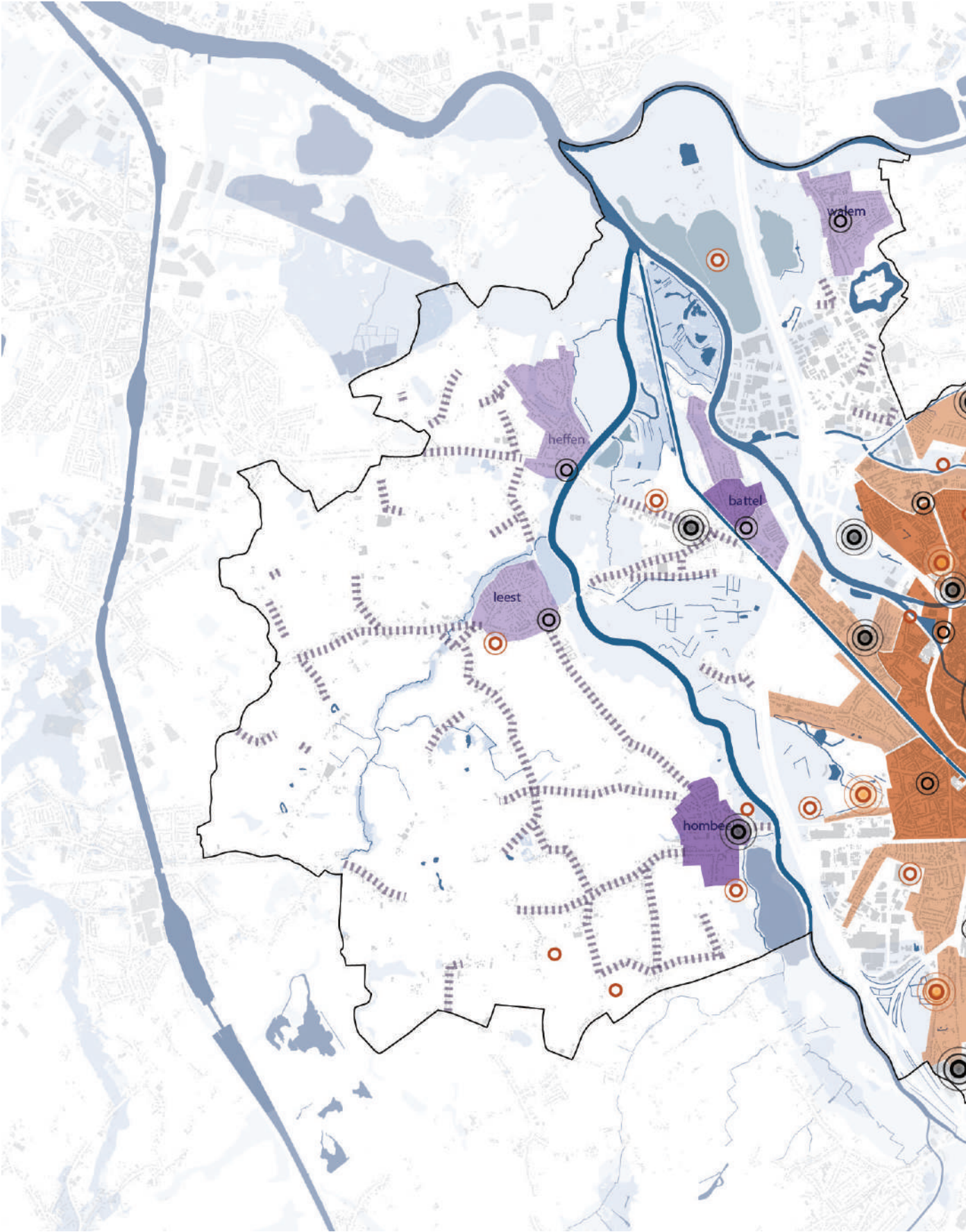
Deze strategie heeft ook een belangrijke rol in het beheersen van de woonmarkt en het onder controle houden van de woningprijzen, omdat ze toelaat de krapte te overwinnen en vraag en aanbod in evenwicht te brengen.

Het **woningaanbod is gemengd**, zowel in nieuwbouw als in het bestaand patrimonium. We bewaken het aanbod van **grote woningen** en maken het aantrekkelijk voor gezinnen. We bedienen zo nieuwe gezinnen en vermijden de vlucht uit de stad naar de landelijke gebieden van

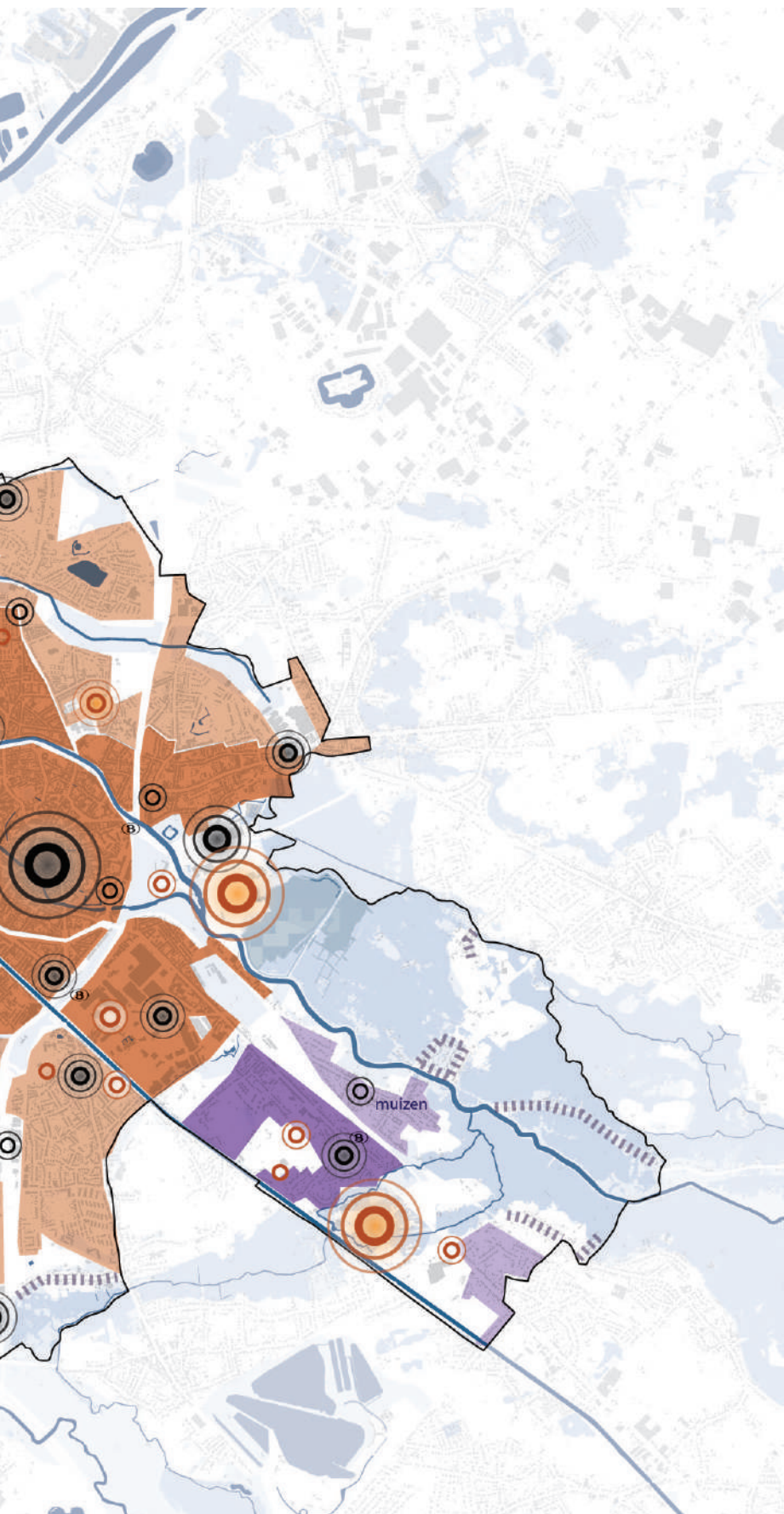
jong gevormde gezinnen, en kapitaalkrachtige huishoudens die graag wat groter wonen. We zorgen ervoor dat we een voldoende aanbod aan grote woningen voorzien, ofwel via nieuwe grote woningen of door betere benutting van onderbewoonde grote woningen.

We zullen als stad ook verder werk maken van het beleid voor **betaalbare woningen** met voldoende aandacht voor de kwetsbaren op de huurmarkt en rekening houden met de nieuwe opdrachten en instrumenten vanuit het Vlaamse woonbeleid. Dit beleid wordt uitgewerkt in het woonbeleid.

De markt voorziet vandaag al vlotter in de, eveneens noodzakelijke, nieuwe **compacte woningen zoals appartementen**. We zullen als stad ook hier het **gevarieerde aanbod** bewaken voor de verschillende doelgroepen: starters en ouderen, mensen met stedelijke versus eerder dorpse woonvoorkeuren, meer en minder kapitaalkrachtigen. We beschrijven hieronder hoe we deze mix waarmaken.



Groeipectieven voor dorpen en wijken



Legende

vlekken

- stedelijke wijk - dicht bebouwd
- stedelijke wijk - minder dicht bebouwd
- groeidorp
- te consolideren dorp of verkaveling
- verspreide bebouwing

polen

- bestaande voorzieningenpool - handel
- bestaande voorzieningenpool - recreatief



## Bevolkingsgroei via slimme verdichting van de juiste kernen

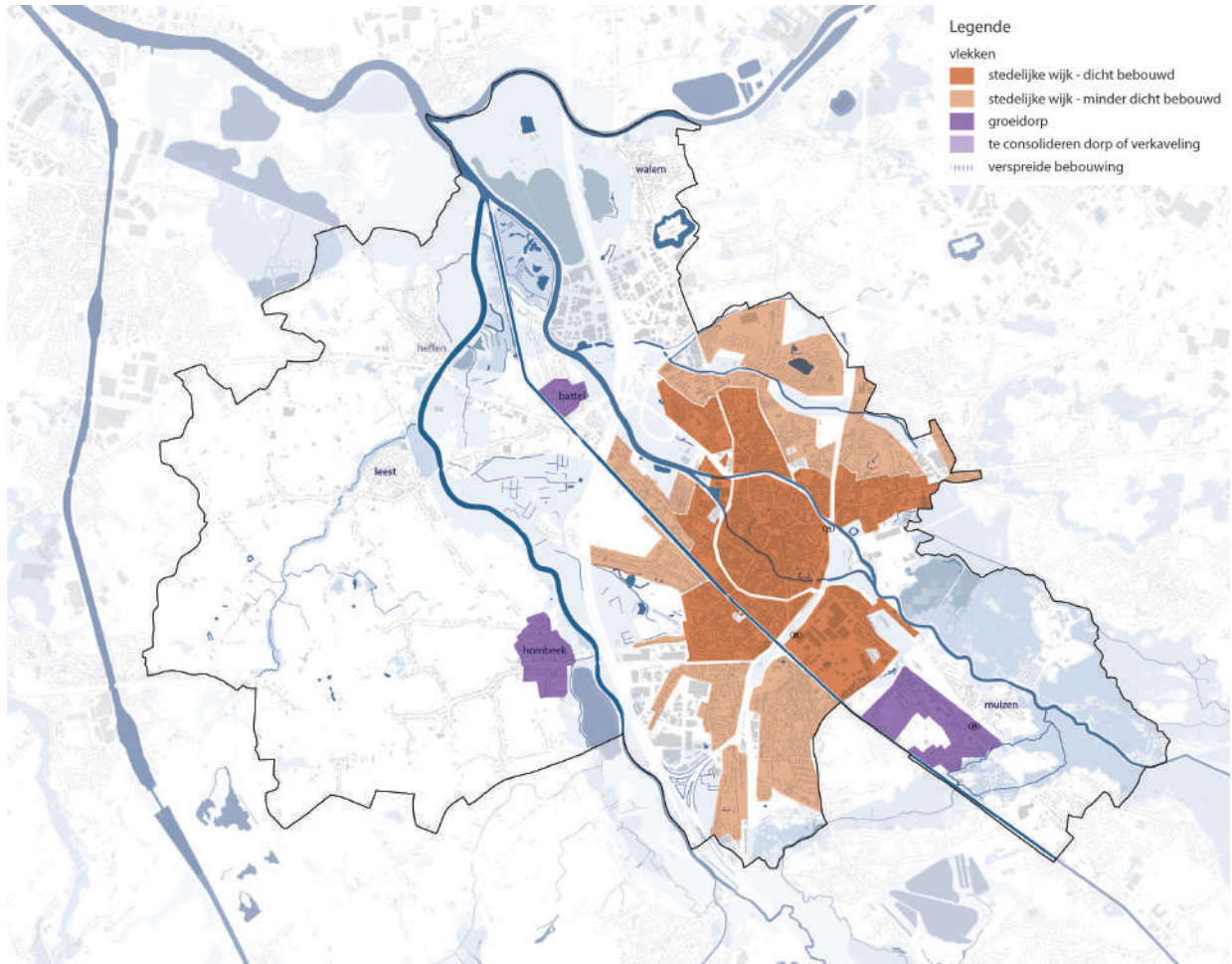
---

### Bevolkingsgroei maximaal opvangen binnen bestaand ruimtebeslag in goed uitgeruste groeikernen

Het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid is, dat we de woninggroei opvangen op de best gelegen plaatsen. Dit doen we met name **in de groeikernen** die we verderop selecteren en die bestaan uit enerzijds stadswijken en anderzijds uit een aantal groeidorpen. We vangen deze groei ook **zo veel mogelijk op binnen de ruimte die vandaag al bebouwd is** of concreet voor ontwikkeling gepland. Dat betekent dat we niet rekenen op ruimtelijke uitbreiding van de woonkernen, behalve voor een aantal stadsontwikkelingsprojecten die reeds gekend zijn. Dat betekent ook dat we geen woonuitbreidingsgebieden meer aansnijden om de woonkernen uit te breiden<sup>39</sup>. We rekenen wél op **inbreiding en verdichting**. We bedoelen daarmee méér woningen bouwen op dezelfde ruimte, via hoger bouwen op plaatsen waar dat kan, transformaties in binnengebieden, compactere woningen bouwen, ... We bespreken hieronder de strategieën die verantwoorde verdichting mogelijk maken.

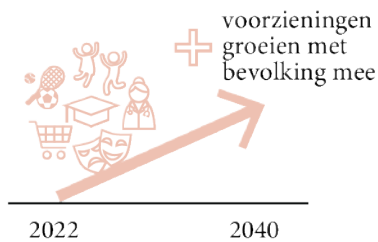
We zetten voor de woninggroei een aantal grotere, reeds geplande stadsontwikkelingsprojecten in (kaart hierboven). Vele daarvan zijn transformaties van in onbruik geraakte sites. We bespreken hieronder hoe groot de nood is aan nieuwe woonontwikkelingen boven op de reeds geplande projecten. We bepalen heel bewust in welke zones van de stad deze groei terecht moet komen, dus welke **de groeikernen** zijn. Hier kunnen we inzetten op activeren van onbebouwde percelen, slim ontwikkelen van binnengebieden en het dichter gaan wonen op al bebouwde percelen.

Heel wat onbebouwde percelen zijn echter niet in die groeikernen gelegen, dus op plaatsen waar het niet gewenst is om nog veel te ontwikkelen. Daar behouden we de lagere dichtheden; ook hiervoor bespreken we welk beleid we hier kunnen voeren.



Selectie van de dorpscentra en de stadswijken waar groei kan worden opgevangen

## Voorzieningen (en tewerkstelling) groeien mee



We verzekeren dat samen met deze sterke bevolkingsgroei, de voorzieningen mee groeien. Zo blijft de Mechelaar al wat hij of zij nodig heeft in het dagelijkse leven op wandel- en fietsafstand van de woning vinden.

### Gemeenschapsvoorzieningen doen groeien binnen de kernen en voorzieningepolen

Samen met de bevolkingsgroei zien we erop toe dat het apparaat van voorzieningen voor de inwoners, van b.v. scholen over recreatie en ontmoeten tot zorg, mee kan groeien. En dat doen we bij voorkeur **binnen de bestaande kernen en voorzieningepolen**. Ook de groei van de voorzieningen realiseren we in principe binnen zones die vandaag al “**harde**” **bestemmingen** hebben op de plannen van de ruimtelijke ordening. Aan de bestemde<sup>40</sup> open ruimte of aan de nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden wordt in principe niet geraakt, tenzij die zinvol wordt gecompenseerd. Verderop klaren we uit wat deze principes juist inhouden.

### Dagelijkse voorzieningen in (of voor) elke woonkern

Nabijheid is de beste oplossing om het mobiliteitsvraagstuk te beheersen. Daarom zou het ideaal zijn als elke stedelijke buurt en elk Mechels dorp kan beschikken over **dagelijkse voorzieningen**. We voeren een ondersteunend beleid voor de clusters van lokale handel, lokale gemeenschapsvoorzieningen en evt. daarrond

verweven werken. Zo versterken de functies elkaar en kan er gericht geïnvesteerd worden in een aantrekkelijk, goed toegankelijk openbaar domein en in veilige bereikbaarheid voor zacht verkeer. Waar geen sprake is van clustering, investeren we in een veilig lokaal netwerk voor zacht verkeer tussen de voorzieningen. Voor de dorpen die helaas niet meer over een behoorlijk commercieel aanbod beschikken, werken we oplossingen op maat uit. We onderzoeken hiervoor verschillende mogelijke pistes, zoals het actief aantrekken van handel in herontwikkelingsprojecten op maat van het dorp, stimuleren van mobiele voorzieningen die op gezette tijden naar het dorp komen (markten, kramen, mobiele apotheker, ...), opzetten van projecten met doelgroepen waarin voorzieningen kunnen worden geïntegreerd, en dergelijke. We participeren in proefprojecten die zich vanuit derde partijen rond dit thema aandienen. We werken aan clustering van voorzieningen en vlotte en veilige routes ernaartoe, om hun overlevingskansen te verhogen.

### Voorzieningen voor de hele stad en regio, geclusterd op bereikbare plekken

We ondersteunen als stad de **bovenlokale voorzieningepolen** die gericht zijn op een groot deel van de eigen bevolking en ook niet-Mechelaars, op **plekken die vlot bereikbaar zijn, ook zonder de wagen**. Dit betekent dat ze vanuit vele richtingen veilig met de fiets bereikbaar zijn en dat er frequent openbaar vervoer passeert. De bestaande voorzieningepolen zijn vandaag optimaal of behoorlijk bereikbaar per fiets en openbaar vervoer, maar we blijven er bij de vervoers- en infrastructuurpartners voor pleiten om deze bereikbaarheid in stand te houden en nog te verbeteren. Nieuwe voorzieningclusters kunnen worden uitgebouwd als de duurzame bereikbaarheid is gegarandeerd. Clusters met een mindere bereikbaarheid kunnen ingezet worden voor meer lokaal gebruik.



© Beeldenbank Mechelen

**Sportvoorzieningen bij Muizen, een 'groeidorp'**



© Beeldenbank Mechelen

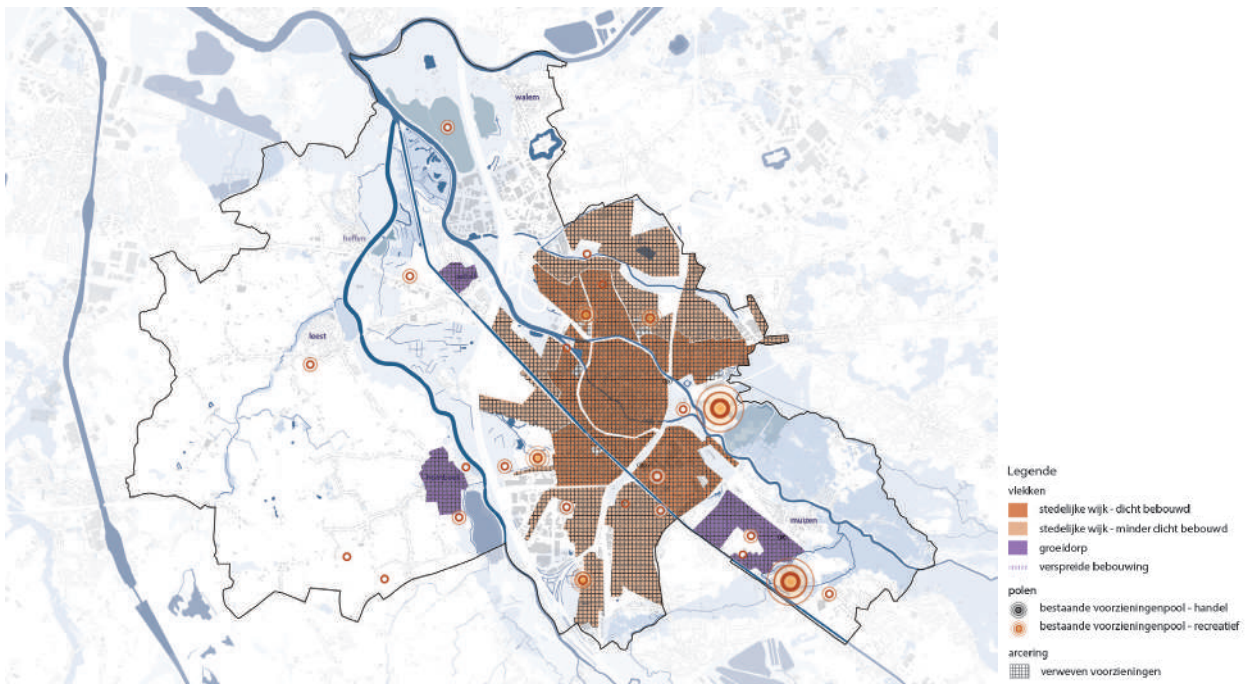
**Basisschool Leest, een 'te consolideren' dorp**

### Gericht transformeren van verspreide handel

We bespreken in het beleidskader 'Mechelen Werkt' het beleid voor het commerciële aanbod dat verspreid ligt langsheen steenwegen en andere linten. Hun duurzaam behoud hangt af van de ligging ten opzichte van woonkernen, bereikbaarheid en interferentie met de landschappelijke en de groenblauwe structuur. Voor commerciële lintbebouwing die sterk interfereert met openruimtedoelstellingen, zoeken we naar een transformatieperspectief. We bespreken in het beleidskader 'Mechelen Werkt' welke handelscluster duurzaam ondersteund worden en welk beleid er geldt voor de andere.

### Efficiënter ruimtegebruik verlaagt de ruimtebehoefte

We bespraken hierboven de grote uitdaging die we vaststellen bij het thema voorzieningengroei. Dit zal alleszins niet mogelijk zijn door de ingenomen ruimte voor voorzieningen evenredig te laten toenemen met de bevolking, omdat die ruimte gewoonweg niet voorhanden is en omdat we openruimte inname zo veel mogelijk willen vermijden. Net zoals bij de woninggroei rekenen we hier ook op efficiënter ruimtegebruik. Hiervoor ontwikkelen we tal van strategieën, die hieronder worden besproken: beter gebruik van bestaande gebouwen, intensivering op bestaande sites, vermijden dat ruimte voor voorzieningen verloren gaat voor andere functies, ...



Aanduiding ruimtelijke potenties voor groei voorzieningen: verweven in de groeikernen, in voorzieningencusters in de te consolideren dorpen en in een aantal voorzieningencusters buiten de woonkernen<sup>41</sup>



Nekkerhal

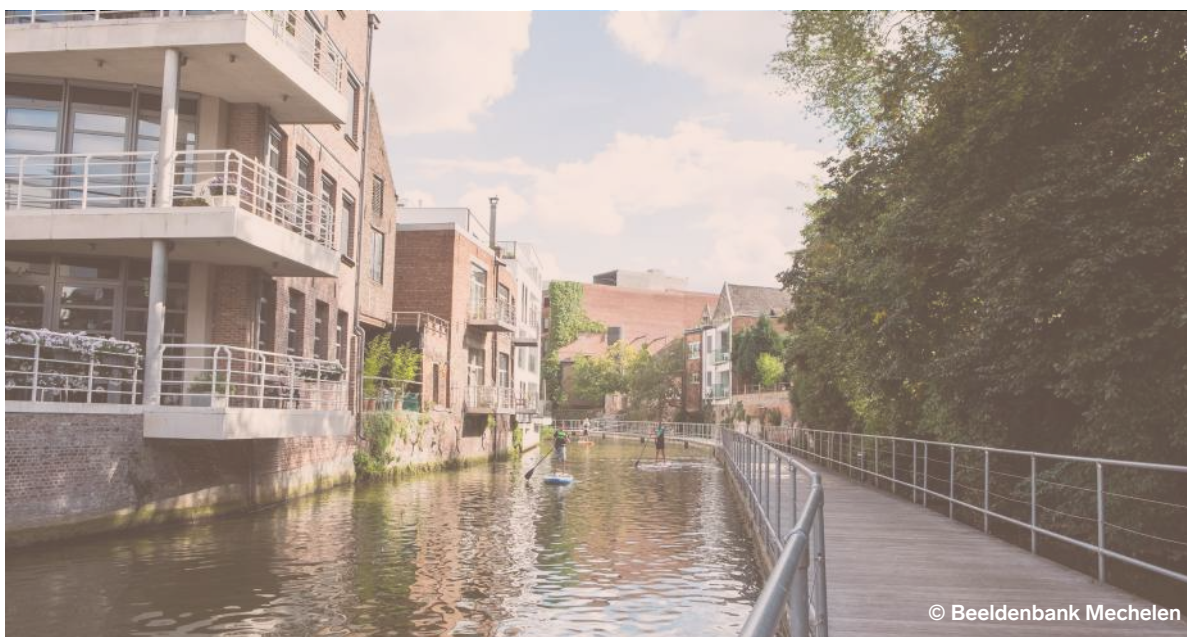


Bovenlokale handelscluster Brusselsesteenweg

## Verdichting als hefboom voor meer kwaliteit

---

De verdichting die we nodig hebben om onze groeiambities waar te maken mag geenszins betekenen dat we de stadswijken en dorpen zomaar gaan vol 'proppen' en tot een onaantrekkelijke stad komen. We beschrijven hieronder welke condities er voor verdichting bestaan. Zo wordt tegelijk met de groei aan een betere leefomgeving gewerkt op vlak van groen en klimaatrobuustheid. Verdichtingsprojecten worden actief ingezet om ook andere doelstellingen voor de buurtbewoners te helpen realiseren.



## Alle Mechelaars verdienen een plekje

---

In onze ambitie om als stad te groeien, bewaken we de kansen voor de vele en diverse inwoners die onze stad rijk is: van jonge starters tot ouderen, van alleenstaande tot grote gezinnen, van Mechelaars met beperkte tot veel ruimere financiële mogelijkheden. We bewaken dat de stad een mix aan woningen en woonomgevingen blijft aanbieden, die de verschillende doelgroepen kan bedienen.

Een kwalitatief aanbod aan betaalbare woningen voor de lagere inkomensgroepen is daarbij zeer belangrijk. We behandelen dit thema hier niet in de diepte omdat we dit in het Woonbeleidsplan gedetailleerd bestuderen en hierbinnen de nodige acties opzetten.

We zijn ons zeer bewust van de evenwichtsoefening die we moeten maken rond de behoeften aan grotere woningen. Die hebben we nodig voor de grote huishoudens. We weten dat er een redelijk aanbod aan grotere woningen

bestaat (dat echter vaak maar door 1 of 2 personen wordt bewoond). Woonverdichting en groeien binnen de bestaande woonkernen betekent dat we het aanbod aan woningen op ruime kavels niet of nauwelijks zullen uitbreiden, en dat zelfs hier en daar grote woningen zullen worden vervangen door compactere woningen. Dit aanbod aan kleinere woningen vergroten is nodig voor de groei van de groep senioren, alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens, maar knabbelt potentieel aan het aanbod grote woningen waar de gezinnen nood aan hebben. We zullen sterk moeten inzetten op een woningmix in grotere projecten en op compacte woonvormen die de kwaliteit van de grondgebonden woning met tuin kunnen evenaren. Het thema 'kwalitatief compact wonen en nieuwe woonvormen' krijgt hieronder dus expliciet aandacht. Ook het stimuleren van de woonmobiliteit is hierin van belang.



De pas gerenoveerde Ghandiwijk



# DEEL 3:

# GROEIEN OP DE BEST UITGERUSTE PLAATSEN: DE GROEIKERNEN

We formuleerden hierboven een straffe groeiambitie. We doen dat niet via het ruimtelijk uitbreiden van de kernen, maar binnen de kernen (aangevuld met enkele reeds gekende stadsontwikkelingsprojecten). Dat betekent niet dat we over het hele grondgebied inzetten op groei en verdichting. Integendeel, we doen dit op de meest geschikte plekken, namelijk in de groeikernen.

## De criteria: goed uitgerust en goed bereikbaar

---

Om die groeikernen te selecteren baseren we ons op de criteria die gangbaar zijn binnen de ruimtelijke ordening. We groeien in de kernen waar inwoners het **dagelijks voorzieningenaanbod** -voedingwinkels, (basis)scholen, plekken voor ontspanning en ontmoeten, ...- op wandelafstand of zeer korte fietsafstand terugvinden. Wanneer het winkelaanbod in de kern erg fragiel is (bv. slechts één supermarkt) maar de inwoners alternatieven vlakbij vinden, kunnen we ook van een groeikern spreken. Deze alternatieven liggen dan wel zo dicht dat de fiets nemen (voor zij die tot fietsen in staat zijn) nauwelijks een drempel vormt.

De groeikernen zijn ook **duurzaam ontsloten**. Ze beschikken over een zeer goed tot minstens een behoorlijk aanbod aan openbaar vervoer. Ze hebben korte en (potentieel) veilige fietsverbindingen naar grote voorzieningencentra, tewerkstellingspolen en dergelijke. We bewaken dat de stedelijke infrastructuur voor de zachte weggebruiker en het aanbod aan deelmobiliteit eveneens groeit en werken aan een modal shift, zodat de duurzame ontsluiting van de groeikernen ook op termijn kan worden gegarandeerd.

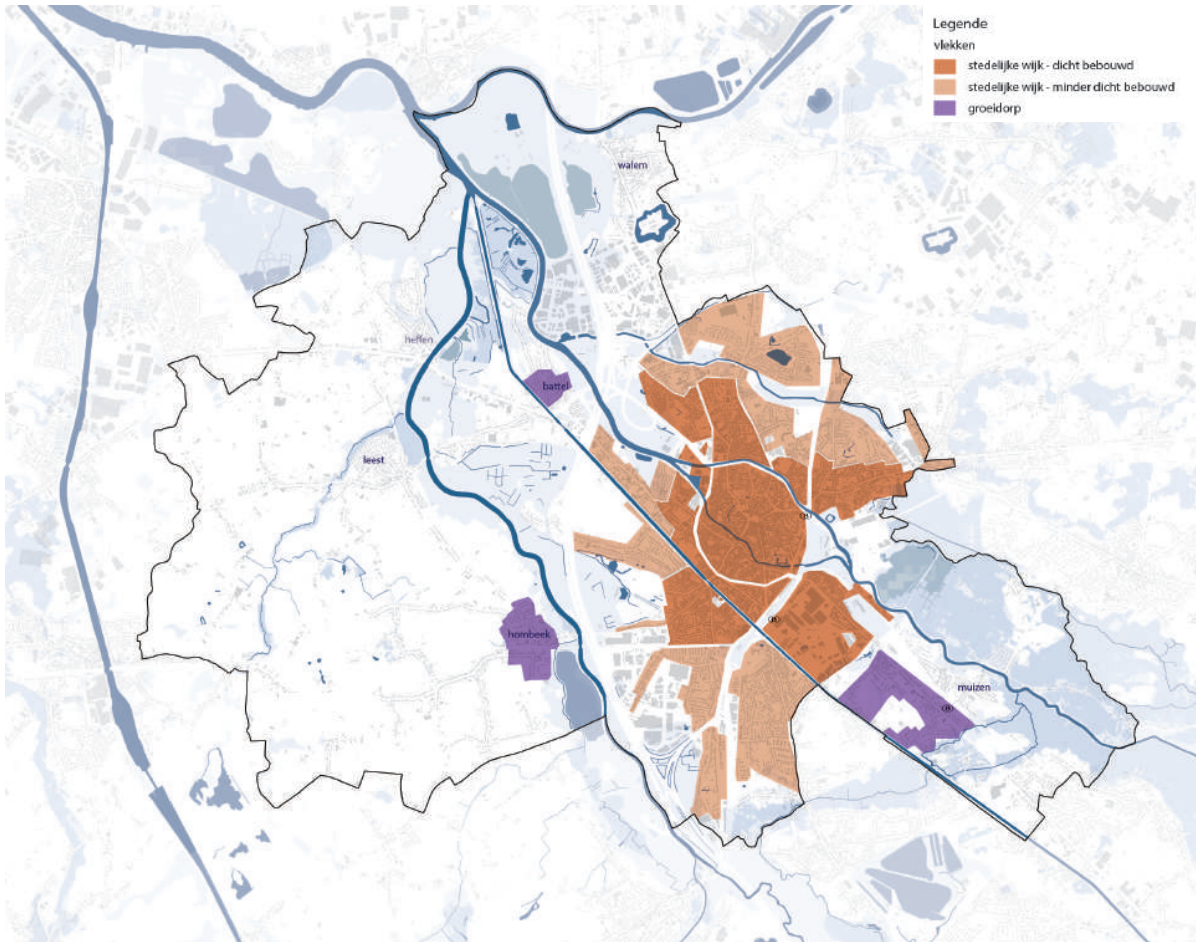
De groei in de groeikernen moet gerealiseerd worden met **respect voor de groenblauwe structuren** (die we uitgebreid behandelen in het beleidskader 'Groengeelblauw Mechelen'). Dit betekent echter niet dat groeikernen niet naast of rond een groenblauwe structuur kunnen liggen. Bovendien zal de fijnmazige groenblauwe

structuur ook doorheen de groeikernen lopen en versterkt worden. Waar er raakvlakken zijn, zullen de groeistrategieën gericht zijn op de combinatie van groei en versterking van de groenblauwe structuur.

We zullen ook **rekening houden met de al bestaande dichtheden**. Reeds dicht bebouwde stadswijken, zoals de binnenstad en de aanpalende dens bebouwde stadswijken, sluiten we niet uit van de verdichtingsstrategieën. Alleen gaat verdere verdichting hier minder vaak nog mogelijk zijn binnen de criteria die we hieronder zullen formuleren.

De kaart 'selectie van de groeikernen' toont de selecties, er zijn drie types:

- De **binnenstad en enkele aanpalende 'dens bebouwde stadswijken'** zijn weliswaar reeds heel dicht bebouwd, maar kunnen punctueel en onder voorwaarden nog een stuk groei opvangen.
- De **'minder dens bebouwde stadswijken'** zijn eveneens zeer goed gelegen, hebben veel voorzieningen vlakbij en liggen nabij een duurzame ontsluiting: hier zijn uitgelezen kansen om aan groei te werken.
- Delen van de dorpen Muizen, Hombeek en de wijk Battel, zijn goed uitgerust en/of liggen vlakbij goed uitgeruste stadswijken. Ze zijn daardoor geschikt om een stuk groei op te vangen. We selecteren ze als **groeidorpen**.



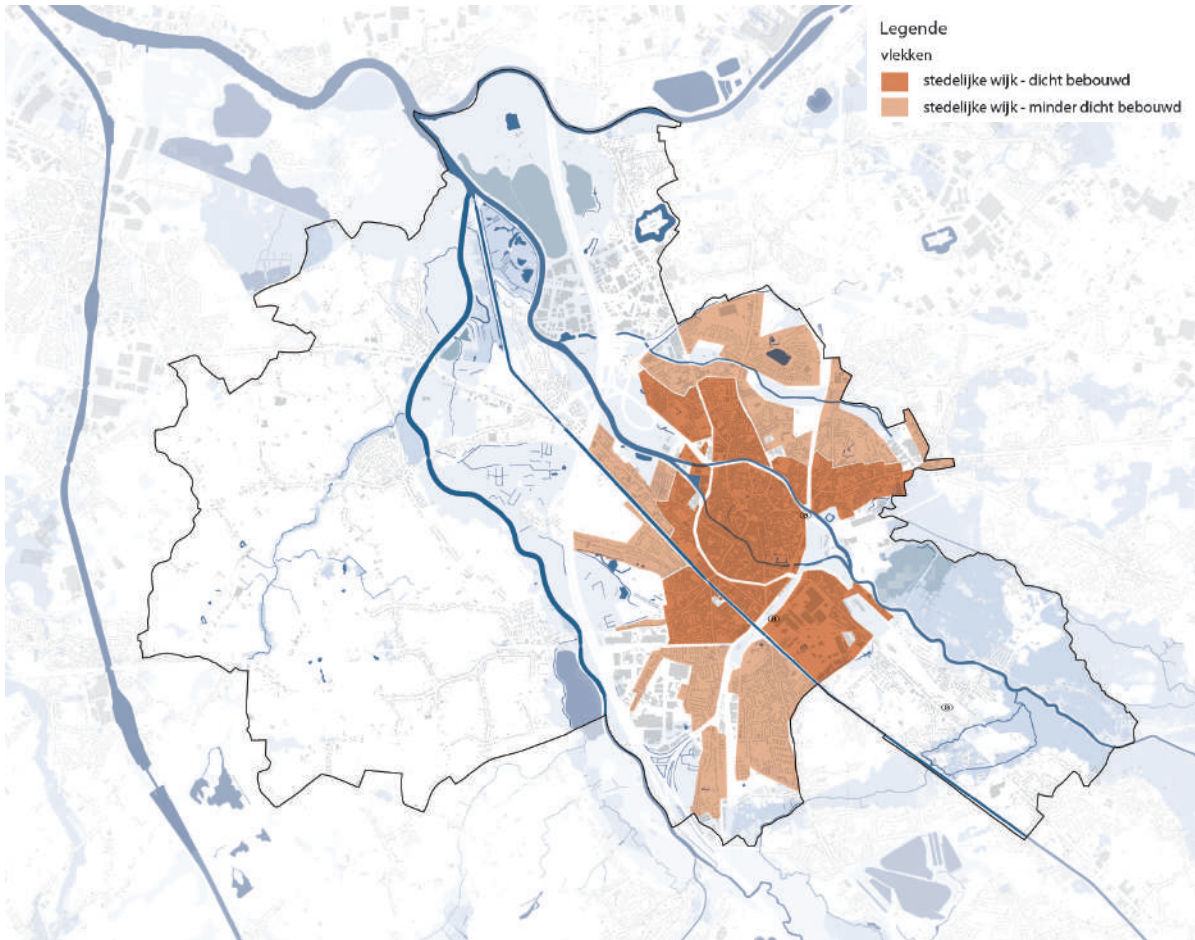
Selectie van de groeikernen: groeidorpen, dens bebouwde stadswijken en minder dens bebouwde stadswijken

## Stadswijken hebben zeker nog groeikansen

---

De Mechelse stadswijken die we aanduiden als **'dens bebouwde stadswijken'** zoals Nekkerspoel, stukken Mechelen Noord en Zuid, Ragheno-Arsenaal<sup>45</sup> vertonen al een hoge functionele dichtheid en hoge verhardingsgraad. Ze zijn gevoelig voor de klimaatverandering, met name hittestress. Deze stadsdelen kunnen zeker nog een stukje groeien, maar dit willen we wel slim doen. Het kan niet de bedoeling zijn dat groei, globaal bekeken, leidt tot toenemende verharding of het verdwijnen van het robuuste groen dat er nog aanwezig is. Integendeel, groeiprojecten worden actief ingezet om deze stadswijken te vergroenen en ontharden, en zo beter te wapenen tegen de klimaatverandering. In de binnenstad gaat bovendien, naast het klimaatbestendiger maken, extra aandacht uit naar het respect voor het erfgoed en de beeldwaarde als historisch centrum. Dat betekent dat groeikansen in de binnenstad beperkter en heel specifiek van aard zijn.

Rond de dens bebouwde stadswijken vinden we stadswijken die vandaag veel **minder dicht bebouwd en verhard** zijn (alhoewel ook hier natuurlijk punctueel zeer hoge dichtheden of verhardingen worden aangetroffen). Het gaat om de stadswijken rond de Battelsesteenweg, rond de Brusselsesteenweg ten zuiden van de spoorlijn, de omgeving van het Vrijbroekpark en de omgeving van de Vrouwvliet. Al deze wijken liggen vlakbij goede ontsluitingsassen en hebben voorzieningenclusters in of vlakbij de wijk. Hier zien we uitgelezen kansen om de verdere groei van de stad op te nemen. We bespreken hieronder de groeistrategieën. Want natuurlijk verdichten we ook in deze stadswijken vanuit de doelstellingen om klimaatrobust te blijven of worden, en om de kwaliteit van de leefomgeving via groei en transformatie te versterken.



Aanduiding van de dens bebouwde stadswijken en minder dens bebouwde stadswijken<sup>42</sup>

## Drie groeidorpen op maat

Ook **drie Mechelse dorpen** hebben heel wat potenties om een stukje van de groei-doelstellingen op te vangen: het zuidelijk deel van Muizen, Hombeek-dorp en tot slot het hart van Battel. Deze dorpen bleken in de analyses bij de opmaak van voorliggend beleidskader beter dan de andere te scoren op de criteria die we hierboven vermeldden: we selecteren ze als groeikernen van het type groeidorp. Vooral hun eigen voorzieningen of de nabijheid van de voorzieningen in de stadswijken waren in deze selectie doorslaggevend.

Het is niet de bedoeling om deze (delen van) dorpen te gaan verstedelijken, maar er zijn kansen om het dorp te versterken 'op maat'. Het is daarbij niet de bedoeling om deze dorpen verder uit te breiden<sup>43</sup>. We snijden geen nieuwe woonuitbreidingsgebieden<sup>44</sup> of openruimtebestemmingen aan. Wel kan er binnen de woonbestemmingen gericht aan verdichting worden gewerkt: herontwikkelingen van bebouwde sites met compacte woonprogramma's, lichte verhoging van

bouwwolumes op plekken waar dit inpasbaar is in de omgeving, inbreiding op grote onderbenutte percelen, ...

**Muizen** is een dorp met een prima voorzieningenaanbod en ontsluiting. Je vindt hier het volledige aanbod aan dagelijkse voorzieningen. Na de ontwikkeling van Ragheno zal ook hier nog een bijkomend aanbod vlakbij zijn, en zal het dorp 'mentaal' ook dichter bij de stad komen te liggen. We beslisten daarom eerder al om tussen Ragheno en het zuidelijke deel van Muizen het project Spreeuwenhoek mogelijk te maken (RUP Spreeuwenhoek). In het zuidelijk deel van Muizen 'onder' de spoorlijn en rond het station, liggen nog meer groeikansen. De bebouwingsstructuur vertoont hier een lage dichtheid, er zijn veel grote percelen en hier en daar onbebouwde binnengebieden of zogenaamde 'transformatieplekken' die vlakbij alle voorzieningen liggen. In Muizen ten noorden van de spoorweg zijn er minder kansen. Dit is het meer historische deel van het dorp, de percelen zijn er veel kleiner en het ligt dicht



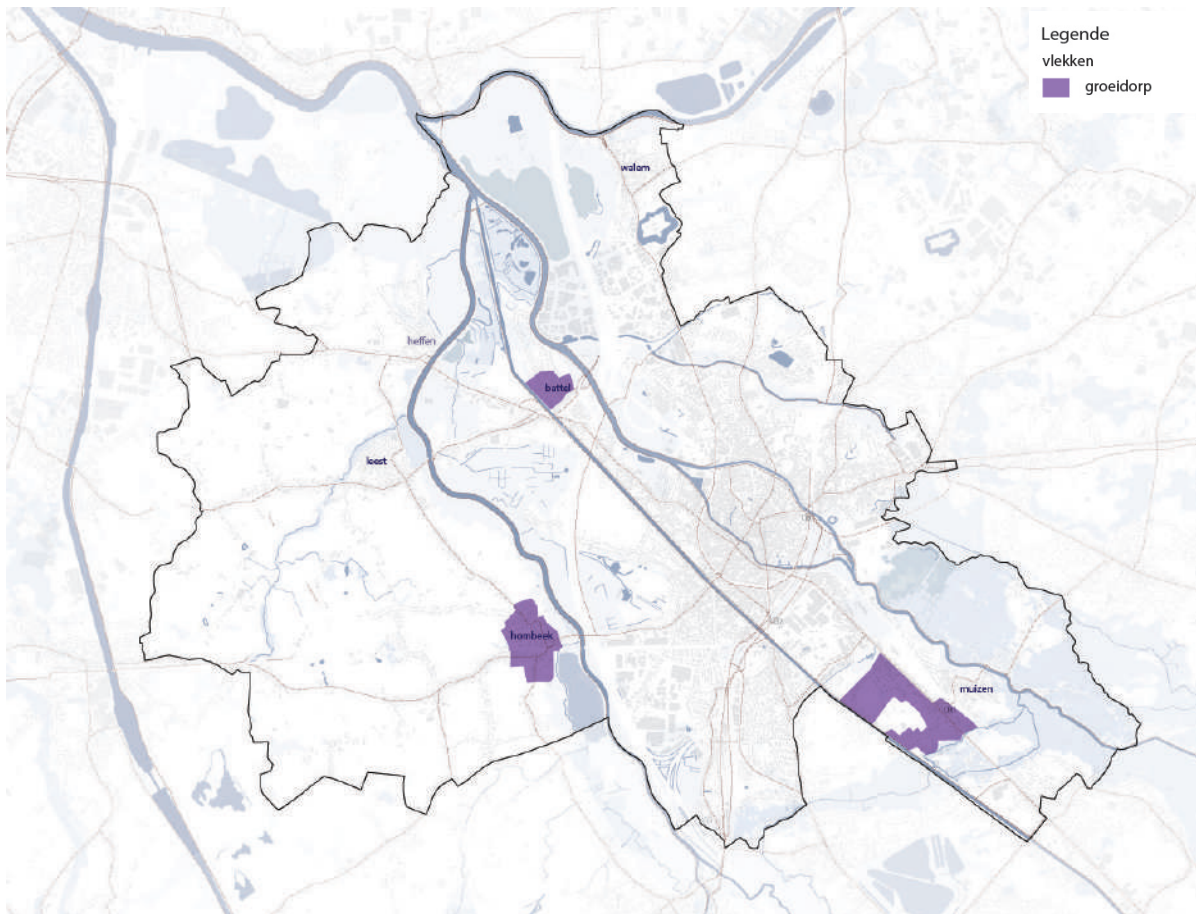
dorpshart Battel

tegen de Dijlevallei. Dit gebied is niet geschikt als groeikern en selecteren we dus niet als onderdeel van een groeidorp.

**Hombeek** heeft een behoorlijk uitgerust (met dagelijkse voorzieningen) centrum. Vanuit Hombeek fiets je bovendien in geen tijd naar het aanbod in Mechelen-Zuid rond de Plaisancebrug en de Brusselsesteenweg. In Hombeek kunnen er verschillende strategieën worden toegepast, zoals het benutten van enkele restructuurruimten rond het spoor en het versterken van de randen naar de open ruimte. We selecteren het dorp (niet de lintbebouwing) daarom als groeikern.

Het centrum van **Battel** heeft weliswaar zelf maar een beperkt voorzieningenapparaat maar

alle voorzieningen rond de Battelsesteenweg liggen vlakbij. Door zijn langgerekte vorm geldt die 'nabijheid' echter niet meer voor het meest noordelijk deel, dat we dan ook niet meenemen in de selectie als groeidorp. Ook blijven we met verdere verdichting best op afstand van het viaduct van de N16. De selectie als groeikern type groeidorp geldt dus alleen voor het hart van Battel. Groeipotenties zullen hier dus beperkter zijn dan bv. in Muizen. Een aantal transformaties op de randen van het dorp aan de kanaalzijde en een aantal ingrepen in grotere binnengebieden kunnen het centrum een betere groenstructuur bieden en tegelijk wat compact woonprogramma toevoegen.



Aanduiding van de groeidorpen

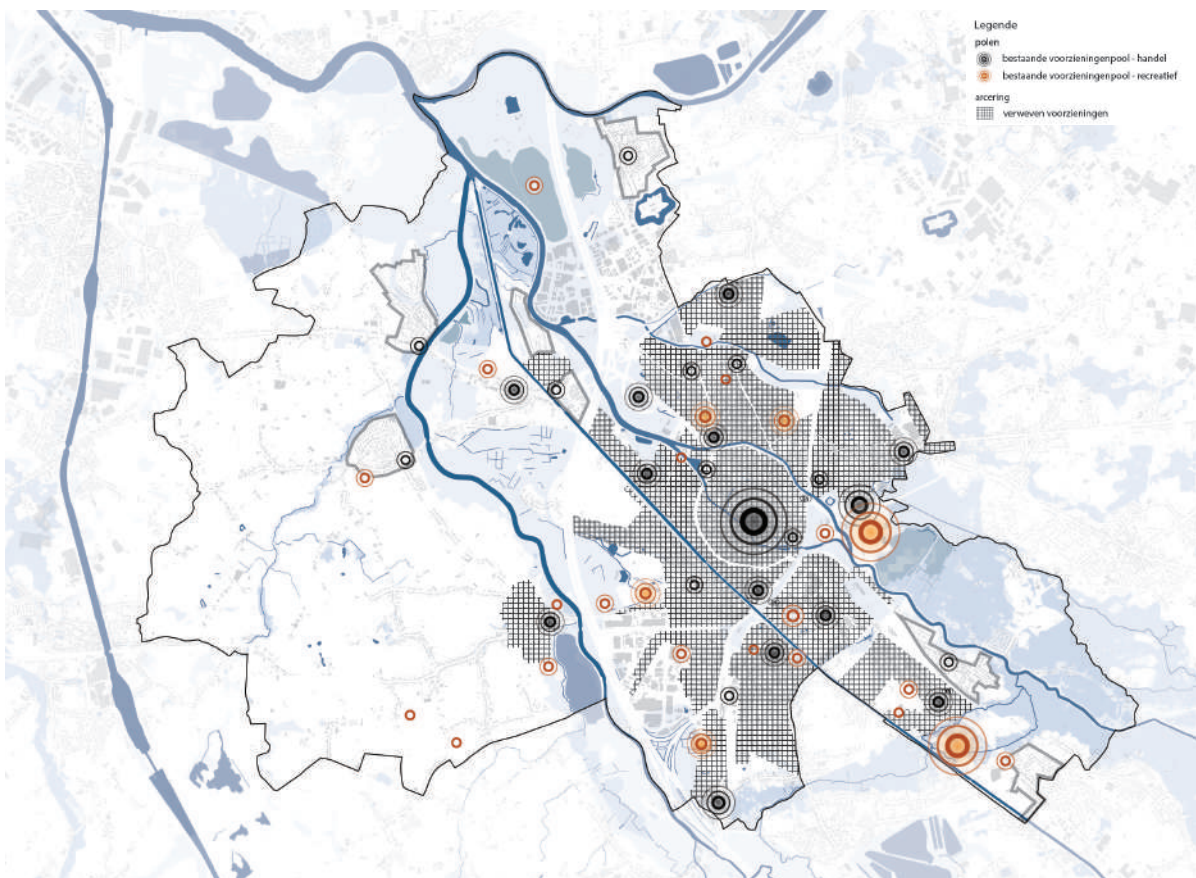


## Voorzieningenpolen in en bij de groeikernen

We ondersteunen een voorzieningenniveau in en nabij de kernen. We bouwen het aanbod verder uit **in de kernen**: in de voorzieningencusters maar ook verspreid verweven binnen de kernen conform de principes hieronder en de principes van het beleidskader 'Mechelen Werkt'. We ondersteunen en versterken het aanbod in de groeikernen. In de te consolideren woonkernen is eveneens ruimte voor lokale voorzieningen. Naast de verweven voorzieningen in de kernen versterken we een **aantal grote voorzieningencusters die eerder aan de randen van de kernen liggen**, op goed bereikbare plaatsen. Het gaat enerzijds om grotere recreatieve clusters zoals Planckendael, de Nekker, de cluster aan Technopolis en enkele kleinere recreatiepolen op de wip tussen

kernen en open ruimte. Anderzijds gaat het ook over grotere clusters van handel, diensten of gemeenschapsvoorzieningen zoals de cluster rond het ziekenhuis en de geselecteerde zones voor grootschalige detailhandel, geselecteerd in het beleidskader 'Mechelen Werkt'. Het is niet uitgesloten dat er nog nieuwe voorzieningencusters ontstaan in de kernen en, onder voorwaarden hieronder beschreven, op goed bereikbare plaatsen aan de randen van de kernen.

We onderzoeken op deze plekken de verdere intensivering van deze clusters conform de groeiprincipes voor gemeenschapsvoorzieningen en de principes in beleidskader 'Mechelen Werkt'.



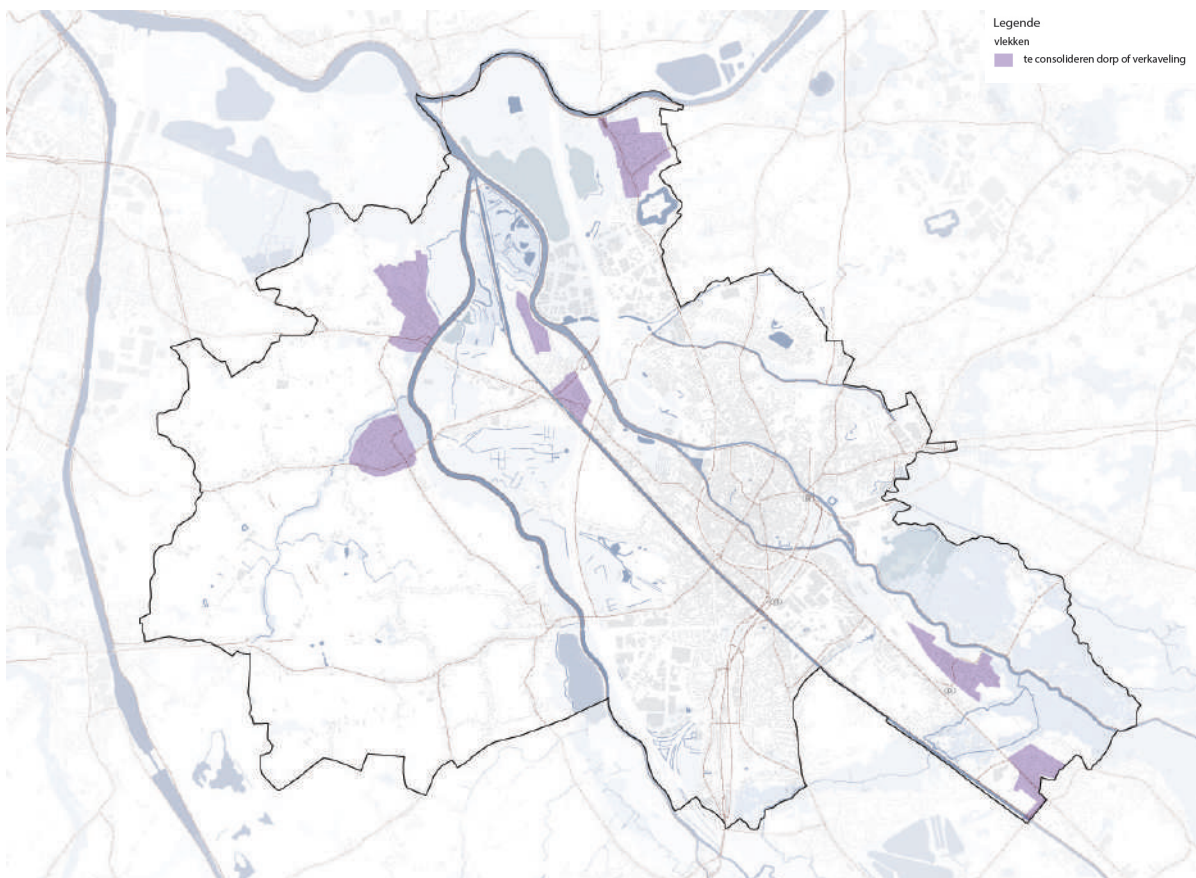
Voorzieningenpolen en zones voor verweven voorzieningen

## De overige dorpen koesteren

De dorpen of delen van dorpen die we niet als groeikern selecteren en dus geen 'groeidorp' zijn -Heffen, Leest, Walem, het noordelijk deel van Muizen en enkele verkavelingswijken- ondersteunen we als woonkern, echter zonder in te zetten op een actief groeibeleid. We gaan hier voorzichtig om met woonverdichting en transformatie. Hier is het niet aangewezen om binnengebieden te gaan verdichten of op veel plaatsen grondgebonden woningen te vervangen door gestapeld of compacter wonen. We behouden grotendeels de structuur van de bestaande ruimte en redeneren vanuit de harmonie: nieuwbouw past zich in, in wat we vandaag al aantreffen. We beperken verdichtingsprojecten tot heel punctuele en kleinschalige ingrepen die lokale noden

oplossen: het toevoegen van een verbinding voor zacht verkeer, de verbetering van een gemeenschapsvoorziening, betaalbare woningen, ...

We zetten hier, net als in de groeidorpen, bewust in op behoud en versterking van de leefkwaliteit. Expliciete aandacht gaat naar het behoud of herstel van een aanbod aan dagelijkse winkels, liefst in het dorpshart vlakbij de bewoners. Waar deze ontbreken zoeken we naar acties om toch een aanbod bij de bewoners te krijgen zoals mobiele handel, zoals een combinatie van handel met een tewerkstellingsproject voor doelgroepen, en zo verder.



Dorpen en verkavelingen zonder groeiperspectieven

## De rem op verspreide bebouwing

---

### De rem op de ontwikkelingen in woongebied buiten de kernen

Buiten de groeikernen en buiten de dorpen en verkavelingen die we hierboven beschreven, stimuleren we helemaal geen groei, wel in tegendeel.

We ontwikkelen de **nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden** buiten de bestaande woonkernen principieel niet<sup>45</sup>.

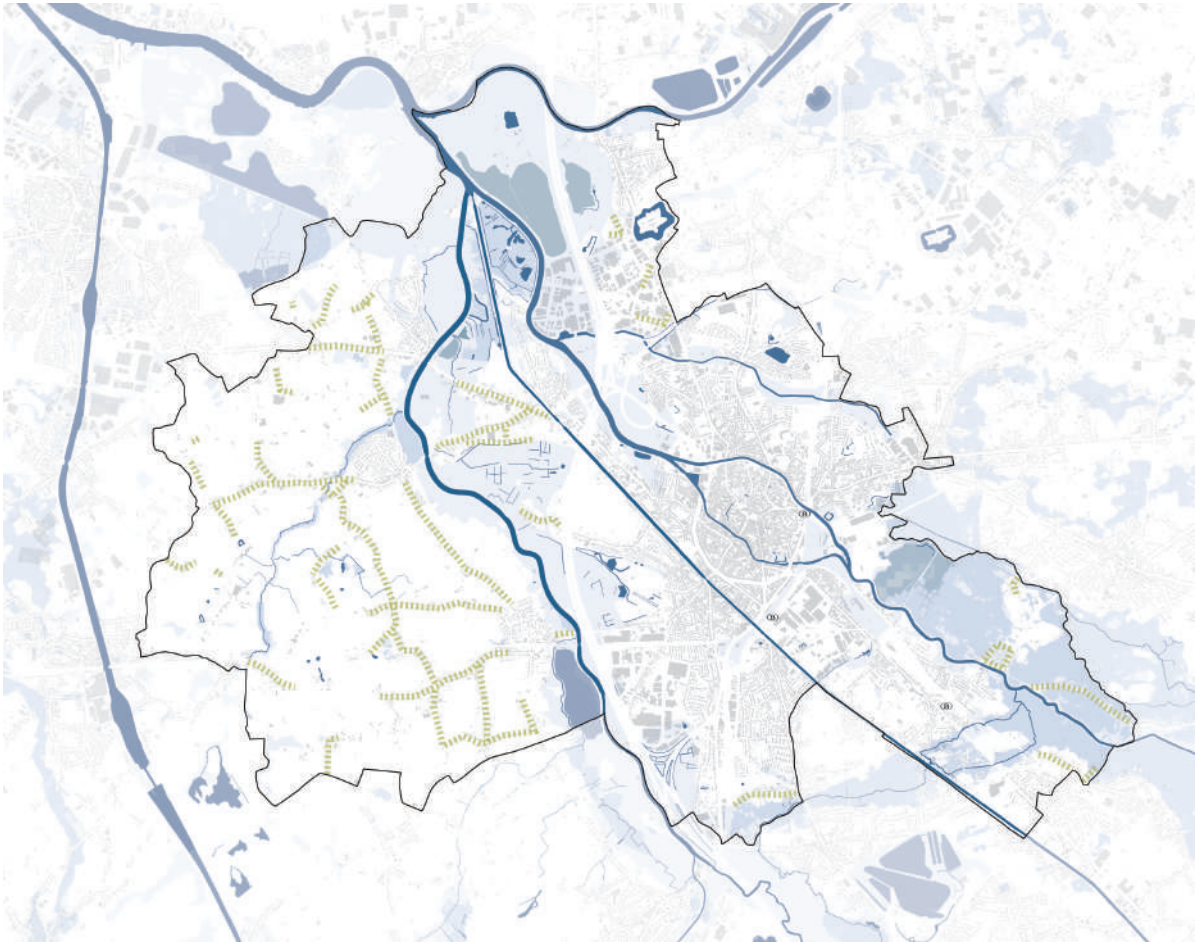
Buiten de kernen liggen nog heel wat andere woonbestemmingen. Het gaat om **lintbebouwing in de open ruimte**, vooral op het Hombeeks plateau en in de oostelijke Dijlevallei. Ruimtelijk gezien zou het optimaal zijn indien hier geen onbebouwde kavels meer zouden worden ingenomen, om het ruimtebeslag buiten de kernen niet verder te doen groeien. Daarvoor zijn vandaag geen financieel haalbare instrumenten voorhanden<sup>46</sup>. Zodra de hogere overheden hiervoor haalbare instrumenten aanreiken, zal de stad een beleid voeren dat gericht is op geen of minimaal extra ruimtebeslag in de linten.

In afwachting daarvan zullen we een streng vergunningenbeleid voeren dat gericht is op **minimale invulling** van de nog onbebouwde percelen in de linten. Verdichting door ook in de diepte of in 2de orde te bouwen is in de linten niet gewenst, tenzij het gaat om openruimtefuncties zoals landbouwgebouwen. Het vervangen van bestaande eengezinswoningen door meerdere compactere woningen wordt niet ondersteund. Zeer brede onbebouwde percelen worden niet of aan lage dichtheid verkaveld, zeker niet hoger dan wat we er vandaag aantreffen. Zo beperken we de inwonersgroei in de linten zonder de eigenaars hun bouwrecht te ontnemen.

### Gericht en punctueel bouwmogelijkheden opheffen

Een kernversterkend beleid en een beleid dat streeft naar zo weinig mogelijk ruimtebeslag zou theoretisch natuurlijk gediend zijn met het opheffen van bouwmogelijkheden buiten de kernen. Deze ambitie is binnen de huidige regelgeving onhaalbaar. Herbestemmen van alle nog onbebouwde percelen vereist hoge planschadevergoedingen waarvoor geen middelen ter beschikking zijn. Voor het uitdoven van de bestaande bebouwing bestaan al helemaal geen instrumenten. We zullen als stad dez problematiek op Vlaams niveau aankaarten.

Toch willen we als stad werk maken van een aantal 'ontsnipperende' maatregelen in deze verspreide bebouwing. **Daar waar ze het meest hinderlijk is voor de uitbouw van onze groenblauwe structuren**, voeren we een actief beleid om een aantal percelen te verwerven of op een andere manier werk te maken van hun onbebouwd karakter en groene inrichting. We detecteren deze cruciale verbindingen in het beleidskader 'Groengeelblauw Mechelen'.



De linten met een woonbestemming buiten de kernen

# DEEL 4: GROEISTRATEGIEËN VOOR HET WONINGAANBOD

We formuleerden hierboven de ambitie om het woningaanbod in Mechelen te laten groeien, mogelijks tot 120.000 inwoners (of 13.000 huishoudens). We weten dat er al heel wat woonontwikkelingen op stapel staan in **stadsontwikkelingsprojecten in voorbereiding**. In 2021 telden we bijna 7.000 woningen in gekende projecten, die we mogen verwachten in de volgende decennia. We ambiëren als stad echter een sterkere groei, waarbij we een echt stedelijk aanbodbeleid voeren als alternatief voor het verspreide wonen of het wonen in woonkernen met beperkte multimodale bereikbaarheid noch volledig voorzieningenaanbod.

Tegelijk willen we niet knagen aan de open ruimte of nieuwe woonuitbreidingsgebieden inzetten. We zijn dus aangewezen op **verdichtingsstrategieën om deze groei te realiseren**. Dat betekent met méér huishoudens wonen in de bestaande woonkernen. Dat willen we doen door een nog mooiere en betere stad te bouwen. Of de genoemde 120.000 inwoners via verdichting een plek kunnen krijgen, zal afhangen van hoeveel groei we op een verantwoorde manier kunnen opnemen, rekening houdend met alle voorwaarden die we hieronder formuleren. Aangezien we ervoor kiezen om dit binnen het bestaand woongebied te doen en aangezien er buiten de lijst gekende projecten nog weinig grote onbebouwde woongebieden beschikbaar zijn, zal de groei ook veel meer dan in het verleden afhangen van kleinschalige inbreidings- en herontwikkelingsprojecten. De aantallen bijkomende woningen in dit soort kleinere projecten zijn veel moeilijker te ramen, omdat ze minder afhangen van door de stad geplande en gestuurde projecten. Daarom kiezen we voor een nadruk op correcte groeistrategieën eerder dan lijsten met geselecteerde ontwikkelingsprojecten.

## De bestaande woonruimte in de groeikernen optimaler benutten

---

De doorsnee Vlaming woont, in vergelijking met het buitenland, groot. En alhoewel het Mechelse woningbestand naar Vlaamse normen eerder klein te noemen is, weten we dat er in onze stad bv. heel veel grondgebonden eengezinswoningen zijn in verhouding tot het aantal grote gezinnen<sup>47</sup>. Woningprijzen stijgen, de bouwkosten eveneens en energie wordt steeds duurder. Er is in Vlaanderen dan ook een duidelijke trend naar compacter wonen<sup>48</sup>.

We kunnen van deze trend gebruik maken om met meer huishoudens op dezelfde ruimte te wonen. Tegelijk met de stedelijke groei willen we immers ook onze steen bijdragen aan de Vlaamse doelstelling van de bouwshift die stelt dat er tegen 2040 geen netto bijkomend ruimtebeslag meer zou mogen bijkomen<sup>49</sup>. Dat betekent dat we méér woningen realiseren op dezelfde ruimte.

Woningen stapelen en schakelen (verticaal en horizontaal) en compact wonen zal dus een steeds belangrijkere strategie zijn om te groeien zonder bijkomende ruimte-inname. We aanvaarden daarom dat in de groeikernen op heel wat plaatsen gestapeld wonen of andere vormen van compact wonen worden gerealiseerd. Maar we willen daarbij de kwaliteit bewaken en zorgen dat de verschillende soorten huishoudens worden bediend, van alleenstaanden tot zeer grote gezinnen. Compact wonen kan dus niet zomaar 'kleiner' wonen in appartementen zijn.

Dat gestapeld en compact wonen stimuleren we niet over het hele grondgebied. Zoals hierboven beschreven en in de strategieën hieronder benadrukt, komen **de groeikernen (de stadswijken en drie groeidorpen)** in aanmerking voor verdichting, onder meer door woningen te stapelen. Hier zijn in principe steeds de voorzieningen nabij en is er een goede tot uitstekende multimodale ontsluiting,

wat de verplaatsingsbehoeften verlaagt. In de overige woonkernen zal gestapeld wonen slechts punctueel aan de orde zijn. Buiten de kernen wordt deze strategie niet toegepast. Uitzonderingen hierop, zoals in functie van het hergebruik van erfgoed, worden geval per geval bekeken.

Het spreekt voor zich dat ook binnen de groeikernen, een aantal criteria steeds moet worden afgewogen om te beoordelen of een site zich leent om dichter te gaan bebouwen. Is de hinder op aanpalende percelen onder controle? Kan de site in kwestie wel correct ontsloten worden en is de wijk in kwestie (ook op termijn nog) voldoende goed ontsloten? Gaat het project op een respectvolle manier om met erfgoed op of nabij de site? Respecteert of versterkt het project de groenblauwe structuur? Houdt het project rekening met de meest actuele principes van duurzaam bouwen, circulariteit, energie en klimaatneutraliteit? En zo verder.

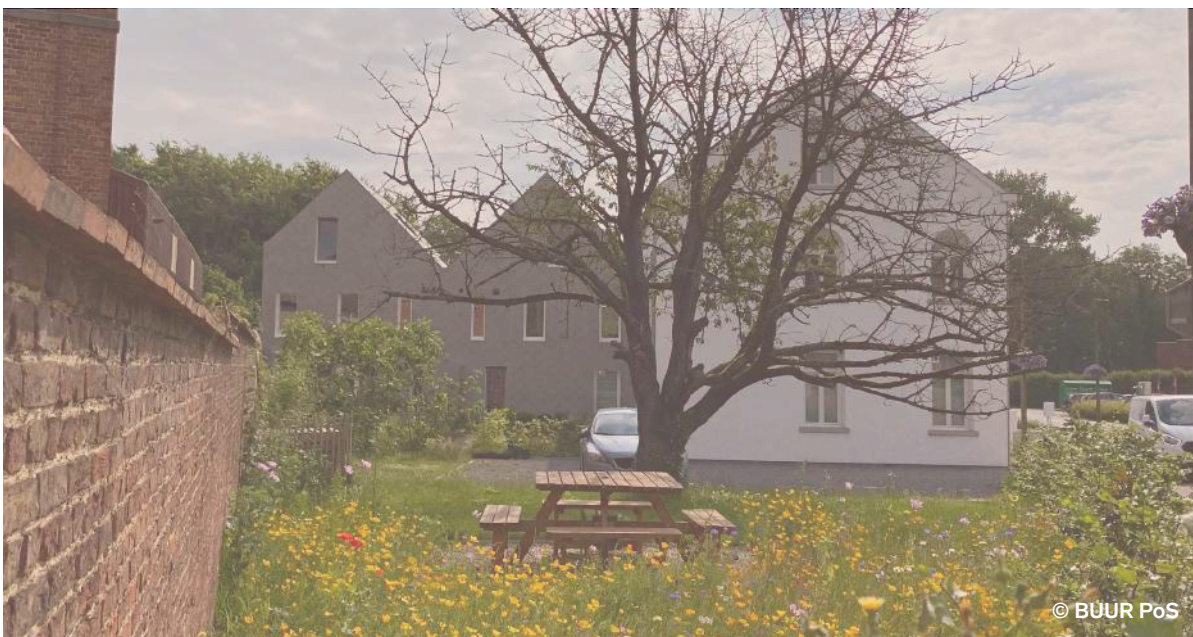
### Kwaliteitsvolle meergezinswoningen op sites die dit toelaten

Gestapeld wonen vraagt om **geschikte sites die voldoende groot zijn**. We kunnen niet zomaar elkewoninglaten vervangen door appartementen of cohousingprojecten. Want er komt wel wat kijken bij het stapelen van woningen. Zo moeten ook de auto's en fietsen gestald worden, en dit liefst zonder de straatzijde tot parking om te vormen. Er moet voldoende breedte zijn om naast kwaliteitsvolle individuele woonentiteiten de collectieve delen te voorzien, zoals circulatie en berging. Er moet ook bij de woningen voldoende private (en eventueel aanvullende collectieve) buitenruimte voorzien worden. Tenslotte moeten we het hoger bouwen kunnen afstemmen op de buurpercelen, zoals we bij de

strategieën hieronder zullen toelichten. Daarom is het stapelen van woningen enkel op ruimere sites mogelijk. Op niveau van een doorsnee pand kan dit enkel indien alle kwaliteitsvoorwaarden in de directe omgeving op te vangen zijn.

We kijken als stad streng toe op de **kwaliteit van klassieke projecten van meergezinswoningbouw**, via het vergunningenbeleid en de stedenbouwkundige verordening. Dergelijke klassieke projecten moeten alle elementen van woonkwaliteit op niveau van de individuele woontiteit bieden: voldoende grote leef- en slaapruidten, private buitenruimte, bergruimte, sanitair en kookgelegenheid, voldoende daglicht, comfortabele en vlot bereikbare stallingsplaatsen voor fietsen, en zo verder... De stad blijft in haar stedenbouwkundige regelgeving toezien op een volwaardig aanbod voor elk huishouden in de klassieke vormen van meergezinswonen.

We streven als stad in overleg met de bouwheren naar **extra elementen die de aantrekkelijkheid van meergezinswoningen kunnen verhogen** (waarbij we ook open staan voor nieuwe woonvormen: zie volgende paragraaf). Individuele woningen kunnen worden gerealiseerd i.f.v. een flexibele inrichting. Individuele private buitenruimten kunnen worden aangevuld met collectieve buitenruimte: groen ingericht, vlot bereikbaar vanuit de woningen, veilig voor kinderen om bv. zonder direct toezicht te spelen. De collectieve circulatieruimte in het gebouw kan worden opgeschaald tot ontmoetingsruimte: extra brede gangen waarin kinderen kunnen samen spelen voor de voordeur, een zithoekje op elke verdieping waar burens elkaar kunnen ontmoeten voor een babbel, een gemeenschappelijke zitruimte die uitkijkt op de tuin, en zo verder. Op die manier kan de kwaliteit van het wonen in een klassieke autoluwe wijk met grondgebonden woningen voor een stukje



Hoogwaardige meergezinswoningen langs de Hombekerkouter



in meergezinswoningen worden benaderd en kunnen ook gezinnen met kinderen kwaliteitsvol gestapeld wonen.

### Nieuwe vormen van wonen met verschillende gradaties van gemeenschappelijkheid

We staan als stad ook open voor nieuwe woonvormen en willen deze stimuleren. Nieuwe woonvormen gaan nog een stap verder dan die extra elementen bij meergezinswoningen. Hier worden vaak nog meer ruimten en voorzieningen gedeeld, zodat de ruimtebehoefte globaal lager ligt en elke bewoner toch over een (meer dan) volwaardig aanbod beschikt. De graad van gemeenschappelijkheid kan sterk variëren, waardoor verschillende doelgroepen worden bediend.

Nieuwe woonvormen kunnen bestaan uit een meergezinswoning -waarbij **elk huishouden over een volwaardige woonentiteit** beschikt met **een gemeenschappelijke surplus** die zorgt dat deze woonvorm qua comfort kan concurreren met de grote grondgebonden woning. Die surplus kan, naast de hierboven vermelde extra elementen als collectieve tuin of terras, bestaan uit een gedeelde werk- en herstelplaats, een grotere leefruimte voor gedeeld of occasioneel privaat gebruik, een gedeelde logeerkamer, ... Kortom: de ruimten die in een klassiek huis niet dagelijks nodig zijn, worden gezamenlijk voorzien. Individuele woningen kunnen dus minder ruim worden voorzien i.f.v. een flexibeler inrichting. Dergelijke woonvormen bieden een alternatief voor de grote grondgebonden woning. Als meerwaarde geldt niet enkel het lagere ruimtegebruik en de kans om met veel huishoudens vlakbij alle voorzieningen te wonen. De gemeenschappelijke ruimten stimuleren ontmoeten en maken het mogelijk dat

huishoudens elkaar ondersteunen - een oogje op de kinderen houden, een oudere helpen bij het organiseren van een familiefeest, ...-.

Nieuwe woonvormen kunnen anderzijds méér gericht zijn op **echt gemeenschappelijk wonen** conform de definitie van de Vlaamse Codex Wonen. Een aantal private woonentiteiten, die soms zelf niet alle eigen voorzieningen hebben, maken gebruik van **minstens één gezamenlijke leefruimte**: een gedeelde keuken, een gedeelde zitkamer, gedeeld sanitair... eventueel aangevuld met andere gedeelde ruimten zoals de wasruimte. Dergelijke projecten kunnen aantrekkelijk zijn voor inwoners die, bv. omdat ze alleenstaand zijn, intens contact met de medebewoners nastreven: jonge starters, senioren, ... Deze projecten bevorderen het sociale weefsel en bestrijden eenzaamheid. Ze kunnen mogelijks een betaalbaar aanbod zijn voor wie niet voldoende kapitaalkrachtig is voor de huur of koop van een voldoende ruime klassieke woonentiteit voor hun behoeften. Wel kijken we als stad erop toe dat dit geen alibi vormt voor woonprojecten van lage kwaliteit of ongewenste kamerprojecten.

Projecten met een gradatie van gemeenschappelijk wonen hebben potentieel **nog andere voordelen**. Ze gaan soms gepaard met een grotere woonflexibiliteit, als bewoners bij het aanbreken van een nieuwe levensfase groter of kleiner kunnen gaan wonen binnen het project zelf, door te verhuizen binnen het project of door ruimten toe te voegen of af te stoten. Dergelijke projecten zijn vaak ook een goede oplossing voor het hergebruik van afwijkende gebouwen, erfgoedpanden en dergelijke. Tenslotte zijn dergelijke projecten ideaal voor het bieden van steun aan mensen met bepaalde zorgnoden via de gemeenschap van het woonproject.



© Beeldenbank Mechelen

**Cohousing, ontmoetingsruimte in de oude kerk en een prachtige tuin in Gumm**



© www.made-in.be

**Huis van Lorreinen, van krot naar ingenieus architectuurproject**

Tot slot vermelden we nog de nieuwe woonvormen die op **zeer kleine schaal**, voor efficiënt gebruik van panden zorgen. Er is enerzijds het zorgwonen, wat een tijdelijke extra woonentiteit voor een zorgbehoevende in of bij een bestaande woning is (reeds goed gereguleerd in de regelgeving ruimtelijke ordening). Deze is trouwens over het hele Mechelse grondgebied toegestaan conform de decretale regels, waarbij we wel streven naar inpassing in/ tegen de bestaande volumes. De zorgwoning is een specifieke vorm van het zogenaamde intergenerationeel wonen: een woonvorm waarbij bv. een ouder en een jonger huishouden een pand delen dat uit twee woonentiteiten bestaat. Een jonge starter of startend koppel kan de kleinere woonentiteit betrekken tot er gezinsuitbreiding komt. Het ouder wordende huishouden trekt in de kleinere woonentiteit als de kinderen op eigen benen staan.

We maken in **onze stedenbouwkundige verordening** mogelijk dat bepaalde projecten van gemeenschappelijk wonen (hospita-wonen, samenhuizen, zorgwonen, ...) vergunbaar zijn onder eigen voorwaarden (bv. aangepaste oppervlakenormen, parkeernormen e.d.). Sommige van deze woonvormen situeren zich bij het uitwerken van dit beleidskader echter nog in een grijze zone voor wat betreft Vlaamse en federale regelgeving. Ze voldoen niet steeds aan de normen voor klassieke woonentiteiten conform de Vlaamse Codex Wonen. Het alternatief, de reglementering voor kamerprojecten, is vaak evenmin geschikt. Dit leidt tot onduidelijkheid over het statuut van de woonentiteiten, het inschrijven van de bewoners als alleenstaanden of samenwonenden, en alle gevolgen die daaruit voortvloeien. We blijven er bij de Vlaamse overheid op aandringen om de verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen helder te definiëren en de sectorale regelgeving hierop af te stemmen, zodat het

gemeenschappelijk wonen verder kan worden uitgebouwd. Indien nodig, passen we onze definities en voorschriften aan, aan de nieuwe Vlaamse bepalingen en definities.

We stimuleren zelf projecten met uiteenlopende gradaties van gemeenschappelijkheid door een **heldere en eenduidige informatieverstrekking**. De meest recente regelgeving op stedelijk en Vlaams niveau en de voorwaarden die we als stad hanteren bij het vergunnen van dergelijke projecten, worden gebundeld beschikbaar gesteld.

### **Nieuwe ontwikkelingsformules voor (gemeenschappelijk) wonen**

Naast anders omgaan met het gebruik van individuele en gedeelte ruimten, zijn er ook heel wat nieuwe ontwikkelings- en eigendomsformules voor woonprojecten in opmars: nieuwe formules waarbij enkel de woning zonder grond wordt aangekocht, of zelfs enkel een woonrecht wordt gekocht in het woonproject: wooncoöperaties, 'community land trust', formules met erfpacht of opstalregeling, ... Deze projecten zouden de betaalbaarheid van het wonen kunnen verbeteren omdat de grond uit de aankoopprijs wordt gehouden. Voorwaarde is wel dat er betaalbare grond voorhanden is om dergelijke projecten op te starten.

We willen als stad de toepassing van deze nieuwe woonmodellen verder onderzoeken en ondersteunen, en we nemen deel aan lerende netwerken rond dit thema. We onderzoeken of we via een of enkele proefprojecten op stadseigendom deze nieuwe formules kunnen uittesten. De doelstellingen omtrent de nieuwe woonvormen en de taken van de stad hierin worden verder uitgewerkt in andere beleidsdocumenten, b.v. het woonbeleidsplan.

### Ongebruikte woningen beter inzetten

In heel Vlaanderen tonen de statistieken van de gekende woonentiteiten veel grotere aantallen dan de gedomicilieerde huishoudens. Er is een theoretisch overaanbod in Vlaanderen van maar liefst 15% ten opzichte van het aantal huishoudens, zo werd berekend in onderzoek op Vlaams niveau. **In de Mechelse statistieken bedraagt het verschil tussen het aantal gekende woningen en het aantal ingeschreven huishoudens in 2020 ca. 5.200**, oftewel 12,5% van de in het kadaster geregistreerde aantal woningen. Ze komen over het hele grondgebied voor. Een **activering van de niet-bewoonde woningen** kan ook een deel van de huishoudensgroei helpen opvangen.

Welke woningen dit allemaal zijn en hoe ze momenteel gebruikt worden, is niet goed geweten. De aantallen woningen die voorkomen op de Mechelse lijsten van leegstand, onbewoonbaar verklaarde panden en tweede verblijven bedraagt begin 2022 slechts een 600-tal woningen. Het is, ook voor de onderzoekers op Vlaams niveau, niet duidelijk of de woonentiteiten in de statistieken wel reëel zijn, of dat het enorme overaanbod gevolg is van een gebrekkige registratie.

Aangezien het potentieel over zeer grote aantallen gaat, is het belangrijk om dit thema verder te onderzoeken. We streven als stad naar participatie aan verder onderzoek over dit thema of voeren het verder uit. We onderzoeken welk gebruik de feitelijk bestaande woningen zonder domicilie in de praktijk hebben en bekijken in hoeverre dit gebruik ondersteunend is aan de doelstellingen uit de strategische visie: huishoudensgroei maar ook verweving van werken, uitspelen van onze regionale rol en aantrekkingskracht, groei van voorzieningen,... Vanuit deze analyse bekijken we verder welke maatregelen kunnen worden getroffen om

onbestaand of minder gewenst gebruik nog sterker te ontmoedigen zodat deze woningen voor huisvesting worden geactiveerd.

We beschouwen het beter benutten van de bestaande gebouwen als een belangrijke groeistrategie voor de binnenstad, waar andere strategieën zoals hoger bouwen op vele plekken minder evident zullen zijn omwille van erfgoed, beeldwaarde en reeds bestaande hoge dichtheid. In de binnenstad kan bv. ingezet worden op het vermijden van leegstand boven winkelpanden.

### Woonmobiliteit stimuleren

Onze stad beschikt over een flink aanbod aan eengezinswoningen: wel 63% van haar woningen zijn 'huizen' (weliswaar vooral in gesloten bebouwing). Tegelijk bestaan onze gezinnen maar voor een derde uit 3 of meer personen. Heel wat eengezinswoningen worden door slechts 1 of 2 personen bewoond, een fenomeen dat we in heel Vlaanderen zien. Er zijn dus nog veel potenties om de al bestaande woonruimte beter te benutten. Ouderen die graag naar een meer aangepaste kleine woning willen verhuizen kunnen we ondersteunen om de stap te zetten, zodat ze een grote woning vrij maken voor een nieuw groot gezin. We ondersteunen ook projecten van zorgwonen, hierboven omschreven, waarbij tijdelijk een extra woonentiteit in een te grote woning wordt gecreëerd.

We onderzoeken hoe we als stad deze ondersteuning kunnen bieden aan eigenaars en bewoners van onaangepast grote panden.

## Op goed gelegen randen verdichten en hoger bouwen

---

We willen als stad een flinke groei realiseren binnen de bestaande woonwijken en zonder deze nog ruimtelijk uit te breiden. We willen de stad klimaatrobuust maken, wat betekent dat we voldoende onverharde ruimte moeten bewaren. Dat betekent dat we op de juiste plekken de hoogte in willen gaan, zodat er méér woningen mogelijk zijn op hetzelfde bebouwde oppervlak. We zoeken daarom naar plaatsen waar dit mogelijk is, op goed gelegen plekken.

Dat betekent ten eerste dat we deze strategie toepassen binnen de geselecteerde groeikernen, niet in de open ruimte of in de kernen die minder goed zijn uitgerust. We willen immers geen woninggroei stimuleren op plaatsen waar inwoners niet te voet of met een korte fietsrit de nodige dagelijkse voorzieningen kunnen bereiken.

We zoeken ook bewust naar plaatsen waar verdichting en/of hoger bouwen een meerwaarde kan betekenen. Net als bij de vorige groeistrategie is het belangrijk dat per project de nodige kwaliteitstoetsen gebeuren om te beoordelen of een verdichting mogelijk is: beperkte hinder, correcte ontsluiting en duurzame bereikbaarheid van de wijk, respect voor erfgoed, afstemming op en versterking van de groenblauwe structuur, duurzaam bouwen, ... Zeker de versterking van de groenblauwe structuur is een expliciete doelstelling in deze groeistrategie.

### Op de randen tussen de groeikernen en de open ruimte of langs grote groenstructuren door de groeikernen

Bij de opmaak van dit beleidskader bestaan heel veel randen tussen de Mechelse kernen en de open ruimte uit achterkanten, nl. tuinzones

van huizen of achterbouwen van gebouwen. Dat geldt voor zowel de randen tussen het woonweefsel en de landbouwruimte - veel voorkomend op het Hombeeks plateau - als de randen met de grote groenblauwe structuren – Dijlevallei, Zennevallei, Vrouwvlietvallei, Vaart, Barebeekvallei - en de grote parken. Het gaat vaak ook om lage bebouwing, conform wat in de directe omgeving terug te vinden is.

Op bepaalde plekken in de groeikernen en onder voorwaarden, kunnen deze randen met de open ruimte worden versterkt door anders en ook hoger te bouwen. Dit kan verschillende voordelen opleveren:

- We realiseren een heldere grens tussen de groeikern en de open ruimte.
- Rommelige achterkantsituaties kunnen worden opgelost zodat de waarneming van de bebouwing vanuit de open ruimte, de groenblauwe structuur of de parken interessanter wordt.
- Ten aanzien van de open ruimte is er ook meer marge om de hoogte in te gaan, gewoon omdat er aan de openruimte kant geen andere bewoners zijn waarvan afstand moet worden gehouden.
- Door herstructurering van de randen van de bebouwing ontstaan er kansen om de groenstructuren te versterken en hun relatie met de woonkern te verbeteren.

Natuurlijk kunnen we niet ongebreideld hoger bouwen en kan dit principe niet overal worden toegepast. Er zijn heel wat voorwaarden om mee rekening te houden, naast de algemene kwaliteitsvoorwaarden die voor alle projecten gelden:



**In De Bergen (Hombeek) werd gekozen voor een combinatie van gestapeld wonen en een grote groenzone aan de Eglegemvijver**

### *De relatie tussen groeikern en de open ruimte of de groenstructuur versterken*

We willen niet zomaar hoge façades bouwen die een muur vormen tussen de kern en de open ruimte of de grote groenstructuren. Neen, we realiseren projecten waarin hoger bouwen samengaat met een versterkte relatie tussen de kern en de open ruimte of de groenstructuur. Die relatie kan bestaan uit een feitelijke zachte verbinding vanuit de kern naar de trage wegen en paden in de open ruimte, het park of de groenstructuur, een weidser doorzicht vanuit de kern naar het open landschap, een project dat wonen combineert met een andere functie die het gebruik van de open ruimte ondersteunt, ...

De herontwikkeling zal er bovendien voor zorgen dat, indien ze direct grenst aan de groenblauwe structuur, deze structuur op zich wordt versterkt en zeker niet wordt aangetast. Bouwen in tweede orde naar de open ruimte wordt gecombineerd met herinrichting van een gedeelte van de site dat paalt aan deze groenblauwe structuur zodat deze een stukje wordt uitgebreid of zodat er minstens een groene overgangszone ontstaat.

### *Architecturaal kwalitatieve projecten*

De hogere gebouwen zijn erg zichtbaar vanuit de open ruimte en vanuit de groenblauwe structuren – vaak dragers van verbindingen voor zacht verkeer en belangrijke recreatieve zones – en daarom is kwaliteitsvolle architectuur hier nog belangrijker dan elders in het woonweefsel.

De architectuur en de hoogte moet inpasbaar zijn in haar context, zonder zich te moeten beperken tot de bestaande hoogte. In de groeidorpen bouwen we bv. gestapelde architectuur die weliswaar hoger is, maar zich qua materiaalgebruik, geleding en vormen inpast in een dorpse context.

### *Op voldoende grote en goed ontsloten sites*

Deze vorm van hoger bouwen op de randen met de groenblauwe structuur zal meestal maar mogelijk zijn op iets grotere sites.

We eisten hierboven ook dat deze vorm van hoger bouwen samengaat met een verbeterde relatie tussen woonkern en groenblauwe structuur: een doorzicht of doorgang maken, rommelige achterkanten wegwerken, de groenstructuur verruimen. Dit soort ingrepen kan vereisen dat de bebouwing anders geplaatst wordt dan gewoon 'langs de straat'; bv. dat er in tweede orde of dwars op de straat wordt gebouwd. Er moet dan voldoende afstand kunnen worden bewaard van het bestaande woonweefsel, wat een voldoende grote site vereist. Ook moet er, indien er gebouwd wordt aan de rand van een groenblauwe structuur, voldoende ruimte zijn om alle verharding, ontsluiting, e.d. in de bebouwbare zone te voorzien en bovendien nog ruimte creëren voor een uitbreiding van de groenblauwe structuur.

Daarom zal het hoger bouwen met stapeling van woningen moeilijker toepasbaar zijn op kleine sites -bv. percelen waarop conform de harmonieregel slechts één woning zou passen- noch aan straten die geen bijkomende belasting meer kunnen verdragen. Dit principe is dus geen vrijgeleide om op elk perceel aan de rand van de groeikernen hoger te bouwen.

*Voorbeelden van zones in de groeikernen waar dit principe kan worden toegepast*

Louter ter illustratie van dit principe en zonder hiermee uitspraken te doen over selecties van gebieden die al dan niet voor hoger bouwen in aanmerking komen, geven we enkele voorbeelden van gebieden waar herstructurering met hogere bebouwing kan worden toegepast, met in acht nemen van de hierboven geformuleerde principes zoals het versterken van de groenstructuur en bijdragen aan de beleefbaarheid hiervan.

We tonen ook twee visualisaties, een aan de rand van Hombeek en een in de Vrouwvlietvallei. Deze beelden zijn louter bedoeld als illustratie van de principes en houden geen enkele beslissing over de concrete inrichting van deze gebieden in.

- Langsheen de Vaart waar nog lage en soms open bebouwing staat en waar een voldoende brede en goed uitgeruste weg ligt, zoals stukken Geerdegemvaart, stukken Zennegatvaart t.h.v. het centrum van Battel, langs de zuidzijde van de Battelsesteenweg, in het projectgebied Spreeuwenhoek te Muizen-Zuid (RUP-procedure lopende).
- Op de grenzen tussen de woonkernen en de Dijle of de Zenne, bv. in het woongebied langs de noordzijde van de Battelsesteenweg mits versterken van de relatie tussen steenweg en Zennevallei, bv. aan de oostzijde van Hombeek.
- Aan randen van grotere parken zoals het Vrijbroekpark of het Tivolipark en op de randen van de Vrouwvlietvallei, waar grotere sites kunnen worden getransformeerd die de beleefbaarheid van de groenzones kunnen versterken en nieuwe relaties met het aanpalend woonweefsel kunnen realiseren.

*In de overgangszones naar economische ruimte*

Ook de randen van de woonkernen die grenzen aan economische zones kunnen we beter benutten. We kijken op een nieuwe wijze naar deze randen van de woonkernen en realiseren hier een slimme verdichting, zonder negatieve impact op de beschikbare economische ruimte. Deze bestaat uit een gemengd programma met wonen en andere functies, dat zo is georganiseerd dat de bebouwing het bestaande woonweefsel buffert ten aanzien van het bedrijventerrein en haar bufferzones. Gestapelde functies kunnen een mix vormen van voorzieningen en compacte woningen (gericht naar het woonweefsel), eventueel aangevuld met kleinschalige economische functies (gericht naar het bedrijventerrein).

Het principe is hierbij wel, dat we de ruimte voor niet-verweefbare economie respecteren: in de zones die heden bestemd zijn als bedrijventerrein of als bufferzone rond het bedrijventerrein worden geen andere functies dan economie en groen toegevoegd. Ook op de rand van het woongebied laten we niet toe dat er projecten komen die een negatieve invloed zouden uitoefenen op de beschikbare ruimte voor niet-verweefbare bedrijven op de bedrijventerreinen. Het gaat dus om situaties van bv. zeer diepe tuinen in woongebied die grenzen aan de bedrijvensites met beperktere afstandsbehoeften.





Louter illustratieve oefening voor de oostrand van Hombeek  
Deze voorstelling houdt geen enkele beleidskeuze in.

gestapeld wonen in typologieën die zich inpassen in een dorpscontext



Timing  
structuur



Spoortuin Puurs, Plusoffice architects



Woningen voor de Geelse Huisvestingsmaatschappij,  
Herentals de Architectengroep



De Indruk, Brugge, Cameleon architects

## BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT



Louter illustratieve oefening in een deel van de Vrouwlietvallei  
Deze voorstelling houdt geen enkele beleidskeuze in



Huis aan 't Laar, 51N4



Collectief wonen in de stadsrand, Geel, de architectengroep

- woningen
- economische functies en voorzieningen
- verharde ruimte
- groenruimte

## Slim inbreiden in de binnengebieden van de groeikernen

---

We willen als stad een woninggroei realiseren binnen de bestaande woonwijken zonder deze nog ruimtelijk uit te breiden. De binnengebieden van bestaande bouwblokken zijn dan logische plaatsen om aan 'inbreiding' te doen. Dit kan door te bouwen in 2de orde achter de bestaande bouwlijn, dieper te bouwen door gebouwen dwars op de straat te plaatsen en dergelijke. Maar we willen dat niet ondoordacht laten gebeuren. Die binnengebieden dienen namelijk niet alleen om het woningaanbod te versterken, ze vervullen vele functies die we slim op elkaar afstemmen, zoals hieronder beschreven.

Net als bij de vorige groeistrategieën worden ook bij deze groeistrategie per project de nodige kwaliteitstoetsen uitgevoerd om te beoordelen of een verdichting mogelijk is: beperkte hinder, correcte ontsluiting en duurzame bereikbaarheid van de wijk, respect voor erfgoed, afstemming op en versterking van de groenblauwe structuur, duurzaam bouwen, ... Het aansnijden van binnengebieden biedt echter enkele heel uitdrukkelijke kansen waarop we hier verder ingaan, met name het versterken van de groenstructuur en de verweving met economie en voorzieningen.

### Wooninbreiding gaat gepaard met versterking van de groenstructuur

We zijn een groeiende stad die zich, tegelijk met een flinke groei, zal wapenen tegen de klimaatverandering. Voldoende groen en onverharde ruimte zijn hiervoor essentieel. Ook voor de leefbaarheid van de stad is de aanwezigheid van voldoende groen op korte afstand van elke inwoner heel belangrijk. We werken het beleid hieromtrent uit in het beleidskader 'Groengeelblauw Mechelen'. Bij het aansnijden van binnengebieden voor

woonontwikkeling, is het **behoud en de versterking van de groenblauwe structuur** daarom een essentieel aandachtspunt. Het belang hiervan neemt bovendien toe met de mate waarin de omgeving al sterk versteend en dicht bebouwd is dus in de dens bebouwde stadswijken.

Bij wooninbreiding in een binnengebied:

- gaan we principieel uit van het behoud van het aanwezige **robuuste hoogstammig groen** (waardevolle solitaire bomen, bomenclusters);
- vermijden of compenseren we de netto toename van **verharde of bebouwde oppervlakte**;
- in de dens bebouwde stadswijken gaan we uit van een status quo of zelfs afname van de verharde en bebouwde oppervlakte; voor eventuele projecten met een grote maatschappelijke meerwaarde maar bijkomende verharding zoeken we compensaties in de wijk; we klaren de modaliteiten voor dergelijke compensatie verder uit;
- in de groeidorpen en minder dens bebouwde stadswijken gaat het ontwikkelen van binnengebieden vaak onvermijdelijk gepaard met bijkomende verharding; we monitoren de globale verhardingsgraad op stadsniveau en bekijken op basis hiervan of inbreidingsprojecten reeds voldoende worden gecompenseerd door onthardingsprojecten elders, dan wel of het beleid rond verharding moet worden verscherpt;
- dragen we substantieel bij aan het areaal van **publiek toegankelijke groenruimte**, hetzij rechtstreeks (binnen het project wordt, indien zinvol gelegen en ontsluitbaar, bv. de helft van de site ingezet voor publiek

groen) hetzij onrechtstreeks (bv. via financiële bijdrage als stedenbouwkundige last worden groenprojecten in de omgeving meegefinancierd).

Deze 'lasten' aan inbreiding worden wel gecombineerd bekeken met andere lasten (zie verder), zodat een realistisch pakket wordt bekomen.

### Verweven werken en voorzieningen bewaken

Een sterke inwonersgroei moet samengaan met een evenredige groei van tewerkstelling en voorzieningen. Net in binnengebieden van bouwblokken vinden we vandaag regelmatig dergelijke functies terug in gebouwen met een grotere oppervlakte, zoals loodsen of werkplaatsen. We willen het **verweven werken in de stad behouden** en nog versterken, zoals ook wordt besproken in het beleidskader 'Mechelen Werkt'. Ook het **op peil houden van bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen** is een belangrijk aandachtspunt, dat verderop dit beleidskader nog wordt behandeld.

Het kan daarom niet dat in binnengebieden, waar bepaalde vormen van economie of voorzieningen aanwezig zijn, deze systematisch door woonontwikkeling worden vervangen. Daarom gelden de volgende bijkomende principes:

- bij herontwikkelingen in binnengebieden streven we naar het behoud of compensatie van bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen;
- tegelijk streven we naar het behoud of compensatie van economische functies van een bepaalde omvang, zoals omschreven in het beleidskader 'Mechelen Werkt';

- clustering van gebouwen, verhardingen en toegangen.

Extra functies zoals woningen kunnen worden toegevoegd. Rekening houdend met de doelstellingen rond groen en klimaat, kan dit gebeuren door te **stapelen op de andere functies**, bv. woningen bovenop de voorzieningen en economische functies, of compacter en gestapelde economische functies aangevuld met compacte woningen.

De clusters van woningen, voorzieningen en economie worden **gebundeld ontsloten**, los van de toegangen tot de publieke groenruimte die op de site (eventueel) worden voorzien.

### Op voldoende grote sites

Omdat we vooral op stapeling van functies mikken, zal er hoger gebouwd worden en dus **ook voldoende afstand** moeten gehouden worden van de burelen. We willen de gebouwen en verhardingen aanvullen met **aanzienlijke oppervlakten publiek groen** en dus de bebouwde oppervlakte beperken. Dat betekent dat enkel **voldoende grote sites** in aanmerking komen voor inbreiding.

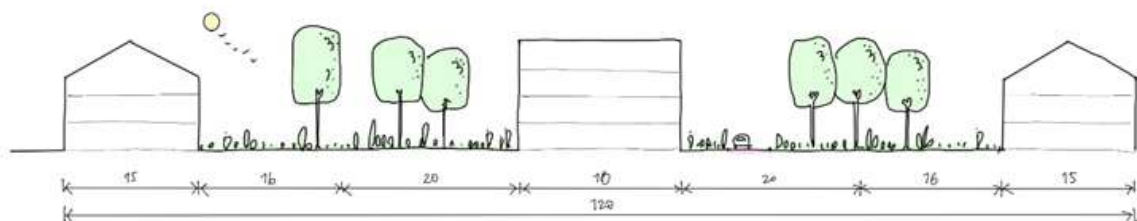
We tonen hieronder en oefening die een maat aangeeft van een bouwblok waarvan een binnengebied kan worden aangewend voor verdichting. Dit **beeld is louter ter illustratie** en legt geen minimummaat vast. Er moet immers rekening gehouden worden met de concrete vorm van het binnengebied, de omgeving en de randbebouwing. Bij zeer brede percelen die aan de straatzijde grenzen zijn eventueel ontwikkelingen mogelijk dwars op de straat, in minder grote bouwblokken.

### Visualisaties van mogelijke toepassingen, louter ter illustratie

We tonen hierna twee **visualisaties van de principes**. De eerste is toegepast op een reeds dicht bebouwde stadswijk, met name het bouwblok Nekkerspoelstraat-Paardenkerkhofstraat. Behoud en versterken van de publieke groenstructuur staat hier voorop, samen met behoud van ruimte voor economie en voorzieningen, en clustering van bebouwing en verharding.

De tweede illustratie betreft een toepassing in een van de groeidorpen. In deze oefening wordt een stuk onbebouwd binnengebied ingenomen met wonen, aangevuld met lokale voorzieningen. Netto bijkomende verharde en bebouwde ruimte is hier aanvaardbaar aangezien er veel groen in de omgeving aanwezig is. De toename zal worden gecompenseerd via andere mechanismen (zie actieplan).

Opgelet, deze beelden zijn louter ter illustratie van de principes en houden geen enkele beslissing over de concrete inrichting van deze concrete gebieden in.

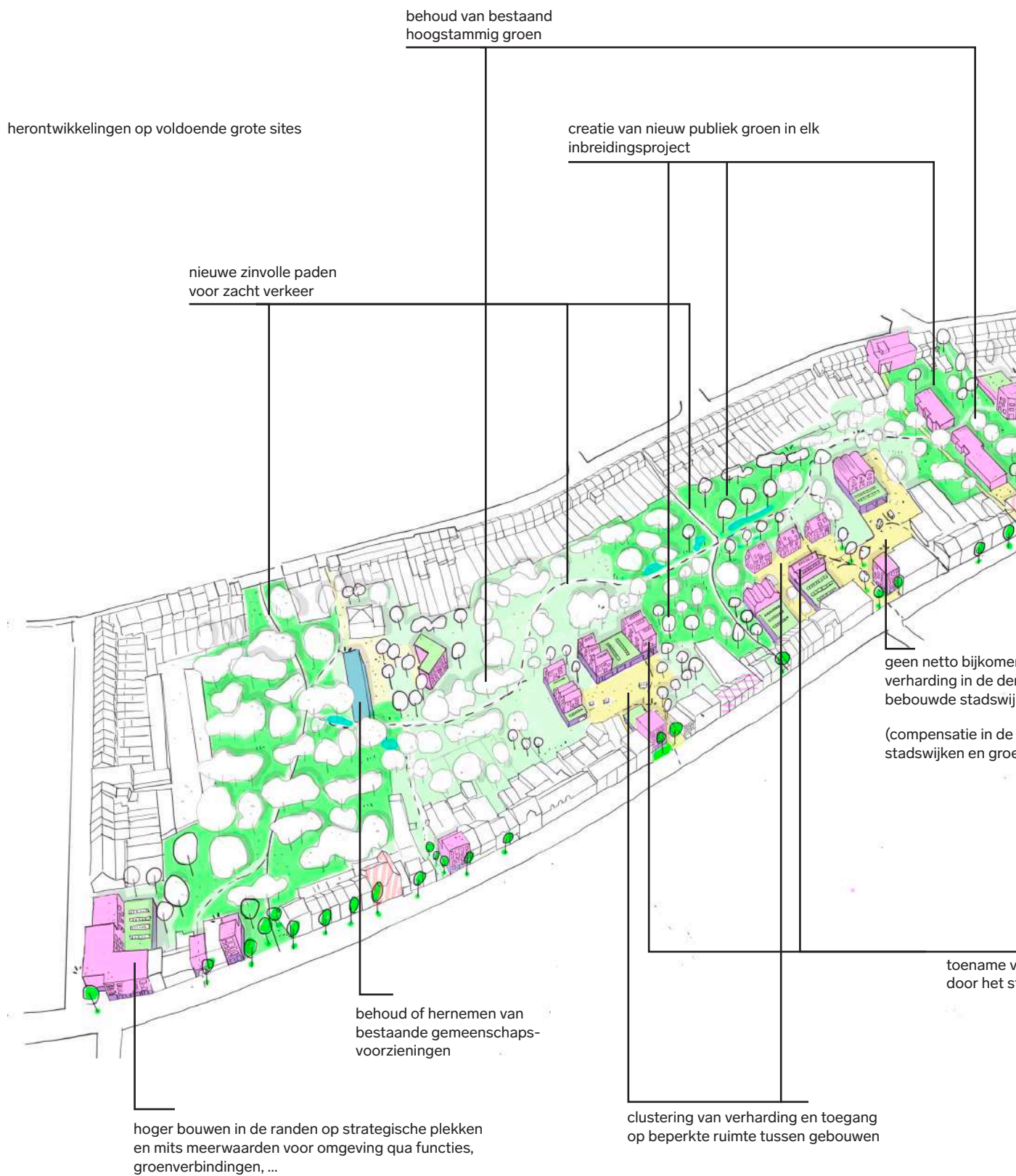


Louter illustratieve oefening van de maatvoering bij inbreiding in een binnengebied

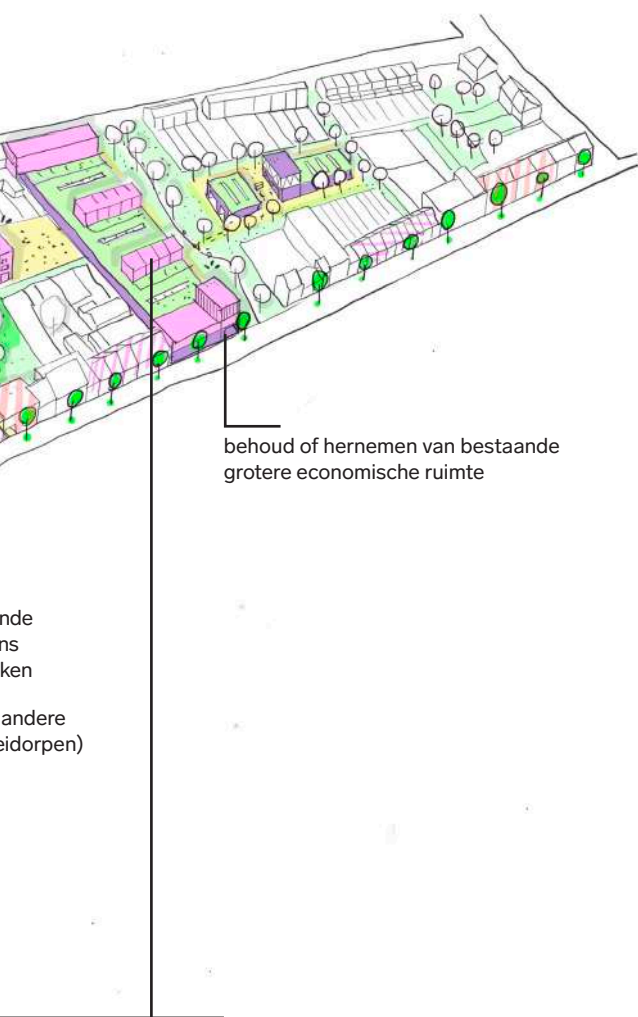




## BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT



Louter illustratieve oefening voor een bouwblok in een dens bebouwde stadswijk

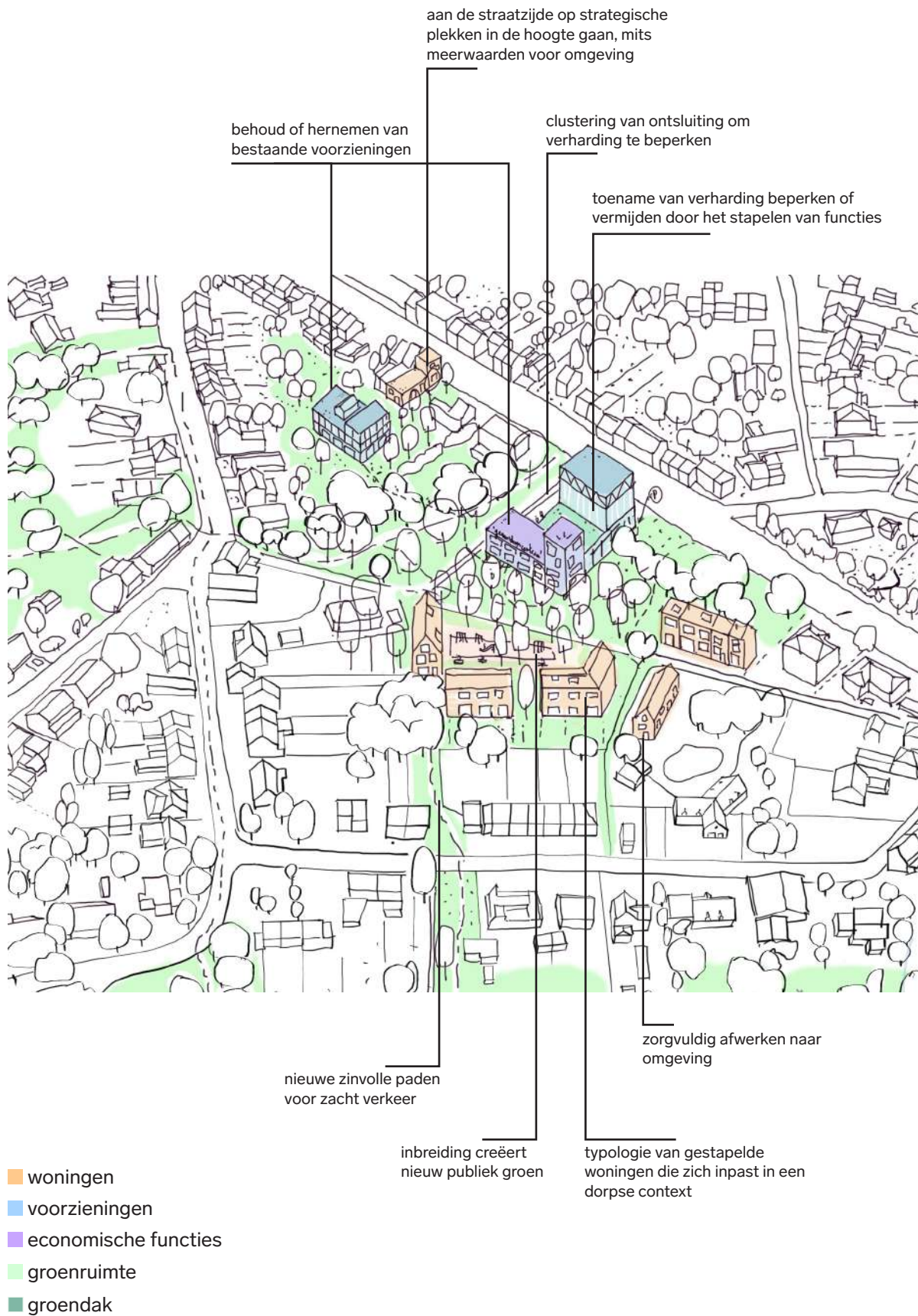


- woningen
- voorzieningen
- economische functies
- verharde ruimte
- groenruimte
- nieuwe publieke groene ruimte
- groendak

nde  
ns  
ken  
andere  
eidorpen)

van verharding vermijden  
stapelen van functies

## BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT



Louter illustratieve oefening voor een bouwblok in een van de groeidorpen



**TORP, dierendonckblancke architects**



**Botestraat Wondelgem, NERO architectuur en stedenbouw**



**woningen voor de Geelse Huisvestingsmaatschappij,  
Herentals, de architectengroep**

## Verantwoord verdichten in het woonweefsel ‘aan de straat’

---

Ook in de rest van het woonweefsel bestaan nog potenties om groei op te vangen door percelen meer optimaal te benutten. Opnieuw hebben we aandacht voor de nodige kwaliteitstoetsen om te beoordelen of een verdichting mogelijk is: beperkte hinder op de naburige percelen, correcte ontsluiting, respect voor erfgoed, afstemming op en versterking van de groenblauwe structuur, duurzaam bouwen, de concrete context ter plaatsen, ...

### Stapelen bovenop niet-woonfuncties

Net zoals in de binnengebieden zijn er ook aan de straatzijde op vele plekken in de groeikernen lage gebouwen met niet-woonfuncties: bv. handelszaken, ateliers, ... Voor de leefbaarheid van onze stad is het belangrijk dat niet al deze functies verdwijnen en vervangen worden door woonprojecten. In vele gevallen kunnen deze **functies wel gecombineerd worden met gestapeld wonen**. (Enkel in heel specifieke economische clusters zullen we de combinatie met wonen liever vermijden: voor de principes hieromtrent verwijzen we naar het beleidskader ‘Mechelen Werkt’.)

Door het stapelen van woningen op niet-woonfuncties zoals bv. winkels, creëren we ruimte voor woninggroei. Dit soort ruimte vinden we vooral terug in het kernwinkelgebied en op sommige plekken langs steenwegen. Acties om dit soort transformatie te stimuleren, zijn terug te vinden in het beleidskader ‘Mechelen Werkt’.

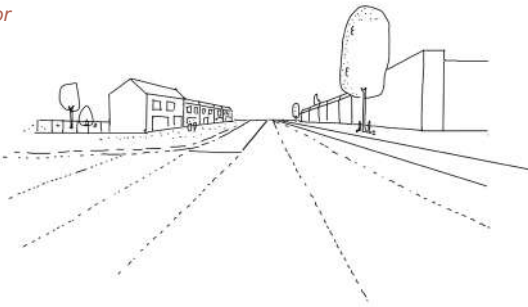
### Efficiënter benutten van woonpercelen aan de straatzijde

Woonpercelen die aan de straatzijde liggen, kunnen vaak nog beter worden benut bij herontwikkeling door wat hoger te bouwen, door compactere woningen te realiseren met **goed ingepaste meergezinswoningen** in plaats van eengezinswoningen, ...

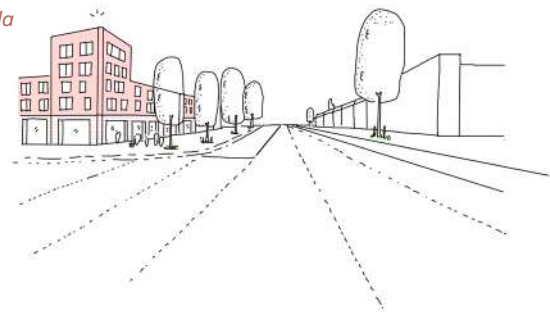
*In de groeidorpen wat hoger of compacter durven bouwen dan de omgeving*

Dat betekent dat we **in de groeidorpen** Muizen-Zuid, Hombeek en Battel-centrum **niet per definitie de harmonieregel** toepassen op vlak van woningtypes en bouwhoogte. Daar waar de perceelsomvang en de context het toelaten, kunnen kleinschalige projecten van meergezinswonen (een urban villa, een cohousingproject, stapelwoningen) of heel compacte grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen of patiowoningen) worden ingepast. De voorwaarde is ook hier dat de site voldoende groot is om het **volledige programma goed te regelen op eigen terrein** zonder overdreven verharding of onverantwoorde hinder naar de burens, dat de **aansluiting op de omgeving** verzorgd is, dat er **geen specifieke situaties** zijn zoals erfgoedensembles die wijziging van morfologie minder geschikt maken, en dat de **architectuur zich inpast** in een dorpse omgeving. Ook blijven we bewaken dat de site **correct kan worden ontsloten** en dat het groeidorp in kwestie voldoende duurzaam bereikbaar blijft.

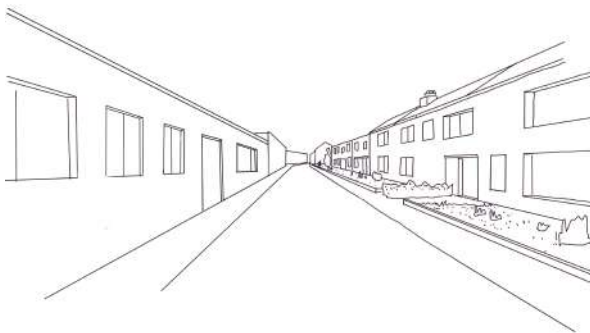
Voor



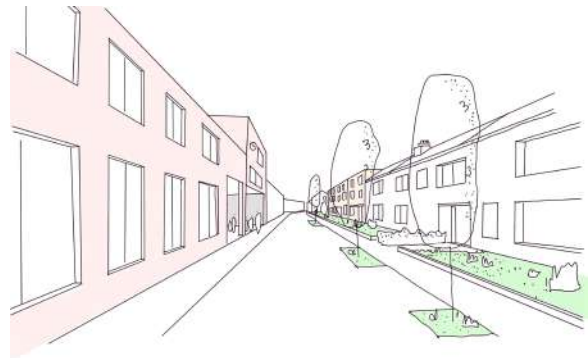
Na



Voor



Na

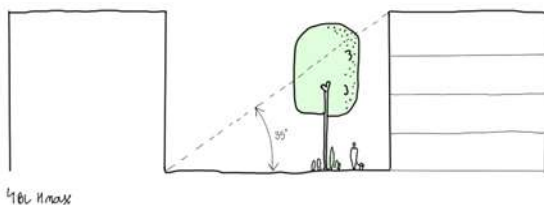


Fictieve voorbeelden van herontwikkelingen met creatie of behoud van een niet-woonfunctie op het gelijkvloers, met daarop gestapelde woningen

*Voldoende ruimte aan straat- en achterzijde als voorwaarde*

In de groiekernen is het in heel wat straten mogelijk om de **bouwhoogte wat op te trekken**. Bij het beoordelen of in een straat de harmonieregel (aansluiten op de burens of het toepassen van de courante bouwhoogte in de omgeving) kan worden losgelaten, moeten **volgende aspecten beoordeeld** worden:

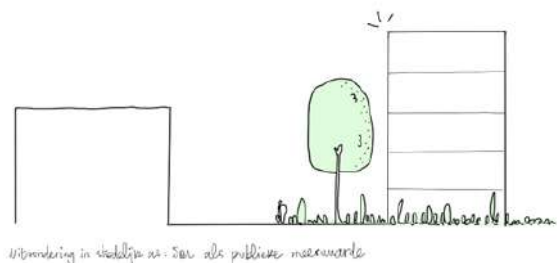
- De straat moet voldoende breed zijn om hoger bouwen toe te laten (zie hieronder)
- De afstand tot de achterburen moet voldoende groot zijn zodat ook hier de nodige afstand kan worden bewaard.
- De projectsite moet voldoende ruim zijn om alle gevolgen van méér programma (bv. het parkeren) op te vangen op eigen perceel zonder tot overdadige verharding over te gaan.
- Er mogen geen ernstige belemmeringen vanuit de aanpalende percelen zijn die hoger bouwen beletten, bv. beschaduwing van zeer kleine aanpalende tuinen of beschaduwing van de enige zonnegevel.
- We houden rekening met beeldbepalende straatbeelden, zoals samenhangend gehelen van uniform opgebouwde gevels en erfgoed.



Louter illustratieve voorstelling van een afweging van straatbreedte versus bouwhoogte

In de snede tonen we een **illustratie van de evaluatie van straatbreedte versus bouwhoogte**. Een hoek van ca. 35° tussen gevelafstand en bouwhoogte komt uit dergelijke oefeningen naar voor als een mogelijks geschikte maat. Deze verhouding wordt echter niet in het beleidsplan ruimte vastgelegd, omdat ze erg **contextafhankelijk** is. Zo moet bv. ook rekening gehouden worden met oriëntatie en bezonning.

De wijze waarop het hoger bouwen en de verdichting wordt ingevuld, is steeds contextafhankelijk. Er moet steeds nagegaan worden welke de **lokale kwaliteiten** zijn en hoe deze **met de transformatie van de bebouwing behouden en zelfs versterkt** kunnen worden. Zo kan het in een straat met een sterke groenstructuur voor en achter de bouwstrook interessanter zijn om nog wat hoger te bouwen en de footprint sterk te beperken, terwijl er in een andere context kan worden volstaan met klassiekere zijdelingse afstanden.



Louter illustratieve voorstelling van het principe dat de hoogte nog verder kan worden opgetrokken mits uitdrukkelijke maatschappelijke meerwaarde

**Punctueel hoger bouwen gecombineerd met specifieke lokale 'meerwaarden'**

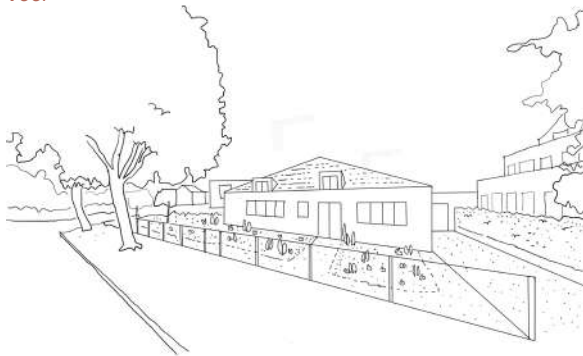
Punctueel kan de bouwhoogte verder opgetrokken worden, indien deze gepaard gaat met **heel specifieke 'lokale meerwaarden'** en deze ook ruimtelijk accentueert. Een 'lokale meerwaarde' kan verschillende vormen aannemen, bij voorbeeld:

- het punctueel verbreden van een zeer versteende straat en toevoegen van een boom, van een rustpunt, ...;
- het creëren van een opening in de straatwand naar een publieke groenruimte of in functie van een publieke doorsteek;

- het realiseren van nieuwe gemeenschapsvoorzieningen of méér dan initieel aanwezig;
- het realiseren van een betaalbaar woonaanbod voor doelgroepen;
- het oplossen van knelpunten gelinkt aan het openbaar domein;
- ...

In dergelijke gevallen en indien verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, kan **punctueel een nog hogere bouwhoogte** worden toegestaan mits de lokale meerwaarde is gegarandeerd (bv. door ze op te leggen als stedenbouwkundige last).

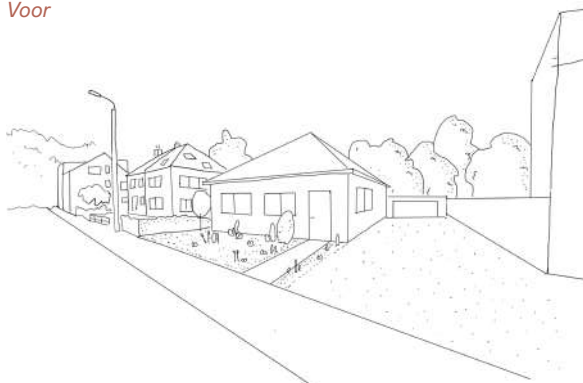
Voor



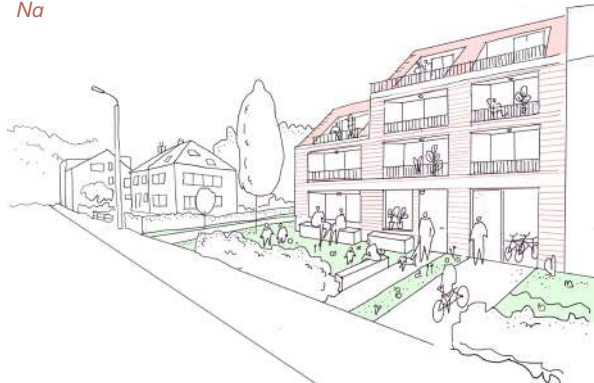
Na



Voor



Na



Fictieve voorbeelden van herontwikkelingen van eengezins- naar meergezinswoning in de groeikernen



**BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT**

*Voor*

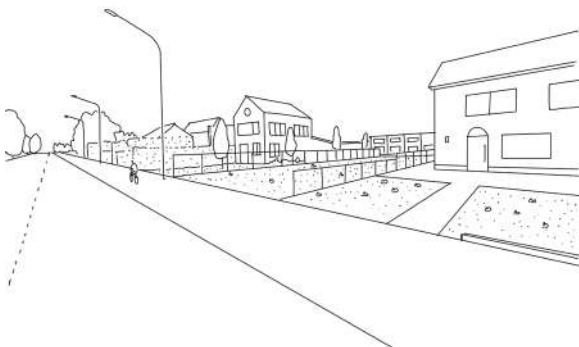


*Na*



**Fictief voorbeeld van een brede straat waar hoger kan worden gebouwd dan de huidige context**

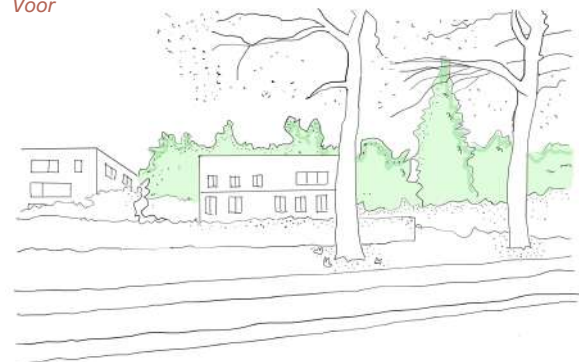
*Voor*



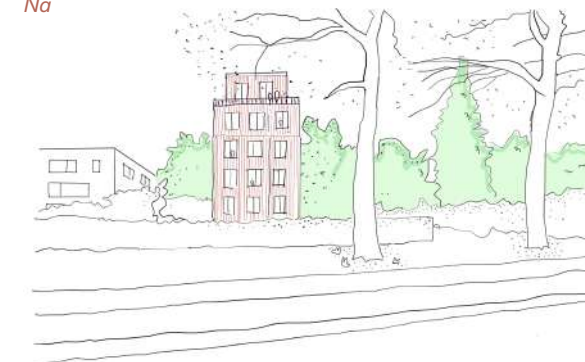
*Na*



*Voor*

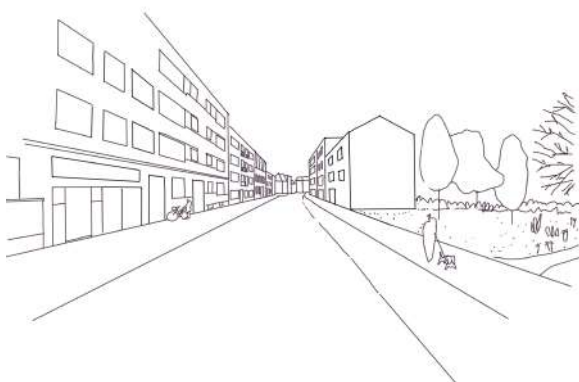


*Na*

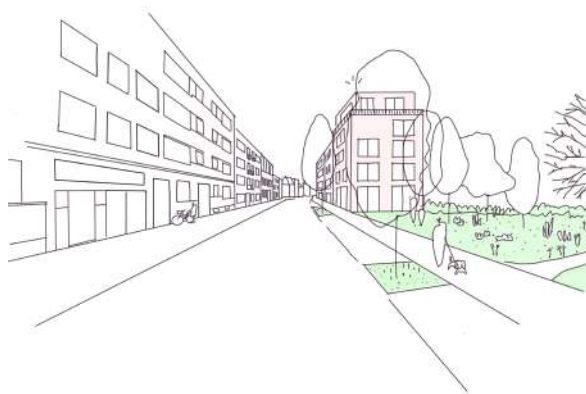


**Fictieve voorbeelden van verschillende vormen van vervangbouw met verdichting op steenwegen**

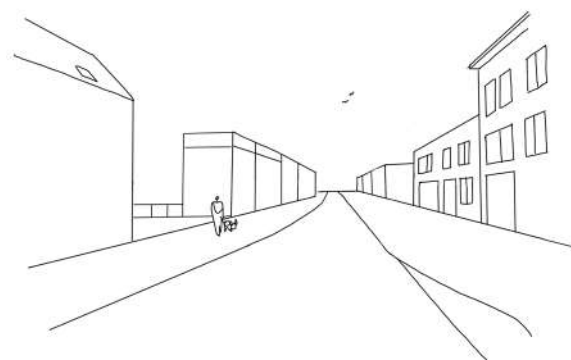
Voor



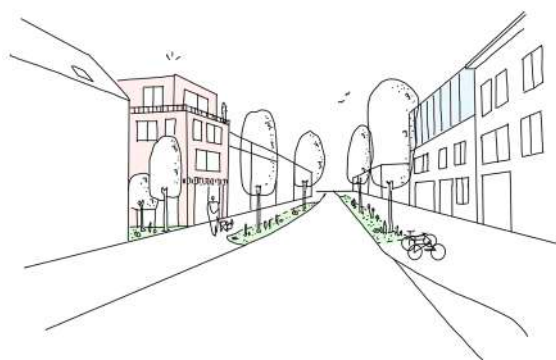
Na



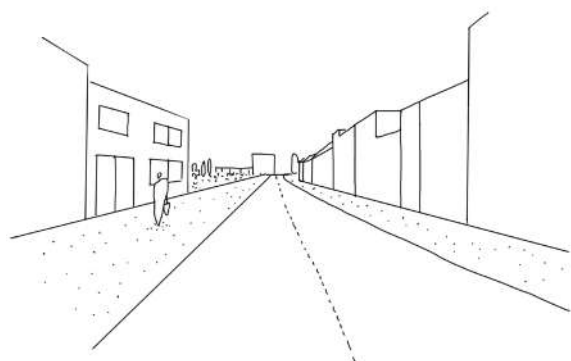
Voor



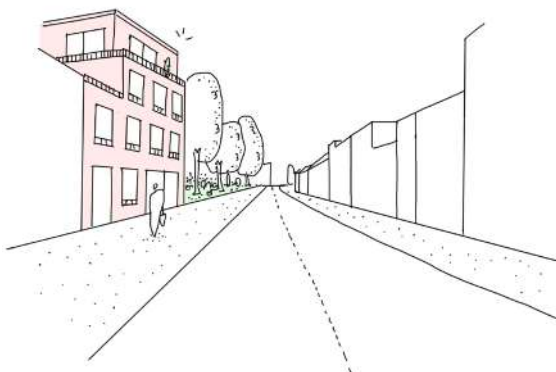
Na



Voor



Na



Fictieve voorbeelden van sites waar nog hoger wordt gebouwd dan de normale maatvoering, mits de creatie van publiek groen, publieke doorsteek, betaalbare woningen of andere meerwaarden

## Een aantal mogelijke verdichtingszones nader bekeken

---

Hoewel de bovenstaande groeistrategieën in principe in alle groeikernen toepasbaar zijn, zien we een aantal zones waar verschillende uitdagingen samen komen en waarvoor meer gebiedsgericht onderzoek aan de orde is. We streven ernaar om voor de volgende zones meer gebiedsgericht de goede afstemming van de groeiambities, de groenblauwe structuur en het vraagstuk naar verweving van voorzieningen en werken in het woonweefsel te onderzoeken.

### De Vrouwvlietvallei: een groenblauwe ader door het verstedelijkt weefsel

We onderzoeken in aanvulling op reeds lopende studies naar de Vrouwvliet, waar de transformatiepotenties zitten in de bebouwbare randen en hoe deze bijdragen aan een versterking van de groenblauwe structuur

van de Vrouwvliet, het waterbeheer, haar ecologische potenties en haar rol als drager van zachte recreatie. Welke ontwikkelingen aan de randen zijn gewenst? Welke maken kans om via spontane marktwerking tot stand te komen? In welke ingrepen moet de stad initiatief nemen? Dit wordt gebiedspecifiek onderzocht in uitvoering van dit beleidskader. Dit onderzoek loopt samen met het onderzoek naar de versterking van de ecologische corridorfunctie, het waterbeheer en de zachte recreatie, dat kadert in het beleid voor 'Groengeelblauw Mechelen'.

### De kanaalzone binnen de groeikernen

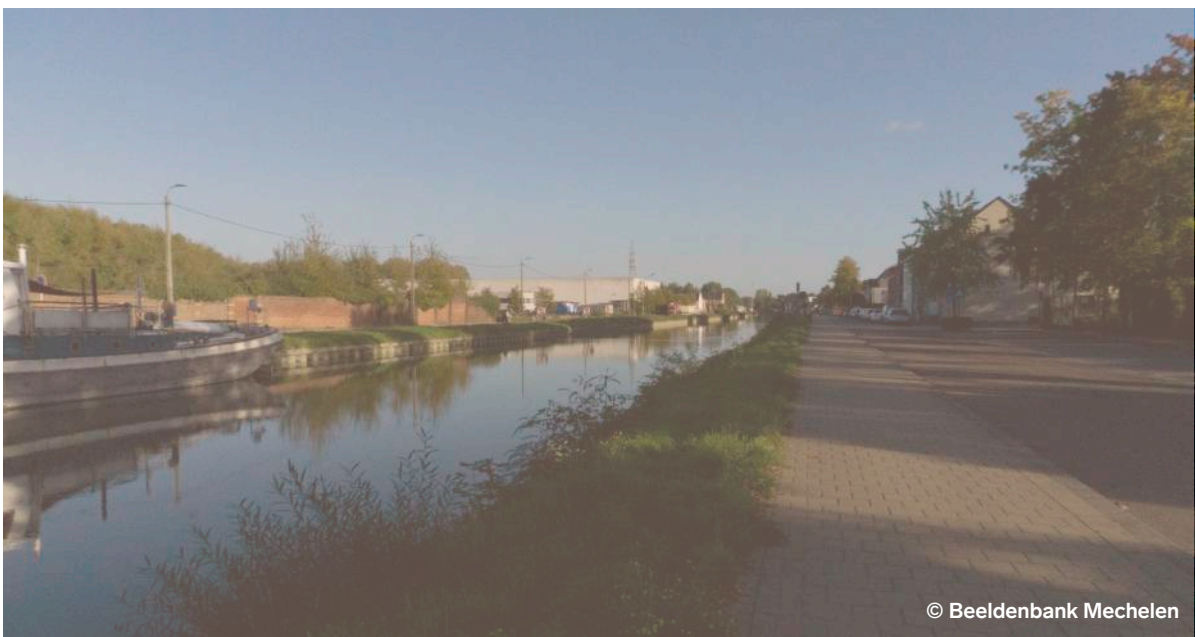
De kanaalzone vormt een lineaire structuur door ons stadswefsel met veel potenties. Het gedeelte dat binnen de 'groeikernen' ligt<sup>50</sup>, kan potentieel nog groei opvangen. Reeds



De Vrouwvlietvallei: een betere afwerking van de randen kan haar kwaliteit nog versterken



**Komet zal een nieuw park voorzien dat de groene verbinding tussen kanaal en woonwijken versterkt**



**Zone langs het kanaal met weinig densiteit**

heel wat uitgevoerde of al geplande grotere stadsontwikkelingsprojecten liggen langs het kanaal zoals site Komet, Keerdok-Eandis, Spreeuwenhoek en Ragheno. Maar langs het kanaal liggen ook heel wat bestaande bebouwde zones. Hiervan moet bekeken worden of en op welke wijze ze best transformeren. Niet alle plekken vertonen immers dezelfde condities:

- Sommige zones liggen in een erg stedelijke context, andere eerder in een dorps context. Hoewel we spreken over 'groeidorpen' is het niet de bedoeling om de gehele kanaalzone tot eenzelfde soort omgeving te transformeren met dezelfde soort woningbouwprojecten. Verschillende omgevingen vragen om een ander soort verdichtingsstrategie met een ander karakter.
- Sommige stukken Vaart zijn prima ontsloten, andere stukken kunnen moeilijk nog bijkomend verkeer opvangen. Ook dit bepaalt mee de ontwikkelingsperspectieven.
- Langs het kanaal liggen bouwblokken met een lage dichtheid en nog veel potenties om te verdichten, op andere plekken zijn de bouwblokken krap of is alles al dichtbebouwd. Ook dit element speelt mee.
- We bekijken ook of en hoe we stadswijken met mindere leefkwaliteit en minder sterk uitgebouwde publieke groenstructuur beter op het kanaal kunnen betrekken door ingrepen in de bebouwde structuur die erlangs ligt.

### Spreeuwenhoek en Muizen-Zuid

Muizen- Zuid zal als dorp groeien door de ontwikkeling van Spreeuwenhoek, waarvoor bij opmaak van dit beleidskader al een planningsproces loopt. Door de ontwikkeling van Ragheno zal Muizen nog méér dan vandaag een beroep kunnen doen op een ruim aanbod voorzieningen, van lokaal tot stadsniveau. Dit dorp kan daarom nog verder worden versterkt. In Muizen- Zuid liggen, naast Spreeuwenhoek, nog aanvullende kansen om via (her) ontwikkelingsproject het dorp te transformeren en een stuk groei op te vangen. We onderzoeken verder welke vormen van wooninbreiding en verdichting in Muizen kunnen plaatsvinden op een manier waarop ook de voorzieningen, de lokale groenstructuur en het publiek domein in Muizen worden versterkt.

### Stadswijk Battelsesteenweg

De zone rond de Battelsesteenweg, aansluitend op de binnenstad, is een erg kansrijke zone. Ze ligt tussen twee mooie groenstructuren maar profiteert vandaag weinig van die aanwezigheid. De bebouwing vormt een muur naar beide groenstructuren. Er is een mooi aanbod aan lokale voorzieningen voorhanden – van winkels over een school en crèche tot ouderenzorg – maar er is geen sprake van een aantrekkelijke voorzieningencluster rond een aantrekkelijk publiek domein. Er zijn verschillende grote bouwblokken waar transformatiekansen zitten en vragen tot herontwikkeling dienen zich aan. We verkennen verder de potenties en gewenste ingrepen in deze stadswijk, om gericht de juiste investeringen te kunnen plannen en om herontwikkelingsprojecten op privaat domein correct aan te sturen.



Aanzet van een voorzieningencluster in de wijk Battelsesteenweg



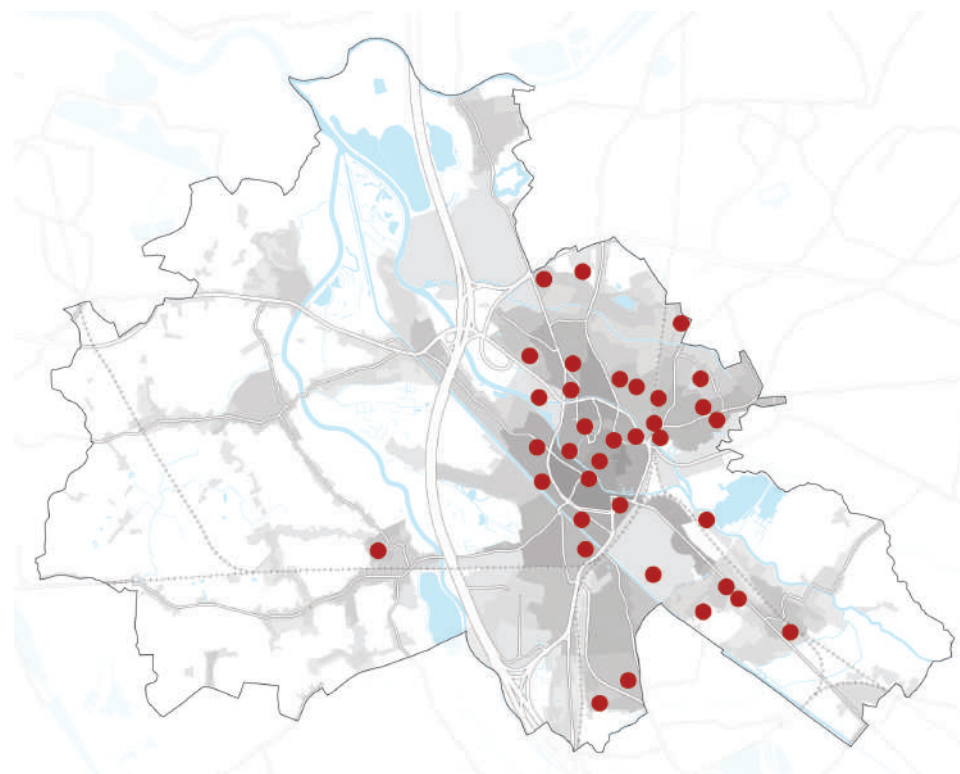
Herontwikkeling mogelijk in het kernwinkelgebied

### Verderzettingplanningenuitvoeringvanaantal reeds gekende woonontwikkelingsprojecten

We werken verder aan de planning en uitvoering van de gekende stadsontwikkelingsprojecten zoals Ragheno, Komet, Keerdok-Eandis, site voormalige uitvoeringsdiensten, ... Waar mogelijk herbekijken we een aantal elementen in het kader van de doelstellingen in dit beleidskader.

### Wonen in het kernwinkelgebied

Ook in de binnenstad zijn er nog groeikansen voor wonen. Hier focussen we uiteraard niet op het uitbreiden van de bebouwde ruimte - we willen de binnenstad net een stuk ontharden en vergroenen - maar wel op het efficiënter benutten van de bestaande gebouwen of bebouwde ruimte. In het kernwinkelgebied is er nog heel wat ruimte boven de winkels en in de reeds bebouwde binnengebieden, die beter kan worden benut. We bekijken hoe we hier n.a.v. herontwikkelingsprojecten voor winkels de combinatie met groen, wonen en voorzieningen kunnen versterken. In het beleidskader 'Mechelen Werkt' wordt dit verder besproken.



Reeds lopende grotere woonontwikkelingsprojecten

## Geen groeistrategieën buiten de groeikernen

**Buiten de aangeduide groeikernen** hanteren we geen strategieën om woninggroei te stimuleren. In de woonkernen die niet als groeikern zijn geselecteerd, streven we naar **behoud van de bestaande structuur**. Hier kunnen open percelen nog ingevuld worden conform de harmonie zonder inbreiding of verdichting. In de gebieden met een of andere woonbestemming die buiten de kernen liggen, staan we geen verdichting toe en vullen we in aan minimale dichtheid. We zoeken **oplossingen voor de meest problematisch gelegen bouwkvelds** die schadelijk zijn voor de groenblauwe structuur.

### De overige dorpen consolideren en kwaliteit bewaken

Zoals reeds aangehaald in paragraaf 3.a komen de dorpen **Walem, Leest, Heffen** niet

in aanmerking voor woonverdichting. Hetzelfde geldt voor Muizen ten noorden van de spoorweg en enkele verkavelingswijken. Zij zijn **niet geselecteerd als groeikern**.

In deze dorpskernen zal nog wel wat kleinschalige groei optreden. Correct ontsloten onbebouwde percelen met een woonbestemming kunnen worden ingevuld naar analogie met de omgeving. Maar verder wordt hier **geen actief beleid gevoerd gericht op woonverdichting**. Binnengebieden worden in principe niet ingevuld met tweede orde bebouwing of nieuwe wegenis. Woningen worden niet vervangen door kleinschalige projecten van groepswooningbouw waar de omgeving uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat. Hoger bouwen dan normaal voor de omgeving wordt niet nagestreefd.



© Beeldenbank Mechelen

Bewaren van bestaande structuur en leefkwaliteit in de niet-groeidorpen



**Punctuele kleinschalige transformaties** kunnen gepaard gaan met kleinschalige verdichting voor wonen, indien ze ten dienste staan van **'lokale meerwaarden'** (zoals gedefinieerd in hfdst. 3 onder 'punctueel hoger bouwen'), zoals de creatie van een publiek park, van een betaalbaar woningaanbod voor doelgroepen, en dergelijke.

Wel investeert de stad volop in het **op peil houden van de leefkwaliteit** in deze omgevingen: ondersteuning van het lokale voorzieningenapparaat, ondersteunen van oplossingen voor de lacunes in het lokale voorzieningenapparaat, verzorgen van het publiek domein, de duurzame ontsluiting en het groenaanbod, ...

### Geen nieuwe woonuitbreidingsgebieden meer aansnijden

De **onbebouwde woonuitbreidingsgebieden (WUG) buiten de kernen worden principieel niet aangesneden**: de woonkernen worden dus niet meer uitgebreid met nieuwe woonontwikkelingen in WUG. Dit is een principiële keuze van de stad die past binnen de doelstellingen van de hogere overheden om te komen tot een bouwshift en het bijkomend ruimtebeslag te beperken. Onderstaande kaart toont de zones buiten de woonkernen die eind 2023 nog een bestemming hebben als WUG en niet ontwikkeld zullen worden. Het gaat om 28,59 ha.

Reeds bebouwde woonuitbreidingsgebieden kunnen wel worden geherstructureerd.

Van **enkele kleine, nog onbebouwde stukjes woonuitbreidingsgebied binnen de reeds gerealiseerde woonkernen** - snippers en binnengebieden - kan **worden geëvalueerd**

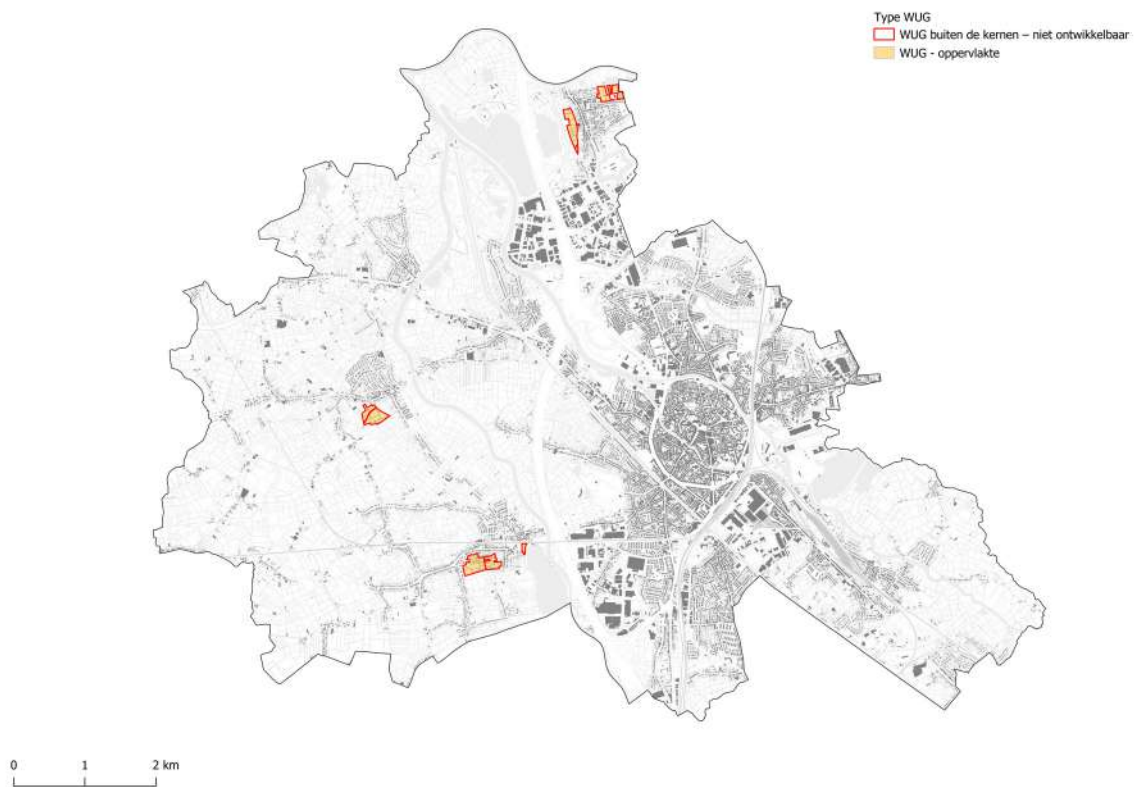
of ze nog kunnen worden ingezet voor ontwikkeling. Deze zijn gelegen binnen de woonkernen (stadswijken, groeidorpen, overige dorpen en verkavelingen) zoals aangeduid op de figuren hierboven. Het gaat om een 12-tal snippers of binnengebieden, alles samen slechts 6,94 ha. Voor het eventueel aansnijden van deze snippers en binnengebieden hanteren we de **geijkte decretale procedure** (decreet woonreservegebieden) en evalueren we de volgende aspecten:

- de conformiteit met voorliggend beleidsplan; met name of de beoogde ontwikkeling past binnen de (groei)doelstellingen van de woonkern in kwestie;
- alle normale aspecten van de goede ruimtelijke ordening: de ontsluitbaarheid, de goede aansluiting op de omgeving, de inpasbaarheid in de waterstructuur, ...
- indien het om een gedeeltelijke ontwikkeling gaat: de effecten op de rest van het WUG.

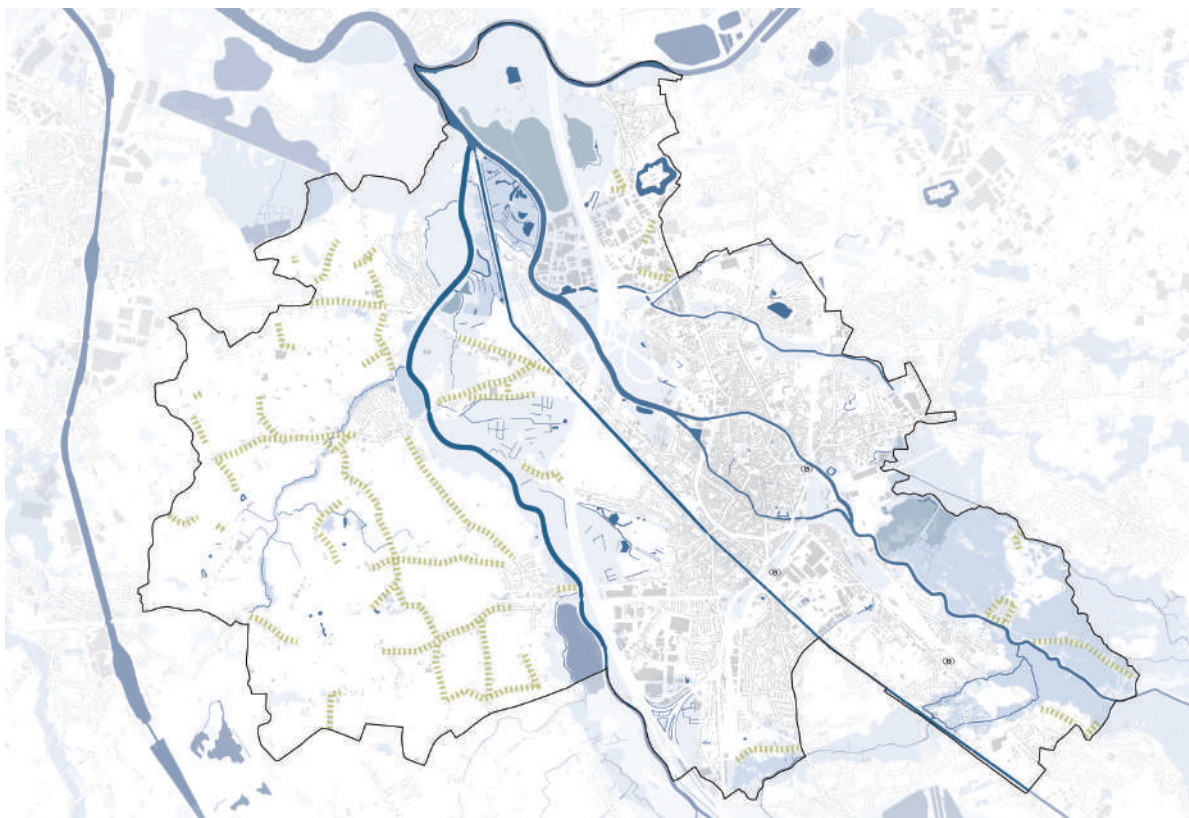
Het moet dus duidelijk zijn dat niet elk snipper of elk binnengebied zal kunnen worden ontwikkeld!

### Minimale ontwikkelingen in de linten

Heel veel percelen zijn **buiten de kernen** gelegen maar hebben een **bestemming die woningbouw toelaat**. Het gaat vooral om percelen in de lintbebouwing, de meeste op het Hombeeks plateau en in iets mindere mate aan de oostzijde van de stad rond de Dijlevallei. De meeste van de percelen in de linten zijn vandaag al (deels of geheel) bebouwd. Toch vinden we buiten de kernen nog honderden onbebouwde percelen in een woonbestemming. Gezien hun ligging in de open ruimte en aangezien hier meestal geen sprake is van een lokaal voorzieningenaanbod op wandelafstand, wensen we in de linten geen



Gebieden met bestemming woonuitbreidingsgebied buiten de kernen – niet te ontwikkelen



De linten met woonbestemming buiten de kernen

verdere ontwikkeling meer.

Het **volledig stopzetten van de bebouwing** in de linten zou een ambitie kunnen zijn van het beleidskader, maar is binnen de bestaande regelgeving **financieel niet haalbaar**. Voor de nog onbebouwde percelen met woonbestemming die aan de straat palen – dit zijn er een 350-tal – bestaat volgens de Vlaamse regelgeving een recht tot bouwen als ze qua afmetingen en fysisch geschikt zijn voor woningbouw. Om te vermijden dat ze bebouwd worden zou een herbestemming of een andere zeer kostelijke strategie (zoals verwerving) nodig zijn. Dit zou gepaard gaan met enorme kosten in de vorm van planschade of aankoop. We rekenen op de provincie en het Vlaams Gewest om **meer haalbare instrumenten** uit te werken die ons als stad in staat stellen om het invullen van deze onbebouwde percelen te vermijden. Dit zal nodig zijn als Vlaanderen haar ambitie tot stop op het extra ruimtebeslag, die wij als stad onderschrijven, wil waarmaken.

In afwachting van haalbare instrumenten, kiezen we voor een **realistische aanpak** waarbij we **gericht en punctueel de ontwikkeling vermijden op prioritaire plekken in de groenblauwe structuur** (dit wordt uitgewerkt in volgende paragraaf). In de rest van de linten zal de stad de ontwikkelingen alvast **beperken tot het juridisch minimum**, zowel op de onbebouwde als de reeds bebouwde percelen. Dit houdt het volgende in:

- Woonkavels worden gebruikt voor eengezinswoningen waarbij het principe van open bebouwing en brede percelen voorop staat. Dit beleid beperkt het aantal bijkomende woningen in de linten en garandeert dat minimale doorzichten naar het achterliggend landschap worden bewaard.
- Compactere woningtypes dan vrijstaande

eengezinswoningen zijn wel toegestaan, als de woningdichtheid hierdoor niet verhoogt. Zo kunnen twee open bebouwingen samengevoegd worden tot één dubbelwoning om de footprint te beperken en de zichten op het landschap te maximaliseren. Maar ze kunnen niet vervangen worden door een complex van méér dan twee woningen.

- Nieuwe grootschalige gebouwen die niet in functie staan van het openruimtegebruik zijn niet welkom in de linten. Voor woongebouwen is deze keuze consistent met de keuze voor eengezinswoningen. Voor niet-woongebouwen betekent dit dat er bv. geen bijkomende grootschalige detailhandel in de linten kan komen, maar landbouwgebouwen niet principieel zijn uitgesloten. Dit geldt natuurlijk niet voor de zones die in het beleidskader 'Mechelen Werkt' als clusters met een economische of handelsfunctie zijn geselecteerd.

We zullen de nodige ruimtelijke instrumenten, al dan niet met verordenend karakter, opmaken om:

- helder af te bakenen welke zones beschouwd worden als horend bij een kern, een cluster voor verweven economie, een handelscluster of andere voorzieningspool (in de overige gebieden geldt dit restrictieve beleid);
- het vergunningenbeleid voor deze zones verder te detailleren.

### Punctueel ingrijpen op de bestemming

Zoals we al bespraken in de groeicriteria, willen we wel **heel gericht de bouwmogelijkheden opheffen** op de **meest prioritaire plekken** waar woonbestemmingen interfereren met het groenblauwe netwerk. We willen dit realiseren op de bouwpercelen die het meest hinderlijk zijn voor de uitbouw van onze **groenblauwe structuren**. We identificeren ze in het beleidskader 'Groengeelblauw Mechelen'. Het gaat bijvoorbeeld om de kruising van linten met strategische groenverbindingen in kader van het Zennewoud: verbindingen tussen de Battelaer, Robbroek, Stuivenberg, Vrijbroekpark en Eglegemvijver. Het gaat ook om enkele interferenties van woonkavels met de Aabeekvallei ter hoogte van het spoor en de lintbebouwing in Leest, en enkele interferenties met de Netevallei in de omgeving van Walembrug.

Het beleid op deze prioritaire plekken kan verschillende vormen aannemen. We kunnen als stad een **grondbeleid** voeren om deze percelen aan te kopen en in te richten in functie van de groenblauwe structuren. We kunnen onderzoeken of een **herbestemming** naar groene bestemming zinvol is.

### Zonevreemde ontwikkelingen minimaliseren

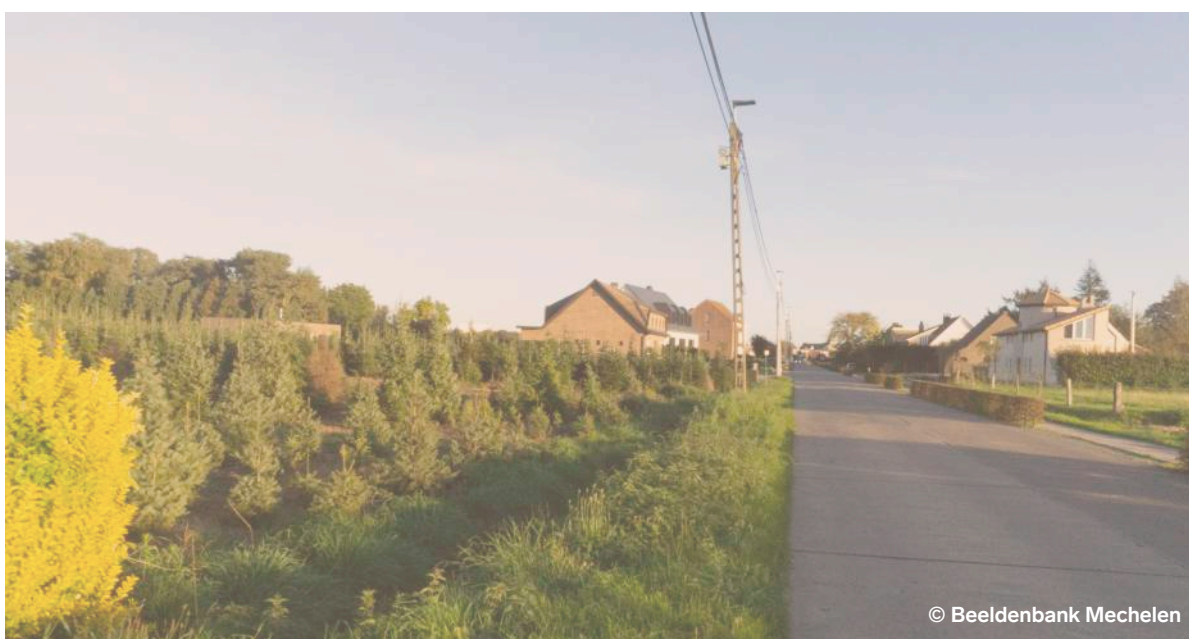
We zijn voorstander van een strenge benadering van de mogelijkheden voor zonevreemde woningen, gelegen buiten de woonbestemmingen. De bebouwingmogelijkheden zijn anno 2023 echter decretaal vastgelegd waardoor een stad hierop weinig invloed kan uitoefenen.



In de klassieke lintbebouwing vullen we voorlopig in aan lage dichtheid

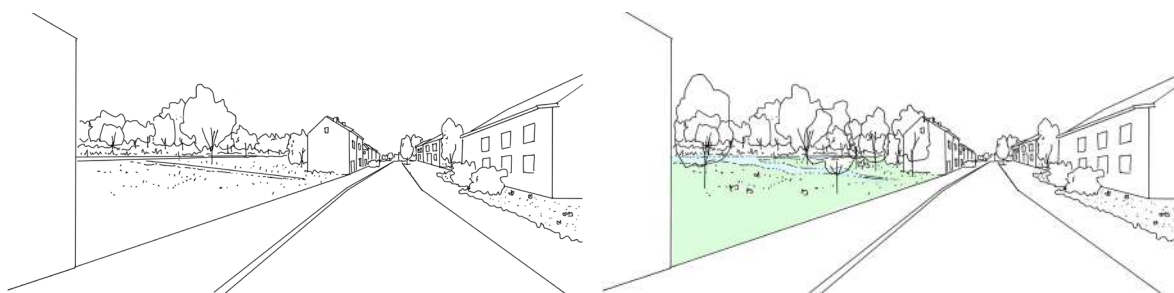


We streven naar een clustering van het toegelaten aantal woningen



© Beeldenbank Mechelen

De onbebouwde woonkavels in de linten krijgen een minimale invulling



Waar woonkavels echt schadelijk zijn voor de groenblauwe structuur zoeken we oplossingen om ze te vrijwaren en vergroenen



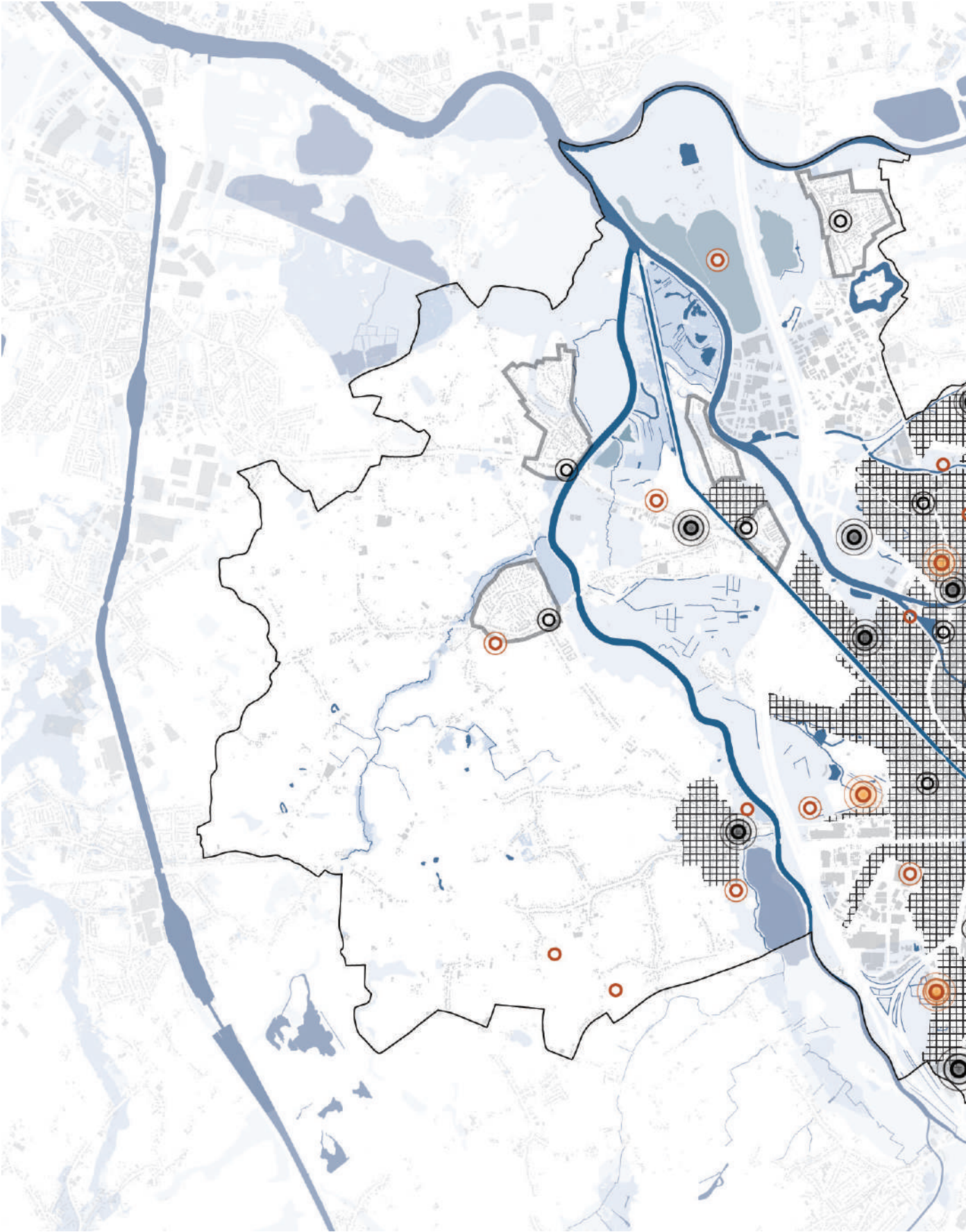
# DEEL 5: GROEISTRATEGIEËN VOOR DE GEMEENSCHAPS- VOORZIENINGEN

We schetsten hierboven reeds de uitdagingen om de **gemeenschapsvoorzieningen gelijke tred te laten houden met de bevolkingsgroei**. Dit geldt minstens voor de lokale voorzieningen die gericht zijn op de eigen bevolking: plaatsen in basisonderwijs en kinderopvang, jeugdwerking, ouderenzorg, ... Maar ook de plaatsen in regionale voorzieningen - secundair onderwijs, sportvoorzieningen, ziekenzorg, ...- zullen moeten groeien. Enerzijds omdat ze ook door Mechelaars gebruikt worden, anderzijds omdat de stad haar positie als regionale centrumstad wenst te blijven versterken. We benadrukten hierboven al dat een actief beleid rond de gemeenschapsvoorzieningen belangrijk is, omdat ze:

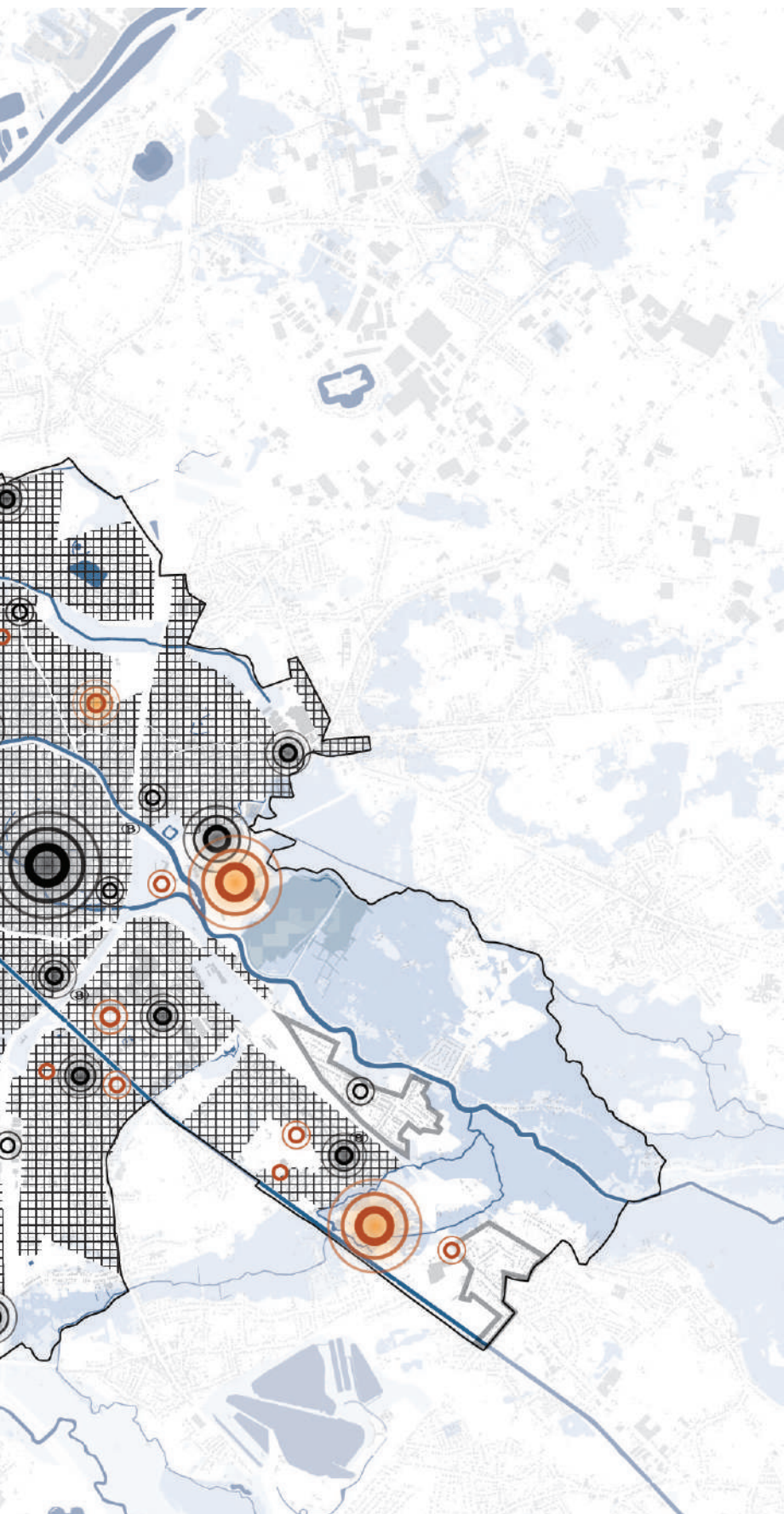
- minder dan het wonen spontaan door de markt worden gerealiseerd, en soms zelfs weggeconcurrereerd worden door woonontwikkeling;
- nog erg versnipperd worden beheerd en er weinig zicht is op de groeipotenties op de bestaande sites, terwijl er niet zo veel nieuwe ruimte beschikbaar is.

Niet één strategie maar een **veelheid aan inspanningen** zal nodig zijn om te zorgen dat de groeiende nood aan gemeenschapsvoorzieningen ook ruimtelijk kan ingevuld worden. We beschrijven ze hieronder.





Voorzieningspolen (niet limitatief) en zones voor verweven v



Legende

polen

- bestaande voorzieningenpool - handel
- bestaande voorzieningenpool - recreatief

arcering

- verweven voorzieningen

voorzieningen

## Efficiëntiewinst via meervoudig gebruik van lokalen en terreinen

---

Al vele jaren maken wij en grondbeheerders binnen onze stad werk van meervoudig gebruik van lokalen en terreinen voor gemeenschapsvoorzieningen. **Meervoudig gebruik** betekent dat ze door verschillende gebruikers kunnen worden benut, bv. verenigingen die 's avonds of in het weekend terecht kunnen in een kantine van een bedrijf of een turnzaal van een school. Denk aan de 'brede school' projecten zoals die in Battel. Denk aan de nieuwe stadsvoorzieningen die zo ontworpen worden dat ze door verschillende verenigingen kunnen worden gebruikt. Denk aan kerken die ingezet worden als ruimte voor verenigingen.

Maar dit gebeurt vandaag nog lang niet met alle gebouwen die maar een deel van de dag of de week worden benut. Er zijn ook **tal van drempels**. Verenigingen of andere gebruikers die op zoek zijn naar een plek voor hun activiteiten weten niet bij welke eigenaars van gebouwen of terreinen ze kunnen aankloppen. Eigenaars komen ook voor heel wat praktische vragen te staan: hoe organiseer je een correcte verhuur, wat met aansprakelijkheid en schade, hoe organiseer je het sleutelbeheer en toegang, ...? Als door een goede ondersteuning van gebouwen en grondeigenaars méér sites kunnen worden

ingezet voor medegebruik, dan realiseren we een groei zonder extra ruimte-inname.

Daarom zullen we werk maken van **een systeem dat het meervoudig gebruik van gebouwen en terreinen die zich hiertoe lenen, faciliteert**. Dit kan bv. inhouden:

- Samenwerking met eigenaars of beheerders van een groot patrimonium dat potenties heeft (onderwijsinstellingen, kerkfabriek, grote bedrijven met sites in of nabij de woonkernen, ...) om drempels weg te nemen om hun patrimonium in te zetten.
- Organisatie van een platform (of ondersteuning en uitbreiding van bestaande platformen) waarin aanbieders en gebruikers van ruimten elkaar kunnen vinden.
- Actieve promotie bij mogelijke gebruikers.
- Ondersteuning bij de praktische organisatie van het meervoudig gebruik (bv. standaardcontracten, bemiddeling bij problemen, ...).



School De Ark in Battel, een voorbeeld van meervoudig gebruik

## Efficiëntiewinst via verdichting op bestaande sites

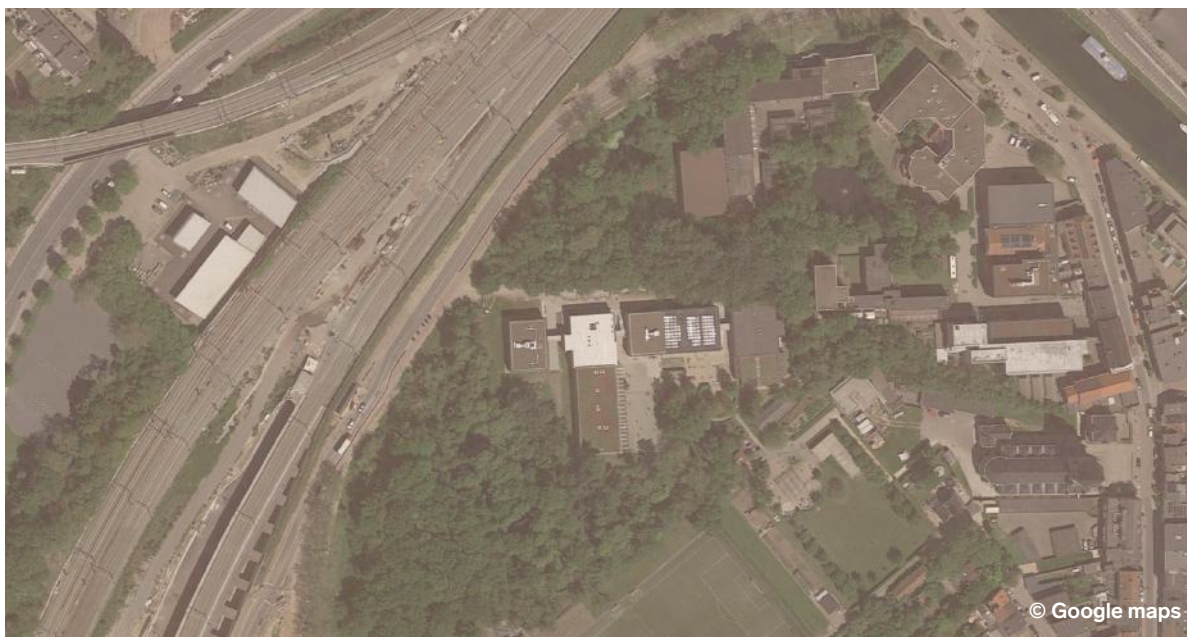
---

Niet alle sites met gemeenschapsvoorzieningen worden vandaag optimaal gebruikt. Op een aantal is vast **nog een stuk intensiever gebruik mogelijk**. Het overzicht van de intensiveringsmogelijkheden is bij opmaak van dit beleidskader echter nog maar fragmentair, alhoewel binnen bepaalde sectoren zoals onderwijs en sport de oefening wel gebeurt.

We maken verder werk van de **inventarisatie van groeimogelijkheden op de bestaande sites**, samen met hun beheerders/eigenaars, zodat er meer zicht komt op de groeimarge binnen deze sites in vergelijking met de groeiambities op vlak van inwoners. Waar zinvol en nodig **passen we beperkende voorschriften aan**. We bekijken ook of **uitbreiding van sites** ter plaatse tot de mogelijkheden behoort en ondersteunen waar mogelijk (zie onder 'capaciteit bij creëren').

We streven ernaar om bij elk herontwikkelingsproject of nieuwbouwproject voor gemeenschapsvoorzieningen na te kijken of de site wel optimaal wordt gebruikt. Indien er geen nood is aan een groter programma voor de functie zelf op korte termijn, wordt ofwel een groeipotentie voor de toekomst gevrijwaard, ofwel een combinatie met een andere gemeenschapsvoorziening nagestreefd. We **vermijden dat in de toekomst sites nog suboptimaal worden ingericht**.

Samen met het vorige punt komen we tot een beter inzicht in de groeimarge voor gemeenschapsvoorzieningen in totaliteit, binnen het bestaande patrimonium.



Op sommige sites, zoals scholensite Coloma, is nog efficiëntiewinst mogelijk

## Vermijden van netto ruimteverlies voor voorzieningen

---

We zullen flink moeten groeien qua capaciteit voor gemeenschapsvoorzieningen. We kunnen ons niet veroorloven dat te veel sites plots een ander gebruik krijgen en de gemeenschapsvoorzieningen verdwijnen. Zeker in woongebied staan de ruimtes met gemeenschapsvoorzieningen echter onder druk van woonontwikkelingen.

### Opletten met herbestemmingen naar wonen

We zetten geen juridische bestemmingen die exclusief gebruik als gemeenschapsvoorzieningen opleggen (zones voor openbaar nut, recreatiegebieden, ...) om naar andere bestemmingen. Of we zorgen dat via ruiloperaties en gecombineerde bestemmingen, de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen minstens behouden blijft. We zijn ook zeer voorzichtig met het herbestemmen van niet-woonfuncties naar wonen, voor sites die veel potenties hebben voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals bv. parkgebieden met bestaande zonevreemde bebouwing in de woonkernen).

### Ook in woongebied de gemeenschapsvoorzieningen veiligstellen

We kijken ook streng toe op herontwikkelingsprojecten voor sites in woongebied waar vormen van gemeenschapsvoorzieningen aanwezig zijn. We streven principieel naar het behoud van de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen. Wanneer dit weinig zinvol is streven we naar compensatie op een andere plaats. De gemeenschapsvoorzieningen in woongebied kunnen wel gecombineerd worden met andere functies, zodat er een efficiënter gebruik van sites ontstaat.

### Een pact met de grote grondeigenaars

Tot slot gaan we in overleg met de grotere eigenaars en beheerders van het patrimonium voor gemeenschapsvoorzieningen. We gaan met hen in overleg over het behoud en het optimaliseren van hun sites. We streven naar een pact waarbij stad en eigenaars zich engageren tot minstens het behoud van ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen.



Dienstencentrum Den Deigem, een mooi voorbeeld van combinatie van gemeenschapsvoorzieningen met woningen



De stad streeft naar behoud van ruimte voor voorzieningen bij afstoten van kerken, pastorieën, ...

## Capaciteit bij creëren

Het is bij opmaak van dit beleidskader onduidelijk of een groei van gebruikers als gevolg van onze groeiambities op vlak van inwoners kan opgevangen worden binnen de sites die vandaag al voor gemeenschapsvoorzieningen zijn bestemd of hierdoor feitelijk worden gebruikt. Fragmentaire inventarisaties doen vermoeden dat hier grote uitdagingen liggen<sup>51</sup>. De inventarisatie van groeipotenties op de bestaande sites moet dit duidelijk maken. Mogelijks is bijkomende ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen nodig.

### Gemeenschapsvoorzieningen in de grote stadsontwikkelingsprojecten

In de grotere stadsontwikkelingsprojecten worden waar mogelijk nieuwe gemeenschapsvoorzieningen gecreëerd. Hun capaciteit overschrijdt bij voorkeur deze van het

project zelf, om ook de inwonersgroei te bedienen die in kleinschalige verdichtingsoperaties tot stand komt.

### Uitbreiden gemeenschapsvoorzieningen als aandachtspunt bij woonverdichting

Bij kleinschaliger herontwikkelingsprojecten die palen aan bestaande gemeenschapsvoorzieningen wordt steeds onderzocht of deze herontwikkeling kan bijdragen aan een ruimtelijke uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen. We denken bij voorbeeld aan de uitbreiding van een speelplaats van een school, het uitbreiden van terreinen voor jeugdbeweging,... Deze uitbreiding kan dan een invulling zijn van de stedenbouwkundige last die aan inbreidingsprojecten in binnengebieden wordt opgelegd.



De Tinelsite biedt ruimte voor woningen, een park en de bibliotheek



**DEEL 6:**

**GROEISTRATEGIËN  
VOOR GROEN IN HET  
WOONWEEFSEL,  
VOOR VERWEVEN  
WERKEN EN VOOR  
HANDEL**

Het spreekt voor zich dat de nagestreefde groei van inwoners ook leidt tot een verhoogde behoefte aan publiek groen, aan commerciële voorzieningen (handel en diensten), en aan tewerkstellingsplaatsen voor al deze nieuwe Mechelaars. We werken deze thema's uit in de beleidskaders 'Groengeelblauw Mechelen' en 'Mechelen Werkt'.

**DEEL 7:**

**WONINGGROEI ALS  
HEFBOOM VOOR  
EEN LEEFBARE STAD**

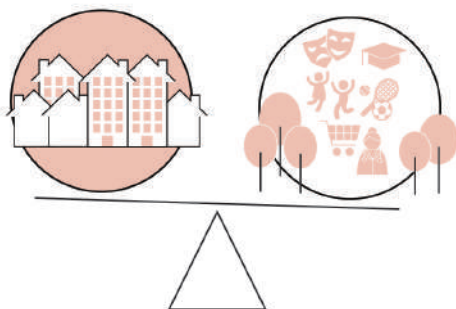
Onze stad is een aantrekkelijke stad en tal van woonverdichtingsprojecten dienen zich spontaan aan, ook buiten de grote geplande herontwikkelingsprojecten waarvoor de stad de planning zelf in handen neemt. We omarmen deze woonverdichting – meerdere woonentiteiten in de hoogte bouwen, binnengebieden innemen, grote woningen vervangen door meerdere kleine, ... - want ze vormt een potentie om de inwonersgroei van de regio op te vangen in de stedelijke kernen. Tegelijk willen we deze private **woonprojecten actief inzetten om ook de ondersteunende functies mee te laten groeien** – denk aan publiek groen, een buurtlokaal, een plek voor sport en spel of andere gemeenschapsvoorzieningen, gedeelde mobiliteit, collectieve energiesystemen, plaats voor buitenmaatse fietsen, ... - en om de stad te wapenen voor de klimaatveranderingen door **meer groen en wateropvang**. We gebruiken de woonverdichting heel bewust als hefboom om dit te helpen realiseren en te financieren.

Dat betekent dat **woonverdichting wordt onderworpen aan een of andere vorm van 'last'**. Deze kan verschillende vormen aannemen. We onderzoeken verder welke de meeste geschikte vorm is in welk geval. Want niet elke woonverdichting leent zich tot dezelfde oplossingen.

### Grote stadsontwikkelingsprojecten realiseren in principe een gemengd aanbod

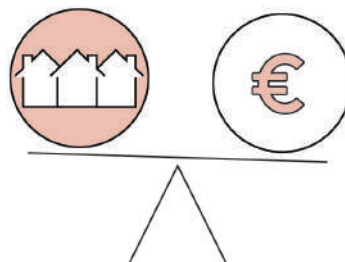
In de **grote stadsontwikkelingsprojecten**, waar we op basis van **masterplannen** nieuwe stukken woonkern bouwen - type Raghenò - combineren we **woonontwikkeling met andere functies**: nieuwe groenvoorzieningen, een nieuwe grote gemeenschapsvoorziening zoals een school, een sporthal of faciliteiten voor cultuur of verenigingen, ... Welke functies best worden ingepast wordt onderzocht op masterplanniveau en kan op uiteenlopende manieren worden vastgelegd voor de toekomst: in samenspraak met de eigenaars (bv. via overeenkomsten), via verplichte bestemmingen in een RUP, via stedenbouwkundige last op niveau van de vergunningen. Waar herontwikkelingsprojecten gepaard gaan met netto bijkomende verharding/bebouwing wordt dit gecompenseerd. In de dense stadswijken wordt die compensatie in de omgeving gezocht.

In **grotere stadsontwikkelingsprojecten** worden de groei van de groenstructuur, het energiesysteem, het waterbeheer en de gemeenschapsvoorzieningen **in principe 'in situ'** uitgebouwd. Waar dit toch weinig zinvol zou blijken kan overgegaan worden tot financiële compensatie.



### Middelgrote (her)ontwikkelingsprojecten geval per geval bekijken

Ook **middelgrote herontwikkelingen** – denk aan een inbreiding in een binnengebied, een vervanging van een reeks gebouwen op een grotere percelencluster met een groter woningaanbod – **zullen bijdragen** aan de groei van de groenblauwe structuur in het woonweefsel en aan de ondersteunende functies bij het wonen. We benadrukten in bovenstaande hoofdstukken al het belang van het behoud (of de compensatie) van bestaande gemeenschapsvoorzieningen en belangrijke groenclusters. Maar ook woonprojecten op sites waar deze niet aanwezig zijn, dragen via hun herontwikkeling bij aan de klimaatrobuustheid en aan de ondersteunende functies zoals publiek groen en gemeenschapsvoorzieningen. Hier bekijken we geval per geval of het project zelf op zinvolle manier kan bijdragen aan het publieke groennetwerk, een gemeenschapsvoorziening kan integreren of ruimte kan bieden aan de uitbreiding van een naastgelegen voorziening. Waar dit niet zinvol is, wordt de last financieel geheven en draagt deze bij aan de middelen die de stad inzet voor deze functies, in de omgeving.



'Lasten' kan je realiseren op de projectsite zelf, zoals een parkje of een nieuw publiek pad. Waar dat niet zinvol is (bv. omdat de projectsite klein is) kunnen we woonverdichting laten samengaan met een financiële last.

### **Kleinschalige woonverdichting ook laten bijdragen**

De woninggroei komt ook tot stand via tal van kleinschaliger projecten. Ook het bouwen van gestapelde woningen, waarbij op bepaalde plaatsen iets meer in de hoogte kan worden gegaan, is één van de hierboven omschreven groeistrategieën voor wonen. In de meeste gevallen zullen deze projecten – tenzij ze bv. een bijdrage leveren aan de groenblauwe structuur erlangs of een lokale bijdrage leveren aan het openbaar domein - weinig extra's op het eigen terrein kunnen doen. We onderzoeken hoe ook deze vormen van woonverdichting kunnen bijdragen, bij voorbeeld via financiële mechanismen.

### **Omzetten in instrumenten**

We ontwikkelen één of een set van instrument(en) die woonverdichtingsprojecten doen bijdragen, hetzij door voorwaarden aan het project zelf, hetzij door bijdrage in een stedelijk fonds. We onderzoeken welke instrumenten - b.v. een reglement stedenbouwkundige ontwikkelingskost, een verordening op stedenbouwkundige lasten, een belastingreglement op woonverdichting of een combinatie ervan - hiervoor bruikbaar zijn en werken deze uit.