

Situering en doel van dit rapport

Vooronderzoek bij het beleidsplan ruimte

De stad Mechelen werkt aan haar eerste beleidsplan ruimte. Een beleidsplan ruimte is een plan dat een visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van de stad voor de komende 20 jaar bepaalt en hiermee zowel richting geeft aan het beleid als acties beschrijft die de stad de komende 15 à 20 jaar zal opzetten. Het bestaat uit een strategische visie die de dragende lange termijnprincipes beschrijft, en een of meerdere beleidskaders. In een beleidskader wordt deze lange termijnprincipes concreet doorvertaald en wordt hieraan een actieprogramma gekoppeld dat de stad in staat stelt haar beleid concreet vorm te geven in de ruimte. De stad besliste om samen met de strategische visie, drie beleidskaders op te maken: “Mechelen groeit”, “Groenblauw Mechelen” en “Mechelen werkt”. Deze analyserapporten moeten opgevat worden als onderzoeksrapporten die de opmaak van een beleidsplan ruimte ondersteunen, niet als onderdeel van het beleidsplan ruimte zelf.

Elk van de onderdelen van het beleidsplan ruimte wordt **onderbouwd door een degelijke analyse** van de bestaande toestand en de verwachte evoluties. Dit gebeurt op basis van data-analyses, informatie uit beschikbare onderzoeksrapporten en eigen analyses door het planteam. Uit deze analyses worden de uitdagingen voor de toekomst afgeleid, waarmee we in het beleidsplan ruimte aan de slag gaan en waarvoor we oplossingen selecteren.

Vier evoluerende analyserapporten

Per onderdeel van het beleidsplan ruimte worden de relevante analyses gebundeld in een apart analyserapport: één voor de strategische visie en telkens één per beleidskader. Voor u ligt het analyserapport voor het **beleidskader “Mechelen werkt”**. Omdat de strategische visie overkoepelend is, zijn een aantal belangrijke analyses uit voorliggend analyserapport ook in het overkoepelende analyserapport terug te vinden.

Deze analyserapporten moeten worden opgevat als onderzoeksrapporten, maar zijn wel **evoluerende documenten**. Deze versie hoort bij het ontwerp van het beleidsplan ruimte, onderdeel over de groeiende stad. Naarmate er ter voorbereiding van de volgende fase definitief beleidsplan ruimte nieuwe analyses worden uitgevoerd en nieuwe info ter beschikking komt, worden deze toegevoegd aan dit analyserapport.

De analyserapporten maken geen deel uit van de documenten van het beleidsplan ruimte. We bundelden de analyses in aparte onderzoeksrapporten, om hierin voldoende gedetailleerde informatie te kunnen opnemen. Deze keuze liet dan toe om de documenten van het beleidsplan ruimte zelf, zoals het voorontwerp, het ontwerp en het definitieve beleidskader, niet te overladen met informatie. In de formele documenten, zoals het ontwerp, komt dan vooral de inhoudelijke omschrijving van de uitdagingen, de visie en ambities en de oplossingsrichtingen; bronvermelding gebeurt eerder summier. In de analyserapporten vindt men de cijfermatige onderbouwing en onderbouwing aan de hand van bronmateriaal uit andere voorstudies en beleidsdocumenten.

INHOUD

Situering en doel van dit rapport	1
A. Werkende stad: vandaag en recente evoluties.....	3
1. Mechelen als economische centrumstad.....	3
2. Tewerkstelling	3
3. Diversiteit locaties	6
4. Sectoren.....	9
5. Bedrijventerreinen vandaag.....	10
6. Afname van de oppervlakte aan ruimte bestemd i.f.v. economie.....	18
7. Handel vandaag	20
8. Landbouw	29
9. Mobiliteit in functie van werkverplaatsingen	34
10. Bedrijvigheid en energie.....	39
B. Werken: relevante trends	44
1. Verweving.....	44
2. Bedrijventerreinen als energie-HUB's	46
3. Samenwerking lokale overheid en economische actoren ifv. ruimtelijk-economische stuurbaarheid	47
4. Verschuivingen in de manier van winkelen.....	48
5. Verschuivingen in de manier van werken of post-pandemie-impact	52
6. De individuele revolutie en andere economische evoluties	53
7. Groeiende vraag naar hybride bedrijventerreinen	54
8. Druk op landbouwgronden- en gebouwen	55
9. Kansen voor agrarische herontwikkeling	56
C. Werkende stad: uitdagingen	58
1. Van visie tot actie komen: focus op de stuurbaarheid van economie	58
2. Een antwoord bieden op de invloed van recente evoluties op vlak van thuiswerken op de kantorenmarkt van Mechelen.....	58
3. Locatiebeleid versus grondwaarde	58
4. Landbouw als economisch kleine speler, maar ruimtelijk grote speler	58
5. Collectief denken en bottom-up sturen (niet ruimtelijk in zijn oorsprong, wel ruimtelijke effecten)	59
6. Duurzame stedelijke logistiek	59
D. Doorrekening aannames beleidskader werkende stad.....	60

1. Groei voor verweven bedrijvigheid	60
2. Groei binnen de bedrijventerreinen	61

A. Werkende stad: vandaag en recente evoluties

Om een degelijk inzicht te verwerven in de economische ruimten op het grondgebied van de stad Mechelen, dienen we deze ruimten op verschillende schaalniveaus te benaderen. Binnen voorliggend hoofdstuk bekijken de we Mechelse economische ruimte vandaag en staan we stil bij recente evoluties.

1. Mechelen als economische centrumstad

Mechelen bevindt zich op korte afstand van Brussel, Antwerpen en Leuven met een groot aandeel aan belangrijke economische ruimten van een bovenlokale roeping, maar vervult desalniettemin ook zelf een strategische positie binnen de regio.

‘Mechelenincijfers’ (2018) laat relevante vergelijkingen tussen centrumstad Mechelen en Vlaanderen of andere ‘grote en regionale steden’ (GRS, Belfius-terminologie) toe. De jobratio (%), bepaald door het aantal jobs gerelateerd tot het aantal inwoners met een beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar), erkent Mechelen als een performante (centrum)stad qua werkgelegenheid en qua groei van werkgelegenheid. De jobratio van Mechelen groeide tussen 2006 en 2015 bovengemiddeld.

	2006	2015	groei 2006-2015
Mechelen	100,4	108,0	+ 7,6%
GRS	103,6	104,0	+ 0,4%
Vlaanderen	71,8	75,0	+ 4,5%

Figuur 1: Groei van de jobratio in Mechelen tussen 2006 en 2015

2. Tewerkstelling

Mechelen kent een sterke groei in tewerkstelling in vergelijking met andere centrumsteden, uitgedrukt in percentages (indexvergelijking 2007 - 2017): (48.203 – 56.044)¹

Roeselare	121,6%
Gent	119%
Leuven	117,3%
Mechelen	116,3%
Hasselt	113,9%
Aalst	109,7%
Kortrijk	108%
Brugge	105,9%
Antwerpen	105,1%
Sint-Niklaas	105,1%
Oostende	103,8%

¹ Ruimtelijk economisch plan stad Mechelen, 2021.

Turnhout	96,8%
Genk	94,1%

Figuur 2: Groei tewerkstelling Vlaamse centrumsteden 2007-2017

Het aantal jobs stijgt in Mechelen sneller dan de bevolking tussen 15 en 64 jaar. De beroepsbevolking² 15-64 stijgt op haar beurt ook nog eens sneller dan de bevolking 15-64 in vergelijking met de meeste andere centrumsteden.

Antwerpen	115,8
Gent	115,6
Roeselare	113,3
Mechelen	111,7
Leuven	111,2
Sint-Niklaas	108,9
Aalst	108,8
Turnhout	108,1
Hasselt	107
Kortrijk	104,8
Genk	103,4
Oostende	103,1
Brugge	101

Figuur 3: Groei beroepsactieve bevolking 2007-2018, uitgedrukt in percentages³

Mechelen kent, in verhouding met 10 benchmarksteden, meer tewerkstelling in de tertiaire sector, maar minder in de quataire sector:

Hoofdsector	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
primaire sector	280	278	284	250	233	238	245	262	297
secundaire sector	8 353	8 466	8 262	7 803	7 881	7 789	7 849	7 468	7 491
tertiaire sector	26 586	27 298	27 059	27 796	27 346	26 956	27 232	28 916	30 051
quataire sector	12 970	13 357	14 030	14 040	14 292	14 619	14 734	15 000	15 306
onbekend	14	54	92	138	188	221	292	341	369
Totaal	48 203	49 454	49 726	50 027	49 940	49 822	50 352	51 986	53 515

Bron: Vlaamse Arbeidsrekening o.b.v. RSZ Gedecentraliseerde statistiek, RSVZ, RSZ, RSZPPO, RSVZ, RVA (Bewerking Steunpunt Werk)

Figuur 4: aantal jobs per hoofdsector per jaar in Mechelen (bron: Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Raghenno, Idea Consult (2018), p 15)

² ofwel actieve bevolking zijn alle personen boven een bepaalde minimumleeftijd, in dit geval 15 jaar, die gedurende een bepaalde periode arbeid aanbieden.

³ Ruimtelijk economisch plan stad Mechelen, 2021.

Hoofdsector	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
primaire sector	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%
secundaire sector	17,3%	17,1%	16,6%	15,6%	15,8%	15,6%	15,6%	14,4%	14,0%
tertiaire sector	55,2%	55,2%	54,4%	55,6%	54,8%	54,1%	54,1%	55,6%	56,2%
quartaire sector	26,9%	27,0%	28,2%	28,1%	28,6%	29,3%	29,3%	28,9%	28,6%
onbekend	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,4%	0,6%	0,7%	0,7%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: Vlaamse Arbeidsrekening o.b.v. RSZ Gedecentraliseerde statistiek, RSVZ, RSZ, RSZPPO, RSVZ, RVA (Bewerking Steunpunt Werk)

Figuur 5: relatieve verdeling van het aantal jobs per hoofdsector in Mechelen (bron: Ragheni, Idea Consult (2018), p 16)

Hoofdsector	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
primaire sector	0,8%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%
secundaire sector	18,2%	18,1%	17,2%	16,5%	16,5%	16,3%	15,9%	15,4%	14,5%
tertiaire sector	42,5%	42,4%	42,2%	43,2%	43,6%	43,4%	43,4%	44,3%	44,9%
quartaire sector	38,5%	38,7%	39,8%	39,4%	39,0%	39,2%	39,5%	39,1%	39,2%
onbekend	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: Vlaamse Arbeidsrekening o.b.v. RSZ Gedecentraliseerde statistiek, RSVZ, RSZ, RSZPPO, RSVZ, RVA (Bewerking Steunpunt Werk)

Figuur 6: relatieve verdeling van het aantal jobs per hoofdsector in de 10 benchmarksteden (bron: Ragheni, Idea Consult (2018), p 16)

3. Diversiteit locaties

De stad Mechelen wordt gekenmerkt door een gedifferentieerde economische structuur⁴. Een diverse economische structuur heeft als voordeel dat de stad minder afhankelijk is van de evoluties in één of enkele economische sectoren. Aan de andere kant maakt een diverse economie het moeilijker om gericht beleid te voeren.

Mechelen beschikt over uiteenlopende economische omgevingen: industriegebieden, winkelgebieden, kantoren- en dienstensites, maar er zitten ook vele voorzieningen en productieactiviteiten verweven in het woonweefsel. Deze zeer brede waaier aan economische omgevingen is toe te schrijven aan het feit dat Mechelen een lage economische specialisatiegraad⁵ kent en gekenmerkt wordt door een diverse economie. De tertiaire en quartaire sector winnen in Mechelen aan belang en de secundaire sector daalt in belang. Dit ligt in lijn met de Vlaamse trends. De subsectoren 'Groot- en kleinhandel' en 'Zakelijke dienstverlening' zijn zowel in aantal ondernemingen als in aantal werknemers de belangrijkste sectoren in de stad. Beiden worden ook gekenmerkt door positieve groeicijfers.

Tabel 23: Economische specialisatiegraad

Hoofdsector	31/12/2009	31/12/2012
Aalst	68,8	68,0
Antwerpen	58,3	58,0
Brugge	70,6	70,5
Genk	66,7	65,6
Gent	62,3	61,3
Hasselt	64,3	63,9
Kortrijk	67,1	64,5
Leuven	68,0	67,6
Mechelen	56,8	53,3
Oostende	65,4	65,0
Roeselare	62,4	61,6
Sint-Niklaas	70,9	69,3
Turnhout	64,9	64,9
Gemiddelde	59,4	59,0

Bron: Stadsmonitor 2014 o.b.v. RSZ, Berekeningen: SVR

Figuur 7: economische specialisatiegraad (bron: Ragheni, Idea Consult (2018), p 24)

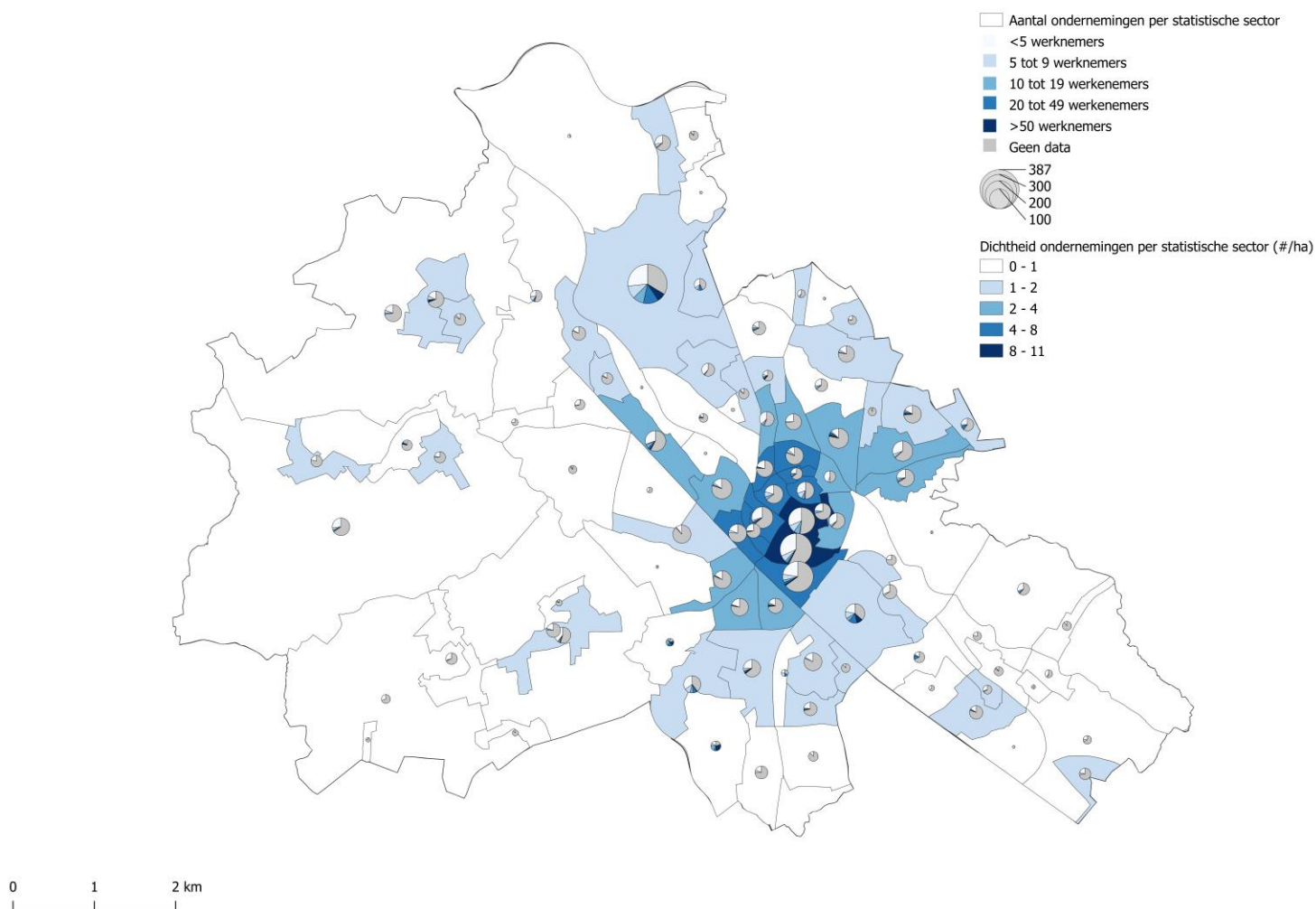
30% van de ondernemingen opereren daarbij vanop bedrijventerreinen en maar liefst 70% van de ondernemingen hebben hun vestiging op verweven en verspreide locaties, waarbij de meesten vooral in de binnenstad terug te vinden zijn⁶.

⁴ Bron: 'Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Ragheni', Idea Consult (2018), p 24.

⁵ Economische specialisatiegraad: aandeel sector in de werkgelegenheid van de gemeente of stad in stad of regio/aandeel sector in de werkgelegenheid in Vlaanderen

Definitie uit: Ruimtelijk-economisch onderzoek, een leidraad voor lokale besturen. Vlaio, september 2020.

⁶ Bron: 'Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Ragheni', Idea Consult (2018), p 69 en 113.



Figuur 8: Aantal & dichtheid ondernemingen per statistische sector (Bron: VKBO, bewerkingen en cartografie BUUR)

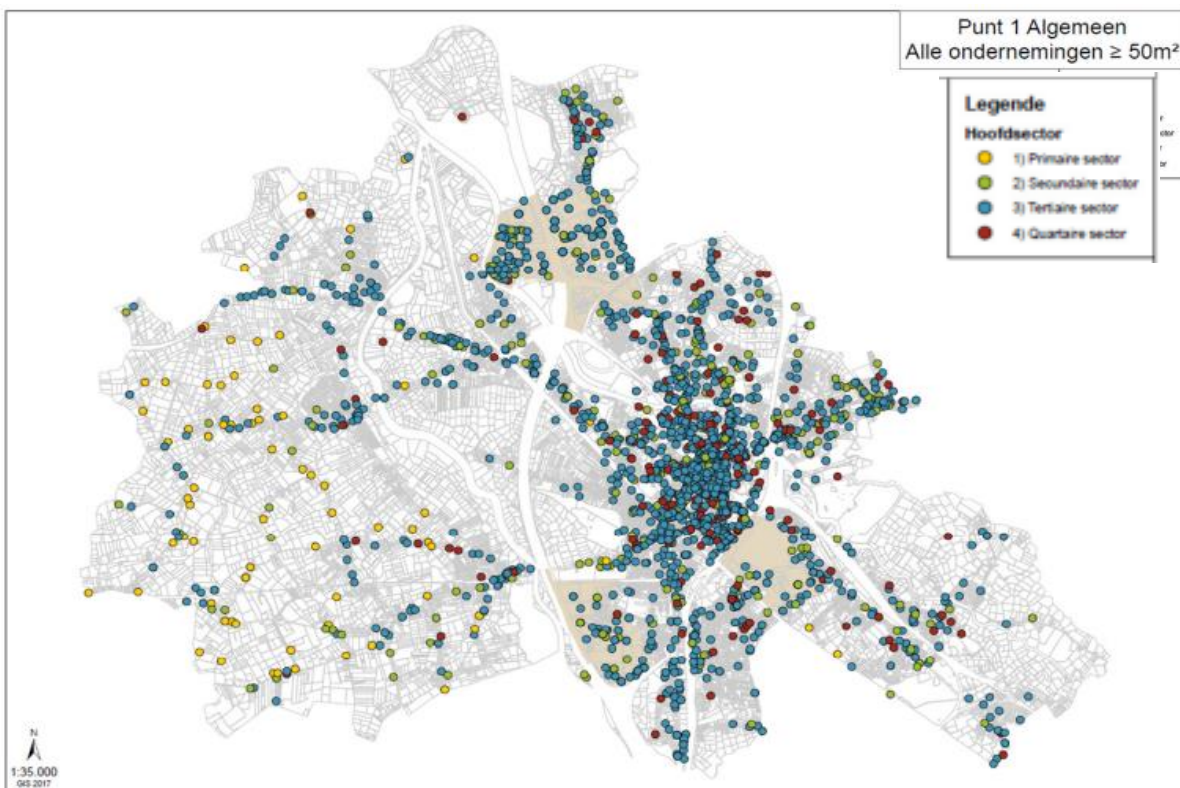
Het lokaal economisch weefsel wordt dominant gevormd door (hoogwaardige) diensten, met verwevenheid als een quasi evidentie. Die verweving is het resultaat van een historisch en dus langdurig proces. Bijkomende en innovatieve verweving (lokale productie, herintroductie stedelijke maakindustrie, ambachtelijke secundaire sector, urban manufacturing, stadslandbouw, korte keten, ...) wordt echter minder evident en is ook minder uitgesproken aanwezig. Dit verklaart waarom we de landbouwfunctie en productie voornamelijk geconcentreerd zien binnen de landbouwzones en industriezones. Dit is te verklaren vanuit ruimtelijke (en vastgoedgerelateerde) redenen. Verweving betekent in de praktijk vooral de integratie van economische activiteit binnen woonweefsel maar

- grond voor wonen is (altijd) duurder dan grond voor productieactiviteiten, wegens een groter mogelijk rendement en dus een grotere biedingskracht van residentiële ontwikkelaars om die grond te verwerven;
- bedrijvigheidsgrond is niet eenvoudig beschikbaar wegens die lagere prijs en meerwaardemogelijkheid;

- bedrijvigheid is minder gewenst als invulling voor die grond omwille van mogelijke overlast en dus conflicten met de omgevende woonfunctie.

Werkstad Mechelen staat dus voor een dienstverlening met een beperkte schaal (71% van de bedrijven tellen minder dan 9 werknemers⁷), die zich laat verweven. Ook winkelstad Mechelen kent (sinds lang) dezelfde fijnkorreligheid en verwevenheid, ondanks de stedelijke taak van bovenlokaal verzorgingsgebied.

De Vlaamse regering wees al in pre-pandemietijden, in casu, in haar actieprogramma 'Werk aan de winkel – Bedrijvige kern' (2020), op de trend (periode 2008-2019) dat het aantal winkels daalt (minus 16,5%) maar de totale winkeloppervlakte stijgt (plus 14,7%). Deze trend gaat samen met het afnemen van de kernfunctie van winkelen, die rechtstreeks verbonden is met de verweving en integratie in het woonweefsel, terwijl het stijgen van de oppervlakte van de resterende winkels inspeelt op het nodige bovenlokale bereik en nogmaals resulteert in een verlaagde kans op fijnkorrelige verweving. 66% van de verkooppunten in de detailhandel in Mechelen bezetten niet meer dan 100 m², en dat aandeel stijgt tot 70% in de binnenstad, waar de retailstructuur zich evident aanpast aan het historisch stadsweefsel⁸.

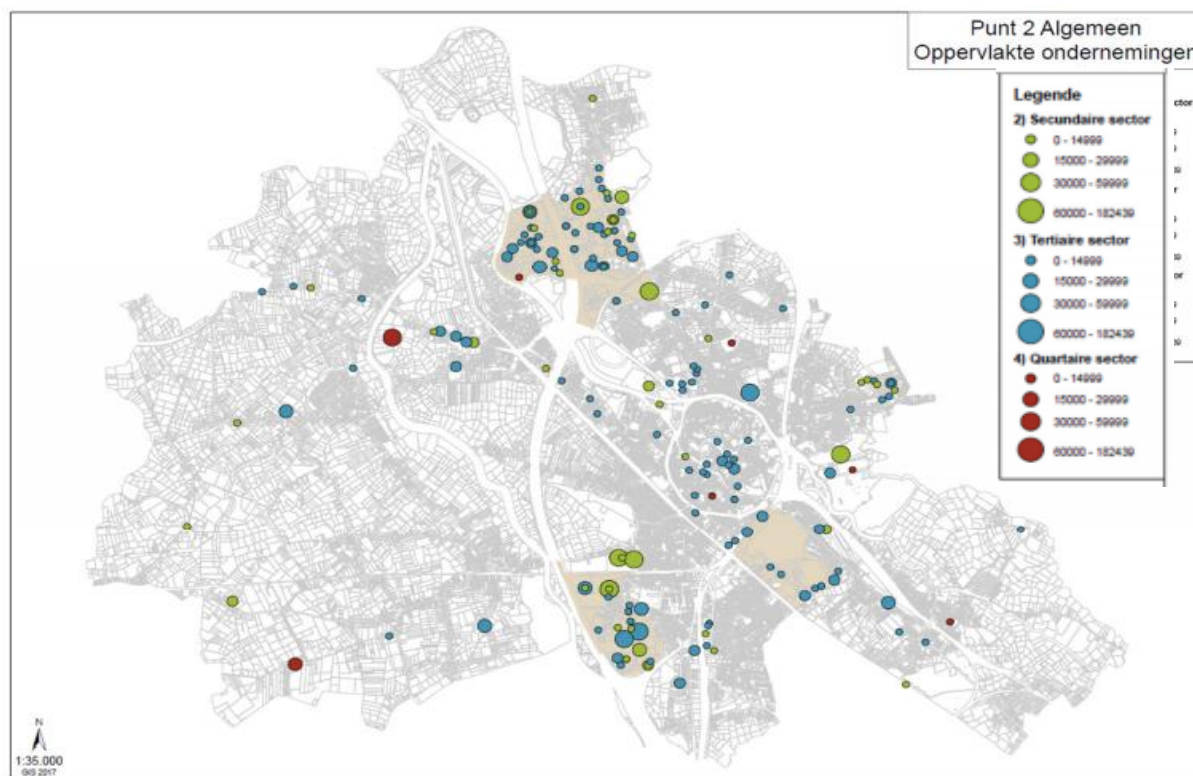


Figuur 9: Ruimtelijke spreiding van de ondernemingen groter dan 50m² volgens hoofdsector (Bron: Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Raghenó, Idea Consult (2018), p38)

⁷ 'Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Raghenó, Idea Consult (2018), p9-10.

⁸ 'Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Raghenó, Idea Consult (2018), p39-40

'Gemeentelijke feitenfiche voor detailhandel, Mechelen', Vlaamse Provincies (2017)



Figuur 10: Ruimtelijke spreiding van de ondernemingen met een bovengemiddelde oppervlakte volgens hoofdsector en volgens grootte (Bron: Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Raghenò, Idea Consult (2018), p39)

Er wordt bijkomend inzicht geboden in de verweving van winkels met de binnenstad en de dorpskernen, toch wat betreft de dagelijkse goederen, door de cijfers van 'Gemeentelijke feitenfiche voor detailhandel, Mechelen'. 1.653 winkelpanden worden geteld (10% in Muizen, Hombeek, Walem, Muizen, Leest, Heffen), goed voor 186.000 m² WVO of winkelvloeroppervlakte (5% in Muizen, Hombeek, Walem, Muizen, Leest, Heffen). 14% (van de winkelpanden) kennen leegstand, 20% verkopen dagelijkse goederen, 32% periodieke goederen en 30% uitzonderlijke goederen. In Muizen en Leest stijgt het aandeel 'dagelijks' tot 60-70%, in Walem en Hombeek tot 30-34% maar in Heffen is dit aandeel quasi nihil. Wat in Muizen en Leest nog voldoende lijkt qua basiswinkelaanbod is al niet meer prominent in Walem en Hombeek en zelfs weg in Heffen. Daarom moeten we besluiten dat we in de dorpen de dagelijkse winkels moeten beschermen en voldoende draagvlak moeten garanderen, in de mate van het mogelijke. De vraag is of we dit voor alle kernen op een gelijkaardige manier moeten doen of we eerder moeten durven opteren voor een aantal 'voorzienende dorpen' en enkele kernen die een grotere afhankelijkheid kennen op vlak van dagelijkse voorzieningen.

4. Sectoren

Van de totale bebouwde oppervlakte in Mechelen wordt 26,6% ingenomen door economische functies. Dit is 467 ha op een totale bebouwde oppervlakte van 1.755 ha. Kantoren zijn goed voor 51 ha, dus voor een aandeel van 2,91%⁹.

⁹ Mechelenincijfers

Wanneer we op basis van ‘Mechelenincijfers’ (2018) vergelijkingen maken met Vlaanderen (VL) en met andere ‘grote en regionale steden’ (GRS, Belfius-terminologie), bevestigt het aandeel van economische functies in de bebouwde oppervlakte helemaal de status van Mechelen als (centrum)stad. Toch worden eigen accenten gelegd: Mechelen is ontegensprekelijk een stad want differentieert zich cijfermatig van Vlaanderen met een veel hoger economisch grondgebruik, dat echter niet parallel loopt met het GRS-grondgebruik. Er zijn 30% minder maakbedrijvigheid en 40% meer opslag, 50% meer handel en vooral 140% meer kantoor volgens de cijfers hieronder. Mechelen is dus een tertiaire stad, met vooral kantoren voor bovenlokale tewerkstelling, hoewel het ruimtegebruik van de kantoormarkt met haar kleine 3% toch bescheiden blijft.

	2008			2017		
	M	GRS	VL	M	GRS	VL
Ambacht, industrie	11,4%	15,1%	8,7%	10,0%	14,7%	8,2%
Handel	6,5%	4,5%	3,3%	6,2%	4,3%	3,0%
Kantoor	2,8%	1,2%	0,5%	2,9%	1,2%	0,5%
Opslag	7,8%	5,4%	3,8%	7,5%	5,4%	4,1%
Totaal economie	28,5%	26,2%	16,3%	26,6%	25,6%	15,8%

Figuur 11: aandeel van economische functies in de bebouwde oppervlakte (M= Mechelen, GRS= grote n regionale steden, VL= Vlaanderen)

N.B. Logistiek is inbegrepen in de cijfers van opslag en een deel van handel (groothandel) De aanwezigheid van een aantal grote logistieke spelers op de Mechelse bedrijventerreinen verklaart het relatief grote aandeel van opslag.

5. Bedrijventerreinen vandaag

De bestemde ruimte (via gewestplan, BPA's en RUP's) voor louter economische activiteiten (bedrijventerreinen) bestaat in totaal uit 506 hectare en zit verspreid over 34 gebieden. 21 zijn groter dan 1 hectare, 9 groter dan 10 hectare, 2 groter dan 100 hectare.

De bedrijventerreinen die op dit ogenblik als ‘in ontwikkeling’ (zie blauwe gebieden op kaart) beschouwd worden zijn:

NAAM	CATEGORIE	OPP (are)
Noord III	Planproces lopende	1099
Noord IV	In ontwikkeling (herbestemd naar gebied voor grootschalige detailhandel)	741

Daarnaast zijn er nog 2 planningszones met economische bestemming (rode lijn) in Mechelen:

NAAM	STATUS	OPP (are)
Grootschalige kleinhandelszone Brusselsesteenweg	Voorontwerp	358
Keerdok Eandis	Definitief	3009

Dat leidt tot volgend overzicht, waarin de 34 bedrijventerreinen volgens grootte weergegeven staan. Hieruit blijkt dat Mechelen Zuid het grootste bedrijventerrein is, op de voet gevolgd door Mechelen Noord I en Raghenno. Vervolgens laat Mechelen noord II zich ook optekenen als grote speler. Daarna is er een duidelijke schaa sprong merkbaar en zijn de grootste bedrijventerreinen niet groter dan 1600 are¹⁰.

FID	TERREIN	area
22	Zuid	11211
5	Noord I	10542
6	Park Raghenno	9327
15	Noord II	6322
12	Noord Slachthuislaan	1643
4	Nekkerspoel	1577
20	Rode Kruisplein 1	1475
31	Gentsesteenweg	1290
28	Noord III	1092
24	Rode Kruisplein 2	856
27	Jubellaan	821
1	Noord IV	749
14	Vormingsstation	505
7	Heffenveldweg	481
2	Douane	437
19	Brusselse Steenweg	348
3	Brusselsesteenweg	330
25	Steenweg op Blaasveld	306
21	Leestsesteenweg	276
13	Mechelbaan	133
32	Walem 1	110
33	Hanswijkdries	98
29	Kapelleblokstraat	93
0	Oscar Van Kersbeeckstraat	70
11	Varkensstraat	64
9	Ludy Machinery	48
16	Oostzavelland/De Hulst	43
23	Olivetenvest	35
30	Walem	23
18	Adegemstraat	20
26	Kleine Heide	20
17	Populierendreef	18
10	Hombeek	17
8	Graaf Van Egmontstraat	14

¹⁰ Bron: ruimtelijk economisch plan stad Mechelen

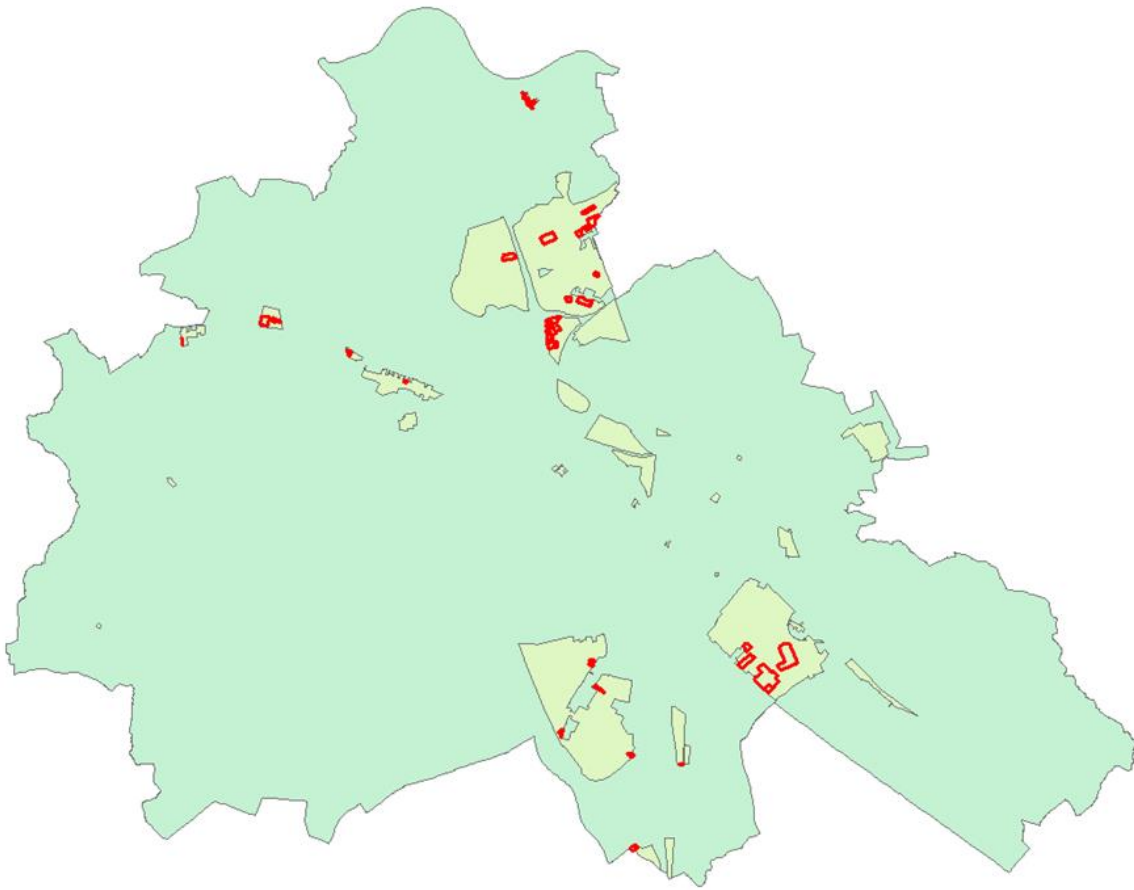


Figuur 12: Bedrijventerreinen binnen Mechelen: bedrijventerreinen in ontwikkeling (blauw), planningszons met economische bestemming (rood) (Bron: stad Mechelen)

De bezettingsgraad van alle bedrijventerreinen (totaal 506 ha, waarvan 85 ha infrastructuur en 42 ha braak wegens nog niet ontwikkeld, volgens GIS Bedrijventerreinen 2021) is hoog, zeker op Mechelen Noord I en II en Zuid (95-99%) en zelfs voor Ragheno in tussentijdse fase (88%).

	Capaciteit (ha)	Bezettingsgraad (%)	Braak (ha)
Zuid	112	97	3,2
Noord I	104	95	6,1
Noord II	63	99	0,8
Totaal	279	97	10,1

Onbebouwde percelen met economische functie, braakliggend of gemengde functie¹¹:



Figuur 13: Onbebouwde percelen met een economische functie binnen Mechelen (bron: stad Mechelen, juni 2021)

Mechelen Noord III en IV en Raghenosite zijn gebieden die gedurende de opmaak van het Beleidsplan Ruimte in volle ontwikkeling zijn.

Voor de Raghenosite wordt het masterplan afgewerkt, waarin een visie op de transformatie van het gebied van bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met plaats voor kantoren wordt uitgewerkt. De ontwikkeling zet in op de uitbouw van een pool voor regionale voorzieningen en een economie met een focus op persoonsintensieve activiteiten, in relatie tot het uiterst hoogwaardige ontsluitingsprofiel. Daarnaast worden deze economische activiteiten verweven met gemengde stedelijke woonwijken met een mix van woonvormen en voorzieningen. Het RUP, dat de bestemmingswijziging voorziet, is in opmaak.

Voor Mechelen III wordt een masterplan opgemaakt. Het uitgangspunt daarvoor is om een deel van het gebied te ontwikkelen als bedrijventerrein en de waardevolle groenfragmenten en aanwezige woningen te behouden. Nadien zal een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden om de bestemmingen en gewenste ruimtelijke kwaliteiten vast te leggen.

Het is duidelijk dat de economische ruimten een hoge bezetting kennen. Dit motiveert de oproep om bedrijventerreinen strikter voor te behouden voor activiteiten, die niet verweven kunnen worden. Nu

¹¹ Kaart: ruimtelijk economisch plan stad Mechelen

vinden productie, die vandaag schoner en minder hinderlijk kan zijn, en dienstverlening, die schoon en niet hinderlijk is, vaak een onderkomen op de schaarse ruimte binnen de bedrijventerreinen.

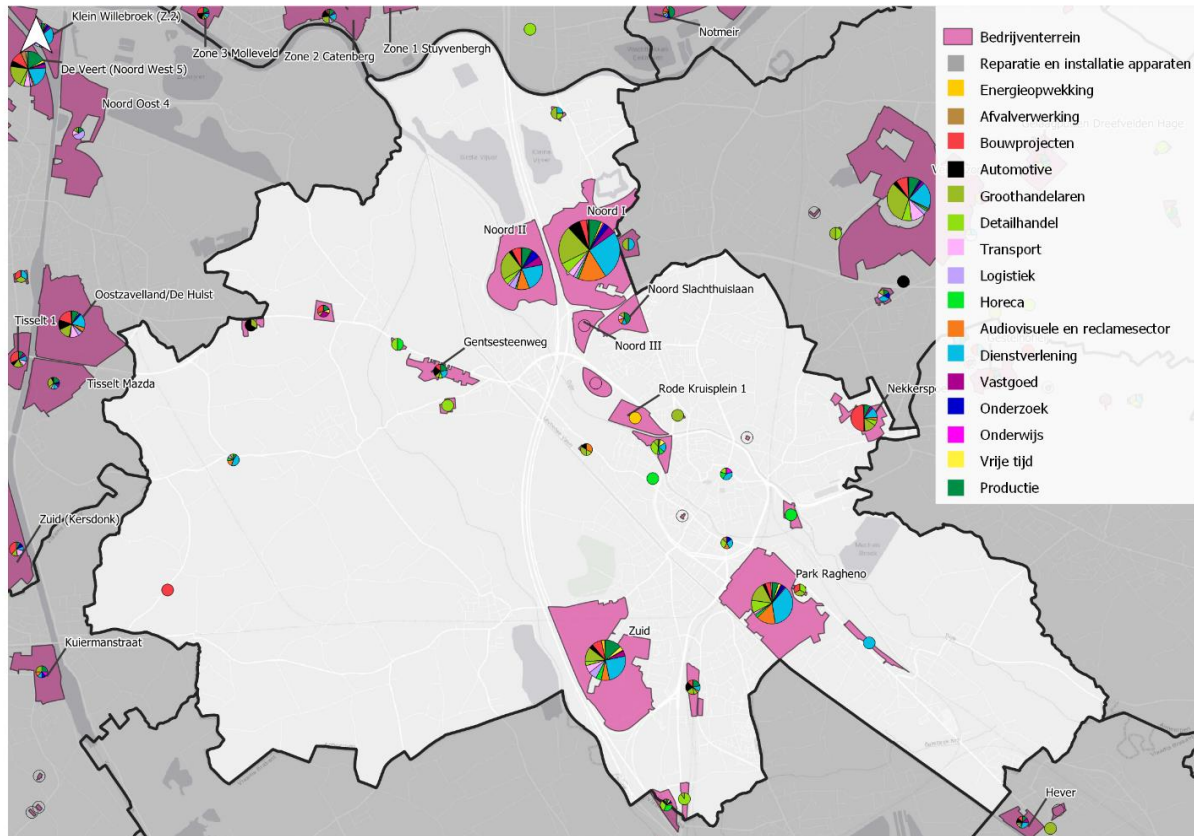
Dat blijkt uit onderstaande cijfers¹² (voor de locatie van de verschillende bedrijventerreinen, zie onderstaande kaart):



Figuur 14: Samenstelling van de bedrijventerreinen volgens de NACE-codes.

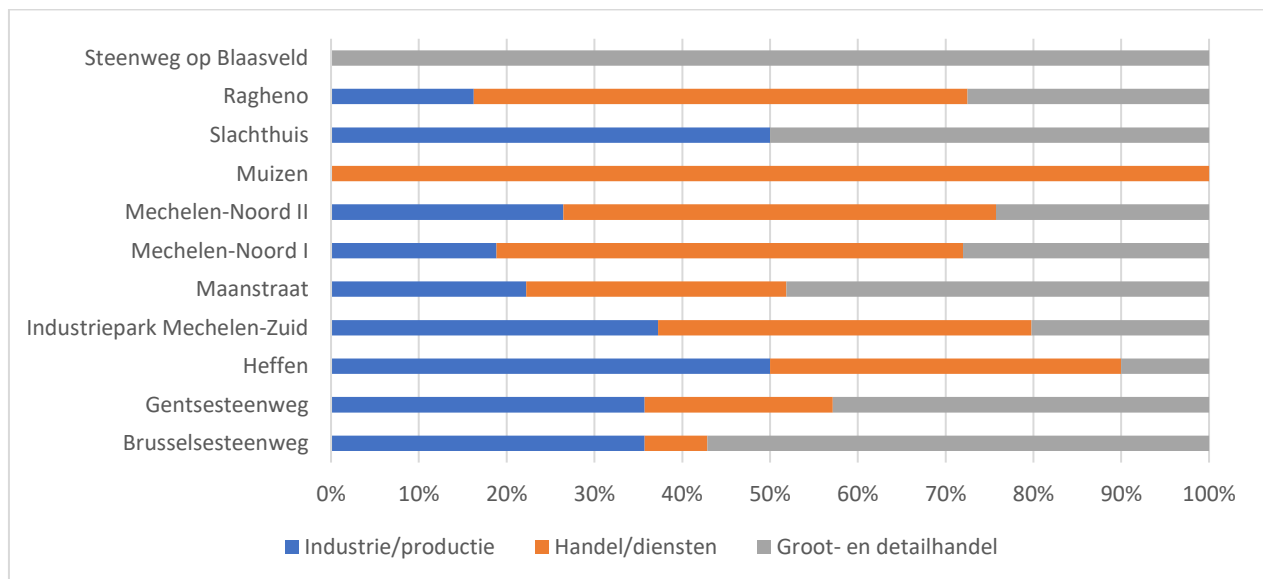
De locatie van bovenstaande bedrijventerreinen wordt aangeduid op onderstaande kaart:

¹² Analyse op basis van de NACE-codes van de ondernemingen (data VKBO) die gesitueerd zijn op de bedrijventerreinen.



Figuur 15: Samenstelling van de bedrijventerreinen volgens Vlaamse bedrijventerreinen, Geopunt en NACE-code (cartografie: Rebel)

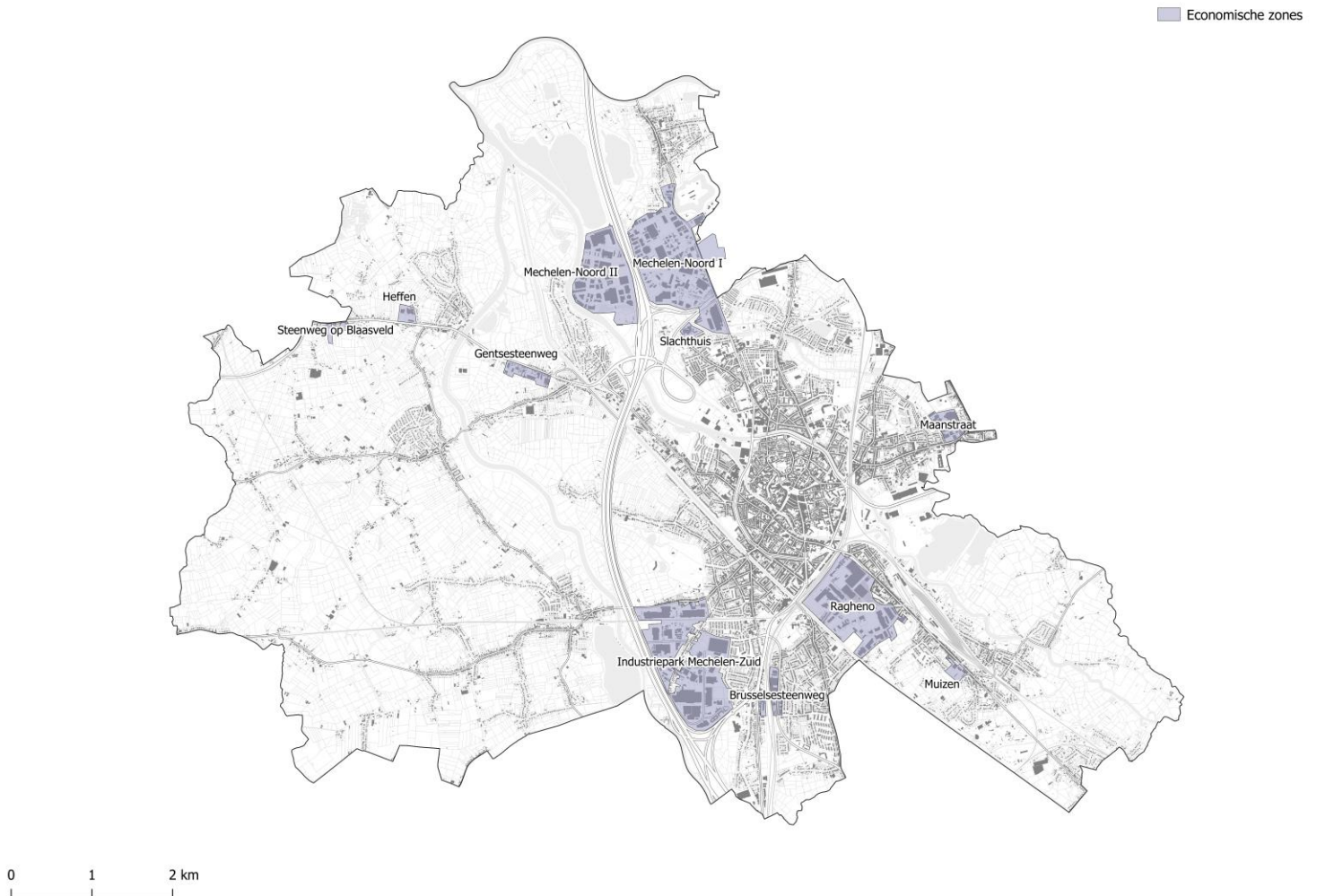
Deze kunnen gesynthetiseerd worden tot volgend overzicht, dat het groot aantal verweefbare functies op de bedrijventerreinen scherper stelt:



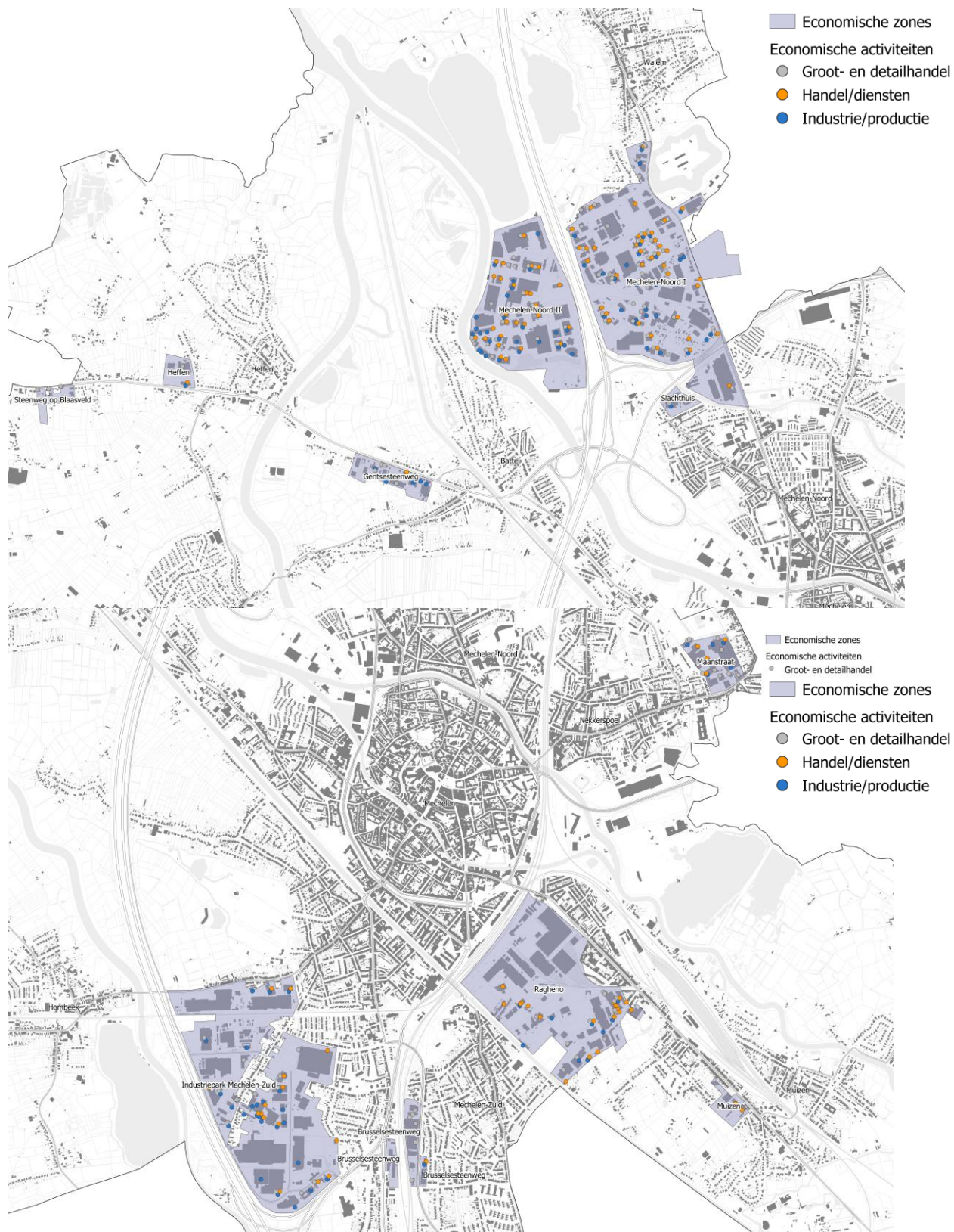
Figuur 16: Vereenvoudigde samenstelling van de bedrijventerreinen volgens de NACE-codes.

De Mechelse bedrijventerreinen zijn sterk gevuld met ondernemingen uit hoofdzakelijk de tertiaire sector (66%), en in mindere mate uit de secundaire (29%) en quataire (5%) sector.

De ruimtelijke spreiding van deze verschillende functies op de bedrijventerreinen kent niet overal een patroon, maar het is wel duidelijk dat deze situatie – zeker op Mechelen Noord I en II - spontaan doorheen de tijd groeide in functie van opportuniteiten en de beschikbaarheid van terreinen. De concentratie van kantoorachtigen centraal op Mechelen Noord I en de kantoorgebouwen op Ragheno vallen expliciet op in onderstaande kaart.



Figuur 17: Overzicht van de bedrijventerreinen in Mechelen



Figuur 18: economische activiteiten binnen de bedrijventerreinen o.b.v. de NACE-codes

6. Afname van de oppervlakte aan ruimte bestemd i.f.v. economie

Het aantal m² bestemd voor economie is een dynamisch gegeven, ook in Mechelen. Gedurende de laatste 10 jaar werden een aantal terreinen herbestemd van zone voor bedrijvigheid naar een andere bestemming, veelal wonen en parkruimten of groenruimten. Er moet benadrukt worden dat vele van deze herbestemmingen het gevolg zijn van een brownfieldconvenant en bijgevolg rechtstreeks leiden tot een sanering van de terreinen. Tegenover de bijhorende saneringskost stond de ambitie van de stad om de herontwikkeling van deze terreinen aan te grijpen voor een verbetering van de omgevingskwaliteit, wat verklaart waarom deze terreinen veelal herbestemd werden tot wonen gecombineerd met parkruimte. Daar de herontwikkeling de saneringskost moet dragen lag een druk op het minimaal vereiste rendement van de ontwikkeling, om effectief tot een realisatie te kunnen komen. Dit is een bijkomende verklaring voor de hoofdzakelijke herbestemming naar woonfuncties.

Desalniettemin werd om en bij de 43 ha ruimte voor bedrijvigheid omgezet naar een andere functie.

Daartegenover staat dat eveneens ruim 9,51 ha aan ruimte voor economie werden bij gecreëerd, hoofdzakelijk binnen het RUP zonevrije bedrijven en verweven binnen de stadsontwikkelingsprojecten, wat de totale teller zet op een afname van 33,53 ha aan ruimte voor bedrijvigheid.

	Oppervlakte (ha)
Guldendal Bis	-3,58
Komet	-3,91
Zonevrije woningen	-2,20
Verbeemen	-0,88
Keerdok-Eandis	-12,84
Bonduelle	-14,11
Zonevrije bedrijven	-5,51
Ludy Machinery	0,54
Bonduelle	0,64
Zonevrije bedrijven	6,59
Guldenhal Bis	0,30
Komet	0,56
Keerdok-Eandis	0,88
Toename	9,51
Afname	-43,03
Balans totaal	-33,53

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de meeste 'paarse sproeten', zijnde kleine economische zones die vaak opgebouwd zijn rondom één of enkele bedrijven, uit het gewestplan intussen een herbestemming kregen, maar ook dat er nieuwe 'paarse sproeten' bij gecreëerd werden via het RUP zonevrije bedrijven.

Ragheno werd bewust uit dit overzicht gelaten, aangezien deze ruimte herbestemd werd, maar nog steeds een hoofdfocus heeft op economie, weliswaar geen bedrijventerrein maar een gemengd stedelijk gebied met een klemtoon op kantoren.

Voor Mechelen Noord IV geldt hetzelfde: Mechelen Noord IV is in 2008, via de procedure voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen bestemd tot een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein. Op 25 februari 2019 keurde de gemeenteraad het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Mechelen Noord IV definitief goed. Met het RUP werd de bestemming van het gebied gewijzigd van gemengd regionaal bedrijventerrein en bufferzone naar specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel en zone voor weginfrastructuur

We zien in de herontwikkeling van gebieden vaak een hoofdfocus op wonen en de mogelijkheid om bijkomende handel te realiseren. Daarbij wordt erg vaak een maximaal te realiseren aantal m² gehanteerd in plaats van minima, waardoor de effectieve realisatie van deze economische m² eerder vrijblijvend zijn. Enkel voor Mechelen Noord IV en Ragheno (en Keerdok en Komet in beperkte mate) wordt het economisch programma duidelijk gestuurd:

- **~~Guldendaal~~Guldendaal**: max 10% van de totale zone voor kantoren en diensten, max 200m² per vestiging (met een vloeroppervlakte van een kleine 30.000m² komt dit neer op max 3.000m² handel).
- **Komet**: geen groothandel en grootschalige detailhandel, max 10% kantoren en diensten, max 4% handel en horeca. Uitgaande van een maximaal programma van 40.000m² is dit dan respectievelijk 4.000m² en 1.600m². Er staan minima opgenomen t.a.v. de economische functies, daarbij wordt in woonprogramma ingezet op verweving met kleinschalige economische activiteiten.
- **Keerdok-Eandis**: Eandistip min 1 handelsvestiging van min 750m² en max. 1.375m². Eandiswijk handel/reca max 257m², kantoren en diensten max 2.057m². Rode Kruisplein handel/reca max 1.760m², kantoren max 1390m². Park: geen handel. Keerdok handel/reca min 150m² max 1.920m².
- **Mechelen Noord IV**: 27500m² bruto vloeroppervlakte, max 3 kleinhandelsbedrijven met BVO tussen 800 m² en 900 m² en min 4 entiteiten met BVO van meer dan 1.900 m². Kleinhandelsbedrijven met BVO groter dan 1.900 m² kunnen onder specifieke voorwaarden reca als nevenactiviteit opnemen.
- Voor **Ragheno** is maximaal 37.645m² voor commerciële voorzieningen, max. 10.920 m² hotelfunctie, en max. 200.000 m² kantoren en kantoorachtigen vooropgesteld. Er zullen eveneens minima gehanteerd worden, maar deze cijfers zijn op heden nog in opmaak.

De moeilijkheid bij het opleggen van deze economische m² is dat het verplichten van handel op het gelijkvloers (o.m. via stedenbouwkundige voorschriften, samenwerkingsovereenkomsten, ...) niet steeds leidt tot de meest kwalitatieve oplossingen, zeker wanneer de sites niet aansluiten op een handelsconcentratie. Het sturen / faciliteren van ander economisch programma zoals meer verweven productieactiviteiten, is tot op heden vrij nieuw. Het verdient de aandacht om naar de toekomst toe te onderzoeken op welke manier deze programma's een plaats kunnen behouden in het stedelijk weefsel en een plaats kunnen verwerven in stadsontwikkelingsprojecten.

7. Handel vandaag¹³

Het voorzieningenaanbod van Mechelen telt 1.484 panden¹⁴ waarvan 734 detailhandel, 181 leegstand, 373 horeca en 377 commerciële dienstverlening. De 734 detailhandelspanden vertegenwoordigen een oppervlakte van 243.547m² winkelverkoopvloeroppervlakte (incl. leegstand).

Uit de cijfers die opgenomen zijn binnen het retailplan van de stad Mechelen blijkt dat de verschillende productcategorieën goed vertegenwoordigd zijn. Het enige cijfer dat er voor Mechelen tussenuit schiet is de categorie 'andere' op vlak van m² winkelvloeroppervlakte.

De categorie 'andere' is namelijk geconcentreerd langs enkele historische invalswegen, zoals de Zemstbaan/Brusselsesteenweg, de Gentseseenweg en de Liersestenweg, en nabij enkele drukke knooppunten en steenwegen in de meer verdichte en verstedelijkte gordel rond de binnenstad. We denken hierbij aan de omgeving M. Sabbestraat/O. Van Kesbeeckstraat, Nekkerspoelstraat, Guido Gezelleplein/Rode Kruisplein. De binnenstad zelf huisvest ook een flink aandeel in deze categorie, namelijk 16% van het aanbod 'andere'. 32% van het aanbod 'andere' is vandaag terug te vinden op locaties die als verspreide bewinkeling staan opgegeven volgens Locatus.

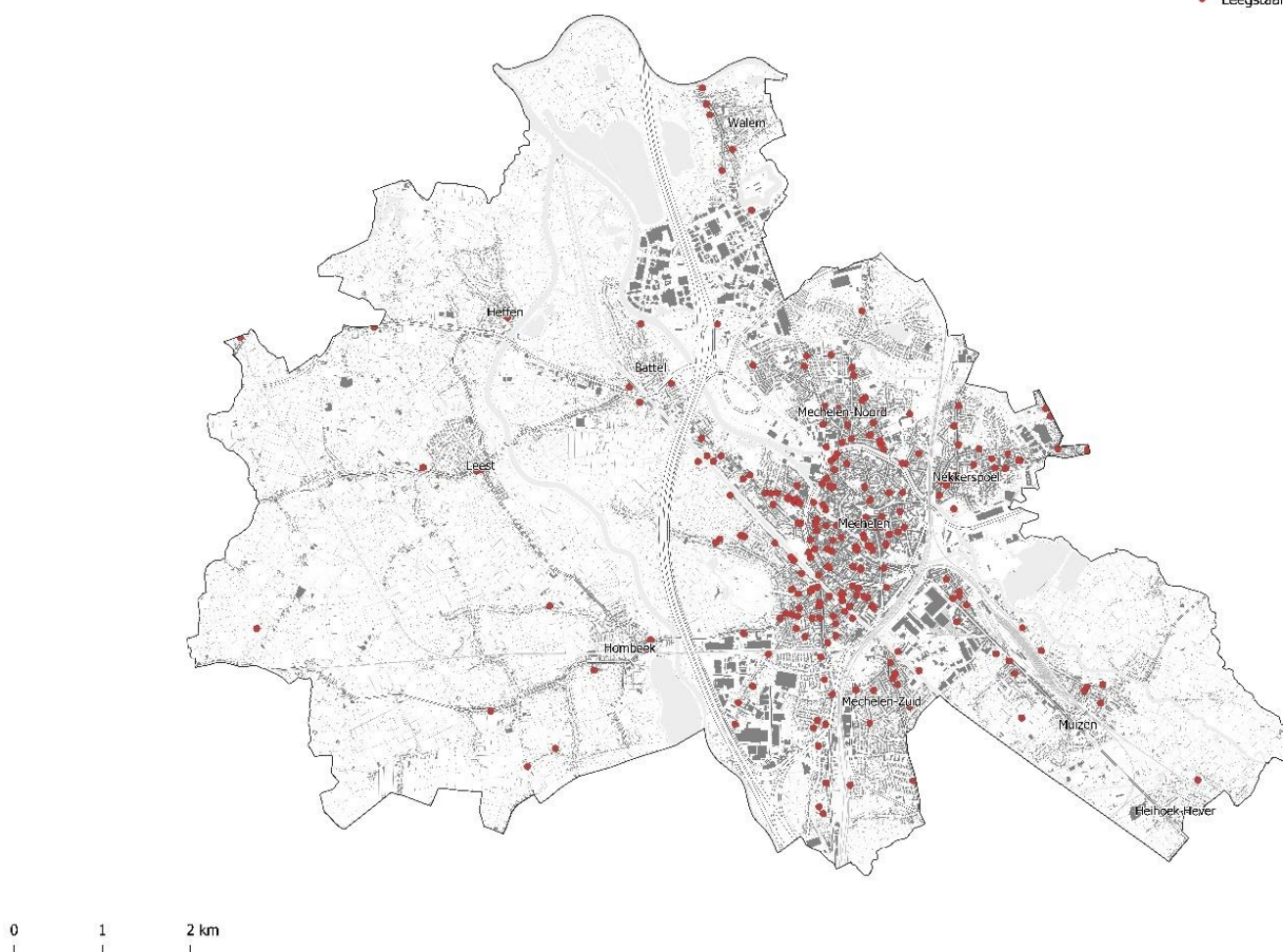
Van de 40.000m² aanbod in de categorie persoonsuitrusting, bevinden zich liefst 26.346m² in de binnenstad, wat wijst op het sterk recreatief gehalte (funshoppen) van de binnenstad.

De categorie voeding is verspreid over de diverse concentraties, aanwezig in dorpskernen en in dichtbevolkte stadsdelen, en is dus verweven met de fijnmazigheid van het stedelijk weefsel en in die zin dus ook toegankelijk voor een heel groot deel van de bevolking.

De leegstand in Mechelen bedraagt 9,8% van het aantal beschikbare panden en 16,5% van de beschikbare oppervlakte. De leegstandsproblematiek in Mechelen is vergelijkbaar met deze van andere centrumsteden en dus stijgend problematisch, zelfs in de pre-pandemie-periode. In Mechelen en met name in de binnenstad treffen we aan zuidoostelijke zijde iets meer locaties aan met meer zichtbare leegstand. Elders is de leegstand, ook binnen de Vesten, eerder verspreid.

¹³ Retailplan Mechelen, CityD, 2017

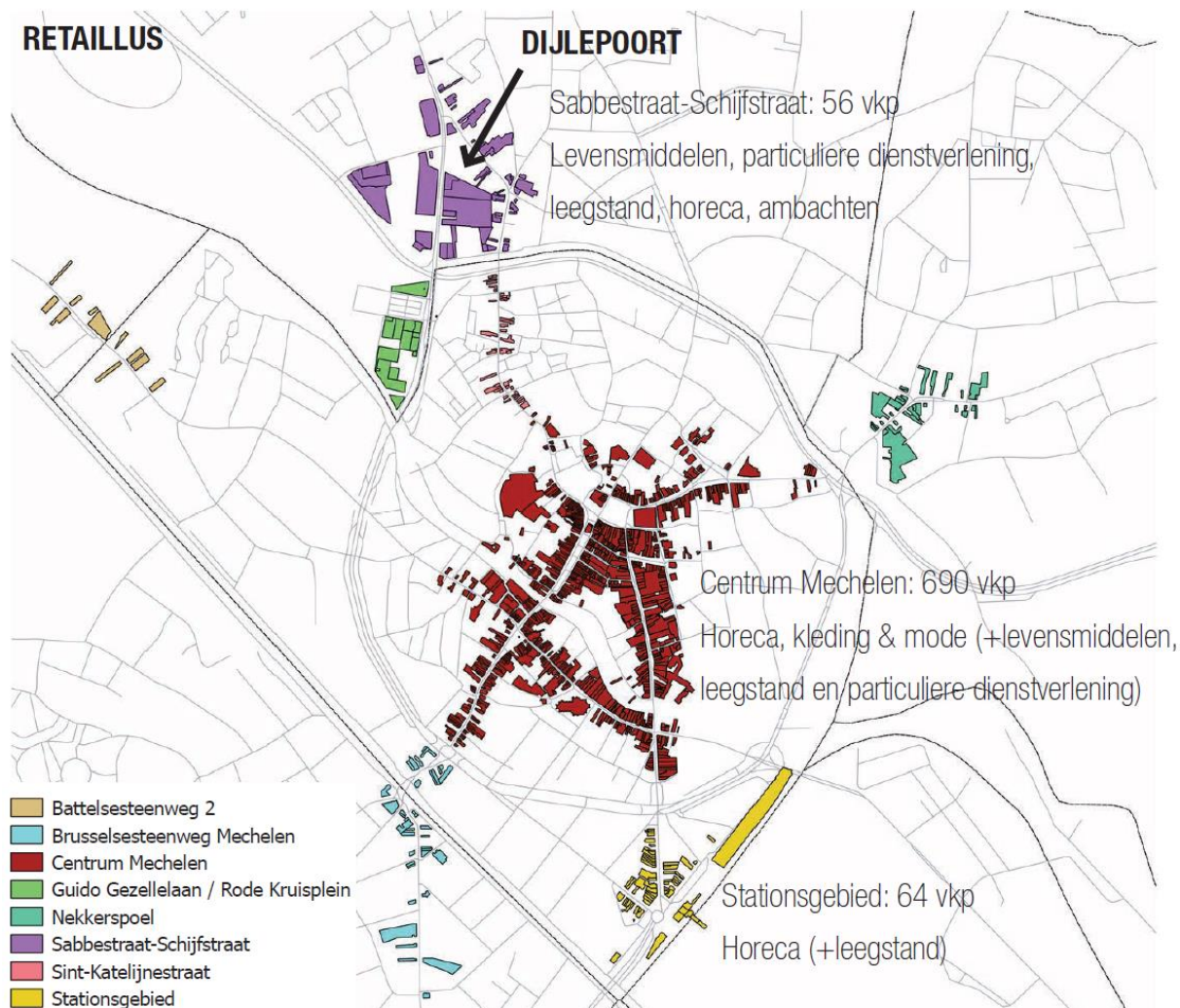
¹⁴ Locatus 2021



Figuur 19: Leegstaande handelspanden mei 2021 (Bron: VKBO, bewerkingen en cartografie BUUR)

Het gemiddeld pand in Mechelen is 246 m², het gemiddeld leegstaand pand in Mechelen is 163 m². 67,0% van het aantal panden in Mechelen zijn kleiner dan 100m². Er is dus een spanningsveld tussen het beschikbaar en leegstaand aanbod enerzijds en de gevraagde oppervlakte anderzijds die de afgelopen jaren enkel is toegenomen. In het centrum heeft het gemiddelde handelspand een oppervlakte van 82 m² en een gemiddeld leegstaand pand is 55 m² groot. 71,6% van de panden in het centrum zijn kleiner dan 100m². In het centrum zijn de panden door de kleinschaligheid nog meer kwetsbaar voor leegstand. Behalve op de grootte moeten we ook wijzen op de toestand van de panden die met name in de historische binnenstad onvoldoende is afgestemd op de huidige normen voor winkeluitbating.

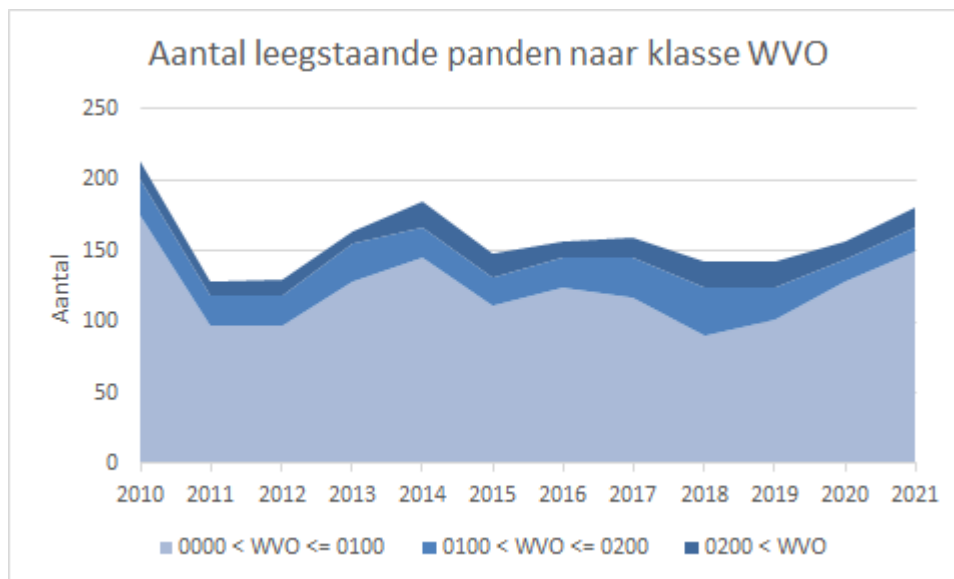
Onderstaande kaart die dieper ingaat op het handelaanbod in en rond de Mechelse binnenstad toont de morfologie en de spreading iets duidelijker:



Figuur 20: Handelsaanbod binnenstad en directe omgeving (rapport analyse, actualisatie strategisch commercieel plan en kernthema's toetsingskader, CityD en MOP, maart 2016)

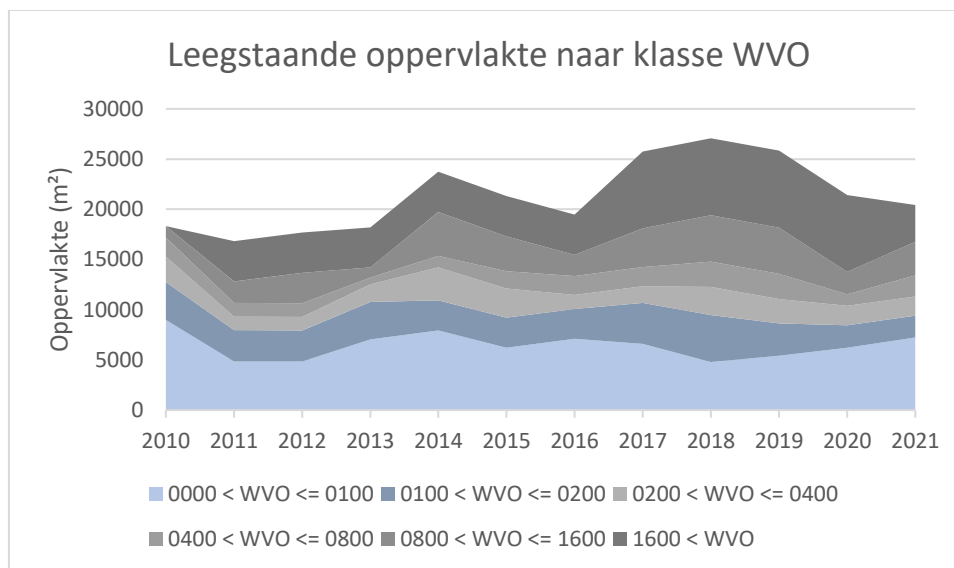
In globa stellen we vast dat de totale winkelvloeroppervlakte in Mechelen tussen 2008 en 2017 niet noemenswaardig is gestegen, nl van 183.042m² tot 186.061m², hetzij met 1%. De leegstand is in de periode 2008-2017 toegenomen met 11.000m². Deze trend trekt zich tot op heden stelselmatig door, met de grootste toename qua leegstand in de kleinste handelspanden. De weliswaar beperkte toename manifesteert zich in oppervlakte meestal op perifere locaties, geconcentreerd en/of verspreid en niet in centrumgebieden of dorpskernen. Dit zijn locaties waarvan het vaak minder aangewezen is om deze opnieuw in te vullen met een nieuw handelsprogramma, omwille van het feit dat deze locaties weinig kernversterkend zijn, ze een grote autoafhankelijkheid kennen en vaak ruimtelijk minder goed geïntegreerd zijn.

Het aantal handelspandenpanden is gedaald met 4% in Mechelen. Er is dus sprake van enige schaalvergroting zoals overal in Vlaanderen. Het aantal verkooppunten daalt wel overal, dus ook in het centrum en in beperkte mate ook in de dorpskernen van Walem en Leest.



Deze leegstand kent op vlak van ruimtelijke spreiding de grootste concentratie in de binnenstad en langsheen de Antwerpsesteenweg.

Qua oppervlakte blijkt echter een gelijkaardige hoeveelheid m² verkoopoppervlakte leeg te staan in zowel de kleinere handelspanden als de grote. De grote panden tellen echter snel door, zodat het in praktijk maar gaat over enkele grote panden die effectief leegstaan.



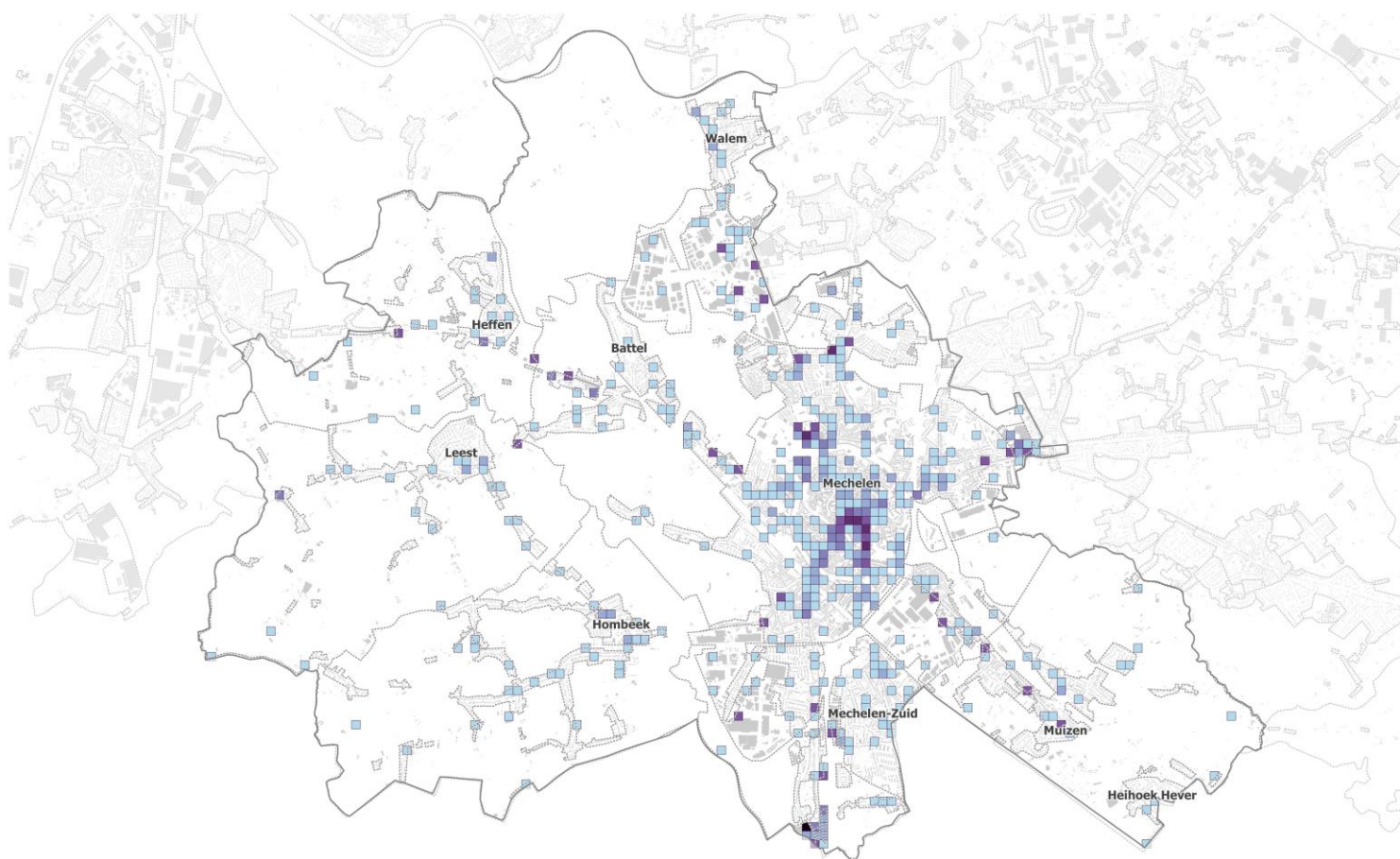
Qua oppervlakte zien we op onderstaand kaartbeeld, dat de cijfers van Locatus 2021 verbeeldt, dat de grote leegstaande panden slechts een viertal locaties betreffen, waarvan er één pand beschouwd wordt als frictieleegstand en 3 panden als structurele leegstand. Deze structurele leegstand kent echter geen ruimtelijke concentratie, aangezien ze gelegen is in de Adegemstraat, op de Bruul t.h.v. de Vijfhoek en ter hoogte van station Nekkerspoel.

Intussen kregen 3 grote leegstaande panden een invulling, zijnde de SON in de Adegemstraat (ontwikkeling i.f.v. circulaire economie), werd de Mediamarkt is deels ingenomen door Decathlon en kleinere handelszaken op het gelijkvloers, en wordt Senam getransformeerd tot een gemeente stadsontwikkeling. Op deze manier zijn de grote structureel leegstaande panden uit onderstaand kaartbeeld weggewerkt.

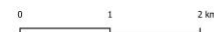
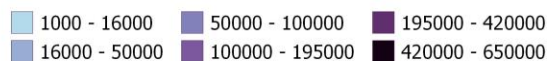


Figuur 21: Vloeroppervlakte leegstaande handelspanden (Bron: Locatus (2021), bewerkingen en cartografie BUUR)

Op dit ogenblik wordt Malinas ontwikkeld, dat een antwoord moet bieden op de verspreide ontwikkeling van de handelspanden. Op deze plek wordt een aanbod uitgebouwd voor handelszaken met een grotere verkoopsoveroppervlakte, die geen of onvoldoende onderkomen in de binnen stad, en ook voor potentiële baanwinkels. Er wordt gewerkt aan een gericht locatiebeleid en een hoogwaardige duurzame ontsluiting van Malinas, zodat verspreide handelsoppervlakken naar deze plek aangetrokken kunnen worden, en de verspreide handel elders op het Mechels grondgebied waar nodig en/of mogelijk geherstructureerd kan worden.



Winkelen (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan winkelen)

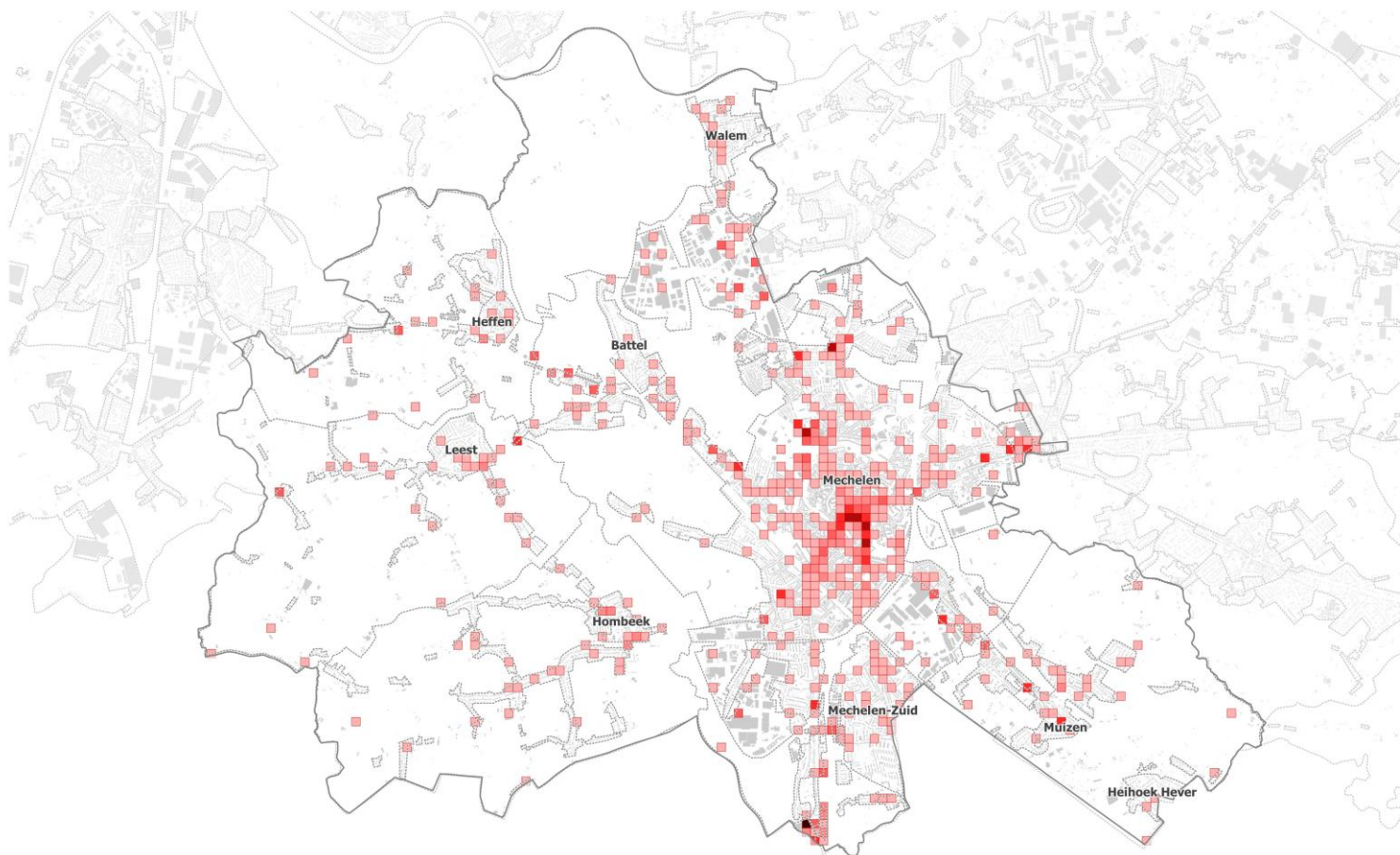


Figuur 22: Intensiteit van het gebruik van de winkelveorzieningen o.b.v. inkomende verplaatsingen (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

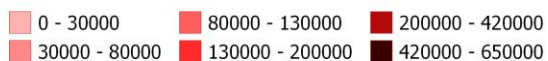
De kaart met de intensiteit van het gebruik van de winkelveorzieningen toont aan dat er een paar 'hotspots' zijn in de stad op vlak van winkelveorzieningen, die zeer intensief gebruikt worden. De horeca buiten beschouwing gelaten komt voornamelijk de winkeldriehoek centraal in de binnenstad naar voor.

Qua bovenlokale handelsvoorzieningen vallen eveneens de zones ter hoogte van het Keerdok – Rode Kruisplein, Mechelen Zuid (omgeving Carrefour), cluster omgeving Nekkerspoel-Maanstraat en cluster O. Van Kesbeekstraat op. In de toekomst zal er een bijkomende concentratie ontstaan ter hoogte van de site Malinas in de lus.

Ook zien we verspreid over het grondgebied dat een aantal individuele handelszaken oplichten, dit voornamelijk langs de steenwegen en in de industriegebieden.



Handels (# inkomende verplaatsingen gerelateerd aan diensten en winkelen)

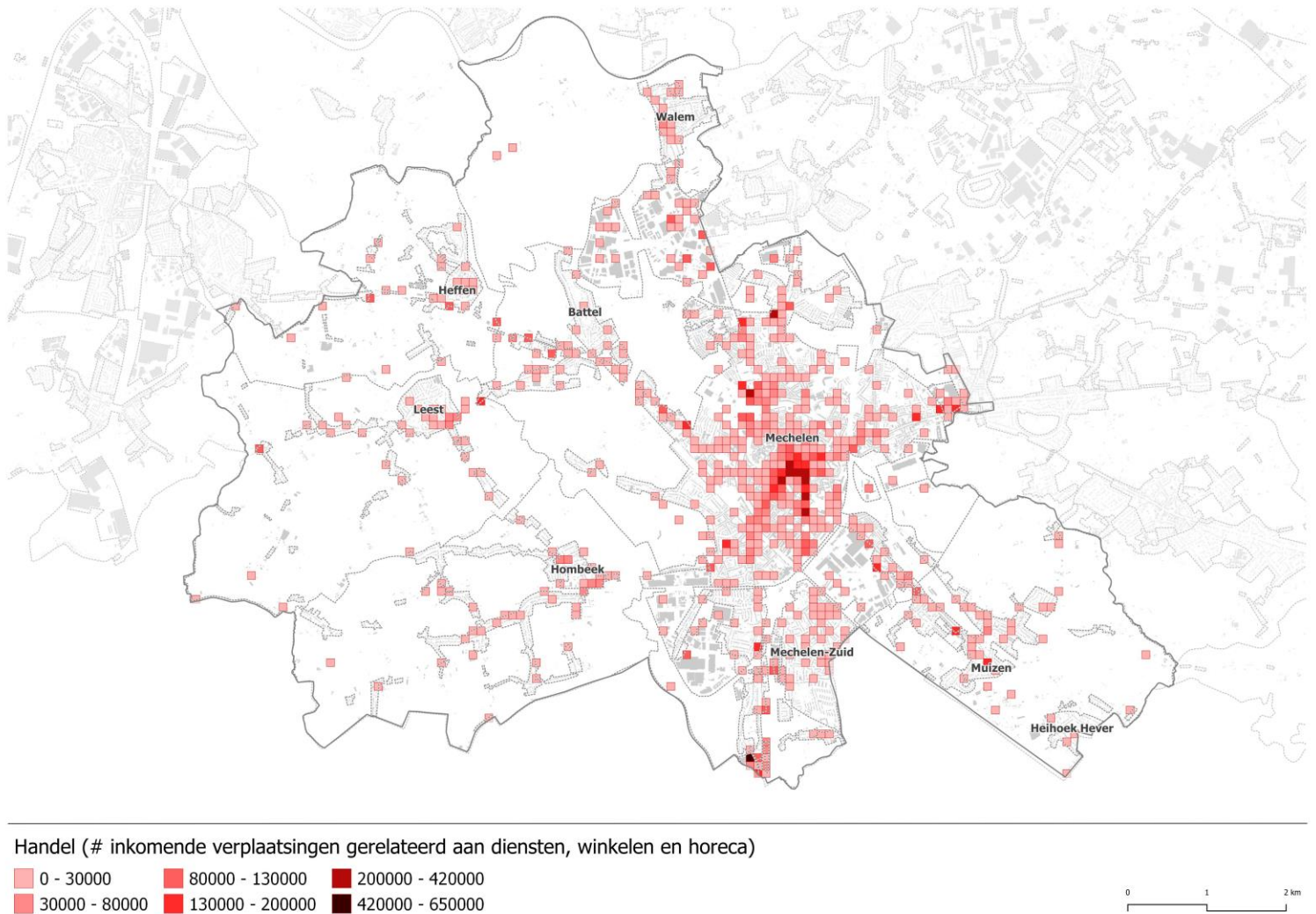


*Figuur 23: Handelsvoorzieningen o.b.v. inkomende verplaatsingen gerelateerd aan commerciële dienstverlening en winkelen
(Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

Wanneer we kijken naar alle handelsvoorzieningen, inclusief commerciële dienstverlening, verschijnt er een beeld waarin duidelijk wordt de winkeldriehoek en de binnenstad als geheel zeer intensief gebruikt worden. Ook lichten dezelfde bovenlokale handelsvoorzieningen op als op het kaartbeeld van figuur 21. Daarnaast springen de meer lokale handelsconcentraties in de kernen en wijken in het oog.

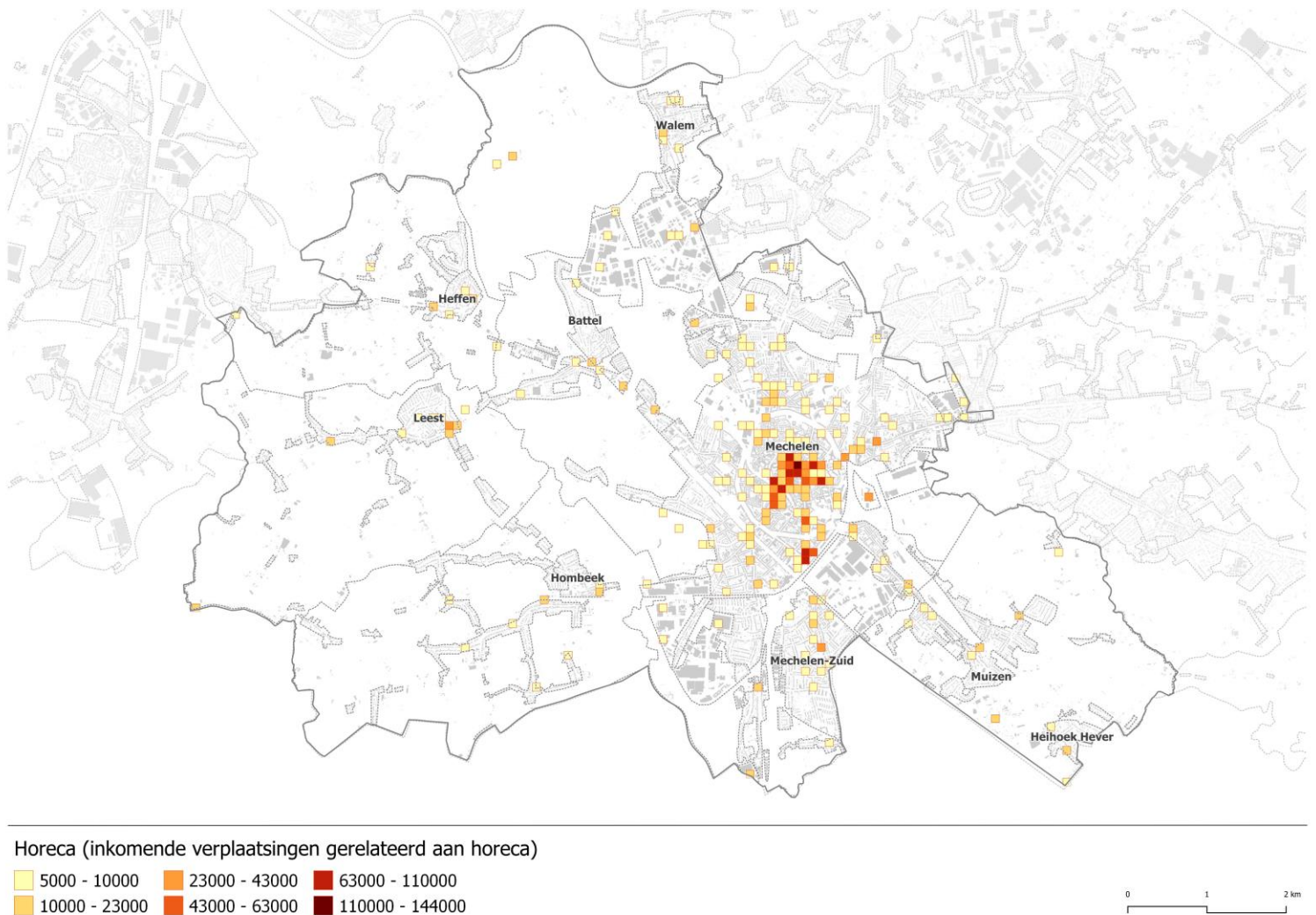
Wat echter opvallend is, is het zeer verspreide karakter van de handelsvoorzieningen, zowel in de wijken, als op de steenwegen en zelfs in het buitengebied.

Wanneer we hetzelfde kaartbeeld bekijken met inbegrip van de horeca, stijgt de intensiteit van de activiteiten in de binnenstad, maar verder zien we weinig andere verschuivingen.



Figuur 24: Handelsvoorzieningen o.b.v. inkomende verplaatsingen gerelateerd aan commerciële dienstverlening, winkelen en horeca (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

Wanneer we de intensiteit van gebruik / activiteit rond horeca in detail bekijken, lichten er 2 grote concentraties op, namelijk in het centrum van de binnenstad en ter hoogte van het station.

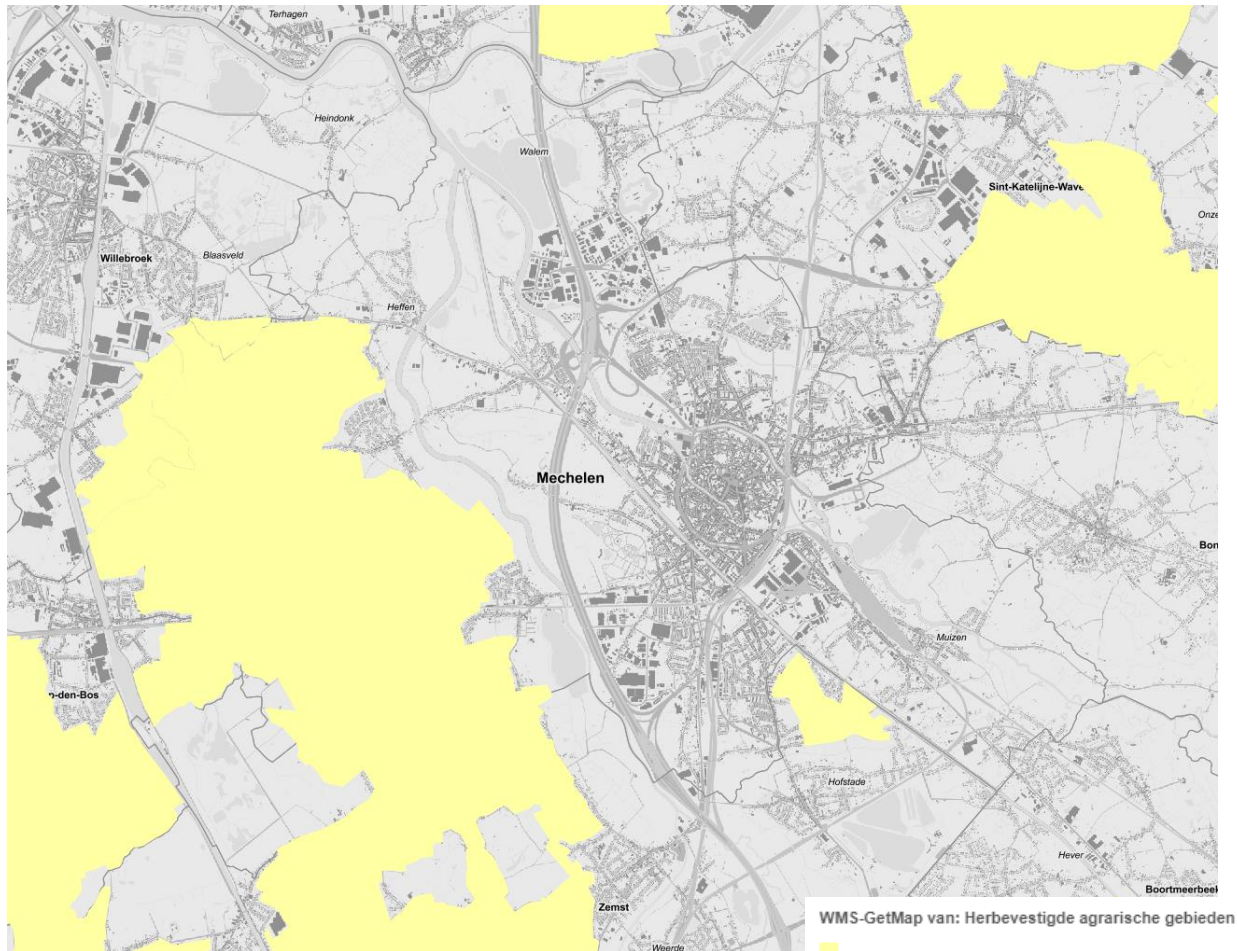


Figuur 25: Voorzieningen in horeca (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

8. Landbouw

✓ Landbouw vandaag

De landbouw in Mechelen is een belangrijke open ruimtegebruiker. Niet minder dan 35% van het grondgebied van de stad is bestemd als agrarisch gebied. In de loop van de laatste 10 jaar is deze oppervlakte ook relatief stabiel gebleven, met 2.279ha in 2014 en 2.300ha in 2019¹⁵.

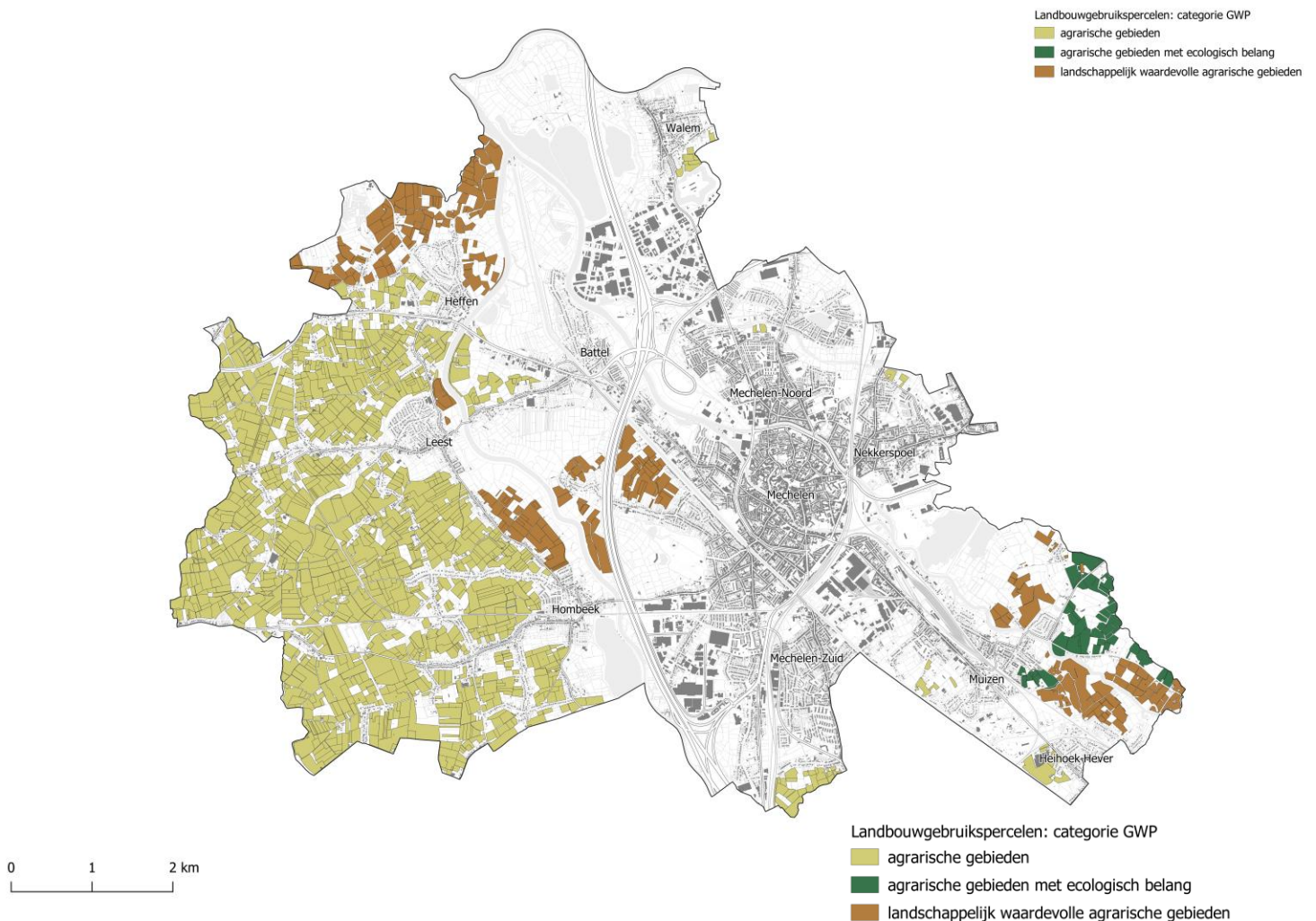


Figuur 26: Herbevestigd agrarische gebieden (bron: Geopunt)

We onderscheiden daarbij volgens de gewestplanbestemming enkele verschillende categorieën. Het grootste aandeel aan landbouwgronden bestaat uit de zuiver agrarische gebieden die voornamelijk op het Hombeeks Plateau terug te vinden zijn. Beperkte concentraties vinden we ook terug op de grens met Hofstade en Hever, ten zuiden van Walem. Daarnaast zijn er landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, met kernen ten noorden van Heffen, rond Robbroek en rond het Mechels Broek. Tot slot zijn er

¹⁵ Data: Provincie in cijfers.

nog agrarische gebieden met ecologisch belang, die zich eveneens in de omgeving van het Mechels Broek situeren.



Figuur 27: Landbouwgebruikspcelen naar onderliggend type agrarische bestemming gewestplan (Bron: landbouwgebruikspcelen 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

Voor de beschrijving van de relatie tussen landbouw en de bodem en de natuurwaarden, verwijzen we naar het analyserapport hoofdstuk 3 ‘groenblauwe stad’.

Wat betreft het landbouwgebruik¹⁶ zien we dat het merendeel van de ruimte ingenomen wordt door grasland, maïs en landbouwinfrastructuur. Daarbij toont de kaart quasi geen verschil in landbouwgebruik tussen de percelen op het Hombeeks plateau en de valleigebieden rond de Zenne. Ten noorden van Heffen en in het Mechels Broek is wel een duidelijker onderscheid af te lezen naar landbouwgebruik, in die zin dat quasi alle landbouwpercelen gebruikt worden als grasland.

¹⁶ Data: landbouwgebruikspcelen, Departement Landbouw en visserij, 2021.

De typische teelt van groenten, zoals bloemkool, bonen en andere kolen¹⁷, ligt verspreid over Mechels grondgebied. Grootschalige veeteeltbedrijven¹⁸ komen niet voor.

Op het Hombeeks plateau springt het groot aandeel aan maïs-aanplantingen in het oog. De teelt van maïs staat al langere tijd ter discussie omdat het de mede-veroorzaker zou zijn van een verhoogde uitspoeling van nitraat onder maïsland¹⁹. Het kan op lichte zandgrond resulteren in een overschrijding van de norm van 50 mg nitraat per liter grond- of oppervlaktewater, zoals gesteld wordt binnen de EU-nitraatrichtlijn. Het Hombeeks plateau beschikt echter over een vochtige lemen bodem, zodat de maïs-impact op de aanwezigheid van nitraat in een volgende fase meer in detail bekeken moet worden.

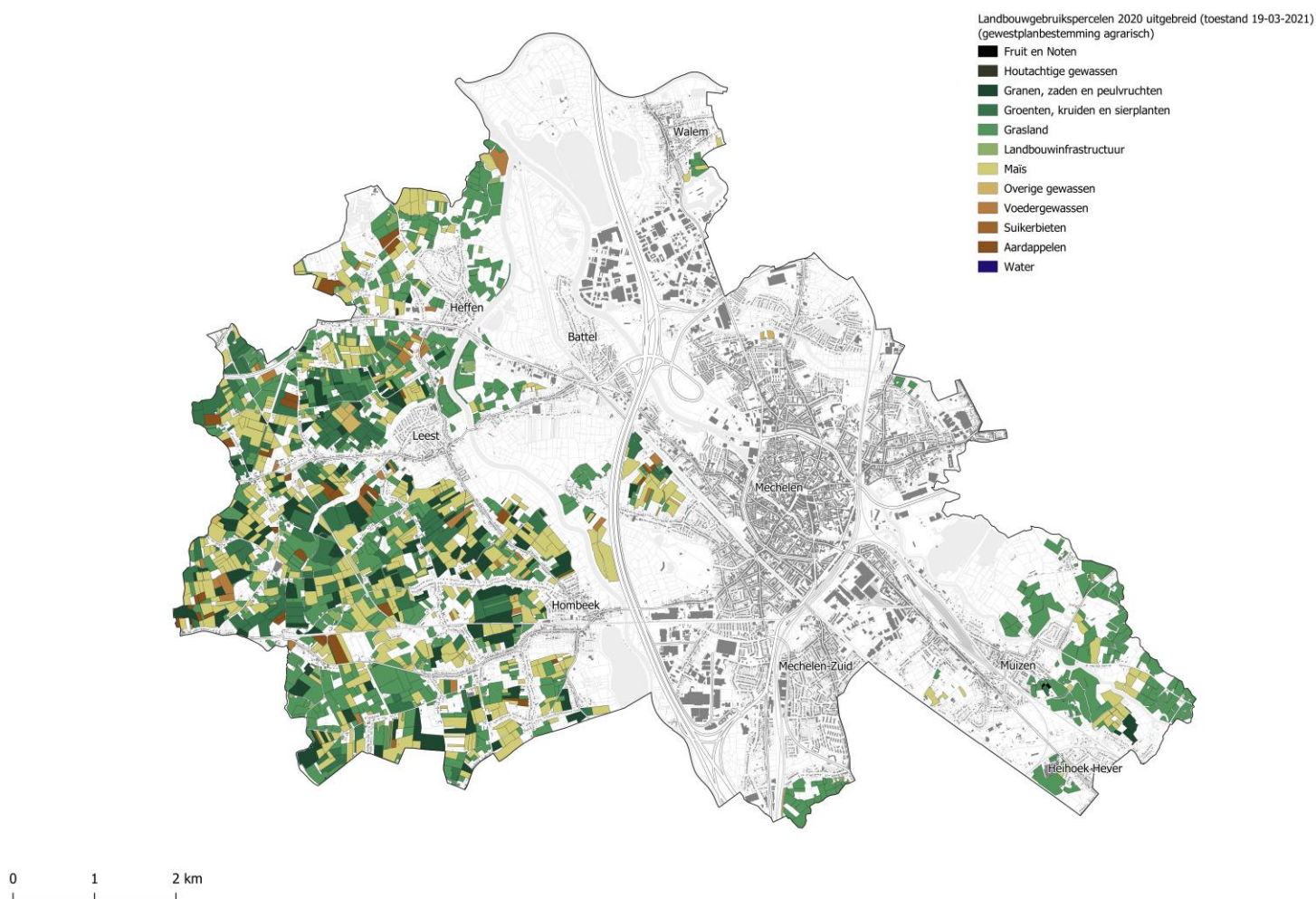
Belangrijke kanttekening is dat ook het aandeel graslanden zeer hoog ligt, dit zowel op het Hombeeks plateau als in het Mechels Broek en ten noorden van Heffen. De graslanden zijn een logisch gevolg van het rivierenlandschap, maar geven aanleiding tot oneigenlijk gebruik van landbouwgrond. Op het Hombeeks plateau worden immers vele graslanden in de praktijk ingezet voor hobbylandbouw en verpaarding²⁰ (zie kaartmateriaal 'groenblauw Mechelen').

¹⁷ <https://landbouwcijfers.vlaanderen.be/analyse-recentste-perceelsaangifte>

¹⁸ Geopunt, data GPBV bedrijven

¹⁹ Duurzaam bodembeheer in de maïsteelt, Wageningen university and research, 2017.

²⁰ https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Thema_1_Open_ruimte.pdf

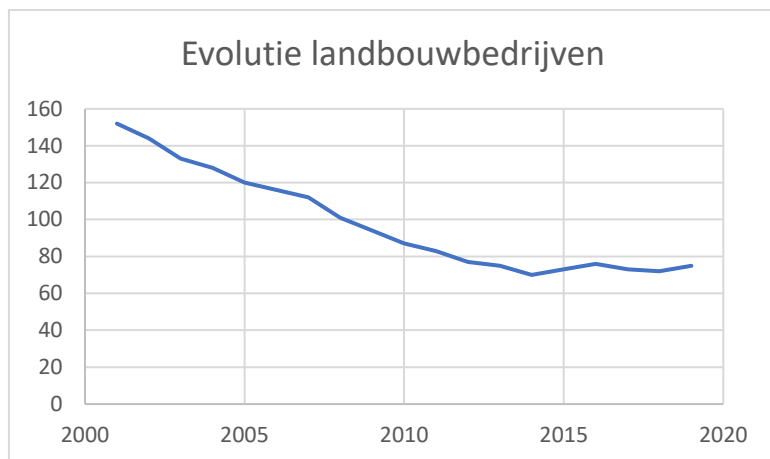


Figuur 28: Landbouwgebruiksparcels in agrarische gewestplanbestemming, gewastype (Bron: landbouwgebruiksparcels 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

✓ Landbouw: recente evoluties

Op vlak van bedrijfsvoering zien we dezelfde evoluties als in de rest van Vlaanderen. Daar waar Mechelen 10 jaar geleden nog beschikte over een 150-tal bedrijven voor professionele landbouw, halveerde dit aantal in 5 jaar tijd om vervolgens min of meer stabiel te blijven. In 2020 waren er in Mechelen 75 actieve landbouwbedrijven²¹. Deze evolutie wijst samen met het behoud van de oppervlakte voor landbouw op een schaalvergroting van de landbouwactiviteiten, maar heeft echter een aantal belangrijke ruimtelijke consequenties. (zie hoofdstuk 2: trends)

²¹ Data: provincie in cijfers



Op vlak van korte keten landbouw staat Mechelen al ver met haar project mechelsnatuurlijk. Binnen dit project worden de sociale en economische relaties tussen de Mechelse stadskern en de omliggende plattelandsdorpen Hombeek, Heffen en Leest versterkt. Dit door, in het kader van Pure Hubs project (Interreg NW Europa project) in te zetten op een fysieke plaats (ontmoetingscentrum Heffen) en een zelfstandig netwerk van korte-keten ondernemers, Mechels Natuurlijk. Onderstaande kaart toont de ligging van korte-keten ondernemers.



Figuur 29: Korte ketenondernemers binnen Mechels Natuurlijk (Bron: stad Mechelen)

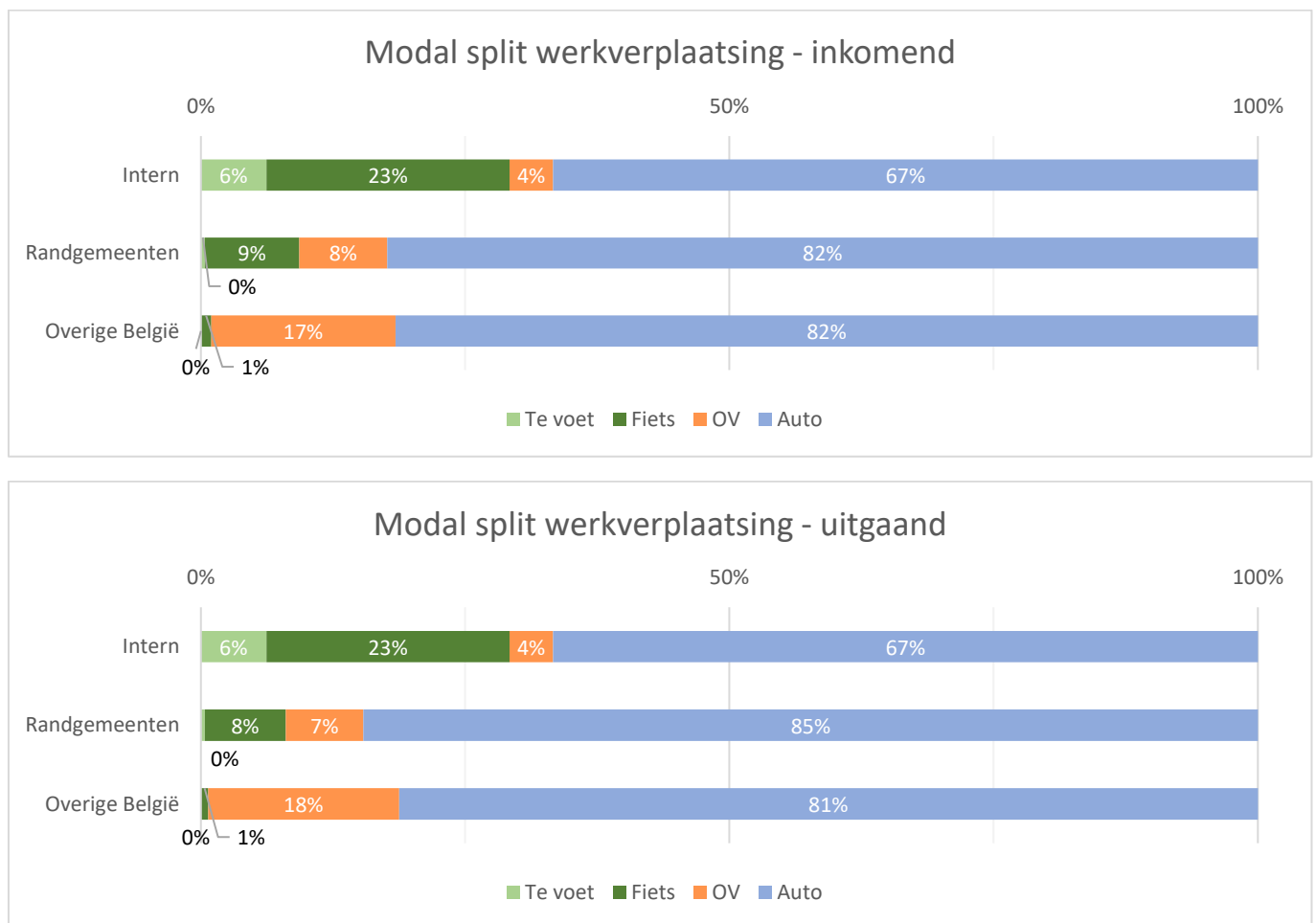
9. Mobiliteit in functie van werkverplaatsingen

✓ pendel

Het rapport 'Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Raghenò' (2018) van Idea Consult noteert dat de inkomende pendel naar Mechelen 75% en de uitgaande pendel uit Mechelen 65% bedragen. In vergelijking met de gemiddelden van de centrumsteden, zijnde 65% inkomende pendel en 48% uitgaande pendel²², is dit pendelgedrag zeer opmerkelijk en dienen we dit als belangrijk aandachtspunt mee te nemen in het kader van de opmaak van het beleidsplan ruimte.

✓ Modal split - werkpindel

Wanneer we deze pendelbewegingen naast de modal split van de pendelaars leggen zien we dat deze uitzonderlijk hoge pendelbeweging vooral een groot autogebruik genereert. Onderstaande grafiek geeft de modal split voor komende en uitgaande verplaatsingen²³.



²² De Vlaamse centrumsteden in kaart gebracht', Wouter Vanderbiesen, Steunpunt Werk en Sociale Economie, 2010

²³ Strategisch verkeersmodel Vlaanderen, 2019

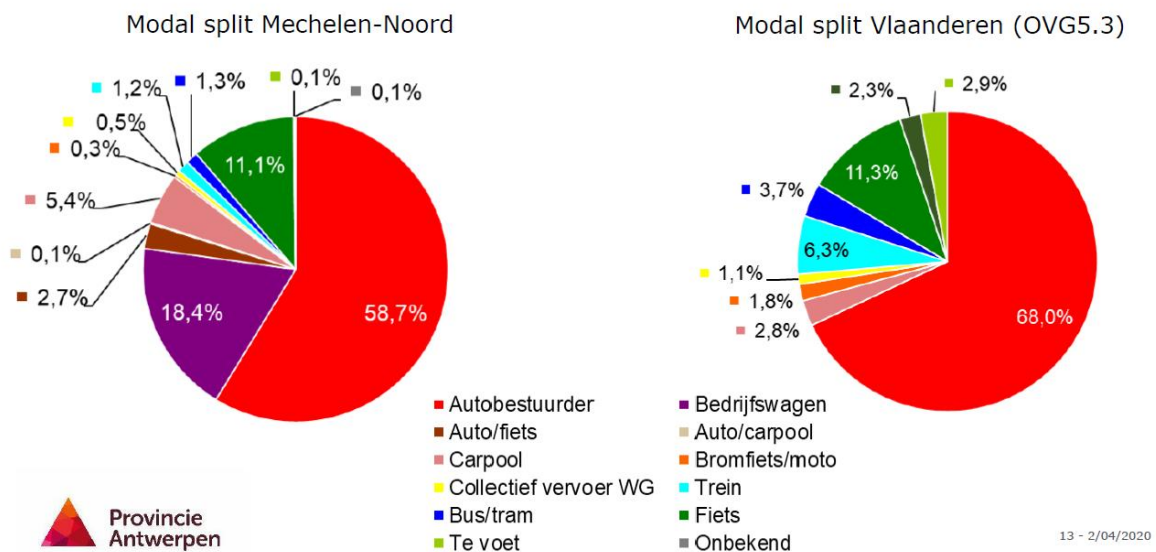
✓ Modal split bedrijventerreinen

In 2019 werd een Mobiscan uitgevoerd voor het industriegebied Mechelen Noord. Dit geeft geen beeld voor alle Mechelse bedrijventerreinen maar kan geëxtrapoleerd worden. Daaruit komen volgende resultaten:

- 16% van de werknemers woont in Mechelen en 18% in een buurgemeente
- Werknemers verplaatsen zich naar het werk :
 - 58,7% met eigen wagen
 - 18,4% met bedrijfswagen
 - 11,1% met fiets
 - 5,4% carpool
 - 1,3% met bus
 - 1,2% met trein
 - 0,3% met moto of scooter
 - 3,6% (saldo) met combinatie
- 54% van de werknemers wonen binnen een straal van 15 km.

Met deze cijfers ligt het autogebruik in Mechelen Noord (77.1%) hoger dan het gemiddelde in Vlaanderen (68%), wanneer we de bedrijfswagens en de autobestuurders samen in rekening brengen. We beschikken niet over meer gedetailleerde cijfers voor de overige bedrijventerreinen in Mechelen.

Modal split



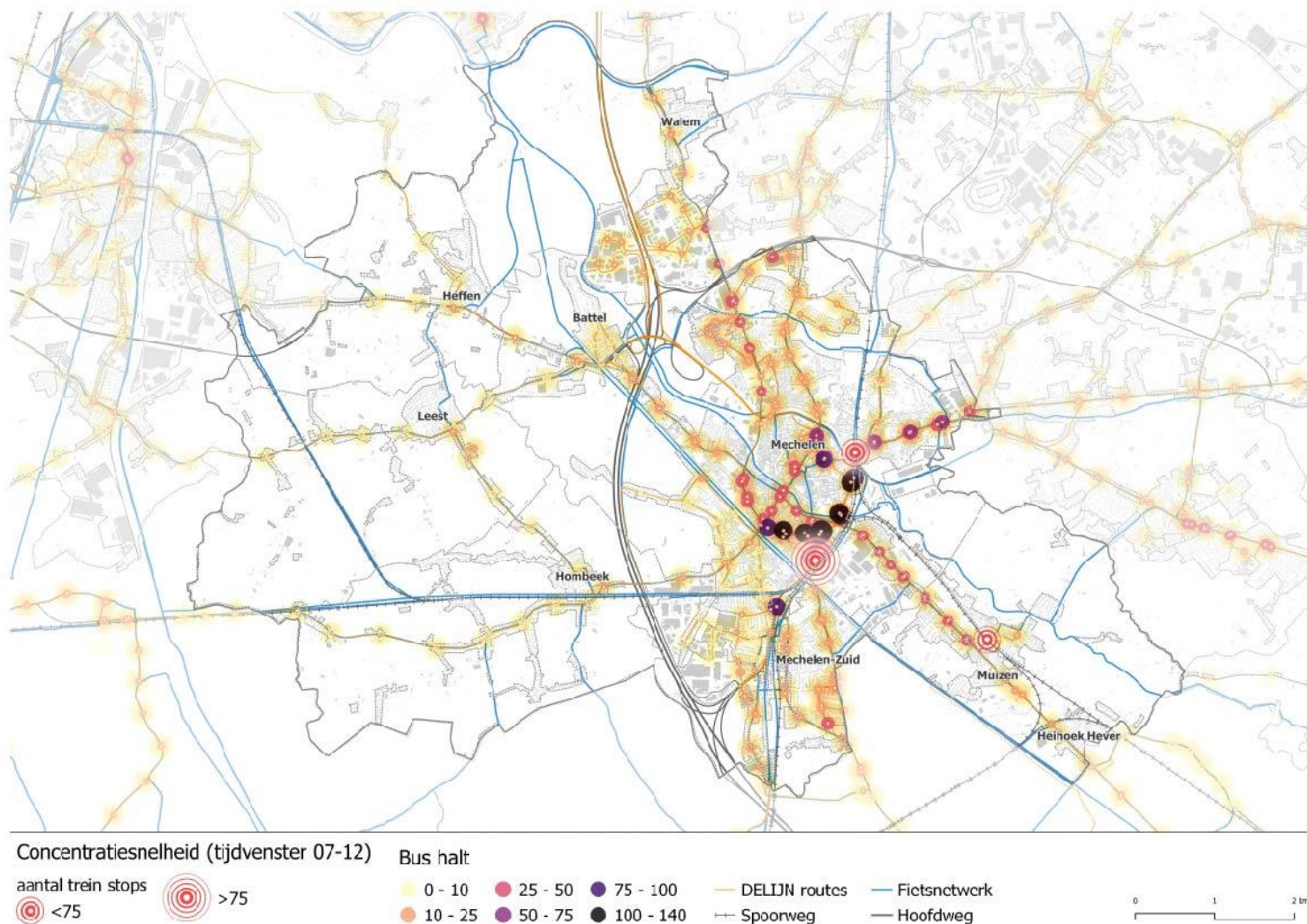
Figuur 30: modal split binnen Mechelen Noord in vergelijking met Vlaanderen (bron: provincie Antwerpen)

✓ *Relatie pendel-werk*

Mechelen is vandaag eigenlijk een kantoorstad voor bovenlokale tewerkstelling met 75% inkomende (auto)pendel. Deze intense mobiliteit vormt een risico voor de bereikbaarheid.

De vraag kan dan gesteld worden of de werkgelegenheid in Mechelen zomaar moet blijven groeien zonder met dit reeds hoog huidig pendelgedrag rekening te houden. Wanneer we deze cijfers koppelen aan de samenstelling van de bedrijventerreinen, merken we dat er enkele zeer personeelsintensieve activiteiten aangetrokken worden (diensten gesitueerd in kantoren), die in principe perfect verweefbaar zijn op meer multimodaal bereikbare plekken in de stad. Het verbeteren van de modal split van de bedrijventerreinen vergt bijgevolg een dubbele actie:

- Enerzijds is een locatiebeleid nodig om te personeelsintensieve verweefbare activiteiten vanuit de bedrijventerreinen te herlocaliseren naar de multimodaal bereikbare plekken in de stad. Op deze manier verlicht de druk op het wegennet en verbetert de vervoersrijkdom van de betreffende werknemers.
- Anderzijds dient onderzocht te worden in hoeverre de multimodale bereikbaarheid van de bedrijventerreinen verbeterd kan worden. Op vlak van openbaar vervoer liggen de kansen laag, wegens een te beperkte kritische massa aan reizigers om een performante bediening te kunnen verzekeren, daarvoor dient bijgevolg gekeken te worden naar andere modi.



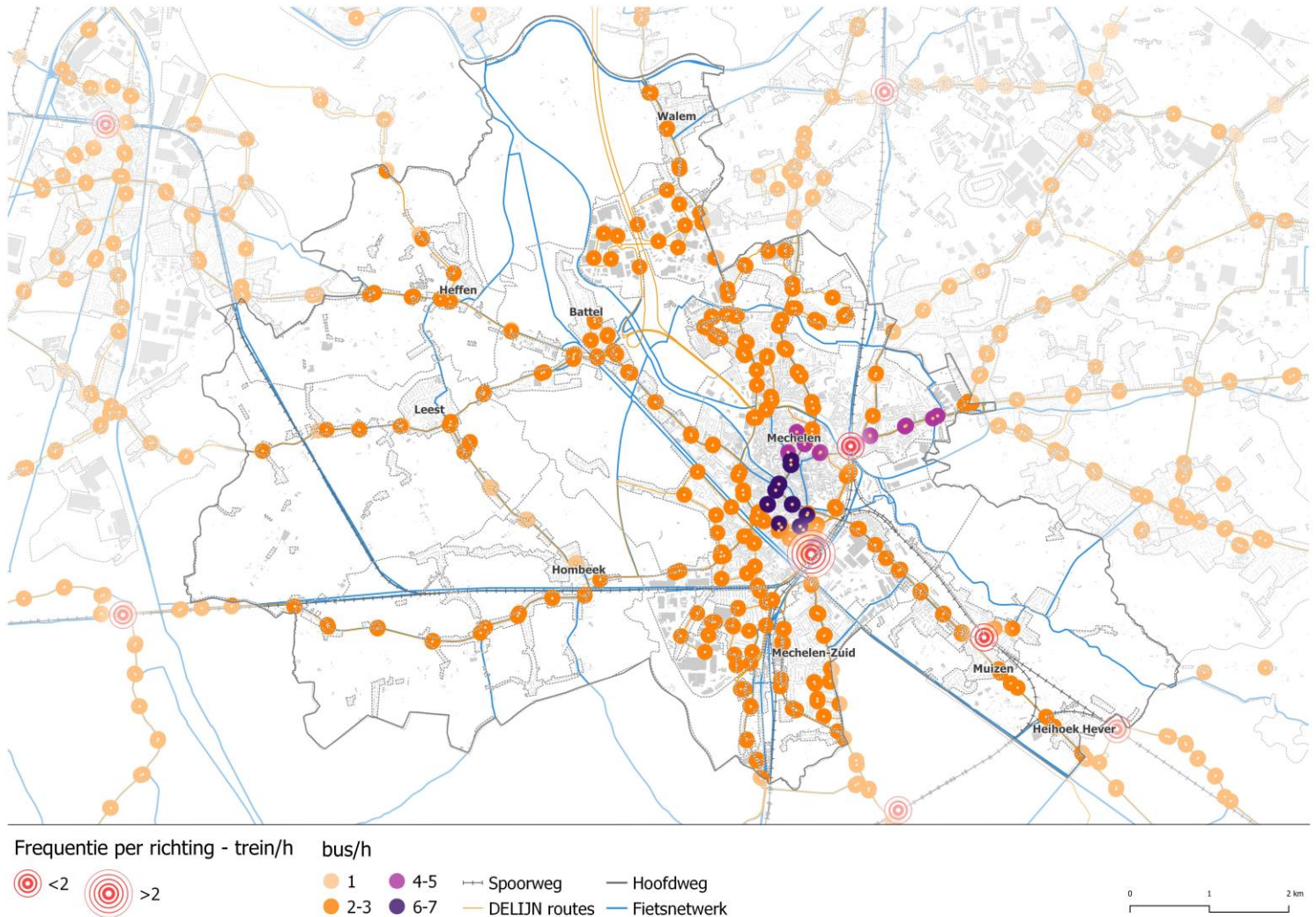
Figuur 31: Bereikbaarheid via openbaar vervoer, concentratiesnelheid, huidige lijnvoering (Bron: De Lijn, Infrabel, bewerkingen en cartografie BUUR)

Wanneer we kijken naar de concentratie van het openbaar vervoer²⁴, zien we dat het zuidoostelijk deel van de vesten het best bediend wordt met de bus en tevens de aanwezigheid van het station kent. De kleur van de halteplaatsen op kaart wordt bepaald door het aantal lijnen dat halte houdt op deze halteplaats. Hieruit blijkt dat de Stationsomgeving de best bediende plek van is Mechelen op vlak van openbaar vervoer en bijgevolg de meest aangewezen plek is om personeelsintensieve activiteiten te bundelen. Dit kaartbeeld onderbouwt mee de keuze om Raghenio te herontwikkelen tot een gemengd gebied voor wonen en werken.

Wat echter sprekend is, is dat de bedrijventerreinen op het Mechelse grondgebied geen hoge concentratie kent aan openbaar vervoer en in die zin relatief slecht bediend is. Dit brengt met zich mee dat de activiteiten op deze plekken een hogere autoafhankelijkheid kennen.

²⁴ Aantal lijnen dat stopt per uur per richting. De analyse werd uitgevoerd voor een tijdsblok van 5 uren, tussen 7h en 12h.

Het aantal lijnen dat op een bepaalde halteplaats passeert, zegt echter relatief weinig over de frequentie van het aantal bussen dat op die plek aanwezig is. Op basis van een analyse van het aantal voertuigen dat op een bepaalde halteplaats stopt²⁵ (met onderscheid tussen trein en bus), komen we tot onderstaand kaartbeeld:



Figuur 32: Bereikbaarheid via openbaar vervoer, frequentie, huidige lijnvoering (Bron: De Lijn, Infrabel, bewerkingen en cartografie BUUR)

Daar zien we op vlak van busbediening de beste bediening in de zuidelijke driehoek (Ijzerenleen-Hoogstraat – Schuttersvest), met een bijkomende sterke as in het noordoostelijke deel van de stad en de Nekkerspoelstraat. Op vlak van bediening van de stations bestaat er een opmerkelijk verschil tussen het station Mechelen en de stations Mechelen Nekkerspoel en Muizen. De bediening van de stations Mechelen Nekkerspoel en Muizen ligt aanzienlijk lager, waarbij Muizen een iets betere gemiddelde bediening kent dan station Nekkerspoel.

²⁵ Aantal voertuigen dat stopt per uur per richting. De analyse werd uitgevoerd voor een tijdsblok van 5 uren, tussen 7h en 12h.

Opvallend is dat de binnenstad een zeer goede bediening kent, wat gezien de intensiteit qua activiteiten zeer goed is. Toch zijn er een aantal opmerkelijke activiteitenclusters die een minder optimale bediening kennen. De bedrijventerreinen springen in de eerste plaats in het oog, maar ook maar ook het noorden van de binnenstad, met de omgeving van Predikheren als attractor, of het nieuwe ziekenhuis aan de R6.

10. Bedrijvigheid en energie

In het kader van de stedelijke warmtestrategie, in functie van de transitie naar fossielvrij koelen en verwarmen tegen 2050, worden warmtezoneringsplannen opgemaakt, die aangeven welke concepten van fossielvrij verwarmen en koelen geschikt zijn voor gebruik in welbepaalde buurten of wijken.

Van ons totale energieverbruik gaat 60% naar warmte, zowel voor de industrie als voor de verwarming van woningen, en daarvoor gebruiken we tot op heden bijna uitsluitend fossiele brandstoffen. Voor de transitie richting koolstofarme energievoorziening is de verduurzaming van warmte essentieel en moeten verregaande stappen gezet worden. Het wordt ook een grote uitdaging om voor de restwarmte, die nu de lucht in gaat, aanbieders en verbruikers van warmte met elkaar in contact te brengen. Hierbij vervullen de bedrijventerreinen een belangrijke rol want ze kunnen zich ontplooiën tot energie-hub's.

In opdracht van de energiemakelaar van de provincie Antwerpen, heeft VITO het mogelijk aanbod van restwarmte geïnventariseerd ²⁶. VITO deed een steekproef bij 15 bedrijven, waarvan de meeste van deze bedrijven zich op de bedrijventerreinen Mechelen Noord en Zuid bevinden, en werkte vanuit het mogelijke aanbod een aantal strategieën en pistes uit.

In de analysefase werden de gecontacteerde bedrijven bevraagd naar hun restwarmte ²⁷. Daarbij is men tot onderstaande conclusies gekomen:

- 8 van de 15 bedrijven beschikken over restwarmte (verspreide ligging over Mechelen Noord en Zuid)
- Wimble , P&G, Alpha Cloud en Aquafin beschikken over de meeste restwarmte
- Enkel Wimble beschikt over hoogwaardige restwarmte
- De meeste bedrijven hebben laagwaardige restwarmte van een koelinstallatie (proceskoeling)
- Opwaarderen met een warmtepomp is mogelijk
- De competitiviteit van de lange-termijn-restwarmte en het warmtepotentieel is een uitdaging

²⁶ Warmtestrategie Mechelen, Quares, werksessie 19 april 2021.

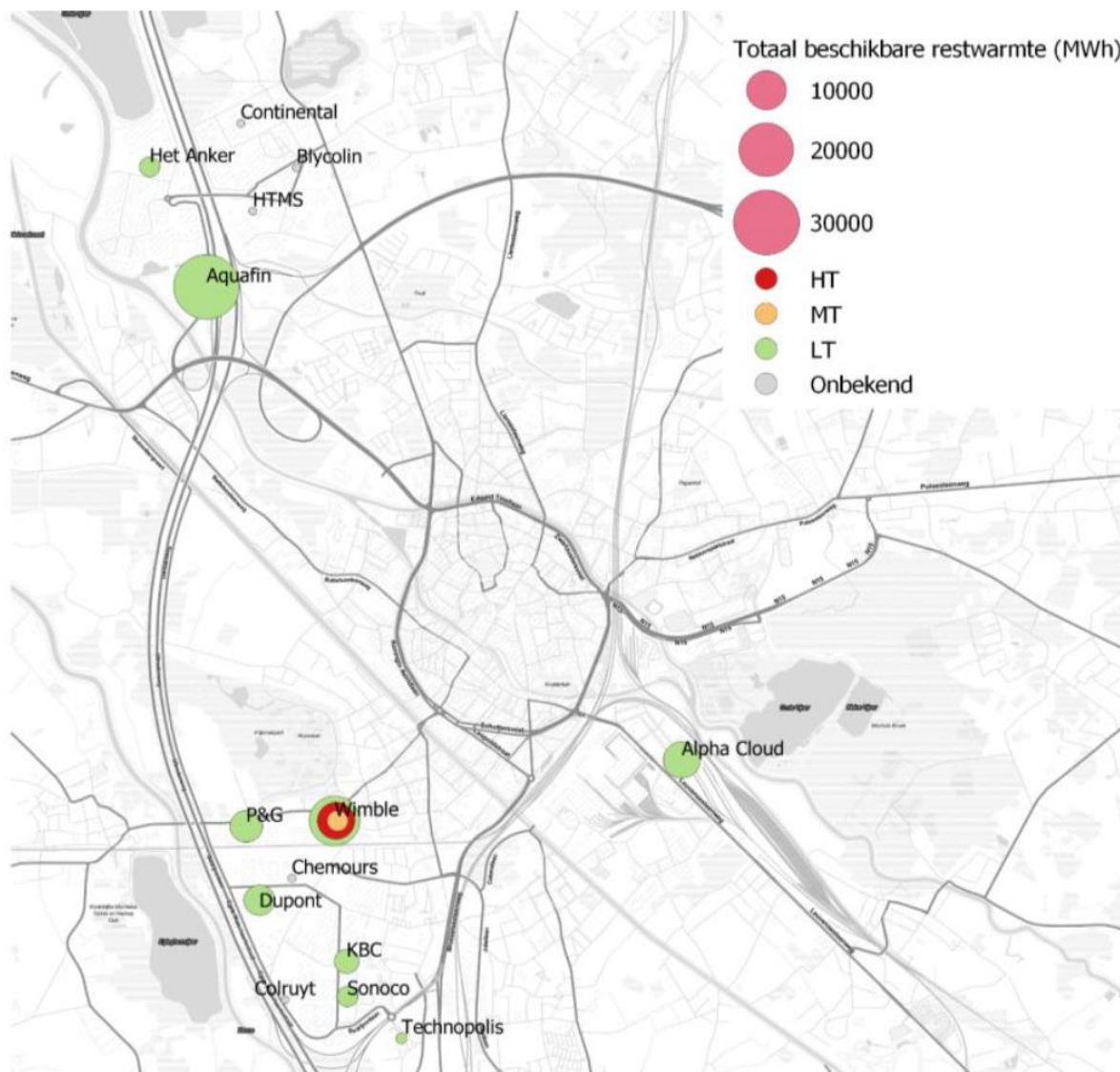
²⁷ Inventarisatie restwarmtebronnen Mechelen-Noord en Mechelen-Zuid, VITO, oktober 2020.

	Type bedrijf	EBO /ETS	Restwarmte- potentieel	Korte beschrijving	Temp.	Energie (MWh)	Vermogen (kW)	Ind. RW-prijs (€/MWh)	Ind. W-prijs (€/MWh)
P&G	Chemie	EBO	Adequaar	Koelinstallatie	LT	6100	1802	1	35
Blycolin	Wasserij		Geen	-	-	-	-		
Wimble	Voeding	EBO/ETS	Groot	Koelinstallatie	LT	17136	2000	1	30
				Incinerator	HT	8568	1000	8	10
				Flashstoom	MT	1810	420	6	8
Dupont	Kunststof	EBO	Adequaar	Koelinstallatie	LT	5400	1200	1	35
Sonoco	Papier		Adequaar	Koelinstallatie	LT	1800	540	2	40
HTMS	Metaal		Beperkt	-	-	-	-	-	-
Chemours	Chemie		Beperkt	-	-	-	-	-	-
Technopolis	Educatief		Beperkt	Koelinstallatie	LT	340	750	5	50
Continental	Automotive		Geen	-	-	-	-	-	-
Alpha Cloud	Datacenter		Groot	Koelinstallatie	LT	8400	1400	4	35
Colruyt	Retail		Beperkt	-	-	-	-	-	-
KBC	Datacenter		Groot	Koelinstallatie	LT	3000	500	3	35
Het Anker	Bottelarij		Adequaar	Koelinstallatie	LT	1700	475	2	35
Aquafin	Waterzuivering		Groot	Effluent	LT	30.000	3800	1	45
Totaal						84.254	13.887		

Figuur 33: Inventarisatie restwarmtebronnen Mechelen-Noord en Mechelen-Zuid uit een steekproef bij 15 bedrijven, VITO, oktober 2020.

Onderstaande kaart vertaalt bovenstaande tabel in een overzicht van het potentieel aan restwarmte in Mechelen.

Van het totale potentieel, is 88% laagwaardige restwarmte (20°C) en 12% hoogwaardige restwarmte (90°C). De beschikbare restwarmte is vooral verspreid over het industriepark Noord en Zuid en met als uitzondering het datacenter van Alpha Cloud. De grootste hoeveelheid aan (laagwaardige) restwarmte bevindt zich aan de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Aquafin in het industriepark Mechelen Noord. Wimble daarentegen is het enige bedrijf met hoogwaardige restwarmte op 90°C en een restwarmtestroom op 60°C.



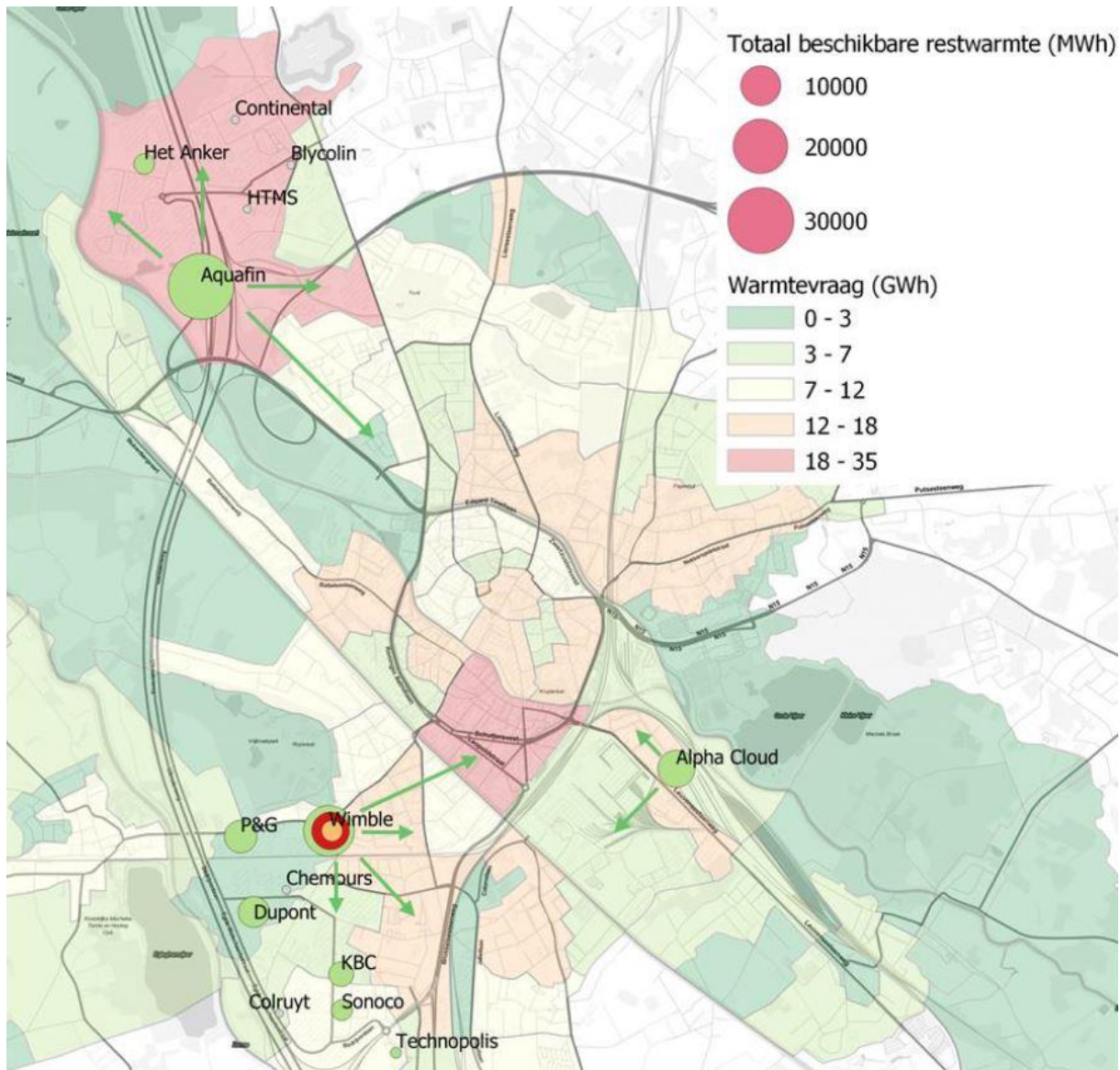
*Figuur 34: Totaal beschikbare restwarmte
Inventarisatie restwarmtebronnen Mechelen-Noord en Mechelen-Zuid, VITO, oktober 2020.*

Het onderzoekstraject staat echter nog aan het begin. Verder onderzoek is nodig en wordt verder opgenomen. Vanuit de werksessie binnen de uitwerking van een warmtestrategie voor Mechelen werden volgende aanbevelingen gedaan naar verder onderzoek:

- Mechelen-Noord:
Aquafin als (rest)warmtebron: hoe kan de waterzuiveringsinstallatie van Aquafin ingezet worden als warmtebron?
- Mechelen-Zuid:
Op welke manier kan de restwarmte van de Wimble Pringles-fabriek (hogetemperatuurwarmtebron) en andere aanwezige bedrijven aangewend worden binnen de warmtestrategie, vanuit de nabijheid van de woonfunctie en voorzieningen.

- Infrabel:

De restwarmte van het datacenter kan ingezet worden als laagwaardige restwarmtebron. Hoe kan dat vorm krijgen?



Figuur 35: Warmtevraag in en rond Mechelen tov beschikbare restwarmte
Inventarisatie restwarmtebronnen Mechelen-Noord en Mechelen-Zuid, VITO, oktober 2020.

Stad Mechelen zal collectieve warmteconcepten uitwerken voor:

- Bedrijventerrein Mechelen Zuid, als kansrijk gebied voor een warmtenet in een bestaande wijk, vanuit aanbodzijde uit industrie.
Het is daarbij de opzet de potentiële warmteafnemers in kaart te brengen en de technisch-financiële haalbaarheid van een warmtenet te onderzoeken. Daarnaast wordt ingezet op onderzoek naar verschillende opties voor het temperatuurniveau en mogelijke tracés. Het is de ambitie te komen tot een ontwikkelingsplan dat de opportuniteit biedt om de bedrijven en organisaties in deze wijk te betrekken in een collectieve warmtestrategie.

- Site Raghenò als nieuw stadsontwikkelingsproject, dat aan hoge dichtheid ontwikkeld wordt op een voormalige brownfield.

Aangezien de studies nog lopende zijn, is het nog niet mogelijk meer resultaten mee te geven in voorliggend analyserapport. Mogelijk kan later in het proces van de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Mechelen deze informatie verder aangevuld worden.

B. Werken: relevante trends

1. Verweving

Het besef groeit systematisch dat we onze verweven economie in de stad moeten vasthouden. In meerdere studies (waaronder Segmentatie IV²⁸) worden de voordelen van het behoud van deze verweven economie benadrukt. Het gaat over het versterken van de levendigheid van kernen, tewerkstelling, kortere woonwerkverplaatsingen, Deze voordelen zijn ook gunstig in het kader van een circulaire economie.

Er worden tevens maatschappelijke trends vastgesteld²⁹ die een nieuw elan kunnen geven aan functievermenging: het aantal zelfstandigen neemt toe en bedrijven worden kleiner, richten zich meer op hun kernactiviteiten, besteden meer uit aan andere bedrijven of huren experts in voor tijdelijke projecten (verdienstelijking van de economie) en hechten meer belang aan de werklocaties.

Zowel in de literatuur als in de praktijk zijn er duidelijke verschuivingen te zien. Zo komen steeds meer horecazaken rond werklocaties, is er meer aandacht voor de openbare ruimte en verhuizen kantoren opnieuw naar de binnenstad. Kennisintensieve bedrijven en diensten hebben baat bij de stedelijkheidsvoordelen: dicht bij elkaar zitten maakt snel afstemmen makkelijker. Korte afstanden zouden de kansen vergroten op regelmatige ontmoetingen tussen hoogopgeleide werknemers en dus op kennisuitwisseling en innovatie. Formele grootschalige werklocaties aan de rand van de stad worden stelselmatig meer verlaten voor meer informele gemengde werkplekken in de historische binnensteden.

Inzicht in push- en full-factoren voor de verschillende werkomgevingen geven de beweegredenen aan van bedrijven om zich al dan niet in een verweven of gezonde omgeving te vestigen.

Push-factoren en pull-factoren naar bedrijventerreinen

Vanaf een zekere schaalgrootte worden volgende push-factoren vastgesteld:

- overlast voor de buurt door productieproces
- overlast voor de buurt door mobiliteitsgeneratie van leveranciers, klanten, bezoekers, werknemers

In deze context kadert de rijzende vraag naar verkavelde KMO-parken die hybride vormen van bedrijvigheid toelaten.

Pull-factoren van een bedrijventerrein versus een stedelijke verweven locatie zijn³⁰:

- parking voor werknemers en klanten
- bereikbaarheid via de weg voor werknemers en leveranciers
- bedrijfsoppervlakte
- bereikbaarheid voor goederen
- mogelijkheid tot uitbreiding
- groene omgeving
- uitstraling van een nieuwbouw, zichtbaarheid

²⁸ 'Segmentatie IV: beweegredenen voor verweving van wonen en werken', Departement Omgeving, 2018.

²⁹ Idem.

³⁰ LaboXX werk, BUUR, 2015, aangevuld met de resultaten uit 'dossier bedrijventerreinen', Unizo enquête Mechelen, januari 2021.

- rechtszekerheid en garanties op vlak van kwaliteit (parkmanagement)
- milieuredenen
- de samenwerking tussen bedrijven (clusterbeweging vaak op bedrijventerreinen wanneer ook partieel productie en opslag betrokken zijn)
- consolidatiebeweging en schaalvergroting, die aanleiding geven tot stijgende vraag naar ruimte op bedrijventerreinen.

Pull-factoren van verweven locaties

Volgens het rapport van 'Labo XX Werk', dat specifiek onderzoek deed naar de situatie in de 20ste-eeuwse gordel van Antwerpen, vindt nieuwe stedelijke maakbedrijvigheid haar economische logica in de stad en dus in de aanwezigheid van:

- klanten
- grondstoffen
- personeel
- kapitaal
- kennis.

Tegelijkertijd biedt nieuwe stedelijke maakbedrijvigheid, volgens hetzelfde onderzoek, een antwoord op een aantal uitdagingen waar de stad voor staat, zoals:

- verkeerscongestie
- het sluiten van kringlopen
- efficiënter ruimtegebruik
- sociale inclusie
- stijging van kwaliteitsvereisten, die werknemers stellen aan hun werkomgeving, met aandacht voor een multifunctionele omgeving met voldoende diensten en ontspanningsmogelijkheden in de buurt
- mogelijkheden tot het betrekken van de buurt bij de werkomgeving
- snelle verbindingen met openbaar vervoer naar de omliggende grote steden
- stijgende vraag van werknemers om hun werkplaats dichtbij de woonplaats te hebben (op fietsafstand).

Verwevenheid en zeker evidente verwevenheid is in Vlaanderen een rechtstreeks gevolg van de verwevenheid toelatende voorschriften voor 'zones met bestemming wonen'. Ook in de RUP's 'Zonevreemde woningen' (2008) en 'Zonevreemde bedrijven' (2016), die Mechelen goedkeurde om expliciet duidelijkheid te scheppen (bevestiging van of transformatie in woon- versus bedrijvigheidsgebied), wordt de invulling van 'woongebied' en zeker 'stedelijk woongebied' bedrijvigheidsvriendelijk geformuleerd mits restricties: naast wonen is er plaats voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf inclusief landbouw, De voorwaarde die hieraan gesteld wordt is dat deze activiteiten "om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd" en "de draagkracht van de omgeving niet overschrijden of de woonbestemming in de omgeving niet in het gedrang brengen". Deze bedrijvigheidsvriendelijkheid geldt trouwens voor elke zone met woonbestemming en heeft geleid, evident en dus eigenlijk ongestuurd, tot die verwevenheid.

Het is echter zo dat grondprijzen, die hoger liggen voor wonen (bouwgrond) dan voor economie (bedrijfsgrond), en de angst voor hinder van niet-woonfuncties voor de aanwezige en toekomstige

woonfuncties deze ambitie tot meer verweven steeds moeilijker maken. Het is dan goedkoper en eenvoudiger activiteiten met groei- en overlastpotentie te lokaliseren op bedrijventerreinen. Deze impliciete rem op verweefbaarheid en multifunctionaliteit van woonzones in de praktijk genereert ook nevenschade. Terwijl in woonzones bedrijfsruimte leeg staat nemen niet-hinderlijke bedrijven, die verhuizen naar bedrijventerreinen, de plaats in van hinderlijke bedrijven, die zich dan ergens anders moeten vestigen, slibben bedrijventerreinen dicht door meer woon-werk-verkeer en wordt de bezettingsgraad van de bedrijventerreinen bijgekleurd door ‘andere’, bijna zonevreemde bedrijven.

Vandaag de dag worden productie, die steeds schoner en minder hinderlijk wordt, en dienstverlening, die schoon en niet hinderlijk is, systematisch verbannen naar (boven)lokale bedrijventerreinen omwille van de hogere grondprijs in woonzones. De spontane evidente verweving lijkt het vandaag moeilijker te hebben. Verweving is bovendien maatwerk, dat zich afspeelt in een tijd, op een plek, in een context en dat zich dus moeilijk in algemene termen laat voorschrijven.

2. Bedrijventerreinen als energie-HUB's

Bedrijventerreinen zullen in de toekomst centraal komen te staan in de energietransitie die we moeten realiseren. Bedrijventerreinen zijn namelijk dé plekken waar grote energie- en warmteleveranciers geconcentreerd zitten, die de uitbouw van energie-hubs kunnen initiëren. De vraag is echter in hoeverre de bedrijventerreinen in Mechelen deze rol kunnen opnemen, en hoe ze moeten gereconfigureerd worden om in de toekomst een volwaardige rol te kunnen opnemen binnen het nieuwe energiesysteem. Er schuilt een moeilijkheid in het feit dat de meeste bedrijven geen stabiele leveranciers van energie zijn. Hun levensduur is veel korter dan die van woonwijken, ook veranderen de productieprocessen doorheen de tijd en daarmee de energielevering. Toch wordt er intensief gezocht op welke manier we op een duurzame manier gebruik zouden kunnen maken van de energieoverschotten die op heden in de bedrijventerreinen aanwezig zijn en die kunnen bijdragen aan de vooropgestelde energietransitie.

Een EHUB-BT³¹ (energiehub-bedrijventerrein) is een systeem én geografisch gebied waarbinnen de energievraag en -aanbod van minstens één bedrijfsterrein en één nabijgelegen afnemer aan elkaar gekoppeld worden. Deze afnemer kan een ander bedrijf zijn maar ook een recreatievoorziening, een woonwijk, ... De koppeling gebeurt via een multi-carrier energiesysteem, bestaande uit meerder energieconversie-, opslag- en/of netwerktechnologieën, dat wordt gekenmerkt door een zekere mate van lokale controle, een structurele samenwerking tussen actoren en een actieve ondersteuning van c.q. verenigbaarheid met de beoogde energietransitie.

Bedrijventerreinen worden beschouwd als knooppunten voor energiestromen uit hun directe omgeving. Belangrijke screeningparameters zijn voornamelijk gekoppeld aan de ligging, grootte, inbedding in de directe omgeving en de aanwezige infrastructuur. De meerwaarde van een EHUB-BT ligt op de verbinding tussen de ruimtelijke, technische en economische aspecten.

- Ruimtelijk: in functie van optimale ruimtelijke inplanting evalueren van EHUB-BT in combinatie met infrastructuren, die voorhanden zijn, zoals goede inkoppeling (met energie)
- Technisch: samenbrengen van diverse bouwblokken, voornamelijk de bronnen (wkk, wind, zon, biomassa), flexibiliteit (warmte, opslag, batterijen) en energievragers (elektrisch, thermisch)

³¹ Definitie: werksessie warmtestrategie Mechelen, 29/04/2021, Quares.

- Economisch: samenwerking om positieve business case te realiseren door energiedelen en optimaliseren van energiestromen

Dit wordt een uitdaging voor het Beleidsplan Ruimte Mechelen. Het onderzoek staat nog aan het begin en concrete tools zijn nog niet voorhanden om op korte termijn in een locatiebeleid geïntegreerd te worden. Tevens maakt deze zeer gespecialiseerde materie slechts als principe deel uit van het beleidskader 'werkende stad'. Een verdere inhoudelijke uitwerking hoort, naast de lopende studies, eerder thuis in een mogelijk beleidskader 'energie'.

3. Samenwerking lokale overheid en economische actoren ifv. ruimtelijk-economische stuurbaarheid

Een mogelijk te overwegen remediërend instrument is een bedrijfslocatieplan, waarin inderdaad locaties vastgelegd worden, met bijhorende bepalingen of afspraken over welke zones mogen ontwikkeld worden, binnen welke timing en voor welk bedrijfsprofiel. Hierin kunnen dan de vijf ambities van 'Optimalisatie ruimtegebruik Mechelen Noord I en II' van de Stad Mechelen meegenomen worden:

- efficiënter en duurzamer gebruik ruimte en infrastructuur
- kwaliteitsverhoging
- beperking leegstand
- vrijwaring troef 'bereikbaarheid'
- aandacht voor waterhuishouding en duurzaam energiegebruik.

Een ander privaat-publiek instrument kan mogelijk gevonden worden in het concept 'Bedrijfsinvesteringszones' of BIZ, dat vertrekt vanuit een initiatief van de ondernemers (gebruikers, parkmanagers, eigenaars, ...) en kan uitmonden in een samenwerkingsovereenkomst (SWO) met de lokale overheid. Het BIZ-concept komt uit Nederland ('Wet op bedrijfsinvesteringszones', 2014) en kan een interessant ruimtelijk-economisch instrument worden. Een BIZ is een afgebakend gebied, waarin bedrijven een private organisatie oprichten om hun leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit, economische ontwikkeling, ... en het algemeen belang in de publieke ruimte gezamenlijk te kunnen beheren en waarborgen. De wet bepaalt dat de SWO geconcretiseerd kan worden in een financiële arbitrage rol voor het lokaal bestuur: dat int BIZ-bijdragen van de BIZ-stakeholders en betaalt BIZ-subsidies uit, die de bijdragen herverdelen in functie van zowel een collectief doel als een algemeen belang. De BIZ-subsidies financieren bijvoorbeeld het onderhoud van de publieke ruimte, de collectieve beveiliging, de promotie, verbeteringsprojecten, quick wins, ...

Vandaag bestaat reeds

- vzw Industrie Mechelen Noord (met Quares als parkmanager), die instaat voor communicatie, raamcontracten, thema-subsidies, beeldkwaliteit, leegstandsmelding, energieboekhouding en de voorbereiding van concepten als energiehuis, circulaire economie, collectieve mobiliteitsoplossingen, ...
- vzw Mechelen Zuid (inclusief Raghenon, met Quares als parkmanager), die instaat voor netwerking, collectieve projecten rond veiligheid, omgevingsverfraaiing, aankopen, parkeerproblematiek, imago, ...

In een bedrijfslocatieplan of met BIZ kan gebruik gemaakt worden van

- de gelijklopendheid van de ambities en bezorgdheden van Mechelen en de economische actoren
- de symbiosemogelijkheid tussen de specifieke acties van de economische actoren ten voordele van hun eigen belangen en perspectief en de ruimtelijk-economische visie en het algemeen belang van Mechelen
- de kans tot verhoogde stuurbaarheid en coördinatie vanuit een samenwerking tussen Mechelen en de economische actoren.

Belangrijk is wel dat beide partijen voor zichzelf én voor elkaar duidelijk maken

- welke (kern)taken ze zelf willen en kunnen opnemen
- welke stuurbaarheid ze nastreven en willen waar maken.

4. *Verschuivingen in de manier van winkelen*

Hoewel de impact van de Covid19-pandemie op de manier van werken en winkelen vandaag moeilijk definieerbaar is, moet deze factor toch meegenomen worden. Corona kan een game changer worden.

Sinds de lente van 2020 heeft de pandemie alvast twee verschuivingen geïnduceerd en vooral versneld: het online-koopgedrag en het thuiswerken. Hoewel niet alle consequenties hiervan reeds benoemd kunnen worden kan niet ontkend worden dat de beperking van de behoefte aan fysieke winkel- en werkruimte een zekerheid wordt.

Een verlaagde omzet van het brick-winkelen ten voordele van het click-winkelen zal waarschijnlijk tot leegstand leiden en tot de verarming van de levendigheid van bijvoorbeeld de binnenstad en andere winkelkernen, zodat de attractiviteit van het (fun)shoppen vanuit de publieke stedelijke ruimte nog een grotere uitdaging wordt. Hoewel deze gevolgen niet alleen een ruimtelijke dimensie hebben en zeker niet met alleen ruimtelijke ingrepen kunnen geremedieerd en geneutraliseerd worden, moet toch gedacht worden aan een ruimtelijk-economische strategie, die dit retail- en ook horecaprobleem omzet in een positieve transitie: het transformeren van retailvastgoed-in-nood, in die binnenstad en in die kernen van buurten en dorpen, tot stedelijke hubs voor lokale dienstverlening en distributie (kiosques citoyens³², afhaalpunten annex ontmoetingsplaatsen, tussenstations voor logistiek, service en pakjesbezorging) om de stedelijke verplaatsingen en emissie te minimaliseren.

Steeds meer lokale netwerken maken voor hun persoonlijke behoeftes gebruik van innovatie met betrekking tot technologische mogelijkheden, economische businessmodellen en samenwerkingsstructuren (bv. cambio, voedselbanken, online-shopping, smart city, ...). De verhoogde zelfvoorziening vooral van de stedelingen, door middel van deze nieuwe netwerken, verandert het gebruik van de steden en regio's en zal wellicht een groeiende invloed hebben op ruimtelijke ordening, wetgeving, etc.

³² Burgerkiosk, initiatief uit Parijs, is een plaats waar nieuwe gebruiksmogelijkheden en originele activiteiten kunnen worden uitgeprobeerd om de burgerparticipatie te bevorderen en de sociale banden te versterken. Het biedt plaats aan onder meer het verstrekken van informatie, aan ontmoeting, aan tentoonstellingen en animaties, enz.

De consument van de toekomst is veeleisend en verwend. Via het internet bereikt transparantie ongeziene hoogtes en wordt 'convenience' – vrij vertaald 'gemak' – de belangrijkste drijfveer om succesvol te zijn als retailer. De economie in het algemeen en retail in het bijzonder evolueert naar een zogenaamd 'hybride netwerk' waarbinnen de fysieke onderneming een vooraanstaande plaats kent vanwege de uitzonderlijke mogelijkheid als ondernemer om in deze fysieke winkel '**gemak**' te bieden aan de consument. **Ontzorging, kwaliteit, (gepersonaliseerde) service, advies, maatwerk, betekenis, sociaal contact**, etc. De recente cijfers m.b.t. retail in België spreken voor zich: winkels met een hoge conveniencegraad realiseerden tussen 14/03/2020 en 30/11/2020 maar liefst 15 % meer verkoop.

De ondernemer zelf is verantwoordelijk om te zorgen dat de winkel deel uitmaakt van dit hybride netwerk. Het belang van **omnichannel** (zowel offline als online aanwezigheid), visibiliteit, belevingswaarde en een uitgekiend servicebeleid zijn onontbeerlijk. Het belang van **maatschappelijke relevantie** is bovendien niet meer weg te denken. Maak de klant niet duidelijk wat je doet of verkoopt, maar vertel en overtuig de consument waarom je het doet en hoe je dat aanpakt. De combinatie van alle elementen zorgen ervoor dat de conveniencegraad voor de consument op niveau van de onderneming optimaal is. De ondernemer staat er uiteraard niet alleen voor. Ook de gemeente moet zijn steentje bijdragen opdat ondernemers convenience kunnen aanbieden. De bereikbare stad, een belevenisvol en groen openbaar domein, ruimte om te vertoeven, een flexibele mobiliteitsaanpak voor alle vervoersmodi, sterke incentives voor beeldkwaliteit en dit alles binnen een duidelijke en afgebakende kern van de toekomst

Ondernemers weten het al: niet zozeer de locatie zelf maar vooral **aanwezigheid & nabijheid is belangrijk** voor de consument. Dit impliceert dan ook dat de rol van de kern evolueert van louter een ruimte waar fysieke functies gelegen zijn naar een ontmoetingsplek waar de consument op relatief korte afstand een mix van functies en beleving kan ervaren en dit op maat van ieders behoefte en aangepast aan het moment. Handel, horeca en dienstverlening maar ook groenruimte, ontspanning, cultuur, etc. De consument wil lokaal zijn maar wilt eveneens via deze functies gevoelsmatig **hypergeconnecteerd zijn met de** omgeving en met de wereld. Het liefst op een veilige manier. Lokaal staat voor kwaliteit, authenticiteit, betrouwbaarheid en service. Maar lokaal maakt zowel direct als impliciet ook een link met de megatrend rond **duurzaamheid en ecologie**. Efficiënte verkeersstromen, transparante productie- en arbeidsomstandigheden, herkomst van materialen, re- en upcycling, de korte keten, nabijheid, etc. hebben allemaal een positief effect op de duurzaamheidsdoelstellingen van de toekomst. Ook het **inzetten van technologie en omarmen van de digitalisering** in kernen zal in de toekomst enkel maar belangrijker worden.

Een mooi voorbeeld van hoe hypergeconnecteerd zijn niet alleen digitaal hoeft te zijn. Ook fysiek is het interessant om te werken met polycentrische kernen of POI's.

Zo wordt onder meer de connectie met een grootschalige retailpark in een tweede bouwlijn van het kerngebied visueel en inhoudelijk versterkt zodat retailpark en kernwinkelgebied kunnen fungeren als bipool. Dit onderstreept bovendien ook het belang van de zogenaamde 'perfect neighbours' die als traffic builders en een gerichtheid op hetzelfde type consument de kruisbestuiving stimuleren.

Er ontstaan daarnaast ook nieuwe verdienmodellen waarbij het economisch doel niet langer producten verkopen is, maar wel diensten te leveren via producten die eigendom blijven van een bedrijf. Door de deeleconomie te versterken kunnen consumptiegoederen enerzijds intenser gebruikt worden, kan de

levensduur van deze goederen verlengd worden. Daarnaast zetten ook meer en meer economische activiteiten in op korte ketens met lokale producten en productie.

De vraag stelt zich wat deze verschuivingen met zich meebrengen om het marktpotentieel binnen Mechelen te kennen. Om deze in te schatten werd een berekening gemaakt op basis van volgende parameters:

- Aantal inwoners
- Bestedingsniveau per hoofd, gecorrigeerd met welvaartsindex van de stad Mechelen
- Koopbinding (binnen de stad) en koopkrachttoevloeiing (buiten de stad) op basis van VRIND gemiddelden uit 2017
- Omgezet naar referentie omzet per m² WVO op basis van Locatus bestanden

Situatie in het voorjaar van 2022 bedraagt:

	Voeding	Persoonsuitrusting	Andere
Inwonertal	87748	87748	87748
Bestedingen per hoofd	2. 588 €	3. 059 €	3. 121 €
Bestedingen per hoofd gecorrigeerd voor Mechelen	2. 622 €	3. 140 €	3. 204 €
Bestedingspotentieel (mln)	23 0,10 €	27 5,53 €	28 1,12 €
Koopkrachtbinding (%)	65,5%	33,5%	47,2%
Gebonden bestedingen (mln)	15 0,72 €	92 ,30 €	13 2,69 €
Koopkrachttoevloeiing (%)	34,5%	66,5%	52,8%
Omzet door toevloeiing (mln)	79 ,38 €	18 3,23 €	14 8,43 €
Totale omzet (mln)	23 0,10 €	27 5,53 €	28 1,12 €
WVO totaal (m ²)	38165,0	42219,0	71615,0
Referentieomzet VL per m ² WVO	6.28 1,35 €	8.41 6,48 €	3.11 7,17 €
Benodigde opp. obv. ref. omzet	36632	32737	90184
Marktruimte m ² WVO	-1533	-9482	18569

Marktruimte %	-4,02%	-22,46%	25,93%
---------------	--------	---------	--------

Vervolgens wordt een projectie gemaakt voor het marktpotentieel in een situatie met 120.000 inwoners, met zelfde uitgangspunten van 2022

	<i>Voeding</i>	<i>Persoonsuitrusting</i>	<i>Andere</i>
Inwonertal	120000	120000	120000
Bestedingen per hoofd	2.5 88 €	3.0 59 €	3.1 21 €
Bestedingen per hoofd gecorrigeerd voor Mechelen	2.6 22 €	3.1 40 €	3.2 04 €
Bestedingspotentieel (mln)	314, 67 €	376, 81 €	384, 44 €
Koopkrachtbinding (%)	65,5%	33,5%	47,2%
Gebonden bestedingen (mln)	206, 11 €	126, 23 €	181, 46 €
Koopkrachttoevloeiing (%)	34,5%	66,5%	52,8%
Omzet door toevloeiing (mln)	108, 56 €	250, 58 €	202, 99 €
Totale omzet (mln)	314, 67 €	376, 81 €	384, 44 €
WVO totaal (m²)	38165,0	42219,0	71615,0
Referentieomzet VL per m² WVO	6.281 ,35 €	8.416 ,48 €	3.117 ,17 €
Benodigde opp. obv. ref. omzet	50097	44770	123331
Marktruimte m² WVO	11932	2551	51716
Marktruimte %	31,26%	6,04%	72,21%

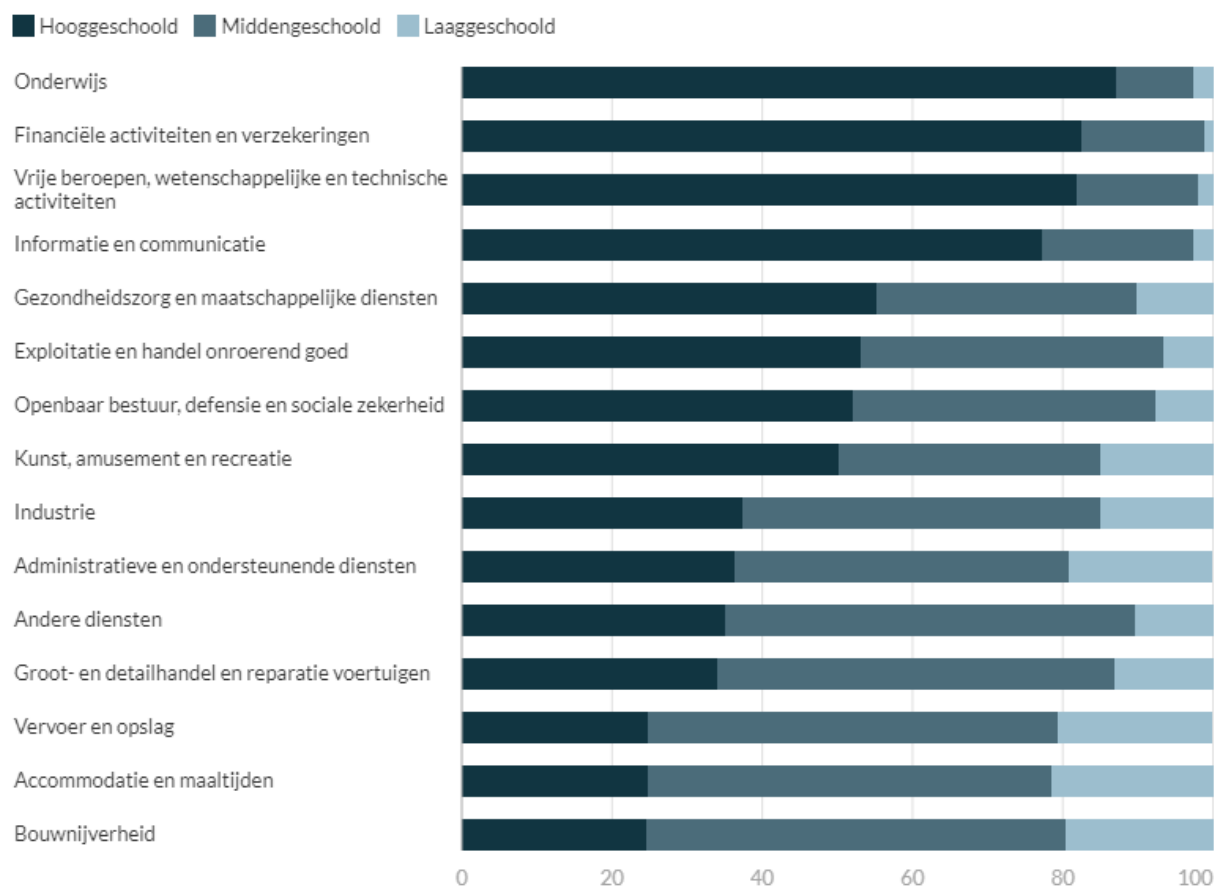
Vanuit deze cijfers wordt aan de slag gegaan binnen het beleidsplan ruimte om de ruimtelijke doorvertaling te maken van dit marktpotentieel.

5. *Verschuivingen in de manier van werken of post-pandemie-impact*

Het meer en meer ingeburgerd raken van thuiswerken heeft uiteraard invloed op de fysieke werkgelegenheid en op de behoefte aan fysieke werkruimte. Mechelen als diensten-, kantoren- en pendelstad kan dit intensief merken. Bovendien zullen niet alleen de bedrijventerreinen op termijn een aangepaste programmatie moeten krijgen terwijl het minder intensieve mobiliteitsgedrag een (wellicht gunstige) ruimtelijke impact zal tonen. De plannen en belangen van de commerciële vastgoedpartijen zullen herijkt worden en Mechelen kan mogelijk van dit kantelmoment gebruik maken om de ruimtelijk-economische stuurbaarheid te verbeteren. De markt zal vragende partij worden en kan zo een uitgesproken stedelijke partner worden, die met het lokale bestuur kan werken aan ruimtelijk-economische bewustwording, risicobeheersing, optimalisatie, reorganisatie en herinvulling.

En toch, kan het opnieuw business as usual worden. De kantoren kunnen weer volledig bezet geraken, met minder werkplekken maar met meer oppervlakte per werkplek voor voorzieningen en vergaderruimten. De vraag naar nieuwbouw kan groeien om zeker te zijn van ~~geüpdategeüpdatete~~ vergaderfaciliteiten, state of the art-ventilatie en energiezuinige installaties. In elk geval kan een effect verwacht worden voor centrumlocaties (meer gegeerd door flexwerkers, die tijdens de kantoordagen dicht bij dagelijkse en binnenstedelijke voorzieningen willen zijn) en oude gebouwen op slechte locaties (minder gegeerd wegens vele betere alternatieven op alle vlak).

Werkenden van 20 tot 64 jaar per economische sector (NACE 2008) naar onderwijsniveau
Vlaams Gewest, periode 2020-2021, in % per sector



Noot: de gegevens in de figuur zijn schattingen gebaseerd op een enquête. Daardoor moet rekening gehouden worden met een onzekerheidsmarge. Daarnaast is er sprake van een breuk in de tijdreeks tussen 2016 en 2017 en tussen 2020 en 2021. De 6 kleinste sectoren zijn niet opgenomen. Zie: 'M info over definities en bronnen'.

Bron: EAK Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium), bewerking Steunpunt Werk en Statistiek Vlaanderen

Figuur 36: werkenden van 20 tot 64 jaar per economische sector (bron: EAK statbel)

6. De individuele revolutie en andere economische evoluties³³

Een opmerkelijke economische evolutie is de nieuwe 'industriële' - sommigen noemen het ook 'individuele' - revolutie. De verhouding tussen de drie klassieke sectoren van zelfstandige ondernemers, namelijk de detailhandel, de vrije en intellectuele beroepen en de productie, is grondig gewijzigd. Traditioneel werd de sector van de zelfstandige ondernemers voorgesteld als een taart, ongelijk verdeeld, met het grootste stuk voor de detailhandel.

Nu kunnen we de taart verdelen in drie ongeveer gelijke delen:

³³ Mechelen visienota 2021, UNIZO, p3-4.

- De detailhandel is op tien jaar tijd enorm veranderd en nog altijd volop aan het evolueren³⁴: denken we maar aan
 - o de veranderde consument, op zoek naar beleving, gemak en comfort én meerwaarde via authentieke of gepersonaliseerde producten;
 - o de opgang van e-commerce, die zich nog meer gemanifesteerd heeft in de corona-crisis en zal blijven toenemen;
 - o de mengvormen waarbij handel en horeca in elkaar vloeien.
- Ook het productieproces is volop in evolutie:
 - o consumenten worden producenten;
 - o nieuwe technieken maken het mogelijk dat we op andere plaatsen kunnen produceren;
 - o vele ondernemers voelen zich meer en meer maker, of zelfs hand-makers: ondernemers die kwalitatieve (gebruiks)producten maken, die toegevoegde waarde genereren dankzij hun vakkennis en de eigenheid van hun producten;
 - o door de kleinschaligheid van het productieproces kan deze perfect geïntegreerd blijven of worden in woonkernen.
- De grootste stijging op vlak van nieuwe ondernemingen zien we bij de dienstverleners en beoefenaars van een vrij en intellectueel beroep.

Naast de 'individuele' revolutie zijn er nog andere ontwikkelingen in de economie.

De laatste jaren komt er meer aandacht voor de circulaire economie, die uitgaat van het idee dat afval niet meer bestaat en waarbij materialen en energie een gesloten cirkel vormen. De diensteneconomie impliceert dat we geen producten meer kopen maar een service. In de deeleconomie primeert dan weer het gebruik en niet het bezit. De 'disruptieve' economie is een creatieve en innovatieve manier om kopers en verkopers samen te brengen, hen tot een commerciële activiteit te laten overgaan, en daarvan een businessmodel te maken. Het samenbrengen van deze nieuwe economische evoluties en de eerder beschreven trends, lijken de juiste voedingsbodem voor de bedrijvige en verweven kern.

7. Groeiende vraag naar hybride bedrijventerreinen³⁵

Door de snelle opeenvolging van economische en technologische ontwikkelingen ontstaan meer en meer hybride bedrijven. Dit zijn bedrijven die verschillende vastgoedverschijningsvormen (kantoor, magazijn, labo, productieruimte,...) combineren. Deze bedrijven hebben daarom voldoende flexibiliteit nodig op vlak van fysieke vestiging. Dit soort bedrijven splitst soms ook in twee vestigingen, een kantoor (dienstverlening) en een site aan de rand (logistiek). Voorbeelden zijn te vinden in industrieel design, digitale ontwikkelingen, logistiek, ...

Deze trend wordt steeds sterker, waardoor een rijzende vraag ontstaat naar verkavelde KMO-parken³⁶ die hybride vormen van bedrijvigheid toelaten en die zich ergens tussen een verweven locatie en een

³⁴ Toekomstverkenning ruimtelijke impact circulaire economie: Vier stedelijke cases over mogelijke transitierichtingen naar circulaire economie in functie van Segmentatie V, BUUR en Rebel in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving, juni 2020.

³⁵ Idem, p28

³⁶ Ruimtelijk-economisch onderzoek te Noordrand Brussel, en te Lummen, Rebel, 2017

industrieterrein of kantorencluster situeren. Regelgeving en onbeschikbaarheid laten die vraag vaak onbeantwoord.

Een analoge vraag naar hybriditeit komt ook vanuit bedrijven, meestal KMO's, die weggedrukt werden uit het stedelijk weefsel omwille van hun beperkte verwevingsprofiel maar daarom geen plaats vinden of niet thuishoren op een klassiek bedrijventerrein. Het betreft in vele gevallen bouwondernemingen, schrijnwerkers, garages, lokale logistieke ondernemers,... die een typische vraag hebben naar units van 200 – 1.000 m² en een stijgende behoefte hebben aan nabije diensten, net zoals bij kantooromgevingen. Die groeiende vraag naar hybriditeit, die zowel met het stedelijk weefsel als met monofunctionele bedrijventerreinen conflicteert, schept ook opportuniteiten: de vermenging van types en soorten bedrijvigheid kan de kansen tot (circulaire) samenwerkingsverbanden en symbiose verhogen. Tegelijkertijd kunnen grenzen gesteld worden om te vermijden dat deze tendens de ongewenste ontweving van het stedelijk weefsel of de oneigenlijke bezetting van een bedrijventerrein stimuleert.

8. Druk op landbouwgronden- en gebouwen ³⁷

Het landbouwlandschap veranderde ingrijpend de laatste decennia, zowel op het vlak van functies en gebruik als qua beeld. Het aandeel aan landbouwoppervlakte bleef wel quasi stabiel in Mechelen. Binnen de landbouwgebieden verschenen echter nieuwe gebruikers zoals hobby-paardeneigenaars, niet agrarische ondernemingen en recreanten. Bovendien wordt ook de roep om beter te verweven met natuur en bos steeds luider.

Het aantal landbouwbedrijven in Vlaanderen en ook in Mechelen (zie analyse) daalt jaar na jaar. Het dalend aantal landbouwers en de zoektocht naar meer kostenefficiëntie leidden tot een schaalvergroting, die niet alleen de structuur van de Vlaamse land- en tuinbouw maar ook die van de open (landbouw) ruimte wijzigde.

In de eerste plaats komen agrarische gebouwen vrij. Deze komen leeg te staan, worden hergebruikt of worden (in uitzonderlijke gevallen) afgebroken. Er wordt zeker getracht om deze gebouwen te valoriseren op allerhande manieren. Zo leidt het hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen vaak tot niet-agrarisch gebruik in de beschikbare agrarische gebieden³⁸. De huidige wetgeving laat immers een aantal niet-agrarische en para-agrarische gebruiksmogelijkheden toe.

Ook een aantal onbebouwde percelen, bestemd voor wonen maar met een mogelijk agrarisch gebruik, zullen in de toekomst nog gevalideerd kunnen worden. Dit leidt tot een reductie van het landbouwareaal, een mogelijke verdere versnippering én een verhoogd aantal niet-agrarische bewoners in de landbouwomgevingen.

Een andere belangrijke trend, die ook op de Mechelse agrarische ruimte van toepassing is, betreft het toenemende aantal claims op het agrarisch gebied. Het agrarisch bestemd gebied is de geëigende ruimte voor de professionele landbouw, maar ook binnen deze zone staat het agrarisch functioneren onder druk:

- door bestemmingswijzigingen (die op het grondgebied van Mechelen relatief beperkt zijn)
- door claims uit andere sectoren (Habitat, erfgoedlandschappen, ...)

³⁷ Druk op landbouwgronden en -gebouwen: actuele trends en drijvende krachten. Provincie Antwerpen en ILVO, november 2016.

³⁸ Idem, p9.

- door het streven naar een verbeterde landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van de landbouwomgevingen (de open ruimte moet immers naast voedselproductie ook voorzien in andere maatschappelijke behoeften zoals recreatieruimte, biodiversiteit en klimaatbuffering).

Dit leidt tot een aantal spanningsvelden tussen belangen van verschillende plattelandsactoren, die bij de opmaak van het Beleidsplan Ruimte bewust meegenomen en anticiperend onderzocht moeten worden:

- spanningsveld tussen valorisatie via hergebruik en bewaking en bescherming van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit
- spanningsveld tussen valorisatie via hergebruik en vermijding van bijkomende druk op landbouwkundig functioneren
- spanningsveld tussen actieve boer en nieuwe plattelandsbewoner
- spanningsveld tussen planologische en feitelijke situatie.

9. Kansen voor agrarische herontwikkeling³⁹

De provincie Antwerpen is in het kader van de opmaak van haar eigen beleidsplan ruimte, intensief aan de slag met het in kaart brengen van de kansen voor agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur.

Ze werken aan een instrument dat vertrekt vanuit 3 vaststellingen:

- **Trend 1: Stopzetting en schaalvergroting landbouwbedrijven leidt tot vrijkomende agrarische bebouwing.**
Ook in Mechelen zagen we de afgelopen 10 jaar een halvering van het aantal landbouwzetels. Naast leegstand van de vrijgekomen agrarische gebouwen, zien we ook dat deze gebouwen hergebruikt worden. Hergebruik is mogelijk zowel door landbouw als door niet-agrarische activiteiten. Voormalige landbouwgebouwen zijn gegeerd voor hergebruiksdoelen, daarbij gaat de grootste interesse naar hergebruik voor wonen. Dit laat zich voelen op de vastgoedmarkt, waar oude hoeves met wat grond vaak voor grote bedragen verkocht worden. Bedragen die hoger liggen dan wat voor een landbouwbedrijf nog rendabel is.
- **Trend 2: Wijzigende landbouwpraktijken, strengere normen en economische logica leiden tot nieuwbouw en greenfieldontwikkeling binnen agrarisch gebied.**
Vrijkomende agrarische bebouwing is vaak niet meer aangepast aan de actuele dierenwelzijn-, milieu- en hygiënenormen. Doordat de bestaande bebouwing niet langer voldoet aan de geldende normen worden er nieuwe gebouwen opgericht. Dit gebeurt zowel bij bestaande landbouwzetels als op 'greenfields', open landbouwgebied waar voorheen nog geen constructies aanwezig waren.
- **Trend 3: Toenemend aantal claims op het agrarisch gebied en geplande bestemmingswijzigingen zetten landbouwruimte onder druk.**
De open ruimte wordt multifunctioneler. Het karakter van het landschap wijzigt. De landbouwruimte evolueert van een louter productieve en economische ruimte naar een open ruimte waar ook zonevreemde functies thuis zijn en een ruimte die recreanten willen beleven. De landbouwer is niet langer de enige ruimtegebruiker. Zonevreemde functies gebruiken ruimte. Maar nog belangrijker zijn de spanningen die ontstaan tussen de verschillende ruimtegebruikers. Door deze spanningen staat

³⁹ Bron: Provincie Antwerpen

<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/dlp/agrarische-herontwikkeling.html>

de landbouwruimte nog verder onder druk. Zo kan de eigenaar van een zonevreemde woning bezwaar indienen wanneer de buurlandbouwer nieuwe infrastructuur wil oprichten.

C. Werkende stad: uitdagingen

1. *Van visie tot actie komen: focus op de stuurbaarheid van economie*

Op vlak van economie is het een hele uitdaging om te bepalen waarop een overheid kan sturen en welke instrumenten een overheid hiervoor kan inzetten. Dit blijkt in de eerste plaats wanneer de verschillende studies en het ruimtelijk structuurplan onder de loep genomen worden. Daarin werden talrijke aanbevelingen gedaan, die echter tot vandaag nog maar moeilijk een ruimtelijke doorvertaling kregen en bijgevolg nog steeds relevant zijn.

Hieruit blijkt dat, als het gaat over het ruimtelijk economisch beleid van de stad, een onderscheid bestaat tussen wat een stedelijke overheid, wil, kan en mag doen.

We stellen daarom binnen het Beleidsplan Ruimte voor om een extra focus te leggen op dié elementen waarop de overheid wil en kan sturen, en hiervoor specifiek naar het juiste instrumentarium te zoeken.

2. *Een antwoord bieden op de invloed van recente evoluties op vlak van thuiswerken op de kantorenmarkt van Mechelen*

De impact van de recente evoluties naar meer en beter thuiswerken wordt wellicht blijvend, zoals de effecten op levenskwaliteit en mobiliteit. Dit betekent dat er waarschijnlijk gezocht moet worden naar een hernieuwde balans tussen werken vanop kantoor en van thuis. Dit betekent dat moet gekeken worden naar een andere locatiestrategie. Grote bedrijven evolueren meer en meer naar een model met een hoofdkantoor en gedecentraliseerde hub's, waardoor werknemers niet langer met zijn allen grote pendelbewegingen moeten maken. Het is een uitdaging te zoeken naar wat dit kan betekenen voor Mechelen en de lokale kantoomarkt: zal de markt krimpen omdat er minder oppervlakte nodig is, zal er gegroeid worden omdat hoofdzetels zullen werken met gedecentraliseerde hub's, ... ?

3. *Locatiebeleid versus grondwaarde*

Economische grond kent een zeker maatschappelijk belang, weliswaar minder uitgesproken als bijvoorbeeld groenblauwe ruimte. Voor economische grond ligt wel een harde focus op de economische waarde, op de vertaling in vastgoed en marktprijs.

De vraag is of de ambities rond het behoud en de versterking van de verweven locaties en rond de herstructurering van de bedrijventerreinen wel kunnen waargemaakt worden binnen de vastgoedwaarde van de betrokken gronden. Dit risico geldt zeker voor de kantooromgevingen gesitueerd in de bedrijventerreinen, de omgeving van Raghenon en de verweven economische locaties in goedgelegen woonwijken.

De uitdaging wordt het vinden van een andere manier van waardecreatie.

4. *Landbouw als economisch kleine speler, maar ruimtelijk grote speler*

De landbouwsector is een belangrijke ruimtegebruiker, maar wat wordt de toekomstige rol van deze landbouw? Economisch gezien is het een kleine sector, maar met een hoog-performant ruimtegebruik.

Stedelijke initiatieven (stadslandbouw) blijken op heden nog weinig winstgevend en vanuit economisch standpunt moeilijk te sturen. De korte keten wordt dan weer zeer belangrijk, zowel vanuit financieel

oogpunt van de lokale landbouwer (hogere winstmarges) als vanuit duurzaamheidsoverwegingen. Voor de overheid wordt de uitdaging om pilots en bottom-up-initiatieven te faciliteren, zodat kansen gecreëerd worden voor een innovatieve toekomst.

5. Collectief denken en bottom-up sturen (niet ruimtelijk in zijn oorsprong, wel ruimtelijke effecten)

Een andere belangrijke uitdaging wordt het steeds meer vanuit het collectief denken redeneren. Bedrijven organiseren zich samen, zowel op bedrijventerreinen als in dorpskernen en creëren vanuit dit collectief denken hefboomen om win-wins te realiseren. Als overheid is het aangewezen om hierop in te spelen en activiteitenmakers bijeen te brengen en ze naar ruimten te leiden. Op deze manier kunnen we als overheid ondernemingen sterker maken, een gericht locatiebeleid voeren én een vastgoedlogica ontwikkelen rond verweven werken waarbij een antwoord geboden kan worden op de woningmarkt. Op deze manier ontstaan kansen voor het uitbouwen van cohabitation-vormen (zoals bedrijfsinvesteringszones). Ook hier moet de vraag gesteld worden: hoe kunnen we als overheid sturen, samenwerken en arbitrerend?

6. Duurzame stedelijke logistiek

Duurzame stedelijke logistiek is een noodzaak voor bereikbare en leefbare steden. Mechelen heeft al sterk aan de kar van de zero-emissie-stadsdistributie getrokken, door transportbewegingen en transportkilometers te verminderen en door de bewegingen die toch gemaakt worden te vergroenen. Een proactief ruimtelijk beleid kan deze zero-emissie-stadsdistributie bijkomend ondersteunen zodat in de toekomst nóg duurzamer en efficiënter gewerkt wordt.

D. Doorrekening aannames beleidskader werkende stad

Binnen het beleidskader werkende stad wordt een bepaalde groei van de ruimten voor economie vooropgesteld. In voorliggend hoofdstuk wordt daarom dieper ingegaan op de vraag of we in 2040 wel voldoende groei kunnen realiseren om de groeiambities uit het beleidskader te kunnen realiseren. Daarbij wordt voornamelijk gefocust of de vooropgestelde bereikt kan worden aan de hand van een realistische transformatiegraad.

1. Groei voor verweven bedrijvigheid

De groei voor verweven bedrijvigheid wordt gerealiseerd binnen de L-clusters voor verweven bedrijvigheid, zijnde de wijkclusters. Binnen het beleidskader wordt een overzicht geboden van kansrijke zones. We vertrekken bijgevolg vanuit deze kansrijke zones als startpunt voor onze nulmeting.

Vanuit de gegevens die in lei 2023 aanwezig zijn, is er een totale oppervlakte van alle percelen samen van 881.277m² voor verweven bedrijvigheid. Hierop staat vandaag gebouwen met een totale footprint van 309.493m². Het inschatten van de BVO is moeilijker, aangezien het aantal bouwlagen niet uit GIS of het hoogtemodel af te leiden zijn. Vanuit een inventarisatie van de sites wordt daarom gerekend aan een gemiddelde bouwhoogte van 1,2 bouwlagen. Dit leidt tot een BVO en om en bij de 310.000m².

Wanneer we een inschatting maken van het potentieel van de sites, dienen we met realistische aannames te werken. We gaan uit van een sterke intensivering van het ruimtegebruik, dit weliswaar zonder de ambities uit het beleidskader 'groenblauw Mechelen' onder druk te zetten. Daarom vertrekken we van de aanname dat 50% van de site bebouwd kan zijn en 50% onbebouwd zal blijven. Binnen deze 50% onbebouwde ruimte, kunnen we onze klimaatambities als stad realiseren, creëren we ruimte voor de integratie van trage netwerken én kunnen we afstand creëren t.o.v. de woningen in de nabijheid.

Daarnaast gaan we uit van gemiddeld 3 bouwlagen. Dit is aanzienlijk meer als vandaag, anderzijds zijn deze gebieden gelegen in of nabij de kern en dienen we deze optimaal te benutten. Het gemiddelde van 3 laat toe om wat te variëren naar beneden of boven, zonder daarbij de schaal van de stad te overschrijden. Het is op deze manier een voorzichtige maar realistische aanname.

Tot slot gaan we ervan uit dat niet alle kansrijke zones op korte termijn in beweging raken. Binnen het actieprogramma wordt een suggestie gemaakt van 3 kansrijke zones die prioritair opgenomen zouden kunnen worden, zijnde de omgeving van de Olivetenvest, de Maanstraat en de Jubellaan. Deze brengen we daarom in rekening.

Uit de cijfers blijkt dat voor deze 3 sites de toekomstige grondinname lager ligt dan de huidige, om de vooropgestelde kwaliteiten te kunnen behalen. Weliswaar zal het gemiddeld aantal bouwlagen stijgen. De potentiële totale BVO bij de herontwikkeling van de 3 sites aan de beschreven uitgangspunten, bedraagt 258.889m². Het spreekt vanzelf dat we de bestaande BVO van de potentiële BVO moeten aftrekken om de netto potentiële groei te kennen. Deze bedraagt 141.741m². Zetten we dit cijfer naast het huidige aanbod aan BVO van 371.391m², dan merken we dat we met de herontwikkeling van 3 sites aan de vooropgestelde principes een groei kunnen realiseren van 38% en zo de vooropgestelde beleidsdoelstellingen kunnen halen.

Daarbij is de inschatting van 3 sites gebaseerd op het feit dat het realistisch is vanuit de stad Mechelen om de herontwikkeling van 3 sites op 20 jaar tijd te initiëren en te begeleiden. Gezien het feit dat er een

belangrijke groeimogelijkheid op elk van deze sites aanwezig is, bestaat de kans dat de herontwikkeling van de sites eveneens vanuit de markt wordt opgepikt en een bijkomende versnelling mogelijk is.

Naam	Opp percelen (m ²)	Huidige grondopp gebouwen (m ²)	Huidige grondinname	Toekomstige grondinname	Grondopp gebouwen (m ²)	Gem. aantal verdiepingen	Vloeropp (m ²)
Brusselsesteenweg	101430	26438	26%	50%	50715	3	152146
Dijlepoort	72695	28381	39%	50%	36348	3	109043
Douaneplein	43240	6842	16%	50%	21620	3	64860
Jubellaan	69099	35659	52%	50%	34549	3	103648
KV Mechelen	36192	3903	11%	50%	18096	3	54289
Maanstraat	85374	48725	57%	50%	42687	3	128061
Mechelen-Noord III	75122	26631	35%	50%	37561	3	112683
Motstraat	55127	31471	57%	50%	27564	3	82691
Muizen	106006	11437	11%	50%	53003	3	159009
Nekker	124815	29933	24%	50%	62408	3	187223
Olivetenvest	18120	13240	73%	50%	9060	3	27180
Posthoornstraat	3957	4486	113%	50%	1979	3	5936
Slachthuis	90099	42347	47%	50%	45050	3	135149
TOTAAL	881277	309493	35%		440639		1321916

2. Groei binnen de bedrijventerreinen

We vertrekken voor de berekening naar de potentiële groei vanuit de concrete situatie van Mechelen-Noord I en II. Voor deze terreinen werd aan de hand van de beschikbare gegevens in mei 2023 een overzicht gemaakt van de bestaande grondoppervlakte en het gemiddeld aantal bouwlagen. Voor de bedrijventerreinen werd wel een inschatting gemaakt op basis van het hoogtemodel, aangezien er op de bedrijventerreinen uitgegaan kan worden van een gelijkaardige typologie. Daarbij werden de verdiepingen ingeschat aan een gemiddelde gelijkvloerse bouwhoogte van 4,5m. Per bouwblok leidt dit tot een inzicht de totale vloeroppervlakte.

De berekening naar de ruimte voor groei op de bedrijventerreinen wordt concreet gevoerd op basis van de tussentijdse resultaten van de opmaak van het masterplan voor Mechelen-Noord I en II. Daarin werden de ambities en ontwerpprincipes reeds doorvertaald naar het terrein en werden eerste schetsen gemaakt om het potentieel te onderzoeken.

Uit dit masterplan blijkt, dat de schaal van de bouwblokken de meest aangewezen schaal blijkt om een grondige transformatie van het bebouwd weefsel te realiseren. We vertrekken dus vanuit de aanname dat de transformaties gebeuren op niveau van de bouwblokken, om te komen tot de vooropgestelde transitie. Het spreekt vanzelf dat we er niet van uit mogen gaan dat de bouwblokken als 1 geheel zullen transformeren, gezien de verdeelde eigendomsstructuur. Daarom gaan we uit van een transformatie van 50% van het bouwblok. Met deze aannames zouden we op 20 jaar tijd 4 bouwblokken voor de helft

moeten laten transformeren, om tot de vooropgestelde groen van 20% ten opzichte van de huidige ruimte te komen. Dit lijkt ons meer dan realistisch, gezien de initiatieven die we als stad op dit ogenblik nemen om de transformatie op gang te brengen.

Naar een gecoördineerde transformatie op bouwblokniveau, mogen we eveneens ook rekenen op perceelsgebonden initiatieven, waarbij ook gestreefd zal worden naar een intensiever ruimtegebruik. Dit betekent dat ook hier bijkomende groei op de bedrijventerreinen gerealiseerd zal kunnen worden.

Bouwblok ID	Grondopp (m²)	Gem #verdiep	Gemiddelde vloeropp per gebouw (m²)	Aantal gebouwen	Totale vloeropp (m²)	Transformatie- graad	Bouw- lagen	Toename vloeropp (m²)
0	59377	2,00	3125	19	118755	0%	2	0
1	4206	4,00	1402	3	16823	0%	2	0
2	36941	1,45	3358	11	53733	50%	3	55412
3	29615	1,83	4936	6	54295	0%	2	0
4	27961	1,12	822	34	31250	50%	3	41941
5	35046	1,40	7009	5	49065	0%	2	0
6	30139	1,33	5023	6	40186	0%	2	0
7	39283	1,36	1571	25	53425	0%	2	0
8	42020	1,70	4202	10	71433	0%	2	0
9	17397	3,36	791	22	58517	0%	2	0
10	21509	1,31	1655	13	28127	50%	2	21509
11	16146	1,44	1794	9	23322	0%	2	0
12	32504	1,09	1477	22	35458	50%	2	32504
13	13459	1,30	673	20	17497	0%	2	0
14	28376	1,11	1493	19	31363	0%	2	0
15	16408	1,53	965	17	25094	0%	2	0
16	17434	1,33	5811	3	23245	0%	2	0
17	12258	1,13	766	16	13790	0%	2	0
18	13445	1,00	1921	7	13445	0%	2	0
TOTAAL	493525		48796	267	758824	20%		151365



Figuur 37: Bouwblokken en gebouwen met een economische functie op Mechelen-Noord I en II. (bron: GRB, bewerkingen: BUUR pos)