

# BELEIDSPLAN RUIMTE MECHELEN

## VOORONTWERP



# MECHELEN

# BELEIDSPLAN RUIMTE

VOORONTWERP  
november 2022

OPDRACHTGEVER:

**STAD MECHELEN**

TEAM RUIMTELIJKE PLANNING

OPDRACHTHOUDERS

**BUUR PART OF SWECO**

**SPATIE MAAKT RUIMTE**

# INHOUD

<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
<hr/>	
<b>STRATEGISCHE VISIE</b>	<b>16</b>
<hr/>	
Deel 1: De uitdagingen van de toekomst	20
Deel 2: Overkoepelende doelstellingen voor het Mechels ruimtelijk beleid	48
Deel 3: Zes ruimtelijke strategieën	60
Deel 4: Introductie van de uitwerking in beleidskaders	76
<b>BELEIDSKADERS</b>	<b>82</b>
<hr/>	
Beleidskader 1: Mechelen groeit	84
Beleidskader 2: Groenblauw Mechelen	188
Beleidskader 3: Mechelen werkt	242
<b>ACTIEPLAN</b>	<b>342</b>
<hr/>	
Eindnoten	356

# INLEIDING

Een beleidsplan ruimte voor de stad Mechelen







## Een volgende stap in het Mechelse ruimtelijk beleid

---

Mechelen is enorm veranderd de laatste decennia. Belangrijke pleinen en straten kregen een heraanleg en grauwe plaatsen werden omgevormd tot bruisende plekken vol leven. De woningmarkt trok enorm aan, de tewerkstelling nam toe. Er wordt sterk ingezet op een positieve manier van samenleven in diversiteit. Niet onterecht werd Mechelen benoemd als één van de meest leefbare steden van Vlaanderen en zelfs Europa<sup>1</sup>. Maar dat betekent niet dat we op onze lauweren mogen rusten! Om aan de top te blijven, zullen we blijven investeren en vernieuwen, ook in het ruimtelijke beleid. Met de blik op 2040 -waar willen we naartoe- en op morgen -wat kunnen we vandaag al doen-. In ons Beleidsplan Ruimte maken we als stad duidelijk rond welke principes het toekomstig ruimtelijk beleid zal worden opgebouwd.

## Een beleidsplan ruimte vervangt het structuurplan

---

### Een beleidsplan ruimte?

We zijn als stad gestart met de opmaak van een **beleidsplan ruimte**. Voor u ligt het voorontwerp.

We leggen met dit beleidsplan ruimte onze lange termijn visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen vast in de **strategische visie (SV)**, die vooruitkijkt tot ca. 2040. Voor bepaalde thema's wordt de visie verder doorvertaald in **beleidskaders**: de ruimtelijke keuzes voor de middellange termijn (ca. 12 jaren) worden concreter benoemd en een actieplan beschrijft wat de stad concreet wil ondernemen rond dit thema. Deze concretisering zal bij deze eerste versie van het beleidsplan ruimte gebeuren voor de **3 geselecteerde beleidskaders, namelijk 'Mechelen groeit', 'Groenblauw Mechelen' en 'Mechelen werkt'**. In latere fasen kunnen eventueel nog beleidskaders worden toegevoegd: het decreet laat toe dat het beleidsplan ruimte een groeiend beleidsplan vormt.

Tezamen met het beleidsplan ruimte wordt een strategische **plan-MER** opgemaakt, dat de potentiële milieueffecten van het beleidsplan ruimte in kaart brengt en erover waakt dat er zich geen negatieve effecten voordoen.

### Beleidsplan Ruimte vervangt het structuurplan

Het beleidsplan ruimte zal het ruimtelijk structuurplan Mechelen van 2001 vervangen. Dit gebeurt echter pas als het beleidsplan ruimte de hele procedure heeft doorlopen en van kracht

wordt. Tot dan blijft, formeel, het structuurplan het kader voor bepaalde ruimtelijke beslissingen zoals de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Uiteraard houden we in deze periode wel al zo goed mogelijk rekening met de inhoud van het beleidsplan ruimte.

Zodra het beleidsplan ruimte van kracht is, wordt het sturend voor bepaalde ruimtelijke beslissingen van de stad, zoals de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en onze eigen vergunningsaanvragen.

### Een lange decretale procedure

De opmaak van beide, beleidsplan ruimte en plan-MER, volgt de **decretaal vastgelegde procedure**. Er zullen heel wat stappen moeten worden gezet. De conceptfase hebben we achter de rug. Nu staan we voor de inspraak over dit voorontwerp. Vervolgens mogen we ons verwachten aan de opmaak van een ontwerp, een derde inspraakronde en een definitief beleidsplan ruimte. De plan-MER-procedure loopt gelijktijdig. Bij elke fase hoort een adviesronde, soms ook een publieke consultatie. Naar timing wordt er gemikt op een validatie van het definitieve plan door de gemeenteraad rond begin 2024. Dit lijkt lang, maar betekent -gezien de vele stappen- een gebald proces.

Tegelijk zullen we al stad de tijd nemen voor **het nodige overleg** met adviesraden, andere overheden, ... en voor **participatie** van de bevolking.

## Een voorontwerp als tweede formele stap

---

### De conceptnota vormt de basis

Dit voorontwerp is het tweede decretaal verplichte document in de reeks. Het **bouwt bijgevolg voort** op de basis die werd gelegd binnen de conceptnota en de vooronderzoeken die we als stad deden voor de aanvang van dit beleidsplan.

Binnen de **conceptnota** werd de strategische visie vormgegeven. Deze bleek tot op heden vrij solide, wat maakt dat we deze in voorliggend voorontwerp slechts punctueel verder op punt zetten. Daarnaast werden binnen de conceptnota ook de thema's voor de beleidskaders aangezet, waarbij werd ingegaan op uitdagingen en oplossingsrichtingen voor elk van deze thema's. Deze vormden de basis voor het onderzoek dat gevoerd werd binnen elk van de beleidskaders binnen voorliggend voorontwerp. De oplossingsrichtingen werden bijgevolg verder uitgediept en geconcretiseerd, zodat er concrete voorstellen op tafel komen die de basis kunnen vormen voor een actieplan.

Parallel aan de opmaak van dit beleidsplan werden ook overkoepelende vooronderzoeken gevoerd die de het reeds beschikbare materiaal samenvatten en ruimtelijk bespreken in een aantal **analyserapporten**. Deze analyserapporten bevatten de onderbouwing vanuit kwantitatieve analyses en vanuit bestaand studiemateriaal. Deze analyserapporten moeten worden opgevat als vooronderzoeken, maar ze kunnen verder ingevuld worden en aangroeien in de loop van de procedure. Naarmate er bijkomende analyses gebeuren in de volgende fasen, zullen zij verder worden aangevuld.

### Opbouw van het voorontwerp beleidsplan ruimte

Het voorontwerp **zelf** bestaat daarom reeds uit zes hoofdstukken.

- In dit **inleidend hoofdstuk** kaderden we het statuut van voorliggend voorontwerp beleidsplan ruimte.
- Het **tweede hoofdstuk** bevat de **Strategische Visie**. We schetsen de ruimtelijke uitdagingen en bespreken de strategieën voor het toekomstige ruimtelijke beleid. Uiteraard kunnen deze nog verfijnd worden in de loop van de procedure.
- **Hoofdstukken 3 tot 5** vormen de **drie beleidskaders**. We gaan in op concrete thema's binnen elk van deze beleidskaders en werken concrete voorstellen uit om een antwoord te bieden op de geschetste uitdagingen.
- **Hoofdstuk 6** bevat een longlist met acties die de stad kan ondernemen om uitvoering te geven aan de voorstellen uit de beleidskaders. Dit hoofdstuk scant de mogelijkheden in de breedte, naar volgende fase toe wordt deze lijst concreter en scherper.

## Gekaderd binnen provinciaal en Vlaams ruimtelijk beleid

Voor het beleidsplan ruimte vertrekken we als stad niet vanaf nul. De provinciale en Vlaams overheid hebben reeds krijtlijnen uitgezet waarbinnen de gemeentelijke en stedelijke ruimtelijke beleidsplannen worden uitgewerkt, in hun eigen aanzetten van ruimtelijk beleidsplan.

Van het **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen** is de **Strategische Visie** reeds goedgekeurd en zijn een aantal beleidskaders in opmaak: mogelijks worden deze nog bekendgemaakt in de loop van de procedure van het Mechels beleidsplan ruimte. Meer info op

<https://omgeving.vlaanderen.be/beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

Van het **Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen** werd de conceptnota goedgekeurd in mei 2019. In de loop van 2020-2021 werd het voorontwerp opgemaakt, dat echter niet wordt gepubliceerd. Over dit voorontwerp werd een adviesronde gehouden. Sinds het najaar van 2021 loopt de opmaak van het ontwerp; ook dit wordt mogelijks nog beschikbaar gemaakt tijdens de voorbereiding van het beleidsplan ruimte Mechelen. Info op

<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drem/dienst-ruimtelijke-planning/beleidsplan-ruimte.html>

Van de reeds beschikbare documenten vatten we de belangrijkste inhoudelijke opties samen en bespreken we kort hoe het Mechels beleidsplan ruimte in voorbereiding zich hierin past.

### Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische Visie

Het beleidsplan ruimte Vlaanderen stelt als eerste strategische doelstelling het **terugdringen**

**van bijkomend ruimtebeslag** voorop, met een nulgroei tegen 2040. Om deze doelstelling te kunnen waarmaken is het verhogen van het ruimtelijk rendement noodzakelijk.

*Ook in Mechelen zullen we moeten werken met de ruimte die we hebben: groei opvangen in de goed bereikbare en uitgeruste kernen; oplossingen zoeken voor de slecht gelegen bouwmogelijkheden.*

Verdere ruimtelijke ontwikkeling vertrekt vanuit een aantal kwaliteitsprincipes die het BRV vooropstelt, om tot een **palet van leefomgevingen** te komen. Wonen en niet-

### Het ruimtebeslag

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

### Ruimtelijk rendement

is de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het genereren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen.



woonfuncties worden verweven waar het kan, gescheiden waar het moet. Bovendien zijn de ontwikkelingskansen van elke kern afhankelijk van de ligging en connectie met een duurzaam vervoerssysteem of de nabijheid van reeds aanwezige voorzieningen en groenblauwe structuur. Verdere ontwikkeling zet in op de specifieke kwaliteit en identiteit van de kern.

*In Mechelen zullen we werk maken van diverse en aantrekkelijk kernen, met een verweving van functies op maat. Want niet elke buurt in de stad en niet elk Mechels dorp heeft dezelfde potenties voor verweving en eventuele groei.*

Wonen en werken zal hoofdzakelijk gebeuren nabij **collectieve vervoersknopen en voorzieningen**. Zo moeten de juiste functies ontwikkeld worden op de juiste plaats. Het toekomstige voorzieningenniveau en de bereikbaarheid bepalen de draagkracht van de kern voor bijkomend werk- en woonaanbod.

*Mechelen kan door het huidige aanbod aan voorzieningen en goede multimodale bereikbaarheid, een actieve regio op nemen. Maar niet overal in Mechelen kan er bijkomend ontwikkeld worden: de juiste functie op de juiste plaats!*

Vlaanderen werkt naar een **robuuste open ruimte**; de verhardingsgraad in de open ruimte wordt teruggedrongen. Onze open ruimte wordt in het perspectief van klimaatsverandering namelijk onmisbaar voor waterberging en klimaatregulering. Ontharding en vergroening moeten de versnippering van de open ruimte terugdraaien. Op deze manier kan een **netwerk van groenblauwe aders** uitgebouwd worden dat de open ruimte tot in de kernen brengt. Dit netwerk biedt naast een versterkte ecologische waarde ook een vergrote landschapsbeleving en recreatieve component. Daarnaast zullen deze functies ook afgestemd moeten worden op mogelijke hernieuwbare energieproductie.

*Ook in Mechelen zal de focus gelegd worden op het aanpassen aan de klimaatverandering, en het creëren van een sterkere groenblauwe structuur. Dit zowel in de open ruimte als in het bebouwd weefsel.*

## Beleidsplan ruimte provincie Antwerpen – strategische visie

In de sterk bebouwde provincie Antwerpen moeten **natuur, landbouw, water en recreatie een samenhangend geheel** vormen. Deze verschillende componenten worden verweven en staan in voor een kwalitatief landschap dat talloze ecosysteemdiensten levert. De ruimte rond de kernen wordt hierbij ingezet om de kernen met het landschap te verbinden.

*In Mechelen en haar ommeland is deze doelstelling zeer relevant: hier komen de alluviale landschappen van de Dijle, Nete, Zenne en Barebeek in beeld, samen met het kanaal en verschillende zijbeken. Het versterken van het Rivierenland zal een belangrijke doelstelling zijn.*

Dit grootschaliger groenblauwe netwerk kan echter versterkt worden tot op een kleiner schaalniveau om tot een **onafgebroken netwerk** te komen dat **doorheen de open en bebouwde ruimte** loopt. Dit fijnmazig netwerk kan verschillende ecosysteemdiensten produceren, zoals het temperen van het stedelijk hitte-eilandeffect, of het bufferen en opslaan van regenwater. Bovendien dragen deze bij aan de biodiversiteit en leefbaarheid in de kernen.

### Open ruimte

wordt gevormd door de aaneengesloten onbebouwde en onverharde gebieden beheerd door natuur, landbouw, water en zachte recreatie, inclusief de beperkte verharding en bebouwing die nodig zijn voor het functioneren van deze activiteiten.



FIG Groenblauwe dooraderen en multifunctioneel ontwikkelen

**Groenblauwe dooraderen en multifunctioneel ontwikkelen  
(bron: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen)**

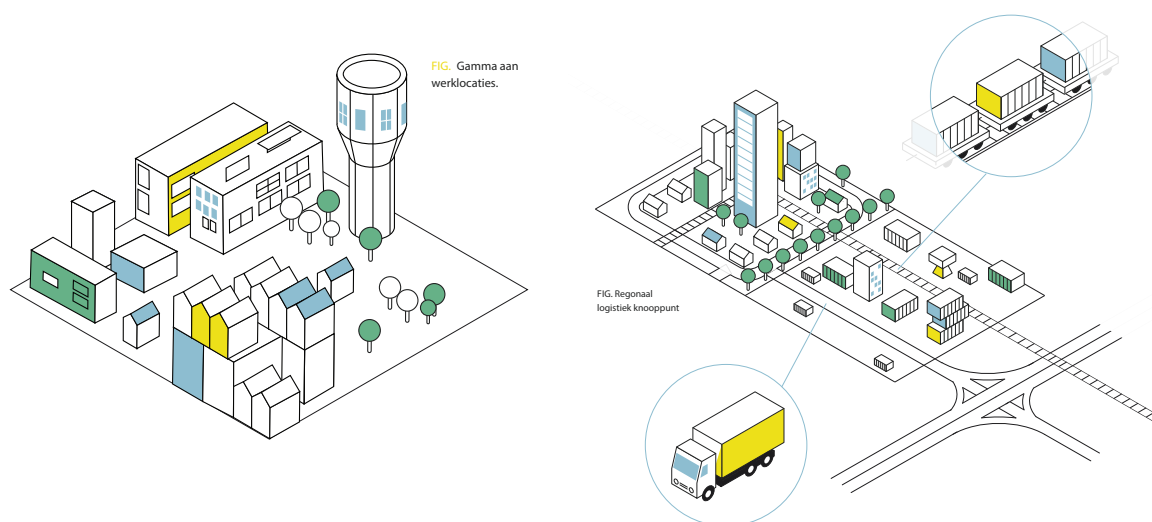


FIG Gamma aan werklocaties.

FIG Regionaal logistiek knooppunt

**Gamma aan werklocaties en regionaal logistiek knooppunt  
(bron: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen)**

*De meeste Mechelse kernen en bedrijventerreinen liggen vlak tegen valleien. De binnenstad ligt zelfs tussen twee Dijle-armen geprangd. Deze valleien vormen naast een mogelijke bedreiging omwille van overstromingsrisico's, ook een enorme opportuniteit om Mechelen te wapenen tegen de klimaatverandering en de leefkwaliteit te verhogen. De afstand tussen dicht bebouwde kernen en groenblauwe structuren is nooit groot.*

Er moet bijkomend een overstap gemaakt worden naar duurzame mobiliteit. Om de mobiliteitsnetwerken optimaal te laten functioneren moeten plaatsen met een hoge bereikbaarheid en multimodale ontsluiting strategisch ingezet worden voor verdere ontwikkeling. De **synergie tussen de uitbouw van multimodale vervoerscorridors of assen en ruimtelijke ontwikkeling** zal een bepalende factor zijn in het toekomstig ruimtelijk beleid. **Voorzieningen en bedrijven** zullen in de eerste plaats op deze **strategische locaties** bijkomend ontwikkeld worden. Verweving, meervoudig ruimtegebruik en eventuele stapeling van functies staan hierin voorop, rekening houdend met de draagkracht van de locatie en specifieke ontsluitingsnoden van de voorziening of functie.

*De ligging van Mechelen op belangrijk knooppunten in grotere mobiliteitsinfrastructuur brengt ontwikkelingsmogelijkheden voor de stad met zich mee. Niet alle delen van de stad zijn echter even goed multimodaal ontsloten: een slim locatiebeleid zal zorgen voor de juiste functie op de juiste plaats.*

### Ontdichten

is het tegenovergestelde voor verdichten en staat voor het creëren van open ruimte in bebouwde omgevingen, waardoor er een reductie van de bebouwingsdichtheid ontstaat.

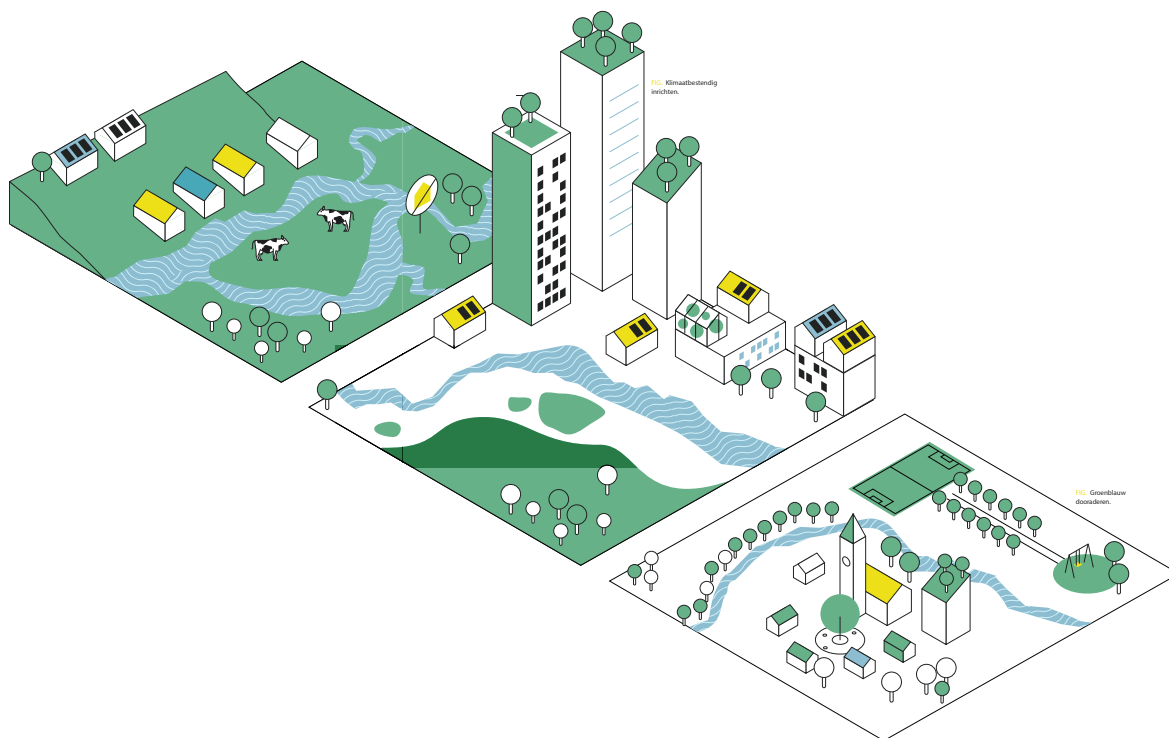
Het verder aansnijden van gronden wordt vermeden. De bebouwing in de provincie Antwerpen is vandaag immers erg versnipperd. Bovendien zijn er ook nog heel wat juridische bouw mogelijkheden op niet wenselijke locaties. We moeten **de versnippering een halt toe roepen en uiteindelijk terugdraaien**. Bundeling dient hierbij ingezet te worden om strategische locaties, de multimodale knopen, nog meer te intensiveren. Vervolgens **wordt de meerwaarde van het knooppuntbeleid geïnvesteerd in de open ruimte**, door bijvoorbeeld slecht gelegen woonmogelijkheden uit het aanbod te halen.

*In het Mechelse beleidsplan ruimte zal een halt toeroepen aan het bijkomend ruimtebeslag een belangrijk thema zijn. We werken actief mee met de hogere overheden om stapsgewijs rond oplossingen te komen om slecht gelegen bouwgrond en eventueel zelfs de slechtst gelegen verspreide bebouwing op termijn uit het aanbod te halen.*

Een kern kan bijkomend verdicht worden door een **kwalitatieve ruimtelijke clustering van de woonomgeving** met andere functies zoals werk en ontspanning. Het ontwikkelingsperspectief van de kern is daarbij afhankelijk van de grootte, draagkracht en bereikbaarheid van de kern. Bepaalde kernen zijn zo ideale plekken om bijkomende bevolkingsgroei op te vangen. Daarnaast staat het verhogen van de levenskwaliteit van bewoners en het versterken van de eigen identiteit van de kern voorop.

*Ook in het Mechels ruimtelijk beleidsplan zal er een gedifferentieerde zoektocht gebeuren naar de mogelijkheden om bepaalde kernen en stedelijke buurten al dan niet te versterken of, als nodig, juist eerder te ontdichten en vergroenen.*

Tenslotte moet het **ruimtelijk beleid een fundamentele bijdrage leveren aan de energietransitie**. Naast het inspelen op de ruimtelijke impact van hernieuwbare energie heeft ruimtelijk beleid ook een impact in het voorkomen van energieverbruik. Door maximaal



**Klimaatbestendig inrichten**  
(bron: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen)

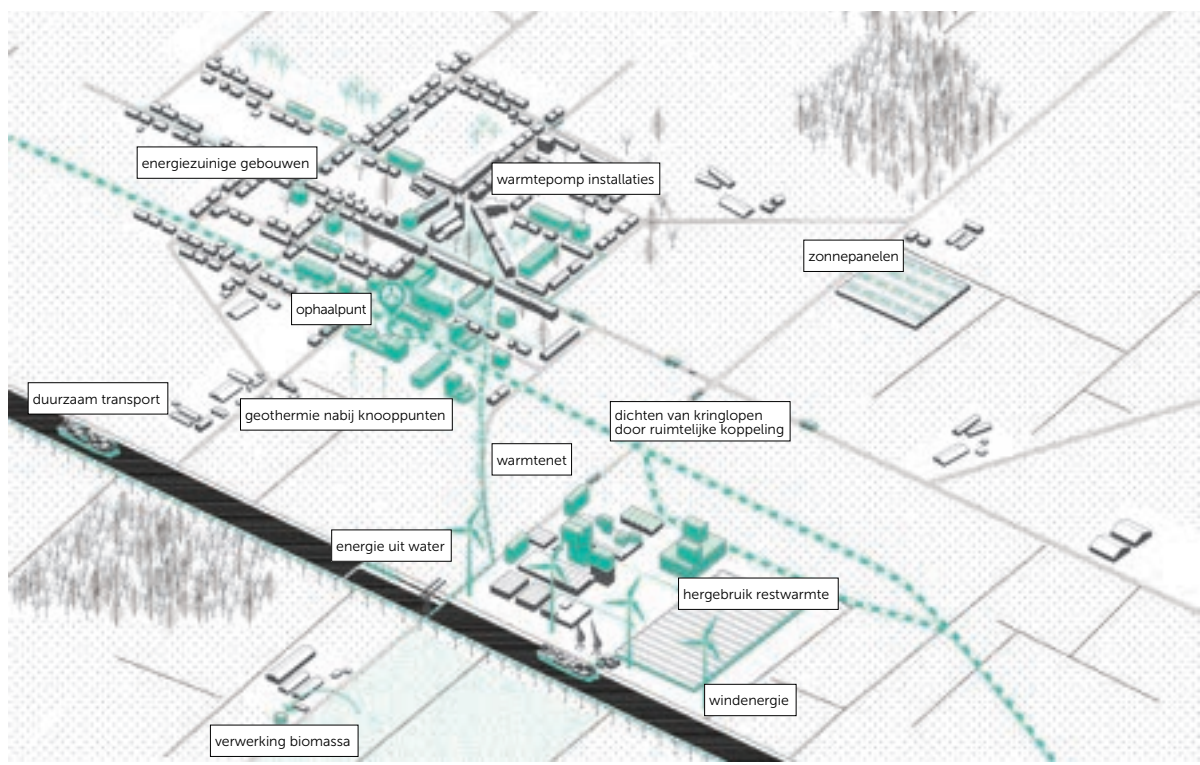


**Levendige kernen**  
(bron: Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen)



in te zetten op het bundelen en verweven van verschillende activiteiten en gebruiken kan de ruimte namelijk ook energie-efficiënt ingericht worden. Het uitwisselen van energie of bijvoorbeeld restwarmte wordt zo meer vanzelfsprekend. Bovendien brengt een sterk locatiebeleid een energiebesparing met zich mee als gevolg van een toename in duurzame maar vooral minder en kortere verplaatsingen.

*Ook het Mechels beleidsplan ruimte zal inzetten op reductie van de energiebehoeften, en het verhogen van de kansen voor energie-uitwisseling of hernieuwbare energie. Dit door in te zetten op compacte kernen met verweven functies en de shift naar duurzame mobiliteit. De opgebouwde inzichten rond restwarmte en warmtezonerings worden geïntegreerd. De mogelijkheden voor hernieuwbare energieproductie in Mechelen moeten nog verder worden verkend.*



**Energie-efficiëntie**  
(bron: Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen)





# STRATEGISCHE VISIE

Een beleidsplan ruimte voor de stad Mechelen





## Wat vindt u in dit hoofdstuk?

In de strategische visie formuleren we onze **visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn** (horizon 2040). Deze ambitie stelt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voorop, die een antwoord biedt op de uitdagingen die we hieronder beschrijven.

De stad zal een kwalitatieve en aantrekkelijke omgeving bieden voor alle Mechelaars en alle voorzieningen die zij nodig hebben, voor ondernemingen die voor tewerkstelling zorgen, voor centrumfuncties die de stad in de regio op de kaart zetten. De stad ondersteunt de Vlaamse en provinciale doelstelling om ontwikkelingen zoals wonen en werken vooral te bundelen in goed uitgeruste en bereikbare kernen, met de steden op kop. Ze neemt daarom haar verantwoordelijkheid om stedelijke groei mogelijk te maken als alternatief voor verspreide ontwikkelingen en ontwikkelingen in landelijke gebieden. Ze ambiert bv. om voldoende plek te bieden voor de regionale huishoudensgroei, op stedelijk grondgebied.

En tegelijk zal de stad haar open ruimte versterken: groen, water, bossen, duurzame landbouw gaan samen in een sterke open ruimte. De stad herbevestigt haar klimaatambities uitgesproken in het klimaatactieplan. Er komt op zo kort mogelijke termijn een stop op de inname van de open ruimte. Maar ook het verstedelijkt gebied moet zich aanpassen aan de klimaatverandering en substantieel worden vergroend.

Om een evenwicht te vinden tussen zoveel ruimtevragen en omdat de ruimte nu eenmaal beperkt is, zal de stad keuzes moeten maken omtrent het type groei dat zij wil en kan opnemen op haar grondgebied, waar ze dat doet en op welke manier.

Opgelet: de doelstellingen worden in de Strategische Visie **niet geoperationaliseerd**. Dit gebeurt in beleidskaders, waarin de ambitie meer concreet wordt gemaakt en door vertaald in een actieplan. We kiezen er als stad voor om, bij de eerste opmaak van het beleidsplan ruimte, al drie beleidskaders op te maken: 'Mechelen groeit', 'Groenblauw Mechelen' en 'Mechelen werkt'.

De **Strategische visie zelf zal bestaan uit** de formulering van de **huidige staat en de uitdagingen**, vastgesteld vanuit recente evoluties en de verwachte ontwikkelingen. Daarna komen een aantal **globale doelstellingen** die de algemene ambities verwoorden. Die worden verder uitgewerkt in **zes ruimtelijke strategieën** waarbinnen telkens de visie op de gewenste ontwikkelingen en de doelstellingen op lange termijn worden uitgewerkt.

Momenteel zitten we in de **fase van het voorontwerp**, waarin de uitdagingen zijn geformuleerd en de globale doelstellingen en de zes ruimtelijke strategieën zijn uitgewerkt. Deze kunnen in de ontwerpfase verder worden verdiept.



# DEEL 1: DE UITDAGINGEN VAN DE TOEKOMST





In dit eerste deel van de strategische visie formuleren we uitdagingen voor het toekomstige ruimtelijke beleid aan de hand van zeven thema's. De uitdagingen zijn gebaseerd op een scan en analyse van het reeds beschikbare materiaal voor Mechelen: bestaande beleidsvisies, beschikbare onderzoeken en beschikbare data die reeds kon worden geanalyseerd<sup>2</sup>.

Per thematische uitdaging vermelden we met welke strategieën we hierop een antwoord willen bieden. Deze worden behandeld in het tweede deel van de strategische visie.

Noot: bepaalde uitdagingen overlappen met deze van de beleidskaders: in de beleidskaders worden ze verder uitgediept. Voor een grondiger lezing van de uitdagingen omtrent het groeivraagstuk, de groenblauwe structuren of werkomgevingen, verwijzen we dus ook naar de beleidskaders in hoofdstukken 3 tot 5.

## De uitdagingen



**Uitdaging 1: Schaarre ruimte wordt steeds meer bebouwd**



**Uitdaging 2: Een prachtige maar toch versnipperde open ruimte**



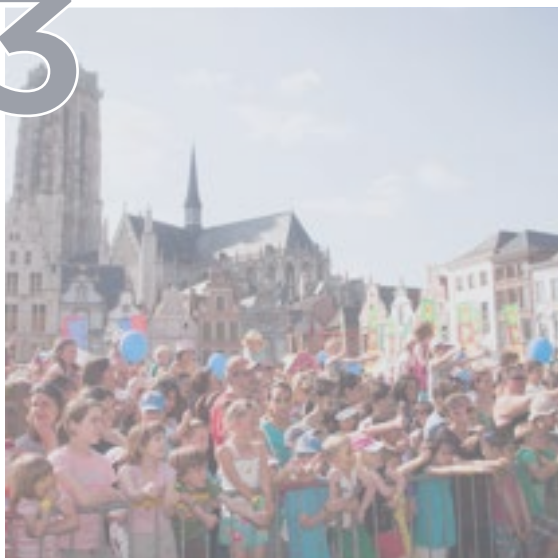
**Uitdaging 5: Een economisch landschap in beweging, zowel in als rond de stad**



**Uitdaging 6: Van mental shift naar modal shift op vlak van mobiliteit**



3



**Uitdaging 3: Stad met grote aantrekkingskracht en een flinke groei(vraag)**

4



**Uitdaging 4: Stad in een veranderend klimaat**

7



**Uitdaging 7: Belangrijke centrumstad**



## UITDAGING 1: Schaarse ruimte wordt steeds meer bebouwd

Het grondgebied van Mechelen bestrijkt **65km<sup>2</sup>**. Hiervan is ruim de helft open ruimte: natuurgebied, landbouwgebied, zones voor water, ... Maar liefst **44%** van dat grondgebied is vandaag al ingenomen door “harde” functies: woningen met hun tuinen, straten, pleinen en parken, industriegebieden, school- en recreatiedomeinen en zo verder<sup>3</sup>. Dit noemen we het ‘ruimtebeslag’.

En dit **ruimtebeslag groeit gestaag**<sup>4</sup>. Mechelen is hierin niet alleen: in Vlaanderen werd op zes jaar tijd maar liefst 110 km<sup>2</sup> open ruimte ingenomen<sup>5</sup>. Heel wat gronden hebben immers een juridische bestemming die ontwikkeling toelaat.

Het ruimtebeslag is **grotendeels terug te vinden** in duidelijk herkenbare **woonkernen**: het stadscentrum, de aanpalende stedelijke buurten, enkele dorpen (Hombeek, Heffen, Leest, Muizen en Walem) en verkavelingen die hierbij aansluiten. Daarnaast zorgen de **bedrijventerreinen** en enkele grotere **voorzieningspolen** (b.v. de Nekker, ziekenhuis Sint-Maarten, Technopolis,...) voor een belangrijk deel van het ruimtebeslag

Buiten die concentraties vinden we helaas toch heel wat **verspreide bebouwing**. Vooral op het Hombeeks plateau rond Hombeek, Leest en Heffen is er heel wat lintbebouwing. Van alle functies met een adres, vinden we er ca. 4.400 buiten die woonkernen, bedrijventerreinen en voorzieningspolen<sup>6</sup>. Die verspreide bebouwing **kent een aantal moeilijkheden**. Ze maakt het

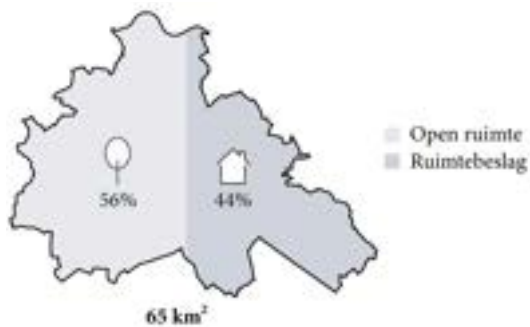
complex om meer plaats te geven aan de beek- en riviervalleien en andere openruimtestructuren, in het kader van klimaatadaptatie. Ze botst met mobiliteitsdoelstellingen die gericht zijn op meer gebruik van de zachte modi (stappen, fietsen) en het collectief vervoer. Ze huisvest gezinnen die ver van alle voorzieningen wonen, met auto-afhankelijkheid als gevolg. Ze staat in de weg van robuuste landbouw- en groenstructuren.

En helaas liggen er buiten de bestaande kernen en bedrijventerreinen ook **nog heel wat open bouwkvavels** te wachten<sup>7</sup>. Als die allemaal worden aangesneden, vergroot het ruimtebeslag nog verder. We moeten bijgevolg grondig nadenken op welke manier we met de verspreide bebouwing en de nog beschikbare bouwkvavels buiten de kernen aan de slag willen gaan.

Tegelijk zijn er **vele functies die roepen om meer ruimte**: ruimte voor waterberging en meer groen in het kader van klimaat, ruimte voor energie, ruimte om de verwachte groei in de regio (meer huishoudens, meer tewerkstelling, meer voorzieningen) op te vangen, meer groene recreatieruimte in en rond het verstedelijkt gebied. En de ruimte is eindig, dus al deze functies meer oppervlakte toewijzen is gewoon onmogelijk. Daarom moeten we slim omgaan met de ruimte die we hebben. Gelukkig zijn er al heel wat plannen en projecten om méér te halen uit het bestaand ruimtebeslag: herontwikkelingen van verouderde sites, inbreidingsprojecten in de stedelijke buurten, efficiënter en meervoudig



gebruik van gebouwen en sites,... We bekijken hoe dit nog slimmer kan en hoe we ervoor zorgen dat ook alle nodige functies hierbij aan bod komen.



### Open ruimte

wordt gevormd door de aaneengesloten onbebouwde en onverharde gebieden beheerd door natuur, landbouw, water en zachte recreatie, inclusief de beperkte verharding en bebouwing die nodig zijn voor het functioneren van deze activiteiten.

**Antwoord in STRATEGIE 1 “OPEN RUIMTE OPEN HOUDEN EN EFFICIËNTIE IN DE BEBOUWDE RUIMTE” en alle andere strategieën**

## 2



## UITDAGING 2:

### Een prachtige maar toch versnipperde open ruimte

Mechelen is een relatief compacte stad en beschikt over **prachtige en belangrijke groene rand**, die dichtbij de binnenstad gelegen is en op deze manier ook veel kwaliteiten genereert voor de stad. **49% van de oppervlakte van Mechelen bestaat uit open ruimte**. Daarbij rekenen we de tuinen in de binnenstad en woonwijken niet eens mee. Quasi 16% van ons grondgebied bestaat uit natuur en iets meer dan 33% wordt gebruikt door de landbouw. Deze twee functies vormen dan ook de belangrijkste gebruikers van de open ruimte.

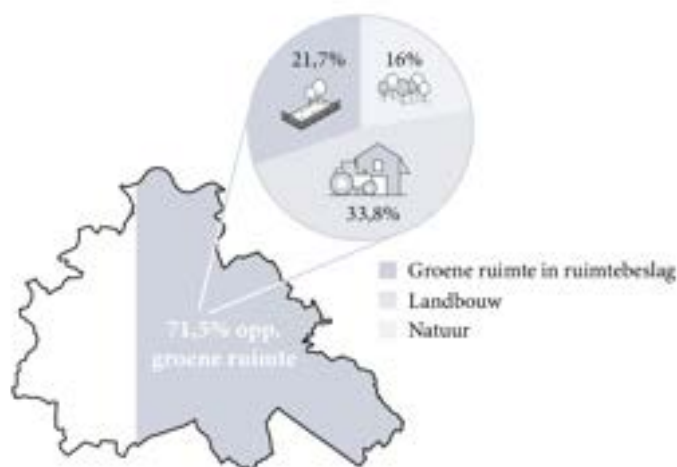
De sterke groei van Mechelen legt echter een grote **druk op de bestaande open ruimte**. Niet alleen bevinden er zich nog steeds veel bouwmogelijkheden in de open ruimte waardoor het areaal onder druk staat, ook zorgen de klimaatveranderingen ervoor dat we de kwaliteit en samenhang van de groene gebieden streng dienen te bewaken zodat deze plekken voldoende robuust zijn om pieken op vlak van temperatuur en water te kunnen opvangen.

Het streven naar **samenhangende integrale ecosystemen** is essentieel: robuuste open ruimtestructuren zijn namelijk veel beter opgewassen tegen veranderingen op vlak van klimaat, omdat ze minder gevoelig zijn voor druk van buitenaf, ze beter bestand zijn om veranderingen op te vangen en ze veel sterker zijn in het vasthouden of bergen van water. De uitdaging bestaat er bijgevolg in om bijkomend

in te zetten op de verdere uitbouw van sterke en samenhangende gehelen, zowel in de open als de bebouwde ruimte. De huidige ecosystemen worden echter meermaals onderbroken door bebouwde ruimte en door grote infrastructuren, zoals de snelweg en de steenwegen, de treininfrastructuur, enz. We dienen daarom in te zetten op het versterken van de samenhang en het vergroten van de weerbaarheid van onze ecosystemen, en het wegwerken van cruciale barrières.

Naast het versterken van de samenhang en de veerkracht van de systemen, is ook de **kwaliteit van de open ruimte** van groot belang. Een diversiteit aan omgevingen in de open ruimte brengt een diversiteit aan voordelen met zich mee, zoals de productie van zuurstof, bestuiving van planten (waaronder landbouwgewassen), waterzuivering, enz. We hebben er bijgevolg alle belang bij de **biodiversiteit** van onze open ruimte te versterken. De biodiversiteit heeft ook een grote invloed hebben op de veerkracht van onze open ruimte. In diverse biotopen wordt namelijk anders gereageerd op pieken op vlak van hitte of water, wat maakt dat een biodiverse omgeving beter bestand is om tegemoet te komen aan de klimaatuitdagingen waar we voor staan.

Binnen onze open ruimte, dat deel uitmaakt van het 'Rivierenland' dient ook voldoende plaats geboden te worden aan het **water**. De uitdagingen op vlak van water zijn tweeledig,



### Biotoop

is een ruimtelijk min of meer homogeen gebied met een zelfde type landschap. Voorbeelden zijn een poel, een bos, een grasland, een ruigte. In elk komt een typische levensgemeenschap voor, met een eigen fauna en flora. Waterdieren en -planten in een poel en bossoorten in een bos.

de klimaatveranderingen zorgen namelijk voor pieken in beide richtingen: op momenten van grote droogte kampen we met tekorten in onze watervoorraden (die beperkingen opleggen t.a.v. landbouw of sproeien van tuinen) en op momenten van zeer hevige regenval moeten we al dat water zien te bergen. We dienen het water en de ruimte voor water te koesteren en te beschermen. Hiervoor dient het water natuurlijk in de eerste plaats de bodem te bereiken, zodat het kan infiltreren en niet allemaal afgevoerd dient te worden via de rioleringen naar de waterlopen. Op de meest verharde plekken in onze stad zullen we daarom actief moeten zoeken hoe we de ruimte kunnen ‘ontharden’.

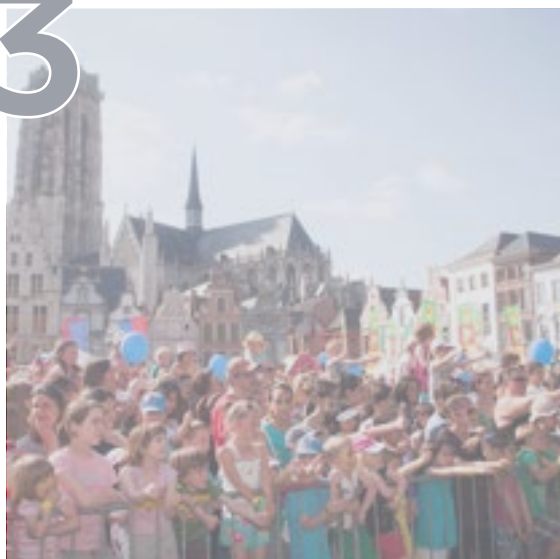
De aanwezigheid van het groen op het **mentaal en fysiek welzijn van de inwoners** valt niet te onderschatten. Dat betekent dat ook in de meest dense woonwijken het zicht op en de aanwezigheid van een stukje groen, zoals een groene gevel, een boom, een groen dak, een parkje essentieel is voor een kwalitatieve en

gezonde leefomgeving. Gezien de ambities om de stad ook aantrekkelijk te maken voor jonge gezinnen met kinderen is het extra van belang om in te zetten op het versterken van het aanbod aan het groen in de bebouwde ruimte en ervoor te zorgen die iedereen in de nabijheid van zijn woning een groene plekje van verschillende schaal kan terugvinden.

We kijken echter met **veel gebruikers** naar de groene plekken in en rond de stad, gaande van bewoners, bezoekers, openruimtebeheerders, landbouwers enz. We dienen bijgevolg te redeneren vanuit verschillende optieken en mogen de verschillende partijen daarbij niet naast elkaar bekijken, maar we moeten ze net op elkaar betrekken, zodat een integraal openruimtebeleid tot stand kan komen. We zoeken naar een meervoudig gebruik van onze open ruimte, waarbij de verschillende gebruikers ruimten delen.

**Antwoord in STRATEGIE 1 “OPEN RUIMTE OPEN HOUDEN EN EFFICIËNTIE IN DE BEBOUWDE RUIMTE”, in STRATEGIE 3 “KLIMAATNEUTRAAL EN ROBUUST MECHELEN”, in STRATEGIE 5 “MECHELEN IS RIVIERENLAND” en alle andere strategieën**

## 3



## UITDAGING 3:

### Stad met grote aantrekkingskracht en een flinke groei(vraag)

Mechelen vormt het bruisende hart van een hele regio. Aan die rol als aantrekkelijke centrumstad zijn voor de Mechelaars veel voordelen verbonden. Werken, winkelen, wonen, naar school gaan, zorg, recreëren, sporten,...: de Mechelaar heeft het allemaal dichtbij én beschikt over een erg gevarieerd aanbod.

In 2020 woonden in Mechelen **87.650 inwoners, die samen 36.580 huishoudens vormen**<sup>8</sup>. Onze stad biedt heel **uiteenlopende woonomgevingen** aan voor de inwoners. We vinden er echt stedelijke woonkernen waarvan de meest gekende wellicht de **binnenstad** binnen de ring is met haar hoge dichtheid, grote menging van functies en haar aantrekkelijk historisch karakter. Rond de ring vinden we een hele **variëteit aan dicht bebouwde stedelijke buurten**; sommige met een zeer oude kern zoals Pennepoel en Nekkerspoel; andere die later tot ontwikkeling kwamen, zoals Tervuursesteenweg. We treffen er **eerder dorpse centra** aan wat verder buiten de ring. Ten westen van kanaal en Zenne vinden we Hombeek, Leest en Heffen die ontstonden op de rand van riviervallei en het Hombeeks plateau. Aan de noordelijke en zuidelijke grens van het grondgebied liggen de dorpen Walem en Muizen. Alle zijn het oude dorpen met historische kernen die in de loop der jaren tot het grondgebied van de stad kwamen te behoren. Het **verkavelingslandschap** -zones met klassieke grondgebonden woningen zonder veel voorzieningen- is in Mechelen eerder

beperkt: we vinden ze rond de dorpen en ten noorden van de Vrouwvliet de wat grotere verkavelingswijken Otterbeek-Kauwendael. Buiten de woonkernen en de verkavelingen is er nog de **lintbebouwing**, vooral aan de westkant van de stad op het Hombeeks plateau, in iets mindere mate in de Dijlevallei aan de zuidoostelijke kant van de stad.

Mechelen is echter niet de stad met de zeer grote **woningen** op grote percelen. De klassieke 'huizen' in Mechelen – twee derde van het woningaanbod- zijn **eerder van het kleine type**. Wel wonen in heel veel klassieke 'huizen' maar 1 of twee personen<sup>9</sup>. Tegelijk zijn de **woningprijzen zoals in andere centrumsteden hoog**, en problematisch voor heel wat Mechelaars, zeker in de huursector. De stad kampt ook, in een deel van het patrimonium, met een lage woonkwaliteit<sup>10</sup>.

De stad beschikt over een **prima voorzieningenaanbod**<sup>11</sup>. De binnenstad is het best uitgerust en herbergt tal van voorzieningen, die door zowel Mechelaars als door bezoekers en pendelaars worden gebruikt. We vinden ook heel wat voorzieningen in de stedelijke buurten rond de binnenstad. Er bevinden zich enkele grotere voorzieningenclusters iets meer aan de rand van de stad. Ook de dorpen hebben nog heel wat lokale voorzieningen, alhoewel in enkele dorpen -vooral in Heffen, Battel en Walem- de dagelijkse handel wel een aandachtspunt vormt.

We plannen als stad in de komende jaren tal van investeringen in de voorzieningen, o.m. in multifunctionele sportvoorzieningen zoals de Sportcluster op de Uilmolenweg en de sporthal en school op de Ragheno-site.

Op vlak van aantallen, lijken de woningen en de voorzieningen in Mechelen **nog behoorlijk geconcentreerd** in het centrum, de stedelijke buurten, de dorpen en -voor wat betreft het loutere wonen- de verkavelingen. Qua ruimte-inname voor het wonen (dus tuinen inclusief) is het verhaal minder positief: een derde ligt buiten de aaneengesloten kernen en verkavelingen, dus in de lintbebouwing en verspreid<sup>12</sup>.

Dat gevarieerd aanbod aan woonomgevingen en voorzieningen wordt erg geapprecieerd, getuigt de **sterke bevolkings- en huishoudensgroei** die Mechelen de voorbije jaren doormaakte<sup>13</sup>. De bevolking groeide de voorbije jaren sterk, met maar liefst 12% (de huishoudens met 10%). En in tegenstelling tot grote delen van Vlaanderen zat deze groei niet enkel bij de oudere bevolking en de zeer kleine huishoudens. Nee, de stad trok heel wat grotere gezinnen -de helft van de extra huishoudens bestaan uit drie of meer gezinsleden- en veel mensen op beroepsactieve leeftijd aan: een troef!

Het **woningaanbod hield gelijke tred** met de huishoudensgroei<sup>14</sup>. Die groei kwam onder meer tot stand via tal van stadsvernieuwingsprojecten die een stuk vernieuwing en opwaardering

in de stad brachten. Maar die woninggroei was ongetwijfeld ook het gevolg van tal van kleinschalige ingrepen op particulier initiatief. Wel stellen we vast dat de nieuwe woningen de afgelopen 10 jaar **voor 87% appartementen** waren<sup>15</sup>. Dit is goed om het broodnodige aanbod kleine woningen te verhogen<sup>16</sup>, maar tegelijk vormt dit een aandachtspunt. Is het nieuwe aanbod voldoende divers om de kleine gezinnen te bekoren? Komt de ruimte voor de grotere gezinnen niet onder druk, en hoe houden we ook hen in stad? We besteden in het beleidskader 'Mechelen groeit' veel aandacht aan het aanbod aan een kwalitatief woningaanbod voor uiteenlopende doelgroepen.

### Pendel

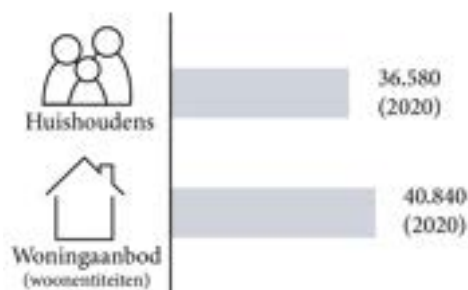
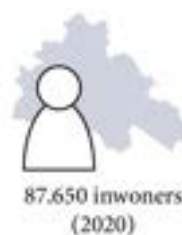
gaat over de verplaatsingen tussen de woonlocatie en de werklocatie of de woonlocatie en de school, dit op dagelijkse basis en onafhankelijk van het gekozen vervoersmiddel.

### De groeibehoefte blijft, maar hoeveel en voor wie?

De toename in inwoners en huishoudens is nog niet gedaan. De **Vlaamse prognoses tot 2035** voorspellen een verdere groei die gematigder zou zijn dan de voorbij 15 jaren; in mei 2021 werden de prognoses nog eens flink naar beneden bijgesteld<sup>17</sup>. Die laatste Vlaamse trendprognoses gaan uit van 5.100 bijkomende Mechelaars in 2035. De groei zou zorgen voor 2.800 extra huishoudens die een woning moeten vinden, waarvan ca. 1.200 gezinnen met kinderen. Dit is maar een fractie van de behoeften in onze regio. De Vlaamse trendprognoses voorspellen immers ook een flinke groei in het landelijk gebied rond Mechelen. Dit terwijl Vlaanderen, de provincie Antwerpen en wij als stad voorstander zijn van het inzetten van de best bereikbare en uitgeruste kernen om nieuwe woningen te realiseren; dan komen eerder stedelijke woonkernen in het vizier. Een groot deel van deze groei zal bovendien heel binnenkort, in 2025, reeds zijn gerealiseerd<sup>18</sup>. Deze trendprognoses zijn voor de stad dan ook geen duurzaam uitgangspunt en **vormen geen basis voor onze ambitie op vlak van inwonersgroei.**

Mechelen zal dus **veel meer ambitieus zijn in het aantal extra woningen** dat we willen aanbieden; hieronder en in het beleidskader 'Mechelen groeit' bespreken we deze ambitie. Een bijkomende vraag betreft het gewenste woonaanbod: in **welke woningtypes** gaan we prioritair investeren? Voor welke groepen willen we prioritair bouwen? Eerder voor de grote gezinnen, of eerder voor de kleine huishoudens die dan minder in de klassieke (grote) huizen blijven wonen? Vooral in de private sector, ook

of vooral in het sociale en betaalbare aanbod? De antwoorden liggen in een gezonde mix. In het beleidskader "Mechelen groeit" gaan we hier verder op in.





### Kunnen de voorzieningen wel volgen?

Bij dit vraagstuk naar bevolkingsgroei, moeten we tegelijk de groei van de voorzieningen bewaken. Want meer Mechelaars betekent meer nood aan sport, zorg, onderwijs, ontspanning,... We moeten vat krijgen op de toekomstige noden, en daarbij rekening houden met mogelijke verschuivingen (bv. n.a.v. de vermaatschappelijking van de zorg, tendensen in recreatie,...). Kunnen de bestaande gemeenschapsvoorzieningen -scholen, ouderenzorg, jeugdwerking, sport en cultuur,...- de groeiende bevolking blijven bedienen? De voorzieningen doen groeien is een vraag naar financiering, maar ook een ruimtelijke vraag. Bestaat er het gevaar dat bestaande sites, bv. omdat ze in woongebied liggen, in de toekomst niet meer beschikbaar zijn? Dan moeten we bekijken of we ze beter kunnen beveiligen. En de bestaande sites, kunnen deze nog meer gebruikers aan? We onderzoeken bv. de mogelijkheden om bestaande sites en gebouwen efficiënter te gebruiken door meervoudig gebruik -bv. schoolinfrastructuur of zelfs bepaalde bedrijfsgebouwen 's avonds laten gebruiken, multifunctionele sportzalen,... We bekijken wat is daarvoor nodig is en welke instrumenten we kunnen gebruiken om dit te doen slagen. En tenslotte moeten we helder krijgen in welke voorzieningencusters er prioritair moet worden geïnvesteerd.

Een groeiende bevolking betekent tegelijk kansen voor de handel, waar op Vlaams niveau niet zozeer sprake is van een ruimtetekort dan wel van overaanbod. Voor Mechelen lijkt dit overaanbod vooralsnog niet te spelen, maar er zijn wel woonkernen die niet goed bediend zijn. We moeten keuzes maken op welke plekken

de handel verder wordt ondersteund en wat er dan op lange termijn moet gebeuren met de verspreid gelegen handel. Dit thema komt aan bod in zowel het beleidskader 'Mechelen werkt' als het beleidskader 'Mechelen groeit'.



### Gemeenschapsvoorzieningen

Functies die dienen om de bevolking, ondernemingen en het verenigingsleven in hun behoeften te voorzien, doorgaans aangeboden door de overheid of, indien privaat, in principe zonder uitgesproken winstoogmerk. Het gaat om scholen, ziekenhuizen, kinderopvang, bepaalde vormen van ontspanning zoals sportsites, jeugdwerking, cultuurhuizen, wijkontmoetingslokalen en zo verder.

Dat er nog een zekere groei op komst is, betekent niet dat we zomaar overal moeten willen ontwikkelen of alle bebouwde omgevingen zomaar 'verdichten'. Verspreide ontwikkeling heeft tal van nadelen: mensen wonen niet vlakbij de dagelijkse voorzieningen en kunnen zich minder gemakkelijk duurzaam verplaatsen<sup>19</sup>. Infrastructuren en nutsvoorzieningen kosten meer per verspreid gelegen woning dan in de kernen. Verdere **ontwikkelingen buiten de kernen zijn ongewenst**, maar hier ligt helaas nog heel wat bouwgrond. Hiervoor gaan we haalbare oplossingen moeten zoeken.

Maar ook **binnen de kernen gaan we wellicht eerder selectief te werk**. In bepaalde zeer dicht bebouwde wijken moeten we goed opletten met het toevoegen van bewoners en gebruikers en heel slim met verdichting omgaan. We willen immers, tegelijk met het opvangen van de woninggroei op de juiste plekken, ook andere doelen bereiken; zoals de bereikbaarheid verzekeren, de stad vergroenen en de stad wapenen tegen klimaatverandering en de bijbehorende wateroverlast en hittestress. En zelfs in die zones waar vlot nog verdere groei kan worden opgevangen -niet te dicht bebouwde stadsdelen en dorpen die goed bereikbaar zijn en alle voorzieningen vlakbij hebben- zullen we selectief en doordacht omgaan met verdichtingsmogelijkheden. Elke ontwikkeling moet méér kwaliteit bieden dan de situatie ervoor. Onder welke voorwaarden kan er

in een project iets méér gebouwd worden dan de klassieke bouwwijze in de omgeving; bv. wat hoger bouwen, wat dieper t.a.v. de straat? Dit wordt uitgediept in het beleidskader 'Mechelen Groeit'.

**Antwoord in STRATEGIE 1 "OPEN RUIMTE OPEN HOUDEN EN EFFICIËNTIE IN DE BEBOUWDE RUIMTE", in STRATEGIE 2 "DIVERSE EN AANTREKKELIJKE KERNEN, VOL ACTIVITEIT", in STRATEGIE 4 "GROEIENDE CENTRUMSTAD: ZORGZAAM VOOR MECHELAAR EN REGIO" en alle andere strategieën**

### **Verdichten**

Verdichting van het woonweefsel gaat over het creëren van meer woningen dan in de huidige situatie of meer dan gemiddeld in de omgeving. Verdichting kan bij voorbeeld door woningen op te splitsen in meerdere woonentiteiten of een woning te slopenvooreenmeergezinswoning. Bij meergezinswoningen kan hoger bouwen ook tot woonverdichting leiden. Maar woonverdichting kan ook zonder appartementen. Deze kan optreden door in plaats van grote woonpercelen, kleinere woonpercelen te maken: b.v. een villaperceel opsplitsen voor 2 halfopen bebouwingen. We spreken ook van woonverdichting als terreinen achter of tussen woningen worden bebouwd, die voorheen dienst deden als tuinzone, opslag, parkeerzone,...

## 4



## UITDAGING 4:

### Stad in een veranderend klimaat

We hebben als stad een ambitieus plan om ons beter te **wapenen tegen de klimaatveranderingen**, maar vandaag zijn we er nog niet<sup>20</sup>. Een grote uitdaging voor Mechelen is de hitte. Grote delen van de woonkernen -de stationsomgeving, de binnenstad, heel wat stedelijke buurten errond- dreigen met flinke hittestress te zullen kampen; tenzij we erin slagen om in deze zones te zorgen voor substantieel meer groen, waterbuffering, beschaduwing en eventueel zelf ventilatie. Maar de ruimte om dit allemaal te doen is beperkt: deze zones zijn erg dicht bebouwd. Ook wateroverlast zal toenemen. Dit zal enerzijds gebeuren door meer extreme neerslag die niet vlot kan worden afgevoerd: men verwacht een verdubbeling van het aantal dagen met zware neerslag tegen 2030. Anderzijds groeit het gebied dat risico loopt vanwege overstroming van de waterlopen gevoelig aan. Daarnaast wordt droogte een grote uitdaging, met gevolgen voor landbouw maar ook voor het (stedelijk) groen. Om aan al deze uitdagingen een antwoord te bieden zal volop ingezet moeten worden op meer robuuste waterstructuren, op ontharding, op waterberging en alle maatregelen tegen hittestress.

Op vlak van **klimaatmitigatie (vermijden van uitstoot van broeikasgassen)** hebben we nog een grote weg af te leggen om ambities van het eigen klimaatactieplan waar te maken<sup>21</sup>. De grootste uitdaging ligt bij de uitstoot door gebouwverwarming. De **woningen** nemen 39%

van de huidige uitstoot voor hun rekening en verwarming vormt daarin het grootste aandeel. Maar ook **bedrijfsgebouwen** zorgen voor 26% van de uitstoot, gevolgd door de uitstoot vanwege **mobiliteit**.

Dat deze uitdaging ook een belangrijk ruimtelijk aspect heeft, is evident. De renovatie van het bestaand gebouwbestand is essentieel, en de renovatie-uitdaging is groot. We werken als stad daarom volop onze **renovatiestrategieën** uit. Compacte bebouwing verlaagt de energiebehoefte en creëert kansen voor collectieve energiesystemen zoals warmtenetten. Grotere herontwikkelingsprojecten zijn proeftuinen en katalysatoren voor nieuwe energiesystemen. Het onderzoek naar **warmtestrategieën** loopt volop: terwijl er in Mechelen geen evidente restwarmtebronnen zijn, zijn er toch kansen in **collectieve warmtesystemen** gevoed door duurzame energiebronnen. Daarnaast bepaalt de **inplanting van functies** het al dan niet duurzaam mobiliteitsgedrag: nabijheid en geconcentreerde ontwikkelingen reduceren verplaatsingsafstanden, verhogen de kansen voor zacht vervoer, voor deelmobiliteit en voor collectief vervoer.

Tot op heden wat minder gekend, is het potentieel in Mechelen voor **hernieuwbare elektriciteit, die de restvraag kan invullen** na het reduceren van de behoefte aan energie. Hoe komen we tot een

boost in zonne-energie en warmterecuperatie uit bodem en water? Zijn er toch kansen voor windenergie of andere grootschalige energielandschappen? Zitten er potenties van warmte- of andere energierecuperatie in bv. de bedrijventerreinen? Dit onderwerp is nog weinig verkend terrein, maar een aantal onderzoeken zijn lopende.

Verdere analyse moet uitklaren of dit energieverhaal een bijsturing vraagt van de ruimtelijke ontwikkelingen: waar verdichten met welke functies, waar eerder ontlichten, waar zijn er ruimtelijke transformaties nodig om bv. energielandschappen te realiseren voor hernieuwbare energie,...

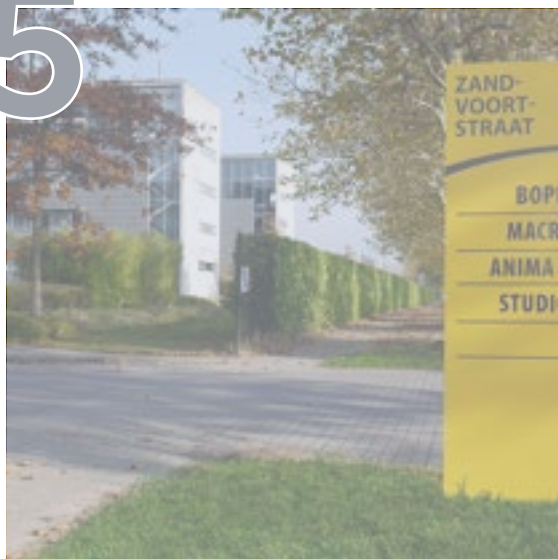
### **Ergielandschap**

is een geografisch gebied met gelijkaardige ruimtelijke en socio-economische en energetische uitdagingen, waar een wisselwerking tussen deze domeinen een win-winsituatie oplevert. Binnen deze energielandschappen wordt onderzocht welke energiematregelen (besparing, opwekking, uitwisseling) de meeste slagkracht hebben en hoe de lokale actoren in de energietransitie optimaal begeleid kunnen worden.

**Antwoord in STRATEGIE 3 “KLIMAATNEUTRAAL EN KLIMAATROBUUST MECHELEN”, in STRATEGIE 5 “MECHELEN IS RIVIERENLAND” en alle andere strategieën**



## 5



## UITDAGING 5: Een economisch landschap in beweging, zowel in als rond de stad

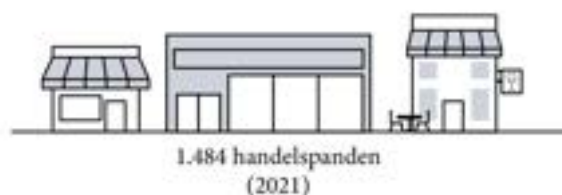
Mechelen beschikt over zeer uiteenlopende economische ruimten, denk maar aan de bedrijventerreinen, aan de handelskernen in de stad, de kleine en grote ondernemingen verweven in het woonweefsel, de landbouwgebieden, enz. Deze diversiteit aan locaties is een voordeel, aangezien ondernemingen bij hun **locatiekeuze** de keuze hebben uit een brede waaier aan plekken. Maar waar welke onderneming een onderkomen vindt is als overheid moeilijk te sturen. Hierdoor komen ondernemingen niet altijd op de – voor hen – meest optimale plaats terecht en worden - vanuit de optiek van de stad – de unieke condities van de verschillende economische sites niet steeds benut (ligging aan het water, hoogwaardige ontsluiting voor vrachtvervoer, bepaalde schaal of korrel van de omgeving, mogelijkheden om hinder op te vangen, ...).

Mechelse bedrijventerreinen kennen een **zeer hoge bezettingsgraad**, met in de bedrijventerreinen Mechelen Noord I en II en Mechelen zuid een bezettingsgraad boven de 95%, waardoor de ruimte om te groeien beperkt lijkt. Ze worden echter op bepaalde plekken bezet door verweefbare functies zoals diensten in de vorm van kantoren. Wetende dat met de ontwikkeling op Ragheno een hoogwaardige ruimte gecreëerd wordt om de uitgebreide dienstensector in de stad een plaats te bieden vlak bij het station, kan herstructurering van het economische weefsel in de stad kansen creëren om bijkomende ruimte te scheppen op

de bedrijventerreinen zonder te raken aan het bestaande ruimtebeslag. Binnen de beschikbare ruimte moeten we daarnaast ook op zoek naar een ander en intensiever ruimtegebruik om efficiënter met de beschikbare ruimte om te gaan en dienen we, met de blik op de toekomst, ook kringlopen van energie en materialen maximaal te sluiten.

Werklocaties kunnen we niet op zichzelf bekijken. Als volwaardig onderdeel van het stedelijk weefsel moeten we ook op deze plekken op zoek naar **meervoudige winsten**. Dit betekent dat we geen concurrentie mogen creëren voor andere plekken en onze kernen en stedelijke wijken in het bijzonder door diensten of recreatievoorzieningen dubbel uit te bouwen. Ook dienen we de werklocaties te versterken daar waar de stad bijkomend bij te winnen heeft (op vlak van gebruik commerciële voorzieningen of bestaande diensten).

Op vlak van handel bevinden de uitdagingen zich op twee schaalniveaus. Enerzijds is Mechelen een aantrekkingspool in de regio, waar mensen voor een dagje naartoe trekken. Niet enkel om te winkelen, maar ook om iets te drinken of te eten, om cultuur op te snuiven en veel meer. Deze rol als **regionaal handelscentrum** dienen we ook naar de toekomst toe te blijven opnemen. Nu online shoppen in opmars is, dienen we in de stad zelf in te zetten op de kwaliteiten van het winkelen in de stad (beleving, ontdekken, ... ) binnen een zeer duidelijk afgebakend gebied,



om zo leegstand in de kleine handelspanden van het centrum te voorkomen. Ook dienen we zeer zorgvuldig om te gaan met de verspreide handel langsheen onze (invals)wegen, die een bedreiging vormt voor het commerciële hart van de stad en de **lokale handel** op buurtniveau, en daarbij ook bepaalde problematieken met zich meebrengen op vlak van mobiliteit (autogerichtheid), vaak lagere beeldkwaliteit, een groot ruimtebeslag, enz.

Op vlak van handel dienen we echter ook te focussen op de lokale handel in de wijken en dorpen die het dagelijkse leven ondersteunen en voor levendigheid en woonkwaliteit zorgen. Daar zien we grote verschillen tussen bepaalde wijken die zeer goed voorzien zijn en wijken of dorpen die het heel wat moeilijker hebben om de lokale dagdagelijkse voorzieningen zoals een bakker, slager, enz. vast te houden. Binnen iedere kern is er echter een ander draagvlak voor (lokale) handel, waardoor een gedifferentieerd beleid tot stand dient te komen. Er dienen daarbij realistische oplossingen uitgewerkt te worden voor de minder bedeelde kernen, die

ook tegemoet komen aan de vraag van minder mobiele en ouder wordende inwoners.

We mogen ons echter niet enkel richten op de zuivere economische zones, maar dienen met minstens evenveel aandacht te kijken naar de **economie die verweven zit te midden van het woonweefsel**. In Mechelen gaat dit over een zeer grote groep, vermits 70% van de ondernemingen zich buiten de bedrijventerreinen bevinden. Deze verweven economische activiteiten kennen tal van voordelen voor de stad en haar bewoners: ze zorgen voor levendige buurten, ze houden de kennis en tewerkstelling in de stad, ze zorgen voor nabijheid tussen wonen en werken, waardoor minder én duurzamere verplaatsingen mogelijk zijn. Het is bijgevolg essentieel om – met de blik op de toekomst waarbij hinderaspecten van productieactiviteiten voor veel activiteiten zullen afnemen - deze economie in de stad zelf vast te houden. De uitdaging bestaat er echter in om dit betaalbaar en realistisch te houden voor ondernemers in een groeiende stad waar er met meerdere gebruikers naar dezelfde m<sup>2</sup> gekeken wordt en waar grondprijzen blijven stijgen.

**Antwoord in STRATEGIE 1 “OPEN RUIMTE OPEN HOUDEN EN EFFICIËNTIE IN DE BEBOUWDE RUIMTE”, in STRATEGIE 2 “DIVERSE EN AANTREKKELIJKE KERNEN, VOL ACTIVITEIT”, in STRATEGIE 6 “DE JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS” en alle andere strategieën**

# 6



## UITDAGING 6:

### Van mental naar modal shift op vlak van mobiliteit

Mobiliteit en ruimte zijn onlosmakelijk verbonden: mobiliteit bepaalt de manier waarop de ruimte wordt georganiseerd en de organisatie van de ruimte stuurt de mobiliteit. Om de omslag te kunnen maken naar een systeem waarin ruimte en mobiliteit beter op elkaar zijn afgestemd, moeten we streven naar 'kortere afstanden' en naar 'vervoersrijkdom', waarmee we bedoelen dat er meer evenwaardige vervoersmiddelen ter beschikking zijn.

Van alle verplaatsingen zien we dat vandaag de dag in Mechelen nog steeds 58% van de verplaatsingen met de wagen opgenomen worden, 37% met de fiets of te voet en slechts 4% met het openbaar vervoer<sup>22</sup>. Dit nochtans in een stad die meer dan duurzaam ontsloten is door een goede ligging in het trein- en fietsnetwerk en die tevens een ideale schaal kent om verplaatsingen te voet of met de fiets af te leggen. Er komt echter heel wat verkeer van buitenaf naar Mechelen: Mechelen is een echte pendelstad. Ze heeft meer pendelaars in de twee richtingen dan de gemiddelde Vlaamse centrumstad. Daarnaast heeft Mechelen te kampen met heel wat doorgaand verkeer, niet enkel via de snelweg maar ook via de steenwegen. Dit verklaart onder meer de grote druk op het autowegenet.

Tegelijk is de centrale ligging van Mechelen in Vlaanderen en onze hoogwaardige ontsluiting -door goed bediende stations, een snelweg

en fietssnelwegen - een enorme troef. We trekken als stad reeds geruime tijd **de kaart van duurzame mobiliteit**, waarbij we volop de mobiliteitsalternatieven aanbieden en versterken. Zo hebben we als stad resoluut gekozen om het aanbod aan deelmobiliteit proactief te versterken in plaats van te wachten op de vraag. We zetten dus actief in op een afname van het autobezit in plaats van te wachten op de vraag. We willen deze ingeslagen weg verderzetten, waarbij we de ambitie hebben een effectieve modal shift te bereiken die de aantrekkelijkheid van Mechelen versterkt.

Dit vereist niet enkel een investering in de kwaliteit van de netwerken en een uitbreiding van het aanbod (waar we als stad reeds intensief mee aan de slag gingen). Dit vraagt ook om een slim locatiebeleid. Dit beleid dient ervoor te zorgen dat de functies met de grootste vervoersvraag terecht komen op de best bereikbare plekken, met een veelheid aan vervoersmiddelen (ook wel multimodaal bereikbare plekken genoemd). Op deze manier beschikken de gebruikers over tal van evenwaardige alternatieven, waardoor er een vervoersrijkdom ontstaat.

Vandaag zien we de beste **multimodale bereikbaarheid** binnen Mechelen geconcentreerd aan het zuidoosten van de binnenstad. Hier komen tal van vervoersmiddelen samen (trein, bus, fietssnelwegen, wagen, water) en biedt het openbaar vervoer tevens

een hoogfrequente bediening aan. Deze omgeving is bijgevolg in staat om een heel grote vervoersvraag op te vangen. Wat maakt dat deze omgeving zich leent om tal van activiteiten (werken, recreatie, enz.) op te vangen. Het noorden en westen van de binnenstad is iets minder goed bediend. In het recente verleden hebben we inspanningen gedaan om ervoor te zorgen dat bestaande en nieuwe hotspots van activiteiten goed multimodaal bereikbaar worden. Dit is belangrijk om te vermijden dat de gebruikers van dergelijke plekken – zeker wanneer ze van iets verder komen – wel naar de wagen moeten grijpen. Om de mobiliteit binnen de stad beheersbaar te houden moeten we bij de uitbouw en/of de versterking van vervoer-genererende functies goed nadenken over de multimodale bereikbaarheid. Daarbij dienen we af te wegen of het wel verstandig is bepaalde functies op slecht bereikbare plekken te bestendigen of te versterken of anderzijds of het noodzakelijk is om bepaalde plekken beter multimodaal te ontsluiten.

Mechelen is een dienstenstad, en biedt veel werkgelegenheid binnen de regio. Dit brengt echter met zich mee dat Mechelen elke ochtend en avond te kampen heeft met een zware **pendelbeweging**. Uit cijfers blijkt dat er in Mechelen 's ochtends 10% meer gependeld wordt dan in de gemiddelde Vlaamse stad, 's avonds loopt dit op tot 20%. Voor werknemers van buiten de stad, wordt 82% van deze

pendelbeweging gemaakt met de wagen<sup>23</sup>. Dit maakt dat er een grote opgave rust in onze werkomgevingen om hier een kentering in te maken. We moeten daarbij zeer gericht nadenken over de ontsluiting van onze polen van werkgelegenheid, waarbij we de plekken met de grootste vervoersvraag absoluut dienen onder te brengen op de meest multimodaal bereikbare plekken, om degelijke alternatieven op de wagen te kunnen aanbieden.

Ook **stedelijke logistiek** vormt een belangrijke uitdaging voor Mechelen. Het logistiek transport is namelijk verantwoordelijk voor minstens een kwart van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in steden. Voor andere emissies, zoals stikstofoxiden en fijnstof, loopt dat op tot 30% of zelfs 50%, terwijl slechts 10 tot 20% van de kilometers in steden voor goederenvervoer gereden worden<sup>24</sup>. Er wordt



verwacht dat de vraag naar stedelijk goederenvervoer zal blijven groeien, dit zelfs in sterkere mate dan de vraag naar personenvervoer. Mechelen biedt namelijk als groeipool en bruisende stad onderdak aan veel leven, werken en recreëren met een groeiende vraag naar zowel goederen als diensten. We dienen daarom te streven naar een verduurzaming van de stedelijke logistiek, met een focus op het vermijden van onnodige transportkilometers, het vergroenen van de vereiste transportkilometers, het voorzien van ruimte voor stedelijke logistiek en het verhogen van het ruimtelijk rendement hiervan. We beschikken over plekken waar meerdere vervoerssystemen raken, en waar kansen bestaan om in te spelen op kansen om logistieke hubs uit te bouwen. We moeten deze kansen aangrijpen door strategische plekken in te zetten i.f.v. de organisatie van een duurzame stedelijke logistiek. Op deze manier kan verder gebouwd worden op de bestaande initiatieven t.a.v. de verduurzaming van 'the last mile' en kan de gehele keten verduurzaamd worden.

### **Multimodaal**

betekent in deze context dat er, naast de (vracht) wagen, een keuze kan worden gemaakt tussen verschillende verplaatsingsmiddelen die even efficiënt en gebruiksvriendelijk zijn.

**Antwoord in STRATEGIE 2 “DIVERSE EN AANTREKKELIJKE KERNEN, VOL ACTIVITEIT”, in STRATEGIE 6 “DE JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS” en alle andere strategieën**





## 7



## UITDAGING 7:

### Belangrijke centrumstad

Van alle Vlaamse centrumsteden, bekleedde Mechelen in 2020, qua inwonersaantal, de 5de plaats<sup>25</sup>. Mechelen is een belangrijke stad voor de regio, ook al ligt ze in de nabijheid van veel grotere steden als Brussel en Antwerpen.

Mechelen is bv. een **belangrijk tewerkstellingscentrum**. Als echte **dienstenstad** trekt ze werknemers aan uit een ruimere regio. Tal van **regionale voorzieningen** zijn hier gesitueerd. Het algemeen ziekenhuis behandelt bijna 50.000 patiënten per jaar. De secundaire scholen trekken ca. 5.000 scholieren van buiten het eigen grondgebied aan<sup>26</sup>. Recreatiedomein De Nekker bedient stad en het wijde ommeland. De binnenstad ontvangt vele bezoekers en toeristen door haar aantrekkelijk mix van winkels, cultuur, horeca en een attractieve historische omgeving. Dit zijn slechts enkele voorbeelden van de manier waarop de Mechelse ruimte ook voor niet-Mechelaars belangrijk is. De stad, of toch grote delen ervan, is gelukkig ook behoorlijk goed **multimodaal bereikbaar**, zoals hierboven besproken. Ook met onze centrumrol zal het ruimtelijke beleid rekening houden.

We wensen als stad onze **belangrijke centrumrol te behouden en versterken**, op vlak van bovenlokale voorzieningen en tewerkstelling; op vlak van de nodige bijkomende woonontwikkelingen. We wensen ook op hogere beleidsniveaus als belangrijke centrumstad

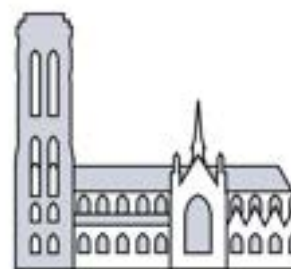
erkend te blijven. En dit alles zonder te stad te ‘versmachten’ door ondoordachte verdichting, verkeerhinder of tekorten aan voorzieningen en ruimte voor de Mechelaar. Verschillende deelaspecten duiken daarbij op als uitdagingen.

Ten eerste opperden we hierboven reeds de vraag naar **Mechelen als centrumstad voor wonen**. De Vlaamse trendprognoses die voorjaar 2021 zijn gepubliceerd, vormen geen duurzame basis voor het groeibeeld. Maar we moeten bepalen hoeveel hoger we als stad moeten en zullen mikken om onze eigen ambities en die van het provinciale en Vlaamse ruimtelijke beleid waar te maken. Vlaanderen en de provincie formuleerden reeds hun algemene ambities en strategieën, maar wat zij juist van welke gemeente verwachten is momenteel nog niet zo duidelijk. Mogelijks komt hierover in het verdere verloop van het planproces nog meer duidelijkheid. We toetsen af hoe de Mechelse ambities invulling geven aan de behoeften in de regionale woningmarkt. Welk ambitieniveau stellen we onszelf in het opvangen van de regionale woninggroei? We beantwoorden deze vraag verderop. Trekt de stad inwoners aan door vooral een echt ‘stedelijk’ type woningen aan te bieden? Zetten we vooral in op de grote woningen, of is het toch opportuun om in een brede variëteit van woningtypes te investeren? En hoe lossen we het vraagstuk van het betaalbare woningaanbod op? Het bepalen van de gewenste groei is belangrijk

voor het verder selecteren en aansturen van de Mechelse grotere woonontwikkelings- en transformatieprojecten. Het zal eveneens het beleid over wat wel en niet kan transformeren in het bestaande woonweefsel -woningen opsplitsen, binnengebieden bebouwen, hoger bouwen, nieuwe collectieve woonvormen,...- beter onderbouwen. Dit alles wordt verder onderzocht en uitgediept in het beleidskader "Mechelen groeit".

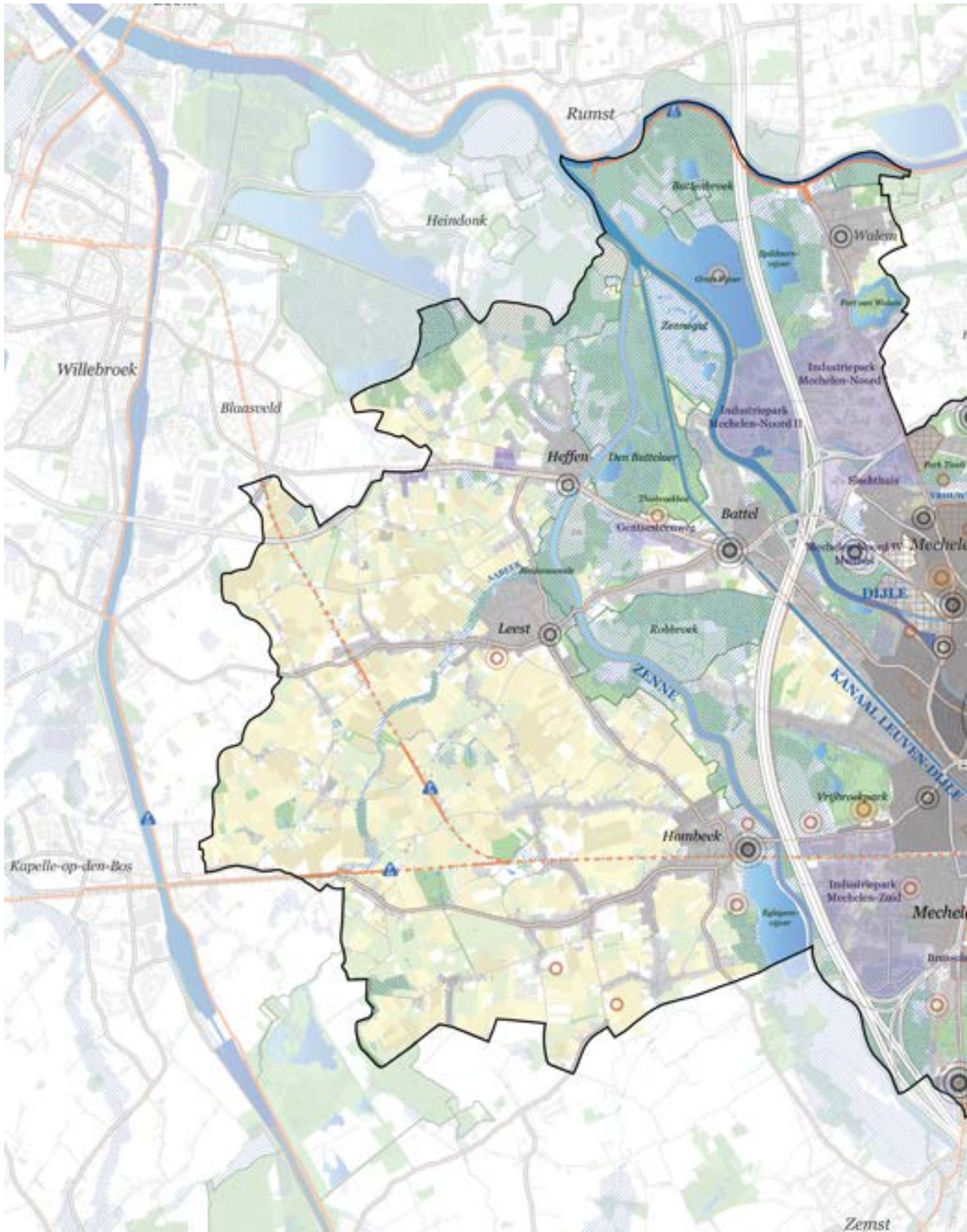
Ten tweede bekijken we in het kader van het ruimtelijk beleid ook de ruimte en het **locatiebeleid voor de regionale functies**, zowel de voorzieningen als de tewerkstelling. We onderzoeken verder welke verschuivingen er te verwachten en mogelijk zijn in de tewerkstelling? We bekijken welke verschuivingen er mogelijk gebeuren in het handelsgebeuren. Deze worden verder uitgediept in het beleidskader "Mechelen werkt". We onderzoeken hoe, bij voorbeeld, de binnenstad haar rol als bezoekerscentrum blijvend kan waarmaken. En we gaan in op het locatiebeleid voor regionale functies. Welke plekken zijn zeer goed bereikbaar vanuit de

regio, en kunnen zo regionale functies opvangen, welke zijn dit minder? En zijn die belangrijke clusters van tewerkstelling en voorzieningen dan ook vlot bereikbaar voor de eigen inwoners? Op basis daarvan ontwikkelen we de principes voor het locatiebeleid voor bovenlokale functies.



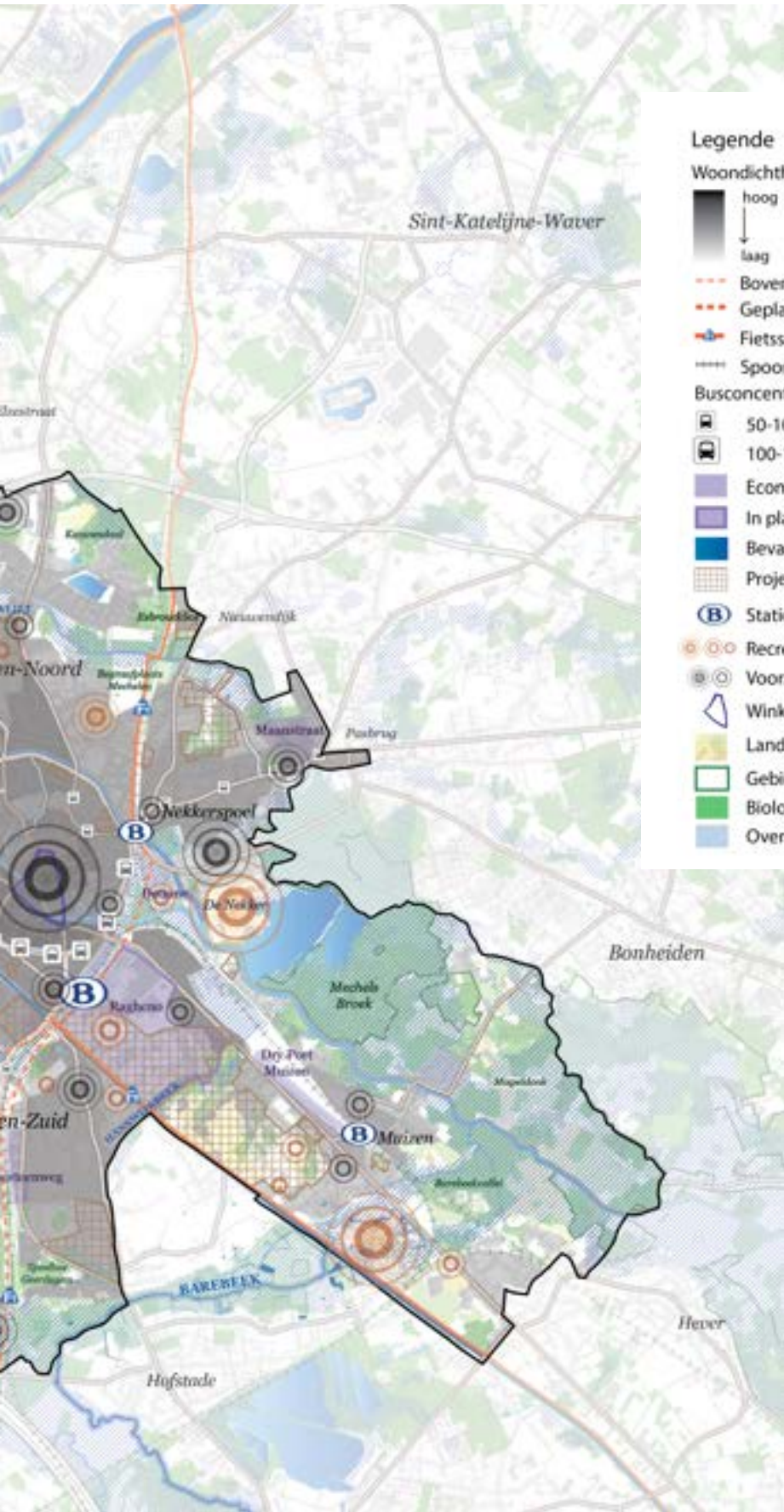
400 beschermde monumenten

**Antwoord in STRATEGIE 4 "GROEIENDE CENTRUMSTAD: ZORGZAAM VOOR MECHELAAR EN REGIO" en alle andere strategieën**



Overkoepelende diagnosekaart ruimtelijke staat Mec





**Legende**

**Woondichtheid**



--- Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

--- Geplande fietssnelweg

--- Fietssnelweg

--- Spoorweg

**Busconcentratie (aantal stops tussen 7u-12u)**

50-100

100-140

Economische zone

In planningsprocedure

Bevaarbare waterwegen (economisch)

Projectsites

Station

Recreatieve cluster

Voorzieningsclusters

Winkeldriehoek

Landbouw

Gebieden van VEN en IVON

Biologisch waardevol en zeer waardevol

Overstromingsgevoelig gebied



## Ruimtelijke doelstellingen en strategieën nodig

---

Het doel van de strategische visie is om een aantal inhoudelijke ambities te formuleren die de grote lijnen van het ruimtelijk beleid tot 2040 uitzetten en waarnaar verschillende ruimtelijke strategieën en verdere uitwerkingen in beleidskaders zich kunnen richten. We formuleren op dit moment -fase conceptnota-

een aantal **globale doelstellingen**: inhoudelijke ambities waarrond we ons beleid verder willen ontwikkelen. We vertalen deze globale doelstellingen door in **zes mogelijke ruimtelijke strategieën**. In de beleidskaders wordt een deel hiervan al verder gedetailleerd.







**DEEL 2:  
OVERKOEPELENDE  
DOELSTELLINGEN  
VOOR HET  
MECHELS  
RUIMTELIJK BELEID**



## Doelstellingen

1



**Werken met de ruimte die we hebben**

2



**Veerkracht versterken**

5



**Vertrekken vanuit eigenheid en identiteit**

6



**Iedereen aan boord houden**



3



**Nabijheid en bereikbaarheid als troef uitspelen**

4



**Centrumrol opnemen**

7



**Voorop blijven lopen**

8



**Besturen in samenwerking**

## 1



## DOELSTELLING 1:

## Werken met de ruimte die we hebben

De Mechelse ruimte is eindig en we moeten werken met onze 65 km<sup>2</sup> grondgebied. We kunnen niet steeds weer nieuwe stedelijke functies in de open ruimte inplanten. Natuur, water, landbouw,... hebben hun plaats meer dan nodig. Het ruimtelijk beleid ambieert om de **toename van het 'ruimtebeslag' af te remmen en op termijn te stoppen**. Zo zal op termijn, elke inname van open ruimte worden vermeden of zinvol worden gecompenseerd.

Daartoe zullen we de reeds **bebouwde ruimte efficiënter benutten**. Zo blijft er ruimte voor groen en water in en rond het verstedelijkt gebied. We stimuleren meervoudig gebruik van gebouwen en sites, en zorgen voor verweving. Zo kunnen complementaire functies dezelfde gebouwen, sites of infrastructuren gebruiken, en hebben ze geen nieuwe of grotere nodig. We streven naar kwalitatieve maar compacte gebouwen en verhardingen. Waar inpasbaar, gebruiken we de ondergrond en stapelen we functies. Zo kunnen méér stedelijke functies terecht in de bebouwde en verharde ruimte. We doen dit niet overal, maar op die plekken die zich hiertoe goed lenen omdat ze bv. heel goed bereikbaar zijn en veel voorzieningen hebben.

De **open en groene ruimte wordt tegelijk versterkt**, zowel rond als in verstedelijkt gebied. We bouwen aan nog robuustere groenblauwe structuren: valleien en waterrijke gebieden met hoge ecologische waarde, een uitgebreider bosareaal, landbouwruimte in goede

afstemming met groen en water. We werken ook in die open ruimte aan meervoudig gebruik. Natuur, recreatie, landbouw, waterbeheersing e.a. gaan hand in hand. Maar ook hier doen we dit bewust, op plekken die zich hiertoe lenen. En we **vergroenen de bebouwde ruimte**. We ontharden straten en pleinen, leggen parken aan, stimuleren eigenaars tot meer groen op gebouwen en in tuinzones.

Het doel is om op termijn te komen tot een **stop op het feitelijke ruimtebeslag**, maar dit **kan niet vanaf morgen**. De stad engageert zich om **geen nieuwe bouwrechten te creëren in openruimtebestemmingen** (m.u.v. lokale oplossingen die worden gecompenseerd). Ook zal de stad **zorgvuldig omgaan met de juridische bouwrechten buiten de kernen**, en verdichting vermijden of beperken. De stad werkt actief mee aan de **verkenning van toekomstige instrumenten voor verspreid gelegen bouwgronden**. Ze bepaalt de **prioritaire zones voor een toekomstig beleid richting ontsnippering** in de meest kwetsbare openruimtegebieden.

## 2



## DOELSTELLING 2:

Veerkracht  
versterken

Mechelen wordt een **veerkrachtige stad**. We richten de ruimte zo in, dat we nieuwe trends en uitdagingen aan kunnen, dat we schokken kunnen opvangen -denk maar aan de extreme wateroverlast van zomer 2021- en dat we ons kunnen aanpassen en transformeren naar aanleiding van nieuwe maatschappelijke trends.

We wapenen onze stad concreet **tegen de nakende klimaatveranderingen** die ons zullen confronteren met meer intense regenbuien, met lange periodes van droogte en met hogere temperaturen. We werken daarom aan een **robuuste structuur van groen en water** in en rond het verstedelijkt gebied. We stemmen onze toekomstige beslissingen over de ruimtelijke inrichting af op de belangrijkste kenmerken van onze fysische structuur -het watersysteem, de meest kwalitatieve bodems, het reliëf- en we stellen de belangrijkste ecologische structuren veilig. Want zij vormen de basis voor essentiële ecosysteemdiensten zoals watervoorziening, waterbuffering, voedselproductie en biodiversiteit. Verstoring van deze systemen zijn bovendien maar heel moeizaam te herstellen, waardoor ze extra zorgzaamheid vereisen. Voldoende ruime en nabije groenstructuren zijn ook essentieel voor rust en ontspanning, zoals de pandemie van 2020 nog eens in de verf zette. We **versterken de groenstructuren** en trekken deze door tot tegen en in het verstedelijkt gebied.

We bereiden ons voor op de energietransitie die onze impact op het klimaat moet verkleinen. We ondersteunen verminderde energiebehoeften voor transport, gebouwen en industrie. We richten de ruimte zo in dat uitwisseling van energie wordt gefaciliteerd en dat duurzame energiebronnen kansen krijgen.

In de toekomst kunnen **nog ongekende uitdagingen en maatschappelijke trends** optreden die vandaag nog niet te voorzien zijn, zoals wijzigingen in ons verplaatsingsgedrag, nieuwe energiebronnen, nieuwe trends in economische sectoren,... Om te zorgen dat we hierop in de toekomst adequate antwoorden kunnen bieden, zorgen we ervoor dat het ruimtelijk beleidsplan niet teveel detail vast legt. Niet over elke vierkante meter moet een gedetailleerde uitspraak worden gedaan, die binnen 10 jaren misschien niet meer de juiste is. Daarom gaan we eerder ruimtelijke principes en uitgangspunten formuleren; daar waar wel keuzes worden vastgelegd zullen we regelmatig evalueren.

## 3



## DOELSTELLING 3: Nabijheid en bereikbaarheid als troef uitspelen

Mechelen is een zeer goed ontsloten stad. Ze ligt centraal in Vlaanderen, heeft verschillende spoorstations en een behoorlijke busbediening, twee op- en afrittencomplexen van de E19 en tal van steenwegen, fietssnelwegen in verschillende richtingen. Die goede bereikbaarheid is een echte troef. Ze kan echter, indien het autoverkeer ongecontroleerd blijft toenemen met files en (sluip)verkeer door de kernen als gevolg, ook een zware belasting leggen op de leefkwaliteit en op de vlotte bereikbaarheid.

We garanderen de uitmuntende bereikbaarheid van Mechelen door in te spelen op factoren. **Nabijheid van dagelijkse functies** en verweving binnen de woonkernen, gecombineerd met veilige en directe voorzieningen voor vooral het zacht verkeer, reduceert de behoefte aan gemotoriseerd verkeer. De Mechelaar kan dan voor vele verplaatsingen gewoon te voet of per fiets gaan. Dit leidt tot minder autoverkeer, maar is ook een troef voor wie geen wagen heeft. Voor **bovenlokale functies** mikken we op **vervoersrijkdom**: zij zijn vlot bereikbaar met verschillende modi; niet enkel per auto maar ook via openbaar vervoer, deelmobiliteit, vlotte fietsverbindingen e.a. Nieuwe functies die veel verkeer genereren horen niet thuis op plaatsen die enkel vlot bereikbaar zijn met de auto; voor bestaande functies moeten we oplossingen zoeken.

Het ruimtelijk beleid vertrekt vanuit deze principes, zodat **mobilitieitsbeleid en ruimtelijke ordening elkaar versterken**. Immers, door functies met veel gebruikers te concentreren aan bv. knooppunten van openbaar vervoer of deelmobiliteit, worden ook kansen gecreëerd voor dat collectieve vervoer.



## DOELSTELLING 4:

### Centrumrol opnemen

Mechelen is een aantrekkelijk stad. Dit uitte zich de voorbij jaren in een sterke aantrekkingskracht en een fikse groei. Dat succesvol beleid willen we verder zetten. Mechelen **evolueert verder als belangrijke centrumstad in de regio**: als tewerkstellings- en voorzieningencentrum voor de regio. We behouden en versterken onze centrumrol op vlak van onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, regionale sportvoorzieningen. We realiseren samen met de andere gemeenten het beschermd natuurpark Rivierenland.

Mechelen is een stad waar ook **de regionale bevolkingsgroei kan worden opgevangen** op de correcte manier. We ondersteunen volop het Vlaamse en provinciale beleid waarbij dynamische functies zoals diensten, bedrijven, regionale voorzieningen,... en nieuwe woonontwikkelingen een plek krijgen op goed bereikbare sites in nabijheid van voorzieningen. Dit beleid vermijdt dat de Vlaamse open ruimte en het landelijk gebied verder dichtslibben met verspreide bebouwing, wat nefast is voor de open ruimte en voor de mobiliteit. Vele Mechelse woonkernen voldoen perfect aan de voorwaarden van goede bereikbaarheid en uitrusting. Door deze positieve ingesteldheid ten aanzien van verdere ontwikkelingen, neemt de stad haar verantwoordelijkheid in een regionale context. We ambiëren een fikse inwonersgroei, **met als streefdoel 120.000 inwoners tegen**

**2040.** De voorzieningen en tewerkstelling moeten met dit tempo kunnen meegroeien; deze zullen mee bepalen of dit groeitempo kan worden gehaald.

Tegelijk beseffen we zeer goed dat vele vraagstukken niet enkel in en door de stad kunnen worden opgelost. Vele systemen werken bovenlokaal en als communicerende vaten: de woningmarkt, de mobiliteit, ecologische structuren en waterbeheer,... De stad neemt actief deel aan **samenwerkingsvormen op bovenlokaal niveau** zoals de referentieregio's om het beleid in samenspraak met de regio vorm te geven.



## 5



## DOELSTELLING 5:

Vertrekken vanuit  
eigenheid en  
identiteit

Bouwen aan de stad van morgen betekent niet alles overboord gooien, maar juist **vertrekken vanuit het waardevolle van vandaag**. Mechelen is een aantrekkelijk stad, bekend voor haar historisch centrum. Maar ook elders in de stad zijn heel wat **beeldbepalende en vaak historische gebouwen** en structuren, die de verschillende woonkernen hun eigen identiteit geven. In de open ruimte proberen we de fysische structuren waarlangs Mechelen zich ontwikkelde, het Rivierenland, beter beleefbaar te maken, te vrijwaren en waar mogelijk te herstellen. We koesteren enerzijds die kwalitatieve elementen en structuren uit het verleden, als troeven in gevarieerde en aantrekkelijke woon- en werkomgevingen. We creëren anderzijds **nieuwe 'identiteit' in de grote herontwikkelingsprojecten**. We maken betekenisvolle plekken die mensen aantrekken en in het geheugen blijven. Dit doen we door hoge standaarden te hanteren bij de creatie en herinrichting van publiek domein, kwalitatieve bebouwing goed in te passen in de bestaande context, bewust na te denken over de correcte

(combinatie van) functies voor elk project, en waar mogelijk omwonenden en gebruikers actief te betrekken bij de totstandkoming.

Een stedelijk aanbodbeleid creëren betekent niet dat Mechelen mag evolueren tot eenheidsworst. Het opnemen van onze centrumrol en een positieve instelling ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen betekent geenszins dat we van heel Mechelen 'stad' maken. We willen een **stad met gevarieerde omgevingen** voor wonen, werken, ontspanning. Zodat we een stad zijn die inwoners, werknemers en bezoekers met uiteenlopende interesses bedient. Mechelen biedt de hele waaier aan, van de hoogdynamische stedelijke mix tot de rustige dorpse omgeving. De groene ruimte, die cruciaal is voor de leefbaarheid en identiteit, wordt substantieel versterkt. In die open ruimte en in de groenstructuren bewaken we eveneens de variëteit: van het nabije gebruiksgroen met uitgesproken recreatief karakter tot echte stiltegebieden en zones waar natuur zich ongestoord ontwikkelt.

## 6



## DOELSTELLING 6:

## Iedereen aan boord in een stad vol diversiteit

De eigenheid en identiteit van Mechelen wordt ook door de term 'diversiteit' gevat. Mechelen is een stad van inwoners met **zeer uiteenlopende achtergronden**. Jong of oud, nieuwkomer uit een ver land of geboren en getogen Mechelaar, alleenstaande of kroostrijk gezin, gepensioneerd of net in die eerste job,... We delen dezelfde stad en fierheid om Mechelaar te zijn. Mechelen toont dat dit samen leven in diversiteit kàn. En de stad wil hierin blijvend investeren.

Dat betekent dat we zorgzaam zijn dat die verschillende groepen in Mechelen een plaats krijgen. Enerzijds houdt dit **bijzondere aandacht in voor de kwetsbare groepen** bij het beleid rond werken, betaalbaar wonen, bereikbaarheid, ontspanning, ouderenzorg,... Anderzijds blijft de stad **actief inzetten op de middenklasse en beroepsactieve bevolking**. Mechelen wil uitdrukkelijk een stad zijn waar groepen met verschillende achtergronden gemengd samen leven, ook ruimtelijk als burens. We gaan segregatie tegen en vermijden getto's op vlak van afkomst, leeftijd of financiële mogelijkheden. We streven

bewust naar een **mix van woonomgevingen** en woningtypes. Die diversiteit bewaken betekent dus de balans bewaken: voldoende zorgzaam voor wie meer ondersteuning behoeft; maar tegelijk ook voldoende aantrekkelijk zijn, met een aangepast woonaanbod, om ook de hogere inkomensgroepen aan te trekken. We zijn ervan overtuigd dat deze mix alle groepen ten goede komt. We bewaken dit gegeven van diversiteit als onderdeel van de Mechelse identiteit.

## 7



## DOELSTELLING 7:

## Voorop blijven lopen

Mechelen draagt innovatie en toekomstgerichte oplossingen hoog in het vaandel. In plaats van complexe uitdagingen te negeren of te beklagen, zoeken we naar oplossingen die de complexe uitdagingen omzetten in **troeven**. Mechelen toonde in het verleden al dat dit kan.

Zo zijn we bv. al jaren **voorloper in het stadsvernieuwingsbeleid en in het klimaat- en duurzaamheidsbeleid**. Klimaat is bij uitstek een complex probleem. Mechelen is klimaatpionier in Europa, zoals blijkt uit de “European Green Leaf Award 2020”. De stad vertrekt van een onderbouwd beleid om het verschil te maken op het terrein. Zo wordt ingezet op het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen en het aanpassen van het grondgebied aan een veranderend klimaat, maar ook op een leefbare stad. Mechelen innoveerde in het verleden al in dit domein<sup>27</sup>. We investeren reeds jaren in duurzame mobiliteit met bv. projecten rond het autoluw bezoekerscentrum, deelmobiliteit en innovatieve stadsdistributie. We blijven in dit klimaatbeleid op kop lopen, maar verliezen de zwakkeren niet uit het oog<sup>28</sup>.

Ook op vlak van **integratie en diversiteit** leverde de stad al pionierswerk: we werkten als voorlopers aan een samenlevingsmodel waarin algemeen aanvaard wordt dat diversiteit een deel is van wie we zijn als samenleving, een realiteit. We kijken kritisch en met een open blik naar tradities, praktijken en structuren, en

durven deze ook in vraag stellen. Gevoelige thema’s gaan we niet uit de weg, dialoog en debat hierover stellen we voorop<sup>29</sup>. We gaan op dit pad verder en blijven vooroplopen, ook in nieuwe prangende sociale en ecologische thema’s.

We investeren in het aantrekken van creatieve Mechelaars, bv. door uitbouw van hoger onderwijs maar ook van innovatieve economieën die duurzame werkgelegenheid bieden voor Mechelaars met uiteenlopende achtergronden.

We durven dus creatief denken en innoveren. Daarvoor reiken we de hand uit naar zowel de burgers, de kennisinstellingen en de private sector. De stad neemt haar rol op om nieuwe noden en nieuwe inzichten als voorloper te implementeren in lokale slimme en sociale pilootprojecten. Ze engageert zich ook in de disseminatie van de resultaten. Om de samenwerking met de verschillende partijen en andere Vlaamse en Europese steden, kennis- en private partners mogelijk te maken, nemen we actief deel aan Vlaamse, nationale Europese en internationale fora, kennisnetwerken en subsidiemogelijkheden<sup>30</sup>. Zo draagt ze er toe bij dat zowel Mechelen als steden overal, de nodige transitie kunnen inzetten. De stad draagt er ook zorg voor dat deze innovatie wordt verankerd in haar dagelijkse werking, waardoor de impact wordt verhoogd.

## 8



## DOELSTELLING 8:

### Besturen in samenwerking

Al deze doelstellingen kan en wil de stad niet alleen bereiken. Daarom is samenwerking vanuit een positie van gelijkwaardigheid zo belangrijk.

De stad is afhankelijk van wat er gebeurt **in de regio**, en omgekeerd. Mobiliteit, de huisvestingsmarkt, waterbeheer, energie, ecologie,... zijn alle thema's die bovenlokaal spelen. De stad wil een actieve rol opnemen in bovenlokaal overleg, waarbij de referentieregio's een goede basis vormen. Dit overleg gebeurt vanuit gelijkwaardigheid van stad en gemeenten, in een geest van partnership. Samen dragen we een ambitieus en positief verhaal voor de regio uit!

Ook met de **hogere overheden** wil de stad het constructieve overleg blijven voeren en bekijken hoe ze met haar stedelijk beleid invulling kan geven aan de provinciale en Vlaamse ruimtelijke beleidsdoelstellingen.

Een succesvol ruimtelijk beleid kan maar slagen indien degene die de ruimte gebruikt, mee is in het verhaal. De stad wil haar beleid uitwerken en uitvoering geven in **co-creatie met verschillende Mechelse actoren**: Mechelse inwoners(groeperingen), ondernemers en organisaties. We houden de vinger aan de pols door regelmatige consultaties. We maken graag gebruik van wat er al leeft in Mechelen: in de scholen, bij bedrijven en innovatieve ondernemers, in allerlei organisaties en

actiegroepen. Hier kan de stad een faciliterende rol opnemen. En de stad staat open voor kritische stemmen. Ze laat zich graag vooruit sturen door ideeën om nog vooruitstrevender en innovatiever te zijn. Ze heeft tegelijk oog en oor voor zij die het moeilijk hebben met de gevaren koers. De stad blijft dan ook investeren in het horen van de **brede bevolking**, ook degene die niet vanzelf de stem verheffen. Brede participatie gericht op verschillende doelgroepen blijft noodzakelijk om enerzijds te weten wat leeft en anderzijds uit te leggen waarom beleidskeuzes worden gemaakt.

# DEEL 3: ZES RUIMTELIJKE STRATEGIEËN







Na het duiden van de uitdagingen en het formuleren van de globale doelstellingen van het ruimtelijke beleid, formuleren we **zes ruimtelijke strategieën**. Het zijn lange termijn strategieën die de basis vormen voor het ruimtelijk beleid van de stad Mechelen in de komende 20 jaar. Ze zijn niet steeds heel concreet -leggen bv. niet letterlijk vast wat in welke zone van de stad mogelijk is en wat niet- maar ze omschrijven hoe we de globale doelstellingen ruimtelijk kunnen invullen. Wat is belangrijk en sturend in het ruimtelijk beleid? Als we ruimtelijke beleidskaders opmaken die eerder middellange termijn beleid vastleggen en verder detailleren, vanuit welke principes vertrekken we dan?

## Strategieën



**Open ruimte open houden en efficiëntie in de bebouwde ruimte**



**Groeiende centrumstad: zorgzaam voor Mechelaars én regio**

2



**Diverse en aantrekkelijke kernen, vol activiteit**

3



**Klimaatneutraal en klimaatrobuust Mechelen**

5



**Mechelen is Rivierenland**

6



**De juiste functie op de juiste plaats**

# 1 Open ruimte open houden en efficiëntie in de bebouwde ruimte



Het ruimtelijk beleid vertrekt vanuit het uitgangspunt dat **het 'ruimtebeslag' op niveau van het ganse grondgebied op termijn niet meer mag toenemen**. Dit principe kan nog niet vanaf vandaag worden waar gemaakt. Er zijn immers nog heel wat juridische bouwrechten op onbebouwde percelen. En enkele concreet geplande stadsontwikkelingsprojecten zullen nog beperkt onbebouwde ruimte innemen. Maar onze ruimtelijke strategieën vertrekken vanuit dit basisidee. In een stad met groeiende bevolking en belangrijke centrumrol, is dit een echte uitdaging! Want hoe en waar vang je die groei dan op? Bovendien is ook de open ruimte veel bevroegd. Voedselproductie, natuur en bos, waterbeheer, misschien ooit energielandschappen, recreatie, het moet er allemaal gecombineerd worden. Ook voor al deze functies zullen we moeten werken met de oppervlakte die er is, en dus slimme oplossingen zoeken.

Dat betekent dat we zullen inzetten op **efficiënter ruimtegebruik**, waardoor er meer op minder ruimte kan gebeuren. Dit organiseren we enerzijds voor de 'harde' functies zoals werken, wonen en voorzieningen. We zoeken naar **meervoudig gebruik** van bestaande sites en gebouwen. Meerdere gebruikers kunnen gelijktijdig of na elkaar dezelfde plek gebruiken; denk aan ruimtes in een schoolgebouw die na de schooluren voor verenigingen ter beschikking staan, of de speelplaats die buiten de schooluren door buurtbewoners mag worden gebruikt. We zoeken naar **verweving** waarbij verschillende programma's op dezelfde ruimte of vlakbij elkaar een plek krijgen en bepaalde voorzieningen kunnen delen, zoals onthaal, parkeren, sanitair,... We gaan soms zelfs **naar, waar mogelijk en zinvol, stapeling**: wonen boven winkels, daken en ondergrond actief benutten, ... Zo kunnen we ook ruimte vrijmaken voor groen en water in de verstedelijkte omgeving. We werken aan compacte maar zeer kwalitatieve

functies: bv. kwalitatieve kleine woningen voor alleenstaanden, collectief wonen zoals co-housing,...

Maar het zal **niet nodig en ook niet aangewezen zijn om alle bebouwde ruimten voor ruimtelijk rendement in te zetten!** We toetsen de potenties om te verdichten af aan de ambities om verder te groeien. We kijken naar de meest geschikte plekken: vanuit goede ontsluiting en nabijheid van voorzieningen, maar ook vanuit de aard en de identiteit van het gebied. In een aantal woonkernen zijn nog plekken die gerust kunnen transformeren en bv. bijkomend woonaanbod opnemen. In delen van dorpen of stedelijke buurten die erg beeldbepalend zijn -een knappe en samenhangende historische wijk, een dorpscentrum met nog unieke historische kenmerken- gaan we beter voorzichtig om met transformaties. Niet alle stedelijke buurten kunnen nog verdere verdichting verdragen terwijl er elders voldoende potenties zijn. En in zones die interfereren met de sterke groenblauwe structuren of zones die al heel dicht bebouwd en verhard zijn, streven we eerder naar vergroening en ontlichting.

We streven dus we naar een maximale beperking van bijkomend ruimtebeslag op onze kostbare open ruimte. We staan niet toe dat de open ruimte verder wordt ingenomen, maar er zijn in het verleden veel bouwrechten juridisch vastgelegd. Er zitten ook enkele (her-)ontwikkelingsprojecten op dergelijke bouwgronden in de pijplijn, die nog een stukje open ruimte zullen innemen.

We brengen in kaart waar het toekomstige bouwpotentieel gelegen is, en welk aandeel daarvan slecht gelegen is voor het openruimtebeleid. We bekijken hoe de stad **rond dat slecht gelegen bouwpotentieel een ambitieus maar ook realiseerbaar beleid** kan formuleren, en welke instrumenten we daarvoor gaan inzetten.



# 2 Diverse en aantrekkelijke kernen, vol activiteit



**In de kernen** -de binnenstad, de stedelijke buurten errond en de dorpen- en in enkele voorzieningepolen **concentreren we de 'harde' activiteiten:** wonen, werken dat niet op een bedrijventerrein moet worden afgezonderd, handel, horeca en de gemeenschapsvoorzieningen<sup>31</sup>. De groei komt dus principieel hier terecht<sup>32</sup>. Dat doen we echter wel **op maat van elke kern**. Er zijn meer kansen in de kernen die echt multimodaal bereikbaar zijn, een ruim voorzieningenaanbod hebben en waar nog aanleidingen zijn voor verdichtings- of transformatieprojecten. Die aanleidingen kunnen plekken zijn die we graag getransformeerd zien omdat ze nu minder aantrekkelijke functies hebben; die kunnen ook vanuit het energiebeleid komen -zones waar we de warmtevraag willen verhogen in functie van warmtenetten-;... Maar we groeien zeker niet overal: sommige stedelijke buurten zijn bv. al uitermate dicht bebouwd en verdichtingskansen zijn hier beperkter. In de dorpen met wat minder voorzieningen en ontsluiting werken we op maat, uitgaande van de noden, potenties en identiteit van elke kern.

We waken erover dat er niet enkel groei in het woningaanbod wordt gerealiseerd. Samen met de bevolking groeien de voorzieningen: ook hiervoor moeten we dus groeistrategieën uitwerken. De woonkernen beschikken over

een eigen **zeer lokaal voorzieningencentrum** waardoor inwoners op wandelafstand de meest dagelijkse functies kunnen vinden: essentieel voor de duurzame mobiliteit en de levenskwaliteit van wie minder mobiel is. **Voorzieningencentra met een groter bereik** dan het dorp of de stadsbuurt, liggen op goed bereikbare plekken met fiets en collectief vervoer. Ook voor verweefbaar werken, dat geen te grote hinder naar het wonen veroorzaakt, houden we plaats in de woonkernen. Voor verspreid gelegen voorzieningen of werkplekken die niet goed duurzaam bereikbaar zijn, ontwikkelen we een transformatieperspectief, zeker degene die storend zijn voor de belangrijke openruimtestructuren.

Dit betekent niet dat we de kernen overal gaan verstenen en verharderen. **Transformaties moeten samen gaan met het substantieel vergroenen en ontharden** van de kernen. In sommige stedelijke buurten kan verdichting enkel indien deze samengaat met meer (publiek) groen; hier werken we volop aan vergroening om de leefkwaliteit te verhogen en ze te wapenen tegen de klimaatverandering. Ook in de kernen en stadswijken die door hun lagere dichtheid best wat groei kunnen verdragen, gaat dit samen met een versterkte groenblauwe structuur.

# 3 Klimaatneutraal en klimaatrobuust Mechelen



We maken van Mechelen een klimaatrobuuste en klimaatneutrale stad. Twee belangrijke doelstellingen staan voorop: enerzijds de impact van de activiteiten op Mechels grondgebied op het klimaat minimaliseren; anderzijds de stad wapenen tegen de klimaatveranderingen. Beide doelstellingen zullen mede door een slim ruimtelijk beleid worden ondersteund.

Voor het **reduceren van de impact op het klimaat** -dit wordt 'klimaatmitigatie' genoemd- zullen we als stad een doorgedreven energiebeleid uitwerken dat gericht is op: (1) reduceren van de energiebehoeften, (2) nuttig gebruik maken van reststromen -bv. warmte die een functie produceert gebruiken voor gebouwverwarming-, (3) hernieuwbare energie opwekken voor de resterende energiebehoefte. Zo wordt het gebruik van fossiele brandstoffen op termijn uitgeschakeld.

De huidige **energiebehoefte voor verwarming wordt drastisch gereduceerd**. Het gebouwenpatrimonium wordt aangepakt en krijgt een doorgedreven energie-renovatie. Nieuwbouw heeft een minimale energievraag, is compact en kent een efficiënte invulling (bv. door zuinig en meervoudig ruimtegebruik). Wijken met een hoge warmtevraag worden bediend met collectieve en duurzaam gevoede warmtesystemen. In andere wijken krijgt de (sterk gereduceerde) warmtevraag een invulling met hernieuwbare energie. Bij het inplanten van nieuwe functies met grote warmteproductie of -vraag, worden de kansen voor warmte-uitwisseling in rekening gebracht.

Ook de **energiebehoefte voor transport wordt sterk gereduceerd**. In plaats van enkel te mikken

op elektrificatie van het huidige verkeer, wordt stevig ingezet op alternatieven. **Nabijheid** van wonen, werken en voorzieningen, gecombineerd met vlotte en veilige infrastructuren voor voetgangers en fietsers, reduceren de kilometers gemotoriseerd verkeer. We concentreren publieksgerichte functies op plekken met een prima bereikbaarheid per fiets en collectief vervoer, de zogenaamde **multimodaal ontsloten plekken**, zodat de alternatieven voor de individuele autoverplaatsing, volop kansen krijgen.

Vanuit de tewerkstellingscentra worden op vlak van **materialen en energie kringlopen** gesloten met zowel de directe omgeving als de ruimere regio. Zo bouwen we aan duurzame ketens.

Zelfs met al deze inspanningen, zal er nog een **flinke resterende energievraag op hernieuwbare wijze** moeten worden ingevuld. Hernieuwbare energieproductie met zonne-energie, windenergie, biomassa, geothermie,... wordt gecombineerd met **energie-opslag** op lokaal en bovenlokaal niveau. We werken dit uit als echte **energielandschappen**, waarbij rekening wordt gehouden met de inbedding in de bebouwde omgeving en de landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte. We onderzoeken dit als stad verder, samen met de regio.

Tegelijk **wapenen we de stad tegen de klimaatveranderingen** -de zogenaamde klimaatadaptatie- door ruimte te creëren voor groen en water en door doorgedreven ontharding, ook in het bebouwd weefsel. Zo voorkomen we hittestress, reduceren we de kansen op wateroverlast, vermijden we droogte. Dit komt aan bod in andere strategieën.

# 4 Groeiende centrumstad: zorgzaam voor Mechelaars én regio





We nemen als stad onze verantwoordelijkheid op als belangrijke centrumstad in de regio, op vele fronten, en blijven tegelijk zorgzaam naar onze eigen inwoners toe.

De regionale rol als centrumstad betekent enerzijds dat Mechelen zich verder versterkt als **tewerkstellingscentrum**. Personen-intensieve tewerkstelling wordt gebundeld op en waar mogelijk zelf geheroriënteerd naar plekken die goed multimodaal bereikbaar zijn, om pendelaars op duurzame wijze naar de stad te brengen en verkeerscongestie te verminderen. We zetten in op een variatie aan types werk, die niet enkel de ruime regio maar ook de eigen bevolking bedienen. Naast de geschikte locaties voor pendelaars, kan het werken ook verweven in de kernen en vlakbij de Mechelaar voorkomen.

En ook als **woonstad** willen we een belangrijke aantrekkingspool in de regio zijn of blijven. We nemen onze verantwoordelijkheid op in de Vlaamse en provinciale doelstellingen om de woninggroei op te vangen binnen de stedelijke gebieden en om deze op het grondgebied van Mechelen zelf maximaal te concentreren in woonkernen met een goede ontsluiting en voorzieningenniveau. Daarom wensen we ons niet te beperken tot de trendmatige vooruitzichten van de bevolkingsgroei. Immers, deze lijken niet in overeenstemming met de Vlaamse en provinciale beleidsdoelstellingen. Verspreide groei veroorzaakt ook heel wat problemen voor de stad zelf: ze stimuleert bv. autoverkeer vanuit de regio van en naar de stad. We voeren daarom een **aanbodbeleid dat de regionale behoefte kan dekken, op de geschikte plekken in de stad**. Met dit aanbodbeleid **drijven we het groeitempo van de voorbije jaren nog op**. Dat aanbodbeleid is erop gericht om een aangename woonplek te bieden voor **verschillende bevolkingsgroepen**: zowel jonge beroepsactieven, gezinnen met kinderen als ouderen; zowel lage als hoge inkomens, zowel mensen die de hoogdynamische stedelijke context opzoeken als mensen die neigen naar een rustige, bijna dorpse

woonomgeving. Specifieke aandacht gaat naar een aantrekkelijk aanbod voor huishoudens die een grotere woning zoeken. We houden daarbij rekening met de wijzigende woonbehoeften -ontluikende vormen van gemeenschappelijk wonen, wijzigingen in de ouderenhuisvesting,...- en zetten in op een waaier aan woonomgevingen en woningtypes. En Mechelen kan dit, omdat er al heel wat projecten op stapel staan waarin dit aanbodbeleid realiteit kan worden. We hoeven daarvoor de stad dus niet onverantwoord overal te laten verdichten.

Ook als **voorzieningsstad** willen we onze centrumrol blijven uitoefenen en versterken. Het voorzieningenapparaat moet en zal groeien, alleen al door de verwachte bevolkingsgroei. Zorgzaam Mechelen betekent dat de **dagelijkse voorzieningen** dicht bij de inwoners, centraal in de woonkernen, goed toegankelijk, worden ondersteund: lokale handel, jeugdruimte,... De **bovenlokale voorzieningen** die meerdere stadsbuurten en zelfs de regio bedienen, horen thuis op de best bereikbare plekken. We blijven bv. investeren in onze rol als **bezoekersstad**: een aantrekkelijke en gezellige historische binnenstad met een mooie mix van horeca, handel, cultuur en beleving; verschillende grote sport- en recreatiepolen die vlot en duurzaam bereikbaar zijn vanuit de regio. En ook voor onderwijs en zorg spelen we als stad onze regionale rol verder uit. We ondersteunen bv. de groei van het hoger onderwijs en aanwezigheid van studenten in onze stad.

Mechelen staat niet los van haar ommeland. Heel wat thema's vragen om bovenlokaal beleid: klimaat, natuur, water, mobiliteit,... De oplossingen zijn niet beperkt tot Mechels grondgebied. We willen ook in de **bovenlokale planningsprocessen een actieve en constructieve rol** opnemen. We doen dit al in de vervoerregio, in openruimteprojecten,... In de toekomst willen we ons als stad verder engageren in regionale processen met gemeentegrensoverschrijdend karakter, zoals de referentieregio's.

# 5 Mechelen is Rivierenland



Mechelen kent een sleutelpositie binnen het openruimtenetwerk van Rivierenland. De stad staat in deze intergemeentelijke samenwerking niet alleen, en het beleid dat we op ons grondgebied voeren heeft een grote impact op **de ruimere regio**. Het is daarom de ambitie om de groenblauwe structuren van Rivierenland op het Mechelse grondgebied inherent te gaan benutten, verbinden en versterken. Dit doen we zowel in de bebouwde ruimte als in de open ruimte, aangezien ze belangrijke dragers vormen voor de natuur enerzijds en voor de levenskwaliteit en de identiteit van de Mechelaars anderzijds.

We zetten in op **de uitbouw van sterke en robuuste blauwgroene structuren**, die grote gehelen met elkaar verbinden en waarbinnen waardevolle landschappen verder uitgebouwd kunnen worden. We **vrijwaren de grote structuren en de kerngebieden** voor landbouw en natuur. **Biodiversiteit** is daarbij het sleutelwoord voor gezonde en veerkrachtige ecosystemen, die de stad en haar omgeving nu en in de toekomst belangrijke diensten kunnen leveren; zoals waterbuffering, waterzuivering, gezonde lucht,...

We bieden **het water de plaats die het nodig heeft**, dit zowel op momenten van droogte als van hevige regenval. Daarvoor zetten we in op het vasthouden van het regenwater en wapenen we ons op deze manier tegen de droogte. Daarvoor moeten we opnieuw teruggrijpen naar de logica van het natuurlijk systeem, waarin we uitgaan van de principes: minder afwateren, minder verharderen, de natuur ook plaats bieden in de bebouwde ruimten, voldoende ruimte bieden aan de beken en rivieren en plaatsen waar water gebufferd kan worden verder uitbouwen.

De uitbouw van samenhangende groenstructuren vereist dat **barrières worden weggewerkt**.

Hiervoor dient de oversteekbaarheid van infrastructuur vergroot te worden, maar moeten we de verspreide bebouwing in de open ruimte, en andere elementen die voor fragmentatie zorgen, durven aanpakken. Op deze manier **ontsnippen** we de open ruimte.

Bepaalde delen van de open ruimte maken inherent deel uit van de publieke ruimte, aangezien het plekken zijn die door verschillende gebruikers aangewend worden. Zo worden sommige plekken levendige ruimten waar veel te **beleven** valt. Toch moeten we ook resoluut durven kiezen voor de uitbouw van enkele **stiltegebieden**, waar de natuur helemaal haar gang kan gaan en waar we resoluut kiezen voor een minder publiek karakter.

We stemmen af op **andere openruimtegebruikers**, aangezien de open ruimte ook plaats moet bieden aan energielandschappen, aan een duurzaam voedsellandschap en landbouwsysteem en aan recreatie. We zoeken daarbij maximaal naar medegebruik en naar verweving (van bijvoorbeeld natuur en landbouw). Daarbij wordt gezocht naar **meervoudige winsten**, zodat de verschillende openruimtegebruikers op elkaar betrokken worden. Het is de opzet met de gebruikers en beheerders van de open ruimte de handen in elkaar te slaan en de open ruimte op deze manier samen te versterken en uit te bouwen.

### Ontsnippen

staat voor het wegwerken van de verspreide bebouwing in de open ruimte, en andere elementen die voor fragmentatie zorgen

# 6 De juiste functie op de juiste plaats



De stad groeit, maar niet zomaar overal of om het even waar. We voeren een slim locatiebeleid. Dit is enerzijds gebaseerd op **nabijheid van de dagelijkse functies** waarvan we graag hebben dat deze te voet of snel per fiets kunnen worden gemaakt: een buurtwinkel, een basisschooltje, een apotheker, de jeugdvereniging,... Die willen we graag centraal in de woonkernen, in een verkeersveilige en aantrekkelijke omgeving.

Maar voor functies die **bovenlokaal** heel wat gebruikers, bezoekers of werknemers trekken -vanuit verschillende stedelijke buurten, dorpen en zelfs de regio- zijn andere criteria van toepassing. Deze dienen we te voorzien **op de meest multimodaal bereikbare plekken**. Dat betekent dat ze niet enkel per auto maar ook met de fiets en openbaar vervoer vlot en comfortabel bereikbaar zijn, liefst vanuit verschillende richtingen. Voor dergelijke bovenlokale functies kijken we daarom naar de belangrijkste vervoercorridors en -knooppunten binnen de stad, dit zijn dé plekken waar degelijke netwerken van o.m. fiets en openbaar vervoer samenkomen. Daar waar bovenlokale functies al bestaan op minder ontsloten plekken zullen we moeten afwegen of de bereikbaarheid kan worden verbeterd en indien niet, of functies gaandeweg kunnen worden verplaatst naar beter bereikbare plekken.

Om dit te kunnen waarmaken, zullen we moeten inzetten op **bundeling van activiteiten die veel mobiliteit genereren**. Dit geldt voor de lokale functies die we in de kernen willen. Als het mogelijk is om deze te clusteren, dan profiteren ze samen van ingrepen in het publiek domein en veilige bereikbaarheid. Maar dan kunnen ze ook elkaar versterken: zeker voor lokale handel is dit een voordeel. Maar dit geldt evenzeer voor de bovenlokale functies: bij bundeling en clustering is het haalbaar om te investeren in die multimodale bereikbaarheid, die heel moeilijk te realiseren is voor verspreid gelegen functies. Voor functies die verspreid liggen, moeten we bekijken of deze kunnen transformeren op de langere termijn, en voor dewelke dit prioritair moet gebeuren.

Ook op vlak van goederenstromen zullen we goed nadenken over locatiebeleid, zodat we kunnen werken naar een heldere **stadsdistributie met logistieke hub's** en duurzaam georganiseerde goederenstromen.



An aerial photograph of a city, likely Bruges, Belgium, viewed from a high vantage point. In the foreground, a large, cylindrical stone tower with a textured surface is visible. The tower has a flat top with some equipment. A dark metal railing runs across the bottom of the frame. The city below features traditional European architecture with red-tiled roofs and a central square. The background shows a wide river and more buildings under a hazy sky.

# **DEEL 4: INTRODUCTIE VAN DE UITWERKING IN BELEIDSKADERS**



De strategische visie legde de doelstellingen en zes strategieën voor het toekomstige ruimtelijke beleid vast. In een strategische visie worden deze echter nog niet concreet ingevuld. Hoe vertalen we deze ruimtelijke principes in **concrete keuzes**? Welke actie is nodig om die keuzes ook te realiseren? Dergelijke meer concrete vraagstukken worden beantwoord in ruimtelijke beleidskaders, die de globale doelstellingen **doorvertalen in concrete visie en acties op een iets kortere termijn**. Hun planhorizon is 2035, ongeveer 2 legislaturen vanaf hun voorziene inwerkingtreding.

## De drie geselecteerde beleidskaders bij het eerste beleidsplan ruimte

---

We hebben er als stad voor gekozen om in de eerste versie van ons beleidsplan ruimte de strategische visie te vergezellen van drie beleidskaders. En dit om de volgende redenen.

### Beleidskader 'Mechelen groeit'

Dat Mechelen een groeiende stad is, behoeft geen betoog. In de jaren 2000, toen vele steden en gemeenten hun eerste ruimtelijk structuurplan opmaakten, was het groeiverhaal al een thema. Het structuurplan Vlaanderen had duidelijke opties genomen voor een heroriëntatie van de groei, weg van de verspreide ontwikkelingen, naar een **meer stedelijk ontwikkelingsmodel**. De provinciale en stedelijke structuurplannen gaven hieraan mede invulling. Maar in die periode gebeurde dat nog met een wat beperkte diepgang. De focus lag op taakstellingen voor wonen en bedrijventerreinen, waarbij sterk gekeken werd naar beschikbare hectares voor nieuwe woonontwikkelingen en bedrijventerreinen. Andere stedelijke functies zoals de voorzieningen en het werken in de kernen kwamen minder aan bod. Thema's die vandaag erg belangrijk zijn, zoals de klimaatveranderingen of energiebeleid, werden nog niet mee in rekening gebracht.

Sindsdien hebben de steden heel wat ervaring met het versterken van de stad. Ze regisseerden en realiseerden tal van stedelijke (her-)ontwikkelingsprojecten. Ze namen aan de lopende band beslissingen over kleinere vergunningsaanvragen die bijdroegen aan de groei van de stad. En heel wat hiervan liep en loopt zeer goed; en zorgt ervoor dat de stad vernieuwt, verjongt, aantrekt. Tegelijk rijst ook die vraag hoe dit moet verdergezet. Is elke vorm van groei wel gewenst? Hoe blijft dit verhaal combineerbaar blijft met andere verhalen: het

klimaatverhaal, het mobiliteitsvraagstuk, de zorg voor de open ruimte. Een beleidskader rond het groeien van de stad, dat deze vragen open stelt en de antwoorden goed onderbouwt, is dus een logische stap.

### Beleidskader 'Groenblauw Mechelen'

Eerdere beleidsplannen zoals de structuurplannen hadden wel degelijk oog voor de open ruimte. Structuurplannen vertrokken vanuit een bekommernis om de inname van de open ruimte te beperken. Maar voor de steden was dit een dubbel verhaal: er werd wel gestreefd naar kernversterking maar tegelijk kregen de steden flinke ontwikkelingsopdrachten. Die moesten binnen het afgebakende stedelijk gebied worden opgevangen, waarbij de nadruk nog minder dan vandaag lag op verweven en verdichten, en meer gefocust was op grote ontwikkelingen. Vandaag ligt de focus veel sterker op **meer rendement halen in de zones die al bebouwd zijn**. Zodat er binnen afzienbare tijd geen extra 'ruimtebeslag' meer bijkomt.

Vandaag bestaat er veel meer inzicht in het **belang van de groenstructuren en van waterstructuren**. Die zijn niet enkel belangrijk voor een sterke ecologische structuur en veel biodiversiteit. Ze leveren een hele reeks diensten aan ons, de mens. We beseffen vandaag de gevolgen van de klimaatverandering, en weten dat -zelfs bij een ambitieus beleid om ze onder controle te houden- moeten rekening houden met meer hitte, droogte, wateroverlast. De oplossingen liggen in een beleid voor sterkere groenstructuren en robuuster watersystemen. En dit niet enkel in de open ruimte maar ook in het verstedelijkt gebied. We zien de transformaties in de landbouw naar enerzijds

schaalvergroting en anderzijds naar meer korte ketens, en vragen ons af hoe de landbouw van de toekomst er moet uit zien. We moeten zorgen voor een toekomst voor de landbouw en het natuurinclusief voedsellandschap verder vormgeven. Dergelijke thema's zijn in het structuurplan niet grondig uitgediept. Vanuit de klimaatdoelstellingen maar eveneens als randvoorwaarde om op verantwoorde wijze nog verder te groeien, is een beleidskader rond het thema van de groenblauwe stad, een logische keuze.

voor een ruimtelijk beleidsplan. En ook naar de bedrijventerreinen wordt met andere ogen gekeken. Welke locaties zijn het meest geschikt voor welke functies? Moeten we een mix van functies toelaten of net niet, en waarom? Om dergelijke thema's te onderzoeken, werd gekozen voor het beleidskader 'Mechelen werkt'.

### Beleidskader 'Mechelen werkt'

Tenslotte kozen we voor een beleidskader rond het thema 'werken'. Want ook rond dit thema beweegt er heel wat, ten aanzien van de wat beperkte benadering van de jaren 2000. Een bruisende en gezonde stad zorgt voor tewerkstelling voor de eigen inwoners in nabijheid van de stedelijke bevolking, en speelt als goed bereikbaar gebied een belangrijke rol als tewerkstellingspool in de regio. Maar in de tijd van de structuurplanning lag de nadruk nog fel op de ruimteboekhouding. Er moesten zoveel hectaren bedrijventerrein bij komen om de economie voldoende groeimarge te bieden, en deze hectaren zochten Vlaanderen en de provincies in de stedelijke gebieden en enkele economische knopen. Dat er enorm veel gewerkt werd en wordt in de woonkernen, en dat economie dus niet altijd afgezonderde terreinen nodig heeft, kwam in de jaren 2000 veel minder aan bod. Ondertussen verkennen planners en specialisten economie **nieuwe thema's**: de circulaire economie, de samenhang en kringlopen tussen economie, de stad en andere activiteiten. Deze zijn uitermate relevant

## Aanvullende beleidskaders mogelijk, maar niet concreet gepland

---

Een beleidsplan ruimte kan groeien. We kunnen ervoor kiezen om op termijn nog beleidskaders toe te voegen, beleidskaders weer op te doeken of één of meerdere van de beleidskaders te vervangen.

Niet alle thema's uit de strategische visie komen in de drie beleidskaders aan bod, of ze worden er niet volledig behandeld. Denk bv. aan het thema energie, dat slechts zijdelings wordt behandeld. Denk bv. aan het thema van de inclusieve stad, dat wel als rode draad terugkomt in de beleidskaders maar niet apart wordt behandeld. Denk bv. aan de thema's erfgoed of mobiliteit.

We kozen er ook voor om **enkel thematische beleidskaders** op te maken in deze fase, geen

gebiedsgerichte beleidskaders. Dat betekent dat de samenhang van alle thema's en doelstellingen voor specifiek één deelgebied, niet expliciet zal worden uitgewerkt.

We kunnen ervoor kiezen om nog beleidskaders toe te voegen, maar daar bestaan op dit ogenblik nog geen concrete initiatieven voor. Niet alle aspecten moeten geregeld worden in het beleidsplan ruimte. Een voorbeeld: het beleid rond hernieuwbare energie kan ook als apart plan in uitvoering van het klimaatactieplan worden vastgelegd. Net zoals het woonbeleid niet volledig in het beleidsplan ruimte wordt hernomen, maar deels ook in het woonbeleidsplan wordt teruggevonden.





# BELEIDSKADERS

Een beleidsplan ruimte voor de stad Mechelen



## Wat vindt u in dit hoofdstuk?

Het tweede deel van het voorontwerp van beleidsplan ruimte bevat de drie beleidskaders: 'Mechelen groeit', 'Groenblauw Mechelen' en 'Mechelen werkt'. Deze drie beleidskaders vertalen, voor deze thema's, de opties van de strategische visie door in concrete keuzes en acties. De planhorizon van de beleidskaders is 2035, ongeveer twee legislaturen na de voorziene inwerkingtreding van dit eerste beleidsplan ruimte.

Voorliggende versie van de beleidskaders is de versie voorontwerp. In deze fase verdiepen we de uitdagingen en de oplossingsrichtingen. Om de uitdagingen te onderbouwen, werd per beleidskader als vooronderzoek een analyserapport uitgewerkt dat de beweringen onderbouwt met informatie uit bestaande bronnen en analyses.

Volgens op dit hoofdstuk vindt u het actieplan terug, dat aantoont hoe wij als stad concreet werk maken van die oplossingen.



# BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT







## Inhoud

Deel 1: de uitdagingen kort geschetst	88
Deel 2: de ambities - stedelijke groei via verdichting	110
Deel 3: groeien op de best uitgeruste plaatsen: de groeikernen	124
Deel 4: groeistrategieën voor het woonaanbod	136
Deel 5: groeistrategieën voor de gemeenschapsvoorzieningen	170
Deel 6: groeistrategieën voor groen in het woonweefsel, voor verweven werken en voor handel	182
Deel 7: woninggroei als hefboom voor een leefbare stad	184



## Intro: groeien houdt kansen en uitdagingen in

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

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

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

We formuleren in dit beleidskaders de ambitie om die groeiende centrumstad te zijn, die ervoor zorgt dat de groei-behoefte van de regio grotendeels in stedelijke omgeving kan worden opgevangen.

Bij die groei horen natuurlijk ook aandachtspunten. Meer woninggroei, als die niet slim wordt ingeplant, zou op gespannen

voet kunnen staan met behoud van groen op ons grondgebied. En dat terwijl ook voor onze stad de open ruimte en groen in de stad zo belangrijk zijn. Vanuit de Vlaamse, provinciale en Mechelse beleidsdoelstellingen om de open ruimte zo veel mogelijk te vrijwaren en om Mechelen klimaatrobust te maken, streven we ernaar om zo min mogelijk open ruimte aan te snijden, al weten we dat dat op korte termijn nog hier en daar zal gebeuren, gezien de bouwrechten die in het verleden zijn gecreëerd. We gaan ervan uit dat in de toekomst groeien eerder moet gaan over “inbreiden”, waarbij we extra gezinnen, werknemers en bezoekers opvangen in de bestaande woonwijken en centra. Maar we worden geen stad van stenen, zonder groen. Hoe we kunnen verdichten én verbeteren tegelijk, wordt uitgewerkt in dit beleidskader ‘Mechelen Groeit’. Ook weten we dat een groeiende bevolking natuurlijk groeiende voorzieningen nodig heeft: winkels, scholen, plaats voor sport en spel, cultuur,... Ook deze uitdaging nemen we mee in dit groeiverhaal.

**DEEL 1:**

**DE UITDAGINGEN  
KORT GESCHETST**



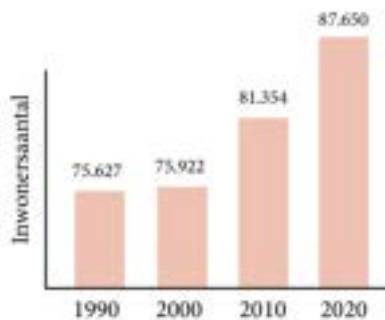
## Bevolkings- en woninggroei: het keren van de trend

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

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

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

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



buitenlandse immigratie, wat een uitdaging vormt m.b.t. armoedebestrijding en inburgering. En de stad wint wel veel jongvolwassenen, maar verliest tegelijk een deel van de pas gevormde jonge gezinnen. Zij vinden hier vermoedelijk niet steeds een aangepaste woning.

### Een gevarieerd aanbod aan woonomgevingen, met eerder kleine woningen<sup>2</sup>

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

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

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





### Inbreiden

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



hebben dan weer een heel ander en eerder dorps karakter, met compacte bebouwing in de historische dorpskernen, klassieke verkavelingen errond en enkele compacte (sociale) wijken. Ten noorden van de Vrouwvliet liggen enkele verkavelingswijken die niet direct rond een historische kern zijn gegroeid. Tot slot wonen heel wat Mechelaars in linten en verspreide bebouwing, en hier wordt het 'grootst' gewoond<sup>3</sup>.

Het woningpatrimonium kampt wel met wat uitdagingen. De Mechelse woningvoorraad is enerzijds niet zo groot en ook eerder oud. Net zoals in andere centrumsteden zijn er wel wat uitdagingen op vlak van woningkwaliteit en heel wat panden zijn energetisch niet aangepast. Een sterke inhaalbeweging op vlak van (energetische en andere) renovatie dringt zich op. Bijna 1 op 5 Mechelse gezinnen heeft geen private buitenruimte<sup>4</sup>. De migratiegegevens doen vermoeden dat het voor kapitaalkrachtige, grotere gezinnen vaak moeilijk is om een geschikte woning in Mechelen te vinden. Het wat kleinere woningaanbod en het feit dat vele eengezinswoningen momenteel 'onderbewoond' zijn, zal hierin meespelen<sup>5</sup>. Om de jong gevormde gezinnen en kapitaalkrachtige bewoners ook in de stad te houden, zal dit een aandachtspunt zijn.

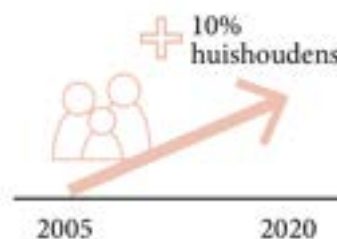
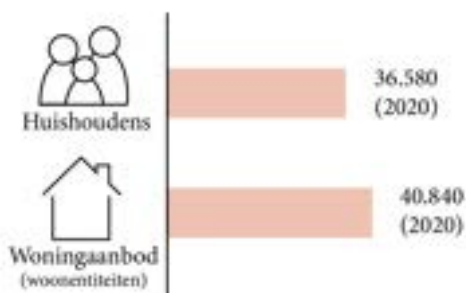
Er is anderzijds de uitdaging van de betaalbaarheid. Mechelen is de 5de duurste

van de Vlaamse centrumsteden. Wel 43% van de Mechelse huurders op de private markt -en meer dan één derde van de gezinnen huurt- zijn gevoelig voor betaalbaarheidsproblemen<sup>6</sup>. En alhoewel de stad in theorie<sup>7</sup> voldoende sociale woningen heeft, blijven de wachtlijsten voor een sociale woning lang: de noden blijven zeer hoog. Dit verklaart wellicht deels waarom, tegelijk met de vastgestelde 'onderbewoning' van de woonhuizen, er ook een probleem is van overbezetting: grote gezinnen in een te kleine woning.

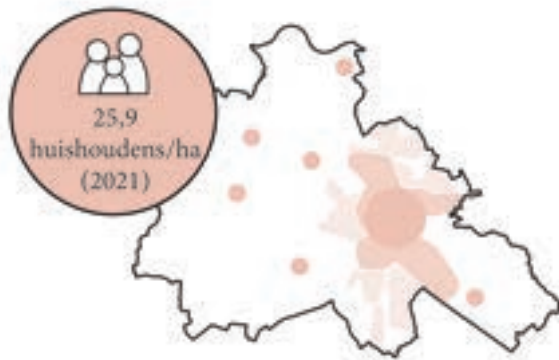
Toch blijkt de Mechelaar best tevreden over de woning en de woonomgeving, niet meer of minder dan in andere steden<sup>8</sup>.

### Sterke toename in (vooral kleine) woningen, en heel wat woningen op stapel<sup>9</sup>

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







aandachtspunt omdat de migratiecijfers toch een stuk stadsvlucht van grotere gezinnen aantonen.

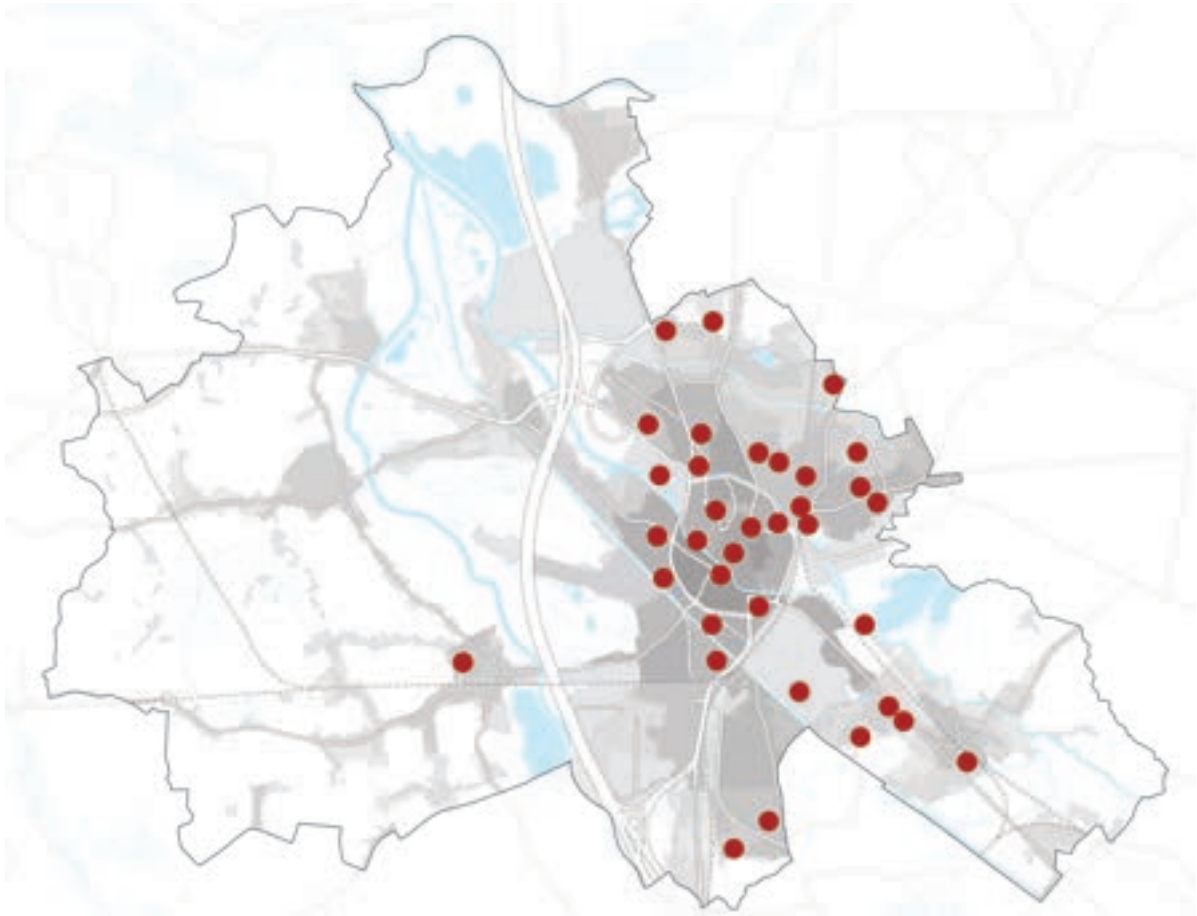
Voor de volgende twee decennia staan er ook al heel wat nieuwe woningen op stapel. Op heel korte termijn (2021 tot 2025) zouden er al ruim 1.500 woningen bij komen<sup>10</sup> in de projecten die we als stad plannen of begeleiden (bv. Komet, Tinel, Verbeemen, een aantal sociale woonprojecten...). Als we over een langere termijn kijken, blijken er vanaf 2021 ca. 6.300 à 7.100 woningen gepland in grotere projecten die door de stad worden begeleid, zoals Ragheno, Kantevelde, site Keerdok-Eandis,... Natuurlijk is het niet zeker dat al deze projecten ook tegen 2035 of 2040 volledig gerealiseerd en bewoond zijn.

Naast de gekende projecten zijn er nog heel wat andere onbebouwde percelen in het woongebied<sup>11</sup>, waarvan een deel<sup>12</sup> in de toekomst mogelijks zouden kunnen ingevuld worden met woningen. Het gaat om ca. 70 ha<sup>13</sup>. Zonder grootschalige en kostelijke herbestemmingsoperaties kunnen we schatten dat er in de lintbebouwing nog een

400-tal woningen zouden kunnen bijkomen als we hier eerder strikt vergunnen<sup>14</sup>. In de kernen en de verkavelingen is er in theorie nog ruimte voor 860 à 1.560 woningen, afhankelijk van de woondichtheden die we hanteren. De onbebouwde percelen die min of meer verantwoord gelegen zijn<sup>15</sup>, bieden dus ruimte voor 1.200 à 2.000 bijkomende woningen. Hoeveel van die percelen effectief op de markt komen, is moeilijk te voorspellen.

Tot slot komen er nog heel wat extra woningen bij via kleinschalige 'verdichting' op reeds bebouwde percelen, door bv. opsplitsingen of door het slopen van bestaande gebouwen voor nieuwe compacte woonprojecten. Hoeveel woningen er zo in de praktijk bij komen, is zeer moeilijk te bepalen<sup>16</sup>.



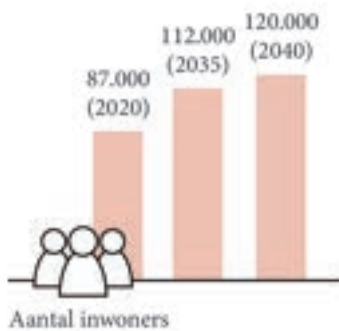


De reeds gekende grotere woningbouwprojecten <sup>17</sup>



**Groeiprognoses versus ruimtelijk beleid: deze kunnen niet het ambitieniveau zijn<sup>18</sup>**

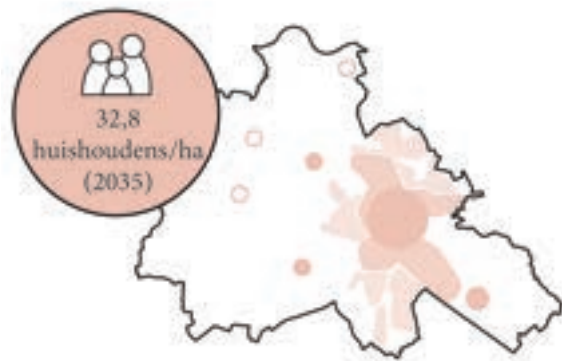
In mei 2021 werden de Vlaamse gemeentelijke groeiprognoses grondig bijgesteld<sup>19</sup>. Vanuit een aantal theoretische aannamen werd een sterke



verschuiving verondersteld van stedelijke groei naar landelijke groei, ten opzichte van eerdere prognoses. Voor Mechelen voorspelt de laatste bevolkingsprognose slechts 92.000 inwoners in 2035. Dat is een groei ten opzichte van 2020 met ‘slechts’ 5.100 inwoners, oftewel 2.850 extra huishoudens. Deze prognoses zijn een zeer theoretische oefening en worden stelselmatig door de realiteit ingehaald. Deze groei is ook veel lager dan de woninggroei die momenteel al concreet wordt gepland, en veel minder dan wat vlot in Mechelen kan worden opgevangen<sup>20</sup>.

We wensen ons als stad zeker niet naar deze erg matige groeiverwachting te richten. Want tegelijk is de groei die deze huishoudensprognoses voorspellen voor de regio rond de stad zeer sterk, en in de laatste voorspellingen nog toegenomen<sup>21</sup>. Dit strookt in het geheel niet met

het Vlaamse en provinciale ruimtelijke beleid, dat vooropstelt dat de bevolkingsgroei bij voorkeur wordt geconcentreerd in de best uitgeruste en bereikbare kernen. Deze vaststelling vraagt om een sterke bijsturing van de stedelijke ambities rond woninggroei ten opzichte van deze Vlaamse trendprognoses. Om dat waar te maken, zal de



ambitie voor het woningaanbod in Mechelen een eind hoger moeten liggen dan die 2.850 extra woningen.

We formuleren en onderbouwen hieronder een heel andere ambitie: als stad Mechelen streven we ernaar om de regionale groeidruk in een stedelijke woonomgeving op te vangen, zoals hieronder verder gespecificeerd.

Een stedelijk aanbodbeleid voeren, lijkt inderdaad een haalbare kaart. We wezen hierboven al op de grote transformatie- en ontwikkelingsprojecten, die voor heel wat nieuwe woonruimte gaan zorgen. Ook buiten deze reeds gekende projecten zijn er nog mogelijkheden om te ‘verdichten’: door compactere woningen toe te laten, door hier en daar goed gelegen binnengebieden open te stellen, door op goed

gekozen plaatsen in de hoogte te gaan,... Waar dat opportuun is en onder welke voorwaarden, bespreken we hieronder. We willen immers ook aandacht hebben voor voldoende groen, voldoende andere functies in het woonweefsel en ook voor voldoende grotere woningen.

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

Een stad heeft een waaier aan woonomgevingen en woningtypes nodig om een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden. En daarbij hoort de vraag, op welke doelgroepen en huishoudentypes we ons beleid het sterkst willen richten. Uit de analyses komen verschillende aandachtsgroepen naar voor. Het is onze intentie om de arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en tweeverdieners méér naar de stad te trekken en er te houden. Zij vragen om een aangepaste woonomgeving en aanbod aan voldoende ruime woningen. De vergrijzende bevolking groeit<sup>22</sup> en heeft specifieke woonbehoeften. De minder kapitaalkrachtige huishoudens die vooral op

de huursector aangewezen zijn, hebben vaak betalingsproblemen en vragen om specifieke oplossingen.

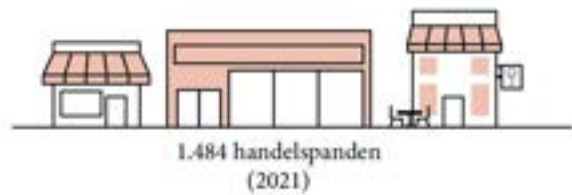
Daarbij moeten we rekening houden met de evoluties in de woonbehoeften en woonvormen, die kunnen veranderen. Denk maar aan het wijzigende woonbeleid voor ouderen dat nog niet helemaal duidelijk is, maar neigt naar steeds meer individueel ouderenwonen<sup>23</sup>. Denk maar aan innovatieve woonvormen die gezinnen op minder plaats toch alle faciliteiten willen bieden: co-housingprojecten, gezinsvriendelijke appartementen, architecturaal zeer slim ontworpen kleine stadswoningen,... Maar onder welke voorwaarden kunnen ze helpen de groep gezinnen met kinderen in de stad te houden? En in welke omgevingen willen we die verschillende woningtypes aanbieden? Deze vragen worden hieronder beantwoord.

## Voorzieningen en tewerkstelling moeten meegroeien

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

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

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

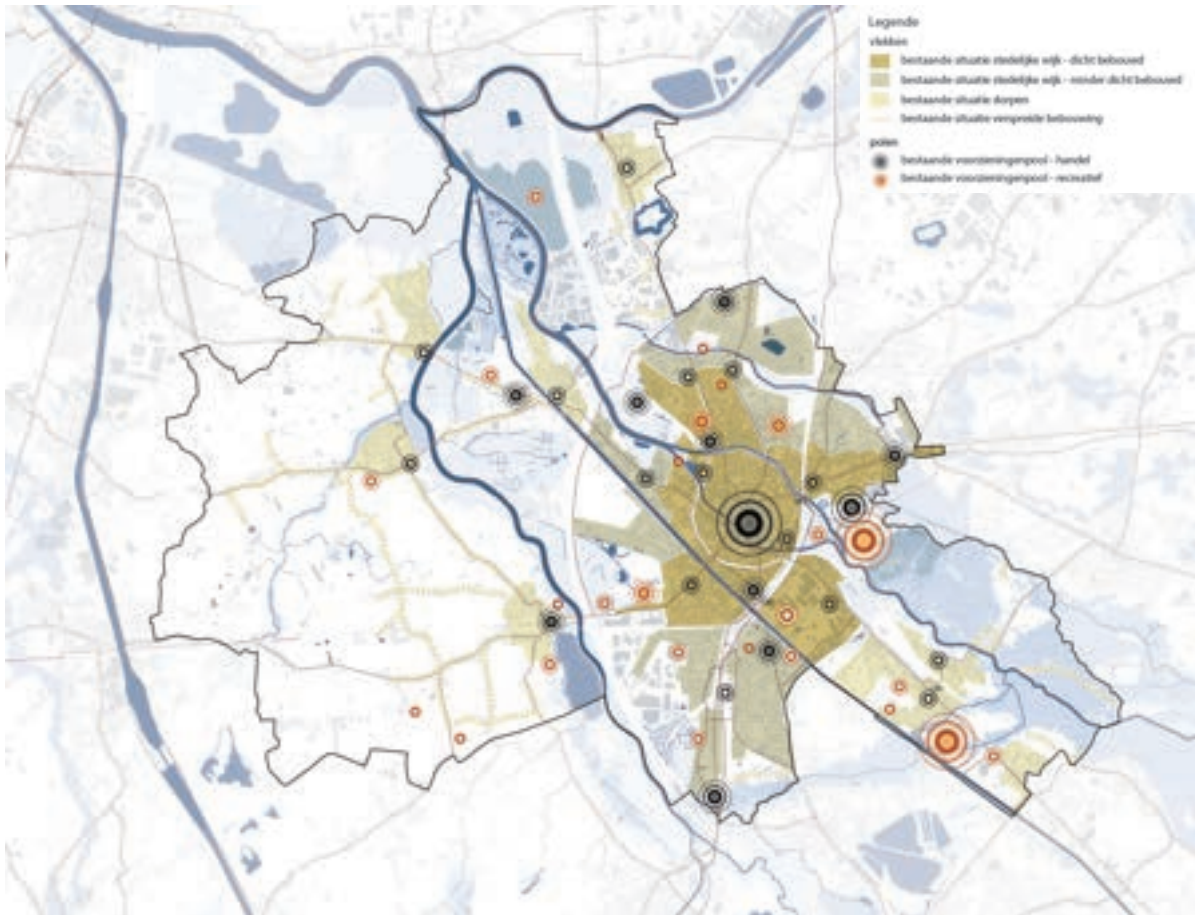


bieden kansen om duurzaam te bestendigen. In andere buurten is het aanbod wat meer verspreid, zoals in Mechelen-Zuid en Mechelen-Noord. Of het aanbod is er veel beperkter, zoals in Heffen.

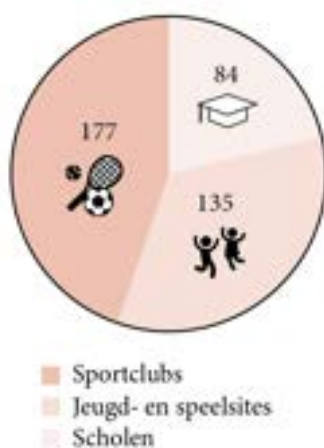
De meeste voorzieningen zijn in de woonkernen geconcentreerd, met uitzondering van enkele voorzieningepolen<sup>24</sup>. Recreatie in open lucht of gebonden aan openruimtegebruik, ligt uiteraard meer aan de randen of buiten de woonkernen. Belangrijke recreatieve clusters zijn Planckendael, De Nekker en het Vrijbroekpark. Maar we vinden ook heel wat kleinere recreatiefuncties aan de randen van de dorpen en stadswijken.

Tegelijk blijken ook andere dan recreatiefuncties in de verspreide bebouwing gesitueerd. Verschillende linten op het Hombeeks plateau zitten vol handel en horeca, zeker de Gentsesesteenweg. Ook langsheen de steenwegen naar Zemst, Antwerpen, Lier en Leuven zitten veel, vooral commerciële, voorzieningen. Anno 2020 zijn er al beleidsuitspraken<sup>25</sup> dat deze niet alle te ondersteunen zijn; concrete keuzes en een aanpak voor transformatie worden besproken hieronder en voor wat betreft de commerciële voorzieningen in het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

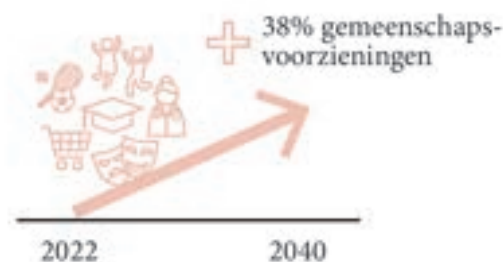
Over het algemeen zijn de grote voorzieningencentraties redelijk tot zeer goed multimodaal bereikbaar. Zeker de binnenstad, de stadsbuurten net ten zuiden



Bestaande voorzieningenpoelen



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



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

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

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

De Mechelse binnenstad vormt een aantrekkelijke handelskern, met zowel de dagelijkse winkels voor de bewoners als een kernwinkelgebied voor dat dagje shoppen. Het winkelgebied zit in een mooi historisch kader



met een goede mix van handel, horeca in een historische context. We zetten in het verleden al hard in op leegstandsbeleid, en gaven kansen aan jonge starters. Volop inzetten op de aantrekkingskracht van het winkelgebied, als alternatief voor online kopen, zal nodig zijn om Mechelen blijvend als regionale winkelstad te behouden.

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

### **Gemeenschapsvoorzieningen moeten ook volgen**

De gemeenschapsvoorzieningen (scholen, sport- en spelvoorzieningen, ontmoetingsruimte, cultuur,...) volgen een andere logica dan de commerciële voorzieningen (handel, horeca, commerciële diensten) die we in het beleidskader 'Mechelen Werkt' behandelen. Terwijl de woninggroei, althans het marktconforme aandeel, veelal tot stand komt op initiatief van grondeigenaars en de overheid die vooral goed moet begeleiden, kunnen we niet veronderstellen

dat de gemeenschapsvoorzieningen spontaan zullen mee groeien. Hier zijn immers veel minder financiële baten voor de initiatiefnemer. In tegendeel, de gemeenschapsvoorzieningen moeten regelmatig wijken voor woningbouw, en er wordt naar de overheid gekeken om een alternatieve plek aan te bieden. Als we geen bewust beleid voeren rond gemeenschapsvoorzieningen, dan dreigt het aanbod eerder te krimpen dan mee te groeien met de bevolking. We hebben dus nood aan bewuste strategieën om deze functies (ook ruimtelijk) te doen groeien.

### **Beheer van gemeenschapsvoorzieningen moet geïntegreerd worden**

De gemeenschapsvoorzieningen zitten immers in het beheer van vele eigenaars. Heel wat van deze gemeenschapsvoorzieningen worden door de stad aangeboden. Maar ook andere overheidsactoren beheren heel wat terreinen, zoals bv. de Vlaamse overheid of de onderwijskoepels. En heel wat sites voor gemeenschapsvoorzieningen zijn evengoed in privaat beheer, hetzij in een commerciële uitbating (bv. het commerciële sportaanbod type fitnesszalen, particuliere crèches, private woonzorgcentra,...) hetzij non-profit (bv. jeugd- of cultuursites in beheer van vzw's). Waar deze, soms kleinschalige, gemeenschapsvoorzieningen allemaal liggen in de stad is niet gemakkelijk in kaart te brengen omdat ze verspreid liggen in ruimte, tijd en eigenaarschap.

We hebben als stad al werk gemaakt van de inventarisatie van de noden en tekorten binnen het eigen stadspatrimonium op de korte termijn<sup>26</sup>. Bepaalde stadsdiensten monitoren ook de behoeften voor de volgende jaren<sup>27</sup>. Maar een globaal overzicht van de ruimtenood

voor stedelijke gemeenschapsvoorzieningen met vooruitblik naar de verdere toekomst is nodig om het ruimtelijke beleid rond voorzieningen te onderbouwen. Hoe groot de uitbreidingsbehoeften exact zijn, en of deze kunnen opgevangen worden op de bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, is anno 2022 zelfs voor het stadsaanbod, nog niet helemaal duidelijk.

Het is momenteel ook niet duidelijk, laat staan gekwantificeerd, of en hoe sterk de bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen onder druk staat, zeker niet voor de terreinen buiten het stadspatrimonium<sup>28</sup>. Sites die in woongebied zijn gelegen kunnen plots in de markt worden gezet voor bij voorbeeld (meer lucratieve) woningbouw. Zonder een sturend beleid zullen mogelijks niet alle bestaande sites in de toekomst nog ter beschikking staan, terwijl we net een groeiende bevolking moeten bedienen. Dit thema vergt een aanpak, die hieronder wordt toegelicht.

Mogelijks zitten er veel kansen in initiatieven om het bestaande ruimte-aanbod voor gemeenschapsvoorzieningen efficiënter te benutten. Kostenefficiëntie dwingt ons, net als alle lokale overheden, om goed na te denken over een optimale benutting van alle infrastructuren. De tijd dat elke vereniging middelen kreeg toegeschoven voor een eigen lokaal of terrein, is voorbij. De inventarisatie van het stedelijk vastgoed, gemaakt in het kader van de klimaatdoelstellingen, is een basis om op verder te bouwen. We maakten al eerste oefeningen rond clustering van gemeenschapsvoorzieningen en gebouwen die meervoudig gebruik krijgen<sup>29</sup>. We ondersteunen reeds specifieke projecten voor dubbelgebruik van gebouwen van derden, zoals overeenkomsten met scholen voor gebruik van hun infrastructuur buiten de schooluren. We bekijken of belemmeringen (bv. in voorschriften)

voor efficiënter gebruik van goed gelegen sites kunnen worden weggewerkt. Op deze aanzetten kunnen we verder bouwen. Maar of deze voldoende zullen zijn om een groei van voorzieningen voor een sterke bevolkingsgroei op te vangen, is vandaag onduidelijk. We nemen deze vaststelling mee in de formulering van onze visie rond de gemeenschapsvoorzieningen.

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

### **We moeten ons wapenen om het beoogde groeitempo waar te maken**

We benadrukten hierboven al dat de gemeenschapsvoorzieningen in vele handen zijn, en er weinig overzicht is waar er nog kansen zitten om in de toekomst te groeien. Zelfs voor het stadspatrimonium bestaat nog geen goed overzicht van de sites waar nog efficiëntiewinst te boeken valt. Daar waar de stad samen met andere aanbieders van gemeenschapsvoorzieningen, zoals bv. in de sector onderwijs, wel aan bewuste capaciteitsplanning doet, is deze gericht op de bevolkingstoename op kortere termijn. De geambieerde groei van +25.000 Mechelaars (2020-2035) is nog niet ingerekend. We hebben bovendien heel weinig zicht op hoe het aanbod groeit of krimpt bij de kleinschalige particuliere aanbieders (de verenigingen et cetera).

Tot slot moeten we vaststellen dat er in Mechelen geen grote ruimtereserves voor gemeenschapsvoorzieningen zijn. Er zijn



weinig gronden met een dergelijke bestemming (recreatiegebied, zones voor openbaar nut,...) die niet al zijn ingenomen. We hebben, zoals gezegd, weinig zicht op de marges voor bijkomende functies binnen deze zones. De ruimte, in de zin van terreinen, voor gemeenschapsvoorzieningen laten meegroeien met de geambieerde inwonersgroei zal onmogelijk zijn.

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

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

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

werken we uit in het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

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

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

## Groei en verdichting combineren met een klimaatrobuuste stad

---

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



Het Caputsteenpark voegt publiek groen toe in een dichtbevolkte wijk



## De aantrekkelijkheid als woonomgeving versterken via groei

---

### Groei nastreven, maar heel bewust

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

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

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

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

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

gebieden dit gaat en wat hier het gevoede beleid dan wel is.

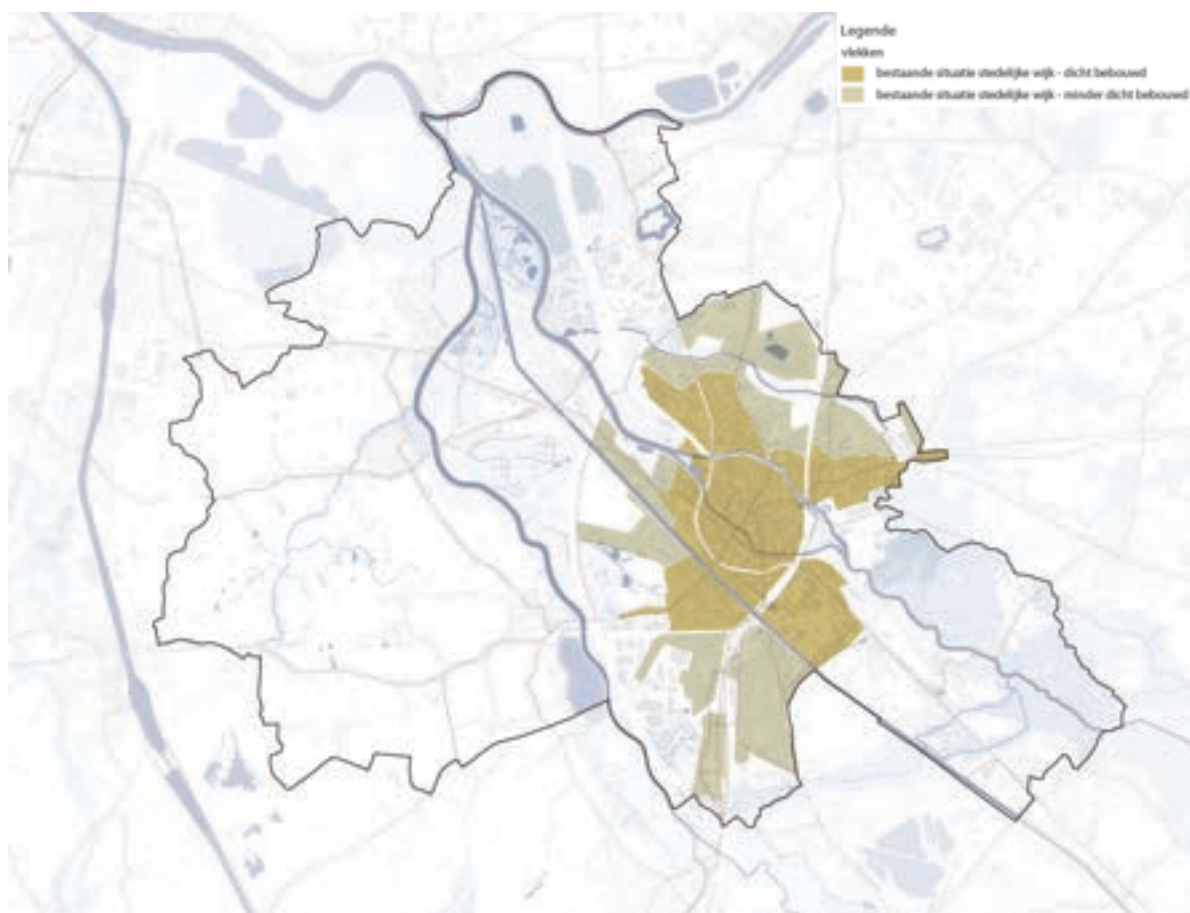
### Verstandig omgaan met soms al dicht bebouwde stadswijken

Sommige buurten in onze stad zijn al zeer versteend en dicht bebouwd. De woningen staan er vandaag vaak rug-aan-rug: weinig mensen hebben een grote tuin met veel groen. Dergelijke wijken zijn het eerste slachtoffer van hittestress<sup>30</sup>. De straten zijn er vaak smal en het openbaar domein kan moeilijk nog extra bewoners en bezoekers aan. In dergelijke wijken zullen we heel verstandig moeten omgaan met verdere verdichting. In het groeibeleid dat we hieronder bespreken zullen we daarom veel aandacht besteden aan het slim groeien in dergelijke wijken.

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

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

Er zijn nog andere redenen waarom we de woonverdichting goed willen sturen. We benadrukten hierboven al dat er niet aan de



Aanduiding van de stadswijken met onderscheid tussen (gemiddeld) dichter bebouwde en (gemiddeld) minder dicht bebouwde zones<sup>31</sup>

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

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

### En als verdichting wél kan bijdragen?

In bepaalde zones kan het zeker aangewezen zijn om verdichtingsprojecten actief te stimuleren. Om bij te dragen aan dat stedelijk woonaanbod, maar even goed als hefboom

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

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



© Google streetview

Recent gerealiseerd project Clarenhof



© Google streetview

Recent gerealiseerd project op de Tinel-site

**DEEL 2:**

**DE AMBITIES -  
STEDELIJKE GROEI  
VIA VERDICHTING**





## Inzetten op stedelijke groei

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

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

En in de referentieregio Rivierenland<sup>32</sup> heeft de stad Mechelen het best uitgeruste aanbod aan woonkernen. We beschikken in Mechelen over een prima voorzieningenniveau (hieronder besproken) dat vlakbij is voor bijna alle Mechelaars. Ons centrum, de meeste stedelijke buurten daarrond en zelfs een aantal van onze dorpen zijn prima multimodaal bereikbaar. Grote delen van de stedelijke woonkernen zijn dus potentieel geschikt voor bevolkingsgroei, veel méér dan heel wat dorpskernen buiten Mechelen.

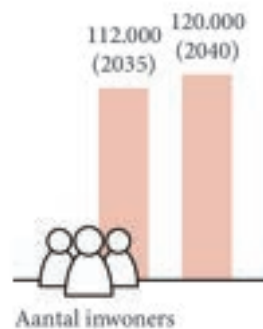
We kiezen dus vol overtuiging voor een stedelijke groei. We gaan geenszins uit van de Vlaamse bevolkingsprognoses die de trend van het verleden doortrekken en heel veel groei voorspellen in landelijke omgevingen<sup>33</sup>. Door de condities te scheppen voor deze stedelijke groei, vermijden we dat in onze regio's steeds meer mensen gaan wonen buiten de kernen of in kernen waar maar weinig voorzieningen en tewerkstelling voorhanden zijn. Zo dragen we onze steen bij aan het beperken van het autoverkeer en de files, zowel in als buiten onze stad.

### We kiezen om sterk te groeien, mogelijks tot 120.000 inwoners in 2040

Gelet op de groei van de Vlaamse bevolking en de noodzaak de open ruimte zo goed mogelijk te vrijwaren en omdat we bijgevolg maximaal moeten verdichten in de steden en dorpskernen, neemt Mechelen haar verantwoordelijkheid op. We creëren een kader dat groei tot 120.000 inwoners in 2040<sup>34</sup> mogelijk maakt.

We gaan daarom voluit voor een kwaliteitsvol aanbodbeleid op vlak van wonen. Dit aanbodbeleid heeft als ambitie om, conform de strategische visie, de regionale groei op te vangen op ons grondgebied. We creëren de randvoorwaarden voor een groeipotentieel van ruim 87.000 inwoners (in 2020) naar 120.000 inwoners in 2040 : een inwonersgroei van mogelijks 38%. Dit is echter een indicatief cijfer: het drukt een ambitie uit tot sterke stedelijke groei, zonder dat dit cijfer hard wordt vastgelegd en zonder dat de stad dit als een noodzakelijke in te vullen ambitie ziet.

Omgerekend naar 2035 betekent deze ambitie een groei naar 112.000 Mechelaars, dat zijn ongeveer 25.000 extra inwoners (indicatieve cijfers).



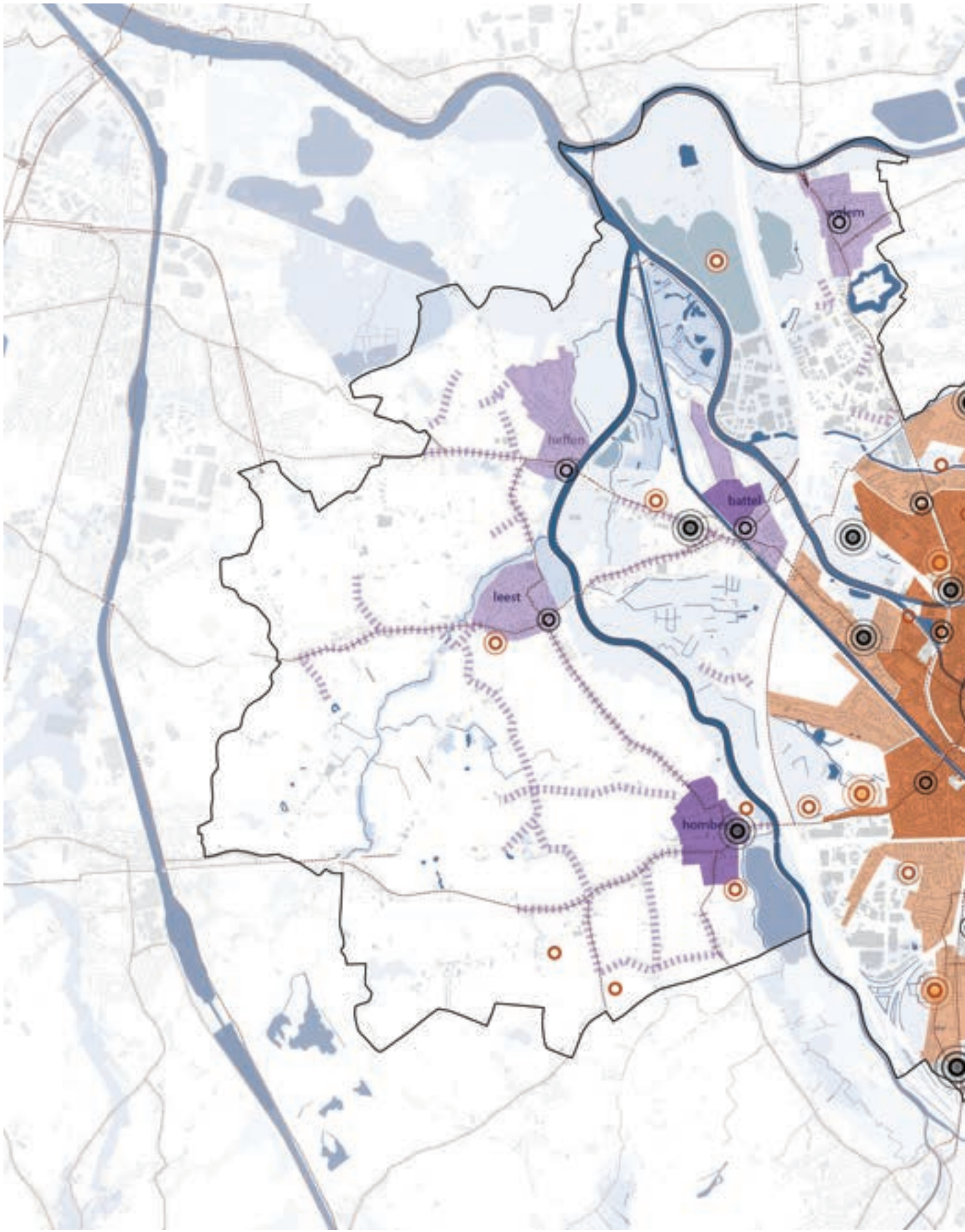
En we mikken heel bewust niet enkel op de kleine huishoudens -alleenstaanden en tweepersoons gezinnen- maar blijven zoals in het verleden actief ook de gezinnen met kinderen naar de stad halen. We zoeken dus een plaats voor ongeveer 13.000 bijkomende huishoudens tegen 2040. Voor 2035 houdt dit een groei in van ongeveer 9.750 huishoudens, en dus extra woningen.

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

Het woningaanbod is gemengd, zowel in nieuwbouw als in het bestaand patrimonium. We bewaken het aanbod van grote woningen en maken het aantrekkelijk voor gezinnen. We bedienen zo nieuwe gezinnen en vermijden de vlucht uit de stad naar de landelijke gebieden van jong gevormde gezinnen, en kapitaalkrachtige huishoudens die graag wat groter wonen. We zorgen ervoor dat we een voldoende aanbod aan grote woningen voorzien, ofwel via nieuwe grote woningen of door betere benutting van onderbewoonde grote woningen.

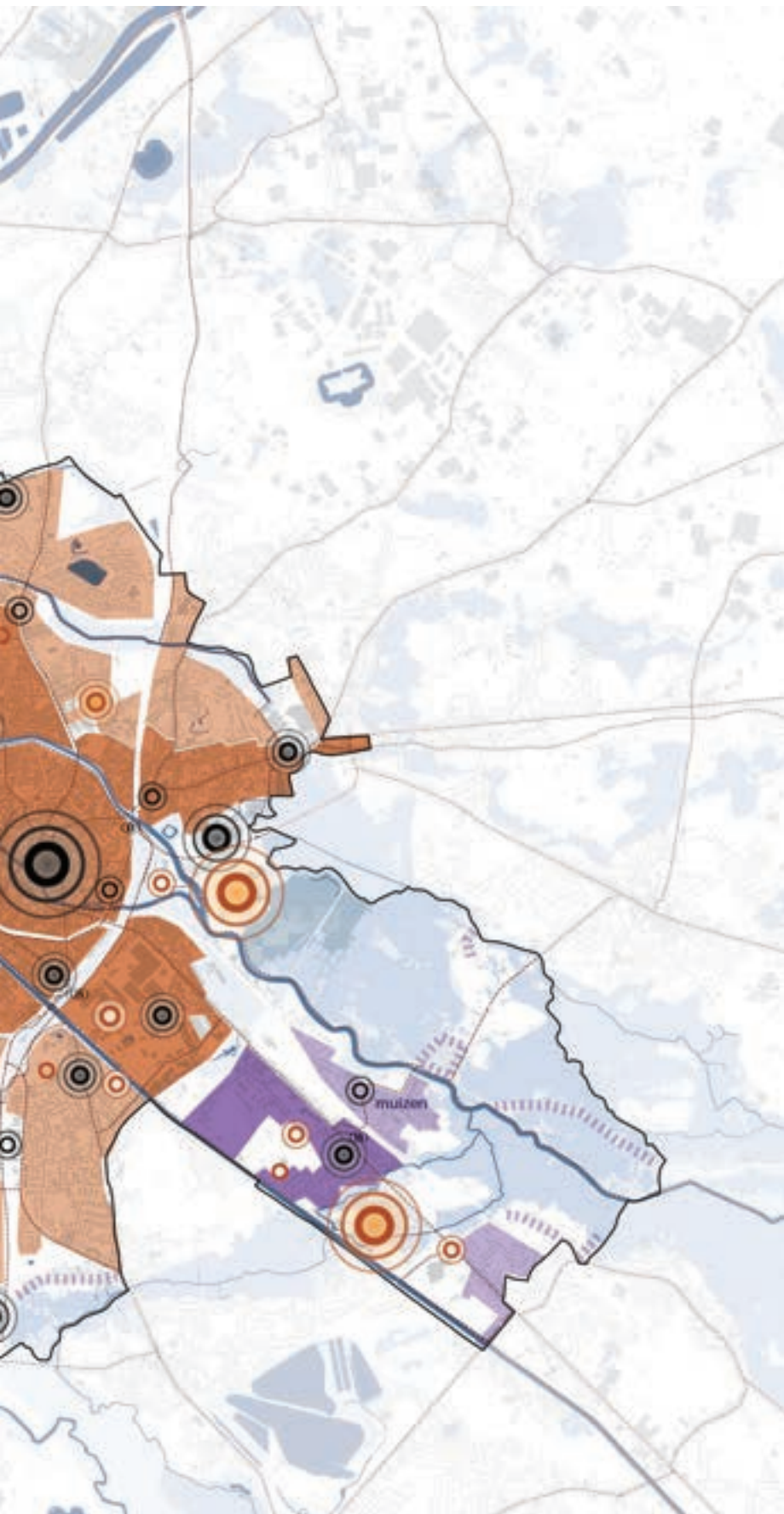
We zullen als stad ook verder werk maken van het beleid voor betaalbare woningen met voldoende aandacht voor de kwetsbaren op de huurmarkt en rekening houdend met de nieuwe opdrachten en instrumenten vanuit het Vlaamse woonbeleid. Dit beleid wordt uitgewerkt in de beleidsplannen rond wonen.

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



Groeipectieven voor dorpen en wijken<sup>36</sup>







**Legende**

**vlekken**

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

**polen**

-  bestaande voorzieningenpool - handel
-  bestaande voorzieningenpool - recreatief



## Bevolkingsgroei via slimme verdichting van de juiste kernen

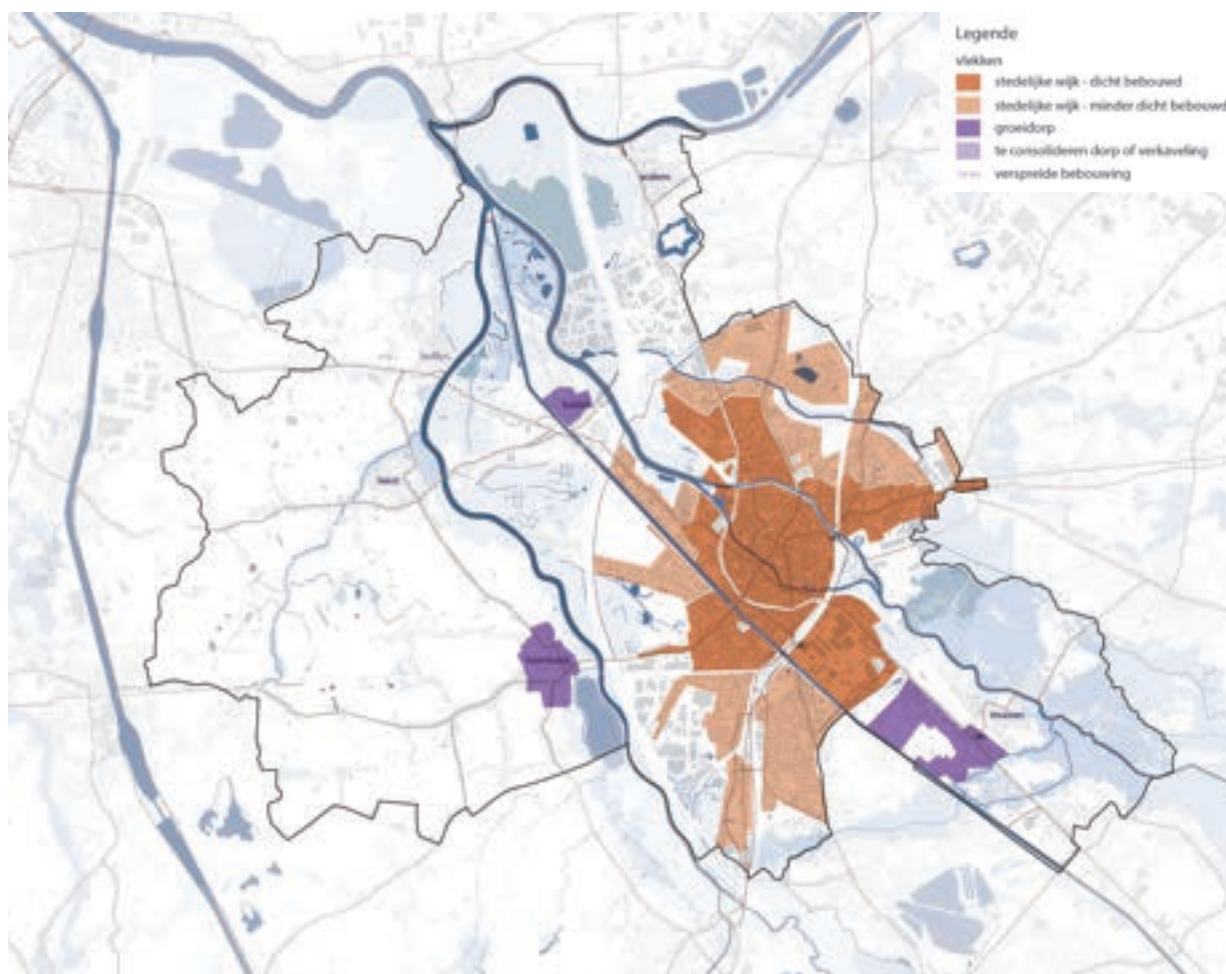
---

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

Het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid is, dat we de woninggroei opvangen en op de best gelegen plaatsen – met name in de groeikernen die we verderop selecteren - en zo veel mogelijk binnen de ruimte die vandaag al bebouwd is of concreet voor ontwikkeling gepland. Dat betekent dat we niet rekenen op ruimtelijke uitbreiding van de woonkernen, behalve voor een aantal stadsontwikkelingsprojecten die reeds gekend zijn, maar op inbreiding en verdichting. We bedoelen daarmee méér woningen bouwen op dezelfde ruimte, via hoger bouwen op plaatsen waar dat kan, transformaties in binnengebieden, compactere woningen bouwen,... We bespreken hieronder de strategieën die verantwoorde verdichting mogelijk maken.

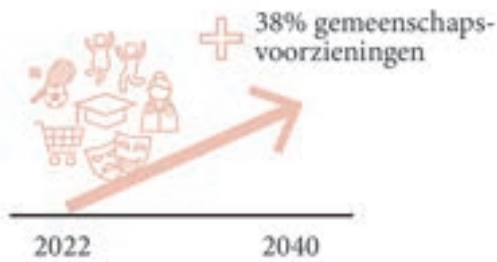
We zetten voor de woninggroei een aantal grotere, reeds geplande stadsontwikkelingsprojecten in (kaart hierboven). Vele daarvan zijn transformaties van in onbruik geraakte sites<sup>30</sup>. We bespreken hieronder hoe groot de nood is aan nieuwe woonontwikkelingen bovenop de reeds geplande projecten. We bepalen heel bewust in welke zones van de stad deze groei terecht moet komen, dus welke de groeikernen zijn. Hier kunnen we inzetten op activeren van onbebouwde percelen, slim ontwikkelen van binnengebieden, en het dichter gaan wonen op al bebouwde percelen.

Heel wat onbebouwde percelen zijn echter niet in die groeikernen gelegen, dus op plaatsen waar het niet gewenst is om nog veel te ontwikkelen. Daar behouden we de lagere dichtheden.



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

## Voorzieningen (en tewerkstelling) groeien mee



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

### Gemeenschapsvoorzieningen doen groeien binnen de kernen en voorzieningspolen

Samen met de bevolkingsgroei zien we erop toe dat het apparaat van voorzieningen voor de inwoners, van b.v. scholen over recreatie en ontmoeten tot zorg, mee kan groeien. En dat doen we bij voorkeur binnen de bestaande kernen en voorzieningspolen. Ook de groei van de voorzieningen realiseren we in principe binnen zones die vandaag al “harde” bestemmingen hebben op de plannen van de ruimtelijke ordening. Aan de bestemde<sup>31</sup> open ruimte wordt in principe niet geraakt, tenzij die zinvol wordt gecompenseerd. Verderop klaren we uit wat deze principes juist inhouden.

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

Nabijheid is de beste oplossing om het mobiliteitsvraagstuk te beheersen. Daarom zou

het ideaal zijn als elke stedelijke buurt en elk Mechels dorp kan beschikken over dagelijkse voorzieningen. We voeren een ondersteunend beleid voor de clusters van lokale handel, lokale gemeenschapsvoorzieningen en evt. daarrond verweven werken. Zo versterken de functies elkaar en kan er gericht geïnvesteerd worden in een aantrekkelijk, goed toegankelijk openbaar domein en in veilige bereikbaarheid voor zacht verkeer. Waar geen sprake is van clustering, investeren we in een veilig lokaal netwerk voor zacht verkeer tussen de voorzieningen. Voor de dorpen die helaas niet meer over een behoorlijk commercieel aanbod beschikken, werken we oplossingen op maat uit<sup>32</sup>. We onderzoeken hiervoor verschillende mogelijke pistes, zoals het actief aantrekken van handel in herontwikkelingsprojecten op maat van het dorp, stimuleren van mobiele voorzieningen die op gezette tijden naar het dorp komen (markten, kramen, mobiele apotheker,...), opzetten van projecten met doelgroepen waarin voorzieningen kunnen worden geïntegreerd, en dergelijke. We participeren in proefprojecten die zich vanuit derde partijen rond dit thema aandienen. We werken aan clustering van voorzieningen en vlotte en veilige routes ernaartoe, om hun overlevingskansen te verhogen.

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

We ondersteunen als stad de bovenlokale voorzieningspolen die gericht zijn op een groot deel van de eigen bevolking en ook niet-Mechelaars, op plekken die vlot bereikbaar zijn, ook zonder de wagen. Dit betekent dat ze vanuit vele richtingen veilig met de fiets bereikbaar zijn en dat er frequent openbaar vervoer passeert. De bestaande voorzieningspolen zijn vandaag optimaal of behoorlijk bereikbaar per fiets en



© Beeldenbank Mechelen

Sportvoorzieningen bij Muizen, een 'groeidorp'



© Beeldenbank Mechelen

Basisschool Leest, een 'te consolideren' dorp

openbaar vervoer, maar we blijven er bij de vervoers- en infrastructuurpartners voor pleiten om deze bereikbaarheid in stand te houden en nog te verbeteren. Nieuwe voorzieningenclusters kunnen worden uitgebouwd als de duurzame bereikbaarheid is gegarandeerd. Clusters met een mindere bereikbaarheid kunnen ingezet worden voor meer lokaal gebruik.

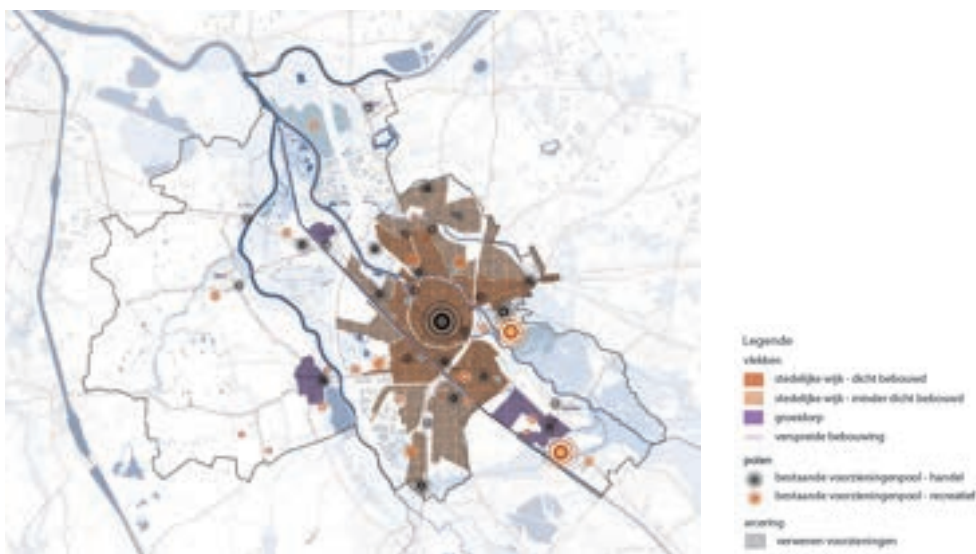
### Gericht transformeren van verspreide handel

We bespreken in het beleidskader 'Mechelen Werkt' het beleid voor het commerciële aanbod dat verspreid ligt langsheen steenwegen en andere linten. Hun duurzaam behoud hangt af van de ligging ten opzichte van woonkernen, bereikbaarheid en interferentie met de landschappelijke en de groenblauwe structuur<sup>33</sup>. Voor commerciële lintbebouwing die sterk interfereert met openruimtedoelstellingen, zoeken we naar een transformatieperspectief. We bespreken in het beleidskader 'Mechelen

Werkt' welke handelscluster duurzaam ondersteund worden en welk beleid er geldt voor de andere.

### Efficiënter ruimtegebruik verlaagt de ruimtebehoefte

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



Aanduiding ruimtelijke potenties voor groei voorzieningen: verweven in de groeikernen, in voorzieningenclusters in de te consolideren dorpen en in een aantal voorzieningencusters buiten de woonkernen





Nekkerhal



Bovenlokale handelscluster Brusselsesteenweg

## Verdichting als hefboom voor meer kwaliteit

---

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

## Alle Mechelaars verdienen een plekje

---

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

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

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

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



De pas gerenoveerde Gandhiwijk

# **DEEL 3:**

# **GROEIEN OP DE BEST UITGERUSTE PLAATSEN: DE GROEIKERNEN**

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



## De criteria: goed uitgerust en goed bereikbaar

---

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

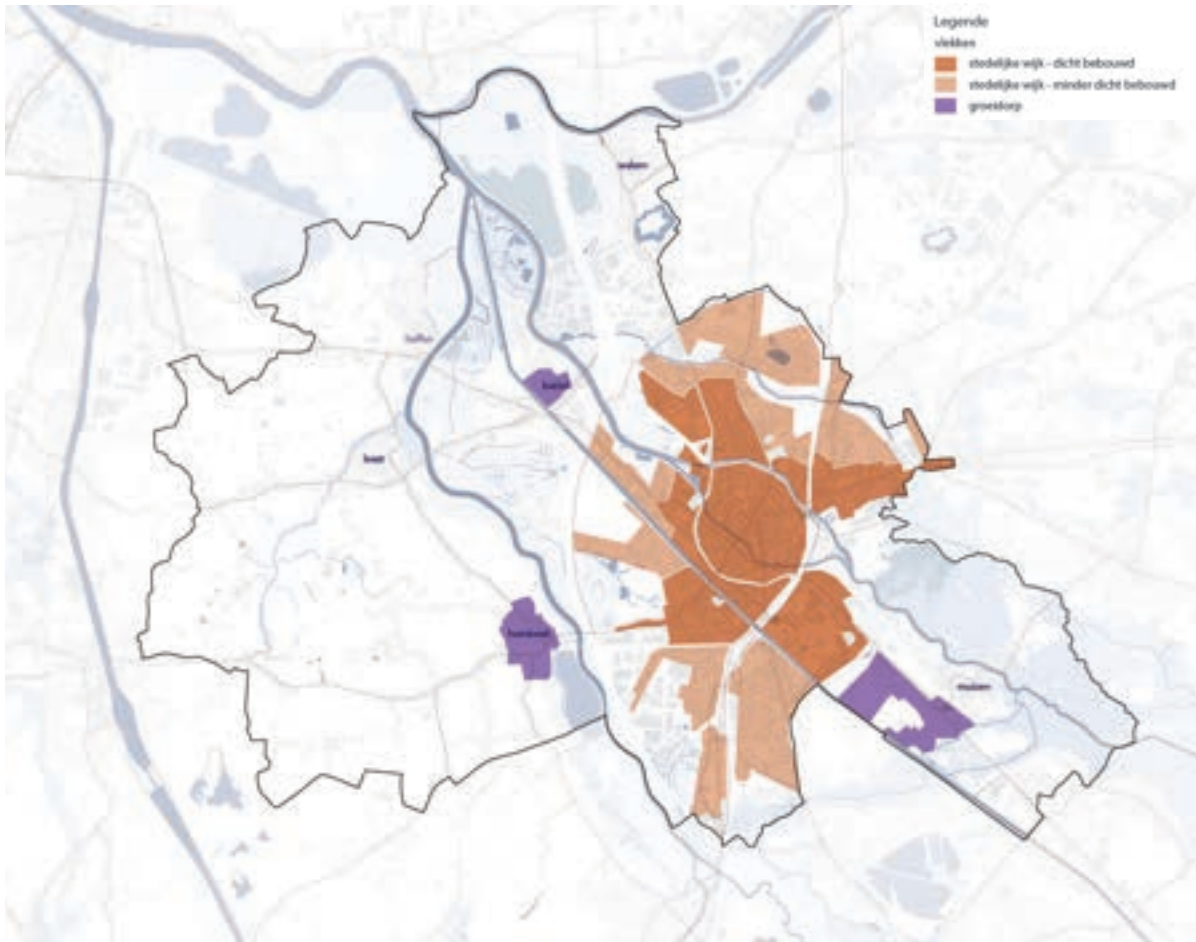
De groeikernen zijn ook duurzaam ontsloten. Ze beschikken over een zeer goed tot minstens een behoorlijk aanbod aan openbaar vervoer. Ze hebben korte en (potentieel) veilige fietsverbindingen naar grote voorzieningencentra, tewerkstellingspolen en dergelijke.

De groei in de groeikernen moet gerealiseerd worden met respect voor de groenblauwe structuren (die we uitgebreid behandelen in het beleidskader 'Groenblauw Mechelen'). Dit betekent echter niet dat groeikernen niet naast of rond een groenblauwe structuur kunnen liggen. Bovendien zal de fijnmazige groenblauwe structuur ook doorheen de groeikernen lopen en versterkt worden. Waar er raakvlakken zijn, zullen we de groeistrategieën gericht zijn op de combinatie van groei en versterking van de groenblauwe structuur.

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

De kaart 'selectie van de groeikernen' toont de selecties.

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



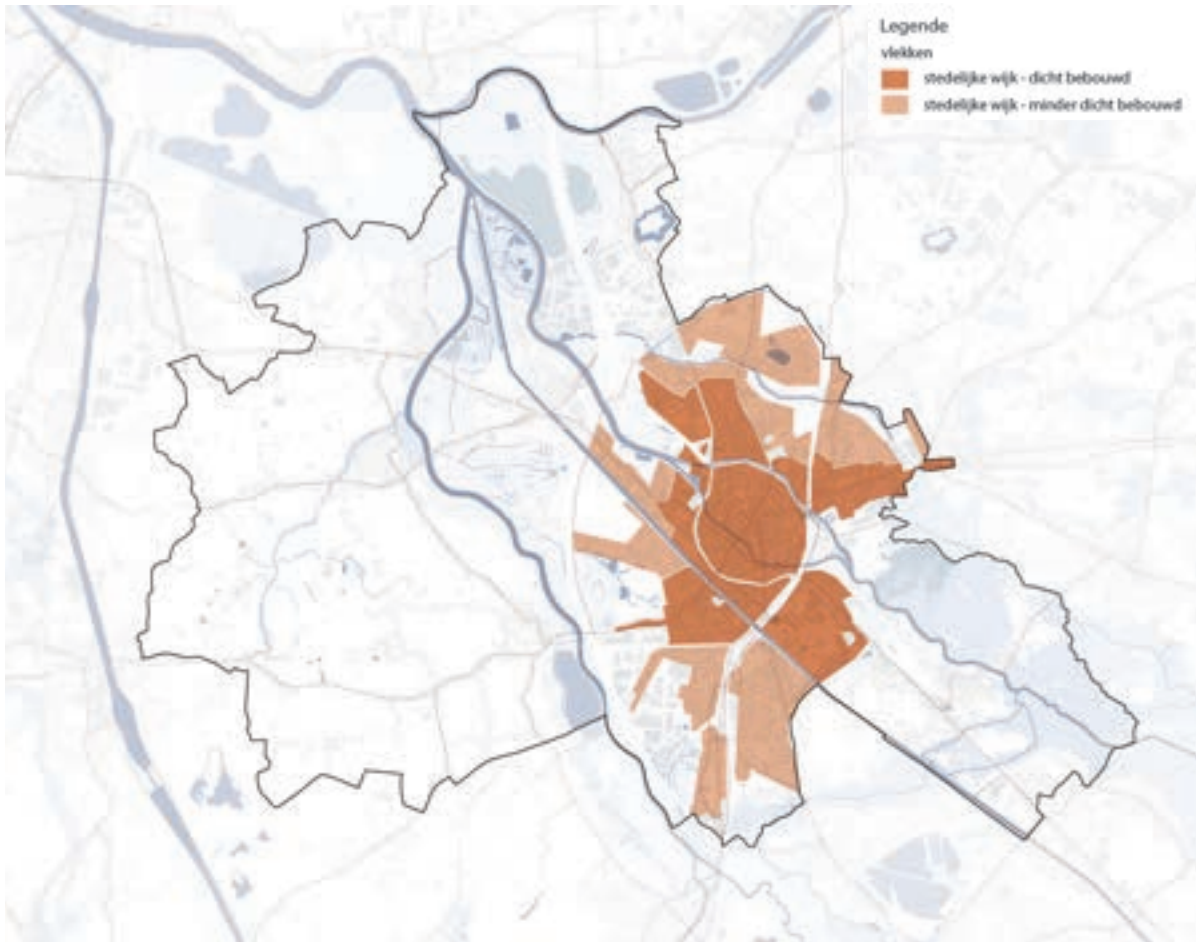
Selectie van de groeikernen: groeidorpen, dens bebouwde stadswijken en minder dens bebouwde stadswijken

## Stadswijken hebben zeker nog groeikansen

---

De Mechelse stadswijken die we aanduiden als ‘dens bebouwde stadswijken’ zoals Nekkerspoel, stukken Mechelen-Noord en -Zuid, Ragheno-Arsenaal<sup>34</sup> vertonen al een hoge functionele dichtheid en hoge verhardingsgraad. Ze zijn gevoelig voor de klimaatverandering, met name hittestress. Deze stadsdelen kunnen zeker nog een stukje groeien, maar dit willen we wel slim doen. Het kan niet de bedoeling zijn dat groei, globaal bekeken, leidt tot toenemende verharding of het verdwijnen van het robuuste groen dat er nog aanwezig is. Integendeel, groeiprojecten worden actief ingezet om deze stadswijken te vergroenen en ontharden, en zo beter te wapenen tegen de klimaatverandering.

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



Aanduiding van de dens bebouwde stadswijken en minder dens bebouwde stadswijken<sup>37</sup>

## Drie dorpen op maat

---

Ook drie Mechelse dorpen hebben heel wat potenties om een stukje van de groeidoelstellingen op te vangen: het zuidelijk deel van Muizen, Hombeek-dorp en tot slot het hart van Battel. Deze dorpen bleken in de analyses bij de opmaak van voorliggend beleidskader beter dan de andere te scoren op de criteria die we hierboven vermeldden. Vooral hun eigen voorzieningen of de nabijheid van de voorzieningen in de stadswijken waren in deze selectie doorslaggevend. Het is niet de bedoeling om deze (delen van) dorpen te gaan verstedelijken, maar er zijn kansen om het dorp te versterken 'op maat'.

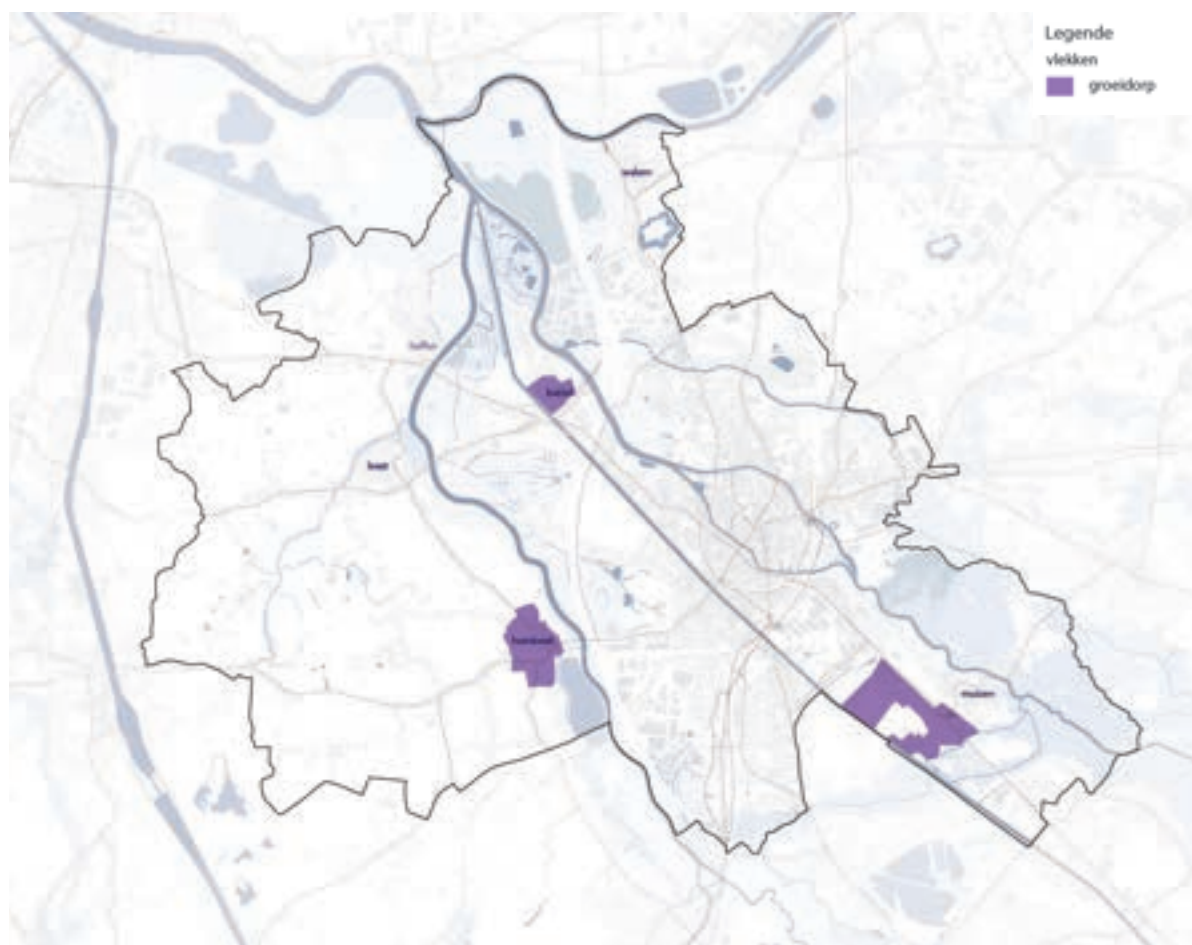
Muizen is een dorp met een prima voorzieningenaanbod en ontsluiting. Je vindt hier het volledige aanbod aan dagelijkse voorzieningen. Na de ontwikkeling van Ragheno zal ook hier nog een bijkomend aanbod vlakbij zijn, en zal het dorp 'mentaal' ook dicht bij de stad komen te liggen. We beslisten daarom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

Hombeek heeft een behoorlijk uitgerust (met dagelijkse voorzieningen) centrum. Vanuit Hombeek fiets je bovendien in geen tijd naar het aanbod in Mechelen-Zuid rond de Plaisancebrug

en de Brusselsesteenweg. In Hombeek kunnen er verschillende strategieën worden toegepast, zoals het benutten van enkele restruimten rond het spoor en het versterken van de randen naar de open ruimte. We selecteren het dorp (niet de lintbebouwing) daarom als groeikern.

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





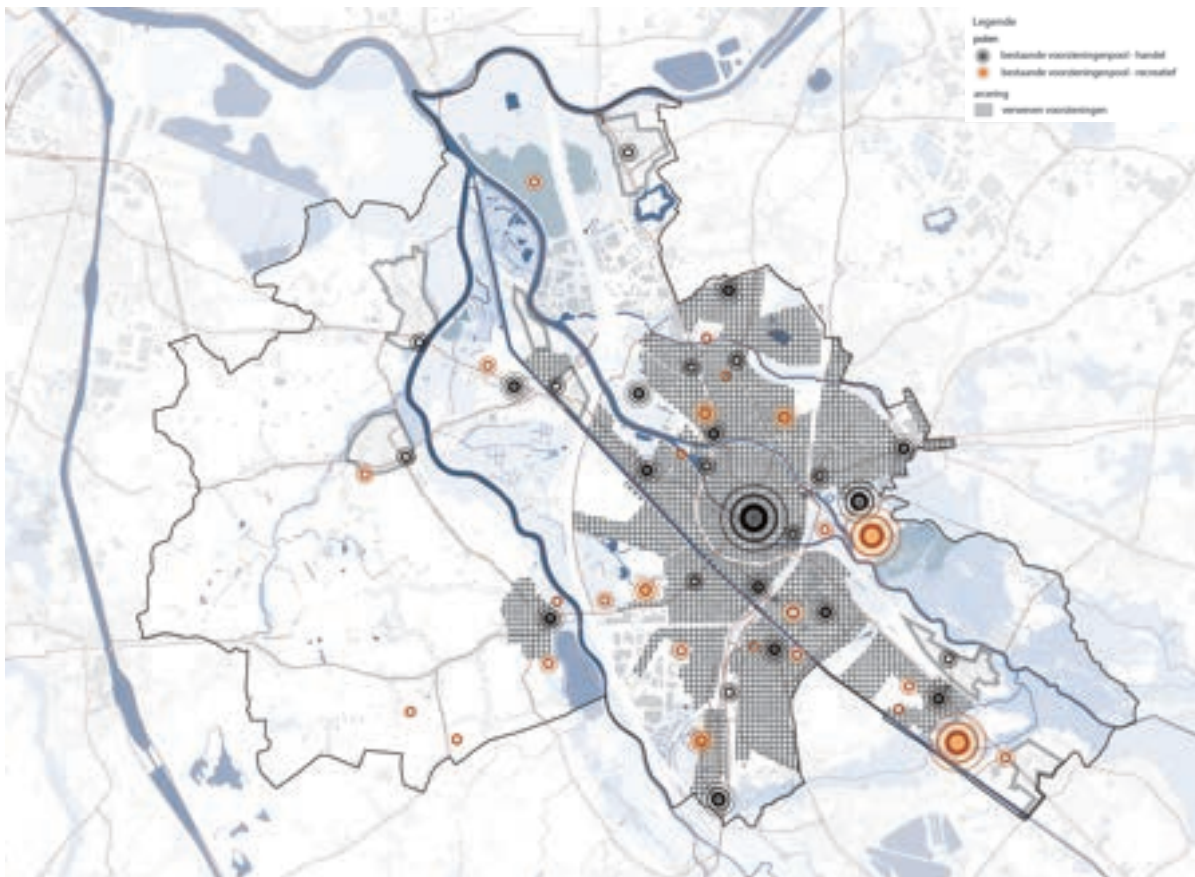
Aanduiding van de groeidorpen

## Voorzieningenpolen in en bij de groeikernen

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

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

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



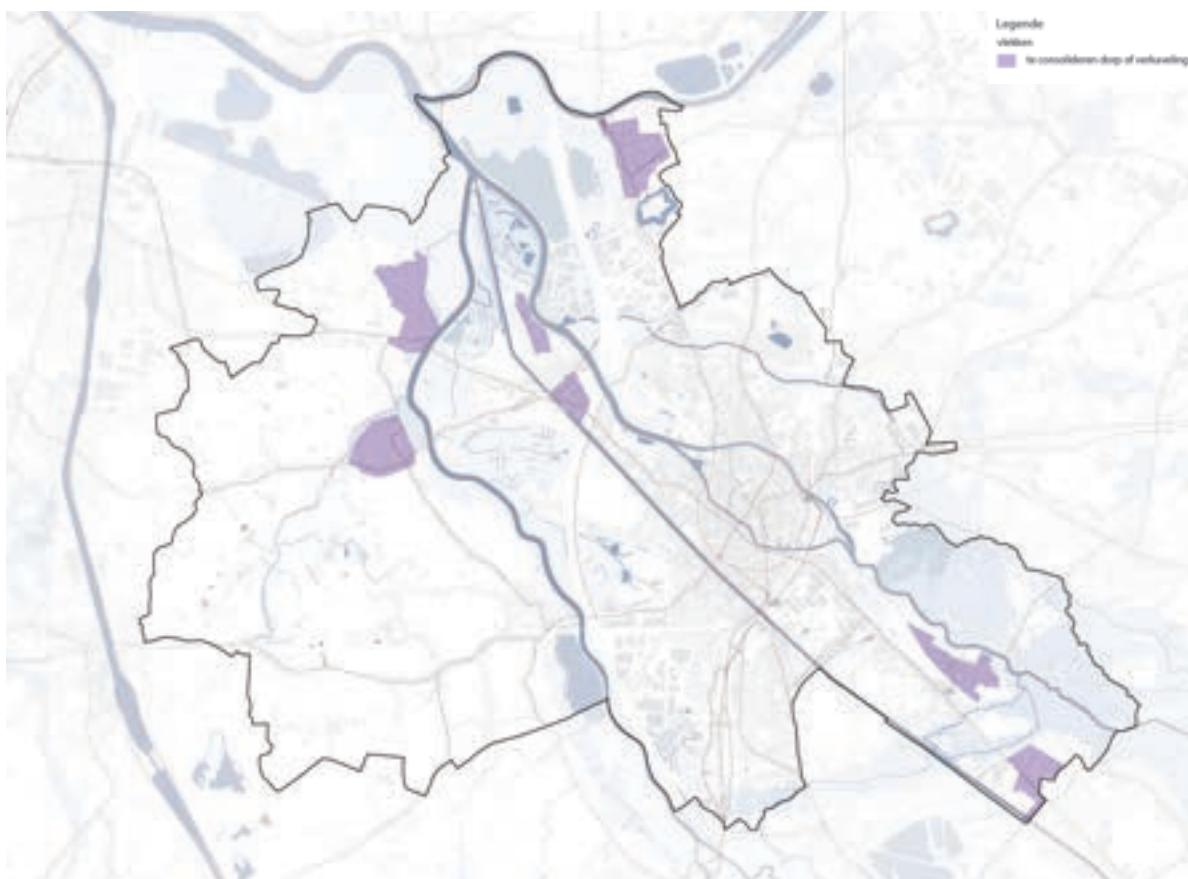
Voorzieningenpolen en zones voor verweven voorzieningen

## De overige dorpen koesteren

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

van een gemeenschapsvoorziening, betaalbare woningen,...

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



Dorpen en verkavelingen zonder groeiperspectieven

## De rem op verspreide bebouwing

---

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

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

We ontwikkelen de woonuitbreidingsgebieden (met uitzondering van reeds geplande projecten) principieel niet.

Buiten de kernen liggen nog heel wat andere woonbestemmingen. Het gaat om lintbebouwing in de open ruimte, vooral op het Hombeeks plateau en in de oostelijke Dijlevallei. We moeten daar een streng vergunningenbeleid voeren dat gericht is op minimale invulling van de nog onbebouwde percelen. Verdichting door ook in de diepte of in 2de orde te bouwen is in de linten niet gewenst, tenzij het gaat om openruimtefuncties zoals landbouwgebouwen. Het vervangen van bestaande eengezinswoningen door meerdere compactere woningen wordt niet ondersteund. Zo beperken we de inwonersgroei in de linten zonder de eigenaars hun bouwrecht te ontnemen.

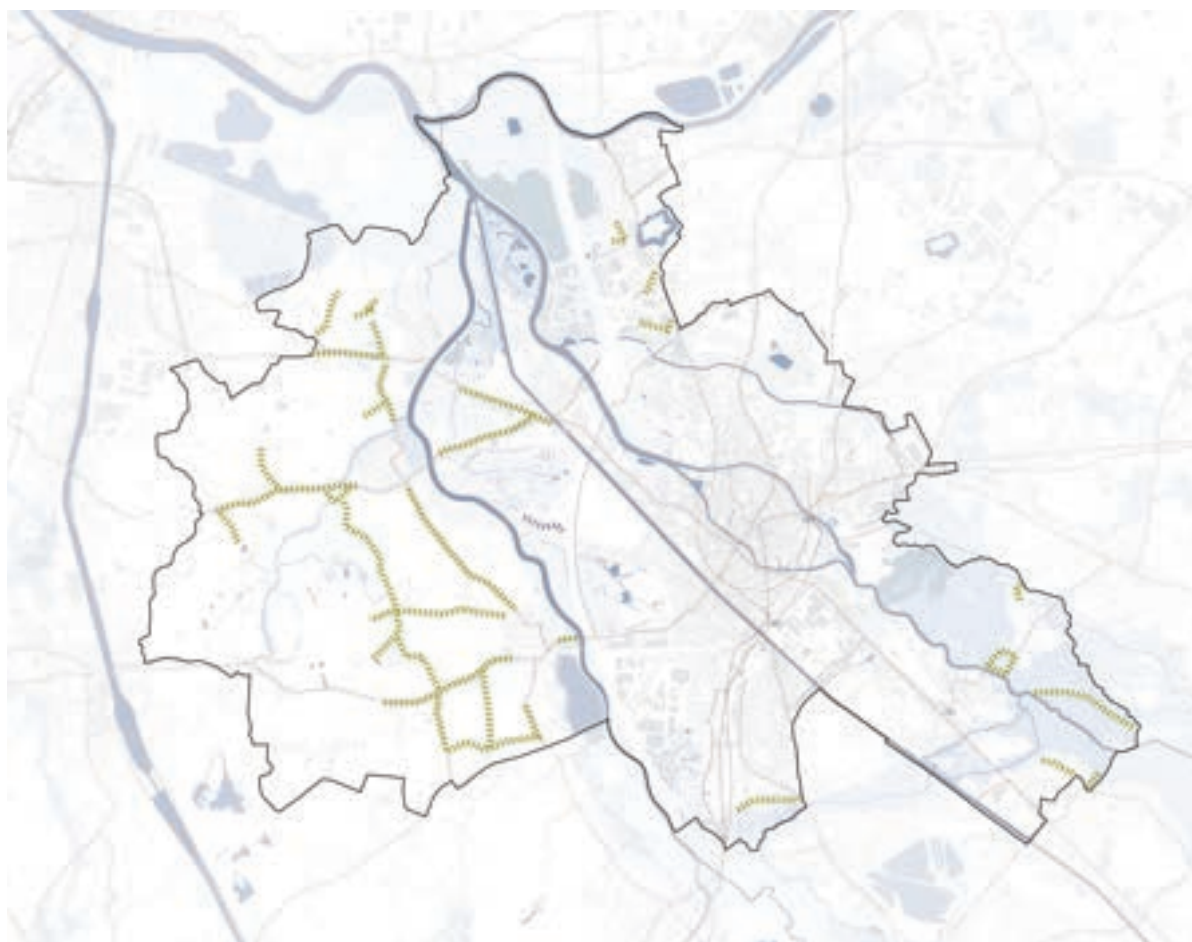
### Gericht en punctueel bouwmogelijkheden opheffen

Een kernversterkend beleid en een beleid dat streeft naar zo weinig mogelijk ruimtebeslag zou theoretisch natuurlijk gediend zijn met het opheffen van bouwmogelijkheden buiten de kernen. Deze ambitie is binnen de huidige regelgeving onhaalbaar. Herbestemmen van alle nog onbebouwde percelen vereist hoge planschadevergoedingen waarvoor geen

middelen ter beschikking zijn. Voor het uitdoven van de bestaande bebouwing bestaan al helemaal geen instrumenten. We zullen als stad dez problematiek op Vlaams niveau aankaarten.

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





De linten met een woonbestemming buiten de kernen



# DEEL 4: GROEISTRATEGIEËN VOOR HET WONINGAANBOD

We formuleerden hierboven de ambitie om het woningaanbod in Mechelen te laten groeien met ca. 13.000 huishoudens tegen 2040 en bijna 10.000 tegen 2035 (wensbeeld, de cijfers zijn indicatief). We weten dat er al heel wat woonontwikkeling op stapel staat in stadsontwikkelingsprojecten in voorbereiding. In 2021 telden we bijna 7.000 woningen in gekende projecten, die we mogen verwachten in de volgende decennia. Toch rest er nog een flinke opgave om deze ambitie van 13.000 bijkomende huishoudens waar te maken. Tegelijk willen we niet knagen aan de open ruimte of nieuwe woonuitbreidingsgebieden inzetten. We zijn dus aangewezen op verdichtingsstrategieën om deze groei te realiseren. Dat betekent met méér huishoudens wonen in de bestaande woonkernen. En dat willen we doen door een nog mooiere en betere stad te bouwen.

## De bestaande woonruimte in de groeikernen optimaler benutten

---

De doorsnee Vlaming woont, in vergelijking met het buitenland, groot. En alhoewel het Mechelse woningbestand naar Vlaamse normen eerder klein te noemen is, weten we dat er in onze stad bv. heel veel grondgebonden eengezinswoningen zijn in verhouding tot het aantal grote gezinnen<sup>35</sup>. Woningprijzen stijgen, de bouwkosten eveneens en energie wordt steeds duurder. Er is in Vlaanderen dan ook een duidelijke trend naar compacter wonen<sup>39</sup>.

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

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

### **Kwaliteitsvolle meergezinswoningen op sites die dit toelaten**

Dat gestapeld en compact wonen stimuleren we niet over het hele grondgebied. Zoals hierboven beschreven en in de strategieën

hieronder benadrukt, komen de groeikernen in aanmerking voor verdichting, onder meer door woningen te stapelen. In de overige woonkernen zal gestapeld wonen slechts punctueel aan de orde zijn. Buiten de kernen wordt deze strategie niet toegepast. Uitzonderingen hierop, zoals in functie van het hergebruik van erfgoed, worden geval per geval bekeken.

Gestapeld wonen vraagt om geschikte sites die voldoende groot zijn. We kunnen niet zomaar elke woning laten vervangen door appartementen of cohousingprojecten. Want er komt wel wat kijken bij het stapelen van woningen. Zo moeten ook de auto's en fietsen gestald worden, en dit liefst zonder de straatzijde tot parking om te vormen. Er moet voldoende breedte zijn om naast kwaliteitsvolle individuele woonentiteiten de collectieve delen te voorzien, zoals circulatie en berging. Er moet ook bij de woningen voldoende private (en eventueel aanvullende collectieve) buitenruimte voorzien worden. Tenslotte moeten we het hoger bouwen kunnen afstemmen op de buurpercelen, zoals we bij de strategieën hieronder zullen toelichten. Daarom is het stapelen van woningen enkel op ruimere sites mogelijk. Op niveau van een doorsnee pand kan dit enkel indien alle kwaliteitsvoorwaarden in de directe omgeving op te vangen zijn.

We kijken als stad streng toe op de kwaliteit van klassieke projecten van meergezinswoningbouw, via het vergunningenbeleid en de stedenbouwkundige verordening. Dergelijke klassieke projecten moeten alle elementen van woonkwaliteit op niveau van de individuele woonentiteit bieden: voldoende grote leef- en slaapruiden, private buitenruimte, berging, sanitair en kookgelegenheid, voldoende daglicht, comfortabele en vlot bereikbare stallingsplaatsen voor fietsen, en zo verder...

De stad blijft in haar stedenbouwkundige regelgeving toezien op een volwaardig aanbod voor elk huishouden in de klassieke vormen van meergezinswonen.

We streven als stad in overleg met de bouwheren naar extra elementen die de aantrekkelijkheid van meergezinswoningen kunnen verhogen (waarbij we ook open staan voor nieuwe woonvormen: zie volgende paragraaf). Individuele woningen kunnen worden gerealiseerd i.f.v. een flexibele inrichting. Individuele private buitenruimten kunnen worden aangevuld met collectieve buitenruimte: groen ingericht, vlot bereikbaar vanuit de woningen, veilig voor kinderen om bv. zonder direct toezicht te spelen. De collectieve circulatieruimte in het gebouw kan worden opgeschaald tot ontmoetingsruimte: extra brede gangen waarin kinderen kunnen samen spelen

voor de voordeur, een zithoekje op elk verdiep waar burens elkaar kunnen ontmoeten voor een babbel, een gemeenschappelijke zitruimte die uitkijkt op de tuin, en zo verder. Op die manier kan de kwaliteit van het wonen in een klassieke autoluwe wijk met grondgebonden woningen voor een stukje in meergezinswoningen worden benaderd en kunnen ook gezinnen met kinderen kwaliteitsvol gestapeld wonen.

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

We staan als stad ook open voor nieuwe woonvormen en willen deze stimuleren. Nieuwe woonvormen gaan nog een stap verder dan die extra elementen bij meergezinswoningen. Hier



Hoogwaardige meergezinswoningen langs de Hombekerkouter

worden vaak nog meer ruimten en voorzieningen gedeeld, zodat de ruimtebehoefte globaal lager ligt en elke bewoner toch over een (meer dan) volwaardig aanbod beschikt. De graad van gemeenschappelijkheid kan sterk variëren, waardoor verschillende doelgroepen worden bediend.

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

Nieuwe woonvormen kunnen anderzijds méér gericht zijn op echt gemeenschappelijk wonen conform de definitie van de Vlaamse Codex Wonen. Een aantal private woonentiteiten, die soms zelf niet alle eigen voorzieningen hebben, maken gebruik van minstens één gezamenlijke leefruimte: een gedeelde keuken, een gedeelde zitkamer, gedeeld sanitair... eventueel aangevuld met andere gedeelde

ruimten zoals de wasruimte. Dergelijke projecten kunnen aantrekkelijk zijn voor inwoners die, bv. omdat ze alleenstaand zijn, intens contact met de medebewoners nastreven: jonge starters, senioren,... Deze projecten bevorderen het sociale weefsel en bestrijden eenzaamheid. Ze kunnen mogelijk een betaalbaar aanbod zijn voor wie niet voldoende kapitaalkrachtig is voor de huur of koop van een voldoende ruime klassieke woonentiteit voor hun behoeften. Wel kijken we als stad erop toe dat dit geen alibi vormt voor woonprojecten van lage kwaliteit of ongewenste kamerprojecten.

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

Tot slot vermelden we nog de nieuwe woonvormen die op de zeer kleine schaal, voor efficiënt gebruik van panden zorgen. Er is enerzijds het zorgwonen, wat een tijdelijke extra woonentiteit voor een zorgbehoevende in of bij een bestaande woning is (reeds goed gereguleerd in de regelgeving ruimtelijke ordening). Deze is trouwens over het hele Mechelse grondgebied toegestaan conform de decretale regels, waarbij we wel streven naar inpassing in/tegen de bestaande volumes. De zorgwoning is een specifieke vorm van het zogenaamde intergenerationeel wonen: een woonvorm waarbij bv. een ouder en een





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



Huis van Lorreine, van krot naar ingenieus architectuurproject

jonger huishouden een pand delen dat uit twee woonentiteiten bestaat. Een jonge starter of startend koppel kan de kleinere woonentiteit betrekken tot er gezinsuitbreiding komt. Het ouder wordende huishouden trekt in de kleinere woonentiteit als de kinderen op eigen benen staan.

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

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

gesteld.

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

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

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

### **Ongebruikte woningen beter inzetten**

In heel Vlaanderen tonen de statistieken van de gekende woonentiteiten veel grotere aantallen dan de gedomicilieerde huishoudens. Er is een theoretisch overaanbod in Vlaanderen van maar liefst 15% ten opzichte van het aantal huishoudens, zo werd berekend in onderzoek op Vlaams niveau. In de Mechelse statistieken

bedraagt het verschil tussen het aantal gekende woningen en het aantal ingeschreven huishoudens in 2020 ca. 5.200, oftewel 12,5% van de in het kadaster geregistreerde aantal woningen. Ze komen over het hele grondgebied voor. Een activering van de niet-bewoonde woningen kan ook een deel van de huishoudensgroei helpen opvangen.

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

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

### Woonmobiliteit stimuleren

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

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

## Op goed gelegen randen verdichten en hoger bouwen

---

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

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

We zoeken ook bewust naar plaatsen waar verdichting en/of hoger bouwen een meerwaarde kan betekenen.

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

Bij opmaak van dit beleidskader bestaan heel veel randen tussen de Mechelse kernen en de open ruimte uit achterkanten, nl. tuinzones van huizen of achterbouwen van gebouwen. Dat geldt voor zowel de randen tussen het woonweefsel en de landbouwruimte -veel voorkomend op het Hombeeks plateau- als de randen met de grote groenblauwe structuren – Dijlevallei, Zennevallei, Vrouwvlietvallei, Vaart, Barebeekvallei- en de grote parken. Het gaat vaak ook om lage bebouwing, conform wat in de directe omgeving terug te vinden is.

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

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

Natuurlijk kunnen we niet ongebreideld hoger bouwen en kan dit principe niet overal worden toegepast. Er zijn heel wat voorwaarden om mee rekening te houden:

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

We willen niet zomaar hoge façades bouwen die een muur vormen tussen de kern en de open ruimte of de grote groenstructuren. Neen, we realiseren projecten waarin hoger bouwen samen gaat met een versterkte relatie tussen de kern en de open ruimte of de groenstructuur. Die relatie kan bestaan uit een feitelijke zachte verbinding vanuit de kern naar de trage wegen en paden in de open ruimte, het park of de



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



groenstructuur, een weidser doorzicht vanuit de kern naar het open landschap, een project dat wonen combineert met een andere functie die het gebruik van de open ruimte ondersteunt,...

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

### *Architecturaal kwalitatieve projecten*

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

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

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

Deze vorm van hoger bouwen op de randen met de groenblauwe structuur zal meestal maar mogelijk zijn op iets grotere sites. Hoger bouwen gaat steeds gepaard met voldoende afstand van de bestaande woongebouwen, of

de mogelijkheid om hierop architecturaal correct aan te sluiten. Ook levert hoger bouwen méér gebruikers op een bepaalde site op, omdat woningen worden gestapeld. Het parkeren mag bv. niet afgewenteld worden op de omgeving en de ontsluiting mag geen problemen opleveren.

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

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



Fictieve voorbeelden van het principe 'hogere bouwen op de randen met de open ruimte'

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

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

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

We tonen hier ook een illustratieve oefening. Deze figuren zijn fictief en dienen louter om de

ideeën hierboven te illustreren en houden geen enkele uitspraak in over feitelijke geplande transformaties of projecten.

*In de overgangszones met economische ruimte*

Ook de randen tussen economische zones en het woonweefsel kunnen we beter benutten. Enkele bedrijventerreinen zitten sterk ingebed in het woonweefsel, zeker Mechelen-Zuid. De relatie wordt nu vooral bepaald door afstand, al dan niet feitelijk ingericht als groenbuffer.

We kijken op een nieuwe wijze naar deze bufferzones en realiseren hier een slimme verdichting. Deze bestaat uit een gemengd programma met wonen en andere functies, dat zo is georganiseerd dat de bebouwing het bestaande woonweefsel buffert ten aanzien



Louter illustratieve oefening voor de randen van bedrijventerrein Mechelen-Zuid. Deze voorstelling houdt geen enkele beleidskeuze in.

## Slim inbreiden in de binnengebieden van de groeikernen

---

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

### Wooninbreiding gaat gepaard met versterking van de groenstructuur

We zijn een groeiende stad die zich, tegelijk met een flinke groei, zal wapenen tegen de klimaatverandering. Voldoende groen en onverharde ruimte zijn hiervoor essentieel. Ook voor de leefbaarheid van de stad is de aanwezigheid van voldoende groen op korte afstand van elke inwoner heel belangrijk. We werken het beleid hieromtrent uit in het beleidskader 'Groenblauw Mechelen'. Bij het aansnijden van binnengebieden voor woonontwikkeling, is het behoud en de versterking van de groenblauwe structuur daarom een essentieel aandachtspunt. Het belang hiervan neemt bovendien toe met de mate waarin de omgeving al sterk versteend en dicht bebouwd is dus in de dens bebouwde stadswijken.

Bij wooninbreiding in een binnengebied:

- streven we het behoud na van het aanwezige robuuste hoogstammig groen (waardevolle solitaire bomen, bomenclusters)
- beperken we de netto toename van verharde of bebouwde oppervlakte;
  - in de dens bebouwde stadswijken wordt gestreefd naar status quo of zelfs afname van de verharde en bebouwde oppervlakte;
  - in de groeidorpen en minder dens bebouwde stadswijken onderzoeken we of en hoe netto bijkomende verharde of bebouwde ruimte elders kan worden gecompenseerd;
- dragen we substantieel bij aan het areaal van publiek toegankelijke groenruimte, hetzij rechtstreeks (binnen het project wordt, indien zinvol gelegen en ontsluitbaar, bv. de helft van de site ingezet voor publiek groen) hetzij onrechtstreeks (bv. via financiële bijdrage als stedenbouwkundige last worden groenprojecten in de omgeving mee gefinancierd).

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

### Verweven werken en voorzieningen bewaken

Een sterke inwonersgroei moet samengaan met een evenredige groei van tewerkstelling en voorzieningen. Net in binnengebieden van bouwblokken vinden we vandaag regelmatig dergelijke functies terug in gebouwen met

een grotere oppervlakte, zoals loodsen of werkplaatsen. We willen het verweven werken in de stad behouden en nog versterken, zoals ook wordt besproken in het beleidskader 'Mechelen Werkt'. Ook het op peil houden van bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen is een belangrijk aandachtspunt, dat verderop dit beleidskader nog wordt behandeld.

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

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

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

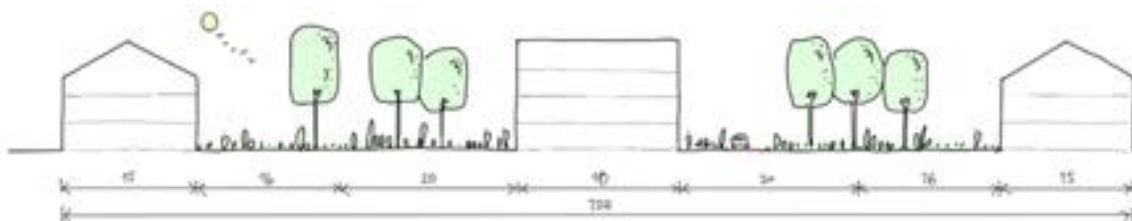
gestapelde economische functies aangevuld met compacte woningen.

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

### Op voldoende grote sites

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

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



Louter illustratieve oefening van de maatvoering bij inbreiding in een binnengebied

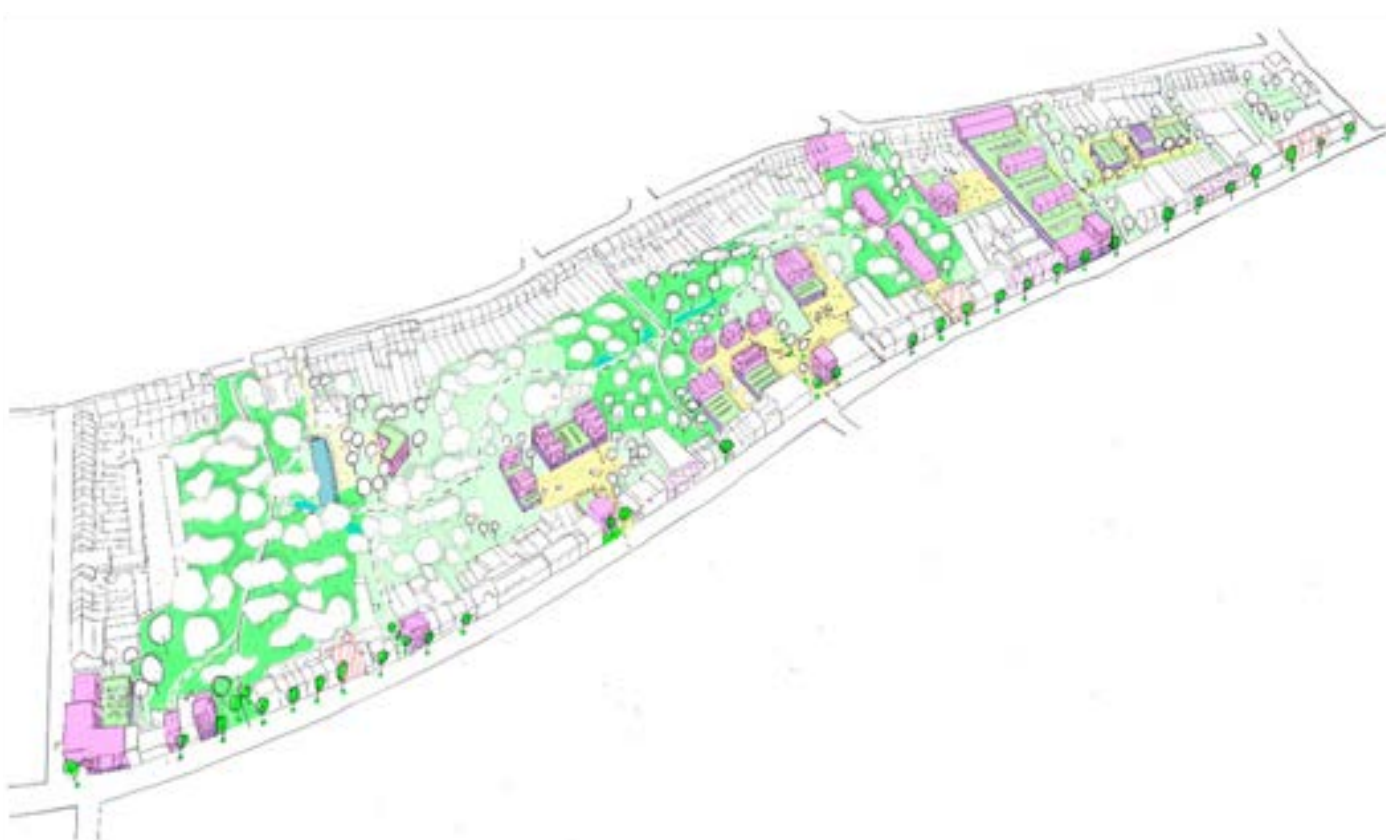


### Visualisaties van mogelijke toepassingen, louter ter illustratie

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

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

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



*Louter illustratieve oefening voor een bouwblok in een dens bebouwde stadswijk*



*Louter illustratieve oefening voor een bouwblok in een van de groeidorpen*

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

---

Ook in de rest van het woonweefsel bestaan nog potenties om groei op te vangen door percelen meer optimaal te benutten.

### Stapelen bovenop niet-woonfuncties

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

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

### Efficiënter benutten van woonpercelen aan de straatzijde

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

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

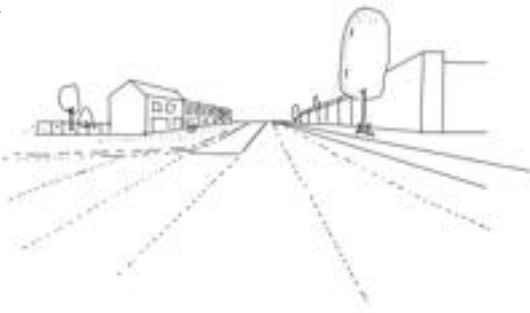
Dat betekent dat we in de groeidorpen Muizen-Zuid, Hombeek en Battel-centrum niet per definitie de harmonieregel toepassen op vlak van woningtypes en bouwhoogte. Daar waar de perceelsomvang het toelaat, kunnen kleinschalige projecten van meergezinswonen (een urban villa, een co-housingproject, stapelwoningen) of heel compacte grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen of patio-woningen) worden ingepast. De voorwaarde is ook hier dat de site voldoende groot is om het volledige programma goed te regelen op eigen terrein zonder overdreven verharding, dat de aansluiting op de omgeving verzorgd is, en dat de architectuur zich inpast in een dorps omgeving.

### *Voldoende ruimte aan straat- en achterzijde als voorwaarde*

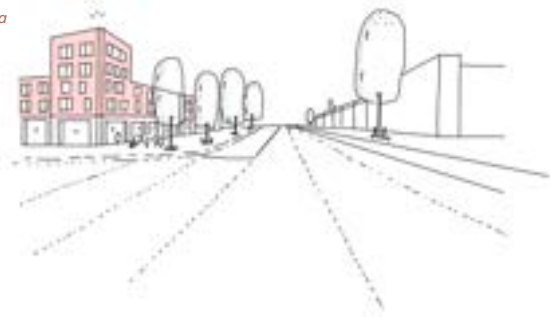
In de groeikernen is het in heel wat straten mogelijk om de bouwhoogte wat op te trekken. Bij het beoordelen of in een straat de harmonieregel (aansluiten op de burens of het toepassen van de courante bouwhoogte in de omgeving) kan worden los gelaten, moeten volgende aspecten beoordeeld worden:

- De straat moet voldoende breed zijn om hoger bouwen toe te laten (zie hieronder)
- De afstand tot de achterburen moet voldoende groot zijn zodat ook hier de nodige afstand kan worden bewaard.
- De projectsite moet voldoende ruim zijn om alle gevolgen van méér programma (bv. het parkeren) op te vangen op eigen perceel zonder tot overdadige verharding over te gaan.

Voor



Na



Voor



Na

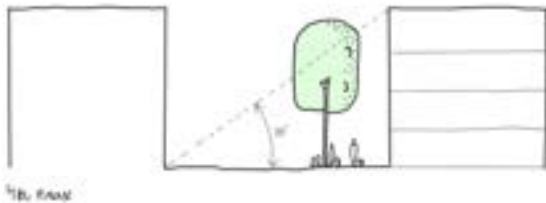


*Fictieve voorbeelden van herontwikkelingen met creatie of behoud van een niet-woonfunctie op het gelijkvloers, met daarop gestapelde woningen*



- Er mogen geen ernstige belemmeringen vanuit de aanpalende percelen zijn die hoger bouwen beletten, bv. beschaduwing van zeer kleine aanpalende tuinen of beschaduwing van de enige zonnevel.
- We houden rekening met beeldbepalende straatbeelden, zoals samenhangend gehelen van uniform opgebouwde gevels en erfgoed.

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



Louter illustratieve voorstelling van een afweging van straatbreedte versus bouwhoogte

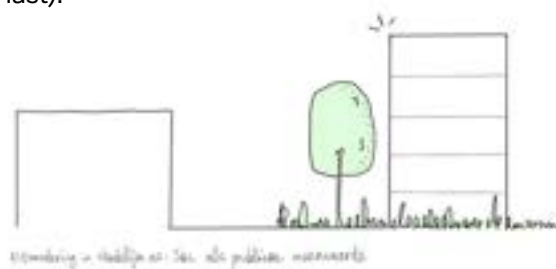
De wijze waarop het hoger bouwen en de verdichting wordt ingevuld, is steeds contextafhankelijk. Er moet steeds nagegaan worden welke de lokale kwaliteiten zijn en hoe deze met de transformatie van de bebouwing behouden en zelfs versterkt kunnen worden. Zo kan het in een straat met een sterke groenstructuur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

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

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

- het punctueel verbreden van een zeer versteende straat en toevoegen van een boom, van een rustpunt,...
- het creëren van een opening in de straatwand naar een publieke groenruimte of in functie van een publieke doorsteek
- het realiseren van nieuwe gemeenschapsvoorzieningen of méér dan initieel aanwezig;
- het realiseren van een betaalbaar woonaanbod voor doelgroepen
- het oplossen van knelpunten gelinkt aan het openbaar domein
- ...

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



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

Voor



Na



Voor



Na



**BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT**

Voor



Na



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

Voor



Na



Voor

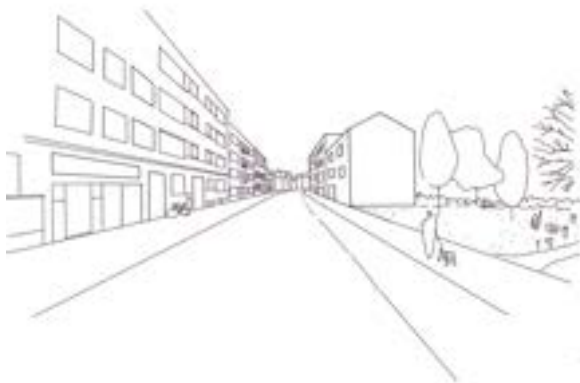


Na



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

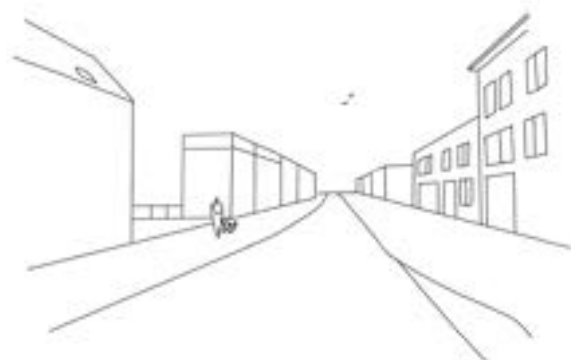
Voor



Na



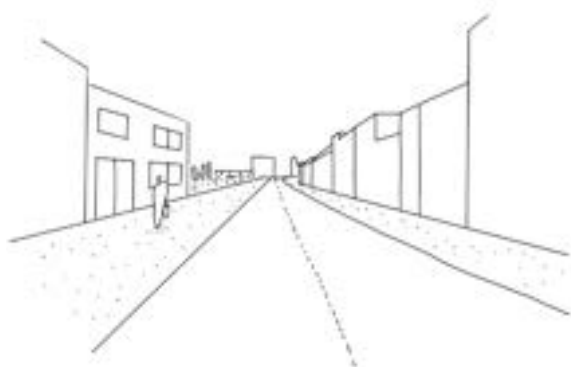
Voor



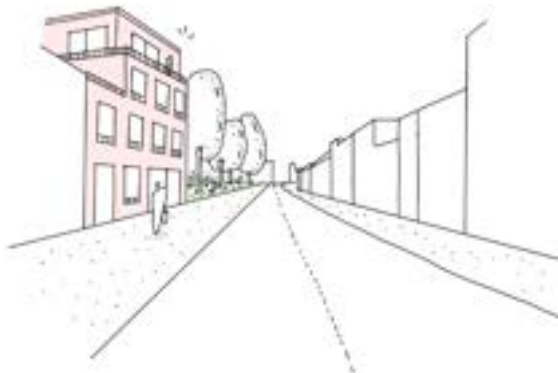
Na



Voor



Na



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

## Een aantal mogelijke verdichtingszones nader bekeken

---

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

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

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

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

### De kanaalzone van Muizen-Zuid tot Battel

De kanaalzone vormt een lineaire structuur door ons stadsweefsel met veel potenties. Het gedeelte dat binnen de 'groeikernen' ligt, van Muizen tot Battel-dorp, kan potentieel nog groei

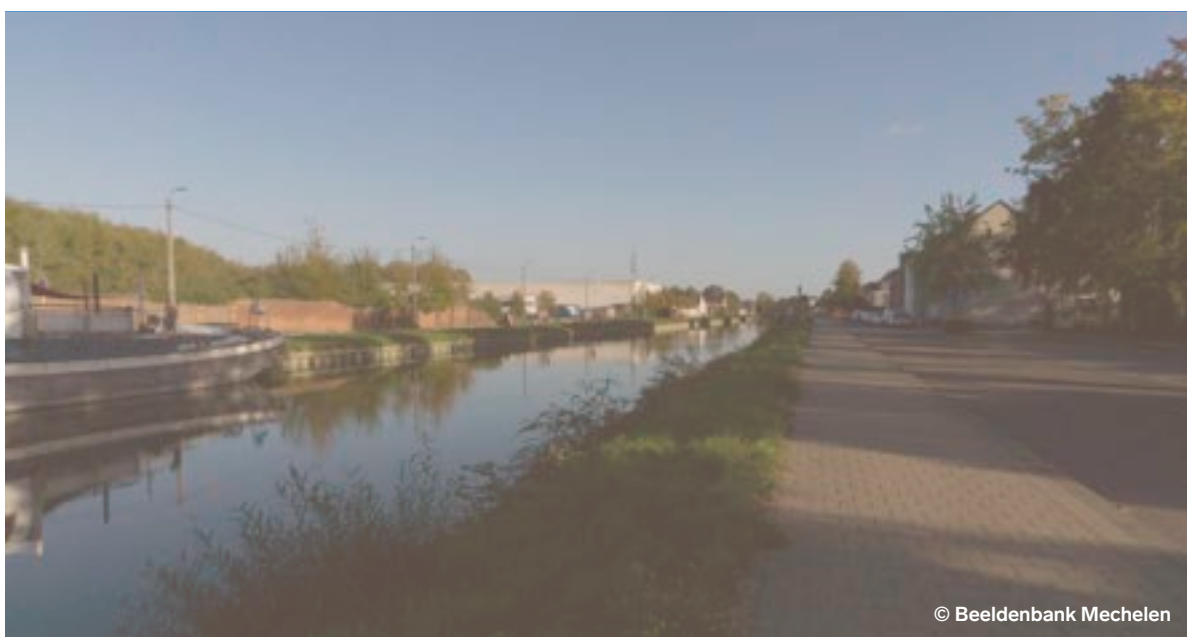


De Vrouwvlietvallei: een betere afwerking van de randen kan haar kwaliteit nog versterken





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



Zone langs het kanaal met weinig densiteit

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

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

### **De randen tussen bedrijventerrein Mechelen-Zuid en het woonweefsel**

We onderzoeken de verdichtingspotenties voor wonen, werken en voorzieningen in de

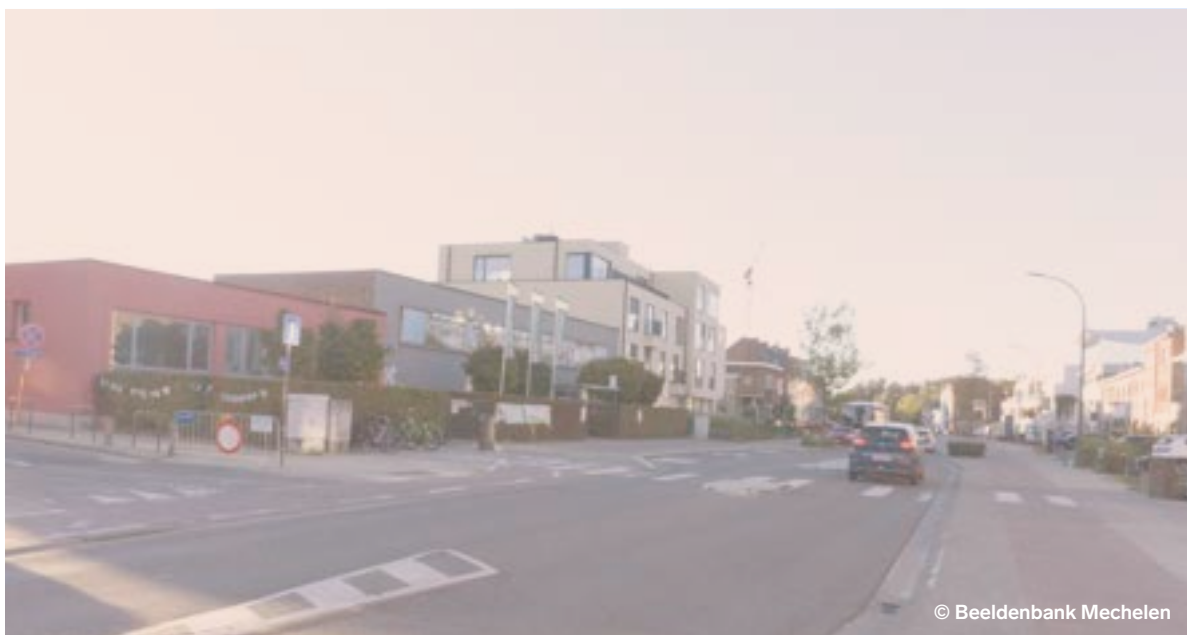
randen van het bedrijventerrein Mechelen-Zuid. We verwijzen hiervoor naar het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

### **Spreeuwenhoek en Muizen-Zuid**

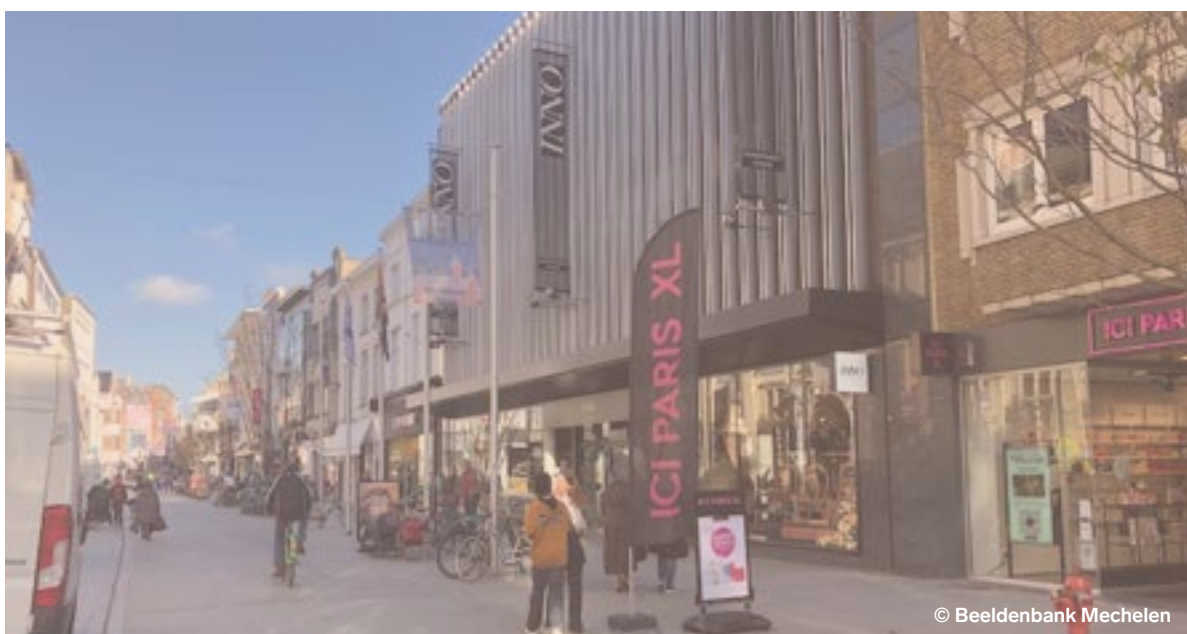
Muizen-Zuid zal als dorp groeien door de ontwikkeling van Spreeuwenhoek, waarvoor bij opmaak van dit beleidskader al een planningsproces loopt. Door de ontwikkeling van Ragheno zal Muizen nog méér dan vandaag een beroep kunnen doen op een ruim aanbod voorzieningen, van lokaal tot stadsniveau. Dit dorp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

### **Stadswijk Battelsesteenweg**

De zone rond de Battelsesteenweg, aansluitend aan de binnenstad, is een erg kansrijke zone. Ze ligt tussen twee mooie groenstructuren maar profiteert vandaag weinig van die aanwezigheid. De bebouwing vormt een muur naar beide groenstructuren. Er is een mooi aanbod aan lokale voorzieningen voorhanden – van winkels over een school en crèche tot ouderenzorg – maar er is geen sprake van een aantrekkelijk voorzieningencluster rond een aantrekkelijk publiek domein. Er zijn verschillende grote bouwblokken waar transformatiekansen zitten en vragen tot herontwikkeling dienen zich aan.



Aanzet van een voorzieningencluster in de wijk Battelsesteenweg



Herontwikkeling mogelijk in het kernwinkelgebied

We verkennen verder de potenties en gewenste ingrepen in deze stadswijk, om gericht de juiste investeringen te kunnen plannen en om herontwikkelingsprojecten op privaat domein correct aan te sturen.

#### **Verderzettingplanningenuitvoeringvanaantal reeds gekende woonontwikkelingsprojecten**

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

#### **Wonen in het kernwinkelgebied**

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



Reeds lopende grotere woonontwikkelingsprojecten



## Geen groeistrategieën buiten de groeikernen

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

### De overige dorpen consolideren en kwaliteit bewaken

Zoals reeds aangehaald in paragraaf 3.a komen

de dorpen Walem, Leest, Heffen niet in aanmerking voor woonverdichting. Hetzelfde geldt voor Muizen ten noorden van de spoorweg en enkele verkavelingswijken. Zij zijn niet geselecteerd als groeikern.

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



© Beeldenbank Mechelen

Bewaren van bestaande structuur en leefkwaliteit in de niet-groeidorpen



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

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

### Geen nieuwe woonuitbreidingsgebieden inzetten voor woninggroei

Buiten de bestaande groeikernen en de reeds geplande projecten hierin worden de woonuitbreidingsgebieden niet ingezet voor woningbouw. Dit is een principiële keuze van de stad die past binnen de doelstellingen van de hogere overheden om te komen tot een bouwshift en het bijkomend ruimtebeslag te beperken.

### Minimale ontwikkelingen in de linten

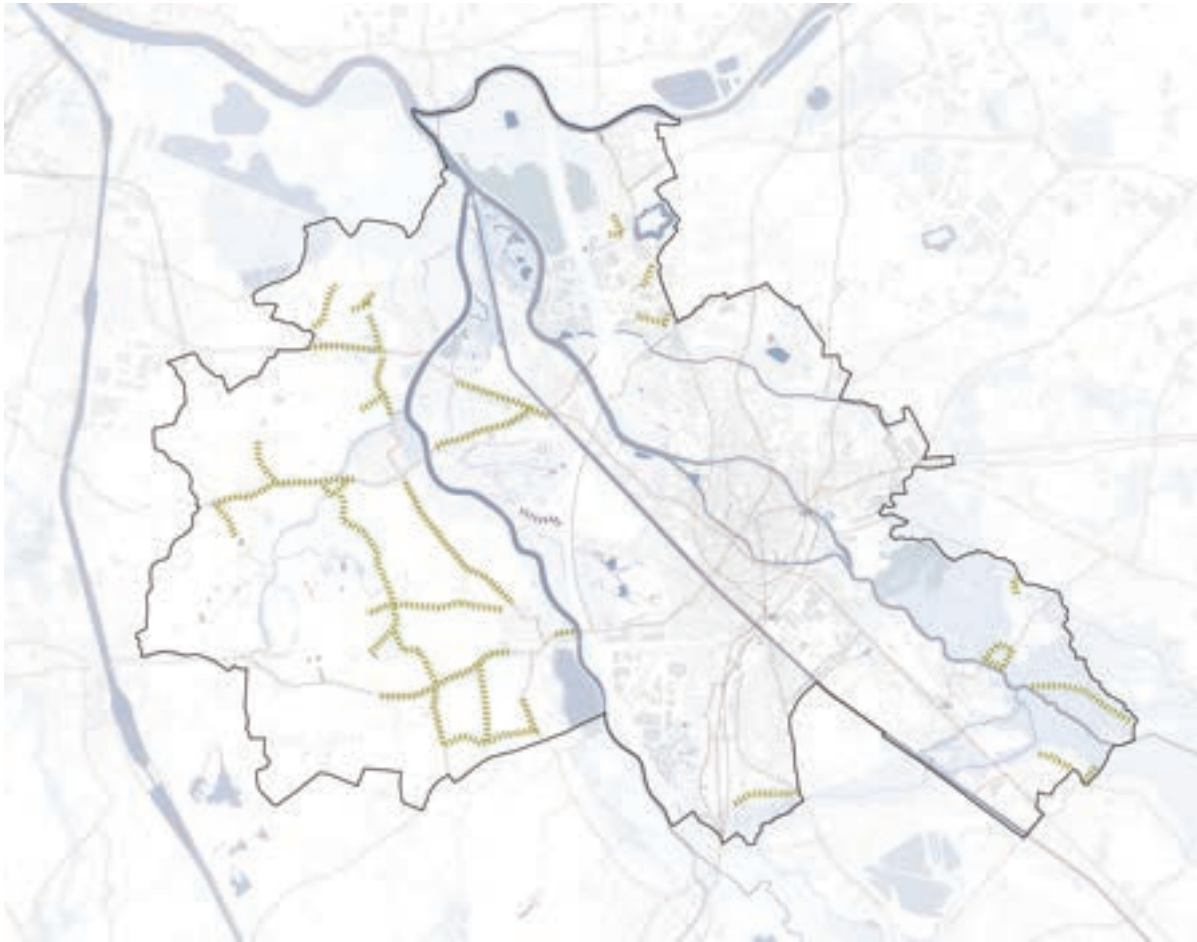
Heel veel percelen zijn buiten de kernen gelegen maar hebben een bestemming die woningbouw toelaat. Het gaat vooral om percelen in de lintbebouwing, de meeste op het Hombeeks plateau en in iets mindere mate aan de oostzijde van de stad rond de Dijlevallei. De meeste van de percelen in de linten zijn vandaag al (deels of geheel) bebouwd. Toch vinden we buiten de

kernen nog honderden onbebouwde percelen in een woonbestemming. Gezien hun ligging in de open ruimte en aangezien hier meestal geen sprake is van een lokaal voorzieningenaanbod op wandelafstand, wensen we in de linten geen verdere ontwikkeling meer.

Het volledig stopzetten van de bebouwing in de linten zou een ambitie kunnen zijn van het beleidskader, maar is binnen de bestaande regelgeving financieel niet haalbaar. Voor de nog onbebouwde percelen met woonbestemming die aan de straat palen – dit zijn er een 350-tal – bestaat volgens de Vlaamse regelgeving een recht tot bouwen als ze qua afmetingen en fysisch geschikt zijn voor woningbouw. Om te vermijden dat ze bebouwd worden zou een herbestemming of een andere zeer kostelijke strategie (zoals verwerving) nodig zijn. Dit zou gepaard gaan met enorme kosten in de vorm van planschade of aankoop. We kiezen daarom voor een realistische aanpak waarbij we gericht en punctueel de ontwikkeling vermijden op prioritaire plekken in de groenblauwe structuur (dit wordt uitgewerkt in volgende paragraaf).

Wel zal de stad in het vergunningenbeleid de ontwikkelingen in de linten alvast beperken tot het juridisch minimum, zowel op de onbebouwde als de reeds bebouwde percelen. Dit houdt het volgende in:

- Woonkavels worden gebruikt voor eengezinswoningen waarbij het principe van open bebouwing en brede percelen voorop staat. Dit beleid beperkt het aantal bijkomende woningen in de linten en garandeert dat minimale doorzichten naar het achterliggend landschap worden bewaard.
- Compactere woningtypes dan vrijstaande eengezinswoningen zijn wel toegestaan, als de woningdichtheid hierdoor niet verhoogt. Zo kunnen twee open bebouwingen



De linten met woonbestemming buiten de kernen

samen gevoegd worden tot één dubbelwoning om de footprint te beperken en de zichten op het landschap te maximaliseren. Maar ze kunnen niet vervangen worden door een complex van méér dan twee woningen.

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

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

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

### Punctueel ingrijpen op de bestemming

Zoals we al bespraken in hfdst. 3.f willen we wel heel gericht de bouwmogelijkheden opheffen op de meest prioritaire plekken waar woonbestemmingen interfereren met het groenblauwe netwerk. We willen dit realiseren op de bouwpercelen die het meest hinderlijk zijn voor de uitbouw van onze

groenblauwe structuren. We identificeren ze in het beleidskader 'Groenblauw Mechelen'. Het gaat bij voorbeeld om de kruising van linten met strategische groenverbindingen in kader van het Zennewoud: verbindingen tussen de Battelaer, Robbroek, Stuivenberg, Vrijbroekpark en Eglegemvijver; om enkele interferenties van woonkavels met de Aabeekvallei ter hoogte van het spoor en lintbebouwing in Leest, en enkele interferenties met de Netevallei in de omgeving van Walembrug.

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



*De onbebouwde woonkavels in de linten krijgen een minimale invulling*

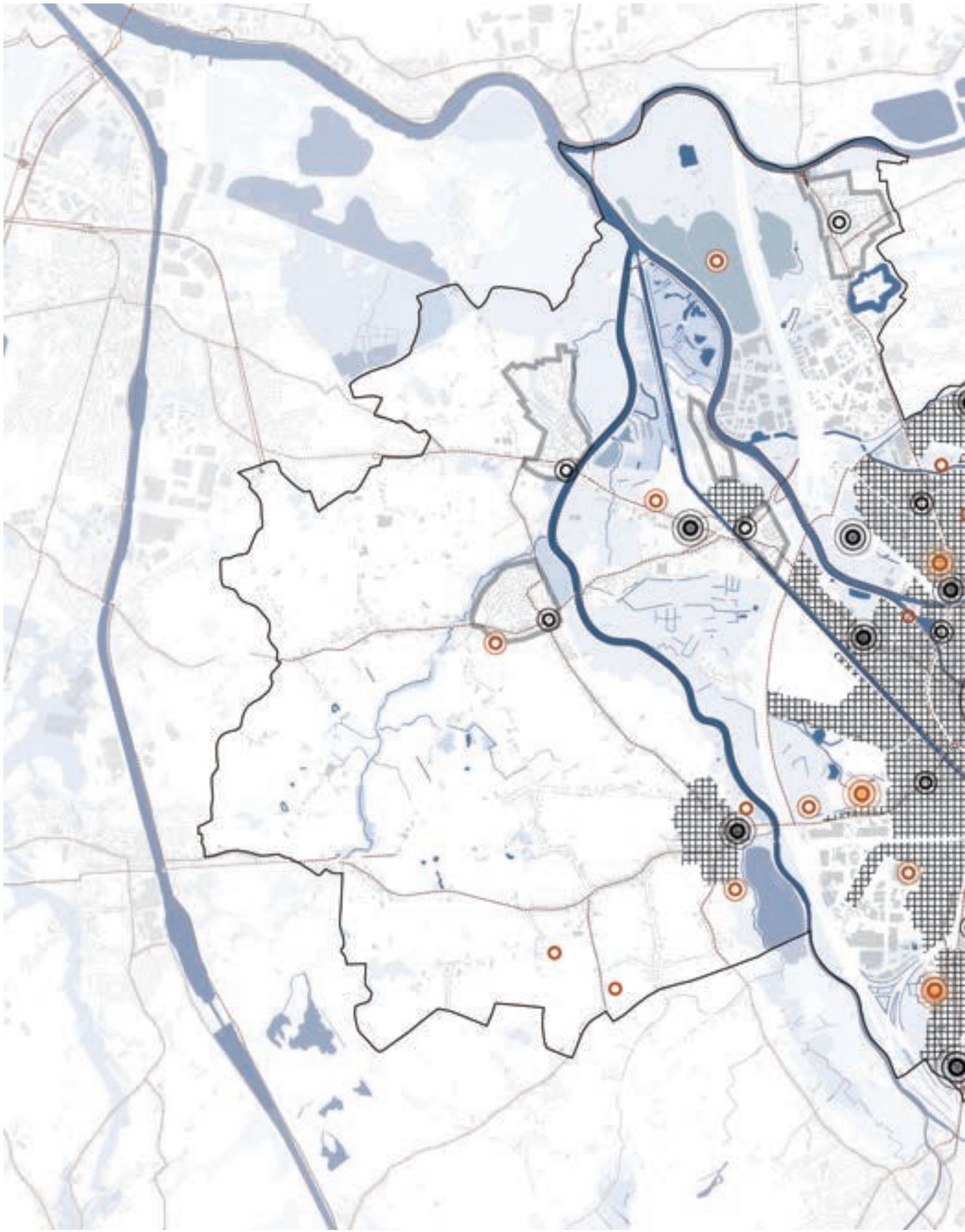
# DEEL 5: GROEISTRATEGIEËN VOOR DE GEMEENSCHAPS- VOORZIENINGEN



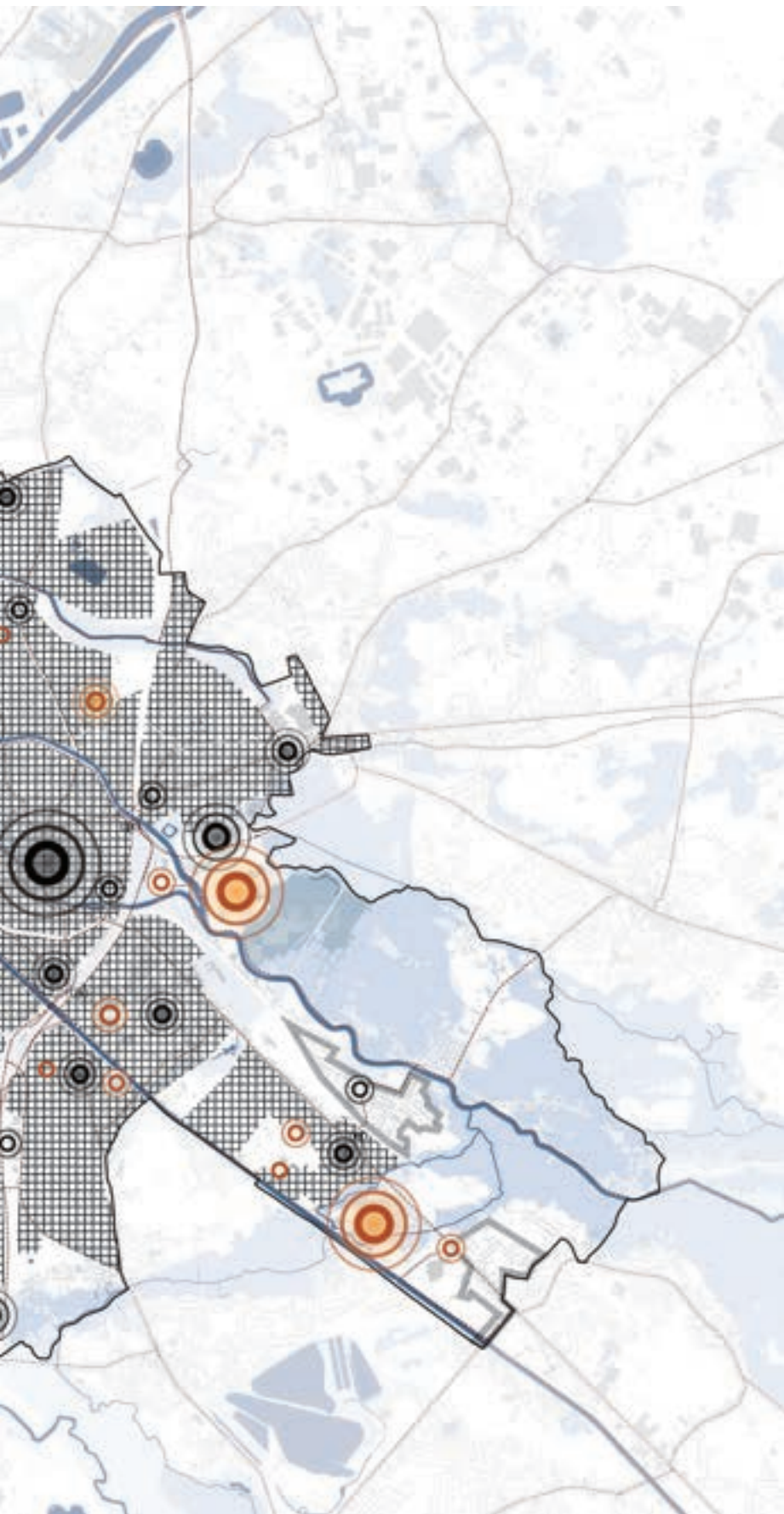
We schetsten in hfdst. 1.b en 2.c reeds de uitdagingen om de gemeenschapsvoorzieningen gelijke tred te laten houden met de bevolkingsgroei. We benadrukten dat een actief beleid rond de gemeenschapsvoorzieningen belangrijk is, omdat ze

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

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



Voorzieningenpolen (niet limitatief) en zones voor verweven v



Legende

polen

- bestaande voorzieningenpool - handel
- bestaande voorzieningenpool - recreatief

arcering

- verweven voorzieningen



## Efficiëntiewinst via meervoudig gebruik van lokalen en terreinen

---

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

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

Als door een goede ondersteuning van gebouwen en grondeigenaars méér sites kunnen worden ingezet voor medegebruik, dan realiseren we een groei zonder extra ruimte-inname.

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

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



School De Ark in Battel, een voorbeeld van meervoudig gebruik



## Efficiëntiewinst via verdichting op bestaande sites

---

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

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

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

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



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

## Vermijden van netto ruimteverlies voor voorzieningen

---

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

### Opletten met herbestemmingen naar wonen

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

### Ook in woongebied de gemeenschapsvoorzieningen veilig stellen

We kijken ook streng toe op herontwikkelingsprojecten voor sites in woongebied waar vormen van gemeenschapsvoorzieningen aanwezig zijn. We streven principieel naar het behoud van de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen. Wanneer dit weinig zinvol is streven we naar compensatie op een andere plaats. De gemeenschapsvoorzieningen in woongebied

kunnen wel gecombineerd worden met andere functies, zodat er een efficiënter gebruik van sites ontstaat.

### Een pact met de grote grondeigenaars

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



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



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

## Capaciteit bij creëren

---

Het is bij opmaak van dit beleidskader onduidelijk of een groei van gebruikers als gevolg van onze groeiambities op vlak van inwoners kan opgevangen worden binnen de sites die vandaag al voor gemeenschapsvoorzieningen zijn bestemd of hierdoor feitelijk worden gebruikt. De inventarisatie van groeipotenties op de bestaande sites moet dit duidelijk maken. Mogelijks is bijkomende ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen nodig.

### **Gemeenschapsvoorzieningen in de grote stadsontwikkelingsprojecten**

In de grotere stadsontwikkelingsprojecten worden waar mogelijk nieuwe gemeenschapsvoorzieningen gecreëerd. Hun capaciteit overschrijdt bij voorkeur deze van het project zelf, om ook de inwonersgroei te bedienen die in kleinschalige verdichtingsoperaties tot stand komt.

### **Uitbreiden gemeenschapsvoorzieningen als aandachtspunt bij woonverdichting**

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





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

**DEEL 6:**

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

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

**DEEL 7:**

**WONINGGROEI ALS  
HEFBOOM VOOR  
EEN LEEFBARE STAD**

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

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



### Grote stadsontwikkelingsprojecten realiseren in principe een gemengd aanbod

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

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

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

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



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

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

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

### **Omzetten in instrumenten**

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

# BELEIDSKADER 2: GROENBLAUW MECHEL



# EN



© Beeldenbank Mechelen

## Inhoud

Deel 1: kansen en uitdagingen	192
Deel 2: ruimtelijke componenten van de groenblauwe structuur	202
Deel 3: doelstellingen en strategieën voor de groenblauwe stad	212



## Intro: robuuste groenblauwe structuren als basis voor een kwalitatieve groeiende stad

Mechelen wordt gekenmerkt door samenvloeiing van Dijle, Zenne en Nete en kleinere rivieren (Barebeek, Hanswijkbeek, Vrouwvliet, ...) in de Beneden-Dijlevallei. Langsheen deze valleien bevinden zich een aantal waardevolle groengebieden zoals het Mechels Broek, de Barebeekvallei en Mispeldonk aan zuidoostelijke zijde van de stad en onder meer het Robbroek, Den Battelaer en het Vrijbroekpark aan westelijke zijde van de stad. Deze natte valleigronden, waarvan sommige oude vloeibeemden die onderhevig zijn aan getijdenwerking, leveren een unieke fauna en flora op. Links en rechts komen we ook zeer unieke plekjes tegen, zoals het Fort van Walem met zijn erfgoedwaarde en belangrijke aanwezigheid van de vleermuizen, of Zuur Bemke, een klein hooilandje met een uitzonderlijke plantenrijkdom. De schaal van de stad maakt dat deze open ruimtestructuren zich op zeer korte afstand van de binnenstad bevinden en waardoor ze in principe zeer bereikbaar zijn voor de Mechelaars. We hoeven de groenblauwe structuren niet enkel buiten het bebouwd weefsel te gaan zoeken, maar ook onze binnenstad, woonwijken en dorpen zitten vervlochten met natuurlijke structuren, zoals de doortocht van de rivieren en de beken, de parken, de tuinen, enz. Het zijn net deze groenblauwe structuren die ademruimte bieden aan de woonwijken en de levenskwaliteit van het stedelijk wonen vergroten.

Mechelen is een aantrekkelijke stad en verwacht wordt dat ze de komende 20 jaar zal blijven groeien. We dienen daarom bijkomende ruimte te voorzien voor wonen, voorzieningen en werken, zodat we ons kunnen blijven ontplooiën als een bruisende en levendige stad. Dit legt vanzelfsprekend een grote **druk op de open**

**ruimte**. Nochtans vormt de open ruimte de basis voor een kwalitatieve, leefbare en gezonde stad. Ook maken de klimaatverandering ons eens te meer het belang van de aanwezigheid van samenhangende en robuuste groenstructuren duidelijk. We dienen bijgevolg een zorgvuldige evenwichtsoefening te doen om zowel de groei als de open ruimte de plaats te bieden die ze nodig hebben. Daarbij hanteren we het basisprincipe om het bestaande ruimtebeslag niet verder te laten toenemen en zo het aandeel open ruimte veilig te stellen en waar mogelijk uit te breiden.

Werken aan een geïntegreerd open ruimteverhaal is werken op **verschillende schaalniveaus**. We willen inzetten op de uitbouw van robuuste groenblauwe netwerken in en rond de stad, die ingeschreven zitten in het groter geheel van het Beschermd Natuurpark Rivierenland. Ze dienen daarbij hun regionale rol volwaardig waar te kunnen maken. Vanuit deze optiek zullen we moeten focussen op het verbinden van de grote gehelen, op het versterken van de biodiversiteit, op het plaats bieden aan water, enz. Tegelijk hebben deze zelfde groenstructuren ook een erg lokale rol, in die zin dat ze ook voor de Mechelaars de ademruimte vormen in en nabij de stad, waarbij het groen op maat van de inwoners moet kunnen staan. Inwoners dienen op korte afstand toegang te krijgen tot groen. Daarnaast vormt het groen ook een belangrijke hefboom om een degelijk antwoord te bieden aan lokale hittestress of droogte, enz.

De vele kleine en grote groene ruimtes die Mechelen rijk is, dienen we te koesteren. Het bestaande groen is immers van groot belang voor de sterk verstedelijkte omgeving van Mechelen.



Een sterke groenblauwe structuur wapent Mechelen beter tegen de klimaatuitdagingen (o.a. hittestress, wateroverlast en droogte) en is daarmee een voorwaarde voor de leefbaarheid van de stad.

Binnen voorliggend beleidskader “groenblauw Mechelen” wordt voor al deze facetten ingegaan op de meervoudige rol van de groenblauwe structuren in en rond Mechelen.

# **DEEL 1: KANSEN EN UITDAGINGEN**



## Mechelen groeit, met respect voor de open ruimte in en rond de stad

---

De Mechelse bevolking zal in de toekomst nog verder groeien, (zie ook BK Mechelen groeit) met de daarbij horende voorzieningen, groenblauwe ruimte en plekken voor werkgelegenheid. Deze vooropgestelde groei is zowel een uitdaging als een kans. De groei zou aanleiding kunnen geven tot het innemen van extra groene ruimte, hier moeten we waakzaam voor zijn. Ze moet aangegrepen worden als kans om een aantal transformaties in gang te steken. En groei dient hand in hand te gaan met een versterking van de kwaliteit en de bereikbaarheid van onze groenblauwe structuren. De voorziene verdichting moet bijgevolg gebeuren met zorg voor de bestaande onbebouwde en groene ruimte bijcreëren. De vooropgestelde groei van Mechelen is zowel een uitdaging als een kans. **Voldoende kwalitatief groen** is nodig om leefkwaliteit van de Mechelaar te garanderen en dus een **voorwaarde voor groei**.

Tegelijk zijn bijkomende woningen en voorzieningen een kans om de bestaande ruimte beter vorm te geven, randen af te werken, meer publieke ruimte te creëren, percelen te ontharden en meer hoogwaardig groen te voorzien. Daarnaast moeten we de open ruimte en belangrijke groenblauwe structuren verbeteren door op de juiste plekken bebouwing toe te laten of net niet, zichten te creëren en verbindingen voor mens en natuur te maken. Kortom, als we slim **verdichten** zullen we **meer groen ervaren** in de stad en daar vaart iedereen wel bij.

In een groeiende stad moeten we vermijden dat er nog meer bebouwing knaagt aan de open ruimte. Dit is niet zo eenvoudig als er op verschillende plekken nog **onbebouwde bouwgrond** ligt te wachten. In Vlaanderen wordt momenteel hard nagedacht hoe we verdichting in de kernen kunnen combineren met het stoppen

van bebouwing in de open ruimte. Als we dit moeten doen op een voor de eigenaars billijke manier, kan dit zeer hoge kosten voor de lokale overheden inhouden. Volledige oplossingen kunnen we op korte termijn nog niet verwachten, we zullen dus op zoek moeten naar manieren om als stad de meest prioritair aan te pakken verspreid gelegen bouwloten aan te pakken.



© Natuurpunt



© BUUR



## Bewaken areaal groenblauwe ruimte

We stellen dus als één van de basisambities binnen voorliggend beleidsplan ruimte om op termijn **niet verder aan het ruimtebeslag te raken**. Dit is een genuanceerde uitspraak in die zin dat we niet met een vergrootglas zitten op alle kleine fragmenten open ruimte, maar dat we streven naar een versterking van de kwaliteit van de open ruimtestructuren, zodat deze kunnen uitgroeien tot robuuste en samenhangende plekken. Hiervoor bepalen we duidelijke prioriteiten voor het stoppen van de toename van het ruimtebeslag, zodat we eerst ingrijpen op dié plekken die het meest essentieel zijn voor onze openruimtestructuren.

De vraag die zich dan stelt is waar de open ruimte onder druk staat en welke open ruimtestructuren we dienen te versterken. Hier zullen we zeker **conflicterende belangen tegenkomen tussen verschillende ruimtegebruikers**. We dienen daarbij o.a. te kijken naar de druk die komt vanuit zowel het wonen, als vanuit de voorzieningen, de recreatieve structuur, enz.

Mechelen heeft een groot aandeel groene ruimte, maar deze is niet altijd gelijk verdeeld. De grootschalige groenblauwe structuur bestaat uit twee grote openruimtestructuren: het valleienlandschap en het Hombeeks plateau. Mechelen bezit een prachtig rivierenlandschap met grote natuurkernen die zich net buiten de stedelijke wijken bevinden. Daarnaast hebben we

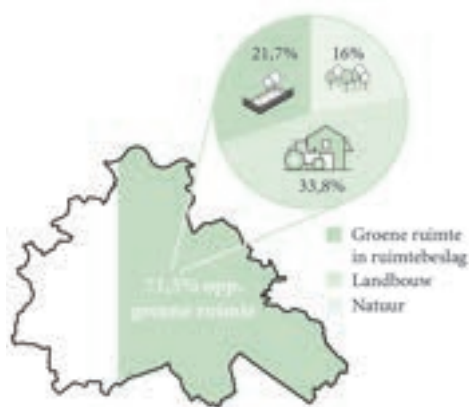
ook een grootschalig openruimtegebied op het Hombeeks plateau met voornamelijk agrarische activiteiten.

Indestedelijke wijken en kern is de groenstructuur veel kleinschaliger en bestaat voornamelijk uit tuinen en parken.

In de binnenstad en de noordelijke wijken hebben veel inwoners slechts een klein tuintje, of helemaal geen tuin. Ook heeft het centrum en de zuidelijke wijken **tekort aan publiek groen** op buurt- en/of wijkniveau om te ontspannen. Bijkomend is in de binnenstad het aandeel bebouwde ruimte hoog.

We streven ernaar **om op stadsniveau minder verharding** (boven- of ondergronds) te creëren en elke kans voor meer groen in de stad aan te grijpen. Verdichtingsprojecten zullen bijgevolg slim moeten omgaan met de ruimte die er is.

Op schaal van Mechelen zouden we **meer groene ruimte** voor water, natuur en mens moeten veiligstellen. Naast de verdichtingsprojecten in de stadswijken en het centrum, zijn er opportuniteiten (o.a. in de bedrijventerreinen) om het aandeel verharding terug te dringen. Daarnaast zijn er kansen in de grootschalige open ruimte met valleien en landbouwgebied om daar te **ontsnippen** en tot groter aaneengesloten gehelen te komen.





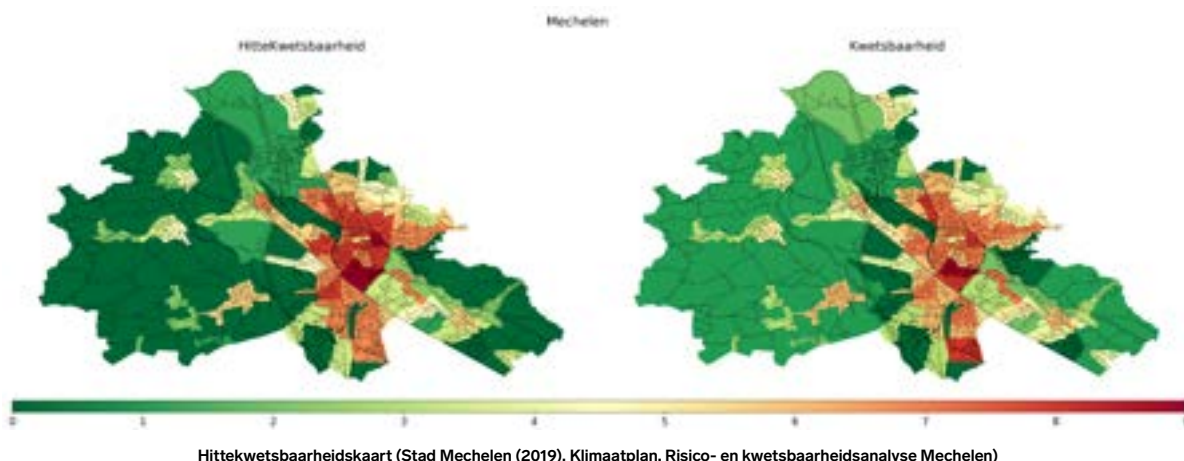
## Klimaatadaptieve stad

We bevinden ons in een periode waarin we actief dienen te anticiperen op de **klimaatuitdagingen**, waarin we grotere pieken op vlak van neerslag (en droogte) en temperatuur zullen mogen verwachten. Om voorbereid te zijn tegen de gevolgen van de klimaatverandering dienen we klimaatadaptief te zijn om minder kwetsbaar te zijn tegen hittestress, droogte én wateroverlast.

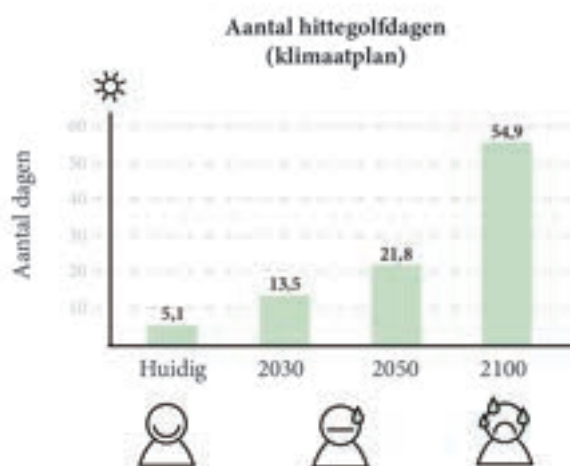
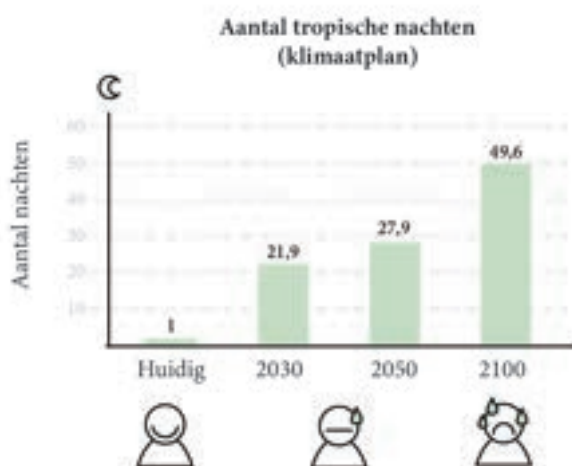
We zien namelijk dat de binnenstad en de stedelijke woonwijken van Mechelen zich in de hoogste categorieën bevinden op vlak van hittestress<sup>1</sup>. Dit komt één op één overeen met de gebieden met hoge verhardingsgraad. Bovendien toont de hittekwaetsbaarheidskaart<sup>2</sup> dat de meest kwetsbare mensen op plekken wonen die het meest vatbaar zijn voor hitte. In het klimaatplan<sup>3</sup> van Mechelen wordt gesteld dat de er vandaag 5 hittegolfdagen zijn, in 2030 zou dit al meer dan verdubbelen en tegen 2100 zouden er al 10 keer zo veel hittegolfdagen zijn als nu. **Hittestress** wordt bijgevolg één van de grootste uitdagingen voor de binnenstad en stedelijke woonwijken. Elk project wordt dan ook beschouwd als een kans om de stad te transformeren en om bij te dragen tot een groenblauw netwerk dat zorgt voor koelte, infiltratie, retentie en biodiversiteit.

Ook voor **wateroverlast en droogte** blijft het in de toekomst een uitdaging om voldoende ruimte te voorzien om hemelwater maximaal ter plaatse te houden door afstroom te vermijden, het op te vangen voor hergebruik, plaatselijk te laten infiltreren of opvangen, vasthouden en terug in het natuurlijk afwateringssysteem te brengen. Het zal echter essentieel zijn om pro-actief op te treden ten aanzien van de klimaatveranderingen waar we voorstaan. We zien namelijk dat de intensiteit van de buien naar de toekomst toe sterk zal toenemen. Studies<sup>4</sup> tonen aan dat het volume regenwater bij piekbuien gemiddeld gezien 50% kan toenemen, met pieken tot 70% extra ter hoogte van de meest verharde plekken (omgeving Leuvense Vaart-Binnendijle, omgeving Nekkerspoel, Mechelen Noord, ...).

Het louter ontharden van de binnenstad zal niet voldoende zijn om de wateroverlast bij piekbuien op te vangen. We dienen ook plaats te zoeken om water te kunnen gaan **bufferen** naar de toekomst toe. De uitdaging bestaat erin de oplossingen niet enkel op openbaar domein te gaan zoeken, omdat deze ruimte te beperkt zal zijn, maar om eveneens de (semi)private percelen te kunnen inzetten voor de buffering en de opvang van water.



Hittekwetsbaarheidskaart (Stad Mechelen (2019). Klimaatplan, Risico- en kwetsbaarheidsanalyse Mechelen)



Eenzijds moeten we voorbereid zijn op hevigere buien, anderzijds moeten we ons wapenen tegen langere periodes van droogte. We pakken hierbij de overstromings- en droogteproblematiek aan in zowel het stedelijk als het agrarisch gebied. Maar ook natuurgebieden zijn kwetsbaar (vb droogteproblematiek Mechels Broek). We kijken hiervoor in eerste plaats naar het natuurlijk valleisysteem dat we kunnen versterken. Zo hebben de Zenne, Aabeek en Vrouwvliet nog extra capaciteit om **meer water te bufferen**.

Op het Hombeeks plateau ondervinden de landbouwers reeds problemen van droogte en wateroverlast. Het afwatersysteem van de grachten kan ingezet worden om water maximaal op te houden en benutten. Dit kan bijvoorbeeld door stuwjes te plaatsen op grachten en klassieke drainages te vervangen door peilgestuurde drainages. De eerste samenwerkingsprojecten hierrond zijn al opgestart.

Mechelen kent een **hoge bebouwings- en verhardingsgraad**. Hierdoor is er weinig plaats voor groen in functie van infiltratie of het milderende van hittestress. Door actief in te zetten op het ontharden van de grootste verharde oppervlaktes, kan al grote winst bereikt worden. Algemeen moet in Mechelen ingezet worden op alle onnodige verharding weg te werken en specifiek zoeken we oplossingen voor de kritieke gebieden. Zo zijn de bedrijventerreinen zones waar grote kansen zijn tot ontharden

en een grote omslag te maken om meer hemelwater ter plekke te laten indringen en het afwateringsstelsel te ontlasten.

De plekken in stedelijk gebied waar er bijkomende ruimte voor groen gecreëerd kan worden, zijn zeer dun gezaaid, maar noodzakelijk. Zo is er meer verkoelend buurtgroen in onze wijken en centrum nodig. Hiervoor moeten we soms de bestaande publieke ruimte aanpassen (door bijvoorbeeld meer bomen te planten) of op zoek naar bijkomende parken en groene plekjes. We planten meer klimaatrobuuste bomen en creëren meer ruimte voor groen en water ten koste van verharding.

We hebben een zo veerkrachtig en robuust mogelijk groen netwerk nodig om de grote klimaatuitdaging aan te gaan. We planten meer klimaatrobuuste bomen en creëren meer ruimte voor groen en water ten koste van verharding. Hierbij kunnen we verder bouwen op onze grote gehelen open ruimte in de valleien en op het Hombeeks plateau. Maar ook de fijnmazigere groenblauwe structuren hebben we nodig. Deze komen immers tot dicht bij de woningen en de gebieden met hoge hittestress. We werken dus op alle schaalniveaus en zowel op publiek als op privaat domein.



## Robuust groenblauw netwerk

---

We zoeken de oplossingen voor vele problemen van klimaatverandering in de open ruimte. Met zogenaamde **natuur gebaseerde oplossingen** ('nature based solutions') moeten we niet enkel beroep doen op technische oplossingen, maar zetten we de vele natuur die Mechelen rijk is, in om ons te wapenen voor de toekomst.

Sterke ecosystemen zijn nodig bij alle uitdagingen die Mechelen te wachten staat. De **versnippering van onze open ruimtestructuren**, zoals de valleien van Dijle, Zenne, Barebeek of natuurgebieden zoals het Mechels Broek-Mispeldonk of Robbroek-Den Battelaer, zorgt echter voor minder robuuste open ruimte. Hoe groter de oppervlakte van de open ruimtegebieden hoe robuuster en veerkrachtiger deze zijn. Hiervoor is het nodig om zowel voldoende grote als kleine leefgebieden voor fauna en flora en de verbindingen ertussen uit te bouwen. Dat duidt het belang om in te zetten op het versterken, uitbreiden en verbinden van de openruimtegebieden. Het wegwerken van de meest kritieke barrières zal hierbij een belangrijke stap in de juiste richting zijn.

Naast het creëren van sterke en samenhangende gehelen, zal het ook belangrijk zijn om de **biodiversiteit**<sup>5</sup> van de groene structuren te versterken. De biodiversiteit heeft namelijk een belangrijke impact op de veerkracht van de open ruimte en de mate waarin de open ruimte geadapteerd is aan de klimaatuitdagingen. Voor de grote open ruimte gebieden werken we verder op de reeds bestaande beheerovereenkomsten en visies. Voor de valleienstructuur is het streefbeeld de natuurlijke habitats van de natte valleigebieden: zeldzame zoetwaterslikken en -schorren, broekgebieden, wetlands, bossen en waardevolle open weidelandschappen. Zo

bouwen we verder op de ecologische waarden van de bestaande natuurkernen in het gebied en vergroten dit areaal. In het landbouwgebied houden we rekening met de reeds bestaande beheerovereenkomsten. Daar wordt onder andere het leefgebied voor akkervogels versterkt.

Voor het uitwerken van de robuuste groenblauwe structuur wordt het een belangrijke uitdaging om concreet werk te maken van meer groen, en minder verharding (boven- en ondergronds).

Mechelen is actief op zoek naar ruimte voor een bijkomende grootschalige open ruimte gebieden voor de Mechelaars. Een plek waar mensen kunnen ontsnappen aan de drukte van de stad en kunnen ontspannen midden in de natuur. We onderzoeken hiervoor mogelijkheden rond de bestaande riviervalleien, Kauwendaal, Stuivenberg en het Hombeeks plateau.



## Ruimte voor voedsel<sup>6</sup>

---

Mechelen heeft nog een relatief groot aandeel grondgebonden landbouw. Deze is voornamelijk geclusterd op het Hombeeks Plateau, waar de **bodem** het meest **vruchtbaar** is. Niet alleen wordt hier in de nabijheid van de stadskern kwalitatief voedsel geteeld, de boeren zijn ook grotendeels verantwoordelijk voor het **beheer van de open ruimte**. Zij maken letterlijk het landschap.

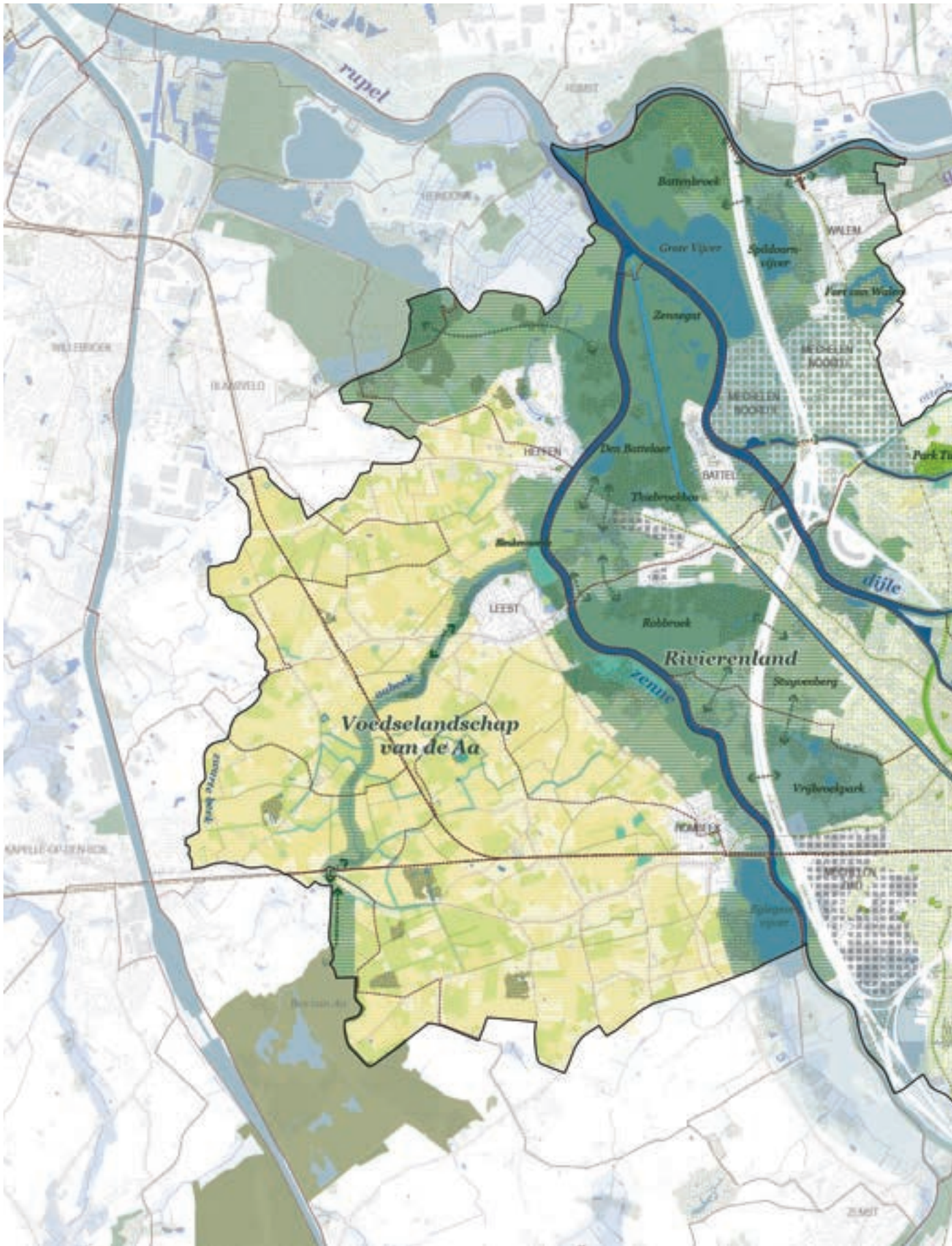
De landbouwers ervaren vandaag al verschillende problemen van droogte, wateroverlast, druk om op te schalen en privatisering van landbouwgrond (verpaarding, vertuining, ...). Tegelijk is er een spanningsveld tussen landbouw en natuur. **We willen inzetten om boeren te ondersteunen in het verduurzamen van hun bedrijfsvoering en zo de landbouwers bijstaan bij de uitdagingen van de toekomst en tegelijk zorg te dragen voor de open ruimte.**

We streven hierbij naar zo veel mogelijk **winsten voor landbouw én natuur**. Zo is de **droogte**problematiek van de landbouw een probleem dat vandaag al in verschillende samenwerkingsprojecten wordt opgenomen en in de toekomst zeker verder dient te worden uitgebouwd. Bij langdurige droogteperiodes hebben landbouwers nood aan water voor irrigatie. Daarnaast is het nodig om de natuurlijke waterhuishouding zo veel mogelijk te herstellen zodat de grondwaterreserves ook op de lange termijn worden aangevuld. Ook komt het herstellen van een ecologisch waardevol landbouwlandschap komt natuur en landbouw ten goede. Bovendien is het landbouwgebied een waardevolle **gebruiks- en belevingsruimte** voor de inwoners van Mechelen en dienen de relaties tussen landbouwers en omwonenden (terug) versterkt te worden.

Vandaag zijn er al verschillende projecten rond water, landschapsbeheer, korte keten, e.a. lopende. Het is belangrijk dat we deze kunnen verbinden in een **overkoepelend verhaal** over landbouw, groenblauw netwerk en gebruiksruimte voor de stad.

# **DEEL 2: RUIMTELIJKE COMPONENTEN VAN DE BLAUWGROENE STRUCTUUR**

De groenblauwe structuur van het Mechelen van de toekomst is opgebouwd uit een aantal 'bouwstenen' of ruimtelijke componenten die elk bewaard of versterkt worden en een bepaalde rol zullen opnemen in het ruimtelijk systeem. We onderscheiden 4 landschappelijke hoofdstructuren: Rivierenland, Voedsellandschap, Groene Woonkernen en Infrastructuurlandschappen. Belangrijk is dat enerzijds de eigenheid van deze systemen versterkt wordt, en anderzijds wordt ingezet op een sterkere samenhang tussen deze structuren. Als **unieke en complementaire** systemen vormen ze het sterke groenblauwe netwerk in Mechelen.

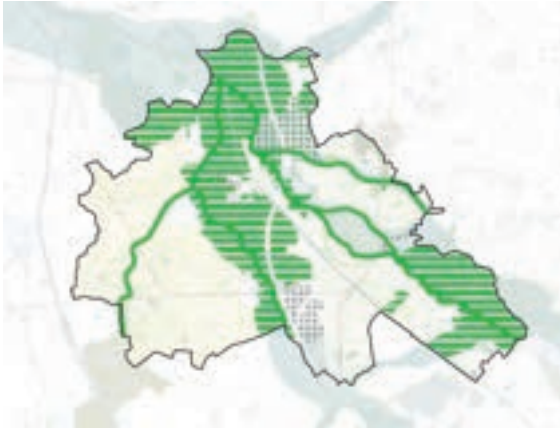








## Rivierenland



Onder het Rivierenland verstaan we het grootse **valleienlandschap** en alle natuur, landbouw, bebouwing en infrastructuur die in het oorspronkelijk valleisysteem van de Mechelse waterlopen is gelegen.

We hebben in onze stad een machtig rivierlandschap met de zoetwatergetijderivieren Dijle, Zenne, Rupel en Nete en met fijnmazige beekvalleien. De groenblauwe aders zijn de belangrijkste dragers van de grote stukken natuur die er te vinden zijn. Het gaat om zeldzame zoetwaterslikken en -schorren, broekgebieden, wetlands, bossen en waardevolle open weidelandschappen. Kenmerkend zijn de getijdenrivieren en de natte getijdennatuur.

De ruggengraat van het Rivierenland wordt gevormd door de **valleien van de Nete, Zenne en Dijle en de valleien van de zijwaterlopen Aabeek, Vrouwvliet en Barebeek**.

Mechelen is in het benedenstroomse gedeelte van deze rivieren gesitueerd. Historisch gezien is Mechelen van nature een groot valleilandschap en dit bepaalt vandaag nog in sterke mate de identiteit van onze stad. De ruimte die behoort tot het valleilandschap bestaat uit de natste en

lager gelegen gronden. Deze zijn nog grotendeels onbebouwd, omdat ze bestaan uit natte bodems en kleigronden en overstromingsgevoelig zijn.

Vele bestaande (beschermd) natuurgebieden zijn onderdeel van het Rivierenland, zoals het Zennegat, Den Battelaer, Robbroek, het Mechels Broek, Battenbroek, Spildoorn, Kauwendaal, Blaasveldbroek ... en het Vrijbroekpark.

Langsheen de waterlopen en natuurgebieden zijn ook heel wat landbouwers in het gebied aan de slag. De landbouwpercelen in het Rivierenland liggen hoofdzakelijk buiten HAG (Herbestemd Agrarisch Gebied) maar wel in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Vandaag zijn al verschillende landbouwers bezig met **natuurinclusieve landbouw**. Zij ondersteunen zo het ecologische systeem van de vallei en versterken de natuurwaarden.

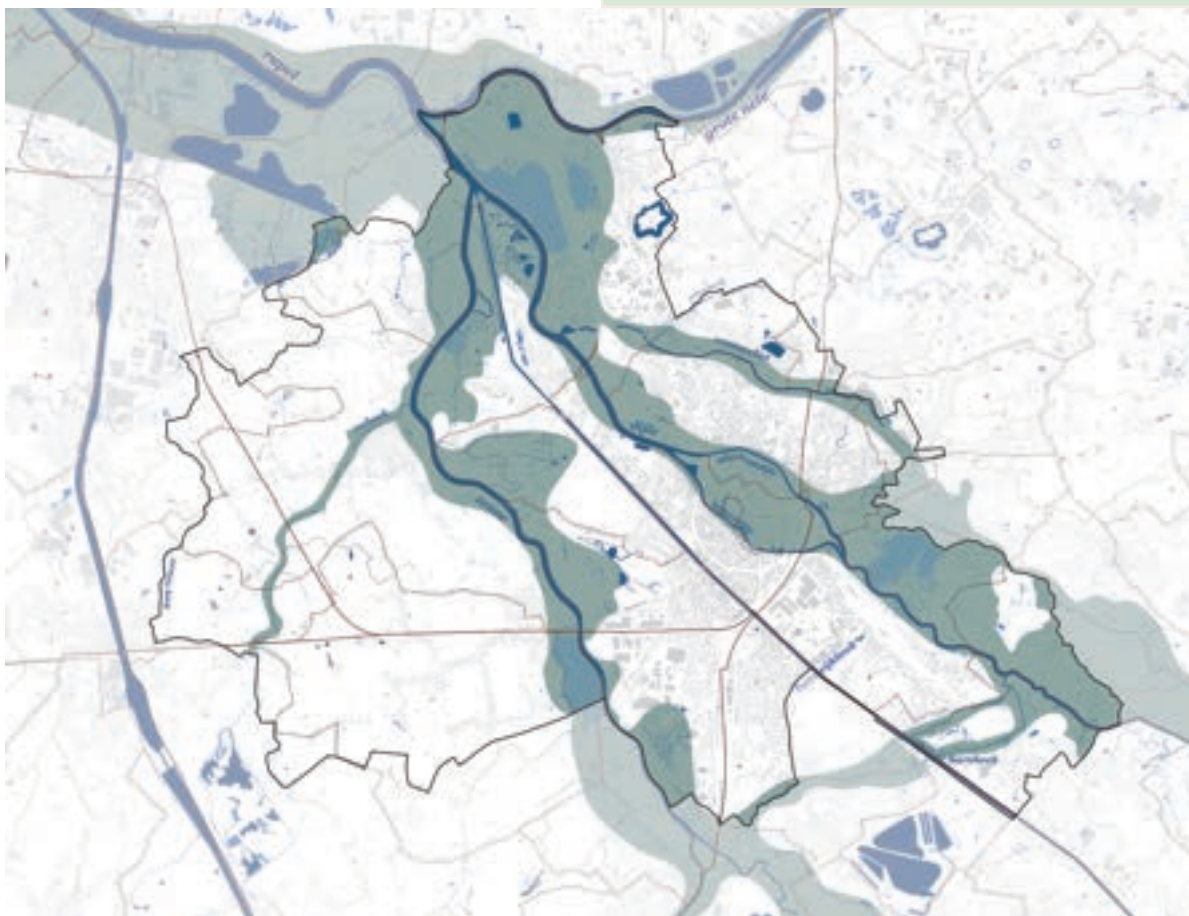
Het valleienlandschap omarmt en doorkruist heel de stad. Ze geeft de **dorpen betekenis** en brengt **waardevolle natuur tot dicht bij de stadswijken**. In de historische binnenstad zorgt de Binnendijle voor identiteit en structuur. Het valleisysteem is essentieel voor het **klimaatadaptief** maken van de stad. In deze grote groenstructuren is het cruciaal om zo veel mogelijk ruimte rond de vallei te vrijwaren om water op te vangen en vast te houden (naast de nodige bronmaatregelen<sup>7</sup> in bebouwd gebied).. Wateropvang en natuurontwikkeling gaan hier hand in hand. Daarnaast vormt deze natte groenstructuur de ideale natuurlijke airco om de stad **koel** te houden. Ook zal het Rivierenland op schaal van de stad dé **groene gebruiksruimte** voor de Mechelaar zijn.

Het valleisysteem heeft alle kansen om te fungeren als één groot natuurgebied, waar ook ruimte is voor de inwoners van Mechelen om van de natuur te kunnen genieten. Waterlopen zijn de basis voor **ecologische corridors** naar

de groene ruimte rondom. Zo verbindt de vallei van de Aabeek de vallei van de Zenne met het bos van Aa en de Vrouwvliet de Dijlevallei met het Kauwendaalbos. Belangrijk is dat wordt ingezet om de blauwgroene **verbindingen** te versterken, de **natuurwaarde** te beschermen en vergroten, de **versnippering** tegen te gaan en het oorspronkelijke valleisysteem zo veel mogelijk te **herstellen**.

#### Natuurinclusieve landbouw<sup>8</sup>

Natuurinclusieve landbouw is een vorm van duurzame landbouw die uitgaat van een veerkrachtig voedsel- én ecosysteem. Deze maakt optimaal gebruik van de natuurlijke omgeving (het 'natuurlijk kapitaal') en integreert die in de bedrijfsvoering. Daarnaast draagt natuurinclusieve landbouw actief bij aan de kwaliteit van diezelfde natuurlijke omgeving. Natuurinclusieve landbouw produceert voedsel binnen de grenzen van natuur, milieu en leefomgeving en heeft een positief effect op de biodiversiteit.



Weergave van de valleigebieden die bestaan uit lagergelegen natte gronden en die de basis zijn van het Rivierenland

## Voedsellandschap

---



Met het Voedsellandschap wordt het Hombeeks Plateau bedoeld dat grotendeels ingevuld is als agrarisch gebied en dus **voedselproductie** als hoofdbestemming heeft. De landbouwfunctie geeft identiteit aan dit gebied. Daarnaast neemt dit gebied ook andere functies op zoals **wonen, recreatie, water en natuur**. Het is een uitdaging om deze functies op een goede manier met elkaar te verzoenen en tegelijk de landbouwers te ondersteunen in hun activiteiten. Vandaag werkt de stad al aan heel wat projecten met de landbouwers samen in verschillende landbouwverbredings-, water- en landschapsprojecten.

Al deze projecten zijn een uitstekende basis om verder te bouwen aan duurzame **partnerschappen** in een geïntegreerd project.

Ook de Aabeek, die de link maakt naar het bos van Aa, is onderdeel van dit Voedsellandschap en heeft zo een dubbele rol: een structurende groenblauwe corridor op het Hombeeks plateau dat geconnecteerd is met de grote valleien van het Rivierenland, maar ook een bron van water dat broodnodig is om op het Hombeeks plateau aan landbouw te doen.

De **dorpen** Heffen, Leest en Hombeek zijn gelegen op de rand van dit Voedsellandschap. In de overgangen van dorp en landschap liggen kansen om de randen te versterken en te waken over doorzichten en beeldkwaliteit. Deze randen kunnen geprogrammeerd worden met nieuwe bebouwing (waar groei wenselijk is), maar ook ruimte voor water, natuur, lokale recreatie en stadslandbouw.

## Groene woonkernen

---



In de **stadswijken en het centrum** zetten we in op een groenstructuur waar zo veel mogelijk inwoners van kunnen gebruik maken en kunnen beleven. We wensen dat elke inwoner **voldoende én kwalitatief groen** heeft op wandel- en fietsafstand. Dit is nodig voor onze gezondheid. Bovendien zal dit buurt- en wijkgroen ook helpen om de lucht te zuiveren, water te bufferen en Mechelen te wapenen tegen hitte.

De bestaande en reeds geplande parken worden hierin opgenomen. Ook kijken we naar restruimtes, te ontharden plekken en verdichtingslocaties om hoogwaardig groen te creëren.

We willen het bestaande groen zo veel mogelijk behouden en versterken. De groene woonkernen bestaan uit een fijnmazige structuur van groenplekken en groene verbindingen.

Naast parken, die gebruiksvriendelijk moeten zijn, wensen we ook **'bosrijke structuren'** te implementeren in de stad. Dit kan zelfs op de kleinste hoekjes en plekje toegepast worden. Op die manier brengen we de voordelen van de natte valleibossen rondom Mechelen tot in het hart van de stad en maken onze woonbuurten ook deel uit van het robuuste groenblauwe netwerk. We ontharden waar mogelijk en zijn streng op bijkomende verharding, wat niet eenvoudig is in onze dicht bebouwde stad. Via geïntegreerd regenwaterbeheer in de openbare ruimte wensen we terug water in het natuurlijk systeem te brengen en de rioleringen te ontlasten. Ook doen we inspanningen op het aandeel **bomen** flink omhoog te halen. Ook andere vormen van groen zoals hagen, zijn belangrijk. Om echt het verschil te maken in de vergroening van onze stad, zullen we **samen** met bewoners en private eigenaars en gebruikers aan de slag moeten.

## Infrastructuurlandschappen

---



Hiertoe rekenen we de landschappen die gekenmerkt worden door infrastructuur en grootschalige programma's:

- **Groene fietsassen:** de bovenlokale fietsverbindingen die de binnenstad, de stadswijken en de dorpen ontsluiten en verbinden met de omliggende open ruimte. We zetten ons in deze assen verder te vergroenen. Zo dragen ze bij tot de groenstructuur van de stad en krijgen de fietsers extra schaduw.
- **De kanaalruimte:** het systeem van het kanaal, een lineaire structuur met publieke ruimte en aangrenzende bebouwing die dwars door woonwijken en vallei snijdt. Door de doorkruising met andere deelruimtes en systemen ontstaan er interessante interacties en een snelle verbinding met de fiets. De publieke ruimte met verre zichtassen, de groene bermen en laanbomen en de afwisseling langsheen het kanaal willen we als kwaliteiten bewaren en versterken, alsook de verbindende functie van de groene lineaire structuur tussen grotere groengebieden en woonwijken.
- **Bermenlandschap spoor en snelweg:** groene lineaire structuren rond spoor en snelweg, die de stad op verschillende plekken doorkruisen. Ze vormen zowel barrières als verbindingen in Mechelen. De infrastructuur wordt begeleid door groene bermen met een eigen ecologische waarde en zijn daardoor groene verbindingen, maar ze vormen ook vaak barrières tussen natuurgebieden aan beide kanten van het spoor of de snelweg. Deze barrières willen we ecologisch en recreatief doorbreken waar mogelijk.
- **Grootschalige clusters:** Hiermee worden de bedrijventerreinen bedoeld. Deze hebben een duidelijk andere schaal dan het stedelijk weefsel rondom en zijn door hun programma weinig geïntegreerd in hun omgeving. Deze bedrijventerreinen hebben vandaag een hoge verhardingsgraad en zeer weinig groen op zowel privaat als publiek domein. We streven ernaar deze bedrijventerreinen ook te kunnen vergroenen zodat ze bijdragen aan een klimaatrobuuste en leefbare stad.





# **DEEL 3: DOELSTELLINGEN EN STRATEGIEËN VOOR DE GROEN- BLAUWE STAD**

In dit hoofdstuk worden de ambities, principes en concrete strategieën besproken voor de verschillende ruimtelijke componenten.

## Mechelen te midden van een hoogwaardig Rivierenland

---

Het valleienlandschap van Mechelen bestaat uit de valleien van alle waterlopen in Mechelen en overlapt zo grotendeels het project rond het **Beschermde Natuurpark Rivierenland**. Deze sterke structuur dooradert de wijken en kernen en omringt de dorpen. Het valleilandschap is niet enkel een bepalende identiteitsdrager van de open ruimte, maar heeft op schaal van Mechelen een belangrijke impact op de leefkwaliteit en klimaatrobuustheid van de stad. Met de verwachte groei én met de klimaatverandering zal het valleienlandschap deze rol alleen nog sterker moeten waarmaken.

We hebben als stad de laatste jaren sterk ingezet op de realisatie van het Beschermde Natuurpark Rivierenland in samenwerking met Vlaamse Agentschap Natuur en Bos, en Natuurpunt. Daarbij bestaat de ambitie om te komen tot een natuurgebied van minstens 3000 ha groot<sup>4</sup>. Om dit te realiseren zal het van belang zijn om werk te maken van aaneengesloten ruimte voor (natte) natuur en natuurinclusieve landbouw. Het is de uitdaging om deze natuurlijke structuren van bovenlokaal belang inherent te versterken, zowel door de samenhang te versterken, de natuurlijke structuren op de meest aangewezen plekken uit te breiden als door de kwaliteit van de natuur te verbeteren.

via volgende strategieën willen we werk maken van deze ambitie:

- Verbinden van grootschalige groengebieden en wegwerken van de voornaamste barrières
- Creëren van meer bos en natte natuur
- Duurzaam waterbeheer tegen wateroverlast en droogte
- Versterken van overgangen naar open ruimte (met of zonder groei)

### Meer dan 2000ha aaneengesloten Rivierenland

Op ons eigen grondgebied stellen we als doel om meer dan 2000 ha aaneengesloten, ecologisch en beleefbaar Rivierenland te realiseren. Een gebied dat bestaat uit veerkrachtige natte natuur en natuurinclusieve landbouw dat doorwaadbaar en beleefbaar is voor de Mechelaar.

Dit doen we door de bestaande natuurgebieden rond de waterlopen te versterken, met elkaar te verbinden en uit te breiden.

Door het **valleilandschap verder te verbinden en uit te bouwen**, wordt ook meer grootschalig groen bereikbaar voor de inwoners. We willen dat zo veel mogelijk mensen het valleilandschap vanuit de dorpen en wijken kunnen ervaren. We werken aan betere paden voor voetgangers en fietsers, maar vinden het ook belangrijk dat het Rivierenland een gezicht krijgt langsheen grotere assen, zoals bijvoorbeeld de steenwegen. Bestaande doorzichten naar het groen vanaf linten en steenwegen zijn waardevol om te behouden en op specifieke plekken – waar we inzetten op ontsnippering – creëren we tegelijk nieuwe doorzichten..

Daarnaast zal de uitbreiding van het valleilandschap voor fauna en flora een belangrijke meerwaarde zijn. We zoeken naar mogelijkheden om barrières op te heffen en zo worden verschillende habitats met elkaar verbonden. De biodiversiteit zal er wel bij varen, wat een voorwaarde is voor het uitbouwen van robuuste groene systemen.

Vele landbouwers binnen het Rivierenland werken vandaag al actief mee aan het versterken van de ecologische structuur. We wensen in de toekomst dat meer landbouwers in de valleien zich hier bij aansluiten. Natuurlijk

blijven landbouwactiviteiten mogelijk op landbouwgrond (en zeker binnen HAG). Landbouwinclusieve natuur zoals begrazen, hooien en maaien past perfect in de visie voor het Rivierenland. Ook vernieuwende landbouwactiviteiten zoals paludicultuur (of natte landbouw) zijn op hun plaats in het Rivierenland.

Niet alleen de Dijle- en Zennevallei worden verder uitgebouwd. We zien ook kansen voor de Aabeek en de Vrouwvliet.

We wensende **valleivandeAabeek** te versterken en een volwaardige groene verbinding te maken met het bos van Aa om zowel voor recreatie als voor biodiversiteit bijkomende winsten te boeken. Ook moet in de Aabeekvallei ruimte gevrijwaard worden voor waterbuffering (zoals wordt voorgesteld in het Hemelwaterplan). Natuurontwikkeling, waterbeheer en duurzame landbouw kunnen hier perfect samen gaan.

Ook de **vallei van de Vrouwvliet** heeft een strategische positie. Deze waterloop brengt veel groene ruimte tot in de noordelijke wijken. De vallei is vandaag al beleefbaar door het naastliggend fietspad, maar we willen alle kansen benutten om deze vallei nog meer toegankelijk te maken. Dit kan bijvoorbeeld door toegangen en doorzichten te creëren bij nieuwe ontwikkelingen in de randen. Extra verharding hier is echter uit den boze. Belangrijk is dat deze vallei haar rol als waterbuffer kan opnemen. De Vrouwvliet is namelijk één van de drie valleien (naast Zennevallei en vallei van de Aabeek) die nog bijkomende ruimte heeft om water te bufferen. Deze ruimte moet zeker gevrijwaard blijven. Samen met VMM wordt al werk gemaakt van een integraal plan voor de Vrouwvliet, dat de gemeentegrenzen overstijgt.

Om te waken over de kwaliteiten van de

Vrouwvliet als waardevolle structuur in het bebouwd weefsel is het waardevol om een masterplan op te maken voor het deel van de Vrouwvliet binnen Mechelen. In deze visie wordt de identiteit, rol en beeldwaarde van de vallei gedefinieerd. Belangrijk is dat in deze visie landschap én bebouwde randen worden meegenomen. Dit om te voorkomen dat er ad hoc beslissingen worden genomen bij elke kans die zich voordoet.

De vallei van de Vrouwvliet is ook interessant om verbinding te maken met het Kauwendaalbos. Zo verbindt het systeem van het Rivierenland ook waardevolle bossen buiten de valleien. Ook de verbinding richting Mechels Broek ter hoogte van de Maanstraat is een aandachtspunt. we onderzoeken hoe in dit bedrijventerrein de vallei van de Vrouwvliet kan worden versterkt en barrières voor water en groen kunnen worden aangepakt.



Vrouwvlietvallei



### Zennewoud

In de Zennevallei is het logisch om de valleistructuur te gaan versterken. Er is al zo veel waardevolle natuur aanwezig, maar deze ligt als eilandjes langsheen de waterloop. Door de open ruimteclusters tussen de natuurgebieden als waardevolle stapstenen te gaan inrichten, zijn de winsten voor natuur en mens meteen groot. Enerzijds moeten we inzetten op **transformatie van de bestaande open ruimte clusters naar natte natuur** en natuurinclusieve landbouw. Anderzijds werken we puntsgewijs de meest kritieke barrières weg om tot zo groot mogelijke gehelen natuur te komen.

In de Zennevallei is vandaag landbouwgebied aanwezig dat zich kan inschrijven in het natuurlijk ecosysteem van de vallei. We zetten samen met de partners van het het Beschermd Natuurpark Rivierenland zowel in op verweving van landbouw en natuur, als op concrete transformatie van landbouwfuncties naar natte natuur en natuurinclusieve landbouw. Dit doen we door bijvoorbeeld:

- Projecten met landbouwers opzetten rond herstel van het natuurlijk watersysteem, waarbij ook oplossingen voor wateroverlast en droogte voor de landbouw wordt geïntegreerd.
- Versterken van kleine landschapselementen op de randen van de landbouwpercelen
- Afspraken met landbouwers rond aangepaste teeltwijze en agrarisch natuurbeheer<sup>10</sup>
- Het verfijnen van het traag netwerk
- Opzetten pilootprojecten rond natuurinclusieve landbouw en andere duurzame landbouwpraktijken die hierbij aanleunen.

In de valleistructuren willen we de **meest**

**problematische barrières wegwerken.** De ecologische connectiviteit van de valleien wordt op verschillende locaties belemmerd door infrastructuur en bebouwing. Op deze locaties moet ruimte teruggewonnen worden voor de vallei zodat er meer ruimte is om water te bufferen.. We zoeken in het bebouwde weefsel naar kansen om hier (terug) een verbinding te maken voor mens en dier en connecteren de bestaande natuurclusters. Het is niet de bedoeling om heel de vallei te vrijwaren van bebouwing of functies zoals sport, maar we gaan gericht in het bebouwde weefsel groene verbindingen realiseren. Door puntsgewijs in te grijpen, kan op korte termijn een grote winst voor natuur worden gemaakt. Het gaat om puntsgewijze maatregelen zoals het terugdringen van verharding en bebouwing, het aanleggen van kleine landschapselementen en het voorzien van een ecologische doorgang als oversteekplaats voor fauna.



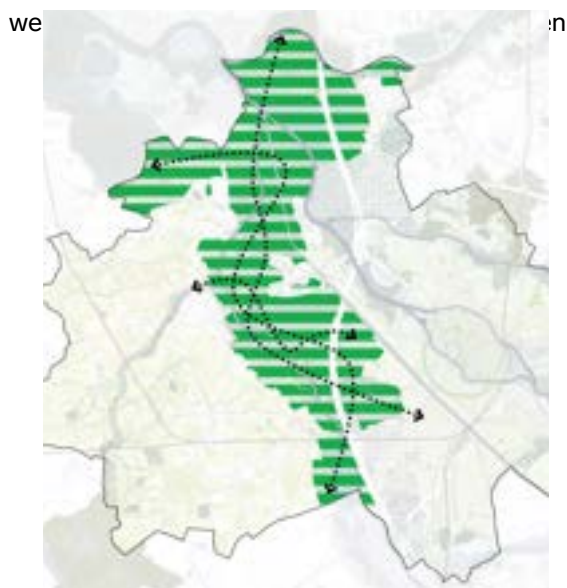
Indicatie te verbinden groengebieden binnen de Zennevallei

Een aantal locaties zullen onderzocht worden of deze prioritair te ontsnipperen zijn, zoals:

- In de Zennevallei, ter hoogte van de E19<sup>11</sup>, voor de verbinding tussen Robbroek, Stuivenberg, Vrijbroekpark en Eglegemvijver
- In de Zennevallei, langsheen wegenis en bebouwing aan de Gentseseesteenweg en Leestseesteenweg, voor verbinding tussen de Battelaer en Robbroek
- In de Aabeekvallei, ter hoogte van het spoor en lintbebouwing in Leest ,
- In de Netevallei, ter hoogte van bebouwing rond de Walembrug
- In de vallei van de Vrouwvliet ter hoogte van de Maanstraat

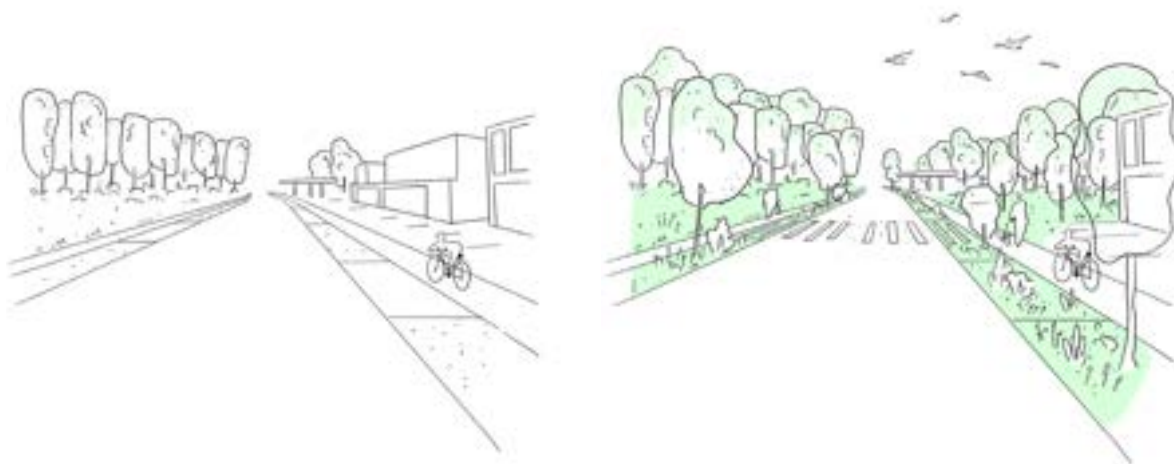
Door op enkele punten actief in te grijpen, kunnen er al grote verschillen gemaakt worden. We trachten deze knelpunten weg te nemen, en uiteraard bijkomende barrières te ontmoedigen en voorkomen.

Wanneer de verschillende prioritaire barrières worden aangepakt, en alle open ruimte zich inschrijft in het natte vallei-ecosysteem, maken



Conceptuele situering Zennewoud

groot aaneengesloten groengebied van bossen en natte natuur. Zo realiseren we binnen het Rivierenland het 'Zennewoud', een stadsrandbos van ruim 1400ha dat beleefbaar en bereikbaar is voor alle inwoners van Mechelen.



Illustratieve weergave gerichte ontsnippering Zennevallei: op termijn kan storende bebouwing weggenomen worden ten voordele van het vervullen van de groenstructuur

### Ruimte voor water

In een groter aaneengesloten gebied kan het valleilandschap een nog belangrijkere rol vervullen om water vast te houden en wordt de buffercapaciteit van de open ruimte vergroot. Door verder<sup>12</sup> in te zetten op **duurzaam waterbeheer tegen wateroverlast en droogte** kan het Rivierenland een waardevolle bescherming worden tegen de klimaatverandering omwille van de positieve impact op schaal van heel de stad.

Hier profiteren ook de dorpen en de wijken mee van. Zo wordt namelijk meer ruimte gecreëerd om hevige regenbuien op te vangen en om overstromingen vanuit de waterlopen te bufferen. De percelen die worden geïntegreerd als extra natte graslanden en valleibossen in het Rivierenland kunnen we inzetten om bijkomend te bufferen. Het Hemelwaterplan selecteerde in de Zennevallei, de vallei van de Aabeek en de Vrouwvliet alvast de meest opportune plekken om **extra watercapaciteit** te creëren. Deze plekken dienen ingericht en beheerd te worden zodat bijkomend water kan worden opgevangen en vastgehouden. De buffers worden ingericht op een manier dat de natuurwaarde versterkt wordt en het bijdraagt aan de beleving van de bezoekers.

Het **Mechels Broek**, een laaggelegen nat gebied dat gevoed wordt door de Dijle en de Vrouwvliet, heeft de laatste jaren te lijden onder aanhoudende droogte<sup>13</sup>. In het gebied ten noorden van de Dijle wordt ingezet op natuurlijke vernatting door het optimaliseren van het bestaande grachtenstelsel. Tegelijk doet het Mechels Broek dienst als natuurlijke overstromingszone. Verdere bebouwing, verharding of ophoging laten we niet toe. Integendeel, we werken actief aan ontharding

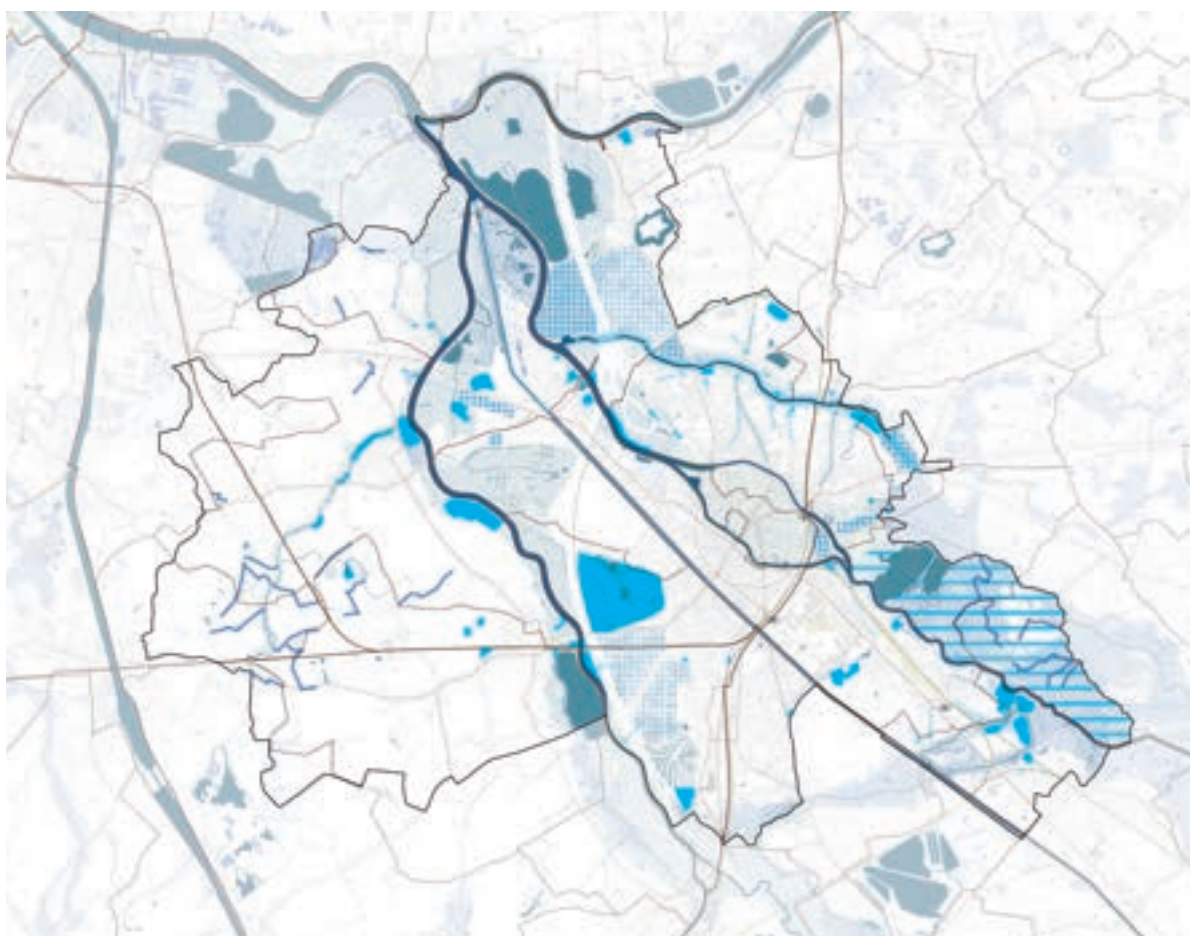
waar mogelijk.

Door de Vrouwvliet en aanwezige afwateringsgrachten in landelijk gebied afwaarts op te stuwen, zal het water via het aanwezige grachtenstelsel opgestuwd worden en een natuurlijk vernatting van het gebied bekomen worden. Bovendien kunnen deze grachten ingeschakeld worden om bij hoge peilen van de Vrouwvliet het overtollig water vanuit de waterloop naar het landelijk gebied te brengen (door overloopmogelijkheden te creëren), zodat het water zich over heel het gebied kan verspreiden en het gebied fungeert als natuurlijke bergingszone (cfr. de vroegere vloeibeemden). Het gebied zo inschakelen als natuurlijke bergingszone voor enerzijds opwaarts aangesloten gebied en anderzijds overtollig water vanuit de waterloop, zal bijdragen aan het weerbaarder maken van het gebied tegen droogte en het verlagen van de belasting voor het afwaarts watersysteem.

De **Vrouwvliet** heeft capaciteit om nog bijkomend water op te vangen. Deze ruimte moeten we vrijwaren van bebouwing en verdere verharding, want die buffercapaciteit willen we bewaren voor de toekomst, wanneer meer piekbuien mogelijk zijn. In de wijken rond de Vrouwvliet moeten we inzetten op bronmaatregelen en dus hemelwater zo veel mogelijk ter plekke houden. Ondanks het toepassen van bronmaatregelen, zal het gebeuren dat we niet al het hemelwater ter plaatse kunnen houden (bvb gesloten bebouwing ...). Het overtollig hemelwater, in het afstroomgebied van de Vrouwvliet, dat we ter plaatse niet kunnen infiltreren, kunnen we naar de Vrouwvliet leiden. Door deze ingreep en het peilbeheer in de Vrouwvliet, kunnen we dus ook deze vallei vernatten.

visie hemelwaterplan

-  zoekzone waterbuffer
-  vernatten
-  ontharden
-  getijdenbuffer
-  hemelwaterafvoer
-  stuw grachten



Synthese visie voor water in Rivierenland (op basis van Hemelwaterplan Mechelen)

## Naar een groenblauw Voedsellandschap op het Hombeeks plateau: een integrale benadering van de open ruimte, waar natuur, landbouw en recreatie elkaar vinden

---

We zijn trots op het landbouwlandschap van het Hombeeks plateau. Eeuwenlang was dit al het domein van de boeren en het open landschap is hiervan het resultaat. We beschouwen de **bodem** als ons waardevol **erfgoed** en we willen erover waken dat de landbouw hier leefbaar blijft.

We willen de bestaande landbouw versterken. We ondersteunen dat alle percelen gelegen in Herbestemd Agrarisch Gebied (HAG) daadwerkelijk gebruikt worden voor landbouwactiviteiten. Op die manier willen we de landbouwers op het Hombeeks plateau ook zekerheid bieden dat landbouwgebruik mogelijk is en in de toekomst ook zo blijft.

Tegelijkertijd kan de open ruimte in het Hombeeks plateau van meer betekenis zijn voor Mechelen. Deze open ruimte moet **klimaatrobuuster** worden door zich duurzaam te wapenen tegen wateroverlast en droogte. Daarvoor is een versterking van de natuurlijke structuur nodig. Ook willen we de Mechelaar meer laten genieten van het landschap van het plateau. We willen er ook voor zorgen dat de inwoners terug **meer voeling krijgen met de landbouwsector** en de echte waarde van het eten op hun bord ontdekken. We laten ze kennismaken met de landbouwpraktijk en het verhaal achter het product.

Volgende strategieën willen we concreet inzetten omde visie te realiseren:

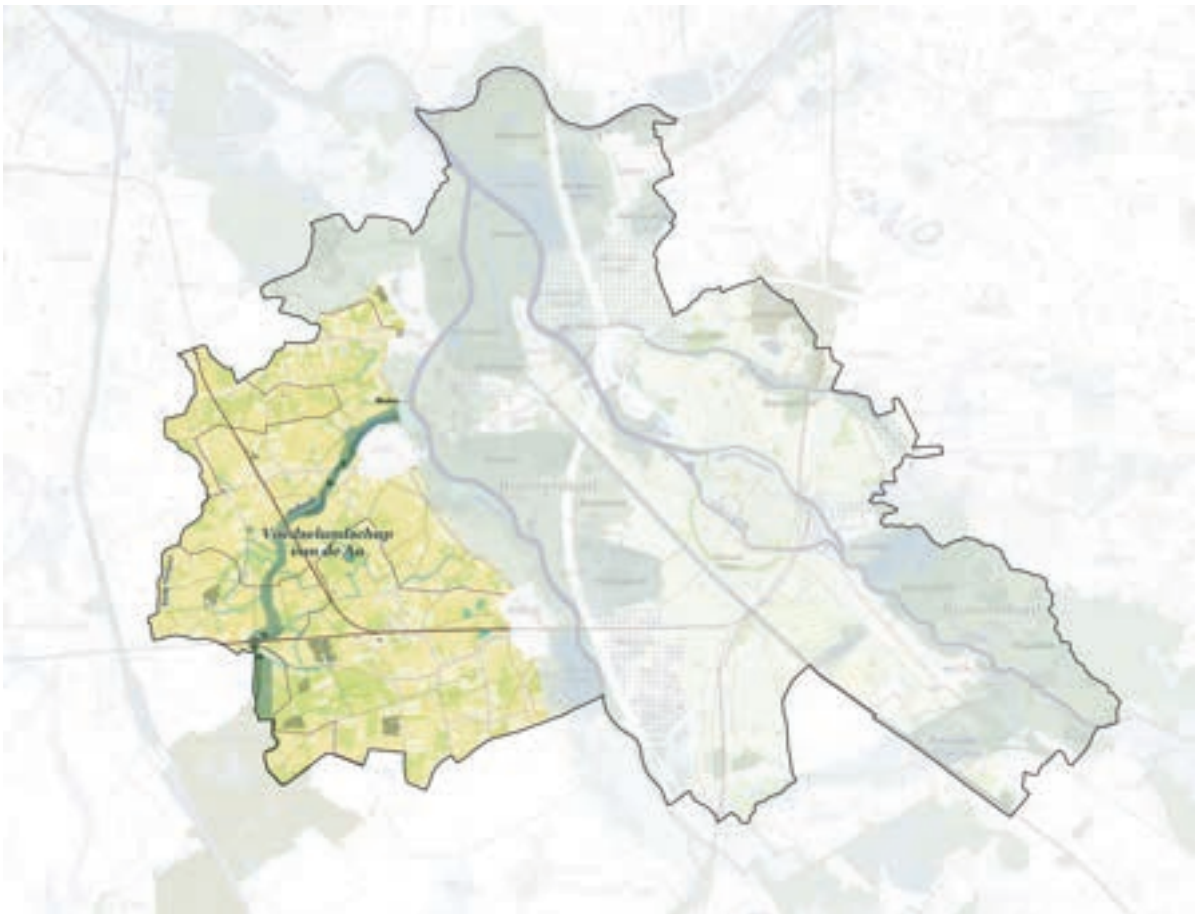
- **Samenwerkingsverband Voedsellandschap**
- **Verbreidingsactiviteiten** landbouwers ondersteunen
- **Verbindingen** tussen grootschalige groengebieden en versterken van natuurlijke habitats
- **Duurzaam waterbeheer** tegen wateroverlast en droogte
- **Versterken recreatief netwerk**
- **Versterken overgangen naar open ruimte**



### Voedsellandschap van de Aa

We schuiven voor het Hombeeks plateau het concept naar voor van het **Voedsellandschap**<sup>14</sup>. Dit is een openruimtegebied waar lokale samenwerkingen verschillende openruimte-uitdagingen aanpakken: lokale voedselproductie- en verkoop, een mooier landschap, meer biodiversiteit,

klimaatmaatregelen, toegankelijkheid van het platteland en bijhorende beleving, productie van hernieuwbare energie, goed bodem- en waterbeheer en andere. **De rol van landbouwers staat daarbij centraal**. Een voedsellandschap start vanuit een **samenwerking** tussen landbouwers onderling en tussen landbouwers, het lokaal beleid, lokale maatschappelijke actoren en/of lokale ondernemers.



Situering Groenblauw Voedsellandschap van de Aa

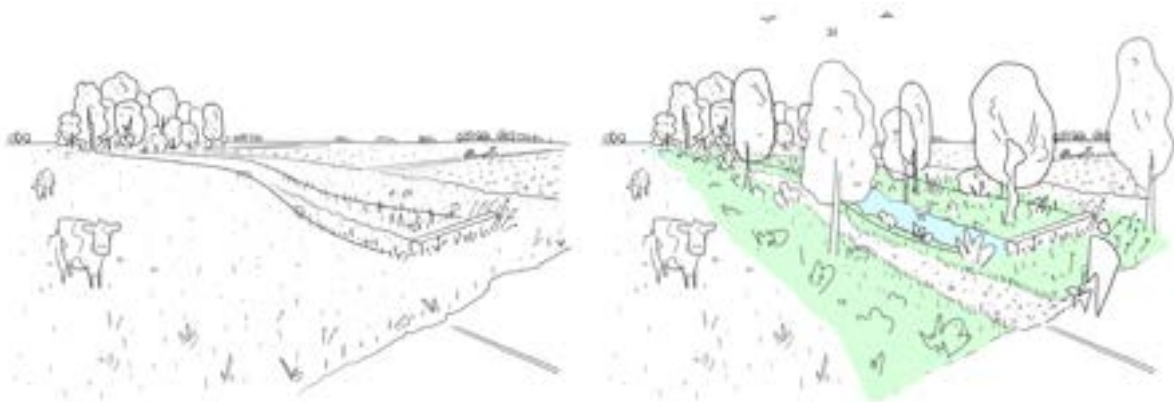
### Groenblauw landbouwgebied

In het Voedsellandschap willen we inzetten op duurzaam waterbeheer en biodiversiteit. Dit doen we door tussen de weilanden en akkers de **fijnmazige groenblauwe structuur** te versterken. Deze structuur bestaat voornamelijk uit de vallei van de Aabeek en vele kleine landschapselementen en grachten op de randen van de percelen. Daarnaast hebben de landbouwpercelen ook een belangrijke ecologische rol omdat zij een specifiek habitat bieden aan akkervogels. Nagenoeg heel het Hombeeks plateau is aangeduid als **beheergebied voor akkervogels**<sup>15</sup>. In functie van deze akkervogels wordt vooral een open landschap<sup>16</sup> op het plateau beoogd.

Zoals besproken binnen het hoofdstuk over het Rivierenland willen we de **vallei van de Aabeek** versterken als ecologische corridor tussen de Zennevallei en het bos van Aa (in Zemst) omdat ze een natuurlijke waterdrager is van het landbouwgebied. Deze vallei doorkruist ook het Hombeeks plateau en is een belangrijke verbinding tussen de Zennevallei en het

waardevolle bos van Aa en brengt zo waardevolle natuur doorheen het Voedsellandschap. Deze vallei en de de connecterende grachten hebben bijkomend ook een belangrijke rol om water vast te houden in natte periodes en terug te laten in drogere periodes.

In heel het Hombeeks plateau liggen kansen voor **duurzaam waterbeheer tegen wateroverlast en droogte**. Er zijn vandaag al verschillende pilootprojecten<sup>17</sup> lopende voor duurzaam watergebruik in samenwerking met landbouwers. Deze zijn er op gericht om meer water langer vast te houden en zo de droogte tegen te gaan en wateroverlast te beperken. Het gaat hier o.a. om extra waterbuffers en peilgestuurde drainage in de grachten. Binnen het project van het Voedsellandschap willen we deze initiatieven nog meer ondersteuning geven en komen tot een zo integraal mogelijke aanpak van waterbeheer op het Hombeeks plateau. We zien dit als één van de cruciale thema's waarbij boeren dienen ondersteund te worden. De vallei van de Aabeek vormt hier, door de sterke link met het Rivierenland, alvast een belangrijke basis om verdere projecten te realiseren binnen het samenwerkingsverband



Illustratieve weergave versterking vallei van de Aabeek binnen het Voedsellandschap van de Aa: meer ruimte voor water en natuur, kansen voor recreatie



van het Voedsellandschap.

We wensen de fijnmazige groenstructuur te versterken en kunnen zo ook werk maken van **ecologische verbindingen tussen grootschalige groengebieden en het versterken van natuurlijke habitats**. Door de vallei van de Aabeek op een aantal prioritaire plekken te ontsnipperen (zie deel 'Mechelen te midden van een hoogwaardig Rivierenland') zetten we belangrijke stap in het robuuster maken van deze groenstructuur en maken we verbindingen met bestaande boskernen. Stapsgewijs kan de biodiversiteit van de vallei verder versterkt worden door natte natuur langsheen deze waterloop uit te breiden. We doen dit in overleg met landbouwers en houden rekening met de bedrijfsvoering. Waar mogelijk integreren we ook duurzame waterprojecten en bouwen zo verder aan een groenblauwe structuur.

Naast de vallei van de Aabeek en de grachten wordt de groenblauwe structuur op het Hombeeks plateau gevormd door vele **kleinschalige landschapselementen** (KLE). Met de reeds bestaande projecten rond akkerbeheer<sup>18</sup>, faunabeheer en versterken van houtkanten hebben we al stappen vooruitgezet in de verweving van landbouw met natuur. Ruimtelijk versterken we de KLE in de groenblauwe structuur en zetten we in op meer biodiversiteit in het Voedsellandschap. Zo werken we aan ecologische stapstenen en corridors die bestaande natuurkernen kunnen versterken en verbinden. We maken bij de KLE onderscheid tussen semipermanente en permanente ecologische structuren. Beide zijn nodig en dragen bij tot een rijkere groenblauwe structuur binnen het Voedsellandschap van de Aa.

We wensen in het Voedsellandschap

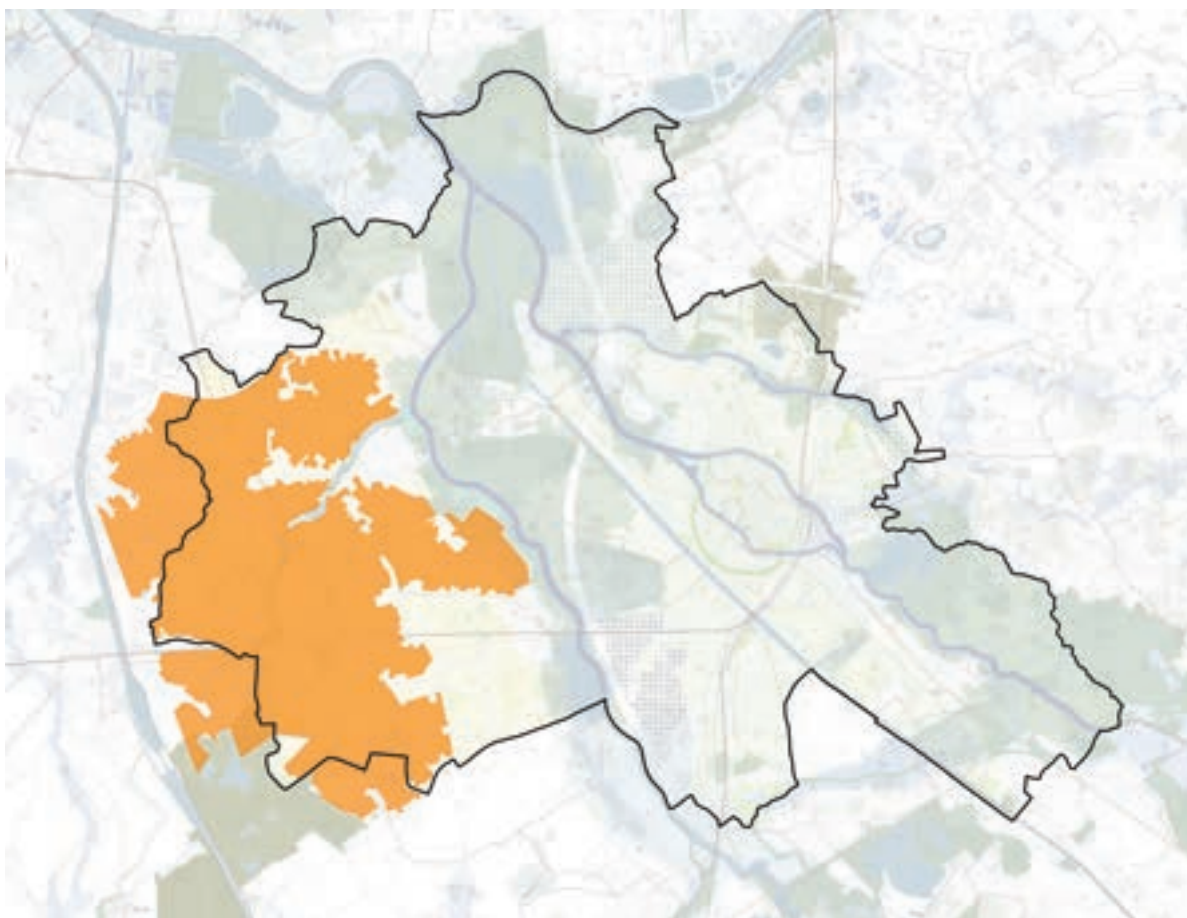
vooral de **semipermanente ecologische structuren** en de reeds lopende projecten en beheersovereenkomsten verder uit te breiden. Het gaan hier over bloemrijke grasbermen op randen van akkers die voedsel en schuilplaats voorzien voor akkervogels. Dit soort structuren is ecologisch waardevol en biedt vooral aan de landbouwers nog veel **vrijheid** om hun perceel(sranden) in de tijd flexibel in te vullen. Bijkomend voordeel is dat deze bloemrijke stroken vaak een mooi beeld opleveren.

Daarnaast zijn er vandaag ook bomenrijen, houtkanten, grachten en bosrelictten. Dit zijn **permanente ecologische structuren** in het blauwgroene netwerk en voor biodiversiteit en verschillende ecosysteemdiensten<sup>13</sup> (bodem, plaagbestrijding, bestuiving, hitte,...) zeker ook van belang. Projecten waar landbouwers houtkanten versterken op de randen van hun percelen, een klein bosje realiseren of zelfs een voedselbos opstarten, dragen we dus zeker een warm hart toe. Nieuwe KLE-projecten worden binnen het partnerschap van het Voedsellandschap van de Aa afgestemd met lopende beheersovereenkomsten (o.a. akkervogelproject).



Deze KLE (permanent of niet) zijn niet enkel belangrijke stapstenen voor natuur, ze leveren eveneens een bijdrage aan het **landschapsbeeld**. Zo kunnen de ecologische structuren op de perceelsranden ook het traag netwerk begeleiden, het meer leesbaar maken en schaal brengen in de open ruimte. Ook kan met het versterken van groenstructuren 'achterkanten' van lintbebouwing worden afgewerkt en zo bebouwing en infrastructuur beter worden geïntegreerd in de open ruimte.

Structuren met hoogstammen bieden **schaduw** aan recreanten en bewoners. Net als in de Groene Woonkernen willen we ook op het Hombeeks plateau dat de belangrijkste fiets- en wandelroutes zo veel mogelijk beschaduwd zijn, zodat tijdens de warmste periodes dit Voedsellandschap van de Aa ook een plek is waar inwoners aan de hitte van de stad kunnen ontsnappen.



Beheergebied akkervogelsoorten: de aangeduide zone is een zoekzone en dus een gebied met een hoge potentie op de aanwezigheid van akkervogels



### Relatie stad-land versterken

Er is meer dan 1000ha open ruimte op het Hombeeks Plateau, vlakbij het stedelijk gebied. Naast productie voor voedsel, de bijdrage aan biodiversiteit en het klimaatrobuust maken van onze stad, kan dit groot open ruimte gebied nog meer van betekenis zijn voor de inwoners de dorpen, wijken en kern. Via het Voedsellandschap zetten we ook in op een **sterkere verbinding van de stad met het plateau**. We willen de inwoners meer **bewust** maken waar hun **eten** vandaan komt. Tegelijk willen we het agrarisch landschap, gecreëerd door de boeren, nog meer als gebruiks- en belevingsruimte voor de Mechelaar inzetten.

Dit doen we door **verbredingsactiviteiten van landbouwers te ondersteunen**. Vandaag ondersteunen we als stad al de bestaande **Korte Ketten**projecten met onder andere een recreatieve route langs hen de betreffende landbouwers. Hier kan je meteen je producten kopen bij de boer. Ook werd in samenwerking met Mechels natuurlijk en ORIOM<sup>20</sup> reeds een didactische lus voor kinderen uitgestippeld. We willen in de toekomst nog meer **verbredingsactiviteiten** binnen het Voedsellandschap van de Aa. Zo kunnen landbouwers naast voedselproductie extra activiteiten opnemen die (economisch) interessant zijn voor de boer, maar ook een sociale of recreatieve functie hebben voor de gemeenschap. We denken hierbij aan zelfplukboerderijen, hoevetoerisme, zorgboerderijen, educatieprojecten,....

Ook landschapsbeheer, zoals het beheren van de groenblauwe structuur, is een vorm van landbouwverbreding.

Verder willen we ook het **recreatief netwerk versterken**. Als we het plateau en de landbouwbedrijven meer beleefbaar willen

maken voor de Mechelaar, moeten we ook inzetten om deze ruimte nog **beter te ontsluiten** door comfortabele trage routes en missing links voor voetgangers en fietsers op te lossen. Dit doen we bijvoorbeeld door bij de inrichting van de straten rekening te houden met veiligheid van wandelaars en fietsers, en we onderzoeken of een extra verbinding over het spoor mogelijk is. Daarnaast willen we de leesbaarheid van de bestaande fiets en wandelroutes versterken door de begeleidende kleinschalige landschapselementen te versterken.

Zo onderzoeken we hoe we in de **vallei van de Aabeek**, naast het versterken van de ecologische corridor en het vrijwaren van meer ruimte voor waterbuffers, ook de toegankelijkheid kunnen versterken. Door bijvoorbeeld een extra wandelpadje naast de beek, een picknickplek of een speelplek, versterken we de beleefbaarheid van de vallei.

Het Voedsellandschap speelt een belangrijke rol voor de stadswijken en de binnenstad, maar het is natuurlijk ook de directe leefomgeving van de dorpen en bepaalt dus mee de identiteit van de dorpskern. Het is dus belangrijk dat landschap en dorp op een goede manier aan elkaar raken. Hierbij willen we **overgangen van dorpen naar de open ruimte versterken**. Het is net in de rand van dorp en landschap dat er extra kansen ontstaan voor synergiën tussen landbouw, natuur en wonen.

Op de rand van het Voedsellandschap van de Aa versterken we de dorpskernen van Hombeek, Heffen en Leest. Hier willen we vooral de ruimtelijke kwaliteit van deze overgangszones verbeteren.

Dit doen we door deze dorpsranden juist te programmeren. Er moet ruimte zijn voor water en natuur, zodat we bijdragen aan de

klimaatrobustheid van de dorpen. Maar we willen zeker ook het contact met het agrarisch landschap versterken. We sluiten op een goede manier aan op het traag netwerk doorheen het Hombeeks plateau, zodat mensen een wandelingetje of fietstocht rond het dorp kunnen maken. Ook de zichten naar het landschap zijn belangrijk om te bewaren en eventueel te versterken met een verblijfplekje. Daarnaast willen we ook programma voor de inwoners in deze dorpsranden toevoegen. We denken hierbij aan projecten rond gemeenschapslandbouw of educatie. Deze kunnen de band met het Voedsellandschap bijkomend versterken.

Op plekken waar groei mogelijk is kunnen randen naar de open ruimte bebouwd worden. We doen dit zeker niet overal en bij het afwerken van de randen waken we er steeds over het zicht vanuit de open ruimte naar de bebouwing een kwaliteitssprong krijgt. Waar en op welke manier deze randen bebouwd kunnen worden, wordt uitgewerkt in het deel 'Mechelen groeit' Groeistrategieën voor het woningaanbod, op goed gelegen randen verdichten en hoger bouwen.



© Beeldenbank Mechelen

## Urban forestry en parkenplan in de wijken en binnenstad

---

Om van Mechelen een leefbare en klimaatsbestendige stad te maken, zetten we in op vergroening en ontharding in de binnenstad en stadswijken. Zo pakken we het groentekort aan, wapenen we ons tegen de hitte en voorzien we meer ruimte voor water.

De hittestress zal zich steeds meer profileren in de meest verharde stadsdelen, waaronder de binnenstad. Om de toekomstige hittestress tegen te gaan moeten we ontharden en vergroenen. Dit zorgt voor meer evapotranspiratie (verdamping door planten) en verkoelt zo ons stadsklimaat. Ook moeten we lokaal verkoelen door schaduw te creëren en meer hoogstammig groen te voorzien.

Daarnaast streven we ernaar de druk op het afwateringstelsel te verlagen. Dit doen we door afstroom te verminderen, water te herbruiken en, waar relevant<sup>21</sup>, de riolering te ontdebellen. Opnieuw is ook ontharden en vergroenen de boodschap. We willen actief werk maken om alle overbodige verharding weg te werken en zo ruimte voor water en groen in onze stad creëren. Hiervoor zullen we concreet onthardingsprojecten in kaart brengen en actief sturen.

Een van de grootste uitdagingen van de toekomst wordt de hittestress in de meest verharde wijken, in het bijzonder in de binnenstad. We focussen enerzijds op de gevoelstemperatuur dragelijk maken. Dit wil zeggen dat we zorgen dat er tijdens de heetste dagen – als de zon het felst is - voldoende schaduw is, waar mensen kunnen verblijven alsook op belangrijke fiets- en wandelroutes door de stad.

Anderzijds willen we ook werken op het stadsklimaat zelf, en zo het hitte-eiland-effect<sup>22</sup> minderen. Hiermee pakken we niet zozeer de gevoelstemperatuur aan, maar gaan we de stad

zelf afkoelen. Dit heeft dan bijvoorbeeld ook 's nachts effect wat voor de gezondheid een goede zaak is.

Volgende strategieën willen we concreet inzetten in de wijken en binnenstad en worden hierna verder uitgelegd:

- **Ontharden én vergroenen (klimaatadaptatie)**
  - **Urban Forestry**
  - **3-30-300**
  - **Vergroten aandeel kruindekking**
  - **Koelteplekken**
- **Gebiedsgerichte verdichting vergroot het kwalitatieve groenaanbod**

### Vuistregels

**Om via ontharden én vergroenen klimaatadaptiever te worden**, schuiven we enkele vuistregels naar voor waarnaar we streven samen met de bewoners en gebruikers.

- 1. Elke inwoner moet op 5min wandelafstand toegang hebben tot een verkoelende groene ruimte.**
- 2. Meer kruindekking zorgt voor meer afkoeling** (dus planten we meer bomen)
- 3. We vergroenen volgens het principe van 'Urban Forestry'** (en bootsen zo in de stad het bos-ecosysteem na)
- 4. Kort samengevat streven we naar vergroening volgens het 3-30-300 principe** (en sporen burgers en stakeholders aan om mee te doen op private grond)

*Elke inwoner moet op 5min wandelafstand toegang hebben tot een verkoelende groene ruimte.*

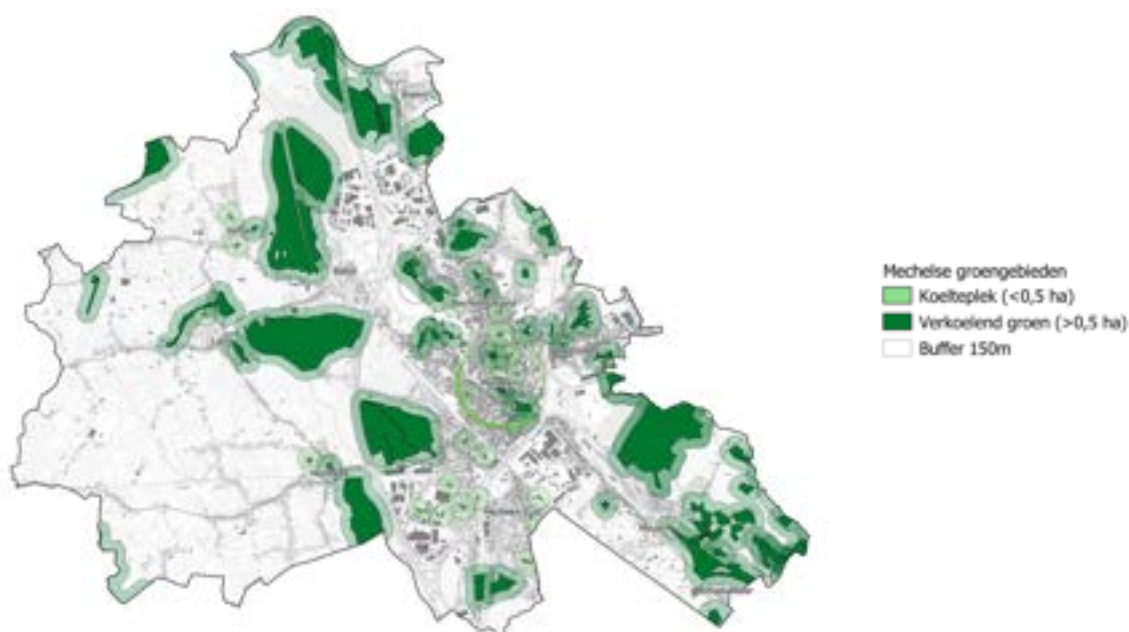
We streven ernaar dat elke inwoner op 300m<sup>23</sup> wandelen toegang heeft tot verkoelend groen. Dit is bij voorkeur een publiek park(je) van minstens 0,5ha. Maar we zullen creatief moeten zijn in het verwezenlijken van extra groene gebruiksruimte, want in de binnenstad en wijken met groentekorten is het niet altijd mogelijk om op korte termijn bijkomende parkjes te creëren. Daarom bekijken we ook welke publieke ruimte (pleinen en straten) we bijkomend kunnen vergroenen en ingericht kunnen worden als verblijfsruimte. De kleinste bijdrage telt. Een paar banken onder straatbomen, eventueel met een petanqueveldje of speelelement, kunnen op korte termijn al wat koelte brengen. Ook willen we afspraken maken met stakeholders over het inzetten van (semi-)private ruimtes in het

publieke groene netwerk.

In de binnenstad zullen we ons extra moeten inspannen, want daar is vandaag per inwoner minder (publiek) groen aanwezig. De geplande heraanleg van de Nieuwe Vesten, de grote stadsontwikkelingsprojecten en de uitrol van het parkenplan 2.0 vormen hier alvast een belangrijke bijdrage.

‘In het beleidskader ‘Mechelen Groeit’ bespreken we hoe we de wooninbreidingsprojecten actief inzetten om aan deze doelstelling bij te dragen. Waar parkjes van deze omvang niet mogelijk blijken, streven we naar een fijnmazig netwerk van kleinschalige groenplekken en veilige zachte verbindingen naar de parken in de omgeving.

*Concrete concepten om in de binnenstad bijkomende groene ruimte te voorzien, worden verder in dit hoofdstuk (kansen tot vergroening binnenstad) toegelicht.*



Oefening koelteplekken met 150m bereik: geeft indicatie waar er tekorten zijn

*Meer kruindekking zorgt voor meer afkoeling*

Het aandeel kruindekking is evenredig met de gemiddelde temperatuursreductie<sup>24</sup>. Een recente studie in Europese stedelijke gebieden toonde aan dat een kruindekking van 16% de gemiddelde temperatuur met 1°C naar beneden kan halen. **Is er een kruindekking van 32% dan verkoelt de stad met 2°C**, en wanneer er 48% kruindekking is, is er 3°C afkoeling.

Vandaag is er in de Mechelse binnenstad en stadswijken een kruindekking tussen de 7% (in de binnenstad) en 17%<sup>25</sup> (in de wijk Vrijbroek). Met een aandeel onbebouwde ruimte van 59% (in de binnenstad) tot 75% (in de wijk Coloma) is er echter veel potentie aanwezig om hoogstammig groen te voorzien die voor de nodige kruindekking kan zorgen.

We willen in de toekomst in onze stad naar een kruindekking van 30%, en bijgevolg streven we om de stad met 2°C te koelen. Hiervoor zullen we inspanningen doen op publiek domein, maar ook op private percelen is een omslag nodig.

Door te streven naar de 30% kruindekking, behouden we de vrijheid door op sommige plekken veel meer bomen te planten, en op

andere plekken wat minder. Zo kunnen we per locatie rekening houden met het gewenst programma, de ruimtelijke context of eventuele technische beperkingen.

In gebieden waar het te moeilijk is om voldoende bomen te planten, is het des te belangrijker om andere vormen van groen toe te passen of ons op een andere manier te wapenen tegen de hitte. We denken hier aan alle groentypes die zorgen voor verdamping (ook tijdens de heetste dagen). Groendaken, groene gevels en groenslingers (zie verder 'kansen tot vergroening') kunnen zo alvast hun bijdrage leveren en zien we als volwaardig onderdeel van de groenstructuur in de stad. In specifieke situaties (vb in historische context) zijn andere maatregelen voor verkoeling mogelijk zoals verkoeling met water in de publieke ruimte (uiteraard met herbruikt hemelwater).

Het streefdoel van 30% kruindekking is ambitieus en niet overal 1 op 1 toepasbaar. Het zal **tijd** vergen om dit te realiseren en inspanningen vragen van iedereen. Maar stap voor stap, project per project, werken we aan een groenere en koelere stad.

*Concrete voorstellen voor meer bomen in de binnenstad, worden verder in dit hoofdstuk*



Huidige kruindekking % in de wijken



Huidige onbebouwde ruimte % in de wijken (privaat + publiek)



(kansen tot vergroening binnenstad) toegelicht.



Urban Forestry: gelaagde groenstructuur zoals in een bos

*We vergroenen volgens het principe van 'Urban Forestry'*

Verschillende steden<sup>26</sup> over heel de wereld zijn reeds bezig met het toepassen van het 'Urban-Forestry-concept' en wij wensen ons bij deze pioniers aan te sluiten.

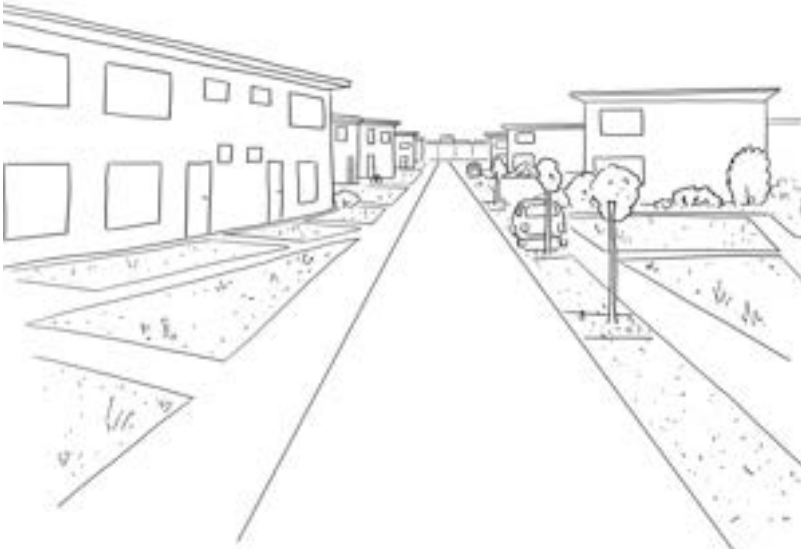
Volgens dit concept worden bosfuncties gecombineerd met andere ruimtelijke functies zoals wonen, recreatie en economie. Om dit toe te passen in onze stad wordt de **groenstructuur gelaagd toegepast**, net zoals in een klassiek bos. Dit gaat dus niet enkel over individuele straatbomen maar het creëren van een bosweefsel doorheen de stad op verschillende lagen: strooisellaag, kruidlaag, struiklaag en kruinlaag.

Door dit 'stedelijk bos' zo veel mogelijk toe te passen in heel de bebouwde ruimte, benutten we de positieve ecosystemendiensten die eraan gekoppeld zijn zoals waterretentie, afvang fijn stof, reductie van hittestress, ed.

Het is niet de bedoeling om onze bebouwde



Referentie toepassing klimaatadaptief park in Kopenhagen volgens 'Urban Forest Principe', Sankt Kjelds Square and Bryggervangen door SLA



Illustratieve weergave van vergroening in wijk volgens 'Urban Forest principe'

omgeving te veranderen in een bos maar we gaan met dit concept geleidelijk naar een meer natuurlijk en rijker groenbeeld in onze stad.

*Concrete voorstellen waar en hoe Urban Forestry toe te passen in de binnenstad, worden verder in dit hoofdstuk (kansen tot vergroening binnenstad) toegelicht.*

*Kort samengevat vergroenen we volgens de 3-30-300 regel<sup>20</sup>*

Een vuistregel binnen het 'Urban-forestry-concept' is het 3-30-300 principe dat zowel gebruikt kan worden als doelstelling en als ontwerpleidraad van de groenblauwe dooradering in de kern en stedelijke wijken

**3: Vanuit elke woning zou je 3 bomen moeten zien**

- Nabijgelegen, zichtbaar groen is van groot belang voor het mentaal welzijn van inwoners. We beogen een stad waarbij er straks voor iedereen voldoende zichtbaar groen is.
- Hierbij tellen we zowel de bomen op publiek domein, als die op private gronden. .
- Is er echt geen ruimte voor bomen, stimuleren we gevelgroen als alternatief

**30: we streven naar een kruindekking van 30%**

- Studies tonen het verband aan tussen de kruindekking en verkoeling, betere microklimaten, geestelijke gezondheid,...
- We focussen in eerste plaats op bomen en hoogstammig groen, maar elk type groen (dat ook tijdens de warmste periode groen blijft)

zal positief bijdragen aan het stadsklimaat. Groene daken, gevelgroen, groene tuinen, ... zorgen mee voor verdamping en koelen zo de stad.

**300: iedereen zou op 300m van zijn of haar woning toegang moeten hebben tot gebruiksgroen**

- De nabijheid (bereikbaarheid) van groen is essentieel in een leefbare stad. Dit groen moet gemakkelijk toegankelijk zijn en moet uit hoogwaardig groen bestaan dat voor recreatie gebruikt kan worden. 300m staat voor ongeveer 5 minuten wandelen.
- We denken hierbij in eerste plaats aan een park(je), maar ook andere plekken die ingericht zijn met een verblijfskarakter en schaduwrijk groen kunnen hiervoor dienen.

Dit eenvoudige principe wensen we in projecten naar voor te schuiven als streefdoel om verder te vergroenen, zonder dat dit een keurslijf mag worden. Op sommige locaties zal dit principe niet mogelijk of wenselijk zijn, op andere locaties kunnen we dan weer meer. Telkens wanneer er een kans is om een locatie te herdenken, bijvoorbeeld bij de herinrichting van een straat of plein, of bij infrastructuurwerken, bekijken we op welke manier bijkomend groen kan worden geïntegreerd volgens dit principe. Hierbij houden we rekening met het gewenste programma en technische randvoorwaarden. Met deze makkelijk te onthouden vuistregel willen we vooral **alle Mechelaars aansporen** om hun schouders mee onder deze ambitieuze doelstelling te zetten om onze stad te vergroenen.



Het 3-30-300 principe

## Parkenplan

We hebben reeds vele mooie stadsparken in Mechelen en we grijpen alle kansen om bijkomende parken te realiseren gekoppeld aan nieuwe projecten. De Nieuwe Vesten, de herinrichting van site Ragheno en de geplande Parken-Zuid zijn alvast mooie voorbeelden hoe we nieuwe groene ruimte maken in de stad.

In de toekomst willen we hier nog nieuwe parkjes aan toevoegen. Via **gebiedsgerichte verdichting vergroten we het kwalitatief groenaanbod** (zie ook beleidskader 'Mechelen Groeit'). In de wijken en kernen waar groei gewenst is, zetten we verdichtingsprojecten in om groene ruimtes te vrijwaren, met elkaar te verbinden en eventueel toegankelijk te maken. Bij verdichtingsprojecten in binnengebieden kunnen volgende principiële uitgangspunten meegenomen worden:

- **Waardevolle hoogstammen willen we bewaren.** Deze leveren vele ecosysteemdiensten. Ze beschermen ons tegen hitte, dragen bij tot een biodiverse stad, nemen water op en verdampen dit terug naar

de atmosfeer, en dragen bij tot het mentale welzijn.

- Er wordt gestreefd de **netto verhardingsgraad te verminderen** of zeker niet te vergroten. Zo kan het water maximaal in de bodem indringen (en niet in de riolering).
- Op plekken met tekort aan buurt- en wijkgroen (en dus ook aan verkoelend groen), zoeken we naar kansen om de private **groene ruimtes toegankelijk te maken**, of minstens een publieke doorsteek erlangs te maken. Op die manier ervaren buurtbewoners ook de extra voordelen van bijkomend groen.
- Indien mogelijk zullen we **parkjes en groene plekjes koppelen met groene en comfortabele verbindingen** voor voetgangers en fietsers in de publieke ruimte. Op die manier vergroten we het areaal aan groene toegankelijke ruimte.

### Kansen tot vergroening binnenstad

Zomaar nieuwe parken bijmaken, is niet eenvoudig. Zeker niet in onze dense binnenstad. Om hier te vergroenen moeten we inzetten op een breder scala van mogelijkheden, zodat we, naast de parkruimtes, andere types publieke en private ruimte kunnen inzetten als buurt- en wijkgroen.

Onderstaande principes tonen de vele kansen in onze binnenstad om meer groen te voorzien.

- Verharde speelplaats in de binnenstad wordt **'groene speelplaats'**
  - De vele verharde speelplaatsen van de Mechelse scholen hebben een groot potentieel om onthard te worden en een groene inrichting te krijgen. we willen scholen ondersteunen in deze onthardingsprojecten. Voor elk onthardingsproject wordt met de scholen bekeken of deze groene speelplaatsen ook toegankelijk kunnen zijn voor de buurt. Zo zetten we deze plekken dubbel in als buurtparkjes buiten de schooluren.



- Verharde ruimte of parking wordt **'Pocket park'**
  - Veel van de publieke ruimte is onnodig verhard. Verschillende kleine hoekjes tot grotere pleinen en parkings zijn mogelijkheden om in de toekomst maximaal te worden onthard en te transformeren naar 'pocket parks' of kleine buurtparkjes. Het principe van 'Urban Forestry' wordt toegepast door rijke en gelaagde beplanting te voorzien.
- Verharde ruimte of parking wordt **'bomenplein'**
  - Voor sommige verharde parkings of markt- en evenementenpleinen is het niet wenselijk om deze te ontharden omdat ze een belangrijke functies vervullen in ons stadsleven. We onderzoeken wel of en hoe er bomen kunnen geplant worden in functie van de kruindekking en schaduwvorming. Onder de bomen kunnen de huidige functies dan behouden blijven.
- Infrastructuurruimte wordt **'Lineair park'**
  - Net als de Nieuwe Vesten, zijn er ook kansen



Referentie bomenpleinen

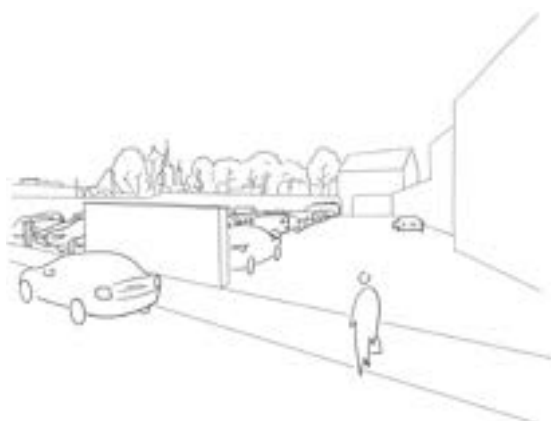


voor de publieke ruimte rond de Binnendijle, de autowegen en spoorwegen om deze te transformeren naar een lineaire parkruimte. Minder verharding, meer groen en meer bomen, is hier opnieuw het motto.

- Plat dak wordt **'dakpark'** of **'groendak'**
  - Het hemelwaterplan toont reeds de grote potentie voor groendaken in Mechelen. Als alle platte daken ook groendaken zouden worden, gaan we samen de hittestress tegen en zorgen we voor duurzame waterhuishouding. Grote daken van bedrijven of voorzieningen hebben mogelijk de potentie om te transformeren naar een publiek of collectief dakpark. Daarnaast kijken we ook naar de daken om de energiedoelstellingen te realiseren. Zonnepanelen kunnen, alvast op grote daken, prima gecombineerd worden met groen.
- Straat of steeg wordt **'tuinstraat'**
  - De vele smalle straatjes en stegen van onze binnenstad kunnen een grote bijdrage leveren tot het vergroenen van onze stad. We planten bomen waar we kunnen. Waar mogelijk ontharden we (bijvoorbeeld onder parkeervakken). Participatieprojecten moeten bewoners aanzetten om mee te vergroenen en zo hun eigen directe leefomgeving mee vorm te geven. We ondersteunen het aanleggen van geveltuintjes en groenslingers terwijl bewoners zich engageren voor het behoud en onderhoud van het groen. Bij heraanleg van straten wordt de mogelijkheid voor een collectieve waterput onderzocht.



Illustratieve weergave vergroening speelplaats



Illustratieve weergave vergroening verharde ruimte tot 'pocket park'



Illustratieve weergave vergroening straat tot tuinstraat

## Infrastructuurlandschappen als verbindende structuren tussen stad en open ruimte

---

Volgende strategieën wensen we toe te passen in de infrastructuurlandschappen:

- **Gebiedsgerichte verdichting vergroot het kwalitatieve groenaanbod**
- **Ontharden én vergroenen (tegen hittestress)**
  - **Urban Forestry**
  - **3-30-300**
  - **Vergroten aandeel kruidekking**
  - **Koelteplekken**
- **Duurzaam waterbeheer tegen wateroverlast en droogte**

### Groene fietsassen

Het **functioneel fietsrouten netwerk** komt grotendeels overeen met grote assen die de onze binnenstad verbinden met de grote open ruimtegebieden.

Zo zijn vandaag oa de Brusselsesteenweg, Boerenkrijgstraat en Zemstbaan al fietsroutes met grote bomen. Dit zorgt voor een goede leesbaarheid, draagt bij aan een groenstadsbeeld en is aangenaam (en koel) voor de fietsers. Op andere plekken wordt het fietsrouten netwerk amper of niet begeleid door groen. Zo stellen zich prioriteiten bij bijvoorbeeld Liersesteenweg, Antwerpsesteenweg, Battelsesteenweg en Hombeeksesteenweg.

We zetten in om op deze structurerende assen te vergroenen en van schaduw te voorzien. Zo zijn de belangrijkste verkoelende ruimtes ook aangenaam en bereikbaar voor fietsers (en voetgangers) tijdens de heetste dagen. We streven ernaar zo veel mogelijk bomen te planten langs deze assen en beperken, waar mogelijk, de verharding te beperken ten voordele van verkoeling en waterinfiltratie. Begeleidende dreven doen we bij voorkeur op de openbare weg, maar we wensen ook meer groene voortuinstroken (op private percelen) langsheen deze hoofdwegen. Net als in de Groene Woonkernen, doen we een oproep aan private partijen en stakeholders om zich achter het 3-30-300 principe te zetten, en ook initiatief te nemen op eigen terrein.

De bomenrijen vormen tegelijk ook ecologische corridors doorheen de stad en maken deel van de fijnmazige groenblauwe structuur.



Kansrijke plek voor de uitbouw van een groene fietsas

### De kanaalruimte

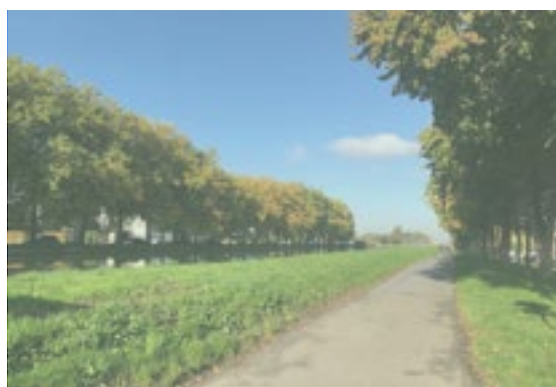
Het kanaal doorkruist de stad en loopt door verschillende wijken en raakt aan het valleienlandschap. Enerzijds is het een aaneenschakeling van verschillende deelgebieden, anderzijds heeft het kanaal ook een belangrijke verbindende functie voor mens en natuur op schaal van de stad, en zelfs daarbuiten.

De publieke ruimte rond het kanaal heeft als autoluwe en groenblauwe structuur al veel kwaliteiten en wordt gewaardeerd als verblijfsruimte en trage route. De kanaalruimte kan nog verder versterkt worden als lineair park, waarbij we zowel meer hoogstammig groen wensen, als ook de bestaande verharding tot het minimum beperken. Op die manier kan het kanaal de rol van ecologische verbinding doorheen de stad nog beter waarmaken. Met meer bomen zal het kanaal nog meer een verkoelende functie hebben, zowel als koelteplek als schaduwrijke hoofdfietsroute.

De inrichting van de kanaalruimte moet niet over heel de lengte identiek zijn. Het is net de afwisseling en interactie met de wijken en buurten dat deze ruimte interessant maakt. Continu zijn het fietspad en uiteraard het water.

Er is behoefte aan een overkoepelende visie voor de kanaalruimte. Waar verdichten we nog, waar willen we doorzichten naar open ruimte vrijwaren, op welke manier maken we kwalitatieve verbindingen met aangrenzende wijken, wat is de rol van deze langgerekte publieke ruimte met bijzondere vergezichten,...

In het beleidskader 'Mechelen groeit' wordt deze ruimte aangeduid als een zone waarvoor gebiedsgerichte visie moet uitgewerkt, voor de delen binnen de groeikernen (Muizen tot Battel).



Auwegemvaart

### Bermenlandschap spoor en snelweg

We wensen de barrièrewerking van spoor- en snelweg zo veel mogelijk te doorbreken en willen de bestaande bermenlandschappen versterken als ecologische corridors. Telkens als kansen zich voordoen, bijvoorbeeld bij een herinrichtingsproject, willen we de biodiversiteit versterken en missing links voor fauna en flora proberen op te lossen. Op die manier versterken we deze infrastructuur als belangrijk onderdeel van het groenblauwe netwerk.

Mechelen is reeds betrokken bij het ontsnipperingsproject<sup>26</sup> rond de E19, waar actief werk wordt gemaakt om de barrièrewerking van de snelweg op te lossen. Dit zal een belangrijke impact hebben op de bereikbaarheid van verschillende gebieden langs beide kanten van de infrastructuur, voor zowel mens als natuur.

Ook in functie van het traag netwerk onderzoeken we opportuniteiten rond het spoor. Zeker wanneer we het recreatief netwerk op het Voedsellandschap van de Aa versterken, kan dit interessante kansen bieden om het Hombeeks plateau beter toegankelijk te maken.



Bermenlandschap E19 langsheen Uilmolenweg



### Grootschalige clusters

Ook de grote bedrijvenclusters in of vlakbij het valleissysteem zullen zich moeten inschrijven in het groenblauw netwerk. Hier zetten we actief in op efficiënter ruimtegebruik en minder verharding. Het wegwerken van de onnodige verharding, zorgt dat meer hemelwater kan indringen in de bodem. Doordat de afstroom vermindert, wordt het rioleringsstelsel ontlast, wat alleen maar positief is in functie van het veranderend klimaat.

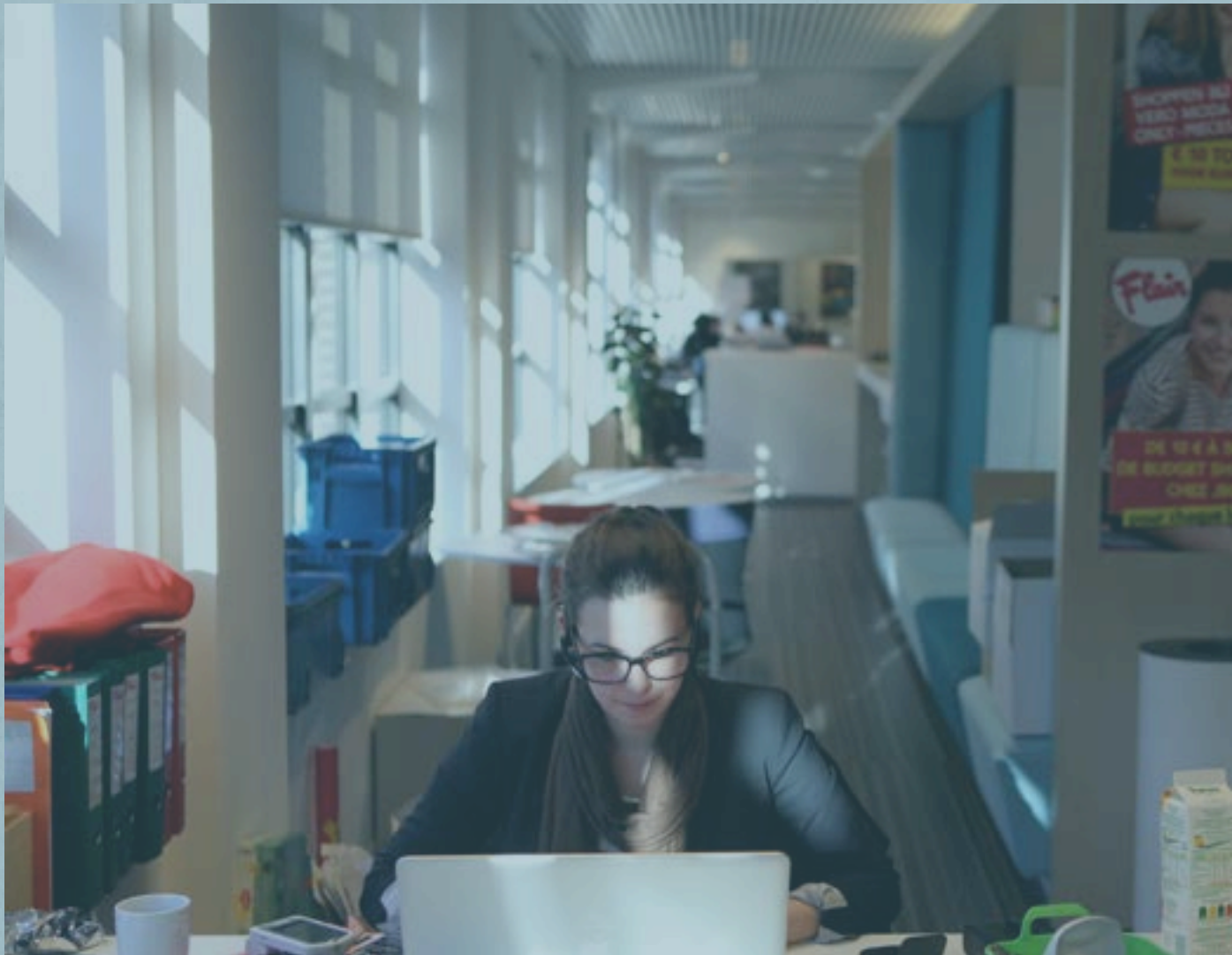
Minder verharding, biedt ook kansen voor meer groen. We ontharden om zo veel mogelijk aaneengesloten groen te krijgen. Dat is interessant voor de natuur – zo worden zo groot mogelijke habitats gemaakt – maar ook voor de werknemers kunnen dit groene ontspanningsruimtes zijn. Bovendien zal dit extra groen, als bijkomende kruindekking worden gerekend en dus mee de stad verkoelen. Bij de inrichting van het groen streven we opnieuw het Urban Forestry principe na, waarbij we een stuk van de bedrijventerreinen gaan inrichten met (natte) bosstructuren.

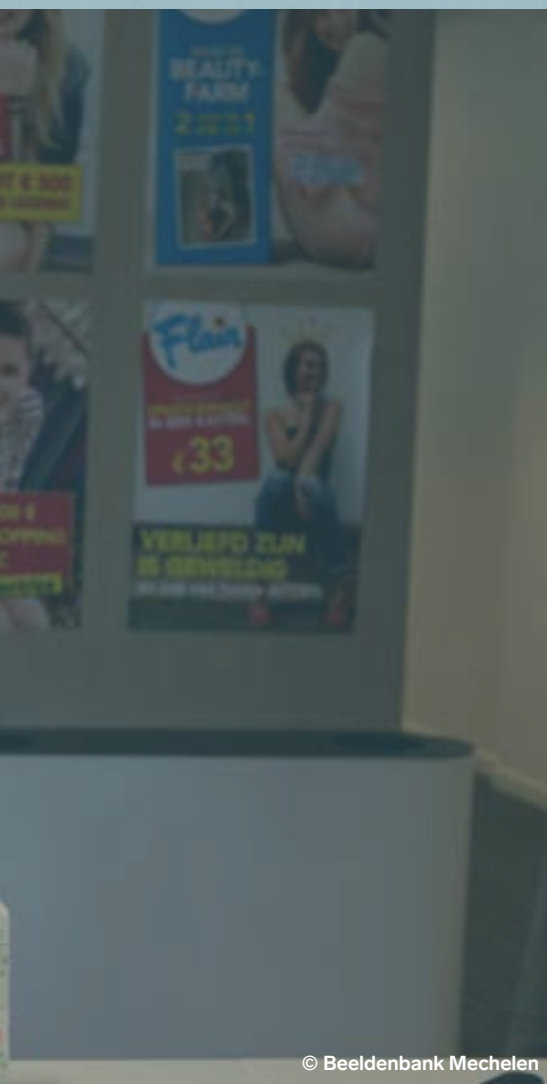
In het beleidskader 'Mechelen werkt' wordt concreet ingegaan op de versterking van de Dijlevallei.



Vrouwvliet onder de Maanstraat

# BELEIDSKADER 3: MECHELEN WERKT





© Beeldenbank Mechelen

## Inhoud

Deel 1: de uitdagingen kort geschetst	246
Deel 2: de ambities - de uitbouw van heldere en dynamische economische ruimten	256
Deel 3: ruimte voor verweven tewerkstelling	262
Deel 4: bouwen aan toekomstgerichte bedrijventerreinen	278
Deel 5: ruimte voor kantoren binnen Mechelen	306
Deel 6: ruimte voor handel	314
Deel 7: Ruimte voor een duurzame stadsdistributie en stedelijke bouwlogistiek	334

## Intro: De werkende stad als motor voor een kwalitatieve groei

Een groeiende stad schept ruimte voor een groeiende economie. Mechelen heeft de afgelopen 10 jaar aangetoond hoe beiden hand in hand gaan. Het aantrekken van nieuwe inwoners, onder meer via de investeringen in het openbaar domein in attractiviteit, veiligheid en in netheid leidde tot een groei van de economie. Er kwamen 43% ondernemingen bij in 10 jaar tijd<sup>1</sup>. De levendigheid verhoogde in de stad waardoor ze nog aantrekkelijker werd ten aanzien van nieuwe inwoners. Beide groeiprocessen, zowel van het wonen en de voorzieningen enerzijds en de economie anderzijds, dienen bijgevolg nauw op elkaar betrokken te worden. Zo kan er aan een geïntegreerd groeiverhaal gewerkt worden.

Economie is, net als o.a. wonen en voorzieningen, een moeilijk te sturen gegeven, laat staan als overheid. Enerzijds evolueert de economie zeer snel en schuift een belangrijke opgave van de overheid erin om ervoor te zorgen dat de ondernemingen op het grondgebied over de juiste kaders en randvoorwaarden beschikken om te kunnen groeien en evolueren. Ook kan en moet een overheid mee richting geven en ondersteuning bieden aan de ondernemingen zodat lokale condities en opportuniteiten gevaloriseerd kunnen worden. Anderzijds zijn er tal van externe factoren die inspelen op de economie zoals conjunctuur, concurrentie van andere steden, ... die een lokaal beleid er niet op vereenvoudigen.

Een essentiële voorwaarde voor economische groei en ondernemen is het voorzien en aanbieden van voldoende en functionele ruimte voor economie. Daarom is het belangrijk te focussen op de ruimtelijke aspecten van het werken in de stad omdat deze functies een belangrijke ruimtegebruiker zijn én tevens veel mensen op de been weten te brengen. Hierdoor heeft de economie een grote impact op het ruimtelijk functioneren van de stad. We wensen daarom binnen dit beleidskader 'Mechelen werkt' te focussen op het aanbieden van veelzijdige en toekomstgerichte ruimten in de stad, waarbij we een duurzaam maar flexibel kader trachten uit te werken dat kansen biedt voor zowel de ondernemingen als de inwoners van Mechelen zelf. Daarnaast zetten we in op het creëren van de juiste condities voor deze economische ruimten, zodat ze mee kunnen evolueren én zodat de hoogwaardige condities en mogelijkheden ten volle kunnen worden aangewend.





**DEEL 1:**

**DE UITDAGINGEN  
KORT GESCHETST**



## Een diversiteit aan performante ruimten voor economie versterken, binnen het bestaand ruimtebeslag

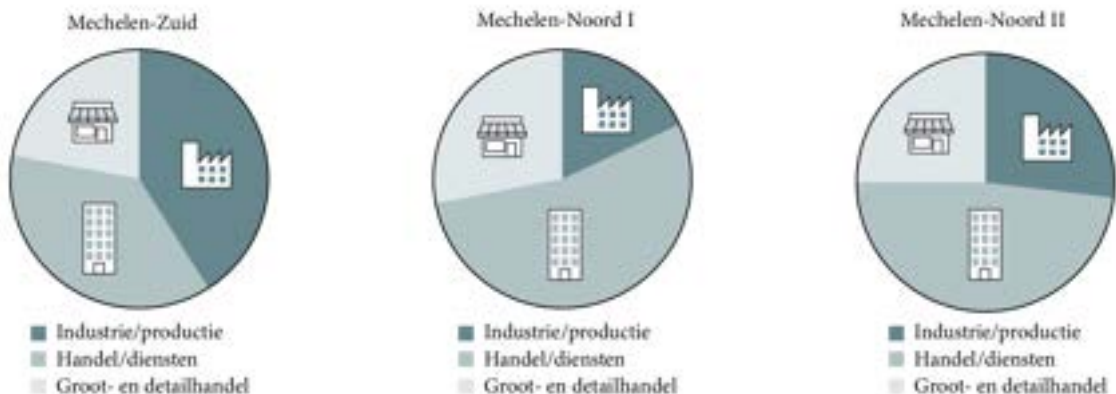
We beschikken op ons grondgebied over **uiteenlopende economische omgevingen**, met elk hun kwaliteiten en specifieke condities: industriegebieden, winkelgebieden, kantoren- en dienstensites, maar er zitten ook een veelheid aan voorzieningen en productieactiviteiten verweven in het woonweefsel. 6,70%<sup>2</sup> van de oppervlakte van het Mechelse grondgebied wordt aangewend i.f.v. economische activiteiten. Wat opvallend is, is dat 30% van de ondernemingen een onderkomen vinden op bedrijventerreinen en maar liefst 70% van de ondernemingen hun vestiging hebben op verspreide en verweven locaties<sup>3</sup>, vooral in de binnenstad. De verschillende ondernemingen vinden hun onderkomen in functie van opportuniteit en betaalbaarheid, maar komen daarbij niets steeds op de meest geschikte plaats terecht.

Het meest tekenend is de situatie op de bedrijventerreinen, waar de bezettingsgraad zeer hoog ligt en de terreinen ‘vol’ lijken te zijn, met bezettingsgraden hoger dan 95%

op de bedrijventerreinen Mechelen-Noord I en II en Mechelen-Zuid, maar waar tal van ondernemingen gelegen zijn die perfect verweefbaar zijn in de stad. Op deze manier worden zeer strategische bedrijfsgronden niet steeds optimaal benut. De uitdaging bestaat erin het **juiste bedrijf op de juiste plaats aan te trekken**, zodat we onze schaarse economische ruimten op bedrijventerreinen optimaal kunnen aanwenden.

Het ‘plannen’ van ruimte voor economie is niet evident, omdat de economische veranderingen soms sneller gaan dan de ruimtelijke. Zeker in de periode die volgt op de pandemie kunnen we sterke maatschappelijke en economische transformaties verwachten, die leiden tot wijzigingen in de behoeften en vraag en aanbod op alle vlakken. Dat betekent dat we als stad ruimte moeten bieden op de juiste plekken, kansen moeten scheppen, maar daarbij genoeg **flexibiliteit** voorzien zodat deze ruimte mee kunnen evolueren met de economie. Tegelijk moeten we ook een duidelijk kader

Invulling bedrijventerreinen

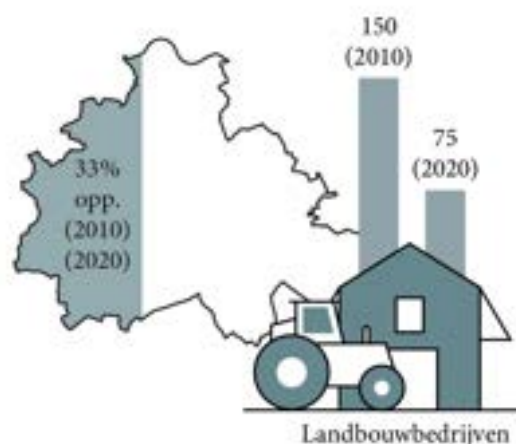
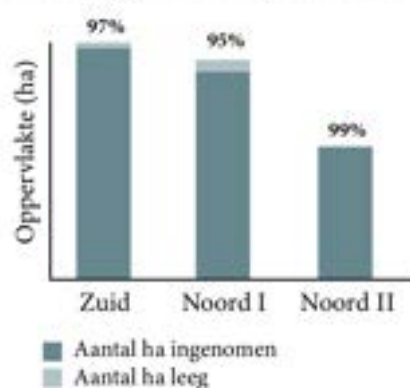


durven scheppen ten aanzien van de zaken die we zeker niet willen om op deze manier ongewenste transformaties te voorkomen. Er moet aandacht gaan naar de verschillende types van economische ruimten, zodat we ze elk in hun eigenheid kunnen versterken en zo hoog performante omgevingen vormen die de huidige en toekomstige economische spelers alle kansen bieden.

Als we over ruimtegebruik en economische activiteit spreken, mag de **landbouwsector** niet over het hoofd gezien worden. De landbouwsector wordt de laatste jaren door verschillende factoren zoals internationale concurrentie, minder bedrijfszetels, schaalvergroting en wijzigingen in de wetgeving continu uitgedaagd om zichzelf heruit te vinden. De nadruk op gezondheid, aandacht voor innovatieve productieprocessen, een sterke relatie met toerisme en interesse in lokale productie bieden daarnaast wel opportuniteiten om landbouw ruimtelijk dicht bij de stad en het woonweefsel te betrekken. Gelet op het grote ruimtebeslag, met een benutting van 33%<sup>4</sup> van

het Mechelse grondgebied, en de belangrijke rol in de bewaking van de open ruimte is het hier noodzakelijk om de nodige lange termijn perspectieven voor deze belangrijke economische sector te voorzien. Het Hombeeks plateau is een belangrijke landbouwzone op Vlaams niveau en dienen we bijgevolg in deze rol te versterken, zodat de regio kan uitgroeien tot een toekomstgericht landbouwgebied.

Bezettingsgraad bedrijventerreinen



## Intensivering en verduurzaming van het ruimtegebruik

---

Een groeiende stad leidt onlosmakelijk tot een nood aan een groeiende werkgelegenheid. Dat betekent dat we bijkomende ruimte dienen te voorzien voor economie. Daar tegenover staat echter dat één van de basisuitgangspunten van dit beleidsplan erin bestaat een status quo van het grondbeslag na te streven en de verhouding tussen open en bebouwde ruimte minstens gelijk te houden en eerder te streven naar ontharding. Meer ruimte creëren voor economie betekent dus dat we **anders en intensiever met de beschikbare ruimte zullen moeten omgaan**.

Hier bestaat de uitdaging erin om een grote mindshift te bewerkstelligen om verder te denken dan het eigen perceel en de eigen economische activiteiten. Indien we het **ruimtelijk rendement** van de economische activiteiten in het woonweefsel en de bedrijventerreinen willen verhogen, dienen we meer en beter samen te werken. Hiermee wordt meer actoren op elkaar betrokken om na te denken over lage bezettingsgraden, restruimtes en lage bouwhoogtes. We zetten daarom in op de uitbouw van een kader waarbij **samenwerking wordt gestimuleerd en beloond**. Flexibiliteit en modulariteit in kader van circulariteit en duurzaam ruimtegebruik zullen hier steeds kernbegrippen zijn.

Deze samenwerkingen leiden eveneens tot een **meervoudig gebruik**. Plekken die overdag, 's avonds en in weekends door andere gebruikers benut kunnen worden. Op deze manier komen levendigere plekken tot stand, waar plaats is voor ontmoeting, interactie en van waaruit nieuwe ideeën en weer nieuwe samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan. Net déze condities leiden tot innovatie, iets waar we als stad absoluut op willen inzetten.

Daarnaast moet er nagedacht worden over de 'harde' buffers die vandaag vaak rond

economische activiteiten worden verplicht omwille van milieuaspecten waardoor ze worden afgesloten van het maatschappelijk leven. Hier ligt een grote **opportuniteit** om deze **bufferstroken** functioneel in te vullen zodat er een kwalitatieve, nuttige overgang en vermenging met de omliggende functies kan gebeuren in combinatie met hun bufferfunctie.



## Vasthouden van de economische ruimten die we hebben

---

De meeste steden hebben de laatste decennia sterk in leefbaarheid geïnvesteerd, waarbij het wonen maximaal ondersteund werd. Ook Mechelen ondernam actie en werkte hard aan een stad met een verbeterde woonkwaliteit, waarbij vaak vervuilde industriële zones werden omgezet in kwalitatieve en leefbare woonplekken met meer groen. Het aandeel aan netto ruimte voor economie te midden van het stedelijk weefsel nam zo echter af ten voordele van wonen, voorzieningen en groen.

Recente evoluties hebben er voor gezorgd dat we ons vandaag nog beter **bewust zijn van de mogelijke voordelen van het behoud van economische ruimten te midden van het stadsweefsel**. Het zorgt voor levendige buurten, het houdt de kennis en tewerkstelling in de stad, het zorgt voor nabijheid tussen wonen en werken, waardoor minder én duurzamere verplaatsingen mogelijk zijn. Er zijn ook kansen om dezelfde ruimte buiten de werkuren te laten mee gebruiken door b.v. buurtbewoners, sportclubs of onderwijsinstellingen. De bedrijven zelf zetten ook meer en meer in op korte ketens met lokale producten en productie.

Gelukkig is vandaag de verweven economische ruimte nog steeds veel groter in omvang dan de niet-verweven. In Mechelen zit 70% van de economie te midden van het woonweefsel en bevindt zich slechts 30% op de bedrijventerreinen<sup>5</sup>. Het is echter essentieel deze **verhouding ook naar de toekomst toe te kunnen vasthouden**. Niet het verdringen van werkplekken, maar het meervoudig en intensief ruimtegebruik in het woonweefsel moet ook in de toekomst de norm zijn. Dit wordt ook vooropgesteld in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen<sup>6</sup>.

De druk op de economische ruimte in het woonweefsel is echter groot. Niet enkel

hinderaspecten (geluid, mobiliteit, geur, soms (historische) bodemverontreiniging) zorgen dat het **draagvlak** bij de buurt vaak lager ligt voor economie dan voor wonen of groen. Ook speelt het aspect van grondwaarde, dat in het geval van wonen meestal hoger ligt dan voor economie en waardoor de woonfunctie in een groeiende stad de verweven economie stelselmatig uit de ruimte concurreert.

Nochtans **wijzig er veel in het economische landschap** en worden ook productieprocessen “schoner” en vormen / of zorgen voor minder hinder. Naast een strengere regelgeving, een optimalisatie van de productieprocessen, enz. wijzigen productieprocessen eveneens. Zo ontstaat er bijvoorbeeld een omslag naar alternatieve productieprocessen zoals 3d-printen, waardoor de consumenten in de toekomst mogelijk zelf de producenten worden en de productie kleinschaliger, meer nabij en meer op maat zal kunnen gebeuren. Door de kleinschaligheid van het productieproces kunnen deze geïntegreerd blijven of worden in woonkernen. Maar ook zal de nabijheid van de productieplekken van belang zijn, om de mobiliteit die deze individuele producties genereren op een duurzame manier te beheersen.

De vraag daarbij is tevens hoe we omgaan met de huidige verweven economische plekken. Moeten we heel waakzaam zijn over de economische ruimten die we nog hebben in de stad en deze zo min mogelijk laten transformeren naar nog meer woonlocaties? Op welke manier verweven we werken opeengoedemanager in ons woonweefsel? Onder welke omstandigheden kan je een bedrijf te midden van het woonweefsel toestaan, zodat de woonkwaliteit niet onder druk komt? Hierbij zullen we op zoek moeten gaan naar kansen voor de bedrijven én de bewoners.

## Sterke handelskernen, ook in de dorpen en wijken

---

Onze binnenstad beschikt over een **mooi ruime handelskern die aantrekkelijk is voor zowel de dagelijkse boodschappen als voor funshoppen**. We hebben als stad hard ingezet op innovatief leegstandsbeleid, waardoor in leegstaande panden kansen gegeven worden aan jonge starters. Het kernwinkelgebied is een plek waar steeds iets te beleven is en waar het aangenaam vertoeven is, waardoor onze binnenstad een sterk alternatief kan blijven vormen voor de opkomende e-commerce.

De binnenstad kent een leegstand van ongeveer 10% van de beschikbare handelspanden<sup>7</sup>, dit voornamelijk als gevolg van de staat van het beschikbare aanbod (klein en ietwat ouder). Ook kende de pandemie belangrijke gevolgen voor het handelsapparaat, gezien de stijging van het online winkelen. Niettegenstaande deze moeilijke condities **doet Mechelen het als winkelstad in vergelijking met de andere Vlaamse centrumsteden zeer goed**. Tussen 2019 en 2022 was Mechelen namelijk de enige Vlaamse centrumstad die het aantal winkels zag toenemen<sup>8</sup>! We dienen de meerwaarde van het fysiek winkelen in de stad in vergelijking met online kopen te blijvend in de verf te zetten en te versterken, zodat Mechelen een regionale aantrekkingspool kan blijven en zich kan profileren als stad waar steeds iets (nieuws) te ontdekken en beleven valt.

We moeten goed nadenken over de **handelskernen in de wijken en dorpen**. Het is immers niet overal evident om winkels te vinden voor **dagelijkse inkopen** zoals bv. een warme bakker of een slager. Op sommige plekken bevinden zich sterke clusters maar er zijn ook wijken met hoge dichtheden (en dus een grote afzetmarkt) waar dagelijkse voorzieningen amper aanwezig zijn. Nochtans is de nabijheid van die dagelijkse voorzieningen essentieel om niet steeds met de wagen inkopen te

doen. De overlevingskansen van buurtwinkels hangen samen met de ruimtelijke organisatie (clustering) en het draagvlak van de omgeving (de hoeveelheid klanten die er gebruik van maken). We spelen daarbij als stad in op de opportuniteiten die zich stellen, aangezien we zelf niet aan het roer zitten, zodat we deze dagelijkse voorzieningen maximale kansen bieden.

**Handel die gelegen is tussen de kernen is vaak problematisch**, aangezien ze ruimtelijk voor breuken zorgt (o.m. in open ruimte) en ze een grote mobiliteitsdruk met zich meebrengt door haar ligging op autoafhankelijke plekken. Met de ontwikkeling van Malinas is er de ambitie om de handelslinten langsheen de steenwegen niet langer verder te ontwikkelen/uit te breiden en om ze op bepaalde plaatsen zelfs mogelijk uit te doven. Dit is echter een werk van lange adem. De vraag rijst waar vandaag en in de toekomst de grootste problemen voor de open ruimte gesitueerd zijn en welke handelsconcentraties prioritair aangepakt dienen te worden. De uitdaging bestaat er niet enkel in de functies onder te brengen op een meer geschikte locatie, maar ook om eventueel een zinvolle herbestemming te geven aan de vrijgekomen gebouwen en terreinen. Daarbij speelt ook het aspect van grondwaarde, want niettegenstaande we sommige gebouwen graag zien verdwijnen uit de ruimte, is dit financieel niet altijd haalbaar.



© Google streetview



© Beeldenbank Mechelen

## Duurzame verplaatsingen van mensen en goederen

---

De uitdagingen op vlak van duurzame verplaatsingen die gerelateerd zijn aan economie dienen we tweeledig te bekijken: enerzijds op vlak van personen en anderzijds op vlak van goederen.

**Op vlak van personenvervoer is de pendelstroom voor Mechelen een belangrijk aandachtspunt.** De inkomende pendelstroom ligt 10% hoger dan gemiddeld voor een Vlaamse stad, de uitgaande pendelstroom ligt zelfs 20% hoger dan gemiddeld<sup>9</sup>. Dit is mogelijk te verklaren door het feit dat slechts 24% van de Mechelse tewerkstelling wordt ingevuld door eigen inwoners en door de ideale ligging van onze stad in het bovenlokaal autoverkeersnetwerk waardoor onze stad heel vlot bereikbaar is vanuit een grote regio. Bijkomend wordt deze pendel hoofdzakelijk opgenomen door de wagen, met een grote druk op het wegennet als gevolg. Hierin schuilt een meervoudige uitdaging, die verder reikt dan louter ruimtelijke aspecten: er moet gestreefd worden naar een groter aandeel lokale tewerkstelling -ondanks de rol die Mechelen ook in de toekomst dient te blijven vervullen-, naar een modal shift van de pendelaars en naar het aantrekken van de concentraties van werkgelegenheid op de meest multimodaal bereikbare plaatsen.

We dienen aandachtig naar de **polen en concentraties van werkgelegenheid** (bedrijventerreinen, kantooromgevingen, ...) te kijken. Deze polen vereisen namelijk een aantal diensten die de bedrijven en hun werknemers ondersteunen. We denken hierbij aan o.m. lunchvoorzieningen, ondersteunende diensten (boekhouders, vergaderfaciliteiten, ...), recreatievoorzieningen, enz. Wanneer deze polen van werkgelegenheid ver van de binnenstad gelegen zijn, komt er druk op de ruimte om deze voorzieningen bijkomend te gaan uitbouwen in de onmiddellijke omgeving

van de tewerkstellingspool i.f.v. duurzame en korte verplaatsingen. Het nadeel hiervan is echter dat op deze manier een concurrentie met de voorzieningen in de binnenstad aangeaan wordt. De uitdaging bestaat er bijgevolg in om de polen van werkgelegenheid op dié plekken te gaan voorzien, **waar het bestaand commercieel en dienstenaanbod van de stad een voordeel put uit de aanwezigheid van deze polen van werkgelegenheid.**

**Duurzame stedelijke logistiek** is een noodzaak voor bereikbare en leefbare steden. We hebben al sterk aan de kar van de zero emissie stadsdistributie getrokken, met de ambitie 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 we **in de toekomst nóg duurzamer en efficiënter werken.**







**DEEL 2:**

**DE AMBITIES  
- DE UITBOUW  
VAN HELDERE  
EN DYNAMISCHE  
ECONOMISCHE  
RUIMTEN**



## Meegroeien met de stad

---

Mechelen voorziet ruimte om de groeivraag van de stadsregio te kunnen opvangen. Zo komt ze tegemoet aan de ambities die op Vlaams niveau gesteld worden<sup>10</sup>. Stedelijke groei is ruimtelijk gezien immers de meest duurzame groei, omwille van de nabijheid van voorzieningen, werkgelegenheid en de multimodale bereikbaarheid van deze plekken.

Het is de **ambitie om de jobratio minstens op peil te houden in de groeiende stad**. Vandaag de dag zijn er 57.333 tewerkgestelden in Mechelen<sup>11</sup> (64% van het aantal inwoners) en 7.207 zelfstandige ondernemers (8% van het aantal inwoners). Uitgaande van een mogelijke groei tot 120.000 inwoners betekent dit dat we bijkomende ruimte dienen te voorzien om 21.700 arbeidsplaatsen te kunnen voorzien en 2745 zelfstandigen een ruimte moeten kunnen aanbieden om te ondernemen<sup>12</sup>.

Deze bijkomende ruimte dienen we doordacht te voorzien binnen de diversiteit aan economische ruimten die we hebben. Qua footprint hebben we anno 2022 72,08ha aan verweven economische ruimten (waarop 70% van alle Mechelse ondernemingen gevestigd zijn) en 70,25 ha aan bedrijventerreinen (goed voor 30% van de Mechelse ondernemingen). **We dienen dus bijkomende ruimte te creëren zowel binnen het bebouwd weefsel van de stad als op de bedrijventerreinen.**



## Geen bijkomend ruimtebeslag, maar beter benutten van de ruimte die we hebben

---

Eén van de basisprincipes van dit beleidsplan ruimte is dat we de groei van de stad willen faciliteren, en daarbij nauwgezet omgaan met de inname van open ruimte, zodat het ruimtebeslag op niveau van het totale grondgebied niet verder aangroeit. Dat betekent dat we veel efficiënter moeten omspringen met de ruimte die we voorhanden hebben. Zeker binnen de economische ruimten in de stad kan hierin nog een belangrijke stap gezet worden. Vandaag worden al te vaak oplossingen gezocht binnen de eigen bedrijfskavel en slechts op 1 bouwlaag.

Wanneer we bijkomende ruimte willen creëren binnen het bestaand ruimtebeslag, dan vraagt dit om na te denken over **functies die gedeeld kunnen worden, welke functies gestapeld kunnen worden en hoe daarvoor moet worden samengewerkt**. Gezien de schaarste aan ruimte en de strategische ligging van Mechelen ontstaat bij initiatiefnemers stelselmatig het inzicht om meer te stapelen (bv. ook in logistiek). Voor sommige typologieën van gebouwen is er een behoefte om na te denken over **welke combinaties van functies mogelijk en wenselijk zijn**.



## De juiste functie op de juiste plaats

---

Welke bedrijven passen best op welke plaats in Mechelen? Economie bevat een uiterst brede waaier aan activiteiten en komt ook voor in verschillende schalen. Al deze facetten vragen verschillende randvoorwaarden in kader van mobiliteit, logistiek, uitzicht, personeel, milieu, enzoverder. De uitdaging bestaat er in om deze verschillende potenties die een extra duw aan de ondernemingen kunnen geven te faciliteren maar ook de risico's rond draagkracht en draagvlak te minimaliseren.

Daarom moeten we inzetten op een ruimtelijk beleid waarbij een handelszaak of andere onderneming consequent wordt toegewezen aan de meest geschikte locatie (en vice versa). **Dat gebeurt door de karakteristieken en de vestigingsvoorwaarden van de handelszaak of het bedrijf af te stemmen op de eigenschappen en de draagkracht van de locatie.** Zo zijn er bedrijven zonder hinder die perfect temidden van woonweefsel hun plaats kunnen vinden. Andere die een druk leggen op het wonen in de stad en tevens als bedrijf een rem voelen op hun activiteiten omwille van de nabijheid van

wonen, worden idealiter afgezonderd op een bedrijventerrein.

Mobiliteit vormt eveneens een belangrijke factor binnen de afweging van de geschikte locatie. We wensen namelijk **dié functies die de grootste beweging van personen op gang brengen, zo goed mogelijk multimodaal te ontsluiten.** Enkel op deze manier kunnen we de pendelaars van buiten Mechelen alternatieven bieden op de wagen en de druk op ons wegennet reduceren. Ook ondernemingen die een grote logistieke vraag kennen, dienen we dan weer te voorzien op deze plekken waar de bijhorende logistieke stromen mogelijk gebundeld kunnen worden, om ook hier een verduurzaming te kunnen nastreven.

# **DEEL 3: RUIMTE VOOR VERWEVEN TEWERKSTELLING**



## Een rijkdom aan verweven tewerkstellingsplaatsen in het stedelijk weefsel

---

Het economisch weefsel zit van oudsher verweven in de stad. Handelszaken en productieruimten ontwikkelden zich rond pleinruimten en te midden van het woonweefsel. Te grote hinderaspecten deden de productieruimten de afgelopen 50 jaar stelselmatig naar gebieden buiten de stad verhuizen, waardoor vele van deze historische economische ruimten vrij kwamen. Deze plekken kwamen de afgelopen 20 jaar sterk onder de aandacht wanneer het aankwam op stadsvernieuwing. Vervuilde sites werden gesaneerd, verlaten gebieden werden geheractiveerd. Op deze manier transformeerden verlaten en vervuilde bedrijfssites tot nieuwe bruisende plekken, maar... verloor de stad ook ondernemingsruimte.

**Toch blijft het stedelijk (woon)weefsel een essentiële ruimte voor ondernemers**, waar tot op vandaag nog steeds de meerderheid van de Mechelse ondernemingen gevestigd zijn. Dit op een oppervlakte die alles bij elkaar genomen even omvangrijk is als alle bedrijventerreinen op ons grondgebied samen<sup>13</sup>.

Het besef groeit dat we **onze verweven economie in de stad moeten behouden**, aangezien er een aantal belangrijke evoluties zijn. Kennisintensieve bedrijven en diensten hebben baat bij de stedelijkheidsvoordelen zoals het dicht bij elkaar zitten wat snel afstemmen makkelijker maakt. Het vergroot de kans op kennisuitwisseling en innovatie. Formele grootschalige werklocaties aan de

rand van de stad worden stelselmatig verlaten voor meer informele gemengde werkplekken in de historische binnenstad, zeker omdat de productietechnieken hoe langer hoe minder hinderlijk worden. Nieuwe economische bedrijven - binnen de circulaire economie - gaan aan de slag met de reststromen van de stad en hebben bijgevolg nood aan een ligging in het stedelijk weefsel.

Willen we deze economie, die nood heeft aan de onmiddellijke nabijheid van de stad, ook voldoende verankeren en groeikansen bieden, dan moeten we hier in het beleidsplan een aantal duidelijke keuzes maken.



Schematische voorstelling diversiteit en rijkdom aan verweven werklocaties

## Op zoek naar groeikansen temidden van het bebouwd weefsel

---

We zetten binnen dit beleidsplan ruimte in op het faciliteren van een bevolkingsgroei. Dat betekent dat ook de verweven economie in de schaarse ruimte van het stedelijk weefsel, waarop ook aanspraak gemaakt wordt vanuit de woonfunctie en de voorzieningen, groeikansen moet krijgen. Om gelijk te sporen met de mogelijke groei, dienen we **aan de verweven economische ruimte ook een groeiperspectief te bieden van minimaal 25%**<sup>14</sup>.

Wanneer we ruimte voor ondernemers wensen te creëren in het bebouwd weefsel, moeten deze leesbaar en duidelijk zijn, zodat zowel ondernemende partijen als bezoekers er vlot hun weg naar vinden. Zij zouden duidelijk moeten weten waar deze verweven locaties zitten, op welke manier zij zich hier duurzaam en op de lange termijn verder kunnen ontwikkelen, zodat we over stabiele ondernemersruimten beschikken.

We zoeken naar groeikansen voor verweefbare economische activiteiten. Een **minimale hinder**, zoals toelevering, de mobiliteit van werknemers, misschien beperkte lawaaihinder als gevolg van productie zijn daarbij **normaal**. Deze elementen zijn inherent aan stedelijke activiteiten, **maar mogen vanzelfsprekend de draagkracht van de omgeving niet overschrijden om 'verweefbaar' genoemd te kunnen worden**. Er dient bijgevolg een duidelijk afwegingskader tot stand te komen om het begrip 'verweefbare activiteiten' een concrete invulling te geven.



## Een verschillende strategie in functie van schaal

### Types activiteiten

Er bestaat een brede waaier aan types activiteiten die verweven (kunnen) zitten in het weefsel van de stad. Daarbij onderscheiden zich in grote lijnen **3 schaalniveaus**:

#### - Maat 'large'

Dit zijn clusters van economische activiteiten, waarbij **verschillende ondernemingen gebundeld** zitten. Deze plekken geven aanleiding tot **interessante samenwerkingsverbanden en innovatie**, aangezien ondernemers op elkaar betrokken worden en dus aan kennisuitwisseling kunnen doen of het delen van infrastructuur / machines. Deze clusters onderscheiden zich door hun schaal, en kennen een **minimale oppervlakte van om en bij de 1000m<sup>2</sup> BVO**.



#### - Maat 'medium'

Dit zijn plekken met een omvang die zich ideaal lenen voor **kleine en middelgrote ondernemingen**, zoals ambachten (warme bakker, atelier voor vakmensen, sanitair, elektriciteit,...), kleinschalige productie (ateliers voor houtbewerking, lasser, herstelatelier, ...), opslag (van reststromen, bouwmaterialen, ...) of verwerking. Deze schaal, waarbij een **korrel vanaf 500m<sup>2</sup> BVO** aangewezen is, past zich goed in stedelijk weefsel en geeft tevens kans om meerdere ondernemers te bundelen.



- Maat 'small'

De kleinste maat wordt gekenmerkt door **activiteiten onder de 500m<sup>2</sup> BVO**. Dit zijn activiteiten die zich **makkelijk(er) integreren in de morfologie van de stad**, zijnde op een gelijkvloers van één of meerdere panden of gestapeld binnen één volume. We denken hierbij aan een kapper, bakker, commerciële diensten, horeca, ...

Eigen aan verweven activiteiten is dat ze zich inschrijven in het stedelijk weefsel, wat ook impliceert dat ze in interactie treden met het omliggende weefsel. Essentieel is dus om steeds **op zoek te gaan naar meervoudige winsten**, zodat de uitbouw/de ontwikkeling van economisch weefsel ook andere voordelen met zich meebrengt voor omwonenden. Op deze manier worden de economische clusters meer verankerd in de omgeving en krijgen ze meer betekenis en voordelen voor de omgeving.

We geven hieronder per maat weer wat de ambities zijn, in welke omgeving ze passen en welke ruimtelijke principes we hanteren voor de uitbouw ervan en wat het ontwikkelingspotentieel is.



© Google Maps



### Maat L: de uitbouw van wijkclusters

Voor de wijkclusters zijn we op zoek naar plekken in het weefsel waar we plaats kunnen bieden aan grootschaligere clusters voor verweven economie. Een plek waar meerdere bedrijven samen een onderkomen vinden waar **creatieve polen kunnen ontstaan met een duidelijke zichtbaarheid en herkenbaarheid**.

#### *Ambities voor de uitbouw van wijkclusters voor verweven bedrijvigheid*

Large clusters voor verweven bedrijvigheid hebben een duidelijke rol binnen het economisch weefsel van onze stad. Voor de uitbouw ervan worden volgende ambities geformuleerd:

#### - **Aanbieden van leesbare economische ruimte**

Verweven economie hoeft geen synoniem te zijn voor onzichtbare economie. Met deze clusters willen we duidelijk leesbare plekken in het weefsel aanbieden, waar een duidelijke concentratie van activiteiten zit. Door een **bundeling** van activiteiten kan een kritische massa gerealiseerd worden die **identiteit en herkenbaarheid biedt**. De grotere schaal biedt tevens de mogelijkheid om ook **meerdere en grotere ondernemingsruimten aan te bieden**, waardoor een diversiteit aan activiteiten op één plek gefaciliteerd wordt. Er ontstaan op deze manier dynamische plekken, waar ook **groei kansen** geboden kunnen worden aan de ondernemingen die er al gevestigd zijn door samenwerking, meervoudig gebruik ed..

#### - **Vrijwaren van ruimte voor economie**

Het is de ambitie om deze large clusters voor verweven activiteiten te **vrijwaren van de woonfunctie**. Dit heeft belangrijke voordelen: in de eerste plaats hoeven deze plekken

op vlak van prijzen niet te concurreren met de woonfunctie en kan de betaalbaarheid van de economische ruimte beter verzekerd worden. Daarnaast zorgt het voorbehouden van deze ruimte voor economische functies ook voor **lange termijn garanties en een stabielere omgeving voor de bedrijven** die er gevestigd zijn. Tot slot zorgt het uitsluiten van de woonfunctie op deze plek voor een **beter beheersing van de overlast**, aangezien woonactiviteiten op grotere afstanden blijven van de economische activiteiten en dus minder hinder ondervinden.

#### - **Kansen op innovatie, dynamiek en kruisbestuivingen**

De bundeling van meerdere economische activiteiten op één plek zorgt voor **meer interactie tussen ondernemingen onderling**. Net deze interactie zorgt voor samenwerkingen, kruisbestuivingen en een beter klimaat om tot innovatie te komen. Het is daarbij ook mogelijk dat één of meerdere clusters zich **ontwikkelen tot een economische cluster met een zeer gerichte insteek**, zoals bijvoorbeeld een pool waar bedrijven werkzaam binnen circulaire economie zich vestigen en intensief kunnen samenwerken.

#### *Welke omgevingen lenen zich hiertoe?*

Voor de zoektocht naar goede locaties voor economische wijkclusters grijpen we aan op plaatsen die reeds **vandaag een concentratie van economische functies** kennen. Op deze plekken bestaat veelal draagvlak voor de activiteiten die aanwezig zijn. Daarnaast lichten we de omgevingen eruit die een schaal en korrel hebben die groter is dan gemiddeld en in die zin zeer waardevol zijn voor economische activiteiten. Net door de omvang van deze schaal, is het ook mogelijk

om via een slimme interne organisatie **beter om te gaan met hinderaspecten**. Geluids- of trillingsproducerende activiteiten kunnen verder van woningen voorzien worden en er bestaan mogelijkheden om te zoeken naar gebundelde locaties voor leveringen, parkeren, enz.

Tot slot dienen deze large-clusters ook een **goed ontsluitingsprofiel** te kennen. Er wordt bijgevolg ingezet op plekken die goed bereikbaar zijn met de fiets en het openbaar vervoer én die tevens nabij het hoofdwegennet liggen, zodat ook een degelijke logistieke ontsluiting geboden kan worden.

Wanneer we deze locaties oplichten in het weefsel, komen we tot onderstaande kansrijke plekken:

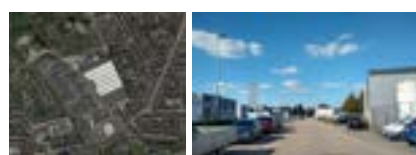
### Ruimtelijke principes

Voor de uitbouw van wijkclusters voor verweven bedrijvigheid worden volgende ruimtelijke principes voorop gesteld:

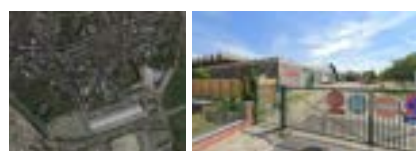
- We voorzien in de uitbouw van **compacte clusters**. Dat impliceert dat we intensief met de beschikbare ruimte aan de slag gaan en dat we de functies zoveel mogelijk stapelen, dit binnen de draagkracht van de omgeving.
- Per cluster wordt **zoveel mogelijk collectief** gerealiseerd, zodat mobiliteitsoplossingen op niveau van de clusters als geheel worden gezocht, laden en lossen op één plek wordt voorzien, investeringen op vlak van energie kunnen worden gemaximaliseerd, enz.



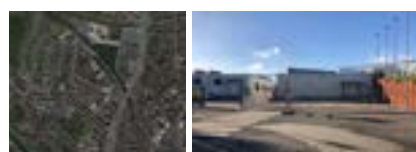
Omgeving Jubellaan



Omgeving Maanstraat



Omgeving Nekker



Omgeving Olivetenvest

Kansrijke plekken voor de uitbouw van wijkclusters & zooms op enkele locaties



Wijkcluster verweven economie in industriegebied



Wijkcluster verweven economie in woongebied

- Eén of meerder clusters kunnen een **specifieke roeping of identiteit** hebben, zodat bedrijven die in een bepaald segment werken, of bedrijven die bepaalde voorzieningen nodig hebben, elkaar kunnen treffen. We denken hierbij bijvoorbeeld aan de uitbouw van een wijkcluster die werkt rond circulaire economie, biotechnologie, enz.
- Er wordt ingezet op **meervoudig gebruik**. Dit betekent dat ruimten niet enkel gedeeld worden met de ondernemers die zich vestigen binnen de clusters, maar dat de ruimten na de werkuren kunnen aangewend worden als ontmoetingsruimten voor bewoners, verenigingen of andere voorzieningen op wijk- of stadsniveau. Zeker op vlak van **parkeren** schuilen er belangrijke kansen in het meervoudig ruimtegebruik met de buurt, aangezien de ondergrondse parkings (die eventueel iets groter kunnen worden voorzien dan louter wat vereist is i.f.v. het economisch programma) zich 's avonds en in het weekend kunnen ontplooiën tot buurtparkings, waar ruimte is voor fietsstalplaatsen, deelwagens, postpakjes en ruimte voor private parkeerplaatsen. Op deze plekken schuilen kansen om een grootschaligere elektrificatie van het wagenpark voor stadsbewoners te kunnen faciliteren. Deze parkings kunnen eventueel uitgbaat worden door een derde partij zodat ondernemers ontzorgd worden.
- We voorzien een **verschillend vestigingsbeleid voor wijkclusters verweven economie gelegen in woongebied en clusters gelegen in industriegebied**. Aangezien de beschikbare ruimte binnen industriegebied in Mechelen dermate beperkt is, worden deze plekken specifiek voorbehouden voor economische activiteiten en worden deze niet aangewend voor voorzieningen of

niet-economische functies die zich perfect kunnen vestigen in woongebied.

In de wijkclusters in woongebied is een menging met voorzieningen of niet-economische functies wel mogelijk, aangezien ze voor een bijkomende dynamiek kunnen zorgen in het woonweefsel.

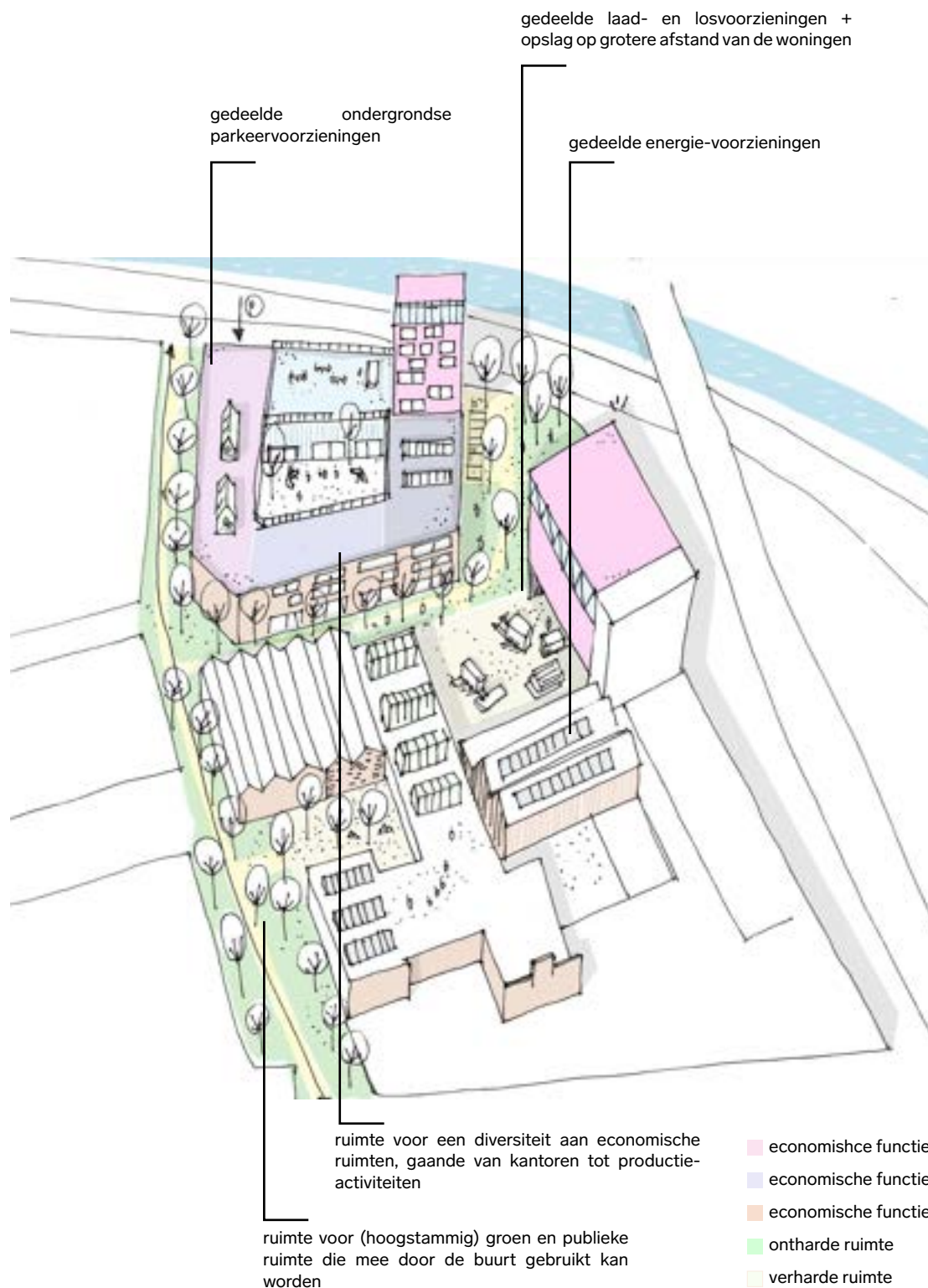
- Ten aanzien van de **niet bebouwde ruimte**, hanteren we de principes zoals geformuleerd binnen het beleidskader 'Groenblauw Mechelen'. We denken hierbij onder meer aan het behoud van bestaand hoogstammig groen, het beperken van de verhardingsgraad, enz.
- Niet bebouwde ruimte wordt **maximaal geïntegreerd in het stedelijk weefsel**, zodat ze mee gebruikt kan worden door buurtbewoners.

#### *Ontwikkelingspotentieel voor deze gebieden*

Binnen de geselecteerde kansrijke plekken die nu aangeduid staan, schuilt een aanzienlijk ontwikkelingspotentieel. Deze gebieden zijn vandaag vaak bebouwd aan (relatief) lage dichtheden en aan lage bouwhoogten. Wanneer we rekenen aan een gemiddelde bouwhoogte van 3 bouwlagen<sup>15</sup>, maar eveneens ruimte vrijwaren voor gedeelde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, e.d. (zodat we eveneens ruimte bieden aan de andere ambities die dit beleidsplan ruimte voorop stelt), **bieden de geselecteerde kansrijke plekken ruimte aan een mogelijke groei van 50% ten opzichte van het huidige programma** binnen deze clusters. In grootteorde maakt dat we, indien alle geselecteerde clusters ontwikkeld zouden worden, 20 ha<sup>16</sup> aan bijkomende ruimte op stadsniveau kunnen voorzien. Dat maakt dat de **vereiste groei op vlak van verweven werken opgevangen kan worden binnen deze wijkclusters voor verweven economie**.



VERWEVING MAAT L



Illustratieve oefening ruimtelijke principes wijkclusters verweven bedrijvigheid



### Maat M: vasthouden van een waardevolle schaal

Voor dit tweede schaalniveau van ruimte voor verweven economie gaan we op zoek naar ontwikkelingskansen voor economische gebieden met een **schaal die start bij om en bij de 500m<sup>2</sup>**. Dit zijn gebieden die veelvuldig in het stadsweefsel opduiken en waar vandaag kleine en middelgrote ondernemingen gevestigd zijn, of waar vandaag restanten staan van voormalige ondernemingen. Ruimtelijk zijn ze vaak gesitueerd in de binnengebieden van bouwblokken met een gezicht tot aan de straatzijde. Dit zijn gebieden die ook veelvuldig onder de aandacht komen van ontwikkelaars, die op zoek zijn naar ontwikkelingskansen voor deze gebieden, meestal vanuit een optiek van wonen. Een **schaalniveau waar veel ogen op rusten en een grote druk op zit**, en waar we dus weldoordacht mee om moeten springen.

#### *Ambities voor de M-clusters*

Deze medium schaal is vanuit de optiek van economie een waardevolle schaal: ze biedt namelijk een **zeer interessante maat voor verweefbare ondernemingen**, aangezien het een maat is die zich leent voor **kleine en middelgrote ondernemingen die zich richten op de stad en met zeer beheersbare hinderaspecten**. Wetende dat productietechnieken hoe langer hoe schoner worden en dat er een trend is naar meer economie die terug in de stad trekt, én dat we bijkomend meer ruimte voor economie zoeken in de stad, moeten we deze schaal vasthouden. We mikken daarbij niet enkel op producerende activiteiten, maar zien op deze locaties een veelheid aan economische activiteiten een onderkomen

vinden: een fietsatelier, een medische praktijk, een kantoor voor een studie bureau, een warme bakker, enz. Het is bijgevolg de ambitie **om deze maat te beschermen en niet verder te laten transformeren naar niet-economische activiteiten**.

Dat impliceert niet dat dergelijke sites uitsluitend voor economische functies ingezet kunnen worden. In tegendeel, het is de ambitie om de bestaande m<sup>2</sup> die nu of in het verleden in het teken stonden van economie minimaal vast te houden, maar daarbij ook voor deze sites te zoeken naar een **intensivering van het ruimtegebruik**. Het is daarbij de opzet deze **economische ruimte hand in hand te laten gaan met andere functies zoals wonen, groen, enz.**, dit voor zover de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

#### *Welke omgevingen?*

We focussen op dié plekken in de stad waar deze interessante korrel aanwezig is, wensen deze medium-clusters voor economie te faciliteren op sites met een **minimale oppervlakte van 500m<sup>2</sup> én (voormalige) economische activiteiten van minstens 500m<sup>2</sup>**. Deze komen in alle delen van de stad voor, zowel in de kernstad, de stadwijken als de dorpen. Het spreekt vanzelf dat we deze medium-clusters voor economie **niet ondersteunen in de linten indien de economische activiteit niet gekoppeld is aan een open ruimte-functie zoals bijvoorbeeld landbouw**.



Analyse van de aanwezigheid schaal 500m<sup>2</sup> in het bestaand weefsel van de binnenstad



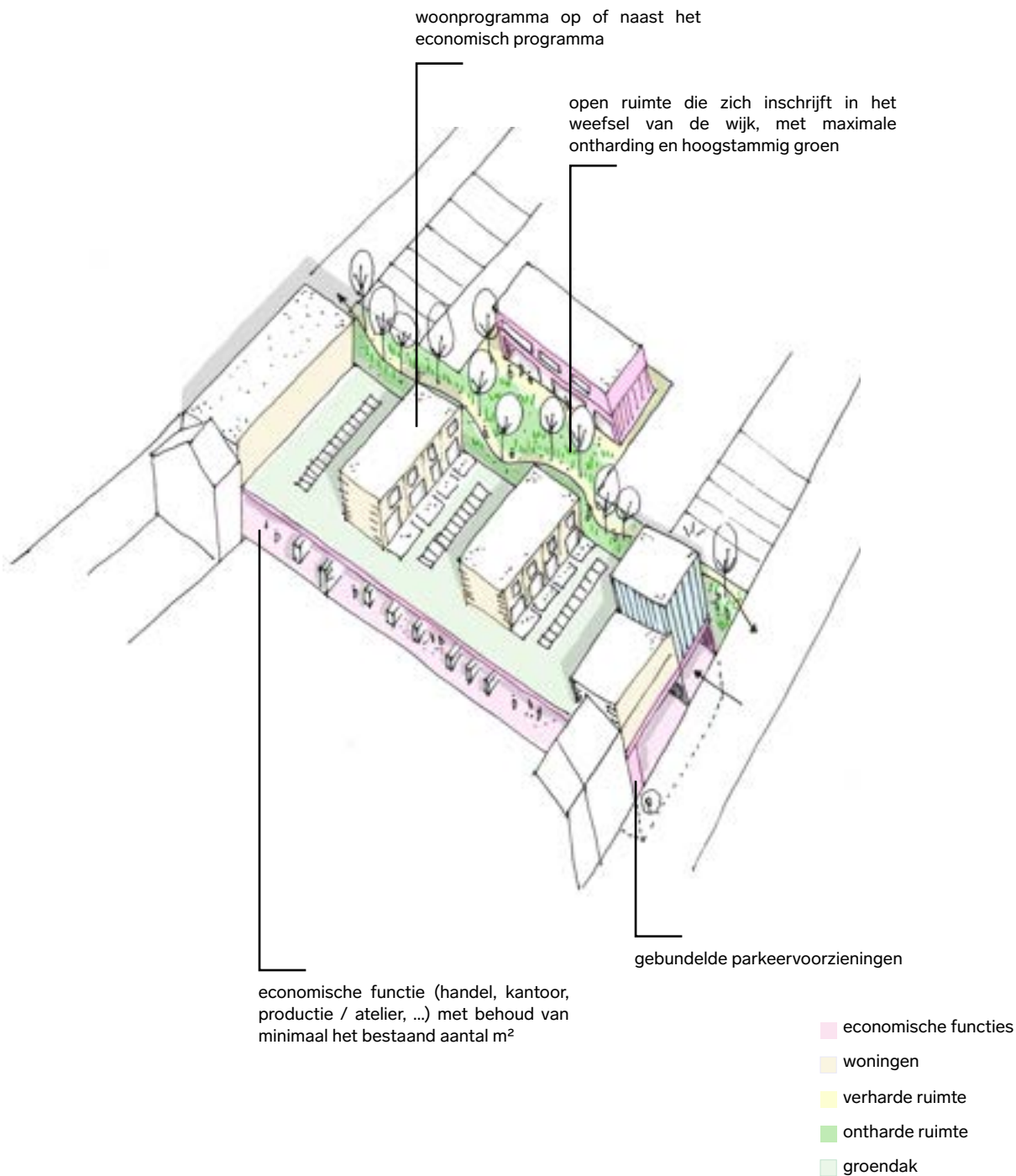
Analyse van de aanwezigheid schaal 500m<sup>2</sup> in het bestaand weefsel van de wijk Nekkervepoel

*Ruimtelijke principes voor de M-clusters*

- Voor de (her)ontwikkeling van sites met een schaal die beantwoordt aan bovenstaande randvoorwaarden, worden volgende ruimtelijke principes naar voor geschoven:
- Een herontwikkeling is mogelijk, mits:
  - **minimaal de bestaande oppervlakte** voor (voormalige) economische activiteiten **behouden** blijft;
  - het **programma voor de site verder kan worden aangevuld** met een woonprogramma of andere functies (open ruimte, gemeenschapsvoorzieningen, enz.), voor zover de draagkracht van de site niet overschreden wordt.
- Bij de ontwikkeling van de site wordt voorzien in een **bouwkundig ontkoppelde combinatie wonen en werken** om op deze manier de overlast van de economische activiteiten te reduceren en de lange-termijn perspectieven voor de economische functie die er gevestigd zit te kunnen garanderen.
- Op vlak van **mobilititeit** gaat er bijzondere aandacht naar:
  - laden en lossen op eigen terrein en zo dicht mogelijk bij de schil van het bouwblok;
  - de ontsluiting van de site gebeurt zo ver mogelijk van kwetsbare functies (zoals scholen, zorginstellingen, enz. )
  - parkeren wordt opgevangen op eigen site
- Ook op deze plekken wordt zo efficiënt mogelijk omgegaan met de ruimte en wordt ingezet op **meervoudig ruimtegebruik**. Er wordt gestreefd naar het delen van ruimten, niet enkel intern, maar ook op wijkniveau, naar gedeelde parkeeroplossingen, naar de versterking van het wijkgroen en zachte verbindingen doorheen de site waar mogelijk, enz. zodat deze economische clusters niet functioneren als eilandjes, maar als een volwaardige onderdelen van de wijk.



VERWEVING MAAT M



Illustratieve oefening ruimtelijke principes M-clusters verweven bedrijvigheid





### Maat S: creëren van aanbod en flexibiliteit

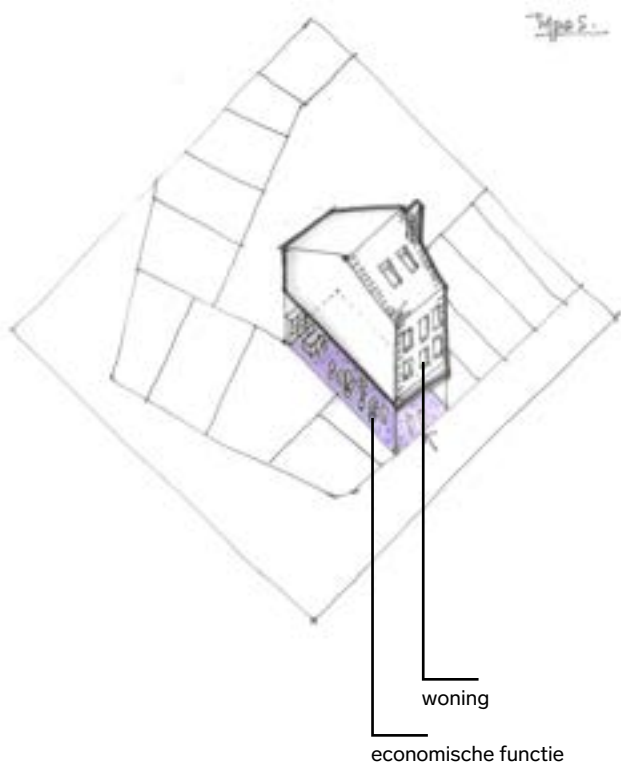
Tot slot zit er nog een veelheid aan economische ruimten in de **kleinste schaal onder de 500m<sup>2</sup>**, maar met een gemiddelde oppervlakte die ergens tussen de 50 en 150m<sup>2</sup> zit. Deze plekken zijn vaak **erg dynamische omgevingen**, waar ondernemingen van verschillende maat en ouderdom gemengd door elkaar zitten.

#### *Ambities en ruimtelijke principes*

Binnen deze kleinste schaal is de **dynamiek en de flexibiliteit van groot belang** om kansen te kunnen bieden aan de ondernemingen die ruimte zoeken. Daarom is het de ambitie om flexibiliteit te kunnen bieden/behouden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat. Het is een groep ondernemers die weinig tot niet gestuurd kan worden, aangezien het een dynamische groep is.

Wel is het aangewezen de locatie van deze kleine ondernemingen **mee de basisprincipes van het ruimtelijk beleid te laten volgen**. Dat impliceert dat ze een onderkomen kunnen vinden in de stadskern, in de stadswijken en in de dorpen, maar dat ze niet op hun plaats zitten in linten of de open ruimte, voor zover ze geen activiteit huisvesten die gekoppeld is aan de open ruimte, zoals bijvoorbeeld landbouwactiviteiten.

VERWEVING MAAT S



**DEEL 4:**

**BOUWEN AAN  
TOEKOMSTGERICHTE  
BEDRIJVENTERREINEN**

Naast ruimte voor verweven economie in de stad, hebben we in de stad ook nood aan performante ruimte voor bedrijven die niet zomaar te midden van het weefsel een onderkomen kunnen vinden, omwille van de schaal die ze kennen of omwille van de hinderaspecten die ze met zich meebrengen. Deze niet-verweefbare activiteiten vinden hun plaats op onze bedrijventerreinen.

## Bedrijventerreinen versus verweven paarse L-wijkclusters

---

Mechelen kent een **veelheid aan bedrijventerreinen**, zowel omgevingen met een zeer grote schaal, zoals Mechelen-Noord I en II en Mechelen-Zuid als bedrijventerreinen met een beperktere schaal die zich wisten in te schrijven in het bebouwd weefsel van de stad, zoals Douane, Maanstraat, Ragheno, Mechelen-Noord III, Jubellaan, enz. Binnen voorliggend Beleidsplan Ruimte maken we een duidelijk **onderscheid tussen de paarse vlekken in de stad, die we beschouwen als verweven clusters met maat L en die de principes rond verweven**

**tewerkstelling volgen, en de grootschalige bedrijventerreinen**, die we binnen voorliggend hoofdstuk behandelen. We richten ons hier bijgevolg zeer **specifiek op de bedrijventerreinen Mechelen-Noord I en II en Mechelen-Zuid**, die met gelijkaardige uitdagingen kampen (hoge bezettingsgraad, hoge verhardingsgraad, lage ruimte-efficiëntie, enz.) en die we wensen te laten transformeren tot hoogwaardige en toekomstgerichte bedrijventerreinen.



Grootschalige bedrijventerreinen



Verweven paarse L-wijkclusters



## Voor wie en hoeveel groeien we?

---

### 20% groei

Zoals in de inleiding van dit beleidskader aangegeven, dienen we de economische ruimten binnen Mechelen met **20%<sup>17</sup> te laten groeien** om de **jobratio op een gelijk peil** te kunnen houden in een groeiende stad, dit echter met grote **waakzaamheid over de toename van het ruimtebeslag**. Binnen de bedrijventerreinen van Mechelen dienen we bijgevolg op zoek te gaan naar bijkomende ruimte op plekken met een bezettingsgraad die boven de 95% ligt. Dit vraagt om een andere kijk op het ruimtegebruik op onze bedrijventerreinen en een zoektocht naar efficiëntiewinsten.

# Overkoepelende strategieën voor Mechelen Noord én Mechelen Zuid

---

De bedrijventerreinen Mechelen-Noord I en II en Mechelen-Zuid kennen een aantal gelijkaardige uitdagingen en enkele gebiedseigen uitdagingen. Daarom wordt in wat volgt een onderscheid gemaakt tussen overkoepelende strategieën voor Mechelen-Noord I en II en Mechelen-Zuid, die inspelen op de uitdagingen waar ze beiden voor staan.

In wat volgt gaan we in op de ruimtelijke strategieën die voor de grootschalige bedrijventerreinen op Mechels grondgebied naar voor geschoven worden. Het spreekt voor zich dat aspecten rond energie (warmterecuperatie uit RWZI, warmte uitwisseling, uitbouw van energiehubs, windenergie, enz.) meer dan relevant zijn voor de bedrijventerreinen. Deze maken echter geen deel uit van voorliggend beleidskader, aangezien evolutie op vlak van energie te snel gaat om hier gerichte uitspraken over te doen die op de lange termijn standhouden. Het is echter mogelijk om in het kader van voorliggend beleidsplan in de toekomst nog een beleidskader rond energie op te maken.

## 1. Behoud aantal m<sup>2</sup> paarse ruimten

De ruimte voor niet verweefbare functies is zeer schaars in onze stad. De tijd dat we nieuwe ruimte zomaar konden aansnijden om nieuwe ondernemingsruimten te creëren is voorbij, wat maakt dat we **extra waakzaam moeten zijn over de ruimte die we hebben**. Ook zien we dat economische ruimte, **eens het is omgezet naar een andere functie, wijzigt op het vlak van grondprijzen, waardoor we deze niet opnieuw omgezet krijgen naar betaalbare ondernemingsruimten**.

We zetten bijgevolg in op het behoud van

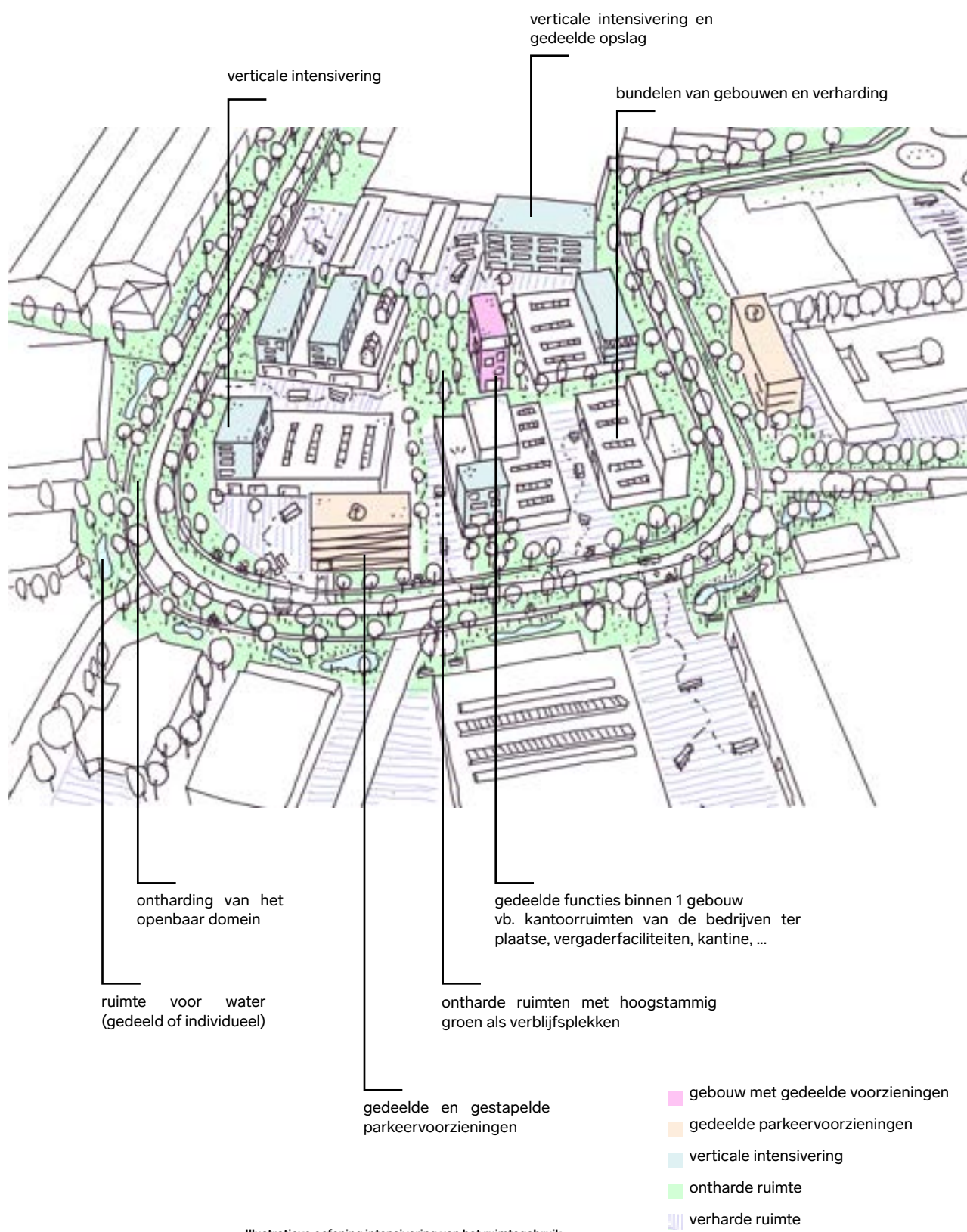
het bestaande areaal 'paarse' ruimten op de bedrijventerreinen. **Flexibiliteit kan echter geboden worden**, optimalisaties i.f.v. efficiëntie, samenwerkingen of dergelijke kunnen gefaciliteerd worden, voor zover het een uitwisseling van bestemmingen inhoud en de totale balans aan beschikbare paarse oppervlakte bijgevolg ongewijzigd blijft.

## 2. Intensivering ruimtegebruik

We dienen de groei op de bedrijventerreinen vorm en plaats te geven door anders en intensiever met ons ruimtegebruik aan de slag te gaan. Dat betekent dat we naar de toekomst toe inzetten op:

- Hoger en compacter bouwen  
Daar waar bedrijven tot op heden vaak het programma op één bouwlaag voorzien en grote restruimten op percelen laten, moeten we naar de toekomst toe de beschikbare ruimte beter benutten. Dat betekent dat we moeten **faciliteren dat bedrijven hoger kunnen bouwen en beter kunnen stapelen én dat er minder restruimten voorzien worden** tussen de gebouwen en programma's, door bv. gebouwen korter of zelfs tegen elkaar te plaatsen.
- Meervoudig ruimtegebruik  
De verschillende programma-elementen worden **minimaal naast elkaar geplaatst**, de beschikbare ruimte wordt **zoveel mogelijk meervoudig ingezet**. Daken bieden plaats aan energievoorzieningen, groenvoorzieningen, verblijfsruimten, enz. Buffers zijn meer dan een ongebruikt deel van de site, maar vormen een volwaardige groene ruimte, onbebouwde delen van sites worden maximaal ingezet.

MECHELEN NOORD



Illustratieve oefening intensivering van het ruimtegebruik

- Gedeelde voorzieningen  
Tussen bedrijven onderling wordt op zoek gegaan naar gedeelde voorzieningen, zodat **niet ieder bedrijf dezelfde ruimten voorziet op eigen kavel**. Functies zoals een kantine, opslagruimten, kantoorprogramma, vergaderfaciliteiten, parkeervoorzieningen, enz. kunnen met een aantal bedrijven gedeeld worden, zodat er zowel **ruimtelijke als financiële winsten te boeken zijn**.
- Maximaliseren van de meekoppelkansen  
Er wordt gezocht naar meekoppelkansen. Dit zijn kansen die **bijkomend gecreëerd worden door de intensivering van het ruimtegebruik**. De samenwerkingsverbanden die ontstaan tussen bedrijven onderling, leiden namelijk tot kansen om optimalisaties te bekomen op vlak van energiekringlopen, op vlak van verbetering van biodiversiteit (omdat er gekomen kan worden tot een gemeenschappelijk onderhoud), enz. Dit zijn kansen die we zeker niet mogen laten liggen!

### 3. Niet-verweefbaar programma

De ruimte voor bedrijvigheid is schaars, de bezettingsgraad van de bedrijventerreinen is zeer hoog. Cijfers tonen aan dat meer dan 95% van de terreinen op Mechelen-Zuid, Noord I en II benut zijn<sup>18</sup>. Om aan de bestaande en toekomstige ondernemingen plaats te kunnen bieden, dienen we in te zetten op efficiënt ruimtegebruik. Dat betekent ook dat we de ruimte op de **bedrijventerreinen voorbehouden voor dié functies die niet verweefbaar zijn en bijgevolg inherent thuishoren op deze plekken**. Functies die in stad(swijken) thuishoren, zoals nieuwe kantoorprogramma's of voorzieningen, aangezien ze **verweefbaar zijn én ze een meervoudig gebruik kennen, brengen we**

**niet onder op onze bedrijventerreinen als zelfstandige programma's**. Ze nemen namelijk ruimte in van ondernemingen die nergens anders een onderkomen vinden, laten grondprijzen stijgen op deze plek waardoor de economische ruimte minder betaalbaar wordt voor de ondernemers die hier thuis horen, zorgen voor meer mobiliteit naar de bedrijventerreinen die vaak met de auto opgenomen wordt en kennen op deze plek een veel lager meervoudig gebruik door mensen die niet op de bedrijventerreinen hoeven te zijn. Ook zijn het functies die inherent voor levendigheid zorgen in de kernen. Door ze op de bedrijventerreinen te voorzien, nemen we kansen weg om onze kernen verder te ontplooiën tot dynamische en levendige plekken. We behouden onze bedrijventerreinen dus voor de niet-verweefbare activiteiten.

### 4. Hoogwaardige werkomgeving

De omgang tussen werknemers en hun werkomgeving wijzigt. De kwaliteit van de werkomgeving wordt hoe langer hoe belangrijker en bepalend in de keuze voor een bepaalde werkplek. Dat maakt dat de identiteit, de kwaliteit en de gezondheid van onze bedrijventerreinen belangrijk zal zijn, om zich naar de toekomst toe te kunnen blijven **ontplooiën als een hoogwaardige en aantrekkelijke werkomgeving**.

Deze hoogwaardige werkomgeving wordt enerzijds vormgegeven door de **beeldkwaliteit, omgevingskwaliteit en de verblijfskwaliteit van de werkomgeving**. Hiervoor zetten we maximaal in op ontharding (zie 5. Groen voor grijs) en de uitbouw van verblijfsplekken.

Daarnaast is ook de **connectiviteit met de omgeving van belang**, zodat werknemers op een





Ontwerp synthesesnota vervoersregio Mechelen, juni 2022'



aangename manier tot op het bedrijventerrein geraken, maar even goed onder de middag vlot in de binnenstad of in de open ruimte kunnen staan. We zetten daarom in op een betere aansluiting op de verschillende mobiliteitsnetwerken. Het is noodzakelijk om de bedrijventerreinen aan te sluiten op de functionele en recreatieve trage netwerken (fietsnetwerk, voetgangersnetwerk) en daarnaast een hoogwaardige en betrouwbare aansluiting te verzekeren op het netwerk van openbaar vervoer. Ieder bedrijventerrein beschikt in de toekomst over een Hoppinpunt<sup>19</sup>, volgens de plannen van de vervoersregio, en dit moeten we aanwenden om van hieruit een zeer hoogwaardig en zichtbaar voor- en natransport te organiseren.



Tot slot mogen de bedrijventerreinen **niet functioneren als een eiland in de stad**. Er dient daarbij bijzondere aandacht te gaan naar de randen, waarbij we functioneel en ruimtelijk de verbinding willen leggen tussen het woonweefsel en de bedrijventerreinen. We moeten goed afwegen welke functies bij voorkeur aan de randen georganiseerd worden, zoals voorzieningen, zodat we hier de relatie kunnen leggen met ons woonweefsel en onze kernen.

## 5. Groen voor grijs

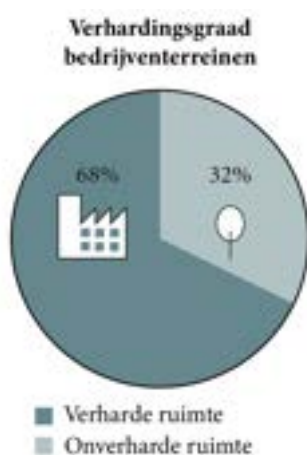
De bedrijventerreinen vormen vandaag de dag de meest verharde plekken op het Mechelse grondgebied<sup>20</sup>, met **Mechelen-Noord II de meest verharde plek binnen Mechelen**. Om de ruimte klimaatrobuust (en bijgevolg toekomstbestendig) te maken en de bedrijfszekerheid op deze plekken te kunnen garanderen, zullen we moeten ontharden. Deze ontharding heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde, maar ook voor de bedrijfsvoering zelf is de ontharding van belang. Onderzoek<sup>21</sup> toont namelijk aan dat **minder hittestress zorgt voor een hogere productiviteit en een lager ziekteverzuim, dat er minder koeling vereist is**, dat een groene omgeving zorgt voor een **hogere vastgoedwaarde en een beter imago**, en dat we met een ontharde omgeving **anticiperen op intensievere en frequentere wateroverlast** ten gevolge van de klimaatveranderingen.

We zetten daarom in op een strategie die maximaal grijze ruimte inruilt voor groene

plekken. Dit is een strategie die zich zowel binnen de **publieke als de private ruimte** dient door te zetten. Het Hemelwaterplan Mechelen analyseerde reeds het grote aandeel verharde ruimtes en dakoppervlaktes en duidde op de grote potentie in de bedrijventerreinen om de afstroom van hemelwater te beperken.

#### Publiek domein

Op het publiek domein hebben we reeds op bepaalde plekken een duidelijke aanzet van deze vergroening: de rijbaan is herleid tot een



minimum, er zijn gescheiden voetpaden en de rest van de openbare ruimte is voorzien van gras en hoogstammig groen. Het beeld waarin we zoeken naar een 'groene laan', willen we naar de toekomst toe verder versterken, en aanvullen met volgende ruimtelijke strategieën :

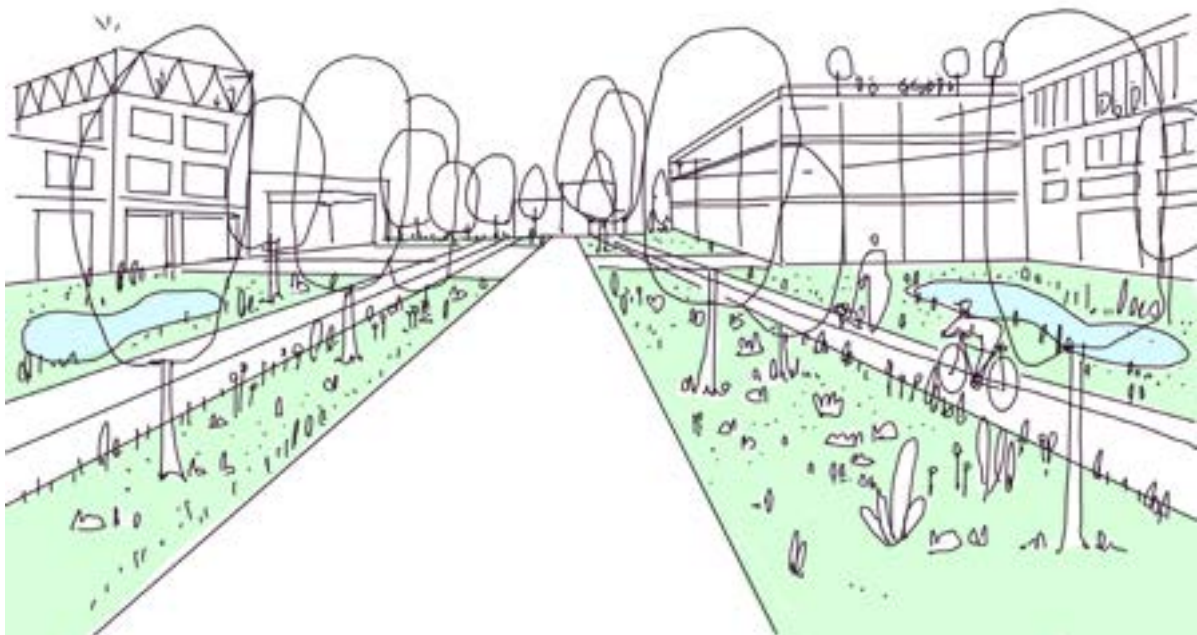
- Daar waar mogelijk **breken we het teveel aan verhardingen op**. We streven daarbij naar een maximum aan enkelrichtingstraten, die de reductie van de asfalt nog kunnen versterken.
- We voorzien **halfverhardingen** waar mogelijk, zeker voor kleine parkeerpockets, of in de randen van de weg.
- We streven naar een **kruindekking van minimum 30%**<sup>22</sup>. Door te streven naar de 30% kruindekking, behouden we de vrijheid door op sommige plekken veel meer bomen te planten, en op andere plekken wat minder. Zo kunnen we per locatie rekening houden met het gewenst programma, de ruimtelijke context of eventuele technische beperkingen.
- Er wordt maximaal ingezet op **gebundeld parkeren**. We trachten af te stappen van kleine pockets van verspreid parkeren, maar zoeken hier een efficiëntiewinst op vlak van ruimtegebruik.
- We zoeken naar een **verbetering van de kwaliteit van onze groene ruimten**. Een extensief beheer kan ons helpen om de biodiversiteit van de groenruimten te verbeteren en eveneens om een rijkere beeldwaarde te krijgen.

#### Privaat domein

Vanuit de aanzet die op het publiek domein gerealiseerd wordt, stellen we de ambitie om deze strategieën verder te ontplooien op de private kavels. Volgende ruimtelijke principes zijn daarbij sturend:

- We voorzien, net zoals in de overige delen van de stad, een **kruindekking van minimum 30%**. Door ook hier te streven naar de 30% kruindekking, behouden we de vrijheid door op sommige plekken veel meer bomen te planten, en op andere plekken wat minder. Zo kunnen we per locatie rekening houden met het gewenst programma, de ruimtelijke context of eventuele technische beperkingen. Op plaatsen waar de 30% kruindekking niet gerealiseerd kan worden door middel van bomen, kan mits argumentatie van de afwijking ook een groendak mee in rekening gebracht worden om de 'kruindekking' te halen, aangezien deze eveneens bijdragen aan de klimaatambities op vlak van hitte, verdamping, vertraagde waterafvoer, enz.
- Op vlak van waterbuffering wordt er maximaal bovengrondse en gebundelde buffering voorzien. Hierbij zijn er kansen om collectieve systemen voor opvang en herbruik van hemelwater te voorzien.
- Bij de inplanting van gebouwen wordt ook buiten de kavelgrenzen gekeken: **niet-bebouwde stroken sluiten maximaal op elkaar aan**, zodat ze niet langer restruimten vormen, maar meer substantiële en kwalitatieve groene stroken tussen de bebouwing.
- Daar waar **parkeeroplossingen** niet gestapeld (kunnen) worden voorzien, dienen ze uitgevoerd te worden in een **halfverharding** en worden ze **maximaal voorzien van bomen**.
- Ook op de private terreinen streven we naar een extensief groenbeheer.
- We streven naar zo veel mogelijk benutten van de platte daken door het realiseren van groendaken, parkeerdaken, of gebruik voor zonnepanelen.





Illustratieve oefening voor vergroening van openbaar en privaat domein & intensivering van het ruimtegebruik

## Gebiedsgerichte principes

Naast een aantal overkoepelende principes, is het ook belangrijk om te werken aan complementaire economische polen, die door een verschillende context (stedelijk versus randstedelijk) kunnen inspelen op uiteenlopende vestigingswensen.

Binnen volgend hoofdstuk focussen we daarom op een aantal gebiedsgerichte principes die ervoor zorgen dat Mechelen-Noord I en II en Mechelen-Zuid, hun eigenheid ten gevolge van hun uiteenlopende ligging kunnen versterken en op een zeer gerichte manier kunnen inspelen op hun eigen specifieke uitdagingen.



Schematische voorstelling van verschillende focus voor Mechelen-Noord en Mechelen-Zuid

### Mechelen zuid als stedelijke pool voor grootschalige bedrijvigheid

#### *Uitdagingen en ambitie*

Mechelen-Zuid is een bedrijvenzone dat zich vanaf de jaren '60 en '70 wist te ontplooiën in de grote open ruimten tussen het woonweefsel van Mechelen-Zuid, Geerdegem-Schonenberg en de Hombeeksesteenweg. De schaal van de beschikbare ruimte liet toe om plaats te bieden aan bedrijven met een zeer grote omvang, zoals onder meer Proctor & Gamble die eind jaren '50 de weg vond naar Mechelen. Tot op heden is deze situatie dezelfde gebleven: **bedrijfskavels en -gebouwen met een zeer grote schaal zitten vervlochten tussen een woonweefsel** dat zich verder ontwikkelde tussen de twee lobben van het bedrijventerrein. Beide functies worden van elkaar gescheiden door een bufferruimte (voorzien in het gesteplan) en diepe tuinen van de naastgelegen woningen. Niettegenstaande het milieubelastend karakter van deze bedrijven, gaan **beide functies in relatieve harmonie naast elkaar**. Toch vormen ze ergens een bedreiging voor elkaar, aangezien het moeilijk is om de woonfunctie te laten groeien zonder dat de industrie hier negatieve gevolgen van ondervindt en omgekeerd. Daarom moeten we erover waken dat we beide functies op de lange termijn **zekerheid kunnen bieden om zich te kunnen ontwikkelen als kwalitatieve omgevingen, zonder dat ze elkaar nadelig beïnvloeden**.

We stellen als ambitie om **de ruimte voor economie in Mechelen-Zuid op de lange termijn veilig te stellen**. Dit kunnen we echter



enkel realiseren indien we **zowel goede wooncondities als goede economische condities kunnen verzekeren en de nadelige gevolgen van de nabijheid van grootschalige economie en wonen beperken.**

Voor Mechelen-Zuid schuilt er daarom een **belangrijke opgave in de randen van het bedrijventerrein:** daar waar beide functies elkaar raken. Nu zorgen de buffers enkel voor een afstand tussen woonlint en bedrijventerrein, maar worden hinderaspecten (licht, zicht, geluid, trillingen, ...) weinig gebufferd. Een andere omgang met deze buffers van het bedrijventerrein, kan een hefboom betekenen voor zowel een verbetering van de wooncondities (reductie hinderaspecten, creëren van een

gezonde leefomgeving) als voor de economie (reductie conflict met omwonenden, versterking van het economisch weefsel, betere langetermijngaranties). We zoeken dus binnen deze huidige bufferruimten naar **een verbeterde stedelijkheid, waarin we innovatie een plaats geven om wonen en bedrijvigheid op elkaar te betrekken.** Op deze manier bieden we ruimte aan groei voor beide functies en zetten we in op de uitbouw van van stedelijkheid met extra ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen. Bij het anders aanwenden van buffers steven we tevens naar gezonde en klimaatrobuuste plekken met minimale verhardingen die bijdragen aan een gezonde leef- en werkomgeving.



Vervlechting van bedrijfskavels en woonweefsel t.h.v. Geerdegem-Schonenberg

*Ruimtelijke principes:*

- Kwalitatieve overgangen via verweefbare economische activiteiten, wonen en voorzieningen  
Binnen de buffers kan een **economisch programma dat zich leent om te verweven** met wonen. Daar kunnen ruimten voor kleine KMO's, ambachten, enz. gecreëerd worden die op vlak van hinder minder druk leggen op de woonkwaliteit van de woningen in de directe omgeving.  
Niettegenstaande de focus op economie ligt in deze gebieden, is een **bijkomend aanbod aan wonen verantwoord waarbij plaats geboden wordt aan een diversiteit aan woonvormen**, zowel vrijstaande woongebouwen als woningen gestapeld op economische functies. Ook bieden deze plekken plaats aan een diversiteit aan woninggrootten en woningcondities.  
Er wordt een doordachte overgang voorzien tussen de woonwijken en het bedrijventerrein. De inplanting van woningen en de wijze waarop gebouwd wordt, dient weloverwogen te gebeuren zodat conflict met het omliggende economische programma maximaal wordt gereduceerd. Dit wil zeggen dat de menging van het economisch programma en het woonprogramma groter is aansluitend op het bestaand woonweefsel en dat er stelselmatig minder wonen voorzien wordt naarmate dichter bij de grootschalige economische activiteiten. Ook dient zeer omzichtig omgesprongen te worden met het type economische activiteiten dat op deze plaatsen verweven wordt. Aansluitend op het woonweefsel zijn dit activiteiten met minimale hinderaspecten

naar het woonweefsel toe. Op deze manier ontstaan er sterkere buffers met een duidelijke gradiënt op vlak van verweving en hinder, die de hinder vanuit de grootschalige industrie naar de woningen toe beter reduceren.

De ruimte wordt intensief benut door programma's te stapelen. Ook op de volumes van de bestaande gebouwen kunnen bijkomende bouwlagen toegevoegd worden, dit voor zover de draagkracht van de site en de omgeving het toelaat. De economische functies en woonfuncties worden ook op elkaar betrokken door een programma van gemeenschapsvoorzieningen (school, crèche, ...) en recreatievoorzieningen die mee verweven kunnen worden.

**De ontsluiting volgt een gelijkaardige logica, waarbij de ontsluiting van de economische functies gericht is naar het bedrijventerrein, en die van voorzieningen en woningen gericht is naar het woonweefsel.**

- Delen van functies in de randen  
Binnen de randen kunnen functies voorzien worden, **die zowel vanuit het woonweefsel als vanuit het bedrijventerrein gebruikt worden**. Dit kan gaan over diensten (zoals een crèche, catering, ...), gemeenschapsvoorzieningen als over recreatiemogelijkheden (een sportveldje, een parkje, ...) zodat deze functies gedeeld kunnen worden.
- Versterken van kwaliteit en beleefbaarheid van het groen  
Ook op deze plek houden we vast aan de principes uit het beleidskader 'Groenblauw Mechelen'. Dit betekent concreet dat **het bestaand hoogstammig groen waardevol**

**is en gevalideerd moet worden.** Nieuwe ontwikkelingen schikken zich maximaal tussen groene plekken met een hoge ecologische waarde. Tegelijk moet het bestaand groen, dat nu vaak restruimten zijn, beleefbaar / zichtbaar worden. Door ze slim aan elkaar te schakelen ontstaat een coherent groenblauw netwerk in Mechelen Zuid. Ook kunnen deze plekken waar nodig voorzien worden van trage wegen, die ontspanningsmogelijkheden voor omwonenden aanreiken. Daarbij blijft echter de ambitie om te waken over de verhardingsgraad binnen het gebied en de groene ruimte om maximaal uit te bouwen als robuuste plekken waar ruimte is voor water, biodiversiteit, enz. en zo bijdraagt aan de mentale en fysieke gezondheid van Mechelaars én werknemers in het gebied.

- Waarderen van de beeldbepalende elementen

**De beeldbepalende plekken in de omgeving moeten vastgehouden worden omdat ze identiteit geven aan de wijk.** Zo heeft bv. de aanblik van de site Huyghebaert zijn kwaliteiten en hoort de watertoren met zijn de groene omgeving ook tot het collectief geheugen. Deze plekken mogen niet verloren gaan in de zoektocht naar een optimaler gebruik van onze ruimte.

### *Ontwikkelingspotentieel*

Binnen de randen van Mechelen-Zuid ligt nog een veelheid aan ruimte, die voor ontwikkeling in aanmerking komt. Zowel het woonprogramma als het economische programma kan hier verder worden ontwikkeld, met een overwicht aan ruimte voor (verweefbare) economie.

Binnen deze randen is er **voldoende ruimte om de vooropgestelde potentieel van 20% groei** aan economische ruimte een plaats te kunnen bieden.

**Ook in de eigenlijke kern van het bedrijventerrein is er ruimte voor groei**, aangezien een verhoging van het ruimtelijk rendement wenselijk is. We leggen hier echter geen specifieke groeiambities op, aangezien hierop weinig gestuurd kan worden. .

MECHELEN ZUID



Illustratieve oefening ruimtelijke principes





**1. Iceland wharf Londen**



**2. Greenbizz Brussel**



**3. Novacity Anderlecht**



**4. Delmulle**

Referenties menging van wonen en economische (productie)activiteiten

1. Geleidelijke overgang van een woonprogramma aan de ene kant naar een economisch programma aan de andere kant
2. Programma dat aan de ene zijde aansluit op het woonweefsel en aan de andere zijde op het economisch weefsel van de stad Brussel
3. Economisch programma in de plint, met woonprogramma/voorzieningen op de hoger liggende verdiepingen. De daken van de productieruimten worden ingezet als buitenruimten voor de woningen en voorzieningen.
4. Kleinschalige verweving van wonen op productieruimten, met onafhankelijke toegangen en royale buitenruimten voor de woningen



## Mechelen Noord als groene en geconnecteerde randstedelijke pool

### *Uitdagingen en ambitie*

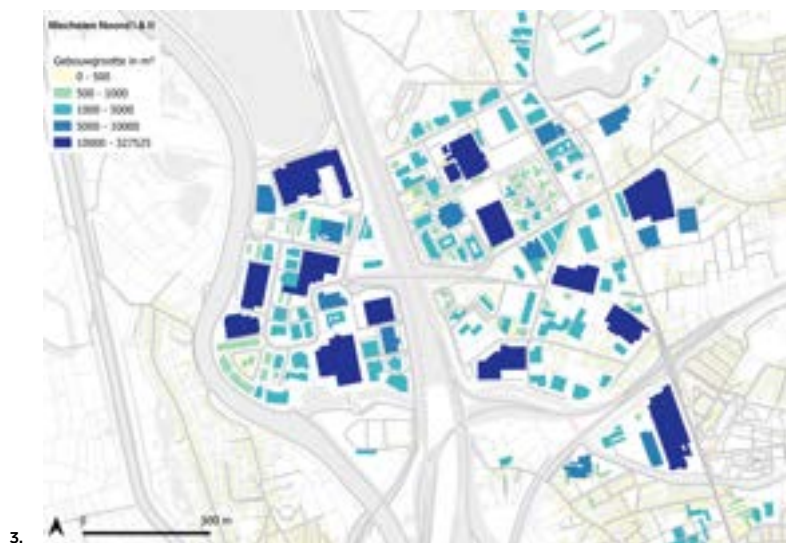
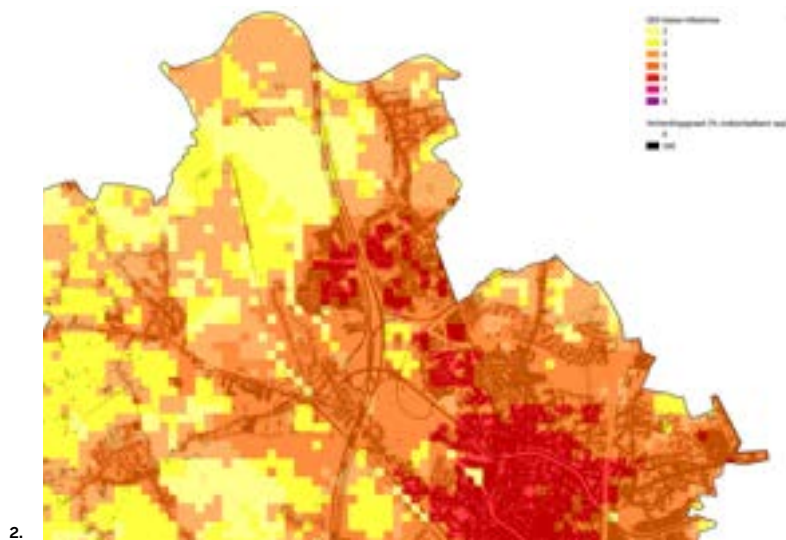
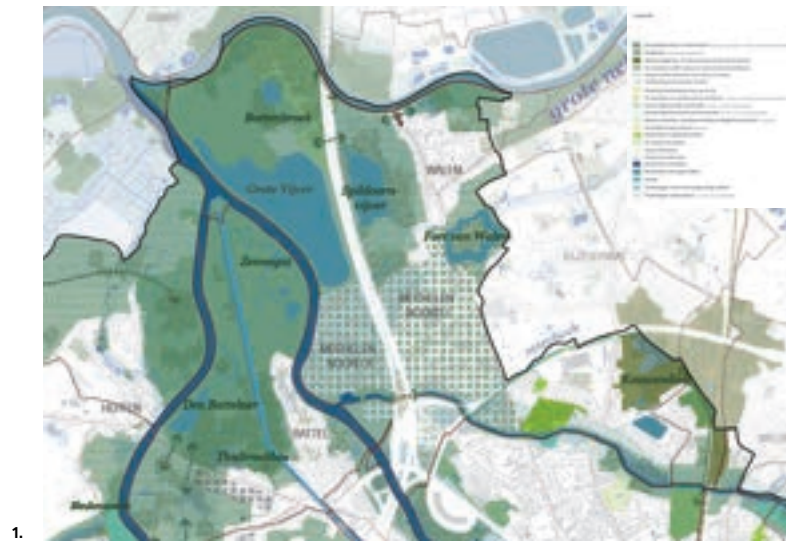
Mechelen-Noord I en II kennen een hele andere context dan Mechelen-Zuid. Het bedrijventerrein bevindt zich in een randstedelijke omgeving en in het hart van de Dijlevallei, maar met een **zeer hoge verhardingsgraad**. Deze verhardingsgraad zorgt voor zeer hoge hittestress op warme dagen, maar staat tevens haaks op de ligging te midden van de Dijlevallei en de nood aan ruimte voor water en waterinfiltratie. Het **grootschalig ontharden van het bedrijventerrein**, zonder te raken aan de oppervlakte en groeikansen voor de bedrijven vormt bijgevolg een **belangrijke uitdaging**.

Het bedrijventerrein is in principe **zeer goed ontsloten met de wagen**, maar kent daarentegen een veel **minder performante ontsluiting met de fiets of het openbaar vervoer**, waardoor de randstedelijke ligging ook enkele nadelen met zich meebrengt (hoog autogebruik, files op de ontsluitingswegen op piekmomenten). Een bestaand knelpunt is de te beperkte **betrouwbaarheid van het openbaar vervoer**, waardoor de bus zeer weinig gebruikt wordt. Via de studie 'vervoersregio Mechelen' wordt vandaag gestudeerd op het openbaarvervoernet in en rond Mechelen en worden oplossingen onderzocht om het openbaar vervoer in deze omgeving performanter te krijgen.

Mechelen-Noord I en II zijn samen in ontwikkeling gegaan in de jaren '70, waardoor er veel ruimte beschikbaar was en het bedrijventerrein zich maar heel stelselmatig vulde. Dat bracht met zich mee dat het geheel **organisch groeide** en er een zeer **grote diversiteit** aan bedrijven (en

dus ook bouwvolumes) ontstond. Dat maakt dat Mechelen-Noord I en II moeilijker leesbaar zijn en de ruimtelijke structuur niet helder is. Dit maakt het moeilijk om te weg te vinden binnen de bedrijventerreinen voor niet frequente bezoekers. Bijkomend zorgt de **autostrade voor een sterke barrière tussen Mechelen-Noord I en II**, de verbinding beperkt zich tot 1 brug, waardoor er weinig functionele uitwisseling is tussen beide.

We hebben als stad echter de ambitie om het bedrijventerrein te **ontplooiën tot een hoogwaardig en toekomstgericht bedrijventerrein, dat net kwaliteiten kan putten uit zijn randstedelijke ligging**. Een bedrijventerrein dat inspeelt op zijn ligging temidden van groen en water, dat helder leesbaar is én een bedrijventerrein dat goed geconnecteerd is met de rest van de stad en de ruime omgeving.



Inbedding van Mechelen-Noord in de natuurlijke context (1), hittekaart (2) en schaal van gebouwen (3)

## *Ruimtelijke principes voor Mechelen-Noord I en II*

### 1. Verbetering van inbedding in de netwerken

Mechelen-Noord I en II werken vandaag de dag enigszins als eilanden in het weefsel. Ze zitten verscholen achter grote infrastructures, die het bedrijventerrein verhinderen om aansluiting te maken met de stad en het omliggend weefsel. Om het bedrijventerrein te **linken met de stad**, wat nodig is voor de leefbaarheid (zie hogerop), moet er een verbeterde integratie zijn zowel in de **mobilitetsnetwerken** als in het **bebouwd weefsel**.

Op vlak van **mobilitetsnetwerken**, wordt ingezet op

- **Verbetering van het fietsnetwerk tot aan en doorheen het bedrijventerrein.** Er wordt aangesloten op de fietsinfrastructuur van de Dijlevallei, de Vrouwvlietvallei (en zo de fietssnelweg) en met het station. Dit doen we door ook de netwerken te versterken in de oostwestrichting, zodat beide lobben over dezelfde hoogwaardige ontsluiting kunnen beschikken.
- **Verbetering van het wandelnetwerk**, zodat enerzijds hoogwaardige functionele relaties gelegd worden **tussen de bedrijven onderling en tussen de bedrijven en halteplaatsen van openbaar vervoer**, maar ook zodat anderzijds aansluiting gemaakt kan worden op de zeer mooie recreatieve netwerken langsheen de Dijle, Vrouwvliet of het Fort van Walem.
- Het uitbouwen van **ankerpunten op vlak van openbaar vervoer**. Binnen de vervoersregio Mechelen wordt ingezet op de uitbouw van een **hoppinpunt** in Mechelen-Noord. Daarbij is het interessanter om in te zetten op de uitbouw van 1 hoogwaardig ankerpunt, met

een degelijke bediening, in plaats van een verspreid aanbod aangezien dit steeds minder performant zal zijn. Een **degelijk aanbod aan voor- en natransport** dat zichtbaar en gebruiksvriendelijk is, kan er vervolgens voor zorgen dat de afstanden tussen de bedrijven en het hoppinpunt vlot overbrugd kunnen worden.

- Een **degelijke parkeeroplossing voor vrachtwagens**, die vandaag nog onvoldoende aanwezig is. Deze oplossing wordt **intergemeentelijk** gezocht.
- Tot slot zal de **herinrichting van de mobiliteitsknoop E19-R6-N16** voor een verbeterde ontsluiting zorgen voor gemotoriseerd verkeer. Vanuit het bedrijventerrein wordt een **rechtstreekse aansluiting voorzien met de E19**, die een komaf dient te maken met de es op de ontsluitingswegen.

Om de noodzakelijk verbeterde **integratie met het bebouwd weefsel** mogelijk te maken, moeten we ons eveneens richten op het **programma** dat we voorzien op de bedrijventerreinen. We hebben de uitdrukkelijke ambitie om met de ontplooiing van onze 2 bedrijventerreinen, **onze nabijegelegen kernen en hun verweefbare economie**, die voor de noodzakelijke levendigheid zorgt, **niet onder druk te zetten**. Dat maakt dat we goed moeten bepalen welke functie op welke plek thuis hoort. We zetten daarom in op volgende principes:

- Een **verbreding van het programma** met onder meer recreatie of voorzieningen zou **niet louter ten dienste van het bedrijventerrein** mogen staan. Dergelijke functies worden **eveneens intensief gebruikt door de bewoners van de stad**, en zouden ook voor hen zichtbaar, nabij en bereikbaar moeten zijn. Daarom voorzien we dergelijke functies **enkel in de stedelijke**



*Ambitie terking van het fietsnetwerk, waarbij missing links worden weggewerkt*



*Referentie kwalitatief netwerk voor zacht verkeer op bedrijventerreinen*



*Principeschets herinrichting knooppunt Mechelen Noord (bron: AWW)*

**randen** van de bedrijventerreinen, daar waar ze rechtstreeks aansluiten op het stedelijk weefsel.

- Op Mechelen-Noord I bevinden zich nog een aantal **woningen**. Deze percelen zijn samen goed voor een oppervlakte van 55.000m<sup>2</sup><sup>23</sup>. Indien de woonfunctie op de lange termijn op deze plek behouden blijft, moeten er ook goede wooncondities verzekerd kunnen worden. Daarom worden **2 pistes onderzocht**<sup>24</sup>. De eerste piste onderzoekt of het mogelijk is de wooncondities (i.f.v. hinder, gezondheid, enz.) voldoende te kunnen veiligstellen zodat deze woongebieden ook naar de toekomst toe kunnen transformeren tot kwalitatieve woonomgevingen. De tweede piste onderzoekt of het meer opportuun is om de woonfunctie op deze plek op de lange termijn uit te doven zodat plaats gemaakt kan worden voor bijkomend economisch programma.
- **Kantoren zijn intrinsiek verweefbare functies** en in die zin horen zelfstandige kantoren (niet gekoppeld aan activiteiten ter plaatse) minder thuis op een bedrijventerrein (zie verder in hoofdstuk 5). **Bestaande kantoortprogramma's kunnen bestendig worden**, maar er wordt **geen nieuw aanbod** gecreëerd. Voor het bestaande aanbod, schuilen er veel kansen in het opzoeken van meer **innovatieve vormen, die op het scharnierpunt liggen tussen kantoren en productie** en op die manier terug meer aansluiting zoeken bij de context van een bedrijventerrein.

## 2. Transitie bebouwd weefsel

Om tot een toekomstgericht bedrijventerrein te komen, moet het bebouwd weefsel getransformeerd worden. We hebben als stad geen eigendommen, buiten het openbaar

domein van de wegenis, waardoor we deze transformatie niet zelf kunnen inzetten en **zal moeten verwezenlijkt worden door de ondernemers die er gevestigd zijn.**

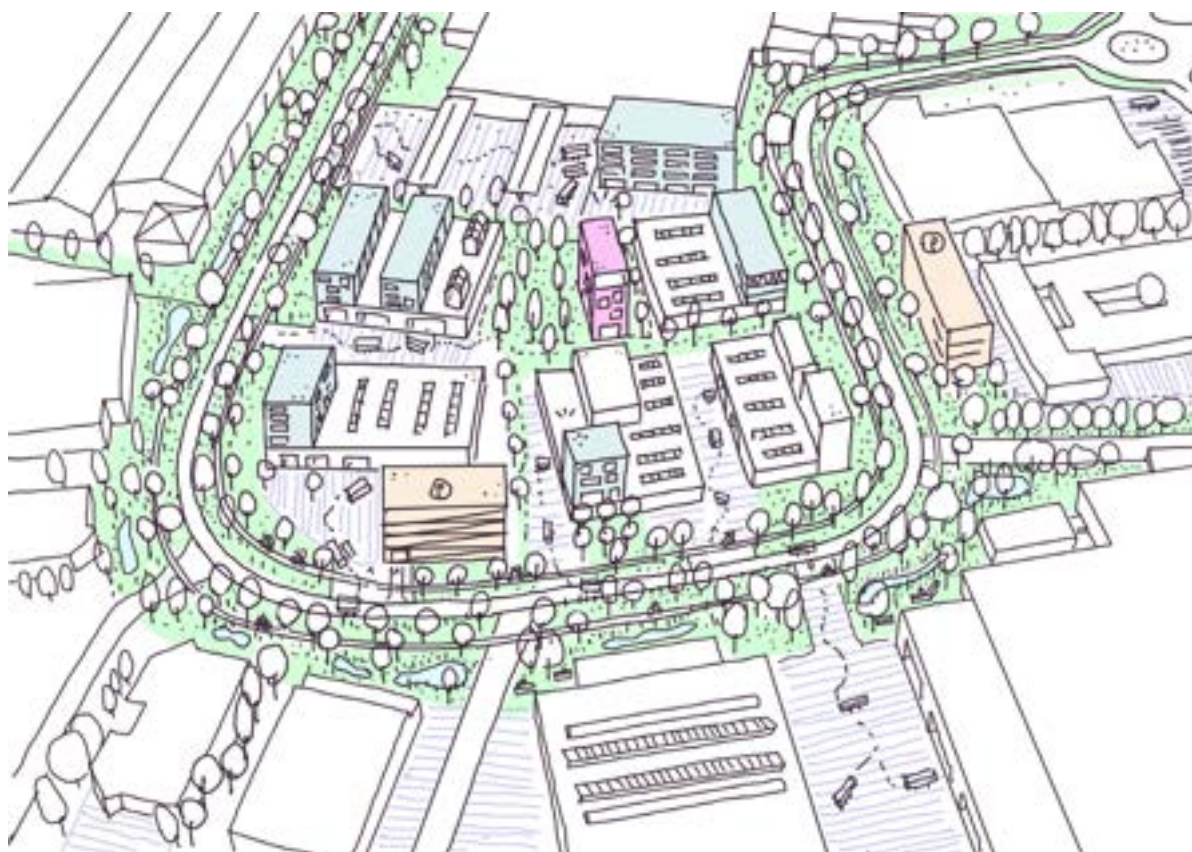
Op dit ogenblik is er een sterke mix aan grootschaligere en kleinschaligere economische functies, maar treden ze onvoldoende met elkaar in contact. Dit heeft te maken met een zeer versnipperde eigendomsstructuur en een laag intensieve interne dialoog. Dat maakt dat er **weinig zones naar voor treden waar er duidelijk aanleidingen ontstaan om transformatie of verdichting als stad te initiëren.**

Er moet dus op zoek gegaan worden naar werkbare entiteiten binnen de bedrijventerreinen om die transformatie op gang te brengen. Er dient een strategie uitgewerkt te worden die **ruimtelijke eenheden afbakt waarbinnen beheersbare samenwerkingsverbanden opgezet kunnen worden** (nabijgelegen bedrijven die op elkaar betrokken worden) en dit binnen beheersbare afstanden zodat het **delen van ruimte ook effectief realistisch en zinvol is.**

Voor deze ruimtelijke eenheden zoeken we een **tussenschaal van 'bouwblokken'** op, waarbinnen op basis van individuele initiatieven en opportuniteiten, stelselmatig gewerkt kan worden aan een meer duurzaam ruimtegebruik. We scheppen **kansen voor een hoger ruimtelijk rendement**, mits er bijgedragen wordt aan een realisatie van bovengenoemde ambities (meervoudig ruimtegebruik, ontharding, enz.) en er op deze manier maatschappelijke meerwaarde ontstaat.

Deze schaal van bouwblokken laat eveneens toe om **zeer gericht om te gaan met het woonweefsel** dat eveneens binnen het bedrijventerrein aanwezig is. Daar waar





Werkbare eenheid van bouwblokken, waarbinnen samenwerkingsverbanden gezocht worden

het woonweefsel iets dominanter is qua aanwezigheid, bijvoorbeeld in de Kouterdreef of Blokhuisstraat, kunnen zij één bouwblok vormen en ontstaan condities die kansen scheppen om de woonkwaliteit te verbeteren. Daar waar de woonfunctie meer geïsoleerd is ten midden van de bedrijvigheid (en hinderaspecten voor deze woningen bijgevolg ook groter zijn) zullen deze steeds in een gemengd 'bouwblok' met een mix aan industrie en wonen terecht komen. Zeker voor deze zones is een **gedetailleerd onderzoek** nodig om te bekijken in hoeverre de woonkwaliteiten hier op de lange termijn verzekerd kunnen worden.

### 3. Versterking Dijlevallei

Tot slot is het inzetten op een **fundamentele versterking van de Dijlevallei** essentieel voor de toekomst van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Mechelen-Noord II ligt in de oksel van de Dijle en langsheen de Vrouwvliet. We formuleren daarom de ambitie om de **economische activiteiten op deze plek volwaardig te laten samengaan met een versterking van het valleisysteem van de Dijle en de Vrouwvliet**. Daarvoor kijken we zowel naar **bijkomende ruimte voor water, als naar de kwaliteit van de natuur** binnen de onbebouwde ruimte het bedrijventerrein.

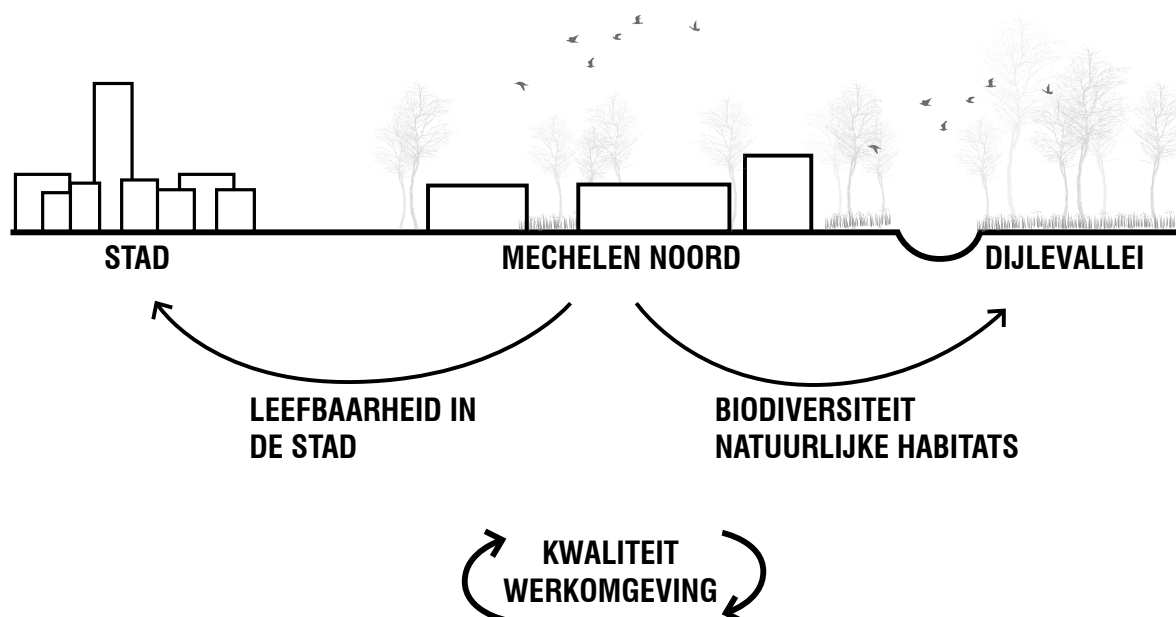
In de zoektocht naar ruimte voor water, **vermijden we de afstroom van hemelwater** door een verregaande ontharding (principes: zie hoger), het multifunctioneel inrichten van platte daken en (collectief) herbruik van hemelwater. De verdere ontduubeling van het rioleringsstelsel op Mechelen-Noord I kan een kans vormen om een deel van het hemelwater bovengronds af te voeren en de ruimten hierrond intensief te vergroenen. Het hemelwater wordt daarbij zoveel mogelijk afgevoerd naar de Vrouwvliet zodat hier hogere waterpeilen in

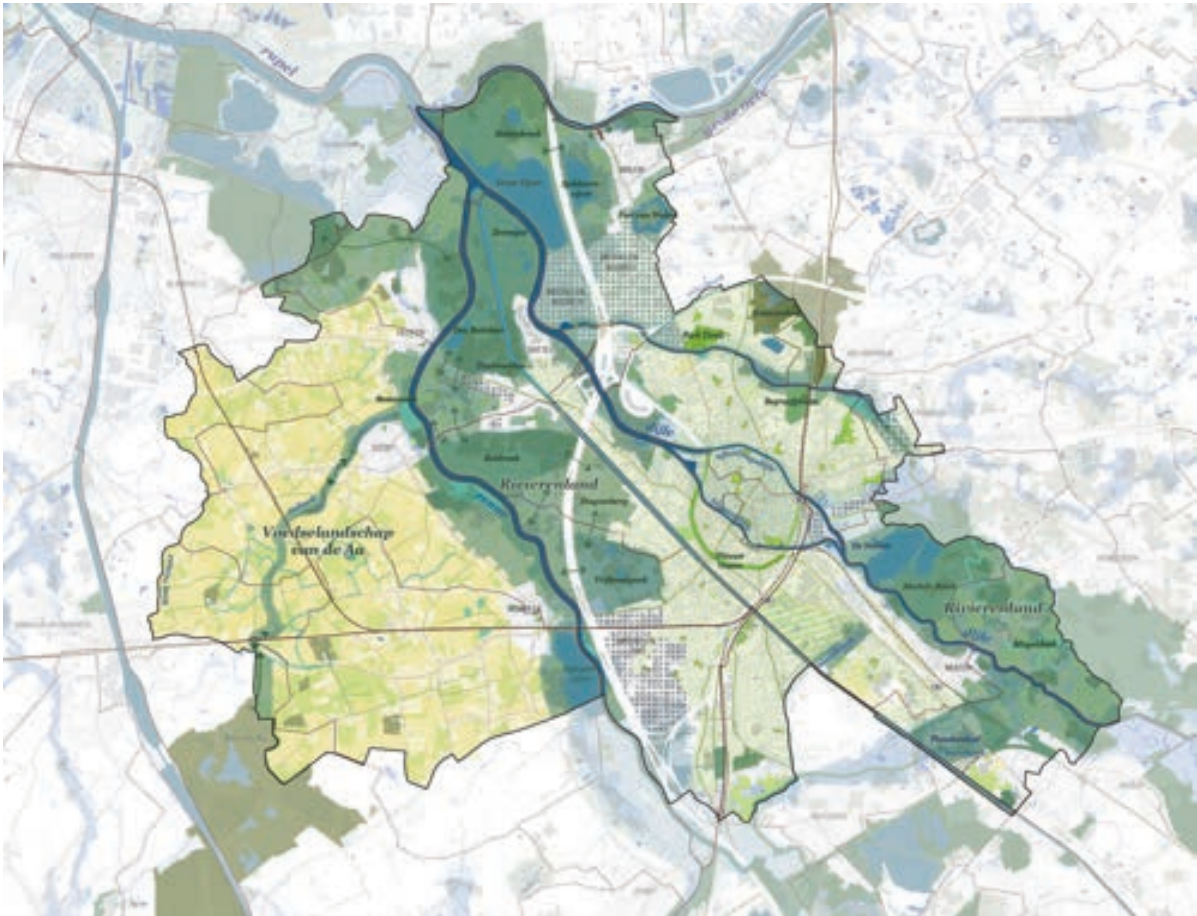
drogere periodes ontstaan, wat nodig is voor de vernatting van het Mechels Broek.

De ambities rond Mechelen-Noord reiken echter verder. Vanuit het beleidskader 'groenblauw Mechelen' blijkt namelijk dat het bedrijventerrein zich integraal in het systeem van Rivierenland bevindt en ook een rol heeft te vervullen om de groenblauwe netwerken met elkaar te verbinden. Mechelen-Noord **vormt een overgangszone tussen natuur en stad**. Om deze rol volwaardig te kunnen opnemen, biedt het toepassen van **urban forestry (bebossen van de onbebouwde ruimten)** op het bedrijventerrein zoals hieronder beschreven meervoudige winsten:

- De **biodiversiteit van de naastgelegen natuurlijke habitats** van Battenbroek, Den Battelaer en overstromingsgebied Zennegat kunnen verbeteren. De randen van de natuurgebieden vormen namelijk steeds de meest kwetsbare zones. Net door deze 'randen' van de natuurlijke habitats op te schuiven en over het bedrijventerrein heen te leggen, verminderen we de negatieve randinvloed van het bedrijventerrein op de aangrenzende natuurgebieden en vergroten hierdoor de natuurkwaliteit van de kerngebieden van deze natuurgebieden. Dit versterkt de biodiversiteit en de robuustheid van het ecosysteem.
- Een grootschalige 'vergroeningscampagne' op het bedrijventerrein maakt dat de **leefbaarheid in de stad kan verbeteren**: de luchtkwaliteit verbetert, het bedrijventerrein als één van de grootste hitte-eilanden kan een koelteplek worden, enz.
- Een grootschalige vergroening zorgt ook voor een **verbetering van de werkomgeving**, niet enkel op vlak van **identiteit en imago**, maar ook op vlak van **gebruikskwaliteit, omgevingskwaliteit en van klimaatrobuustheid**.

We zetten in op de uitrol van de **urban forestry vanuit het openbaar domein tot op de private sites**. We reduceren op die manier de negatieve randinvloeden op de omliggende natuurgebieden, en bieden tevens de nodige **ecologische corridors voor fauna en flora** die nodig zijn om de valleien van de Dijle en de Vrouwvliet sterker met elkaar te verbinden. Er wordt ingezet op een **landschapstype dat aansluit bij het Zennewoud** (zie beleidskader 'Groenblauw Mechelen') waardoor de **groenblauwe netwerken volwaardig hun doortocht kunnen vinden over het bedrijventerrein heen**.





Mechelen-Noord als onderdeel van valleisysteem van de Dijle en de Vrouwvliet





referentie urban forestry Denemarken (Forest Sankt Kjelds Square en Bryggervangen) waar de onbebouwde ruimte als bos wordt opgevat met een hoge beeldkwaliteit, biologische kwaliteit en een grotere impact op beheersing van het hitte-eilandeffect.



# **DEEL 5:**

# **RUIMTE VOOR KANTOREN BINNEN MECHELEN**



## Kantoren?

---

Mechelen is een dienstestad<sup>25</sup>, dat maakt dat een belangrijk deel van ons economisch weefsel gevormd wordt door kantoren. Maar wat een kantoor is, is een zeer rekbaar begrip, want het kan gaan van een bureautje dat past in de leefruimte van iedere woning tot een plek waar dagelijks honderden mensen komen werken.

We dienen dus een **duidelijk onderscheid te maken op vlak van schaal. Kleinere kantoren** (van bijvoorbeeld een studiebureau, een IT-bedrijf, enz.) hebben een beperkte schaal, een lager aantal bezoekers, en brengen bijgevolg geen hinder met zich mee voor de omgeving. **Deze volgen bijgevolg de principes rond verweven werken.** We spreken hierbij over kantoren **tot een schaal van om en bij de 5000m<sup>2</sup> BVO<sup>26</sup>.**

Binnen voorliggend hoofdstuk focussen we op **kantoorprogramma's met een grote schaal**, die qua **schaal en korrel of op vlak van hinder de draagkracht van de omgeving overschrijden.** Het gaat hierbij om programma's, in één gebouw of een verzameling van gebouwen, van **meer dan 5000m<sup>2</sup> BVO<sup>14</sup>.**

In onze stad hebben we volgende kantoorlocaties van enige omvang:

- Ragheno
- Stationsstraat
- Telenetsite
- Battelsesteenweg
- Mechelen Noord – omgeving Schaliënhoevedreef
- Mechelen-Zuid – omgeving Bedrijvenlaan



Schematische voorstelling kantoorlocaties Mechelen

## Trends voor diensten- en kantorenvastgoed

---

De kantorenmarkt is zeer dynamisch en het vastgoed van deze markt evolueert snel. We zien vandaag een **transformatie van het zuivere kantoor op zich naar een geïntegreerde werkomgeving, waarbij volgende aspecten aan belang winnen:**

- Er wordt gezocht naar **hoogwaardige locaties**. Dit kan zowel nabij de stad, nabij groen, nabij een belangrijke pool, of dergelijke zijn.
- **Duurzaamheid van de kantooromgeving** wordt steeds meer de norm. Bedrijven focussen daarbij op aspecten als een laag energieverbruik, het gebruik van duurzame materialen vanaf concept en de flexibele functionele invulling waardoor het programma doorheen de tijd kan wijzigen.
- Tot slot staat het kantoorprogramma niet op zich, maar vormt de **nabijheid van bijkomende diensten** een belangrijke meerwaarde. We spreken hierbij over gemeenschappelijke vergaderruimten, catering, ondersteunende diensten, overnachtingsfaciliteiten, ruimte voor evenementen, enz.
- Niettegenstaande de autobereikbaarheid voor de clusters van grote schaal nog steeds belangrijk is, vormt de **multimodale bereikbaarheid** van dergelijke sites ook een zeer belangrijke randvoorwaarde.

Het kantoor zelf vormt geen vast gegeven meer, aangezien meer **flexibele vormen van kantoren in opmars** zijn. Deze nemen vele vormen aan zoals:

- flexibele concepten (co-working, serviced offices, ...)
- aanbod in uiteenlopende ruimtevragen, met eveneens een gericht aanbod voor kleinere spelers (start-ups en scale-ups) in combinatie met grotere kantoren, waardoor

doorgroeimogelijkheden en kruisbestuivingen ontstaan.

- atelierconcepten, waarbij kleinschalige kantoren gekoppeld zitten aan ateliers of labs die plaats bieden aan de productie van de producten die ter plaatse ontwikkeld worden.

Dit geeft aan dat we met het beleidsplan ruimte moeten **inzetten op de uitbouw van dynamische plekken**, die ruimte kunnen bieden aan wijzigingen, maar die tegelijk inspelen op belangrijke vestigingscondities, zoals de multimodale bereikbaarheid, de nabijheid van diensten, enz.

Ook **COVID heeft een aantal wijzigingen op vlak van het werken geïntroduceerd en versneld**. Door de grote toename aan thuiswerken, **bepaalde de behoefte aan een fysieke werkplek**, waardoor de bezettingsgraad van de kantoren daalden. De take-up op de kantorenmarkt zal geleid worden door andere accenten<sup>27</sup>. Daar waar pre-corona betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid doorslaggevend waren, ligt de **focus post-corona op de bezettingsgraad, flexibiliteit, het future proofed ontwerp, de gebruiksmogelijkheden en aanwezige voorzieningen**. We dienen in de afweging naar de meest geschikte kantoorlocaties in onze stad, rekening te houden met deze gewijzigde vraag.

We zien dat ook op de lange termijn het kantoor een fundamenteel onderdeel zal blijven vormen van onze bedrijfscultuur en het een essentiële rol zal blijven spelen in ons werk en onze productiviteit. Wel **wijzigt deze rol enigszins en zal het kantoor dé plek vormen** waar er wordt ingezet op **samenwerken**, waar er **contact** gelegd wordt met elkaar en met klanten, en waar de kantoren eerder **ontmoetingsplekken** zullen vormen dan werkplekken voor geconcentreerde taken.

## Stedelijk weefsel als preferentiële omgeving voor kantoren

---

We beschouwen het stedelijk weefsel, zijnde de **binnenstad en de stedelijke wijken, als de meest aangewezen locaties om plaats te bieden aan kantoren**. Kantoren zijn namelijk heel erg verweefbare functies: de schaal laat vaak toe om zich in te schrijven in het stedelijk weefsel, en ook de hinderaspecten (trillingen, logistiek, geluid, enz.) zijn zeer beheersbaar.

**De ontsluiting van (grote) kantoorprogramma's vormt een bijzonder aandachtspunt**, aangezien kantoren een grote vervoersvraag met zich meebrengen, die bijkomend 2 grote pieken kent aan het begin en eind van de dag. Ook op vlak van mobiliteit beschouwen we het stedelijk weefsel als de meest aangewezen plek om dergelijke programma's op te vangen, aangezien het **stedelijk weefsel de meest multimodaal bereikbare plek** is binnen Mechelen: hier bevinden zich de stations van Mechelen en Nekkerspoel, hier verknoopt het hoogwaardig openbaar vervoer en ook op vlak van fietsnetwerk (fietsnelwegen, bovenlokale functionele fietsroutes), komen er heel veel lijnen samen. Op deze plek kunnen bijgevolg de meeste alternatieven geboden worden op de wagen. Het spreekt echter vanzelf dat grootschalige kantoorprogramma's ook een **degelijke ontsluiting dienen te kennen op het ontsluitend wegennet**, zodat de druk op het lokale wegennet van de stad en de omliggende wijken beperkt blijft, én dat er een **realistische parkeernorm** wordt gehanteerd die intensief stuurt naar een duurzame modal shift waarbij het aandeel van de wagen drastisch gereduceerd kan worden. Daarnaast moet in deze omgevingen eveneens een **coherent parkeerbeleid** gevoerd worden op het openbaar domein zodat de parkeerdruk van deze functies niet op de omgeving afgeschoven wordt.

Het **stedelijk weefsel vormt tevens een zeer dynamische en kwalitatieve werkomgeving**: hier vinden kantoren de nabijheid van horeca, ondersteunende diensten, parken om 's middags te vertoeven, recreatievoorzieningen voor na de uren, winkels, enz. Dat kent een voordeel vanuit het perspectief van de **kwaliteit van de werkomgeving**, maar kent ook een belangrijk voordeel vanuit het perspectief van de stad. Net door de kantoren vlakbij deze **voorzieningen** te plaatsen, worden deze laatste **intensiever gebruikt** en komt dit hun kwaliteit, de overlevingskansen en het aanbod enkel ten goede. Tevens **verhindert het ook dat we een aantal diensten op twee plaatsen zouden moeten uitbouwen**, wat vanuit de optiek van intensief ruimtegebruik een weinig aangewezen keuze zou zijn.

De **kantoor sites in of nabij de binnenstad** die we binnen deze optiek naar de toekomst toe blijven ondersteunen en **alle kansen** willen bieden om zich te ontplooien tot **hoogwaardige, dynamische en performante kantooromgevingen** zijn Ragheno, de Stationsstraat en de Telenetsite. Het spreekt vanzelf dat de **kleine en meer verweven kantooromgevingen ook volwaardig hun plek verdienen** in het stedelijk weefsel en de kernen van de dorpen, volgens de principes van verweving.





© Stad Mechelen

Ontwikkeling Ragheno

## Geïsoleerde kantoorlocaties buiten het stedelijk weefsel

---

We hebben in Mechelen echter ook enkele kantoorlocaties die een grotere afstand kennen tot het stedelijk weefsel. De kantoorprogramma's binnen zowel Mechelen-Noord (rond de Schaliënhoevedreef) als in Mechelen-Zuid ter hoogte van de bedrijvenlaan zijn locaties die beschouwd kunnen worden als meer geïsoleerde kantoorlocaties buiten het dynamische stedelijke weefsel.

Het uitbouwen van dynamische kantoorprogramma's op deze plekken, brengt **enkele nadelen** met zich mee. In de eerste plaats **nemen ze ruimte in van functies die binnen Mechelen op geen enkele andere plek een onderkomen kunnen vinden**, en die in die zin schaarse ruimte is. Bijkomend ligt de grondwaarde van kantoorprogramma's hoger, waardoor een toename van een dergelijk programma zou raken aan de **betaalbaarheid van de ruimte voor de bedrijven** die in essentie thuis horen op deze plekken.

De bedrijventerreinen binnen Mechelen kennen ook een **lagere multimodale bereikbaarheid** van het stedelijk weefsel. Niettegenstaande er intensief gewerkt wordt aan een versterking van deze netwerken, zal de afstand tot het station en de meest bereikbare plekken van Mechelen groot blijven voor dergelijke programma's die hoger verkeersintensiteiten genereren op piekmomenten. Wetende dat kantoren zeer hoge personeelsintensiteiten kent, waardoor er veel mensen tijdens de spits vertrekken en toekomen, zal het moeilijk zijn om een degelijk multimodaal antwoord te kunnen bieden op de vervoersvraag die er is.

Tot slot hebben kantoren vandaag veel **meer nood aan ondersteunende diensten** in de directe nabijheid. Door de grotere afstand tot de binnenstad, kan de vraag rijzen om al deze diensten te beginnen **ontdubbelen**. **Dit is**

**echter een onderbenutting van het potentieel van het bestaande aanbod.** Tevens worden gebruikers van deze diensten niet langer naar de centra of wijken van Mechelen aangetrokken, waar ze vaker meer dan één besteding doen, maar worden net weggetrokken van de kernen. Daardoor is dergelijke beweging **niet kernversterkend** en laten we als stad kansen liggen om te werken aan bruisende en levendige kernen. tot slot is het ontdubbelen van diensten ook een **weinig ruimte-efficiënte keuze**, terwijl we zeer omzichtig moeten omgaan met de ruimte die we ter beschikking hebben.

In die zin is het ruimtelijk uitgangspunt dat het de ambitie is om **geïsoleerde kantoorbestemmingen naar de toekomst toe nog wel te bestendigen**, ze zijn namelijk gerealiseerd op een moment dat dit ruimtelijk niet als problematisch werd beschouwd en hebben in die zin hun bestaansrecht, maar we wensen **dit soort locaties niet verder te laten groeien**. Dat betekent concreet dat we ook zeer voorzichtig zullen zijn met het toevoegen van tal van functies in onze bedrijventerreinen in functie van de kantoorlocaties. Wel ondersteunen we als stad zeer sterk om **op een innovatieve manier met deze plekken om te gaan**, en actief te onderzoeken op welke manier de kantoren versterkend kunnen zijn voor het weefsel van het bedrijventerrein en of er op deze plekken nieuwe typologieën / tussenvormen ontwikkeld kunnen worden waar de mix tussen kantoren en productie een plaats kunnen vinden of waar er een sterke link kan ontstaan tussen de kantoren en de activiteiten ter plaatse.



Geïsoleerde kantoorlocaties in Mechelen

# **DEEL 6:**

# **RUIMTE VOOR**

# **HANDEL**

Binnen dit laatste hoofdstuk zoomen we in op de handelsruimten in onze stad, een veelheid aan plekken én types ondernemingen, die maken dat er een zeer gericht beleid op maat dient uitgewerkt te worden om de **juiste functie op de juiste plaats** te krijgen. We zoeken niet enkel naar een degelijk ruimtelijk beleid voor elk van deze ondernemingen, maar zijn ook op zoek naar **bijkomende ruimte voor handel om de groei op te vangen** zodat het aanbod aan handelszaken verhoudingsgewijs op peil blijft. Ook hier stelt zich de vraag: waar en op welke manier kunnen we deze groei faciliteren, rekening houdend met de ruimtelijke principes die binnen de Strategische Visie geformuleerd worden.



## Uitdagingen voor een handelsbeleid

---

Wanneer we een handelsbeleid voor onze stad uitwerken, moeten we eigenlijk buiten onze gemeentegrenzen kijken, aangezien ons handelsbeleid niet op zich staat. Mensen winkelen ook over de gemeentegrenzen heen. Omwille van deze reden is er vanuit Vlaanderen een duidelijk kader in het **decreet integraal handelsvestigingsbeleid** uitgewerkt. Om een coherent gemeentelijk beleid te kunnen voeren, is het essentieel dat de **principes van het beleidsplan zich inschrijven in de Vlaamse ambities**. Dat betekent concreet dat we ons inschrijven in de 4 doelstellingen die binnen dit integraal handelsbeleid geformuleerd worden. Het gaat hierbij om:

- creëren duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel (incl. vermijden van ongewenste kleinhandelslinten)
- waarborgen toegankelijk aanbod voor consumenten
- waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijke milieu (incl. versterken van kernwinkelgebied)
- bewerkstelligen duurzame mobiliteit

Het spreekt vanzelf dat we op zoek gaan naar een concrete doorvertaling van dit integraal handelsbeleid naar de Mechelse context. Hierbij houden we rekening met een verzorgingsgebied van **120.000 inwoners als basis om een mogelijke groei in te schatten**.

## We winkelen anders: evoluties op vlak van handel

---

Om een degelijk toekomstgericht en robuust handelsbeleid te kunnen uitzetten, dienen we voeling te krijgen met een aantal trends die zich de laatste jaren ontwikkelen op vlak van handel.

Eén van de grootste wijzigingen op vlak van handel in de laatste decennia speelt zich af op vlak van **e-commerce**. De opkomst van de e-commerce zorgde voor een wijziging in het aankoopgedrag, waarbij **winkels niet langer noodzakelijk** zijn voor de aankoop van diensten en goederen. Dit maakt dat de **rol van fysieke winkels wijzigt**. Vandaag worden fysieke winkels verkozen boven e-commerce in functie van service, kwaliteit, advies, maatwerk, betekenis, sociaal contact, enz. Binnen het kenwinkelgebied zoeken bezoekers een stuk **belevingswaarde** in het winkelbezoek. Als stad kan hier gericht op ingespeeld worden enerzijds door te voorzien in een **bereikbare stad**, met een flexibele mobiliteitsaanpak voor alle vervoersmodi. Daarnaast ook door de investering in een **aangename ruimte om te vertoeven** met een **betekenisvol en groen openbaar domein** en op relatief korte afstand van een **mix aan functies** die de beleving versterken, zoals horeca, ontspanning, cultuur, etc. Handelsruimten buiten de stad, waarbij we spreken over grootschalige bestemmingswinkels (electrozaken, enz.) worden in een duidelijke tweede lijn vanuit de binnenstad voorzien, zodat deze retailconcentraties en het kernwinkelgebied complementair kunnen fungeren.

Daarnaast zien we in de stad ook **meerdere concentraties van kleinschalige detailhandel**, die onder meer voorziet in de dagelijkse

voorzieningen van de Mechelaars. Daar merken we echter dat **kleinhandel stelselmatig wegtrekt uit kleine kernen**. Het draagvlak voor de handelszaken daalt, niettegenstaande het inwonersaantal constant blijft of zelfs stijgt. Dit is een belangrijk gevolg van de digitalisering van ons aankoopgedrag en van het feit dat we vele aankopen bundelen op één plek (in de supermarkt). Dat maakt dat onze dorpen op vlak van dagelijkse voorzieningen steeds afhankelijker worden van die ene supermarkt in de (naburige) kern waar alles te vinden is. We willen nochtans **inzetten op de uitbouw van levendige kernen**, waar handelszaken een integraal onderdeel van uitmaken. Dat maakt dat de **kleine kernen moeten evolueren tot echte ontmoetingsplekken** waar de consumenten op relatief korte afstand een mix van functies en beleving kunnen ervaren. Als stad is het moeilijk om hierop te sturen, wel spelen we **maximaal in op opportuniteiten** die zich stellen.

Anderzijds groeit de focus op **lokale economie**, zeker omdat lokaal synoniem staat voor kwaliteit, authenticiteit, betrouwbaarheid en service. Daarbij zijn lokale producten en lokale kleinhandel belangrijk in functie van **duurzame handel**. We zien net hier een aantal belangrijke voordelen: er ontstaan efficiënte verkeersstromen, productie- en arbeidsomstandigheden zijn transparanter, we hebben meer grip op de herkomst van materialen, reststromen die gere- en upcycled worden, er ontstaan korte ketens die veel beter aansluitend bij de basisbeginselen rond nabijheid, etc. Dat maakt dat we **als stad hierop willen inzetten, zit zowel ruimtelijk als qua samenwerkingsverbanden**.

## Uitgangspunten voor een integraal stedelijk Mechels handelsbeleid

---

We formuleren een aantal uitgangspunten voor een integraal stedelijk handelsbeleid, die onze benadering van handel en handelsgebieden kadert binnen het ruimere geheel van de stad en de ruimtelijke doelstellingen van het beleidsplan:

### 1. Kernversterking als basis voor levendige kernen

Eén van de ruimtelijke principes voor voorliggend beleidsplan is dat we inzetten op levendige en bruisende kernen. Dat impliceert dat ook het **handelsbeleid deze kernversterking dient te ondersteunen**. We zetten daarom in op duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel in de kernen en een **goede balans tussen aantrekkelijke detailhandel in de kern en grootschalige detailhandel buiten de kernen**. Ze dienen elkaar te versterken, in plaats van op te treden als concurrenten van elkaar. We bewaken daarom welk type handelszaak op welke locatie komt.

### 2. Een toegankelijk basisaanbod in buurten en kernen, dorpen en wijken

We wensen kansen te scheppen voor de uitbouw van een degelijk basisaanbod in buurten en kernen, zodat de **nabijheid van dagelijkse voorzieningen van iedere inwoner** die in een kern of stadswijk verzekerd is. Deze wordt in de eerste plaats verzekerd door de thuiservice van supermarkten, daarnaast bekijken we hoe we **bijkomende kansen kunnen bieden voor alternatieven**. Daarnaast zijn we er alert voor dat het **perifere aanbod complementair is aan het aanbod in de kernen**, dit doen we in de eerste plaats door de schaal en het type goederen dat verkocht wordt te bewaken.

### 3. Een selectief locatiebeleid voor nieuw winkelaanbod

Tot slot willen we bij de **inplanting van een nieuw winkelaanbod zeer omzichtig omgaan** met waar we dit doen. We zetten in op plaatsen die een duurzame context creëren, dit zowel ruimtelijk als op vlak van mobiliteit. Dat betekent dat we ongewenste **kleinhandelslinten vermijden**, aangezien we de ruimte hiermee (verder) versnipperen, en we situaties creëren die onmogelijk op een duurzame manier bereikbaar gemaakt kunnen worden, omwille van het feit dat dergelijke locaties steeds over individuele parkings beschikken en ze niet degelijk ontsluitbaar zijn met het openbaar vervoer.



## Ruimtelijke principes voor een Mechels handelsbeleid

Wanneer we bovenstaande uitgangspunten doorvertalen moeten we ons de vraag stellen tot welke ruimtelijke spelregels dit leidt. Daarvoor moeten we in eerste instantie vat krijgen op de verschijningsvormen van de handelszaken en op de manier waarop ze ruimtelijk geïntegreerd zitten in het weefsel. Hiervoor maken we gebruik van de **typologieën en locaties zoals geformuleerd in het decreet integraal handelsvestigingsbeleid**, maar worden ze op maat gezet van Mechelen, zodat we het bovenlokaal beleid verzoenen met de ruimtelijke context van onze stad.

### Gehanteerde typologieën<sup>28</sup>

Op vlak van typologieën – of verschijningsvormen – van handelszaken werken we 1 op 1 met de typologieën zoals bepaald in de omzendbrief<sup>29</sup>. De verschijningsvorm van grootschalige detailhandel heeft invloed op de **mobiliteitsafwikkeling, de verkeersveiligheid (meerder kleine toewegen of één centrale toegang) en de parkeerefficiëntie**. Daarnaast bepaalt de **ruimtelijke configuratie ook de impact op de omgeving** (zicht, geluid, drukte, verkeers- en parkeerhinder).

Daarbij zien we volgende 4 verschijningsvormen:

- solitaire klein- of detailhandel  
Kleinhandelsbedrijven die op zichzelf geïntegreerd zitten in het weefsel, zonder daarbij ruimtelijk aan te sluiten bij andere handelszaken.



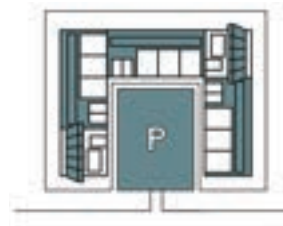
- kleinhandelslint  
Dit is een opeenvolging van minstens drie kleinhandelsbedrijven langs een invalsweg zonder gemeenschappelijke parking of gemeenschappelijke in- en uitrit



- kleinhandelsconcentratie  
Dit is een concentratie van solitaire handelszaken, die individueel tot stand kwamen. Het is een concentratie die organisch tot stand kwam, vaak met een versnipperde eigendomsstructuur. Er is een aanleiding voor het delen van ruimten (bijvoorbeeld parkings).



- kleinhandelscomplex  
Een kleinhandelscomplex vormt een concentratie van detailhandelszaken, die samen onder één dak zitten. Dit betekent dat de gebouwen 1 eigenaar, beheer, enz. kennen en dat vele ruimten (ontsluiting, parking, waterbuffering, laad- en losinfrastructuur, ...) gedeeld worden.







© Google maps

Voorbeeld solitaire klein- of detailhandel: Colruyt Liersesteenweg



© Google maps

Voorbeeld kleinhandelslint: Gentsesteenweg



© Google maps

Voorbeeld kleinhandelsconcentratie: Pasbrug



© Beeldenbank Mechelen

Voorbeeld kleinhandelscomplex: Malinas

**Een locatiebeleid op maat van de Mechelse context**

Om na te gaan welke functie we op welke plaats voorzien, schrijven we ons eveneens in in het bovenlokaal beleid aangezien deze principes perfect aansluiten bij de ruimtelijke principes die we als stad voorop stellen.

De krachtlijnen van het stedelijk handelsbeleid worden gevormd door volgende aspecten:

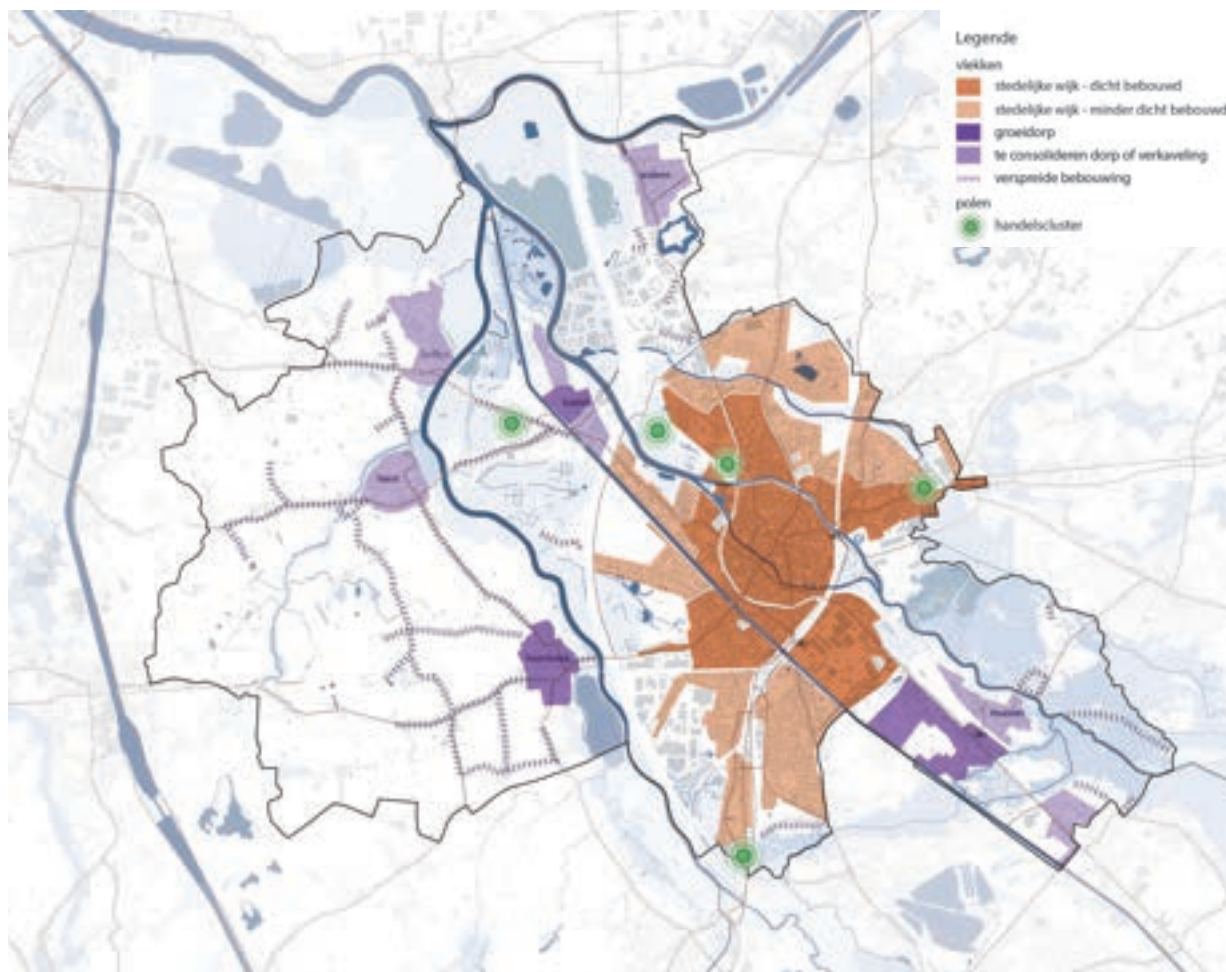
- We ondersteunen **geen kleinhandelslinten**, aangezien deze een **zeer inefficiënt ruimtegebruik** kennen, waarbij alle functies naast elkaar worden gelegd en er geen ruimte is om bepaalde elementen te delen (zoals een parking, laad- en losinfrastructuur, enz.) . Tevens zijn ze **zeer nadelig voor de ruimtelijke kwaliteit**, aangezien ze ruimtelijke breuklijnen vormen en de ruimte versnipperen. Ook zijn ze **onmogelijk duurzaam te ontsluiten** met het openbaar vervoer, gezien de beperkte concentratie van handelszaken rond de halteplaatsen. Naar de toekomst

toe gaan we de bestaande handelslinten niet verder versterken in hun verschijningsvorm en gaan we ook de laatste gaatjes niet opvullen. Tevens geven we geen aanleidingen voor de uitbouw van nieuwe handelslinten, dus weren we handel in de bestaande bebouwde linten.

- We zetten in op **concentraties in de kernen**, aangezien we daar de **grootste nood zien aan (dagelijkse) voorzieningen**. Dat betekent dat we kleine handelszaken en grotere handelszaken tot 5000m<sup>2</sup> faciliteren in alle kernen. Wel zijn we **voorzichtig met grote handelszaken** tussen 1000m<sup>2</sup> en 5000m<sup>2</sup> in wijken met een lage densiteit, zoals bv. Otterbeek, zuid Muizen, Stuivenberg, enz. aangezien er vermenging met functies van een dergelijke schaal de woon-en omgevingskwaliteit van deze wijken niet ten goede zou komen. Voor handelszaken binnen onze kernen en wijken zetten we in op een maximale interactie met andere functies in de omgeving, zoals recreatie, socio-culturele activiteiten, verweven werken, enz. We kunnen namelijk de beschikbare ruimte gedeeld gebruiken,

	MAAT	DORP TE CONSOLIDEREN	DORP MET GROEIPERSPECTIEF	WIJK LAGE DENSITEIT	WIJK HOGE DENSITEIT / KERNSTAD	CLUSTER	LINTEN
SOLITAIRE KLEINHANDEL	< 1000m <sup>2</sup>	V	V	V	V	O	-
	< 5000m <sup>2</sup>	V	V	O	V	V	-
	> 5000m <sup>2</sup>	O	O	O	O	V	-
KLEINHANDELSLINT	-	-	-	-	-	-	-
KLEINHANDELSCONCENTRATIE	< 5000m <sup>2</sup>	O	O	O	V	V	-
	> 5000m <sup>2</sup>	O	O	O	V	V	-
KLEINHANDELSCOMPLEX	< 5000m <sup>2</sup>	O	O	O	O	V	-
	> 5000m <sup>2</sup>	O	O	O	O	V	-

CLUSTER



Selectie van handelsclusters in Mechelen

onder meer door hoger te bouwen en de bovenliggende verdiepingen in te zetten voor deze functies. Tegelijk zorgen deze extra activiteiten voor een bijkomende kritische massa aan gebruikers van de handelszaken.

- Tot slot springen we zeer gericht om met **kleinhandelsconcentraties en -complexen**. Deze kunnen op **demeest dynamische plekken van de stad** voorzien worden, voor zover de draagkracht van de omgeving het toelaat. We denken dan bv. aan Pasbrug, dat organisch groeide, een schaal heeft die past binnen de omgeving en die de omliggende wijken degelijk bedient. Wel moeten we dergelijke schaal en korrel vermijden in meer kwetsbare of kleinschaligere omgevingen, zoals onze dorpen of wijken met lage densiteit. Deze plekken worden tot nu toe vaak nog onderbenut: de gebouwen zijn slechts 1 bouwlaag hoog en kunnen **veel efficiënter en dynamischer gebruikt worden** dan tot nu toe gebeurt. We zetten daarom in op een **versterking van deze plekken**, waarbij het **delen van ruimten en functies en efficiënt ruimtegebruik** (stapeling op lange termijn,...) basisuitgangspunten zijn. Een organische groei van deze clusters zorgt ervoor dat er telkens op maat van vraag gegroeid kan worden, dat er meer en gerichtere interacties kunnen ontstaan tussen functies en dat er beter ingespeeld kan worden op een (wijzigende) stedelijke context. Het versterken van handelsclusters zien we voornamelijk tot stand komen **op bestaande goed gelegen handelsconcentraties met voldoende kritische massa**. Tevens dienen deze plekken een goede ontsluiting te kennen met het openbaar vervoer (omwille van het groot aantal bezoekers dat aangetrokken zal worden) en op plekken met een **degelijke logistieke ontsluiting** (omwille van de grote goederenstroom die deze functies genereren).

Tot slot dient de handelscluster over **voldoende parkeergelegenheid** te beschikken, die op de lange termijn transformeerbaar is, zodat we kunnen anticiperen op een verlaagd autogebruik.

Binnen Mechelen zien we de selectie van volgende handelsclusters (zijnde handelsconcentraties of handelcomplexen):

- Omgeving Oscar van Kesbeeck
- Pasbrug
- Malinas
- Zuidelijk deel Brusselsesteenweg
- Oostelijke deel Gentssteenweg

Voor de handelsconcentratie rond de **Gentssteenweg worden een aantal bijkomende randvoorwaarden bepaald:**

- Er wordt expliciet gekozen voor de transformatie van een kleinhandelslint tot kleinhandelscluster. Dat impliceert dat het gebied een ruimtelijke transformatie dient te ondergaan, alvorens het ruimtegebruik op deze plek verder kan worden geïntensiveerd. Het gaat hierbij over de bundeling van infrastructuur (parking, één enkele toegang, gedeelde laad- en losinfrastructuur, ...) En een meervoudig ruimtegebruik, zodat de site ook functioneert als een kleinhandelsconcentratie.
- In functie van mobiliteit en perifere ligging worden de verkoop van voeding en goederen voor persoonsuitrusting niet gefaciliteerd binnen deze handelsconcentratie, aangezien deze beter in of kortbij het stedelijk weefsel geïntegreerd worden.
- Gezien de ambities rond het Zennewoud en de ontsnippering van de Gentssteenweg ter hoogte van de doortocht van het Zennewoud, wordt de handelsconcentratie ruimtelijk





Gentseseenweg



Omgeving Dijlepoort



Pasbrug



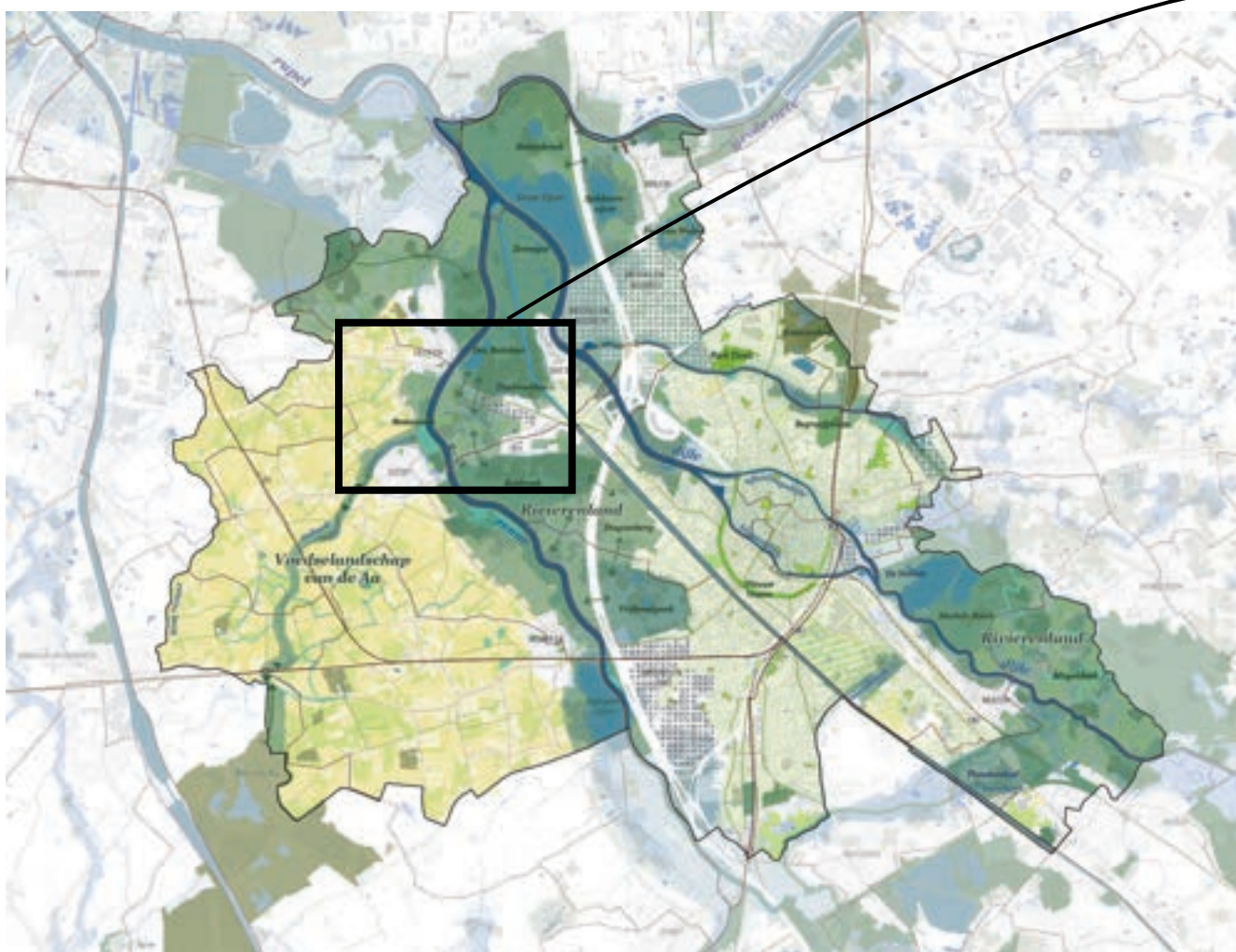
Malinas



Brusselsesteenweg



beperkt aan westelijke zijde, zodat de open ruimte op deze plek alle kansen krijgt.



doortocht van het Zennewoud naast een potentiële handelscluster op de Gentseseenweg



**AMBITIES ZENNEWOUD:**

handelscluster Gentssteenweg ruimtelijk begrenzen



## Bijkomende ruimte voor handel

### Groeien

In een groeiende stad, moeten we ook **bijkomende ruimte kunnen bieden aan handel**. Een inschatting van de marktruimte die nodig is om de vooropgestelde groei te faciliteren, toont aan dat er marktruimte<sup>30</sup> voor een totaal van om en bij 123.000m<sup>2</sup> met een groei van:

- 31% bijkomende ruimte voor voeding ten opzichte van het bestaande aanbod<sup>31</sup> (+/- 12.000m<sup>2</sup>)
- 6% bijkomende ruimte voor persoonsuitrusting (+/- 2500m<sup>2</sup>)
- 72% andere (+/- 50.000m<sup>2</sup>)

Door het **aanwenden van het beschikbare aanbod in de binnenstad, kan tegemoet gekomen worden aan de vereiste bijkomende ruimte voor persoonsuitrusting**. Uitgaande van een ruimtegebruik zoals in het handelscomplex van Malinas (met een winkelvloeroppervlakte die 36,5% van de terreinoppervlakte omvat), bieden de eerder genoemde handelsclusters en -concentraties plaats aan 142.000m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte<sup>32</sup>. Daarmee kan de **toekomstige vraag ruimschoots opgevangen worden**.

### Meervoudig ruimtegebruik

Bovenstaande oefening toont eveneens aan dat er binnen de handelsclusters plaats is om meerdere **functies op elkaar te betrekken** en om **deze sites voor meer aan te wenden dan louter handelsfuncties**.



**Enkele van de geselecteerde handelsclusters** in Mechelen vallen eveneens samen met locaties die **geschikt zijn voor de uitbouw van een wijkclusters voor verweven bedrijvigheid** (wijkclusters). Handel en bedrijvigheid kunnen hand in hand gaan en elkaar versterken op deze plek. Dit vereist een degelijke bundeling van gebouwen en infrastructuur, zoals onder meer energievoorzieningen, parkeeroplossingen, laad- en losinfrastructuur, groenvoorzieningen, enz.

Een intensivering van het ruimtegebruik in de hoogte dient daarom **vanaf de start van de ontwikkelingsfase meegenomen** te worden door initiatiefnemers, zodat er pro-actief ingespeeld kan worden op een groei doorheen de tijd.

Voor **clusters die zich temidden van woonweefsel** situeren, zoals onder meer Pasbrug, is het aangewezen de bovenliggende verdiepingen eveneens te kunnen **aanwenden voor recreatieve, socio-culturele of andere economische activiteiten**. Deze functies zijn namelijk op zoek naar beschikbare ruimte in de stad van een iets grote schaal, ruimte die op deze plekken beschikbaar is, mits er samengewerkt worden en over een intensiever ruimtegebruik gewaakt wordt.

### Uitdoven van linten en verspreide handel

We willen een **kentering op vlak van handelslinten en verspreide handel**. Zowel ruimtelijk als op vlak van mobiliteit kunnen we dit, zoals eerder beschreven, niet langer ondersteunen. Dat betekent dat we nieuwe handelszaken of geherlokaliseerde handelszaken enkel willen onderbrengen/toelaten in onze kernen, wijken of handelsclusters.

Ook binnen de bestaande linten, gaan we deze **slechtgelegen handelszaken niet langer faciliteren**. Dat betekent concreet dat er geen nieuwe handelszaken gerealiseerd worden en dat panden die vrijkomen binnen deze linten niet verder kunnen uitbreiden. We voorzien daarentegen voor de verschillende types handelszaken **voldoende ruimte op goedgelegen plekken in het weefsel**, zowel verweven als binnen de handelsclusters, zodat initiatiefnemers een geschikte locatie binnen Mechelen kunnen vinden.

## Stedelijk kernwinkelgebied

---

De laatste jaren hebben we sterk ingezet op een versterking van het kernwinkelgebied, waardoor we vandaag een **zeer goed functionerende winkeldriehoek kennen in het centrum van de stad**.

We ondervinden echter dat tal van evoluties op het vlak van winkelen, ook een effect hebben op de ruimte. Niet tegenstaande we het heel erg goed doen in vergelijking met de andere Vlaamse centrumsteden, blijft het een permanente uitdaging om alle ruimten binnen de winkeldriehoek steeds even dynamisch / actief te houden. Om hieraan tegemoet te komen, zal het belangrijk zijn **flexibiliteit in te bouwen om groei / krimp op te vangen**. Deze flexibiliteit zoeken we binnen programma's die dynamisch/actief zijn, die qua maat aansluiten bij de handelsfunctie en die inwisselbaar zijn. We denken hierbij concreet aan voorzieningen of verweven economie.

We zoeken niet enkel naar een zeer levendige activiteiten op de gelijkvloerse verdieping binnen ons kernwinkelgebied, maar **ook buiten de winkeluren dient onze winkeldriehoek een bruisend stuk stad te zijn**. Het is daarom aangewezen om op **bovenliggende verdiepingen of in de directe nabijheid** in te zetten op de **aanwezigheid van functies met een ander tijdsinterval**, zoals voorzieningen, sport, leisure en wonen. Wanneer deze een toegang kunnen krijgen vanop de handelsassen, kent dit het bijkomend voordeel dat er meer passage is voor de handelszaken en ontstaat er ook meer draagvlak voor de versterking van het handelsweefsel.

We zetten als stad ook actief in op het bieden van ruimte aan kleinschalige handel en economie, dit overal in de stad, maar met een

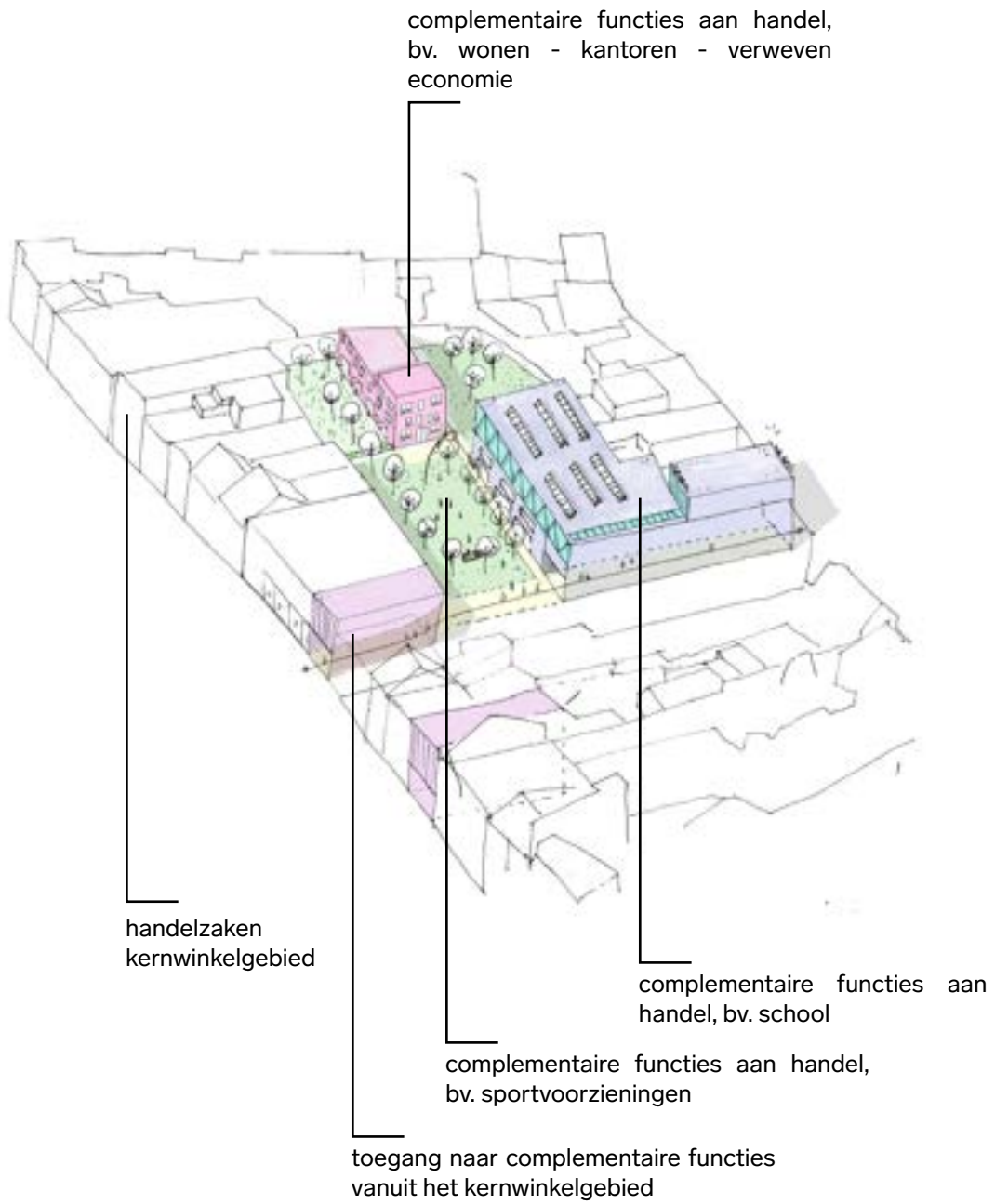
specifieke focus binnen de winkeldriehoek. Op deze manier wensen we ook ruimte te kunnen bieden aan startende ondernemingen of aan nieuwe concepten/businessmodellen die voor innovatie en vernieuwing zorgen.

Het **activeren van de ruimte boven de handelszaken** is aangewezen in functie van het efficiënt aanwenden van onze beschikbare ruimte. Er schuilt een ongelooflijke capaciteit boven de handelszaken in onze binnenstad, aangezien er binnen de vesten alleen al staat 68.000m<sup>2</sup> per bouwlaag boven handelszaken beschikbaar is<sup>33</sup>. Gemiddeld gezien bevinden er zich nog 2 bouwlagen boven de handelszaken in onze binnenstad, dat impliceert dat er een enorm areaal aan onderbenutte ruimten aanwezig zijn in onze binnenstad. Deze willen **we actief gaan benutten om intensief met onze beschikbare ruimte om te gaan**. Deze onderbenutte ruimten lenen zich namelijk ideaal voor het onderbrengen van wonen, onderwijsvoorzieningen, recreatie- of sportvoorzieningen, kinderopvang, kleine kantoren, enz. De **toegang tot deze functies** dient zeer doordacht te gebeuren, zodat er toegang genomen kan worden op of **zo dicht mogelijk tegen de handelsassen** (i.f.v. versterken kritische massa voor de handelszaken én verlevendiging buiten de winkeluren), dit echter zonder een druk te leggen op de werking van de handelszaken.





Gebruik van bovenliggende verdiepingen bij handelszaken



Illustratieve voorstelling van de activering van binnengebieden of grote beschikbare oppervlakten boven of achterhandelszaken

## Handel onder druk in de dorpen

---

Binnen onze dorpen hebben **handelszaken die een basisaanbod voorzien het moeilijk om stand te houden**. Slechts de helft van de dorpen (zijnde Hombeek, Leest en Muizen) beschikt over een supermarkt, en kleine handelszaken zoals een bakker, een slager, een groentewinkel, enz. verdwijnen stelselmatig. De vraag stelt zich dus hoe we op lange termijn onze dorpen kunnen verzekeren van een degelijk aanbod aan dagelijkse voorzieningen, zodat ook in de kleinste kernen op een **duurzame manier gewoond kan worden** en iedere inwoner dergelijk gebruikscomfort geboden kan worden.

Ons wijzigend handelspatroon, met een **basisaanbod dat online** besteld en aan huis geleverd kan worden, maakt dat in principe **iedere inwoner in zijn basisaanbod kan voorzien**, ervan uitgaande dat die persoon over toegang tot het internet beschikt. Toch zoeken we in functie van de **levendigheid en de kwaliteit van onze dorpen naar een aanbod aan fysieke winkels**. Hiervoor spelen we in op **opportunities** die zich voordoen om een zo groot mogelijke kritische massa voor deze handelszaken te kunnen realiseren, met zoveel mogelijk passage / gebruikers, wat maakt dat deze handelszaken over de nodige zuurstof kunnen beschikken om te overleven. Onze mogelijkheden als stad zijn beperkt, aangezien we misschien wel een bakker willen, maar we geen garanties hebben wat we heb daar ook effectief krijgen. Het zal daarom belangrijk zijn om te **streven naar clustering van publieksgenererende functies in onze dorpen**: net door een school, handelszaken, socio-culturele instellingen en openbare instellingen in elkaars nabijheid te plaatsen genieten ze van **nabijheidsvoordelen**: kinderen afzetten op school en snel langs de bakker passeren, naar het dorps huis gaan en in de lokale ijsjesbar binnenspringen, ... Daarom

zullen we in onze dorpen de nabijheid veel meer moeten bewaken. **Decentrale of verspreide handelsvestigingen worden ontmoedigd of tegengegaan**. Daarnaast willen we als stad ook steeds open blijven staan voor nieuwe manieren waarop we het basisaanbod tot in onze dorpen krijgen: via thuisbezorging, ophaalpunten, enz.

**DEEL 7:**

**RUIMTE VOOR  
EEN DUURZAME  
STADSDISTRIBUTIE  
EN STEDELIJKE  
BOUWLOGISTIEK**





## Verder bouwen aan een duurzame stadsdistributie

---

### Logistiek versus stadsdistributie

Logistiek (de organisatie en uitvoering van goederentransport en -stockage) gaat in de eerste plaats over een bedrijvigheidstak en over grote, intensieve, economisch renderende gebruikers van bedrijventerreinen, die consistente effecten genereren op de mobiliteit, het ruimtegebruik en de tewerkstelling in de stad. Mechelen is een belangrijk knooppunt op hoofdassen van het wegen-, spoor- en binnenvaartnetwerk en vormt daarom een belangrijke logistieke aantrekkingspool. Deze strategische ligging genereert voordelen, maar brengt ook enkele nadelige gevolgen met zich mee qua auto- en vrachtverkeer (bovenop de impact van het overmatige pendelverkeer en de bijhorende congestie) waar we als stad weinig impact op hebben.<sup>34</sup>

Waar we wel lokaal een verschil kunnen maken is de stadsdistributie of de last-mile-logistiek van buiten de stad naar en in de stad, die als goederenverkeer (B2B, B2C) samen met de logistieke bedrijven goed is voor 10% van alle verkeersbewegingen<sup>35</sup>.

Onder stedelijke logistiek vallen stromen van winkels en horeca, bevoorrading van kantoren, beleving van bedrijven, thuisleveringen (pakketbezorging), en retourstromen van particulieren (e-commerce), stedelijke diensten (zoals afvalophaling) en service-gerelateerd verkeer (loodgieters, elektriciens, ...).

Elke component van de stedelijke logistiek heeft daarbij eigen voertuigen, levertijden, leverzones, routes, ... In de winkeldriehoek gaat het voornamelijk over ketendistributie met beperkte drops (vanuit centraal depot) met vrachtwagen en koerierdiensten met

de bestelwagen. Voor horeca gaat het over transport vanuit groothandel met bestel- en vrachtwagens of niet-professioneel transport met auto en bestelwagen. Tot slot kennen verspreide, verweven diensten en voorzieningen gespecialiseerd vervoer met vrachtwagen, transport vanuit groothandel met bestel- en vrachtwagen en occasioneel en niet-professioneel vervoer met auto, bestel- en vrachtwagen

Alleen lokale korte-afstand-bediening en de stedelijke diensten neigen vandaag naar het gebruik van duurzame transportmiddelen.

### Stedelijke ambitie

Het ambitieniveau voor deze stadslogistiek ligt hoog : een zero-emissie-distributie in de binnenstad tegen 2030.

Evidente randvoorwaarden moeten hierbij gerespecteerd worden. Er wordt ingezet op het verhogen van veiligheid en van efficiëntie van routes, op het verhogen van efficiëntie van laden en lossen, op het verlagen van impact van laden en lossen op omgeving en op het verbeteren van dienstverlening en de bestaande laainfrastructuur. In het licht van de transitie naar een circulaire economie, moet voldoende ruimte gecreëerd worden voor opslag en ver/herwerking van materialen tot grondstoffen voor herproductie of hoogwaardige recyclage, ruimte voor de maakindustrie, ...<sup>37</sup>.

### Transformatie van de retail als kans

Naast deze mogelijke ingrepen op bewegingen en middelen moet ook ingezet worden op voldoende ruimte en een verhoogd rendement van ruimte voor (binnen)stedelijke logistiek.

De wijzigingen in ons winkelgedrag als gevolg van de pandemie kan in dat verband een opportuniteit worden. Retailexperts voorspellen dat winkels merkelijk kleiner zullen worden, minder stock zullen hebben maar meer display van meer assortiment. Dat betekent dat er waarschijnlijk heel wat ruimte vrijkomt. Een mogelijke oplossing is doorvoering van meer hybride modellen binnen zowel de resterende als vrijgekomen winkelruimte<sup>38</sup>, die een én-én-verhaal schrijft, die een off- en on-line-winkelgedrag faciliteert. Dan kunnen beschikbare handelspanden, in de binnenstad en in de kernen van wijken en dorpen, getransformeerd worden tot stedelijke hubs voor lokale dienstverlening en distributie (afhaalpunten annex ontmoetingsplaatsen, tussenstations voor logistiek, service en pakjesbezorging, buurtknooppunten voor fysiek winkelen en lokale dienstverlening, ...) <sup>39</sup>. Deze toepassingen van gedeelde distributie, logistiek, ruimte en zelfs marketing minimaliseren tevens de stedelijke verplaatsingen en emissie.

Binnen deze transformatielogica kunnen dan, als meerwaarde bovenop de duurzame logistieke organisatie, de winkelzones verdicht worden, met horeca en toerismegevoelige retail verrijkt worden, met publieke ruimte en voorzieningen (cultuur, onderwijs, zorg, ...) geclusterd worden om zo de binnenstad en de kernen te vitaliseren en van de nodige passanten te voorzien.

Binnen deze transformatielogica kunnen dan, als meerwaarde bovenop de duurzame logistieke organisatie, de winkelzones verdicht worden, met horeca en toerismegevoelige retail verrijkt worden, met publieke ruimte en voorzieningen (cultuur, onderwijs, zorg, ...) geclusterd worden om zo de binnenstad en de kernen te vitaliseren en van de nodige passanten te voorzien.

### Volgende stappen

Stadslogistiek of -distributie is echter een moeilijke markt wegens niet groot én niet tastbaar, omdat ze vervat zit in andere stedelijke thema's, zoals mobiliteit en ruimte. Belangrijk worden dus het expliciteren van de logistieke behoeften en het inventariseren van de logistieke stromen.

Als stad hebben we reeds belangrijke stappen gezet in de verduurzaming van de logistieke stromen. Het beleid dat we hiervoor uitwerken vindt echter haar plaats binnen de visienota mobiliteit en een mogelijk toekomstig beleidskader mobiliteit binnen dit Beleidsplan Ruimte. In dat kader is het interessant als stad om naast het bestaande SUMP (Sustainable Urban Mobility Plan) ook een SULP (Sustainable Urban Logistics Plan) op te maken. Daarnaast bestaat er eveneens het beleidsplan circulariteit dat dieper ingaat op dit thema.

## Een ambitie op termijn: ruimte voor duurzame stedelijke bouwlogistiek

---

### Uitdaging: de bouwlogistiek als belangrijke speler

De instroom van goederen en diensten in een stad bestaat slechts voor 4% uit 'pakketjes aan huis', voor 23% uit 'grote leveringen aan winkelketens en huis' en zelfs voor 37% aan 'bouwmaterialen' (cijfers UAntwerpen). Een groot deel van de instroom gaat dus over consistente hoeveelheden en zwaar vervoer. Het vrachtverkeer van de bouwlogistiek, als belangrijke speler binnen de (binnen)stedelijke distributie, genereert veel transportbewegingen en veel emissie.

Bouwlogistiek, zijnde het brengen en halen van een veelheid aan goederen (materiaal), middelen (materieel) en personeel op het juiste moment en op de juiste plaats volgens de afspraken met de betrokken partijen en volgens de regels van de overheid, is op het eerste zicht geen 'ruimtelijk' issue. Maar bouwlogistiek is natuurlijk wel een gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen, die resulteren in bouwactiviteiten.

In een groeiende stad zijn nieuwbouw-, her- en verbouwactiviteiten, zowel groot- als kleinschalig, constant en zelfs in stijgende mate aanwezig. De stad ambieert daarnaast de renovatiegraad van de gebouwen op haar grondgebied te verhogen. (renovatieversnelling). De bijhorende bouwlogistiek is dus een significante factor binnen het stedelijk functioneren, meer brengt spanningen met zich mee rond verkeersveiligheid, ruimtegebruik en emissie. Deze kunnen op twee manieren aangepakt worden: ofwel door het beperken van het aantal transportbewegingen ofwel door het vergroenen van het vrachtwagenpark. De

tweede piste is vandaag quasi onhaalbaar: de beschikbaarheid van groene vrachtwagens is tot op heden verwaarloosbaar (wegens moeilijke betaalbaarheid, onvoldoende laadvermogen en -infrastructuur en beperkte actieradius). Er moet dus gefocust worden op het beperken van het globaal aantal transportbewegingen én op het beperken van het aantal transportbewegingen van niet-groen (vracht)vervoer.

### Complexiteit als hindernis

Bouwlogistiek is echter een bijzonder complex iets. Een bouwplaats is immers uniek en telkens opnieuw te organiseren, tijdelijk en dus niet op lange termijn berekend, materiaalintensief maar met onregelmatige noden, ruimtelijk beperkt met (te) weinig plaats voor logistiek (laden, lossen, opslag), ketengeorganiseerd en dus gevoelig voor vertraging van activiteiten en gefragmenteerd, met veel spelers en werkmethodes.. Dat brengt met zich mee dat bouwlogistiek op heden vaak inefficiënt is (met halflege vrachtwagens), conflicten met de omgeving kent omwille van het gedeeld gebruik van straat, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, ..., tijdsverlies kent door vele kleine aan- en afvoer en bijgevolg moeilijk beheersbaar is. De transitie naar een Circulaire bouweconomie brengt zowel nieuwe uitdagingen als koppelkansen met zich mee, aangezien ook hier op een andere manier met de vervoersstromen rond het bouwproces dient omgegaan te worden.

Zowel de stad als de private ondernemingen hebben beide belang bij een verbeterde organisatie om samen te werken en te plannen

rond het intelligent beperken van de (niet-groene) transportbewegingen.

Duurzame bouwlogistiek vraagt samenwerking tussen die partijen op vier niveaus:

- regioniveau: bijvoorbeeld inschakelen multimodaliteit (water, spoor, ...) om de regionale stromen te kunnen bundelen rond multimodale knooppunten
- stadsniveau: bijvoorbeeld uitbouwen hubs (zie verder) voor consolidatie van de lokale stromen
- wijkniveau: bijvoorbeeld uitbouwen bouwmaterialenmarkten
- gebouwniveau: bijvoorbeeld adaptief te bouwen en ontwerpen in functie van demontage en herbruik (circulair bouwen).

### Regelgeving en stimulering met ruimtelijke implicaties

Vandaag kunnen we als stad de niet-groene transportbewegingen in functie van bouwlogistiek reeds beperken in de (binnen)stad. We kunnen bijvoorbeeld zones afbakenen, waarbinnen we het vrachtverkeer reguleren (o.b.v. tijdsslots, emissie, beperking van het aantal transporten, enz. ), door voorgeschreven routes voor vrachtwagens te bepalen die gescheiden kunnen worden van andere verkeersstromen, of door in te zetten op duurzame logistiek als onderdeel van het regelgevend kader (algemene bestuurlijke politieverordening, aanbestedingsvoorwaarden voor overheidswerken, stedenbouwkundige verordening, enz.)

Naast deze maatregelen kan een duurzaam bouwlogistiekgedrag ook gestimuleerd worden met incentives voor een daadwerkelijke beperking van de binnenstedelijke transportbewegingen:

- gratis of betaald gebruik van city hub (zie verder);
- goedkopere vergunningen voor inname van openbaar domein (voor bouwplaats, lossen en laden, stockage, bouwkransen, ...);
- regelgeving;
- subsidies<sup>40</sup>.

### Bouwlogistieke hubs als ruimtelijke oplossing

Een bouwlogistieke hub combineert twee functies:

- terminal: verkeerscentrum, transportknooppunt voor coördinatie en bundeling van (binnen)stedelijke transportbewegingen en last-mile-stromen, in functie van vlotte doorstroming, minimale wachttijden en maximale beladingsgraad
- opslagplaats:
  - tussentijdse opslag van kleinere items of van grotere items, die niet onmiddellijk verwerkt kunnen worden, om opslag met bijhorend ruimtegebruik op bouwplaats te vermijden
  - voorlopige opslag en/of verwerking van materialen die vrijkomen bij ontmantelings- en afbraakwerken.

Een bouwlogistieke hub plaatst zich tussen de aanvoer van de leverancier en de toevoer op de bouwplaats om op ritten en uitstoot te besparen. De hub plaatst zich ook randstedelijk, op het snijpunt of raakvlak tussen de buitenstedelijke en de binnenstedelijke stromen en bij voorkeur op een multimodaal bereikbare plaats (de aanwezigheid van water of spoor zijn interessant voor bulkgoederen). Door transporten te verzamelen vanuit de opslagplaats kunnen volgende winsten gerealiseerd worden:

- De buitenstedelijke ritten worden beperkt want de beladingsgraad van de vrachtwagens kan verhoogd worden omdat de stockageruimte op de hub quasi onbeperkt is en alleszins groter dan op een bouwplaats.
- De binnenstedelijke ritten worden
  - beperkt, want ze worden gebundeld en gecoördineerd (meer beladingsgraad, minder wachttijd)
  - vergroend, want transportmiddelen met minder emissie kunnen ingezet worden.

Ook de retourstromen gebruiken de hub als tussenstation. Bij voorkeur worden ze meegenomen in een lege vrachtwagen van een leverancier, worden ze verzameld en gebundeld op meerdere bouwplaatsen en worden ze pas in de hub getrieerd, zodat de binnenstedelijke ritten worden beperkt en vergroend (door het gebruiken van toch lege vrachtwagens of van andere transportmiddelen met minder emissie).

De praktijk toont aan dat een hub maar resultaat oplevert vanaf een bepaalde schaalgrootte en dat het gunstig resultaat evenredig is met de schaalgrootte. Een hub is daarom (voorlopig) geen oplossing voor kleine bedrijven en voor kleinschalige projecten, maar wordt best gerorganiseerd op niveau van de stad. Van

hieruit kunnen ze dan vervolgens gekoppeld worden aan een netwerk van hubs op regionaal of landelijk niveau.

Op dit ogenblik staan we aan het beginpunt van het denkproces, dat maakt dat het nog niet mogelijk is om reeds een gedetailleerde ruimtelijk visie uit te werken voor de integratie van een dergelijke hub binnen Mechelen. Wel hebben we de ambitie om in de toekomst op zoek te gaan naar potentiële locaties en kansen om een onderkomen te kunnen vinden voor een dergelijke hub voor bouwlogistiek in Mechelen.








# ACTIEPLAN

Een beleidsplan ruimte voor de stad Mechelen



## Intro: een overkoepelend en richtinggevend actieplan

Bij een ruimtelijk beleidsplan hoort een actieplan dat toont hoe de stad de geformuleerde visie ook zal uitvoeren. De thema's van de beleidskaders – groeien, werken, groenblauw – zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarom kiezen we voor één overkoepelend actieplan. Bij elke actie wordt aangeduid aan welk beleidskader de actie vooral uitvoering geeft.

-  betekent prioritair i.k.v. beleidskader 'Mechelen groeit'
-  betekent prioritair i.k.v. beleidskader 'Mechelen werkt'
-  betekent prioritair i.k.v. beleidskader 'Groenblauw Mechelen'

Dit actieplan vormt een leidraad, een set van tools die bij opmaak van het beleidsplan ruimte nuttig lijken om aan de visie uitvoering te geven. Het actieplan kan niet worden opgevat als vaste checklist van uit te voeren maatregelen. Van vele mogelijke tools moeten we nog onderzoeken hoe we ze juist vorm kunnen geven en is daarom niet zeker of ze uiteindelijk tot concrete acties zullen leiden.



# 1. Gebiedsgerichte aanpak prioritaire structuren en projecten

---



De stad zal in uitvoering van het beleidsplan ruimte een aantal specifieke gebiedsgerichte projecten opzetten. Hieronder worden een reeks projecten voorgesteld die vanuit de beleidskaders prioritair lijken. De stad kan ook voor een aantal specifieke zones in de stad, die nog verder onderzoek behoeven om de visie op kwalitatieve wijze door te vertalen, verder onderzoek verrichten, bv. in de vorm van een masterplan. In uitvoering van het beleidsplan ruimte kunnen uit deze lijst selecties worden gemaakt maar kunnen ook projecten worden toegevoegd.

## 1. Vrouwvlietvallei

### *Gebiedsgericht project*

De vallei van de Vrouwvliet speelt een cruciale rol in het beleidskader 'Groenblauw Mechelen', als groene ader doorheen het noordelijk verstedelijkt weefsel. Tegelijk komen de randen tussen stadswijken en vallei in aanmerking voor het opnemen van groei, mits ze de vallei versterken conform de doelstellingen van het beleidskader Groenblauw Mechelen. De vallei vraagt om herstructurering ter hoogte van de economische cluster van de Maanstraat. De stad werkt hiervoor samen met VMM die al een aanpak voor valleiversterking uitwerkt.

- Opmaak van een masterplan met visie en selectie van prioritaire acties
- Toewijzen aan een coördinator voor de gebiedsgerichte aanpak binnen de stadsdiensten
- Opmaak van een investeringsplan voor herinrichtingsprojecten groenstructuur, waterbeheer, realisatie zachte verbindingen,...
- Onderzoek naar de herinrichting van bedrijventerrein Maanstraat & omgeving
- Onderzoek naar de Vrouwvlietconnectie onder infrastructuurbundel
- Onderzoek naar en vastleggen in het masterplan van de transformatiepotenties aan randen
- Goedkeuren van het masterplan als beleidsmatig gewenste ontwikkeling; onderzoek naar de wenselijkheid van een doorvertaling in een ruimtelijk uitvoeringsplan en evt. plannen van het grondbeleid (bv. voorkeurecht)

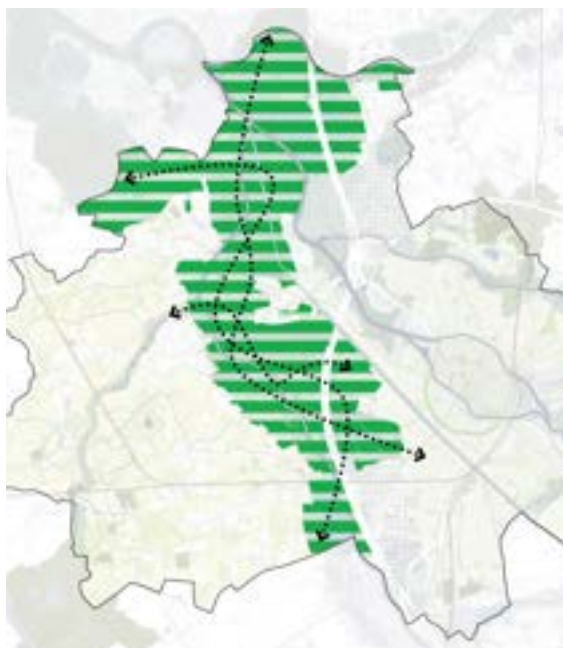
## 2. Zennewoud: een stadsrandbos en 1400ha natte natuur



*Gebiedsgericht project*

Rond de Zenne bouwen we stapsgewijze aan het Zennewoud, een stadsrandbos van ruim 1.400ha van de Egleghemvijver tot aan de Nete dat beleefbaar en bereikbaar is voor alle inwoners van Mechelen. Grote delen bestaan al, maar er moeten nog missing links en barrières worden overwonnen. We (incl. de bosintendant) werken voor dit prioritair project samen met verschillende openruimtepartners zoals de partners van ORIOM en VLM.

- Toewijzen aan een coördinator voor de gebiedsgerichte aanpak binnen stadsdiensten
- Uitzetten van een transitietraject voor verduurzamen landbouw
- Realisatie van het Stuyvenbergbos
- Uitwerken van een aanpak om barrières weg te werken



Conceptuele situering Zennewoud

## 3. Groenblauw voedsellandschap van de Aa



*Gebiedsgericht project*

Voedsellandschap, hand in hand met een mooier, natuurlijker landschap.

Op het Hombeeks plateau creëren we een duurzaam toekomstgericht voedsellandschap, waar lokale voedselproductie- en verkoop hand in hand gaat met een mooier landschap, meer biodiversiteit, klimaatmaatregelen, toegankelijkheid en bijhorende beleving, duurzaam bodem- en waterbeheer.

- Toewijzen aan een coördinator voor de gebiedsgerichte aanpak binnen stadsdiensten of bij een van de partners
- Realisatie van partnerschappen met landbouwers rond korte keten landbouw, waterinrichtingsprojecten, kleine landschapselementen, versterken van bospockets, faunabeheer, verbreding activiteiten landbouwers, ...
- Ontwikkelen van een concrete visie op het recreatief netwerk, gekoppeld aan landschapsbeheer, en realisatie van deelprojecten; oplossen barrièrewerking (rond vallei Aabeek, spoor,...)
- Ontwikkelen van een aanpak voor de blauwgroene corridor Aa, met maatregelen ter ontsnippering t.h.v. Juniorslaan en Wagenmakerstraat, realisatie van het traag netwerk langsheen en dwars op de Aabeekvallei.
- Opmaak van een investeringsplan voor inrichtings- en beheersmaatregelen



Situering Groenblauw Voedsellandschap van de Aa



#### 4. Parken- en hitteplan (dichtbebouwde) stadswijken

##### Master- en actieplan



De dicht bebouwde stadswijken meer bestand maken tegen de klimaatverandering vormt één van de grote uitdagingen in het beleidskader 'Groenblauw Mechelen'. We willen deze transformatie waarmaken niet 'ondanks' de grote groeiambities, maar zelfs via de herontwikkelingen die ervoor zorgen dat de stadswijken nog een stuk kunnen groeien.

##### We maken een parkenplan voor de stadswijken:

- We detailleren de al uitgevoerde analyse van tekortenzones van (publiek) groen en de inventarisatie van mogelijke oplossingen en plekken voor bijkomend groen (bv. speelplaatsen, binnengebieden, ontharden van infrastructuur,...)
- We werken een parkenstructuur uit voor de stadswijken (minstens de 'dens bebouwde stadswijken') bestaande uit parken, publieke groenplekken en groene verbindingen hiertussen. We vertrekken daarvoor van het bestaande parkenplan, integreren de geplande nieuwe parken (o.m. Vesten, Kantvelde, Ragheno, Nekkerspoelstraat,...) en zoeken hoe ze beter kunnen verbonden en aangevuld worden met nieuwe groenplekken en verbindingen.
- We ontwikkelen een investeringsplan en een grondbeleid waarbij we nieuw groen publiek domein creëren door (1) realisatie i.k.v. herontwikkelingsprojecten (zie vergunningenkader); (2) aankoop van prioritaire percelen voor de parkenstructuur door de stad; (3) genereren van middelen voor deze aankoop via het principe van de stedenbouwkundige lasten (zie vergunningenkader)
- We werken het concept van Urban Forestry uit, toegepast op de context van de Mechelse stadswijken. Hierin wordt inrichtingsaspecten en type beplanting gespecificeerd. Eventueel wordt een groenplan en/of bomenplan opgemaakt.

##### Plan voor ontharding, vernatting en vermijden van hitte

- We verdiepen de al uitgevoerde ruwe analyse van de grootste probleemzones (de detailhittekaart die in opmaak zijn, kunnen hierbij een belangrijke tool zijn om enerzijds de probleemzones te verfijnen, maar ook het effect van mogelijke vergroening te testen)
- We werken een concreet actieplan uit rond koelteplekken
- We werken een onthardings- en vergroeningsstrategie uit



## 5. Verder werken aan de al gekende grote stadsprojecten



### *Gebiedsgerichte projecten*

De stad zet de concrete planning en uitvoering verder van de grote stadsontwikkelingsprojecten die voor de opmaak van dit beleidsplan ruimte al waren aangezet of waarvan de keuze voor herontwikkeling reeds was genomen. De stad ondersteunt de verdere ontwikkeling op initiatief van derden van een aantal grote (her-)ontwikkelingsprojecten.



De reeds gekende grotere woningbouwprojecten

## 6. Gebiedsgericht onderzoek groeipotenties in 5 kansrijke zones



### *Gebiedsspecifiek ruimtelijk onderzoek*

Naast de al gekende grotere projectsites detecteren we in de beleidskaders een aantal kansrijke zones voor het opvangen van de geambieerde bevolkingsgroei. We zullen echter steeds nastreven dat groei gepaard gaat met een structurele verbetering van de omgeving en een goede inpassing, zonder de bestaande dichtheid en structuur te willen bestendigen. Voor een aantal kansrijke zones kunnen we bijkomend gebiedsspecifiek onderzoek verrichten en hiervoor een visie opmaken in de vorm van een structuurschets of masterplan.

### Masterplan stadswijk Battelsesteenweg

Masterplan voor de versterking van de centrumstructuur, verbeterde relatie met de groenblauwe aders en potenties voor groei rond de Battelsesteenweg.

### Structuurschets kanaalzone in de groeikernen

Onderzoek naar groei in combinatie met identiteitsversterking langs het kanaal in de groeikernen (Muizen-Zuid tot Battel). Differentiatie in bebouwingswijze, detectie van zones zonder en met groeikansen, voorwaarden voor kwalitatieve groei en versterking van de groenblauwe structuur.

### Masterplan Pasbrug/Maanstraat

Masterplan voor de versterking van het wonen, handel en verweven economie, afgestemd op het project voor de Vrouwvliet.

### Masterplan Muizen kernversterking

We maken een masterplan kernversterking Muizen op: onderzoek naar kwalitatieve wooninbreiding gecombineerd met groei van de gemeenschapsvoorzieningen, versterkte groenblauwe structuur en verbeterde leefomgeving.

### Wonen in het kernwinkelgebied

We onderzoeken verder de potenties voor het wonen boven/bij winkels in het kernwinkelgebied en het vermijden van leegstaande of onderbenutte ruimte in de kernstad. We onderzoeken de combinatie met groei van de gemeenschapsvoorzieningen en een verbeterde leefomgeving, de voorwaarden voor kwalitatieve groei, en de potenties voor een fijnmazig groenblauw netwerk. Op deze wijze dragen we bij aan het wonen in de binnenstad en vermijden uitbreiding van het ruimtebeslag.

## 7. Prioritaire sites voor verweven economie



*Master- en actieplannen*

We maken ontwikkelingsvisies op voor 2 soorten plekken waar verweven economie, al dan niet samen met andere functies, wordt gestimuleerd.

### Masterplan randzones wonen en economie in Mechelen-Zuid

De overgangszones tussen woonweefsel en bedrijventerrein Mechelen-Zuid zijn kansrijke zones om tegelijk wonen op te vangen, verweven economie te laten groeien en hinderproblemen aan te pakken. We maken een masterplan voor de uitbouw, verdichting en verweving van wonen en werken op deze randen en bekijken daarbij ook hoe de groenstructuur tegelijk kan worden versterkt.

### Masterplan prioritaire L-clusters verweven economie

We werken een ruimtelijke visie en aanpak uit voor een drietal van de geselecteerde prioritaire L-clusters voor verweven economie en voorzieningen, bv. Battelsesteenweg/Olivetenvest/Winketkaai – Jubellaan – Maanstraat. We onderzoeken in dit masterplan wat de economische roeping van de plek is (welk type economische activiteiten (productie, kantoren, diensten, handel, ...), gemeenschapsfuncties (moskee, ruimte voor verenigingen, cultuur, ...) of andere complementaire functies), op welke manier de sites ruimtelijk vorm kunnen krijgen (bouwenvolp, inrichting van de buitenruimte, toegangen, ...), welke functies gedeeld kunnen / moeten worden, op welke manier parkeren georganiseerd wordt op de site, hoe om te gaan met energie, ... Daarbij is het ook de ambitie om een duidelijke visie te ontwikkelen op uitgifte en beheer. Tegelijk wordt binnen het masterplan onderzoek gedaan naar een coalitie van actoren die een sterke rol kunnen opnemen bij de uitvoering van het project en die na afronding van het masterplan de ontwikkeling kunnen realiseren.

## 8. Ruimte voor betaalbaar wonen



*Nieuwe woonvormen*

We nemen de regierol op voor een aantal experimentele pilootprojecten rond nieuwe woonvormen en nieuwe ontwikkelingsformules voor woningen die de kostprijs kunnen drukken. Waar dit nog nodig zou blijken, passen we de stedelijke regelgeving aan om dit te faciliteren.

## 9. Leefbare dorpen buiten de groeikernen



We onderzoeken met welke acties we de leefbaarheid en het lokale voorzieningenaanbod kunnen ondersteunen in de dorpen die niet als groeidorpen werden geselecteerd: Walem, Heffen en Leest.

## 2. Een correct kader voor projecten en vergunningen

---

De stad zal in uitvoering van het beleidsplan ruimte bekijken rond welke elementen uit dit beleidsplan ruimte verdere detailleringen nodig zijn zodat de principes hanteerbaar worden in het vergunningenbeleid. We lijsten hieronder de elementen op die nuttig lijken en waarvan het nut en de noodzaak verder kan worden geëvalueerd. Na evaluatie kunnen uit deze lijst selecties worden gemaakt maar kunnen ook andere (plannings-)initiatieven worden toegevoegd die uitvoering aan de beleidskaders geven. Het is dus te beschouwen als een catalogus is van mogelijke acties en geen checklist van uit te voeren acties.

### 1. Afwegingskader woninggroei buiten de groeikernen

We maken een afwegingskader voor woningbouwprojecten op, dat bestaat uit een zoneringsplan en de principes m.b.t. de toelaatbaarheid van woonverdichting zoals bv. hoger bouwen, inbreiding in binnengebieden,... We evalueren dit afwegingskader na minstens 1 jaar toepassing. We onderzoeken of en hoe we dit afwegingskader best een formeel statuut geven.

### 2. Afwegingskader (verweven) werk en voorzieningen

We maken een afwegingskader op die de principes verder detailleren rond de (verweven) economische functies en de voorzieningen. We evalueren dit afwegingskader na minstens 1 jaar toepassing. We onderzoeken of en hoe we dit afwegingskader best een formeel statuut geven.

### 3. Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften

Bij de evaluatie van de hierboven vermelde afwegingskaders bekijken we of een doorvertaling in stedenbouwkundige voorschriften is aangewezen. Daarnaast kunnen er steeds gebiedsspecifieke of thematische RUP's worden opgemaakt die uitvoering geven aan het beleidsplan ruimte. We nemen in dit actieplan mogelijke formele planningsinitiatieven op die tot uitvoering van het beleidsplan ruimte kunnen leiden.

#### *Aanpassing algemene bouwverordening*



Vanuit de principes van het beleidsplan ruimte passen we de algemene bouwverordening aan. Dit kan gefaseerd gebeuren. Bij de aanpassingen evalueren we de wenselijkheid om elementen uit de afwegingskaders die werden vastgelegd in de afwegingskaders op te nemen in de algemene bouwverordening.

Elementen die decretaal geregeld zijn en een goede stedelijke regeling verhinderen, kaarten we aan bij de Vlaamse overheid.

#### *Gerichte herbestemmingen in functie van groenblauwe structuren*



We evalueren bij de ontwikkeling van een aanpak voor het Zennewoud en voor het groenblauw voedsellandschap van Aa of het nuttig is i.f.v. ontsnipperingsmaatregelen, om een herbestemmings-RUP en/of grondbeleidsplan (bv. recht van voorkoop) op te maken.

*Gebiedsgerichte RUP's voor werken*



We evalueren bij de opmaak van een masterplan voor een aantal prioritaire zones voor verweven economie of de opmaak van een RUP nuttig en nodig is.

Tevens onderzoeken we een planningsinitiatief voor de herbestemming van de buffers rond Mechelen-Zuid.

*Gebiedsgerichte RUP's voor voorzieningen*



We evalueren of het nuttig en nodig is om de handelscluster aan de Gentsesteenweg met een RUP af te bakenen, te herbestemmen naar zone voor grootschalige detailhandel en hieraan kwaliteitsvoorwaarden te koppelen.

We evalueren of we in functie van gemeenschapsvoorzieningen RUP's moeten worden opgemaakt om de ruimte hiervoor vrij te houden of te maken, en hieraan kwaliteitsvoorwaarden te koppelen.

*Aanpassing mobiliteitsbeleid*



We voorzien een goede afstemming tussen het beleidsplan en het mobiliteitsbeleid. In die zin werken we aan de uitwerking van een kader rond:

- Parkeren, laden en lossen bij verweven economie, zodat een afweging gemaakt kan worden welk types van activiteiten inpasbaar zijn binnen de draagkracht van de omgeving op vlak van mobiliteit.
- De organisatie van buurtparkings, gekoppeld aan de L-clusters voor verweven economie, waar ruimte is voor wijk-hubs voor (deel)mobiliteit.
- Het parkeerbeleid voor grootschalige kantooromgevingen binnen het stedelijk weefsel kantoren.
- Duurzame logistiek in het stedelijk weefsel. Daarvoor kunnen instrumenten uitgewerkt worden, zoals bv. een SULP (sustainable urban logistics plan).



### 3. Financieel beleid en grond- en pandenbeleid

De stad zal in uitvoering van het beleidsplan ruimte bekijken hoe zij een actiever grond- en pandenbeleid kan voeren en via fiscaal/ financieel beleid het beleidsplan ruimte beter kan uitvoeren. We lijsten hieronder de elementen op die nuttig lijken bij opmaak van het beleidsplan ruimte en waarvan het nut en de noodzaak verder kan worden geëvalueerd. Na evaluatie kunnen uit deze lijst selecties worden gemaakt maar kunnen ook andere acties en initiatieven worden toegevoegd die tot de uitvoering van de beleidskaders bijdragen.

#### 1. Opmaak regeling stedenbouwkundige lasten



We maken een regeling op die ervoor zorgt dat de woninggroei bijdraagt aan de groei en versterking van functies die minder spontaan vanuit de private marktwerking tot stand komen, zoals de groenblauwe structuur, de gemeenschapsvoorzieningen, betaalbaar wonen voor lagere inkomensgroepen, fossielvrije energieproductie,...

We wegen daartoe een aantal elementen zorgvuldig af en klaren de beleidslijnen verder uit:

- Welke projecten van woninggroei dragen best bij “in situ” (door op eigen terrein ook andere functies, publiek domein,... te realiseren); in welke gevallen zullen we overgaan tot het heffen van een financiële last?
- Welke elementen worden steeds opgelegd voor projecten van een bepaalde omvang (bv. verplicht bijdragen aan de groenstructuur, verplicht gemeenschapsvoorzieningen voorzien,...) en onder welke voorwaarden

kunnen financiële lasten worden opgelegd ter compensaties?

- Welke combinatie van lasten (groen, behoud werkfuncties, voorzieningen,...) willen we gelijktijdig opleggen en vormen tezamen nog een redelijke last die in verhouding staat tot het mogelijke programma?
- Vanaf welke grenspreken we van een project dat een woninggroei of woonverdichting realiseert, dat onderworpen is aan een stedenbouwkundige last?

We evalueren bovendien de mogelijkheden van geschikte instrumenten - stedenbouwkundige verordening of reglement stedenbouwkundige last, eventueel aangevuld met belastingsreglement voor projecten die niet in situ bijdragen – en maken dit instrument op.

We maken eveneens een regeling op die ervoor zorgt dat de groei op de bedrijventerreinen bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit van de bedrijventerreinen, zoals de ontharding van het publiek domein, de versterking van de groenblauwe structuur, investeringen in openbaar vervoer en deelmobiliteit, ...

## 2. Tool meervoudig ruimtegebruik, pact gemeenschapsvoorzieningen en investeringsplan

We nemen een aantal acties die ervoor moet zorgen dat de groei van de gemeenschapsvoorzieningen gelijke tred kan houden met de groei van de bevolking. Mogelijke acties zijn de volgende.

### *Tool meervoudig bruikbare ruimte*



We initiëren een uitwisselingsplatform voor meervoudig bruikbare ruimte, zowel voor stads- als andere eigendommen. We overleggen hierover met de (grote) eigenaars van gebouwen die zich tot meervoudig gebruik lenen: kerken, ruimten in scholen, ruimten in verweven bedrijven, gebouwen van verenigingen,... We inventariseren welke ruimten geschikt zijn of gemaakt kunnen worden voor systematisch of occasioneel medegebruik door gemeenschapsvoorzieningen (verenigingen uit de sectoren jeugd, cultuur en ontspanning, kinderopvang,...). We detecteren de drempels die het meervoudig gebruik verhinderen en ondersteunen in oplossingen. We werken, als dit nuttig blijkt, een tool uit via de welke eigenaars van dergelijke ruimten en potentiële gebruikers elkaar kunnen vinden voor occasioneel meervoudig gebruik of voor systematisch meervoudig gebruik. We bekijken of deze tool door de stad dan wel een andere logische partner wordt opgezet en beheerd.

### *Pact grondeigenaars gemeenschapsvoorzieningen*



We nemen initiatief voor de opmaak van een pact met de grotere grondeigenaars van gemeenschapsvoorzieningen met de bedoeling verlies van bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen te vermijden (of indien slecht gelegen; te compenseren). Het investeringsplan is hieraan gekoppeld.

### *Investeringsplan groei gemeenschapsvoorzieningen*



We inventariseren, in nauwe samenwerking met de Mechelse actoren van de gemeenschapsvoorzieningen (onderwijs, sport, cultuur en verenigingsleven, kinderopvang, zorg, sport,...) welke groei van de voorzieningen nodig is om deze aan te passen aan het groeitempo dat voorzien is voor de Mechelse bevolking.

We inventariseren hoeveel van deze vooropgestelde groei kan bereikt worden via meervoudig gebruik en via intensiever gebruik van de bestaande sites voor gemeenschapsvoorzieningen. We maken een lange termijn investeringsplan op voor de bestaande sites met gemeenschapsvoorzieningen.

We inventariseren mogelijke uitbreidingsoperaties voor gemeenschapsvoorzieningen, bij voorkeur aansluitend op goed bereikbare verweven voorzieningen of bestaande voorzieningenpolen. We treden in overleg met deze eigenaars en maken een actieplan op om deze sites te (doen) verwerven of gebruiken voor gemeenschapsvoorzieningen.

### 3. Grondbeleid in functie van groenblauwe structuur



We ontwikkelen een grondbeleid ter versterking van de groenblauwe structuur waarin verschillende maatregelen kunnen worden bekeken:

- Verwerving van of overname van het beheer van strategisch gelegen gronden i.k.v. onstnipperingsmaatregelen in het Zennewoud, de Vrouwvlietvallei of de Aa-vallei door stad of derde actoren die instaan voor het beheer van groenblauwe structuren.
- Verwerving van of overname van het beheer van strategisch gelegen percelen in het kader van klimaatadaptatie en de groenstructuur in de kernen, dit in functie van de realisatie van het parkenplan, groenplekken (groene hoeken, opkopen van een krot, ...) of zachte verbindingen ertussen.

We treden hierover in overleg met de eigenaars. We maken hiertoe een investeringsplan, nadat de visie en de aanpak hiervoor is uitgewerkt (zie § 1.1-1.4). We realiseren deze grondverwervingen ondermeervanuit de financiële opbrengstenende grondoverdrachten i.k.v. de stedenbouwkundige last (zie § 3.1). We installeren waar nodig een recht van voorkoop.

### 4. Financieel ontradingsbeleid onderbenutte gebouwen



We analyseren grondiger de aantallen, de aard en het gebruik van de woonentiteiten zonder domicilie. Indien uit deze analyse blijkt dat er effectief grote aantallen woonentiteiten bestaan die niet onder het beleid van tweedeverblijven, leegstand of ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen vallen, wordt bekeken welke maatregelen de stad kan nemen om het niet gebruiken of 'anders' gebruiken van deze woningen in de groeikernen te ontmoedigen.

We analyseren welke instrumenten er bestaan om de onderbenutting van niet-woongebouwen, bv. winkels en bedrijfsgebouwen, te bestrijden en evalueren of er een aanpassing nodig is om de activering hiervan binnen de groeikernen, de bedrijventerreinen en de geselecteerde handelsclusters te realiseren.

## 4. Een aangepaste organisatie

We zullen in uitvoering van het beleidsplan ruimte bekijken hoe we onze stadsorganisatie beter kunnen afstemmen op de uitdagingen van dit beleidsplan ruimte. Hieronder sommen we een aantal elementen op die we zullen evalueren op hun nut en noodzaak. Na evaluatie kunnen uit deze lijst selecties worden gemaakt maar kan ook tot andere herschikkingen worden beslist indien deze meer tot de realisatie van de beleidskaders kunnen bijdragen.

### 1. Coördinatie voor de prioritaire gebiedsgerichte projecten



We ondersteunen verder de werking van projectcoördinatoren om gebiedsgerichte projecten te coördineren, zoals bij opmaak van het beleidsplan ruimte al bestaat. De stad kijkt of ze de gebiedsgerichte stadsdienstoverschrijdende werking in de prioritaire gebiedsgerichte projecten nog kan versterken door bv. een versterkt mandaat, een geïntegreerd investeringsplan en/of een geïntegreerde gebiedsportefeuille voor dergelijke projecten.

We onderzoeken of gefragmenteerde projecten uit verschillende diensten of bij verschillende externe partners beter kunnen gebundeld worden onder een prioritair gebiedsgericht project (bv. de vele initiatieven rond duurzame landbouw, groen en waterbeheer).

### 2. Eén dienst overkoepelend voor gemeenschapsvoorzieningen



We duiden een dienst aan die verantwoordelijk is voor het gecoördineerd opvolgen van de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, zowel in stadseigendom als bij de partners. Deze dienst is verantwoordelijk voor het opvolgen en coördineren van

- groei gemeenschapsvoorzieningen in het stadspatrimonium;
- groei gemeenschapsvoorzieningen beheerd door andere actoren;
- meervoudig ruimtegebruik in stads- en ander bruikbaar patrimonium.

Taken van deze dienst kunnen bv. zijn:

- opzet (hetzij door stad hetzij door partners) van een platform voor aanbieders en gebruikers i.f.v. meervoudig ruimtegebruik; ondersteuning aanbieders en gebruikers bij meervoudig gebruik in de praktijk;
- monitoring ruimte-aanbod en behoeften over sectoren heen;
- ondersteuning samenwerking met privé i.k.v. herontwikkeling: samenwerkingsovereenkomsten, beheerscontracten, ...

prospectie voor groei: strategische grondverwerving.

### 3. Coördinator rond verweven economie

De stad duidt een dienst aan (wellicht dienst Economie) die het trekkerschap opneemt voor de uitbouw van de verweven economie. Deze dienst stimuleert verweven economie en de uitbouw van de L-clusters door acties als:

- pro-actief benaderen van strategische grondeigenaars;
- koppelen van vraag en aanbod, bij voorbeeld door het opzetten van een platform voor professioneel vastgoed (evt. in samenwerking met Vlaio en andere lokale besturen uit de regio) ;
- uitbouw of ondersteunen van een platform/organisatie 'leven boven winkels', gericht op verhuren, beheren en ontwikkelen van woningen, voorzieningen, andere economische activiteiten in combinatie met handelsruimten;
- faciliteren van overleg tussen bedrijven, omgeving en buurtbewoners ;
- sensibilisering rond de ambities bij ondernemers en buurtbewoners.

### 4. Expertise nieuwe woonvormen, woonmobiliteit en activering woonaanbod

De stad duidt een dienst aan (wellicht dienst Wonen) die zich specialiseert in de woonuitdagingen van de toekomst. Deze dienst speelt hierin tegelijk een ondersteunende rol (bundeling van kennis en informatie) en anderzijds een pro-actieve rol. De dienst zal zich verder specialiseren in innovaties in woonprojecten: kennisopbouw rond de regelgeving rond nieuwe woonvormen, advisering aan het beleid rond de eigen stedelijke regelgeving. De dienst zal initiatiefnemers bijstaan bij de voorbereiding van deze projecten van innovatieve woonvormen. Ze coördineert ook de stedelijke pilootprojecten rond nieuwe woonvormen.

De dienst zal tevens de trekker zijn van initiatieven ter vermindering van onderbenutting van woonentiteiten.

We evalueren ook of en welke taken de dienst kan opnemen ter bevordering van de woonmobiliteit.



# EINDNOTEN

## INLEIDING

- <sup>1</sup> Mechelen won in 2020 de Europese Green Leaf Award, een prijs van de Europese Commissie voor kleinere steden (tot 100.000 inwoners) die uitmuntend werk leveren op vlak van duurzaamheid en levenskwaliteit.

## STRATEGISCHE VISIE

- <sup>1</sup> De weerslag daarvan is te vinden in het analyserapport 'overkoepelende analyses' (vooronderzoek).
- <sup>2</sup> Geopunt landgebruikskaart 2019
- <sup>3</sup> Zie analyserapporten.
- <sup>4</sup> Bron: onderzoek naar het ruimtebeslag 2013-2019 door VITO i.o.v. Departement Omgeving
- <sup>5</sup> Eigen analyses op basis van adresgegevens; zie overkoepelend analyserapport
- <sup>6</sup> Er zijn begin 2021 in totaal ruim 3.400 onbebouwde percelen, met een gezamenlijke oppervlakte van 175 ha, die mogelijks nog voor woonontwikkeling in aanmerking komen en waarvoor keuzes moeten worden gemaakt (bron: register onbebouwde percelen met correcties n.a.v. geplande herbestemmingen of inname door stabiele niet-woonfuncties). En groot deel hiervan, ca. 64 ha, ligt in de open ruimte in lintbebouwing of verspreid. Analyses behandeld in 'overkoepelend analyserapport'.
- <sup>7</sup> Bron: provinciesincijfers, bevolkingsdata 2020.
- <sup>8</sup> in 2020 bedroeg het aandeel klassieke huizen 63% van het woningaanbod, terwijl maar 44% van de huishoudens uit drie of meer personen bestond (en een deel daarvan zal bovendien in een appartement wonen)
- <sup>9</sup> Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie
- <sup>10</sup> Bron voor deze paragraaf: interpretatie van de gegevens Retailsonar 2017, zoals besproken in het analyserapport voor Mechelen groeit en het overkoepelend analyserapport.
- <sup>11</sup> Bronnen voor deze paragraaf: eigen interpretatie van de feitelijke kernen, verkavelingen en linten, zoals weergegeven in de analyserapporten 'overkoepelend' en 'groei'; eigen GIS-analyse van deze ligging; landgebruikskaart
- <sup>12</sup> Bron: provincies in cijfers, bevolkings- en huishoudensgegevens
- <sup>13</sup> Bron: provincies in cijfers, gegevens woningen

- <sup>14</sup> Bron: woonbeleidsstudie en provincie in cijfers, gegevens woningen
- <sup>15</sup> Zoals hierboven aangehaald zijn er vandaag immers veel minder appartementen dan er kleine huishoudens van 1 of 2 personen zijn. Bovendien zijn er trends in de zorg die doen vermoeden dat ouderen en zorgbehoevenden steeds meer in een eigen woning en steeds minder in collectieve voorzieningen zullen worden opgevangen.
- <sup>16</sup> Nieuwe Vlaamse bevolkingsprognoses werden vrijgegeven in mei 2021. Deze lagen voor Mechelen een stuk lager dan de eerdere prognoses die in 2018 werden gemaakt. Voor meer detail verwijzen we naar beleidskader 'Mechelen groeit'.
- <sup>17</sup> De woonbeleidsstudie telde 1.044 concreet geplande woningen in de periode 2021-2025. Recente hertelling op basis van de projectenlijst van de stedelijke diensten gaven al een 1.500-tal extra woningen tegen 2025. Daarnaast is er sprake van verschillende duizenden nieuwe woningen in andere projecten. Natuurlijk worden niet al deze projecten effectief gerealiseerd, of loopt de realisatietermijn uit. Voor meer detail verwijzen we opnieuw naar beleidskader 'Mechelen groeit'.
- <sup>18</sup> Vele functies zijn verder weg zodat wandelen of fietsen minder evident is; bovendien is collectief vervoer er minder efficiënt te organiseren; mensen zijn dus meer auto-afhankelijk dan bv. in het centrum, een stedelijke buurt of een dorpskern met vele voorzieningen.
- <sup>19</sup> Bron: risico- en kwetsbaarheidsanalyse i.k.v. het burgemeestersconvenant, stad Mechelen i.s.m. Sumaqua (2019)
- <sup>20</sup> Bron: klimaatactieplan Mechelen
- <sup>21</sup> Analyses op basis van de gegevens van het strategisch Vlaams Verkeersmodel 2019, terug te vinden in het overkoepelend analyserapport
- <sup>22</sup> Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno', Idea Consult, 2018
- <sup>23</sup> Cijfers: Green deal duurzame stedelijke logistiek.
- <sup>24</sup> Bron: woonbeleidsstudie Mechelen en Lier, draft eindrapport april 2021
- <sup>25</sup> Bron: capaciteitsmonitor onderwijs, besproken in analyserapport voor "Mechelen groeit"
- <sup>26</sup> met onder meer publieke LED verlichting, een klantenreis voor particuliere renovaties, slimme waterbuffers, fietskoeriers,...
- <sup>27</sup> In het energiebeleid pakte de stad bv. energie-armoede reeds actief aan.
- <sup>28</sup> bv. het debat rond Mechelen dekoloniseert
- <sup>29</sup> Anno 2021 is de stad bv. reeds partner in het Hannah Arend Instituut om de strijd tegen polarisering aan te gaan en namen we een actieve rol op in de Europese werkgroep 'Urban Agenda on Safety in Public Spaces'. We namen ook een actieve rol op in 'Urban Agenda on the Inclusion of migrants and refugees' en in de internationale werkgroep 'Public Narratives on Migration' van de Global Forum on Migration and Development. Mechelen is partner in meerdere Europese klimaatprojecten waarmee de stad innoveert en inspireert rond adaptatie en mitigatie. Via Europese samenwerking trekt Mechelen ook kennis binnen om circulaire economie in de stad te versterken.
- <sup>30</sup> Uitgezonderd eventueel bepaalde recreatieve voorzieningen die sterk aan de open ruimte zijn gerelateerd
- <sup>31</sup> Voor het bestemde bouwpotentieel buiten de kernen zullen de ontwikkelingen niet onmiddellijk kunnen worden stil gezet. Hier wordt tegelijk met ambities op de lange termijn, ook gezocht naar overgangsmaatregelen en oplossingen op middellange termijn.

## BELEIDSKADER MECHELEN GROEIT

- <sup>1</sup> Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie, provincies in cijfers, gegevens inwoners en huishoudens.
- <sup>2</sup> Bronnen: woonbeleidsstudie, provincies in cijfers gegevens woningen, GIS-analyses van de woningdichtheid: alle analyses zijn terug te vinden in het analyserapport 'groei'
- <sup>3</sup> Meer dan een derde van de ruimte die voor woningen en tuinen wordt ingenomen, ligt buiten de kernen of aansluitende verkavelingen, in de lintbebouwing of de open ruimte.
- <sup>4</sup> 69% van de Mechelaars heeft een tuin en 81% een verharde private buitenruimte (koer, terras of balkon)
- <sup>5</sup> Uit het meest recente Ouderenbehoefteonderzoek (2017-18) blijkt dat 45% van de 60-plussers gepast vindt, en dat dit vooral te maken heeft met de te grote woning en de trappen.
- <sup>6</sup> Ze hebben een zogenaamde 'woonquote' van meer dan 30%
- <sup>7</sup> Mechelen heeft het zogenaamde 'sociaal objectief' -aantal sociale woningen per stad/gemeente dat Vlaanderen oplegt, behaald. Hiervan is wel een bijstelling in het vooruitzicht dat tot nieuwe taakstellingen kan leiden.
- <sup>8</sup> Bron: Groot Woononderzoek 2013
- <sup>9</sup> Bronnen: woonbeleidsstudie, provincies in cijfers gegevens woningen, eigen bewerkingen van het register onbebouwde percelen, overzicht geplande projecten van stad Mechelen; al deze cijfers zijn samengevat in analyserapport bij 'Mechelen groeit'
- <sup>10</sup> Bron: woonbeleidsstudie, hertelling zomer 2021 o.b.v. de geactualiseerde projectenlijst. Dit zijn opnieuw voornamelijk appartementen.
- <sup>11</sup> Dus zonder de woonuitbreidingsgebieden, waarvan we al principiële stelden ze niet in te zetten voor woningbouw behalve de reeds gekende projecten
- <sup>12</sup> Heel wat van die onbebouwde percelen hebben een andere bestemming waarvan niet wordt verwacht dat deze zal wijzigen: kerkhof, park, sportsite,... Bepaalde gebieden die slecht gelegen zijn voor ontwikkeling, en zullen wellicht door Vlaanderen worden herbestemd of 'bevroren'. We stellen ook principiële dat er, buiten de reeds geplande projecten, geen bijkomende WUG meer worden aangesneden voor woningbouw. Met deze percelen houden we in de ramingen dan ook geen rekening.
- <sup>13</sup> O.b.v. het stedelijk register onbebouwde percelen. Dit getal ligt lager dan het getal vermeld in de conceptnota, als gevolg van correcties i.k.v. onder meer het gewestelijk afbakenings-RUP
- <sup>14</sup> We veronderstellen dan dat enkel percelen aan de straat bebouwbaar zijn, en hanteren het principe van 1 woning per perceel tenzij het om zeer brede percelen gaat.
- <sup>15</sup> Geen woonuitbreidingsgebied, geen 'dieper' bouwen in de woonlinten, geen zones die structureel in gebruik zijn voor parken, recreatie,... en geen zones waarvoor het Gewest plannen heeft om deze te schrappen i.k.v. het afbakenings-RUP regionaalstedelijk gebied Mechelen
- <sup>16</sup> De zoektocht werd gevoerd op Vlaams niveau in het onderzoek 'Waar woont de Vlaming in 2035, VITO et al. 2022 in opdracht van departement Omgeving'; er blijken echter geen betrouwbare gegevens hierover ter beschikking.
- <sup>17</sup> Deze kaart toont enkel de reeds lopende grotere woningbouwprojecten. Hiernaast zijn er nog tal van kleinere projecten in de verschillende kernen, die we voor de leesbaarheid niet op kaart tonen.
- <sup>18</sup> Bronnen: Vlaamse bevolkingsprognoses van 2018 en van 2021

- 19 Een dergelijke verlaagde prognose viel ook Antwerpen, Gent en Leuven te beurt, steden met een gelijkaardig demografisch en migratieprofiel.
- 20 Alleen al in de wat grotere woonontwikkelingsprojecten die we als stad al plannen of begeleiden, is plaats voor meer dan 6.000 extra huishoudens
- 21 Ter illustratie: voor de buurgemeenten Bonheiden, Sint-Katelijne-Waver, Zemst en Putte samen, die alle een nauwe functionele relatie met Mechelen onderhouden, voorspellen de nieuwe prognoses (2020-2035) een groei van maar liefst +4.400 huishoudens, veel meer dan in eerdere prognoses van 2018 (samen +1.670 woningen). Dat zijn veel meer extra huishoudens opvangen dan voorspeld voor Mechelen, en ze zouden procentueel ook veel sterker stijgen.
- 22 De Vlaamse trendprognoses voor Mechelen (bron: Mechelen in cijfers) tonen voor periode 2020-2040 een toename in 60-plussers van 20.038 (in 2020) naar 24.253 (2040). T.o.v. de totale bevolking is dit een toename van 23,1% naar 25,9%
- 23 De verdere vergrijzing zal vermoedelijk samen gaan met steeds minder ondersteuning voor collectieve ouderenopvang en dus meer nood aan aangepaste privé woningen voor mensen op hoge leeftijd. Organiseren we dat in het grote huis dat ze indertijd bouwden of kochten? Of gebeurt dat in nieuwe, aangepaste en compacte woningen, zodat meer grote woningen voor gezinnen met kinderen vrij komen?
- 24 Recent werden enkele grote voorzieningen aan de randen van de stad gerealiseerd of gepland: de zorgcluster met AZ Sint-Maarten aan de R6, het handelscomplex Malinas in de lus van de afrit E19-N16, geplande recreatiefuncties bij Technopolis in het zuiden. In deze projecten werd de duurzame bereikbaarheid als aandachtspunt meegenomen.
- 25 Ondermeer in het retailplan.
- 26 Een grondige inventarisatie van de onmiddellijke behoeften gebeurde in het kader van de engagementen i.k.v. Burgemeestersconvenant en Klimaatactieplan. Hierbinnen werd een vastgoedstrategie uitgewerkt voor het stedelijk patrimonium. In het kader hiervan werd een begraving uitgevoerd naar noden voor uitbreiding/hernieuwing en evt. onderbenutting van stedelijk vastgoed. De vastgoedstrategie was in eerste instantie bedoeld om het renovatiebeleid uit te stippelen: welke sites blijven op lange termijn in stadseigendom (en dus mogelijks moeten gerenoveerd), welke nieuwbouw wordt gepland (die energie-neutraal moet zijn), welke gebouwen worden afgestoten (en vallen dus niet meer onder het stadsverbruik).
- 27 Voor sportsites is er bv. een redelijk goed overzicht. Onderwijs werkt met de Vlaamse capaciteitsmonitor om de tekorten tijdig te detecteren en, waar mogelijk, op te lossen.
- 28 Denk bv. aan jeugdverenigingen met werking op terreinen van de parochie, verenigingen die schoollokalen of private zaaltjes huren,...
- 29 Voorbeelden zijn de geplande multifunctionele sportinfrastructuren.
- 30 In het beleidskader 'Groenblauw Mechelen' wijden we veel aandacht aan deze uitdaging.
- 31 Het onderscheid kwam tot stand door een analyse van ruimtelijke gegevens over bebouwing, verharding, aantal functies en aantal huishoudens per bouwblok. Uiteraard komen in de zones met mindere dichtheid ook dichter bebouwde bouwblokken voor, en vice versa
- 32 Om tot een grotere coherentie te komen in de intermediaire structuren en de regionale samenwerking te stimuleren bakent de Vlaamse Regering referentieregio's af waarbinnen alle vormen van intergemeentelijke en bovenlokale samenwerking plaatsvinden. De referentieregio Rivierenland omvat naast Mechelen, de steden en gemeenten Berlaar, Bonheiden, Bornem, Duffel, Heist-op-den-Berg, Lier, Nijlen, Putte, Puurs-Sint-Amands, Sint-Katelijne-Waver en Willebroek.

- <sup>33</sup> Voor een bespreking verwijzen we naar de conceptnota onder 'uitdagingen'
- <sup>34</sup> Deze ambitie is sterk naar boven bijgesteld t.a.v. de conceptnota, die een groei naar 100.000 inwoners vooropstelde. De analyses toonden immers aan dat een sterkere groei ruimtelijk mogelijk moet zijn.
- <sup>35</sup> Zones die op het gewestplan, in BPA's of in RUP's (ruimtelijke uitvoeringsplannen) een openruimtebestemming hebben zoals natuurgebied, parkgebied, bosgebied, gemengd openruimtegebied, agrarisch gebied,...
- <sup>36</sup> De aanduiding van de voorzieningenpolen is niet limitatief. Het is mogelijk dat er nog een aantal extra polen worden ontwikkeld, zie verderop voor meer uitleg
- <sup>37</sup> Het onderscheid werd bepaald door analyse en combinatie van een reeks criteria zoals bebouwings- en verhardingsgraad, functiedichtheid, huishoudensdichtheid,... Zie voor meer uitleg het analyserapport bij het thema 'Mechelen Groeit'.
- <sup>38</sup> Zie analyses in het analyserapport bij Mechelen Groeit.
- <sup>39</sup> Zie resultaten van het onderzoek 'Waar woont de Vlaming in 2035?' in opdracht van het Departement Omgeving, waar dit is gekwantificeerd.
- <sup>40</sup> Het ruimtebeslag is niet hetzelfde als de bebouwde ruimte. Het is het aandeel van de ruimte dat wordt ingenomen door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur of recreatieve doeleinden. Serres, parken en tuinen maken hier ook deel van uit.

## BELEIDSKADER GROENBLAUW MECHELEN

- <sup>1</sup> Data: geopunt
- <sup>2</sup> Stad Mechelen (2019). Klimaatplan, Risico- en kwetsbaarheidsanalyse Mechelen
- <sup>3</sup> Stad Mechelen (2019). Klimaatplan, Risico- en kwetsbaarheidsanalyse Mechelen
- <sup>4</sup> Hemelwaterplan Mechelen, hoofdstuk 5.3 de Wateruitdaging
- <sup>5</sup> Zo werkt Mechelen samen met Natuurpunt aan een bijenplan.
- <sup>6</sup> Parallel aan het uitwerken van het beleidskader groenblauwe stad, werkt de stad aan een voedselstrategie. In het beleidskader wordt enkel ingegaan op op het ruimtelijk aspect van voedsel en landbouw.
- <sup>7</sup> Bronmaatregelen: maatregelen die m.b.t. regenwaterbeheer, waardoor problemen zoals wateroverlast en watertekort aan de bron worden aangepakt. voorbeelden zijn hergebruik, infiltratie en buffering met vertraagde afvoer.
- <sup>8</sup> Definitie van Wageningen University & Research
- <sup>9</sup> Ambitienota 'Beschermd natuurpark Rivierenland', juni 2020, p2.
- <sup>10</sup> Geheel van activiteiten die landbouwers als onderdeel van hun bedrijfsvoering kunnen uitvoeren met als doelstellingen het behoud, herstel en creëren van kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van natuur

- 11 Rond de E19 wordt reeds in het project VAPEO (Vlaams Actieprogramma Ecologische Ontsnippering) concreet gewerkt aan ontsnipperingsmaatregelen
- 12 Mechelen werkt via project LIFE Wetlands4Cities mee aan herstel van 300ha Wetlands via Europese subsidies. Verder werden reeds gecontroleerde overstromingsgebieden gerealiseerd in het Sigmoplan. Samen met VMM wordt al werk gemaakt van een integraal plan voor de Vrouwvliet, dat de gemeentegrenzen overstijgt.
- 13 Volgens Hemelwaterplan
- 14 Concept van Vlaamse Landmaatschappij: [https://www.vlm.be/nl/themas/platteland/openruimteplatform/programma\\_voedsellandschap/paginas/default.aspx](https://www.vlm.be/nl/themas/platteland/openruimteplatform/programma_voedsellandschap/paginas/default.aspx)
- 15 Het gaat hier om een zoekzone beheergebied akkervogelsoorten: zoekzones zijn gebieden met hoge potentie om habitat te zijn/worden voor de soorten die sterk achteruit gaan, zonder dat ze er noodzakelijkerwijs al aanwezig zijn. Dit in tegenstelling tot de kerngebieden waar nog vrij grote concentraties van populaties voorkomen.
- 16 Akkervogels verkiezen open landschappen zonder opgaande begroeiing als hagen en bomenrijen als bescherming tegen roofvogels
- 17 Waterreserve (operationele groepen – L&V) en B-watersmart (Horizon 2020) en COWALA (Water land schap 2.0)
- 18 Akkerrandproject en beheersovereenkomsten VLM
- 19 Volgens onderzoek UGent in 2019 naar kleine bosfragmenten in heel Europa: Kleine bosfragmenten zijn belangrijker dan gedacht. In vergelijking met grotere bossen slaan ze meer koolstof op in de bodem, bevatten ze betere voedselbronnen voor wilde dieren en leven er minder teken.
- 20 Het strategisch project ORIOM (Open Ruimte in het Mechels Rivierenland) is een samenwerking tussen Regionaal Landschap Rivierenland, Agentschap Natuur en Bos en Natuurpunt om een dynamisch belevingslandschap als groenblauwe verbinding tussen stad en Dijle-Zennevallei te creëren.
- 21 volgens prioriteiten hemelwaterplan Mechelen
- 22 Het urban heat island effect, of hitte-eiland effect, is het verschijnsel dat het in steden vaak vele graden warmer is dan in het omliggende gebied.
- 23 Dit komt overeen met 5à10 minuten wandelen en volgt hiermee de principes van andere steden zoals Engeland (300m), Antwerpen (150m) en Berlijn (500m).
- 24 artikel nov 2021 Urban heat island mitigation by green infrastructure in European Functional Urban Areas
- 25 Berekening BUUR gebaseerd op hoogstammig groen van de groenkaart
- 26 Barcelona, Bristol, Canberra, Seattle, Vancouver, Parijs,...
- 27 Cecil Konijnendijk, directuer Nature Based Solutions aan de universiteit van British Columbia (Canada), formuleerde de 3-30-300-vuistregel voor meer en gezonder stadsgroen.
- 28 VAPEO-Vlaams Actieprogramma Ecologische Ontsnippering



## BELEIDSKADER MECHELEN WERKT

- <sup>1</sup> Bron: Provincie in cijfers, 2021.
- <sup>2</sup> Provincie in cijfers en Geopunt landgebruikskarta, 2019.
- <sup>3</sup> Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno, Idea Consult, april 2018, p27.
- <sup>4</sup> Geopunt landgebruikskarta, 2019.
- <sup>5</sup> Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno, Idea Consult, april 2018, p27.
- <sup>6</sup> 'Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Departement Omgeving, 2018.
- <sup>7</sup> Locatus 2021
- <sup>8</sup> De Tijd, 25 juni 2022.
- <sup>9</sup> Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno, Idea Consult, april 2018, p28-33, vergeleken met de cijfers uit het strategisch verkeersmodel Vlaanderen 2018
- <sup>10</sup> Zie beleidskader 'Mechelen Groeit'.
- <sup>11</sup> Provincie in cijfers, 2021.
- <sup>12</sup> Deze berekening gaat uit van een lineaire curve, die de bestaande verhoudingen doortrekt tot 120.000 inwoners. Het is echter onmogelijk om dit cijfer zeer accuraat te bepalen, aangezien dit afhankelijk is van heel wat factoren (bv. wetgeving, conjunctuur, andere maatschappelijke tendensen, enz). Daarom dient het beschouwd te worden als een richtgetal, een ambitie.
- <sup>13</sup> Berekening op basis van het VKBO. Er bevindt zich in Mechelen 72,08ha op bedrijventerreinen en 70,25 ha buiten bedrijventerreinen. Volgende bedrijventerreinen werden in rekening gebracht: Brusselsesteenweg, gentseseenweg, Heffen, Mechelen-Zuid, Maanstraat, Mechelen Noord I en II, Ragheno, Mechelen Noord III, steenweg op Blaasveld.
- <sup>14</sup> Deze berekening gaat uit van een lineaire curve, die de bestaande verhoudingen doortrekt tot 120.000 inwoners. Het is echter onmogelijk om dit cijfer zeer accuraat te bepalen, aangezien dit afhankelijk is van heel wat factoren (bv. wetgeving, conjunctuur, andere maatschappelijke tendensen, enz). Daarom dient het beschouwd te worden als een richtgetal, een ambitie.
- <sup>15</sup> Er worden 3 bouwlagen gehanteerd als gemiddelde om een rekenoefening mogelijk te maken. Het spreekt vanzelf dat deze 3 bouwlagen op bepaalde plekken misschien niet mogelijk zijn en op andere plekken dan weer een onderbenutting zouden betekenen van het potentieel. De bouwhoogten van deze wijkclusters voor verweven economie zullen worden bepaald volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening en de bepalingen binnen de bouwcode van de stad Mechelen.
- <sup>16</sup> Gebaseerd op ontwerpnd onderzoek en op de gegevens uit het GRB, mei 2021, AGIV.
- <sup>17</sup> Deze berekening gaat uit van een lineaire curve, die de bestaande verhoudingen doortrekt tot 120.000 inwoners. Het is echter onmogelijk om dit cijfer zeer accuraat te bepalen, aangezien dit afhankelijk is van heel wat factoren (bv. wetgeving, conjunctuur, andere maatschappelijke tendensen, enz). Daarom dient het beschouwd te worden als een richtgetal, een ambitie.
- <sup>18</sup> GIS Bedrijventerreinen 2021
- <sup>19</sup> Bron: studie vervoersregio Mechelen, 2022, Swecobelgium i.o.v. Departement Omgeving

- 20 Bron: waterondoorlaatbaarheidskaart Geopunt.
- 21 Bron: VLM, inspiratiegids ecologisch groen op bedrijventerreinen.
- 22 Zie beleidskader 'Groenblauw Mechelen'.
- 23 Gebaseerd op gegevens uit het gewestplan en GRB, mei 2021, AGIV.
- 24 Studie 'haalbaarheidsstudie en procesbegeleiding Mechelen-Noord I en II', BUUR part of Sweco i.s.m. Rebel, 2022-heden .
- 25 Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling, Raghenno, Idea Consult (2018), p 15.
- 26 Deze maat is gebaseerd op ruimtelijk onderzoek, waarbij programma's tot 5000m<sup>2</sup> nog hun onderkomen kunnen vinden in verweven L-clusters. Tevens sluit deze maatvoering ook aan bij hoe andere steden en gemeenten ermee omgaan (o.m. stad Antwerpen), die grootschalige kantoren definiëren vanaf 5000m<sup>2</sup>.
- 27 Bron: CBRE
- 28 Definities uit Omzendbrief afwegingskader grootschalige detailhandel
- 29 <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/afwegingskader-voor-grootschalige-detailhandel-omzendbrief-ro-201101>
- 30 Deze cijfers zijn indicatief. Ze zijn tot stand gekomen aan de hand van volgende parameters::
- Aantal inwoners
  - Bestedingingsniveau per hoofd, gecorrigeerd met welvaartsindex van de stad Mechelen
  - Koopbinding (binnen de stad) en koopkrachttoevoeiing (buiten de stad) op basis van VRIND gemiddelden uit 2017
  - Omgezet naar referentie omzet per m<sup>2</sup> WVO op basis van Locatus bestanden
  - Geen correcties gebeurd op basis van e-commerce of wijzigend beleid
- 31 referentie: juni 2022
- 32 Gebaseerd op gegevens uit het GRB, mei 2021, AGIV en dataset verrijkte kruispuntbank VKBO augustus 2021.
- 33 Gebaseerd op gegevens uit het GRB, mei 2021, AGIV en dataset verrijkte kruispuntbank VKBO augustus 2021. Situatie maart 2022.
- 34 Oriëntatienota Vervoerregio Mechelen (Departement Mobiliteit en Openbare Werken & Sweco/ The New Drive/Goudappel Coffeng/Rebelgroup, 2020)
- 35 Convenant 'Duurzame en efficiënte stadslogistiek in Mechelen' (Stad Mechelen, 2020)
- 36 Convenant 'Duurzame en efficiënte stadslogistiek in Mechelen' (Stad Mechelen, 2020)
- 37 URBACT action plan Mechelen (Mechelen, Resourceful Cities, 2022)
- 38 Een levendige stad is een veelzijdige stad – Hybride retail 2.5 als middel om een spiraal van leegstand en leegloop tegen te houden (Platform 31, 2020)
- 39 Small businesses, great opportunities (Expertgroep Local retail Nederland, 2020)

**MECHELEN** 

**BU  
UR**  
Part of Sweco