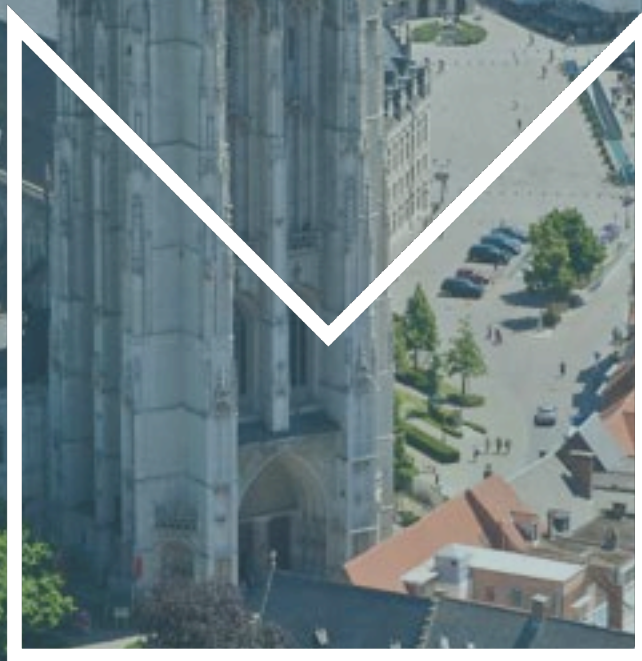


MECHELEN BELEIDSPLAN RUIMTE

CONCEPTNOTA



MECHELEN 

**BU
UR**
Part of Sweco

SPATIE
maakt ruimte

 **kenter**

KU LEUVEN

AEBEL

 **UHASSELT**

MECHELEN

BELEIDSPLAN RUIMTE

CONCEPTNOTA
augustus 2021

STAD MECHELEN

SANDRIEN LUYTENS
sandrien.luytens@mechelen.be
+32 (0)15 29 79 37

BRAM VAN DYCK
bram.vandyck@mechelen.be
+32 (0)15 29 79 36

BUUR PART OF SWECO

STÉPHANIE DE DEKEN
stephanie.dedeken@swecobelgium.be
+32 (0)16 89 85 50

SPATIE MAAKT RUIMTE

KRISTINE VERACHTERT
kristine@spatiemaaktruimte.be
+32 (0)472 77 45 86

INHOUD

INLEIDING	4
<hr/>	
STRATEGISCHE VISIE	16
<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
BELEIDSKADERS	82
<hr/>	
Beleidskader 1: Mechelen groeit	84
Beleidskader 2: Groenblauw Mechelen	112
Beleidskader 3: Mechelen werkt	138
HET VERVOLG	164
<hr/>	
Eindnoten	170

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 ¹. 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**. We stelden hiervoor een consortium van bureaus aan o.l.v. BUUR bv. Dit beleidsplan ruimte wordt een nieuw kader dat de ruimtelijk ontwikkeling van de stad voor de komende jaren zal sturen.

We zullen met dit beleidsplan ruimte onze lange termijn visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen vastleggen 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: inspraak over deze conceptnota, opmaak van een voorontwerp, een ontwerp, een tweede 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 einde 2023. 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 conceptnota als eerste formele stap

Inhoudelijk goed voorbereid

Deze conceptnota is het eerste decretaal verplichte document in de reeks. Het is echter niet de eerste stap voor ons als stad. Aan de opmaak van deze conceptnota gingen al **verschillende onderzoeken** vooraf, al dan niet afgerond, waarvan het beleidsplan ruimte gebruik kan maken: de woonbeleidsplan, het klimaatactieplan en deelonderzoeken ter uitvoering van het warmtebeleid, het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsplan retail, het plan Bedrijfsbeleid Mechelen en Gebiedsontwikkeling Ragheno, het hemelwaterplan, het mobiliteitsplan,... Ook bovenlokale studies hielpen deze conceptnota onderbouwen: studies in het kader van de vervoerregio, ORIOM,... De vele beschikbare en nog relevante onderzoeken en beleidsdocumenten werden gescand op hun ruimtelijke uitspraken en verwerkt in het informele vooronderzoek. Ook werden een aantal beschikbare kwantitatieve gegevens reeds gescand. Deze analyses gebeurden reeds gericht voor de drie thema's waarrond beleidskaders zullen worden uitgewerkt: 'Mechelen groeit', 'Groenblauw Mechelen' en 'Mechelen werkt'.

Tezamen met de conceptnota werden ook overkoepelende vooronderzoeken gevoerd die de het reeds beschikbare materiaal samenvatten en ruimtelijk bespreken in een aantal **analyserapporten**. Dergelijke analyserapporten zijn opgemaakt voor:

- Elk van de drie thema's van de beleidskaders;
- Een overkoepelend analyse met materiaal rond meerdere ruimtelijk relevante thema's: enerzijds een korte samenvatting van de thematische analyses per beleidskader en

anderzijds materiaal dat niet binnen een specifiek beleidskader past.

Deze analyserapporten bevatten de onderbouwing vanuit kwantitatieve analyses en vanuit bestaand studiemateriaal. Deze analyserapporten moeten worden opgevat als vooronderzoeken, maar ze zullen 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.

Dit betekent dat we bij opmaak van de conceptnota reeds een goed beeld hebben op welke aspecten nog verder moeten worden onderzocht, en op welke thema's we dieper zullen moeten ingaan. Dat laat ons toe om in de conceptnota niet enkel heel algemene doelstellingen te formuleren, maar ook al dieper op elk van deze thema's in te gaan en de uitdagingen scherp te formuleren.

Opbouw van de conceptnota

De **conceptnota zelf** bestaat daarom reeds uit vijf hoofdstukken.

- In dit **inleidend hoofdstuk** kaderden we het statuut van voorliggende conceptnota. Vervolgens zullen we deze ook plaatsen in de context van het Vlaamse en het provinciale beleidsplan ruimte.
- Het **tweede hoofdstuk** bevat de aanzet van **Strategische Visie**. We schetsen de ruimtelijke uitdagingen en bespreken de mogelijke strategieën voor het toekomstige ruimtelijke beleid. Uiteraard zullen deze nog verfijnd worden in de loop van de procedure.
- **Hoofdstukken 3 tot 5** behandelen de thema's van de **drie beleidskaders**. We schetsen telkens een aantal uitdagingen met bijbehorende aanzetten van doelstellingen en oplossingsrichtingen. Ook hier betreft het een aanzet, die in de volgende fasen verder wordt onderzocht, verdiept en verfijnd. Actieplannen zijn in deze fase nog niet toegevoegd maar volgen later in het proces.

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** is de **conceptnota** goedgekeurd. Hier is het voorontwerp in opmaak; 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-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

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.



FIG Groenblauwe dooraderen en multifunctioneel ontwikkelen

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

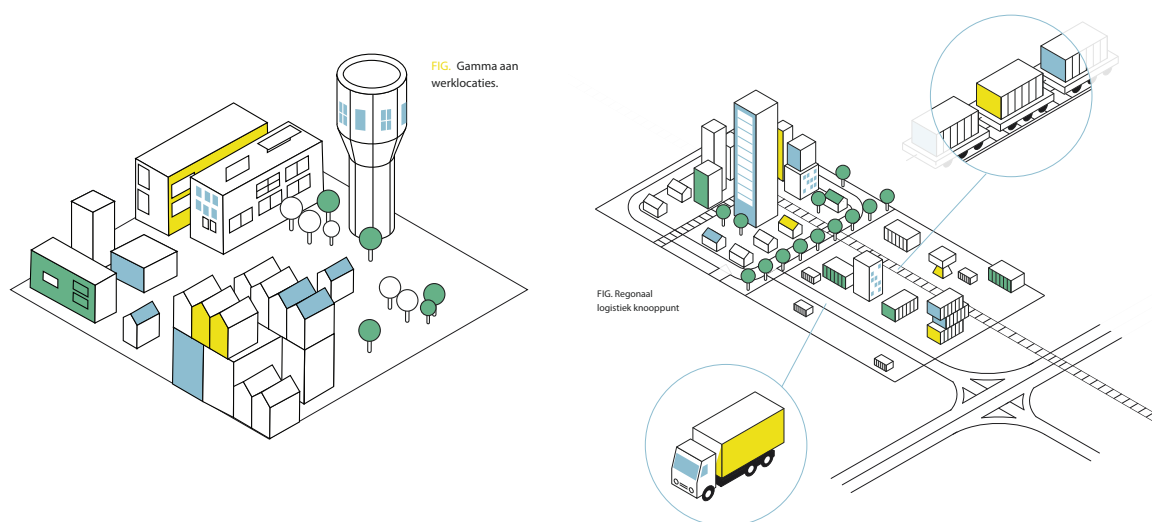


FIG Gamma aan werklocaties.

FIG Regionaal logistiek knooppunt

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

INLEIDING

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**

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.

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.

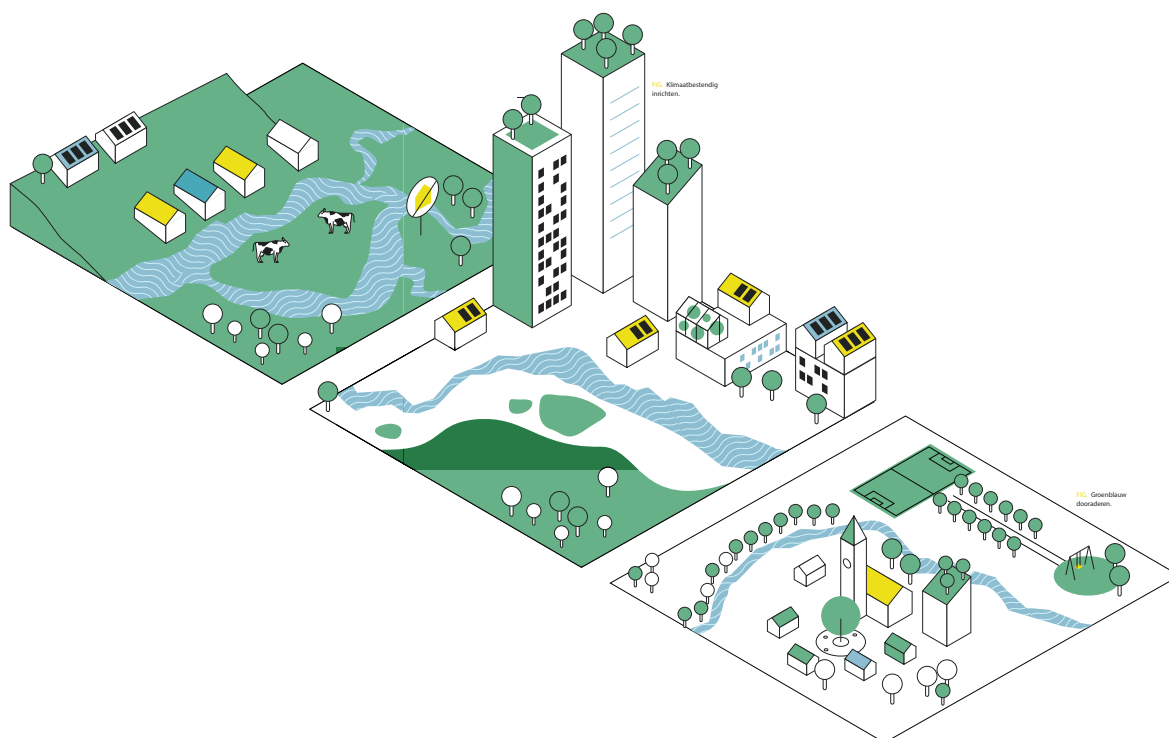
Ook in Mechelen zal de focus gelegd worden op het aanpassen aan de klimaatverandering, en het creëren van een sterkere groenblauwe structuur. Dit zowel in de open ruimte als in het bebouwd weefsel.

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.



Klimaatbestendig inrichten
(bron: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen)



Levendige kernen
(bron: Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen)

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.

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.

De ligging van Mechelen op belangrijk knooppunten in grotere mobiliteitsinfrastructuren 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.

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 aan het bijkomend ruimtebeslag een belangrijk thema zijn. We verkennen stapsgewijze oplossingen 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

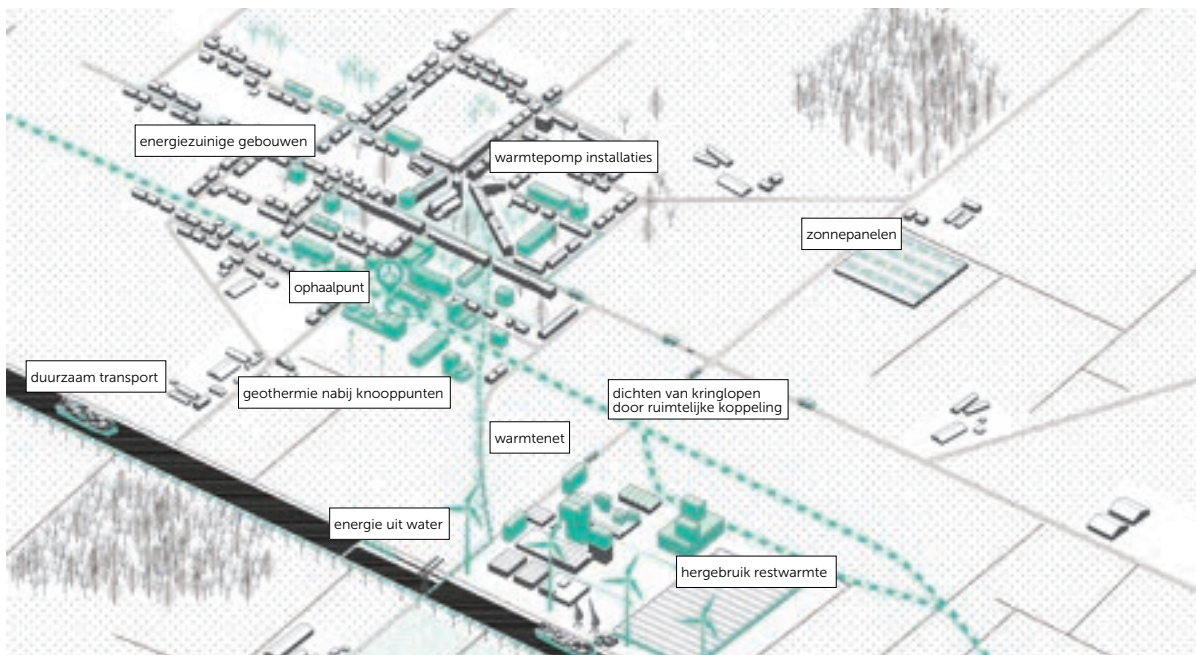
levenskwaliteit van bewoners en het versterken van de eigen identiteit van de kern voorop.

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 ontlichten 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 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.

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 de conceptnota**, waarin de uitdagingen zijn geformuleerd en voor de globale doelstellingen en de zes ruimtelijke strategieën, een eerste aanzet is uitgewerkt. Deze worden in de voorontwerpfase verder 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 geanalyseerd².

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 hoofdstukken 3 tot 5 over de beleidskaders.

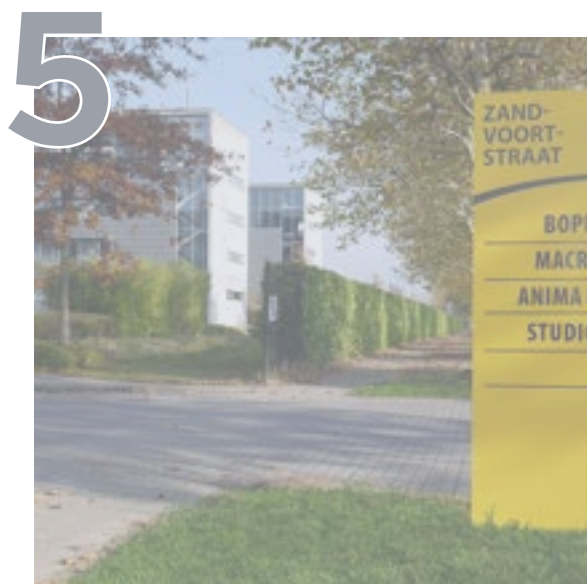
De uitdagingen



Uitdaging 1: Schaarre ruimte wordt steeds meer bebouwd



Uitdaging 2: Een prachtige maar toch versnipperde open ruimte

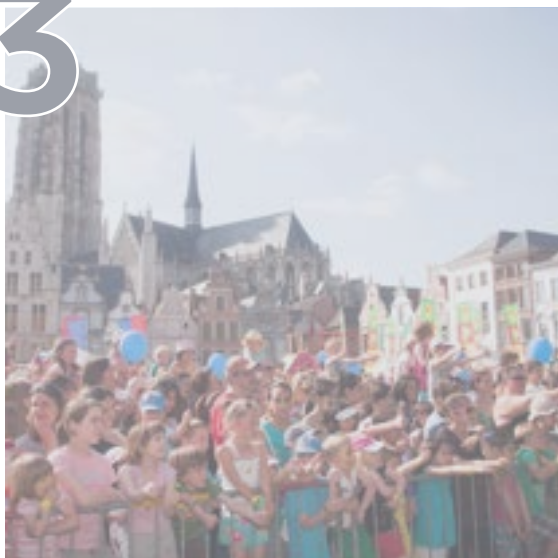


Uitdaging 5: Een economisch landschap in beweging, zowel in als rond de stad



Uitdaging 6: Een hoog autogebruik in een uitermate duurzaam bereikbare stad

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 **65km²**. 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 verder³. Dit noemen we het **‘ruimtebeslag’**.

En dit **ruimtebeslag groeit gestaag**⁴. Mechelen is hierin niet alleen: in Vlaanderen werd op zes jaar tijd maar liefst 110 km² open ruimte ingenomen⁵. Heel wat gronden hebben immers een juridische bestemming die ontwikkeling toelaat.

Het ruimtebeslag is **grotendeels terug te vinden in** duidelijk herkenbare **woonkernen**: het centrum, 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, het nieuwe ziekenhuis) voor een belangrijk deel van het ruimtebeslag.

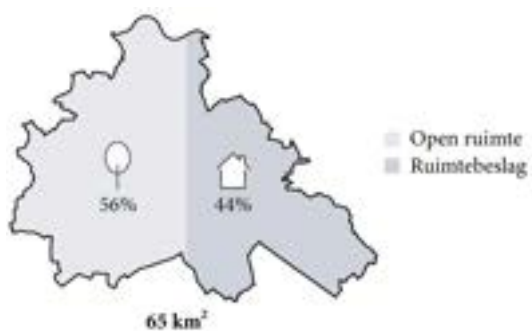
Buiten die concentraties vinden we helaas toch heel wat **verspreide bebouwing**. Vooral op het Hombeeks plateau rond Hombeek, Leest en Heffen is er heel wat lintbebouwing. Van alle functies met een adres, vinden we er ca. 4.400 in de open ruimte buiten die woonkernen en bedrijventerreinen⁶. Die verspreide bebouwing **komt in conflict met**

heel wat doelstellingen. Ze maakt het moeilijk om meer plaats te geven aan de beek- en rivervalleien 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**⁷. 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,...



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.

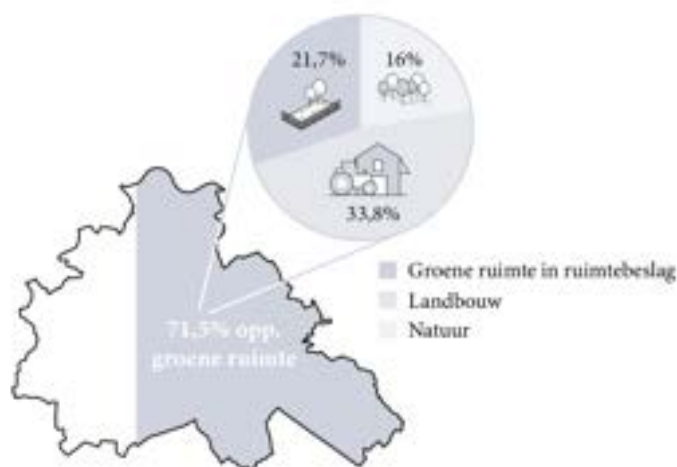
De sterke groei van Mechelen legt echter een grote **druk op de bestaande open ruimte**. Niet alleen bevinden er zich nog steeds veel bouwmogelijkheden in de open ruimte waardoor het areaal onder druk staat, ook zorgen de klimaatveranderingen ervoor dat we de kwaliteit en samenhang van de groene gebieden 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'.

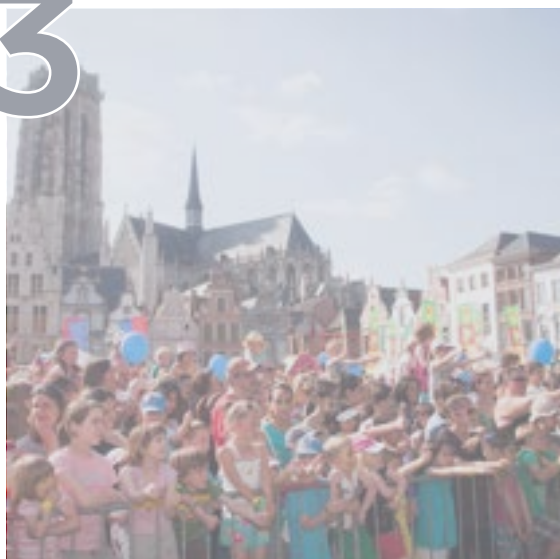
De aanwezigheid van het groen op het **mentaal en fysiek welzijn van de inwoners** valt niet te onderschatten. Dat betekent dat ook in de meest dense woonwijken het zicht op en de aanwezigheid van een stukje groen, zoals een groene gevel, een boom, een groen dak, een parkje essentieel is voor een kwalitatieve 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", STRATEGIE 3 "KLIMAATNEUTRAAL EN ROBUUST MECHELEN", 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.

Mechelen heeft **87.650 inwoners, die samen 36.580 huishoudens vormen**⁸. Onze stad biedt heel **uiteenlopende woonomgevingen** aan voor de inwoners. We vinden er echt stedelijke woonkernen; de meest gekend is wellicht **de binnenstad** binnen de ring 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 **verkevelingslandschap** -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.

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 personen⁹. Tegelijk zijn de **woningprijzen hoog**, en problematisch voor heel wat Mechelaars, zeker in de huursector. De stad kampt ook, in een deel van het patrimonium, met een lage woonkwaliteit¹⁰.

De stad beschikt over een **prima voorzieningenaanbod**¹¹. 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. We vinden 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 op de Raghenno-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 verspreid¹².

Dat gevarieerd aanbod aan woonomgevingen en voorzieningen wordt erg geapprecieerd, getuige de **sterke bevolkings- en huishoudensgroei** die Mechelen de voorbije jaren doormaakte¹³. 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! Opvallend daarbij is wel de grote groep van buitenlandse origine.

Het **woningaanbod hield gelijke tred** met de huishoudensgroei¹⁴. 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: hierop is begin 2021 nog minder zicht. Wel stellen we vast dat de nieuwe woningen de afgelopen 10 jaar **voor 87% appartementen** waren¹⁵. Dit is goed om het broodnodige aanbod kleine woningen te verhogen¹⁶, 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? Het onderzoek naar de woonvoorkeuren en hoe we die kunnen waarmaken in een stedelijke context, zal moeten worden verdiept.

Pendel

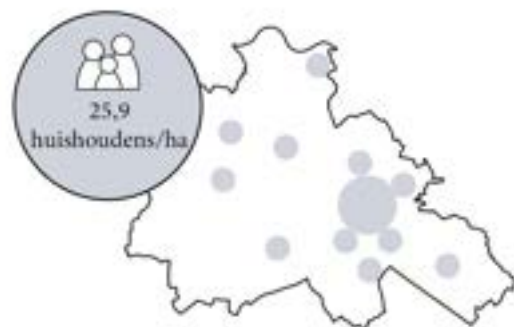
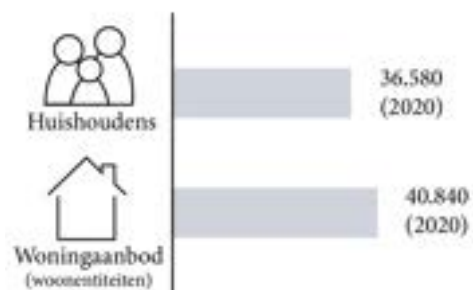
gaat over de verplaatsingen tussen de woonlocatie en de werklocatie of de woonlocatie en de school, dit op dagelijkse basis en onafhankelijk van het gekozen vervoersmiddel.

De groei-behoefte blijft, maar hoeveel en voor wie?

De toename in inwoners en huishoudens is wellicht nog niet gedaan. De **Vlaamse prognoses tot 2035** voorspellen een verdere groei, al zal die **gematigder** zijn dan de voorbij 15 jaren en werden de prognoses in mei 2021 naar beneden bijgesteld. De Vlaamse trendprognoses gaan momenteel¹⁷ 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.

Op het eerste gezicht lijkt de verwachte huishoudensgroei niet zo veel, vergeleken met de geplande woonontwikkelingsprojecten. Deze lijken ruim meer dan voldoende om die toch zeer lage groeiverwachtingen in te vullen¹⁸. Tegelijk rijzen er vragen. Ten eerste: moet Mechelen niet meer ambitieus zijn in het aantal extra woningen dat ze wil aanbieden? De Vlaamse trendprognoses voorspellen immers ook een flinke groei in het landelijk gebied rond Mechelen. Dit terwijl Vlaanderen, provincie 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. De trendprognoses beschouwen we dus eerder als een absolute ondergrens. De tweede 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? Deze vragen zijn nog niet beantwoord, en de antwoorden liggen wellicht 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 nog meer 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 onderzoeken wat is daarvoor nodig is en welke instrumenten we kunnen gebruiken om dit te doen slagen. En tenslotte moeten we helder krijgen in welke voorzieningenclusters 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.

En waar groeien we dan helemaal niet?

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 verplaatsen¹⁹. 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 lijkt het niet raadzaam dat er nog meer bewoners en gebruikers bijkomen. 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 di zones waar nog verdere groei

kan worden opgevangen -nog niet te dicht bebouwde stadsdelen 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? Daar moet en zal iets tegenover staan.

Antwoord in STRATEGIE 1 "OPEN RUIMTE OPEN HOUDEN EN EFFICIËNTIE IN DE BEBOUWDE RUIMTE", STRATEGIE 2 "DIVERSE EN AANTREKKELIJKE KERNEN, VOL ACTIVITEIT", 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 niet²⁰. 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)** heeft we nog een grote weg af te leggen om ambities van het eigen klimaatactieplan waar te maken²¹. De grootste uitdaging ligt bij de uitstoot door gebouwverwarming. De **woningen** nemen 39%

van de huidige uitstoot voor hun rekening en verwarmen 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.

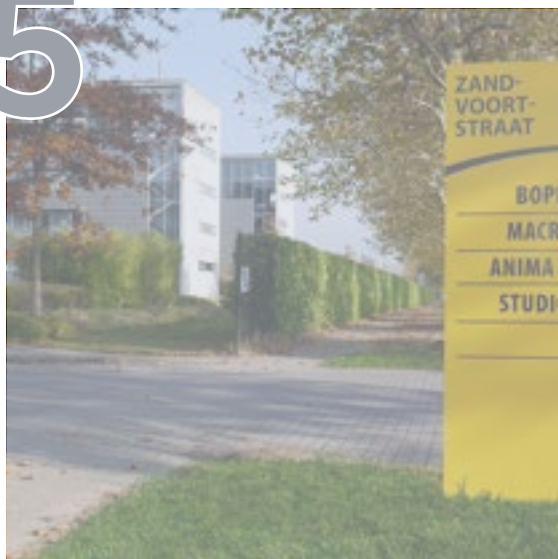
Verdere analyse moet uitklaren of dit energieverhaal een bijsturing vraagt van de ruimtelijke ontwikkelingen: waar verdichten met welke functies, waar eerder ontlichten, waar zijn er ruimtelijke transformaties nodig om bv. energielandschappen te realiseren voor hernieuwbare energie,...

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”, STRATEGIE 5 “MECHELEN IS RIVIERENLAND” en alle andere strategieën

5



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

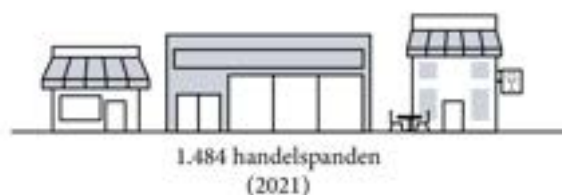
Mechelen beschikt over zeer uiteenlopende economische ruimten, denk maar aan de bedrijventerreinen, aan de handelskernen in de stad, de kleine en grote ondernemingen verweven in het woonweefsel, de landbouwgebieden, enz. Deze diversiteit aan locaties is een voordeel, aangezien ondernemingen bij hun **locatiekeuze** 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 bezet door talrijke 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 in de stad (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 ook enkel maar 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 m² gekeken wordt en waar grondprijzen blijven stijgen.

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

6



UITDAGING 6:

Een hoog autogebruik in een uitermate duurzaam bereikbare stad

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 vervoer²². 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,

fietsnelwegen- een enorme troef. We moeten er dus over waken dat die bereikbaarheid niet in het gedrang komt en zo de aantrekkelijkheid van Mechelen aantast.

Er is nood aan een **ommekeer op vlak van onze mobiliteit**, zodat de alternatieven op de wagen aantrekkelijker worden en zodat het potentieel dat er is om minder met de wagen te rijden ook benut wordt. 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, fietsnelwegen, 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 vervoersgenererende 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 wagen²³. 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 CO₂-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 worden²⁴. 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”, STRATEGIE 6 “DE JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS” en alle andere strategieën

7



UITDAGING 7: Belangrijke centrumstad

Van alle Vlaamse centrumsteden, bekleedt Mechelen in 2020, qua inwonersaantal, de 5^{de} plaats²⁵. 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 **tewerkstellings-centrum**. 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 aan²⁶. 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

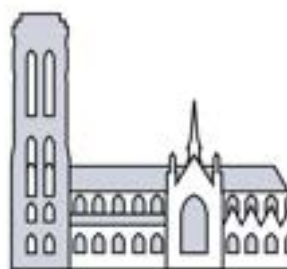
‘versmachten’ door ondoordachte verdichting, verkeerhinder of tekorten aan voorzieningen en ruimte voor de Mechelaar. Verschillende deelaspecten duiken daarbij op als uitdagingen.

Ten eerste opperden we hierboven reeds de vraag naar **Mechelen als centrumstad voor wonen**. De Vlaamse trendprognoses die voorjaar 2021 zijn gepubliceerd, vormen wellicht een absolute ondergrens. 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 zullen ook moeten afdruipen of de Mechelse ambities dan ook realistisch zijn in het kader van de woningbehoefte in de regionale woningmarkt. En welk ambitieniveau stellen we onszelf in het opvangen van de regionale woninggroei? We zullen deze vraag moeten beantwoorden, naar aantallen en naar woningtypes. 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? We zullen meer inzichten moeten ontwikkelen in het gewenste woningaanbod, de woonvoorkeuren en hoe

deze kunnen evolueren. En hoe lossen we het vraagstuk van het betaalbare woningaanbod op? Et 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”.

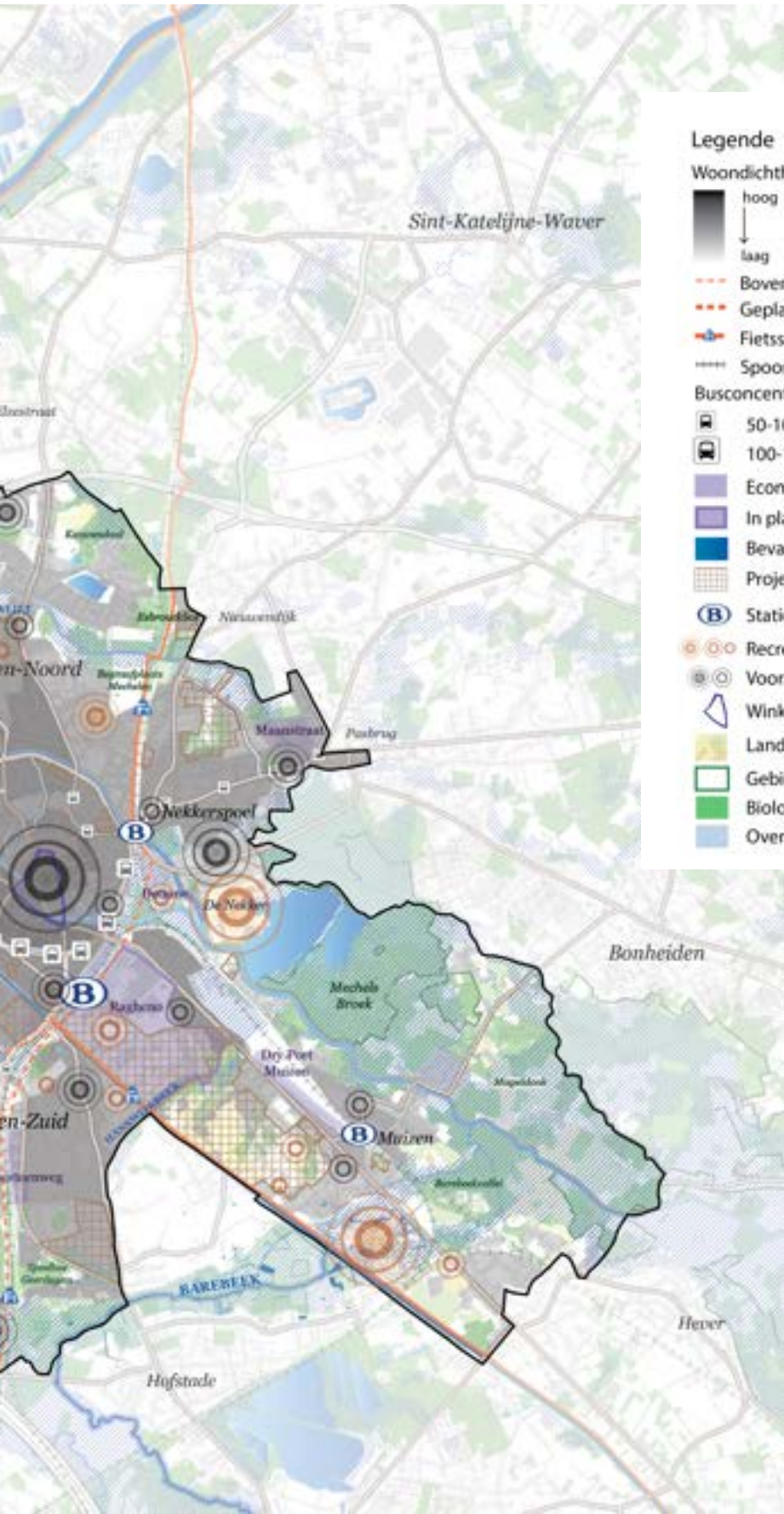
Ten tweede bekijken we in het kader van het ruimtelijk beleid ook de ruimte en het **locatiebeleid voor de regionale functies**, zowel de voorzieningen als de tewerkstelling. We onderzoeken verder welke verschuivingen er te verwachten en mogelijk zijn in de tewerkstelling? We bekijken welke verschuivingen er mogelijks gebeuren in het handels- en horecagebeuren. 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



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

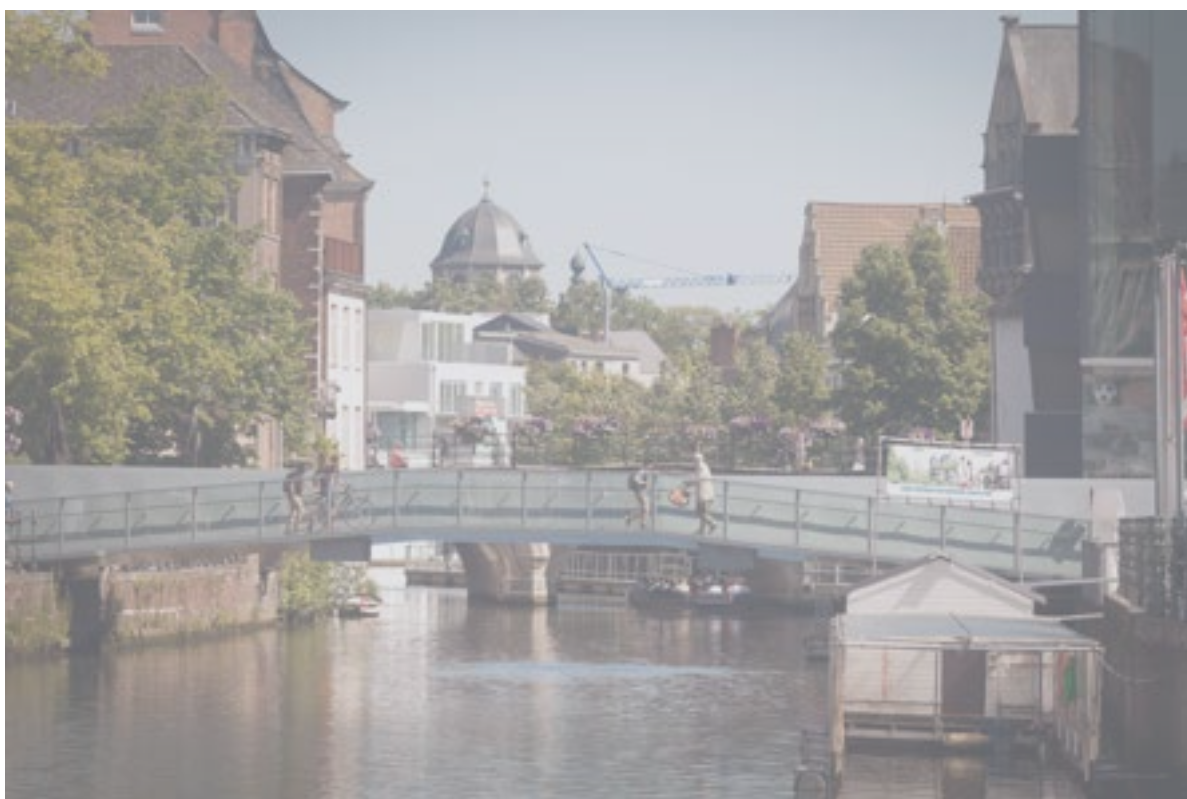
Biologisch waardevol en zeer waardevol

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. Ze zijn nog niet overal helemaal helder en krijgen verder vorm in de loop van het proces. We vertalen deze globale doelstellingen door in **zes mogelijke ruimtelijke strategieën**, die we gaandeweg kunnen verdiepen en concreter invullen. 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 km² 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 vergroenen 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. Want er zijn veel bouwrechten toegekend in het verleden, door bv. het gewestplan. Er staan heel wat ontwikkelingsprojecten op stapel, zowel herontwikkeling van bebouwde sites als nieuwbouw op onbebouwde woonpercelen. Vaak kan een lokale overheid de ontwikkeling niet vermijden, tenzij aan zeer hoge herbestemmingskosten. Stellen dat het ruimtebeslag vandaag al stopt, is dan ook niet realistisch. 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 **evolveert 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.

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, 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 van armeren of rijken, ouderen of

jongeren, autochtoon of allochtoon. We streven bewust naar een mix van woonomgevingen en woningtypes. Die diversiteit bewaken betekent dus de balans bewaken: voldoende zorgzaam voor wie meer ondersteuning heeft; 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 domein²⁷. 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 oog²⁸.

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 voorop²⁹. 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 subsidiemogelijkheden³⁰. 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?

Dit document is de conceptnota, welke nog maar het eerste formele document in het planningsproces van het beleidsplan ruimte vormt. De strategieën staan dus nog niet helemaal op punt, maar geven wel een duidelijke richting aan.

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 termijn niet meer mag toenemen**. Vanaf welk jaar dit principe echt kan en moet worden hard gemaakt, moet nog verder uitgeklaard. Er zijn immers nog heel wat juridische bouwrechten op onbebouwde percelen. 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 bevraagd. 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 **wellicht 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.

Zoals gezegd kan de ambitie om de groei van het ruimtebeslag buiten de kernen te stoppen, niet onmiddellijk worden waargemaakt. 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- **concentreren we de 'harde' activiteiten**: wonen, werken dat niet op een bedrijventerrein moet afgezonderd, handel, horeca en de gemeenschapsvoorzieningen³¹. De groei komt dus principieel hier terecht³². 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 verdragen niet nog meer functies. 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: hiervoor wordt de nodige ruimte gereserveerd³³. 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. **Voorzieningclusters 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. Sommige stedelijke buurten verdichten we niet; hier werken we volop aan vergroening om de leefkwaliteit te verhogen en ze te wapenen tegen de klimaatverandering. Ook in de kernen die nog 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 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, op de geschikte plekken in de stad**. We zetten met dit aanbodbeleid **het groeitempo van de voorbije jaren verder**. Dat aanbod beleid 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** 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 water dat hoofdzakelijk in de winter valt 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 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 per 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 background shows a dense urban area with various buildings, including a prominent one with a blue roof and a gabled facade. The overall scene is slightly hazy, suggesting an overcast day.

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; 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.

Want 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. 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.

gekeken. Welke 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 en andere activiteiten. Deze zijn uitermate relevant voor een ruimtelijk beleidsplan. En ook naar de bedrijventerreinen wordt met andere ogen

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 voor de aspecten die relevant zijn voor warmtezoning. Denk bv. aan het thema van de inclusieve stad, dat wel als rode draad terugkomt in de beleidskaders maar niet apart wordt behandeld.

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 beleidsplan ruimte (fase conceptnota) 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 'conceptnota'. In deze fase beschrijven 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.

We behandelen hier per beleidskaders een aantal subthema's, waarbij eerst de uitdagingen worden geschetst en dan wordt uitgelegd in welke richting wij als stad de oplossingen zullen zoeken. In volgende fasen van het planningsproces zullen we zowel de uitdagingen verdiepen als de oplossingen concreter uitwerken. Dan worden ook actieplannen ontwikkeld die aantonen hoe wij als stad concreet werk maken van die oplossingen.



BELEIDSKADER 1: MECHELEN GROEIT



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 anderen. 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? Welke uitdagingen van de toekomst vragen om welk antwoord?

Groeien als stad heeft voordelen. 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 ontvangt meer financiering van hogerhand; geld dat we opnieuw in onze stad kunnen investeren. En de keuze om de groei in onze regio grotendeels in onze stedelijke kernen op te vangen, past goed in het Vlaamse en provinciale ruimtelijke beleid, dat door de 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.

Bij die groei horen echter **ook aandachtspunten**. Nog meer woninggroei, als die slecht wordt ingeplant, zou op gespannen voet kunnen staan met behoud van groene ruimte op ons grondgebied, terwijl ook voor Mechelen de open ruimte zo belangrijk is. Met onze eigen beleidsdoelstellingen om de open ruimte zo veel mogelijk te vrijwaren en met de beleidsdoelstellingen op Vlaams en provinciaal niveau, streven we ernaar om zo min mogelijk open ruimte aan te snijden -al weten we dat dat op korte termijn, gezien de bouwrechten die in het verleden zijn gecreëerd, nog hier en daar zal gebeuren-. We gaan ervan uit dat in de toekomst groeien eerder moet gaan over “inbreiden”: extra gezinnen, werknemers en bezoekers opvangen in de bestaande woonwijken en centra. Worden we dan een stad van stenen, zonder groen? Kunnen we overal in Mechelen verdichten? Zijn er grenzen aan de groei? Hoe kan je verdichten én verbeteren tegelijk? De antwoorden hierop worden uitgewerkt in het beleidskader “Mechelen groeit”.



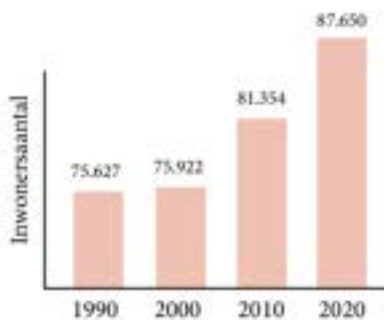
Gewenste bevolkingsgroei uitklaren, en deze opvangen in de kernen

BEVOLKINGS- EN WONINGGROEI: DE UITDAGINGEN

Een jonge en sterk groeiende bevolking³⁴

Met **87.650 Mechelaars** waren we begin 2021, goed voor **36.580 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 woningen³⁵

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. Van de **40.840 woonentiteiten zijn bijna een derde appartement**, de rest zijn klassieke 'huizen'. Die grondgebonden woningen zijn eerder klein: maar liefst twee derde staat in gesloten bebouwing. Het 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 dus **eerder dicht op elkaar**. 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



87.650 inwoners
(2020)

Inbreiden

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





van het centrum en in verschillende wijken rond de ring, zoals Nekkerspoel, Mechelen Zuid en Mechelen-Noord, wordt er aan hoge dichtheid gewoond. De kernen op het Hombeeks plateau en de kernen Battel, Muizen en Walem hebben dan weer een heel ander en eerder dorps karakter, met compacte bebouwing in de historische dorpskernen, klassieke verkavelingen errond en enkele compacte (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' gewoond³⁶.

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 buitenruimte³⁷. 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. 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 betaalbaarheidsproblemen³⁸. En alhoewel de stad in theorie³⁹ 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 steden⁴⁰.

Sterke toename in de kleine woningen, en heel wat woningen op stapel⁴¹

Samen met de huishoudensgroei, kwamen er in de stad de voorbije 15 jaren ruim **3.600 woningen bij, vooral appartementen**. De



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

Voor de volgende twee decennia staan er ook al **heel wat nieuwe woningen op stapel**. Op heel korte termijn (2021 tot 2025) zouden er al ruim 1.500 woningen bij komen⁴² in de projecten die we als stad plannen of begeleiden (bv. Komet, Tinel, Verbeemen, De Bergen, sociale woonprojecten...). Als we over een langere termijn kijken, blijken er vanaf 2021 **ca. 6.300 à 7.100 woningen gepland** in opgevolgde projecten. Hier komen immers nog grote projecten bij zoals Ragheno, Kantevelde, site Keerdok-Eandis,... Natuurlijk is het niet zeker dat al deze projecten ook tegen 2035 of 2040 gerealiseerd en bewoond zijn; de verwachte aantallen worden in het vervolgproces nog verder verfijnd. Naast de gekende projecten zijn er nog heel wat **andere onbebouwde percelen** in het woongebied, waarvan een deel⁴³ in de toekomst mogelijks zouden kunnen ingevuld worden met woningen. Het gaat om **128 ha**⁴⁴, waarvan moet worden geëvalueerd of dit wel een geschikte keuze is en zoniet, of en hoe de bebouwing kan worden vermeden of beperkt. Tot slot komen er nog heel wat extra woningen bij via **kleinschalige 'verdichting'**: door bv. opsplitsingen en door het slopen van oudere gebouwen, woningen of andere, voor nieuwe compacte woonprojecten. Hoeveel woningen er zo in de praktijk bij komen, is momenteel niet zo duidelijk en vraagt verder onderzoek.

Groeiprognoses versus ruimtelijk beleid: deze kunnen niet het ambitieniveau zijn⁴⁵

In het voorjaar van mei 2021 werden de Vlaamse groeiprognoses voor Mechelen grondig naar onder bijgesteld⁴⁶. De bevolkingsprognose voorspelt nu 92.000 inwoners in 2035. Dat is een **groei ten opzichte van 2020 met 'slechts' 5.100 inwoners, oftewel 2.850 extra huishoudens**. Dit blijft voor een middelgrote centrumstad nog een zeer 'normale' groei van +7,8% op 15 jaren. Maar dit is veel minder dan wat vlot in Mechelen kan worden opgevangen. Alleen al in de wat grotere woonontwikkelingsprojecten die we als stad al plannen of begeleiden, is plaats voor meer dan 6.000 extra huishoudens⁴⁷.

De vraag is natuurlijk of we ons als stad naar deze erg matige groeiverwachting moet richten. Want tegelijk **is de voorspelde huishoudensgroei in de regio rond de stad zeer sterk**, en in de laatste voorspellingen nog toegenomen⁴⁸. 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 woonontwikkelingen ten opzichte van deze trendprognoses**. Om dat waar te maken, zal de ambitie voor het woningaanbod in Mechelen een eind hoger moeten liggen dan die +2.850 woningen.



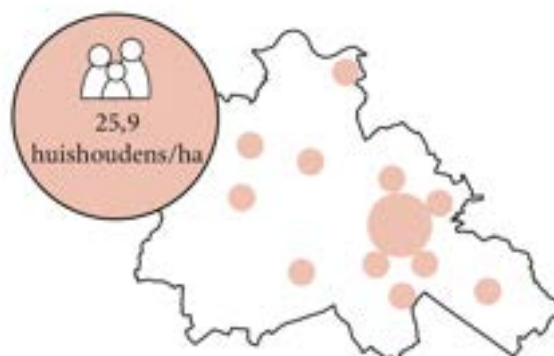
Tegelijk lijkt zo'n stedelijke aanbodbeleid voeren, een haalbare kaart: we wezen al op de grote transformatie- en ontwikkelingsprojecten die voor heel wat nieuwe woonruimte gaan zorgen. Ook buiten die reeds gekende projecten zijn er nog mogelijkheden om te 'verdichten': door compactere woningen toe te laten, door hier en daar goed gelegen binnengebieden open te stellen, en zo verder. Waar dat opportuun is en onder welke voorwaarden, bekijken we grondiger in de volgende fase. We willen immers ook aandacht hebben voor voldoende groen, voldoende andere functies in het woonweefsel, en ook: voldoende grotere woningen...

Aan welk type woningen en woonomgevingen hebben we nood?

Want inderdaad, een stad heeft een **waaiër aan woonomgevingen en woningtypes** nodig om een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden. En daarbij hoort de vraag, op welke doelgroepen en 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 oude, vergrijzende bevolking groeit 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 ouderenwonen⁴⁹. 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 zullen deze innovaties aanslaan en 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 moeten verder onderzocht en uitgeklaard worden. Ze kunnen helpen om enerzijds de **toekomstige grootschalige woonprojecten te sturen**, maar ook om de dagelijkse praktijk van de vergunningen op te baseren. Immers, naast nieuwbouw in de grotere geplande projecten moeten we ook goed kijken of het **bestaand woningpatrimonium** goed of net minder aan de noden van de verschillende bevolkingsgroepen voldoet, en daarom niet mag of juist beter zal transformeren. Omdat we groepen van heel uiteenlopende aard willen bedienen met verschillende woningtypes en woonomgevingen, zal het geen sinecure zijn om dit op te lossen via één éénduidige regelgeving die op elke site van toepassing kan zijn.



GEWENSTE BEVOLKINGS- EN WONINGGROEI: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

*Een stedelijk maar gevarieerd alternatief voor
landelijke ontwikkelingen*

We nemen als stad onze centrumrol op, ook als woonstad. We beschikken 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 gaan daarom als stad voor groei via een **aanbodbeleid, met de ambitie om het groeitempo van de voorbije 15 jaren verder te zetten.**

Concreet betekent dit dat we streven naar een bevolkingsgroei van ruim 11%, wat neerkomt op +9.700 inwoners of een totaal van **ca. 96.600 inwoners tegen 2035**, en een verdere groei naar **minstens 100.000 tegen 2040**. Voor de huishoudens streven we naar ruim **3.800 extra huishoudens in 2035**, waarvoor dus **even veel extra woonentiteiten** worden voorzien⁵⁰. We rekenen hierbij vooral op een sterkere groei van de grote huishoudens met minstens 4 personen, ten opzichte van de Vlaamse trendprognoses⁵¹.

Het **woningaanbod is gemengd**, zowel in nieuwbouw als in het bestaand patrimonium. We bewaken het aanbod aan **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 dus dat we

een voldoende aanbod aan grote woningen voorzien, ofwel via nieuwe grote woningen of door betere benutting van onderbewoonde grote woningen. De juiste hefboomen hiervoor zullen we verder onderzoeken⁵². 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. 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 dorps woonvoorkeuren, meer en minder kapitaalkrachtigen. Zeker in de grotere geplande projecten zullen we op een gezonde woningmix aansturen.

*Bevolkingsgroei opvangen binnen bestaand
ruimtebeslag en reeds geplande projecten*

Het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid is, dat we de woninggroei zoveel mogelijk opvangen binnen de ruimte die vandaag al bebouwd is, en in de geplande ontwikkelingsprojecten⁵³. We zetten hiervoor een aantal grotere, reeds geplande woningbouwprojecten in. Voor zover deze woonprogramma's nog niet gekend zijn, wordt het gewenste woningaanbod op de sites afgetoetst aan de noden van een gevarieerde bevolkingsgroep. In de grote projecten worden, naast private woningbouw, ook andere maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd: specifieke woningtypes die de markt niet bedient zoals betaalbare woningen, extra groenruimte, niet-woonfuncties (zoals we hieronder zullen behandelen),...

Of we ook andere onbebouwde percelen met

woonbestemming bewust willen activeren voor woonontwikkeling, moet nog grondiger onderzocht worden. Heel wat onbebouwde percelen zijn immers niet in woonkernen gelegen. Bepaalde binnengebieden zullen we misschien liever voor andere doeleinden benutten. We onderzoeken in de volgende fasen hoe groot de nood is aan nieuwe woonontwikkelingen

bovenop de reeds geplande projecten, en klaren uit hoe selectief we moeten zijn in de rest van de onbebouwde woonbestemmingen. Tenslotte zullen we het woonverdichtingsbeleid in het bestaand woonweefsel uitklaren. Ook hier zullen we selectief te werk gaan: we behandelen dit verder onder "Verdichting selectief inzetten".

Evolutie bevolking				
--------------------	--	--	--	--

Recente evoluties en Vlaamse trendprognose

2005		2020		2035
77.480	+9.441	86.921	+5.136	92.057
	+12%		+6%	
<i>beleidsscenario</i>		<i>2020</i>		<i>2035</i>
		86.921	+9.700	96.621
			+11,2%	

Evolutie huishoudens				
----------------------	--	--	--	--

Recente evoluties en Vlaamse trendprognose

2005		2020		2035
33.365	+3.288	36.653	+2.811	39.464
	+10%		+7,8%	
<i>beleidsscenario</i>		<i>2020</i>		<i>2035</i>
		36.653	+3.811	40.464
			+10,4%	

Evolutie huishoudens naar grootte				
-----------------------------------	--	--	--	--

Vlaamse trendprognose

		2020		2035
1 pers. HH	+1.060		+1.580	
2 pers. HH	+539		+92	
3 pers. HH	+123		+259	
4 of meer	+1.533		+917	
<i>extra groei vanuit beleidsscenario</i>				
<i>extra 3+ HH</i>			+1000	

Recente evoluties over 15 jaar en verwachte toekomstige evoluties tot 2035 voor de Mechelse inwoners en huishoudens. In zwart de feitelijke evoluties en de Vlaamse trendprognoses, in kleur de ambitie van de stad Mechelen.

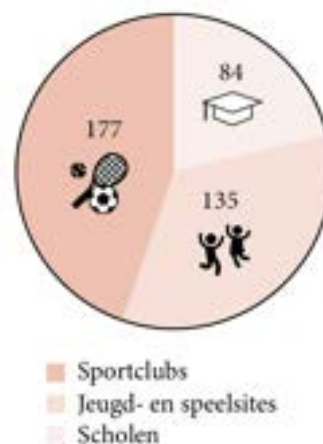
Voorzieningen mee doen groeien, en op de juiste plaats ondersteunen

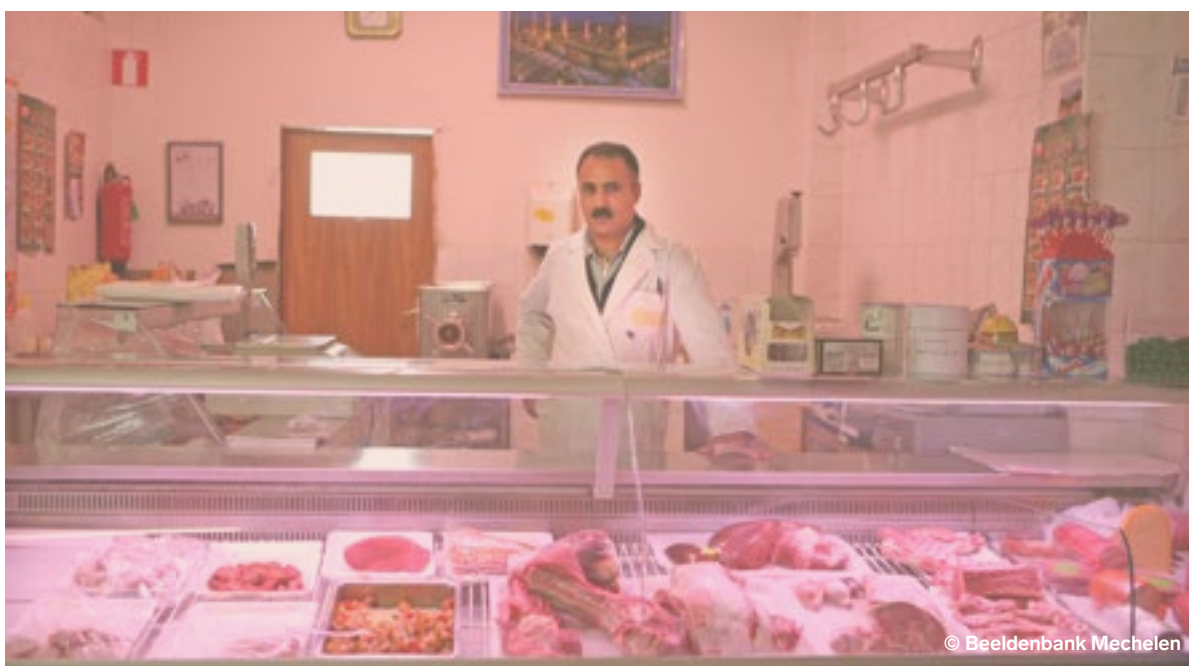
VOORZIENINGEN MEE DOEN GROEIEN: DE UITDAGINGEN

Een stad met prima voorzieningen, (min of meer) geconcentreerd⁵⁴

Mechelen is 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 overal compleet. Vooral het dagelijkse handelsaanbod is een aandachtspunt waarover diepgaander onderzoek nodig is. In sommige stedelijke buurten rond de binnenstad en in de meeste dorpen vinden we een **duidelijk, soms beperkt, lokaal voorzieningencentrum** terug: bv. in de wijk Tervuursesteenweg aan de Colomakerk, in Leest aan de Dorpstraat, in Hombeek aan de Gemeentestraat, aan het begin van de Nekkerspoelstraat,... Dergelijke concentraties bieden kansen om duurzaam te bestendingen. 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 voorzieningepolen⁵⁵. 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. Tegelijk blijken ook andere dan recreatiefuncties in de verspreide bebouwing gesitueerd. Verschillende **linten** op het Hombeeks plateau zitten **vol handel en horeca**, zeker de Gentsesteenweg. Ook langsheen de steenwegen naar Zemst, Antwerpen, Lier en Leuven zitten veel verspreide, vooral commerciële voorzieningen. Anno 2020 zijn er al heel wat beleidsuitspraken⁵⁶ dat deze niet alle te ondersteunen zijn; concrete keuzes en een aanpak voor transformatie zijn er echter nog niet. Dit thema wordt in het latere planproces opgenomen en verder onderzocht.





Over het algemeen zijn de **grote voorzieningenconcentraties redelijk tot zeer goed multimodaal bereikbaar**. Zeker de binnenstad, de stadsbuurten net ten zuiden hiervan en Nekkerspoel kennen een zeer hoogwaardige bediening met openbaar vervoer. Ook Mechelen-Noord, omgeving Arsenaal en Muizen zijn nogzeer behoorlijk bediend per bus. De meeste grote voorzieningenclusters, 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 voorzieningenclusters 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

Zijn de gemeenschapsvoorzieningen qua ruimtereserve wel voorzien op groei?

Een **groeïende bevolking betekent meer gebruik van voorzieningen**. Vandaag reeds staat er druk op gemeenschapsvoorzieningen: schoolbanken, kinderopvang, jeugdruimte, plekken voor verenigingen, sportvoorzieningen,... Overall zijn er uitbreidingsnoden. Bij verdere

bevolkingsgroei **moet die capaciteit naar boven**, om de leefkwaliteit voor de Mechelaars op peil te houden.

Hoe groot de uitbreidingsbehoeften zijn, en of deze bv. kunnen opgevangen worden op de bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, **is anno 2021 nog niet zo duidelijk**. We zetten recent al eerste stappen in de inventarisatie van de noden en tekorten binnen het eigen stadspatrimonium op de korte termijn⁵⁷. Bepaalde diensten monitoren ook de behoeften voor de volgende jaren⁵⁸. Maar een globaal overzicht van de ruimtenood voor stedelijke gemeenschapsvoorzieningen met vooruitblik naar de verdere toekomst zou behulpzaam zijn om het ruimtelijke beleid rond voorzieningen te onderbouwen.

Het is momenteel ook **niet zo duidelijk of de bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen onder druk staat**, zeker niet voor de terreinen buiten het stadspatrimonium⁵⁹. Sites die in woongebied zijn gelegen kunnen plots in de markt worden gezet voor (meer lucratieve) woningbouw. Mogelijks zullen dus niet alle bestaande sites in de toekomst nog ter beschikking staan, wat de ruimtenoden nog meer prangend zou kunnen maken. Ook dit thema vergt nader onderzoek. De **vraag of er nieuwe sites voor gemeenschapsvoorzieningen nodig zijn, kan vandaag nog niet worden beantwoord**. Dit thema moet dus zeker verder worden onderzocht.

Tegelijk werken we als stad al aan **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 infrastructuur. De tijd dat elke vereniging middelen kreeg toegeschoven voor een eigen



lokaal, 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 a leerste oefeningen rond clustering van gemeenschapsvoorzieningen en gebouwen die meervoudig gebruik krijgen⁶⁰. We ondersteunen reeds specifieke projecten voor dubbelgebruik van gebouwen van derden, zoals overeenkomsten met scholen voor gebruik van hun infrastructuur buiten de schooluren. Op deze aanzetten kan worden verder gebouwd.

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. De gevolgen van de pandemie en het toenemende online winkelen, zijn nog ongekend. 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 hangen samen met het draagvlak van de omgeving (aantal mogelijke klanten), de aantrekkelijke inrichting en bereikbaarheid, en met clustering (verschillende buurtwinkels vlakbij elkaar vergroten de kansen). We onderzoeken daarom hoe we dit ruimtelijk best organiseren en of we bepaalde dorpen of stedelijke buurten best versterken, net om deze dagelijkse voorzieningen voldoende zuurstof te geven. We onderzoeken ook de oplossingen voor dorpen waar het dagelijkse handelsaanbod al is doodgebloed. Zijn zij afhankelijk van naburige kernen, of zijn er toch andere oplossingen, zoals bijvoorbeeld buurtpunten?

Welk toekomstperspectief voor de verspreide 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. We zetten daarom volop 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. Hoe dit kan gebeuren, moeten we verder onderzoeken, want dit is geen evidente opdracht.

En andere thema's (die we elders behandelen)

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 volk tewerk, onder meer laaggeschoolden. 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'. In datzelfde beleidskader wordt trouwens ook onderzocht of het zinvol is om de ruimte met economische bestemming, de bedrijventerreinen, ook deels in te zetten voor voorzieningen.

Tenslotte is het evident dat publieke ruimte en publiek groen niet mogen ontbreken in het

voorzieningsaanbod. 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.



VOORZIENINGEN MEE DOEN GROEIEN: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

Voorzieningen doen groeien binnen het bestaand ruimtebeslag

Samen met de bevolkingsgroei zien we erop toe dat het apparaat van voorzieningen voor de inwoners, van scholen tot recreatie en zorg, mee kan groeien. En dat doen we bij voorkeur **binnen de bestaande ruimte voor “harde” bestemmingen**. Aan de bestemde⁶¹ open ruimte wordt niet geraakt, tenzij die zinvol wordt gecompenseerd. Ook met nieuwe⁶² ontwikkelingsprojecten in feitelijke openruimtegebieden die een bebouwbare bestemming hebben, springen we uiterst behoedzaam om. In het verder verloop van het planproces klaren we uit wat deze principes juist inhouden⁶³.

Efficiënter ruimtegebruik verlaagt de ruimtebehoefte

Een eerste manier om dit te bereiken zal erin bestaan om **beschikbare gebouwen en sites optimaal te gebruiken**. Dat kan door intenser en meervoudig gebruik: combinatie van verschillende functies op de terreinen, gebruik van dezelfde lokalen en terreinen door verschillende groepen, doorheen de dag en de week,... We onderzoeken verder wat er nodig is om dit principe nog meer doorgedreven dan vandaag toe te passen. We kijken daarbij enerzijds naar het optimaal gebruik van het **eigen stadspatrimonium**⁶⁴. Maar we onderzoeken ook of we verder kunnen gaan. Ook **sites in private handen, andere overheden of instellingen**,

kunnen potentieel worden ingeschakeld in het meervoudige ruimtegebruik: vergaderruimtes of refters in kantoren die worden gebruikt door de toneelgroep, sportzalen van scholen waar sportclubs terecht kunnen, de parcoursclub die terecht kan op een leeg parkeerterrein. We onderzoeken verder of en hoe we als stad hierin een rol kunnen spelen⁶⁵.

Ruimte voor voorzieningen veilig stellen (tegen woonontwikkeling)

Tegelijk zal het belangrijk zijn om de **bestaande ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, vast te houden**. Heel wat gemeenschapsvoorzieningen liggen in woongebied en woningen brengen in Mechelen veel geld op. Zonder duidelijk beleid over wat kan of niet kan op dergelijke sites, is er geen garantie dat er gemeenschapsvoorzieningen kunnen blijven. Ook hier onderzoeken we hoe we als stad ertoe kunnen bijdragen dat de verweven voorzieningen niet zomaar verdwijnen (tenzij, uiteraard, ze op die plek niet thuishoren). Ook hier zullen er verschillende onderzoekspistes tegelijk worden verkend; het eigen stadspatrimonium en de private eigendommen⁶⁶.

Tenslotte kan het nuttig zijn om **nieuwe ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen** te creëren. Dat gebeurt vandaag al in gemengde ontwikkelingsprojecten. Dit beleid zetten we wellicht best verder. Daarnaast wordt onderzocht of het nuttig is om **nog andere reserveruimte** voor gemeenschapsvoorzieningen aan te duiden⁶⁷.



Dagelijkse voorzieningen in (of voor) elke woonkern

Nabijheid is de beste oplossing voor het mobiliteitsprobleem. 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 herkenbare clusters van handel, lokale voorzieningen en evt. daarrond verweven werken. Zo versterken de functies elkaar en kan er gericht geïnvesteerd worden in een aantrekkelijk 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 uit⁶⁸.

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

We ondersteunen als stad de **bovenlokale voorzieningencusters** 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. Dergelijke optimaal bereikbare clusters zijn anno 2021 o.a. de binnenstad, de ruime stationsomgeving, Nekkerspoel, Mechelen-Noord omgeving Antwerpse- en Liersesteenweg. We blijven bij de vervoerspartners ijveren voor een nog optimaler bediening van de bestaande bovenlokale voorzieningen(clusters) elders. We onderzoeken dit verder in de volgende fasen. Nieuwe voorzieningencusters 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 zullen als stad het commerciële aanbod dat verspreid ligt langsheen steenwegen en andere linten verder onderzoeken, in samenhang met de landschappelijke en de groenblauwe structuur⁶⁹. Voor lintbebouwing die sterk interfereert met openruimtedoelstellingen, zoeken we naar een perspectief op korte termijn -maximaal vermijden dat er bijkomende ontwikkeling komt- en een transformatieperspectief op langere termijn.



Verdichting selectief inzetten en kwaliteit creëren, in plaats van aantasten

SELECTIEVE VERDICHTING: DE UITDAGINGEN

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 aan verdichting moeten doen, door overal hoger en dieper te bouwen, binnengebieden in te vullen, woningen of woonpercelen op te splitsen.

We stelden hierboven vast dat de groeivraag in Mechelen en haar ommeland zeker niet stil zal vallen. We formuleerden de ambitie om een aanbodbeleid te voeren met 3.800 bijkomende woningen tegen 2035⁷⁰. Dat is zeker haalbare kaart, omdat er al een reeks grote woonontwikkelingsprojecten in voorbereiding zijn waarin vele duizenden woningen gepland zijn. We ontwikkelen in de volgende fase een realistische inschatting hoeveel daarvan tegen 2035 in gebruik kunnen zijn. Daarnaast zullen we keuzes moeten maken over wat er kan in de rest van het woongebied: op de onbebouwde percelen en door kleinschalige verdichtingsprojectjes. Zonder afbreuk te doen aan de ambitie om de bevolkingsgroei in stedelijke kernen te concentreren, zullen we bekijken hoe selectief we kunnen zijn in onze keuzes waar en hoe verdichting toe te laten.

Bepaalde gebieden lenen zich minder of niet tot verdichting

En dat is een goede zaak, want Mechelen is een stad waar toch al dicht op elkaar wordt gewoond. Sommige buurten in onze stad⁷¹ zijn **dermate versteend en dicht bebouwd**, dat bijkomend woon- of ander programma de omgevingskwaliteit echt niet ten goede zou komen. De woningen staan er vandaag soms al bijna rug-aan-rug: weinig mensen hebben een echte tuin met echt groen. Dergelijke wijken zijn eerste slachtoffer van hittestress. De straten zijn smal en het openbaar domein kan moeilijk nog extra bewoners en bezoekers aan. In dergelijke wijken is er geen groei mogelijk. Maar ook heel andere gebieden komen niet voor verdichting in het vizier.

Bepaalde buurten of kleinere zones binnen de stad hebben een belangrijk **beeldbepalend karakter**. Het zijn eenvormige wijken met hoge beeldwaarde en enig historisch belang, bijvoorbeeld. Of het zijn historische centra van oude dorpen, met nog een heleboel herkenbare historische elementen. We onderzoeken in latere fasen hoe om te gaan met transformaties die het uitzicht van dergelijke omgevingen ingrijpend veranderen. Dit element wordt in het vervolg van het planproces gescand⁷².

Tenslotte zijn niet alle delen van de Mechelse woonkernen even geschikt om extra inwoners op te nemen. Ze hebben geen voorzieningen in de nabijheid. 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**. Ook hier is geen aanleiding om aan



© Beeldenbank Mechelen



© Bing Maps

verdichting te denken. Meer nog: we bekijken in de volgende fasen hoe we moeten omgaan met onbebouwde percelen en potentiële verdichtingsvragen in dit soort gebieden.

En tegelijk zijn er wijken die veel voorzieningen hebben, toegang tot groen en een duurzame ontsluiting. En er zijn de dorpscentra, waar een kleine differentiatie in het woningaanbod misschien nuttig is voor de eigen inwoners.

Het zal een hele uitdaging zijn om een gedifferentieerd beleid uit te werken en ook uitgevoerd te krijgen. In de ene zone eerder consolideren en zelfs ontlichten en in andere zones wel wat verdichting toelaten; dit is niet zo gemakkelijk te regelen met een set voorschriften of regeltjes voor het hele grondgebied!

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

Er zijn nog andere redenen om niet overal ongestuurd aan woonverdichting te doen. We benadrukten hierboven al dat er echt niet aan **de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen** mag worden geknaagd. In het beleidskader 'Mechelen werkt' wordt het belang benadrukt van **niet-hinderlijke tewerkstelling**, verweven 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 gedruwd worden door (economisch veel interessanter) woonprojecten. We onderzoeken in de volgende fasen welk beleid hierrond moet worden opgebouwd, en of hiervoor instrumenten zijn.

Bijkomende aanleiding om woonverdichting te willen sturen, is de samenstelling van het woningaanbod. Zo vormt het **woningaanbod voor grotere gezinnen** vormt, zoals hierboven bepleit, een aandachtspunt. Er zal goed moeten worden gewaakt dat aan dit aanbod niet te fel wordt geknaagd, want we hebben moeite om onze grotere gezinnen te behouden. Ook dit vormt een argument om heel bewust met woonverdichting om te springen. Verdichting toelaten drijft immers de grondprijzen op. We onderzoeken daarom verder, via welk soort woningen of woonomgevingen ook deze groep voldoende wordt bediend. Is behoud van de klassieke grondgebonden woningen nodig, waar en hoe? En hoe kunnen we die nog aantrekkelijker maken, zelfs in wijken met kleinere eengezinswoningen? Kunnen bepaalde vormen van kwalitatief gezinswonen in compactere vormen (gezinsvriendelijke appartementen, co-housing projecten,...) een oplossing bieden, 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 dicht 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 onderzoeken in de volgende fase welke de zones zijn die daarvoor in aanmerking komen⁷³.

Wie profiteert van welk type verdichting?

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.

SELECTIEVE VERDICHTING: DE OPLOSSINGRICHTINGEN

Goed uitklaren waar en waarom verdichting wél kansen krijgt

We ontwikkelen een heldere visie waar het mogelijk is om aan woonverdichting te doen -opsplitsen van woningen of percelen, meergezinswoningen bouwen, in de diepte bouwen- en waar niet. Een dergelijke visie kan op verschillende wijzen worden vastgelegd: een woningtypetoets, een zoneringsplan, voorschriften... Deze vormt een basis voor het vergunningenbeleid, maar is ook een nuttig hulpmiddel voor eigenaars, ontwikkelaars en investeerders.

Die visie wordt gaandeweg dit proces opgebouwd vanuit verschillende analyses: welke woningtypes extra aanbieden, welke beschermen; waar welke vormen van verweving voorzien, waar prioriteit geven aan ontlichten, vergoeden en ontharden, waar verdichting net inzetten als hefboom voor de groenblauwe structuren, het warmtezoneringsbeleid,...

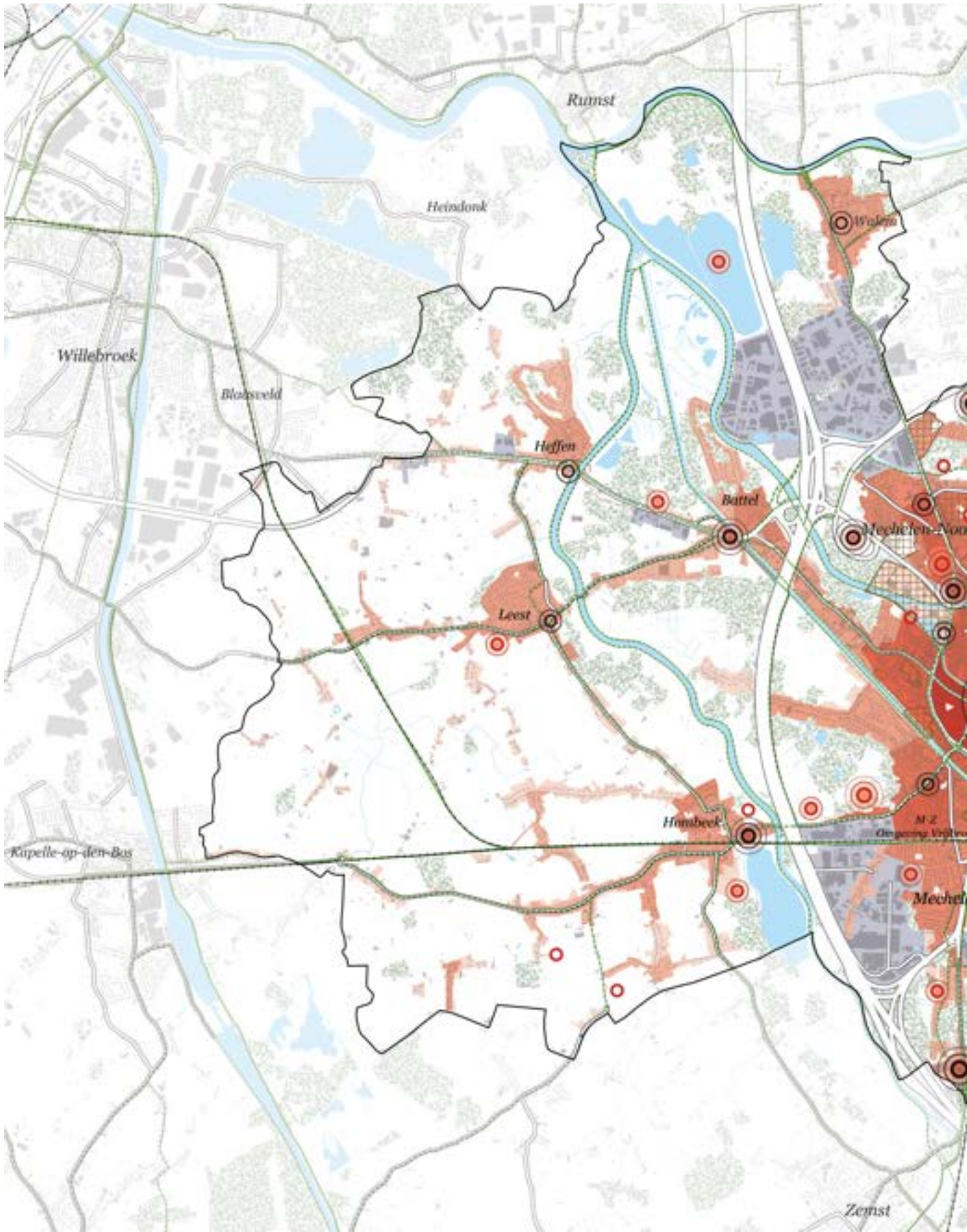
Tegelijk met woonverdichting zorgen voor groen en niet-woonfuncties

In verdichtingsprojecten van enige omvang, integreren we ook die andere functies zoals stedelijk groen, ontmoetingsplekken, werkplekken, publieke fietsenstallingen of deelwagens,... We onderzoeken of en hoe verdichtingsprojecten die zich niet lenen om méér te doen dan woonontwikkeling -ze zijn te klein, ze zijn hiervoor niet goed gelegen- ook bijdragen aan de stedelijke investeringen in een aangename woonomgeving.

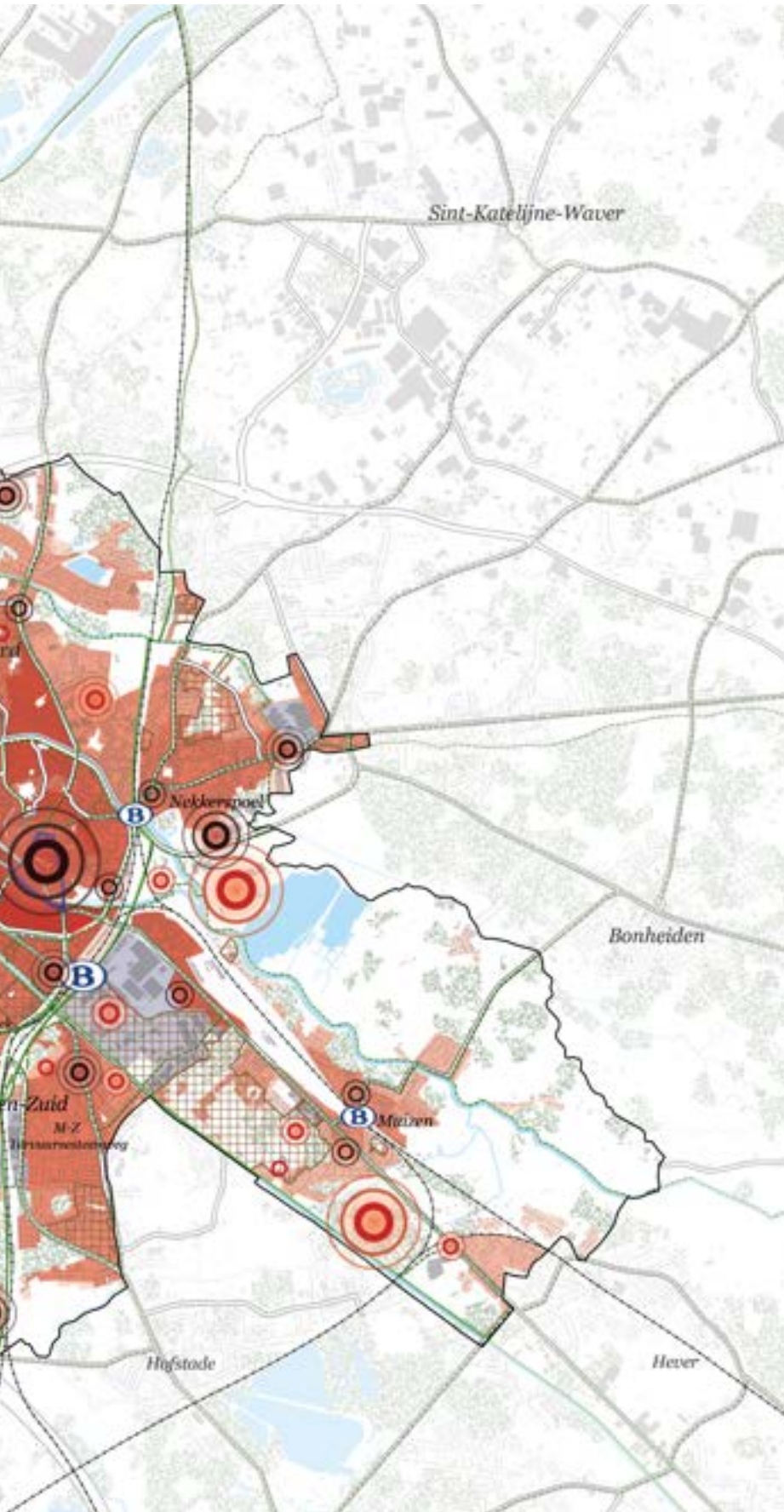
Heldere oplossing voor de verspreide bebouwing en bouwpotenties

Tegelijk met het beschrijven van de verdichtingsmogelijkheden op de plekken die zich daartoe wel lenen, werken we oplossingen uit voor de bouwpercelen (en op termijn zelfs de bestaande bebouwing) die een sterke negatieve invloed hebben op de open ruimte. Dit zal een stapsgewijze aanpak vragen, want vandaag zijn er nog geen (financieel realistische) instrumenten om bestemde gronden zomaar te bevriezen. In de volgende fase wordt de aanpak op korte termijn uitgewerkt, gericht op het beperken van verdere ongewenste ontwikkelingen. We formuleren ook de toekomstperspectieven op langere termijn en bepalen de meest prioritaire zones waarvoor de oplossingen het meest dringend zijn.





Diagnosekaart "Mechelen groeit"



Legende

Woondichtheid



Economische zone

Projectsites

Station

Recreatieve cluster

Voorzieningencluster

Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Fietssnelweg

Winkeldriehoek

BELEIDSKADER 2: GROENBLAUW MECHELEN



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

Mechelen wordt gekenmerkt door samenkomen Dijle, Zenne en Nete en kleinere rivieren in de Beneden-Dijlevallei. Langsheen deze valleien bevinden zich een aantal grote natuurgebieden zoals het Mechels Broek, de Barebeekvallei en Mispeldonk aan zuidoostelijke zijde van de stad en onder meer het Robbroek, Den Battelaer en het Vrijbroekpark met aanliggend coulissenlandschap aan westelijke zijde van de stad. Deze natte valleigronde, 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. Kleine en grote plekken die we dienen te koesteren en vast te houden. 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 klimaatwijzigingen 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

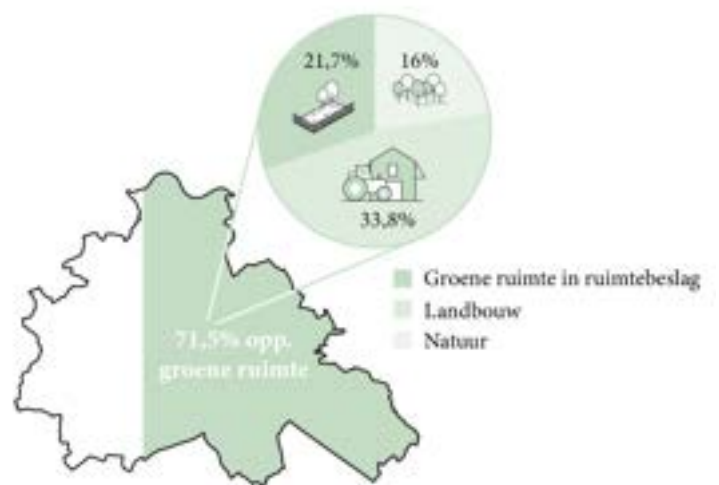
groei als de open ruimte de plaats te bieden die ze nodig hebben. Daarbij hanteren we de basisambitie om het bestaande ruimtebeslag niet verder te laten toenemen en zo het aandeel open ruimte veilig te stellen en waar mogelijk uit te breiden.

Dit is echter geen zwart-wit verhaal. We zullen op zoek moeten gaan naar de **conflictpunten en prioriteiten** dienen te bepalen. De vraag is op welke plaatsen de groenblauwe structuren absoluut meer plek nodig hebben, waar er barrières opgeheven dienen te worden en linken gelegd moeten worden. Anderzijds dienen we ook op zoek te gaan naar opportuniteiten waar harde en zachte ruimtefuncties elkaar kunnen vinden en er meervoudige winsten te boeken zijn, zodat we kunnen schrijven aan een toekomstgericht en positief verhaal.

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 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.

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





Naar een leefbare en klimaatrobuuste stad met sterke en robuuste groenblauwe structuren

(KLIMAAT)ROBUUSTE STAD: DE UITDAGINGEN

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. We zien namelijk dat de binnenstad en de stedelijke woonwijken van Mechelen zich in de hoogste categorieën bevinden op vlak van hittestress⁷⁴. Ook het aantal dagen met extreme regenval zit in stijgende lijn, op tien jaar tijd steeg dit met 13,6%⁷⁵ waardoor we ons nu jaarlijks aan minstens 5 dagen met extreme neerslag mogen verwachten

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. De gebieden kennen door de opdeling in kleinere gehelen namelijk meer randen, kleinere kernen en minder verschillende omgevingen het gebied zelf die een antwoord kunnen bieden op schommelingen op vlak van temperatuur en water. Hoe groter de oppervlakte van de open ruimtegebieden, hoe robuuster deze zijn. Dat duidt het belang om in te zetten op het versterken, uitbreiden en op elkaar betrekken van de openruimtegebieden.

Naast het creëren van sterke en samenhangende gehelen, zal het ook belangrijk zijn om de **biodiversiteit** 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 geïmplementeerd is aan de klimaatuitdagingen. De

verschillende biotopen spelen namelijk anders in op extremen van water, warmte of droogte, waardoor in biodiverse omgevingen steeds bepaalde onderdelen beter opgewassen zullen zijn tegen extremen en zullen stand houden.

De samenhang van de natuurgebieden en de toegankelijkheid ervan worden o.a. belemmerd door de aanwezigheid van grote lijnvormige structuren, zoals de E19, het kanaal Leuven-Dijle en andere verkeersassen zoals de R6, N15, spoorwegen, enz. Om te komen tot robuuste gehelen, bestaat een belangrijke uitdaging erin de **barrières** te overwinnen zodat de oversteekbaarheid voor mens en dier zodat de natuurlijke samenhang van de groengebieden verbeterd kan worden.

In functie van de uitbouw van een klimaatrobuuste stad dient er enerzijds aandacht te gaan naar waterschaarste. Het belang van de **watervoorraden** is meervoudig in die zin dat ze een economisch belang kennen voor o.m. de landbouw, maar daarnaast essentieel zijn om ook de biodiversiteit en de kwaliteit van de natuurlijke structuur op peil te houden. We dienen bijgevolg werk te maken van een betere bescherming en versterking van de grondwateraanvulling in onze open én bebouwde ruimte.

Ook **waterveiligheid** is een klimaatthema dat steeds meer belangrijk en noodzakelijk wordt. We reduceren het gevaar op overstromingen als het water voldoende ruimte krijgt. Het bestaande complexe watersysteem optimaliseren is hiervoor de basis. Enerzijds worden bepaalde functies geweerd uit de meest kwetsbare zones, anderzijds wordt in gezet op slimme combinaties met waterberging.



© Beeldenbank Mechelen



© BUUR

Groenblauwe structuren hebben ook een mogelijke rol in een (hernieuwbare) **warmtevoorziening** in die zin dat er warmterecuperatie uit rivieren en waterlopen mogelijk is. Zeker in een dergelijk waterrijke regio als de onze vormt dit een mogelijke warmtebron, die eveneens elders in Vlaanderen zeker in waterrijke regio's aan belang wint. Daarnaast bieden de groengebieden biomassa-reststromen, die eveneens als lokale bron voor warmtevoorziening benut kunnen worden of kunnen ze ruimte bieden voor windenergie.

De aanwezigheid van het groen is eveneens van belang voor de inwoners van Mechelen. De nabijheid van groen heeft namelijk een positieve invloed op de fysieke en mentale gezondheid van mensen. Daarom dienen we in te zetten op vergroening van de meest dichte woonomgevingen om op deze manier de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te vergroten. Bijkomend zal de aanwezigheid van open ruimte te midden van het woonweefsel van belang zijn als we ook de jonge gezinnen in de stad een volwaardige plaats willen bieden.

(KLIMAAT-)ROBUUSTE STAD: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het versterken van de robuustheid van de stad vertrekt vanuit het uitzetten van een **integraal ecologisch netwerk**, dat de basis vormt voor sterke en veerkrachtige groenblauwe structuren. Deze groenblauwe netwerken worden zo ruim mogelijk uitgezet, maar kunnen daarbij op sommige plaatsen verweven zijn met andere functies, zoals bijvoorbeeld landbouw of recreatie. Bij het uitzetten van deze structuren dient er een duidelijk inzicht te komen in de

kerngebieden van deze natuur – dié plekken waar absoluut niet aan geraakt mag worden – en de plekken waar de natuurlijke structuur vervlochten kan zitten met andere activiteiten. Ook dienen missing links en barrières duidelijk geïnventariseerd te worden.

De open ruimte structuren worden **prioritair versterkt op plaatsen waar er missing links zijn**, waar de mogelijkheid ontstaat om te komen tot meer robuuste en samenhangende gehelen -ruimte voor de beken en rivieren, een logische en samenhangende bosstructuur, herstel van waardevolle historische landschappen, ...- én waar de investeringen (in bebossing, in ontharding, in vergroening en herinrichting...) het meeste effect hebben. Hiervoor is er nood aan inzicht in de meest strategische plekken.

Er wordt daarbij ook ingezet op **bereikbaar groen op verschillende niveaus** (buurt, wijk, stad). Daarvoor is er nood aan onderzoek welke bijkomende (semi)private ruimte, zoals bijvoorbeeld groene speelplaatsen in scholen deel kunnen uitmaken van het buurt-, stads of wijkgroen. We dienen daarbij enerzijds in te zetten op een versterking van het aanbod aan groene ruimten in de woonwijken en anderzijds op een verbetering van de bereikbaarheid van deze plekken. Om de bereikbaarheid van de groene gebieden te verzekeren, worden zowel de grote groengebieden in de open ruimte als het stadsgroen gekoppeld aan een comfortabel en veilig netwerk voor traag verkeer.

Naar **waterhuishouding** toe wordt het principe van de spons gehanteerd: water moet op een slimme manier vastgehouden worden in de winter om te wapenen tegen de droogte. Daarvoor moeten we opnieuw de logica van het natuurlijk systeem volgen, nl. minder afwateren, reductie van de verhardingsgraad, dooraderen met natuur, ruimte bieden aan de beken, uitbouwen van geïntegreerde bufferbekkens, ...



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

GROEI VERSUS RESPECT VOOR OPEN RUIMTE: DE UITDAGINGEN

Mechelen is een groeiende stad en dient plaats te bieden aan bijkomende woningen, voorzieningen, ruimte voor economie, enz. Dit legt vanzelfsprekend een druk op de open ruimte. We stellen echter 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 zullen we duidelijke prioriteiten bepalen binnen 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.

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.

GROEI VERSUS RESPECT VOOR OPEN RUIMTE: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

Binnen het beleidskader groenblauw Mechelen wordt in de eerste plaats ingezet op het **vastleggen van de robuuste groenblauwe structuur** voor het grondgebied van de stad: de plekken waar de kerngebieden zitten, de (meest essentiële) barrières, de missing links, de kansen en hefboomen om te komen tot een verbeterd en versterkt netwerk, ruimte voor natuur als klimaatbuffer enz.

Het is de ambitie om de **bouwshift te verwezenlijken** op de meest strategische plaatsen voor de open ruimte, zodat we gericht kunnen focussen op dié plekken met de grootste hefboomwaarde naar het herstel/uit. Daarvoor moeten we deze strategische plaatsen in kaart brengen én de inzet van het juiste instrumentarium (in opmaak) mogelijk maken. De haalbaarheid en betaalbaarheid hiervan wordt een belangrijk deel van het onderzoek in de volgende fase.

Tevens dienen we ook aandacht te hebben voor de **overgang tussen de bebouwde en de open ruimte** en daarbij waardevolle beeldkwaliteiten van de dorpen (of dorpsranden) en omliggende landschappen bepalen, zodat we deze kunnen bewaren en/of versterken.



© Natuurpunt



© BUUR

Mechelen te midden van een hoogwaardig Rivierenland

EEN HOOGWAARDIG RIVIERENLAND: DE UITDAGINGEN

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 3000 ha groot⁷⁶. Om dit te realiseren zal het van belang zijn om werk te maken van aaneengesloten ruimte voor (natte) natuur. 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 versterken.

Biodiversiteit is het sleutelwoord voor gezonde en veerkrachtige ecosystemen die belangrijke diensten kunnen leveren zoals waterbuffering, waterzuivering,... nu en in de toekomst. We moeten naast het verhogen van de ecologische kwaliteit ook werk maken van biodiversiteitscorridors, die voor kwalitatieve verbindingen zorgen.

In een rivierenland is het vanzelfsprekend dat we **voldoende ruimte moeten blijven voorzien voor water**. Mechelen heeft ongeveer 108,6 km⁷⁷ aan geklasseerde waterlopen doorheen zijn grondgebied lopen. Daarnaast beschikt het grondgebied Mechelen eveneens over 152 km aan grachten (hoofdzakelijk als afwatering van het Hombeeks plateau).

Overstroming vanuit rivieren zijn een natuurlijk gegeven, zeker als de meeste waterlopen onderhevig zijn aan getijdenwerking, deze fluctuaties in waterpeil dienen daarom de plaats te krijgen die ze nodig hebben. Omwille van de

klimaatwijzigingen zullen de pieken en de alen in waterstad enkel groter worden. Verwacht wordt dat piekbuien (die eens om de 20 jaar voorkomen) gemiddeld in Mechelen tot 50% meer volume water met zich mee zullen brengen. Daar moeten we ons zowel in de open als de bebouwde ruimte op voorbereiden.

De **kleinschaligheid van het landschap in Mechelen** en haar omgeving is een kwaliteit, die bewaard moet worden. Maar deze kleinschaligheid kent als moeilijkheid dat vele kleinere gehelen en vele actoren mee aan hetzelfde verhaal dienen te schrijven via een gepast landgebruik en beheer. De landbouwer kan hier zeker een rol in opnemen, maar ook private eigenaars zullen hun steentje moeten bijdragen.

Mechelen is historisch gezien een bosarme streek. Vandaag is het aandeel **bos in Mechelen**, met 650 ha⁷⁸, beperkt. Het gaat daarbij ook enkel over zeer jonge bossen. Hoewel er weinig bos aanwezig is, is het echter duidelijk op basis van de ondergrond en een inzicht in de natuurlijke landschappen dat er wel belangrijke kansen voor het uitbouwen van diverse en waardevolle bossen. Het belang van bossen in functie van de creatie van robuuste openruimtestructuren, de beheersing van de klimaatuitdagingen en het creëren van een gezonde stad kan niet onderschat worden. De uitdaging bestaat er bijgevolg in om in te zetten op een aanzienlijke uitbreiding van het bosareaal op het grondgebied van de stad.



© Beeldenbank Mechelen

EEN HOOGWAARDIG RIVIERENLAND: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

De ambitie bestaat erin het **Beschermde Natuurpark Rivierenland uit te breiden tot de vooropgestelde 3000ha en bijkomend kwalitatief te versterken** met grote bossen, natuurgebieden en weidse riviervalleien. Er wordt ingezet op een vergroting van de biodiversiteit en op het vergroten van de onderlinge migratie tussen kerngebieden. Daarbij zetten we ook in op de uitbouw van enkele gebieden waar de natuur helemaal haar gang kan gaan en die minder toegankelijk zijn voor de mens. Beekvalleien grijpen we aan als kans om de ecologische structuur te versterken én ze klimaatadaptief in te richten. Ontsnippering van onze open ruimte, zowel binnen de kerngebieden als tussen de kerngebieden, zal essentieel zijn. Dit kan onder meer door het omvormen van bestaande viaducten en onderdoorsteken (tunnels, buizen...) naar ecoducten en ecotunnels of het aanleggen van nieuwe eco-infrastructuur, het herstellen van natuurlijke oevers, het vergroenen van trage wegen, de creatie van boombruggen, e.d.

We zetten in op een **duurzaam hemelwaterbeheer**, aan de hand van het principe van meerlaagse waterveiligheid, waarbij ingezet wordt op bescherming, preventie én pro-actief inspelen op de risico's. Bescherming houdt het verminderen van de overstromingskansen in door enerzijds het vermijden van afstroming (door plaats te bieden aan het water in de open ruimte zelf en verhardingen te beperken) en anderzijds in te zetten op vasthouden, hergebruiken, bergen en vertraagd afvoeren⁷⁹.

De ambities rond de **uitbreiding van de bebossing op het grondgebied van de stad** zijn hoog. Het is de wens om minstens voor

iedere Mechelaar 1 boom aan te planten, wat neerkomt op ruim 87.000⁸⁰ bijkomende bomen. Van deze bomen is het de wens om een gedeelte van deze bomen aan te planten in het kader van de uitbreiding van de natuurzones, waar de bijdragen aan de veerkracht van onze openruimtestructuren. De ambities ten aanzien van de bebossing op het Mechelse grondgebied liggen echter hoger: er is namelijk de wens om te komen tot een bos van ruim 700ha. We dienen echter goed na te gaan op welke plekken deze aanplantingen met meest bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van de open ruimte en tevens een antwoord kunnen bieden aan de klimaatambities die we als stad voor ogen hebben.

De natuurgebieden staan echter niet op zichzelf, maar zitten op bepaalde plaatsen **verweven met andere functies**. Deze verweving is een meerwaarde, aangezien op de ruimte meervoudig gebruikt wordt op deze manier. Wel dient aandacht te gaan naar een kwalitatieve vervlechting van de functies. Hierbij denken we aan een natuurinclusieve aanpak voor wonen, bedrijven en landbouw. Naast het uitzoeken van instrumenten die ambities dienen door te vertalen naar de ruimte, zal ook actief ingezet moeten worden op een communicatie naar bevolking en gebruikers van deze gebieden.

Tot slot zoeken we eveneens naar **sterkere linken tussen natuur en stad**. Het creëren van een gezonde leefomgeving, betekent dat er eveneens plaats geboden wordt aan stilte, beweging, avontuur en ontspanning en dat authentieke, duurzame natuurervaringen voor de bewoners en bezoekers van de regio mogelijk moeten zijn. Het wordt ingezet op het creëren van verbindingen tussen de gebieden aan de hand van functionele en recreatieve routes voor actieve weggebruikers. Een netwerk van

groene plekken, parkjes, groene slingers en stapstenen doorheen de woonkernen verbinden de robuuste natuurgebieden. Dit levert extra gezondheidsvoordelen en versterkt de transitie naar een duurzamer mobiliteitsmodel.

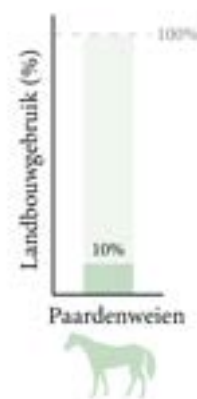


Een integrale benadering van de open ruimte, waar natuur, landbouw en recreatie elkaar vinden

INTEGRALE BEANDERING OPEN RUIMTE: DE UITDAGINGEN

De open ruimte kent **uiteenlopende gebruikers en grondeigenaars** met vaak uiteenlopende agenda's en belangen. Om een coherent openruimtebeleid te kunnen voeren, dient op zoek gegaan te worden naar synergiën tussen de open ruimtegebruikers. Deze lijken soms haaks op elkaar te staan en er wordt gestreden om de kostbare hectares. Nochtans kunnen landbouw, natuur en recreatie elkaar aanvullen en versterken, áls ze goed op elkaar zijn afgestemd. Het meervoudig ruimtegebruik zal dé hefboom vormen om de verschillende vragen die rusten op onze open ruimte ook effectief een plaats te geven.

Aan de ruimte voor **professionele landbouw** wordt in heel Vlaanderen gestaag geknabbeld: voor tuinen, voor hobbylandbouw, voor paardenweiden,... De toekomstperspectieven voor de professionele landbouw worden onderzocht in het beleidskader 'Mechelen werkt', maar binnen voorliggende beleidskader wordt er ingezet op de integratie van de landbouw in de open ruimtestructuren op het Mechelse grondgebied. De vraag stelt zich namelijk op welke plekken (welke vormen van) landbouw goed een plaats vinden zonder in conflict te treden met de groenstructuren (de kerngebieden van de landbouw), en op welke plekken een meer gebalanceerde afstemming en een zoektocht naar synergiën aan de orde is.



De Coronapandemie maakte duidelijk dat **groen in de buurt belangrijk** is. Ook de droom van een huis met een (grotere) tuin werd opnieuw aangewakkerd. Mechelen is een groene stad, maar de binnenstad is zeer verhard en ook zijn de tuinen klein. De grote troef van Mechelen zijn de grote groengebieden en diverse natuur rondom de binnenstad die de kleine private buitenruimten compenseren. Daarom dient nog meer ingezet te worden op comfortabele routes voor fietsers en voetgangers naar grotere groene ruimtes, aanpakken van barrières (kanaal en E19) en de leesbaarheid van de routes.

De kwaliteit van de natuurgebieden in Mechelen is echter dermate dat ze ook een **grotere regionale aantrekkingskracht kent en dat de druk op de natuur erg toeneemt**. We zullen bijgevolg een balans moeten gaan opzoeken waarbij we voorzien in ruimte voor recreatie, zonder daarbij een té grote druk te leggen op de openruimtegebieden.



Daarnaast stelt de intensiteit van het gebruik de vraag welke **bijkomende rollen** de open ruimte nog kan en moet opnemen om tegemoet te komen aan de (evoluerende) behoeftes van de Mechelaar: van korte-keten-landbouw tot sporten in het groen, van natuurbeleving tot verkoelen tijdens hete dagen.

Tot slot zal er ook vanuit de transitie naar meer **duurzame energie** gekeken worden naar open ruimte. Er wordt intensief gewerkt aan de uitbouw van energielandschappen. Het genereren van biomassa en opwekken van windenergie zijn vormen die inherent verbonden zitten aan de open ruimte. Ook hieraan zullen we mogelijk in de toekomst meer plaats moeten bieden en dienen we te onderzoeken waar er mogelijke dubbele winsten te boeken zijn.

INTEGRALE BENADERING OPEN RUIMTE: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

In functie van de integrale benadering, dienen we te redeneren vanuit de verschillende gebruikers van de open ruimte. We zullen **gemeenschappelijke ambities tussen verschillende ruimtegebruikers** moeten gaan bepalen.

We dienen op zoek te gaan naar een **gezonde balans tussen plekken waar meervoudig gebruik aangewezen is en waar de eigenlijke kernen van de natuur zitten**, die we dienen te vrijwaren van medegebruik. Maar medegebruik schept ook kansen en deze dienen we in het bijzonder te faciliteren en verder uit te bouwen: landbouwers die aan de hand van het juiste beheer (en de juiste grazers) historische landschappen herstellen, landbouwers die via kleine landschapselementen (bermen, enz.) ecologische verbindingen creëren.

Ook dient de omgekeerde redenering gemaakt te worden: waar zitten de eigenlijke kernen van de professionele landbouw en waar kunnen deze verbreed worden met meer recreatieve vormen van landbouw of met vormen van recreatie (agro-toerisme) enz.

In de zoektocht naar de **balans tussen natuur en landbouw** dienen we geschikte gronden in kaart te brengen voor verschillende types landbouw, om zo de meest kwetsbare gebieden te vrijwaren en om de milieu impact te beperken. Het zal daarbij ook essentieel zijn om vormen van landbouw te verkennen die de oorspronkelijke bodem en waterhuishouding zo min mogelijk verstoren of die kansen bieden i.f.v. landschapsherstel. Hiervoor dient onderzoek gedaan te worden naar instrumenten die kunnen bijdragen aan de transitie voor landbouw.



Klimaatbestendige bebouwde omgeving via sterke groenblauwe dooradering

KLIMAATBESTENDIGE GROENE BEBOUWDE OMGEVING: DE UITDAGINGEN

Wanneer we focussen op de uitbouw van robuuste groenblauwe netwerken, dienen we ons niet enkel te richten op de open ruimte rondom de stad, maar zal het ook essentieel zijn om een **klimaatbestendige bebouwde omgeving uit te bouwen**. De basis hiervoor wordt gelegd door de aanwezigheid van een degelijke groenblauwe dooradering doorheen de kernen en wijken die de juiste condities bieden om pieken op vlak van water en temperatuur mee op te vangen.

De Mechelse binnenstad en de stedelijke wijken kennen een **hoge bebouwingsdichtheid en verhardingsgraad**, waardoor er weinig plaats is voor groen in functie van infiltratie of het milderen van hittestress. De plekken waar er echter bijkomende ruimte voor groen gecreëerd kan worden, zijn zeer dun gezaaid. Het zal bijgevolg een uitdaging zijn om de binnenstad meer klimaatbestendig te krijgen.

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 tonen aan (hemelwaterplan Mechelen) 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, ...) ⁸¹

Het louter ontharden van het stadscentrum 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.

Het verdichtingsvraagstuk dat vanuit het beleidskader groeiende stad naar de oppervlakte komt, dient ook zeer sterk gekoppeld te worden aan de uitdagingen op vlak van het opvangen van water en hittestress in de bebouwde omgeving. Daarbij dient een **evenwicht gezocht te worden tussen de klimaatuitdagingen en verdichting**.

Ook dient de relatie gelegd te worden met de **werkomgevingen** in de stad, aangezien de bedrijventerreinen de plekken met de hoogste verhardingsgraad op het Mechelse grondgebied zijn. Bijkomend zijn bepaalde bedrijventerreinen gelegen langsheen waardevolle natuurlijke structuren, die soms aanzienlijke waterdruk kennen. De vraag is op welke manier deze plekken kunnen uitgroeien tot meer klimaatbestendige en -robuuste omgevingen, zonder te raken aan schaarse ruimte voor economie. Groene ruimte heeft nochtans ook veel voordelen voor de bedrijven zelf (kwaliteit van de omgeving, welbevinden van de werknemers, buffering van water, verbeteren van luchtkwaliteit, ...). Daarom is het zoeken naar de juiste balans en de juiste plek voor het groen, zodat meervoudige win-wins gevonden kunnen worden.

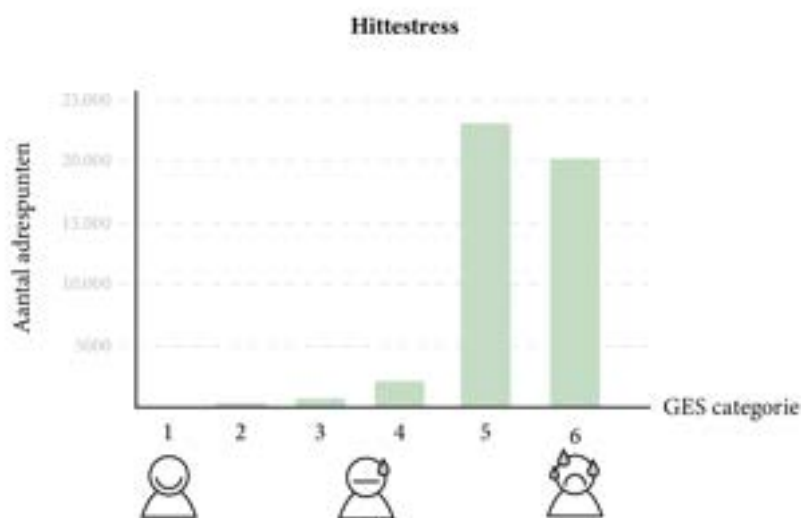
Het creëren van een klimaatrobuuste bebouwde ruimte is niet louter het werk van de overheid. **Private eigenaars, ook zonder grote bouwplannen**, kunnen veel bijdragen aan een groene stad met voldoende ruimte voor waterbuffering en -infiltratie. Tuinen nemen



© GVA

een belangrijk percentage van de stedelijke oppervlakte in. Door de eigen percelen te vergroenen en beter in te richten -ecologische koeren en tuinen, groen op daken en gevels, verhardingen uitbreken, ...- zorgen ze voor meer stadsnatuur, én voor weerbaarheid tegen hittepieken, langdurige droogte of perioden van intense regenval.

De aanwezigheid van het groen in de bebouwde omgeving kan niet onderschat worden en is van belang voor alle inwoners van Mechelen. De nabijheid van groen heeft namelijk een **positieve invloed op de fysieke en mentale gezondheid** van mensen. Daarom dienen we ook – zeker in de binnenstad en de meest dence woonwijken – in te zetten op vergroening om op deze manier de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te vergroten. Bijkomend zal de aanwezigheid van open ruimte te midden van het woonweefsel van belang zijn als we ook de jonge gezinnen in de stad een volwaardige plaats willen bieden.





KLIMAATBESTENDIGE GROENE BEBOUWDE OMGEVING: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

In functie van de uitbouw van klimaatbestendige bebouwde ruimten, zal in de eerste plaats sterk ingezet moeten worden op het **ontharden en vergroenen** van de binnenstad en de stedelijke wijken om de grondwatertafel aan te vullen en om het stadsklimaat te verkoelen, zowel in publiek domein als privaat domein. De waterbalans dient gedetailleerd uitgezet te worden in de meest kritieke wijken, zodat we van hieruit de ontwikkelingskansen in kaart kunnen brengen (in de zoektocht naar bijkomende ruimte om te verdichten), zodat hieraan een actieplan gekoppeld kan worden.

Er wordt gezocht naar **koelteplekken en verkoelend buurtgroen**, dit door de bestaande groengebieden een aangepaste inrichting te verschaffen én te zoeken naar bijkomende koelteplekken.

We dienen intensief in te zetten op **ontharding** van onze meest verharde en dens bebouwde omgevingen. We beperken (bijkomende) verharding zo veel als mogelijk en dringen de bestaande verharding terug. In de binnenstad en in de meeste dense woonwijken moeten we durven nadenken over 'ontdichting' van het bebouwd weefsel. Enkel op deze manier kunnen we de infiltratie van het regenwater mogelijk maken en kunnen we piekdebieten van water én de droogteproblematiek aanpakken.

Deze plekken kunnen ook bijdragen in de zoektocht naar **bijkomende buffercapaciteit om hemelwater naartoe te brengen**. Ontdubbelen van het rioleringsstelsel is nodig om het rioleringsstelsel te ontlasten. Hiervoor dienen de juiste prioriteiten gesteld te worden en dienen we synergiën te benutten voor transformatie en vergroening van het openbaar domein. Grote

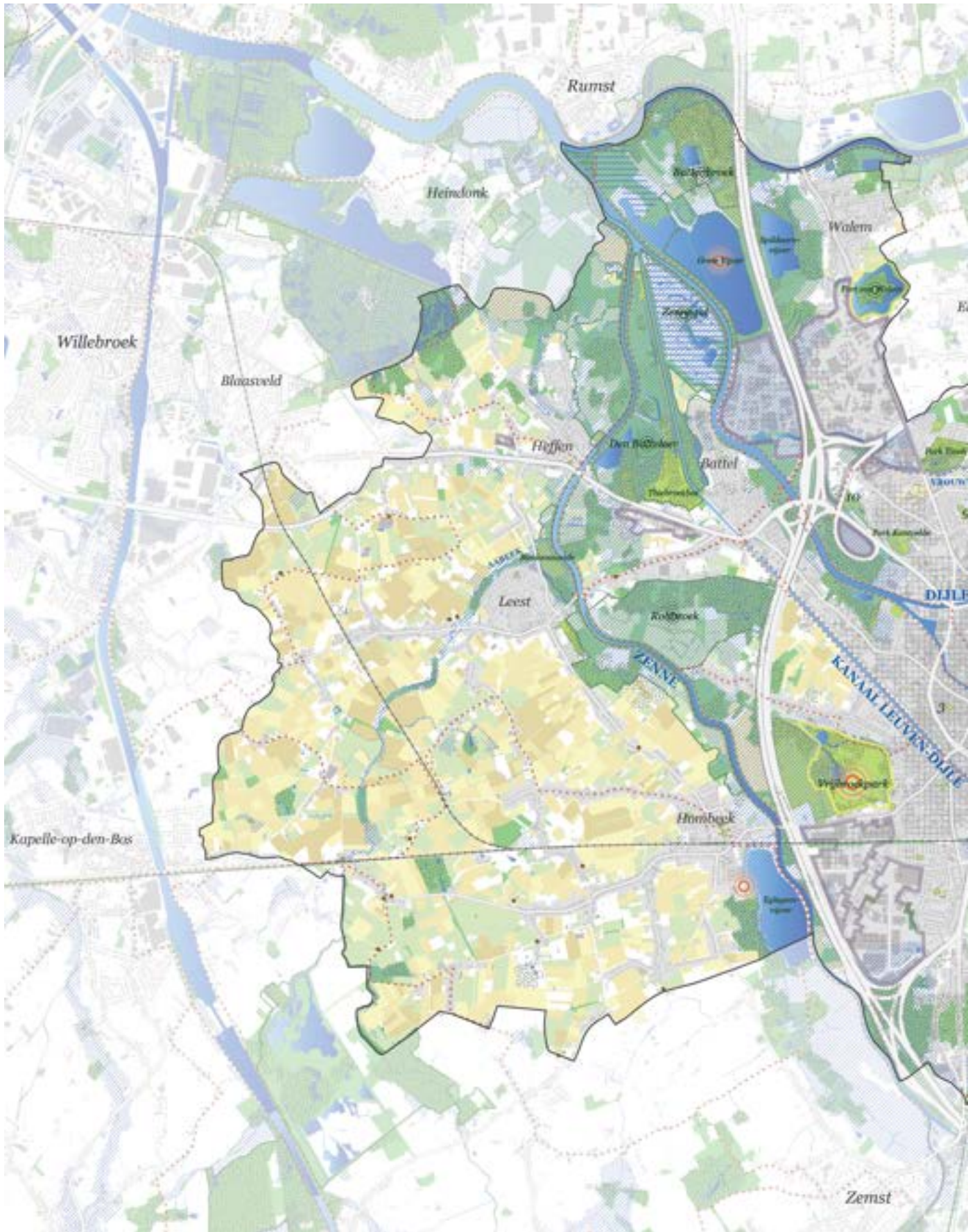
verharde oppervlakten worden ingericht dat ze ook als waterbuffer kunnen dienen en het water lokaal langer vasthouden. De bestaande vlieten en Dijle in de binnenstad zijn alvast een kans om extra waterbuffering voor de binnenstad te voorzien.

Bij **stadsvernieuwings- of herontwikkelingsprojecten ontstaan er grotere hefbomen** om een substantiële bijdrage te leveren aan de vergroening van de binnenstad, dit onder meer via de configuratie van de bebouwing en open ruimte, de opvatting/inrichting van het publiek domein of de verknoping met andere groenblauwe plekken in de binnenstad, wijken of de open ruimte. Daarvoor dienen eveneens principes uitgewerkt te worden voor een fijnmazig netwerk van groene verbindingen.

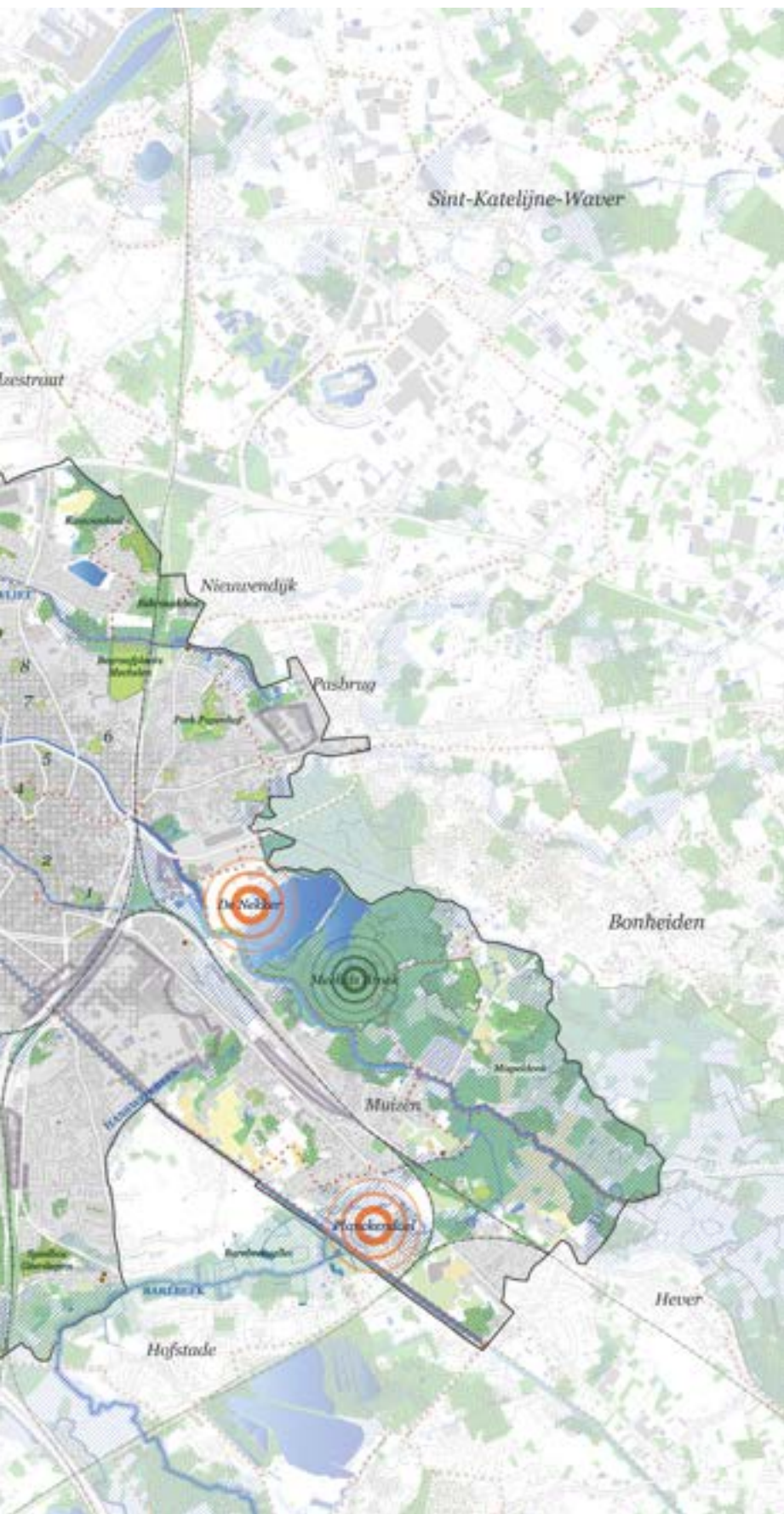
Er is een zeer grote toename van de waterdruk verwacht in de **vallei van de Vrouwvliet**, bijgevolg vormt dit valleigebied (meer dan de andere) een interessante kans om bijkomend water te bufferen. Het zal daarom belangrijk zijn voldoende ruimte te vrijwaren in deze vallei en zeer zorgvuldig om te gaan met de verstedelijkingsdruk. Hier zullen we intensief op zoek moeten gaan naar ruimte voor het water en naar randvoorwaarden en instrumenten ten aanzien van de verstedelijkingsdruk.

We dienen meer bomen en groen in de meest dense woonomgevingen te voorzien om de bebouwde omgeving te wapenen tegen de klimaatwijzigingen, maar we dienen echter ook voldoende aandacht te schenken aan het **type groen dat we voorzien**. Het zal namelijk essentieel zijn dat het groen de warmte en de droogte ook de baas kan.





Diagnosekaart groenblauw Mechelen



Legende

- Gebieden van VEN en IVON
- Biologisch waardevol, zeer waardevol
- Habitatrichtlijn (deel)gebieden
- Bossen
- Overstromingsgevoelig gebied
- Gecontroleerd overstromingsgebied
- Hittestress (GES klasse 6)
- Parken en publieke tuinen**
 1. Kruidtuin
 2. Sinte-Meritxu
 3. Kannelietentuin
 4. Stilletuin
 5. Tinetuin
 6. Caputtienpark
 7. Park Donkerlei
 8. Pennepoelpark
 9. Park Oud Dellenplein
 10. Volkstuinenpark Galgenberg
- Fietsknooppuntennetwerk
- Groenpool
- Recreatiepool
- Grasland
- Veevoedergewassen + maïs
- Groenten-, kruiden- en sierteelt
- Overige gewassen
- Korte keten landbouwbedrijf
- Economische zone

BELEIDSKADER 3: MECHELEN WERKT





© Beeldenbank Mechelen

Intro: de werkende stad als motor voor groei en kwaliteit in de stad

Een groeiende stad schept ruimte voor een groeiende economie. Zeker Mechelen heeft de afgelopen 10 jaar in de verf gezet hoe beiden hand in hand gaan. Het aantrekken van nieuwe inwoners onder meer via de investeringen in het openbaar domein leidde tot een groei van de economie – er kwamen 43% meer ondernemingen in 10 jaar tijd⁸² – met verhoogde levendigheid tot gevolg, waardoor de stad bijkomend in aantrekkelijkheid won 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 zodat er aan een geïntegreerd groeiverhaal gewerkt kan worden.

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

Toch 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, waardoor de economie een grote impact heeft op het 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 tevens in op het creëren van de juiste condities, voor deze economische ruimten, zodat ze mee kunnen evolueren én zodat de hoogwaardige randvoorwaarden ten volle worden aangewend.

Een diversiteit aan performante ruimten voor economie versterken, binnen het bestaand ruimtebeslag

DIVERSE ECONOMISCHE RUIMTE BINNEN RUIMTEBESLAG: DE UITDAGINGEN

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 **vele voorzieningen en productieactiviteiten verweven in het woonweefsel**. 6,70%⁸³ 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 hebben dan hun vestiging op verspreide en verweven locaties⁸⁴, 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 huidige pandemie kunnen we **sterke maatschappelijke en economische transformaties verwachten**, die leiden tot wijzigingen in de behoeften en vraag 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 we mee kunnen evolveren met onze economie. Tegelijk moeten we ook een duidelijk kader 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.

Een groeiende stad leidt onlosmakelijk tot een nood aan een groeiende werkgelegenheid. Dat betekent dat we **bijkomende ruimte dienen voor te behouden 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.

Bij een groeiende jobratio zal onze aandacht eveneens moeten gaan naar de **pendel**. De groep mensen die op dit ogenblik tewerkgesteld is in Mechelen kent een bovengemiddeld hoge



pendelbeweging. Concreet ligt het aantal mensen van buiten de stad die tewerkgesteld zijn in Mechelen 10% hoger dan in een gemiddelde Vlaamse stad, maar ligt het aantal Mechelaars dat werkt buiten de eigen stad zelfs 20% hoger dan gemiddeld in Vlaamse steden. Er bestaat bijgevolg onvoldoende nabijheid tussen werken en wonen, wat essentieel is als we een goede invulling willen geven aan de Mechelse tewerkstelling. Bijkomend wordt deze pendel hoofdzakelijk met de wagen opgevangen, waardoor er een grote druk ontstaat op het wegennet. Deze zaken dienen in het beleidskader 'Mechelen werkt' bekeken te worden.

De recente evoluties naar meer en beter van thuis werken hebben ongetwijfeld een blijvende impact. De effecten op levenskwaliteit en mobiliteit zijn onmiskenbaar, maar tegelijk worden de sociale contacten op de werkvloer eens te meer naar waarde geschat. We zullen waarschijnlijk op zoek gaan naar een **hernieuwde balans tussen werken vanuit kantoor en van thuis**. Ook wijzen de laatste trends naar een **andere locatiestrategie op vlak van kantoren**: grote bedrijven evolueren meer en meer naar een hoofdkantoor met enkele gedecentraliseerde hubs, waardoor werknemers niet langer met zijn allen grote pendelbewegingen moeten maken. Wat de effecten op Mechelen en haar kantoormarkt zullen zijn, is tot op heden zeer onduidelijk. Er ontstaat mogelijk een vandaag nog onbekend verschuivingseffect van de kantoren vanuit Mechelen Noord en Mechelen Zuid naar Ragheno. In de eerste plaats is de toekomst van het huidige kantoorvastgoed binnen Mechelen Noord en Zuid zeer onzeker: geraakt deze nog heringevuld? Is het nog nuttig dit te renoveren? Is een heroriëntatie van het vastgoed wel haalbaar op vlak van betaalbaarheid? Anderzijds biedt een mogelijke verschuiving echter ook kansen, in die zin dat er mogelijkheden ontstaan om het weefsel van deze bedrijventerreinen te

reorganiseren en herin te vullen, zodat er terug meer plaats zou gecreëerd kunnen worden voor niet-verweefbare functies op die plaatsen die er het meest voor geschikt zijn.

Tot slot is ook de **landbouwfunctie** een belangrijke economische ruimtegebruiker, met een benutting van 33%⁸⁵ van het Mechelse grondgebied. Anderzijds is de landbouwfunctie slechts een beperkte economische speler, met slechts 75 ondernemingen in deze uitgestrekte ruimte en een gemiddeld lagere tewerkstelling en toegevoegde waarde. Het Hombeeks plateau is wel een belangrijke landbouwzone op Vlaams niveau en dienen we bijgevolg in haar rol te versterken, zodat de regio kan uitgroeien tot een toekomstgericht landbouwgebied. Daarbij zijn de kansen om te werken aan een lokale voedselstrategie, gebaseerd op duurzame korte ketens, op deze hoogwaardige landbouwgronden zeer groot.

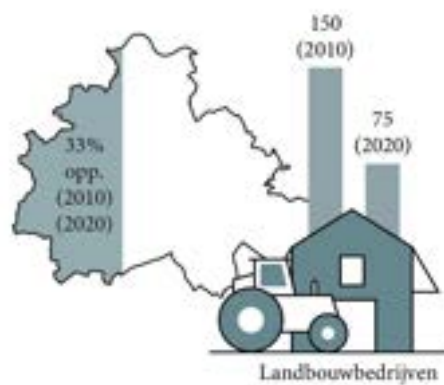
De omslag naar minder bedrijfszetels en naar schaalvergroting, maakt echter dat er **veel landbouwgebouwen vrijkomen**. Gedurende de laatste jaren werd voor deze gebouwen gezocht naar nieuwe inkomstenmodellen. Ze werden steeds vaker getransformeerd naar woonfuncties of andere functies met een niet agrarische basis. Deze functies kunnen hogere prijzen betalen voor zowel het vastgoed als voor de open ruimte (o.m. paardenweiden), waardoor de betaalbaarheid voor de professionele landbouwer meer en meer onder druk komt te staan.

Jobratio

geeft het aantal jobs per 100 inwoners op arbeidsleeftijd (15-64 jaar) weer



57.333 arbeidsplaatsen
(2020)



DIVERSE BINNEN OPLOSSINGSRICHTINGEN **ECONOMISCHE RUIMTEBESLAG: DE** **RUIMTE**

We dienen in te zetten op een locatiebeleid dat focust op het onderbrengen van de **juiste economische functie op de juiste plaats**, zodat de **specifieke context van de verschillende economische ruimten binnen het weefsel van de stad ook gevalideerd/benut** kunnen worden en er geen hoogwaardige locaties gaan naar ruimtevragers die er eigenlijk niet thuishoren. Dit geldt zowel voor onze bedrijventerreinen, onze verweven locaties als onze landbouwlocaties. De vraag is echter niet welke sectoren of welk type bedrijven we willen aantrekken, maar welk soort ruimtes we willen en kunnen aanbieden en welke bedrijven op deze plekken een meerwaarde kunnen bieden voor de stad. Hiervoor zetten we in op het uitwerken van een afwegingskader voor een selectie van bedrijven o.a. op basis van tewerkstelling, mobiliteitsprofiel (woon-werk, werk-handelskernen, ...), effecten op ruimte-inname, verharding en waterhuishouding, milieuhinder, verwevingspotentieel, ... dit i.f.v. type locatie.

Mobiliteit en ruimtelijk beleid gaan daarbij hand in hand. Het principe van nabijheid is sturend: voor **lokale functies zal een goede inbedding in de buurt of de wijk** essentieel zijn. Maar **functies met een aantrekking tot ver buiten de stad, horen wellicht eerder op plekken die duurzaam en door verschillende verplaatsingsmiddelen bereikbaar zijn**, zodat we de verkeersdruk op de wegen en buurten beheersbaar kunnen houden. Daarvoor zullen we moeten zoeken naar de plekken die nu en in de toekomst het best bereikbaar zullen zijn met het openbaar vervoer, met de fiets, met deelmobiliteit, enz. Dit vereist inzicht in de plekken die de grootste vervoersrijkdom kennen, zijnde de multimodaal bereikbare vervoersknopen. Daarnaast dienen

we te onderzoeken wat we doen met plekken die nu reeds intensief benut zijn, maar geen multimodale bereikbaarheid kennen: is het aangewezen om de vervoersrijkdom hier te vergroten zodat ze duurzaam bereikbaar worden of dienen we na te gaan in hoeverre de functies op de lange termijn geherlocaliseerd kunnen worden naar een beter ontsloten locatie.

We dienen helder inzicht te krijgen in de **toekomstperspectieven van de landbouw** op het grondgebied van Mechelen: welke rol nemen ze op vanuit regionaal oogpunt, op welke manier kunnen we komen tot een toekomstgerichte landbouw en wat is de lokale rol op stadsniveau? (korte ketenlandbouw, stadslandbouw, enz.) Daarnaast dienen we ook in te zoomen op de concrete ruimtelijke aspecten van de schaalvergroting en dienen we een visie te ontwikkelen op de herbestemming van vrijgekomen agrarische gebouwen. We hebben de ambitie om onze beschikbare ruimte voor de professionele landbouw efficiënt aan te wenden en de verpaarding een halt toe te roepen.



Intensivering en verduurzaming van de bestaande bedrijventerreinen

INTENSIVEREN EN VERDUURZAMEN BEDRIJVENTERREINEN: DE UITDAGINGEN

Mechelen beschikt over hoogwaardige bedrijventerreinen, zoals o.m. Mechelen Noord en Mechelen Zuid, die een rol spelen tot ver buiten de provinciegrenzen. 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. Om aan de bestaande en toekomstige ondernemingen plaats te kunnen bieden, dienen we in te zetten op efficiënt ruimtegebruik. Er dient onderzocht te worden op welke manier we efficiënter én toekomstgericht op de ruimte op de bedrijventerreinen aan de slag kunnen.

Op vlak van **efficiënt ruimtegebruik** dienen we ook te kijken naar het type ondernemingen dat een plaats inneemt op de Mechelse bedrijventerreinen. Het is namelijk opvallend dat ze hoofdzakelijk zijn gevuld met ondernemingen uit de secundaire (29%) en tertiaire sector (66%)⁸⁶. Voor de aanwezigheid van kleinschaligere tertiaire activiteiten dienen we echter duidelijk te gaan bepalen of dit gewenst is naar de toekomst toe. Deze kleinschaligere activiteiten kunnen namelijk makkelijker verweven worden en 'bezetten' mogelijks ruimte voor ondernemingen die omwille van verschillende factoren niet verweven kunnen opereren.

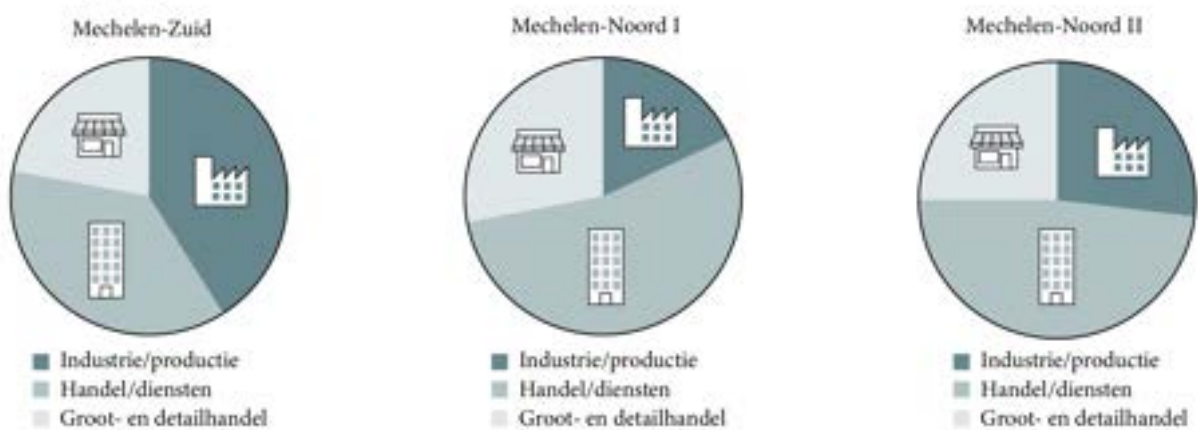
Daarnaast dienen we onze aandacht te richten op het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen. De ruimte is schaars, daarom hanteren we best principes als 'efficiënt ruimtegebruik'. De bedrijventerreinen kennen veel versnippering en

restruimten, waardoor de kansen voor stapelen, clusteren, meervoudig ruimtegebruik, gedeelde ruimten en een intensiever grondgebruik groot zijn. Maar het hanteren van deze principes is voor bepaalde bedrijfswerkingen niet evident, ook verzekeren de strategische grondreserves (die nu vaak gewoon onbenutte terreinen zijn) groeikansen naar de toekomst toe. De vraag stelt zich hoe we in de toekomst met deze plekken om willen en kunnen gaan, zodat we de schaarse ruimte optimaal aanwenden. We hebben nood aan een kader dat de intensivering van het ruimtegebruik faciliteert, maar dit zonder te raken aan de flexibiliteit en groeikansen van bedrijven. Want hoe het bedrijf van morgen eruit zal zien, weten we vandaag nog niet.

De **herontwikkeling van Ragheno** maakt dat er een aantal verschuivingen op til zijn, waarbij het te verwachten is dat enkele Mechelse bedrijven zich herlokalisieren naar Ragheno en dat er ruimte vrijkomt op Mechelen Noord I en II en Mechelen Zuid. De infrastructuur op deze bedrijventerreinen is op sommige plaatsen verouderd en toe aan herinvestering. Daar zit echter de moeilijkheid dat een herbestemming naar kantoren weinig zinvol en gewenst is vanuit ruimtelijke overwegingen, maar dat een herbestemming naar andere economische functies vanuit financieel oogpunt niet evident is. De vraag van huidige eigenaars zal komen wat de mogelijkheden zijn. Als stad is het aangewezen om hierop pro-actief in te spelen. Er is nood aan een strategie om hierop een geïntegreerd antwoord te bieden.

Sommige van onze bedrijventerreinen zijn plekken die minder bereikbaar zijn met openbaar vervoer en de fiets, waardoor ze een

Invulling bedrijventerreinen



grote auto-afhankelijk kennen. Als we extra functies op de bedrijventerreinen aantrekken, moeten we rekening houden met de **impact op de mobiliteit**. Daarbij is de impact van het hoog aantal tertiaire activiteiten groot, gezien ze over het algemeen een hogere tewerkstellingsgraad kennen en ze zo meer verkeer teweeg brengen op de bedrijventerreinen. De uitdaging bestaat erin om het locatiebeleid op onze bedrijventerreinen in die mate af te stemmen op de mobiliteit, zodat een intensivering van het ruimtegebruik niet leidt tot een bijkomende druk op het wegennet.

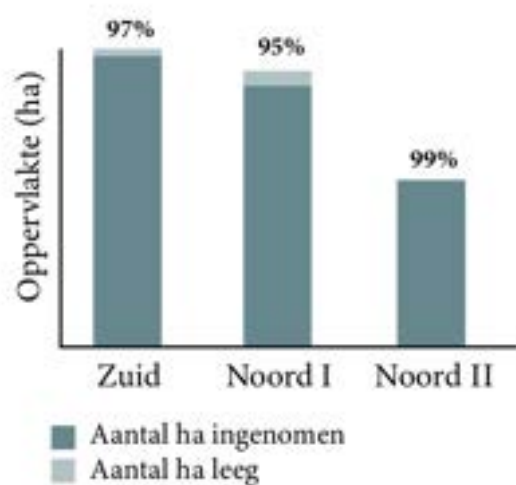
Bedrijventerreinen zijn vooral tijdens de werkuren **levendige plekken**. De vraag stelt zich of het gewenst is om de bedrijventerreinen ook na de werkuren in te zetten als ontmoetings- en activiteitenplekken, die deel uitmaken van het stedelijk DNA. Het aantrekken van extra functies kan een kans vormen om de bedrijventerreinen meer leven te verschaffen, maar het is opletten geblazen met nieuwe functies, die de schaarse ruimte kunnen innemen van de bedrijven en die hogere grondprijzen kunnen betalen voor dezelfde grond, waardoor grondprijzen ook stijgen voor de bedrijven die hier écht thuishoren. Als we extra functies willen integreren, zullen we dus na moeten denken over manieren waarop dit ruimte-efficiënt kan gebeuren (bv. door stapeling) en hoe ze complementair zijn met de bedrijven zodat meervoudig gebruik van dezelfde ruimten (vb. parkeerplaatsen) mogelijk is. De bedrijventerreinen vormen de uitgelezen plek om een aantal hindergenererende activiteiten in onder te brengen die moeilijk integreerbaar zijn in het woonweefsel. Anderzijds mogen de bedrijventerreinen ook geen concurrentie vormen voor het eigenlijk stadsweefsel, waar we er alle voordeel bij hebben om onze activiteiten in onder te brengen, omdat ze enkele nabijheidsvoordelen kennen én tegelijk sociaal veiligere omgevingen zijn. Hierover

dienen bijgevolg strategische keuzes gemaakt te worden.

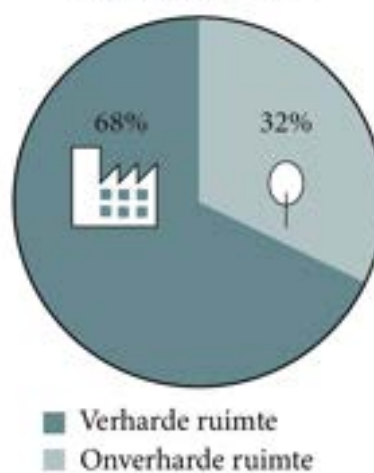
Tot slot dienen we bij het intensiveren van het ruimtegebruik ons voldoende bewust te zijn van het feit dat de bedrijventerreinen nu reeds **de meest verharde plekken zijn op het Mechelse grondgebied**. Om de ruimte klimaatrobuust (en bijgevolg toekomstbestendig) te maken en de bedrijfszekerheid op deze plekken te kunnen garanderen, zullen we moeten ontharden. Hiervoor zullen we op zoek moeten gaan naar strategieën die een ontharding mogelijk maken zonder aan het aantal m² ruimte voor bedrijvigheid te raken, gezien de schaarste, en moeten we de relatie leggen met de omgeving van de bedrijventerreinen. Hier zullen de beleidskaders “groenblauw Mechelen” en “Mechelen werkt” zeer nauw moeten samensporen.

Bedrijventerreinen kennen een **sleutelrol in de transitie naar een duurzaam energiesysteem**, aangezien het plekken zijn waar er gemiddeld gezien meer warmteproductie is, waar grote energievragers zitten en waar er veel kansen aanwezig zijn voor uitwisseling. Bedrijventerreinen staan daarbij niet op zichzelf, maar nemen een rol op in het groter geheel aangezien ze een energiehub kunnen vormen voor de omgeving of zelfs de regio. De uitdaging bestaat er echter in het energieverhaal mee in te zetten als een ruimtelijk sturend element, zodat het potentieel voor energieproductie vergroot kan worden (door bijvoorbeeld daken in te zetten voor zonne-energie) of door energie- of warmteproducenten te koppelen aan belangrijke afnemers.

Bezettingsgraad bedrijventerreinen



Verhardingsgraad bedrijventerreinen



INTENSIVEREN EN VERDUURZAMEN BEDRIJVENTERREINEN: DE OPLOSSINGS- RICHTINGEN

Om een intensivering van het gebruik en een verduurzaming van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen te bekomen, is er nood aan een **locatiebeleid** dat inzicht biedt in welke (delen) van de bedrijventerreinen zich lenen voor de opvang van welk type bedrijven, dit op vlak van ruimtegebruik, mobiliteit, kwaliteit, enz. Daarnaast is er nood aan een ruimtelijke principes t.a.v. intensivering, verduurzaming en meervoudig ruimtegebruik. Er dient eveneens bekeken te worden op welke plekken een kwaliteitsverbetering of transformatie prioritair is i.f.v. een verbeterd functioneren van de economische ruimte (o.m. beeldkwaliteit, waterhuishouding, ...)

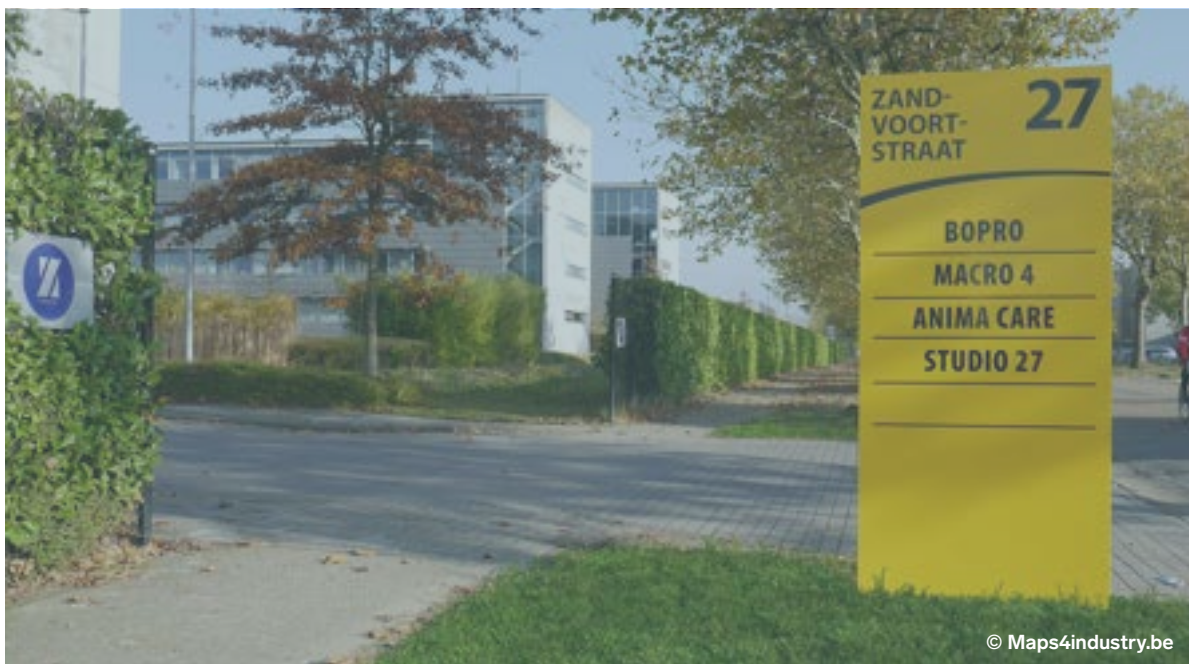
We dienen de **verschuivingen in het weefsel, n.a.v. de ontwikkeling van Ragheno** als gemengd stedelijk gebied met plaats voor kantoren, aan te grijpen **als kans** om in het bestaande weefsel opnieuw ruimte te creëren voor het onderbrengen van niet-verweefbare functies, die nergens anders in de stad een onderkomen kunnen vinden.

Er is tevens nood aan de uitwerking van een **kader voor de eventuele bijkomende functies** die we al dan niet wensen aan te trekken op de bedrijventerreinen zoals diensten, recreatie, enz., zodat we voor het geheel van de transitie van de bedrijventerreinen aan een positief groeiverhaal schrijven, dit op vlak van betaalbaarheid, energie- en warmtebeleid en mobiliteit.

Op vlak van energie is het de ambitie om de **bedrijventerreinen te gaan uitbouwen tot energiehub's**. Dit enerzijds door de koppeling te maken tussen warmte- of energieleveranciers en warmte- of energievragers. Deze laatsten kunnen

zowel andere bedrijven zijn als voorzieningen of woningen. Anderzijds dient ook actief te worden ingezet op het vergroten van het potentieel voor duurzame energieproductie binnen de bedrijventerreinen zelf. (De uitwerking van de ruimtelijke strategieën die invulling moeten geven aan de manier waarop deze transitie concreet bekomen kan worden, maakt echter geen deel uit van voorliggend beleidskader maar wordt verder uitgewerkt in de warmtestrategie van de stad.)

We onderzoeken een instrumentarium als onderdeel van een **flexibel ruimtelijk kader**. We zoeken de sleutels die we als stad in handen hebben om te kunnen sturen. We dienen o.m. in te gaan op volgende aspecten: Hoeveel flexibiliteit moeten we inbouwen om voldoende vrijheid te laten en tevens voldoende richting te bieden? Welk soort reglementen is nuttig en nodig? Welke samenwerkingsverbanden kunnen opgezet worden? Wat ligt verordenend vast, wat zit in aanpak, in richtlijnen, in communicatie naar de markt?



Vasthouden van de economische ruimten die we hebben

VASTHOUDEN BESTAANDE ECONOMISCHE RUIMTE: DE UITDAGINGEN

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 zonder verweven economie.

Recente evoluties hebben er voor gezorgd dat we ons vandaag 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 ruimten buiten de werkuren te laten mee gebruiken door b.v. buurtbewoners of onderwijs. Maar ook de bedrijven zelf zetten meer en meer in op korte ketens met lokale producten en productie.

Vandaag is 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 bedrijventerreinen⁸⁷. Het is echter essentieel deze verhouding ook naar de toekomst toe te kunnen vasthouden. Meervoudig en intensief ruimtegebruik in het woonweefsel moet ook in de toekomst de norm zijn. Dit wordt ook vooropgesteld in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen⁸⁸.

De **druk op de economische ruimten in het woonweefsel** is echter groot. Niet enkel zorgen hinderaspecten (geluid, mobiliteit, geur, soms (historische) bodemverontreiniging) voor een draagvlak dat 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 economische ruimten en waardoor de woonfunctie in een groeiende stad de verweven economie stelselmatig uit de ruimte concurreert.

Nochtans wijzigt er veel in het economische landschap en worden ook **productieprocessen schoner**. Zo ontstaat er bijvoorbeeld een omslag naar 3d-printen, waardoor de consumenten naar de toekomst toe mogelijk zelf de producenten worden. Door de kleinschaligheid van het productieproces kunnen deze perfect 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 opeengoedem manier 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 inwoners van Mechelen.

VASTHOUDEN BESTAANDE ECONOMISCHE RUIMTE: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

Om de juiste economische ruimten vast te houden, dienen we de **randvoorwaarden voor verweving** te gaan uitschrijven: wanneer beschouwen we een functie als verweefbaar en wanneer niet? Er is daarom nood aan een helder kader ten aanzien van de omstandigheden waaronder een bedrijf zich te midden van het woonweefsel kan vestigen. We gaan daarbij op zoek naar bestaande goede voorbeelden. Ook moeten we ons de vraag stellen in hoeverre een overheid hierin kan / moet / wil sturen.

We gaan daarbij inzetten op het **creëren van meerwaarde die gekoppeld is aan het**

verweven werken, zodat er win-wins voor de omwonende ontstaan. Dit in de vorm van nabijheid van tewerkstelling, van meervoudig ruimtegebruik door ruimtes die ter beschikking komen na de werkuren, door buitenruimten die mee beschikbaar wordt gesteld voor de buurt, enz. Op deze manier kan het draagvlak voor de verweven economie mee vergroot worden.

Zeker in deze context moeten we op zoek gaan naar manieren om **activiteitenmakers bijeen te brengen en naar de juiste ruimten leiden**. Er dient ingezet te worden op een vastgoedlogica rond verweven werken die kiemen stimuleren en daarbij een antwoord kan bieden aan de druk vanuit de woningmarkt.



© HLN

Sterke handelskernen, ook in de dorpen en wijken

STERKE HANDELSKERNEN: DE UITDAGINGEN

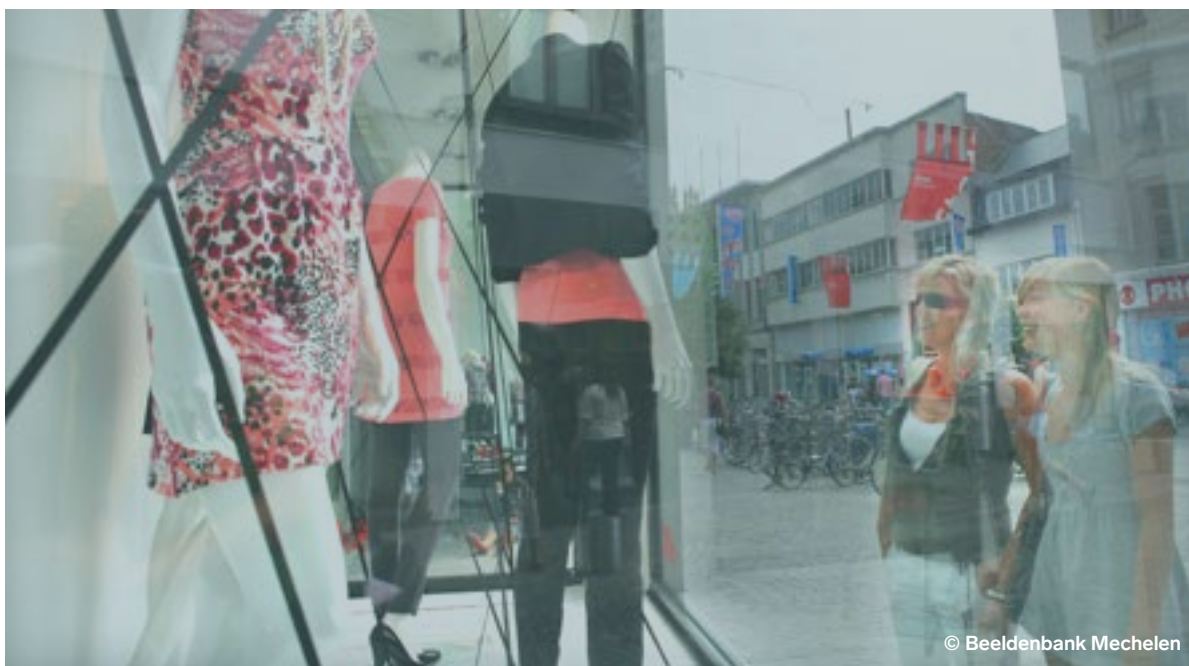
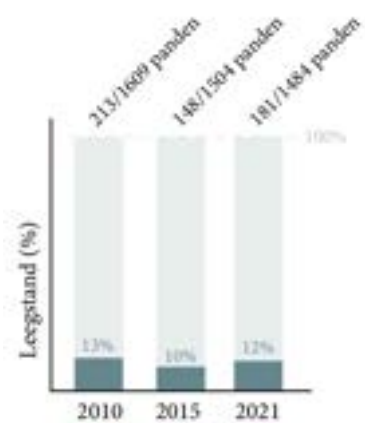
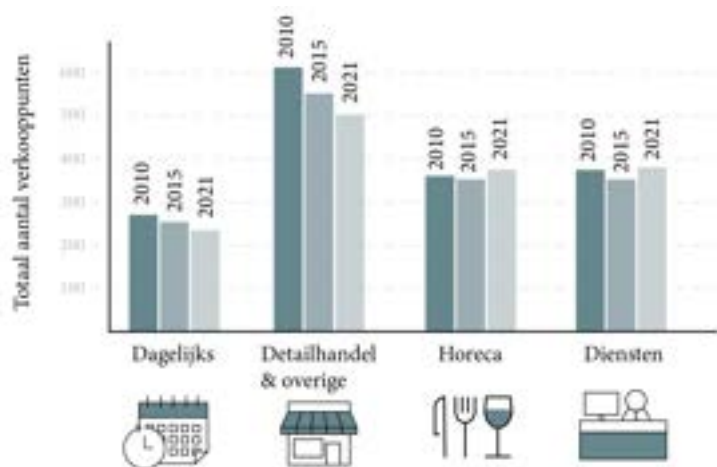
De **Mechelse binnenstad** beschikt over een mooie handelskern, aantrekkelijk voor zowel de **dagelijkse boodschappen als een dagje shoppen**. We hebben als stad hard ingezet op innovatief leegstandsbeleid, waardoor leegstaande panden kansen geven aan jonge starters. Het winkelgebied is een plek waar steeds iets te beleven is en waar het aangenaam vertoeven is, waardoor de stad een sterk alternatief kan blijven vormen voor de opkomende e-commerce.

Nochtans kampt de binnenstad met een **leegstand** van ongeveer 12% van de beschikbare handelspanden⁸⁹, dit voornamelijk als gevolg van de staat van het beschikbare aanbod (klein en enigszins verouderd). Daarbij komt dat de gevolgen van de pandemie en de bijhorende stijging van het online winkelen op het kernwinkelgebied nog ongekend zijn. We dienen de meerwaarde van het fysiek winkelen in de stad in vergelijking met online kopen te versterken, zodat Mechelen een regionale aantrekkingspool kan blijven waar steeds iets te ontdekken en beleven valt.

We moeten echter als stad ook goed nadenken over **handelskernen in de wijken en dorpen**, want het is niet overal evident om een warme bakker te vinden of een echte slager. Op sommige plekken bevinden zich sterke clusters, op andere plekken – soms zelfs wijken met hoge woondichtheden - zijn dagelijkse voorzieningen amper aanwezig. Nochtans is de nabijheid van die dagelijkse voorzieningen essentieel om niet steeds in de wagen te moeten voor inkopen. De overlevingskansen voor buurtwinkels hangen echter samen met de ruimtelijke organisatie

(clustering) en het draagvlak van de omgeving (de hoeveelheid klanten die er gebruik van maken). De vraag rijst bijgevolg hoe we dit in de ruimte best organiseren en in hoeverre we bepaalde wijken of dorpen moeten gaan versterken, net om deze dagelijkse voorzieningen voldoende zuurstof te geven en waar we op andere manieren moeten ondersteunen om een antwoord te kunnen bieden op de bestaande tekorten.

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 meebrengen door hun 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 naar de toekomst toe de grootste problemen 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 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 vanuit financieel oogpunt een zeer moeilijke oefening.



STERKE HANDELSKERNEN: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het is de ambitie het handelscentrum van Mechelen naar de toekomst toe te blijven uitbouwen als een **regionale aantrekkingspool**, waar mensen terecht kunnen om gebruik te maken van het mooie handelscentrum, in combinatie met de dagelijkse boodschappen voor de vele bewoners. Om een antwoord te kunnen bieden aan de opkomende e-commerce zal het echter essentieel zijn meer te bieden dan louter een aangename en heldere winkelomgeving, maar dient de meerwaarde van de stad uitgespeeld te worden. Daarbij dient te worden ingezet op een omgeving waarin veel te ontdekken en te beleven valt en waarbij de link gelegd wordt met horeca, met cultuur, met toerisme, met groen, enz. Ook de multimodale bereikbaarheid is een troef waarop we moeten inzetten.

Op vlak van lokale handelskernen dient er gewerkt te worden aan een heldere visie op de **handelsclusters**. Daarvoor dienen we in de eerste plek inzicht te verwerven in de plekken waar we een stimulerend beleid t.a.v. handel dienen te voeren en de plekken waar we net het omgekeerde zullen moeten doen. Daarnaast dienen we eveneens een kader uit te werken voor dit stimulerend of ontradend handelsbeleid. Daarbij wordt steeds de link gelegd met mobiliteit, zodat de juiste condities geschept worden voor de versterking van het lokaal aanbod.

Met de komst van Malinas kan worden ingezet op het **clusteren van grootschalige kleinhandel**. We dienen de polen voor grootschalige kleinhandel duidelijk in beeld te brengen en een kader uit te werken voor het ruimtelijk beleid binnen en buiten de geselecteerde polen. Daarbij is het de ambitie

buiten Malinas de baanwinkelconcentraties niet verder uit te breiden of te herstructureren. Ook onderzoeken we in hoeverre het wenselijk is de meest verspreide locaties naar de toekomst toe te blijven ondersteunen als handelslocatie. Voor de plekken waarvoor een herlocalisatie van de handelsfunctie aangewezen is moeten we een visie ontwikkelen op de herbestemming van de leeggekomen baanwinkelconcentraties. Tegelijk dienen we ook inzicht te krijgen in de plekken die prioritair te transformeren zijn i.f.v. versterking van groenblauwe netwerken, kernversterking, enz.

Om de visie te implementeren is er inzicht nodig in het instrumentarium dat ingezet kan worden. Daarbij onderzoeken we eveneens hoe de stad nog beter te organiseren om de bestaande handelskernen te versterken: Wat leg je verordenend vast, wat zit in aanpak, in richtlijnen? Waar liggen de financiële hefboomen?



Duurzame verplaatsingen van personen en goederen

DUURZAME VERPLAATSINGEN: DE UITDAGINGEN

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 gemiddeld⁹⁰. Dit is te verklaren door het feit dat slechts 24% van de Mechelse tewerkstelling wordt ingevuld door eigen inwoners. 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 regiorol die Mechelen ook naar de toekomst toe 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 van werkgelegenheid** (bedrijventerreinen, kantoor-omgevingen, ...) 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 voorzien 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 aangegaan wordt. De uitdaging bestaat er bijgevolg in de 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. Mechelen heeft al sterk aan de kar van de zero emissie stadsdistributie getrokken, door transportbewegingen en transportkilometers te verminderen, en door de bewegingen die toch gemaakt worden te vergroenen. Een proactief ruimtelijk beleid kan deze zero emissie stadsdistributie bijkomend ondersteunen, zodat we in de toekomst nóg duurzamer en efficiënter werken.

Modal shift

gaat over een verschuiving van een deel van de transporten over de weg (via gemotoriseerd verkeer) naar de alternatieve vervoersmiddelen of naar een combinatie van transportmodi.



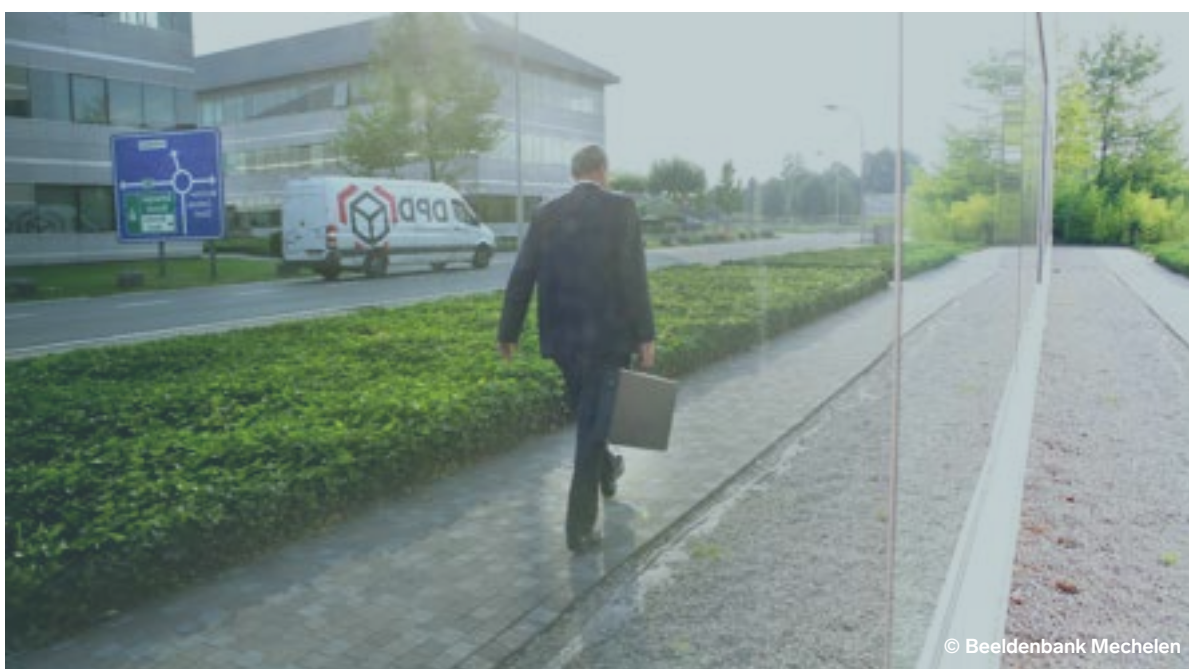
DUURZAME VERPLAATSINGEN: DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het is de ambitie om **meer duurzame verplaatsingen te genereren bij werknemers** op het Mechelse grondgebied. Daarvoor dient het locatiebeleid voor de economische functies mee vormgegeven te worden op basis van **inzicht in de meest multimodaal bereikbare plekken**, zodat activiteiten met een lokale aantrekking verweven kunnen zitten, en activiteiten met een bovenlokale werving op de meest multimodaal bereikbare plekken ondergebracht kunnen worden. Dit locatiebeleid kan zo aanleiding geven tot een modal shift.

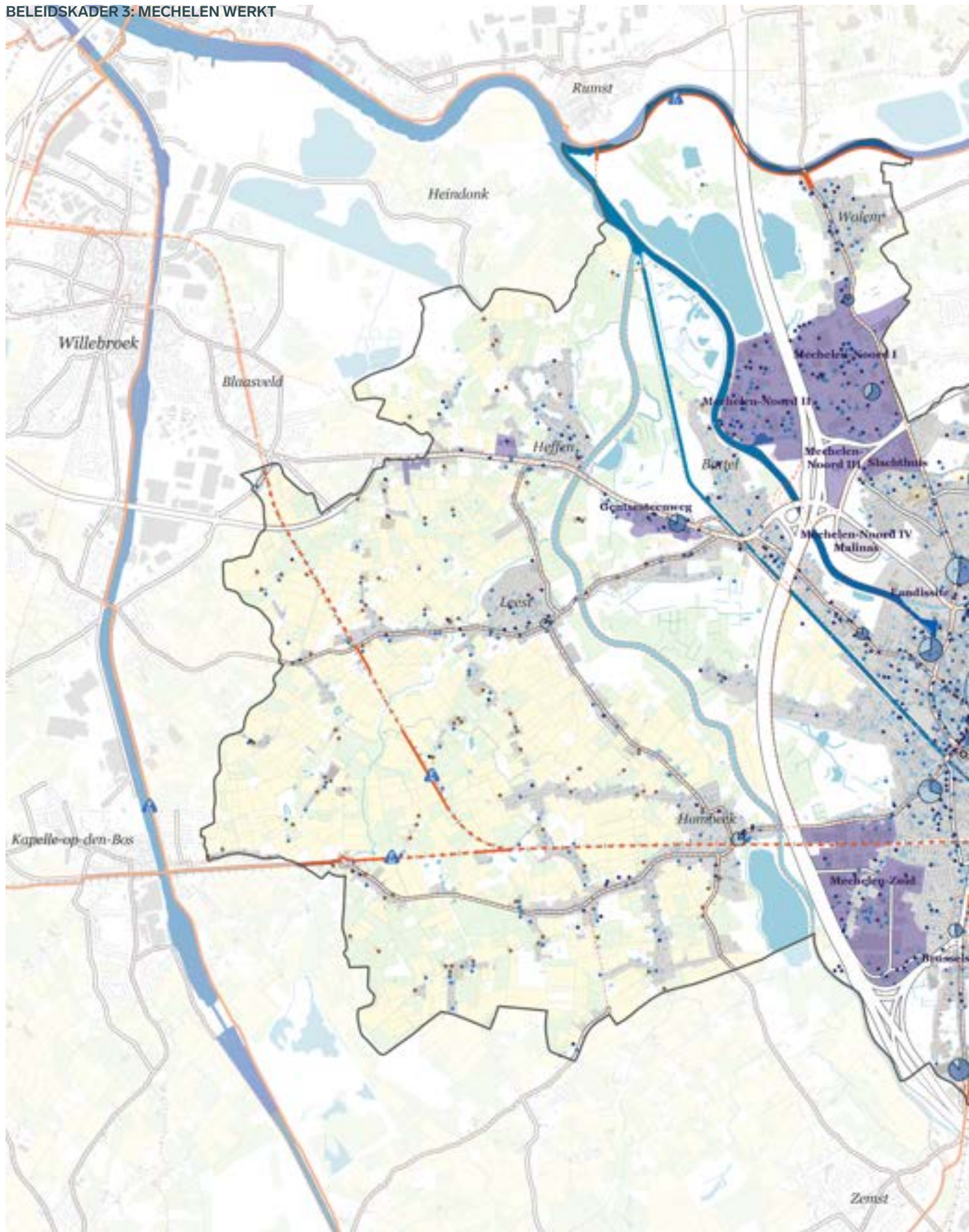
Daarbij dienen we concentraties van tewerkstelling onder te brengen op dié plaatsen waar **meervoudige winsten** geboekt kunnen worden. Duurzame verplaatsingen gaan niet enkel over het woon-werkverkeer, maar eveneens over de verplaatsingen die gedaan worden in de loop van de werkdag of die gekoppeld worden aan de heen- of terugrit. Het is daarbij de ambitie om de concentraties van tewerkstelling onder te brengen op plaatsen in de directe nabijheid van stadscentrum, woonkernen of handelsclusters, zodat werknemers tussen of na de uren ook eenvoudig gebruik kunnen maken van het aanbod van de directe omgeving.

Op vlak van **goederenvervoer** heeft het locatie-beleid ook een sterke impact op de mogelijkheid tot een verduurzaming van de verplaatsingen van goederen. Hierbij wordt zowel aan bevoorrading als aan 'b-to-c' leveringen gedacht. Er dient ingezet te worden op de uitwerking van sturende principes voor een **duurzame Mechelse stadsdistributie**. Daarbij is er tevens nood aan ruimtelijke principes rond overslaghub's en een selectie van strategische plaatsen binnen Mechelen, zodat logistieke stedelijke kilometers vermeden of vergroend kunnen worden en daarnaast het ruimtelijk rendement voor stedelijke logistiek verhoogd kan worden. Daarbij kunnen bepaalde plekken naar de toekomst toe een mogelijk strategische rol gaan opnemen, zoals onder meer de dry port van Muizen.

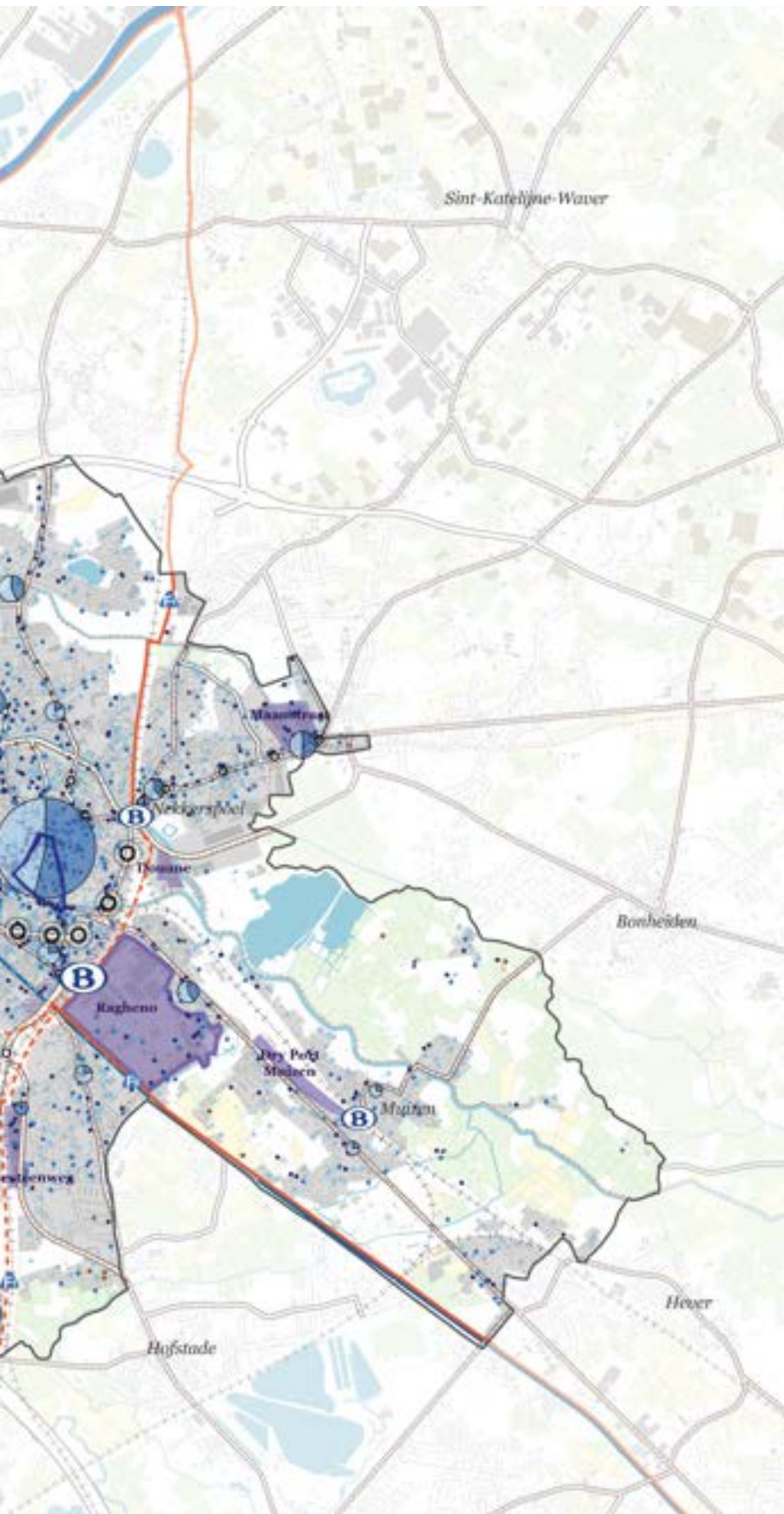
Voor de doorvertaling van de principes, dient er inzicht geboden te worden in de instrumenten die we dienen in te zetten om de vooropgestelde visie te implementeren. Wat leg je verordenend vast, wat zit in aanpak, in richtlijnen?



BELEIDSKADER 3: MECHELEN WERKT



Diagnosekaart "Mechelen werkt"



Legende

Bevaarbare waterwegen

Bebouwde zone

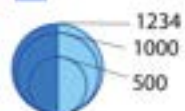
Economische zone

In planningsprocedure

Handelclusters Handelaars gelegen binnen een straal van 100m van elkaar

aandeel dagelijkse goederen & diensten

aandeel detailhandel



Groot- en detailhandel

Industrie/productie

Handel/diensten

Landbouwbedrijf

Winkeldriehoek

Station

Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Fietssnelweg

Geplande fietssnelweg

Busconcentratie (aantal stops tussen 7u-12u)

100-140

50-100

HET VERVOLG

Een beleidsplan ruimte voor de stad Mechelen





Deze conceptnota -**de eerste formele stap in de procedure voor het nieuwe Beleidsplan Ruimte Mechelen**- wordt door het college goedgekeurd en voorgelegd aan de gemeenteraad.

Aan deze eerste formele stap gingen al heel wat acties vooraf, zoals tal van vooronderzoeken, een verkennend overleg met het Departement Omgeving en de dienst ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen, een publieksbevraging en gespreksavond voor burgers.

Adviezen en publieke consultatie over conceptnota en kennisgevingsnota plan-mer

De conceptnota wordt, na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, voor advies overgemaakt aan de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening, aan de stedelijke adviesraden, aan de deputatie van de provincie Antwerpen, aan het Departement Omgeving en aan de buurgemeenten.

Tegelijk wordt de conceptnota **ter inzage gelegd voor publieke consultatie van 23 september 2021 tot 31 oktober 2021** op het stadhuis en digitaal gepubliceerd op de stedelijke website www.mechelen.be/stadvandetoekomst. Tijdens deze consultatie kan iedereen die dat wenst schriftelijk of via digitale weg (stadvandetoekomst@mechelen.be) **een opmerking formuleren**.

De conceptnota gaat vergezeld van **een eerste formele nota in het kader van de milieueffectrapportage over dit plan**, nl. de kennisgevingsnota. Ook deze zal voorgelegd worden aan het brede publiek om reacties te verzamelen over de draagwijdte van het milieuonderzoek. Dit document zal ter inzage liggen gedurende een periode van 39 dagen. We streven ernaar om deze te laten samenvallen met de tweede helft van het de periode waarin de conceptnota ter inzage ligt. Parallel hiermee wordt door het team milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid, over de kennisgevingsnota advies gevraagd aan een aantal instanties.

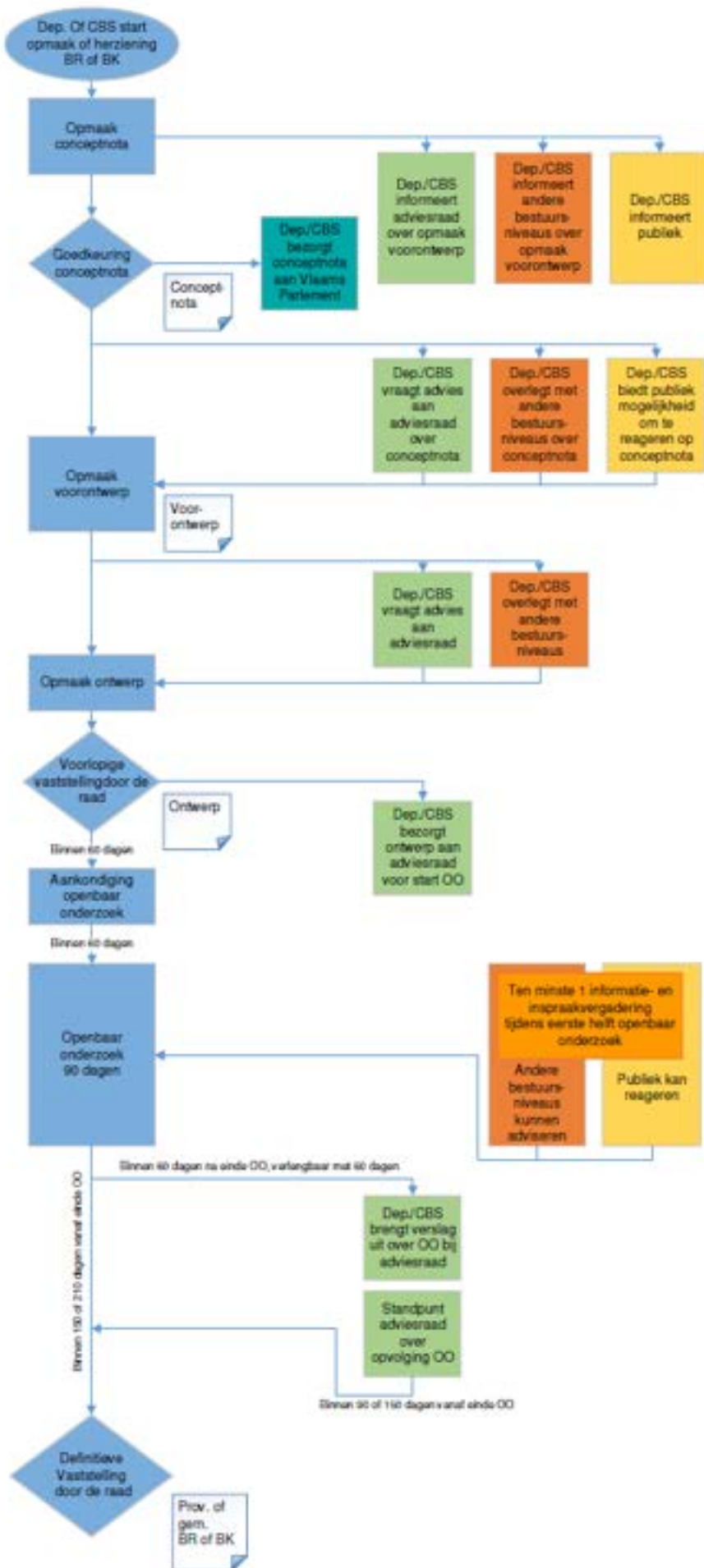
Het vervolg van de procedure

Nadat de conceptnota ter inzage is gelegd, zal de stad werk maken van de **voorontwerpen van strategische visie en beleidskaders**. De principes uit de conceptnota worden verder uitgewerkt en gedetailleerd. De eerste voorstellen voor actieplannen worden toegevoegd. Dit gebeurt met input van de deskundigen die het milieueffectrapport opstellen, zodat de aandachtspunten met betrekking tot milieu en duurzaamheid zo vroeg mogelijk in het Beleidsplan Ruimte worden geïntegreerd. Over het voorontwerp zal **advies worden ingewonnen** bij de andere bestuursniveaus en bij de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening.

Na de advisering over het voorontwerp, wordt het **ontwerp van beleidsplan ruimte opgemaakt**. De **gemeenteraad** zal dit voorlopig vaststellen. Voor het ontwerp Beleidsplan Ruimte wordt een (ontwerp)milieueffectrapport opgemaakt. Hierop volgt opnieuw een ronde van **adviesvragen en een openbaar onderzoek** van 90 dagen, over zowel het ontwerp Beleidsplan Ruimte als ontwerp milieueffectrapport. Het openbaar onderzoek zal gepaard gaan met minstens een actieve inspraakvergadering of infomoment. De adviezen en inspraakreacties op het ontwerp beleidsplan worden behandeld door de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening. Adviezen en inspraakreacties op het milieueffectrapport worden door het Team milieueffectrapportage van de Vlaamse Overheid mee in overweging genomen bij het (al dan niet) goedkeuren van het milieueffectrapport.

Rekening houdend met het advies van de gecoro en met de opmerkingen op het ontwerp milieueffectrapport, worden de ontwerpen aangepast. Eerst wordt het definitieve milieueffectrapport door het Team Mer van de

Vlaamse Overheid goedgekeurd. Daarna kan de definitieve versie van het beleidsplan ruimte – strategische visie en drie beleidskaders – ter **definitieve vaststelling aan de gemeenteraad** worden voorgelegd. Het definitieve plan wordt bezorgd aan de hogere overheden, die hierbij eventueel voorbehoud kunnen formuleren. Na publicatie in het Belgisch staatsblad, wordt het plan van kracht. Op dat moment vervalt het ruimtelijk structuurplan Mechelen.



Stroomschema procedure opmaak gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan (bron: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen)

EINDNOTEN

- ¹ 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.
- ² De weerslag daarvan is te vinden in het analyserapport 'overkoepelende analyses' (vooronderzoek).
- ³ Geopunt landgebruikskaart 2019
- ⁴ Zo werd in de periode 2013-2016 op drie jaar tijd (bron: landgebruikskaarten) ruim een halve km² open ruimte aangesneden. Het is wel moeilijk om uit een dergelijke korte tijdspanne veel af te leiden. Verbeterde gegevens worden nog geanalyseerd in volgende fase, indien ze beschikbaar komen.
- ⁵ Bron: onderzoek naar het ruimtebeslag 2013-2019 door VITO i.o.v. Departement Omgeving
- ⁶ Eigen analyses op basis van adresgegevens; zie overkoepelend analyserapport
- ⁷ 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'.
- ⁸ Bron: provinciesincijfers, bevolkingsdata 2020.
- ⁹ 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).
- ¹⁰ Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie
- ¹¹ Bron voor deze paragraaf: interpretatie van de gegevens Retailsonar 2017, zoals besproken in het analyserapport voor Mechelen groeit en het overkoepelend analyserapport.
- ¹² 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.
- ¹³ Bron: provincies in cijfers, bevolkings- en huishoudensgegevens
- ¹⁴ Bron: provincies in cijfers, gegevens woningen
- ¹⁵ Bron: woonbeleidsstudie en provincie in cijfers, gegevens woningen

- ¹⁶ Zoals hierboven aangehaald zijn er vandaag immers veel minder appartementen dan er kleine huishoudens van 1 of 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.
- ¹⁷ 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'.
- ¹⁸ 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 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'.
- ¹⁹ 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.
- ²⁰ Bron: risico- en kwetsbaarheidsanalyse i.k.v. het burgemeestersconvenant, stad Mechelen i.s.m. Sumaqua (2019)
- ²¹ Bron: klimaatactieplan Mechelen
- ²² Analyses op basis van de gegevens van het strategisch Vlaams Verkeersmodel 2019, terug te vinden in het overkoepelend analyserapport.
- ²³ Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno, Idea Consult, april 2018, p28-33, vergeleken met de cijfers uit het strategisch verkeersmodel Vlaanderen 2018.
- ²⁴ Cijfers: Green deal duurzame stedelijke logistiek.
- ²⁵ Bron: woonbeleidsstudie Mechelen en Lier, draft eindrapport april 2021.
- ²⁶ Bron: capaciteitsmonitor onderwijs, besproken in analyserapport voor "Mechelen groeit"
- ²⁷ Met onder meer publieke LED verlichting, een klantenreis voor particuliere renovaties, slimme waterbuffers, fietskoeriers,...
- ²⁸ In het energiebeleid pakte de stad bv. energie-armoede reeds actief aan.
- ²⁹ Bv. het debat rond Mechelen dekoloniseert
- ³⁰ 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.

- ³¹ Uitgezonderd eventueel bepaalde recreatieve voorzieningen die sterk aan de open ruimte zijn gerelateerd.
- ³² 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 overgangsmatregelen en oplossingen op middellange termijn.
- ³³ De wijze waarop, zal voorwerp zijn van onderzoek: gaat het vooral om bijkomende ruimte in herontwikkelingsprojecten, gaan we andere zones voor voorzieningen reserveren, en hoe regelen we dit?
- ³⁴ Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie, provincies in cijfers, gegevens inwoners en huishoudens.
- ³⁵ Bronnen: woonbeleidsstudie, provincies in cijfers gegevens woningen, GIS-analyses van de woningdichtheid: alle analyses zijn terug te vinden in het analyserapport 'Mechelen groeit'.
- ³⁶ 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.
- ³⁷ 69% van de Mechelaars heeft een tuin en 81% een verharde private buitenruimte (koer, terras of balkon).
- ³⁸ Ze hebben een zogenaamde 'woonquote' van meer dan 30%.
- ³⁹ 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.
- ⁴⁰ Bron: Groot Woononderzoek 2013.
- ⁴¹ 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'.
- ⁴² Bron: woonbeleidsstudie, hertelling zomer 2021 o.b.v. de geactualiseerde projectenlijst. Dit zijn opnieuw voornamelijk appartementen.
- ⁴³ 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, zullen wellicht door Vlaanderen worden herbestemd of 'bevroren'. Met deze percelen houden we in de ramingen dan ook geen rekening.
- ⁴⁴ Als we deze 130 ha invullen aan een gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per hectare, wat zeer nauw aansluit bij de Mechelse gemiddelde dichtheid in woongebieden, dan is hier een reserveruimte voor 9.650 woningen.

- ⁴⁵ Bronnen: Vlaamse bevolkingsprognoses van 2018 en van 2021.
- ⁴⁶ Een dergelijke verlaagde prognose viel ook Antwerpen, Gent en Leuven te beurt, steden met een gelijkaardig demografisch en migratieprofiel.
- ⁴⁷ Hoeveel hiervan realistisch zijn tegen 2035 wordt nog verder onderzocht.
- ⁴⁸ 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.
- ⁴⁹ 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?
- ⁵⁰ Een groot deel kan opgevangen in de grotere woonprojecten: hier zijn 6.300 à 7.100 woningen gepland. Maar natuurlijk komt niet elk project volledig tot uitvoering, en zijn grotere projecten in 2035 nog niet volledig uitgevoerd en bewoond. Een deel zal ook terecht komen in andere onbebouwde percelen waarvoor geen regelingen worden uitgewerkt om deze onbebouwbaar te maken. Hetzelfde geldt voor wat kleinschalige verdichting buiten de gekende projectsites, of nieuwe projectsites die zich aandienen in de loop der jaren.
- ⁵¹ De groeiverwachtingen van Vlaanderen blijven hoog voor de huishoudens tot 3 personen, ruim even sterk als in de voorbije 15 jaren. De trendprognoses zijn vooral lager in de huishoudens vanaf 4 personen, meestal gezinnen met meerdere kinderen. Deze groei zou halveren ten opzichte van de recente evoluties. Er is een duidelijke ambitie om Mechelen nog aantrekkelijker te maken voor gezinnen die een grotere woning zoeken: jonge gezinnen met kinderen, kapitaalkrachtige gezinnen. We rekenen daarom 1.000 extra grote woningen, ofwel via nieuwbouw, ofwel via een betere benutting van onderbewoonde bestaande woningen.
- ⁵² Dit moet in de volgende fase van het planproces verder worden onderzocht. Mogelijkheden zijn bv. vermijden van opdelingen (minstens in bepaalde zones die minder geschikt zijn); bv. stimuleren van doorgedreven renovaties in het verouderd woonpatrimonium; bv. investeringen in de woonomgevingen met veel maar kleine huizen, groen, aantrekkelijk publiek domein; gedeelde faciliteiten,...; evt. ook innovaties in compacte woonvormen voor gezinnen.
- ⁵³ Deze zijn voor een deel herontwikkelingen van bebouwde en verharde sites, deels zitten hier ook nog enkele projecten die bestaande open ruimte met juridische bestemming als 'bouwgrond' aansnijden.

- ⁵⁴ Bronnen: Locatus, verschillende voorstudies en data Retailsonar, zoals besproken in analyserapport 'Mechelen groeit'
- ⁵⁵ 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.
- ⁵⁶ Onder meer in het retailplan.
- ⁵⁷ Dit 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 begroving 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).
- ⁵⁸ 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.
- ⁵⁹ Denk bv. aan jeugdverenigingen met werking op terreinen van de parochie, verenigingen die schoollokalen of private zaaltjes huren,...
- ⁶⁰ Voorbeelden zijn de geplande multifunctionele sportinfrastructuren.
- ⁶¹ 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,...
- ⁶² Een aantal projecten zijn reeds in verre mate gepland en voorbereid, of er zijn al verkavelingsvergunningen afgeleverd. Zij werden meegenomen in de projectenlijst voor de woonontwikkelingsprojecten of in de vooruitzichten voor de economische ontwikkelingen of voorzieningenclusters. Enkele van hen houden wel een verdere ruimte-inname in van de feitelijke open ruimte.
- ⁶³ De juridische bestemming van bouwgronden kan niet zondermeer, of zonder zware financiële compensaties, worden teruggedraaid. Er zullen realiseerbare oplossingen moeten worden uitgewerkt. Een mogelijkheid is om in volgende fasen te onderzoeken of bepaalde van dergelijke zones als reserveruimte voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden aangeduid. Eerst is echter een verder onderzoek naar ruimtenoden voor de voorzieningen aangewezen.
- ⁶⁴ Verschillende pistes kunnen worden onderzocht: een nog meer doorgedreven beheer van alle stadspatrimonium in functie van optimale en continue bezetting; doortrekken van het renovatie- en nieuwbouwbeleid gericht op meervoudige gebruikers; een doordacht vastgoedbeleid gestuurd vanuit de toekomstnoden;...

- ⁶⁵ Bij medegebruik van gebouwen komen heel wat praktische vragen kijken. Vragers en aanbieders van ruimte moeten elkaar vinden. Allerlei afspraken rond vergoedingen, verantwoordelijkheid, toegang- en sleutelbeheer,... moeten gemaakt worden. De stad onderzoekt verder wie hierin best initiatieven neemt om dit te faciliteren.
- ⁶⁶ Ook hier staat de stad voor complexe uitdagingen. Het is immers niet eenvoudig om de beslissingen van private eigenaars te sturen. Mogelijke oplossingen die in volgende fasen van het proces kunnen worden gescreend, zijn: vormen van samenwerking en akkoorden met andere eigenaars; een streng beleid rond het gebruik van grote en diepe terreinen die nog niet voor woningbouw zijn ingenomen;...
- ⁶⁷ In de volgende fase zullen we bv. bekijken of het zinvol is om grote en goed gelegen onbebouwde terreinen met een "harde" juridische bestemming die vandaag nog niet zijn aangesneden, evt. deels als nieuwe reserveruimte voor gemeenschapsvoorzieningen te reserveren. Deze onderzoekspiste moet afgestemd op het principe dat we de groei opvangen binnen het bestaand ruimtebeslag, tenzij zinvol gecompenseerd.
- ⁶⁸ Ook daarvoor kunnen we verschillende pistes onderzoeken: actief aantrekken van handel in herontwikkelingsprojectjes op maat van het dorp, mobiele voorzieningen die frequent naar het dorp komen, vlotte en veilige routes naar voorzieningen in de omgeving,...
- ⁶⁹ In latere fase kan dit eventueel worden herbekeken in samenhang met energielandschappen -hernieuwbare energieproductie in de open ruimte-. Dit onderwerp wordt in voorligging beleidsplan ruimte niet verder opgenomen
- ⁷⁰ Wat een flink hogere groei toelaat dan in de trendprognoses voor de huishoudens: 1.000 extra woonentiteiten voor grote woningen méér dan in de trendprognoses voor de huishoudens. Daarmee kan een stuk van de groei in de regio op stedelijke wijze worden opgevangen.
- ⁷¹ Sommige wijken van de zuidelijke binnenstad zijn in dat geval. Ook bepaalde zones vlak buiten de ring kennen een dichte bebouwing en een hoge functiedichtheid: bv. de stationsomgeving, buurten rond het noordelijk deel van de Brusselsesteenweg, rond de Oude Liersebaan, rond Nekkerspoel station, ...
- ⁷² Een diepgaand onderzoek naar het karakter van alle delen van de woonkernen is binnen dit beleidsplan ruimte en zijn beleidskaders echter niet voorzien.
- ⁷³ Uit de eerste scans in het woonbeleidsplan en de analyserapporten kwamen mogelijke zoekzones naar boven die goed uitgerust en ontsloten zijn: delen van Nekkerspoel, Mechelen-Zuid-Tervuursesteenweg, zones in de omgeving van Liersesteenweg, Muizen. Andere criteria zijn in deze fase echter niet toegepast: bestaande dichtheid en verharding, beeldkwaliteit,... Daarom kunnen er nu nog geen selecties worden gesuggereerd.
- ⁷⁴ Data: geopunt

VOETNOTEN

- ⁷⁵ Bron: Departement Omgeving, MIRA-rapport.
- ⁷⁶ Bron: Ambitienota 'Beschermd natuurpark Rivierenland', juni 2020, p2.
- ⁷⁷ Bron: Hemelwaterplan Mechelen, Sweco, oktober 2021, p42.
- ⁷⁸ Bron: Geopunt, Digitale boswijzer 2018.
- ⁷⁹ Bron: Hemelwaterplan Mechelen, Sweco, oktober 2021, p107.
- ⁸⁰ Bron: Bomencharter voor Vlaanderen 2019-2024, 4 maart 2020.
- ⁸¹ Bron: Hemelwaterplan Mechelen, Sweco, oktober 2020, p106.
- ⁸² Bron: Provincie in cijfers
- ⁸³ Bron: Provincie in cijfers en Geopunt landgebruikskarta 2019
- ⁸⁴ Bron: Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno, Idea Consult, april 2018, p27.
- ⁸⁵ Bron: Geopunt landgebruikskarta 2019.
- ⁸⁶ Bron: Analyse op basis van de NACE-codes van de ondernemingen (data VKBO 2021) die gesitueerd zijn op de bedrijventerreinen.
- ⁸⁷ Bron: Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno, Idea Consult, april 2018, p27.
- ⁸⁸ Bron: 'Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen', Departement Omgeving, 2018.
- ⁸⁹ Bron: Locatus 2021
- ⁹⁰ Bron: Bedrijfsbeleid Mechelen en gebiedsontwikkeling Ragheno, Idea Consult, april 2018, p28-33, vergeleken met de cijfers uit het strategisch verkeersmodel Vlaanderen 2018.

MECHELEN 

**BU
UR**
Part of Sweco