

Mechelen Beleidsplan Ruimte

ANALYSERAPPORT - fase conceptnota

DEEL 2: BELEIDSKADER MECHELEN GROEIT

A. Situering en doel van dit rapport

Vooronderzoek bij het beleidsplan ruimte

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

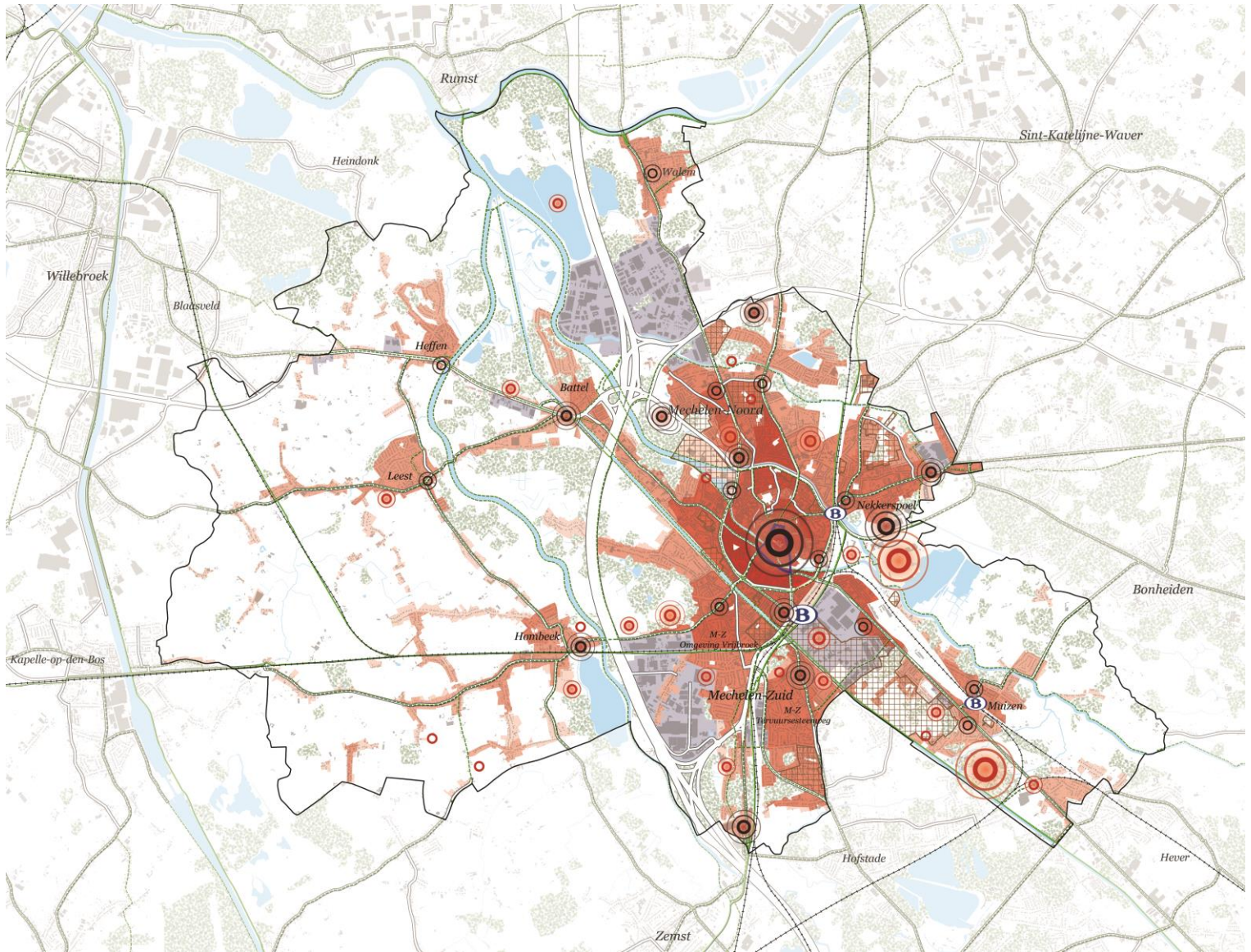
Elk van de onderdelen van het beleidsplan ruimte wordt **onderbouwd door een degelijke analyse** van de bestaande toestand en de verwachte evoluties. Dit gebeurt op basis van data-analyses, informatie uit beschikbare onderzoeksrapporten en eigen analyses door het planteam. Uit deze analyses worden de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

Vier evoluerende analyserapporten

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

Deze analyserapporten moeten worden opgevat als onderzoeksrapporten, maar zijn wel **evoluerende documenten**. Deze versie hoort bij de conceptnota van het beleidsplan ruimte, onderdeel over de groeiende stad. Naarmate er ter voorbereiding van de volgende fasen -voorontwerp, ontwerp, definitief beleidsplan ruimte- nog nieuwe analyses worden uitgevoerd en nieuwe info ter beschikking komt, zal deze worden toegevoegd aan dit analyserapport. Dit rapport is dus nog niet ‘af’ maar schets de stand van zaken op het moment van de goedkeuring van de conceptnota.

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



Diagnosekaart "Mechelen groeit"

Legende

Woondichtheid

hoog



laag

Economische zone

Projectsites

Station

Recreatieve cluster

Voorzieningencluster

Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Fietssnelweg

Winkeldriehoek

INHOUD

A.	Situering en doel van dit rapport.....	1
DEEL 2.A:	WONEN – EEN STERKE BEVOLKINGS- & WONINGGROEI.....	5
A.	Wonen - vandaag.....	5
	Situatie 2020: bevolking en huishoudens.....	5
	Gevarieerde woonomgevingen.....	5
	Situatie 2020: woningaanbod kwantitatief en naar woningtype.....	6
	Situatie 2020: kwaliteit, tevredenheid woonomgeving en verhuisgeneigdheid.....	9
	Situatie 2020: Dichtheden en verharding.....	11
	Situatie 2020: Groen, buitenruimte en ontmoetingsruimte.....	16
	Situatie 2020: Betaalbaarheid en huurmarkt.....	17
	Situatie 2021: leegstand van woningen.....	19
B.	Wonen: recente evoluties.....	21
	Recente evoluties: huishoudens en bevolking.....	21
	Recente evoluties in het woningaanbod.....	22
C.	Wonen: prognoses en verwachtingen.....	24
	Huishoudensprognoses naar type : trendprognoses.....	26
	Bevolkingsprognoses naar leeftijdsgroepen : trendprognoses.....	26
	Relativiteit van trendprognoses.....	27
	Vooruitzichten: hoeveel ruimte is er voor woninggroei en hoeveel is al gepland?.....	27
D.	Wonen: aanzet uitdagingen.....	34
	De uitdagingen: woninggroei de trendmatige huishoudensprognoses laten volgen ??.....	34
	De uitdagingen: moet Mechelen niet meer doen binnen de regio?.....	34
	De uitdagingen: woningtype en huishoudens beter afstemmen.....	35
	De uitdagingen: nieuwe woonvormen voor jonge en oudere groepen, en voldoende diversiteit.....	36
	De uitdagingen: hoe ver moeten we gaan in verdichten, en hoe doen we dit kwalitatief?.....	36
	De uitdagingen: een antwoord op het vraagstuk van de onbebouwde percelen.....	36
	De uitdagingen: betaalbaarheid aanpakken.....	39
	De uitdagingen: woningkwaliteit aanpakken.....	39
DEEL 2.B:	EEN STERK VOORZIENINGENAPPARAAT.....	41
A.	Het voorzieningenaanbod vandaag en recente evoluties.....	41
	Totale voorzieningenaanbod vandaag.....	41
	De commerciële voorzieningen nauwer bekeken.....	45
	De gemeenschapsvoorzieningen nauwer bekeken.....	52
B.	“PROGNOSES” VOOR DE VOORZIENINGEN & AANZET UITDAGINGEN.....	62

Prognoses en verwachtingen voor de commerciële voorzieningen	62
Globale uitdagingen voor de commerciële voorzieningen, ruimtelijk bekeken	64
Prognoses en uitdagingen voor de gemeenschapsvoorzieningen - apart	64
Globale uitdagingen voor de gemeenschapsvoorzieningen	66

DEEL 2.A: WONEN – EEN STERKE BEVOLKINGS- & WONINGGROEI

A. Wonen - vandaag

Situatie 2020: bevolking en huishoudens

In 2020 waren er **87.650 Mechelaars**. Mechelen is daarmee de 5^{de} grootste centrumstad in Vlaanderen, na Antwerpen, Gent, Brugge en Leuven.¹

Die Mechelaars vormen in 2020 samen **36.580 huishoudens**. De meeste van die huishoudens zijn² tussen 30 en 65 jaar³, 27% ouder dan 65. De gemiddelde huishoudensgrootte van **2,4 personen/huishouden** is hoog voor een Vlaamse centrumstad⁴, en niet zoveel kleiner dan haar buurgemeenten.

De **kleine huishoudens, alleenstaanden of tweepersoonsgezinnen, vormen samen 66% van alle huishoudens**. Dit lijkt heel veel, maar van de Vlaamse centrumsteden is dit het tweede laagste percentage⁵. Verder zijn anno 2020, 37% van de huishoudens gezinnen met kinderen, 21% van de huishoudens bestaat uit vier of meer personen⁶.

De leeftijdscijfers geven een gelijkaardig beeld: in 2020 was ‘slechts’ **17,4% van de Mechelaars 65+**. De vergrijzing, een van de belangrijke oorzaken voor gezinsverdunning, speelt wel een rol, maar minder sterk dan in de meeste andere Vlaamse centrumsteden⁷. Anno 2020 is 20% van de Mechelse bevolking jonger dan 18 jaar en 30% heeft een leeftijd tussen 18 en 39 jaar. De helft van de bevolking is jonger dan 40 jaar⁸. De stad is dus gezegend met een jonge bevolking en heel wat grotere gezinnen met kinderen, een troef om mee rekening te houden.

Gevarieerde woonomgevingen

De Mechelaars wonen in heel uiteenlopende woonomgevingen:

- de binnenstad
- daarbij aansluitende een waaier aan stedelijke buurten: Mechelen-Noord (incl. Pennepoel, Marokken en Bruine Kruis,...), Nekkerspoel-Pasbrug, Arsenaal en stationsomgeving, Tervuursesteenweg, Mechelen-Zuid omgeving Europalaan, Mechelen-Zuid omgeving Vrijbroekpark, omgeving Battelsesteenweg
- een aantal dorpen wat verder van de binnenstad: de dorpen van het Hombeeks plateau Hombeek, Leest en Heffen, Battel, Walem en Muizen
- verkavelingen: enkele aansluitend bij de dorpen en een grotere Otterbeek-Kauwendael zuid van R6
- vele linten (of ‘woonfragmenten’), vooral op het Hombeeks plateau
- ook buiten de linten her en der wat verspreide woonbebouwing

¹ Woonbeleidsstudie Mechelen en Lier, KU Leuven HIVA i.o.v. stad Mechelen en stad Lier

² hebben een referentiepersoon van

³ Anno 2020 zijn er in Mechelen 3.316 huishoudens jonger dan 30 jaar, 23.330 huishoudens tussen 30 en 65 jaar en 9.972 huishoudens ouder dan 65 jaar.

⁴ Na Genk staat Mechelen hier zelfs op de tweede plaats.

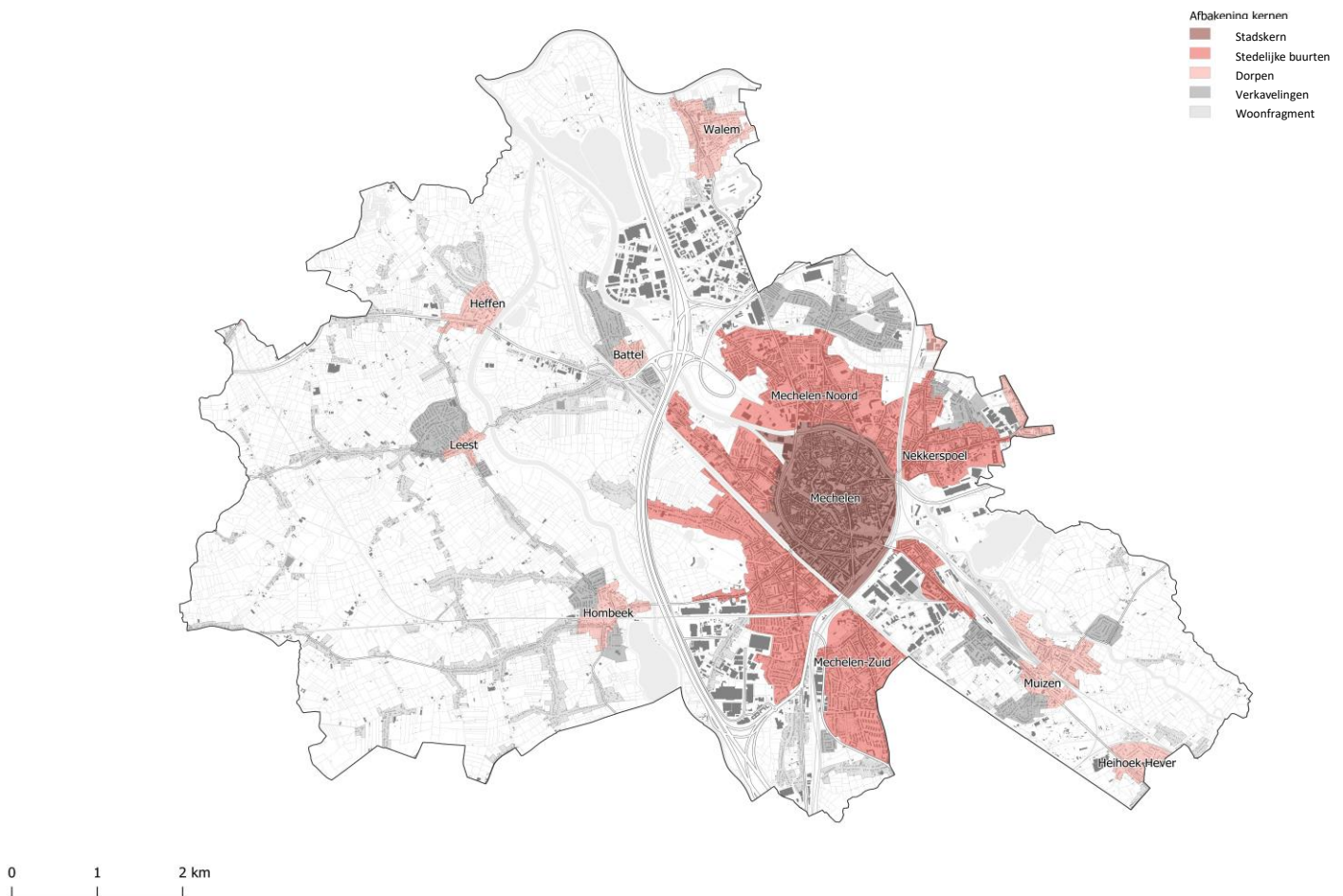
⁵ opnieuw na Genk

⁶ Cijfers Statistiek Vlaanderen

⁷ Uitgezonderd Antwerpen, Leuven en Gent, waar het aandeel 1- à 2-persoonshuishoudens nog lager ligt

⁸ Cijfers Statistiek Vlaanderen

In het overkoepelende analyserapport is een korte schets opgenomen van het ontstaan van de verschillende stadsdelen en dorpen, en hun opvallendste karakteristieken. We verwijzen hiervoor naar het overkoepelend analyserapport. We herhalen dit hier niet.



Aanduiding gevarieerde woonomgevingen (eigen interpretatie BUUR)

Wel is duidelijk dat de verschillende woonomgevingen een uiteenlopende dichtheid kennen: dit komt verderop nog aan bod.

Situatie 2020: woningaanbod kwantitatief en naar woningtype

In 2020⁹ waren er in Mechelen **40.840 woonentiteiten** gekend. Daarvan waren **63% woonhuizen** en **32,9% appartementen**¹⁰. Daarbij zijn er anno 2020 bijna 600 studentenkamers en studentenstudio's¹¹. Het aandeel appartementen is gemiddeld voor een centrumstad en ligt v er onder dat van steden als Antwerpen, Leuven en Oostende¹². Maar toch kunnen we niet stellen dat Mechelen over vooral grote woningen beschikt, wel in tegendeel. Van de **woonhuizen staan 66% in gesloten bebouwing, slechts 14,3% is open bebouwing**, de resterende 19% is halfopen. Natuurlijk is niet elke woning in gesloten bebouwing per se klein, maar het aandeel is wel opvallend hoger dan andere gemeenten en steden. De open bebouwing bevindt zich hoofdzakelijk in de deelgemeenten, niet in

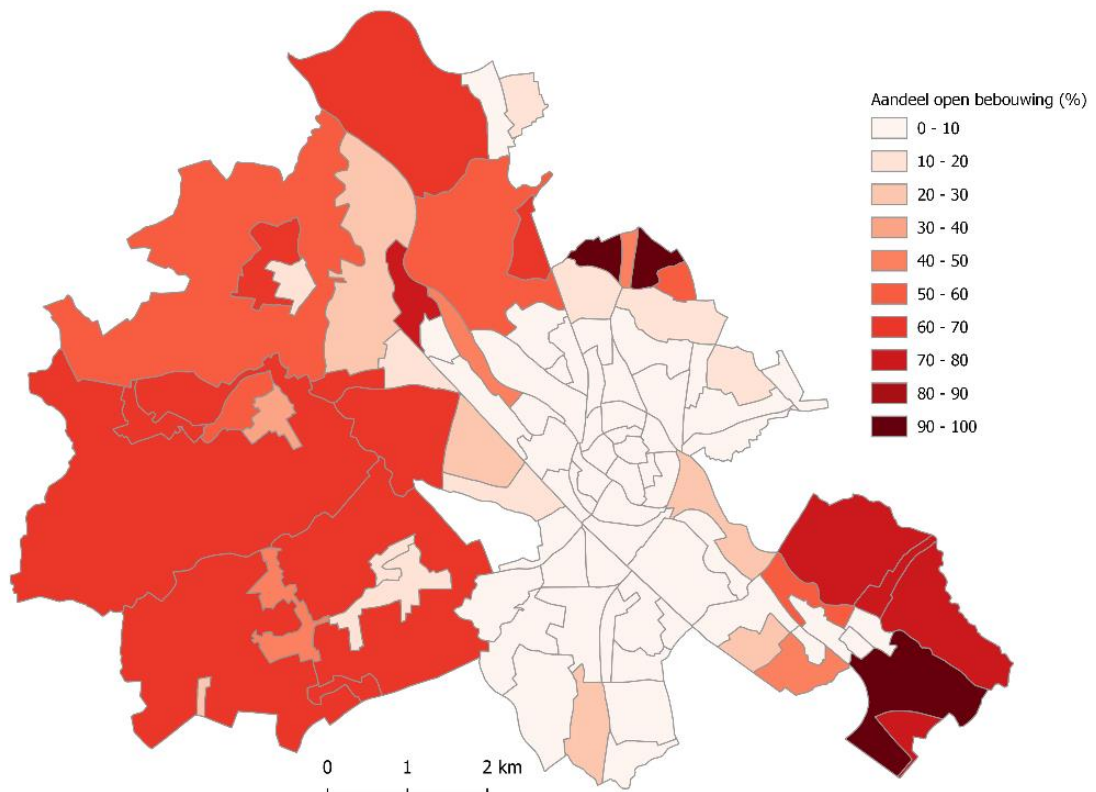
⁹ Cijfers uit de woonstudie en uit provinciesincijfers.be

¹⁰ Bron: kadaster

¹¹ Bron: Huisvestingsdatabank Thomas More

¹² In deze steden maken appartementen tussen 50% en 60% van de woningvoorraad uit.

het centrum of de sterk verstedelijkte buurten daarrond. We vinden de grotere woningen dus in de dorpen en in de verspreide bebouwing (linten).



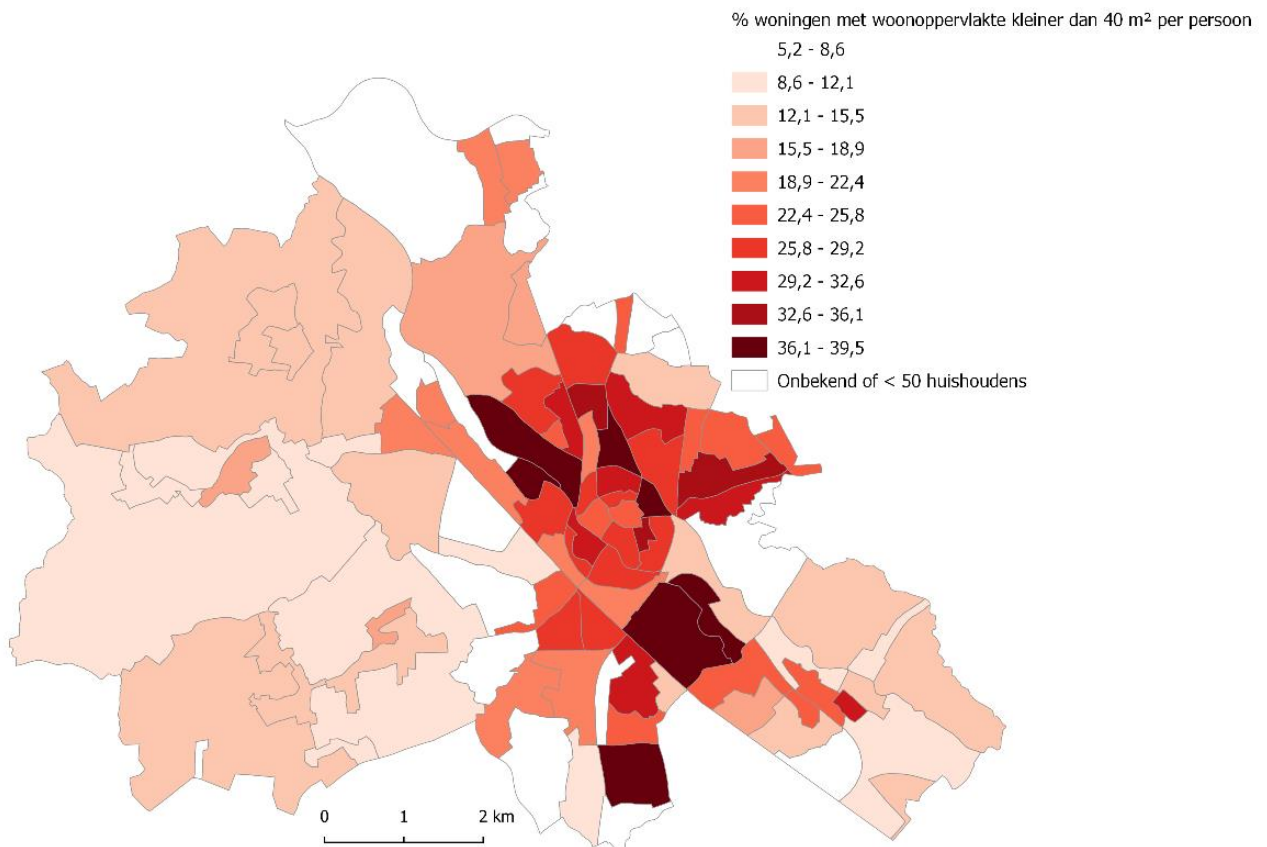
Het aandeel open bebouwing in het gehele woonpatrimonium (Bron data: provincies.incijfers.be, cartografie:

Er zijn weinig écht grote woningen in Mechelen. Van de groep klassieke ‘huizen’ (grondgebonden woningen) heeft 65% een bebouwde grondoppervlakte kleiner dan 104 m².

De woonbeleidsstudie bespreekt bovendien indicaties, alhoewel deze onderzoeken eerder oud zijn¹³, dat er een **mismatch is tussen de grootte van de woningen en die van de gezinnen**. Nogal wat Mechelse gezinnen kampen met **overbezette woningen**. Tijdens het Grote Woononderzoek in 2013 gaf 12% van de huishoudens aan dat ze het gevoel hadden in een te kleine woning te wonen. Bij de census 2011¹⁴ woonde 25% van de Mechelse huishoudens in een woning met minder dan 40 m² woonoppervlakte per persoon. Voornamelijk in buurten in Mechelen Noord, Nekkerspoel, Mechelen Centrum, Arsenaal en rond de Tervuursesteenweg wonen 1 op 3 (of meer) huishoudens in een wooneenheid met minder dan 40 m² woonoppervlakte per persoon.

¹³ GWO 2013 (Groot Woononderzoek) en 2011 census (woonoppervlakte per persoon)

¹⁴ Census is de opvolger van de ‘algemene socio-economische enquête’ door de statistische dienst van de Belgische overheid Statbel. De resultaten zijn raadpleegbaar via https://www.census2011.be/index_nl.html



Het aandeel woongelegenheden met een woonoppervlakte kleiner dan 40 m² per persoon (Bron data: Census 2011, Cartografie: HIVA)

Tegelijk wonen er, zoals in vele steden en gemeenten in Vlaanderen, heel veel kleine (oudere) huishoudens van 1 of 2 personen in grondgebonden eengezinswoningen, de zogenaamde **‘onderbewoning’**. Want 63% van de woningen zijn grondgebonden, een klassiek woonhuis, terwijl maar 34% van de gezinnen meer dan 2 personen telt. Wetende dat er ook wel grotere gezinnen in de appartementen wonen, betekent dat dat we gerust kunnen aannemen dat in de helft van de klassieke woonhuizen slechts 1 of 2 personen wonen. In 2017 onderzocht het Sociaal Huis Mechelen de ouderenbehoeften. In dit onderzoek werd ook de **woonsituatie van de ouderen** bekeken. Ook uit deze cijfers blijkt dat veel ouderen -vaak alleenstaanden of koppels- zelfstandig thuis wonen, in een eigen eengezinswoning of appartement. Twee derde van de zeventigers -zijnde bijna 4.000 van hen- en ruim de helft van de 80-plussers -ruim 2.400 van hen- woonden in een grondgebonden eengezinswoning. Van verschillende duizenden eengezinswoningen kunnen we aannemen dat ze de volgende 15 à 20 jaren nieuwe bewoners krijgen. Deze woningen vormen een interessante stock voor het aantrekken van nieuwe gezinnen die een grotere woningen zoeken.

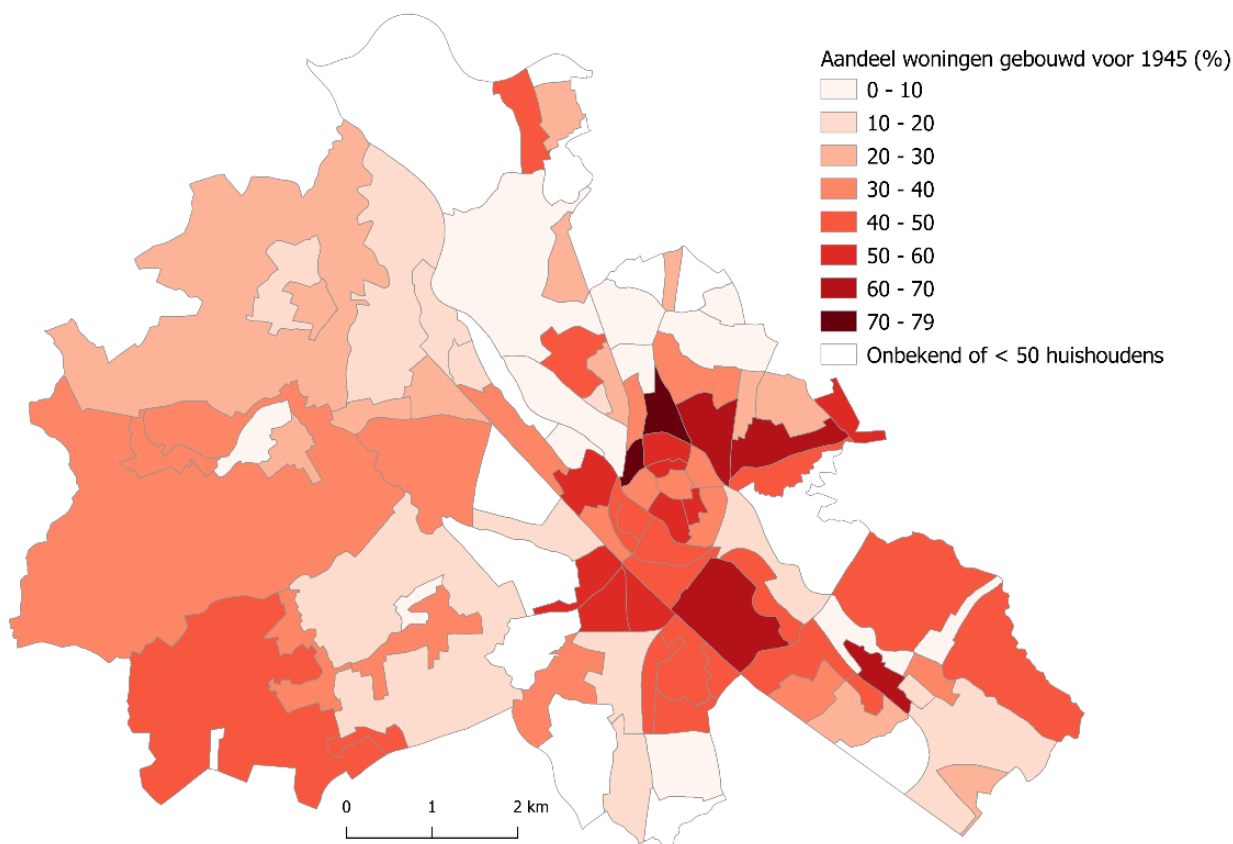
	Mechelen	Centrum steden	Vlaanderen		60-69 jarigen	70-79 jarigen	80-plussers
zelfstandig thuiswonend in ééngezinswoning	66,8%	72,1%	85,4%		74,4%	66,5%	51,3%
Zelfstandig thuiswonend in een appartement	29,4%	22,2%	9,6%		23,4%	29,6%	41,6%
Zelfstandig thuiswonend in een studio	0,7%	0,6%	0,4%		0,6%	1,0%	0,6%
Inwonend bij kinderen	1,0%	1,8%	2,4%		0,3%	0,5%	3,2%
Serviceflat/assistentiewoning	0,4%	0,2%	0,0%		***	0,5%	1,3%
Groepswonen	0,4%	1,4%	0,8%		***	0,5%	1,3%
Kangoeroe en intergenerationeel wonen	1,2%	0,5%	0,5%		1,3%	1,5%	0,6%

Woonsituatie van ouderen in Mechelen (bron: onderzoek door Sociaal Huis Mechelen)

Situatie 2020: kwaliteit, tevredenheid woonomgeving en verhuiscapaciteit

De woningvoorraad in Mechelen is ook eerder oud te noemen. **62,9% van de woningen zijn ouder dan 40 jaar** en 44,7% dateren zelfs van voor 1946. Opvallend is dat de **binnenstad niet het oudste patrimonium vertoont**. Er springen wel enkele buurten in het centrum uit waar meer dan 50% van de woningen dateert van voor 1946 (de buurt van het Begijnhof, het Aardsbisdom en ten zuiden van het stadhuis), maar er zijn ook buurten in het centrum waar geleidelijk aan woningen zijn bijgebouwd of vervangen tussen 1946 en 1970 (voornamelijk in de zuidelijke buurten van het centrum) en tussen 1970 en 2000 (voornamelijk in de noordoostelijke buurten van het centrum); waardoor het grootste deel van de woningen in deze buurten dateert van uit de periode 1946-2000¹⁵. Een aantal stadswijken net buiten de binnenstad vertonen het sterkst verouderde patrimonium: Arsenaal, Pennepoel en Nekkerspoel, ten zuiden van de Brusselsepoort. Slechts 2,9% van de woningen is nog geen 10 jaar oud in 2021, wat bijna het laagste percentage is van alle Vlaamse centrumsteden.

¹⁵ Zie cijfers in verband met ouderdom van de woningen op provinciesincijfers.be



Het aandeel woningen gebouwd voor 1945 (Bron data: provincies.incijfers.be, cartografie: HIVA)

De kwaliteit van de woningen is eerder vergelijkbaar met de gemiddelde kwaliteit van een woning in de minder grote centrumsteden. Het aandeel bewoners dat structurele problemen met de woning meldt, bedraagt 13% en is vermoedelijk dalend.¹⁶ Weinig woningen zijn aangepast aan het ouder worden: 40% van de woningen van ouderen zijn helemaal niet aangepast aan het thuiswonen bij gezondheids- en mobiliteitsproblemen¹⁷. Qua energieprestatie lijken de verkochte en verhuurde woningen vergelijkbaar te zijn met de andere centrumsteden, behalve de **verkochte eengezinswoningen**: deze hebben met **446 een beduidend slechtere EPC-score** dan in andere centrumsteden.

Toch is **87,9% van de Mechelaars tevreden met zijn of haar woning**¹⁸, wat gemiddeld is voor een centrumstad. En ook met zijn of haar woonomgeving is de Mechelaar best tevreden: **78% is (zeer) tevreden met de buurt**¹⁹, ook een gemiddelde score voor centrumsteden en voor Vlaanderen. Er zijn ook opvallend veel sociale contacten op buurtniveau, voor een centrumstad²⁰. Bijna 50% van de Mechelaars²¹ beschouwt z'n woning als zijn of haar definitieve woning, wat veel is voor een

¹⁶ Gegevens Stadsmonitor, geciteerd in de woonstudie

¹⁷ Ouderenbetheeftenonderzoek geciteerd in woonstudie

¹⁸ GWO 2013, geciteerd in woonstudie

¹⁹ Stadsmonitor (2017), geciteerd in woonstudie

²⁰ Bespreking in woonstudie

²¹ GWO 2013, geciteerd in woonstudie

centrumstad. De typische ‘stedelijke’ problemen van hinder of ergernissen over de buurt lijken in Mechelen²² minder of gemiddeld voor te komen, vergeleken met de gemiddelde centrumstad. Opvallend in de woonplaatskeuze, in vergelijking met andere steden, is de nabijheid van voorzieningen en werk.

Situatie 2020: Dichtheden en verharding

De **bevolkingsdichtheid** bedroeg in 2020 **1.333 inwoners/km²**, waarmee Mechelen op de 5de plaats van de Vlaamse centrumsteden komt en als eerder dichtbevolkt kan worden omschreven. Dat zijn gemiddeld 5,6 huishoudens per ha. Dit getal zegt echter niet veel over hoe dicht er op elkaar wordt gewoond, omdat ook bedrijvenzones en grote openruimtegebieden worden meegeteld. Als je enkel het (reeds aangesneden) woongebied²³ meetelt, krijgen we een beter beeld hoe dicht bewoond dit woongebied is: daar vinden we gemiddeld **25,9 huishoudens/ha woongebied**.

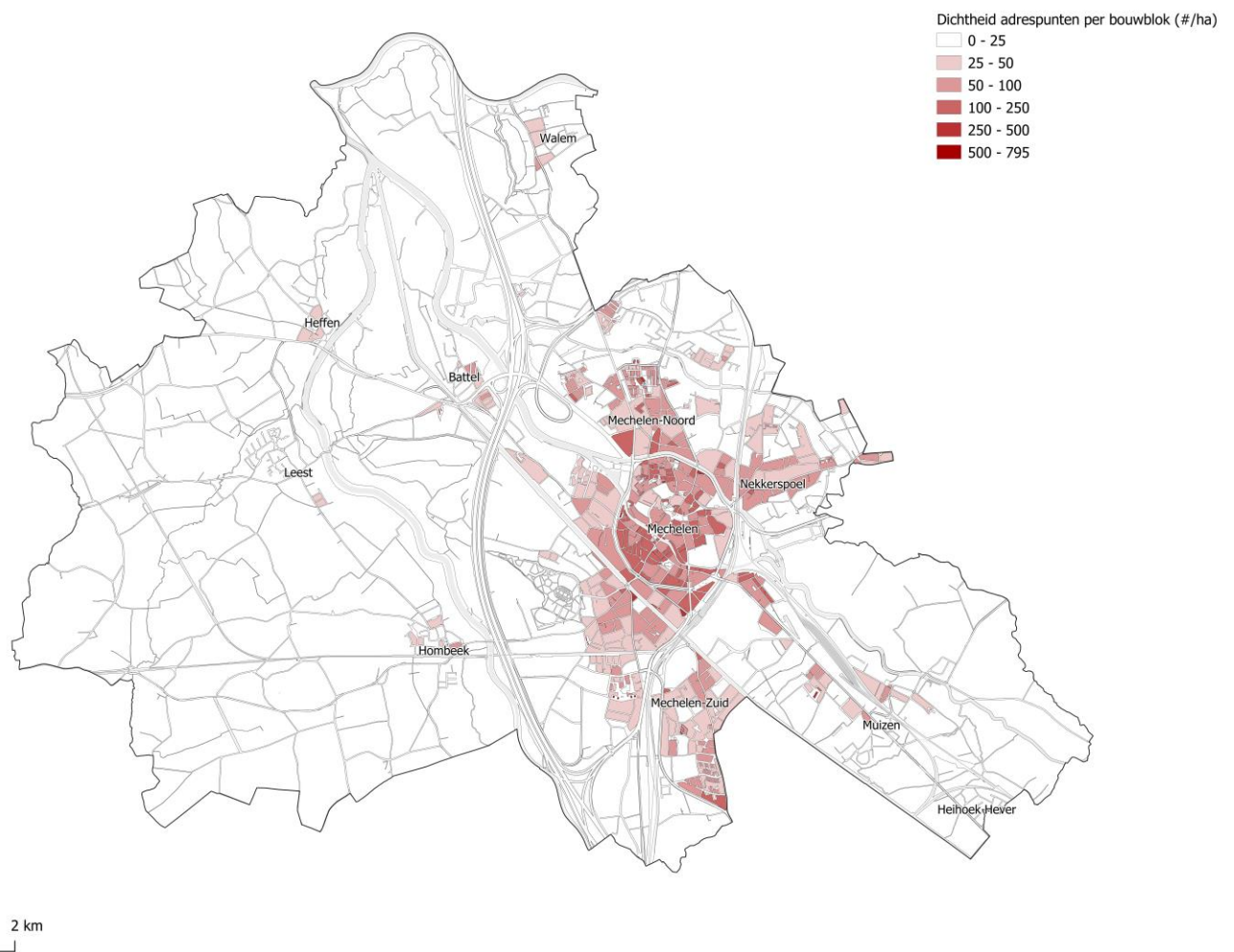
De wijken tonen natuurlijk **enorm veel verschillen**. Onderstaande kaart toont de **dichtheid aan adressen** per bouwblok; dit zijn ook adressen van niet-woonfuncties, maar vormt een beeld van de functiedichtheid. Uit de tabel maakten we de gemiddelden per type woonomgeving. Hieruit lezen we dat deze dichtheid in de binnenstad oploopt tot 56 adressen per hectare, en een aantal zeer dichts bebouwde wijken (zonder grote functies zoals scholen) zullen nog een eind hoger scoren. In de dorpen ligt deze functiedichtheid maar half zo hoog met 27 adressen/ha. In de verkavelingen valt dit terug tot slechts 16 functies per hectare – dit zullen veelal woningen zijn- en in de bebouwde stukken van de linten zakt dit naar minder dan 10 per hectare.

Categorie	Aantal adressen	Gem. dichtheid (#/ha)
Stadskern	13.053	55,92
Stad	20.920	31,65
Dorpen	3.738	27,46
Verkavelingen	3.569	16,10
Woonfragmenten	3.781	9,60
Economische activiteit	879	2,35
Overige	15	1,89
Buitengebied	685	0,16
Totaal	46640	
Totaal woonomgevingen	45061	26,09519648

Dichtheid op basis van de adrespunten in Mechelen per categorie kernafbakening , 2021 (Bron: CRAB (Centraal Referentie Adressenbestand), bewerkingen BUUR

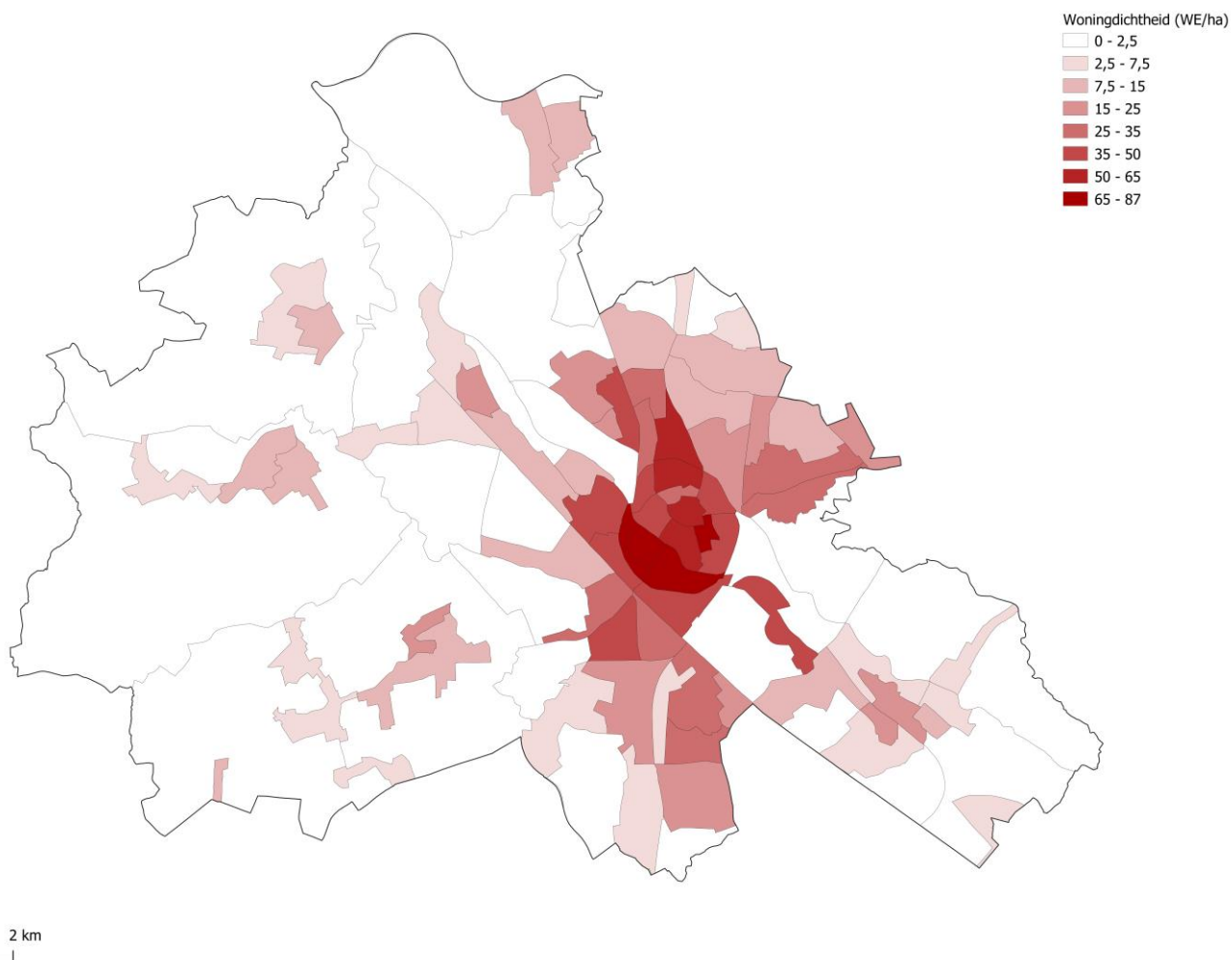
²² Bespreking in de woonstudie

²³ Zijn meegeteld: woongebieden op het gewestplan, incl. landelijk wonen en woongebied met cultuurhistorische waarde, de reeds ontwikkelde (delen van) woonuitbreidingsgebieden, de reeds bebouwde woongebieden die via RUP werden gecreëerd.



Dichtheid adrespunten in Mechelen per bouwblok, 2021 (Bron: CRAB (Centraal Referentie Adresbestand), bewerkingen en cartografie BUUR)

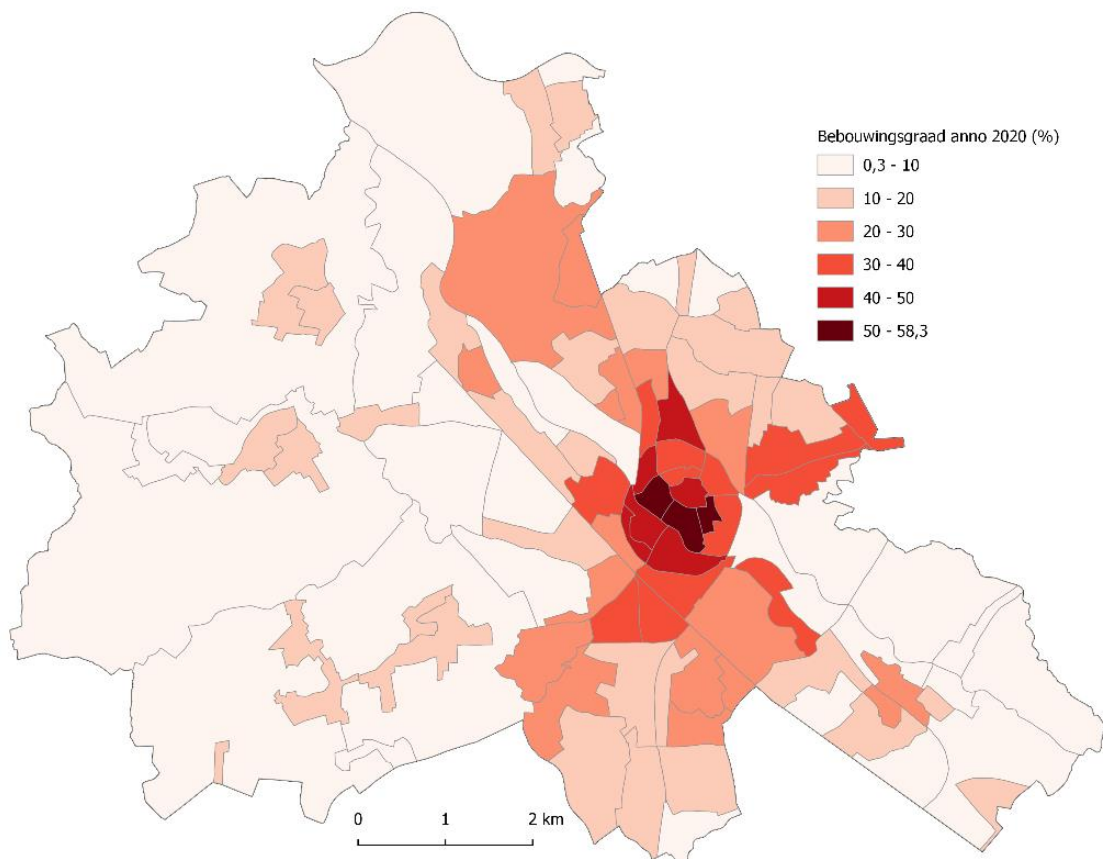
Hieronder wordt de **woningdichtheid** per statistische sector getoond. De binnenstad, en de aansluitende stedelijke buurten hebben een erg hoge woondichtheid, met als uitschieters bv. de binnenstad ten zuiden van de Dijle, de historisch Arsenaal-wijk of Pennepoel in Mechelen-Noord. Maar ook wat verder van de binnenstad vinden we enkele zeer of behoorlijk dichtbewoonde wijken: bv. tussen Hombeekse- en Brusselsesteenweg en in Nekkerspoel. De oudste wijken, dus.



Woningdichtheid in Mechelen per statistische sector, 2020 (Bron: provincies.incijfers.be, bewerkingen en cartografie BUUR)

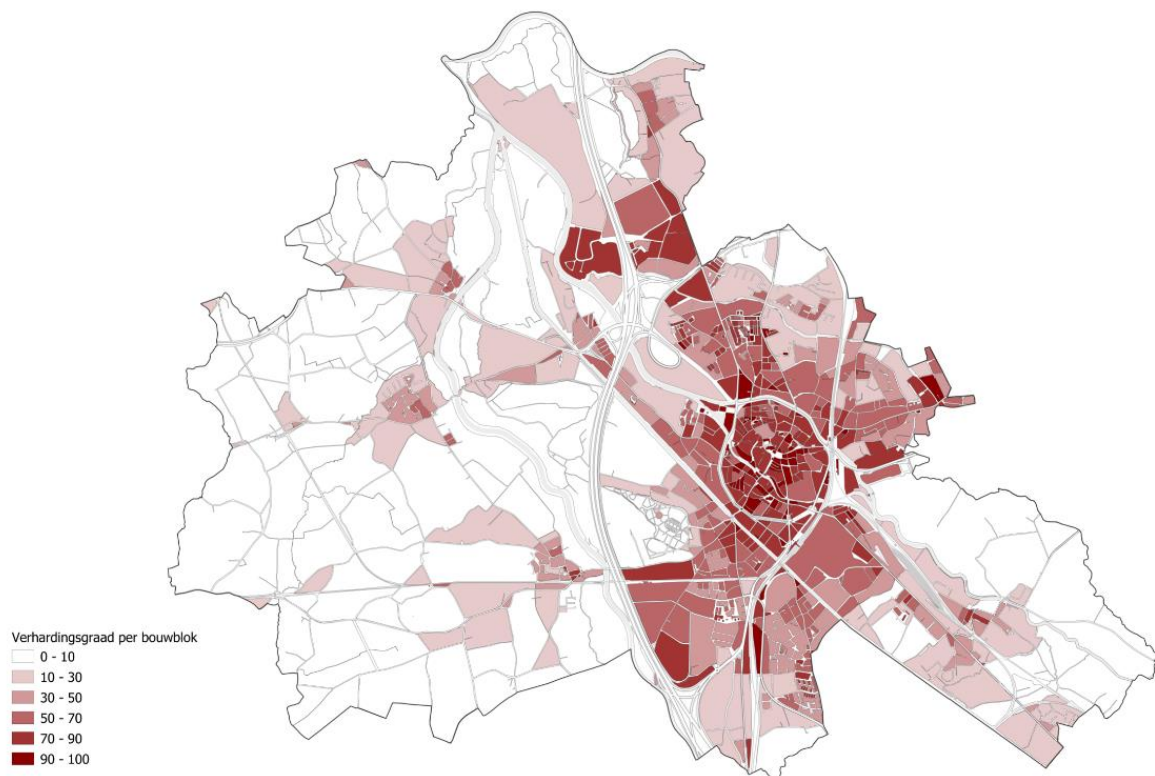
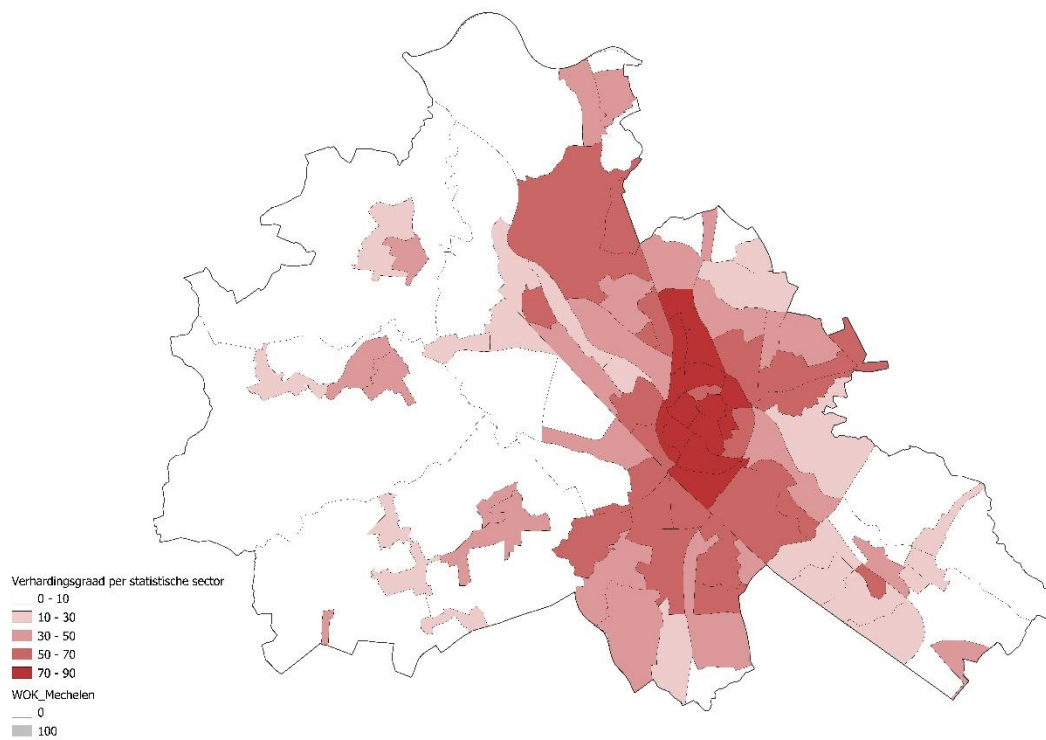
Dit beeld komt sterk, maar natuurlijk niet volledig, overeen met de **bebouwingsgraad**²⁴. We bepaalden ook deze per statistische sector:

²⁴ Bebouwingsgraad = (bebouwde oppervlakte/tot opp SS)*100, dus toont de totale grondoppervlakte ingenomen door gebouwen per statistische sector



Bebouwingsgraad per statistische sector anno 2020 (Bron data: provincies.incijfers.be, cartografie: HIVA)

Nog een stapje verder, bekijken we de **gemiddelde verhardingsgraad**. Deze toont een sterke correlatie met de bebouwingsgraad -een hoge verhardingsgraad in de wijken met een hoge woningdichtheid- maar ook op bv. de bedrijventerreinen. We detailleerden de verhardingsgraad ook naar bouwblokniveau.

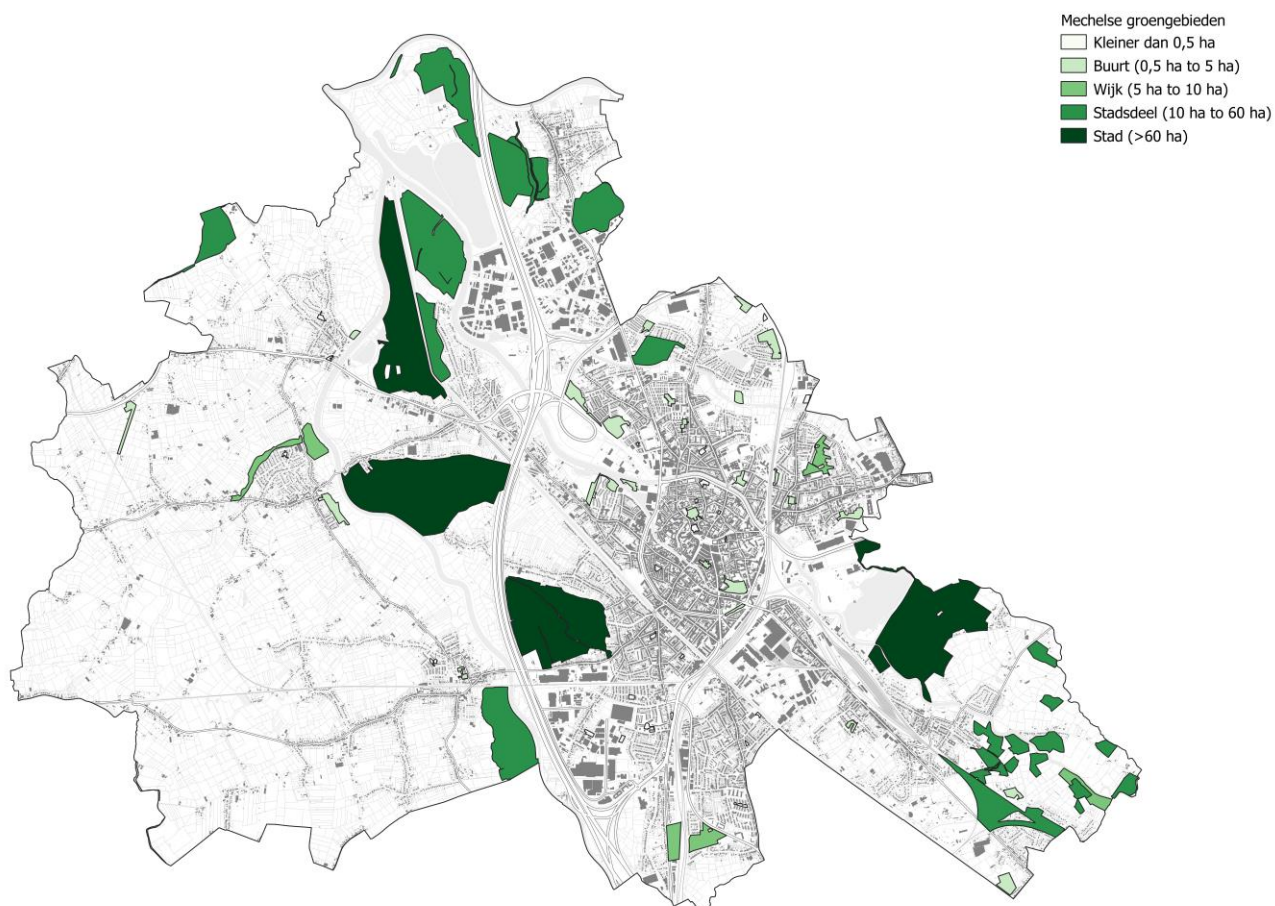


Verhardingsgraad in Mechelen per statistische sector (boven) en per bouwblok (onder), 2015 (Bron: Waterondoorlaatbaarheidskaart, opname 2015, bewerkingen en cartografie BUUR)

Situatie 2020: Groen, buitenruimte en ontmoetingsruimte

In 2017 had naar schatting²⁵ **69% van de Mechelaars een tuin** en **81% een verharde private buitenruimte**²⁶. Bijna 1 op 5 van de Mechelaars stellen het dus zonder private buitenruimte.

Niet alle Mechelse woonomgevingen zijn even goed door publiek groen bediend. We tonen de Mechelse gebieden met “gebruiksgroen” op onderstaande kaart.

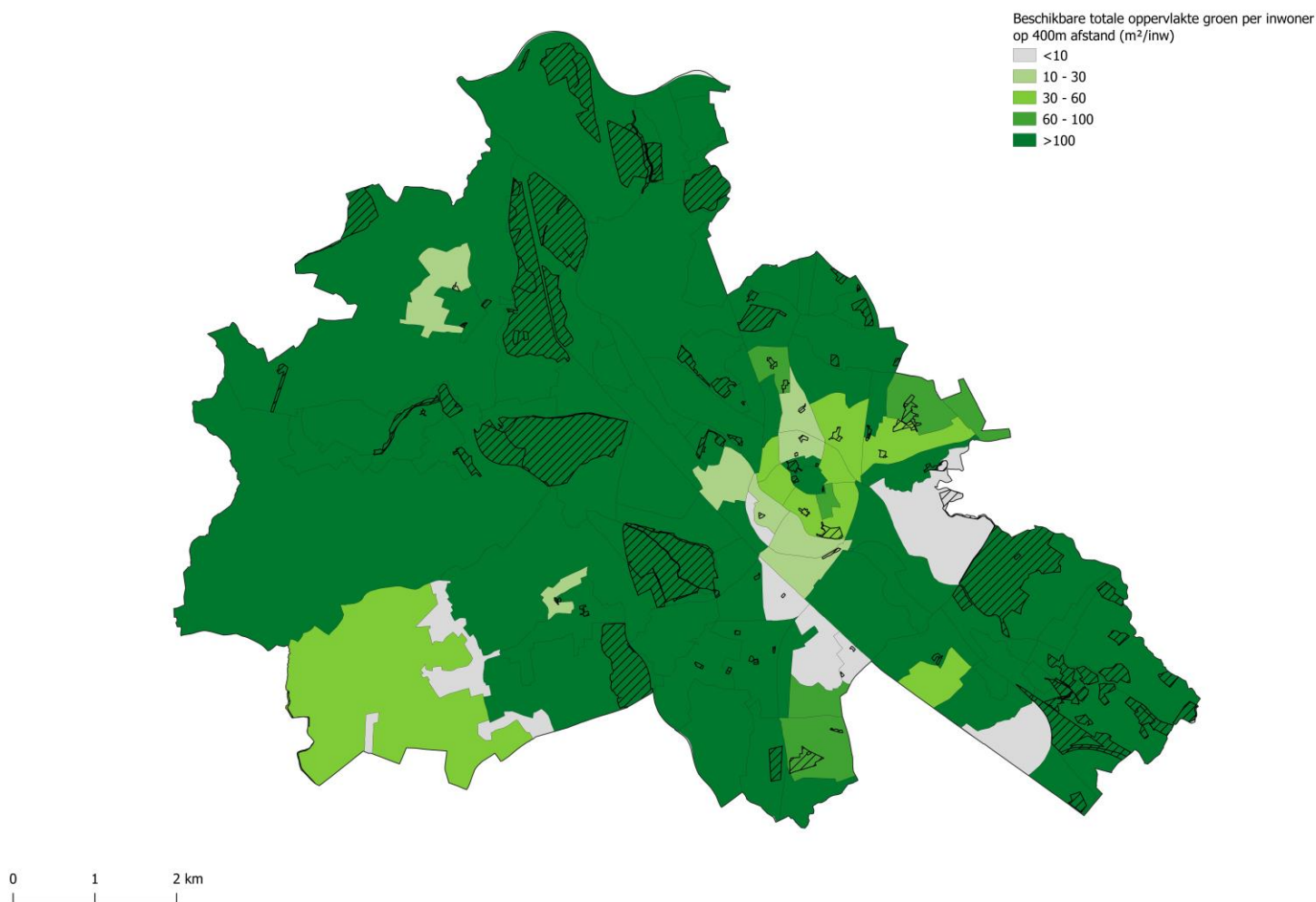


Mechelse groengebieden verdeeld per grootorde gebaseerd op het referentiekader dat in het milieuraapport MIRA-S 2000 werd opgesteld (bewerkingen en cartografie BUUR)

De volgende kaart toont per statistische sector hoeveel publiek groen (alle categorieën opgeteld) er op loopafstand ter beschikking is per inwoner. Hieruit komen als sterkste aandachtzones naar voor: de zuidwestelijke binnenstad en stationsomgeving, omgeving Pennepoel en in mindere mate de rest van de binnenstad en stukken Nekkerspoel. We verwijzen voor een diepgaander analyse naar het analyserapport bij beleidskader “Groenblauw Mechelen”.

²⁵ Bron: bevestigingen i.k.v. stad- en gemeentemonitor

²⁶ koer, terras, patio of balkon



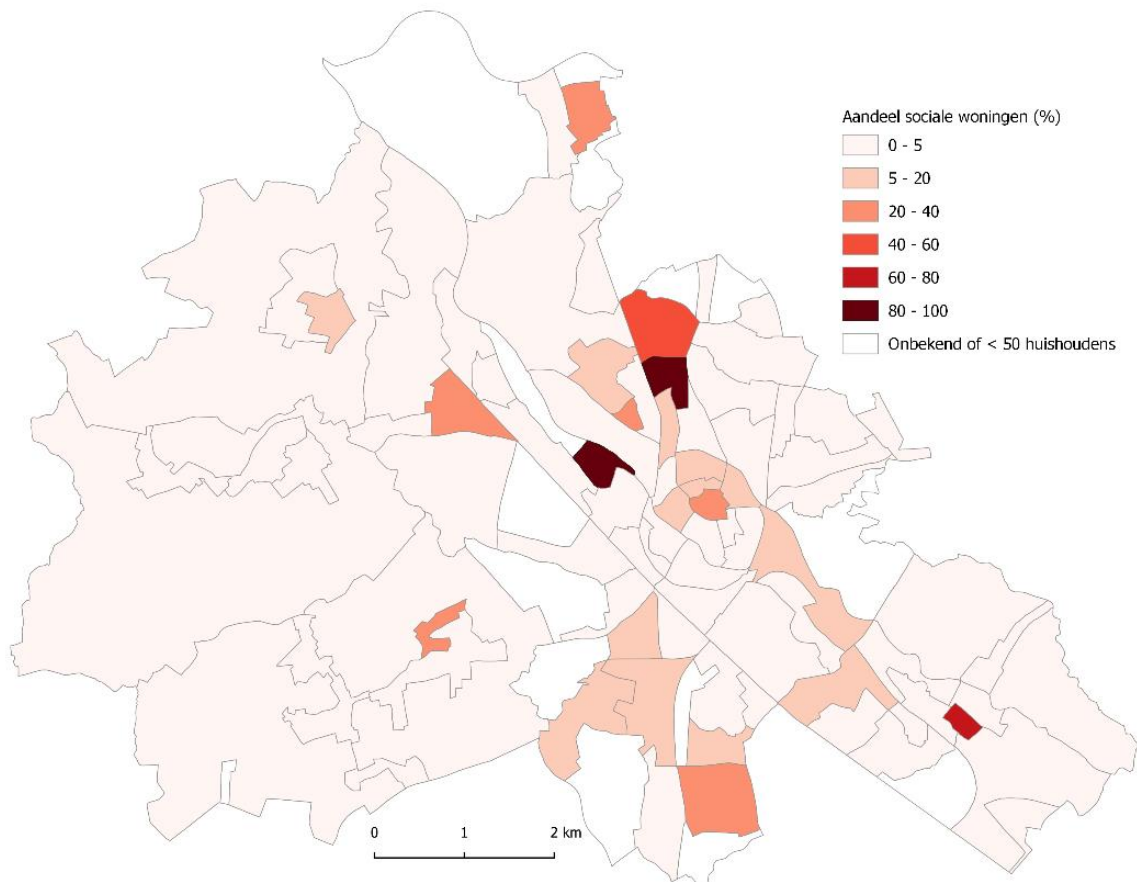
Beschikbare groenoppervlakte per inwoner (bewerkingen en cartografie BUUR)

Situatie 2020: Betaalbaarheid en huurmarkt

In Mechelen was in 2020 naar schatting **36,8% van de huishoudens huurder van hun woning**, wat een gemiddeld cijfer is voor een centrumstad. Andere cijfers duiden op 36% van de woningen als huurwoning²⁷. Eind 2019 waren daarbij **3.374 sociale huurwoningen**; voldoende om ervoor te zorgen dat Mechelen geen opdracht tot het bij creëren van sociale huurwoningen meer kreeg opgelegd (het 'bindend sociaal objectief'). Op hetzelfde moment stonden op de **wachtlijst** wel 3.767 kandidaat-huurders met als voorkeursgemeente Mechelen. Ondanks het hoge aandeel blijft de nood dus hoog.

Het aandeel sociale huurwoningen **verschilt wel sterk van wijk tot wijk**. Zo zijn er bv. in de stedelijke buurt Tervuursesteenweg meer dan 20 sociale huurwoningen per 100 huishoudens, en in het dorp Leest slechts 0,6. Ook in Mechelen-Noord-Pennepoel en omgeving Battelsesteenweg (Bethaniënpolder) vinden we zeer grote concentraties.

²⁷ Verschillende berekeningswijzen besproken in de woonstudie



Aandeel sociale woningen per statistische sector anno 2020 (Bron data: VMSW, cartografie: HIVA)

Anno 2020 is Mechelen de **5^{de} duurste centrumstad** in Vlaanderen²⁸. In 2020 bedroeg de mediaanprijs voor een appartement 215.000 euro, voor een twee- en driegevel woning 270.000 euro en voor een viergevelwoning 399.500 euro²⁹. Voor het gehele Vlaamse gewest bedroeg de mediaanprijs van een appartement 210.000 euro, van een twee- en driegevelwoning 249.000 euro en van een viergevelwoning 349.000 euro³⁰.

Zoals in zovele andere steden en gemeenten is de **betaalbaarheid van wonen voor huishoudens met een laag inkomen een probleem** in Mechelen. Uit de stadsmonitor 2017 blijkt dat 21% van de inwoners deel uitmaakt van een huishouden met een woonquote³¹ die meer dan 30% bedraagt. Bovendien is er een verschil tussen eigenaars en huurders: bij **private huurders** bedraagt dat aandeel 43%, bij eigenaars slechts 15%. Het is algemeen bekend dat huurders gemiddeld een zwakkere

²⁸ Antwerpen, Gent, Leuven en Brugge zijn duurder.

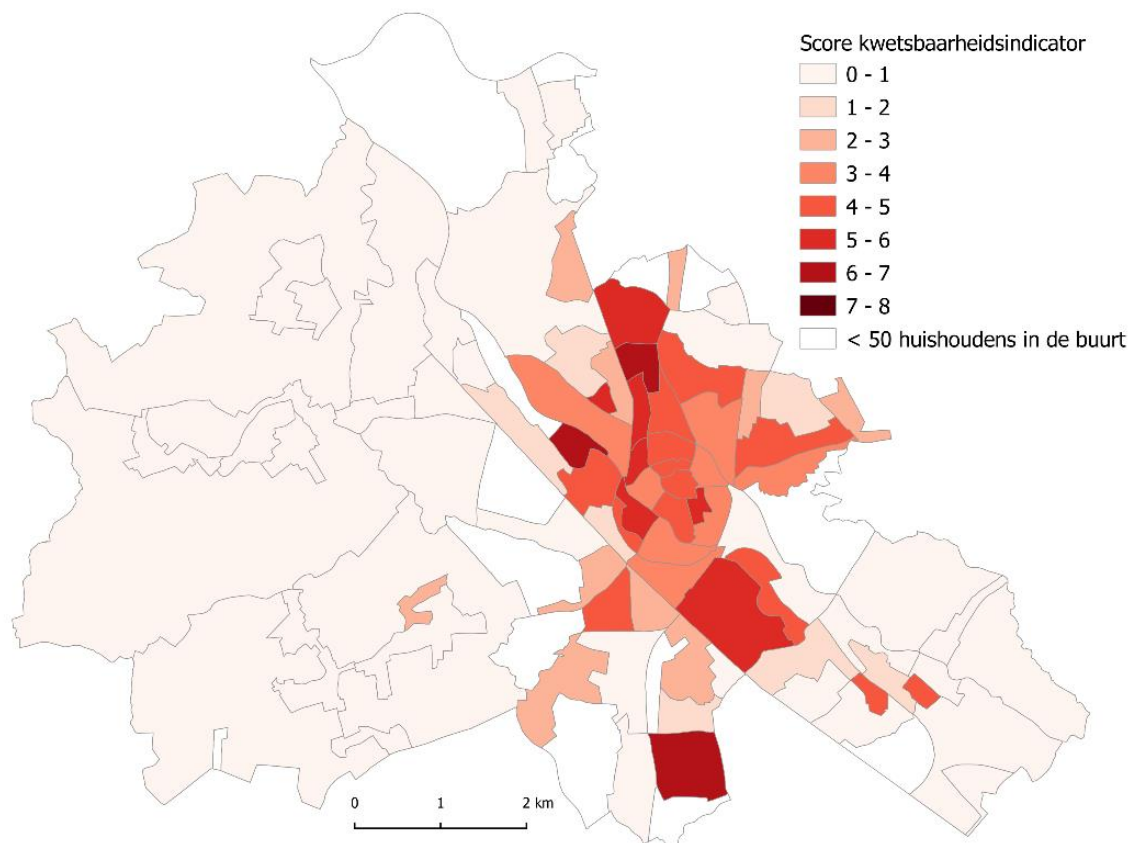
²⁹ Cijfers Statbel

³⁰ Cijfers Statbel

³¹ Definitie woonquote (Statistiek Vlaanderen): de verhouding tussen de uitgaven van een huishouden aan wonen en het totale besteedbare inkomen van dat huishouden. Voor de **woonquote** met enkel naakte woonuitgaven (kosten voor huur of afbetaling van de woonlening) wordt de 30%-norm gehanteerd om huishoudens met een betaalbaarheidsrisico te onderscheiden.

sociaaleconomische positie hebben t.o.v. eigenaars waardoor de betaalbaarheidsproblemen bij hen een stuk hoger liggen dan bij de eigenaar-bewoners.

Het aantal mensen in armoede is, net zoals in andere Vlaamse centrumsteden, toch wel een probleem in Mechelen: verschillende **armoede-indicatoren** tonen aan dat een deel van de Mechelse bevolking kwetsbaar is. In Mechelen zien we **buurten met verhoogde socio-economische kwetsbaarheid**³² in grote delen van Mechelen-Noord en Battel, Arsenal, het zuiden van Tervuursesteenweg, delen van de binnenstad, Nekkerspoel en Mechelen-Zuid rond Brusselsesteenweg. De dorpen doen het een stuk beter, alhoewel ook Muizen aandachtzones vertoont.



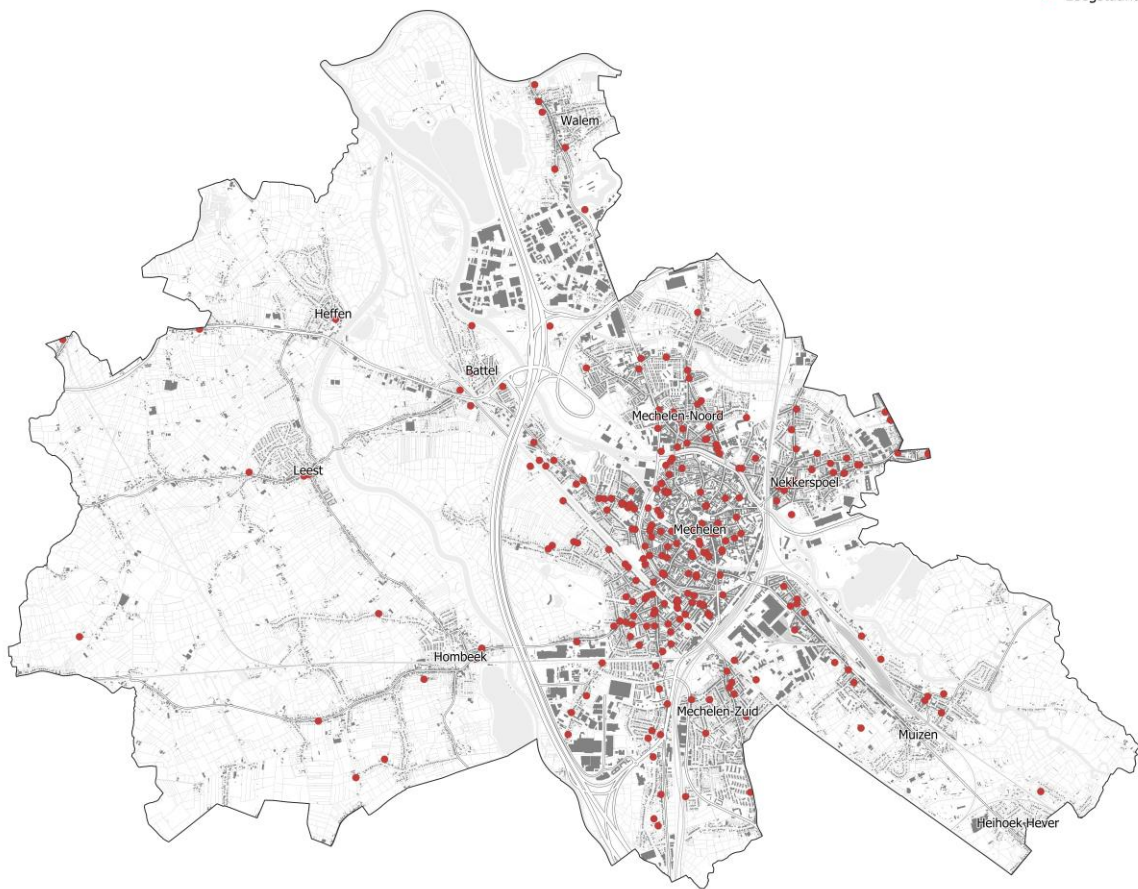
Score op de kwetsbaarheidsindicator Vanderstraeten et al (2021), bron data: Vanderstraeten et al (2021), cartografie: HIVA

Situatie 2021: leegstand van woningen

Over de leegstand van woningen in Mechelen zijn geen betrouwbare cijfers gevonden. Onderstaande kaart toont de geïnventariseerde leegstand.

³² Een onderzoek van het Steunpunt Wonen combineerde verschillende indicatoren die wijzen op een verhoogde socio-economische kwetsbaarheid van het huishouden en/of woningkwaliteitsprobleem met als doel de buurten op te lichten met de hoogste concentratie kwetsbare huishoudens (in heel Vlaanderen).

• Leegstaande panden mei 2021



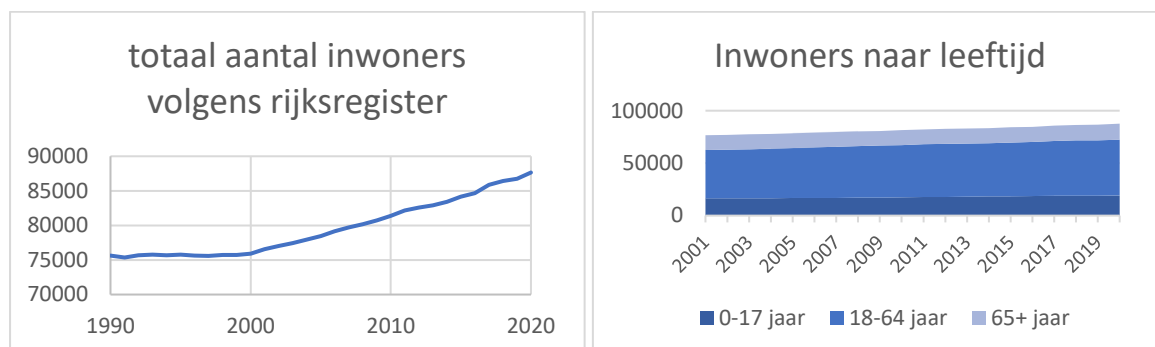
Leegstaande panden, toestand inventaris stad Mechelen mei 2021 (bewerkingen en cartografie BUUR)

Verdere analyse van de leegstand is in afwachting van gedetailleerde data. Voor de analyse van leegstand in handelspanden op basis van Locatus verwijzen we naar het analyserapport bij beleidskader “Mechelen werkt”.

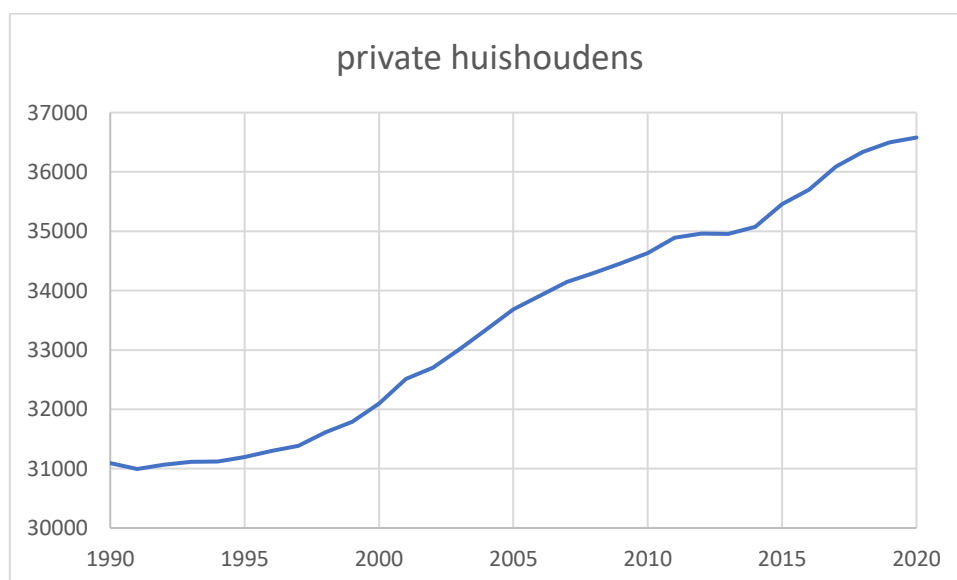
B. Wonen: recente evoluties

Recente evoluties: huishoudens en bevolking

De stad maakte een sterke inwonersgroei door. Er kwamen de laatste 15 jaar maar liefst **+ 9.441 inwoners bij**. Procentueel zat de sterkste inwonersgroei bij de twintigers en dertigers, in absolute aantallen was de 40-64-jarigen de sterkst groeiende groep³³: Mechelen is duidelijk aantrekkelijk voor jonge volwassenen en de hele beroepsactieve leeftijdsklasse!



De huishoudens namen tussen 2005 en 2020 toe met **+ 3.288 huishoudens**. Ongeveer de helft van deze huishoudens (49%) waren kleine huishoudens van 1 à 2 personen, **51% waren grotere huishoudens** die bestonden uit 3 of meer personen. Ook dit is in vergelijking met het gemiddelde in Vlaanderen en met de centrumsteden, een ruim aandeel grotere huishoudens³⁴. Toch zijn dit eerder de wat oudere huishoudens³⁵. Ook opmerkelijk is de **groei van de huishoudens met een vreemde nationaliteit**. Tussen 2005 en 2020 groeiden de huishoudens met een vreemde nationaliteit in Mechelen met 71%. Dit maakt dat 40% van de bijgekomen huishoudens de afgelopen 15 jaar een vreemde nationaliteit hebben³⁶.

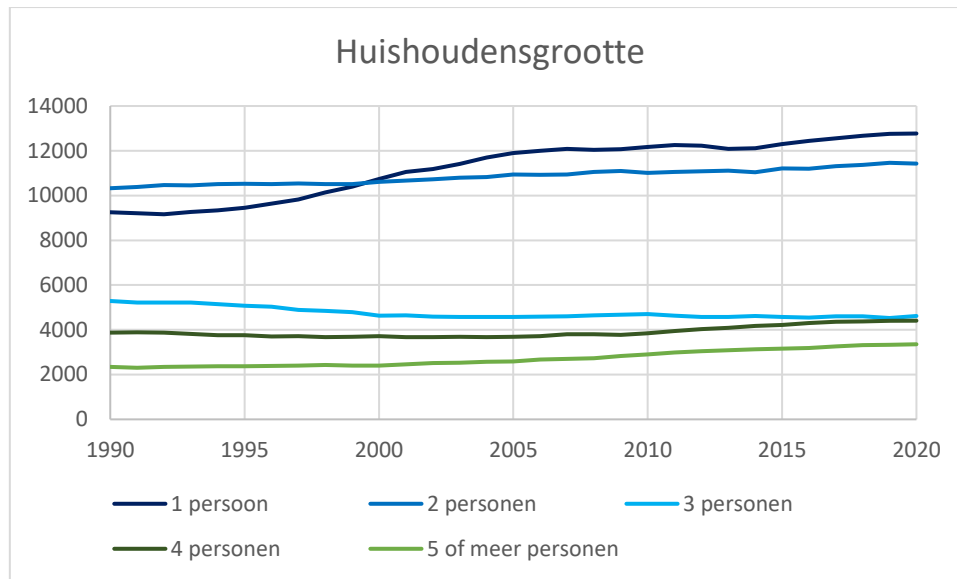


³³ De groep tot 19-jarigen groeide 13% (+ 2.723), de 20 tot 39-jarigen 14% (+ 3.183), de 40 tot 64-jarigen 10% (+ 5.568) en de 65-plussers 8% (+ 967). Bron: Statistiek Vlaanderen

³⁴ Van de bijgekomen huishoudens tussen 2005 en 2020 in Vlaanderen waren 93% huishoudens van 1 à 2 personen en 7% van 3 en meer personen. Voor het geheel van centrumsteden waren 65% huishoudens van 1 à 2 personen en 35% van 3 en meer personen. (Bron: Statistiek Vlaanderen)

³⁵ De jonge huishoudens (jonger dan 30 jaar) groeiden hierbij maar weinig aan (met 3%), vooral de huishoudens tussen 30 en 65 jaar en ouder dan 65 jaar groeiden met respectievelijk 12% en 8%.

³⁶ Alle cijfers in deze paragraaf afkomstig van Statistiek Vlaanderen



De groei van de bevolking wordt bepaald door 3 factoren: de natuurlijke aangroei, de interne migraties (binnen België) en de externe migraties (van en naar het buitenland). De afgelopen 15 jaar groeide de Mechelse bevolking via de **natuurlijke aangroei** aan met ongeveer 6.100 mensen en via **de externe (buitenlandse) migraties** met ongeveer 6.200 mensen. Deze beide evoluties verklaren de aangroei van huishoudens van vreemde nationaliteit.

Via de **interne migraties** (binnen België) **verloor Mechelen** echter tussen 2005 en 2020 in totaal ongeveer 2.900 inwoners. Opgesplitst naar leeftijd zien we dat deze uitstroom bij de binnenlandse migraties zich in alle leeftijdsklassen manifesteert met uitzondering van de 20 tot 29 jarigen. Binnen deze leeftijdsgroep is er een opmerkelijke migratie naar de stad. Het vertrek uit Mechelen is, in absolute termen, het grootste bij de 30 tot 40 jarigen en de kinderen jonger dan 10 jaar. Dit betekent dat **jonge gezinnen de stad verlaten**. De **instroom van 20 tot 29 jarigen** was de afgelopen 5 jaar in absolute termen 3 maal groter dan de uitstroom van de 30 tot 39-jarigen. Dit betekent dat **zeker en vast niet alle jonge gezinnen Mechelen weer verlaten** eens ze kinderen hebben³⁷. Een dergelijke verhuisbeweging (instroom van twintigers, maar uitstroom van alle andere leeftijdscategorieën) zien we ook in Antwerpen, Gent en Leuven³⁸. De andere centrumsteden kennen netto ook een instroom van andere leeftijdscategorieën.

De **verhuisintensiteit**³⁹ in Mechelen is vergelijkbaar met deze van de andere centrumsteden⁴⁰. De verhuiscapaciteit na 1 jaar ligt in onze stad iets lager dan gemiddeld in de centrumsteden. In 2020 waren **slechts 10% van de Mechelaars het voorbije jaar verhuisd**. Dit aandeel is, na Genk, het laagste van de Vlaamse centrumsteden.

Recente evoluties in het woningaanbod

Volgens de gegevens van het kadaster kwamen er de laatste 15 jaren **3.662 woonegelegenheden bij**. Er is een sterk overwicht van appartementen in de groep van nieuwe woonegelegenheden: **87% is een**

³⁷ Alle cijfers in deze paragraaf afkomstig van Statbel

³⁸ In Antwerpen en Leuven is de uitstroom van dertigers in absolute termen ongeveer gelijk aan de instroom van twintigers. In Gent is de uitstroom ongeveer 2 keer zo klein als de instroom.

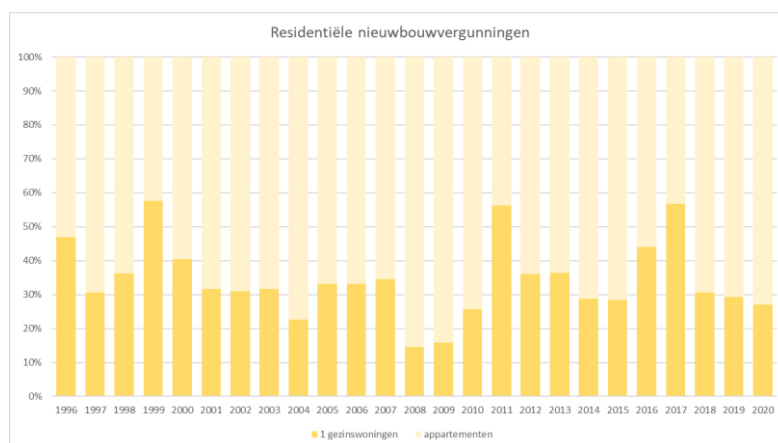
³⁹ Zijnde het aantal mensen die in en uit de gemeente verhuist (van/naar een andere Belgische gemeente of het buitenland)

⁴⁰ Uit cijfers (over de loop van de bevolking) van Statistiek Vlaanderen blijkt dat het aantal in en uit Mechelen migrerende mensen jaarlijks overeenkomt met ongeveer 10% van de bevolking. Ook voor het geheel van de centrumsteden ligt dit aandeel rond 10%.

appartement⁴¹. Van deze nieuwe woningen waren er **138 sociale woningen** (wat het aanbod doet stijgen met +4,2%)

Terwijl in 2005 het aandeel van de appartementen in het woningaanbod nog 27,7% bedroeg, klom dat aandeel tot 33,3% in 2020. Hetzelfde zien we als we kijken naar de woningtypes in nieuwbouw: hieruit blijkt een **zeer sterke toename van de appartementen** in de laatste jaren. Over de laatste 25 jaren zijn er bijna 5.000 appartementen bij gekomen (ruim dubbel zoveel als het aantal eengezinswoningen), waarvan meer dan 1.000 in de laatste 3 jaren.

	eengezinswoningen	appartementen
1996	120	136
1997	121	275
1998	74	130
1999	117	86
2000	91	134
2001	87	188
2002	84	188
2003	65	141
2004	69	236
2005	95	192
2006	130	262
2007	68	129
2008	44	259
2009	68	360
2010	57	165
2011	197	153
2012	124	220
2013	43	75
2014	77	191
2015	62	156
2016	69	88
2017	102	78
2018	153	347
2019	151	366
2020	134	361
25 jaren	2402	4916



Statbel - Statistiek bouwvergunningen en begonnen gebouwen - nieuwbouw | provincies.incijfers.be

Dit staat in **contrast met de evoluties van de huishoudens** de afgelopen 15 jaar. Tussen 2005 en 2020 waren immers 49% van de nieuwe huishoudens 1 à 2 persoonshuishoudens en 51% waren huishoudens die bestonden uit 3 of meer personen⁴². Dit betekent dat men vanuit de huishoudensgroei zou kunnen verwachten dat er 50% vraag is naar compacte woonegelegenheden zoals appartementen, maar ook 50% vraag naar iets ruimere woonegelegenheden zoals eengezinswoningen. Anderzijds stelden we hierboven vast dat er in 2020 véél meer grondgebonden

⁴¹ Het aantal eengezinswoningen groeide met 527, en er kwamen 3.450 appartementen bij. Tegelijk verdwenen er nogal wat woonegelegenheden in handelshuizen en andere gebouwen (315). Bron data : kadastrale databank

⁴² Cijfers: Statistiek Vlaanderen

woningen waren dan dat er huishoudens zijn met 3 of meer gezinsleden. Aldus bekeken, kwam het **woningaanbod dus iets meer in evenwicht met de huishoudenssamenstelling.**

We zien in Mechelen het omgekeerde fenomeen van het landelijke gebied, waar er vaak ook nog veel eengezinswoningen bijgebouwd werden terwijl er geen of nauwelijks grote gezinnen bijkwamen. Als Mechelen enkel kleine woningen bij creëert, riskeert de stad misschien nog meer grote gezinnen aan het landelijke gebied te verliezen? Om dit te vermijden zal de beschikbaarheid en aantrekkelijkheid van grote woningen, zowel de bestaande als in de nieuwbouwprojecten, een aandachtspunt zijn.

Deze nieuwe woningen kwamen op het eerste zicht tot stand via drie wegen: in grote geplande projecten, door het invullen van onbebouwde percelen buiten die grotere projecten en door het vermeerderen van woonentiteiten op reeds bebouwde percelen. We bekijken in de volgende fase of en hoe we dit inzicht kunnen verdiepen.

C. Wonen: prognoses⁴³ en verwachtingen

De bevolkingsgroei gaat ongetwijfeld nog even door, maar de verwachtingen zijn recent flink naar beneden bijgesteld⁴⁴. De nieuwe Vlaamse bevolkingsprognoses die werden vrijgegeven in mei 2021 voorspellen dat er **bij trendmatige groei, 5.100 bijkomende Mechelaars** zullen zijn in 2035 ten opzichte van 2020, wat het **inwonersaantal op 92.060** zou brengen. Het aantal gezinnen zou toenemen met **2.800 extra huishoudens** tot een aantal van 39.460. Dat is een veel lager groeitempo dan de voorbije 15 jaren⁴⁵ en dan eerdere prognoses aangaven.

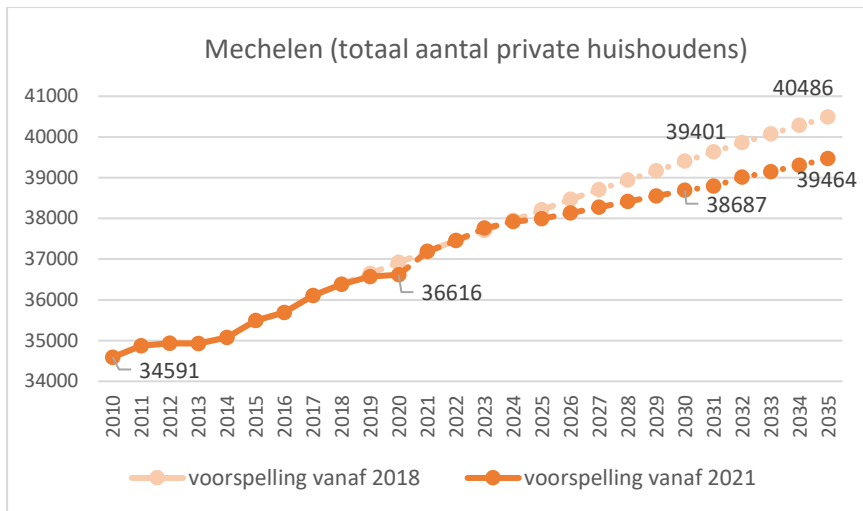
Dit brengt de verwachte huishoudensgroei voor de stad Mechelen op **+7,8%**: een behoorlijk niveau in vergelijking met andere centrumsteden⁴⁶.

⁴³ Bron: bevolkings- en huishoudprognoses van Statistiek Vlaanderen, waarbij gebruik werd gemaakt van de vernieuwde prognoses die in mei 2021 werden gepubliceerd.

⁴⁴ Deze prognoses liggen een flink stuk lager dan de vorige beschikbare prognoses (2018), die nog uitgingen van een bevolkingsgroei 2020-2035 van + **8.400 inwoners** en **ca. + 3.600 extra huishoudens**, eerder gelijkaardig aan de groei in het recente verleden. Het zeer grote verschil kan wellicht als volgt worden verklaard. Ten eerste gebruikt Statistiek Vlaanderen vanaf 2021 een nieuwe methode (een microsimulatiemodel i.p.v. een cohorte-methode), wat meer betrouwbare prognoses zou moeten opleveren. Ten tweede is heeft de covid19-crisis demografische gevolgen: een quasi complete stop van de externe migraties gedurende 1,5 jaar (bij de berekeningen van mei 2021) en een oversterfte in 2020. Ook naar vruchtbaarheid verwacht men een impact de komende jaren. Dit verklaart de bijstelling.

⁴⁵ De stad groeide de laatste 15 jaar met + 9.441 inwoners en + 3.288 huishoudens.

⁴⁶ De groei voor Mechelen zou veel forser zijn dan die voor Gent (+1%), Leuven (+2,2%) en Oostende (+1,2%). Een eerder gelijkaardige groei wordt verwacht in Antwerpen (+5,9%), Kortrijk (+6,6%), Hasselt (+7%). Veel sterker dan Mechelen groeien dan weer Sint-Niklaas (+13,4%), Aalst (+10,6%), Genk (+11,5%) en Roeselare (+11,7%).



Prognose van de Mechelse huishoudens (Bron: Statistiek Vlaanderen, prognoses van mei 2021)

Maar dus heel wat lager dan eerdere verwachtingen. De prognoses geven een **opmerkelijk zwakkere groei van de 2-persoonshuishoudens**: dit betekent wellicht minder oudere koppels, maar mogelijk ook minder jonge startende koppels die zich settelen in Mechelen, wat een mogelijk probleem voor de toekomst zou kunnen geven.

	Verskil prognose 2021 versus 2018 anno 2035	Absoluut verwachte groei huishoudens 2020-2035 (prognose 2018)	Absoluut verwachte groei huishoudens 2020-2035 (prognose 2021)
Mechelen	- 1.022 huishoudens	3.568 huishoudens	2.848 huishoudens
Bonheiden	+ 731 huishoudens	316 huishoudens	983 huishoudens
Sint-Katelijne-Waver	+ 846 huishoudens	450 huishoudens	1.170 huishoudens
Putte	+ 556 huishoudens	850 huishoudens	1.300 huishoudens
Zemst	- 462 huishoudens	1.200 huishoudens	941 huishoudens
Totaal omliggende gemeenten	+ 1.671 huishoudens	2.816 huishoudens	4.394 huishoudens

Dat de verwachtingen plots lager liggen, heeft **niets te maken met een algemene verwachte trend in de regio**⁴⁷. We keken ook de groeicijfers na voor een aantal buurgemeenten die een zeer sterke functionele band met Mechelen onderhouden. We stelden vast dat drie van deze vier gemeenten in de nieuwe prognoses een veel sterkere huishoudensprognose kennen. De globale groei voor Mechelen en die nauw gerelateerde buurgemeenten is zo zelfs toegenomen, maar slechts 40% hiervan zou opgenomen worden in de stad. In de regio is er dus geen sprake van een globale verminderde groeiverwachting.

Dit lijkt niet te stroken met het Vlaams en provinciaal beleid, gericht op het concentreren van ontwikkelingen in de best uitgeruste kernen. Om de ommekeer in het Vlaams en provinciaal beleid waar te maken dringt een flinke bijsturing zich op.

⁴⁷ De forse daling in prognoses is daarentegen een heel specifieke correctie voor de steden Antwerpen, Gent, Leuven en Mechelen. Deze hebben alle een specifiek migratieprofiel met veel instroom vanuit het buitenland en een hoge natuurlijke aangroei: net twee factoren die in de nieuwe prognoses scherp naar onder werden bijgesteld.

Huishoudensprognoses naar type : trendprognoses

De huishoudensgroei zit **vooral in de kleine gezinnen**. Er wordt tegen 2035 een toename van **1.600 éénpersoonshuishoudens en 100 tweepersoonshuishoudens** verwacht. In vergelijking met de andere centrumsteden is dit voornamelijk een sterkere toename van het aantal alleenstaanden⁴⁸.

Maar het aandeel **grotere gezinnen** is **zeker niet verwaarloosbaar**: een groei van een 200-tal driepersoonshuishoudens en 900 vier- of meer persoonshuishoudens. In vergelijking met de rest van Vlaanderen is dit een sterkere toename van het aantal grotere gezinnen⁴⁹. Het aantal **gezinnen met kinderen** zal volgens de prognoses tussen 2020 en 2035 in Mechelen toenemen met ongeveer **+1.200 huishoudens**, dit is een stijging van 9%, wat veel is⁵⁰. In 2035 zouden er hierdoor een kleine 15.000 gezinnen met kinderen wonen in Mechelen. In Mechelen en de andere centrumsteden verwacht men dus een sterkere groei van het aantal gezinnen vergeleken met de rest van Vlaanderen.

Samengevat kunnen we stellen dat volgens de prognoses tussen 2020 en 2035 **ongeveer 60% van de 2.800 verwachte bijkomende huishoudens in Mechelen kleine huishoudens zijn en 40% gezinnen met kinderen**.

Bevolkingsprognoses naar leeftijdsgroepen : trendprognoses

Aangaande **de leeftijd**, geven de prognoses (vooral) aan dat **de vergrijzing** zal toenemen. Daar waar in Mechelen de vergrijzingsindex - dit is het aandeel 67-plussers - in 2020 op 15,3% staat, zou deze tegen 2035 op 18,6% staan. Mechelen heeft anno 2020 wel een lager aandeel ouderen en zou ook in 2035 een lager aandeel ouderen hebben in zijn bevolking in vergelijking met de andere centrumsteden en de rest van Vlaanderen⁵¹. Mechelen blijft dus een jonge stad. Desalniettemin verwacht men dat in Mechelen het aantal 67-plussers zal toenemen met ongeveer 3.800 personen.

Hoewel men in absolute termen een lichte toename verwacht van de 0 tot 19-jarigen, zou het **aandeel min 20-jarigen** in de bevolking **dalen** van 24,1% in 2020 naar 23,2% in 2035. Hiermee daalt het aandeel van deze bevolkingsgroep in Mechelen iets sterker dan voor het geheel van de centrumsteden, maar het aandeel jongeren valt tegen 2035 wel nog steeds hoger uit in vergelijking met het geheel van centrumsteden⁵² en zeker tegenover Vlaanderen⁵³.

Wat de **andere leeftijdscategorieën** betreft, verwacht men in Mechelen tussen 2020 en 2035 dat het aantal twintigers en veertigers zal toenemen met respectievelijk 6% en 11% en dat het aantal dertigers en 50- tot 64-jarigen zal afnemen met 4% en 3%. **In absolute termen blijven deze evoluties ver onder de toename van het aantal 65-plussers**.

Deze groep **65-plussers** groeit met 26% en maakt dat volgens de **prognoses deze leeftijdscategorie met voorsprong de grootste wordt** in Mechelen (net zoals in de andere centrumsteden en de rest van Vlaanderen).

⁴⁸ 12% voor Mechelen in vergelijking met 6% voor het geheel van centrumsteden

⁴⁹ in Mechelen neemt het aantal gezinnen met 3 personen toe met 6% en het aantal met 4 of meer personen met 12%; in Vlaanderen nemen deze aantallen slechts met respectievelijk 0,02% en 3% toe

⁵⁰ Voor het geheel van centrumsteden verwacht men tegen 2035 een toename van het aantal gezinnen met kinderen van 8%, voor het geheel van Vlaanderen een toename van 2%.

⁵¹ Voor het geheel van centrumsteden zou het aandeel in 2035 19,6% bedragen en voor het geheel van Vlaanderen 22,7%.

⁵² waar men ongeveer 21,6% jongeren verwacht in 2035

⁵³ In het geheel van Vlaanderen verwacht men dat het aandeel jongeren tegen 2035 op 20,4% zal staan.

Relativiteit van trendprognoses

Zo'n trendprognose zijn natuurlijk **enkel aannames, geen voorspellingen** of een weerspiegeling van de werkelijke lokale toekomstige vraag. Het gaat wel om een doordachte⁵⁴ simulatie van wat verwacht kan worden. Lokale ontwikkelingen of wijzigingen in lokaal beleid (zoals bijvoorbeeld wijzigingen in ruimtelijke planning) zijn enkel zichtbaar in de prognoses als gelijkaardig beleid al weerspiegeld was in de voorbije demografische evoluties.

De **bevolkingsgroei zal vermoedelijk⁵⁵ hoger liggen, als het aanbod zou worden gecreëerd**. Een belangrijke motor van deze demografische evoluties is het gerealiseerde extra woningaanbod van de laatste jaren. Doordat de stedelijke woningmarkten onder druk staan, en de bouw mogelijkheden in het hinterland royaal zijn, werden er in Vlaanderen nog zeer veel extra woongelegenheden gecreëerd in het suburbaan en ruraal gebied. Dit verleden vertaalt zich door in de prognoses: men verwacht de grootste groei van de huishoudens in de suburbane gemeenten rond de centrumsteden, met uitlopers dieper in het hinterland. Deze ontwikkelingen staan mogelijks wat haaks op het beleid dat men in de toekomst voor ogen heeft. **Vlaanderen en de provincie Antwerpen** onderschrijven immers een beleid waarbij groei steeds meer in stedelijke kernen en zeer goed uitgeruste en goed bereikbare kernen terecht moet komen, en minder in eerder landelijke gemeenten. Of deze hogere overheden concrete uitspraken hierover gaan doen, is in de fase conceptnota nog niet zo duidelijk. Een gevolg hiervan zou alleszins kunnen zijn dat men in de toekomst verwacht dat Mechelen – samen met de andere (centrum)steden en zeer goed uitgeruste en goed bereikbare kernen – meer huishoudens opvangt dan de prognoses aangeven.

Ook **wijzigingen in het vergunningen- en ontwikkelingsbeleid van de stad** kan voor een sterkere of mindere groei zorgen. In een aantrekkelijke woningmarkt zoals Mechelen, zal meer woningbouw leiden tot meer groei.

Eigenlijk is het maar zinvol om huishoudensprognoses te bekijken op **niveau van de woningmarkt**, zijnde de ruimere regio waarbinnen een groot aandeel van de huishoudens een woning zoekt. De provinciale woningmarktstudie provincie Antwerpen is lopende, maar **nog niet beschikbaar**, ook niet in draft. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop de provincie al dan niet wil ingrijpen op de ontwikkelingen buiten de stedelijke gebieden en hoogdynamische kernen. Mogelijks komt hierover in de loop van de procedure nog bijkomende info beschikbaar. We deden zelf al wel **een eerste verkennende oefening** om de Vlaamse bevolkingsprognoses na te kijken voor een aantal buurgemeenten die waarschijnlijk tot de Mechelse woningmarkt behoren. Hier wordt stuk voor stuk een flinke groei verwacht, van bijna of meer dan 1.000 huishoudens per gemeente, tegen 2035. Het is duidelijk dat er **nog steeds een flinke groei in de regio zit** aan te komen.

Vooruitzichten: hoeveel ruimte is er voor woninggroei en hoeveel is al gepland?

De mogelijke woninggroei in Mechelen kan vanuit verschillende invalshoeken worden ingeschat: de al gekende projecten, de beschikbare onbebouwde percelen met woonbestemming en de kleinschalige woonverdichting op reeds bebouwde percelen (vervangen van een of enkele woningen door compactere woonprojecten of vervangen van niet-woonfuncties door woningen, zonder masterplan of RUP).

⁵⁴ Dit gebeurt onder bepaalde hypothesen inzake bevolkingsdynamieken zoals vruchtbaarheid, sterfte en migratie. De hypothesen zijn gebaseerd op de observaties inzake demografische evoluties uit het recente verleden en eventuele beredeneerde wijzigingen hierin.

⁵⁵ We leiden dit af uit de hoge woningprijzen en het feit dat woningen zeer snel verkocht geraken.

✓ *De gekende projectsites*

Eenzijds zijn er de **projectsites met een (al dan niet zeer concreet) gepland woonaanbod**. In de concreet geplande stadsontwikkelingsprojecten **voor de periode 2021-2025**⁵⁶, staat de bouw van ruim **1.500 woonegelegenheden** op stapel. Een telling enkele jaren geleden⁵⁷ wees uit dat het overgrote deel van de geplande woningen, meergezinswoningen waren: nl. 85% appartementen, 12% eengezinswoningen en 2% assistentiewoningen.



Gekende projectsites in woongebied of met woonontwikkeling anno 2021 (Bron: dienst ruimtelijke ordening stad Mechelen, cartografie BUUR)

Als we over een langere termijn kijken, waarbij we ook een aantal projectsites meetellen waarvan het programma nog maar een raming is, dan komen we aan maar liefst **6.300 à 7.100 nieuwe woonegelegenheden**. Bovenstaande kaart toont de sites waar woonprogramma werd en wordt gepland. De tabel toont het aantal geraamde woningen, voor zover er een raming beschikbaar is⁵⁸. In de praktijk zullen waarschijnlijk **niet al deze woningen tegen 2035 gebouwd** zijn. Projecten zullen

⁵⁶ Bron: telling op basis van de door de stedelijke dienst bijgehouden lijst van stadsontwikkelingsprojecten

⁵⁷ Bron: woonbeleidsstudie. Ter info: de telling ten tijde van de opmaak van de woonbeleidsstudie gaf nog ruim 1.000 woningen (tabel 1-33)

⁵⁸ Een aantal projecten werd nog niet gelocaliseerd op kaart, en van niet alle toekomstige projecten is het programma al gekend. Vandaar de vork tussen 6.300 en 7.100.

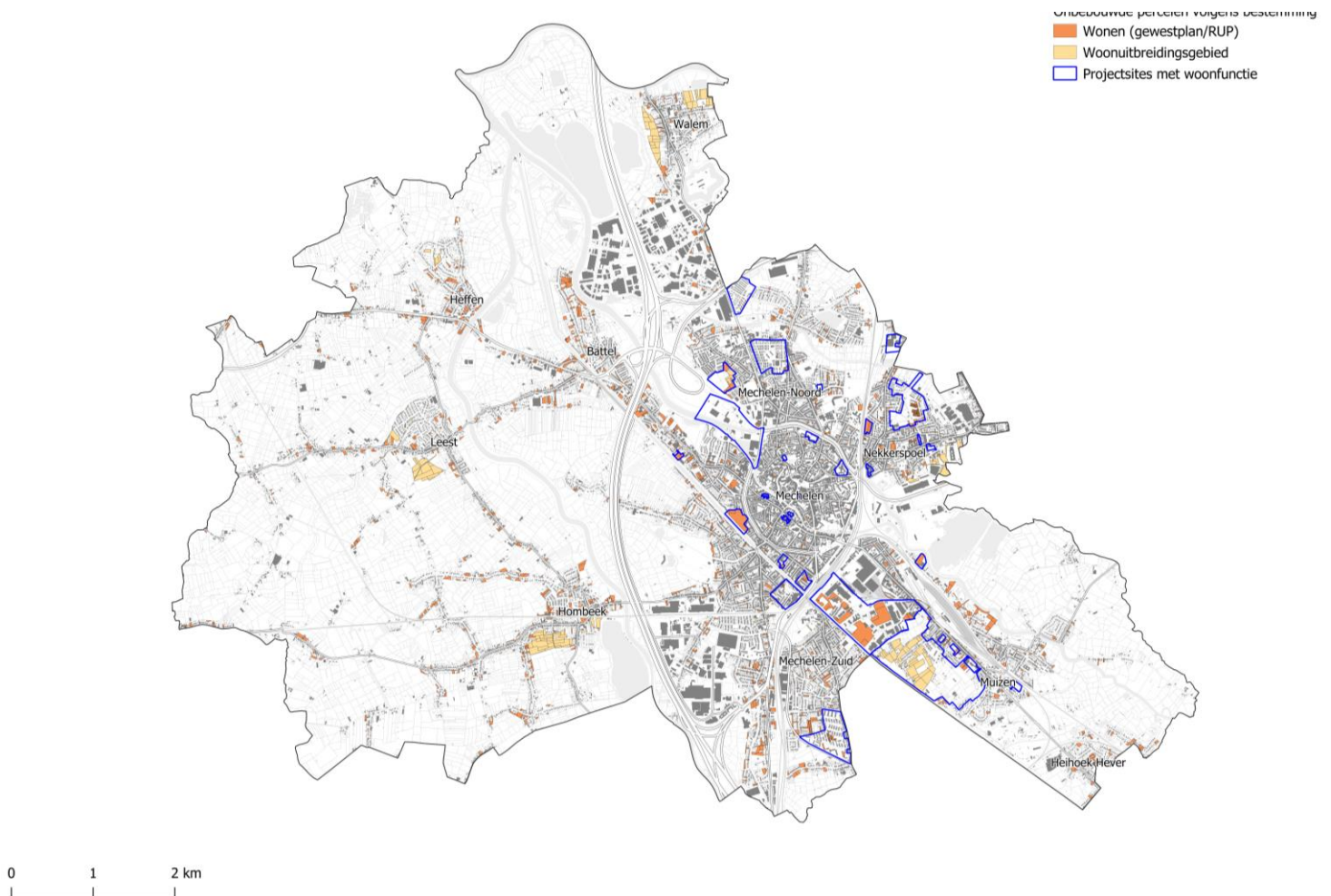
langere realisatietijden kennen en sommige projecten of delen zullen toch niet worden (her-) ontwikkeld. In een volgende fase onderzoeken we wat een realistische inschatting is voor de realisaties tegen 2035.

Project	opp site (ha)	# WE
WUG		
Kantvelde	6,84	361
Spreeuwenhoek-venne	71,74	687
RUP		
Eandis-Keerdok	30,10	807
Verbeemen	1,17	67
Papenhof	17,79	272
Komet	4,47	320
Guldendal Bis	7,63	65
Ragheno	59,02	2.750
Andere		
Cortenbach	0,21	32
Tinel	1,10	73
Gasthuissite	1,89	60
Site Uitvoeringsdiensten	3,28	50
Senamsite	0,69	31
Dijle-Keerbergstraat	0,19	34
Centerparking	0,16	40
Maaderijhof	0,23	40
OVAM-site	0,23	15
Alstomsite	3,02	59
Hanswijk de Bercht	1,50	40
Kapellekensweg	1,12	31
Watertorenstraat	0,73	32
Site Sint-Albertuskerk	0,49	25
Site Ford	0,59	68
Sint-Gummarus	0,46	25
Zuiderpoort fase 2	2,38	46
Binnengebied Auwegemvaart - Kapel Maarten	0,66	32
	1,08	96
Sociale woningen		
Paardenkerkhofstraat	0,32	38
Oud Oefenplein	15,10	130
Otterbeek	8,97	40
Gandhiwijk	19,40	
Totaal		6.366

Gekende projectsites anno 2021 (Bron: projectenlijst dienst ruimtelijke ordening stad Mechelen, bewerking BUUR)

✓ De (rest van de) onbebouwde percelen: de aantallen

Maar de woonreserve is ruimer dan dat. Er is ten eerste nog het geheel van **onbebouwde percelen in woonbestemmingen**, samengebracht in het register onbebouwde percelen of ROP. Dat bevat in theorie 245 ha onbebouwde woonbestemmingen. Echter, **lang niet alle percelen in het register komen voor ontwikkeling in aanmerking**. Binnen het lopende afbakeningsproces stedelijk gebied zullen vele van de grote percelen uit het aanbod worden gehaald. Bovendien zitten in het ROP heel wat percelen die in de praktijk niet snel op de markt zullen komen omdat ze ingenomen worden door **een andere functie** die met redelijke zekerheid lang zal behouden blijven: kerkhoven, parken, recreatie, stukken feitelijk publiek domein,... Ook bevat het ROP heel wat snippers en smalle restpercelen waarvan het niet erg realistisch is om hierop nog nieuwe woningen te veronderstellen⁵⁹. Al deze werden uit de kaart gehaald, met het volgende resultaat van het **'uitgezuiverde' ROP**.



Delen van het register onbebouwde woonpercelen die potentieel voor woningbouw zouden kunnen worden ingezet, met onderscheid naar ligging in de woonreservegebieden of in andere bestemmingen⁶⁰ en met aanduiding van de gekende woonontwikkelingsprojecten (Bron: ROP en projectenlijststad Mechelen, bewerkingen BUUR)

⁵⁹ In 2001 sloot het ruimtelijk structuurplan Mechelen bovendien een heleboel binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden uit van ontwikkeling; oefening die in de volgende fase zal worden hernomen, uitgaande van een gewenst dichtheidsbeleid. Omdat die oefening nog niet is gemaakt, werden er nog geen assumpties hierover gemaakt en bleven al deze zones in de getoonde kaart behouden.

⁶⁰ Bij de finalisering van dit document werd opgemerkt dat er nog een zone werd aangeduid die ondertussen uit het aanbod is geschrapt. Het langwerpig woonuitbreidingsgebied ten westen van de Antwerpse steenweg in Walem is volgens het GRUP afbakening stedelijk gebied omgezet naar zone voor valleigebied. Deze zone is in de berekeningen in dit

Een beeld hiervan is hierboven te vinden. Het bevat bijna **1.900 percelen**, met een gezamenlijke oppervlakte van **173 ha**. Sommige daarvan liggen in de zones waarvoor al concrete plannen en projecten bestaan (blauwe contouren op het plan).

Maar een groot deel van de percelen liggen buiten die projectzones die bij de stad gekend zijn: **128 ha onbebouwde perceel liggen niet in de projectzones** die we hierboven reeds bespraken. In de theoretische hypothese dat al deze 128 ha zouden worden ontwikkeld aan de gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen/ha⁶¹, dan komen buiten de gekende projecten, nog eens **ca. 3.200 woningen erbij**. Samen met de geplande woningen in de gekende projectsites is dit een **theoretisch potentieel van ca. 9.630 nieuwe woningen**. Rekenen we de (nog niet verkavelde) woonuitbreidingsgebieden niet mee, dan gaat het nog steeds over een theoretisch potentieel van ca. 8.720 woningen in de projectsites en de andere onbebouwde percelen.

OVERZICHT EXTRA WOONENTITEITEN IN ROP BUITEN PROJECTSITES			
Potentieel woonaanbod	Oppervlakte (ha)	Gem. dichtheid (WE/ha)	Aantal WE
Projectsites	-	-	6424
ROP buiten projectsites - excl. onverkavelde WUG	91,84	25	2296
Totaal			8720
ROP buiten projectsites - onverkavelde WUG	36,22	25	906
Totaal	128,06		9626

Natuurlijk zullen niet al deze percelen ook echt op de markt komen. Vele dienen bv. als tuinzone.

Maar voor zover het gaat over kavels in gewestplanbestemming (gewoon of landelijk) woongebied die aan een uitgeruste weg liggen en voldoende omvang hebben om bebouwbaar te zijn conform de goede ruimtelijke ordening, is het niet evident om een vergunning te weigeren. Zo liggen er 225 onbebouwde percelen, samen 21 ha, in landelijk woongebied: dat zijn vooral de percelen in de linten op het Hombeeks plateau, waarvan vele direct aan de uitgeruste weg liggen.

OVERZICHT ROP BUITEN PROJECTSITES	Opp (ha)
Bestemming	Totaal
RUP	0,32
woongebieden	67,94
woongebieden cultureel, historische ... waarde	2,15
woongebieden landelijk karakter	21,05
woonuitbreidingsgebieden - niet verkaveld	36,22
woonuitbreidingsgebieden - verkaveld	0,39
Totaal	128,06

document nog meegenomen in de beschikbare oppervlakte ROP met statuut WUG en geeft dus een kleine vertekening van de resultaten.

⁶¹ We berekenden eerder dat dit ongeveer de gemiddelde dichtheid is in de (gerealiseerde) Mechelse woonbestemmingen.

✓ De (rest van de) onbebouwde percelen: naar ligging

We analyseerden ten eerste hoeveel van de onbebouwde percelen (het 'uitgezuiverd' ROP) al dan niet aan uitgeruste weg liggen. Opgelet, deze analyse gaat over alle ROP, dus ook de onbebouwde percelen die binnen de gekende projectsites liggen. Het **overgrote deel blijkt een ontsluiting te hebben**, zowel naar aantal percelen als naar oppervlakte. Het gaat dus zeker niet allemaal om binnengebieden of achtergelegen kavels waarvan de ontwikkeling, indien beleidsmatig gewenst, vlot kan worden tegengehouden.

OVERZICHT ROP Bestemming	Uitgeruste weg		Niet aan uitgeruste weg		Totaal	
	Aantal percelen	Opp (ha)	Aantal percelen	Opp (ha)	Aantal	Opp (ha)
RUP	63	19,62	37	0,96	100	20,58
woongebieden	790	52,10	390	22,61	1180	74,71
woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde	53	2,00	24	0,54	77	2,54
woongebieden met landelijk karakter	225	16,62	103	4,54	328	21,16
woonuitbreidingsgebieden	102	29,35	100	24,29	202	53,64
Totaal	1233	119,69	654	52,95	1887	172,63

Bron: GRB, register onbebouwde percelen stad Mechelen, correcties o.b.v. info stad Mechelen, bewerkingen BUUR

Daarna bekeken we de ligging van de onbebouwde percelen **ten opzichte van de voorlopig afgebakende woonkernen** (stadskern, stedelijke wijk, dorp) of andere woonomgevingen (verkaveling, fragment, verspreid). We deden dit eerst voor alle percelen van het ROP, met als resultaat dat maar liefst 100ha buiten de voorlopig afgebakende woonkernen ligt⁶². Maar omdat deze afbakening nog geen rekening hield met reeds gekende, geplande projecten die een stuk kernuitbreiding voorzien zoals Kantvelde en Spreeuwenhoek-Venne, is het meer zinvol om te kijken naar de onbebouwde percelen buiten gekende projectsites. Dit geeft het volgende resultaat⁶³.

OVERZICHT ROP BUITEN PROJECTSITES Bestemming	Opp (ha)							Totaal
	Stadskern	Stad	Dorp	Verkaveling	Fragment	Buitengebied		
RUP	0,03	0,09	0,07	0,05	0,00	0,08	0,32	
woongebieden	0,59	22,77	8,36	7,55	6,56	21,39	67,94	
woongebieden cultureel, historische ... waarde	1,20	0,00	0,84	0,00	0,00	0,10	2,15	
woongebieden landelijk karakter	0,00	0,46	0,29	0,00	8,22	10,45	21,05	
woonuitbreidingsgebieden - niet verkaveld	0,00	2,34	0,19	0,15	0,02	33,28	36,22	
woonuitbreidingsgebieden - verkaveld	0,00	0,06	0,00	0,24	0,08	0,00	0,39	
Totaal	1,82	25,73	9,76	7,98	14,88	65,30	128,06	

Bron: GRB, register onbebouwde percelen stad Mechelen, correcties o.b.v. info stad Mechelen, bewerkingen BUUR

Buiten de gekende projectsites en buiten de voorlopig afgebakende woonkernen en verkavelingen, vinden we 80 ha onbebouwde percelen met woonbestemmingen. Wanneer we dit zouden invullen aan bv. 15 won/ha, dan krijgen we 1.200 woningen in fragmenten of open ruimte buiten de kernen.

⁶² Het ging globaal om **100 ha onbebouwd woongebied dat buiten de voorlopig afgebakende kernen en verkavelingen lag** (dit zijn zowel gekende projectsites als andere percelen van het uitgezuiverde ROP). Bebouwing hier is, m.u.v. de reeds geplande projecten, vanuit een kernversterkingsvisie niet gewenst.

OVERZICHT ROP Bestemming	Opp (ha)							Totaal
	Stadskern	Stad	Dorp	Verkaveling	Fragment	Buiten woonomgeving	Buitengebied	
RUP	3,49	1,47	0,07	1,61	0,00	13,11	0,82	20,58
woongebieden	1,03	25,38	8,36	8,03	6,58	1,39	23,95	74,71
woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde	1,59	0,00	0,84	0,00	0,00	0,00	0,10	2,54
woongebieden met landelijk karakter	0,00	0,46	0,29	0,00	8,22	1,74	10,45	21,16
woonuitbreidingsgebieden	0,00	2,46	0,19	0,44	0,37	0,26	49,93	53,64
Totaal	6,11	29,77	9,76	10,08	15,16	16,50	85,25	172,63

Bron: GRB, register onbebouwde percelen stad Mechelen, correcties o.b.v. info stad Mechelen, bewerkingen BUUR

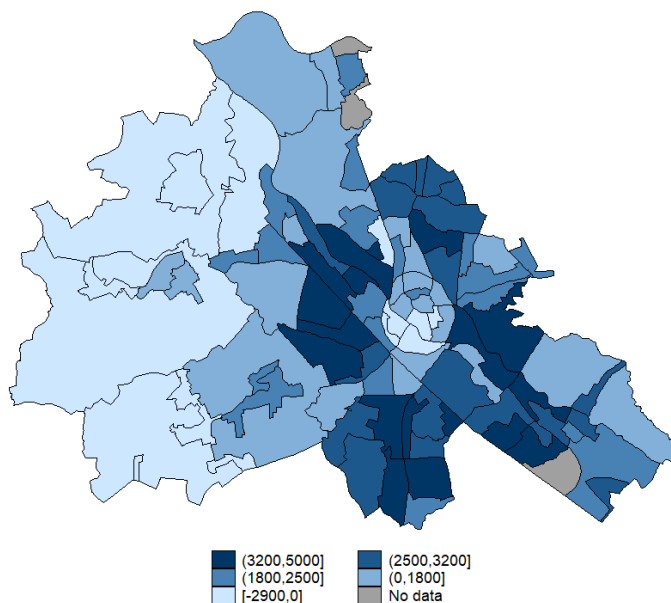
⁶³ Zoals hierboven al vermeld is verkeerdelijk het voormalige woonuitbreidingsgebied in Walem ten westen van de Antwerpsesteenweg in de berekeningen meegenomen. Dit is echter omgezet naar valleigebied in het gewestelijk afbakenings-RUP.

Ruim 33 ha hiervan is onverkaveld woonuitbreidingsgebied en kan in principe worden vermeden. De rest ligt in een bestemming die, zonder gericht beleid omtrent verkavelen, bouwen in tweede orde en invullen van binnengebieden, tot honderden woningen kan leiden op niet-kernversterkende locaties.

✓ *Verdichtingspotenties in de bebouwde omgeving*

Naast bebouwen van onbebouwde percelen en de grotere projectsites die planmatig worden aangepakt met RUP of masterplan, groeit het woningaanbod ook door de **kleinschalige verdichting op bebouwde percelen**, die niet via grotere geplande projecten loopt maar via de vergunningverlening. De groeiereserves via deze vorm van verdichting is **haast onmogelijk te ramen** omdat het moeilijk is te schatten wat individuele eigenaars gaan doen.

Een ruwe statistische analyse in de woonbeleidsstudie bekeek, afhankelijk van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau, het **theoretische potentieel voor mogelijke woonverdichting** in de Mechelse buurten⁶⁴. De analyse gaf aan dat er bepaalde buurten zijn waar men een hogere woondichtheid verwachtte, en waar dus nog theoretisch verdichtingspotentieel is. Een aantal zijn natuurlijk niet geschikt wegens onderdeel van de groenblauwe structuur, maar enkele wijken komen wel opvallend naar voor. Deze zijn vooral gelegen buiten de binnenstad: verschillende wijken van Mechelen-Zuid (zoals Tervuursesteenweg en omgeving Vrijbroekpark), Muizen, omgeving Battelsesteenweg en ook de omgeving van de Liersesteenweg. Dit is slechts een **eerste zeer ruwe statistische oefening**. De analyses welke buurten voor verdichting in aanmerking komen, wordt verdiept in de voorontwerpfase.



Verskil geschatte en werkelijke verhouding woningen t.o.v. oppervlakte bestemd voor wonen (bron: figuur 1-38 woonbeleidsstudie)

⁶⁴ Hoe donkerder de kleur, des te groter het verschil tussen het geschatte aantal woningen t.o.v. oppervlakte bestemd voor wonen, en de werkelijke verhouding. Op deze manier wordt aangetoond in welke statistische sectoren nog relatief weinig gebouwd is t.o.v. de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau in die buurt, rekening houdend met de oppervlakte bestemd voor wonen en in vergelijking met andere buurten in de centrumsteden (voor Mechelen) (...). In Mechelen zijn er een aantal buurten waarvoor het model meer bebouwing voorspeld had op basis van hun knooppuntwaardes en voorzieningen. Deze zijn vooral gelegen buiten Mechelen Centrum: in buurten in de wijken Mechelen-Zuid, Tervuursesteenweg, in het zuiden van Nekkerspoel en het noorden van Muizen. (...). Met het oog op verdere verdichting, daar waar het het meest aangewezen is (dichtbij voorzieningen en bereikbaar), zijn dit de meest interessante locaties. (bron: woonbeleidsstudie)

Nuttig om het verdichtingstempo in het bebouwd weefsel in te schatten, zou zijn om de woninggroei buiten de grotere planmatig gestuurde projecten en buiten de ROP te kennen in bv. de laatste 10 of 15 jaren: deze zit dan per definitie in de **woonverdichting binnen het al bebouwde weefsel, die via de gewone vergunningverlening loopt** zonder dat deze projecten in de lijst van op te volgende grotere woningbouwprojecten voorkomt. We zouden kunnen nakijken wat het geeft als deze trend in de toekomst zou worden doorgetrokken. Dergelijke **gegevens zijn echter niet direct beschikbaar**. In de voorontwerpfase wordt bekeken of dit nog kan worden uitgediept.

Bovendien stelt zich de vraag in hoeverre we het verdichtingstempo moeten aanhouden, gezien er toch heel wat ruimtereserve voor woningen in de projectsites is en gezien het aandeel van onbebouwde percelen dat wél in de kernen is gelegen. We moeten dit verder onderzoeken.

D. Wonen: aanzet uitdagingen

De uitdagingen: woninggroei de trendmatige huishoudensprognoses laten volgen ??

Stel dat de Vlaamse **trendprognoses van mei 2021 de richtlijn** zouden vormen -wat de stad niet nastreeft- dan zou op 15 jaren tijd (2020-2035) ruimte gecreëerd moeten worden voor ca. **2.800 extra woningen**, waarvan ca. **1.200 voor gezinnen met kinderen en 1.600 voor alleenstaanden of koppels**. We argumenteerden reeds dat deze groeiverwachting voor Mechelen veel te laag ligt.

Op zeer korte termijn (tot 2025) worden al ruim 1.500 woningen gepland⁶⁵ in de grotere projecten, waarvan een eerder beperkt aandeel, een 160-tal, voor die gezinnen met kinderen. De trendgroei die Vlaanderen berekende voor kleinere woningen tot 2035 is hiermee al half ingevuld. In **alle gekende woonontwikkelingsprojecten** samen is **wellicht meer dan voldoende ruimte** om aan de nieuwe trendprognose te voldoen: er zouden **6.300 à 7.100** woonentiteiten bij komen⁶⁶. Deze gaan er wellicht niet allemaal staan in 2035. Hoeveel daarvan realistisch tegen 2035 geraamd kunnen worden, onderzoeken we nog in volgende fase. We stellen wel vast dat -voor zover er informatie beschikbaar is over de geplande woningtypes- de behoefte aan kleine woningen zeer vlot ingevuld geraakt maar de projecten wat minder gericht zijn op grotere woningen.

Puur vanuit de trendprognose bekeken, lijkt er dus niet direct noodzaak om **andere groeipotenties** sterk aan te zwengelen. In volgende fase bekijken we dit nog meer nauwgezet, omdat de aantallen in de projectsites mogelijks moeten worden genuanceerd. Alleszins lijken deze cijfers te suggereren dat we mogelijks selectief kunnen omspringen met de nog ongeplande onbebouwde percelen, en bv. kunnen streng zijn op de delen van het ROP die niet goed gelegen zijn. Ook voor de **verdichting van het bebouwd weefsel** lijkt het mogelijk om te onderzoeken hoe dit selectief kan gebeuren, enkel op de juiste plekken.

De uitdagingen: moet Mechelen niet meer doen binnen de regio?

De vraag is natuurlijk of de ambitie bij de voorspelde 92.000 inwoners in 2021 moet blijven, en **hoe sterk Mechelen wil inzetten op een grotere woninggroei**. Uit de provinciale woningmarktstudie zou moeten blijken of er nog wel een sterke groei in de meer landelijke regio rond Mechelen voorspeld wordt: hiervoor kan Mechelen een stedelijke alternatief bieden. Indien zou blijken dat overal in de woningmarkt de groei zeer beperkt zou zijn, dan was dit veel moeilijker te realiseren. Maar eerste

⁶⁵ Berekeningen in woonbeleidsstudie

⁶⁶ *Noot: Zelfs als we uitgingen van de verouderde trendprognoses van 2018, die nog rekenden op een groei van +3.600 huishoudens tussen 2020 en 2035, volstonden in woningaantallen eigenlijk de reeds gekende geplande projecten (mits meer dan de helft hiervan worden uitgevoerd tegen 2035). Ook hier was het aandachtspunt dat de grote gezinnen voldoende bediend blijven: zij zouden in de vorige trendprognoses met 1.100 toenemen.*

analyses, waarbij enkele buurgemeenten werden bekeken die een sterke functionele band met Mechelen vertonen, toonden aan dat er toch heel veel niet-stedelijke groei wordt voorspeld. Van de 7.200 bijkomende huishoudens in Mechelen, Bondheiden, Zemst, Sint-Katelijne-Waver en Putte, zou slechts 40% in Mechelen terecht komen. Mechelen heeft **absoluut de ruimte om een groter aandeel van de groei in de woningmarkt op te vangen**. In geplande woningbouwprojecten kunnen in theorie minstens 6.300 extra huishoudens worden opgevangen, verdere verfijning in de volgende fase zal uitwijzen hoeveel ongeveer tegen 2035. Dan is er nog geen verdichting in het bestaand weefsel meegerekend. Daarbovenop komt nog de mogelijke invulling van onbebouwde percelen waarvan de ontwikkeling wenselijk is (wegens in de kernen gelegen), of waarvan de ontwikkeling niet kan worden tegengehouden (wegens woonbestemming aan uitgeruste weg en (nog) geen haalbare instrumenten om deze uit het aanbod te halen).

De uitdagingen: woningtype en huishoudens beter afstemmen

De woonbeleidsstudie stelde (2021) een vertekende verhouding vast tussen het **woningpatrimonium en de huishoudenstypes**. Zoals we hierboven omschreven, is de mismatch tweeledig.

Enerzijds, zoals in vele steden en gemeenten in Vlaanderen, wonen heel veel kleine huishoudens van 1 of 2 personen en heel veel ouderen in grondgebonden eengezinswoningen: de **onderbewoning**. Deze heel kleine huishoudens die niet meer aan gezinsuitbreiding gaan doen stimuleren om voor hen aangepaste woningen te betrekken, is een eerste uitdaging. Zo zou het aanbod van **bestaande grondgebonden eengezinswoningen meer voor grotere gezinnen** kunnen worden ingezet. We willen als stad immers expliciet inspanningen doen om gezinnen die een wat grotere woning zoeken, in de stad te houden. De vraag is hoe we kunnen stimuleren dat die onderbewoning minder voorkomt, bv. door voldoende kwaliteit en variëteit aan te bieden in compacte woningtypes of aangepaste woonvormen te creëren (zie volgende paragraaf). De vraag is dan tegelijk wat er moet gebeuren om de vrijgekomen woningen en woonomgevingen voldoende aantrekkelijk te houden of te maken voor die gezinnen, wat investeringen zal vragen in woningkwaliteit, woningrenovaties en aantrekkelijke woonomgevingen.

Anderzijds stellen we in Mechelen ook vast dat er grote gezinnen in voor hen te kleine woningen wonen, de **overbezetting**. Deze uitdaging is eerder gelinkt aan de betaalbaarheidsproblematiek voor lage inkomensgroepen en zal moeten worden aangepakt via het **betaalbaar woningaanbod**. Dit wordt verder uitgewerkt in de woonbeleidsstudie.

De vraag stelt zich, in hoeverre ook **het nieuwbouw patrimonium** moet instaan voor de volledige huishoudensgroei, dan wel of er meer wordt ingezet op verschuivingen binnen het bestaande patrimonium. Alleszins was de nieuwbouw van de voorbije decennia meer gericht op meergezinswoningen⁶⁷. Ook in de woonprojecten die in de nabije toekomst in de steigers staan en al concrete invulling kregen, is een heel groot aandeel meergezinswoningen⁶⁸. Een verruiming van het aanbod kleine woningen is zeker op zijn plaats, gezien de grote stock aan grondgebonden eengezinswoningen in vergelijking met grotere huishoudens. Maar er moeten ook **voldoende grotere eengezinswoningen** beschikbaar gemaakt worden. Dit kan enerzijds bij nieuwe projecten. Maar tegelijk wordt best goed gewaakt over het bestaande aanbod aan grotere woningen. We zullen dus een **aantal pistes moeten verkennen om hieraan te werken**: een woningtypetoets, verbod op opdeling, andere invulling van grote projecten met grotere aandelen grondgebonden woningen,...

⁶⁷ zie beschrijving recente evoluties

⁶⁸ Zie beschrijving recente evoluties

Ook de sociale huisvesting blijft een belangrijk instrument om de verruiming van het aanbod aan voldoende grote eengezinswoningen te bewerkstelligen.

De mismatch van de kleinere (oudere) huishoudens met de voor hen te grote woningen brengt ons bij een volgende uitdaging.

De uitdagingen: nieuwe woonvormen voor jonge en oudere groepen, en voldoende diversiteit

Voor de stad is het belangrijk om een goed (regelgevend) kader te scheppen zodat innovatieve woonvormen verder opgang kunnen maken. Voor bijvoorbeeld jongeren (homesharing) of ouderen (zorgwonen) kunnen deze woonvormen bijzonder geschikt zijn. Het kan aangewezen zijn om de onzekerheid onder potentiële bewoners en ontwikkelaars te verminderen door een duidelijk regelgevend kader te scheppen en lacunes in de informatie van zowel vragers als aanbieders in te vullen⁶⁹.

Daarnaast stelt zich de vraag of het aanbod aan kleine woningen wel voldoende divers is qua woonomgeving. Niet iedereen die een kleine woning zoekt -b.v. omdat met ouder worden men niet langer een grote woning met tuin wil onderhouden- wil per se erg stedelijk wonen. We onderzoeken of en waar het nut heeft om ook een eerder 'dorps' aanbod aan compacte woningen te voorzien, wat de woonmobiliteit in dorpse omgevingen zou kunnen stimuleren.

De uitdagingen: hoe ver moeten we gaan in verdichten, en hoe doen we dit kwalitatief?

Pas als we bovenstaande uitdagingen gecombineerd bekijken, krijgen we een zicht op het vraagstuk van de gewenste verdichting van het bestaande weefsel. Daarbij betrekken we ook de noden vanuit ruimte voor voorzieningen (verderop dit hoofdstuk), voor verweven werken (zie ook beleidskader "Mechelen werkt") en voor groen en water in de kernen (zie ook beleidskader "Groenblauw Mechelen").

We onderzoeken in de voorontwerpfase nauwkeuriger **waar er beter geen woonverdichting** meer plaatsgrijpt, **hoe we dat kunnen waarmaken** en of dit een aanpassing vraagt van het vergunningenkader of -beleid. We onderzoeken in hoeverre er bijgestuurd beleid nodig zou zijn voor het **aanbod aan grote woningen**, en wat dat dan zou kunnen inhouden.

We onderzoeken in de voorontwerpfase ook nauwkeuriger de **wijken en dorpen waar een zekere verdichting** nog mogelijk en misschien zelfs wenselijk is (verfijning van de analyses voor de zeer goed ontsloten en voorziene wijken waar de woondichtheid nog niet zo hoog is). In dergelijke omgevingen bekijken we **binnen welke randvoorwaarden** aan verdichting kan worden gewerkt, en hoe dat zich moet vertalen in het opvolgen van projecten en evt. het vergunningenkader.

De uitdagingen: een antwoord op het vraagstuk van de onbebouwde percelen

Op Mechels grondgebied liggen nog zeer veel onbebouwde percelen in een woonbestemming. Vele hiervan liggen buiten de woonkernen of aan de rand van de groengebieden en valleien. Woonontwikkeling is in vele gevallen geen realistisch toekomstperspectief en deze percelen haalden we al uit de kaart van het **'uitgezuiverde' ROP**. Toch zijn er in totaal nog **128 ha** woonbestemming waarvoor vandaag geen concreet toekomstperspectief is (niet in gekende projecten) en die puur theoretisch in aanmerking zouden kunnen komen voor woonontwikkeling⁷⁰. Zelfs als de (nog niet

⁶⁹ Bron: woonbeleidsstudie

⁷⁰ Zoals hierboven reeds vermeld, is er een overschatting gebeurd van het aanbod in de woonuitbreidingsgebieden door het WUG in Walem ten westen van de Antwerpsesteenweg verkeerdelijk nog mee te rekenen.

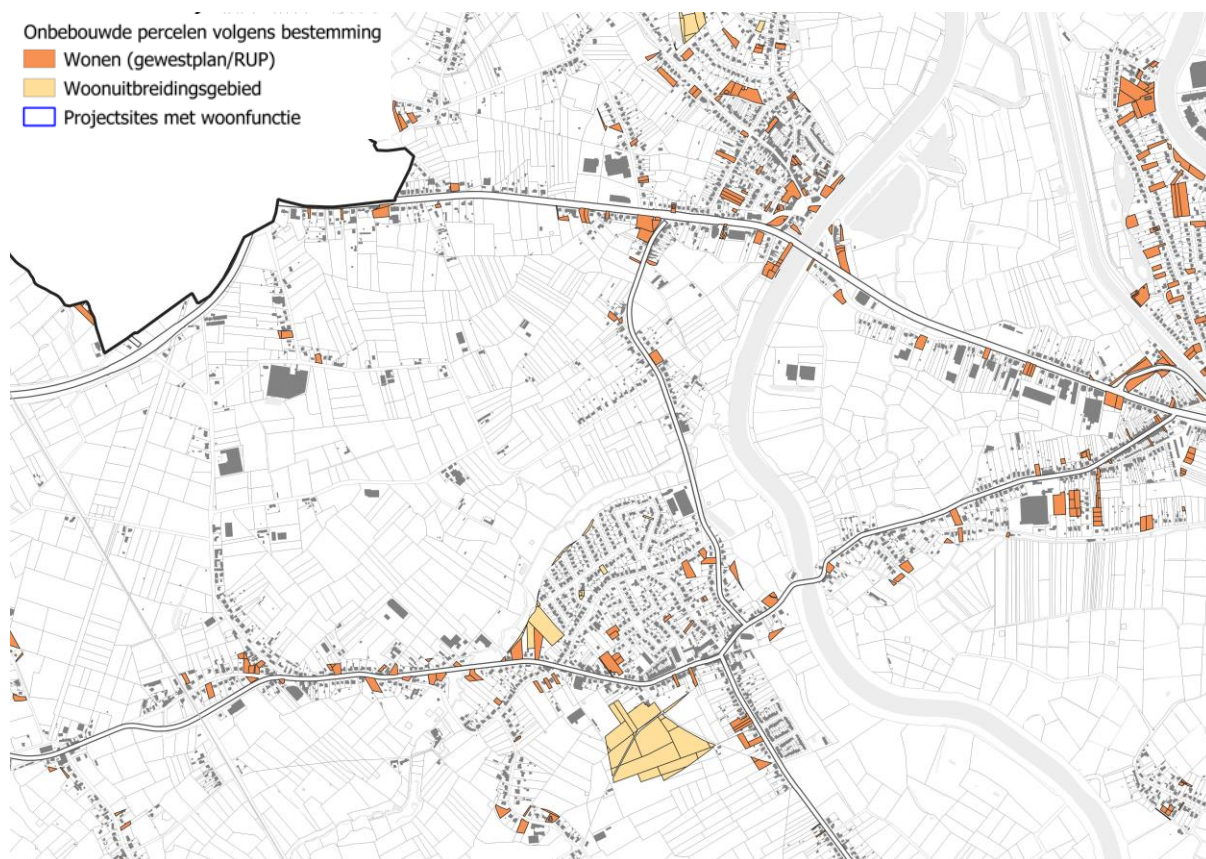
verkavelde) woonuitbreidingsgebieden zouden worden bevroren, dan gaat het nog om **92 ha**, waar aan gemiddelde dichtheden van 25 won/ha, **gemakkelijk 2.300 woningen** op passen.

OVERZICHT ROP BUITEN PROJECTSITES

Bestemming	Opp (ha)						Totaal
	Stadskern	Stad	Dorp	Verkaveling	Fragment	Buitengebied	
RUP	0,03	0,09	0,07	0,05	0,00	0,08	0,32
Woongebieden	0,59	22,77	8,36	7,55	6,56	21,39	67,94
woongebieden cultureel, historische ... waarde	1,20	0,00	0,84	0,00	0,00	0,10	2,15
woongebieden landelijk karakter	0,00	0,46	0,29	0,00	8,22	10,45	21,05
woonuitbreidingsgebieden - niet verkaveld	0,00	2,34	0,19	0,15	0,02	33,28	36,22
woonuitbreidingsgebieden - verkaveld	0,00	0,06	0,00	0,24	0,08	0,00	0,39
Totaal	1,82	25,73	9,76	7,98	14,88	65,30	128,06

Bron: GRB, register onbebouwde percelen stad Mechelen, correcties o.b.v. info stad Mechelen, bewerkingen BUUR

Hiervan ligt een **flink aandeel buiten de gekende projectsites én buiten de voorlopige werkafbakening⁷¹ van de woonkernen en verkavelingen**. We berekenden hierboven dat het ging om **80 ha**. Wanneer we die allemaal zouden invullen aan een lagere dichtheid van bv. 15 won/ha, dan zouden er 1.200 woningen in fragmenten of open ruimte buiten de kernen bijkomen. Ruim 33 ha hiervan is onverkaveld woonuitbreidingsgebied⁷² en kan in principe worden vermeden. De rest ligt in een bestemming die, zonder gericht beleid omtrent verkavelen, bouwen in tweede orde en invullen van binnengebieden, tot honderden woningen kan leiden op niet-kernversterkende locaties.



Zoom op de kaart van het uitgezuiverde ROP: omgeving Leest is typisch voor de situatie op het Hombeeks plateau

⁷¹ Zie de figuur 'Aanduiding gevarieerde woonomgevingen' aan het begin van het analyserapport

⁷² Zoals hierboven vermeld is dit een overschatting omdat het WUG in Walem ten westen van de Antwerpsesteenweg verkeerdelijk nog werd meegeteld.

Wat is het effect indien deze allemaal worden ingevuld met woningen en welk type perceel zou eigenlijk beter niet worden aangesneden? We zullen in de volgende fase moeten onderzoeken hoe we als stad hiervan werk kunnen maken. Een deel ervan kan wellicht van bebouwing gevrijwaard worden vanuit een streng vergunningenbeleid omtrent bouwen in 2^{de} orde, perceelsbreedtes,... Een deel zijn klassieke woonkavels aan de uitgeruste weg en zijn in feite onmiddellijk bebouwbaar. Een stuk bijkomende verspreide ontwikkeling kan niet vermeden worden tenzij met zeer hoge kosten van herbestemming.

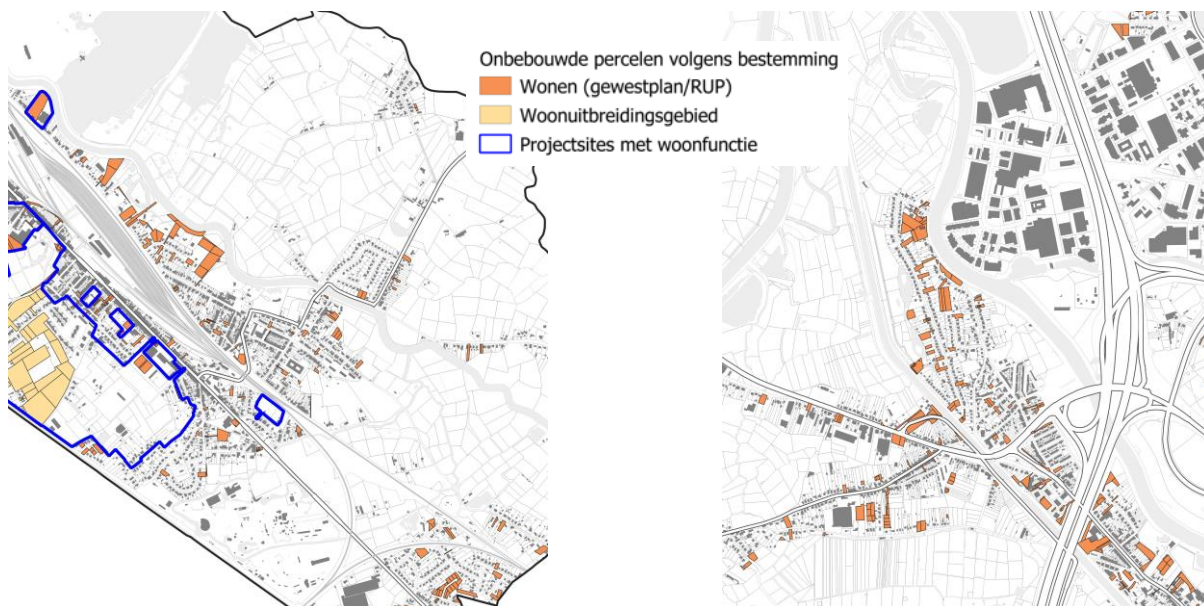
Gelukkig ligt 29% van de nog niet geplande⁷³ onbebouwde percelen wel in de kernen (en 6% in de verkavelingen, die in Mechelen toch op korte afstanden van dorpskernen zijn gelegen) en kunnen hier voor een correct gelegen woninggroei zorgen. Maar ook voor die **binnengebieden in die kernen** zullen we opnieuw de grote lijnen moeten uitzetten. Immers, al deze binnengebieden inzetten voor woonontwikkeling zou mogelijks in conflict kunnen komen met de doelstellingen voor de groenblauwe stad en de verwevingsdoelstellingen. De grote aantallen woningen in al geplande projectsites - waarvan de haalbaarheid tegen 2035 nog verder moet onderzocht- laten ons misschien toe om hiermee ook eerder selectief om te gaan. Ook dit thema wordt in volgende fase verder onderzocht.



ROP (rode vlekken) en gekende projectsites (blauwe contouren) omgeving Battelsesteenweg tot Nekkerspoel

Er zullen ook uitspraken moeten komen over wat we gaan doen met **diepe percelen dicht tegen de valleien en groengebieden**? Indien we de percelen willen vrijwaren voor de natuur, hoe stellen we dit principe veilig? Indien ze ontwikkelbaar zijn, onder welke condities kan het aansnijden hier nog?

⁷³ m.n. gelegen buiten de lijst van gekende projectsites



ROP (rode vlekken) en gekende projectsites (blauwe contouren) omgeving Muizen en Battel met ROP-percelen tegen de Dijle

De uitdaging bestaat enerzijds uit het **bepalen van de visie**: wat is wenselijk voor welk type onbebouwd perceel? Maar daarnaast zal in de voorontwerpfase ook veel aandacht gaan naar **wat stuurbaar is** en hoe we die visie tot realiteit kunnen brengen. We kunnen immers wel willen dat percelen niet worden bebouwd, maar indien die beslissing met planshade gepaard gaat, zullen hier ongetwijfeld prioriteiten moeten worden bepaald. Herbestemmen is immers ontzettend kostelijk.

De uitdagingen: betaalbaarheid aanpakken ⁷⁴

Uit het woonbeleidsplan kwam ook een sterke uitdaging op vlak van betaalbaarheid naar voor. Hoe kan de stad een beleid voeren om deze binnen de marges van het aanvaardbare te houden? Elke (potentiële) Mechelaar zou degelijk en kwaliteitsvol moeten kunnen worden gehuisvest zonder daardoor met een betaalbaarheidsprobleem te zitten. Er lijkt een krapte op de Mechelse huisvestingsmarkt in de onderste segmenten. Vanuit het woonbeleid zal moeten worden uitgeklaard welk aanbod zal worden gestimuleerd. Om tegemoet te komen aan de noden van de mensen in de onderste segmenten, lijkt het uitbreiden van de sociale huisvesting het instrument bij uitstek. Dit kan zowel via nieuwbouw als het verhuren van een reeds bestaande private huurwoning als sociale woning. In de voorontwerpfase worden de meest geschikte formules, voor zover er vanuit het woonbeleid en de verschuivingen op Vlaams niveau meer informatie komt, verder meegenomen.

De uitdagingen: woningkwaliteit aanpakken ⁷⁵

Een andere uitdaging waar Mechelen, net als elke andere stad of gemeente in Vlaanderen, mee kampt is de ondermaatse woningkwaliteit van het patrimonium. Een substantieel deel van de Mechelse woningen voldoet niet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse overheid. Ook de energetische kwaliteit van vele Mechelse woningen is onvoldoende in vergelijking met de Vlaamse normen. Op het vlak van het garanderen en verbeteren van de woningkwaliteit, hebben we als stad een belangrijke taak. We beschikken over een aantal instrumenten waarmee we een verbetering van de woningkwaliteit kunnen sturen⁷⁶. Deze elementen worden besproken in het woonbeleid. In dit

⁷⁴ Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie

⁷⁵ Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie

⁷⁶ De waarschuwingsprocedure en de procedure ongeschikt-onbewoonbaar zijn de voornaamste. Ook kan de sociale huisvesting op dit vlak een rol spelen. Daarnaast kan de stad, voor woningen die van erg slechte kwaliteit zijn en waarvan de kosten voor renovatie te hoog liggen, sloop en heropbouw promoten via het verlaagde BTW-tarief van 6%. Langdurige

proces volgen we de ontwikkelingen op de voet, zodat de ruimtelijk relevante aspecten kunnen worden meegenomen.

Ook blijvende investeringen in de woonomgeving – publiek domein, basisvoorzieningen, voldoende groen, kwalitatieve publieke ruimte,... - dragen bij aan de woonkwaliteit. Deze elementen worden elders ook besproken.

leegstand en verkrotting kunnen hiermee potentieel worden aangepakt. Ook kan de stad groepsrenovaties trachten te promoten waarbij op het niveau van de straat of buurt renovaties op grotere schaal worden uitgevoerd.

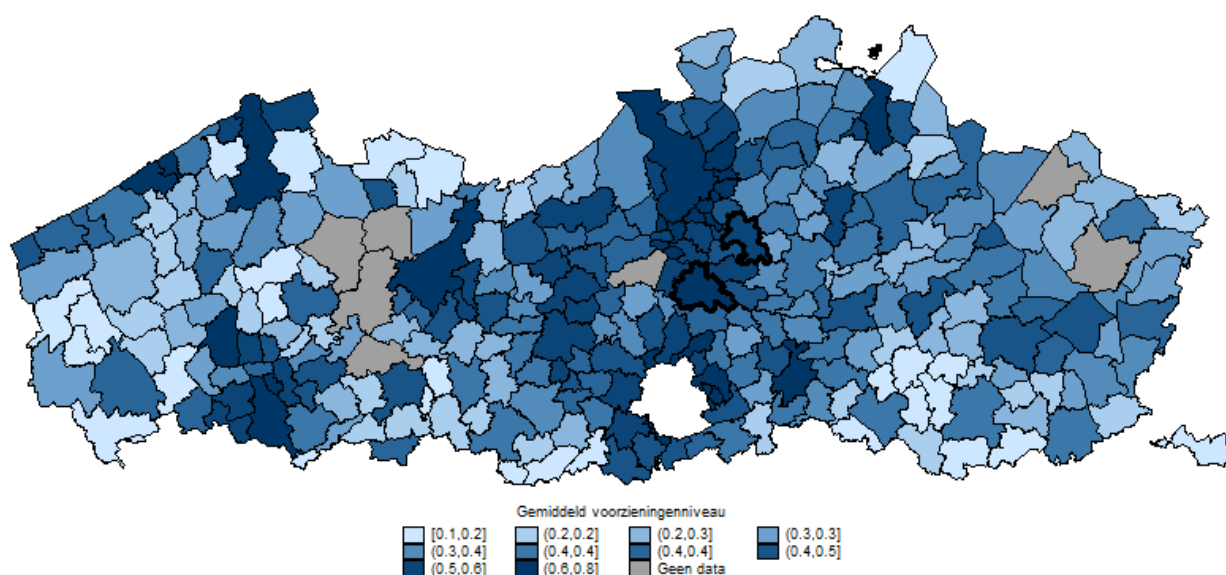
DEEL 2.B: EEN STERK VOORZIENINGENAPPARAAT

A. Het voorzieningenaanbod vandaag en recente evoluties

Onder voorzieningen verstaan we alle functies die op een of andere manier rechtstreeks ten dienste staan van de inwoners, ondernemingen en bezoekers van de stad. Het gaat om commerciële voorzieningen zoals winkels, commerciële diensten (bankkantoren, verzekeringsagentschappen,...) en horeca. Het gaat ook over gemeenschapsvoorzieningen, een verzamelterm van diensten die vaak maar niet uitsluitend door de overheid werden of worden aangeboden en waarvoor in principe de dienstverlening en niet de financiële drijfveren vooropstaan. Hieronder vallen quasi alle stedelijke voorzieningen, van stadhuis over stedelijke cultuurhuizen en sportvoorzieningen tot de stedelijke kinderkribbe. Onder voorzieningen valt ook het non-profit verenigingsleven zoals de sportclubs, jeugdclubs, private cultuurhuizen en andere verenigings- en ontmoetingslokalen. Hieronder valt ook onderwijs, kinderopvang en ziekenzorg. En zo verder.

Totale voorzieningenaanbod vandaag

Goede samenvattende informatie over het voorzieningenaanbod, hoewel een beetje verouderd (2015), is te vinden in de ontwikkelingskansenkaart die VITO aanmaakte i.o.v. Departement Omgeving. Uit dit onderzoek blijkt globaal dat Mechelen veel voorzieningen heeft, ongeveer op het niveau van de andere centrumsteden.



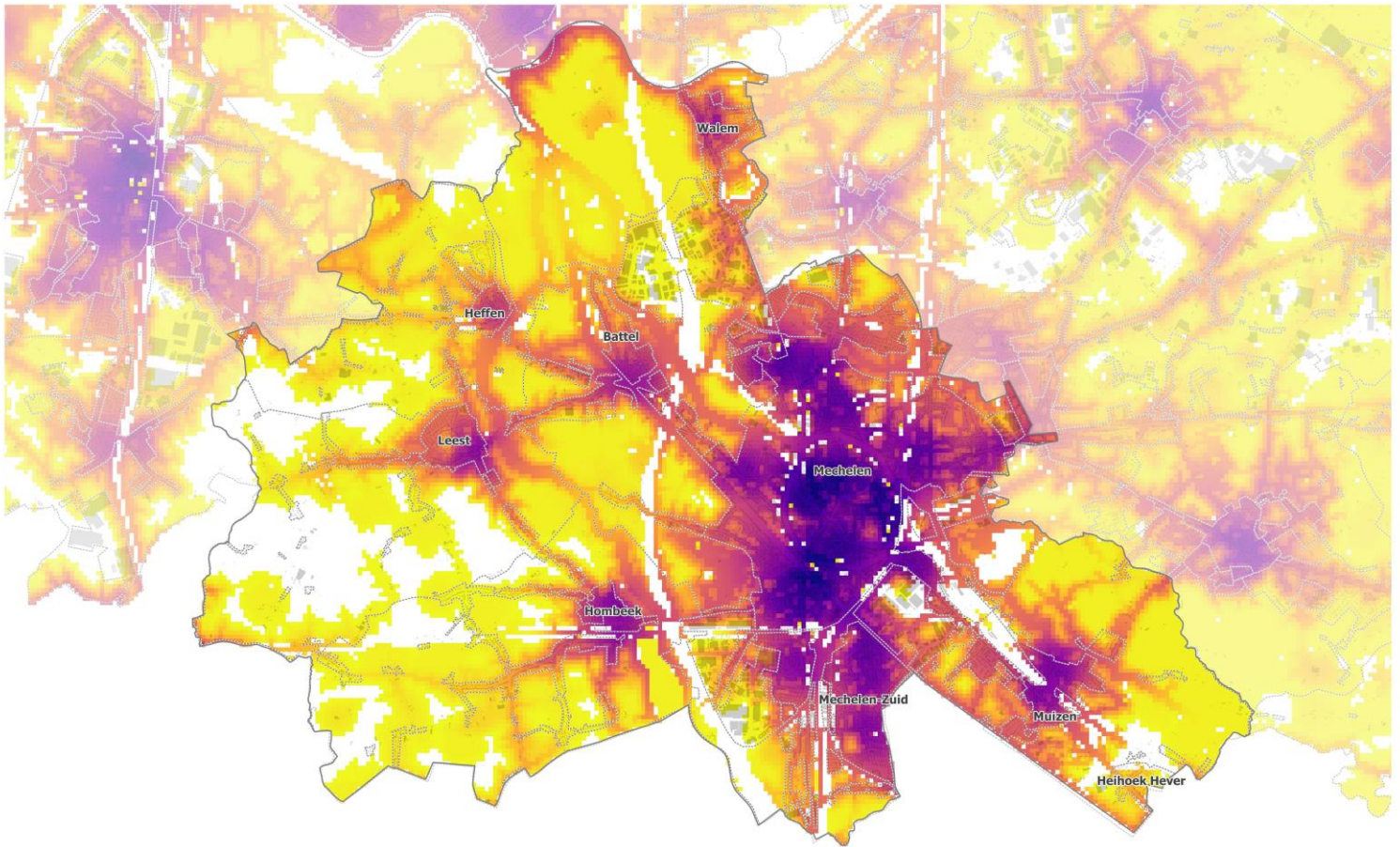
Gemiddeld voorzieningenniveau per gemeente, 2015

Bron: ontwikkelingskansenkaart VITO bewerkt door Verachtert et al. (2016), bewerkingen woonbeleidsstudie

De resultaten van de voorzieningenkaart werden verder gedetailleerd voor Mechelen, met onderscheid tussen dagelijkse, regionale en metropolitane voorzieningen. De scores zien er dan als volgt uit. Het is belangrijk om te beseffen dat in deze kaart zones die zelf geen voorzieningen hebben maar wel zeer goed verbonden zijn met voorzieningen elders, een hogere score krijgen. Niet alle donkerder gekleurde zones hebben dus zelf deze voorzieningen.

Qua **basisvoorzieningen** is de binnenstad ontegensprekelijk goed uitgerust. In de stadswijken vlak buiten de ring zijn ook een aantal duidelijke concentraties met sterk basisaanbod waar te nemen. De

kernen die iets verder gelegen zijn, vertonen een wat gevarieerd beeld. Muizen en Hombeek, en in mindere mate Battel en Leest komen er nog behoorlijk uit. Walem en zeker Heffen zijn minder uitgerust.

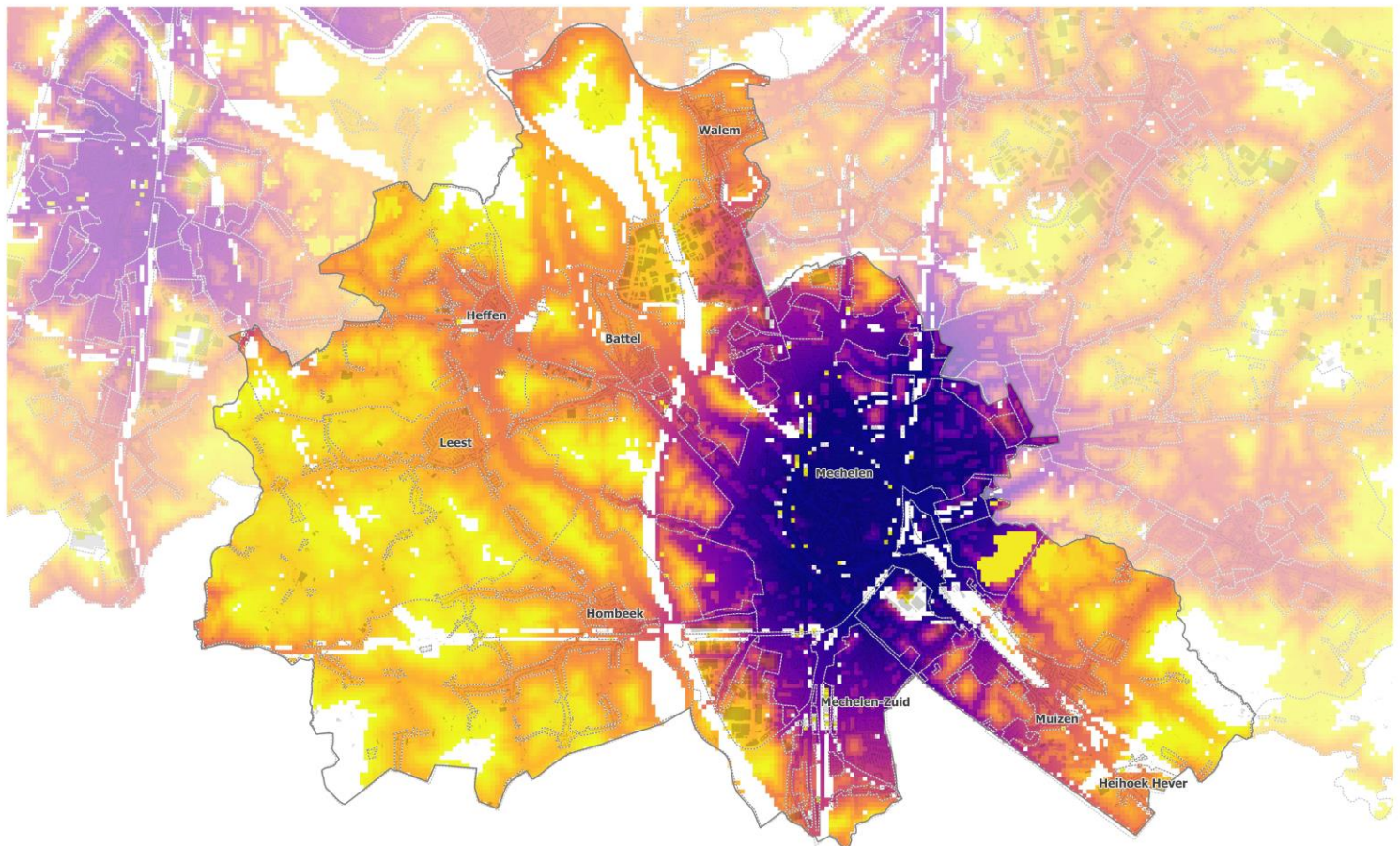


Voorzieningen basis



Aanbod van basisvoorzieningen in de nabijheid (2015) - Bron: kaartlagen aangemaakt door VITO i.k.v. het onderzoek "Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen" i.o.v. het Departement Omgeving (bewerking BUUR)

De **regionale voorzieningen** waren in 2015, niet verbazingwekkend, voornamelijk geconcentreerd in de binnenstad en de aansluitende stadswijken⁷⁷. Langs enkele steenwegen zien we een sterke uitwaaiering: Brusselsesteenweg, Leuvensteenweg, Antwerpsteenweg. Ook de verbindingswegen tussen de kernen springen eruit, zoals bv. de Gentsteenweg tussen Battel en Heffen.

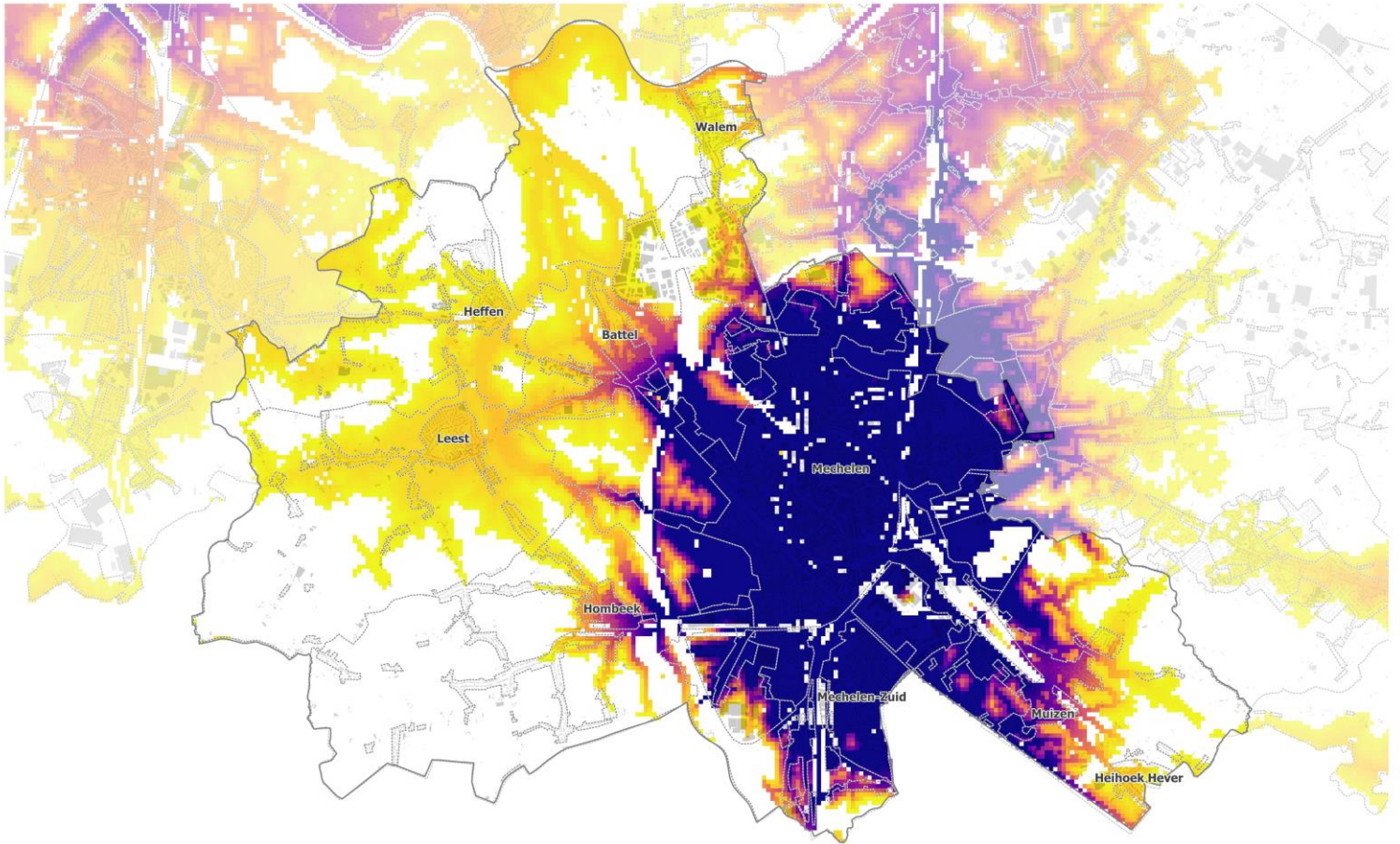


Voorzieningen regionaal

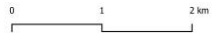


Aanbod van regionale voorzieningen in de nabijheid (2015) - Bron: kaartlagen aangemaakt door VITO i.k.v. het onderzoek "Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen" i.o.v. het Departement Omgeving (bewerking BUUR

⁷⁷ Of deze veel eigen regionale voorzieningen hebben, dan wel goed scoren door nabijheid van de binnenstad, dat valt hier niet af te leiden.



Voorzieningen metropolitaan



Aanbod van *metropolitane voorzieningen in de nabijheid (2015)* - Bron: kaartlagen aangemaakt door VITO i.k.v. het onderzoek "Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen" i.o.v. het Departement Omgeving (bewerking BUUR)

Uit de kaart met **metropolitane voorzieningen** valt niet zoveel af te leiden: een grote zone in en rond de binnenstad krijgt zeer hoge scores. Het aanbod is er immers zeer goed in vergelijking met de meeste Vlaamse steden en gemeenten, waardoor de scores in de ruime omgeving hoog zijn.

Deze kaarten tonen niet in detail waar welk type voorziening is gelegen. We analyseren ze daarom ook per type voorziening.

De commerciële voorzieningen nauwer bekeken

We kijken hier specifiek naar handel, horeca en commerciële diensten.

Winkels vandaag ⁷⁸

In 2021 waren er in Mechelen **1.484 handelspanden in ruime zin** (leegstaande panden inbegrepen). De helft van deze panden zijn voor detailhandel.

Het verzorgingsgebied van Mechelen strekt zich uit van Londerzeel tot Tremelo en van Machelen tot Rumst (periodieke goederen). De koopbinding is vooral sterk bij Mechelaars en de directe buurgemeenten.

In die **734 winkels** zijn alle handelscategorieën goed vertegenwoordigd. Mechelen kent (t.o.v. elders in Vlaanderen) een **grote vertegenwoordiging van de categorie ‘andere producten’⁷⁹**. Deze liggen vooral langs de **invalswegen** Zemstbaan/Brusselsesteenweg, Gentsesesteenweg, Liersesteenweg en nabij enkele drukke knooppunten. Maar liefst een derde ervan ligt op wat Locatus als ‘verspreide locaties’ benoemt. De categorie **‘persoonsuitrusting’** blijft, ook indien uitgedrukt in winkelvloeroppervlakte, **voor 66% in de binnenstad** geconcentreerd. Het recreatieve winkelen is sterk hier geconcentreerd.

Een **kleine 10% van de panden staat leeg**. Vooral kleinere panden staan leeg, zeker in het centrum, terwijl de gevraagde oppervlakte van handelspanden net toeneemt. Maar tegelijk is er ook leegstand bij grotere panden.

In het analyserapport voor het beleidskader “Mechelen werkt” worden meer details besproken. Voor de analyse van de voorzieningen in dit beleidskader willen we graag weten **welke wijken goed of minder bediend zijn** met winkels. In onderstaande kaart zijn alle **winkels** getoond, met kleurcode naargelang ze meer worden bezocht.

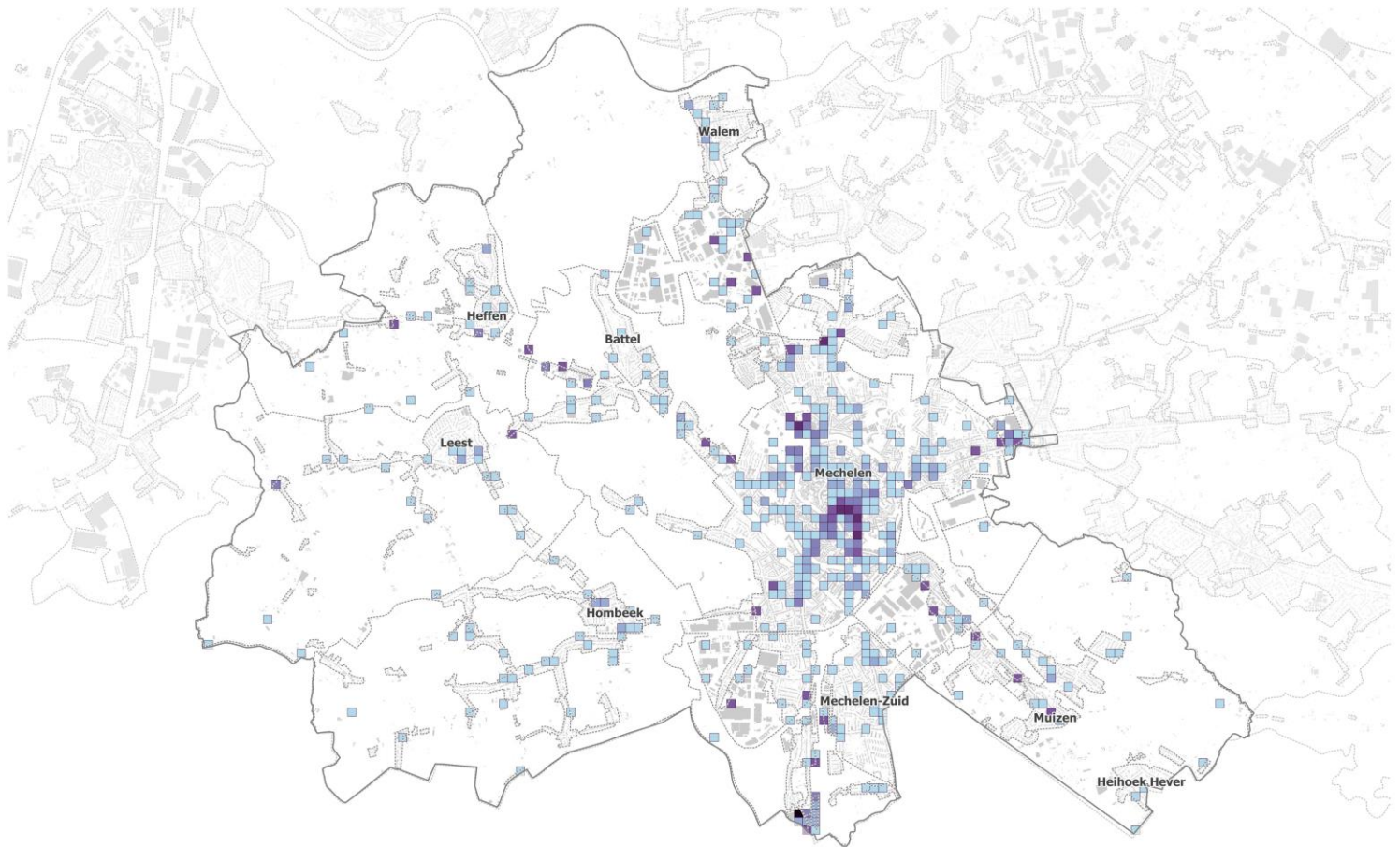
Van de 810 winkels die in 2017 werden bestudeerd in het Retailplan Mechelen, vond men bijna de helft **in de binnenstad**⁸⁰. Het winkelgebied in het centrum vertoont een mooie mix aan productcategorieën. De aard van sommige panden, zeer klein en soms verouderd, vormt wel een drempel voor de verdere ontwikkeling.

Een flinke concentratie van handelspanden vinden we ook nog **net buiten de ring** (rond N1 naar Antwerpen, N14 naar Lier en N227 naar Brussel); **enkele concentraties wat verder van de binnenstad** (rond Brusselsesteenweg tegen Zemst, in Nekkerspoel-Pasbrug en **langgerekte handelslinten langsheen de steenwegen**, zowel binnen als buiten de kernen. In de dorpen vinden we eerder **kleinschalige clusters**.

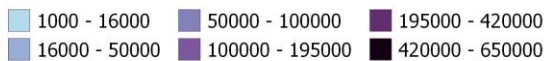
⁷⁸Gegevens uit Locatus, toestand 2021, en Retailplan Mechelen (CityD, 2017)

⁷⁹ Dus niet ‘voeding’, niet ‘persoonuitrusting’ en niet de verkoop van ‘planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw’

⁸⁰ Gegevens Locatus, bewerkt in Retailplan Mechelen (CityD, 2017)



Winkels (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan winkels)

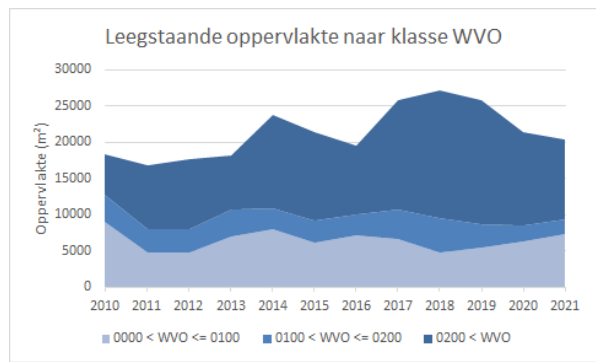
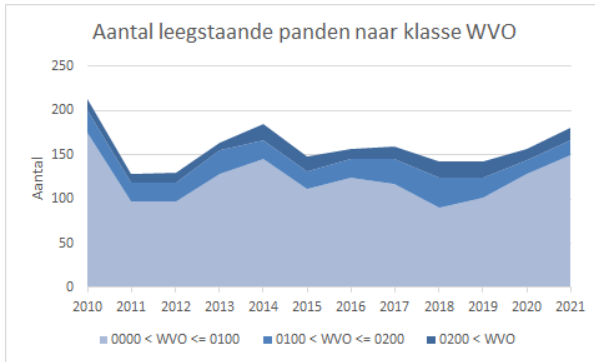


Bezoekersintensiteiten in de Mechelse winkels: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

Winkels: recente evolutie

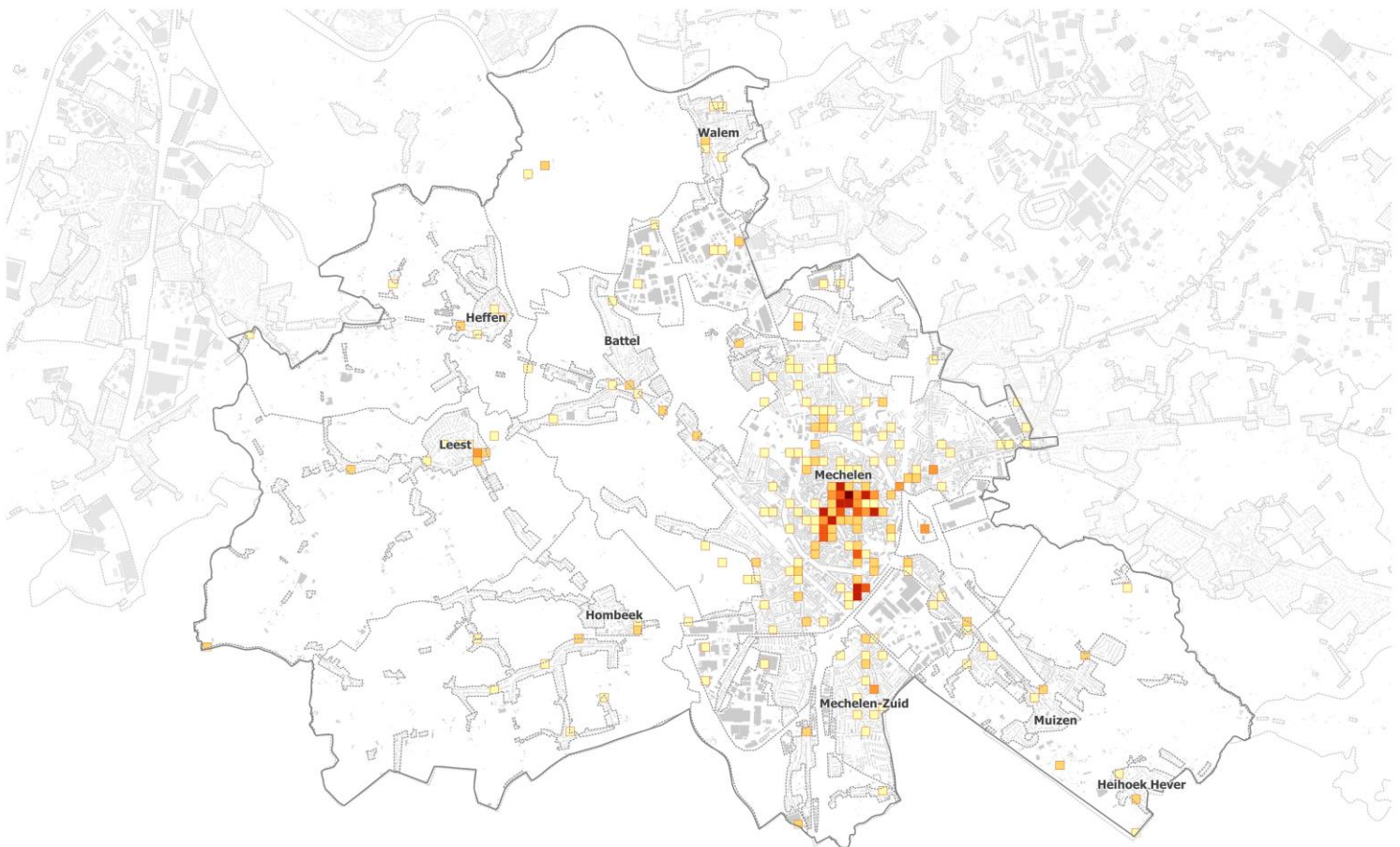
Als we kijken naar de **recente evoluties in het handelsaanbod**, dan stelde het Mechelse retailplan⁸¹ vast dat de totale winkelvloeroppervlakte in Mechelen tussen 2008 en 2017 niet noemenswaardig was gestegen, met slechts 1%. De (**weliswaar beperkte**) **toename** manifesteerde zich meestal op **perifere locaties** en niet in centrumgebieden of dorpskernen. Het aantal panden was gedaald met 4%. Er was dus sprake van enige schaalvergroting (zoals overal in Vlaanderen). Het aantal verkooppunten daalde wat overal, dus ook in het centrum en in beperkte mate ook in de dorpskernen van Walem en Leest. Op dat moment stelde het retailplan vast dat voor iedere nieuw ontwikkelde m² winkelvloeroppervlakte in de beschouwde 10 jaren er 3m² leegstand was bijgekomen. Recentere analyses uit Locatus databank tonen dat in de laatste jaren de leegstand stijgt bij de kleine handelspanden. De **totale oppervlakte leegstand daalde weer sinds 2018**, vooral omdat er grotere panden uit de leegstand werden genomen.

⁸¹ Retailplan Mechelen (CityD, 2017)

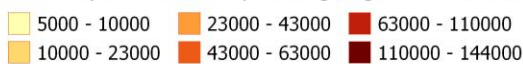


Horeca vandaag

Onderstaande kaart toont het aanbod aan horeca. Opnieuw is de concentratie in de binnenstad duidelijk. Ook de stationsomgeving komt duidelijk naar voren. Daarnaast vinden we de horeca verspreid in het hele woonweefsel terug.

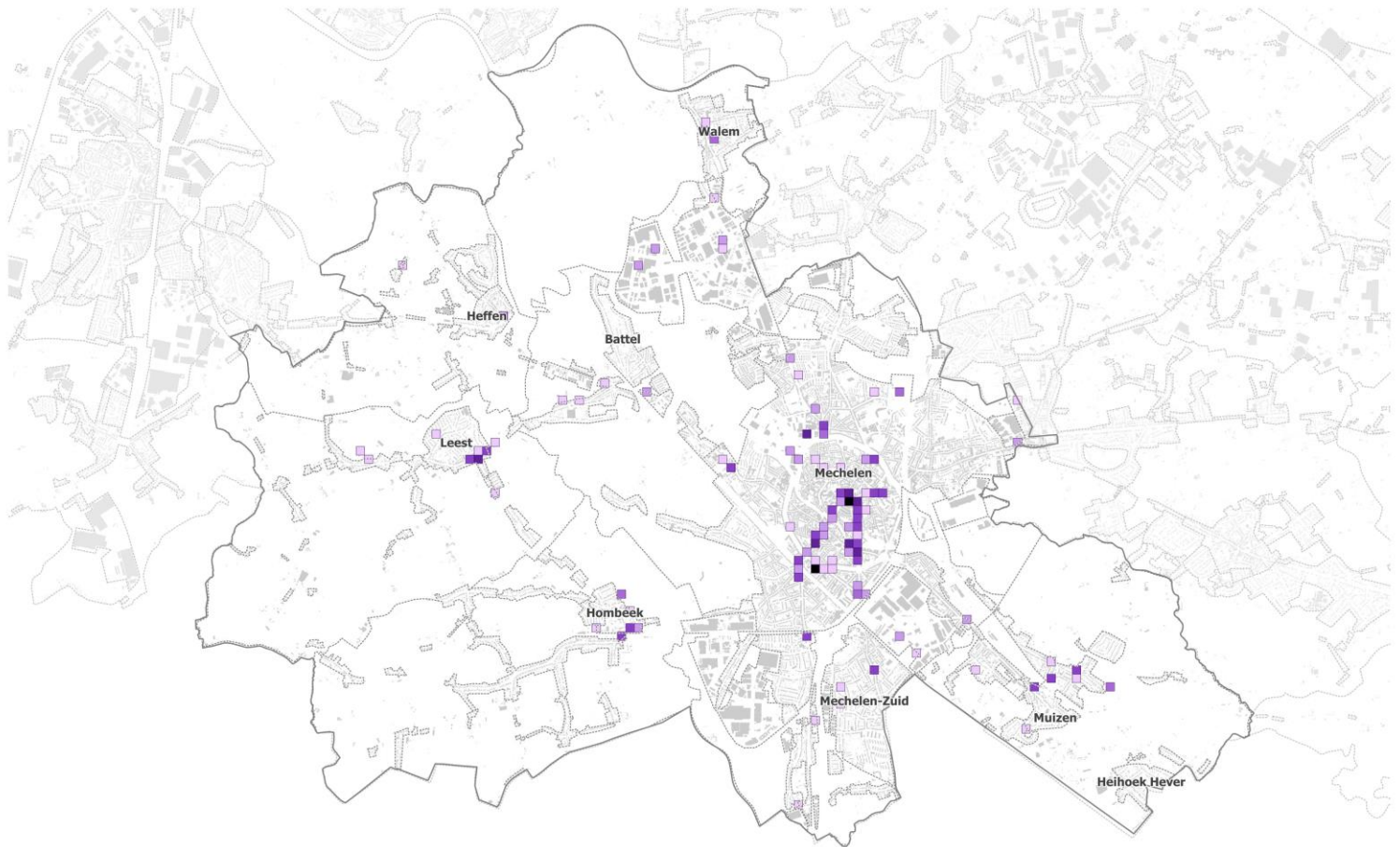


Horeca (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan horeca)

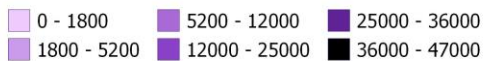


Bezoekersintensiteiten in de Mechelse horeca: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

Commerciële diensten vandaag



Diensten (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan diensten)



0 1 2 km

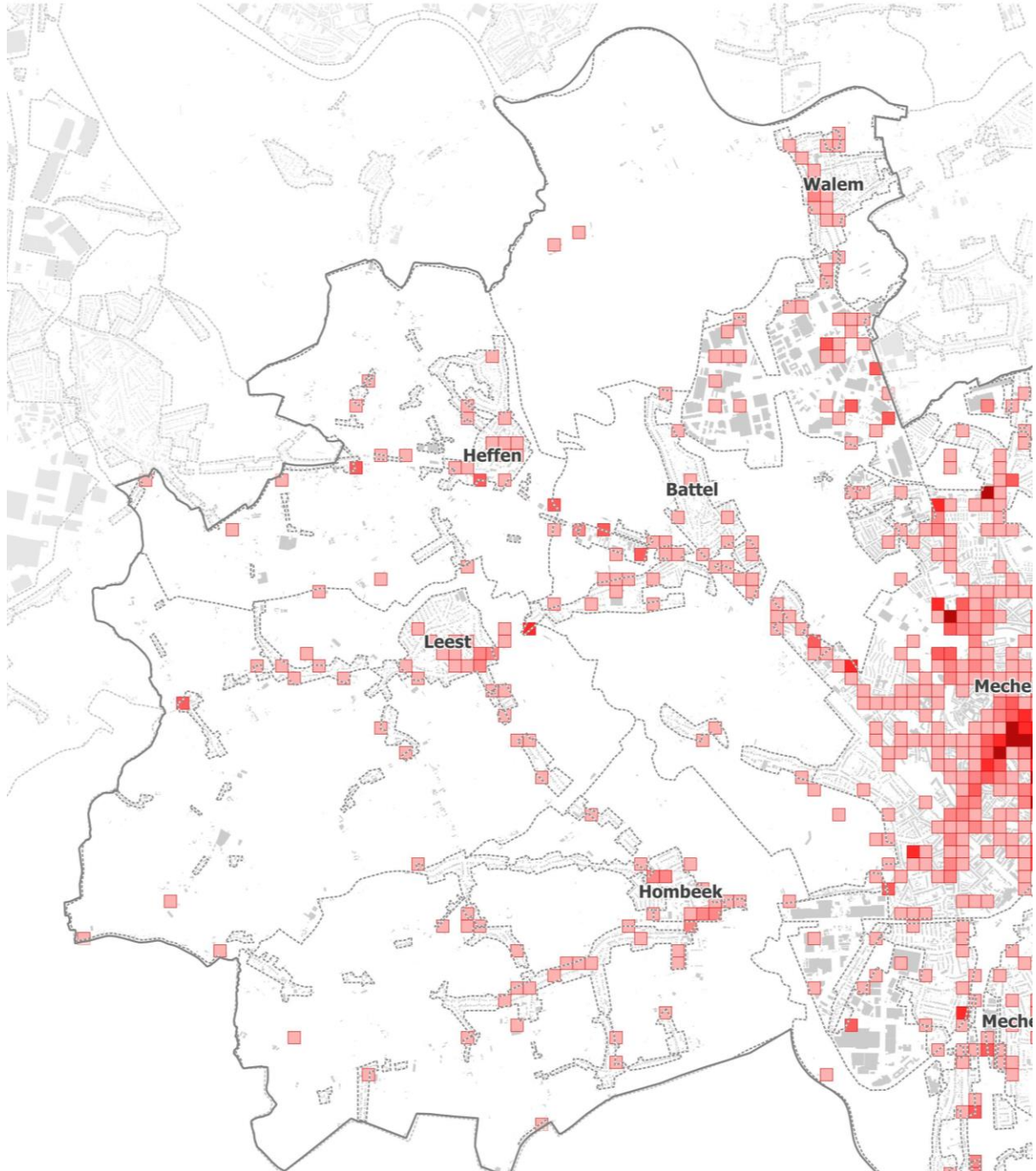
*Bezoekersintensiteiten in de Mechelse **commerciële diensten**: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

Bij de commerciële diensten (postkantoren, banken, interimkantoren,...) zien we hetzelfde beeld: de grootste intensiteit ligt **in en net rond de binnenstad** en daarbuiten zien we een **verspreiding** over het woonweefsel en langsheen de steenwegen. De diensten vinden we ook terug op de **bedrijventerreinen**.

Gecombineerd commercieel aanbod

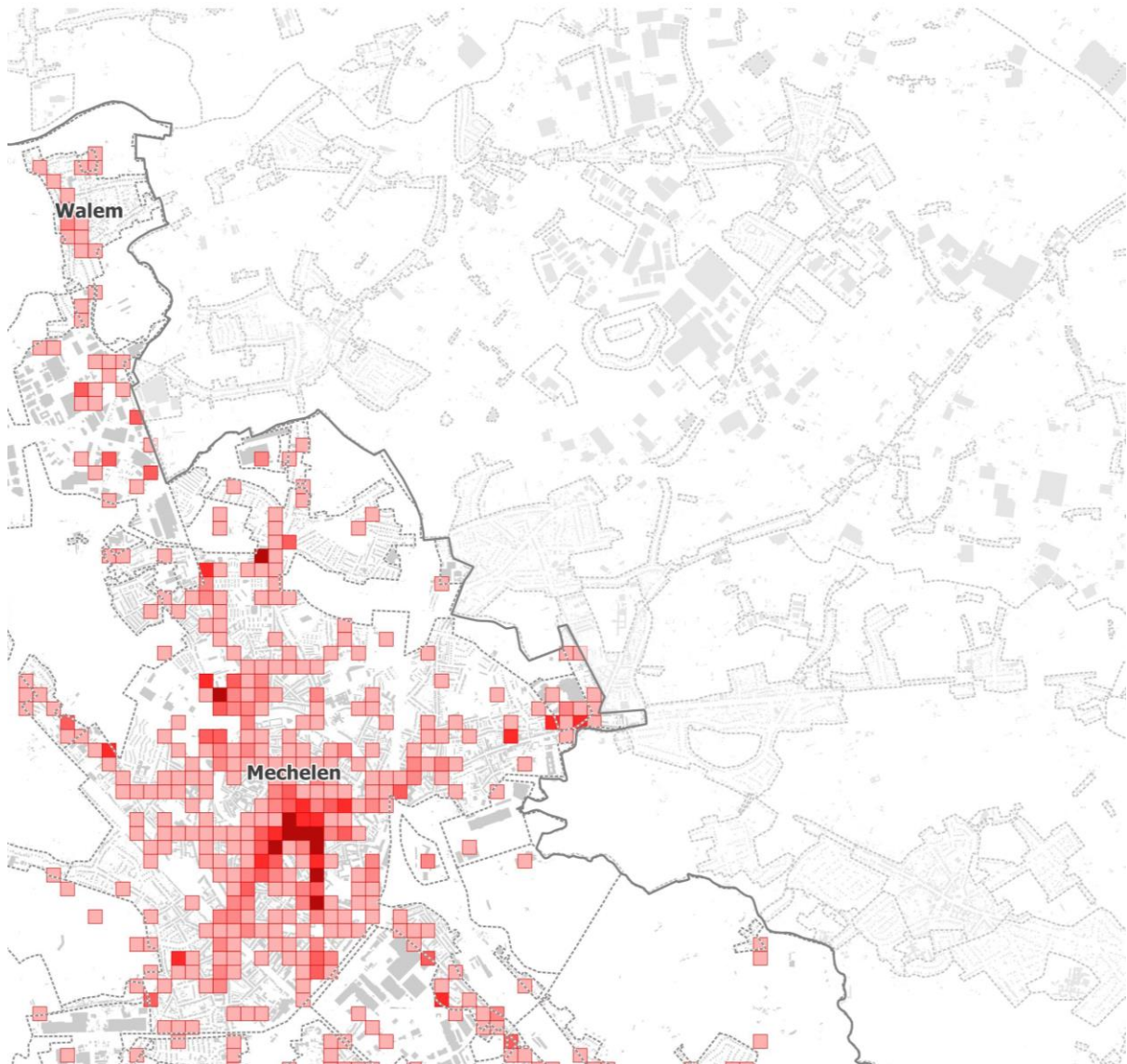
Combineren we handel in de brede zin (winkels, commerciële diensten en horeca) dan krijgen we het commerciële aanbod in beeld (donkerder kleur naargelang handelspanden met een grotere bezoekersintensiteit). We zoomen in op verschillende delen van de stad.

Westelijke dorpen en Walem: we zien enige concentraties in Hombeek, Leest, Heffen en Walem plus een lintvormig aanbod langs de Battelse- en Gentssteenweg en in iets mindere mate de andere verbindingswegen. Heffen en Battel lijken op eerste gezicht niet zo slecht bediend, maar voor dagelijkse (voedings-)winkels is het aanbod uitermate beperkt.



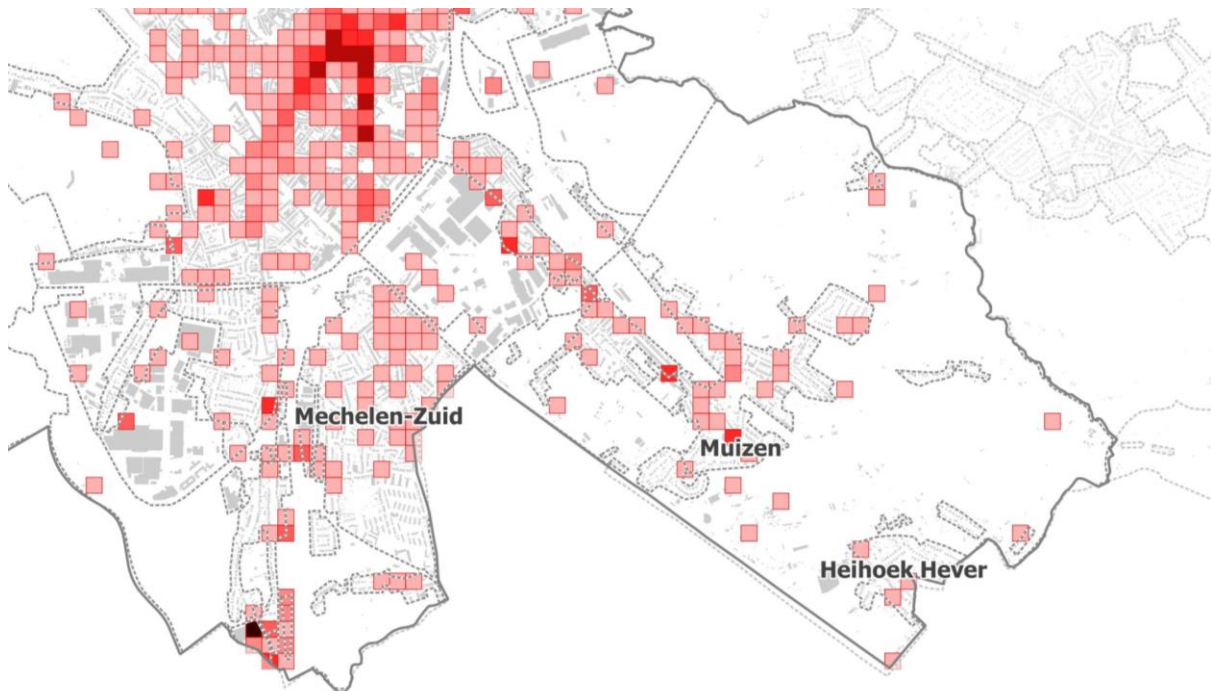
*Bezoekersintensiteiten in de **handel in brede zin**: winkels, reca, commerciële diensten: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

Binnenstad, Mechelen Noord en Nekkerspoel: we zien een zeer sterke commerciële concentratie in de binnenstad (met duidelijk waarneembare winkeldriehoek), een zeer ruim maar niet echt geconcentreerd aanbod ten noorden van de ring (Pennepoel, omgeving Liersesteenweg) en een redelijk aanbod in Nekkerspoel (een kleine cluster begin Nekkerspoelstraat en een grotere aan Pasbrug). Ook in Walem is een dorpsse concentratie langs de steenweg meteen beperkt dagelijkse aanbod (voeding).



*Bezoekersintensiteiten in de **handel in brede zin**: winkels, reca, commerciële diensten: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

Zuidelijk stadsdeel: een zeer sterke concentratie tussen binnenstad, station en Brusselsepoort, rond de Plaisancebrug, lintontwikkelingen langs Leuvensesteenweg en Brusselsesteenweg (met baanwinkel-concentratie op de grens met Zemst), een goed maar ietwat verspreid aanbod in Muizen en het noorden van de wijk Tervuursesteenweg.

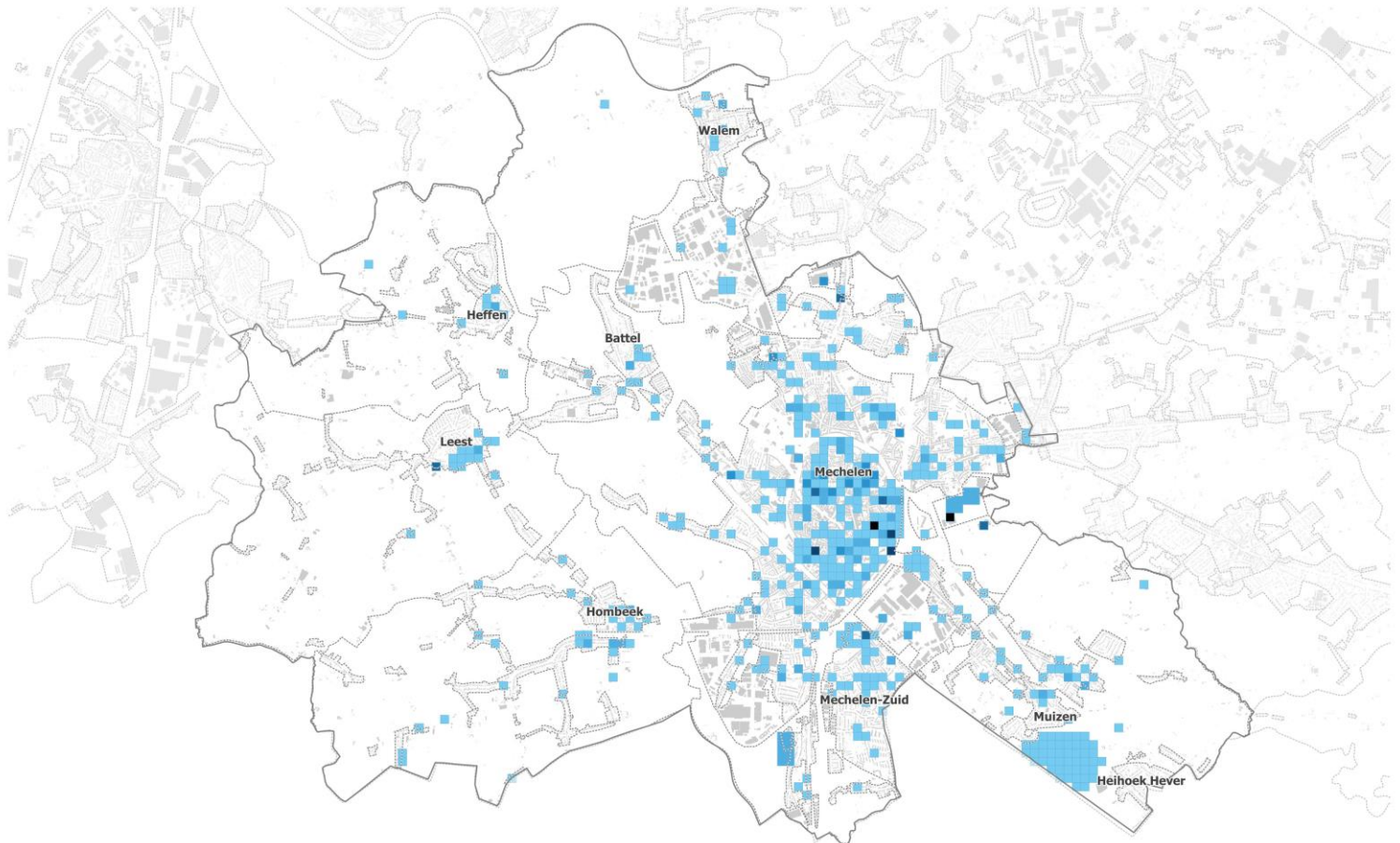


*Bezoekersintensiteiten in de **handel in brede zin**: winkels, reca, commerciële diensten: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

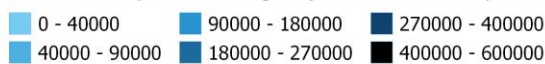
De gemeenschapsvoorzieningen nauwer bekeken

Gecombineerd aanbod gemeenschapsvoorzieningen vandaag

Ook de gecombineerde gemeenschapsvoorzieningen⁸² brachten we in kaart: opnieuw zijn voorzieningen met een hoge bezoekersintensiteit donkerder aangeduid.



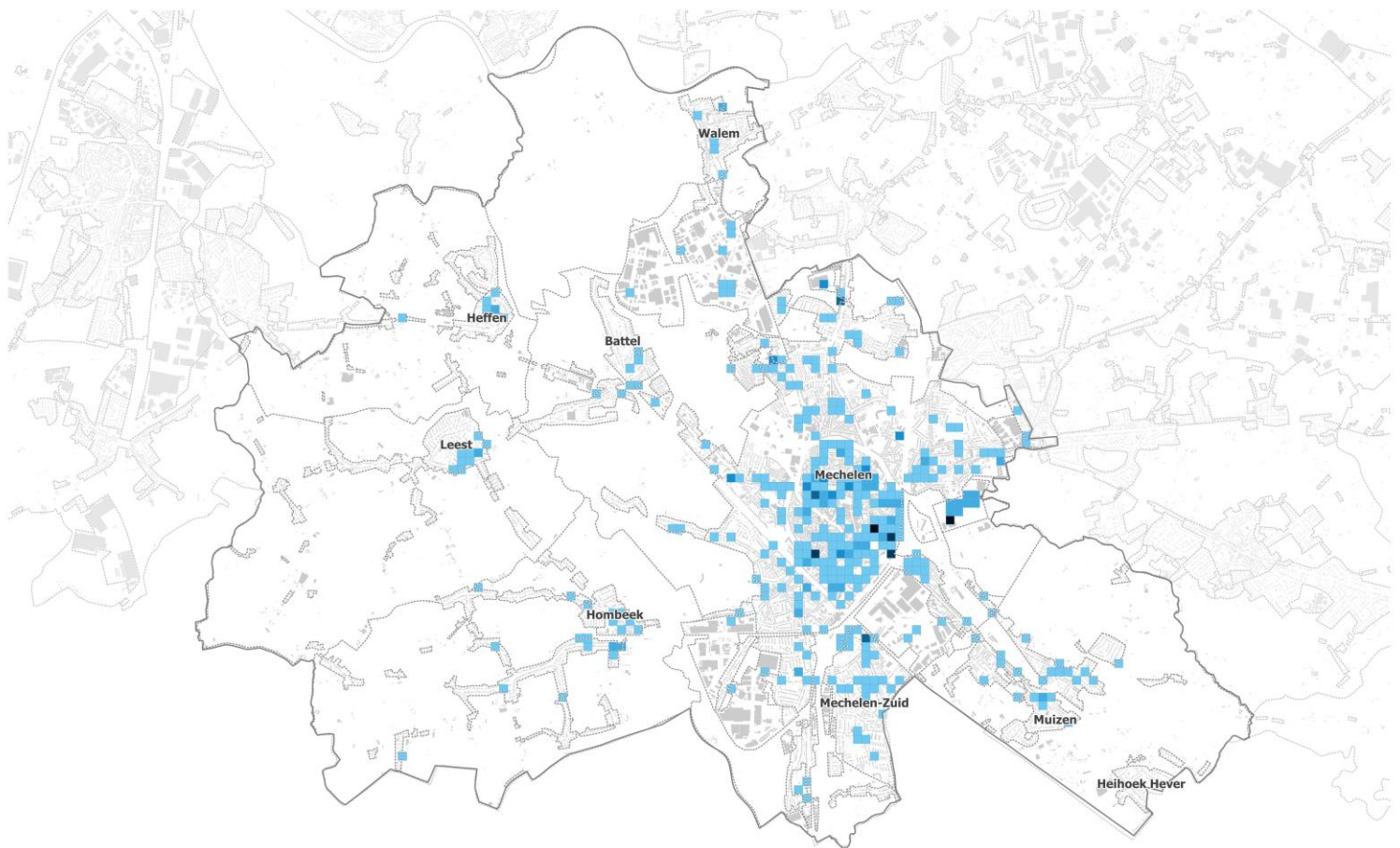
Gemeenschapsvoorzieningen (# inkomende verplaatsingen gerelateerd aan ontspanning, gezondheid, cultuur en onderwijs)



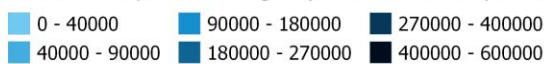
*Bezoekersintensiteiten in de **gecombineerde gemeenschapsvoorzieningen**, inclusief recreatie: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

En aantal grotere zones met hoge bezoekersintensiteit komen duidelijk naar voor: het zijn de **recreatieve voorzieningen(clusters)** van Planckendael, de Nekker de voetbalsites in Mechelen-Noord en de recreatieve cluster aan het Vrijbroekpark. Deze worden in een volgend hoofdstuk nog apart behandeld, onder 'recreatie'. Laten we daarom de recreatieve voorzieningen even buiten beschouwing, dan krijgen we volgend **gecombineerd kaartbeeld voor de overige gemeenschapsvoorzieningen**:

⁸² Recreatie, gezondheidszorg, cultuur en scholen werden hier gecombineerd.



Gemeenschapsvoorzieningen (# inkomende verplaatsingen gerelateerd aan gezondheid, cultuur en onderwijs)



Bezoekersintensiteiten in de **gecombineerde gemeenschapsvoorzieningen zonder de recreatie**: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

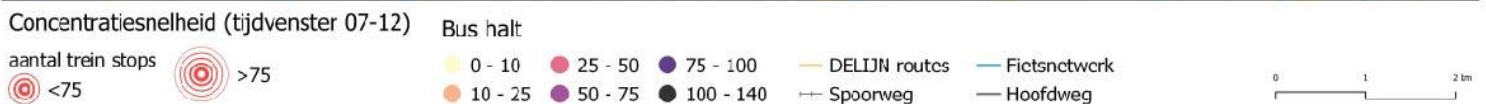
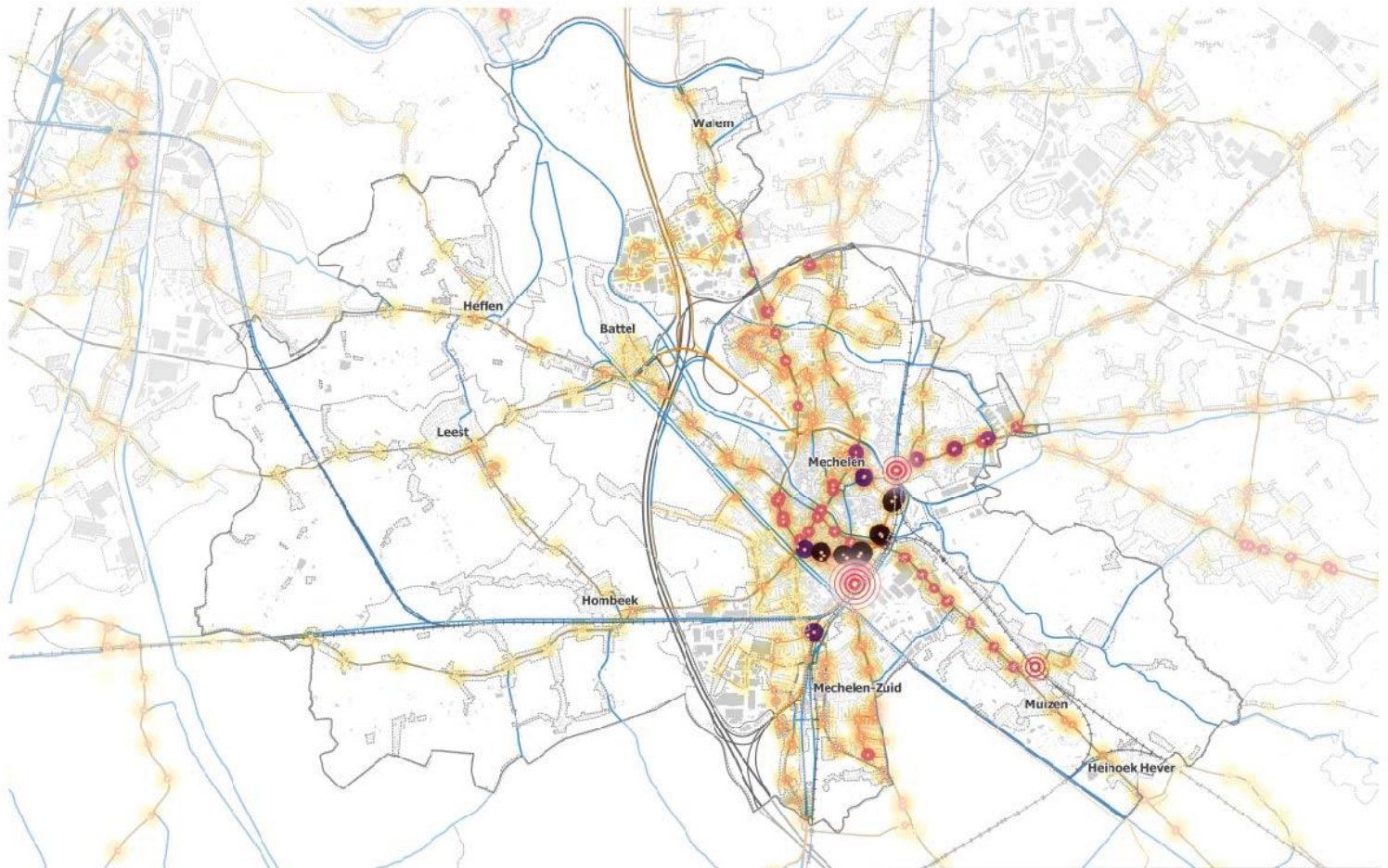
Hier zien we **duidelijke concentraties** van niet (louter) recreatieve gemeenschapsvoorzieningen zoals scholen, cultuuraanbod,...: de **binnenstad** met belangrijke attractoren, en vlak buiten de ring **enkele stadswijken met veel voorzieningen**, zoals stationsomgeving, het stuk van Mechelen-Zuid en Tervuursesteenweg dat nauw aansluit bij het kanaal, Nekkerspoel, omgeving Liersesteenweg. De **dorpen** hebben allemaal nog een zekere bediening, alhoewel ze wel beperkter zijn in Battel en Walem. Als geïsoleerde clusters buiten de woonkernen komen het AZ Sint-Maarten en de Nekker naar voor.

Bereikbaarheid van de voorzieningenclusters

We vergelijken de **ligging van de voorzieningenclusters graag met de duurzame bereikbaarheid** ervan, nl. de **OV-bereikbaarheid** (bus en trein) en de fietsbereikbaarheid. We tonen hieronder de kaart van de stations en de bushaltes waarbij de haltes meer paars gekleurd zijn naarmate ze frequenter bediend worden. We verwijzen ook naar het overkoepelend analyserapport waar getoond is door hoeveel buslijnen de haltes bediend worden. Daaruit blijkt dat vooral de zuidzijde van de binnenstad, stationsomgeving en omgeving Nekkerspoel echt goed bediend zijn. Ook Mechelen-Noord en Leuvensesteenweg zijn prima bediend. Als belangrijke voorzieningen(clusters) die minder OV-bereikbaar zijn, valt het Vrijbroekpark⁸³ op. De vele voorzieningen in Mechelen-Zuid -

⁸³ Ook Planckendael lijkt maar beperkt voorzien, maar de private frequente busbediening hiervan is niet in de data meegenomen.

Tervuursesteenweg zijn wel bediend, maar lang niet zo goed als omgeving station-binnenstad-Nekkerspoel. De bediening tussen de dorpen en het centrum met de bus is beperkt, voor wat de westelijke dorpen betreft.



Bereikbaarheid via openbaar vervoer, huidige lijnvoering, aantal lijnen per uur in de voormiddag (Bron: De Lijn, Infrabel, bewerkingen en cartografie BUUR)

De **fietsbereikbaarheid** lijkt, puur bekeken vanuit de kaart van het fietsnetwerk, voor de meeste voorzieningenclusters wel gegarandeerd maar niet steeds super vlot vanuit verschillende richtingen. We verwijzen voor de bereikbaarheidsanalyses naar het overkoepelend analyserapport. In de volgende fasen wordt dit verder uitgediept.

Toetsing van de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen aan de noden?

Er is geen volledig beeld van de ruimte voor de gemeenschapsvoorzieningen in het algemeen. Met name over de gemeenschapsvoorzieningen die een plekje vinden in private eigendommen of andere overheden, bestaat geen goed overkoepelend beeld.

Voor een **inventarisatie van alle ruimten voor gemeenschapsvoorzieningen in stadsbeheer** zijn recent wel eerste stappen gezet. De aanleiding was het klimaatactieplan en de bijhorende reductiedoelstellingen voor het eigen gebouwenbestand. Of het huidige ruimte-aanbod voor gemeenschapsvoorzieningen volstaat voor de huidige noden en nu ingeschatte noden op korte termijn, werd in kaart gebracht. Naar aanleiding hiervan werd een vastgoedstrategie uitgewerkt, die we hieronder bespreken. Uit deze inventarisatie werd de volgende conclusie getrokken.

*“De dienst **cultuur en vrije tijd** geeft aan dat er bij het kunstonderwijs en in de bibliotheek nood is aan bijkomende capaciteit. Er wordt gedacht aan de kerk van het Predikheren en het cultuurplein. (...) De **sportinfrastructuur** ervaart vooral veel druk op zijn indoorinfrastructuur van 18u tot 22u. Uitbreiding wordt gezocht via de sportinfrastructuur van scholen. Verouderde sportinfrastructuur wordt vervangen. Er wordt ook een bijkomende druk op huisvesting verwacht. Dienst **Samenleving** geeft aan dat de dorpshuizen vandaag volstaan. Er is beperkt zicht op de staat en werking van de wijkhuizen. De begraafplaats heeft voldoende capaciteit, maar een aantal bijgebouwen zijn verouderd. **Globaal genomen kan dus gesteld worden dat de huidige infrastructuur voldoet aan de vraag. Er wordt ook geen toename van de vraag naar infrastructuur verwacht tot 2030.** “*

We bekijken het aanbod ook per type gemeenschapsvoorziening apart. Uit een scan van de beschikbare beleidsdocumenten en onderzoeken⁸⁴ lezen we ook een aantal ruimtelijke aandachtspunten.

Onderwijs⁸⁵ en kinderopvang

Mechelen huisvest **84 scholen**, waaronder 42 basisscholen, 21 secundaire, 3 hogere opleiding en nog enkele centra voor deeltijds kunstonderwijs en volwassenenonderwijs.

De **basisscholen** zijn aanwezig in alle woonkernen. In het Mechelse basisonderwijs liepen anno 2019 ruim 10.600 kinderen school. Ongeveer 10% van deze kinderen komen van buiten de stad (minder dan de bijna 15% van de Mechelse kinderen die elders naar de basisschool gaan). Het basisonderwijs kende een **sterke groei**: tussen 2015 en 2020 steeg het aantal leerlingen met meer dan 1.000 oftewel +10%. Die had de capaciteitsmonitor van 2018 niet zo snel zien komen. Tussen 2015 en 2018 zijn er voor het basisonderwijs dan ook 934 plaatsen bij gecreëerd.

Secundair en hoger onderwijs zijn meer geconcentreerd in binnenstad en stationsomgeving, met slechts 4 vestigingen daarbuiten. In het **secundair onderwijs** vonden we anno 2019 ca. 10.200 scholieren. Bijna de helft daarvan kwam van buiten Mechelen (veel meer dan ca. 17% Mechelse jongeren die buiten de stad secundair onderwijs genoten). Ook het secundair onderwijs groeide fors, maar minder dan het basisonderwijs. Er kwamen tussen 2015 en 2020 ca. 750 leerlingen bij. Voor het secundair onderwijs zijn voor de periode 2019 tot 2021 ca. 1.364 extra plaatsen gecreëerd: dit zal zich wellicht nog in de cijfers door vertalen.

Daarbij komen nog eens ca. 3.400 studenten **hoger onderwijs**⁸⁶.

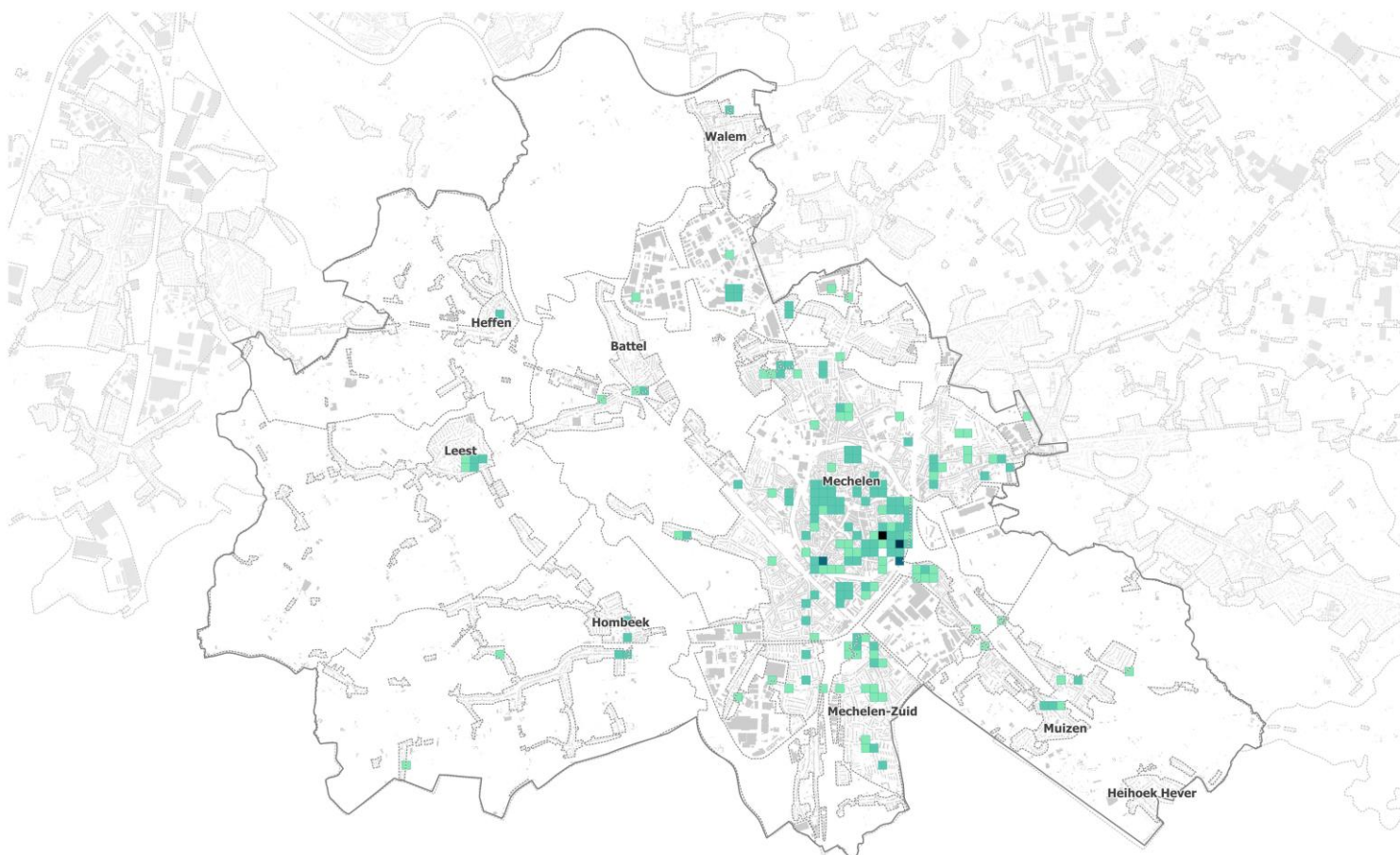
We tonen hieronder de ligging van de scholen; de kleur weerspiegelt de omvang. In een volgende fase kan nog het onderscheid naar type school (basis, secundair, hoger) worden gemaakt.

Of de ruimte voor onderwijs vandaag al dan niet kampt met ruimtetekorten of overschotten, wordt niet in de hierboven vermelde stedelijke vastgoedstrategie behandeld; het gaat immers niet over stadsinfrastructuur. Wel wordt deze gemonitord aan de hand van de capaciteitsmonitor onderwijs, waarover meer onder ‘prognoses’.

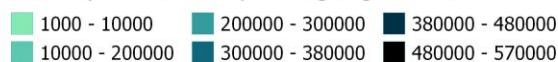
⁸⁴ Visie jeugdruimte (2020), belevingsonderzoek Bataljong, capaciteitsmonitor leerplichtonderwijs, behoeftenonderzoek sport, strategisch plan toerisme,

⁸⁵ Bronne: capaciteitsmonitor onderwijs 2018 en info stedelijke dienst onderwijs m.b.t. recente groei van leerlingen en onderwijsplaatsen

⁸⁶ Data uit mechelenincijfers



School (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan onderwijs)



Bezoekersintensiteiten in de **onderwijsfuncties**: zones met de meeste gebruikers zijn het donkerst gekleurd (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

Voor **baby's en peuters** waren er eind 2019 ruim 1.700 opvangplaatsen⁸⁷ in Mechelen, dat is ruim 1 per 2 kinderen 0-2 jaar. De ruimtelijke spreiding ervan is niet erg gelijkmatig. Volgens Kind en Gezin maakt ca. 55% van de kinderen tussen 3 maanden en 2 jaar gebruik van kinderopvang. Vooral in het westen van de stad, in Muizen, Arsenaal en Nekkerspoel is het aanbod opvallend lager. In een wijk als Nekkerspoel, bij voorbeeld, met een grotere kinderarmoede en zeer weinig inkomensgerelateerde opvangplaatsen, is dit een probleem.

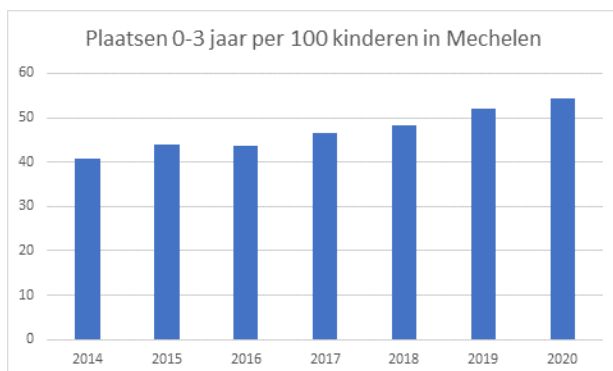
⁸⁷ Data uit mechelenincijfers

Provincies in Cijfers 2020 - wijken van Mechelen					
	aantal 0-2 jarigen	totaal aantal opvangplaatsen (per wijk)	aantal opvangplaatsen met inkomenstarief (per wijk)	% opvangplaatsen (per wijk)	% opvangplaatsen met inkomenstarief (per wijk)
Mechelen - Noord (Mechelen)	709	420	289	59%	41%
Mechelen - Centrum (Mechelen)	681	413	298	61%	44%
Mechelen - Zuid (Mechelen)	436	246	58	57%	13%
Nekkerspoel (Mechelen)	351	52	34	15%	10%
Tervuursesteenweg (Mechelen)	246	174	174	71%	71%
Muizen (Mechelen)	201	65	48	32%	24%
Arsenaal (Mechelen)	143	35	35	24%	24%
Hombeek (Mechelen)	133	72	49	54%	37%
Battel (Mechelen)	124	117	73	94%	59%
Walem (Mechelen)	67	48	48	71%	71%
Leest (Mechelen)	58	28	28	49%	49%
Heffen (Mechelen)	57	33	11	58%	20%
Wijk onbekend - Mechelen	22	-	-	-	-

Bron	Rijksregister provincies.incijfers.be
	Kind & Gezin provincies.incijfers.be

Aantal opvangplaatsen per wijk in vergelijking met aantal 0-2 jarigen

Alhoewel het aantal opvangplaatsen de voorbij jaren heel sterk is toegenomen, zijn er nog steeds tekorten. Tijdens de afgelopen uitbreidingsronde van Agentschap Opgroeien, is de stad door verschillende organisatoren gecontacteerd die op zoek waren naar een pand. De huidige beschikbare panden in Mechelen blijken vaak te duur om een kinderopvanginitiatief te starten. De stad probeert anno 2021 via een investeringstoelage organisatoren te motiveren om opvang te starten in de 4 wijken met laagste opvangpercentage.



Bron: www.opgroeien.be

De bovengemiddeld bediende wijken liggen wat aan alle kanten van de stad, met Battel op kop. Hier ontvangt de stad geen signalen dat deze plaatsen niet ingevuld zouden worden en lijkt er geen sprake van overaanbod.

Recreatie: jeugd en sport

Mechelen heeft een sterk **aanbod voor de jeugd**⁸⁸: jeugdbewegingen (24), jeugdhuizen (4), speelpleinen of buurtgerichte jeugdwerkingen (10), speelplekken (77) en speelbossen (20). Volgens de visie jeugdruimte beschikt 86% van de Mechelse jeugd over **open jeugdruimte** in de wijk.

⁸⁸ Bronnen: visie jeugdruimte Mechelen (jeugddienst, 2020), Bataljong - belevingsonderzoek bij kinderen en jongeren (2020), info dienst jeugd over speelruimte

Jeugdruimte werd niet behandeld in de stedelijke vastgoedstrategie omdat het heel vaak niet over sites in stadsbeheer gaat. Wel werden verschillende onderzoeken over jeugdruimte gevoerd, waaruit **enkele aandachtspunten** naar boven komen⁸⁹.

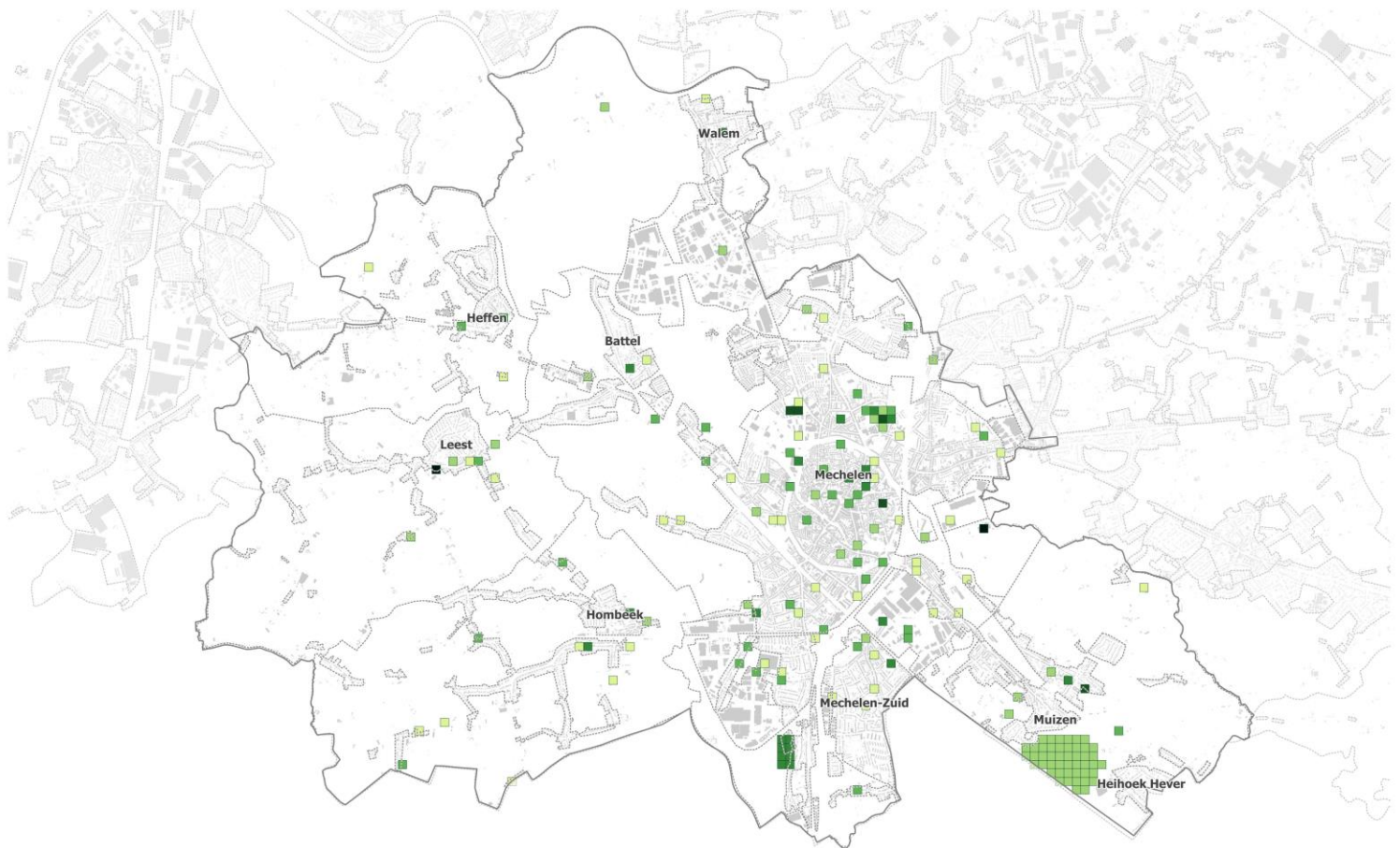
Ondanks dat aanbod blijft open jeugdruimte op korte afstand een aandachtspunt. Slechts 7/10 kinderen woont binnen 400m loopafstand van een publiek toegankelijke open (speel)ruimte. Een minderheid van Mechelaars vindt dan ook dat kinderen tot 12 jaar veilig kunnen spelen in de buurt. De jeugd vanaf 12 jaar ervaart ook een tekort aan geschikte speel- en hangplekken en vraagt om enerzijds meer groene plekken, anderzijds een goed gespreid aanbod waarbij niet alles in het stadscentrum doorgaat. Een aantal zeer verkeersonveilige punten vormen ook een drempel voor het gebruik van de jeugdruimte: veilige infrastructuur naar de jeugdruimte is even belangrijk als de jeugdruimte zelf. Ook **binnenruimte voor jeugdwerking** blijft volgens deze visie een probleem. Hier blijft de vraag ruim groter dan het aanbod. 87% beschikt over overdekte jeugdruimte in de wijk. Heel specifieke tekorten zijn repetitielokalen en fuiflocaties. Er zijn al experimenten met meervoudig ruimtegebruik door verschillende gebruikersgroepen. Er is nood aan sterkere ondersteuning om de brede uitrol van dit principe organisatorisch waar te maken.

Het **sportaanbod** is in Mechelen zeer breed uitgebouwd. In 2019 telde Mechelen⁹⁰ maar liefst 177 sportclubs, met samen 17.200 aangesloten Mechelaars. Dat is bijna 20% van de bevolking (maar wel iets lager dan het Vlaamse gemiddelde). Die sporters maken gebruik van 266 Mechelse sportinfrastructuren, die tezamen 102 ha terrein innemen. Dat is per inwoner 11,7m², ruim hoger dan het Vlaamse gemiddelde van 9,5m² per inwoner. Het overgrote deel van die terreinen (80%) is van een overheid, 16% is in private handen en een deel ligt op schoolterreinen. De Mechelaars sporten vooral in eigen gemeente voor gymnastiek. De voetballende Mechelaar doet dat voornamelijk in eigen stad, maar ca. 35% beoefent deze sport elders. Het overgrote deel van de wielrennende Mechelaars gaat hiervoor buiten de stad. De kaart hieronder toont de recreatieve voorzieningen. Naarmate deze meer publiek trekken, zijn ze donkerder aangeduid.

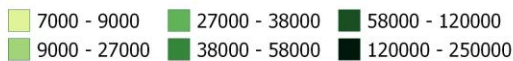
Ruimtelijk vinden we de recreatieve voorzieningen niet voornamelijk in het centrum terug, maar verspreid in en aan de randen van de woonkernen. Planckendael in Muizen, de sportsites in Mechelen-Noord en Technopolis komen opvallend naar voren als grotere aantrekkingspolen. Daarnaast zien we de recreatie rond de Nekker (Nekkerhal wordt door retailsonar bij cultuur ondergebracht), het Douaneplein, op Arsenaal en op Mechelen-Zuid. De recreatie aan het Vrijbroekpark is minder goed als cluster te onderscheiden. Verder zien we heel wat aanbod in en rond de westelijke dorpen en Muizen. Het uiterste noorden is maar mager bediend.

⁸⁹ Bronnen: visie jeugdruimte Mechelen (jeugddienst, 2020), Bataljong - belevingsonderzoek bij kinderen en jongeren (2020)

⁹⁰ Bron: www.sport.vlaanderen/kennisplatform



Leisure (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan ontspanning)



Bezoekersintensiteiten in de **recreatieve voorzieningen (zonder cultuur)**: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

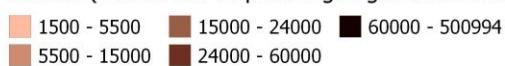
De **stedelijke sportvoorzieningen** zitten qua capaciteit -zo blijkt uit het strategisch vastgoedplan van 2020- goed, of de gekende tekorten worden opgelost. Voor **outdoor** stelt het: *“De stad heeft de voorbije jaren drie nieuwe langdurige huurovereenkomsten afgesloten bij sportinfrastructuur. Dit geeft een zeer exclusief gebruik van deze infrastructuur. In de toekomst wordt voor bijkomende capaciteit gestreefd naar gemengd gebruik op de outdoor faciliteiten. Er wordt uitgebreid in de Uylemolenweg en FC Walem. Er is discussie rond de infrastructuur van Rapid Leest.”* Voor **indoor** sporten geldt: *“Er is voldoende capaciteit met een goede spreiding, maar een deel van de infrastructuur is aan vervanging toe. Er is in de toekomst geen nood aan de uitbreiding van de infrastructuur. De infrastructuur is vooral zwaar belast tijdens de piekuren van 18u tot 22u. Om dit op te vangen wordt gedacht aan samenwerkingsverbanden met scholen.”* En nog *“Volgende projecten inzake vervanging staan op de planning: zwembad, IHAM en Winketkaai. Mogelijks worden de laatste twee geïntegreerd in een nieuwe sportinfrastructuur op de Ragheno site. Het zwembad wordt uitgevoerd naast Technopolis.”*

Cultuur en toerisme

Onderstaande kaart toont de culturele voorzieningen: musea, bibliotheken, cultuurcentra, theaters,...⁹¹ Deze bevinden zich bijna alle **in of vlak tegen de binnenstad**. Verder buiten de binnenstad komt de Nekkerhal naar voren. Ook de dorpen hebben bijna alle een cultuurvoorziening.



Cultuur (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan cultuur)



*Bezoekersintensiteiten in de **culturele voorzieningen**: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

Voor de **ruimtelijke tekorten of noden in de culturele sector** is er enkel een inventarisatie gebeurd voor de **stadseigendommen**. Hieruit bleek vooral tekorten in het stedelijk kunstonderwijs (conservatorium) en de bibliotheek. Daarnaast zijn er renovatienoden. Er wordt nagedacht over een vernieuwing van de cultuursite. Deze analyse weerspiegelt natuurlijk niet de noden van het hele culturele verenigingsleven. De diensten ervaren veel vraag naar ruimte voor het **culturele verenigingsleven** die moeilijk in te vullen is. Maar een volledig overzicht van de bestaande noden lijkt anno 2021 niet voorhanden. De dorps- en wijkhuizen staan ter beschikking samen met vele private ruimten zoals parochiezalen, sportkantines e.a. Deze maken echter geen deel uit van de vastgoedstrategie en de noden zijn minder gekend.

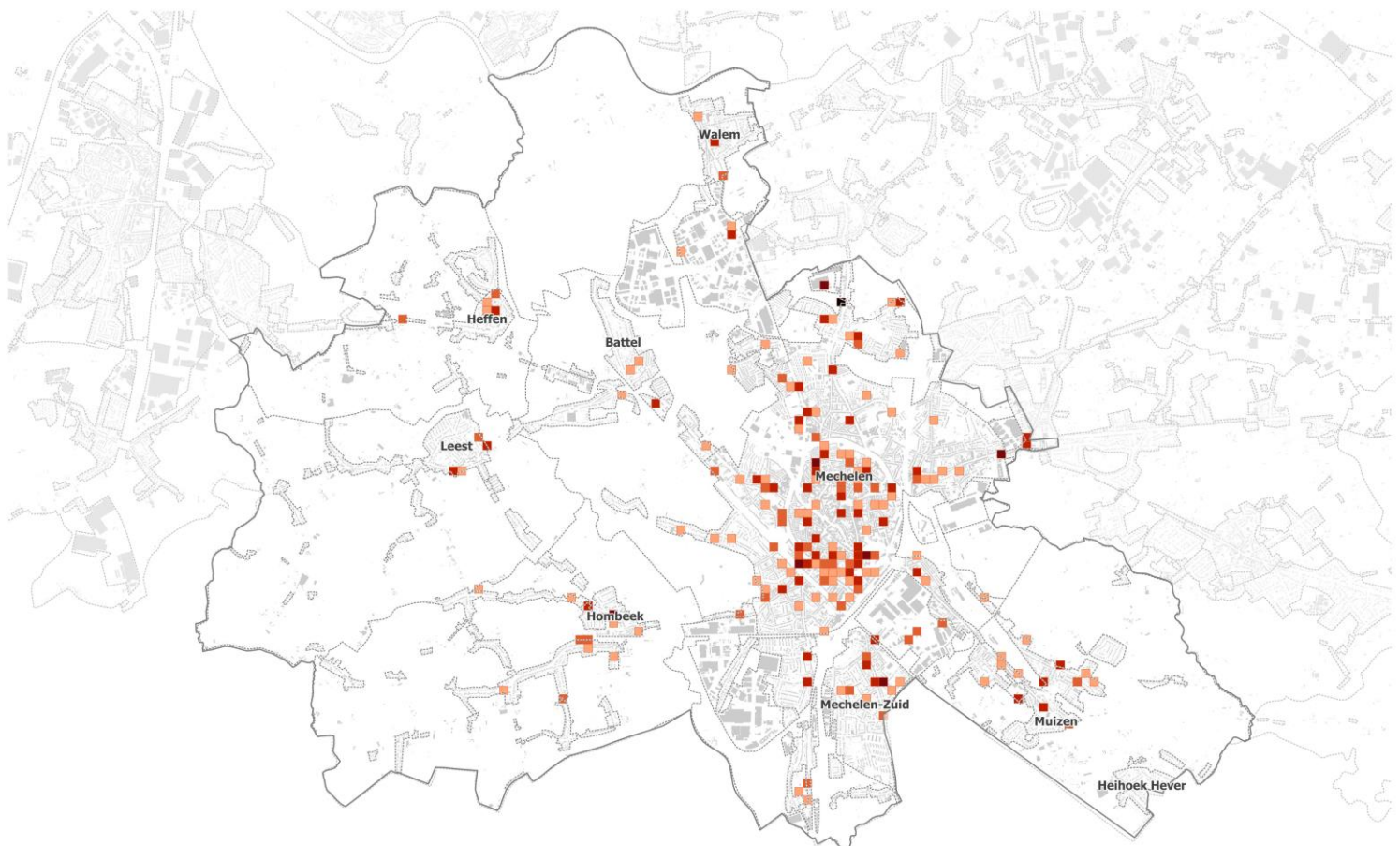
⁹¹ De kaarten werden gemaakt op basis van de data gehanteerd door Retail Sonar 2021. Enkele culturele voorzieningen lijken hierin te ontbreken.

De stad beschikt over een **toeristisch** beleidsplan met visienota en actieplan. De nadruk ligt enerzijds op het vrijetijdstoerisme in een aantrekkelijk historische stad met gemengd aanbod van kunst en cultuur, horeca en handel, met een knappe blauwgroene rand en een aantal specifieke attracties. Daarnaast blijft MICE (meeting en congres) een belangrijke tweede pijler. Voor het ruimtelijk beleid zijn hier geen heel concrete noden uit af te leiden. Wel blijft natuurlijk de algemene attractiviteit van het publiek domein en meer bepaald de historische binnenstad, een kwalitatief netwerk tussen de verschillende attractiepolen een belangrijke troef om verder op in te zetten.

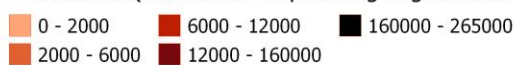
Zorg

Om het zorgaanbod behoorlijk in kaart te krijgen, zijn er weinig vlot combineerbare data voorhanden. Van de (residentiële) ouderenzorg is wel een overzicht beschikbaar⁹². Er zijn op Mechels grondgebied 2 dagverzorgingscentra opgeijst, 6 complexen met assistentiewoningen en 7 woonzorgcentra. Deze staan niet (alle) op de kaart hieronder.

Qua gezondheidsvoorzieningen (dokters, groepspraktijken,...) zien we de sterkste concentraties in de binnenstad, tussen station, Brusselsespoort en ring, en natuurlijk het AZ Sint-Maarten. Maar ook in de meeste dorpen vinden we nog voorzieningen terug.



Gezondheid (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan gezondheid)



⁹² zie

Bezoekersintensiteiten in de **gezondheidsvoorzieningen**: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

Recente evoluties gemeenschapsvoorzieningen

Er is **weinig info voorhanden** over de recent **doorgemaakte evoluties in het aanbod** aan gemeenschapsvoorzieningen of in de ruimte daarvoor. Er is hooguit fragmentaire informatie, zoals de evoluties in onderwijs, kinderopvang of in verblijfstoerisme.

B. “PROGNOSES” VOOR DE VOORZIENINGEN & AANZET UITDAGINGEN

Prognoses en verwachtingen voor de commerciële voorzieningen

De **ruimtenoden in de handel in brede zin** zijn moeilijk te voorspellen. Niets wijst er echter op dat in Vlaanderen de handelsoppervlakte per inwoner in de volgende jaren zal toenemen, in tegendeel. In het analyserapport van het beleidskader “Mechelen werkt” wordt het handelsgebeuren iets nauwer bekeken. Vermoedelijk zal de gezondheidscrisis van 2020 nog voor een verdere daling van het fysieke winkelen zorgen. Of de groei van de bevolking in Mechelen een mogelijke afname kan compenseren, is onduidelijk.

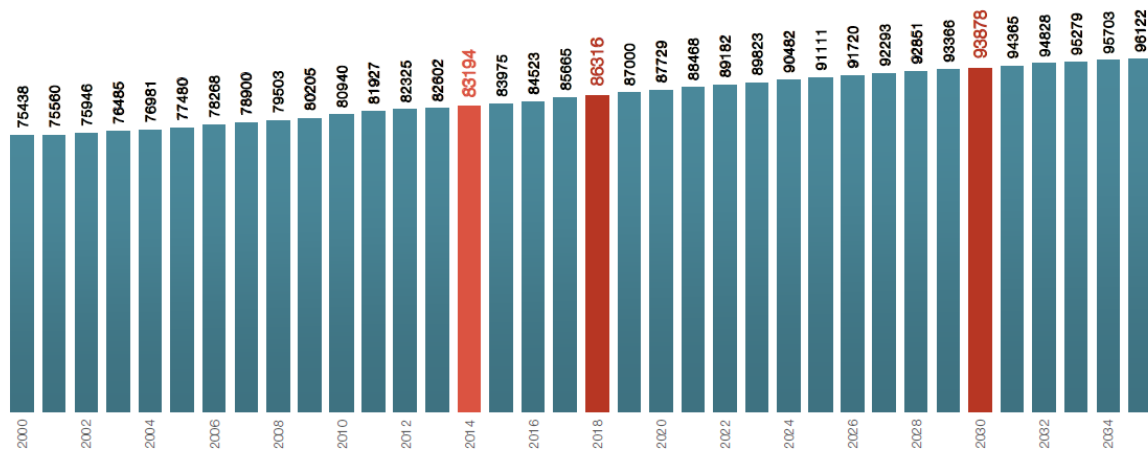
In de nabije toekomst zal de stad alvast **heel wat m² winkelvloeroppervlakte extra krijgen**. Zo zal ze beschikken over een nieuwe locatie voor geclusterde grootschalige detailhandel Malinas in ‘de lus’ met een totaalprogramma van 27.500 m² bruto vloeroppervlakte. Het vooronderzoek toonde aan dat er voor dergelijke grootschalige handelspanden nog voldoende groeimarge bestond. Dit onderzoek vertaalde de verwachte groei van Mechelen met 10.000 inwoners (2018-2035) door in toekomstige marktruimte voor handel. Het evalueerde ook de denkbare alternatieve handelsclusters⁹³, met als conclusie dat deze geen ruimte voor uitbreiding boden. Dit ruimtegebrek belemmerde, naast de uitbreiding van het aanbod, ook de herontwikkeling van Keerdok (omdat hiervoor retail zaken worden geherlocaliseerd). Het vooronderzoek evalueerde ook verschillende nieuwe locaties waaronder omgeving Technopolis, Ragheno, Nekkerpoort. Omwille van beperkte ruimte, bereikbaarheidsprofiel, timing,... bleek geen enkel alternatief een betere keuze dan de ontwikkeling van de retaillus.

⁹³ Brusselsesteenweg, Jubellaan, Van Kesbeeckstraat, clusters die in het structuurplan van 2001 waren aangeduid, en kleinere locaties in binnenstad en Dijlepoort.

BEVOLKINGSGROEI

Totale bevolkingsprognose Mechelen

cijfers 2018



Bron: Statistiek Vlaanderen, Jouw gemeente in cijfers, Mechelen, editie 2018

Evolutie inwonersaantal Mechelen:

In 2014 telde Mechelen 83 194 inwoners.

In 2018 telt Mechelen 86 316 inwoners = groei van 3,8% tov 2014.

Prognose voor 2030: 93 878 inwoners = groei van 11,3% tov 2014.

INVLOED VAN 10 000 extra inwoners op de marktruimte

10000 inwoners, betekent extra marktruimte voor handel:
 dagelijkse goederen: 10000 inw * 2662 bestedingen per inw in VL / 5970 norm-omzet = 4458 m² extra marktruimte
 periodieke goederen: 10000 inw * 2038 bestedingen per inw in VL / 2854 norm-omzet = 14000 m² extra marktruimte
 uitzonderlijke goederen : 10000 inw * 889 bestedingen per inw in VL / 1468 norm-omzet = 16512 m² extra marktruimte

Dit betekent een totaal van **ca. 35 000 m²** extra marktruimte

10

Inschatting marktruimte voor handel (Bron: draft Motivatie nota retailus Mechelen, MOP urban design en CityD, 2018)

Ook in enkele andere geplande projecten, komt er mogelijks heel wat handel bij, nl. nog bijna 14.000 bruto m² handel/reca⁹⁴. Het is echter niet zeker dat al deze potentie ook zal worden gerealiseerd in de projecten. Het bijkomend aanbod zou een extra druk kunnen leggen op de bestaande winkels. Het nieuwe aanbod biedt tegelijk een kans om slechter gelegen verspreide handel in andere richtingen te gaan heroriënteren. We **onderzoeken dus in welke zones de stad de aanwezige winkels prioritair in stand wil houden**, om hier een gericht ondersteuningsbeleid te voeren, en **waar eerder naar transformatie** wordt gestreefd. Dit zullen we in de voorontwerpfase verder onderzoeken.

Want naast een mogelijk overaanbod, worden bepaalde dorpen ook geconfronteerd met het verdwijnen van de dagelijkse handel: zie hieronder.

Het retailplan formuleerde de volgende doelstellingen en uitdagingen voor de toekomstige winkelstructuur:

- Verdere uitbouw **binnenstad** als commerciële attractiepool met regionale uitstraling; het accent ligt op het modisch shoppingaanbod in combinatie met horeca, cultuur en andere stedelijke functies met regionale verzorging; versterken van de leesbaarheid van de binnenstad met de 'Vesten' als functionele en fysieke geleider.
- Voor grotere entiteiten kan de stad gericht gestuurd **geconcentreerd aanbodbeleid buiten de binnenstad** ontwikkelen; binnen dit kader wordt momenteel Malinas in 'de lus' ontwikkeld;
- Een **zorgvuldige selectie van baanwinkelconcentraties**, rekening houdend met complementaire noden, bovenlokale bereikbaarheid en infrastructuur, koopgemak en doelgerichtheid. Deze selecties zijn anno 2021 nog niet gemaakt.

⁹⁴ Enkele voorbeelden uit recente RUP's en masterplannen: Raghenò 4000m² commerciële voorzieningen, Guldenhal max. 3000m², Komet max. 1.600m² handel+horeca, Keerdok-Eandis max. 5.300m²

- Versterking van het sociaal weefsel in **woonbuurten** met hoge bevolkingsdichtheid en deelgemeenten door in te zetten op **lokaal voorzieningenaanbod** van handel, diensten en horeca.

Het retailplan doet vervolgens uitspraken over de principes en doelstellingen voor de **perifere winkelclusters, de buurtverzorgende kernen en de verspreide bewinkeling**. Maar het plan situeert ze niet en doet hierin geen selecties. Belangrijk om mee te nemen uit het retailplan voor het ruimtelijk beleidsplan is:

- Perifere clusters: selecteren, afbakenen en herstructureren van kleinhandelslinten en clusters; richten op complementaire handelsfuncties (grootschalig, autogerichtheid, buurtverzorgend); geen horeca; vergroenen en meervoudig ruimtegebruik.
- Verspreide winkels: eerder afbouwen; kleinschalig en gericht op dagelijkse handel; beter clusteren in de kernen; herbestemmingsstimuli.
- Buurtverzorgende kernen: dagelijks handel en kleinschaliger; menging met horeca en dienstverlening en koppelen aan verblijfsruimte; inzetten op clustering.

Globale uitdagingen voor de commerciële voorzieningen, ruimtelijk bekeken

- ✓ *Bovenlokale uitstraling van de binnenstad?*

We zetten verder in op het versterken van de binnenstad als handelscluster met bovenlokale uitstraling. Hiervoor zitten al vele ideeën en principes in het Mechelse retailplan. We verwijzen naar het analyserapport “Mechelen werkt” voor de uitdagingen m.b.t. het handelsgebeuren in het post-corona tijdperk.

- ✓ *Leefbare handelsclusters in de dorpen en meer afgelegen wijken?*

Het commerciële aanbod in de dorpen en stadswijken iets verder van de binnenstad is er soms nog wel (Hombeek, Leest, Muizen, Coloma, Nekkerspoel,...). Andere dorpen zijn beperkt of nauwelijks voorzien van dagelijkse winkels (Heffen, Battel, Walem), alhoewel er soms wel heel wat andere handelsruimte te vinden is. We onderzoeken hoe we de dagelijkse voorzieningen (al dan niet geclusterd) die vandaag nog standhouden kunnen ondersteunen, en of het realistisch is om dit ook te bereiken in de dorpen die vandaag nog weinig dagelijkse voorzieningen hebben. Op welke voorzieningen de dorpen beroep kunnen doen waar dit geen realistische piste is, blijft een uitdaging.

- ✓ *De verspreide voorzieningen: we moeten kiezen (en hoe transformeren?)*

Het retailplan stelt voor om de perifere clusters te selecteren. De selectie van de retaillus, project Malinas, is gebeurd, maar de selectie van uit te doven handelslinten niet. Deze keuze zal moeten worden gemaakt vanuit bovenlokale bereikbaarheid. Maar ook lokale bereikbaarheid (nabijheid bij woonkernen) kan een rol spelen, mits heroriëntatie naar lokale voorzieningencusters. En welke transformatieperspectieven zijn dan realistisch? Naar meer lokale functies gericht op de omringende kernen (lokale handel en voorzieningen)? Naar open ruimte (maar hoe realiseren we dat)? Naar andere functies die courant ingeplant worden op iets minder bereikbare locaties?

Prognoses en uitdagingen voor de gemeenschapsvoorzieningen - apart

Met een groeiende bevolking gaat een toenemende vraag naar lokale voorzieningen gepaard. Voorzieningen die bovenlokaal aantrekken, zijn natuurlijk moeilijk te ramen, denk bv. aan het secundair onderwijs. Idem dito voor bepaalde gemeenschapsvoorzieningen waarvan het gebruik niet puur stijgt of daalt met aantal inwoners, zoals bepaalde sportfuncties die in populariteit kunnen fluctueren.

In het algemeen hebben we te **weinig analyses voorhanden die cijfermatig aantonen of het bestaand voorzieningenaanbod zal volstaan bij een groeiende bevolking**. En indien niet, of er ruimte en middelen voorhanden zijn om het aanbod uit te breiden. De inventarisatie en inschatting van de tekorten in de stadsvoorzieningen⁹⁵ was zeer gunstig: slechts op enkele specifieke domeinen werden tekorten ingeschat. Deze bevraging hield slechts rekening met een termijn tot 2030 en daarbij is niet steeds rekening gehouden met een voortgezette bevolkingsgroei. Bovendien hield ze slechts rekening met de gemeenschapsvoorzieningen in stadsbeheer, niet deze die in private handen of bij andere overheidsinstanties zijn ondergebracht. In de voorbereidende gesprekken met verschillende stadsdiensten blijkt wel een duidelijke **bezorgdheid** omtrent de haalbaarheid van een fikse bevolkingsgroei die tot een bijkomende belasting op het voorzieningenapparaat zou kunnen leiden. Deze komt inderdaad sterk naar voor **in de sectoren waar de stad de touwtjes minder zelf in handen heeft** zoals onderwijs, jeugdruimte en ruimte voor verenigingsleven.

In sommige sectoren kunnen ook de **lager ingeschatte Vlaamse bevolkingsprognoses**, ons parten spelen. Indien de bevolkingsgroei sterker uitdraait door een voluntaristisch aanbodbeleid in de woonsector, maar de prognoses niet volgen, dan kan dit wegen op de financiering van bepaalde sectoren zoals onderwijs, ouderenzorg,...

De informatie die kon worden bekomen per type voorziening, wordt hieronder aangehaald.

✓ *Onderwijs en kinderopvang*

Een kwantitatieve behoefte-raming is gebeurd voor het onderwijs⁹⁶. Het OOM (onderwijsoverleg Mechelen) verwachtte bij opmaak van dit analyserapport een toename van het aantal leerlingen tussen 2015 en 2024 in het **basisonderwijs** met ca. 1.200 (+12%) -groeitempo dat in de feiten wordt overschreden- en tussen 2015 en 2030 met ca. 1.750. In verschillende zones van Mechelen kon het bestaande aanbod de voorspelde groei van 2015-2024 niet zomaar worden opgevangen. De tekorten tot 2024 waren het meest uitgesproken in de zone Battel-Walem. Maar ook in de westelijke dorpen werd een sterk tekort verwacht. Of deze analyse in 2021 nog klopt, zal duidelijk worden bij het verschijnen van de nieuwe versie van de capaciteitsmonitor, die voor einde 2021 wordt verwacht.

Ook in het **secundair onderwijs** werd anno 2018 een groei op 10 jaar tijd (2015-2024) met minstens 1.600 leerlingen voorspeld (+18%), daarna volgde volgens de voorspellingen weer een lichte daling. De feitelijke ontwikkelingen waren hier niet hoger dan de prognoses, in tegenstelling tot het basisonderwijs. Het tekort in het secundair leek zich vooral in het ASO voor te doen. De marge was er niet om deze groei op te vangen, zeker niet de verwachte groei in de binnenstad. Ook hier is het wachten op de bijgestelde capaciteitsmonitor onderwijs die vermoedelijke einde 2021 beschikbaar zal zijn.

Onderwijs is een sector waar problemen zouden kunnen opduiken bij een **mismatch tussen bevolkingsprognoses en de feitelijke groei van de jonge bevolking**. De ramingen van de inwonersgroei versus de geplande woonontwikkeling (voor jonge koppels en gezinnen) zal dus zeker in 't oog moeten worden gehouden bij de bespreking van de **vernieuwde capaciteitsmonitor**.

Over voorspellingen m.b.t. toekomstige noden in de **kinderopvang** is nog geen info voorhanden; wel zijn de huidige pijnpunten in kaart gebracht (zie hierboven).

⁹⁵ Strategisch vastgoedplan, gekoppeld aan klimaatdoelstellingen, 2020

⁹⁶ Capaciteitsmonitor 2018 – gemeentelijk rapport Mechelen

✓ *Jeugd*

Voor jeugdvoorzieningen zijn er geen concrete prognoses voorhanden. Vanuit de beschikbare studies naar jeugdruimte en aanbod voor de jeugd komen wel de volgende aandachtspunten naar boven die de behoeften kunnen illustreren in de huidige situatie en wellicht nog meer relevant worden bij een groeiende bevolking:

- Voldoende aanbod verspreid over de stad, niet enkel in de binnenstad
- Meer groene ruimte voor jeugd
- Veilige bereikbaarheid van jeugdruimte (knelpunten onveilige wegen) en veilige openbare ruimte
- Tekort aan aanbod voor de wat oudere jeugd

✓ *Sport*

Er bestaan geen letterlijke behoeftenramingen voor sport. Dit is ook niet evident omdat de behoeften in verschillende sporttakken niet zomaar evenredig zijn met de bevolking. De sportdienst houdt wel een lijst bij van sportbehoeften die nog niet zijn ingevuld. Dat is anno 2020 een hele lijst voor maar liefst 13 verschillende soorten sport: van danszalen en gevechtssportzalen over lacrosseterreinen tot padelvelden. Ook werkt de dienst aan een goed ruimtelijk overzicht van sportvoorzieningen om beter te kunnen monitoren.

In de stad staat heel wat vernieuwing en de uitbreiding van de sportinfrastructuur op stapel: een nieuwe sporthal op de Ragheno site, vernieuwing van voetbalinfrastructuren in de dorpen, een incubatiezone voor nieuwe sporten, een nieuw zwembad aan Technopolis,... In de lijst met geplande investeringen zijn verschillende multifunctionele sportinfrastructuren gepland om het gebruik te optimaliseren. Ook het medegebruik van sportinfrastructuur in scholen blijft een speerpunt. De investeringen bedienen veelal de eigen bevolking, maar de sporthal op Ragheno zou mogelijks ook een sterk bovenlokale functie kunnen krijgen (1^{ste} klasse basket). Anderzijds wordt onderzocht hoe het beperkte aanbod in de westelijke dorpen zou kunnen worden verbeterd, via samenwerking met buurgemeente Willebroek. Ook houden we als stad al rekening met de ligging t.o.v. de bevolking bij beslissingen over nieuwe invullingen: zo blijft de voetbalsite op Mechelen-Noord als sportsite behouden.

De stedelijke vastgoedstrategie gaat ervan uit dat, gezien de verschillende vernieuwingsprojecten die op stapel staan, de ruimte voor sport wel onder controle is. In hoeverre de inschatting uitging van een verdergaande bevolkingsgroei, is daarbij onduidelijk. De strategie hanteert ook maar planhorizon 2030.

✓ *Zorg*

Voor de zorgsector werd geen informatie gevonden die toekomstige noden en mogelijke tekorten in de zorg in kaart brengen.

Globale uitdagingen voor de gemeenschapsvoorzieningen

Qua gemeenschapsvoorzieningen zijn de binnenstad en de meeste direct aanpalende stadswijken behoorlijk goed bediend. Het aanbod in de verderaf gelegen dorpen en wijken is natuurlijk veel beperkter, vooral het uiterste noorden van de stad is onderbedeeld. De vraag blijft of dit bij een groeiende bevolking in stand kan worden gehouden.

- ✓ *De voorzieningen laten mee groeien: kunnen bestaande sites en gebouwen nog groei opvangen en meervoudig worden gebruikt?*

Met een groeiende bevolking gaan we de lokale voorzieningen mee moeten laten groeien. Er zijn aanzetten om dit te realiseren via een **efficiënter gebruik van bestaande sites**: multifunctionele sport- en recreatiesites, brede school,... Deze oefening voor optimaal meervoudig gebruik van bestaande infrastructuur lijkt echter anno 2021 nog niet volledig doorgedreven.

Wel hebben we al een idee over de toekomst van **het stadspatrimonium** dat niet wordt afgestoten en wordt gerenoveerd (of evt. vervangen) en we weten in welke mate hierin investeringen nodig zijn. Deze zijn vooralsnog sterk gericht op het technische en energetische aspect. Deze **energetische vastgoed oefening kan in de toekomst worden verdiept en verfijnd tot een inventaris van ruimtereserve door optimaal meervoudig gebruik**.

Van de **gebouwen en sites die geen stadseigendom** zijn, zijn eventuele **potenties voor meervoudig en intensiever gebruik nog onduidelijk** (eigendommen van kerkfabriek, schoolgemeenschappen, private verenigingen en clubs,...) Hiervan kon tot nu toe nog geen overzicht of evaluatie van worden teruggevonden. We zijn als stad dus zeker bezig met het bevorderen van meervoudig gebruik, maar doen dit nog niet systematisch.

- ✓ *De voorzieningen laten mee groeien: zijn de bestaande sites in gevaar en moeten we ze 'beveiligen'?*

De gemeenschapsvoorzieningen liggen niet enkel in zones voor recreatie of openbaar nut. Ze zijn ook lang niet allemaal in eigendom van de stad. Er is momenteel geen sprake van een beleid rond het verdwijnen van ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen die bv. in het woongebied zijn gelegen. Nochtans is dit een reële bedreiging door de aantrekkingskracht van Mechelen voor woonontwikkelingen.

Voor het eigen stadspatrimonium hebben we als stad wel een overzicht van af te stoten panden, omdat ze voor de eigen stedelijke werking niet meer nodig zijn. Het gaat om 10 gebouwen⁹⁷. Hiervan is anno 2021 nog onduidelijk voor welke nieuwe bestemming ze zullen worden ingezet na verkoop; of ze goed gelegen zijn voor nieuwe gemeenschapsvoorzieningen of andere niet-woonfuncties, en of hieromtrent voorwaarden zullen worden opgelegd. Dit zullen we verder evalueren in de volgende fase.

- ✓ *Nabije voorzieningen: een gedifferentieerde aanpak*

Dat lokale voorzieningen optimaal vlakbij alle inwoners zouden moeten liggen, lijkt een evidentie. Minder mobiele inwoners worden zo ook bediend en mensen kunnen kiezen voor verplaatsingen te voet of met de fiets wat duurzame mobiliteit, klimaat en gezondheid ten goede komt,... In elk dorp en elke stadswijk willen we idealiter een gezonde lokale voorzieningencluster behouden. Maar hoe uitgebreid moet dit lokale aanbod minstens zijn? Uiteraard kunnen we als overheid niet alle functies overal aanbieden omdat dit onmogelijk te financieren valt. Veilige routes tussen de wat minder bediende stedelijke buurten of de dorpen, en de voorzieningenclusters, worden daarom des te belangrijker.

⁹⁷ de oude brandweerkazerne, het stadsmagazijn, de oude bibliotheek, het ondernemershuis, het Toerismehuis, het Huis voor Preventie en Veiligheid, de Douane, De Grote Zalm, een klein magazijn (Overheide) en het zwembad

✓ *Een volledig aanbod via een vlot en veilig netwerk*

De lokale voorzieningen die niet in alle dorpen en stadswijken aangeboden worden, kunnen toch beschikbaar zijn voor alle inwoners als ze goed en veilig toegankelijk zijn. Dan moeten we onderzoeken of het netwerk voor zacht verkeer volstaat. Hoe gaan we als stad om met voorzieningenclusters die minder bereikbaar zijn per openbaar vervoer (vooral beperkter ten westen van de binnenstad)?

✓ *Groene en publieke ontmoetingsruimte behouden en bijmaken*

Ook publieke ruimte en groen is een belangrijke gemeenschapsvoorziening: hier kunnen mensen ontspannen en bewegen, tot rust komen en elkaar ontmoeten. Zelfs louter zicht op groen maakt mensen gelukkiger. Dit thema wordt niet in dit analyserapport behandeld maar komt aan bod in het analyserapport "Groenblauw Mechelen".

✓ *De centrumfunctie voor de ruimere regio*

Op vlak van bijkomende gemeenschapsvoorzieningen, lijken de ambities op regionaal, Vlaams of internationaal niveau niet heel uitgesproken. Toch koesteren we ambities op dit vlak: uitbouwen van meer hoger onderwijs en het versterken van de bestaande en nieuwe cultuur en recreatie die aantrekt op bovenlokaal en Vlaams niveau⁹⁸. Hoe dat zich verhoudt tot de groeiambities en tot de ambitie om een belangrijke rol als centrumstad te vervullen, zal verder worden verkend in de volgende fasen.

⁹⁸ Holocaustmuseum, Nekkerhal, KV Mechelen, Technopolis, speelgoedmuseum en nieuw geplande functies zoals Plopsaqua