

Robuust raamwerk voor een gedragen ontwikkeling



- ▶ Met alle betrokkenen een **gedragen masterplan** opmaken
- ▶ Een voldoende **flexibel raamwerk** uittekenen
- ▶ **Vandaag** al bouwen maar met een blik op de **toekomst**
- ▶ **Private partners dragen** bij voor de aanleg van wegen en groen
- ▶ Nood aan een **ontwikkelingsstrategie** gebaseerd op een brede visie

De Ragheno-site wacht al een hele tijd op herontwikkeling. Dat vraagt een intelligente aanpak die rekening houdt met eigendommen, fasering in ontwikkeling, verschillen in dynamiek, lopende projecten en de wensen van bedrijven, eigenaars en bewoners.

De eigendomsstructuur is sterk versnipperd met enkele grote strategische eigenaars die willen ontwikkelen en tegelijk een honderdtal particuliere eigenaars. De grote private partners moeten mee betalen voor de algemene infrastructuur, publieke ruimte en voorzieningen. Daarbij moet een evenwicht gezocht worden tussen de opbrengsten en de kosten.

Dat vereist ook een raamwerk dat op verschillende snelheden kan worden ingevuld en dat kan wijzigen. Daarom is er nood aan een zeer duidelijke stedenbouwkundige basis. Die moet een flexibele invulling toelaten, zonder in te boeten aan kwaliteit.

Werken aan een masterplan betekent rekening houden met zowel de korte als lange termijn. Een pak van de huidige gebouwen op Ragheno is recent verwezenlijkt en zal er nog een hele tijd blijven staan.

Groen-blauwe structuur biedt veel omgevingskwaliteit



- ▶ **Voldoende** groene, open ruimte die **divers** van aard moet zijn
- ▶ Minimaal **10m²** groen per nieuwe inwoner
- ▶ Een stadspark van minstens **2,5 hectare**
- ▶ Een **jachthaven** als blikvanger naast **waterpartijen** doorheen het gebied
- ▶ Het groen legt uit tot het leggen van **sociale contacten**

De groene open ruimte biedt de kans om doorheen de wijk een verbinding te vormen tussen het station, de woningen, de kantoren en de gemeenschappelijke voorzieningen. Dat kan gecombineerd worden met de hoofdfietsverbinding én een netwerk van trage wegen. Zo komt er ook een ecologisch belangrijke verbinding tussen het bestaande stedelijke groen in de stationswijk, het nieuwe groen op de Ragheno-site en het waardevolle groen aan Spreeuwenhoek.

Het kan gaan om een groot park, om kleinere publieke groene parkjes en structuren of

om collectieve buitenruimte. De spreiding van het groen is essentieel om nabijheid bij de woningen te garanderen. Speelruimtes bevinden zich op maximum 400m.

Naast groen is ook water erg belangrijk: voor opvang, afkoeling en recreatie. Het voorstel om een kleine jachthaven aan te leggen op de plaats waar de oude stadsgasfabriek stond, is hier een mooi voorbeeld van. Water kan ook verschillende plekken in de wijk verbinden en mogelijkheden bieden voor ontmoetingen, voor sport en spel.

Een wijk op maat van voetganger en fietser



- ▶ De fiets wordt het **belangrijkste vervoermiddel** voor de Raghenowijk
- ▶ Absoluut **veilige en comfortabele** wandel- en fietspaden aanleggen
- ▶ Een logisch en **fijnmazig netwerk** van paden uittekenen
- ▶ **Strategisch** geplaatste, **veilige** en voldoende **grote** fietsstallingen voorzien
- ▶ Minstens één fiets per **bewoner** en per twee **werknemers**

Zich te voet of met de fiets verplaatsen van, naar, in en door de Raghenosite moet in de toekomst een evidentie zijn. Daarom moeten al van in de eerste fase van de ontwikkeling de hoofdstructuren voor fietsers en voetgangers aanwezig zijn. Ze vormen mee de ruggengraat van de ontwikkelingen en zijn een absolute randvoorwaarde in het beheersen van de automobilititeit.

De interne ontsluitingsstructuren zijn zo autoluw mogelijk. Materialen en de breedte van de fiets- en wandelpaden worden ambitieus genomen. Voor de slagader doorheen het gebied gaan we uit van een minimale breedte van 4m.

Fietsenstallingen voor werknemers en bewoners moeten goed bereikbaar zijn vanaf de fietsroutes, op strategische plaatsen binnen het gebouw of het gebouwencomplex liggen en diefstalveilig worden voorzien. We voorzien plaats voor minstens één fiets per inwoner en een fietsgebruik van minstens 50% voor werknemers of bezoekers aan de Raghenosite. Deelfietsen en deelauto's zullen op goed bereikbare en strategisch gelegen plaatsen beschikbaar zijn.

Een autoluwe wijk met aantrekkelijke vervoersalternatieven



- ▶ Het **aantal verplaatsingen** met de auto tot een **minimum** beperken
- ▶ Ontsluiten langs een **sterke openbaar-vervoersas**
- ▶ **Bijzondere vormen** van openbaar of collectief vervoer introduceren
- ▶ **Aangename wandel- en fietspaden** van een naar het station aanleggen

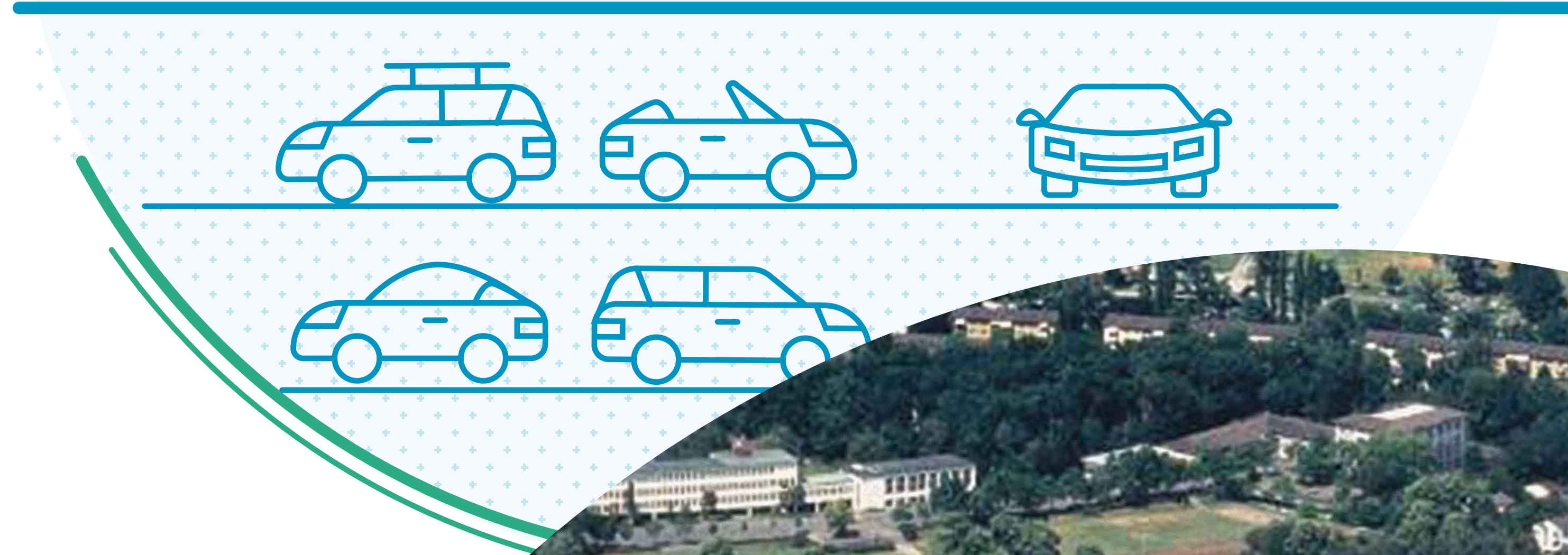
Hoewel Ragheno vlakbij het station ligt, gebeuren er nu nog teveel verplaatsingen met de auto. De huidige alternatieven voor de wagen zijn onvoldoende kwaliteitsvol en daardoor niet aantrekkelijk.

Het is de ambitie van de stad om doorheen het gebied een sterke openbaar-vervoersas te realiseren die de wijk zelf ontsluit. Er moet ook een snelle, rechtstreekse en hoogfrequente verbinding komen vanuit Spreeuwenhoek, Planckendael en vanaf het station. Ook het nieuwe busstation zal goed bereikbaar moeten zijn. De realisatie van deze openbaar vervoersas moet vanaf de eerste fase gebeuren, ook als die niet onmiddellijk rendabel is.

Bijzondere vormen van openbaar of collectief vervoer verdienen aandacht. Zo moeten we nagaan of een bootverbinding via de Leuvense Vaart mogelijk is.

Wandelen vanaf een openbaar vervoershalte of -knooppunt naar een bestemming binnen de Raghenosite moet zo vlot mogelijk gaan. Dit wordt gerealiseerd door een fijnmazig traag netwerk met indien nodig een centraal gelegen halte voor openbaar en/of collectief vervoer.

Een heel ambitieuze parkeerstrategie ontwikkelen



- ▶ Slechts **één** parkeerplaats per **100m² kantooroppervlakte**
- ▶ **Minder dan één** parkeerplaats per **woning**
- ▶ **Flexibel** inzetbare parkeerplaatsen
- ▶ **Parkeerrechten** in plaats van parkeerplaatsen
- ▶ **Collectieve parkings** vervangen parkeren langs de straten
- ▶ Parkeren vlak bij **af- en aanrijroutes**

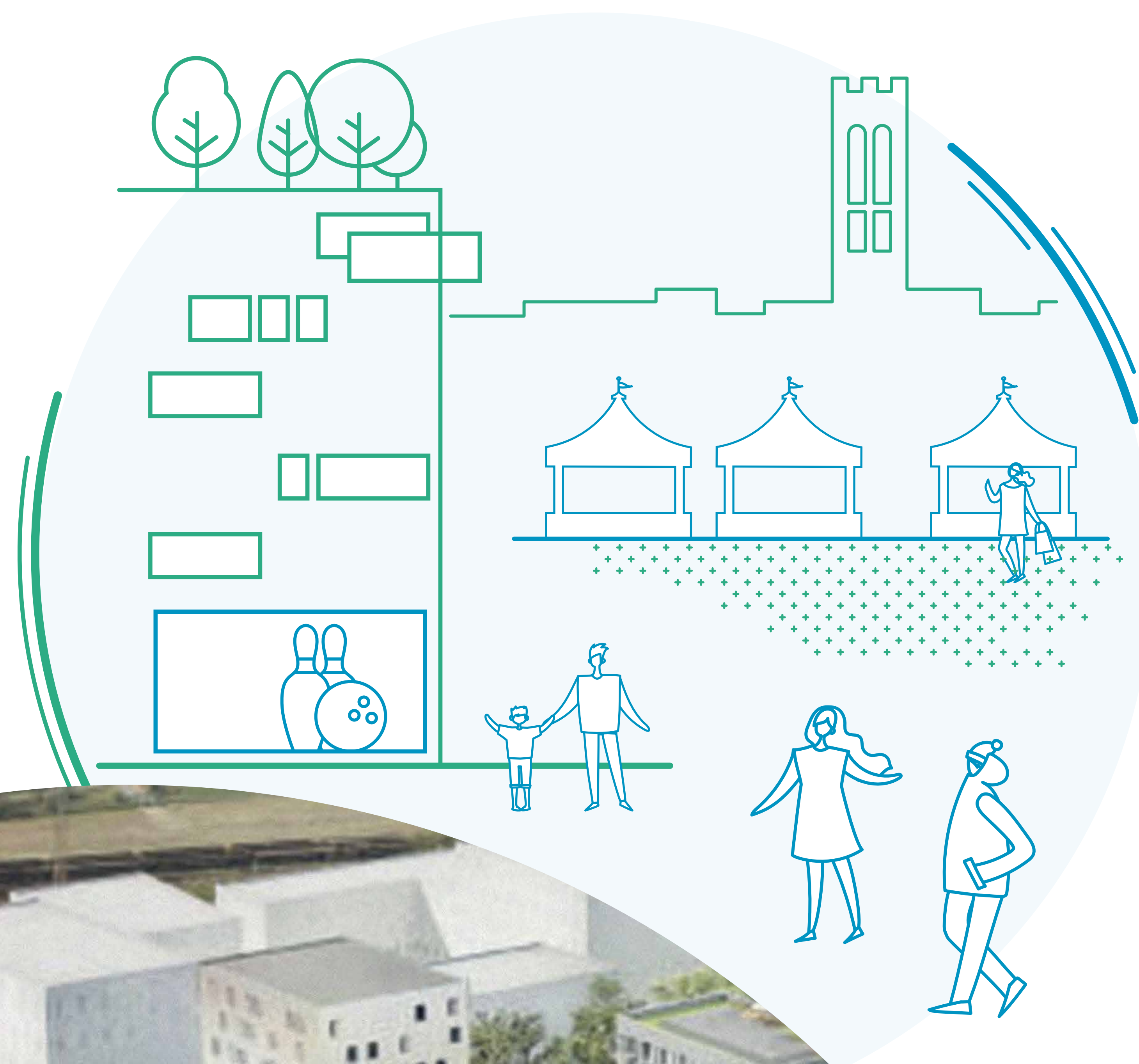
Een van de middelen om onnodig autoverkeer zoveel mogelijk te beperken, is het hanteren van een strikt en ambitieus parkeerbeleid. Het is de wens om het aantal autoverplaatsingen in functie van woon-werkverkeer te beheersen tot maximaal 20%. Dit resulteert in ambitieuze parkeernormen om bewoners en werknemers zo veel mogelijk aan te zetten om zich op een andere manier te verplaatsen.

Parkeerplaatsen kunnen overdag dienen voor kantoren en 's avonds voor de bewoners. Om dat mogelijk te maken, is het nodig parkeerrechten toe te kennen. Je hebt het recht om te parkeren, maar je bezit geen vaste plaats.

Om flexibel gebruik mogelijk te maken, wordt het parkeren maximaal centraal georganiseerd in geclusterde parkings, bij voorkeur ondergronds. Door het parkeren uit het openbaar domein te halen, ontstaat een aangename, meer groene en kwalitatieve publieke ruimte om te wonen.

Parkeren doe je vlakbij de af- en aanrijroutes en hoofdontsluitingswegen. Hierdoor ontstaat een autoluw gebied met meer aandacht en veiligheid voor voetgangers en fietsers.

Een cluster van regionaal stedelijke functies als trekker



- ▶ **Actief** op zoek gaan naar een belangrijke **aantrekkingspool**
- ▶ Inzetten op activiteiten in het **weekend en 's avonds**
- ▶ Een **nieuwe locatie** inplannen voor een grotere **sporthal IHAM**
- ▶ Aandacht geven aan **ondersteunende functies**

Vandaag is Ragheno de achterzijde van het station, in de toekomst moet het een volwaardig deel worden van de stationswijk en de stad. De stationsomgeving moet een levendige plek worden met een duidelijke aantrekkingskracht op regionale schaal.

Om dat mogelijk te maken, is er een attractie nodig die een brede groep gebruikers en bezoekers kan aanspreken en die voor de nieuwe bewoners een meerwaarde vormt. Deze functie is grootschalig, dynamisch en zet in op sport, recreatie en vrije tijd. Zowel tijdens kantooruren als op vrijetijdsmomenten.

De sporthal IHAM krijgt een nieuwe locatie op de site en wordt uitgebreid. Maar er moet ook plaats zijn voor bijvoorbeeld een hotel met

congresfaciliteiten, socio-culturele ontmoetingsfuncties, recreatieve functies (uitgaan, film, bowling ...).

En verder moeten we denken aan ondersteunende functies zoals een zorgcentrum, wellness, fitness, sportkine, aan lokale horeca en aan enkele specifieke winkels. Ook een post voor stedelijke dienstverlening moet mogelijk zijn.

Een wijk creëren waar jong en oud wil wonen

- ▶ De unieke kans grijpen om hier **nieuwe Mechelaars** te laten wonen
- ▶ Gebruik van het vele **water** om wonen **extra aangenaam** te maken
- ▶ Woningen voorzien voor **alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten**
- ▶ Minstens één woning op vijf moet over een **eigen tuin** beschikken
- ▶ De **gemiddelde grootte** van de woningen bedraagt **120m²**

Ragheno biedt een unieke kans om zo dicht bij het stadscentrum veel mensen te laten wonen. Mechelen is een stad die sterk in trek is en wenst door te groeien tot 100.000 inwoners. De dichtheid mag variëren doorheen de wijk, maar mikt op gemiddeld 50 woningen per hectare. Belangrijk is daarbij allerlei woonvormen, types en oppervlaktes te voorzien, voor verschillende budgetten.

Er moeten woningen zijn voor starters, voor jonge gezinnen, voor grote of samengestelde gezinnen, voor alleenstaanden, voor studenten, voor koppels en voor ouderen en zorgbehoevenden. De woningen hebben een gemiddelde grootte

van 120m². Minimaal 20% van de woningen is specifiek gericht op ouderen.

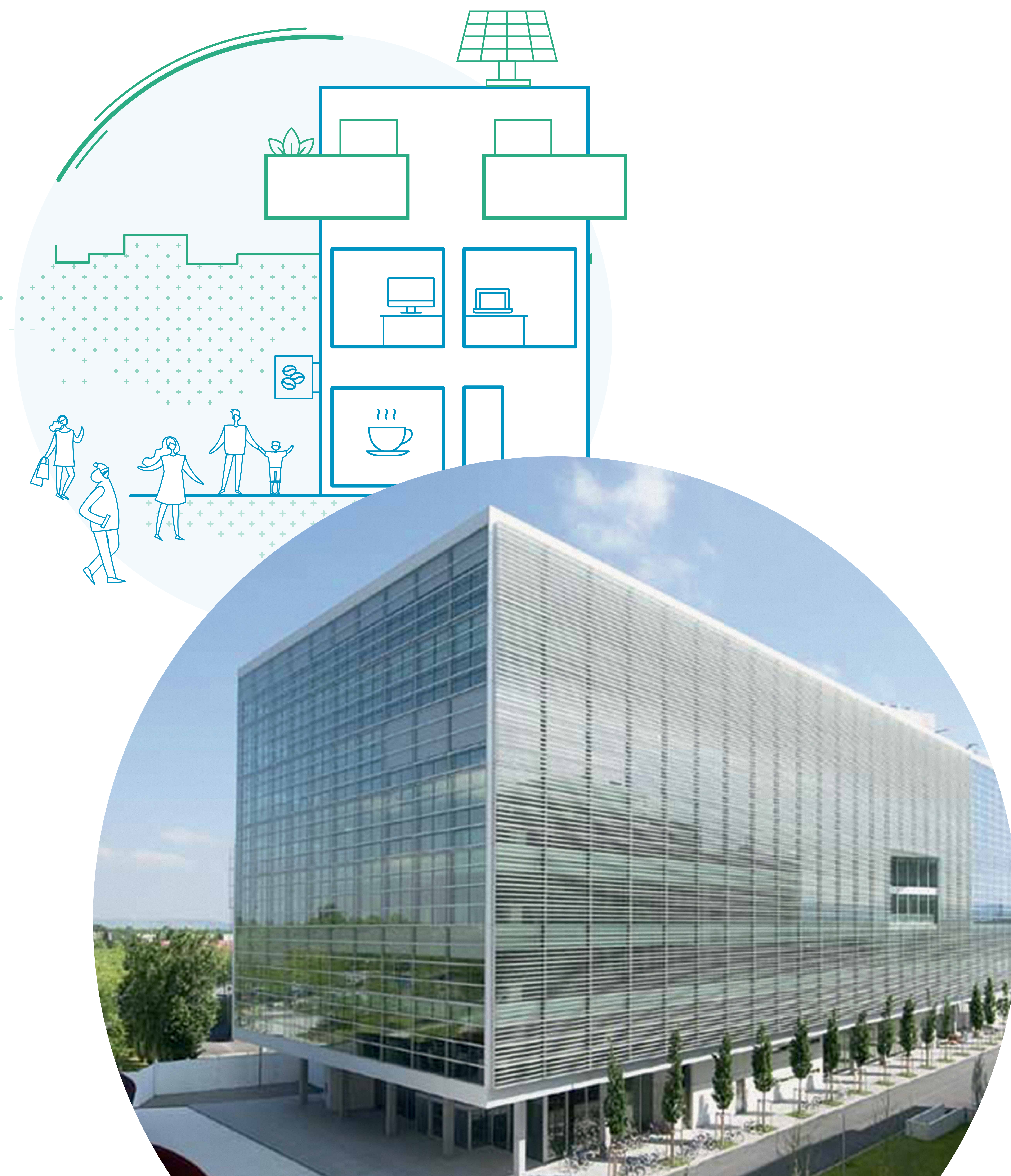
Alle woningen krijgen een eigen tuin, een collectieve tuin of een terras. Per zone bedoeld voor wonen dient er minimaal 20% van de woningen een tuin te hebben en is expliciet gericht op gezinnen met kinderen.

De waterkant biedt de kansen voor het inpassen van woningen met heel eigen kwaliteiten, maar een gouden randje of kustfront moet zeker vermeden worden.



Een gemengde wijk met alle noodzakelijke voorzieningen

- ▶ Hoogwaardige bedrijven aantrekken uit de **media- en kenniseconomie**
- ▶ Zich ook richten op **nieuwe werkvormen**
- ▶ **Lokale voorzieningen** op maat van de wijk inplannen
- ▶ Voorzieningen fungeren als **katalysator** voor een levendige en bruisende wijk
- ▶ De noodzakelijke inplanting van een **basisschool** garanderen



Ragheno moet wonen en werken op een aantrekkelijke manier weten te combineren, om zo te komen tot een echt gemengde wijk.

Het werken kan gediversifieerd worden door in te zetten op kantoren, kmo's en zelfs kleinschalige kantoor-, diensten en productiebedrijfjes. Mechelen wil zich daarbij vooral richten op hoogwaardige initiatieven uit de sectoren media en kennisbedrijvigheid.

Maar we willen ook inzetten op nieuwe hybride werkvormen, zoals kantoorachtigen, specifieke werkfuncties gekoppeld aan winkelen en beleving. Of op nieuwe kantoorvormen zoals business centers.

De wijk moet ook kansen bieden voor basiswinkels, voor een apotheek en groepspraktijken, ruimte voor zelfstandigen en vrije beroepen. Maar we moeten ook denken aan kinderopvang, zalen voor verenigingsleven, buurtontmoetingsruimtes, creatieve ateliers, speel- en repeteerplekken. Verder nog mogelijkheden voor sport en spel en, voor lokale horeca, voor collectieve diensten zoals strijk- en naaiateliers.

Er wordt minimum één basisschool voorzien waar zeker 300 leerlingen terecht kunnen.

Duurzame en innovatieve ontwikkelingen maken een slimme wijk



- ▶ Inzetten op hoge standaarden voor **duurzaamheid**
- ▶ **Slimme toepassingen** uitwerken
- ▶ Onderzoeken of de wijk zelf **energie** kan opwekken
- ▶ Een **eigen dienstennet** voor klusjes en huishoudhulp uitbouwen
- ▶ Oog hebben voor **nieuwe woontypes** en **flexibele werkplekken**

Raghenò moet een duurzame wijk worden, onder meer door het toepassen van het Stappen-Trappen- Openbaar vervoer- Privé vervoer-principe, het integreren van groen en water, het bouwen met een hoge dichtheid. De stad schuift hierbij ambitieuze duurzaamheidsprincipes naar voor.

Bovendien kan Raghenò uitgebouwd worden tot een echt slimme wijk. Hierbij koppelen we via diverse netwerken verschillende deelontwikkelingen, gebouwen en nutsinfrastructuren aan, zodat ze versterkend werken.

Het masterplan dient te onderzoeken welke collectieve of openbare systemen op het vlak van energieopwekking en

–uitwisseling, afvalophaling of water mee met de wijkontwikkeling uitgebouwd kunnen worden.

Een slimme wijk zet ook in op nieuwe vormen van kennisuitwisseling en dienstverlening. Logistiek op schaal van de wijk, thuislevering van diverse producten, deelsystemen voor (bak)fiets, auto, bestelwagen. Maar ook een lokaal dienstennetwerk voor klusjes, huishoudhulp en herstellingen verhoogt de leefbaarheid en interactie in de wijk.

Beeldkwaliteit zorgt voor samenhang en stedelijk karakter



- ▶ Bouwen volgens **duidelijke** richtlijnen die **aanpasbaar** zijn in de tijd
- ▶ Gemiddeld **vier bouwlagen** met doordacht inpassen van torens als **landmarks**
- ▶ **Hoogwaardige architectuur** vooropstellen
- ▶ Een **eigentijds beeld** voor straten, pleinen en open ruimten ontwikkelen
- ▶ **Specifieke gebouwen** in de wijk behouden en **integreren**

Vandaag vertoont de wijk geen samenhang, laat staan een doordachte beeldkwaliteit in de bebouwing of in de inrichting van het publiek domein. Om van Ragheno een toonaangevende wijk te maken waarin alle eerdere ambities vervat zitten, is nood aan een aantrekkelijk en wervend stedenbouwkundig beeld.

Dat beeld ontstaat vanuit de doelstellingen rond water, groen, openbaar vervoer, fietsassen, autoluw karakter, mix aan woningen en voorzieningen, maar eveneens vanuit de ruimtelijke vooropgestelde ambitie rond hoe de wijk er uit ziet.

Een stedelijk beeld met bebouwingswanden langs straten met een gemiddelde hoogte van vier bouwlagen staat voorop. Hierin komt een mix aan woningtypes naar voor. Hoogteaccenten ondersteunen dit stadsbeeld. Het architectuurbeeld moet zowel diversiteit als samenhang uitstralen.

Historisch waardevolle gebouwen, infrastructuren, landschappelijke elementen, zichten op markante gebouwen en torens en bestaande stedelijke patronen kunnen mee het beeld en de structuur van de nieuwe ontwikkelingen bepalen.