

Mechelen Beleidsplan Ruimte

ANALYSERAPPORT – definitief beleidsplan

BELEIDSKADER MECHELEN GROEIT

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”, “Groengeelblauw Mechelen” en “Mechelen werkt”.

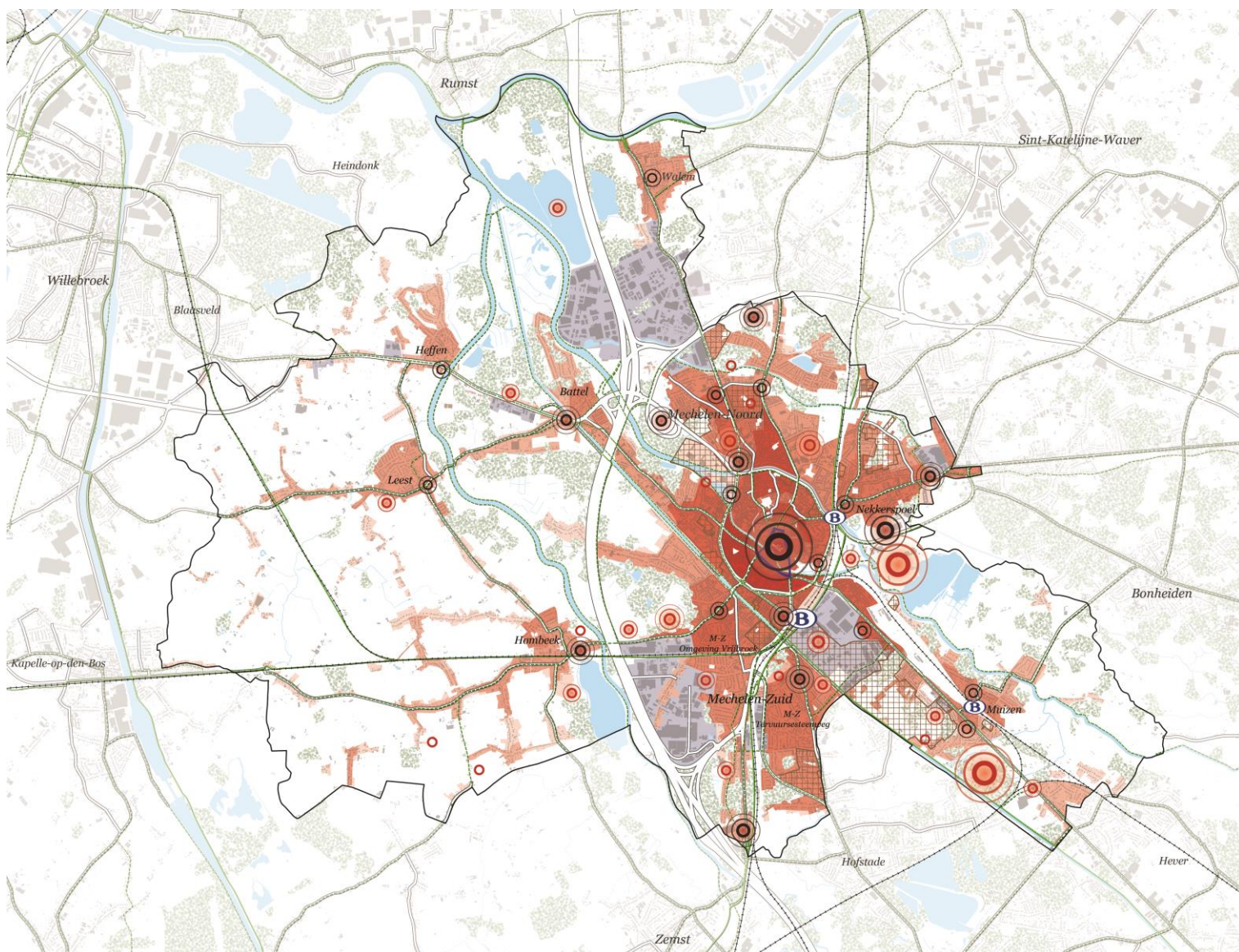
Elk van de onderdelen van het beleidsplan ruimte wordt **onderbouwd door een degelijke analyse** van de bestaande toestand en de verwachte evoluties. Dit gebeurt op basis van data-analyses, informatie uit beschikbare onderzoeksrapporten en eigen analyses door het planteam. Uit deze analyses worden de 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 het definitief beleidsplan ruimte, onderdeel over de werkende stad. Naarmate er ter voorbereiding van een volgende fase nieuwe analyses werden uitgevoerd en nieuwe info ter beschikking kwam, werden deze toegevoegd aan dit analyserapport.

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



Diagnosekaart "Mechelen groeit"

Legende

Woondichtheid

hoog

laag

Economische zone

Projectsites

Station

Recreatieve cluster

Voorzieningencluster

Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Fietssnelweg

Winkeldriehoek

INHOUD

Situering en doel van dit rapport.....	1
DEEL 1: 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: Densiteit en minder dichte woonwijken.	11
Situatie 2020: Groen, buitenruimte en ontmoetingsruimte	18
Situatie 2020: Betaalbaarheid en huurmarkt	20
Situatie 2021: woningen zonder domicilie	22
B. Wonen: recente evoluties.....	25
Recente evoluties: huishoudens en bevolking.....	25
Recente evoluties in het woningaanbod	26
C. Wonen: prognoses en verwachtingen	28
Inwoners- en huishoudensprognoses : zeer lage Vlaamse trendprognoses	28
Huishoudensprognoses naar type: de Vlaamse trendprognoses	30
Bevolkingsprognoses naar leeftijdsgroepen : trendprognoses	30
Relativiteit van trendprognoses.....	31
De Vlaamse trendprognoses voor de regio	31
De woningprogrammatie van het ontwerp provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen	32
Vooruitzichten: hoeveel ruimte is er voor woninggroei en hoeveel is al gepland?	34
D. Wonen: aanzet uitdagingen.....	42
De uitdagingen: de trendmatige huishoudensprognoses liggen zeer laag.....	42
De uitdagingen: moet Mechelen niet meer doen binnen de regio?	43
De uitdagingen: woningtype en huishoudens beter afstemmen	45
De uitdagingen: nieuwe woonvormen voor jonge en oudere groepen, en voldoende diversiteit	45
De uitdagingen: hoe ver moeten we gaan in verdichten, en hoe doen we dit kwalitatief?.....	46
De uitdagingen: een antwoord op het vraagstuk van de onbebouwde percelen	47
De uitdagingen: betaalbaarheid aanpakken	49
De uitdagingen: woningkwaliteit aanpakken	51
DEEL 2: EEN STERK VOORZIENINGENAPPARAAT	53
A. Het voorzieningenaanbod vandaag en recente evoluties	53
Totale voorzieningenaanbod vandaag.....	53

De commerciële voorzieningen nauwer bekeken	57
De gemeenschapsvoorzieningen nauwer bekeken	64
B. “PROGNOSES” VOOR DE VOORZIENINGEN & AANZET UITDAGINGEN.....	74
Prognoses en verwachtingen voor de commerciële voorzieningen	74
Globale uitdagingen voor de commerciële voorzieningen, ruimtelijk bekeken	76
Prognoses en uitdagingen voor de gemeenschapsvoorzieningen – apart	76
Globale uitdagingen voor de gemeenschapsvoorzieningen	79

DEEL 1: 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.

De situatie is sinds de eerste analyses als volgt geëvolueerd⁹:

In 2022 zijn er in Mechelen 86 996 inwoners; inclusief wachtregister (asielzoekers en EU-burgers) is dit 87 380. Mechelen in cijfers meldt vandaag ook 86 996. Het aantal huishoudens ligt rond de 37.000¹⁰. ook hier is nuance nodig om onnodige discussie te vermijden. Pic en statbel is door iedereen raadpleegbaar...

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

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

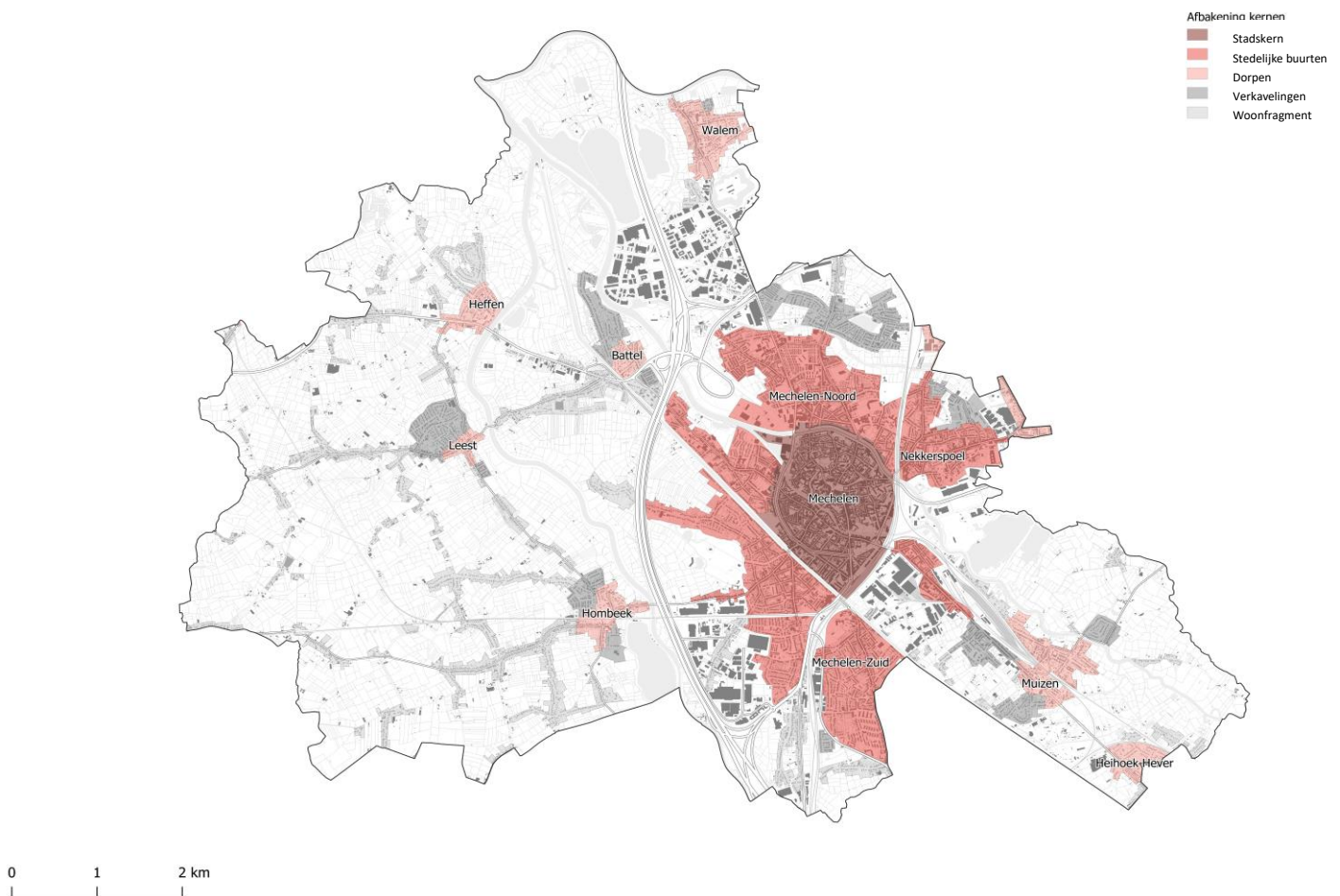
⁸ Cijfers Statistiek Vlaanderen

⁹ Gegevens uit provinciesincijfers

¹⁰ Er zouden 36 973 huishoudens zijn volgens provinciesincijfers, statbel geeft 37 062 huishoudens

- 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-Kauwendaal zuid van R6
- vele linten (of 'woonfragmenten'), vooral op het Hombeeks plateau
- ook buiten de linten her en der wat verspreide woonbebouwing

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.

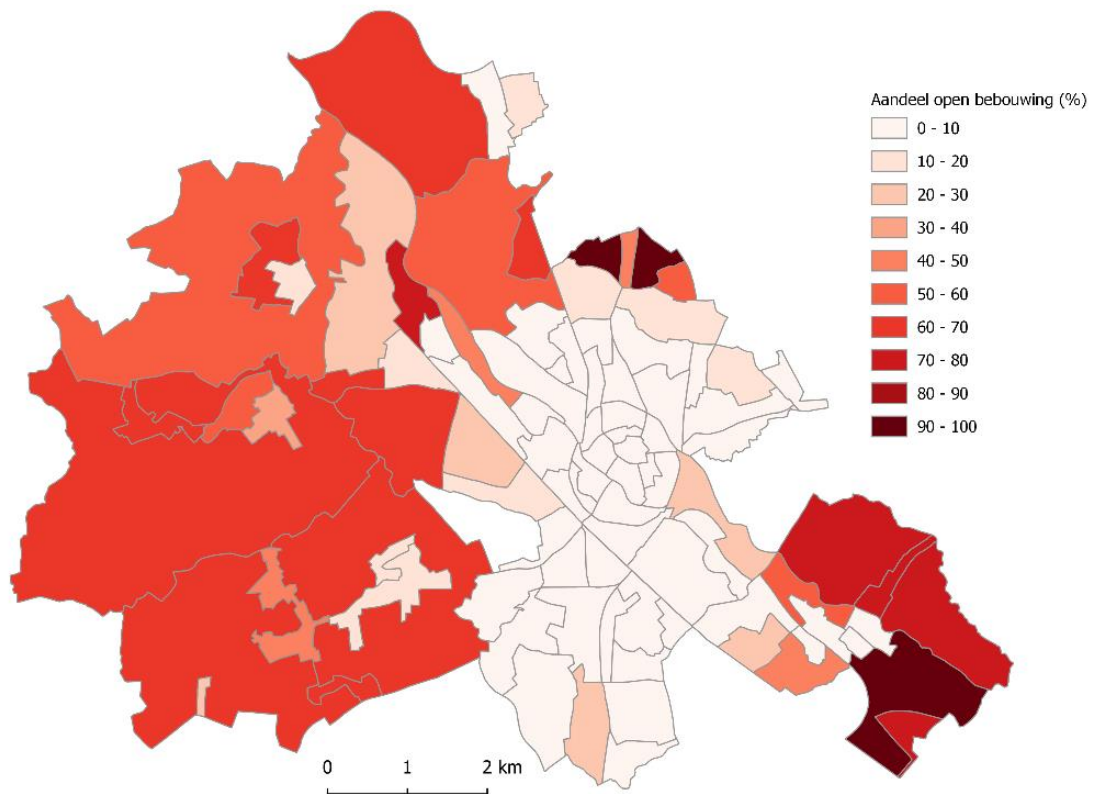
Situatie 2020: woningaanbod kwantitatief en naar woningtype

In 2020¹¹ waren er in Mechelen **40.840 woonentiteiten** gekend. Daarvan waren **63% woonhuizen en 32,9% appartementen**¹². Daarbij zijn er anno 2020 bijna 600 studentenkamers en studenten-

¹¹ Cijfers uit de woonbeleidsstudie en uit provinciesincijfers.be

¹² Bron: kadaster

studio's¹³. Het aandeel appartementen is gemiddeld voor een centrumstad en ligt v  r onder dat van steden als Antwerpen, Leuven en Oostende¹⁴. 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 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   cht grote woningen in Mechelen. Van de groep klassieke 'huizen' (grondgebonden woningen) heeft 65% een bebouwde grondoppervlakte kleiner dan 104 m².

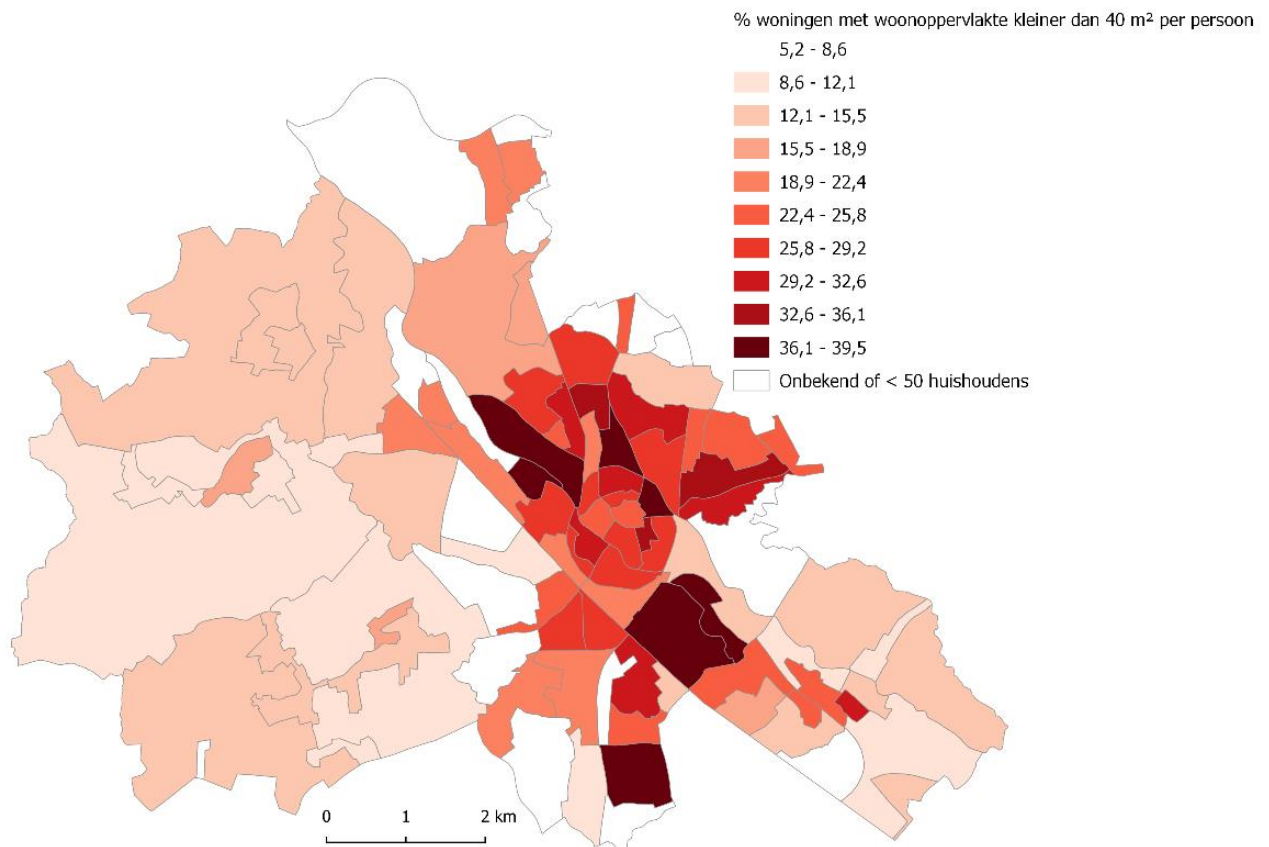
De woonbeleidsstudie bespreekt bovendien indicaties, alhoewel deze onderzoeken eerder oud zijn¹⁵, dat er een **mismatch is tussen de grootte van de woningen en die van de gezinnen**. Nogal wat Mechelse gezinnen kampen met **overbezette woningen**. Tijdens het Grote Woononderzoek in 2013 gaf 12% van de huishoudens aan dat ze het gevoel hadden in een te kleine woning te wonen. Bij de

¹³ Bron: Huisvestingsdatabank Thomas More

¹⁴ In deze steden maken appartementen tussen 50% en 60% van de woningvoorraad uit.

¹⁵ GWO 2013 (Groot Woononderzoek) en 2011 census (woonoppervlakte per persoon)

census 2011¹⁶ 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 woongelegenheden met minder dan 40 m² woonoppervlakte per persoon.



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

¹⁶ 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

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%

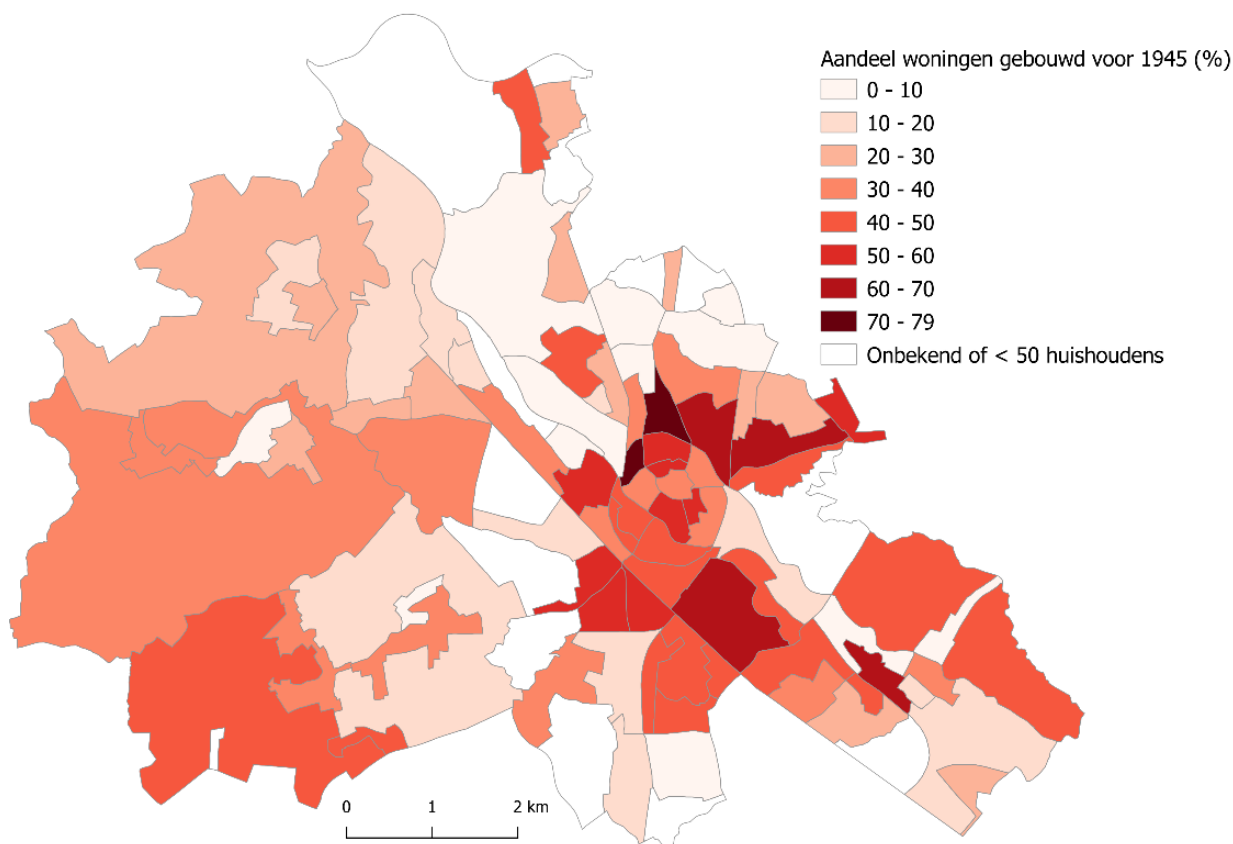
Woonsituatie van ouderen in Mechelen (bron: onderzoek door Sociaal Huis Mechelen)

Sinds de eerste analyses zijn er de volgende meer recente data over het aantal woonegelegenheden: Provinciesincijfers geeft aan dat in 2022 er 44.072 woonegelegenheden met woonfunctie waren. Mechelen in Cijfers (MiC) geeft aan dat er 41.682 woonegelegenheden zijn. De aanleiding voor het grote verschil in de data is niet zo duidelijk.

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 1946-2000¹⁷. 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.

¹⁷ 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.¹⁸ Weinig woningen zijn aangepast aan het ouder worden: 40% van de woningen van ouderen zijn helemaal niet aangepast aan het thuiswonen bij gezondheids- en mobiliteitsproblemen¹⁹. 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**²⁰, 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**²¹, ook een gemiddelde score voor centrumsteden en voor Vlaanderen. Er zijn ook opvallend veel sociale contacten op buurtniveau, voor een centrumstad²². Bijna 50% van de Mechelaars²³ beschouwt z'n woning als zijn of haar definitieve woning, wat veel is voor een

¹⁸ Gegevens Stadsmonitor, geciteerd in de woonstudie

¹⁹ Ouderenbehoeftenonderzoek geciteerd in woonstudie

²⁰ GWO 2013, geciteerd in woonstudie

²¹ Stadsmonitor (2017), geciteerd in woonstudie

²² Bespreking in woonstudie

²³ GWO 2013, geciteerd in woonstudie

centrumstad. De typische ‘stedelijke’ problemen van hinder of ergernissen over de buurt lijken in Mechelen²⁴ 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: Densere en minder dichte woonwijken.

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) woongebied²⁵ meetelt, krijgen we een beter beeld hoe dicht bewoond dit woongebied is: daar vinden we gemiddeld **25,9 huishoudens/ha woongebied**.

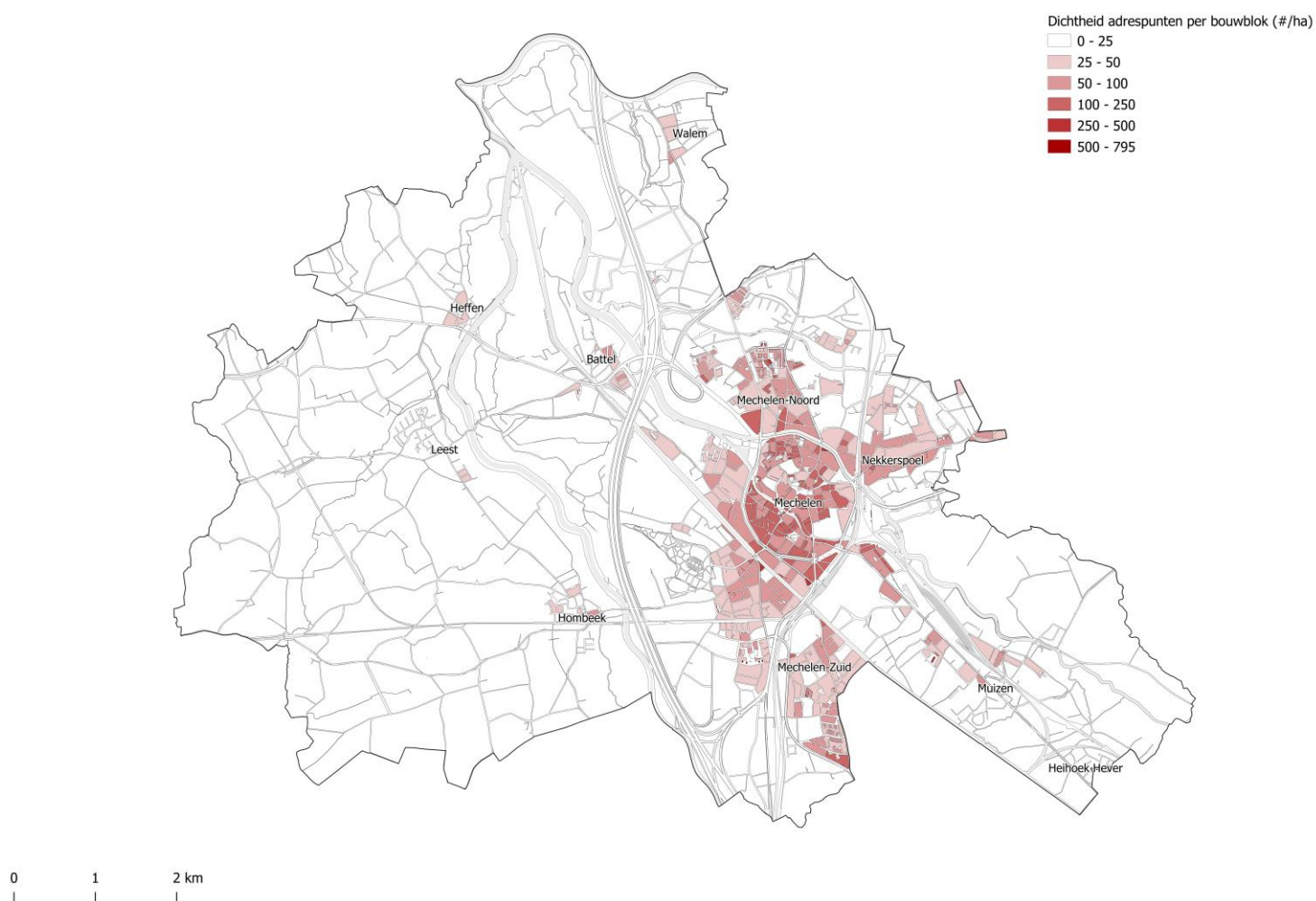
De wijken tonen natuurlijk **enorm veel verschillen**. Onderstaande kaart toont de **dichtheid aan adressen** per bouwblok; dit zijn ook adressen van niet-woonfuncties, maar vormt een beeld van de functiedichtheid. Uit de tabel maakten we de gemiddelden per type woonomgeving. Hieruit lezen we dat deze dichtheid in de binnenstad oploopt tot 56 adressen per hectare, en een aantal zeer dichte 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 kernaafbakening, 2021 (Bron: CRAB (Centraal Referentie Adresbestand), bewerkingen BUUR

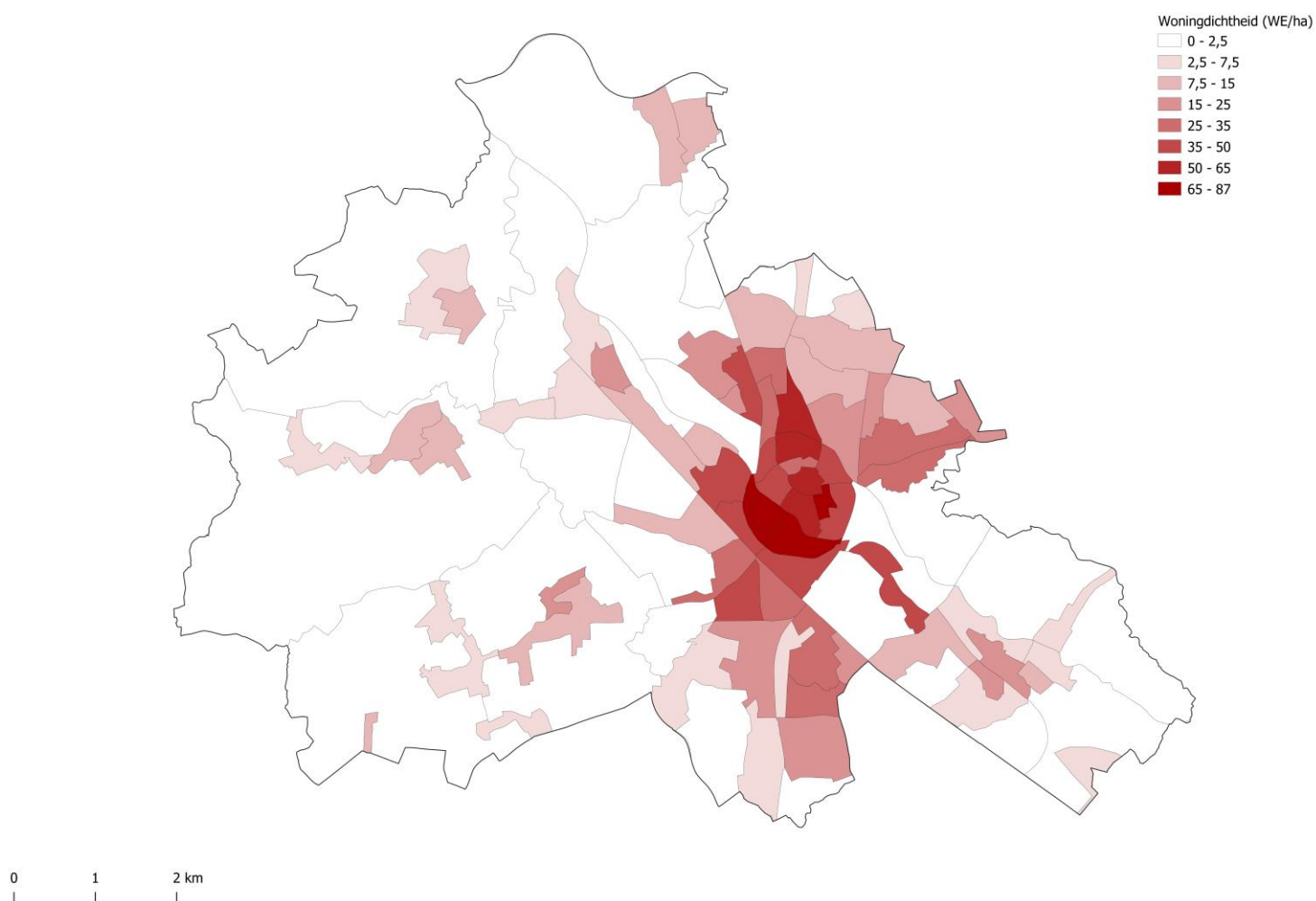
²⁴ Bespreking in de woonstudie

²⁵ 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)

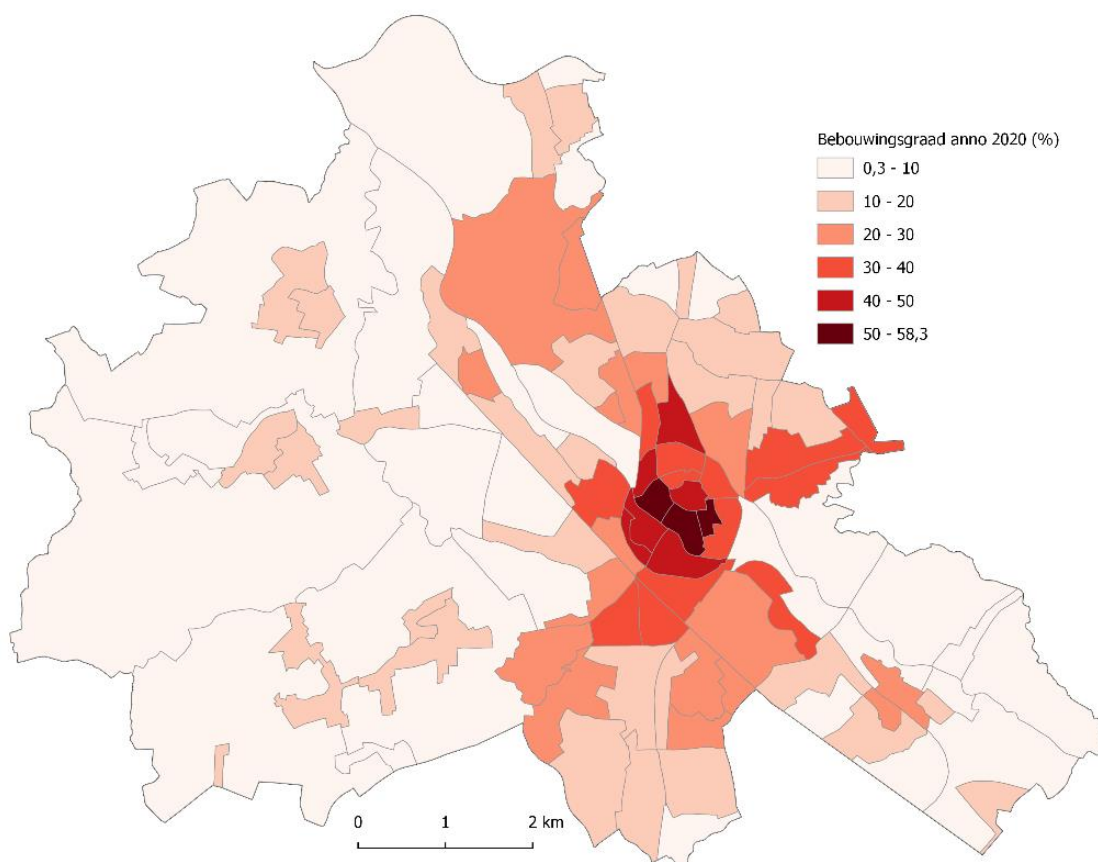
Hieronder wordt de **woningdichtheid** per statistische sector getoond. De binnenstad, en de aansluitende stedelijke buurten hebben een erg hoge woondichtheid, met als uitschieters bv. de binnenstad ten zuiden van de Dijle, de historisch Arsenaal-wijk of Pennepoel in Mechelen-Noord. Maar ook wat verder 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)

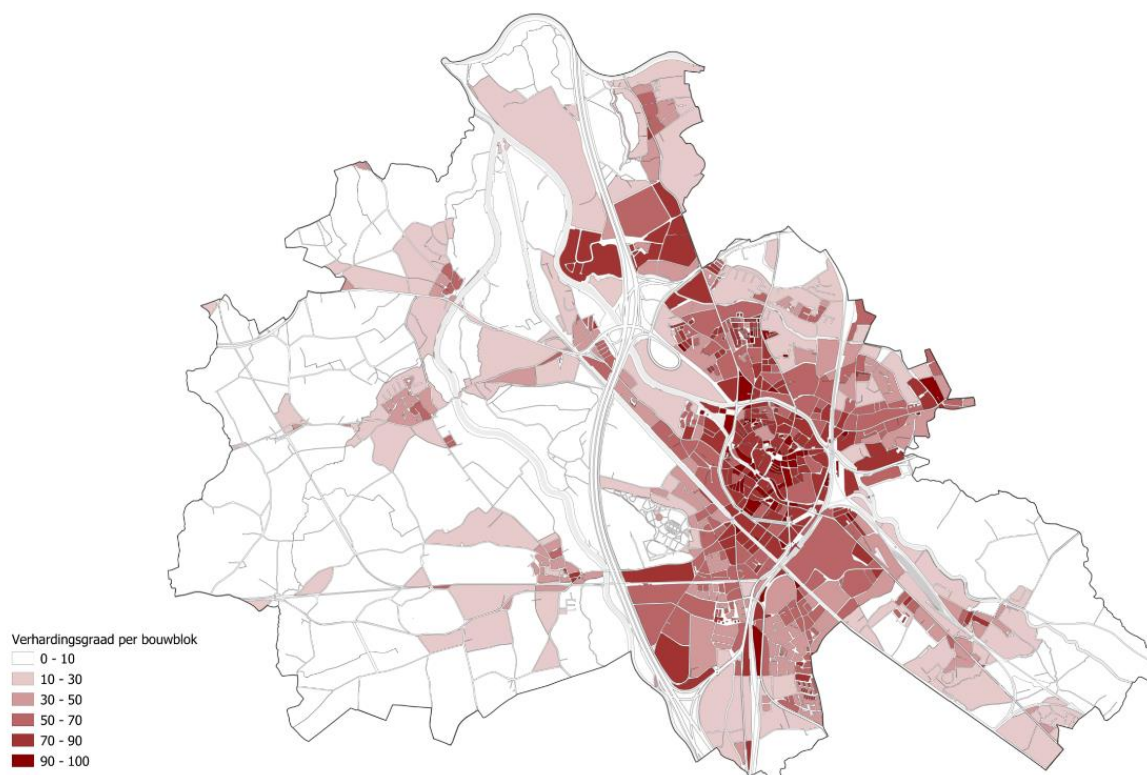
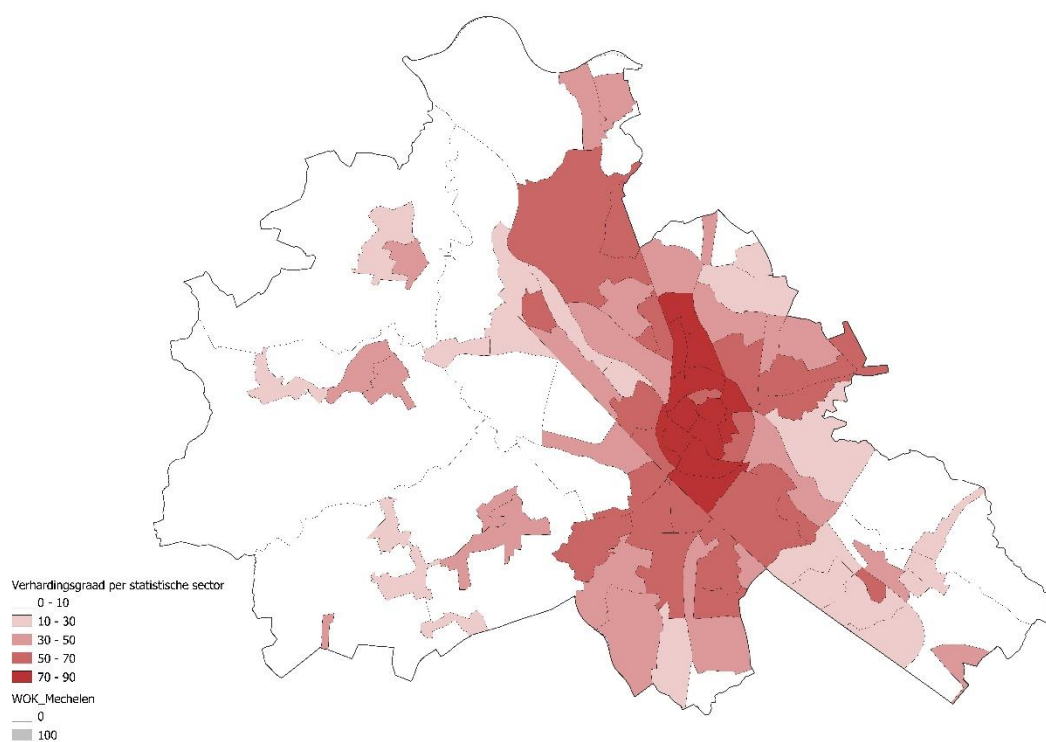
Dit beeld komt sterk, maar natuurlijk niet volledig, overeen met de **bebouwingsgraad**²⁶. We bepaalden ook deze per statistische sector:

²⁶ 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: Waterondoorlaatbaarheidkaart, opname 2015, bewerkingen en cartografie BUUR)

Vanuit de bovenstaande analyses is duidelijk dat de verschillende Mechelse woonwijken uiteenlopende kenmerken hebben. Met het oog op later beleid, werd een globale afweging gemaakt van de densiteit van de Mechelse woonwijken. Hierin werden in rekening gebracht:

- Bebouwingsgraad: verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en totale oppervlakte (Bron: GRB, 2021)
- Huishoudensdichtheid: Aantal huishoudens per hectare (Bron: provincies in cijfers, 2021)
- Woningdichtheid: Aantal woningen per hectare (Bron: provincies in cijfers, 2021)
- Functionele dichtheid: Aantal adrespunten per hectare (Bron: CRAB, 2021)
- Verhardingsgraad: verhouding tussen de verharde oppervlakte en totale oppervlakte (Bron: WOK, 2018)
- Ruimtebeslag: verhouding tussen oppervlakte met ruimtebeslag en totale oppervlakte (Bron: Landgebruikskaart, 2019)

De waarden voor elk criterium werden genormaliseerd tot z-scores:

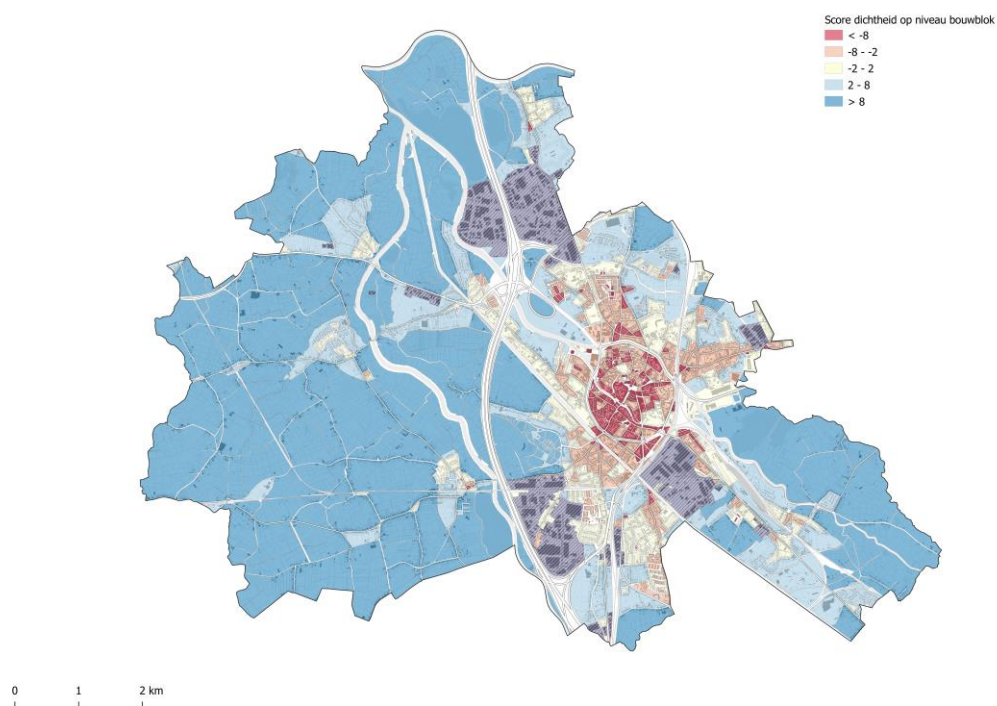
$$Z = \frac{x - \mu}{\sigma}$$

x= geobserveerde waarde, μ = gemiddelde waarde, σ = standaardafwijking

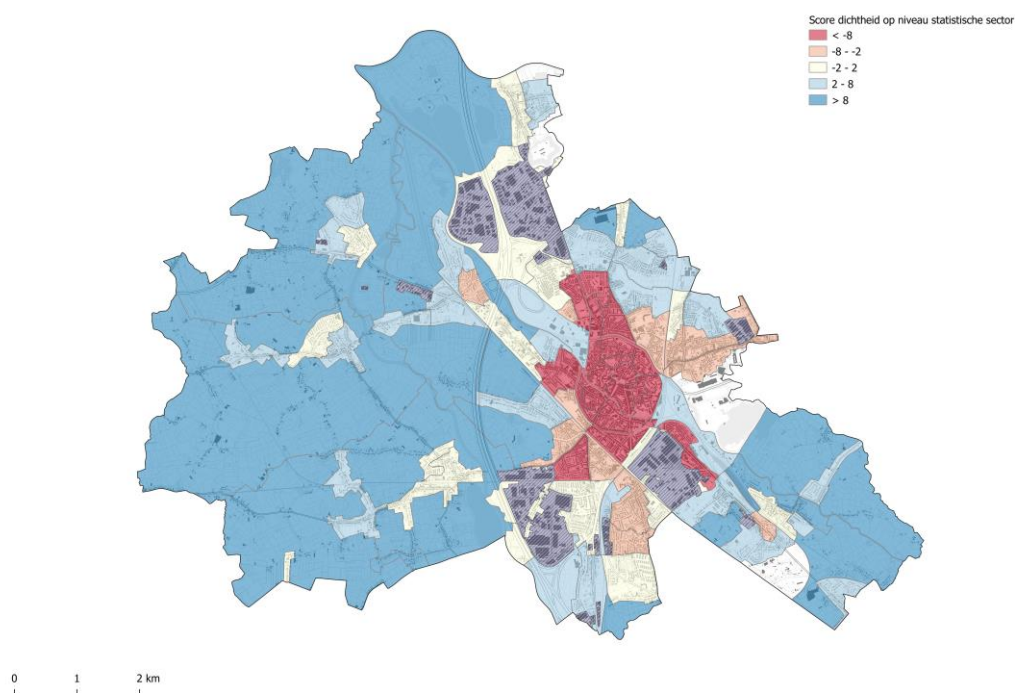
Vervolgens werden deze scores gewogen en gesommeerd om tot een totale scoring te komen. Aangezien het aantal huishoudens en aantal woningen enkel beschikbaar zijn op niveau van de statistische sector en hoger, werd voor het bouwblokniveau enkel de functionele dichtheid meegenomen met een hoger gewicht. Volgende gewichten zijn gehanteerd:

	Statistische sector	Bouwblok
Bebouwingsgraad	3	3
Huishoudensdichtheid	1	/
Woningdichtheid	1	/
Functionele dichtheid	1	3
Verhardingsgraad	3	3
Ruimtebeslag	1	1

Dit leverde de volgende kaarten op:

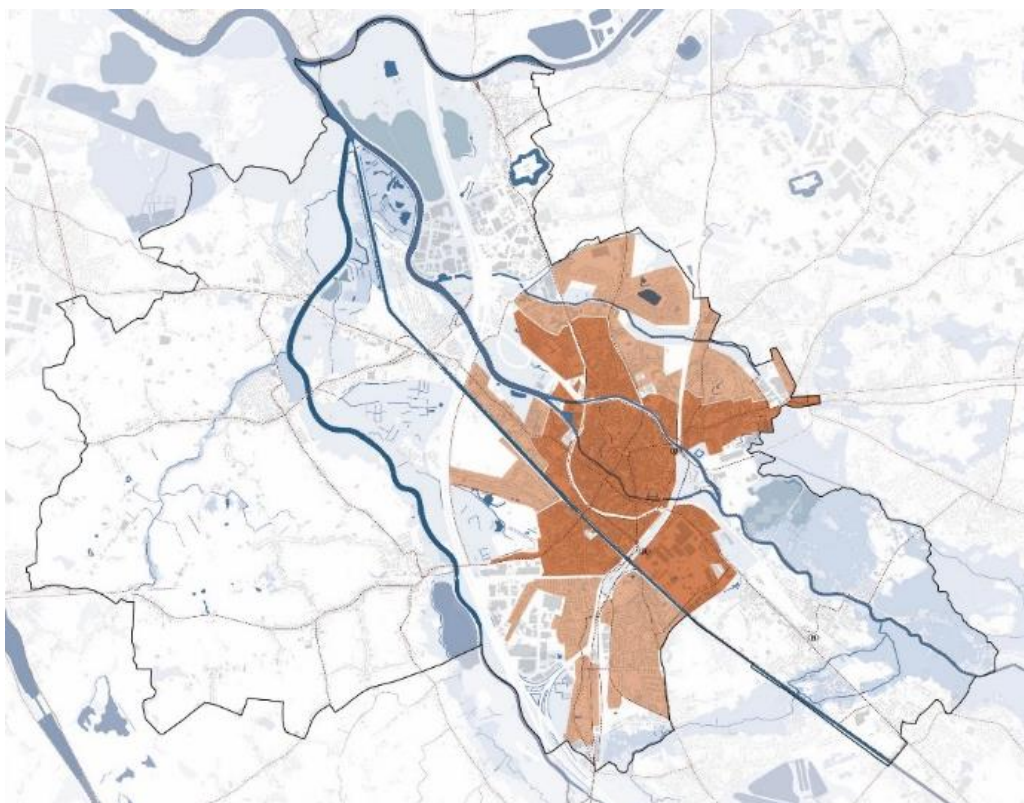


Gewogen gemiddelde 'densiteit' op bouwblokniveau, rekening houdend met bebouwingsgraad, functionele dichtheid, verhardingsgraad en ruimtebeslag



Gewogen gemiddelde 'densiteit' op niveau statistische sector, rekening houdend met bebouwingsgraad, woning- en huishoudensdichtheid, functionele dichtheid, verhardingsgraad en ruimtebeslag

Voor gebruik op beleidsniveau, werd hierin nog een zekere verdere vereenvoudiging doorgevoerd om ruimtelijk samenhangende wijken te krijgen. We vertrokken hierbij vooral vanuit de kaart op bouwblokniveau, omdat deze toch meer verfijning toelaat. Dit leidde tot volgende kaart in het beleidskader, die het onderscheid maakt tussen dens en minder dens bebouwde stadswijken.



Kaart met de dichts en iets minder dicht bebouwde stadswijken zoals gebruikt in het beleidskader 'Mechelen Groeit'
De dichtst bebouwde stadswijken vinden we in de binnenstad, in Mechelen-Zuid 'boven' de spoorweg, in Ragheno- Arsenaal (in de veronderstelling dat Ragheno wordt herontwikkeld), in Nekkerspoel, in enkele bouwblokken ten westen van de Vesten, en in delen van Mechelen-Noord tussen de Vesten en de Vrouwvlietvallei.

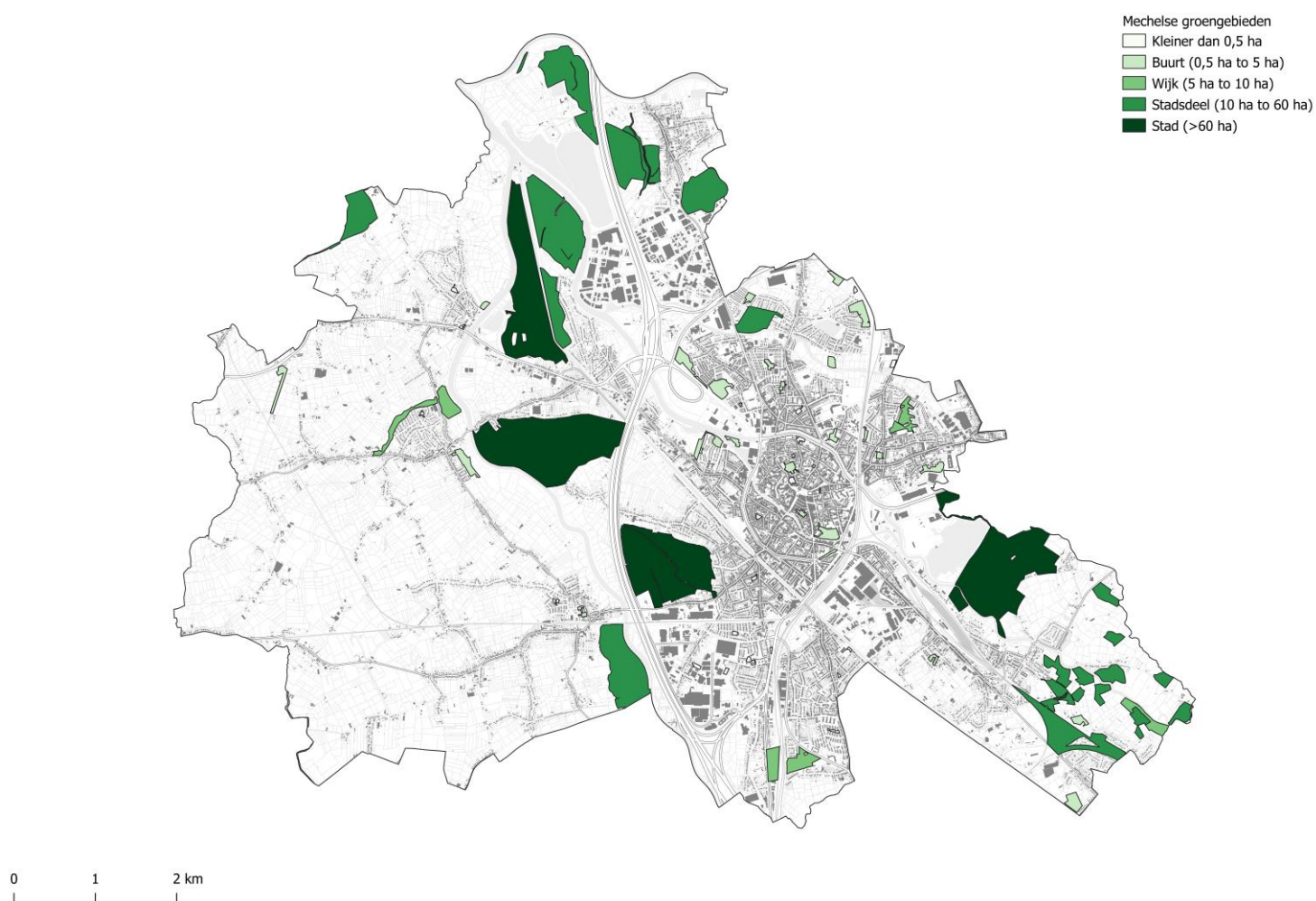
Situatie 2020: Groen, buitenruimte en ontmoetingsruimte

In 2017 had naar schatting²⁷ **69% van de Mechelaars een tuin** en **81% een verharde private buitenruimte**²⁸. 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.

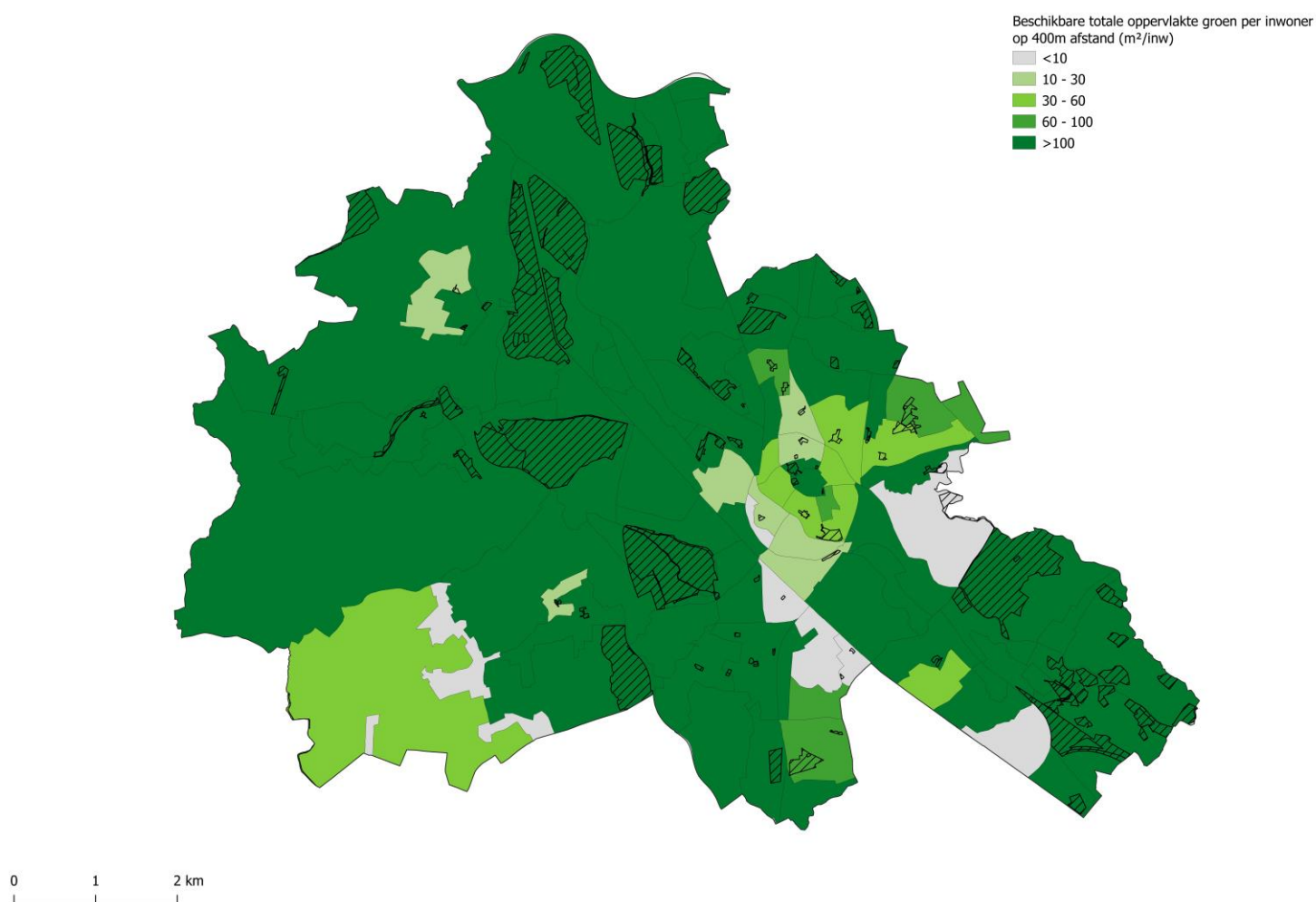
²⁷ Bron: bevestigingen i.k.v. stad- en gemeentemonitor

²⁸ koer, terras, patio of balkon



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, de omgeving Pennepoel en in mindere mate de rest van de binnenstad en stukken van de wijk Nekkerspoel. We verwijzen voor een diepgaander analyse naar het analyserapport bij beleidskader “Groengeelblauw Mechelen”.



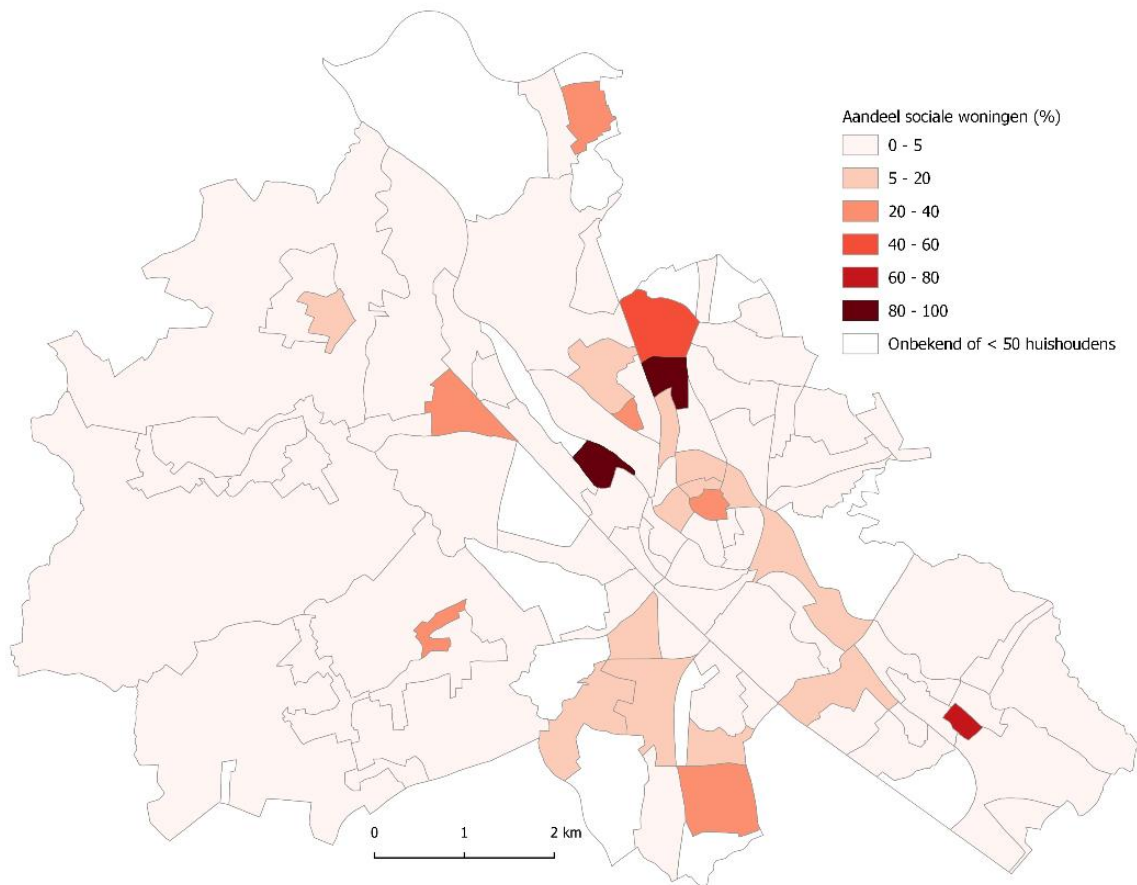
Beschikbare groenoppervlakte per inwoner (bewerkingen en cartografie BUUR)

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 huurwoning²⁹. 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.

²⁹ 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 Vlaanderen³⁰. 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 euro³¹. 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 euro³².

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 woonquote³³ 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

³⁰ Antwerpen, Gent, Leuven en Brugge zijn duurder.

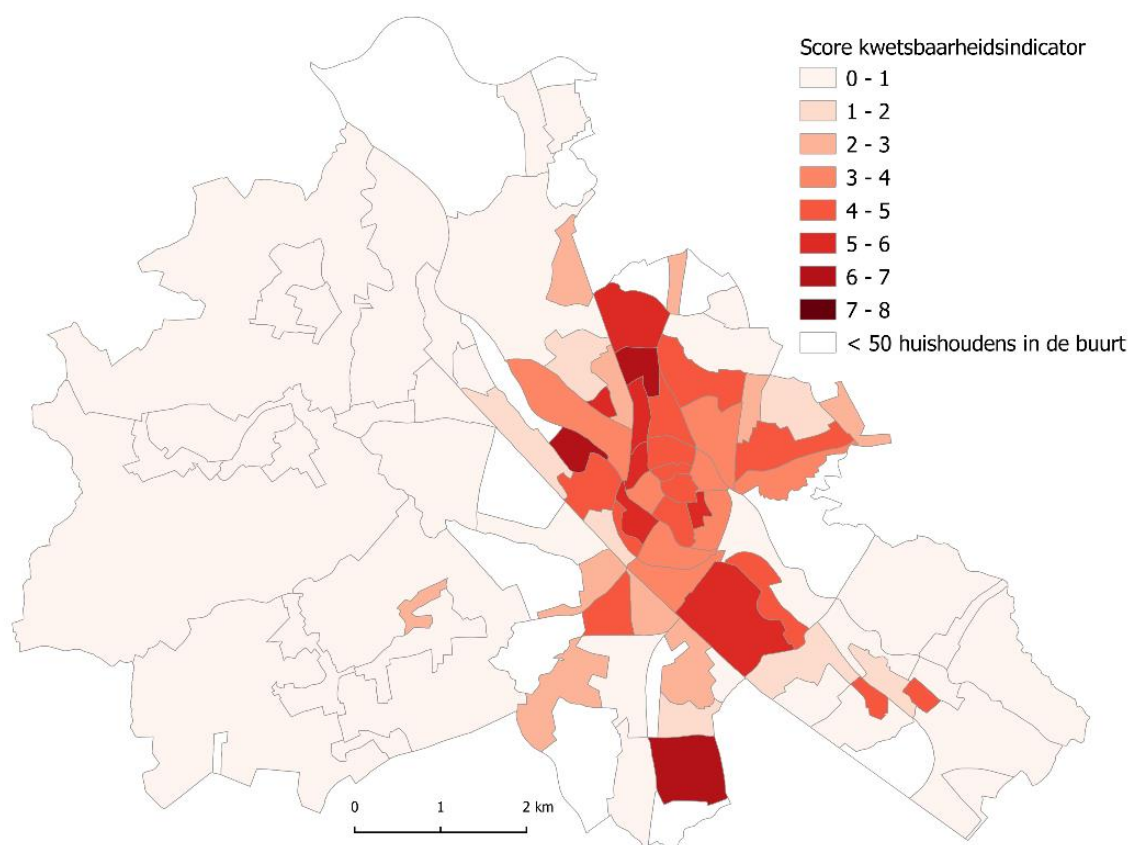
³¹ Cijfers Statbel

³² Cijfers Statbel

³³ 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**³⁴ in grote delen van Mechelen-Noord en Battel, Arsenaal, 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: woningen zonder domicilie

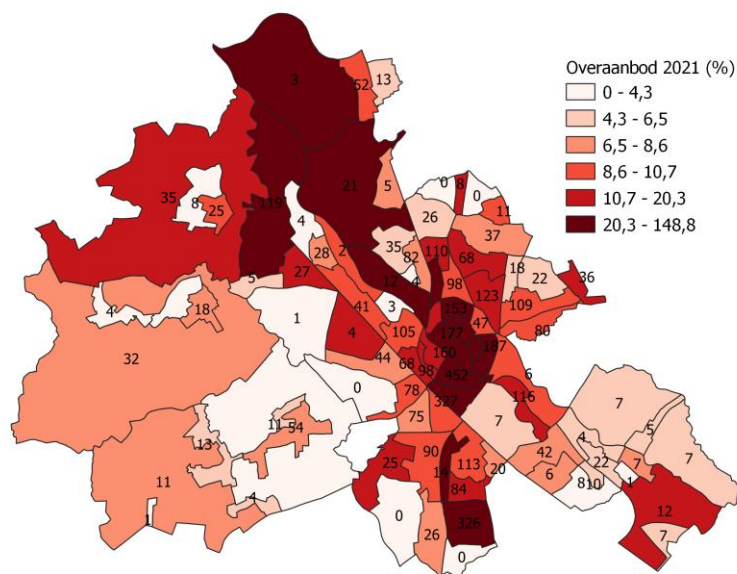
Er blijkt een groot verschil te zijn tussen het aantal gedomicilieerde huishoudens en het aantal gekende woonentiteiten in Vlaanderen³⁵. Dat is in Mechelen niet anders. In Mechelen bedroeg in 2022 het verschil tussen het aantal gekende woonentiteiten (cfr. Kadaster) en het aantal gedomicilieerde huishoudens (statistiek Vlaanderen) maar liefst 5.200. Dat is 12,5% van het aantal woonentiteiten dat

³⁴ 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).

³⁵ Zie onderzoek 'Waar woont de Vlaming in 2035?' door VITO, HIVA en Spatie maakt ruimte i.o.v. Departement Omgeving, 2022

gekend is volgens het kadaster. Oftewel 14% t.o.v. het aantal huishoudens. Deze cijfers liggen iets onder het Vlaams gemiddelde.

Dit fenomeen blijkt verspreid over de stad voor te komen en is dus niet enkel een gegeven in de binnenstad (waar we bv. wel wat tweedeverblijven, toeristisch gebruik e.d. zouden verwachten).

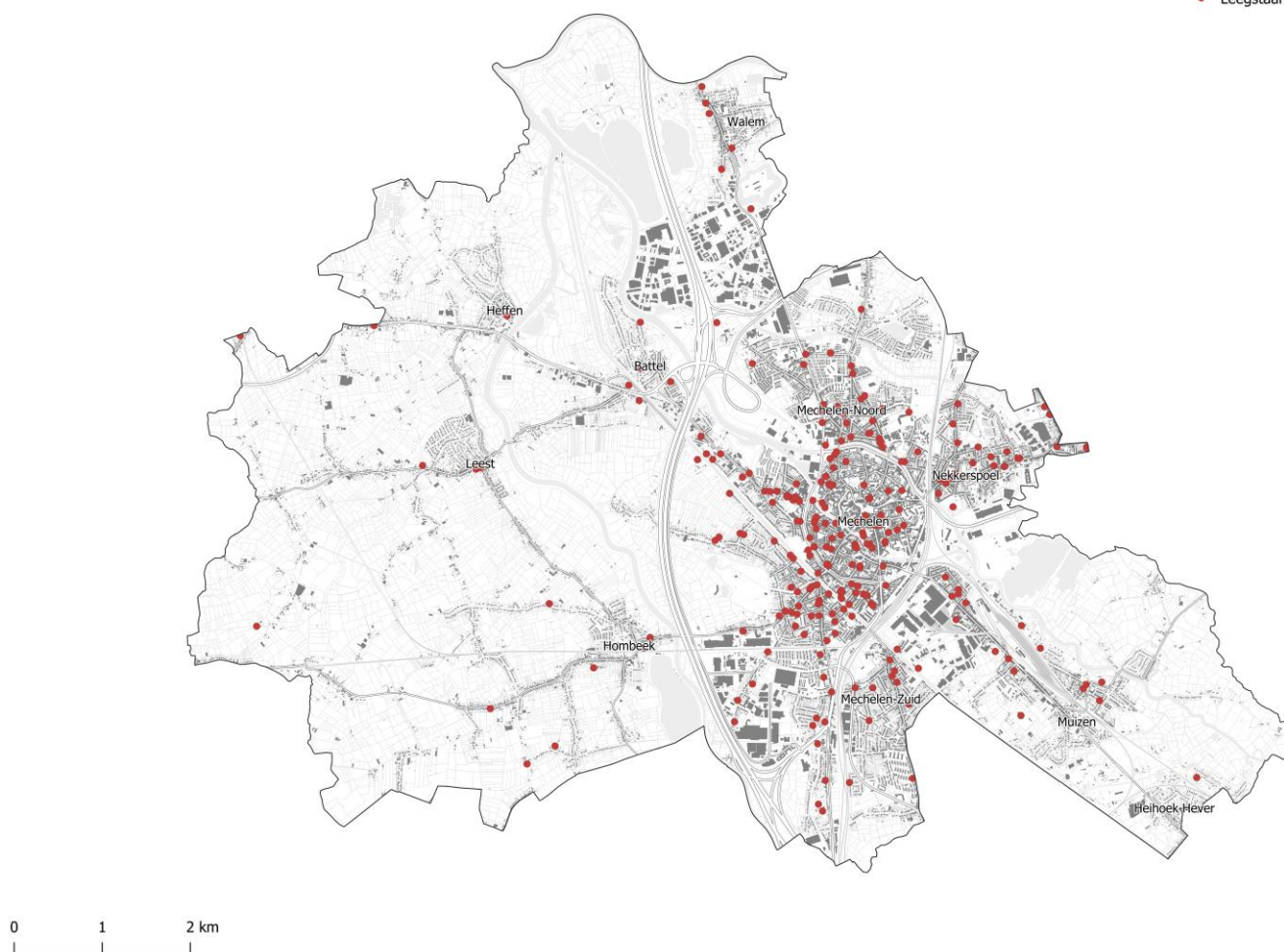


Verskil tussen aantal gedomicilieerde huishoudens en aantal gekende woonentiteiten ('overaanbod') per statistische sector ten opzichte van het aantal gedomicilieerde huishoudens

Het grote verschil tussen deze cijfers is moeilijk te verklaren vanuit de gekende andere vormen van gebruik of leegstand. Op de lijsten van leegstand, onbewoonbaar verklaarde woningen, geregistreerde tweedeverblijven,... staan slechts een 600-tal woonentiteiten. Van ongeveer 4.500 bij het kadaster gekende woningen zonder domicilie weten we vanuit de statistieken en registratie geen gebruik. Dat we de aard en het gebruik van die duizenden woningen eigenlijk niet kennen, is normaal: deze discrepantie blijkt een nauwelijks onderzocht fenomeen in heel Vlaanderen. Ze blijft wel een groot aandachtspunt in het beleid³⁶.

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

³⁶ Zie zelfde studie



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

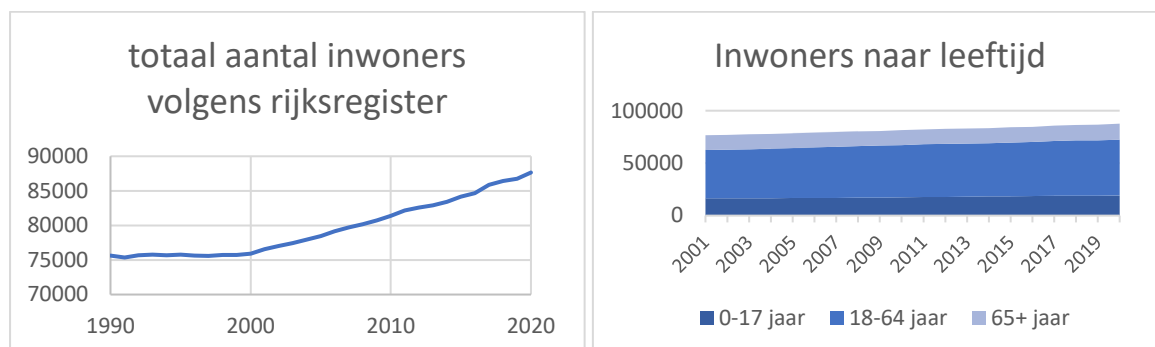
Voor de analyse van leegstand in handelspanden op basis van Locatus verwijzen we naar het analyserapport bij beleidskader “Mechelen werkt”.

De aantallen woningen, gekend bij het kadaster en zonder domicilie, is dermate groot dat we hiervan in het beleidskader ‘Mechelen Groeit’ een aandachtspunt maken. Het is veel groter dan we uit de bestaande inventarissen (leegstand, tweedeverblijf,...) kunnen afleiden. Bij gebrek aan kennis hierover in Vlaanderen, zal het zaak zijn om bij de hogere overheden aan te dringen op verder onderzoek en waar mogelijk in te stappen in pilootprojecten of onderzoeken.

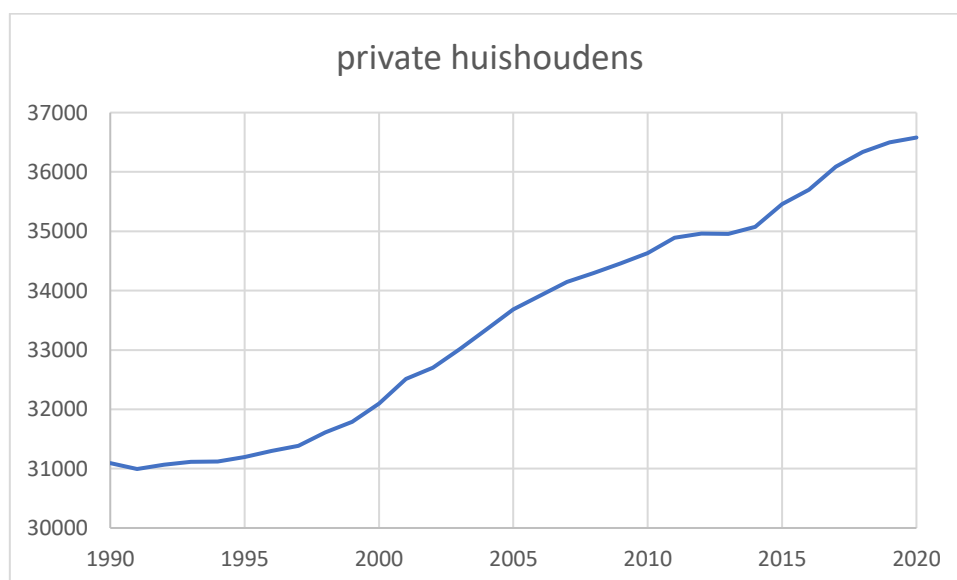
B. Wonen: recente evoluties

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 groep³⁷: 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 huishoudens³⁸. Toch zijn dit eerder de wat oudere huishoudens³⁹. 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 hebben⁴⁰.

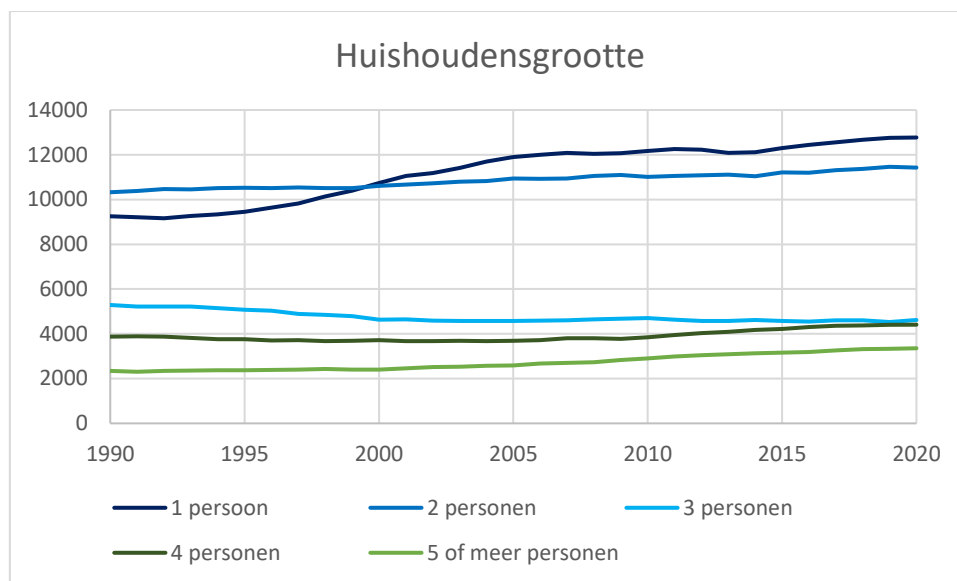


³⁷ De groep tot 19-jarigen groeide 13% (+ 2.723), de 20 tot 39-jarigen 14% (+ 3.183), de 40 tot 64-jarigen 10% (+ 5.568) en de 65-plussers 8% (+ 967). Bron: Statistiek Vlaanderen

³⁸ 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)

³⁹ 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%.

⁴⁰ 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 hebben⁴¹. Een dergelijke verhuisbeweging (instroom van twintigers, maar uitstroom van alle andere leeftijdscategorieën) zien we ook in Antwerpen, Gent en Leuven⁴². De andere centrumsteden kennen netto ook een instroom van andere leeftijdscategorieën.

De **verhuisintensiteit**⁴³ in Mechelen is vergelijkbaar met deze van de andere centrumsteden⁴⁴. 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 (2005-2020) **3.662 wooneenheden bij**. Er is een sterk overwicht van appartementen in de groep van nieuwe

⁴¹ Alle cijfers in deze paragraaf afkomstig van Statbel

⁴² 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.

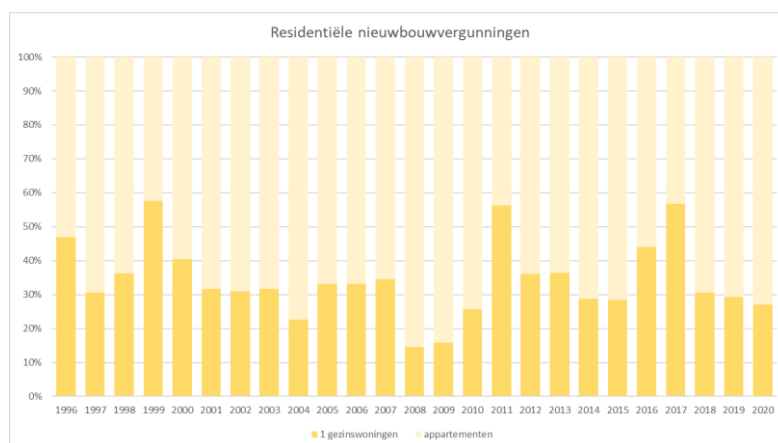
⁴³ Zijnde het aantal mensen die in en uit de gemeente verhuist (van/naar een andere Belgische gemeente of het buitenland)

⁴⁴ 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%.

woongelegenheden: **87% is een appartement**⁴⁵. 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, klonk 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 personen⁴⁶. Dit betekent dat men vanuit de huishoudensgroei zou kunnen verwachten dat er 50% vraag is naar compacte woongelegenheden zoals appartementen, maar ook 50% vraag naar iets ruimere woongelegenheden zoals eengezinswoningen. Anderzijds stelden we hierboven vast dat er in 2020 véél meer grondgebonden

⁴⁵ Het aantal eengezinswoningen groeide met 527, en er kwamen 3.450 appartementen bij. Tegelijk verdwenen er nogal wat woongelegenheden in handelshuizen en andere gebouwen (315). Bron data : kadastrale databank

⁴⁶ 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.

C. Wonen: prognoses⁴⁷ en verwachtingen

Inwoners- en huishoudensprognoses : zeer lage Vlaamse trendprognoses

De bevolkingsgroei gaat ongetwijfeld nog even door, maar de verwachtingen zijn recent flink naar beneden bijgesteld⁴⁸. 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 jaren⁴⁹ en dan eerdere prognoses aangaven.

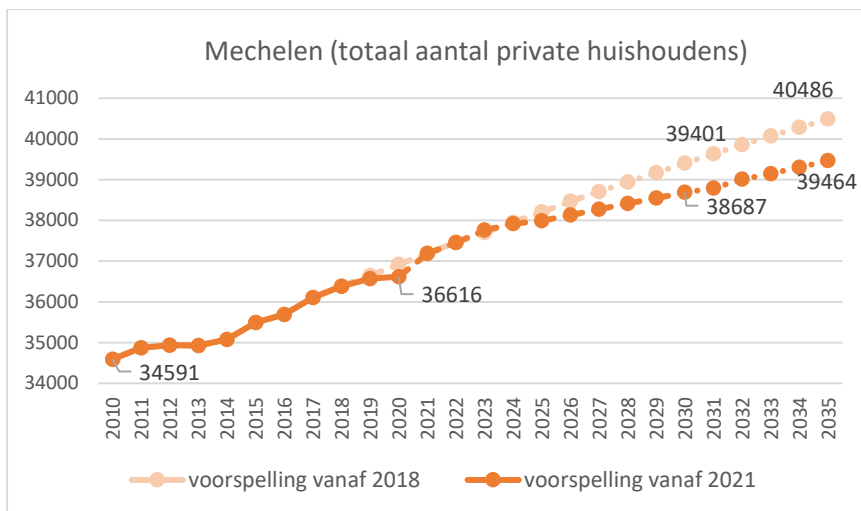
Dit brengt de verwachte huishoudensgroei voor de stad Mechelen op **+7,8%**: een behoorlijk niveau in vergelijking met andere centrumsteden⁵⁰.

⁴⁷ Bron: bevolkings- en huishoudprognoses van Statistiek Vlaanderen, waarbij gebruik werd gemaakt van de vernieuwde prognoses die in mei 2021 werden gepubliceerd.

⁴⁸ 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.

⁴⁹ De stad groeide de laatste 15 jaar met + 9.441 inwoners en + 3.288 huishoudens.

⁵⁰ 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**⁵¹. 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.

⁵¹ 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: de Vlaamse 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 alleenstaanden⁵².

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 gezinnen⁵³. 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 is⁵⁴. 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 Vlaanderen⁵⁵. 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 centrumsteden⁵⁶ en zeker tegenover Vlaanderen⁵⁷.

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).

⁵² 12% voor Mechelen in vergelijking met 6% voor het geheel van centrumsteden

⁵³ 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

⁵⁴ 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%.

⁵⁵ Voor het geheel van centrumsteden zou het aandeel in 2035 19,6% bedragen en voor het geheel van Vlaanderen 22,7%.

⁵⁶ waar men ongeveer 21,6% jongeren verwacht in 2035

⁵⁷ 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 doordachte⁵⁸ 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 vermoedelijk⁵⁹ 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 bouwmogelijkheden 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.

De Vlaamse trendprognoses voor de regio

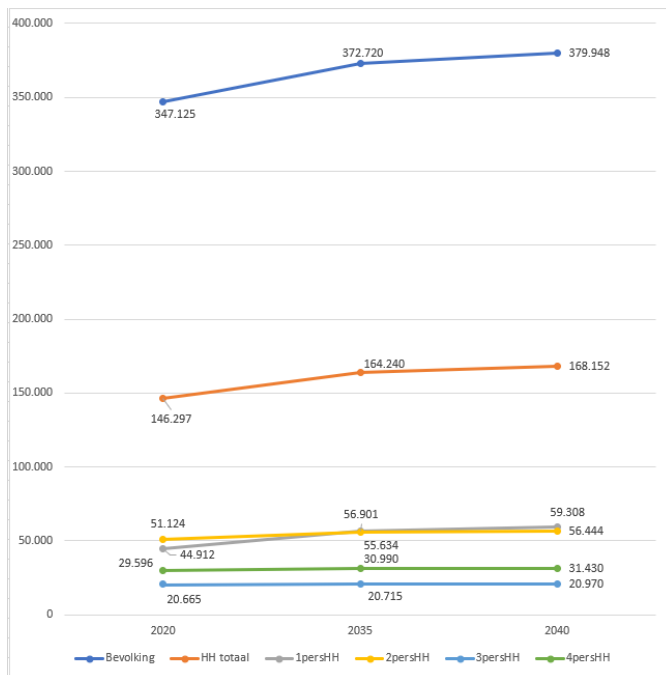
We bekeken ook hoeveel groei vanuit de Vlaamse trendprognoses wordt voorspeld voor de Referentieregio Rivierenland. Dit is mogelijks een gebied van waaruit Mechelen een stuk extra groei kan opvangen door een sterk stedelijk aanbodbeleid.

	2020	2035	2040	2020-2035	2020-2040
Bevolking	347.125	372.720	379.948	25.595	32.823
huishoudens	146.297	164.240	168.152	17.943	21.855
1persHH	44.912	56.901	59.308	11.989	14.396

⁵⁸ 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.

⁵⁹ We leiden dit af uit de hoge woningprijzen en het feit dat woningen zeer snel verkocht geraken.

2persHH	51.124	55.634	56.444	4.510	5.320
3persHH	20.665	20.715	20.970	50	305
4persHH	29.596	30.990	31.430	1.394	1.834

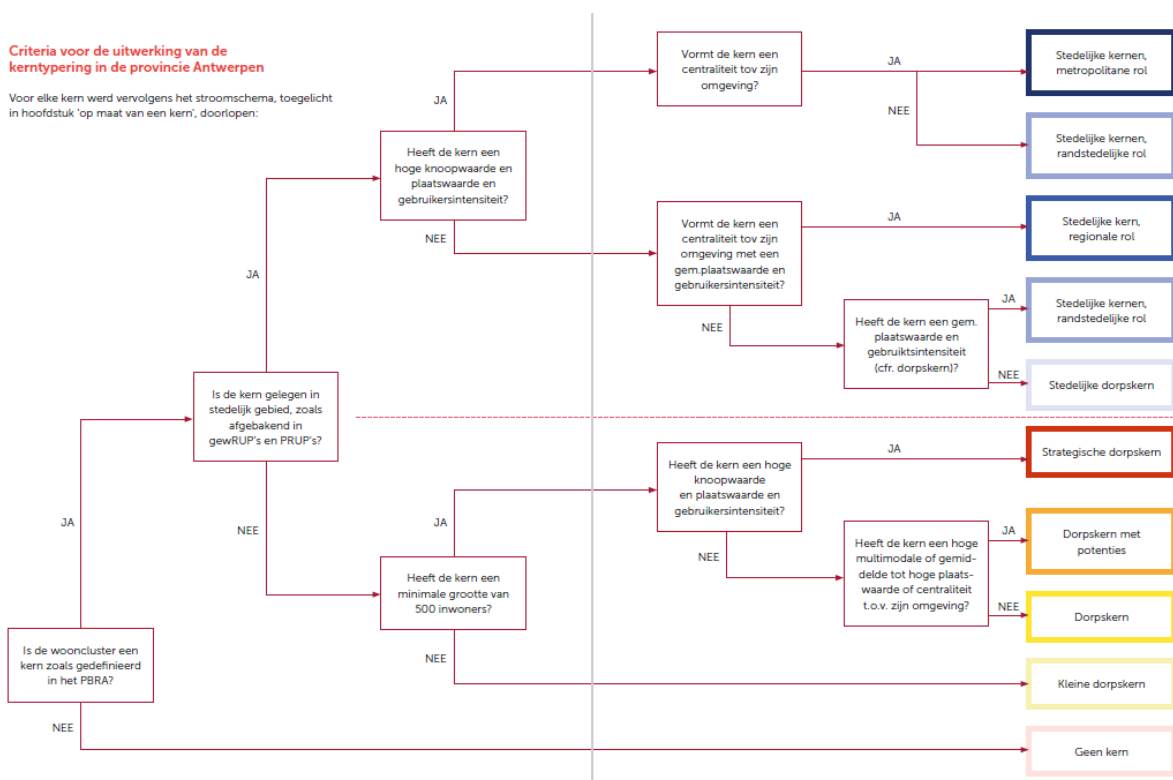


De woningprogrammatie van het ontwerp provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen

Eind 2022 bracht de provincie Antwerpen haar ontwerp van het Beleidsplan Ruimte - met onder meer het beleidskader 'levendige kernen' - in openbaar onderzoek. Het ontwerp van dit beleidskader bevat een methode om de kernen toe te wijzen aan een type van kernen.

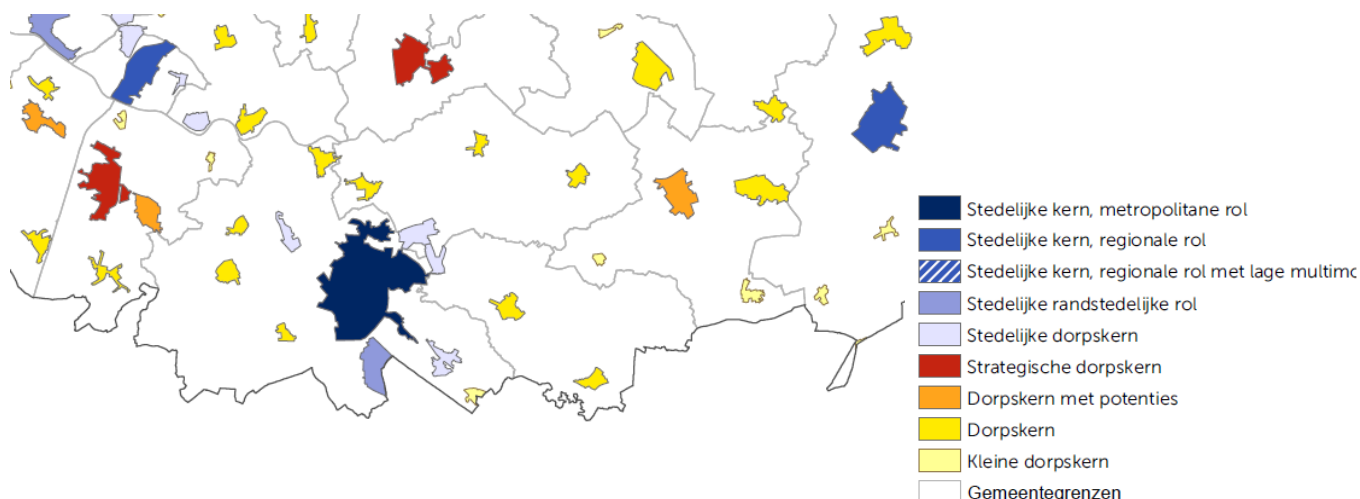
Criteria voor de uitwerking van de kerntypering in de provincie Antwerpen

Voor elke kern werd vervolgens het stroomschema, toegelicht in hoofdstuk 'op maat van een kern', doorlopen:



Voor de Mechelse kernen geeft deze afweging het volgende resultaat:

- 'kern' Mechelen: stedelijke kern met metropolitane rol
- 'kern' Mechelen-Zuid als stedelijke kern met randstedelijke rol
- kernen Muizen en Battel als stedelijke dorpskernen
- kernen Hombeek, Heffen, Leest en Walem als dorpskernen
- kern Heihoek als kleine dorpskern



De provincie hanteert vervolgens een model van woningprogrammatie met planhorizon 2021-2030 waarbij men vertrekt vanuit de huishoudensprognoses van Statistiek Vlaanderen en het Rijksregister als globale woningbehoefte. Hierbij wordt rekening gehouden met de dynamieken binnen woonregio's: regio's waarbinnen verhuisbewegingen zich concentreren. Tussen de woonregio's wordt een stuk verschoven, maar binnen de woonregio Mechelen wordt uitgegaan van het behoud van de woonbehoefte in de regio conform de prognoses. Die behoefte wordt een stuk herverdeeld:

meer naar de stedelijke kernen en de beter uitgeruste dorpen, Minder naarmate we afdalen in type dorp. De berekeningen leiden tot de volgende woonprogrammatie voor de woonregio's:

REG. WOON- MARKTEN	STEDELIJKE KERNEN					NIET STEDELIJKE KERNEN				totaal
	metropolitane rol	randsted rol	regionale rol	regionale rol met lage multimod. Bereikbaarheid.	stedelijk dorp	strategische dorpskern	dorpskern met potenties	dorpskern	dorpskern, klein	
Antwerpen	10951	7629	534	0	554	930	5512	2934	0	29044
Mechelen	2463	273	0	0	391	365	430	822	0	4744
Geel	0	0	2284	0	0	0	0	626	0	2910
Lier	0	0	2088	0	0	0	789	289	0	3166
Herentals	0	0	1310	0	139	0	257	512	0	2218
Heist-op-den-Berg	0	0	1012	0	0	0	0	460	0	1472
Mol	0	0	899	0	426	0	257	295	0	1876
Turnhout	0	1618	1766	0	691	0	289	1158	0	5523
Hoogstraten	0	0	0	220	68	0	0	67	0	355
Klein Brabant	0	0	0	0	0	1043	144	241	0	1429
Willebroek	0	0	0	0	0	641	141	41	0	823
Westerlo	0	0	0	0	0	0	241	100	0	341
Aarschot	0	0	0	0	0	0	0	140	0	140
	13414	9520	9894	220	2270	2979	8058	7685	0	54041

Dit zijn de resultaten voor de Mechelse woonregio. Die bevat naast Mechelen ook Bonheiden, het zuiden van Putte, delen van Sint-Katelijne-Waver en een klein stukje van Heist-op-den-Berg. Uitgaande van de cijfers voor de woonregio en de selectie van verschillende types kernen in deze woonregio, schatten we dat dit voor het **Mechels grondgebied** een woningprogrammatie oplevert van **ca. 3.250 woningen in de periode 2021-2030**.

Op 30 januari 2024 maakt(e) de provincie het definitieve Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen bekend door het te publiceren in het Belgisch Staatsblad. Of hier nog aanpassingen gebeurden was bij de opmaak van dit analysrapport, nog onbekend.

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).

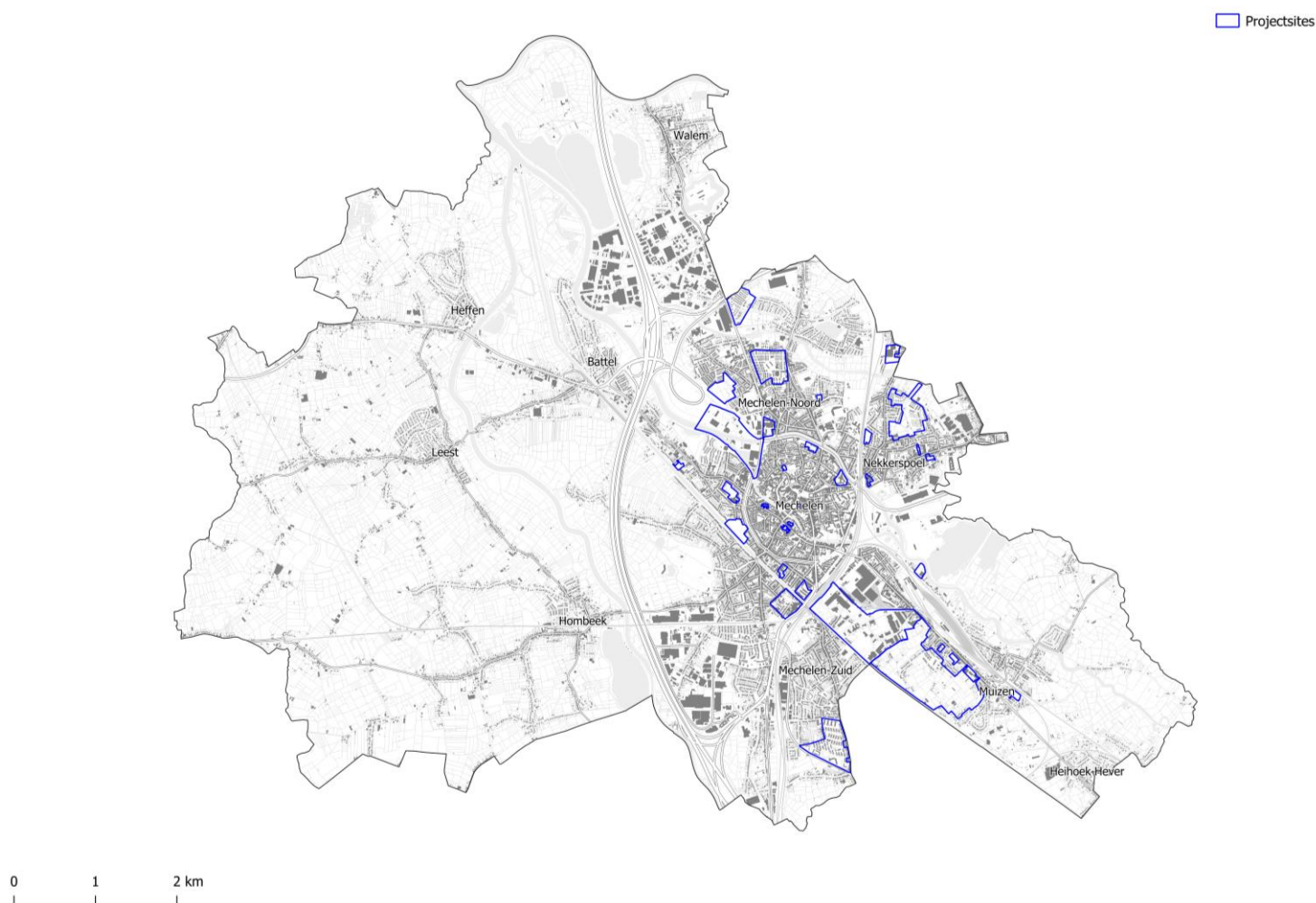
✓ De gekende projectsites

Eenzijds zijn er de **projectsites met een (al dan niet zeer concreet) gepland woonaanbod**. In de concreet geplande stadsontwikkelingsprojecten **voor de periode 2021-2025⁶⁰**, staat de bouw van ruim **1.500 woonegelegenheden** op stapel. Een telling enkele jaren geleden⁶¹ wees uit dat het overgrote

⁶⁰ Bron: telling op basis van de door de stedelijke dienst bijgehouden lijst van stadsontwikkelingsprojecten

⁶¹ Bron: woonbeleidsstudie. Ter info: de telling ten tijde van de opmaak van de woonbeleidsstudie gaf nog ruim 1.000 woningen (tabel 1-33)

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 op het moment van de conceptnota (oktober 2021). De tabel toont het aantal geraamde woningen, voor zover er een raming beschikbaar was⁶².

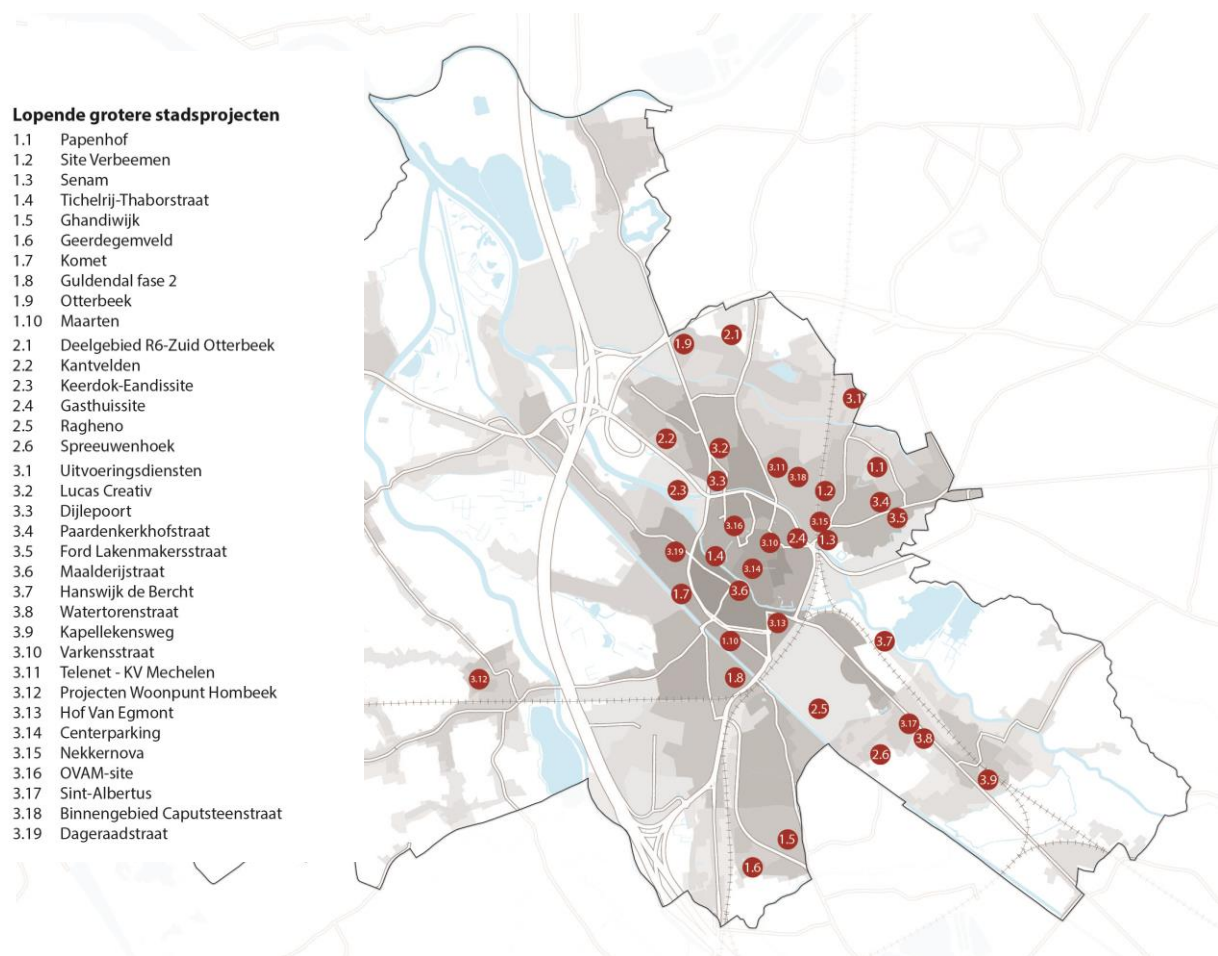
⁶² Een aantal projecten werd nog niet gelocaliseerd op kaart, en van niet alle toekomstige projecten is het programma al gekend. Vandaar de vork tussen 6.300 en 7.100.

Project	opp site (ha)	# WE
WUG > wonen via bestaand RUP		
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	0,66	32
Maarten	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 bij opmaak conceptnota (Bron: projectenlijst dienst ruimtelijke ordening stad Mechelen, bewerking BUUR)

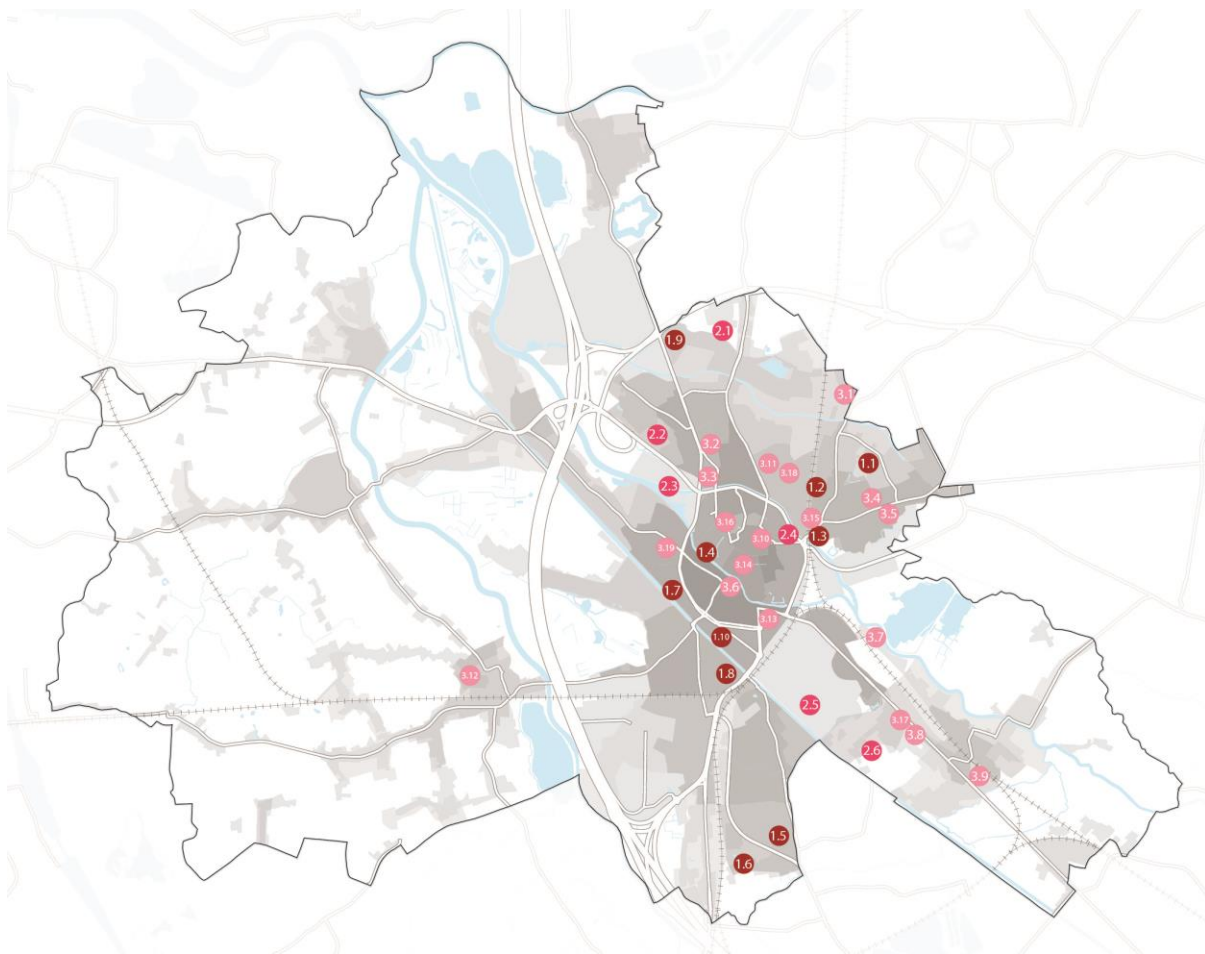
In de periode van het uitwerken van het voorontwerp werd de lijst met projecten geactualiseerd. Ook werden in onderstaande lijst de iets kleinere projecten (met bv. minder dan 30 woonentiteiten) niet allemaal opgenomen. We tonen de lijst hier omdat deze projecten worden beschouwd als 'lopende grotere projecten', waarvan niet kan worden gegarandeerd dat alle principes van het beleidskader groei hierop al toegepast kunnen worden. Sommige van deze projecten beschikken immers al over

een goedgekeurd masterplan of zelfs een vergunning: anderen werden reeds voorbesproken waardoor een bijsturing niet meer redelijk is tegenover de aanvrager.



Gekende grotere projectsites anno 2022 bij opmaak voorontwerp (Bron: projectenlijst dienst ruimtelijke ordening stad Mechelen, bewerking BUUR)

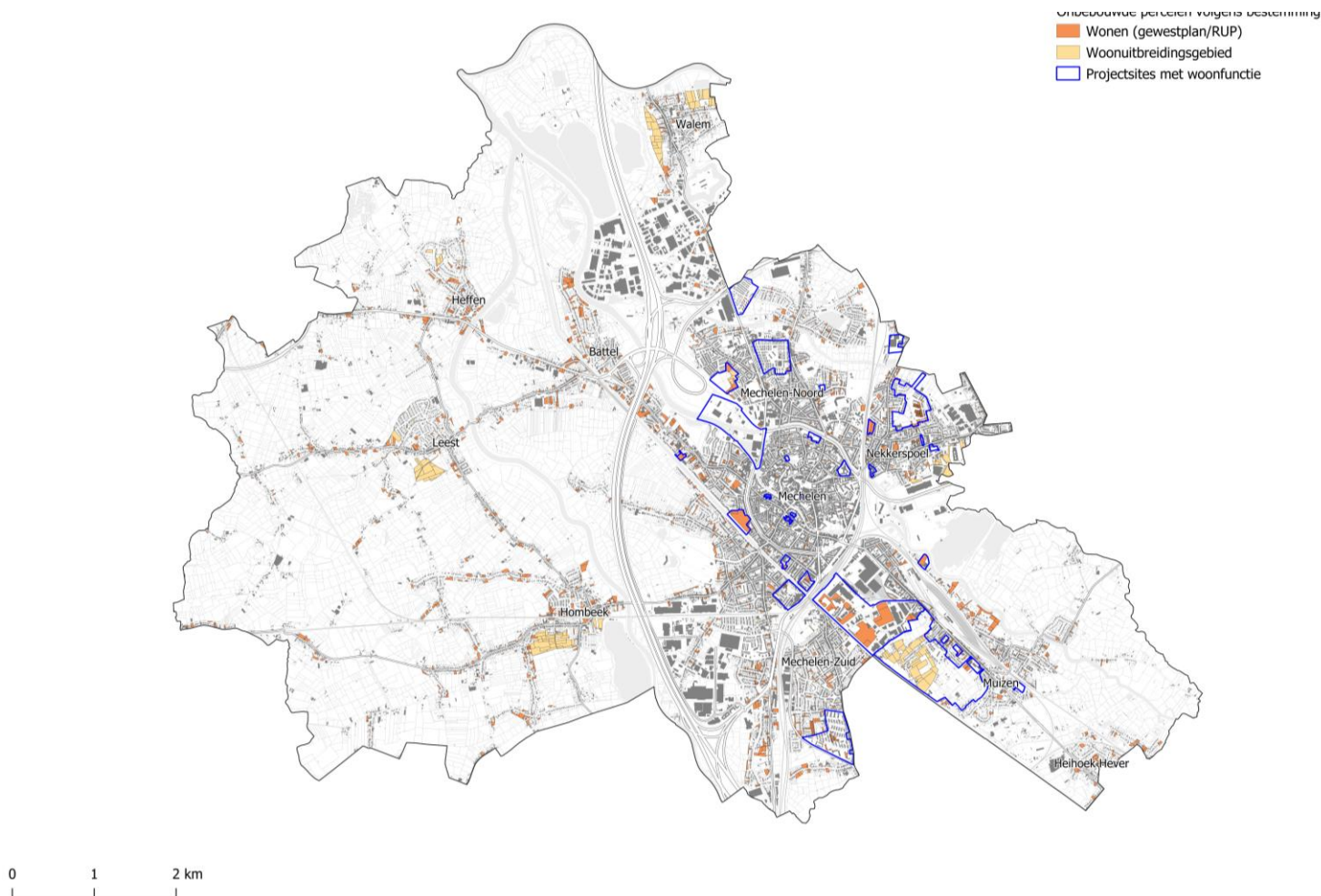
In de ontwerpfase werd ook nog de herontwikkeling aan de Winketkaai (nog vrijliggend perceel te midden van ontwikkeld WUG) aan de lijst toegevoegd. De kaart werd geactualiseerd:



✓ *De (rest van de) onbebouwde percelen: de analyses fase conceptnota*

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 veronderstellen⁶³. Al deze werden uit de kaart gehaald, met het volgende resultaat van het **'uitgezuiverde' ROP**.

⁶³ In 2001 sloot het ruimtelijk structuurplan Mechelen bovendien een heleboel binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden uit van ontwikkeling; oefening die nog niet gebeurd was in de fase conceptnota. Omdat die oefening nog niet is gemaakt, werden er nog geen assumpties hierover gemaakt en bleven al deze zones in de getoonde kaart behouden. In volgende paragraaf worden de resultaten van een verdere verfijning getoond



Delen van het register onbebouwde woonpercelen die potentieel voor woningbouw zouden kunnen worden ingezet, met onderscheid naar ligging in de woonreservegebieden of in andere bestemmingen⁶⁴ en met aanduiding van de gekende woonontwikkelingsprojecten (Bron: ROP en projectenlijststad Mechelen, bewerkingen BUUR)

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. We tonen hieronder theoretische aantallen die werden berekend in fase conceptnota. Echter: het ROP werd verder uitgezuiverd in de fase voorontwerp waardoor de inschattingen verder verfijnd konden worden.

⁶⁴ Bij de finalisering van de conceptnota 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 document nog meegenomen in de beschikbare oppervlakte ROP met statuut WUG en geeft dus een kleine vertekening van de resultaten. In de volgende paragraaf (verfijningen in de voorontwerpfase) werd deze zone niet meer in beschouwing genomen.

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

✓ *De analyse van de onbebouwde percelen, verfijnd in de fase voorontwerp*

Na de terinzagelegging van de conceptnota werden de onbebouwde percelen die niet vervat zijn in reeds gekende projecten, verder geanalyseerd.

De lijst met onbebouwde percelen werd verder gereduceerd tot percelen waarop nog een kans tot ontwikkeling denkbaar was. Percelen in woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden die vanuit beleidsbeslissingen of de voorbereiding van het gewestelijk afbakenings-RUP niet meer voor ontwikkeling in aanmerking komen, werden niet meer meegerekend. Ook percelen die een structureel gebruik als gemeenschapsvoorziening kennen, zoals stadsparken of kerkhoven, werden uit de lijst gehaald. Resultaat is een reductie van het aanbod aan onbebouwd percelen tot **1.409 percelen, die samen een oppervlakte hebben van 86,18 ha.**

ONBEOUWDE PERCELEN			
		Aantal percelen	ha
Buiten kern	aan uitgeruste weg	445	36,80
	binnengebieden en 2de orde	250	16,19
Binnen kern	aan uitgeruste weg	472	22,82
	binnengebieden en 2de orde	242	10,38
Totaal		1409	86,18

Het grootste deel hiervan (2/3 van de percelen, goed voor 60% van de oppervlakte) ligt aan de straatzijde en komt meestal wel voor één of andere vorm van bebouwing in aanmerking. De

hoofdmoot (qua oppervlakte) bevindt zich buiten de voorlopige kernaftakeningen die we voor de analyses hanteerden. Het gaat vooral om onbebouwde kavels in de linten op het Hombeeks plateau.

We berekenden ook hoeveel potentiële woningen op deze onbebouwde percelen terecht konden komen, gebruik makend van enkele plausibele aannames over de woningdichtheden. Deze luiden als volgt:

Buiten de kern gelegen onbebouwde percelen die niet ontsloten zijn, vullen we beter niet meer in. Als ze wel ontsloten zijn, vullen we ze liever aan lage dichtheid in: 1 woning per perceel (445 woningen) of maximaal opsplitsen tot de bestaande dichtheden (566 woningen).

BUITEN KERN					BUITEN KERN				
2de orde (niet aan weg)					Aan uitgeruste weg				
	Categorie	Aantal Percelen	Aantal woningen	ha Opp.		1 woning per perc.	Maximum Na splitsen	ha Opp.	
	Verkavelingswijk	29	0	1,27		88	92	5,67	
	Linten & verspreid	221	0	14,92		357	474	31,12	
	TOTAAL	250	0	16,19		445	566	36,80	

Voor de onbebouwde percelen die binnen de kern gelegen zijn, gaan we uit van bestaande dichtheden. We berekenden eerst de dichtheid van gekende inbreidingsprojecten in verschillende types wijken, en paste die toe op de clusters onbebouwde percelen. Anderzijds berekenden we ook de bestaande dichtheden voor de types wijken (a.h.v. de adresdichtheden) en pasten die dichtheden toe op de onbebouwde percelen. De geanalyseerde nieuwbouwprojecten bleken een hogere dichtheid te vertonen.

BINNEN KERN							
		Aantal	ha	Aantal WE met dichth.	Aantal WE met adres- dichth. kern	Dichtheid projecten	Dichtheid kern (adressen)
	Categorie	Percelen	Opp.				
	Stadskern	74	1,79	125	62	70	55,92
	Stad	454	22,14	887	574	50	31,65
	Dorp	186	9,26	194	137	25	17,11
	TOTAAL	714	33,20	1.464	773		

Vanuit deze plausibele aannames komen we tot een inschatting van **1.200 à 2.000 potentiële bijkomende woningen op de onbebouwde percelen** (m.u.v. niet-ontsloten percelen buiten de voorlopig afgebakende woonkernen). Natuurlijk komen deze niet allemaal op de markt. Eerder onderzoek van het Dept. Omgeving over de realisatiegraden toont aan dat er mag gerekend worden op ongeveer 50% realisatie op 15 jaar tijd⁶⁵, dus tussen de 600 en 1.000 woningen.

✓ Verdichtingspotenties in de bebouwde omgeving

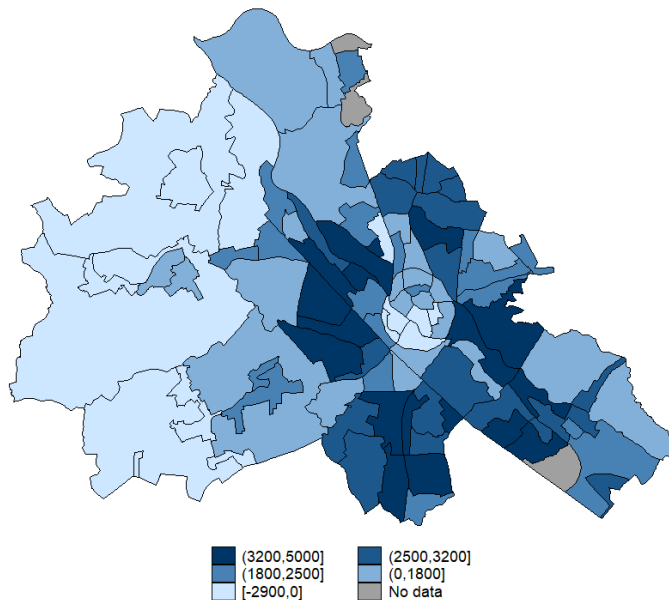
Naast bebouwen van onbebouwde percelen en de grotere projectsites die planmatig worden aangepakt met RUP of masterplan, groeit het woningaanbod ook door de **kleinschalige verdichting op bebouwde percelen**, die niet via grotere geplande projecten loopt maar via de vergunningverlening. De groeiereserves via deze vorm van verdichting is **haast onmogelijk te ramen** omdat het moeilijk is te schatten is 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 buurten⁶⁶. De analyse gaf aan dat er bepaalde buurten zijn waar men een hogere

⁶⁵ Onderzoek Isabelle Loris, Dept. Omgeving, naar de realisatie van onbebouwde percelen

⁶⁶ 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

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**.



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

In de voorontwerpfase werd de wenselijkheid verder onderzocht om bepaalde gebieden verder te verdichten: we verwijzen hiervoor naar het beleidskader groei. Het gaat om :

- Binnenstad en een aantal reeds dens bebouwde stadswijken errond: beperkte verdichtingskansen rekening houdend met verweving, nood aan bijkomend groen en ontharding
- Minder dens bebouwde stadswijken: uitgesproken verdichtingskansen
- Drie groeidorpen met verdichtingskansen 'op maat': Muizen (ten zuiden van spoorweg), Hombeek en Battel.

D. Wonen: aanzet uitdagingen

De uitdagingen: de trendmatige huishoudensprognoses liggen zeer laag

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**

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)

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 gepland⁶⁷ 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 komen⁶⁸. 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**. Immers, eerste 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.

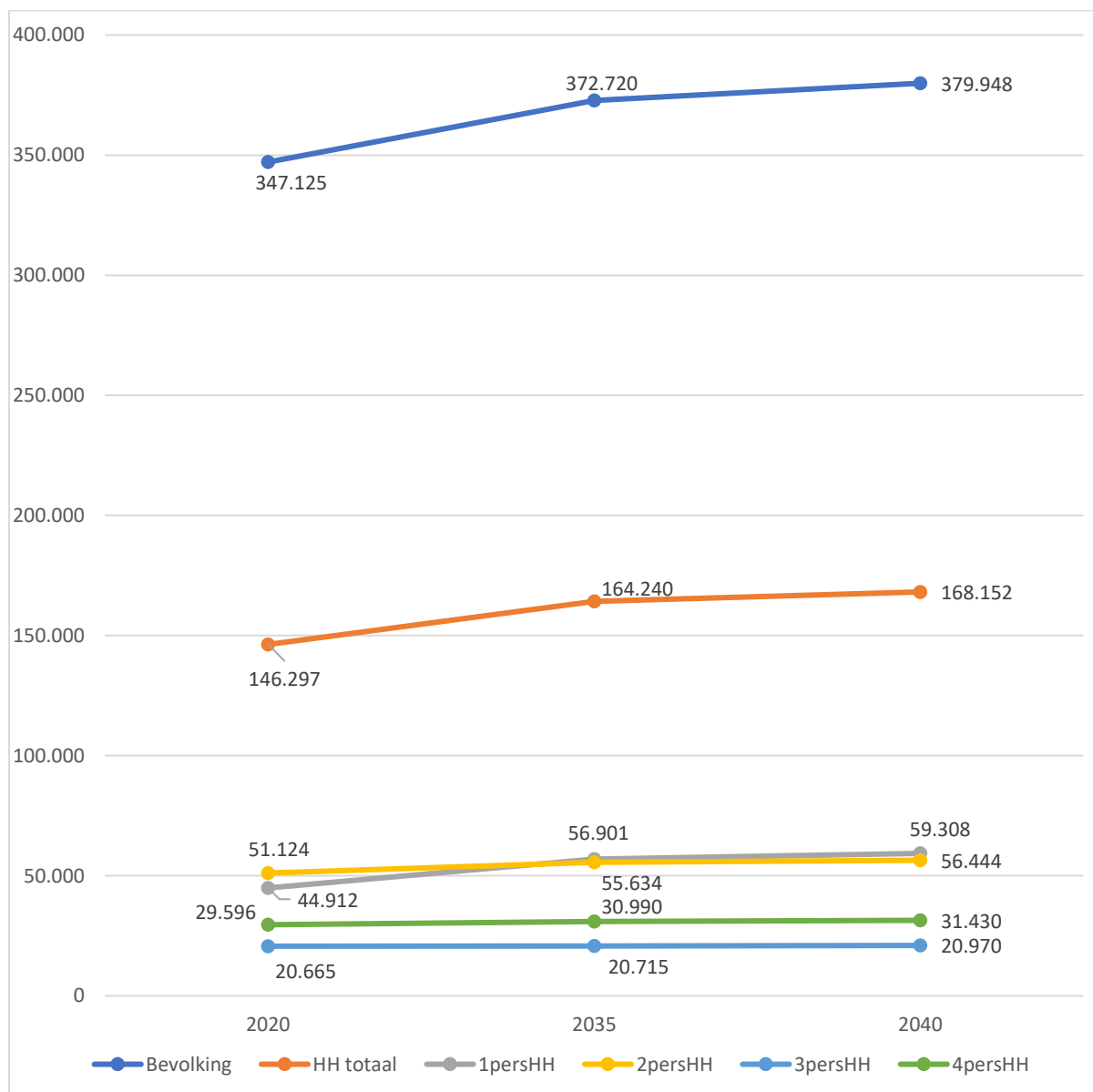
Als we naar deze regionale groei kijken, dan ziet deze eruit als volgt. We gebruiken de huishoudensprognoses van Statistiek Vlaanderen voor de referentieregio Rivierenland. We stellen vast dat de regio aankijkt tegen een bevolkingsgroei van bijna 33.000 inwoners en bijna 22.000 huishoudens tegen 2040.

	2020	2035	2040	2020-2035	2020-2040
Bevolking	347.125	372.720	379.948	25.595	32.823
huishoudens	146.297	164.240	168.152	17.943	21.855
1persHH	44.912	56.901	59.308	11.989	14.396
2persHH	51.124	55.634	56.444	4.510	5.320
3persHH	20.665	20.715	20.970	50	305
4persHH	29.596	30.990	31.430	1.394	1.834

⁶⁷ Berekeningen in woonbeleidsstudie

⁶⁸ *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.*

Mechelen kan wellicht een stuk van de regionale groei naar zich toetrekken met een sterk stedelijk aanbodbeleid. In het beleidskader 'Mechelen groeit' wordt deze ambitie ook uitdrukkelijk uitgesproken.



Mechelen heeft **absoluut de ruimte om een groter aandeel van de groei in de woningmarkt op te vangen**.

- In **geplande woningbouwprojecten** kunnen 6.300 à 7.100 extra huishoudens worden opgevangen.
- 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): een realistische inschatting leverde ons hierboven nog eens **600 à 1.000 woningen** op.
- In het **bebouwde weefsel** ligt een niet te berekenen aanbod aan transformatiemogelijkheden. Stel dat jaarlijks 0,5% van de bestaande woningen wordt vervangen door een tweewoonst,

dan levert dit op 15 jaar tijd bv. ruim 3.000 extra woningen op. Vervang ze door gemiddeld drie woningen, krijgen we op 15 jaar ruim 6.000 woningen erbij door verdichting op bebouwde percelen. Dit transformatietempo is heel moeilijk in te schatten en kan ook gestuurd worden door het beleid.

De uitdagingen: woningtype en huishoudens beter afstemmen

De woonbeleidsstudie stelde (2021) een vertekende verhouding vast tussen het **woningpatrimonium** en de **huishoudentypes**. 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 meergezinswoningen⁶⁹. Ook in de woonprojecten die in de nabije toekomst in de steigers staan en al concrete invulling kregen, is een heel groot aandeel meergezinswoningen⁷⁰. 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. In het beleidskader groei wordt uitgelegd hoe we hiermee omgaan. 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

⁶⁹ zie beschrijving recente evoluties

⁷⁰ Zie beschrijving recente evoluties

regelgevend kader te scheppen en lacunes in de informatie van zowel vragers als aanbieders in te vullen⁷¹.

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 onderzochten waar het nut heeft om ook een eerder ‘dorps’ aanbod aan compacte woningen te voorzien, wat de woonmobiliteit in dorps omgevingen zou kunnen stimuleren.

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

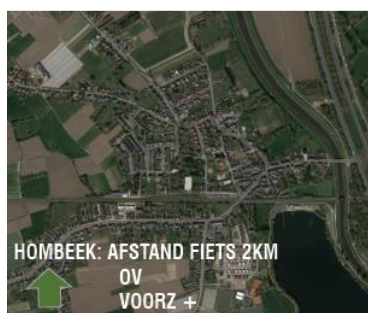
Pas als we bovenstaande uitdagingen gecombineerd bekijken, krijgen we een zicht op het vraagstuk van de gewenste verdichting van het bestaande weefsel. Daarbij betrekken we ook de noden vanuit ruimte voor voorzieningen (verderop dit hoofdstuk), voor verweven werken (zie ook beleidskader “Mechelen werkt”)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

In het beleidskader ‘Mechelen groeit’ selecteren we **de zones waar woonverdichting op haar plaats is, en binnen welke randvoorwaarden** aan verdichting kan worden gewerkt. Het actieplan bevat aanzetten hoe dat zich moet vertalen in het opvolgen van projecten en evt. het vergunningenkader.

Voor de selectie van de dorpen die eventueel in aanmerking komen om een stuk groei op te vangen, bekeken we de goede ontsluiting en het voorzieningenniveau. Voor de voorzieningen hanteerden we de criteria:

- Aanwezigheid gemeenschapsvoorzieningen van lokaal niveau;
- Aanbod aan dagelijkse handelszaken: ofwel een cluster aan dagelijkse winkels; ofwel twee supermarkten; ofwel één supermarkt en een dagelijkse handelscluster of extra supermarkt op fietsafstand van maximum 2km;
- Ontsluiting per fiets
- Ontsluiting per openbaar vervoer

Vanuit deze analyse werd vastgesteld dat drie dorpen niet voldoen aan deze criteria, alle omwille van het gebrek aan voldoende handelszaken en een langere fietsafstand naar andere voorzieningenclusters: Walem, Leest en Heffen.



⁷¹ Bron: woonbeleidsstudie

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 daarom besliste de stad reeds om geen nieuwe woonuitbreidingsgebieden meer aan te snijden (met uitzondering van herstructurering en invulling van onbebouwde percelen binnen de bestaande kernen) en/of ze worden via het gewestelijk afbakenings-RUP uit het aanbod gehaald. Vele percelen hebben een structurele andere bestemming gekregen zoals een park, kerkhof,... Deze percelen haalden we al uit de kaart van het 'uitgezuiverde' ROP.

Verkenningen in de fase startnota en voorontwerp

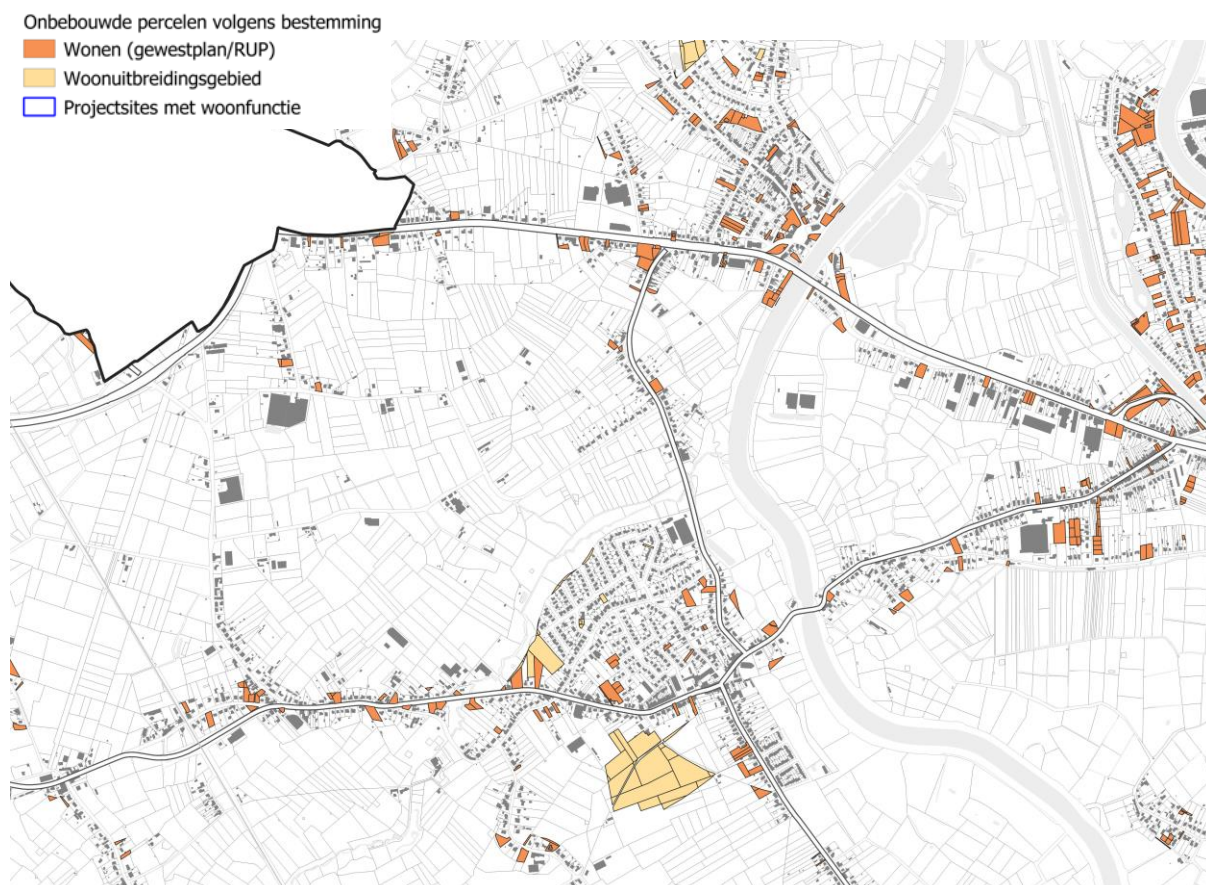
Hiervan ligt een **flink aandeel buiten de gekende projectsites én buiten de voorlopige werkafbakening⁷² van de woonkernen en verkavelingen**. We berekenden hierboven dat het ging om ruim **1.400 percelen, samen goed voor ca 86 ha**.

ONBEOUWDE PERCELEN			
		Aantal percelen	ha
Buiten kern	aan uitgeruste weg	445	36,80
	binnengebieden en 2de orde	250	16,19
Binnen kern	aan uitgeruste weg	472	22,82
	binnengebieden en 2de orde	242	10,38
Totaal		1409	86,18

De meeste van die kavels zijn kavels met een ontsluiting op de openbare weg en dus vermoedelijk bebouwbaar. De meeste oppervlakte onbebouwde percelen liggen buiten de voorlopige kernafbakeningen die we in de fase van de conceptnota voor de analyses hanteerden.

We berekenden in hfdst 1.C onder 'Vooruitzichten' ook hoeveel potentiële woningen op deze onbebouwde percelen terecht konden komen, en kwamen tot een inschatting van **1.200 à 2.000 potentiële bijkomende woningen op de onbebouwde percelen** (m.u.v. niet-ontsloten percelen buiten de voorlopig afgebakende woonkernen).

⁷² Zie de figuur 'Aanduiding gevarieerde woonomgevingen' aan het begin van het analyserapport

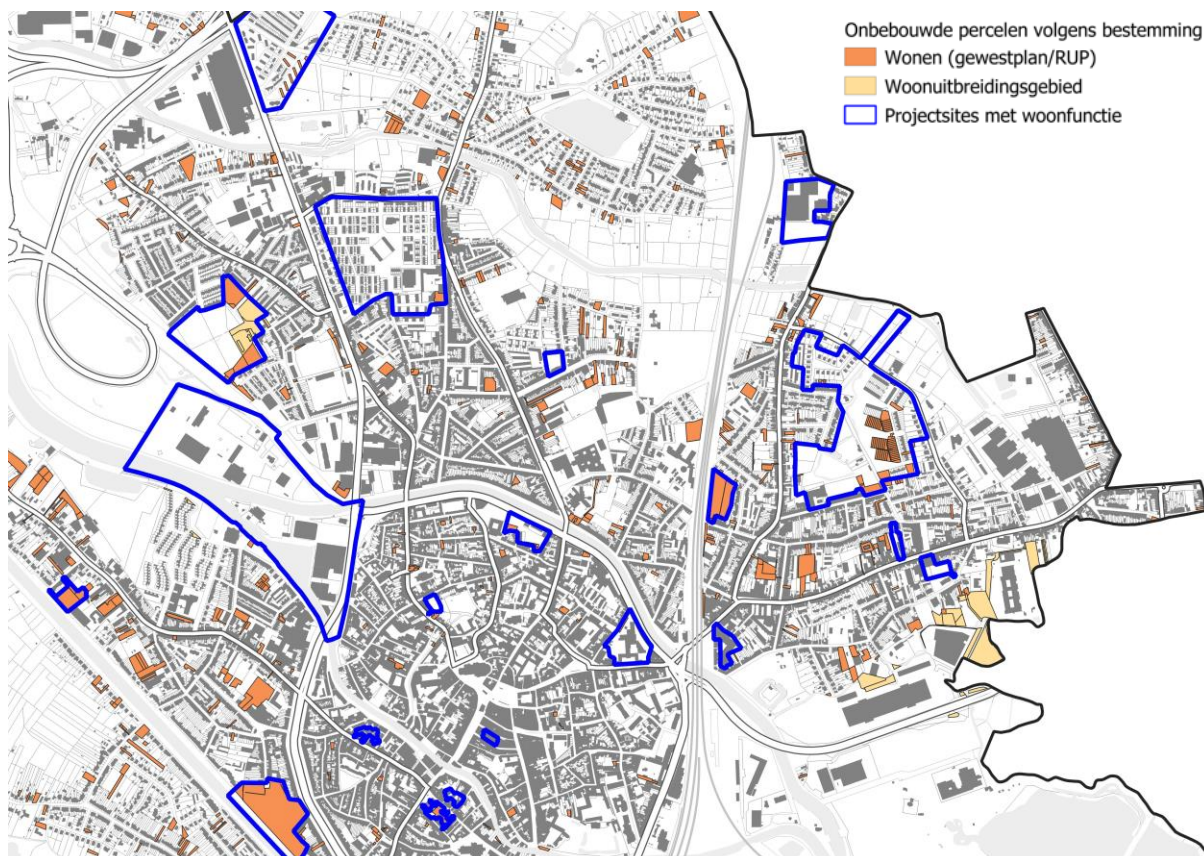


Zoom op de kaart van het uitgezuiverde ROP: omgeving Leest is typisch voor de situatie op het Hombeeks plateau

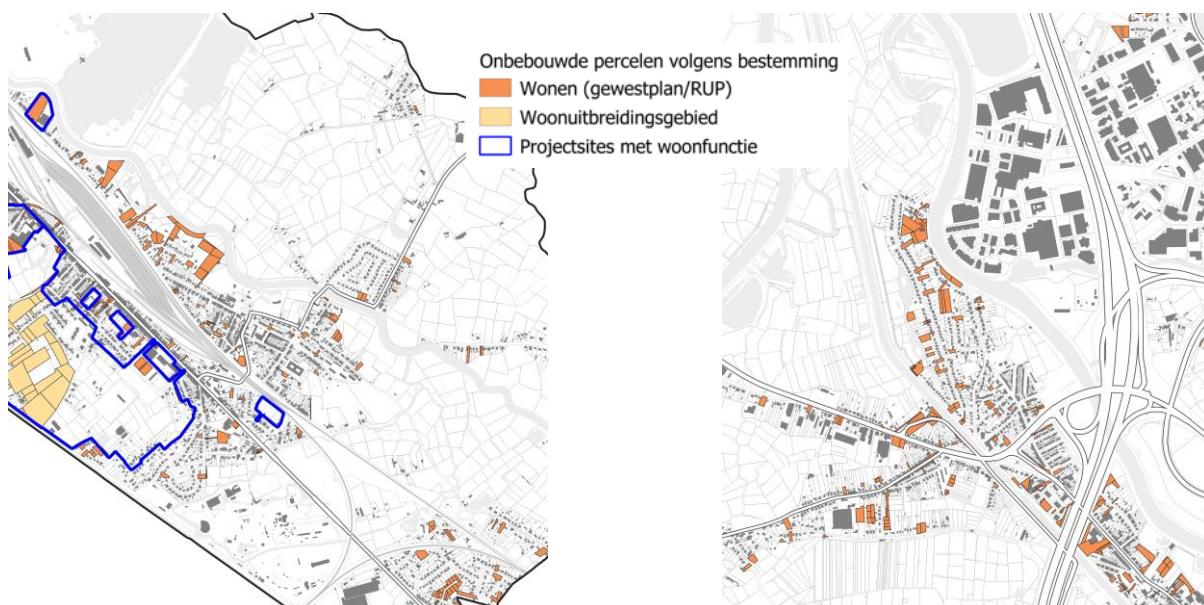
In deze aanname gingen we er al van uit dat niet ontsloten kavels buiten de kernen gevrijwaard worden van bebouwing, en dat buiten de kernen niet aan hoge dichtheid wordt ontwikkeld. Dit vereist een streng vergunningenbeleid omtrent bouwen in 2^{de} orde, perceelsbreedtes en dergelijke. Het beleid hieromtrent wordt verhelderd in het beleidskader 'Mechelen groeit'. Dit neemt niet weg dat een belangrijk aandeel van de kavels klassieke woonkavels aan de uitgeruste weg buiten de kernen liggen en in feite onmiddellijk bebouwbaar zijn. Een stuk bijkomende verspreide ontwikkeling kan niet vermeden worden tenzij met zeer hoge kosten van herbestemming.

Vele onbebouwde percelen in de stadswijken en in de dorpen die goed gelegen zijn creëren echter kansen om nog een stuk groei op te vangen. We bespreken in het beleidskader 'Mechelen groeit' hoe we hier tot kwaliteitsvolle en verantwoorde verdichting kunnen komen.

⁷³ De aanduidingen van ligging in woonuitbreidingsgebied in deze en onderstaande figuren is niet geheel correct: verschillende WUG werden reeds per RUP omgezet in een andere bestemming. Ook werd voor het WUG in de omgeving van de Nekkerhal per BPA een deel van het WUG omgezet in onbebouwbaar gebied. De legende moet dus met een korrel zou worden genomen.



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



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

De uitdagingen: betaalbaarheid aanpakken ⁷⁴

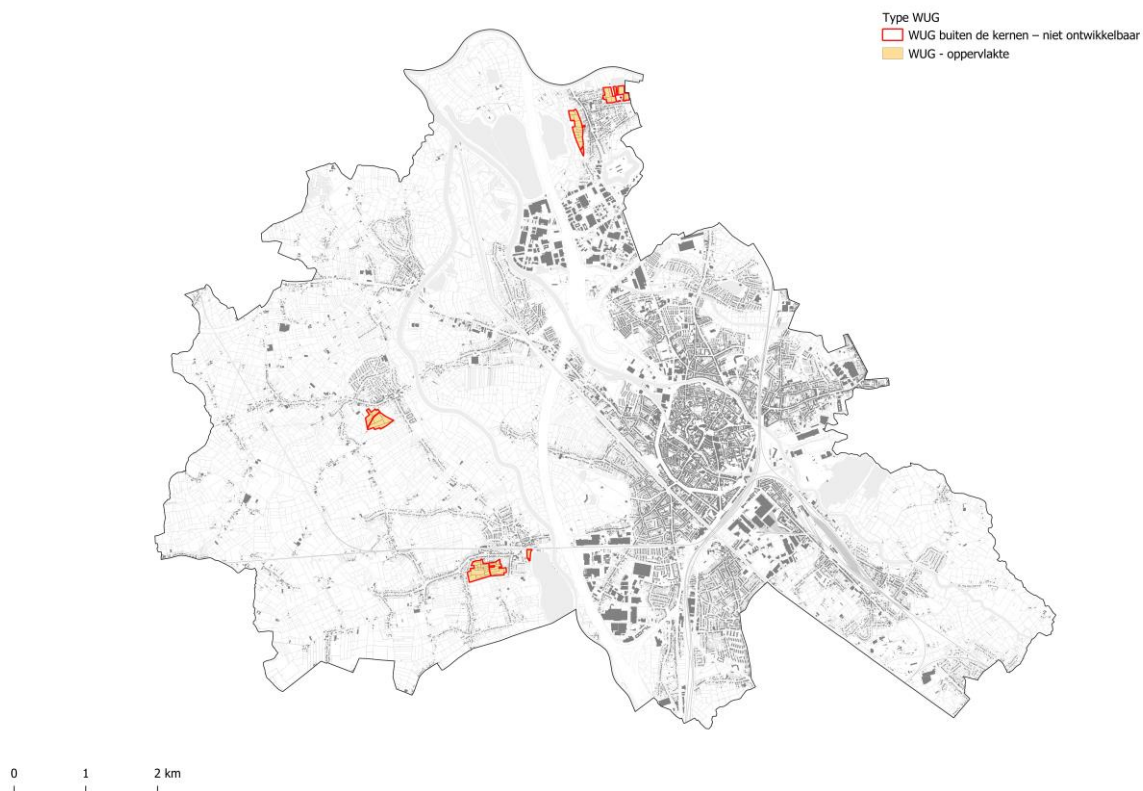
Uit het woonbeleidsplan kwam ook een sterke uitdaging op vlak van betaalbaarheid naar voor. Hoe kan de stad een beleid voeren om deze binnen de marges van het aanvaardbare te houden? Elke

⁷⁴ Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie

(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. Dit aspect wordt meegenomen in het woonbeleidsplan.

De puntjes op de i omtrent de woonuitbreidingsgebieden

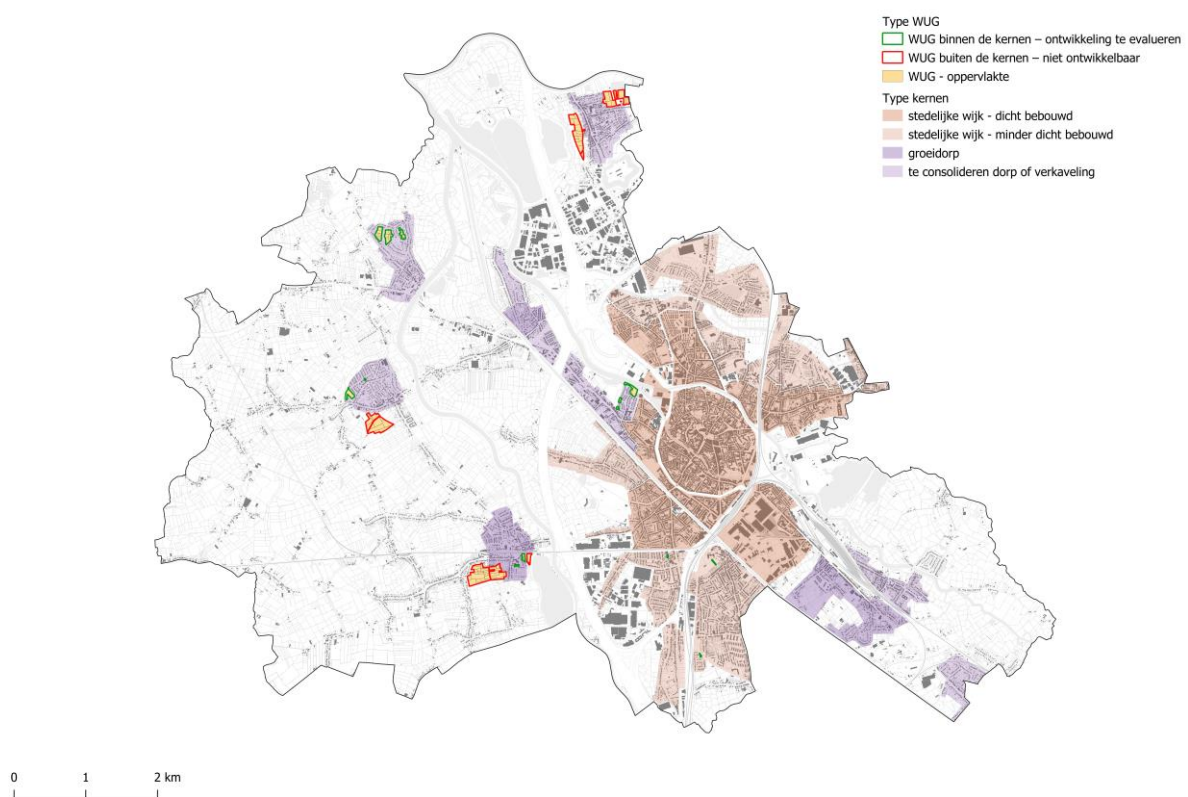
In de fase van het ontwerp-beleidskader werd reeds tekstueel verhelderd welke de opties van de stad zijn m.b.t. de woonuitbreidingsgebieden. Er werd duidelijk gesteld dat de woonuitbreidingsgebieden die buiten de woonkernen liggen, niet meer kunnen worden ontwikkeld. Op vraag van enkele adviesinstanties werd in de finale fase deze WUG buiten de woonkernen, die dus niet meer ontwikkelbaar worden geacht, op kaart gezet. Bij het aanmaken van deze kaart is ook gebleken dat heel wat zones die in de fase startnota-voorontwerp werden aangeduid als WUG, in feite geen WUG meer zijn door omzetting via RUP, of dat ze in een BPA niet meer voor ontwikkeling bestemd zijn. Onderstaande kaart toont de zones die nog steeds WUG-bestemming hebben en worden beschouwd als gelegen buiten de woonkernen en dus niet ontwikkelbaar. (Minimale snippers die niet ontwikkelbaar zijn, laten we achterwege.) Het gaat om 28,59 ha WUG. Deze kaart werd toegevoegd aan het beleidskader 'Mechelen Groeit'.



Woonuitbreidingsgebieden die beschouwd worden als gelegen buiten de woonkernen (en volgens het definitief beleidskader 'Mechelen Groeit') niet ontwikkelbaar)

Tegelijk werd in het ontwerp-beleidskader en definitief beleidskader 'Mechelen Groeit' tekstmatig duidelijk gemaakt dat de WUG die reeds bebouwd zijn kunnen worden geherstructureerd en dat de

nog niet bebouwde delen van de WUG die IN de woonkernen zijn gelegen, kunnen worden geëvalueerd. Vanuit de adviezen op het ontwerp werd gevraagd om te verduidelijken over hoe veel WUG het gaat. Na weglaten van (1) de zones die ondertussen geen WUG meer zijn (herbestemd per RUP) of waar een BPA de ontwikkeling onmogelijk maakt, en (2) minimale snippers die niet ontwikkelbaar zijn, komen we tot de volgende aanduiding van zones met WUG-bestemming die worden beschouwd als gelegen binnen de woonkernen (groene contouren). Opgelet: een aanduiding in deze figuur betekent geenszins dat deze zeker voor ontwikkeling in aanmerking komen! Sowieso is het aansnijden ervan onderworpen aan de bepalingen en procedures die zijn vastgelegd in het decreet woonreservegebieden van 2023; deze vereisen onder meer een evaluatie van de conformiteit met ons beleidsplan ruimte. De mogelijkheid tot aansnijden van grote binnengebieden in dorpen die niet als groeikern zijn aangeduid, zullen dus beperkt zijn! Daarnaast moeten alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening worden geëvalueerd.



Woonuitbreidingsgebieden die beschouwd worden als gelegen binnen de woonkernen (waarvoor volgens het definitief beleidskader 'Mechelen Groeit') de ontwikkeling kan worden geëvalueerd, maar daarom niet is gegarandeerd)

De gesommeerde oppervlakte van deze 12 stukjes WUG die gelegen zijn binnen de woonkernen bedraagt samen **6,94 ha**. Deze totaaloppervlakte werd toegevoegd aan het beleidskader 'Mechelen Groeit'. De kaart werd hier niet opgenomen omdat ze voor de te snelle lezer de indruk zou kunnen wekken dat deze gebieden voor ontwikkeling zijn bedoeld (terwijl er enkel bepaald is dat ze kunnen worden geëvalueerd).

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

⁷⁵ Bron voor deze paragraaf: woonbeleidsstudie

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.

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.

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 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.

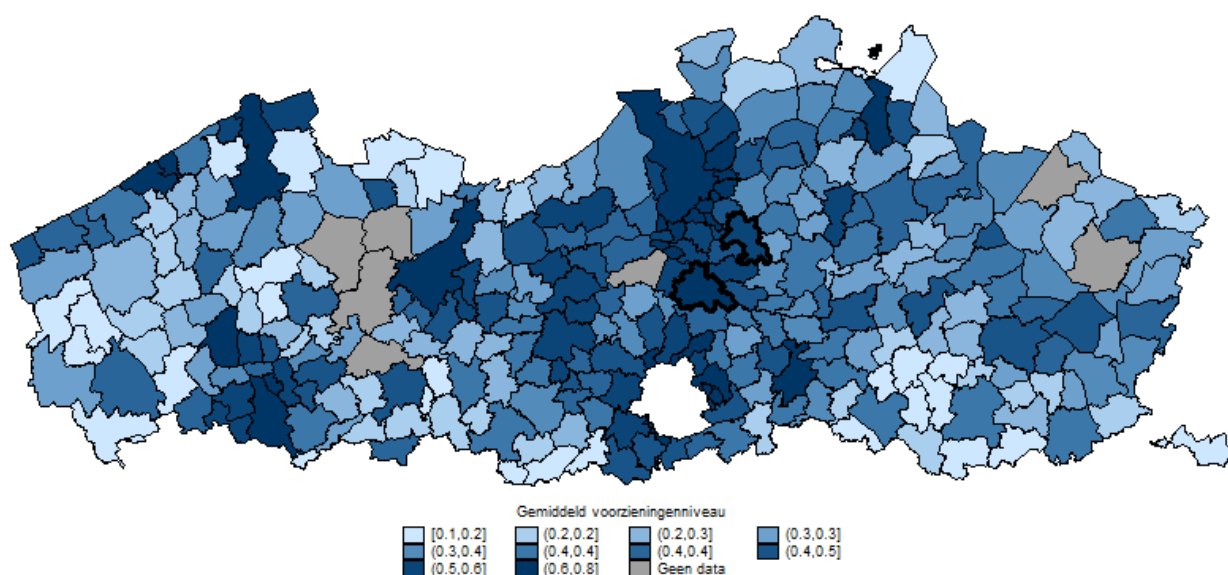
DEEL 2: EEN STERK VOORZIENINGENAPPARAAT

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.



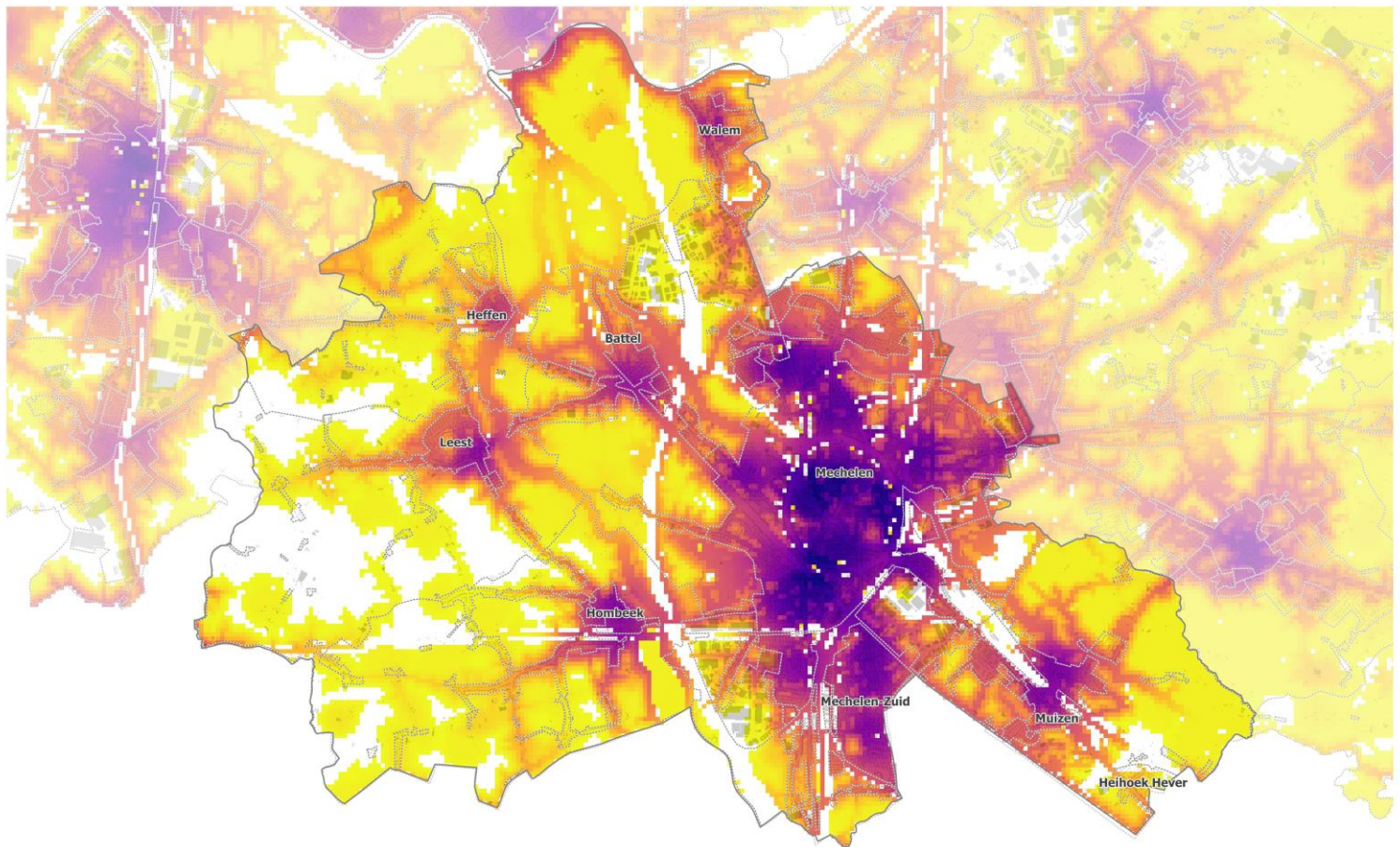
Gemiddeld voorzieningenniveau per gemeente, 2015

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.



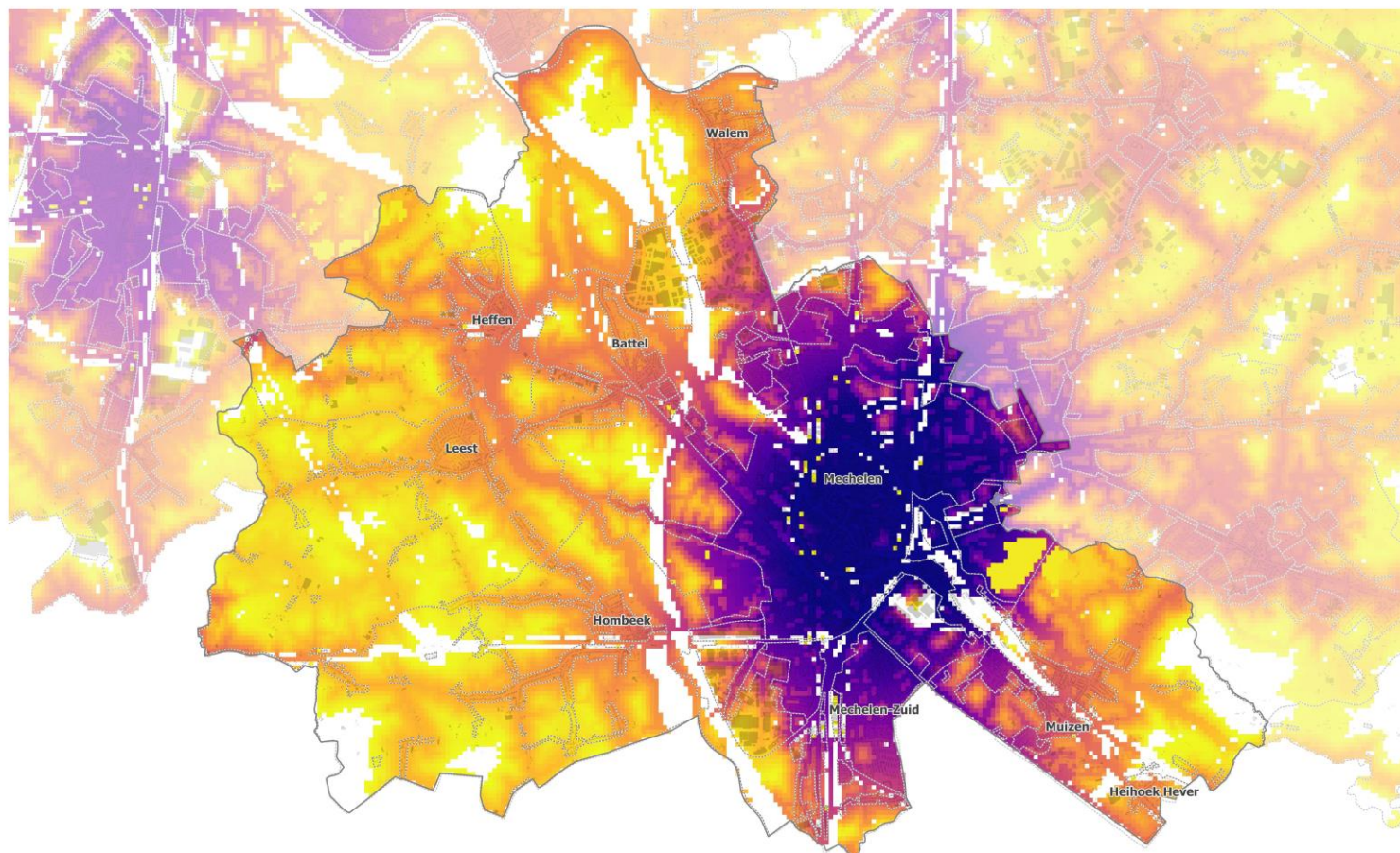
Voorzieningen basis

1 Zeer beperkt	3 Matig	5 Eerder goed	7 Zeer goed
2 Beperkt	4 Eerder matig	6 Goed	8 Uitstekend

0 1 2 km

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 uitwaaiëring: Brusselsesteenweg, Leuvensensteenweg, Antwerpsesteenweg. Ook de verbindingswegen tussen de kernen springen eruit, zoals bv. de Gentsesteenweg tussen Battel en Heffen.

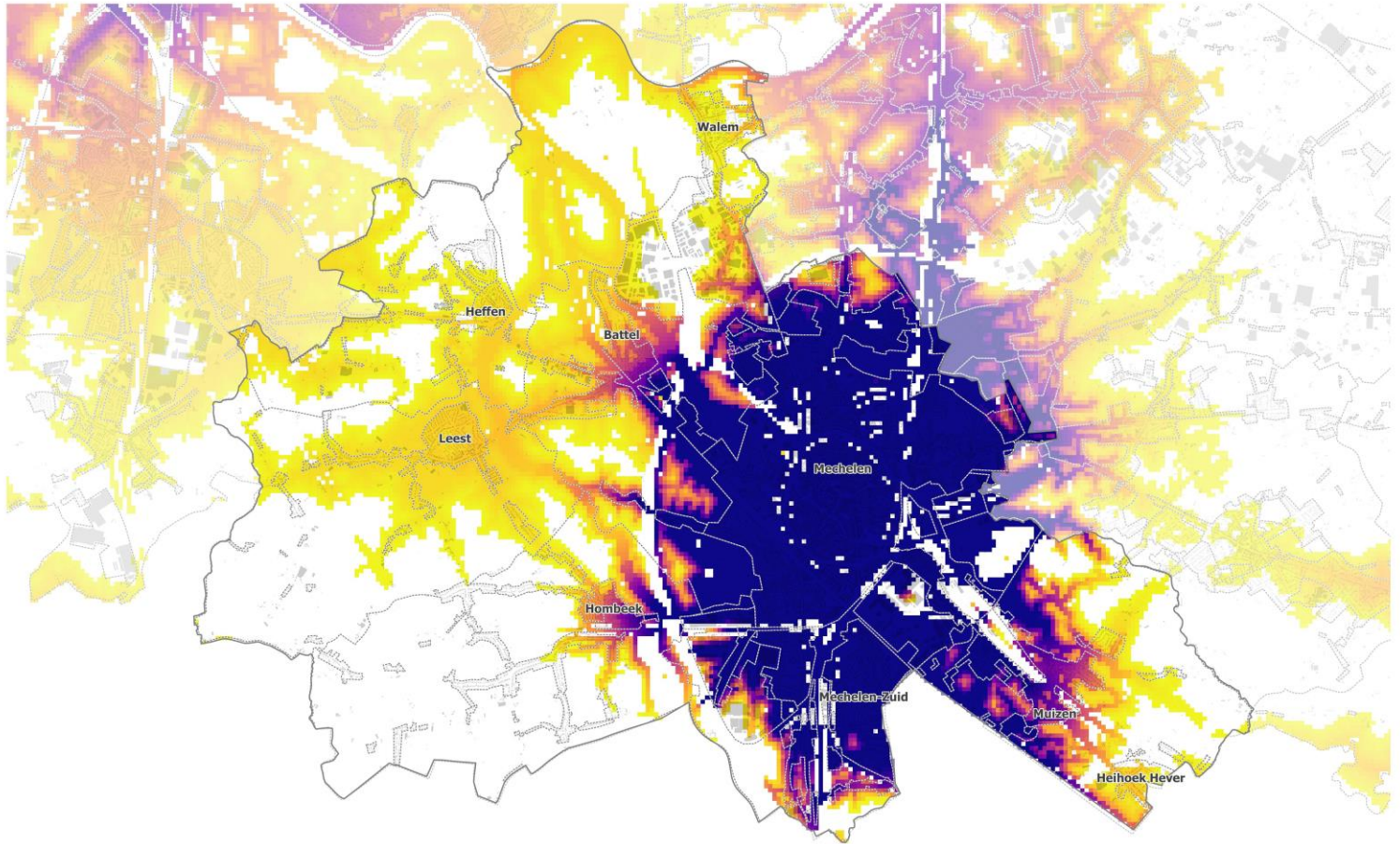


Voorzieningen regionaal



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



0 1 2 km

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, Gentsesteenweg, 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 winkelvloerooppervlakte, **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.

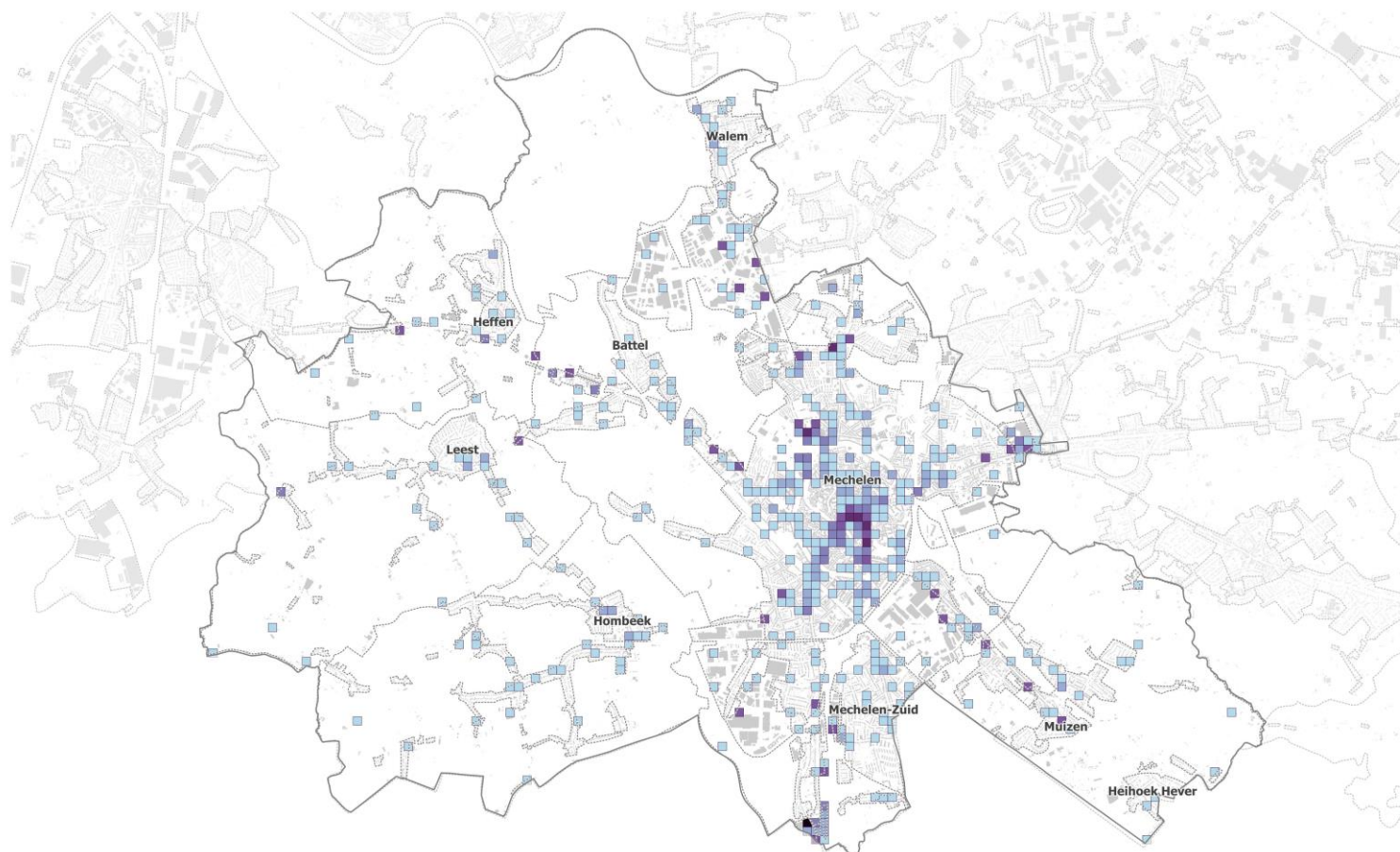
Van de 810 winkels die in 2017 werden bestudeerd in het Retailplan Mechelen, vond men bijna de helft **in de binnenstad**⁸⁰. Het winkelgebied in het centrum vertoont een mooie mix aan productcategorieën. De aard van sommige panden, zeer klein en soms verouderd, vormt wel een drempel voor de verdere ontwikkeling.

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**.

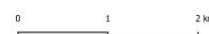
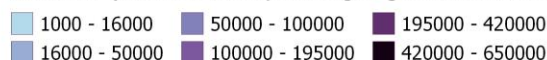
⁷⁸Gegevens uit Locatus, toestand 2021, en Retailplan Mechelen (CityD, 2017)

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)



Winkelen (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan winkelen)

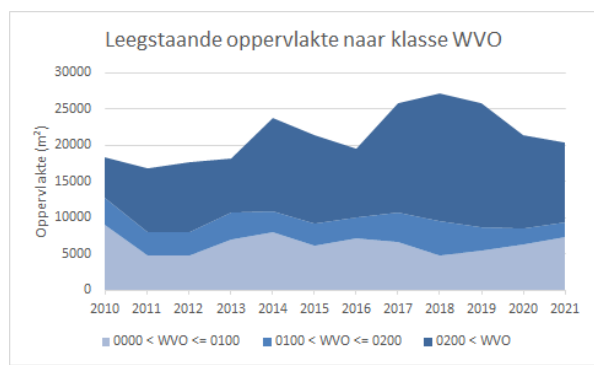
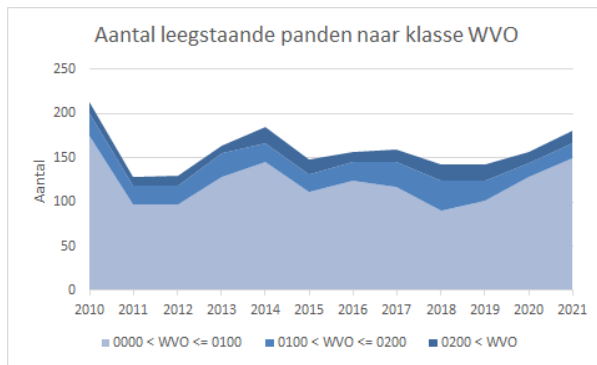


*Bezoekersintensiteiten in de Mechelse **winkels**: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

Winkels: recente evolutie

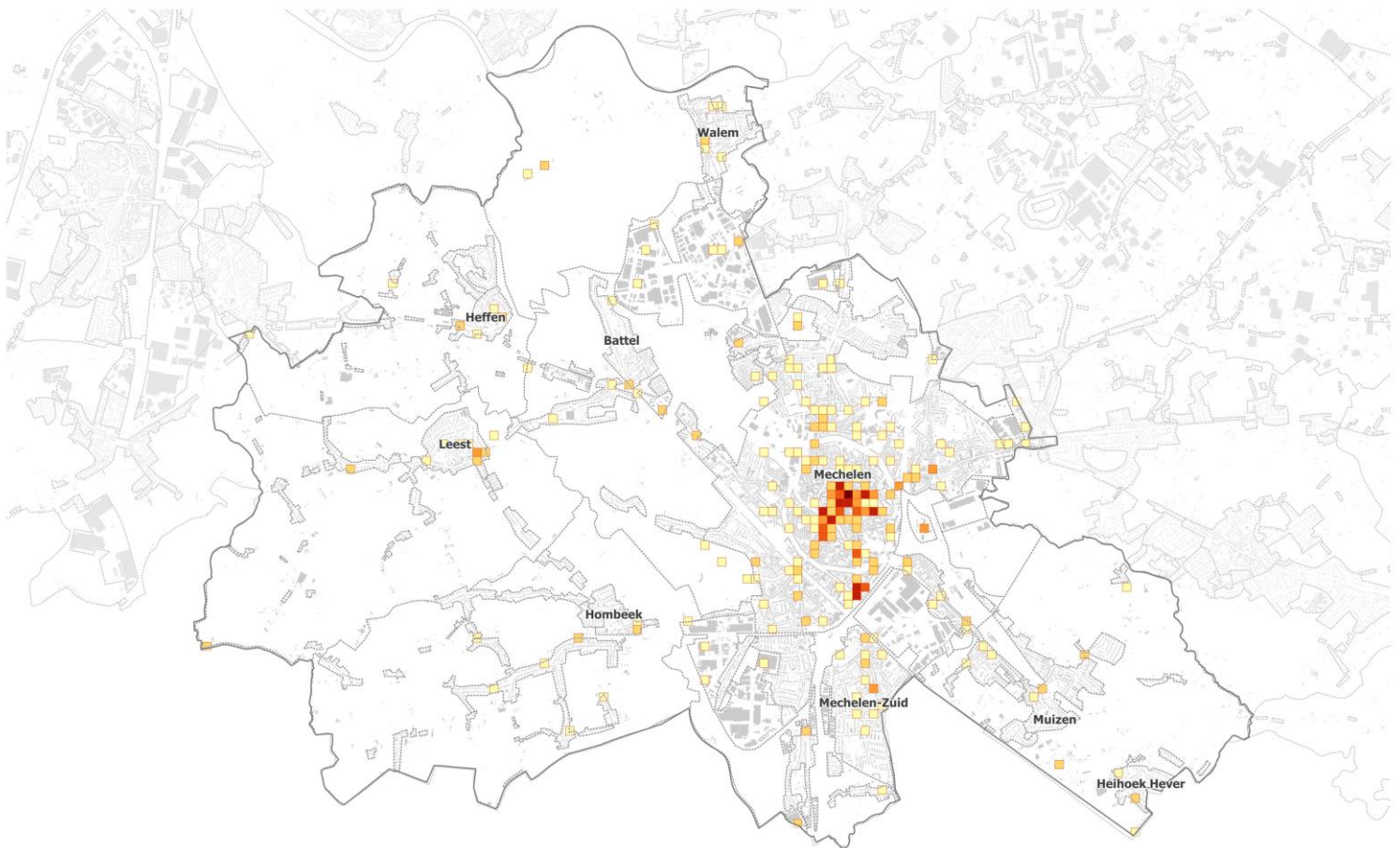
Als we kijken naar de **recente evoluties in het handelsaanbod**, dan stelde het Mechelse retailplan⁸¹ vast dat de totale winkelvloeroppervlakte in Mechelen tussen 2008 en 2017 niet noemenswaardig was gestegen, met slechts 1%. De **(weliswaar beperkte) toename** manifesteerde zich meestal op **perifere 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)

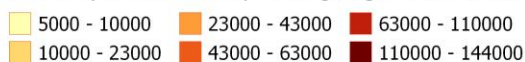


Horeca vandaag

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.



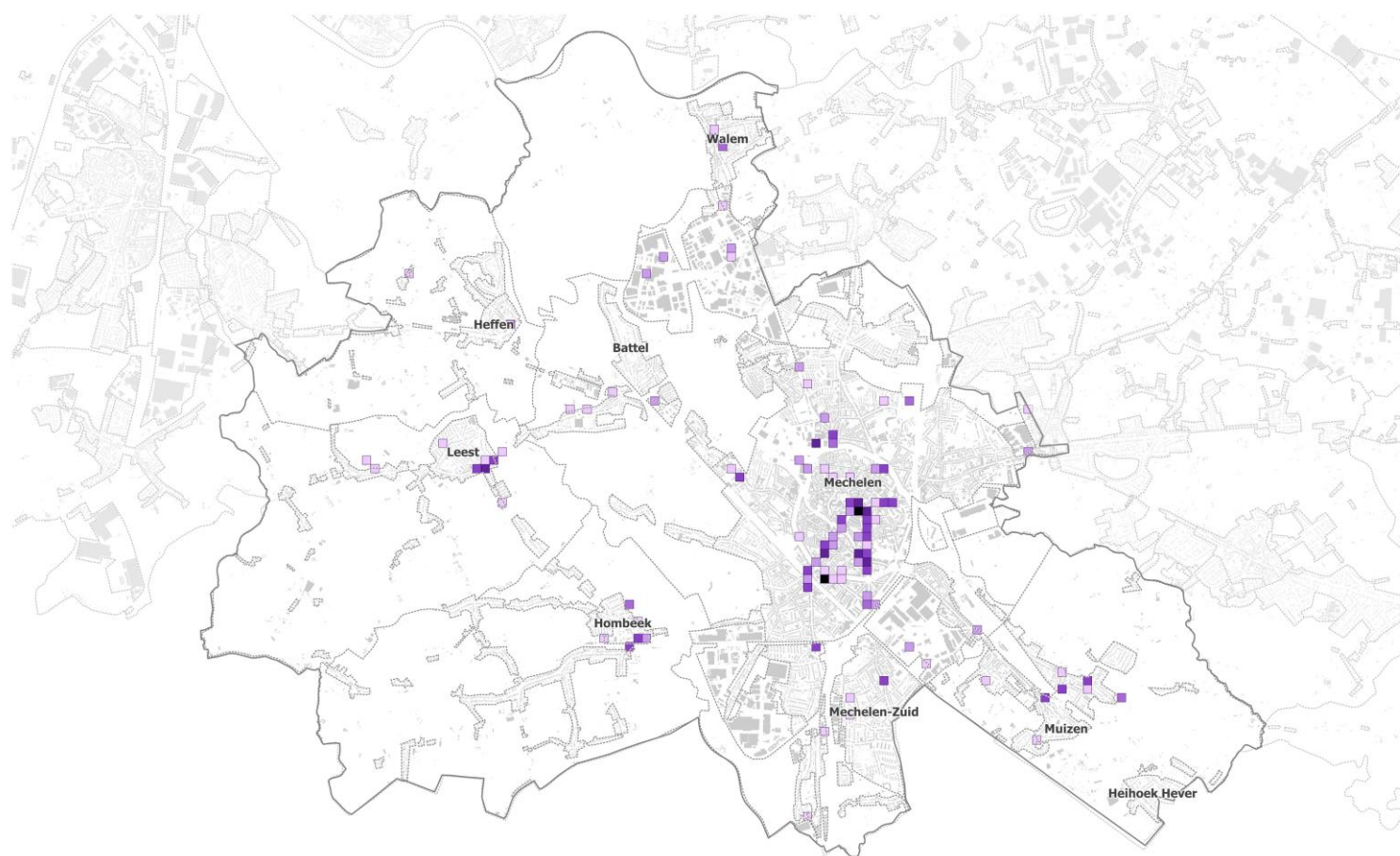
Horeca (inkomende verplaatsingen gerelateerd aan horeca)



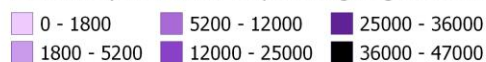
0 1 2 km

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

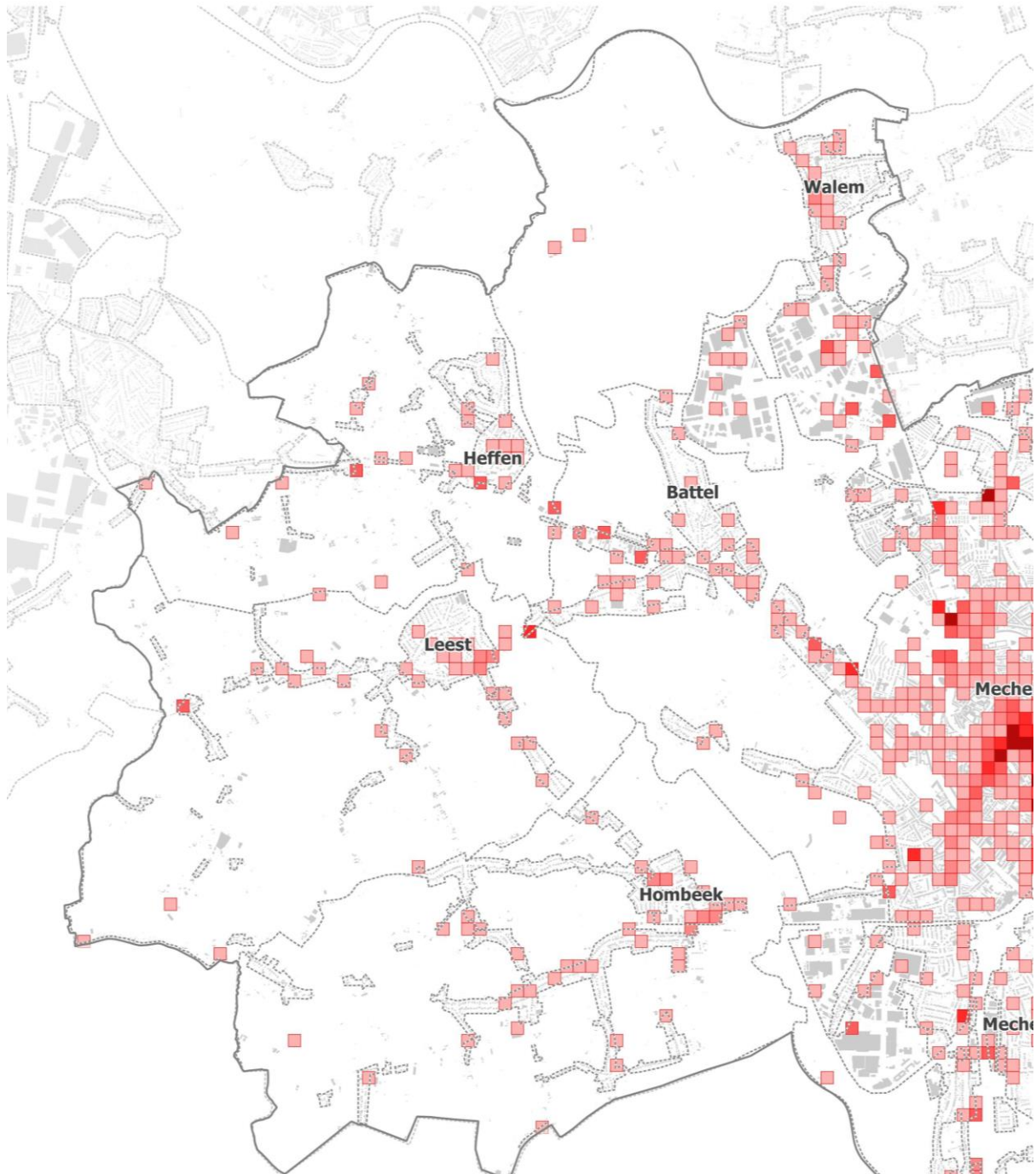
*Bezoekersintensiteiten in de Mechelse **commerciële diensten**: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

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

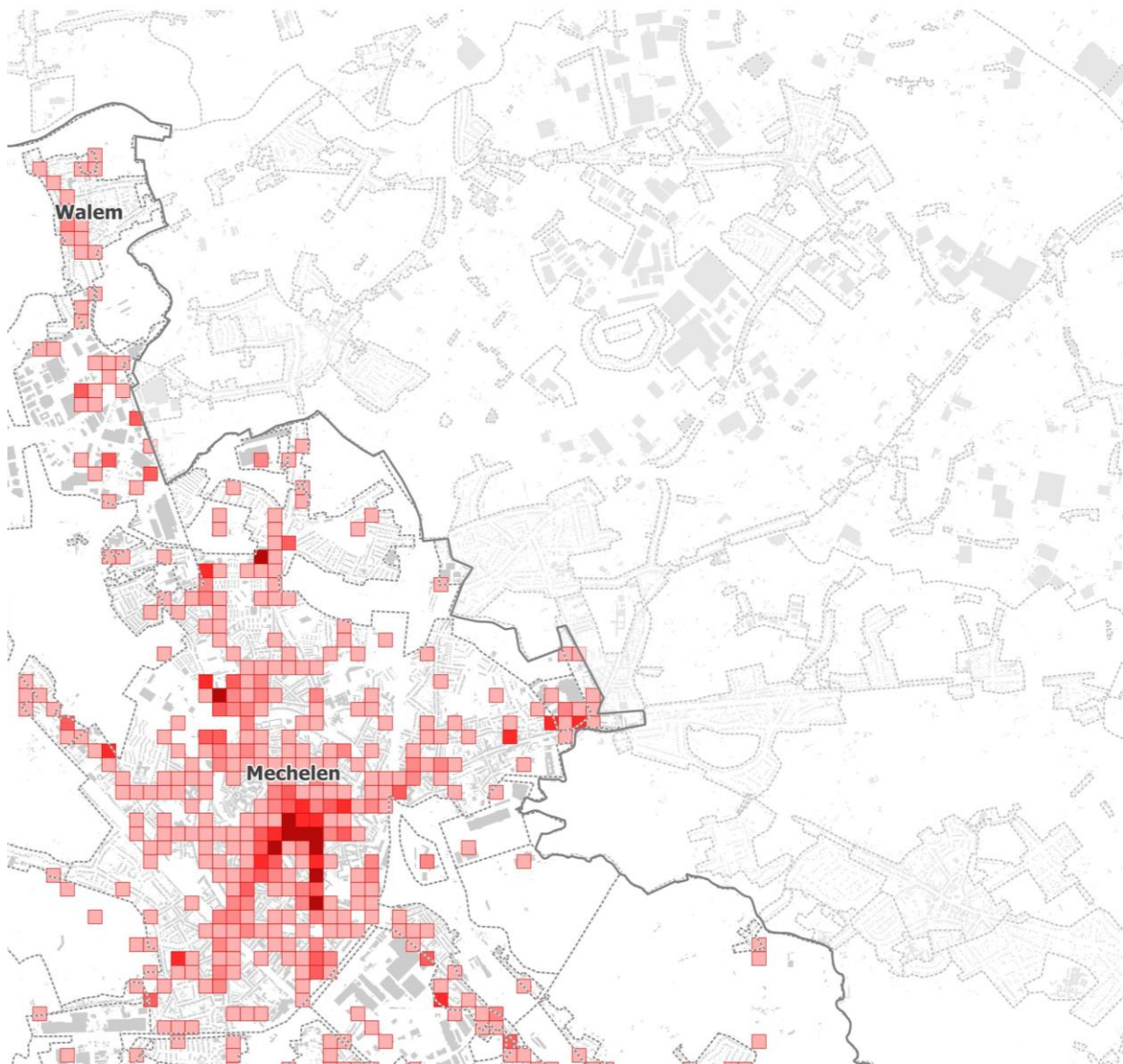
Combineren we handel in de brede zin (winkels, commerciële diensten en horeca) dan krijgen we het commerciële aanbod in beeld (donkerder kleur naargelang handelspanden met een grotere bezoekersintensiteit). We zoomen in op verschillende delen van de stad.

Westelijke dorpen en Walem: we zien enige concentraties in Hombeek, Leest, Heffen en Walem plus een lintvormig aanbod langs de Battelse- en Gentsesteenweg 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.



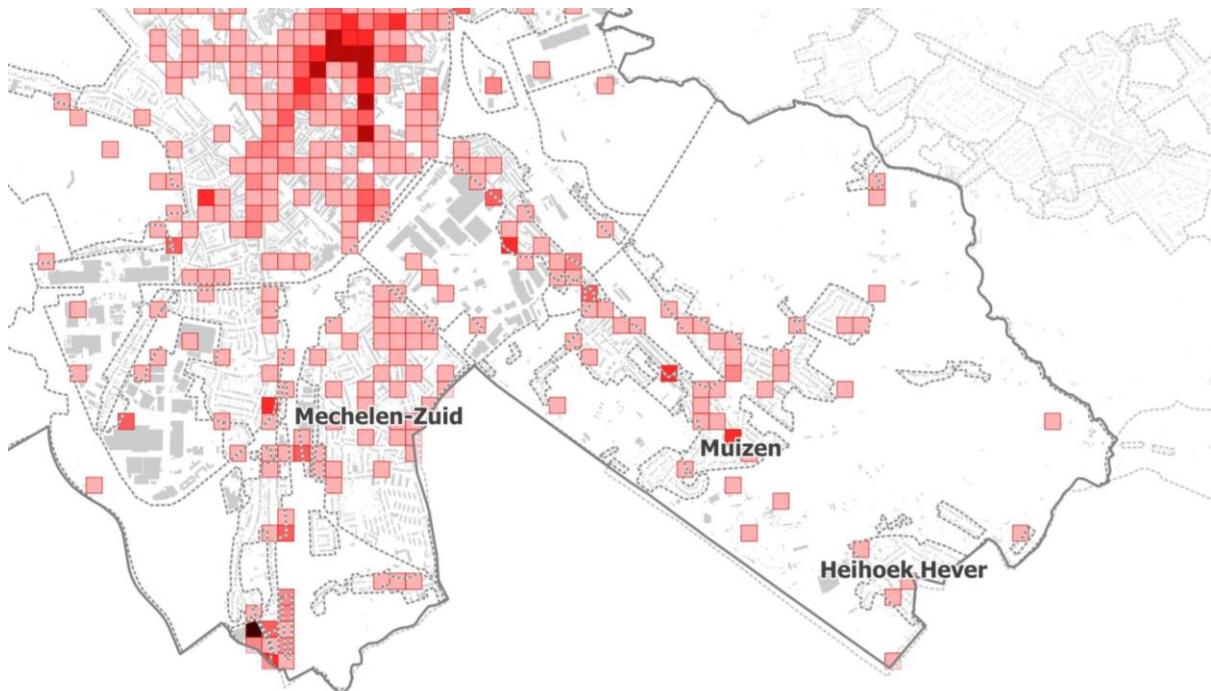
*Bezoekersintensiteiten in de **handel in brede zin**: winkels, reca, commerciële diensten: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

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 dorpse 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.

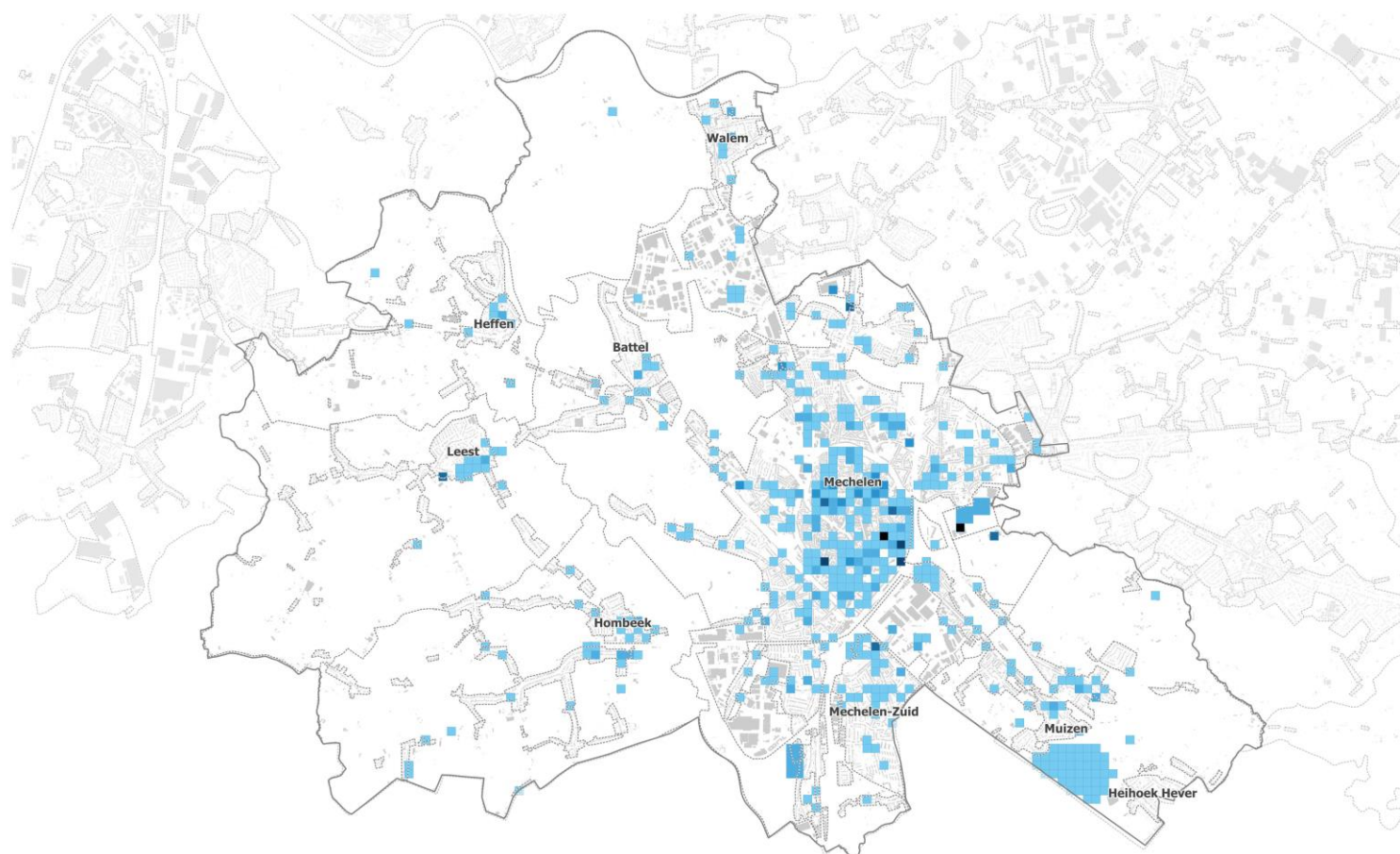


*Bezoekersintensiteiten in de **handel in brede zin**: winkels, horeca, commerciële diensten: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)*

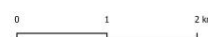
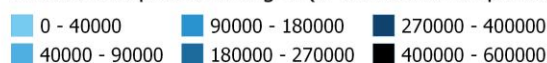
De gemeenschapsvoorzieningen nauwer bekeken

Gecombineerd aanbod gemeenschapsvoorzieningen vandaag

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



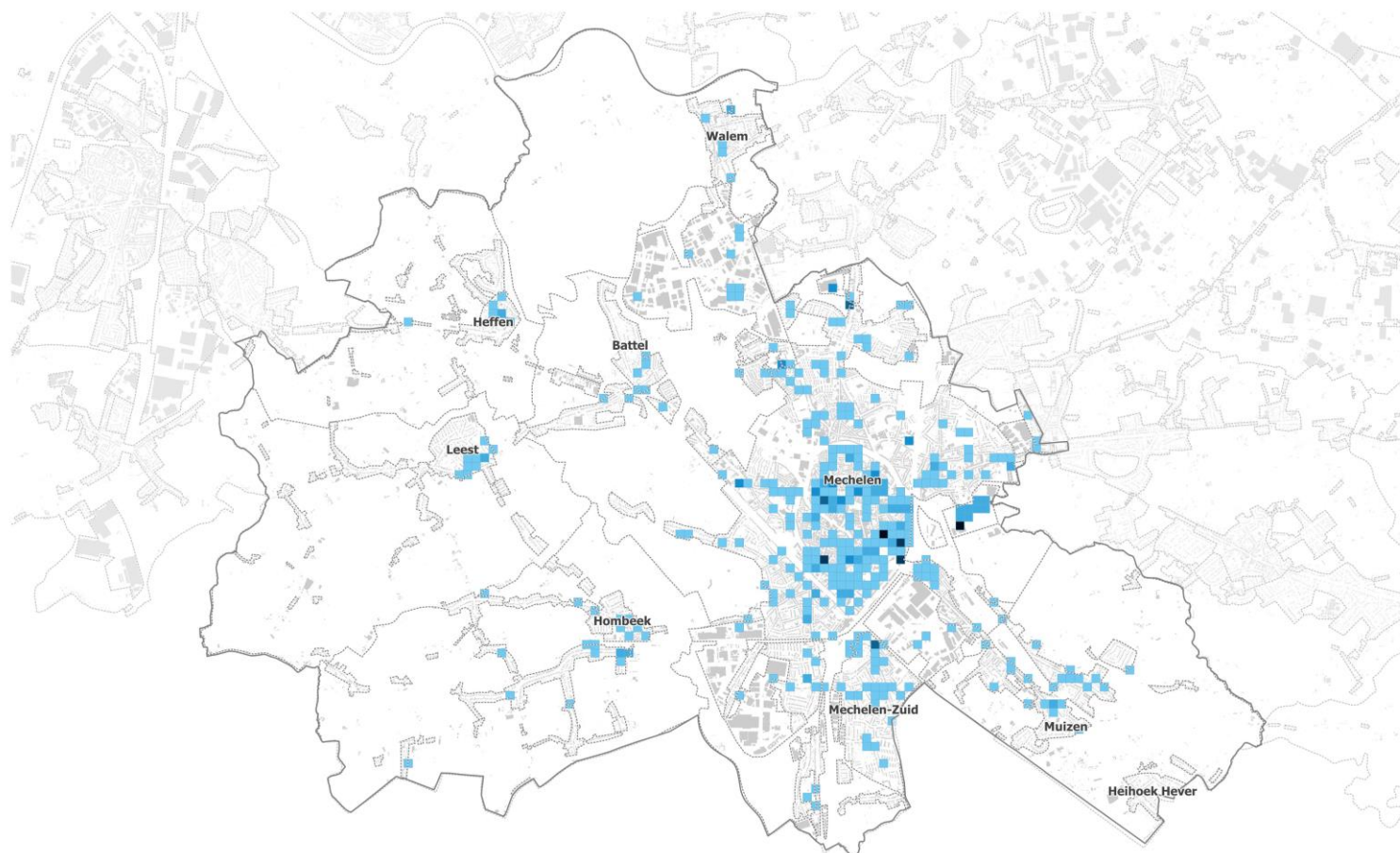
Gemeenschapsvoorzieningen (# inkomende verplaatsingen gerelateerd aan ontspanning, gezondheid, cultuur en onderwijs)



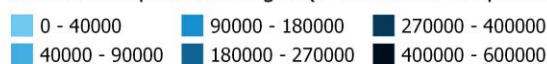
Bezoekersintensiteiten in de **gecombineerde gemeenschapsvoorzieningen**, inclusief recreatie: naarmate zones een hoger bezoekersaantal kennen worden ze donkerder weergegeven (Bron: Retailsonar 2021, bewerkingen en cartografie BUUR)

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)*

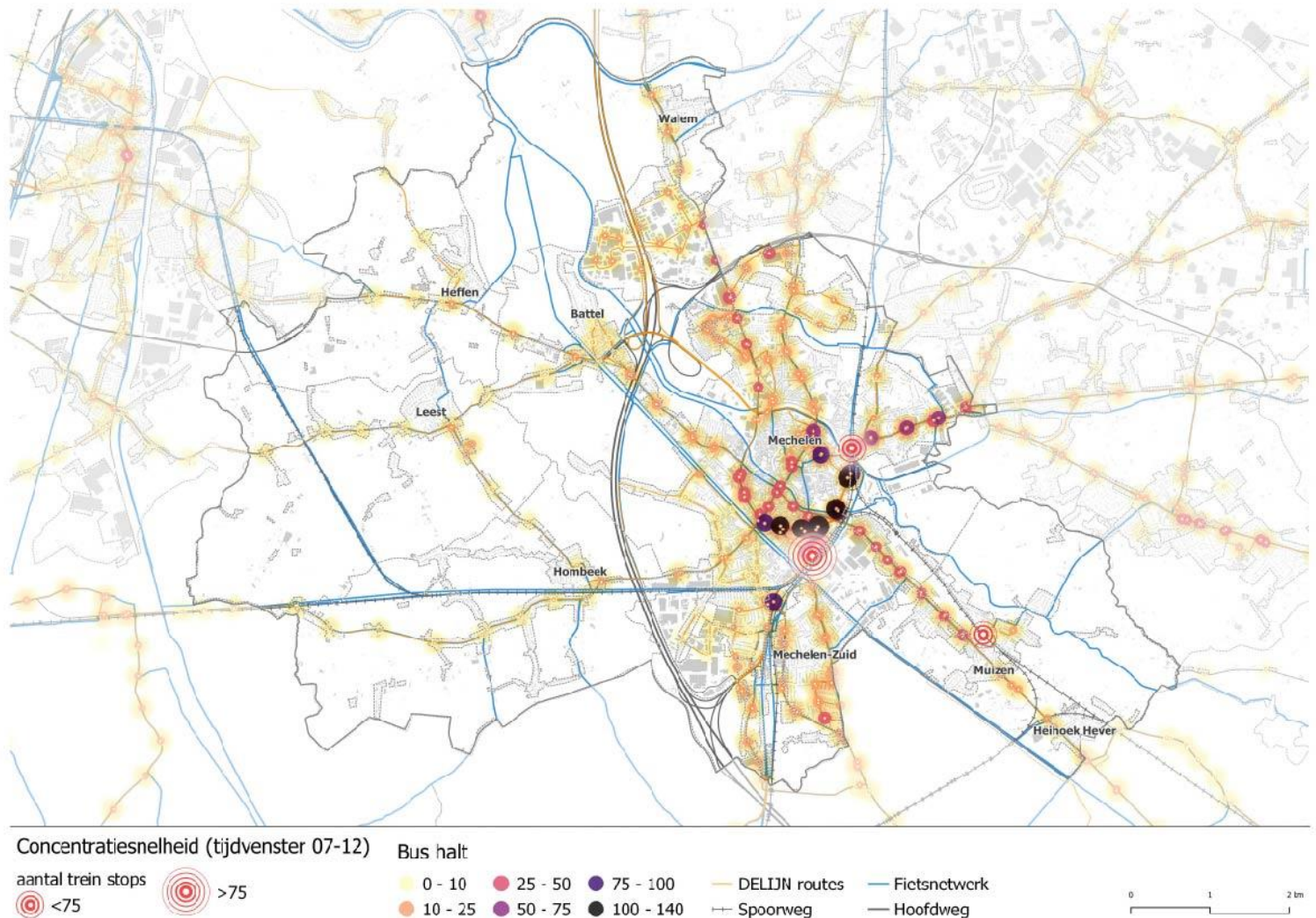
Hier zien we **duidelijke concentraties** van niet (louter) recreatieve gemeenschapsvoorzieningen zoals scholen, cultuuraanbod,...: de **binnenstad** met belangrijke attractoren, en vlak buiten de ring **enkele stadswijken met veel voorzieningen**, zoals stationsomgeving, het stuk van Mechelen-Zuid en 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 Planckendaal 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. Ook outdoor wordt een zware druk ervaren. 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.

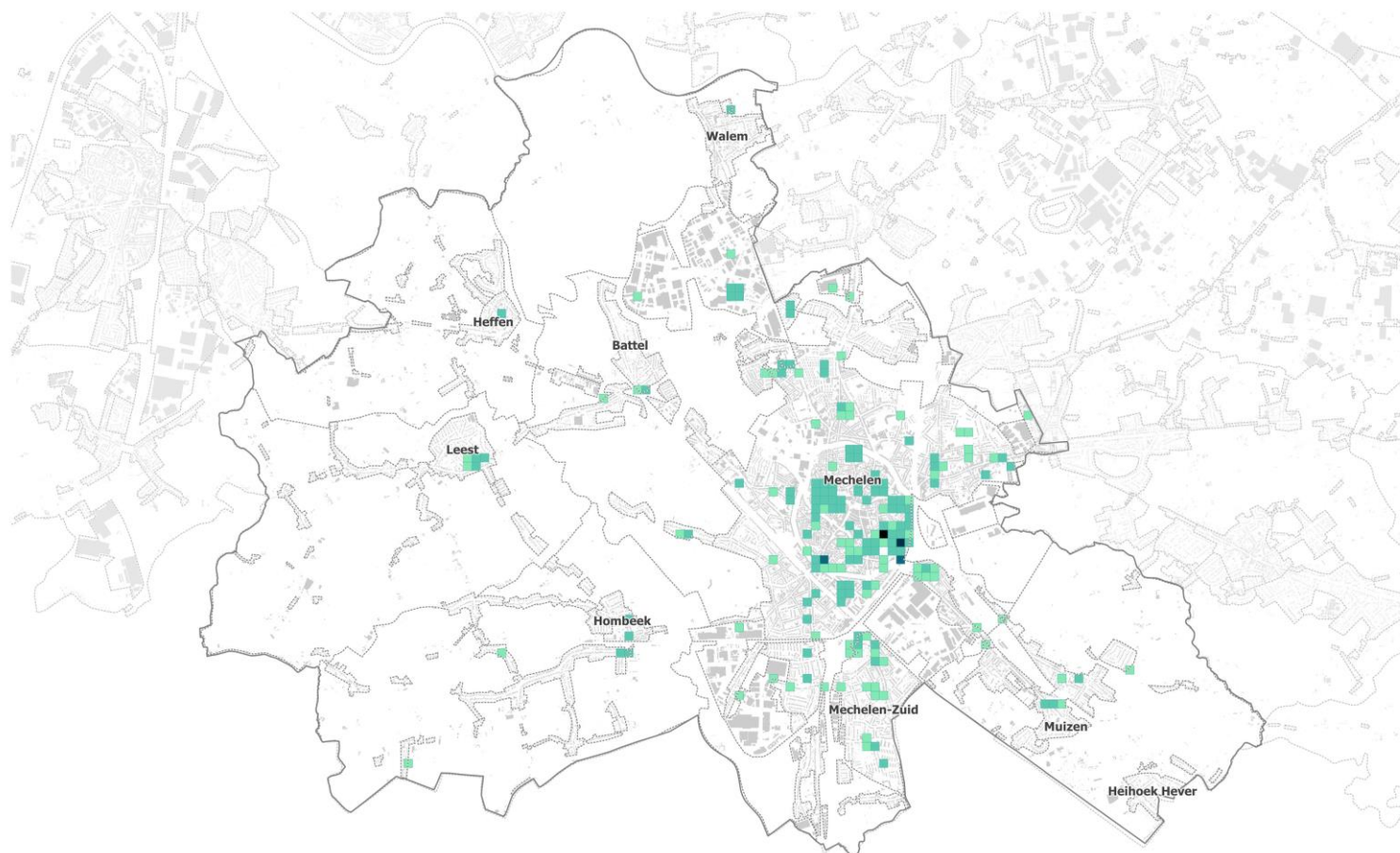
We tonen hieronder de ligging van de scholen; de kleur weerspiegelt de omvang. In een volgende fase kan nog het onderscheid naar type school (basis, secundair, hoger) worden gemaakt.

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’.

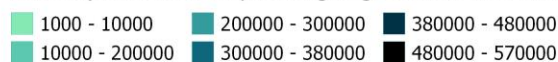
⁸⁴ Visie jeugdruimte (2020), belevingsonderzoek Bataljong, capaciteitsmonitor leerplichtonderwijs, behoeftenonderzoek sport, strategisch plan toerisme,

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)

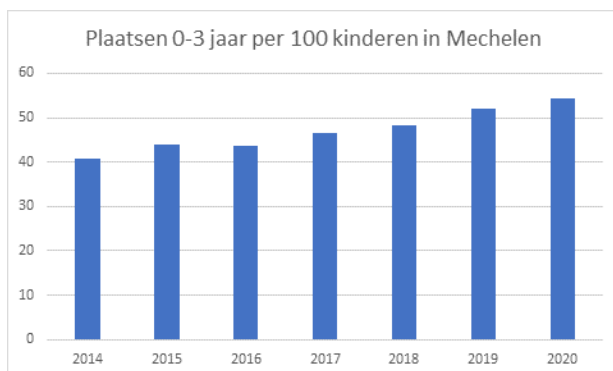
Voor **baby's en peuters** waren er eind 2019 ruim 1.700 opvangplaatsen⁸⁷ in Mechelen, dat is ruim 1 per 2 kinderen 0-2 jaar. De ruimtelijke spreiding ervan is niet erg gelijkmatig. Volgens Kind en Gezin maakt ca. 55% van de kinderen tussen 3 maanden en 2 jaar gebruik van kinderopvang. Vooral in het 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), jeugthuizen (4), speelpleinen of buurtgerichte jeugdwijkwerkingen (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.

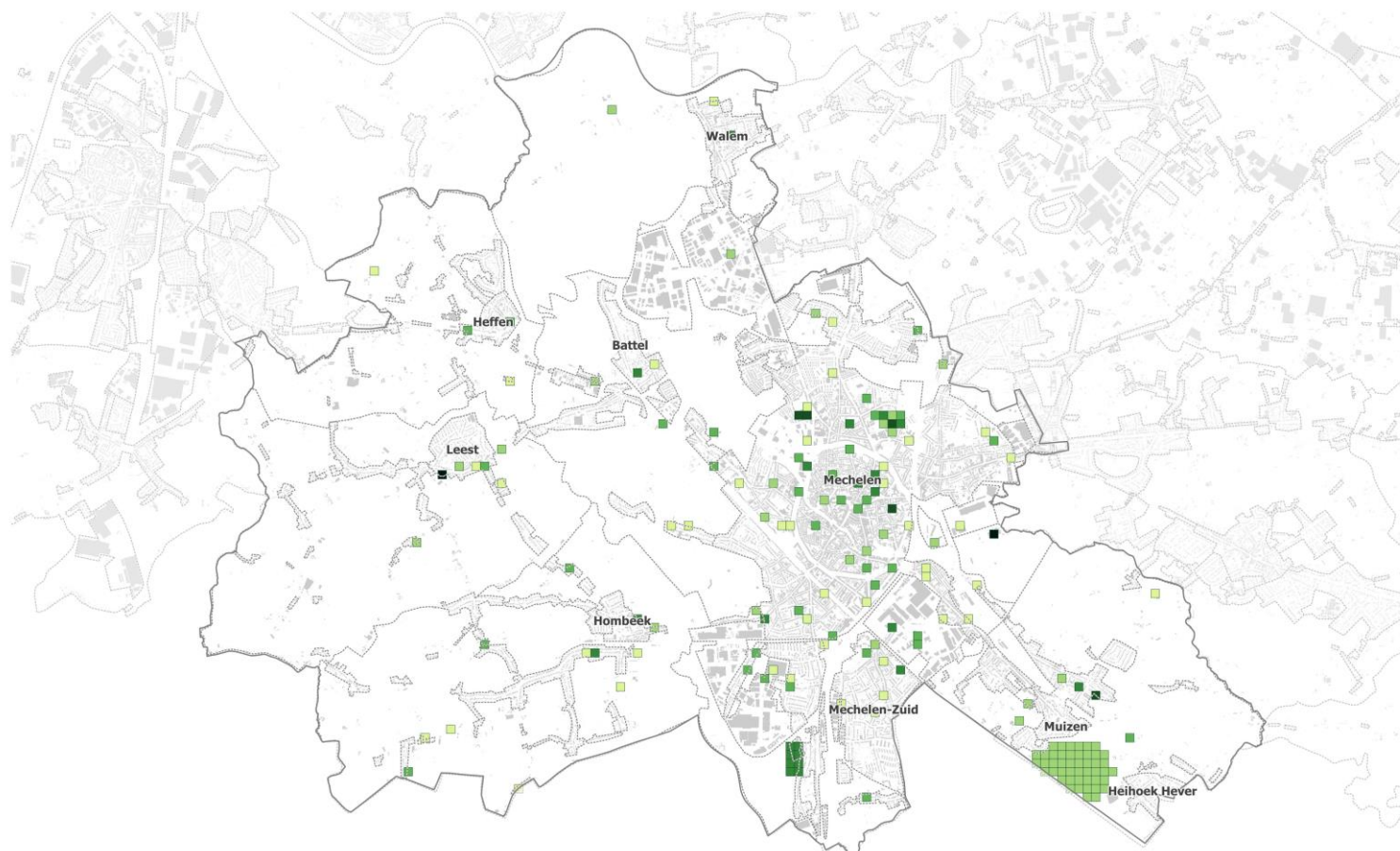
Ondanks dat aanbod blijft open jeugdruimte op korte afstand een aandachtspunt. Slechts 7/10 kinderen woont binnen 400m loopafstand van een publiek toegankelijke open (speel)ruimte. Een minderheid van Mechelaars vindt dan ook dat kinderen tot 12 jaar veilig kunnen spelen in de buurt. De jeugd vanaf 12 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.

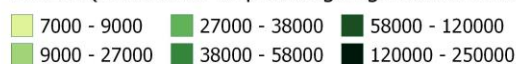
Ruimtelijk vinden we de recreatieve voorzieningen niet voornamelijk in het centrum terug, maar verspreid in en aan de randen van de woonkernen. Planckendaal in Muizen, de sportsites in Mechelen-Noord en Technopolis komen opvallend naar voren als grotere aantrekkingspolen. Daarnaast zien we de recreatie 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)



0 1 2 km

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

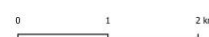
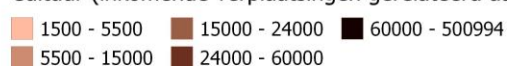
De **stedelijke sportvoorzieningen** zitten qua capaciteit -zo blijkt uit het strategisch vastgoedplan van 2020- goed, of de gekende tekorten worden opgelost. Voor **outdoor** stelt het: “De stad heeft de voorbije jaren drie nieuwe langdurige huurovereenkomsten afgesloten bij sportinfrastructuur. Dit 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.

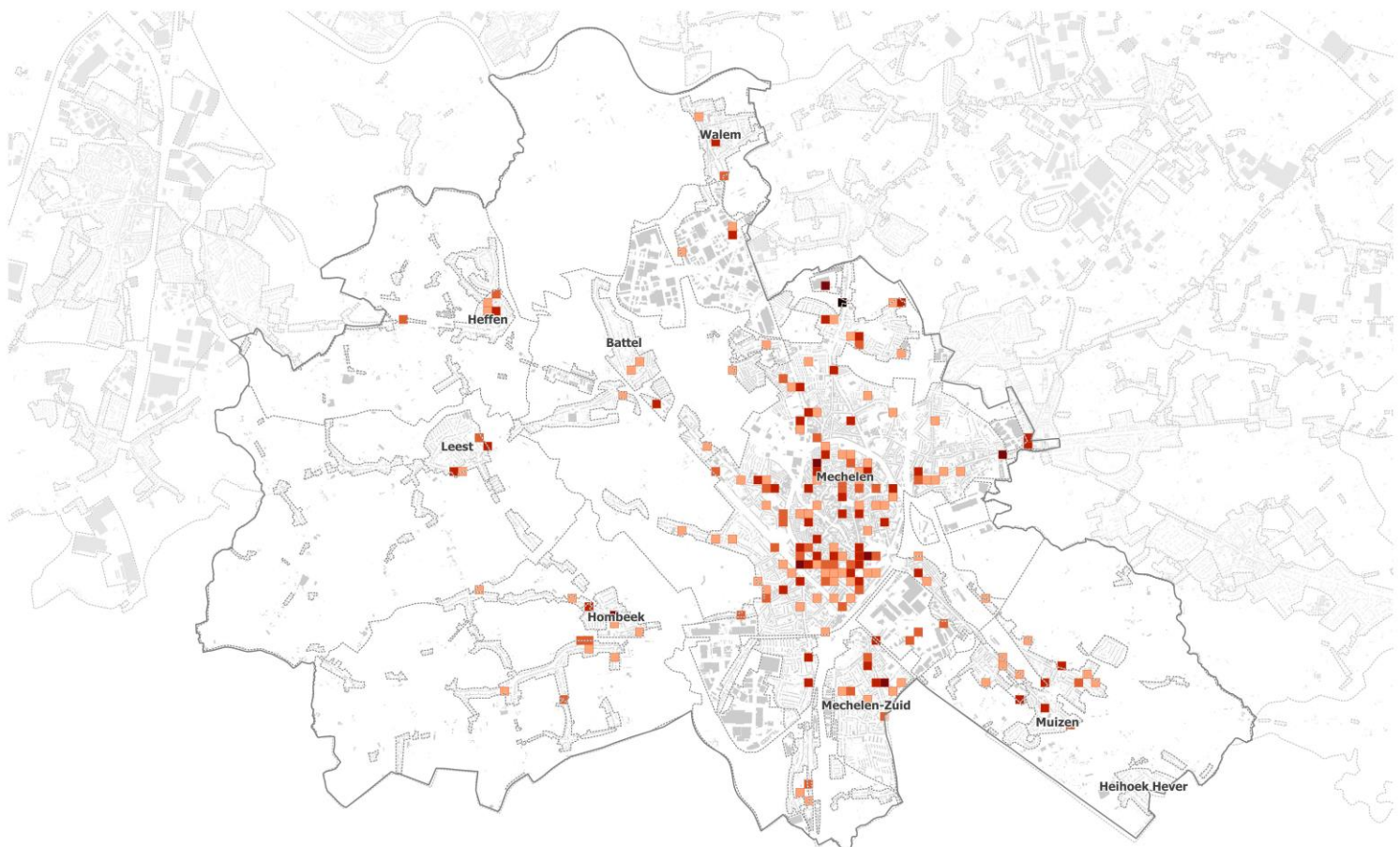
⁹¹ De kaarten werden gemaakt op basis van de data gehanteerd door Retail Sonar 2021. Enkele culturele voorzieningen lijken hierin te ontbreken.

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.

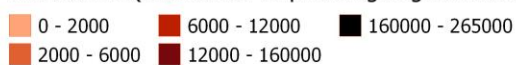
Zorg

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 opgelijst, 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.

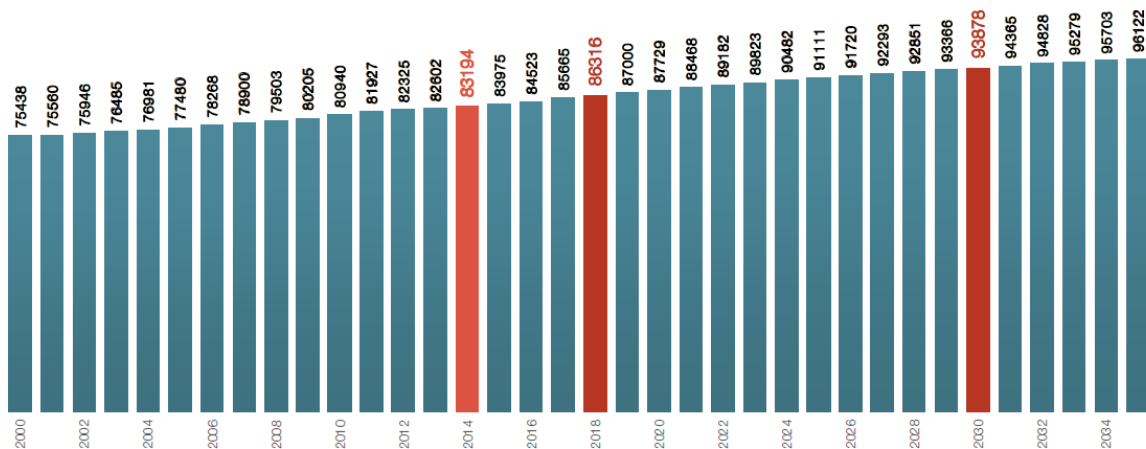
In de nabije toekomst zal de stad alvast **heel wat m² winkelvloeroppervlakte extra krijgen**. Zo zal ze beschikken over een nieuwe locatie voor geclusterde grootschalige detailhandel Malinas in ‘de lus’ met een totaalprogramma van 27.500 m² bruto vloeroppervlakte. Het vooronderzoek toonde aan dat er 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 geherlokaliseerd). Het vooronderzoek evalueerde ook verschillende nieuwe locaties waaronder omgeving Technopolis, Raghenon, Nekkerpoort. Omwille van beperkte ruimte, bereikbaarheidsprofiel, timing,... bleek geen enkel alternatief een betere keuze dan de ontwikkeling van de retailus.

⁹³ Brusselsesteenweg, Jubellaan, Van Kesbeekstraat, 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 **onderzochten daarom 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 is opgenomen in het beleidskader 'Mechelen Werkt'.

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: Raghen 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 opperden in de beleidskaders ‘Mechelen groeit’ en ‘Mechelen werkt’ enkele pistes om de dagelijkse voorzieningen die vandaag nog standhouden (al dan niet geclusterd) te ondersteunen, en om een beleid te voeren voor de dorpen waar vandaag nog weinig aanwezig is.

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

Het retailplan stelt voor om de perifere clusters te selecteren. De selectie van de retailus, 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. Het beleidskader ‘Mechelen werkt’ selecteert de duurzaam in stand te houden clusters. Een uitdoofbeleid voor de handelszaken die hierbuiten vallen is de bedoeling, maar de instrumenten daarvoor lijken zeer beperkt.

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 de fase voorontwerp werd verder bevraagd hoe de diensten de ruimtenoden inschatten bij een bevolkingsgroei die in de strategische visie en in het beleidskader werd geformuleerd (groei naar 120.000 inwoners tegen 2040) en of deze kan worden opgevangen door efficiënter gebruik te maken van de bestaande infrastructuur. Hieruit volgden wel een aantal handvaten voor een berekening van het aantal gebruikers of verwacht aantal verenigingen, die we hieronder meenemen. Tegelijk bleek dat er vandaag geen overzicht is over de mate waarin er nog restcapaciteit is in de bestaande infrastructuur. Bij opstart van de voorontwerpfase was enkel voor de sector onderwijs een dergelijk gedetailleerd onderzoek lopende i.s.m. de scholen.

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%) -groei-tempo 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.

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.

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**.

Einde 2021 werd een onderzoek opgestart i.s.m. de Mechelse scholen om de capaciteit tot groei op de bestaande scholensites in kaart te krijgen. Hieruit bleek dat op de meeste scholensites de maximale capaciteit bereikt lijkt. Een aantal scholen lijkt nog ruimte te hebben, maar botsen soms tegen grenzen, zoals bij voorbeeld een beperkend BPA. Ook moet de benodigde uitbreiding over alle graden kunnen worden aangeboden.

⁹⁵ Strategisch vastgoedplan, gekoppeld aan klimaatdoelstellingen, 2020

⁹⁶ Capaciteitsmonitor 2018 – gemeentelijk rapport Mechelen

In de ontwerpfase van het beleidsplan ruimte werd nogmaals opgemerkt dat een plaatsgebrek voor de uitbreiding van onderwijs dreigt. Immers, ondanks het feit dat al bijna 10 jaar geïnvesteerd wordt in plaatsen voor onderwijs met Vlaamse capaciteitsmiddelen, zien de diensten dat de mogelijkheden om uit te breiden op de huidige locaties uitgeput raken. Niettemin voorspelt de Vlaamse capaciteitsmonitor nog steeds tekorten voor Mechelen tegen schooljaar 2027-2028: bijna 500 plaatsen in het basisonderwijs en 1.500 plaatsen in het secundair onderwijs. In deze cijfers werden de geplande sterke inwonersgroei nog niet eens meegerekend.

Over voorspellingen m.b.t. toekomstige noden in de **kinderopvang** is niet zo veel informatie voorhanden; wel zijn de huidige pijnpunten in kaart gebracht (zie hierboven). Voor de toekomstige behoeften aan kinderopvang moeten we ervan uitgaan dat, bij gelijkblijvende leeftijdssamenstelling zo'n 3,58% van de bijkomende Mechelaars in de leeftijdsklasse 0 tot 3-jarigen zitten. Bij ongewijzigd opvangpercentage (56,10% van de kinderen tot 3 jaar) moeten we voor elke groei met 10.000 inwoners, rekening houden met ca. 200 extra opvangplaatsen. Het is onduidelijk of en waar deze kunnen worden gerealiseerd.

✓ *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

Bij een bevolkingsgroei kan de bijkomende ruimte voor jeugdwerkorganisaties als volgt worden ingeschat. Per 10.000 nieuwe inwoners wordt er ingeschat dat ca. 2.500 kind of jongere is. Vandaag zijn er per 1.000 jongeren gemiddeld 3,6 jeugdwerkinitiatieven. Elke inwonersgroei van 10.000 inwoners zou dus vergezeld moeten gaan van 9 nieuwe jeugdwerkinitiatieven, of een groei van de bestaande initiatieven. Daarnaast streefde de stad in het verleden naar 1 m² buitenspeelruimte per jonge inwoner, buiten de parken.

✓ *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 was 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. 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 uitgang van een verdergaande bevolkingsgroei tot 120.000, is daarbij onduidelijk. De strategie hanteert ook maar planhorizon 2030. Aangezien er geen nieuwe recreatiezones meer voorhanden zijn op Mechels grondgebied, is er geen vertrouwen bij de diensten dat bij een sterk groeiende bevolking de noden nog kunnen worden ingevuld.

Bij een inwonersgroei zouden we kunnen uitgaan van het doortrekken van een aantal bestaande gegevens uit 2020. Elke bevolkingsgroei van 10.000 zou overeenkomen met een toename van 2011 sporters. Er waren in 2020 292 sportinfrastructuren op samen 103,68 ha. Elke toename met 10.000 inwoners zou in theorie een ruimte-toename betekenen van 11,83 ha. Maar dat is natuurlijk geen realistisch cijfer en houdt geen rekening met efficiëntiewinsten. Ook is het helemaal niet duidelijk of de toekomstige sporten even ruimtebehoevend zijn als de huidige. Er is bv. een tendens naar meer sporten in de openbare ruimte.

✓ *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 ruimte reserve 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.

✓ *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 voorzieningencuster behouden. Maar we kunnen 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 voorzieningencusters worden daarom des te belangrijker.

✓ *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.

✓ *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 “Groengeelblauw 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.

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

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