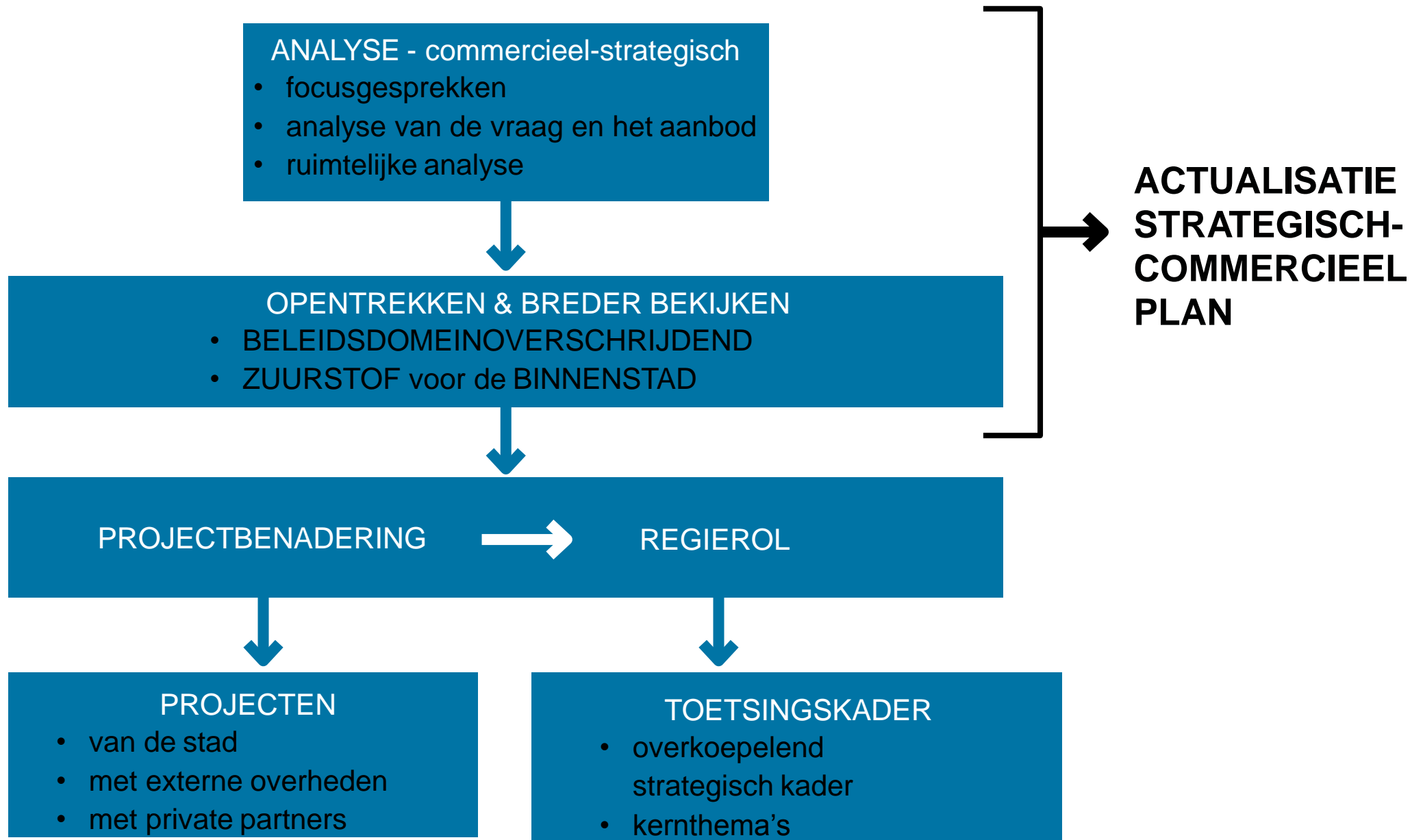


RETAILTOUR

Strategisch-commercieel plan stad Mechelen



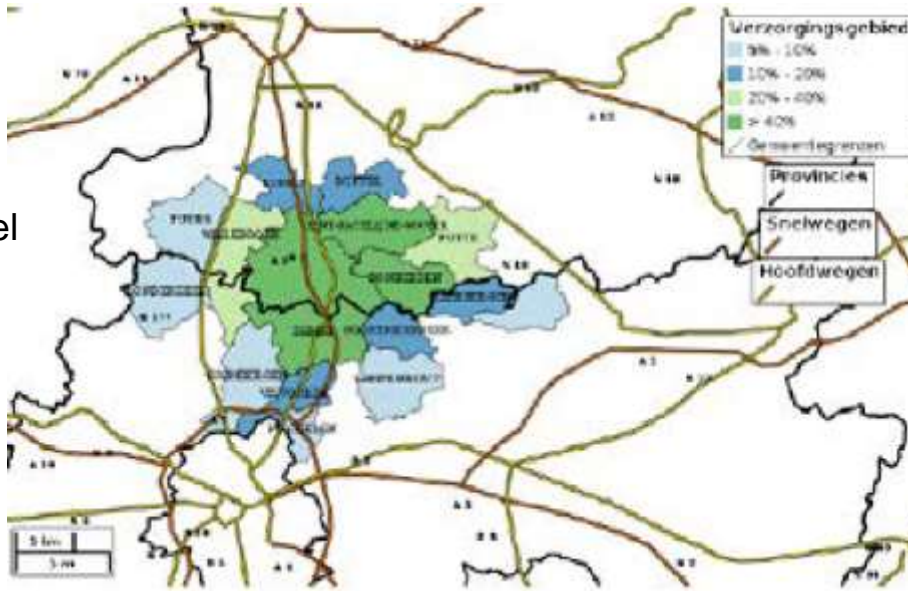
Donderdag 27 oktober 2016



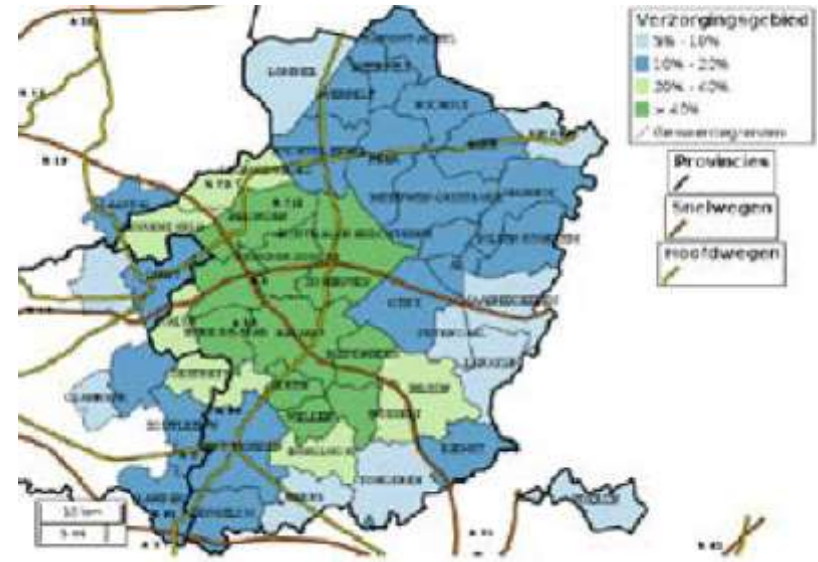
VERZORGINGSGEBIED VAN MECHELEN

BENCHMARKING CENTRUMSTEDEN VOOR HET PERIODIEK (BINNENSTEDELIJK) AANBOD

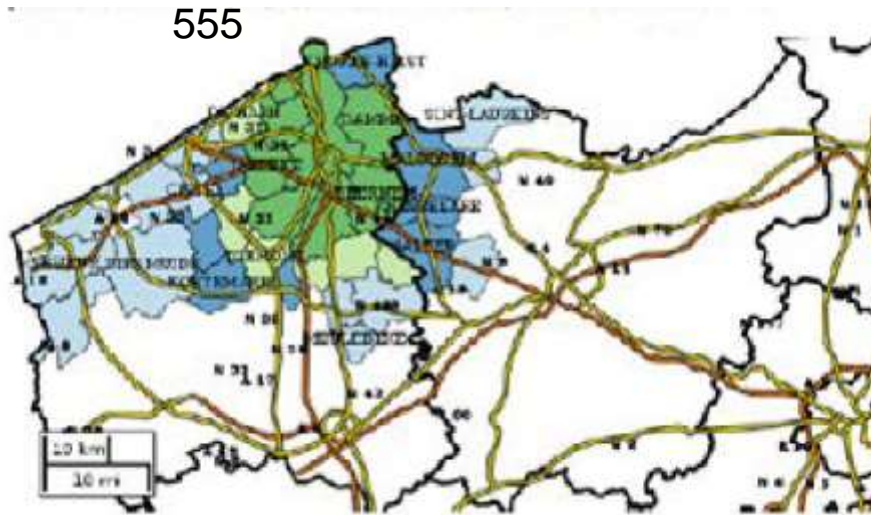
- Ingeklemd tussen Antwerpen en Brussel
- Verzorgingsgebied relatief kleiner dan Hasselt, Leuven en Brugge



Mechelen - 137



Hasselt - 280



Brugge - 241
293



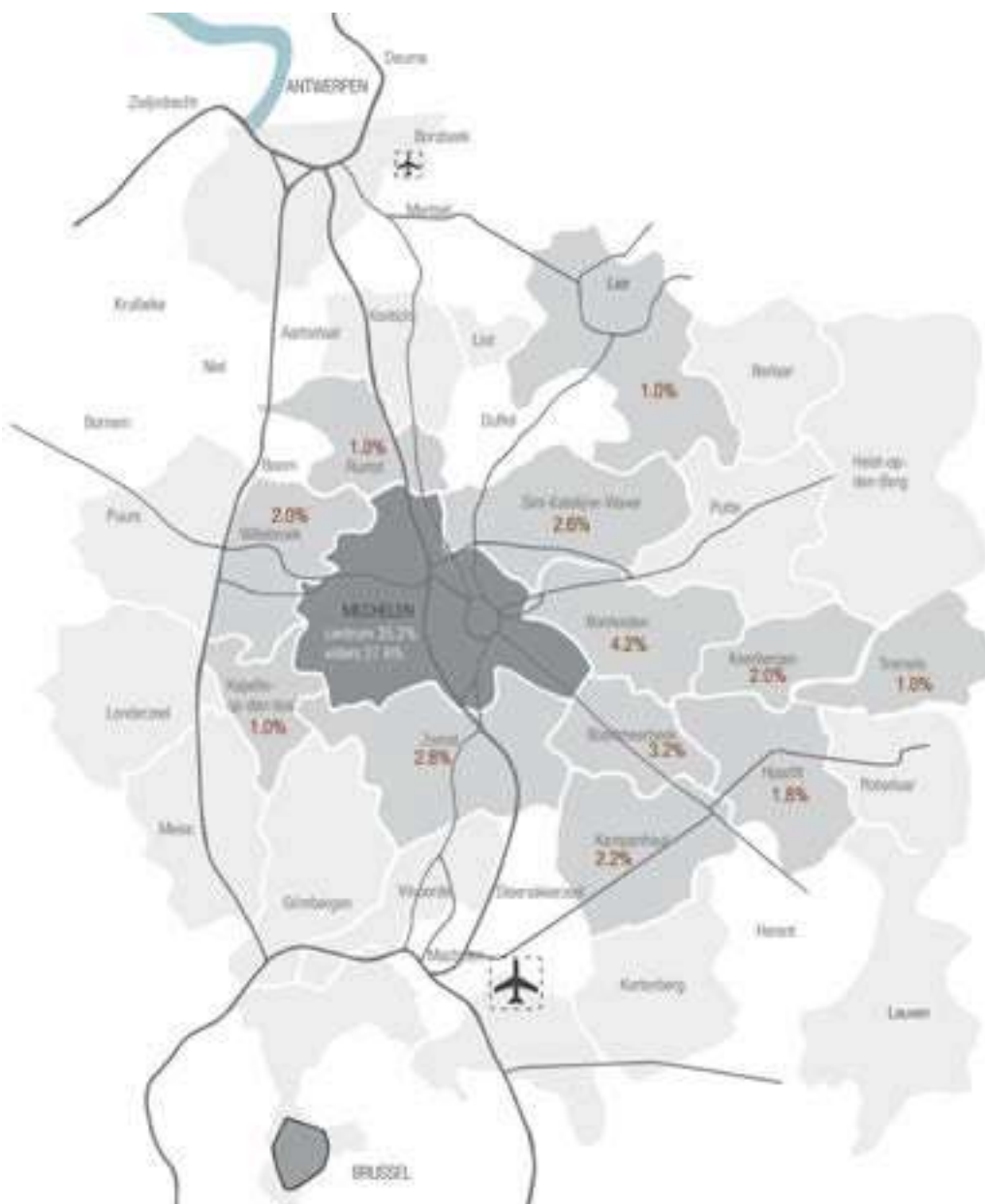
Leuven - 281
132

STABILITEIT & EVOLUTIE VAN HET VERZORGINGSGEBIED

- **CIJFERS UIT EERDERE STUDIES IN 2000, 2008, 2014**
- gebruik van **3 erg verschillende methodologieën**:
 - 2000: onderzoek naar bezoekgedrag
 - 2008: onderzoek naar bezoekgedrag en koopgedrag
 - 2014: onderzoek naar koopgedrag
- percentages niet 1 op 1 te vergelijken!
- wel: **grote tendenzen waar te nemen** - *zie volgende slides*


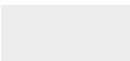

VRAAGZIJDE - VERZORGINGSGEBIED VAN MECHELEN

STABILITEIT & EVOLUTIE VAN HET VERZORGINGSGEBIED - CIJFERS 2000



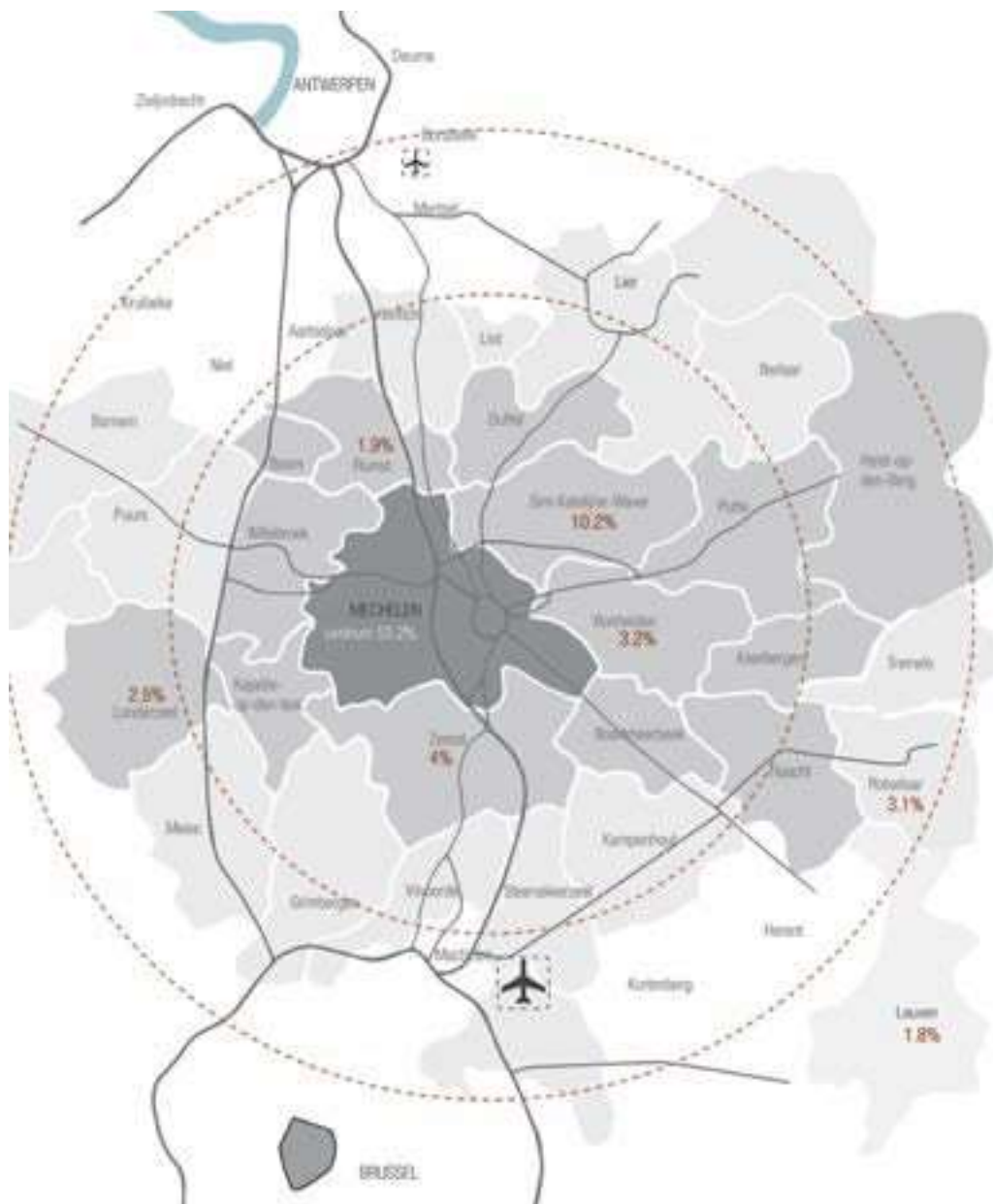
- verzorgingsgebied 'winkelen' obv. bevragingbezoekers binnenstad
- herkomst buiten Mechelen relatief laag (max. 4,2 % - Bonheiden)
- **redelijke koopbinding Mechelaar zelf (62,8%), zwakke koopattractie**

LEGENDE

-  gemeenten gelegen in primair verzorgingsgebied
-  gemeenten gelegen in secundair verzorgingsgebied
-  10 %
percentage van de bevolking dat in Mechelen komt winkelen

VRAAGZIJDE - VERZORGINGSGEBIED VAN MECHELEN

STABILITEIT & EVOLUTIE VAN HET VERZORGINGSGEBIED - CIJFERS 2008 *(onderzoek Idea)*

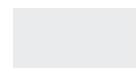


- primaire en secundair zones obv. concentrische indeling: hierbinnen kan de kooporiëntatie dus mee- of tegenvallen
 - percentages obv. aantal bezoekers
- **iets hogere percentages van hinterland tov. 2000, maar niet veel**
- **geen duidelijke geografische verschuiving van het verzorgingsgebied**
- Lier: vooral gegroeid na 2000 - minder afhankelijk van Mechelen, idem zuidelijke gebied rond Leuven
- Heist-op-den-Berg: versterkte vanaf 2008 eigen kern *(volgende slide minder aanwezig)*

LEGENDE



gemeenten gelegen in primair verzorgingsgebied *(concentrisch bepaald)*



gemeenten gelegen in secundair verzorgingsgebied

10 %

percentage van de bevolking dat in Mechelen komt winkelen

VRAAGZIJDE - VERZORGINGSGEBIED VAN MECHELEN

CONCURRENTIE

	aanbod
• Antwerpen binnenstad	219.777m ²
• A12	133.986m ²
• Leuven binnenstad	81.911m ²
• Zaventem-Zuid (Leuvensestw)	62.440m ²
• Wijnegem Shopping Center	42.341m ²
• Lier binnenstad	28.940m ²
• Lier, Antwerpse Steenweg	29.713m ²
• Kampenhout	21.391m ²
	TOTAAL 620.499m²

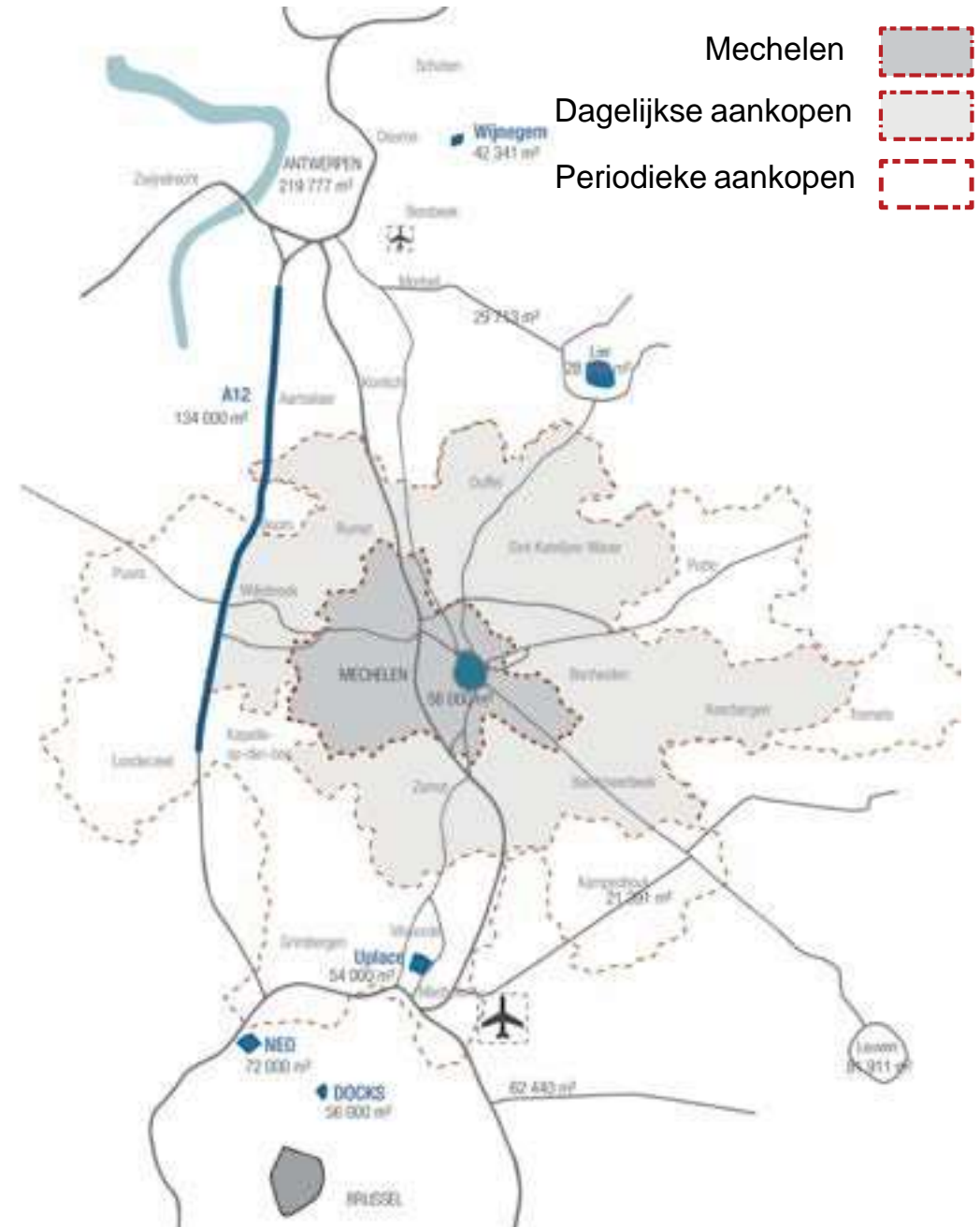
= 3,7 x aanbod Groot-Mechelen

= 11,5x aanbod binnenstad Mechelen

PIPELINE Retail

• Uplace	54.000m ²
• Docks	39.000m ²
• Neo/Heizel	72.000m ²
	TOTAAL 165.000m²

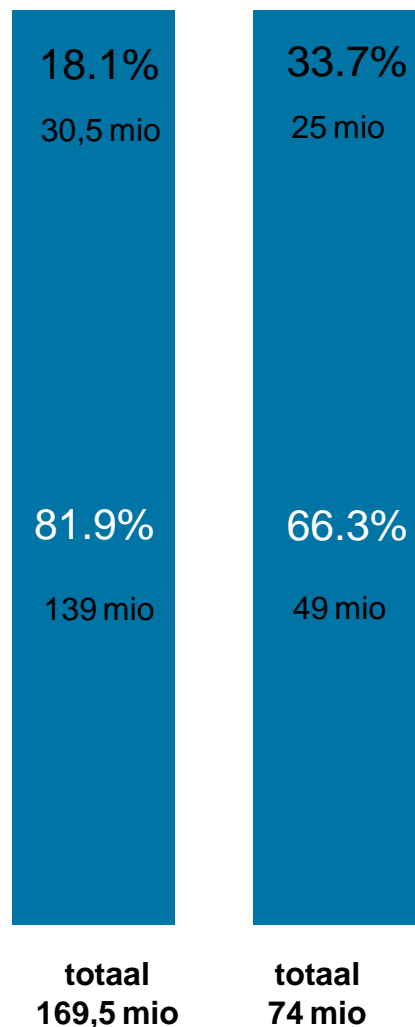
= 1x aanbod Groot-Mechelen!



bron: provinciale studie - 2016 - feitenfiche Mechelen

VRAAGZIJDE - KOOPVLUCHT

PERIODIEK UITZONDERLIJK



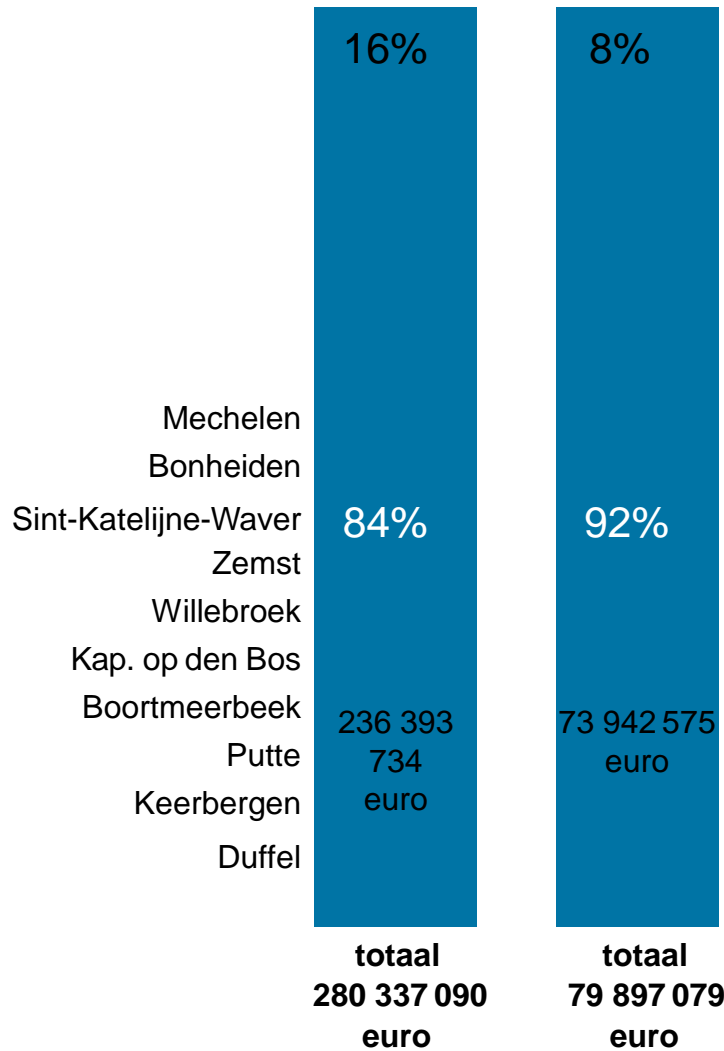
KOOPVLUCHT →

	PERIODIEK		UITZONDERLIJK	
Antwerpen	5,5 %	9,3 mio	4,3 %	3,2 mio
Zemst	2,4 %	4 mio	6,5 %	4,8 mio
Brussel	1,1 %	1,7 mio		
Gewest				
Leuven	1,2 %	2 mio		
Lier	0,2 %	0,33 mio		
Aartselaar			2,6 %	2 mio
Zaventem			3 %	2,2 mio
S. Katelijne			5,3 %	4 mio
Waver				

KOOPBINDING

OMZET HANDEL BINNENSTAD

PERIODIEK UITZONDERLIJK



aandeel sporadische bezoeker

aandeel regelmatige bezoeker
 Mechelen en directe omgeving
 frequente bezoekmotieven

“ JE BUUR IS JE EERSTE KLANT ”

VERSTERKEN

- bezoekfrequentie
- verblijfsduur

AANBOD EN MARKTRUIMTE

AANBOD IN BINNENSTAD

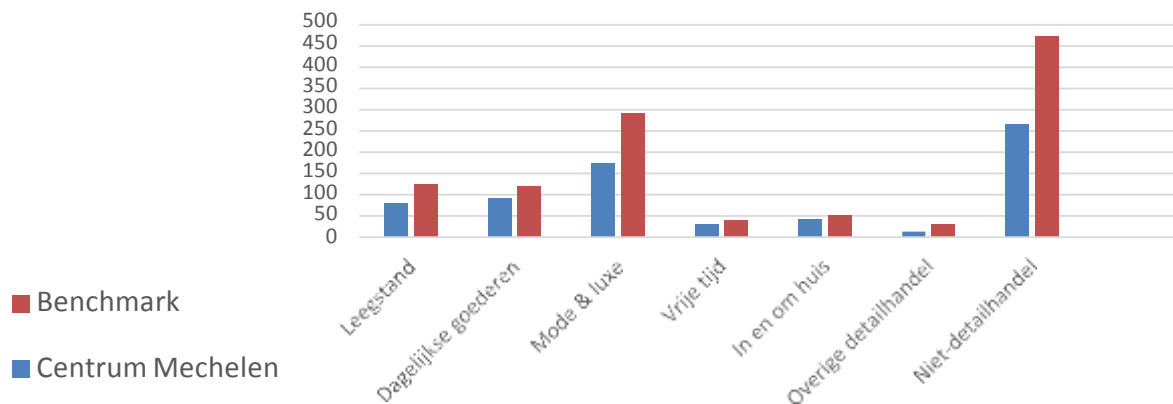
- Antwerpen buiten categorie
- steden met 'shopping' - profiel behalve A en G zijn Hasselt, Brugge
- Leuven en Kortrijk: steile opmars
- Mechelen kleine broertje binnen Vlaamse Ruit
- **Mechelen gemiddeld** in Vlaanderen:
bepaalde kritische massa in binnenstad: 54 344 m²
- Aanbod binnenstad: **Mechelen heeft dus progressiemarge**
- Naar een winkelstad van **regionaal en bovenregionaal**
belang

Antwerpen		257422
Gent		102732
Hasselt		84807
Leuven		81911
Kortrijk		65865
Brugge		63495
Aalst		58415
Mechelen		54344
Sint-Niklaas		53298
Oostende		49234
Turnhout		47126
Roeselare		42758
Genk		36412

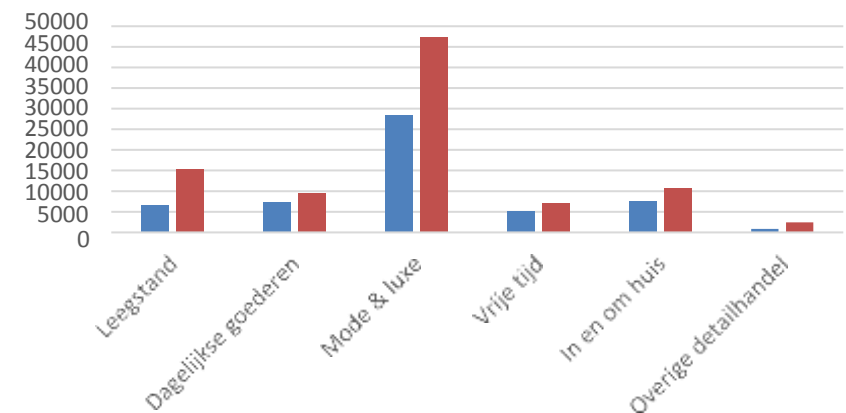
bepaalde
kritische
massa

netto vloerwinkelopervlaktes

Aantal verkooppunten

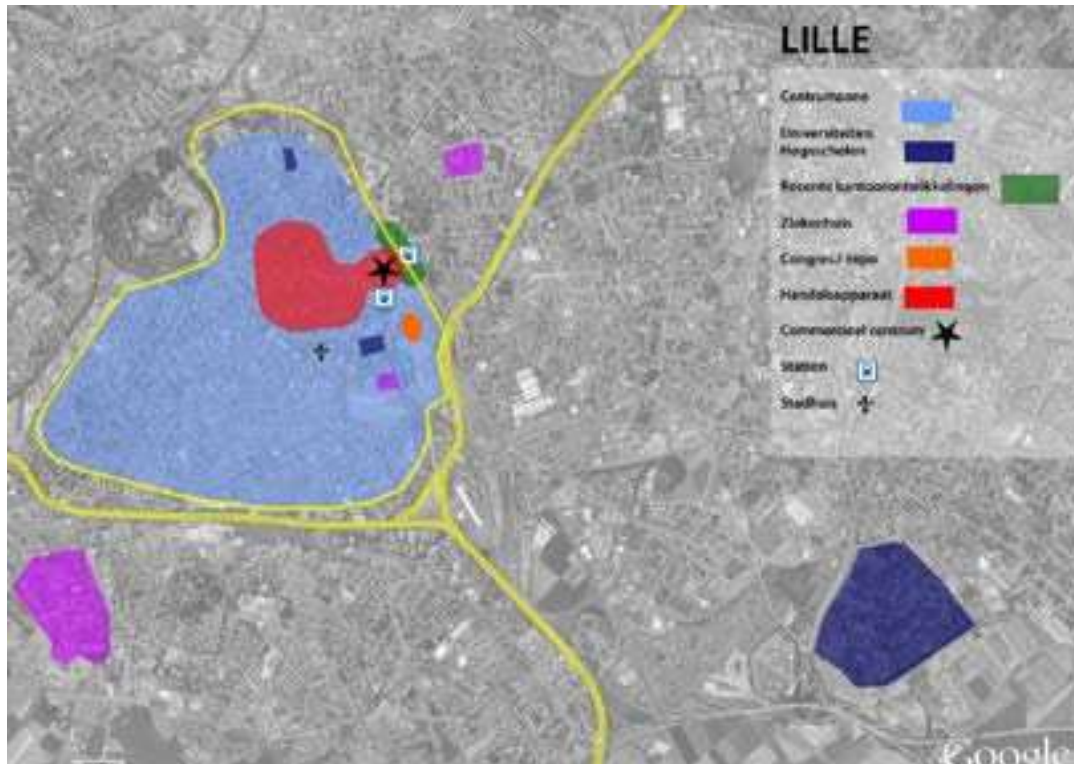


Winkelvloeroppervlak



BENCHMARKING GROTE FUNCTIES

GROTE STEDELIJKE FUNCTIES



- **Lille: '90**

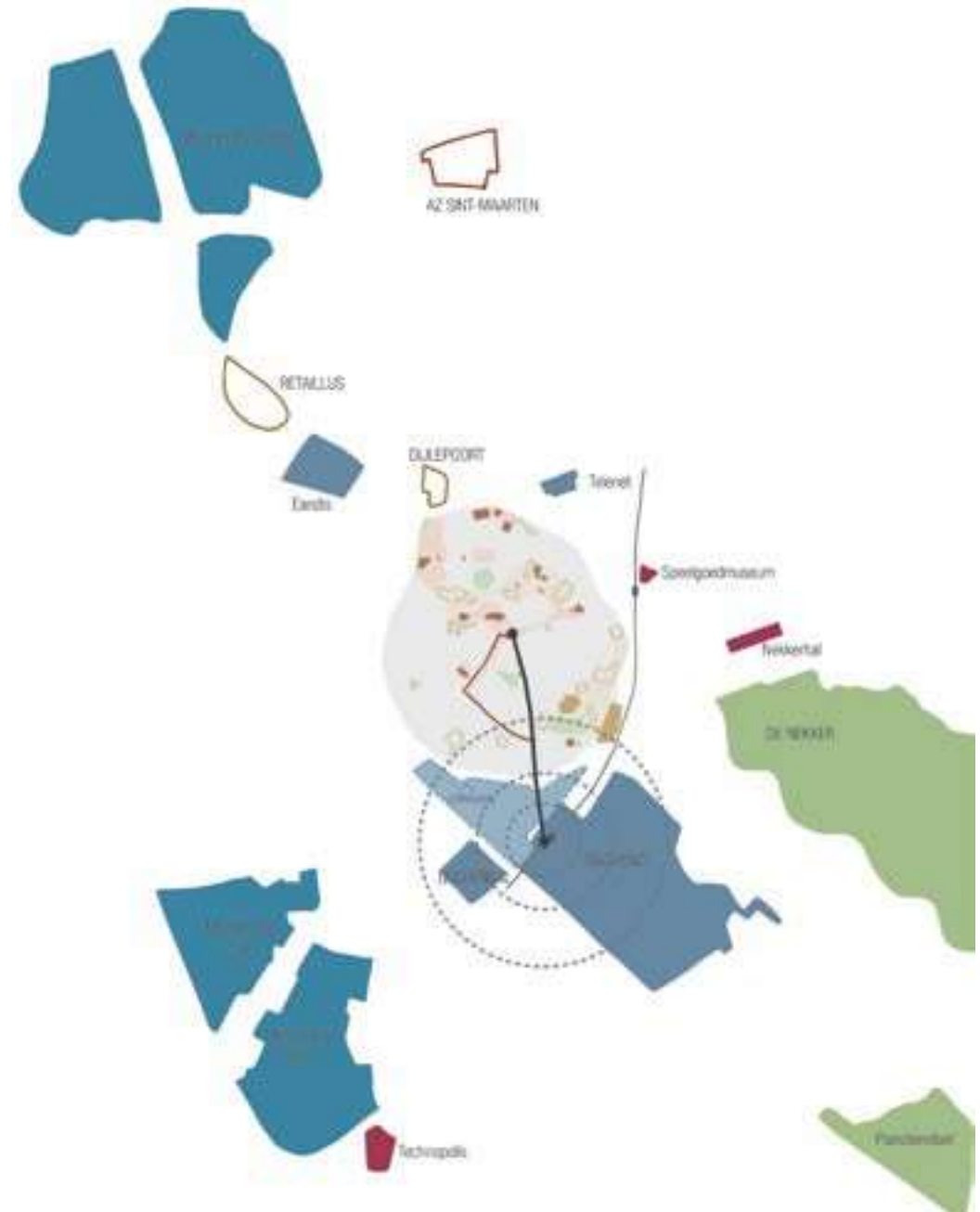
- stationsproject
- zuurstof aan kernwinkelgebied door grote functies vlakbij



model voor Mechelen

FUNCTIEMIX - GROTE POLEN VAN WERK EN ECONOMIE

- **STATIONSPROJECT:** nieuwe dynamiek en structuur
- van éénpolige stad naar **2-POLIGE STAD**
- **transformatie** van:
 - VESTEN
 - as STATION - CENTRUM: mix stedelijke functies
Consciencestraat, Mercierplein, Van Egmontstraat
 - WINKELDRIEHOEK



STATIONSOMGEVING: AMBITIES

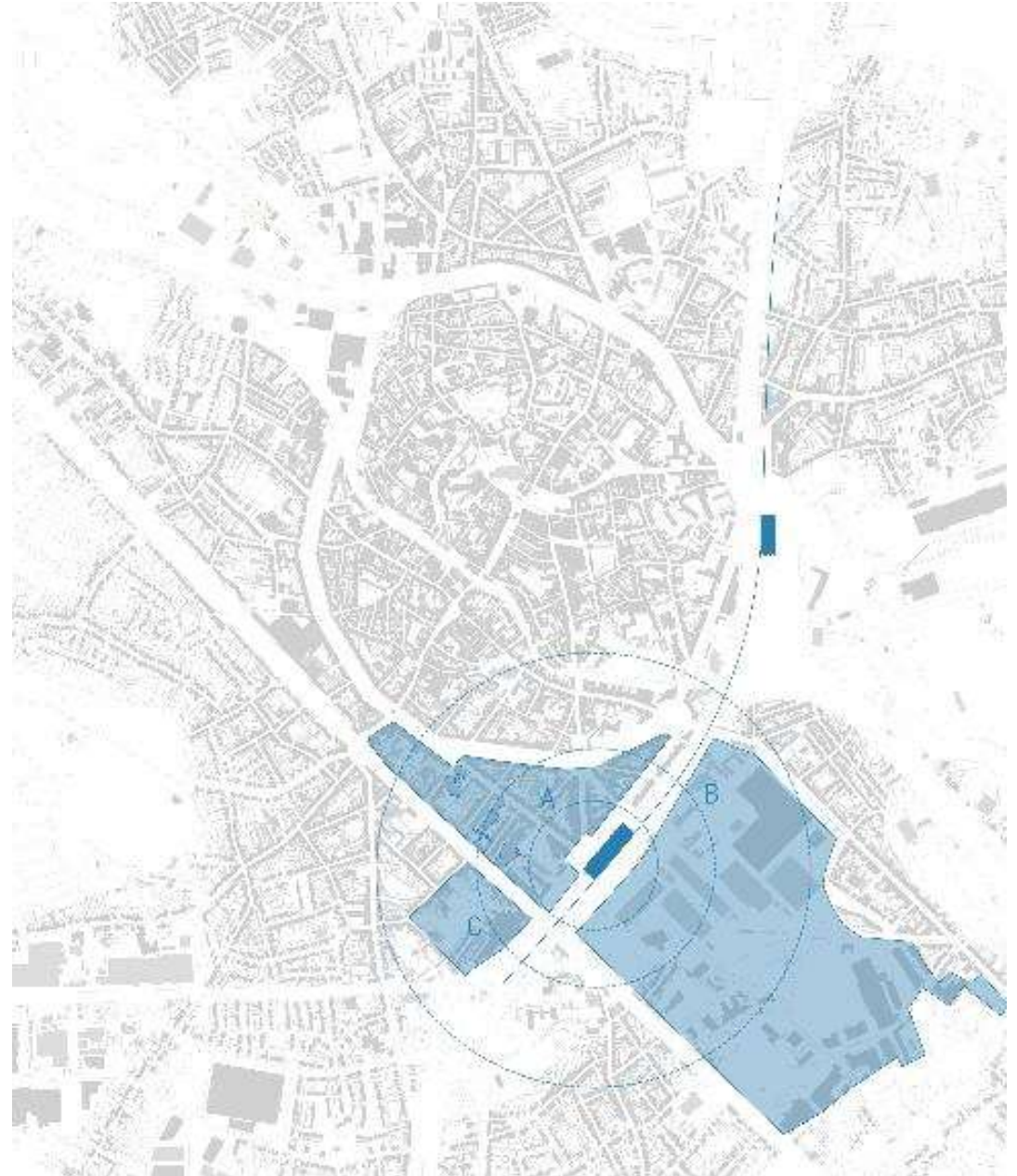
- De herontwikkeling van de stationsomgeving, de rechtstreeks verbinding met de Zaventem Luchthaven de nieuwe ontsluitingsweg zijn zodanige troeven dat gezien de nabijheid bij de binnenstad, dit gebied zo belangrijk is, dat het van een 1-polige stad een 2-polige stad maakt
- De exacte positionering van dit gebied dat grotendeels van scratch (Raghen) kan beginnen, moet daarom heel strategisch worden ingebed in de visie en ambitie van het centrum van Mechelen. Programma's, voorzieningen die omwille van de fijnmazigheid van de historische binnenstad niet konden voorzien worden, kunnen hier een plek krijgen, maar dit nieuwe centrumgedeelte moet daarin aanvullend, complementair zijn, als een yin en yang om zo de betekenis en uitstraling van het toekomstig centrum voor de komende 50 tot 100 jaar veilig te stellen.

STATIONSOMGEVING

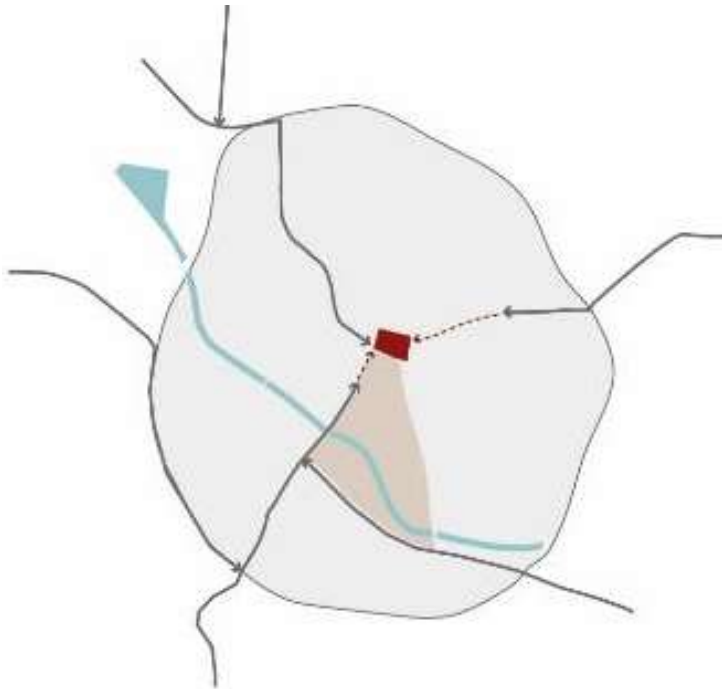
De vesten kunnen een bijzondere rol spelen in de versterking van de economische weerbaarheid van het centrum van Mechelen.

Projecten:

- A. Stationsplein - Leopoldsite
- B. Ragheno
- C. Guldendal

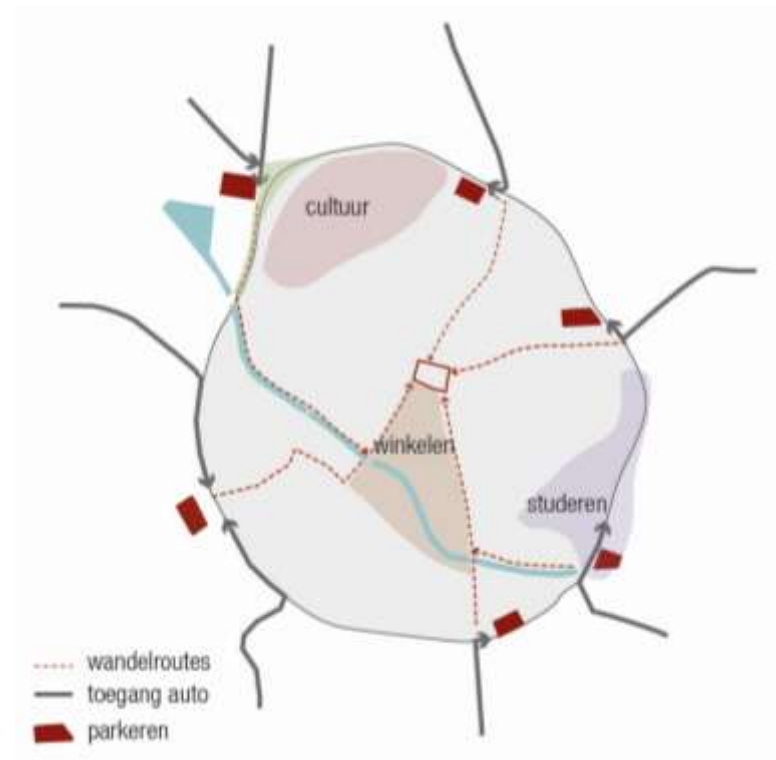


EVOLUTIE BEREIKBAARHEID BINNENSTAD



VANDAAG:
TOEKOMEN OP DE MARKT

- Moeilijke leesbaarheid stad
- Afzwakken – functies aan de rand lijken ver
- Desoriënteren
- Stad = Markt



TOEKOMST:
TOEKOMEN AAN DE VESTEN

- Vesten als gezicht van de stad en drager van grote functies
- Opbouwend – eindigen op de Markt
- Oriënterend
- Stad = Multipolair: verschillende zones leesbaar

BINNENSTAD

LEESBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

Afstanden winkelstraten

Bruul	600m / 7min
Ijzerenleen	400m / 5min
Onze-Lieve-Vrouwestr.	500m / 6min

Afstanden Vesten-markt/winkeldriehoek

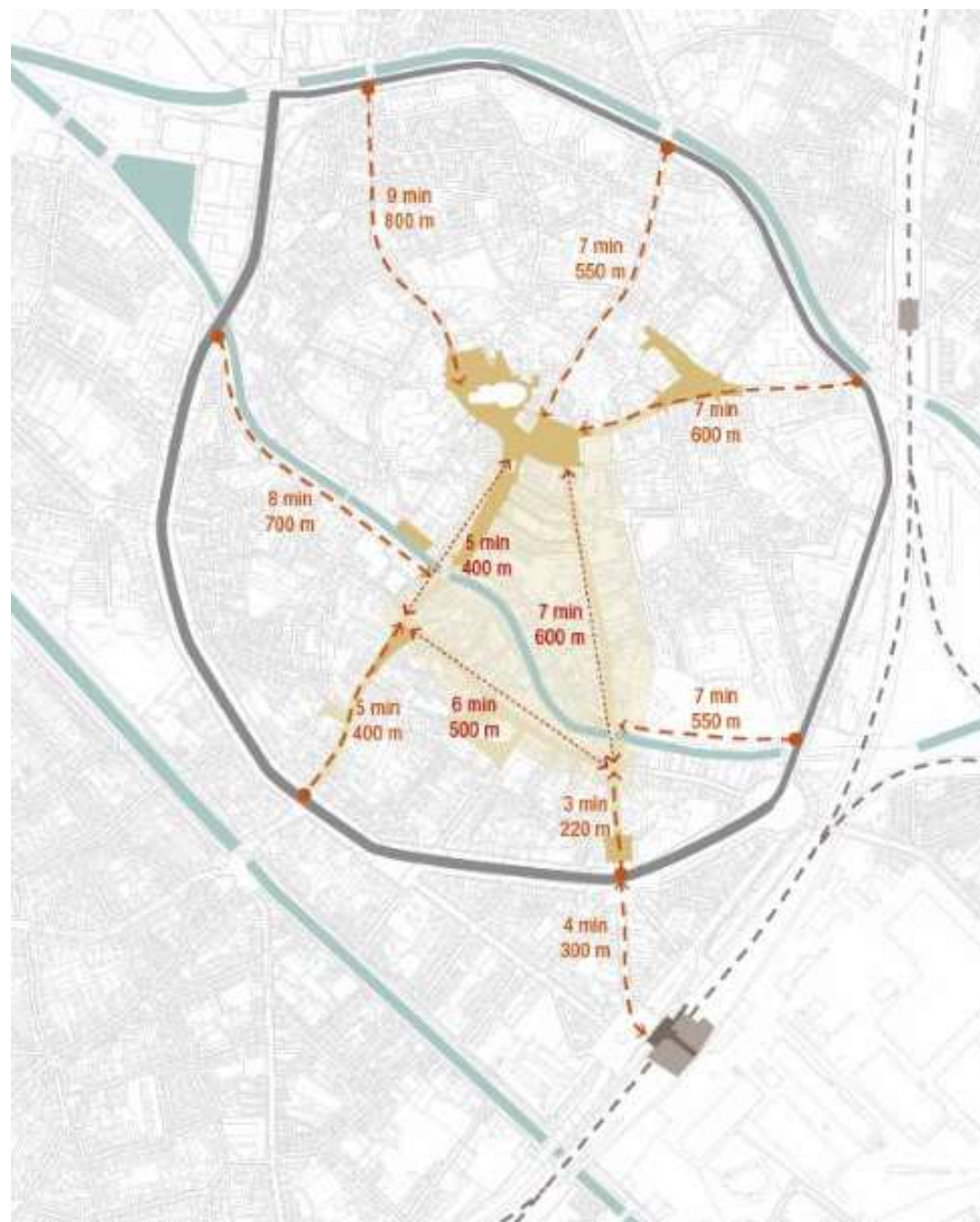
Olivetenvest (Dijle) :	700m / 8min
Zandpoortvest (Kruidtuin)	550m / 7min
Zwartzustersvest (Keizerstr.)	600m / 7min
Zwartzustervest (Merodestr.)	550m / 7min
Tinellaan (Katelijnestr.)	800m / 9min
Brusselpoort (Hoogstr.)	400m / 5min
Kardinaal Mercierplein (Graaf Van Egmontstr.)	220m / 3min

Afstand station-vijfhoek

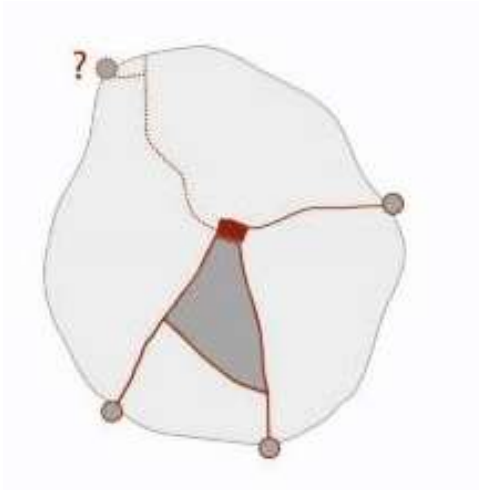
Conscience-Egmontstr.	300m / 4min.
-----------------------	--------------

Perceptie van afstanden:

- Groter dan in realiteit
- Door grote barrières (vesten) of onderbrekingen (kerk in OLV straat)

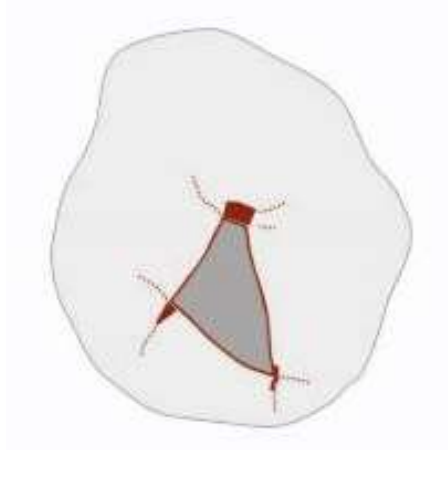


LEESBAARHEID BINNENSTAD



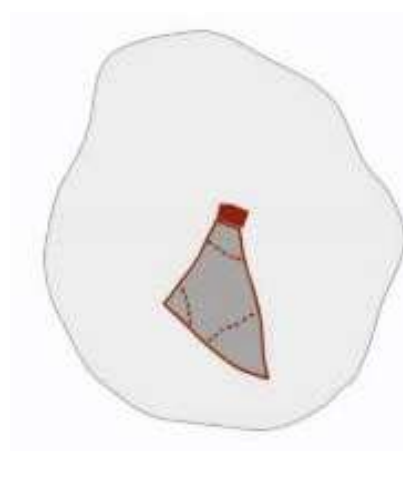
ZICHTBAAR NAAR DE VESTEN

- Mercierplein
- Brusselpoort
- Nekkerspoel
- Antwerpse Poort



VERSTERKEN IDENTITEIT HOEKPUNTEN HOOFDWINKELSTR ATEN

- Vanop Grote Markt
- Vijfhoek
- Korenmarkt



SHORTCUTS

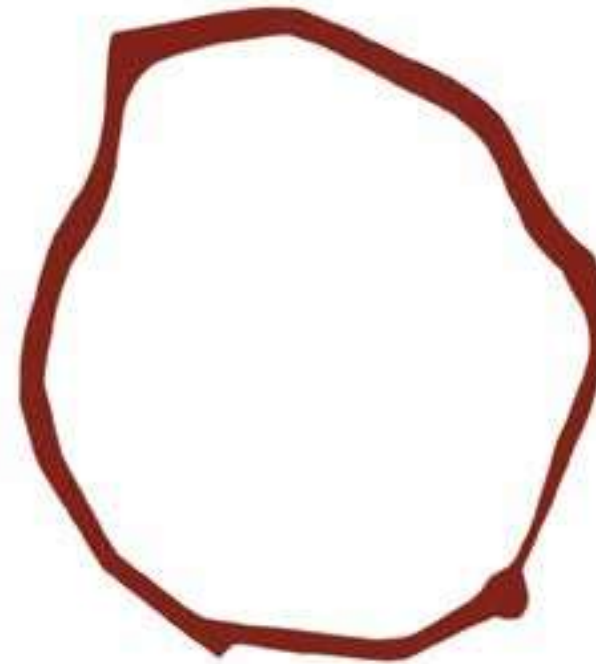
- Wandelafstand verkorten
- Verdichten handelsapparaat met trekkers OF rustpunten in het kernwinkelgebied



LUSSEN

- Hoofdcirculatie binnen de vesten
- Naar het kernwinkelgebied

THE NEXT STEP



15 JAAR STEDELIJKE ACUPUNCTUUR

- STADSVERNIEUWING in BINNENSTAD
- POSITIEVE EVOLUTIE HANDELSKERN
- PROJECTEN IN EIGEN BEHEER

 **IMAGOSWITCH**

THE NEXT STEP

- INFRASTRUCTUUR ALS ECONOMISCHE MOTOR
- REGIEROL BREDERE HANDELSSTRUCTUUR
- SAMENWERKING OP GRONDEN EXTERNE BEHEERDERS
- 2-POLIGE STAD

 **WEERBARE
STAD**

VESTEN: AMBITIES

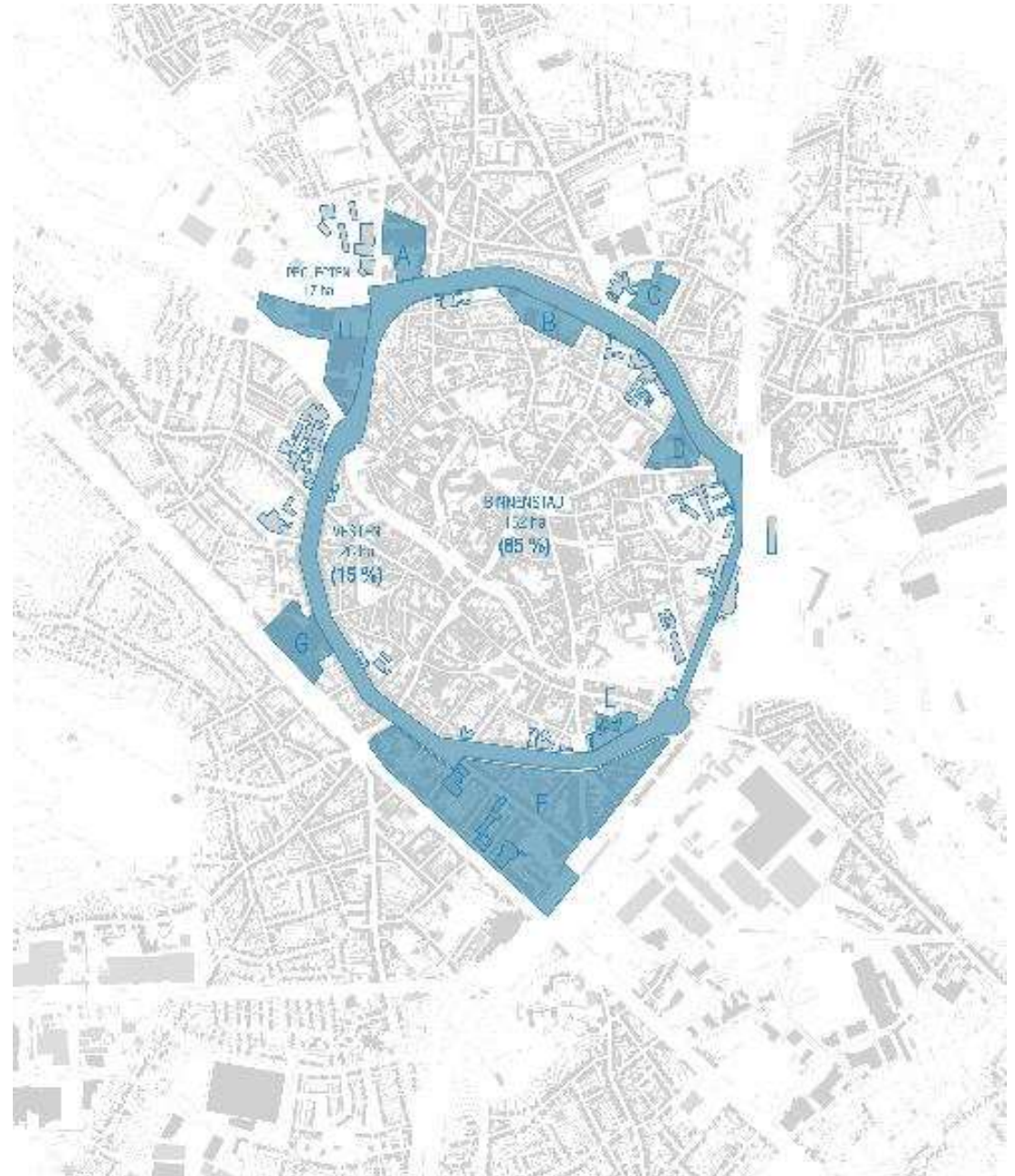
- De vesten dienen meer grootstedelijke functies aan te trekken, omwille van nabijheid historisch centrum, functie als 'dispatcher',
- De vesten als geheel en specifiek de 'poorten' zijn het venster op de binnenstad en dienen dus meer uitnodigend te worden ingericht
- De vesten kunnen meer uitgespeeld worden als locatie voor grotere werkverschaffers of trekkers van grote publieken met regionale uitstraling (scholen, theatergebouwen, congresgebouwen, ...)

VESTEN

De vesten kunnen een bijzondere rol spelen in de versterking van de economische weerbaarheid van het centrum van Mechelen.

Projecten:

- A. Dijlepoort
- B. Tinelsite
- C. Caputsteenpark
- D. Zwartzustersvest
- E. Bruulparking
- F. Stationsomgeving - Leopoldsite
- G. Comet
- H. Rodekruisplein
- I. Nekkerspoel/Nekker Nova



- ✓ Van SCP naar ruimtelijk-economisch ontwikkelingskader retail
- ✓ Van grof naar fijn
- ✓ Vastleggen structuur

- Handel in het centrum te versterken binnen een **ruimer strategisch kader** (ruimtelijk-economisch):

- Te sectoraal afgestemd op handel verkleint draagvlak, ook binnen andere beleidsdomeinen
- Handel **belangrijke bron van werkgelegenheid** en dus bepalend voor de **weerbaarheid** van (binnen-)stad.
- Handel is een noodzakelijke economische activator voor binnenstedelijke dynamiek
- Vanuit het IHB komen er richtlijnen aan om de retailstructuur beter afdwingbaar te maken

⇒ ZUURSTOF en VOLWAARDIGE ONDERSTEUNING:

- Behalve retailaspecten ook inzetten op **gewenste functiemix, de aanleg openbare ruimte en mobiliteit**
 - **Welke zones dragen structureel bij tot versterking van economische weerbaarheid?**
- Dit ontwikkelingskader 'retail' later uit te breiden met andere ontwikkelingsplannen vanuit perspectief bedrijvigheid, toerisme of andere...

- Een **duidelijk en communiceerbaar kader** creëren
 - Beleid en administratie: integrale beoordeling concrete projecten
 - Ontwikkelaars, eigenaars, winkluitbaters: Waar welke functies, welke randvoorwaarden en omgevingsfactoren, waar welke mix
- Niet restrictief maar **pro-actief stimulerend kader voor gewenste ontwikkelingen**
- Principes retail- en voorzieningenstructuur in functie van schaal, type activiteit, mobiliteitsgeneratie, functiemix, verweefbaarheid
- Grotere **kruisbestuiving en verrijking** door functiemix
- Een **integrale visie is duurzame visie voor economische ontwikkeling Mechelen**

Inspelen op doelstelling IHB

1. het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten (hergebruik, clustering, verbod handel op BT, afbouw solitair of verlinting)
2. het waarborgen van toegankelijk aanbod voor consumenten (impact op open ruimte, verplaatsingen auto)
3. het waarborgen en versterken van leefbaarheid in stedelijk milieu, met inbegrip van versterken kernwinkelgebieden (versterken functionele mix centra en vermijden leegstand kernen)
4. het bewerkstelligen van duurzame mobiliteit (verkeersstromen, parkeerdruk, OV, verkeersveiligheid)

= Het ruimtelijk economisch ontwikkelingskader Retail zal helpen om nieuwe ontwikkelingen af te toetsen aan toekomstige randvoorwaarden

RUIMTELIJK-ECONOMISCH ONTWIKKELINGSPLAN RETAIL:

- = **technisch afwegingskader**
- vastleggen in welke zone welk type retail gewenst is
- vastleggen omgevingsfactoren op gebied van functiemix, openbare ruimte en mobiliteit;
- niet beperkt in omvang, wordt bepaald door omgevingsstructuren en locatie tov centrum
- prioritaire acties per zone

HET KERNWINKELGEBIED

- = **bestuurlijk-strategisch afwegingskader**
- = flexibele laag bovenop ruimtelijk-economisch ontwikkelingskader RETAIL
- = **prioritaire zone handel**
- = **promotioneel communicatie-instrument**
- wordt bewust beperkt in omvang om voldoende dynamiek te garanderen
- = onderlegger voor stimulerende en faciliterende maatregelen,
- = onderlegger voor BID

VRAGEN?