



# DICHTHEIDSVISIE & WOONZONERINGSPLAN

Rapport I versie oktober 2023

# DICHTHEIDSVISIE EN WOONZONERINGSPLAN

## Inhoud

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. DICHTHEIDSVISIE</b>                         | <b>3</b>   |
| • SCOPE   | 3          |
| • DOELSTELLINGEN                                  | 4          |
| • UITGANGSPUNTEN                                  | 5          |
| • GROEI IN MOL                                    | 7          |
| • ANALYSE   | 10         |
| • KERNENCATEGORISERING                            | 26         |
| <br>  |            |
| <b>2. WOONZONERINGSPLAN</b>                       | <b>27</b>  |
| • METHODIEK                                       | 27         |
| • DORPSHARTEN                                     | 29         |
| • TE OPTIMALISEREN WOONZONES                      | 31         |
| • ZONE VOOR GRONDGEBONDEN VERDICHTING             | 32         |
| • ZONE VOOR KLEINSCHALIGE MEERGEZINSWONINGEN      | 33         |
| • TE BESTENDIGEN WOONZONE                         | 34         |
| • PERIFERE WOONWIJKEN EN LINTEN                   | 35         |
| • BASISVOORSCHRIFT GROENE INRICHTING              | 36         |
| • VOORSCHRIFT GROENE INRICHTING VOOR HET MOLS BOS | 38         |
| • VOORSCHRIFT GROENE INRICHTING VOOR WOONPARKEN   | 41         |
| • HOMOGENE / BEELDBEPALENDE WIJKEN                | 42         |
| • PANDEN MET ERFGOEDWAARDE                        | 43         |
| • LOKALE DORPSPROJECTEN                           | 44         |
| <br>  |            |
| <b>BIJLAGE 1 : ANALYSE VA DE GEHUCHTEN</b>        | <b>45</b>  |
| <b>BIJLAGE 2 : ANALYSE MOLS BOS</b>               | <b>186</b> |
| <b>BIJLAGE 3 : ANALYSE PERCELEN VERHARDING</b>    | <b>209</b> |

# DICHTHEIDSVISIE

## Scope

### SCOPE

In de bouwmeesterscan voor Mol (2020) wordt het uitwerken van een selectief beleid omtrent woonverdichting als een belangrijk programma naar voren geschoven, nodig om een duurzame groei mogelijk te maken én om de identiteit van de Molse kernen te versterken.

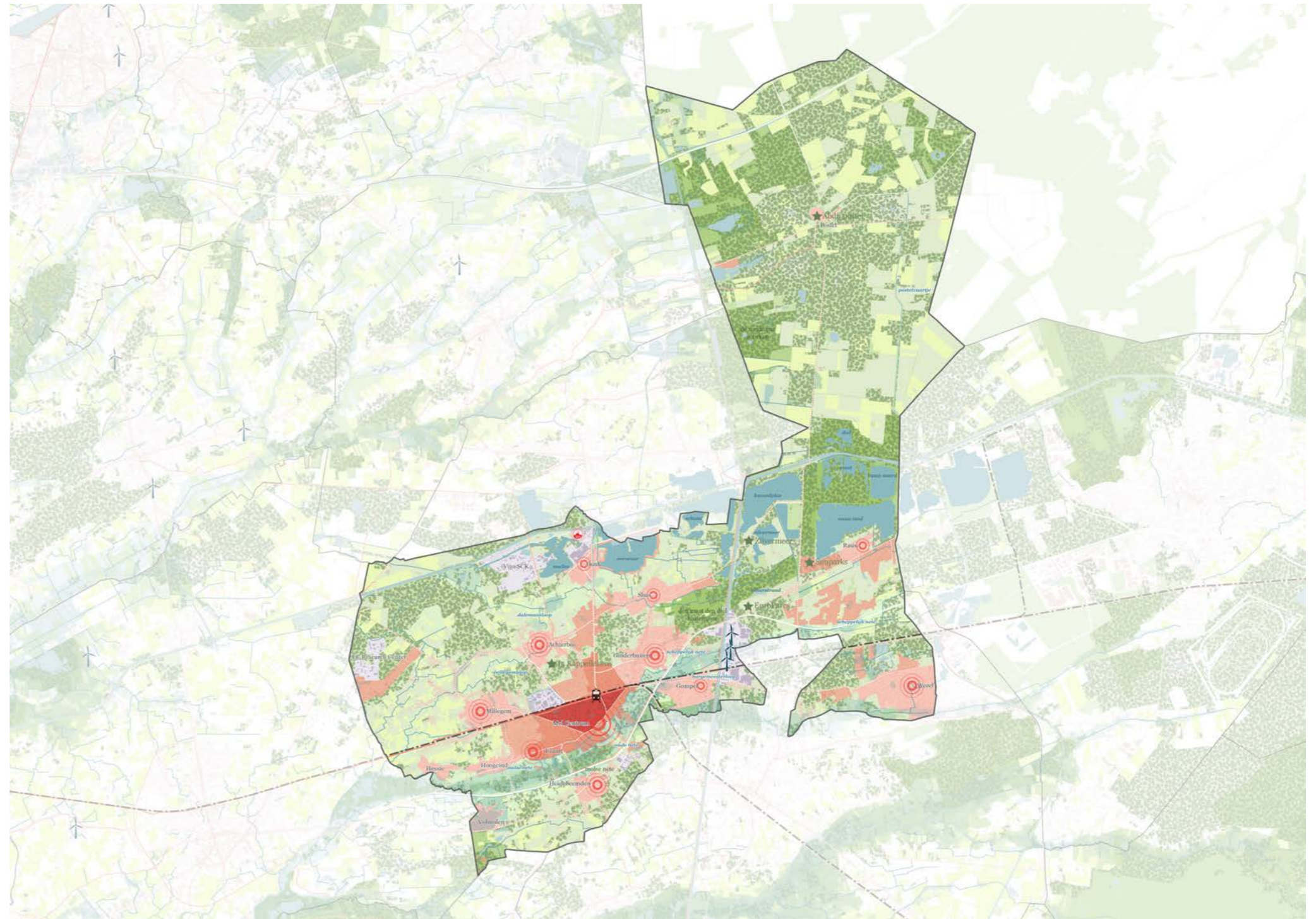
Deze studie -een dichtheidsvisie met een woonzoneringsplan- geeft invulling aan het in de bouwmeesterscan voorgestelde programma. Het is een gebiedsdekkende oefening, die zich richt op alle woongebieden binnen Mol en haar deelenkernen.

Centraal in de opgave staat de vraag hoe Mol de verwachte groei kan aanwenden om de draagkracht en kwaliteit van Mol als geheel te versterken, hoe bijkomende woningen zorgvuldig gedoseerd kunnen worden in de typische polycentrische structuur om extra woonkwaliteit te introduceren, om de gemeente klimaatrobuust te maken, om blauwgroene netwerken stevig verknopen en de rijke landschappelijke diversiteit van Mol duurzaam verankeren. Hierbij wordt eveneens onderzocht waar er vanuit een landschappelijke logica duidelijke grenzen gesteld worden aan ontwikkeling en (waar dit relevant is) hoe de overgang tussen harde en zachte systemen vorm kan krijgen.

De dichtheidsvisie wordt dan ook opgemaakt in nauwe samenhang met de gebiedsdekkende visie voor het landschap/open ruimte, niet alleen om kansen te benutten om het netwerk van open ruimtes ook in de woonkernen te verknopen en versterken, maar ook om waar nodig de juiste ingrepen te voorzien op het raakvlak van open en bebouwd weefsel.

Het eindproduct van deze oefening moet bestaan uit een coherente visie gekoppeld aan een woonzoneringsplan met handvaten voor een onderbouwd en gedifferentieerd ontwikkelings- en vergunningenbeleid. Dit woonzoneringsplan geeft voor elke woonzone in Mol aan welke vormen van verdichting al/niet mogelijk en wenselijk zijn, en waar nodig ook "groene richtlijnen" die een goede landschappelijke inpassing, of ecologische kwaliteiten regelen.

*Opm. De studie beperkt zich tot de gebieden met een woonbestemming en doet dus geen uitspraken over zonevreemde woningen. Ook het centrum van Mol wordt niet behandeld: hier is een gebiedsgericht RUP van toepassing dat in detail de verdichtingsmogelijkheden regelt (RUP Centrum-momenteel in herziening).*



DIAGNOSEKAART BMS (BUUR)

# DICHTHEIDSVISIE

## Doelstellingen

### EEN ANTWOORD BIEDEN OP DE WOONBEHOEFTE VAN EEN VERGRIJZENDE BEVOLKING EN KLEINERE HUISHOUDENS

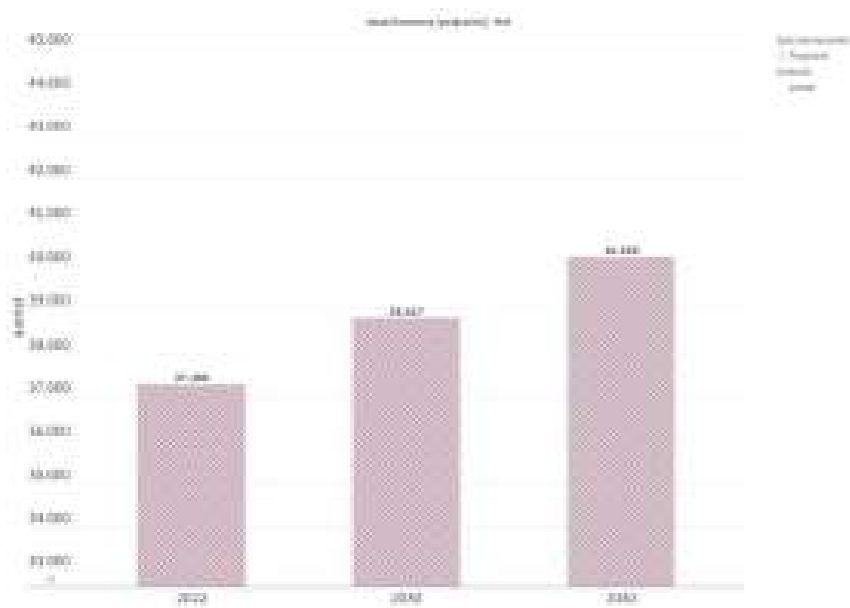
Tegen 2040 zal de gemeente Mol - volgens de trendprognose - plaats moeten bieden aan ca. 1.800 extra huishoudens. Deze huishoudens zijn voor het overgrote deel kleine huishoudens van 1 à 2 personen, veelal ouderen. Een stijgende vraag naar kleinere woningen, assistentiewoningen en ouderenvoorzieningen is dan ook te verwachten.

Vandaag kent Mol slechts een beperkt aanbod aan deze woningtypes: het overgrote deel van de woningvoorraad bestaat uit (ruime) grondgebonden woningen en voldoet dus niet aan de ruimtebehoefte van een groeiende bevolkingsgroep.

Zonder bijsturing van de woningproductie dreigen alleenstaande ouderen 'verplicht' te zijn om in hun te grote vrijstaande woning te blijven wonen.

Daarnaast wordt het voor starters op de woonmarkt, jonge gezinnen of alleenstaande ouders moeilijk om een grote woning te betalen: ook voor deze groep is er een nood aan compactere (gezins)woningen.

Om onderbewoning van grote woningen tegen te gaan en om een adequaat antwoord te bieden aan de groeiende behoefte aan kleinere woningtypes, zal Mol dus moeten ingrijpen op de woningmarkt. De dichtheidsvisie geeft aan waar kleinere woningtypes best ingeplant worden en hoe zij de ruimtelijke structuur van Mol versterken.



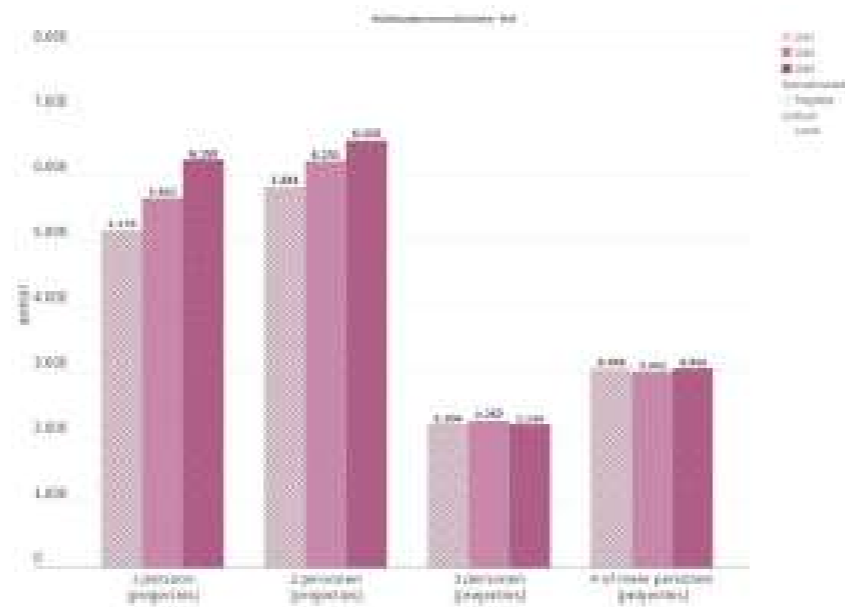
BEVOLKINGSPROGNOSE

### DE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN MOL ALS WOON- EN VOORZIENINGKERN VERSTERKEN

Verspreidoverschillendewoonkernenen-zoneszijninMol nog heel wat bouw mogelijkheden. In de bouwmeesterscan werd berekend dat er nog zo'n 6.000 bebouwbare percelen zijn in Mol nog ruimte , waarvan ongeveer de helft gelegen buiten een kern of gehucht.

Opm. Als we de berekening hernemen op basis van het meest recente vermoedensROP, komen we vlot aan een vergelijkbaar aantal. Er zijn vandaag 2.834 onbebouwde percelen in Mol, goed voor zo'n 351 hectare aan bouwgrond (in woongebied, WUGs niet meegerekend). Gerekend aan een dichtheden van 15wo/ha en 20wo/ha, is er plaats voor resp. 5.265 à 7.020 woningen.

Als er geen beleid wordt uitgezet om een gecontroleerde woninggroei op de juiste locaties mogelijk te maken, dreigt niet alleen leegstand en onderbewoning, maar komt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente onder druk te staan. Nieuwe woningen op slecht gekozen plaatsen veroorzaken een verdere toename van het gemotoriseerd verkeer, vormen een bedreiging voor de vele kwalitatieve open ruimtes die Mol nog rijk is, kosten de gemeenschap veel geld en ondermijnen het functioneren van lokale voorzieningen, die een voldoende ruim draagvlak nodig hebben om levensvatbaar te zijn.



HUISHOUDENSPROGNOSE (NAAR GROOTTE HH)

### DE IDENTITEIT VAN DE MOLSE KERNEN VRIJWAREN EN VERSTERKEN

Mol bestaat uit verschillende kernen met een eigen ontstaansgeschiedenis en karakter. Een aantal van deze kernen is min of meer aan elkaar gegroeid en vormt vandaag een quasi aaneengesloten verstedelijkte zone (Mol, Ezaart, Ginderbuiten, ...).

Om te vermijden dat het patroon van typische, kleine kernen met een eigen identiteit wordt uitgewist en Mol verandert in een 'amorfe verstedelijkt weefsel' waarin steeds, ongeacht de context, dezelfde types bebouwing opduiken en historische elementen verdwijnen, moet er een ontwikkelingsmodel worden geconcipeerd dat bijdraagt aan het herkenbaar houden van de verschillende kernen en typische elementen in Mol.

Bovendien moet de term verdichting vertaald worden naar de typische Molse context: verdichting in Mol is iets anders dan verdichting in een grote centrumstad. Verdichting is geen vrijgeleide om overal grootschalige gebouwen neer te ploffen. We moeten zoeken naar een verdichting op maat van Mol-centrum, Millegem, Ginderbuiten, Achterbos ...

| RUIMTERESERVES ONBEBOUWD - zonder WUG of PRUP |               |           |                  |
|---|---------------|-----------|------------------|
|   | oppervlak     | aanname   | # WOE            |
| 'Stad'  | 22 ha         | 40 woe/ha | 893              |
| 'Gehucht'                                     | 95 ha         | 20 woe/ha | 1.893            |
| 'VK+WP'                                       | 56 ha         | 15 woe/ha | 845              |
| Uit kern                                      | 154 ha        | 15 woe/ha | 2.315            |
| <b>TOTAAL</b>                                 | <b>327 ha</b> |           | <b>5.950 woe</b> |

INSCHATTING WOONRESERVE IN BOUWMEESTERSCAN (BUUR)

# DICHTHEIDSVISIE

## Uitgangspunten

### EEN DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING MET COMPACTE, ENERGIEZUINIGE WONINGEN OP GOED ONTSLOTEN PLAATSEN

Zo'n 60% van de woningvoorraad dateert van voor 1980 en is vrijstaand. Deze woningen zijn over het algemeen energetisch niet efficiënt (en omwille van de grote oppervlakte van de buitenschil, is renovatie/isolatie geen goedkope aangelegenheid). Bovendien zijn grote zones binnen woongebied slechts beperkt ontsloten per openbaar vervoer en op een vrij grote afstand van voorzieningen gelegen. Hierdoor zijn veel Mollenaars willens nillens afhankelijk van hun auto: om vanuit de eigen woning dagelijkse voorzieningen, werkplek e.d. te bereiken. Niet alleen is het in zo'n omstandigheden moeilijk om het verkeer te verduurzamen, ook vormt dit een groot probleem voor wie de auto niet (meer) kan gebruiken. Gezien de vergrijzing, vormt dit een grote uitdaging.

Om te evolueren naar een duurzamere stad moet ingezet worden op compacte, energiezuinige woningen, liefst op loop- of fietsafstand van voorzieningen of haltes van openbaar vervoer met voldoende groene en onverharde ruimte.

### DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING STUREN

Mol bevindt zich enerzijds in een luxepositie: het aanbod aan bouw mogelijkheden overtreft ruimschoots de woningbehoefte. Dit betekent dat de gemeente selectief kan zijn en kan kiezen om groei te sturen naar goed gelegen locaties en kan inzetten om de stad te versterken. Anderzijds is 'niets doen' geen optie: de kans dat slecht gelegen percelen verder ontwikkeld worden is reëel en vormt een bedreiging voor een duurzame en kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling.

- Mol moet dus minstens op 2 manieren sturend optreden:
- de ontwikkeling op geschikte locaties bevorderen of faciliteren;
  - de ontwikkeling op ongeschikte locaties afremmen.

Verdichten en 'verdunnen' (gaande van consolideren tot afremmen) moeten dus samen geïmplementeerd worden om de ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te sturen.

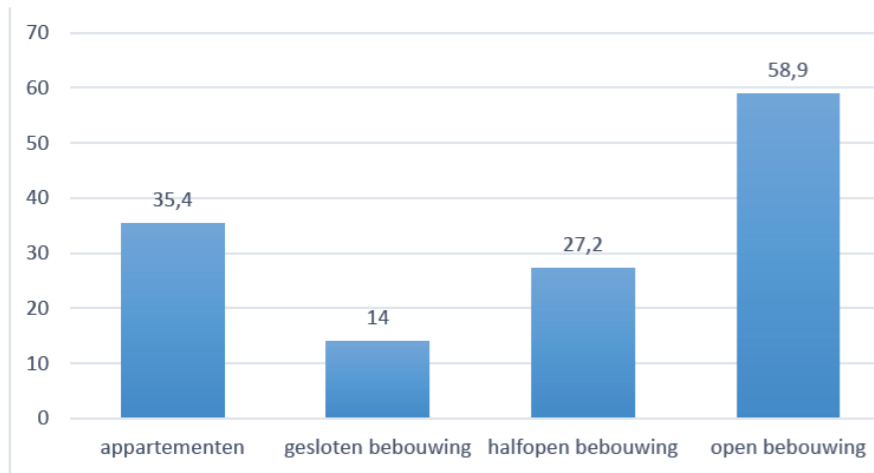
### WAT ZIJN GESCHIKTE LOCATIES VOOR VERDICHTING?

Geschikte locaties voor verdichting liggen op wandel- of fietsafstand (400-1200m) van clusters van lokale voorzieningen (dagelijkse handel, scholen, ontmoetingscentra,...). Een cluster bevat bv. minstens 5 voorzieningen op onderlinge afstand van max. 400m, zodat ze een herkenbaar centrumgebied definiëren. Tegelijk zijn ze multimodaal ontsloten: ze liggen nabij bushaltes of een treinstation of hoppinpunten. Tenslotte liggen ze nabij publieke groenplekken: wie in een compacte woning zonder private tuin woont, heeft immers meer nood aan collectief groen.

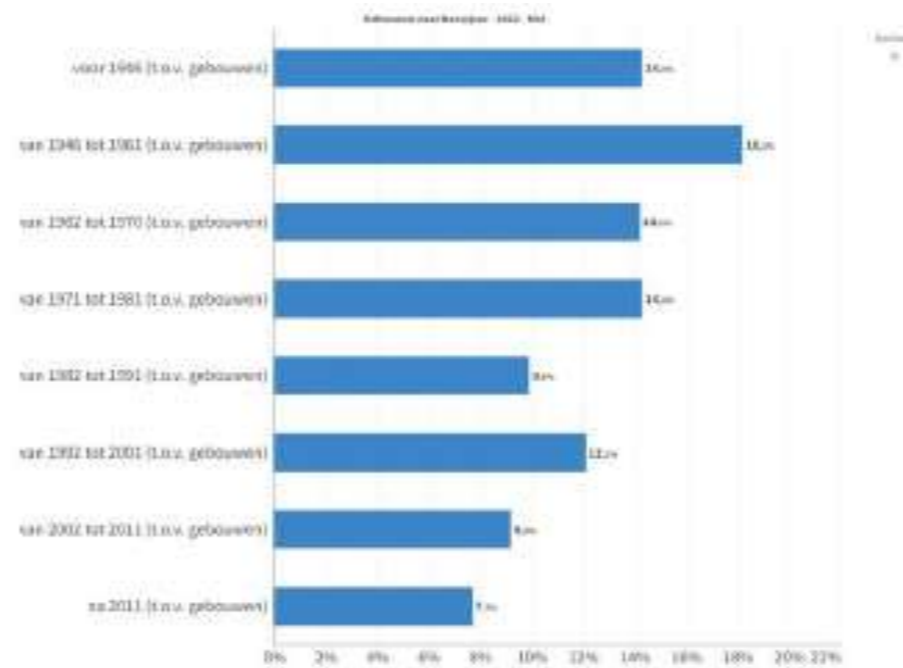
Waar deze voorwaarden allemaal zijn voldaan, liggen potentiële verdichtingszones. Waar de goede condities te ver uiteen liggen of aan één van de condities niet voldaan is, kan worden verkend hoe woonverdichting kan ingezet worden om de ontbrekende voorwaarde te realiseren (vb. extra groen in woonproject realiseren).

Aan sommige potentiële verdichtingszones kunnen vervolgens beperkingen worden opgelegd: in wijken met een zeer hoge beeldwaarde of erfgoedwaarde, in zones die zeer watergevoelig zijn of hoge natuurwaarden hebben, kunnen randvoorwaarden nodig zijn om de aanwezige kwaliteiten te vrijwaren.

Complementair aan het aanduiden van zones voor verdichting, wordt het grondgebied verder opgedeeld in zones waar het weefsel geoptimaliseerd kan worden, dan wel geconsolideerd of afgeremd in groei.



WONINGPATRIMONIUM NAAR TYPE



WONINGPATRIMONIUM NAAR LEEFTIJD

# DICHTHEIDSVISIE

## Uitgangspunten

### WELKE SOORT VERDICHTING (OF VERDUNNING)?

(Woon)verdichting zorgt ervoor dat méér mensen op een zelfde oppervlakte gaan wonen. Dit betekent dat er in verdichtingszones, naast meer woontiteiten, ook moet ingezet worden op voorzieningen die de woonomgeving toelaten om deze extra bewoners op een goede manier 'op te vangen': het gaat over extra groen, handel, gemeenschapsfuncties, aangename publieke ruimte, ...

Verdichting is daardoor altijd een opgave waarbij - naast het louter kwantitatieve aspect (méér programma/woontiteiten op eenzelfde oppervlakte organiseren) - vooral oog moet zijn voor kwaliteitsaspecten. Meer zelfs: verdichting kan selectief ingezet worden als hefboom voor kwaliteit. Dit betekent dat een verdichtingsoperatie gekoppeld wordt aan het realiseren van stedenbouwkundige lasten of publieke meerwaardes.

Dit kan gaan over:

Het realiseren van specifieke woningen voor bepaalde doelgroepen die op de reguliere woningmarkt moeilijk een geschikte of betaalbare woning vinden;

- Het realiseren van bijkomend publiek groen of een publieke ruimte die ontmoeting, spel en verblijf in een buurt faciliteert;
- Het realiseren van een nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer die een zinvolle aanvulling vormt in het netwerk voor langzaam verkeer;
- Het voorzien van ruimte voor gemeenschapsfuncties of handel;
- Het voorzien van buurtparkeerplaatsen, een collectieve fietsenstalling, een mobipunt, ...;
- Het bewaren en herbestemmen van erfgoed;
- Het vrijwaren van een interessant zicht op een monument of open ruimte.

Naast het realiseren van deze meerwaardes, moet verdichting verder altijd op maat van een specifieke context gebeuren. Verdichting mag dus niet opgevat worden als een operatie waarbij overal dezelfde grootschalige gebouwen verschijnen. Verdichting (vaak in combinatie met schaalvergroting en/of ruimtelijke transformaties) en 'verdunning' laten tenslotte toe om in te grijpen op de landschappelijke structuur en deze waar nodig bij te sturen of beter leesbaar te maken. Ook dit aspect moet onder de loep genomen worden bij verdichtingsopgaves.



# DICHTHEIDSVISIE

## Groei in Mol

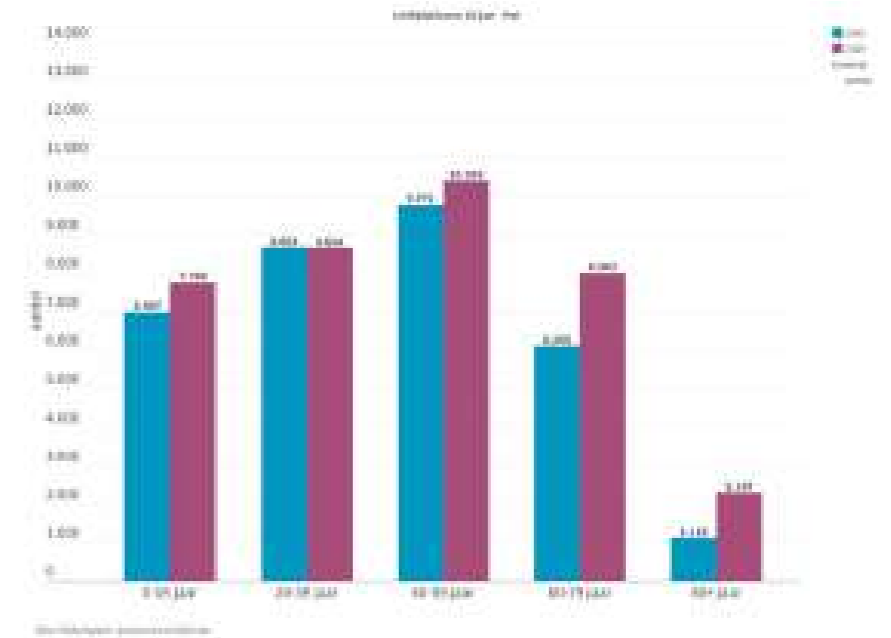
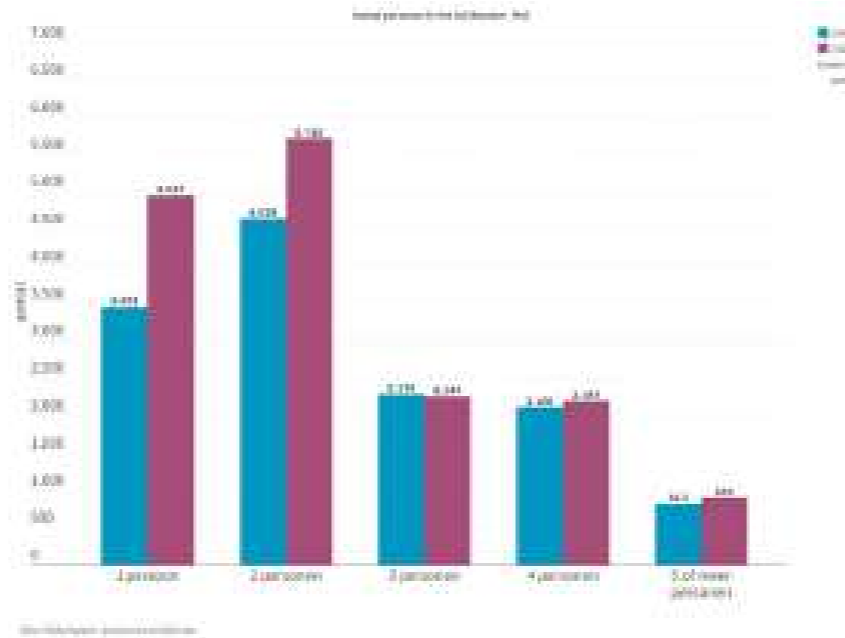
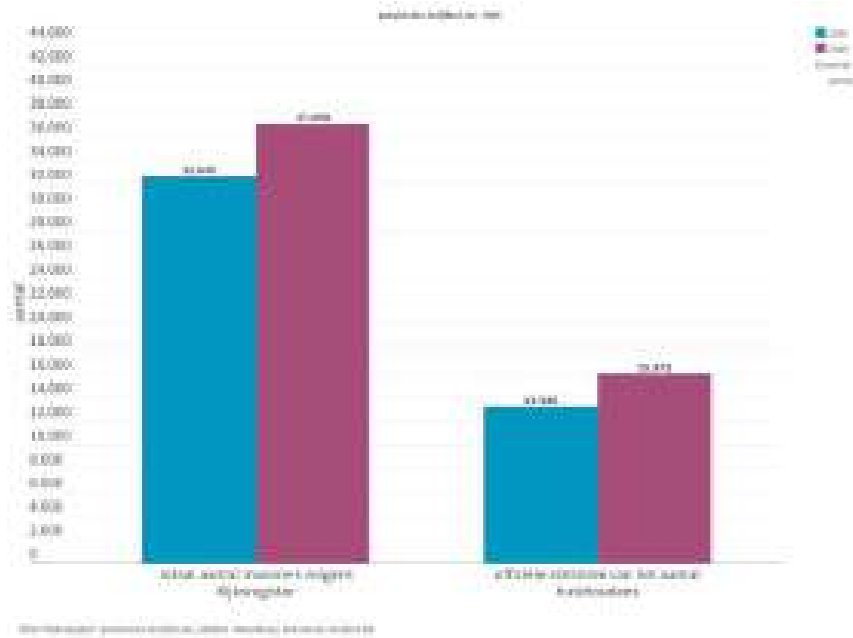
### PERIODE 2005-2020

Tussen 2005 en 2020 groeide de Molse bevolking met 4.450 inwoners (of ca. 14%). In dezelfde periode kwamen er 2.727 huishoudens bij (toename van 20,5%).

De huishoudens groeiden dus sneller aan dan het aantal inwoners: dit is een indicatie van gezinsverdunning.

Als we kijken naar de evolutie van de huishoudensgrootte, wordt dit bevestigd: de laatste 15 jaar was er een zeer grote groei bij de kleine huishoudens (1 en 2 personen), een zeer beperkte groei bij de grotere gezinnen.

Tenslotte zien we ook in Mol dat het aandeel oudere bewoners groter wordt.



EVOLUTIE BEVOLKING EN HUISHOUDENS

HUISHOUDENS NAAR GROOTTE

INWONERS NAAR LEEFTIJD

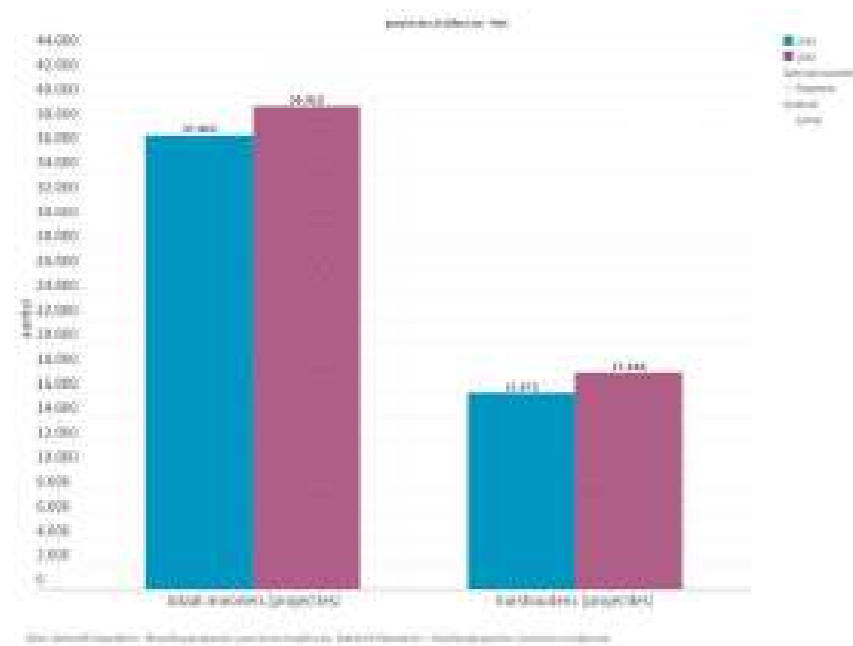
# DICHTHEIDSVISIE

## Groei in Mol

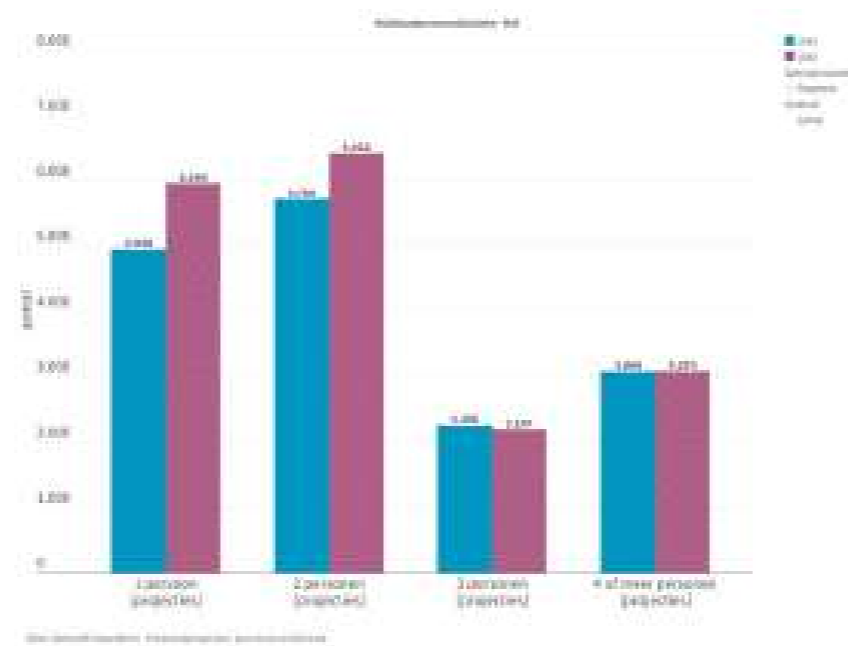
### PERIODE 2020-2035

Afgaande op het Vlaamse trendscenario, zien we de eerder geschetste tendensen zich ook verder aftekenen in de periode 2020-2035. Dit betekent: verdere gezinsverduunning, met alleen een groei bij de kleine huishoudens en een verdere krimp van de jonge en beroepsactieve leeftijdsgroepen.

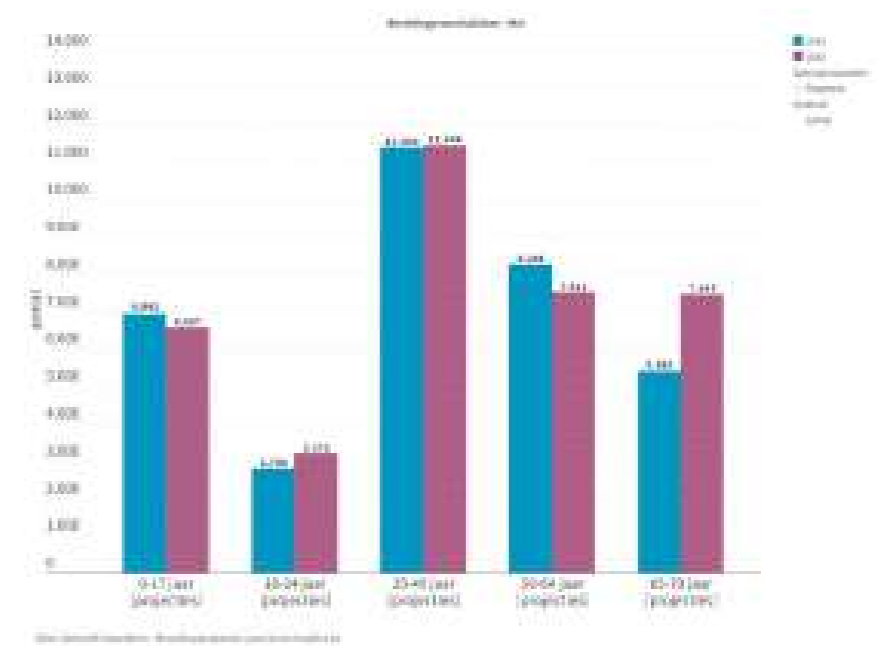
Tegen 2035 zouden er – bij ongewijzigd beleid- zo'n 1.674 huishoudens (en dus woonentiteiten) bijkomen in Mol. Dit aantal kunnen we als een minimum beschouwen, dat hoe dan ook ten gevolge van demografische evoluties nodig is. Mol mag als centrumgemeente in de Noorderkempen best wat ambitieuzer zijn en mikken op een iets hogere groei.



PROGNOSE BEVOLKING EN HUISHOUDENS



PROGNOSE HUISHOUDENS NAAR GROOTTE



PROGNOSE INWONERS NAAR LEEFTIJD

# DICHTHEIDSVISIE

## Groei in Mol

### GROEI IN GEKENDE PROJECTEN

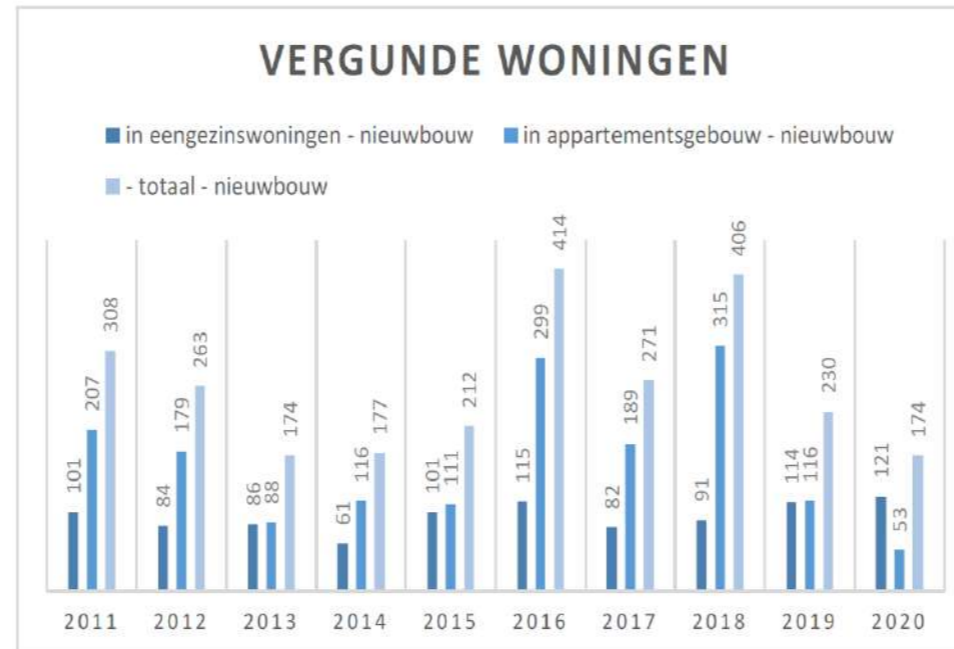
Om een idee te krijgen van de grootteorde van aantal woontiteiten dat tussen 2020 en 2035 op de markt komt, combineren we een aantal data:

- We tellen de woontiteiten in alle gekende private woonprojecten. Dit zijn projecten die bij de stedelijke vergunningendienst in voorbereiding zijn en/of gepland en die op korte tot middellange termijn op de markt komen. In totaal staan er in een dertigtal grote en kleinere projecten ca. 1.100 woontiteiten in de steigers (o.m. Keirlandse zillen, G.Gezellestraat, Toemaathoek,...);
- De woningen die in 2018 en 2019 vergund zijn, komen vanaf 2020 (begin van de planperiode) op de markt: dat zijn er al zo'n 404 stuks.

Uit deze oefening blijkt dat er zo'n **1.500 extra woontiteiten** in de steigers staan of binnen afzienbare tijd op de markt komen.

Als referentie kijken we ook naar het groeitempo van Mol op vlak van woningen, tussen 2011 en 2020. In deze periode werden er in Mol 956 eengezinswoningen vergund en 1673 appartementen.

Hieruit leiden we een gemiddeld groeitempo van zo'n 95 eengezinswoningen en 167 appartementen per jaar af. Zelfs als dit groeitempo terugvalt tot 80% de komende 5 jaar en tot 50% in de jaren daarna, komen er aan dit tempo op 15 jaar 2.358 woningen bij tot 2035.



VERGUNDE WONINGEN TUSSEN 2011-2020

### CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

Het aantal woontiteiten in gekende projecten (recent vergund, in voorbereiding of bespreking of gepland) dat binnen afzienbare termijn op de markt komt (ca. 1.500 we), dekt al een groot deel van het aantal extra woningen dat Mol tegen 2035 nodig heeft.

Volgens het trendscenario heeft Mol tegen 2035 ca. 1.674 extra woontiteiten nodig, volgens het zeer ambitieuze scenario van het provinciaal beleidsplan zijn er dat 2.800.

Gezien de zeer ruime reserves in Mol (ruimte voor ca. 6000 extra woningen), is zelfs de provinciale ambitie theoretisch haalbaar (al veronderstelt dit wel een sturend ingrijpen op een aantal landelijke kernen waar de groei afgeremd zou moeten worden).

Mol kan zich de komende jaren focussen op het voeren van een selectief en gefaseerd beleid, waarbij er vooral gezorgd wordt dat de strategische projecten (van belang voor de stad als geheel), en de gewenste private projecten ingevuld raken. Daarnaast moet Mol erover waken dat perifere ontwikkelingen zoveel mogelijk geremd worden en de verwachte groei aanwenden om haar kernen en gehuchten te versterken.

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

---

### CRITERIA VOOR VERDICHTING

Om te bepalen welke gehuchten en zones al of niet in aanmerking komen om verdere groei op te vangen, kijken we naar verschillende factoren:

- de historische ontwikkeling van de Molse gehuchten ;
- de bestaande dichtheden en de nederzettingsstructuur, morfologisch en functioneel van elk gehucht;
- de beschikbaarheid en nabijheid van (dagelijkse) voorzieningen in een gehucht;
- de multimodale bereikbaarheid van zone;
- groenblauwe of landschappelijke randvoorwaarden.

De historische analyse en analyse van de bestaande ruimtelijke structuur zijn in detail voor elk gehucht uitgevoerd: de resultaten hiervan zijn opgenomen in de bijlage. In wat volgt bespreken we deze criteria op gemeenteniveau.

De beschikbaarheid en nabijheid van voorzieningen en de multimodale bereikbaarheid werd GIS-matig op gemeenteniveau in kaart gebracht. Het woongebied krijgt zo gebiedsdekkend een score ( m.b.t. de "geschiktheid" om verder te verdichten) en wordt opgedeeld in zones die in meer of mindere mate geschikt zijn om groei op te vangen.

De groenblauwe of landschappelijke randvoorwaarden vormen het onderwerp van de deelstudies die Atelier Romain binnen het raamcontract uitvoert. Ze worden in wat volgt eveneens globaal gekarteerd.

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

### HISTORISCHE ONTWIKKELING

Oorspronkelijk telde Mol zes wijken of gehuchten, de zogenaamde “heerdgangen”: Plaats (centrum), Ezaart, Stokt, Genegoor (= Goor) met Achterbos, Sluis en Ginderbuiten. Elk van deze zes wijken vormde een aparte eenheid met eigen vertegenwoordiging in het lokale bestuur. Mol-Plaats profileerde zich vrij snel als hoofdplaats, voornamelijk wegens de centrale ligging.

De andere gehuchten ontstaan autonoom van de hoofdkern:

- Het gehucht Gompel, gegroeid uit de “Gompelse Hoeve”; het maakte geen deel uit van de zes oude wijken maar is wel altijd Mols grondgebied geweest.
- Het gehucht Wezel was in de Middeleeuwen een allodiaal goed, de zogenaamde “Wezelse Hoeve”, gewonnen op de heide en vanaf de 13de eeuw bezit van de abdij van Postel; het bezat zijn eigen grenspalen en ressorteerde onder geen enkel dorp; circa 1500 werd de hoeve met al haar goederen onder Mol gesteld.
- Het gehucht Rauw ontstond uit de landbouwnederzetting “het Rauw”, die voor het eerst ter sprake kwam in de 18de eeuw en gelegen was op de noordelijke grens van het huidige Wezel in het moerasgebied van de Scheppelijke Nete. In de loop van de 19de eeuw groeide hieruit in noordelijke richting de huidige parochie Mol-Rauw, voornamelijk ontstaan door ontginning en aanleg van wateringen.
- Het gehucht Postel was tot de Franse Revolutie een zelfstandige gemeente, ontstaan rond de abdij die hier in de 12e eeuw gesticht werd. Door de aanhechting van dit excentrisch gelegen gebied verkreeg Mol zijn typische laarsvorm.
- Het gehucht Millegem was een Geelse enclave en bestond enkel uit een kerkplein met omringende huizen; het bezat reeds van in de Middeleeuwen een eigen kerk. Millegem werd in 1818 afgescheiden van Geel en bij Mol gevoegd.

- Het gehucht Donk kwam pas tot ontwikkeling eind 19de - begin 20ste eeuw, het was toentertijd een relatief klein gehucht dat zich ontplooid tot industriële site aan het kanaal Herentals-Bocholt, voornamelijk door witzand-ontginning en door de latere oprichting van fabrieken. Sedert de jaren 1950 is Mol-Donk voornamelijk gekend als vestigingsplaats van het Studiecentrum voor Kernenergie (SCK) en aanverwante nucleaire bedrijven.
- Het gehucht Heidehuizen, gelegen in een bosrijk gebied ten zuiden van de Molse Nete, blijft lange tijd een zeer kleine nederzetting (Hameau Claert), niet meer dan een (kerkloos) groepje huizen aan de rand van het bos. Aan de bebouwing te zien, werd het grootste deel van de woningen hier recent (tweede helft 20e eeuw?) opgericht.

Op de Ferrariskaart (1777) herkennen we een lineaire aaneenschakeling van de kernen Ezaart, Mol en Ginderbuiten, met Mol als centrum.

Daarnaast herkennen we de pleingehuchten Sluis en Achterbos, de straatgehuchten Stokt, Feynend, Millegem en een aantal verspreide hoevecomplexen zoals Wezel, Heidehuizen en Gompel. Helemaal in het noorden zien we de autonome Norbertijnenabdij van Postel. Deze traditionele nederzettingen situeren zich in op de noordoost – zuidwest georiënteerde drogere ruggen tussen het rivierennet en de vochtige depressies.

Tot eind 19e eeuw, behoudt Mol een landelijk uitzicht. Met de aanleg van kanalen, steenwegen en de spoorlijn Antwerpen -Mol-Neerpelt (IJzeren Rijn) komt hier verandering in. De vestiging van industriële activiteiten in de Kempen, zorgt voor een snelle bevolkingsgroei en uitbreiding van de bewoningskernen.

De kern van Mol groeide eerst vooral aan noordelijke zijde (tussen de spoorweg – Doornboomstraat – Collegestraat – Graaf de Broquevillestraat – Rozenberg), omdat de moerassige vallei van de Molse Nete uitbreiding in zuidelijke richting belemmerde.

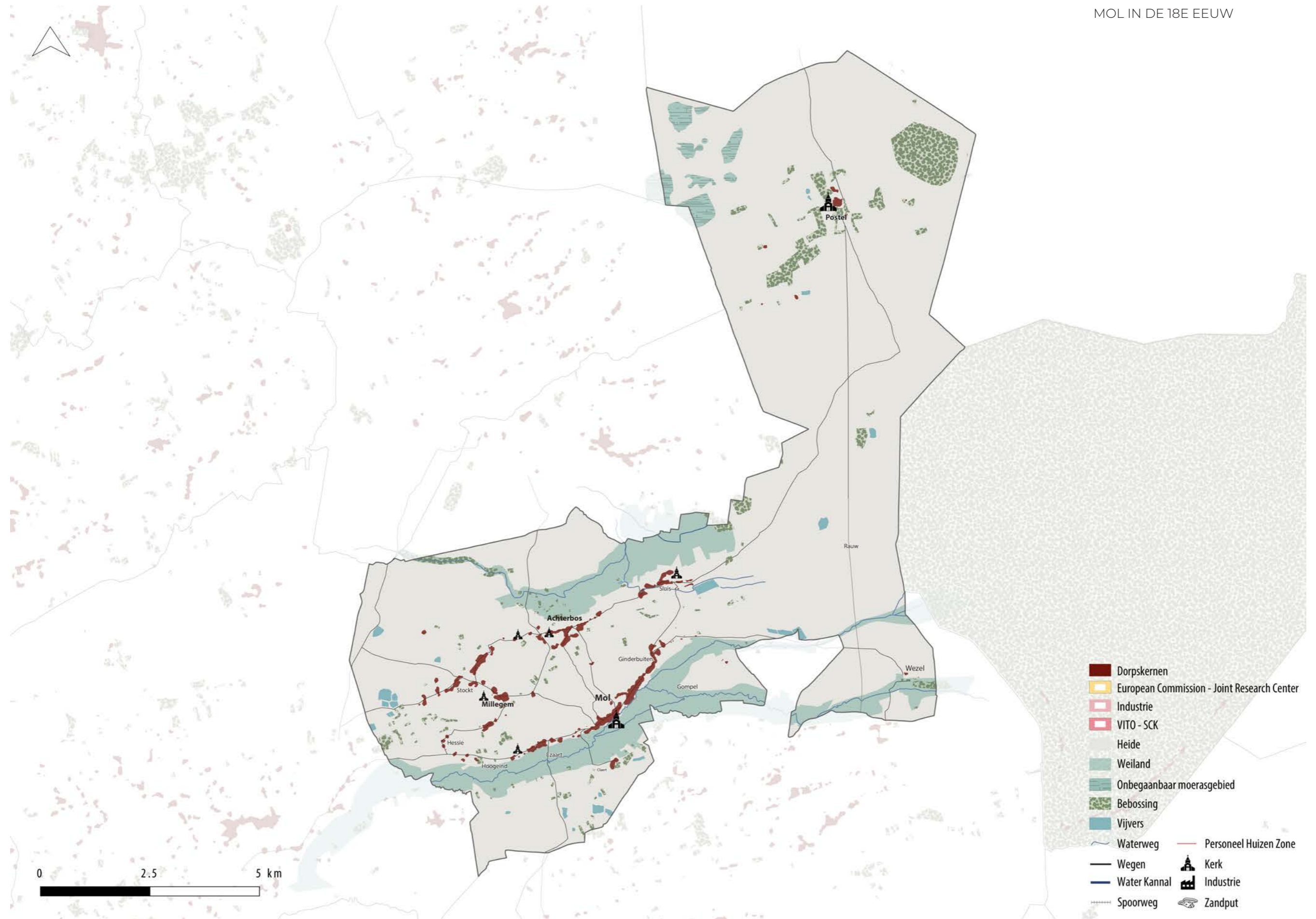
De industrialisering zet zich verder tot in de 20ste eeuw, met vestigingen van glasindustrie, zandgroeven en ook het SCK. Hiermee gepaard gaat de bouw van sociale wijken en een verdere periferisering van het wonen.

Vanaf 1950 neemt de bebouwde oppervlakte over de gehele zuidelijke helft van de gemeente sterk toe. Bij deze uitbreidingen verlinden de gehuchten Millegem, Sluis en Achterbos met de steeds maar verder uitdijende nederzetting Mol. De open ruimte tussen de strip Ezaart – Mol – Ginderbuiten en de gehuchten Millegem, Achterbos en Sluis wordt stelselmatig door bebouwing ingenomen.

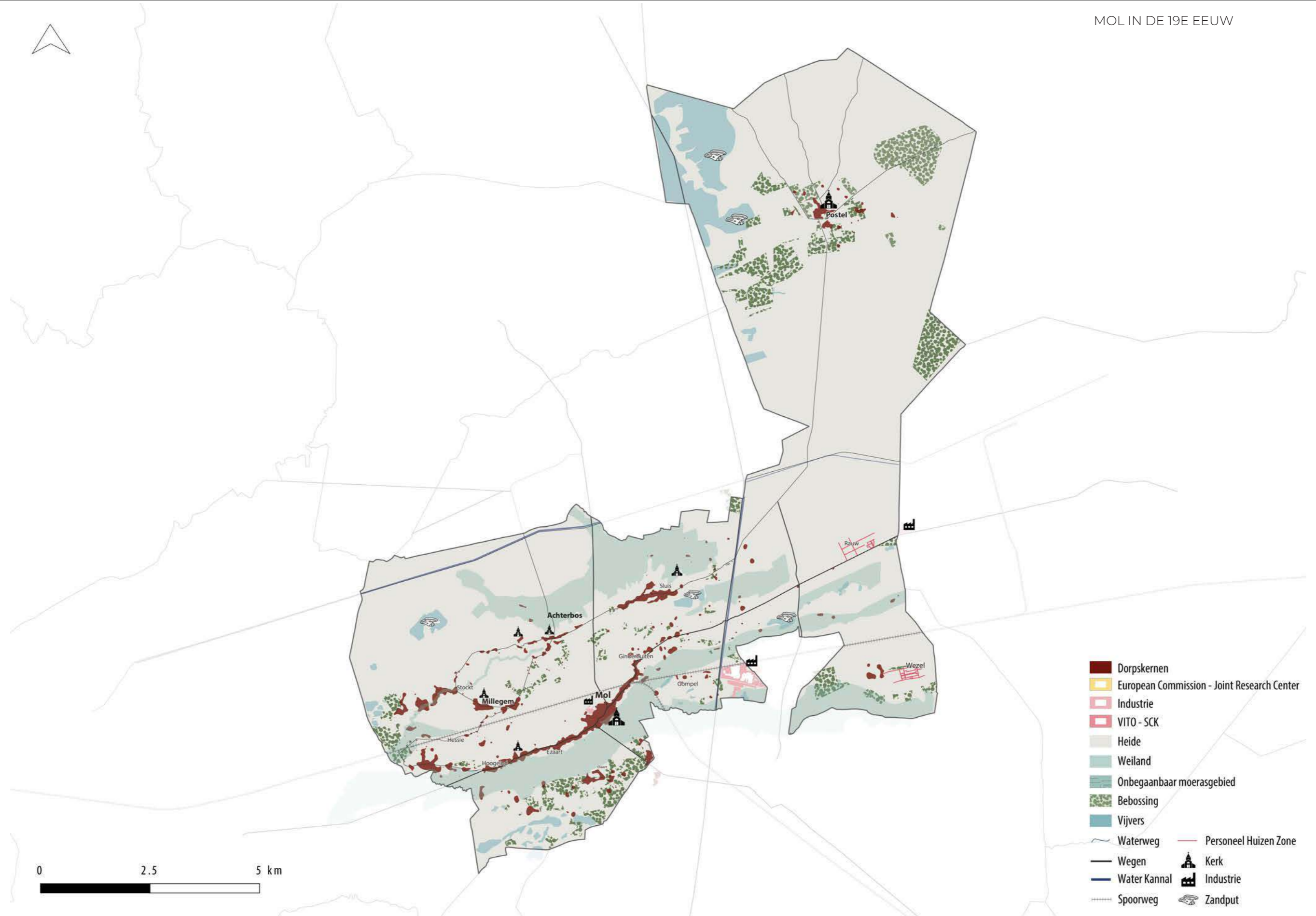
Naast de uitbreidingen van de traditionele nederzettingstructuur ontstonden nieuwe residentiële woonwijken zoals Rauw, Donk, Gompel, Wezel en Europawijk, om de behoefte aan woongelegenheden ten gevolge van de economische groei op te vangen. Ze onderscheiden zich van de traditionele nederzettingen door hun planmatige ontwikkeling en vrij afgelegen ligging van de verzorgingspool Mol.

Postel bleef als enig gehucht gespaard van de bouwwoede.

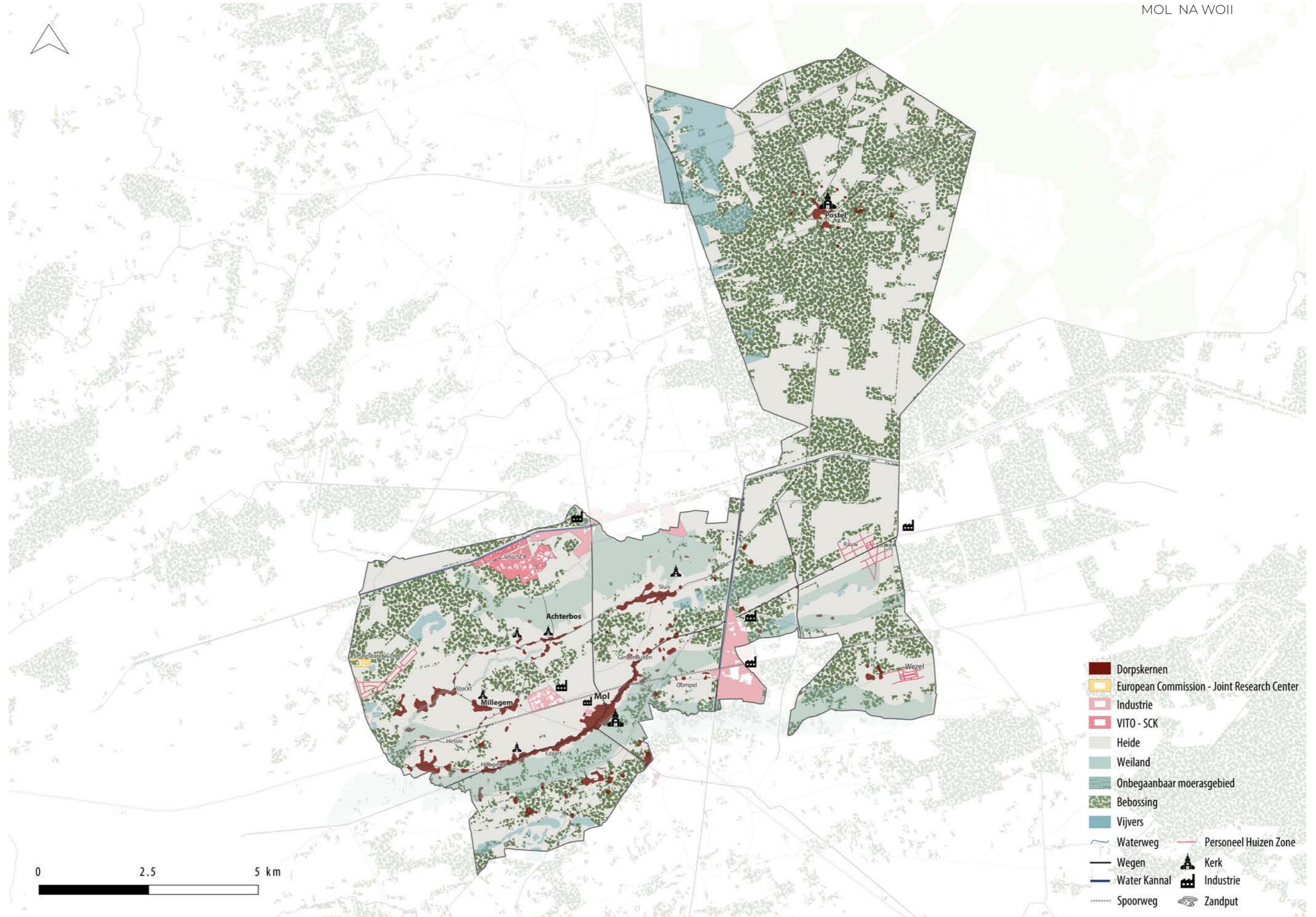
MOL IN DE 18E EEUW



MOL IN DE 19E EEUW



MOL NA WOII



# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

### BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

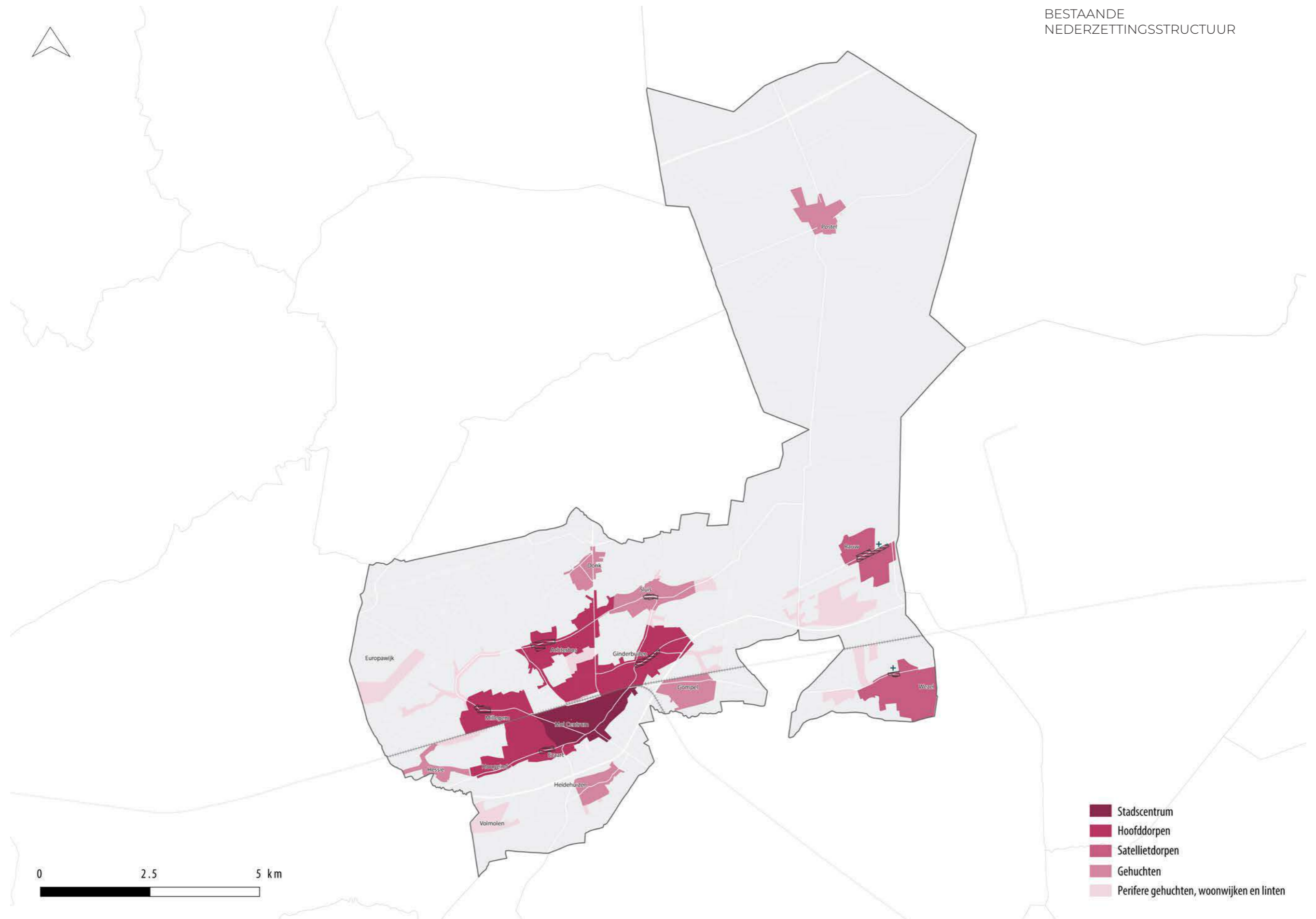
Vandaag bestaat de Molse nederzettingstructuur uit volgende elementen:

- De **centrale verstedelijkte zone Ezaart-Mol-Ginderbuiten**, waarin Mol duidelijk het zwaartepunt vormt. Mol-centrum heeft niet alleen de hoogste dichtheid, maar herbergt ook alle belangrijke centrumfuncties (handel, horeca, onderwijs, diensten, ...) en neemt de rol van bovenlokaal voorzieningencentrum op. Ezaart en Ginderbuiten sluiten naadloos aan bij Mol en beschikken beide over goede lokale voorzieningen. Hun centra liggen langs de historische verbindingen, waarrond recentere woonwijken zijn ontstaan.
- Een tweede, meer **noordelijk snoer van gehuchten**, bestaande uit Millegem(Stokt), Achterbos en Sluis. Hier treffen we telkens een oudere, wat densere bebouwingkern aan (rond de kerk) met een beperkt aantal lokale voorzieningen en daarrond woonwijken (meestal met een lage dichtheid en veel vrijstaande woningen).
- Eenaantal **gehuchten op grotere afstand** van het centrum: Gompel, Donk, Rauw, Wezel en Heidehuizen. Hier zien we niet zozeer een historisch gegroeid weefsel, maar een meer planmatige aanleg met orthogonale straten of grote verkavelingen of wijken die in één keer zijn gerealiseerd. Rauw is een woonwijk met een rastervormig stratenpatroon, ontstaan onder impuls van agrarische ontginningen. Wezel en Donk zijn van oorsprong typische fabriekswijken.
- **Postel** is als buitenbeentje onder de gehuchten niet sterk ontwikkeld en ligt geïsoleerd in het uiterste noorden.

Naast de gehuchten, zijn er nog een aantal **geïsoleerde woonwijken en linten** aanwezig op Mols grondgebied.

- Zo ligt er ten zuiden van Rauw een uitgestrekte woonwijk zonder centrum, met zeer ruime bouwblokken.
- De villawijken Europawijk, de Atoomwijk en de noordelijke en westelijke uitlopers van Wezel zijn woonwijken met een lage dichtheid, groen en veelal bebost karakter.
- Tussen Millegem, Stokt, Ezaart en Hessie komt lintbebouwing voor. Deze linten zijn uitlopers van de gehuchten en kernbebouwing langs invalswegen en langs lokale ontsluitingswegen.
- Ook het gehucht Sluis kent uitlopers in noordoostelijke richting.
- Tenslotte komt er nog heel wat verspreide bebouwing voor, vaak verweven met landbouw- of andere bedrijven, geïsoleerde (zonevreemde) woningen en concentraties van weekendhuisjes.

BESTAANDE  
NEDERZETTINGSSTRUCTUUR



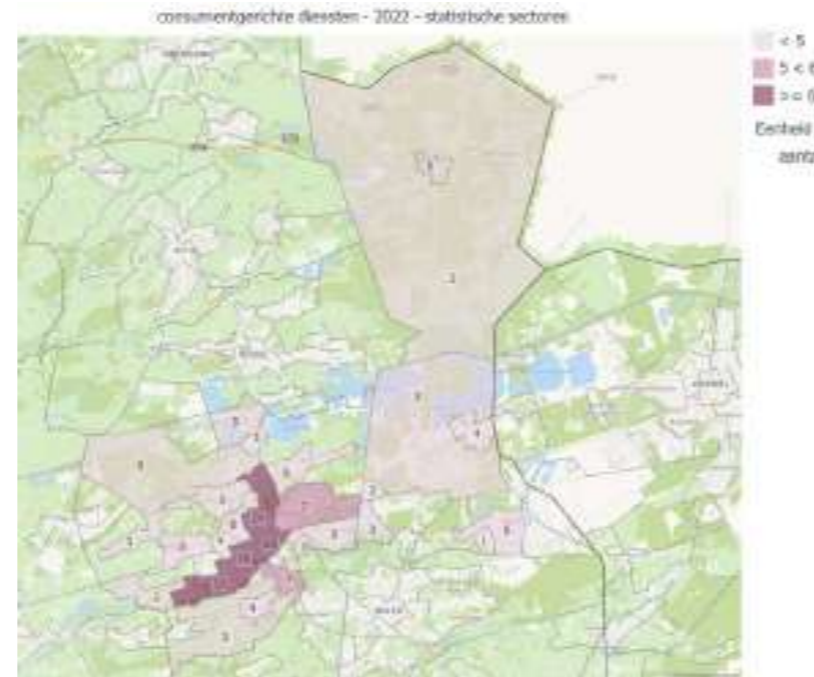
# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

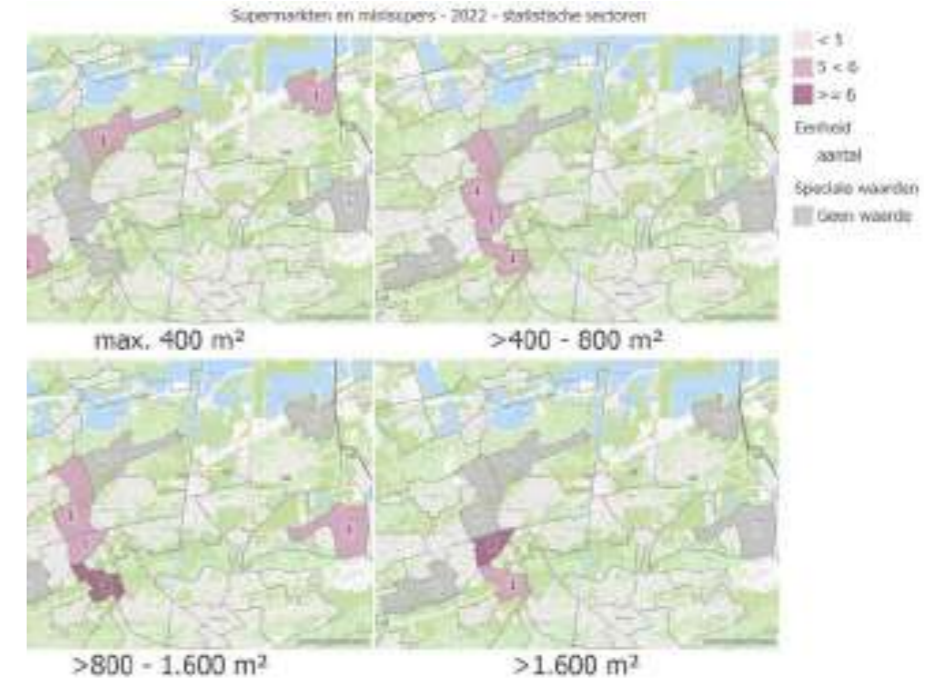
### BESCHIKBAARHEID EN NABIJHEID VAN VOORZIENINGEN

Om de ligging t.o.v. voorzieningen te analyseren, werden 2 elementen onderzocht:

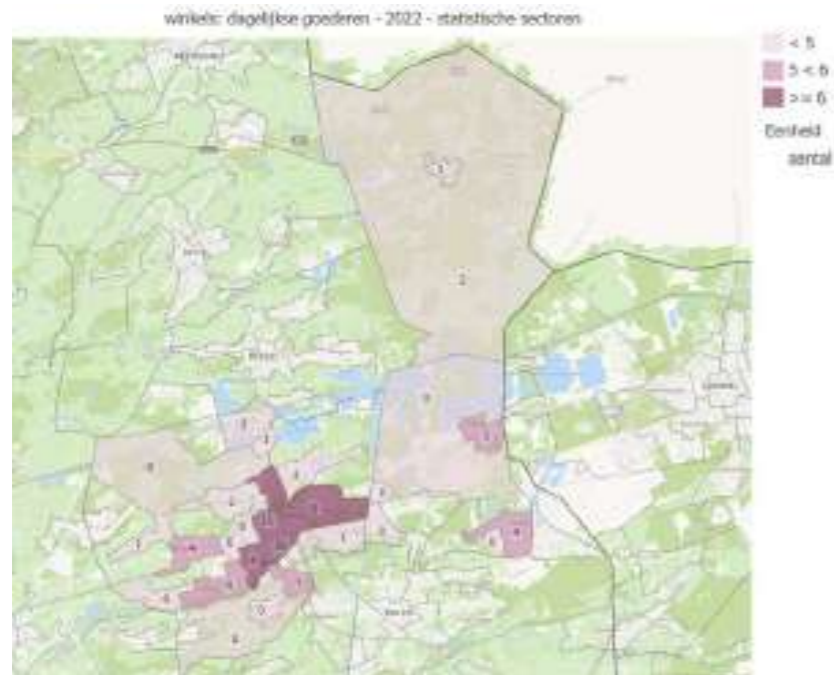
- De ligging van zones t.o.v. zogenaamde **“clusters van dagelijkse handel”**. We spreken van een cluster indien er zich 5 zaken binnen een zone van 400 bevinden. Het gaat hierbij over dagelijkse handel, zoals een bakker, supermarkt, apotheek, ... die een woonondersteunende functie hebben. Zaken in periodieke of uitzonderlijke goederen nemen we niet mee in beschouwing: hun aandeel in verplaatsingen is immers veel lager. Ook horeca en diensten worden niet meegeteld om tot clusters te komen, hoewel ze uiteraard een lokaal centrum mee vorm geven, zijn ze veel minder dan handel de “drivers” van zo'n centrum en vervullen ze een eerder ondersteunende rol. Om een zicht te krijgen op deze clusters, hebben we ons gebaseerd op locatus-data.
- De ligging van zones t.o.v. **(dagelijkse) gemeenschapsvoorzieningen**: scholen, sport-enrecreatie, bib, ... Uit de analyse van de gemeenschapsvoorzieningen, blijkt dat Mol een goede uitrustingsgraad heeft op vlak van gemeenschapsfuncties. Dit is uiteraard positief, maar zorgt ervoor dat de locatie van gemeenschapsvoorzieningen niet onderscheidend werkt in een GIS-analyse, aangezien Mol over een vrij gelijkmatig verspreide bediening beschikt.



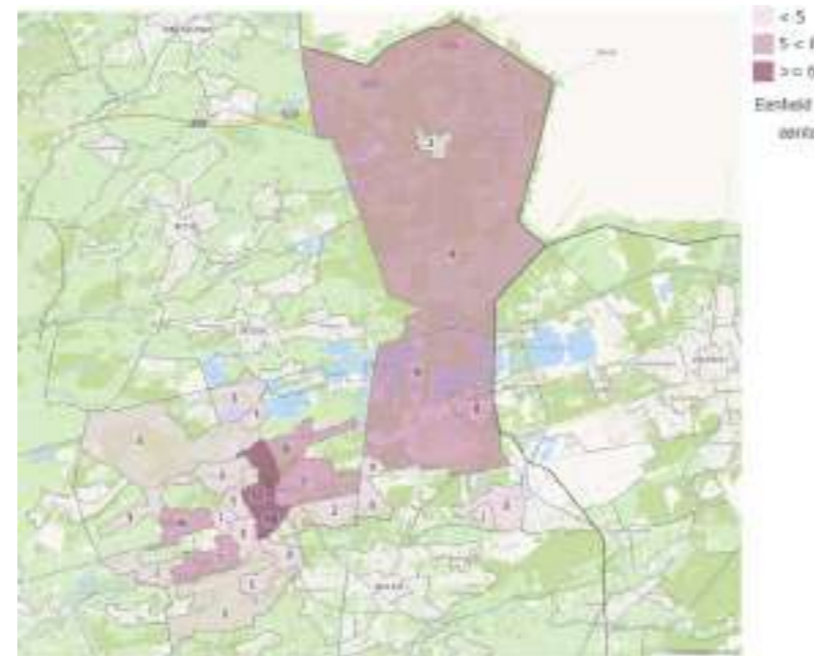
CONSUMENTGERICHTE DIENSTEN 2022



SUPERMARKTEN EN MINISUPERS 2022



WINKELS DAGELIJKSE GOEDEREN 2022



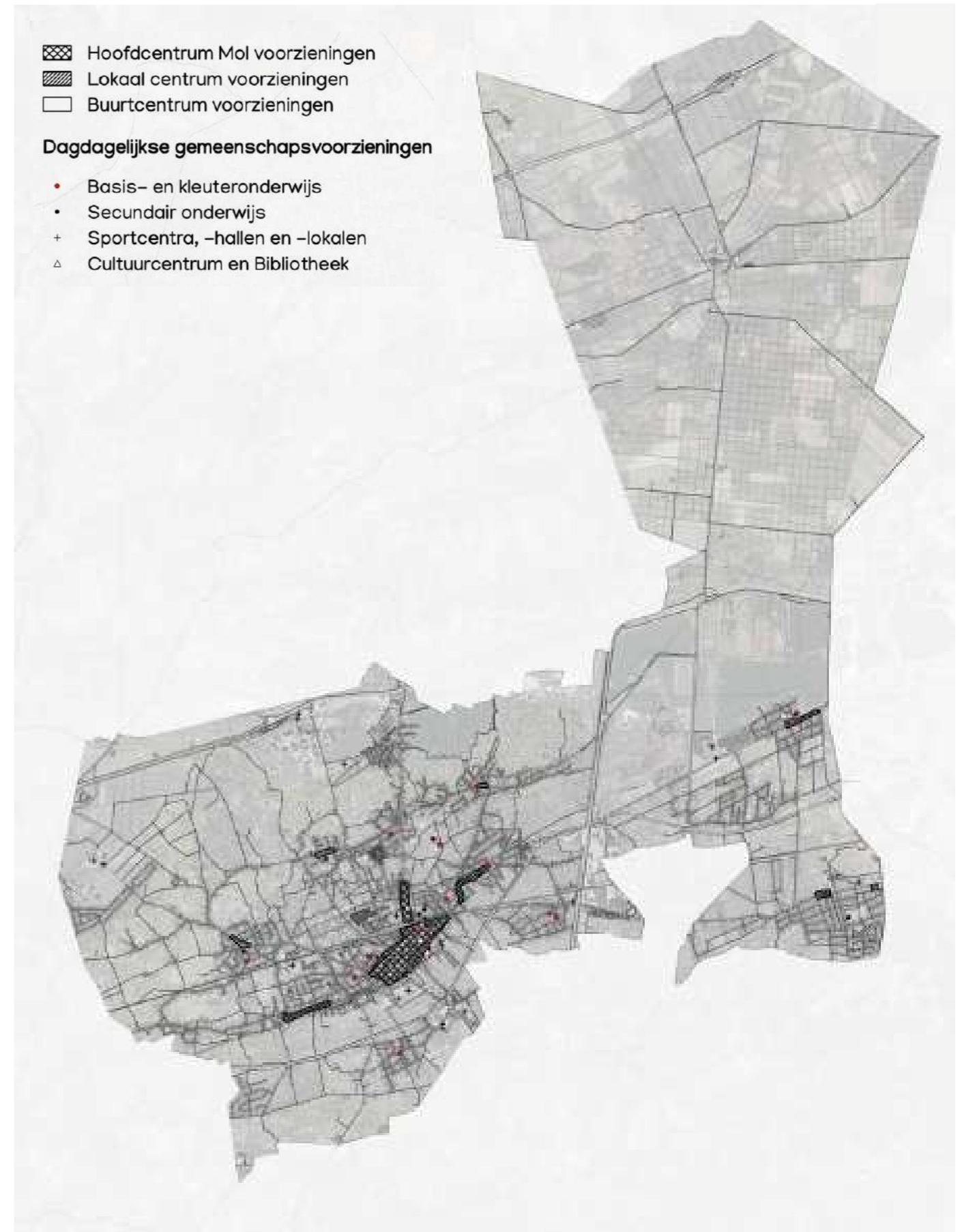
HORECAZAKEN 2022

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

Uit deze analyse leren we dat:

- Postel, Donk, Sluis, Volmolen Gompel, Heidehuizen en Hessie beschikken over een zeer beperkt lokaal handelsapparaat. Sommige van deze kernen liggen wel vlakbij grotere handelszaken (op Turnhoutsebaan, Rozenberg of Molderdijk).
- Millegemen Achterbos hebben net iets meer dagelijkse handel, gecombineerd met een aantal diensten en horeca, waardoor er een -zij het beperkt- centrum te onderscheiden is.
- Rauw, Wezel, Ginderbuiten en Ezaart zijn behoorlijk uitgerust op vlak van dagelijkse handel. Ze voldoen alle aan de "clustervereiste" (5 handelszaken binnen 400m) en combineren handel met horeca en diensten.
- Het centrum van Mol herbergt uiteraard een hoge concentratie van handel, horeca en diensten.
- Op vlak van gemeenschapsvoorzieningen valt op dat alleen Donk, Hessie en Volmolen niet goed uitgerust zijn (vb. geen basisschool).



DAGELIJKE VOORZIENINGEN

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

### BESCHIKBAARHEID EN NABIJHEID VAN VOORZIENINGEN

Zo kunnen we in Mol drie niveaus van voorzieningencentra onderscheiden:

- Het **hoofdcentrum** (Mol-centrum), dat een bovenlokale rol speelt, handelszaken in dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen herbergt alsook een ruim aanbod aan persoonsgerichte diensten, horeca en gemeenschapsfuncties.
- De **lokale centra** (Rauw, Wezel, Ginderbuiten, Ezaart), waar we een cluster aan dagelijkse handel vinden, gecombineerd met diensten, horeca, gemeenschapsfuncties.
- De **buurtcentra** (Sluis, Achterbos, Millegem), waar er een beperkte bundeling is van handel, horeca en diensten maar ook basisgemeenschapsfuncties.

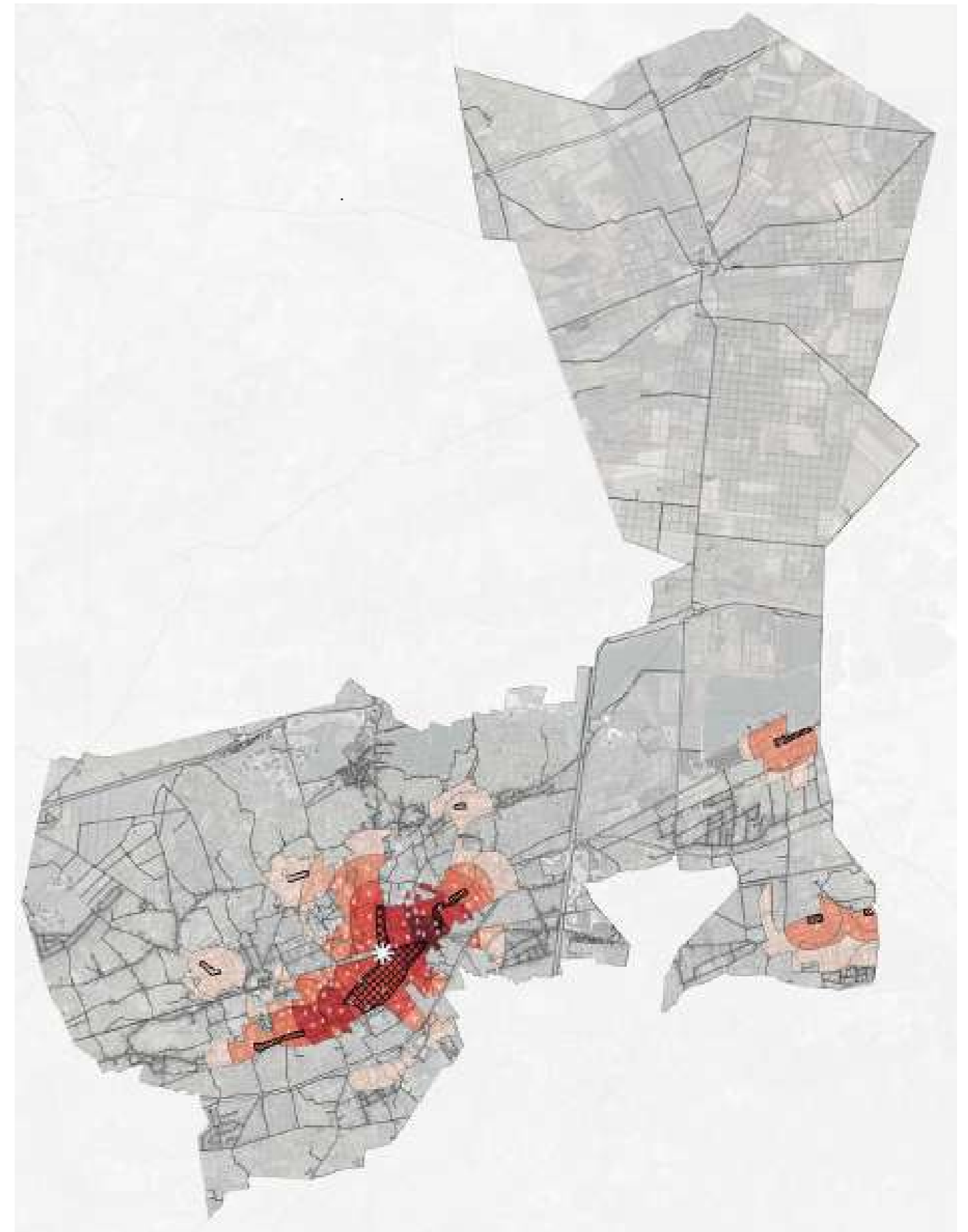
In de andere gehuchten is het aanbod te beperkt om van een centrum te kunnen spreken.

Op basis van deze indeling, kunnen we GIS-matig de woongebieden scoren in functie van hun ligging t.o.v. deze centra.

De nabijheid van een “hoger” centrum (tot een woongebied) wordt hoger gescoord: hier zijn meer handelszaken (en/of andere functies) gebundeld en worden bijgevolg meer verplaatsingen gegenereerd. Bovendien zijn mensen bereid om een grotere afstand af te leggen om een centrum met een ruimer aanbod aan handel (en andere functies) te bezoeken. Zo heeft elk centrum een zeker bereid, gelinkt aan het aanbod. Als afstanden hanteren we 400m (zeer comfortabele wandelafstand), 800m (wandelafstand of zeer comfortabele fietsafstand) en 1200m (fietsafstand). Deze maten worden courant in kernafbakeningen gebruikt (maar ook om vb. afstand van bushaltes, ... te plannen).

Door het voorzieningenniveau in relatie tot de afstand te scoren, kan een eerste “geschiktheidskaart” worden gegenereerd.

|                | 400m | 800m | 1200 m |
|----------------|------|------|--------|
| Hoofdcentrum   | +5   | + 3  | +1     |
| Lokaal centrum | +3   | + 1  | -      |
| Buurtcentrum   | +1   | -    | -      |



SCORE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

### MULTIMODALE BEREIKBAARHEID

Om de multimodale bereikbaarheid van de woongebieden te scoren, werd de **ligging t.o.v. een hoppinpunt en t.o.v. bushaltes** gebruikt.

Mol telt 3 hoppinpunten, één interregionaal hoppinpunt (station), twee lokale hoppinpunten (Wezel-Casino en Zilvermeer). Hoppinpunten zijn (of worden) de knopen in ons verplaatsingspatroon en staan -door de combinatiemogelijkheden tussen mobiliteitsoplossingen en de extra diensten- een trapje hoger dan “gewone” bushaltes.

De bushaltes werden opgedeeld in functie van hun bediening:

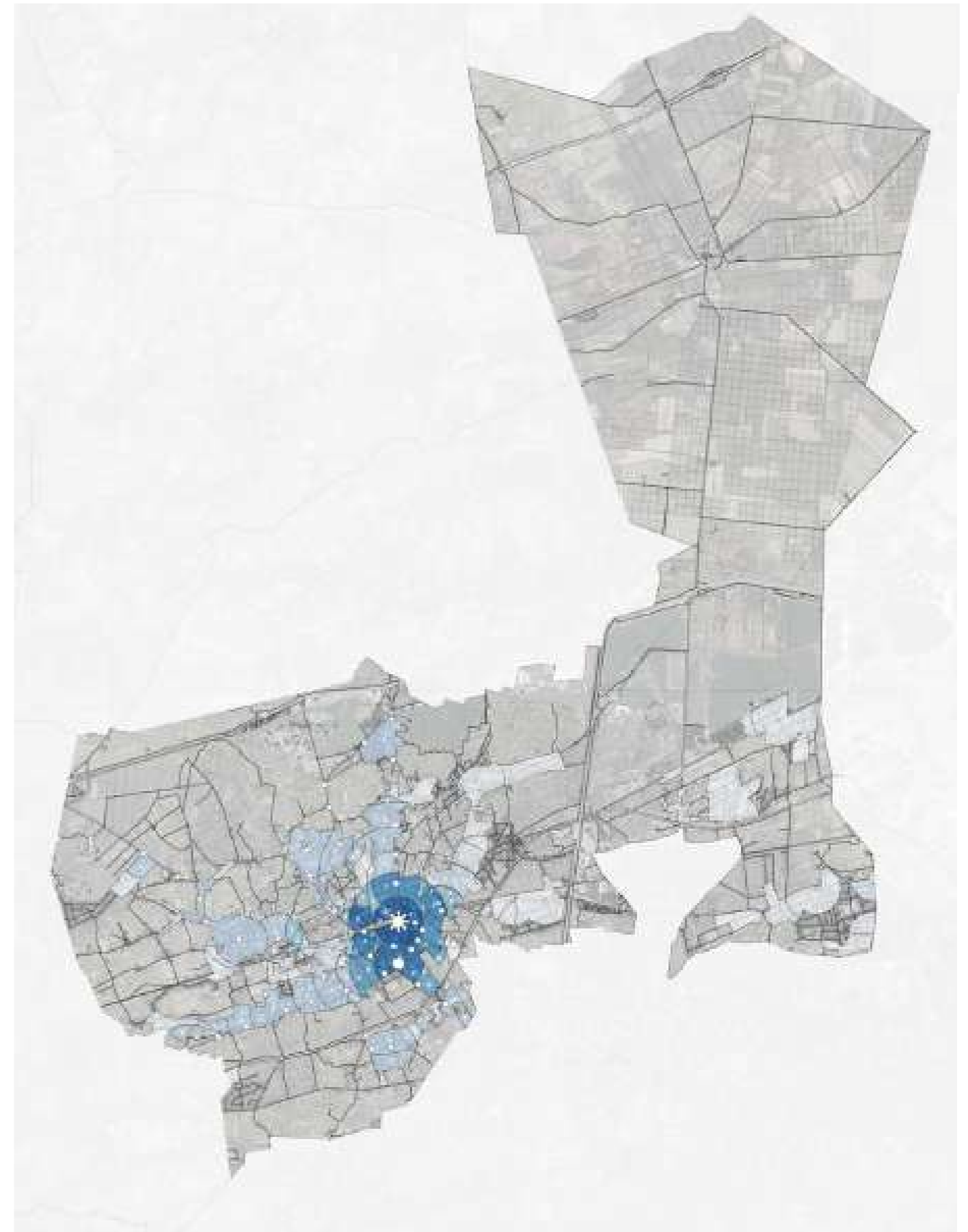
- haltes op één lijn
- meervoudige haltes
- hoofdhaltes

Ook hier combineren we het “niveau” van een hoppinpoint of bushalte met een afstand om een score te bepalen.

Opm. ook de fietssnelwegen zijn een interessant criterium m.b.t. de multimodale bereikbaarheid van een zone. Vandaag is alleen een deel van de F105 (Millegem-station) gerealiseerd. Op de planning staan nog 2 uitbreidingen (F105 en F71) - die in de toekomst de bereikbaarheid van Gompel en Wezel positief kunnen beïnvloeden.

|                   | 400m | 800m |
|-------------------|------|------|
| Gewone halte      | +1   | -    |
| Meervoudige halte | +3   | +1   |
| Hoofdhalte        | +5   | +3   |

|                    | 400m | 800m |
|--------------------|------|------|
| Lokaal hoppinpoint | +1   | -    |
| Interregionaal HP  | +3   | +1   |



SCORE MULTIMODALE BEREIKBAARHEID

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

### Globale Geschiktheidskaart

Vervolgens hebben we verschillende combinaties van de kaarten op basis van de nabijheid van voorzieningen en hoppinpunten getest.

Afhankelijk van hoe we de 2 kaarten onderling wegen, is het resulterende beeld meer of minder uitgesproken of genuanceerd, maar uiteraard blijft de globale conclusie over de geschiktheid van zones steeds het zelfde.

In de combinatiekaart waar we mee verder werken telt de score op basis van voorzieningen 2x zwaarder door dan deze van de hoppinpunten. Deze keuze is ingegeven vanuit het gegeven dat nabijheid van dagelijkse voorzieningen autogebruik (sterk) doet dalen en een grote impact heeft op de woonkwaliteit van een buurt.

Bovendien is het aandeel van verplaatsingen voor “dagelijkse functies” (school, winkelen, ontspanning, cultuur, sport, diensten) goed voor meer dan 50% van onze verplaatsingen.

De combinatiekaart laat toe om te beoordelen of een zone of gebied “goed gelegen” is en geschikt is om bijkomende groei op te vangen. De kaart geeft enkel de “best gelegen zones” weer, waar de gewenste groei zoveel mogelijk geconcentreerd wordt.

Niet verrassend komen naar volgende zones als zeer geschikt tot geschikt uit de bus:

- Mol-Centrum en de stationsomgeving
- Ezaart
- Ginderbuiten

Iets lagere, middelmatige scores zien we in:

- Achterbos
- Millegem
- Rauw
- Wezel

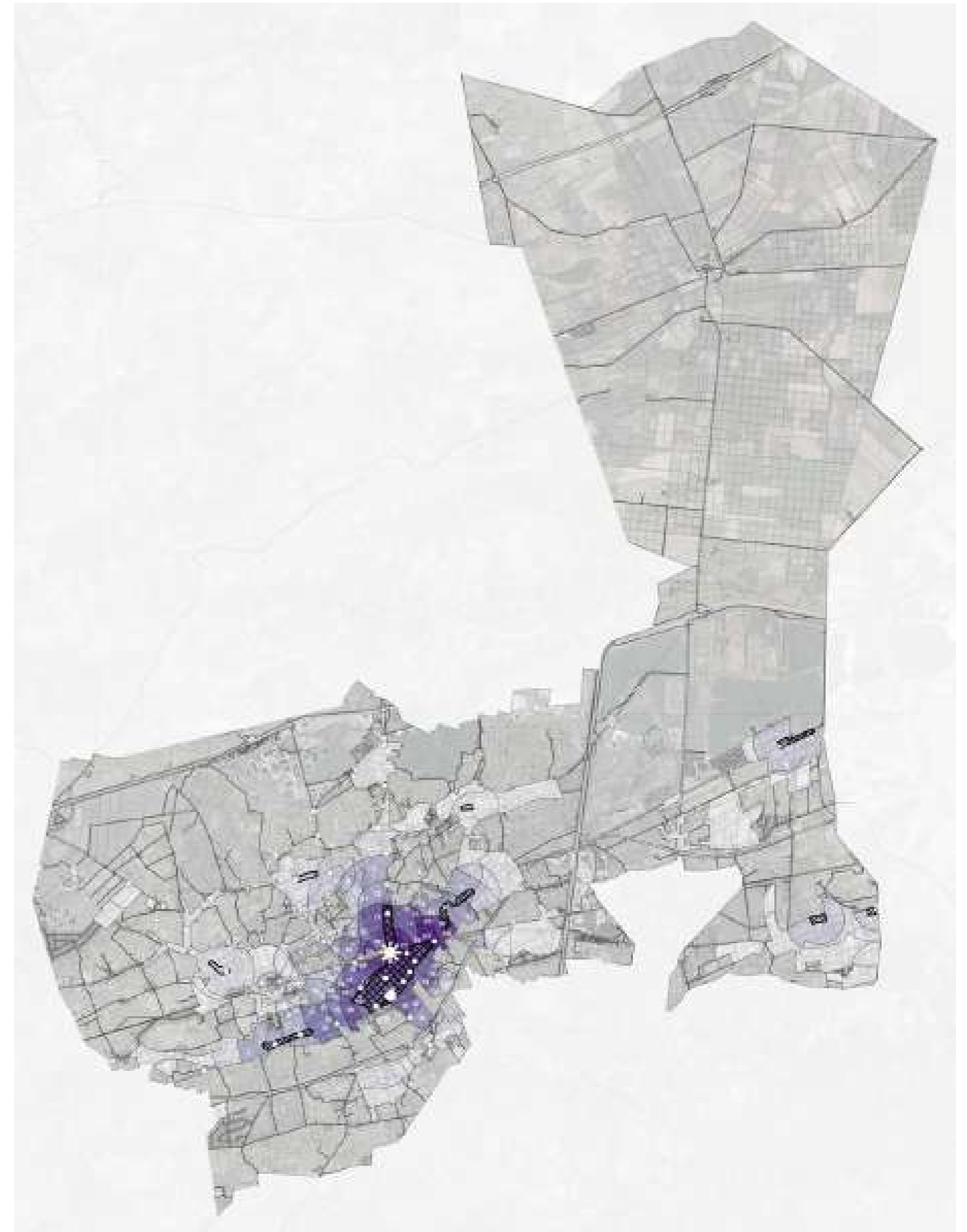
Millegem en Achterbos verdienen echter wat extra krediet: ze liggen beide op fietsafstand van het centrum(of station).

Bij Rauw en Wezel kunnen we stellen dat beide gehuchten, net omwille van de geïsoleerde ligging, een belangrijke centrumrol hebben voor de eigen kern.

Sluis, Heidehuizen, Hessie, Donk en Gompel scoren duidelijk lager. Sluis beschikt nog over een zeer klein buurtcentrum, de andere gehuchtjes niet.

Hoewel Heidehuizen en Gompel niet ver van het centrum liggen (in vogelvlucht), is de connectie met het centrum vandaag niet evident: harde infrastructuur vormen hier toch een zekere drempel. De score van Gompel berust daarenboven niet zozeer op de eigen kwaliteiten, maar quasi louter op de nabijheid van het centrum.

In Postel, Volmolen, de woonparken en linten is verdere verdichting geen optie: het voorzieningenniveau is er te laag, net als de multimodale bereikbaarheid.



GLOBALE GESCHIKTHEIDSKAART

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse

### GROENBLAUWE EN LANDSCHAPPELIJKE RANDVOORWAARDEN

Vanuit een aantal andere invalshoeken, moet de globale geschiktheidskaart nog genuanceerd worden:

- Watergevoeligheid
- Waardevolle natuurgebieden
- Waardevolle landschappen en erfgoed

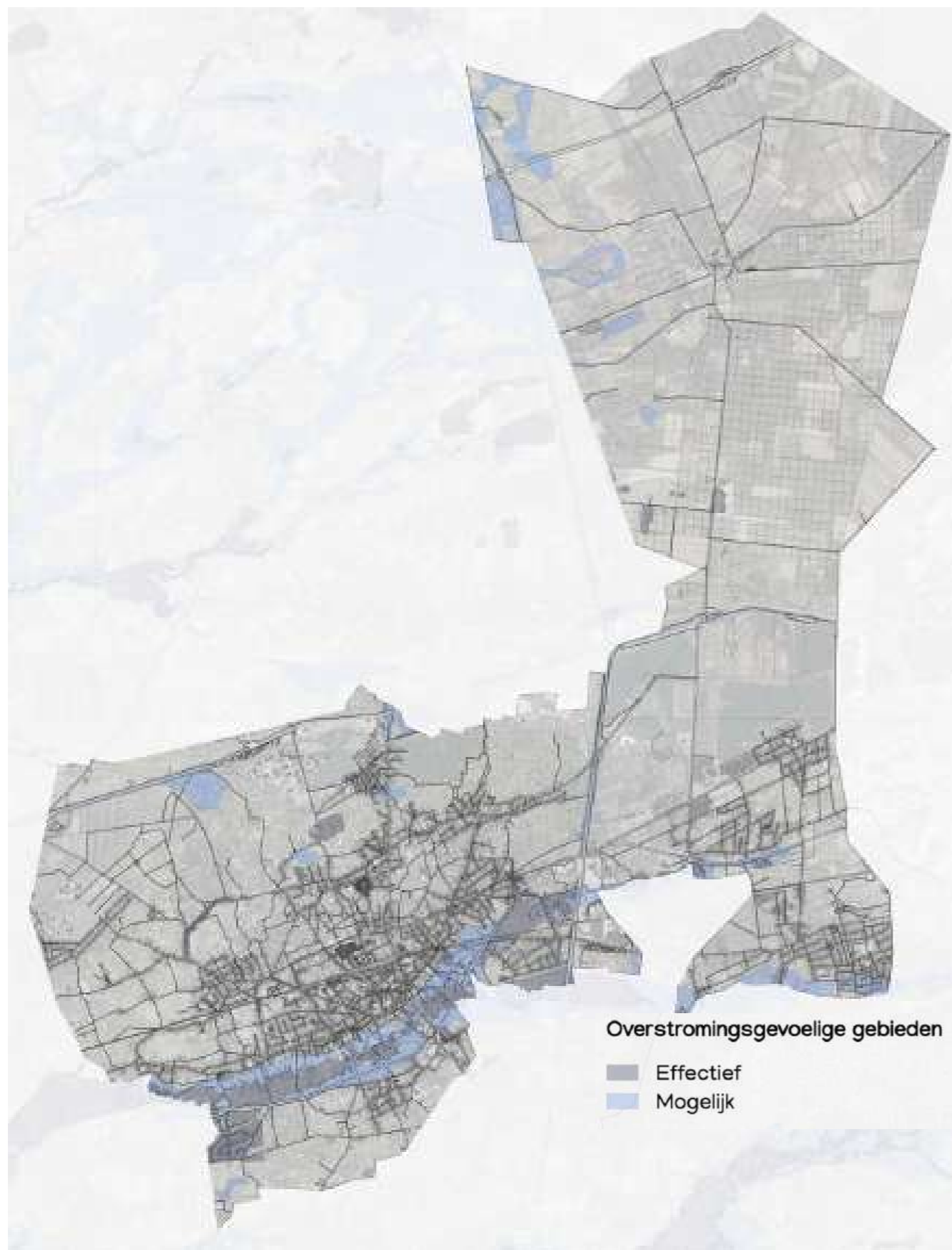
Vanuit deze invalshoeken kunnen we bij de opmaak van het woonzoneringsplan randvoorwaarden opnemen, die mee bepalen welk ontwikkelingsperspectief een zone kan krijgen.

Zo zien we op de “waterkaarten” dat de zuidkant van Mol-centrum en Ezaart best zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van extra ontwikkeling, net als de zuidrand van Gompel en Wezel, het binnengebied ten noorden van Bruggeske in Achterbos, ...

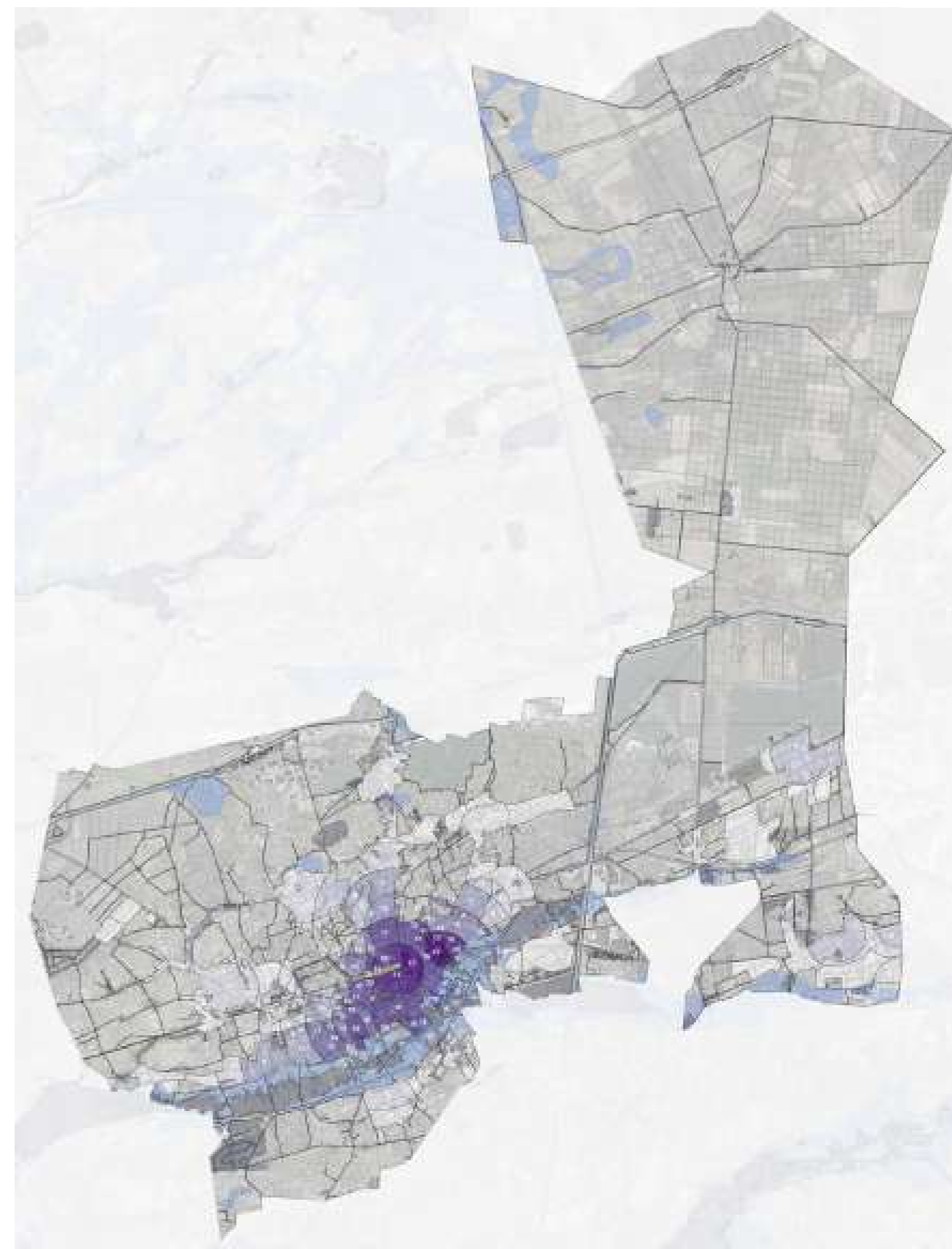
De grote, waardevolle groenzones liggen uiteraard buiten het woongebied. Toch hebben ze soms ook een impact op de bebouwingmogelijkheden binnen de gebieden met een woonbestemming: zo zien we dat Sluis quasi “omsingeld” wordt door het waardevolle landschapscomplex “Buitengoor, Meergoor, Sluismeer en de Broekbeemden”, wat tot enige omzichtigheid op vlak van verdichting noopt. De zone die als Mols Bos werd geselecteerd rijgt waardevolle openruimte zones en sterk bebouwde zones aan elkaar. Om hier de ambitie van het Mols Bos waar te maken- ook in de woonomgevingen-, zullen in de bebouwde zones extra inspanningen op vlak van groen aangewezen zijn.

Het landschapsbeeld in Mol (zie ook studie Atelier Romain) wordt in grote lijnen bepaald door de structurerende beekvalleien (Molse Nete, Scheppelijke Nete, Vleminckloop, Breilooop,...), de kanalen Bocholt-Herentals en Dessel-Kwaadmechelen, een aantal gave openruimtegebieden (Postelse bossen, bossen SCK, ...), de zone van de Molse meren, verschillende landbouwkamers en de bosfragmenten in het “Mol Bos”.

Op vlak van bouwkundig erfgoed treffen we in Mol objecten uit verschillende periodes aan : de abdij van Postel, een aantal kastelen (De Maat, kasteel van der Gracht, ...), landhuizen en villa's, langevelhoeves, industrieel erfgoed (fabriekssites, directeurswoningen, Hotel Casino, ...), arbeiderswijken en sociale woonwijken, ... Samen met het landschappelijke erfgoed bepalen ze de eigenheid van Mol en vormen ze blijvende getuigen van de rijke Molse geschiedenis. Zeer opvallend is dat slechts een tiental gebouwen als monument beschermd is (alle te vinden in de onmiddellijke nabijheid van de Markt in Mol-centrum), het overgrote deel van de erfgoedpanden is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig en geniet daardoor slechts een beperkte bescherming. In het zoneringsplan wordt een aanzet gegeven om deze leemte in te vullen.



OVERSTROMINGSGEVOELIGE ZONES



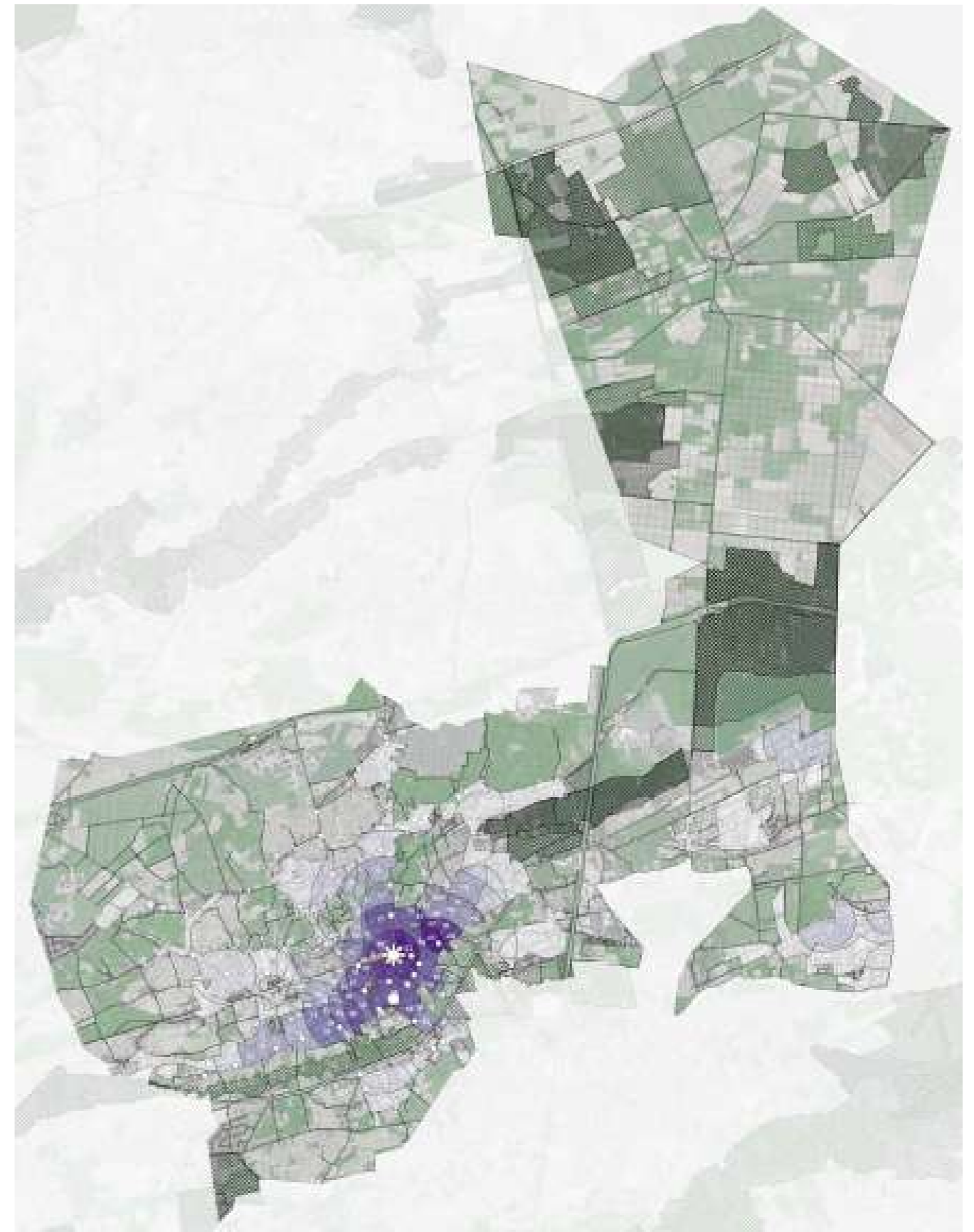
OVERSTROMINGSGEVOELIGE ZONES EN GLOBALE GESCHIKTHEID

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse



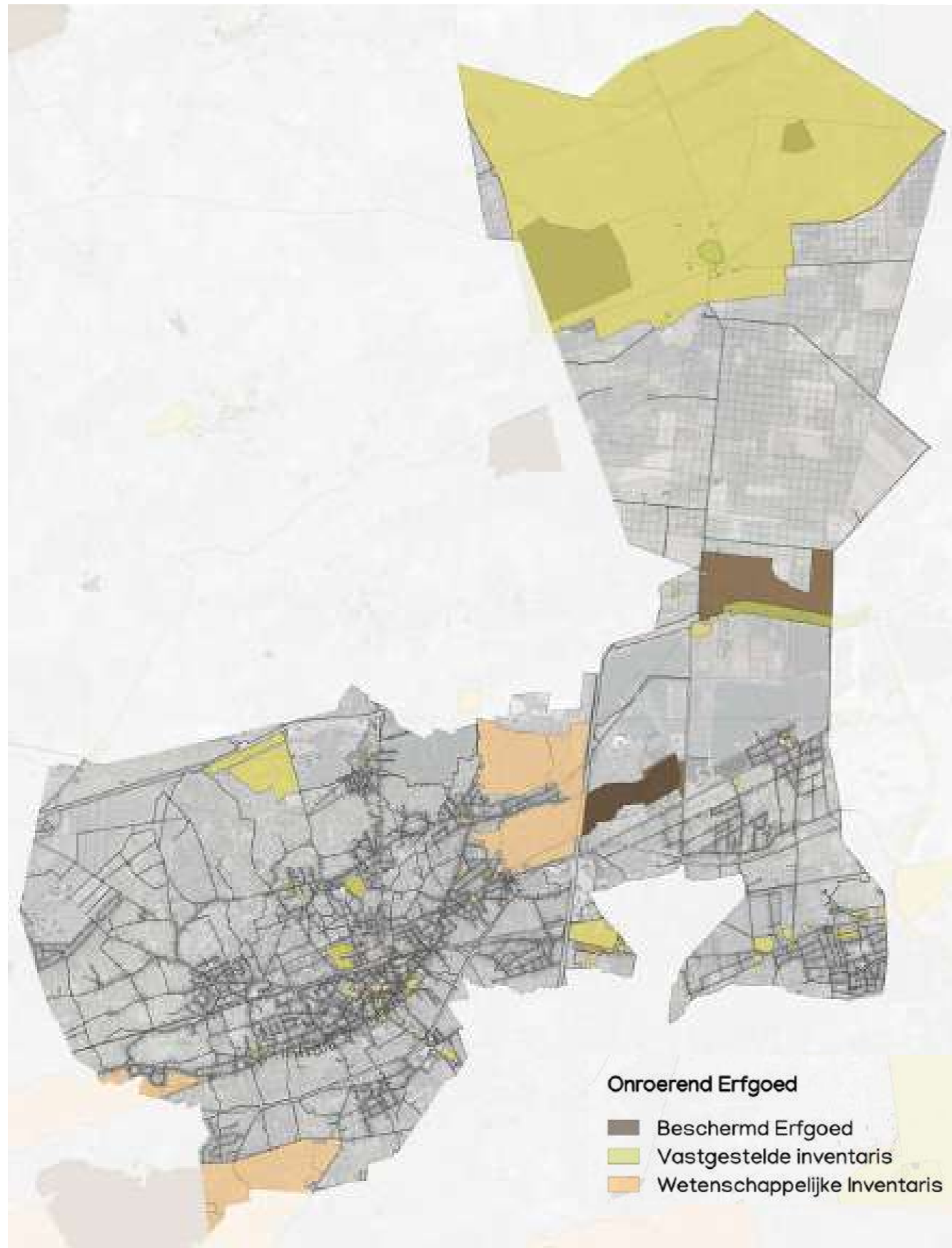
ZONES MET NATUURWAARDE



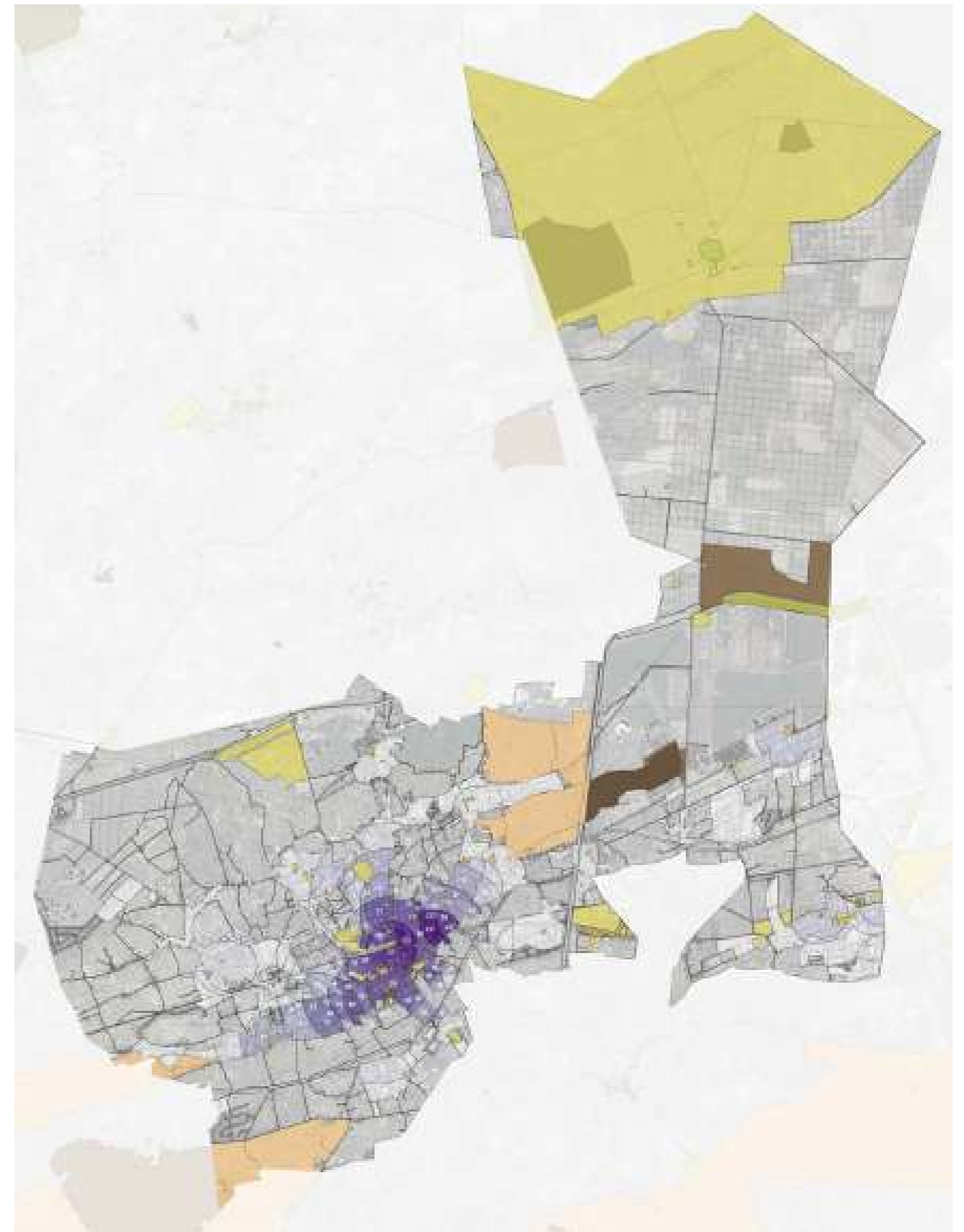
ZONES MET NATUURWAARDE EN GLOBALE GESCHIKTHEID

# DICHTHEIDSVISIE

## Analyse



ZONES MET LANDSCHAPPELIJKE OF ERFGOED WAARDE



ZONES MET LANDSCHAPPELIJKE OF ERFGOED WAARDE EN GLOBALE GESCHIKTHEID

# DICHTHEIDSVISIE

## Kernencategorisering

---

### PERSPECTIEF PER CATEGORIE

Op basis van de eerder uitgevoerde analyses (kernenstructuur + geschiktheid), komen we tot volgende kernencategorisering:

- Stadscentrum : Mol
- Hoofddorpen: Ginderbuiten, Ezaart, Achterbos, Millegem
- Satellietdorpen: Rauw en Wezel
- (kleinere) Gehuchten: Sluis, Gompel, Hessie, Heidehuizen, Donk
- Perifere gehuchten, woonwijken en linten: Postel, Europawijk, Rauw-Zuid, Volmolen ...

De eerste twee categorieën staan samen in voor het opvangen van het gros de groei (waarbij het centrum uiteraard meer verdichting aan kan dan de hoofddorpen).

In de satellietdorpen is groei op zich geen doel meer, maar is er wel nood aan wat meer woningdifferentiatie (de overheersende bouwwijze bestaat er uit grondgebonden woningen in open verband, het aandeel compacte woningen en appartementen is er zeer beperkt).

Bij de kleinere gehuchten geldt dat er alleen in Sluis een draagvlak is voor een zeer beperkte mate van verdichting : Sluis kan gebruik maken van de nabijgelegen handelszaken op de Turnhoutsebaan.

In de perifere woonwijken en linten is verdere groei niet aangewezen omwille van de grotere afstand tot dagelijkse voorzieningen en de vaak eenzijdige (auto)bereikbaarheid: hier zal ingezet worden op het afwerken aan lage dichtheid, dan wel afremmen van ontwikkelingen.

# WOONZONERINGSPLAN

## Methodiek

### VERDERE VERFIJNING PER KERN AAN DE HAND VAN 3 OPGAVES

Het woonzoneringplan geeft concreet vorm aan de conclusies die we eerder maakten i.v.m. de ontwikkelingsperspectieven per type kern. Afhankelijk van het type kern, worden m.a.w. ruimer dan wel beperktere zones voor verdichting getekend.

Omdat we het verdichtingsvraagstuk willen koppelen aan het versterken van de leefkwaliteit, de klimaatrobustheid en de identiteit van de kernen, beperken we ons niet tot richtlijnen over “wat er kan gebouwd worden”, maar hebben we ook oog voor water, groen en erfgoed.

Voor elke zone gelegen binnen een woonbestemming definiëren we daarom:

- een “verdichtingsopgave”;
- een “groene opgave”;
- (waar nodig) een “erfgoedopgave”.

In de “**verdichtingsopgave**” wordt bepaald in welke mate verdichting en groei aan de orde zijn. Het woongebied wordt hierbij opgedeeld in:

- een te versterken zone of centrumgebied;
- een te optimaliseren woonzone;
- een zone voor grondgebonden verdichting;
- een te bestendigen woonzone;
- een in ontwikkeling af te remmen zone (de perifere woonzones en linten).

De “**groene opgave**” bepaalt in welke mate er op vlak van ontharding en vergroening inspanningen vereist zijn. We maken hierbij een onderscheid tussen:

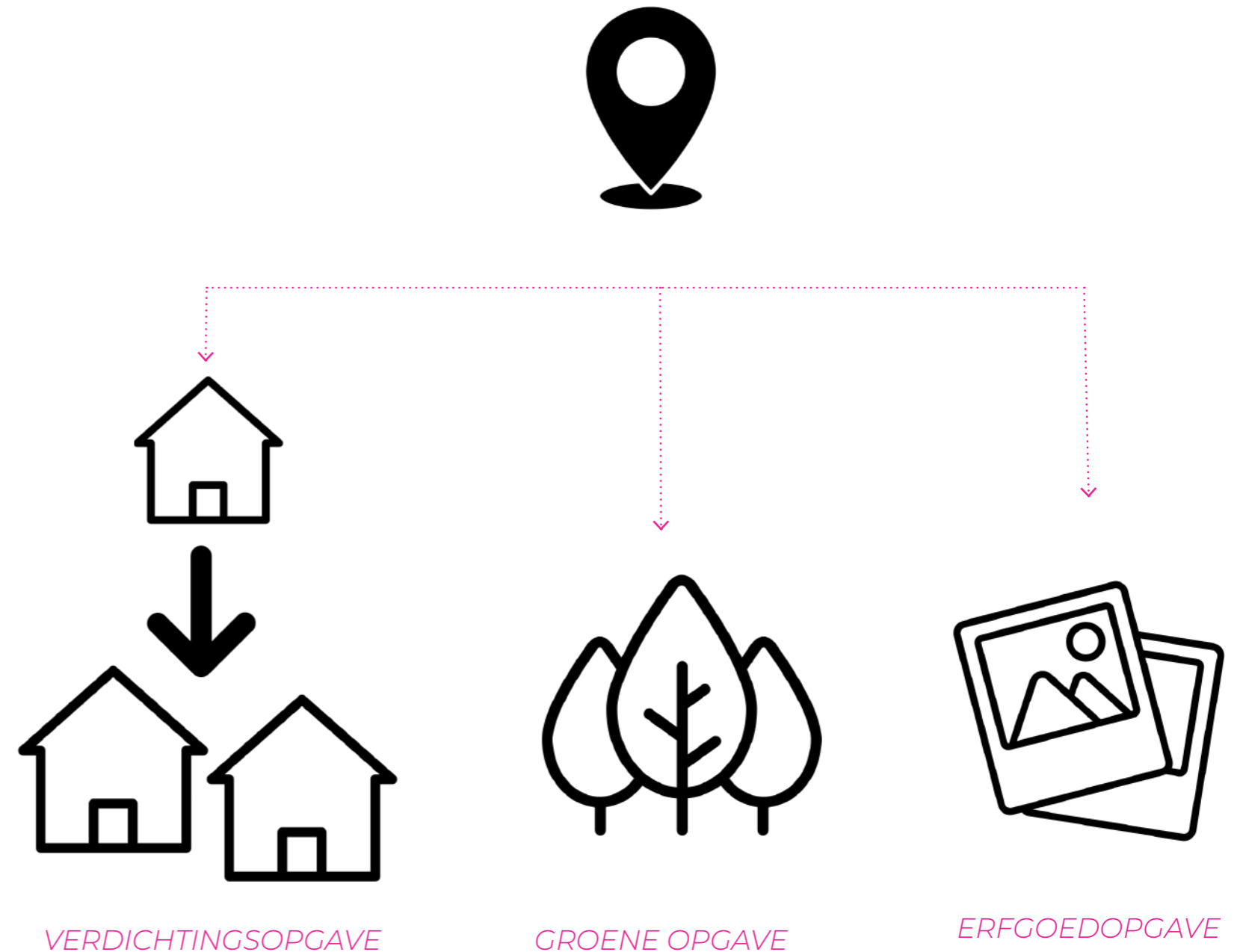
- een basisniveau;
- een verhoogde ambitie op vlak van groen in het Mols bos;
- een zeer hoge ambitie op vlak van groen in de woonparken.

Voor een aantal zones of specifieke panden is het daarnaast zinvol om een “**erfgoedopgave**” te bepalen. Het gaat om:

- een aantal homogene of beeldbepalende wijken;
- panden die opgenomen zijn op de vastgestelde (en/of wetenschappelijke) inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Door de analyse m.b.t. de geschiktheid voor verdichting, de kernencategorisering en de verschillende opgaves te combineren, komen we tot een eerste draft van woonzonering voor Mol (zie kaart op de volgende pagina).

In wat volgt worden de drie opgaves in detail besproken. Mol-centrum wordt hierbij niet behandeld: het (in herziening zijnde) RUP centrum legt immers al in detail de verdichtingsmogelijkheden vast.





KAARTEN DIE INZOOMEN OP DE VERSCHILLENDE GEHUCHTEN ZIJN BESCHIKBAAR OP DE WEBSITE

# WOONZONERINGSPLAN

## Dorpsharten

### AFBAKENING

Een dorpshart stemt veelal overeen met de historische kern van een gehucht, herkenbaar door de aanwezigheid van oudere panden en erfgoed (typisch is hier een kerk aanwezig) alsook een dener bebouwingsverband (meestal gesloten bebouwing in kleine bouwblokjes). Het is de zone waar (dagelijkse) handelszaken, diensten, horeca en (basis) gemeenschapsvoorzieningen gebundeld voorkomen. Voor de afbakening is de aanwezigheid van deze niet-woonfuncties bepalend: met de afbakening van het dorpshart leggen we immers het gebied vast waar we in de toekomst de vestiging van niet-woonfuncties willen faciliteren en concentreren. Omdat een dorpshart optimaal functioneert indien het compact en herkenbaar is, mikken we op een zone die comfortabel al wandelend kan doorkruist worden (radius ca. 400 m).

*Opm. Deze afstand is richtinggevend. We houden altijd rekening met de bestaande structuur van een dorpshart. Als de centrale zone met voorzieningen vb. iets ruimer is en begrensd wordt door een kerkje aan de ene zijde en een schoolgebouw aan de andere zijde, kiezen we voor een iets groter doch goed herkenbaar dorpshart, tussen kerk en school.*

### BELEID

In de dorpsharten is het beleid gericht op het versterken van het lokaal- of buurtcentrum én op het voorzien van een aanbod aan compacte woningen. Een dorpshart heeft immers dankzij de goede multimodale bereikbaarheid en het aanwezige voorzieningenniveau het meeste draagkracht om bijkomende groei duurzaam op te vangen.

Verschillende vormen van verdichting zijn hier dan ook mogelijk en wenselijk. Inpassing in de context blijft echter wel de regel: (beperkte) schaalvergroting zal hier eerder uitzonderlijk te verantwoorden zijn (vb. bij realisatie van meerwaarden, naast een zeer ruime publieke ruimte, ...).

### RICHTLIJNEN

#### Verweving en functiemix

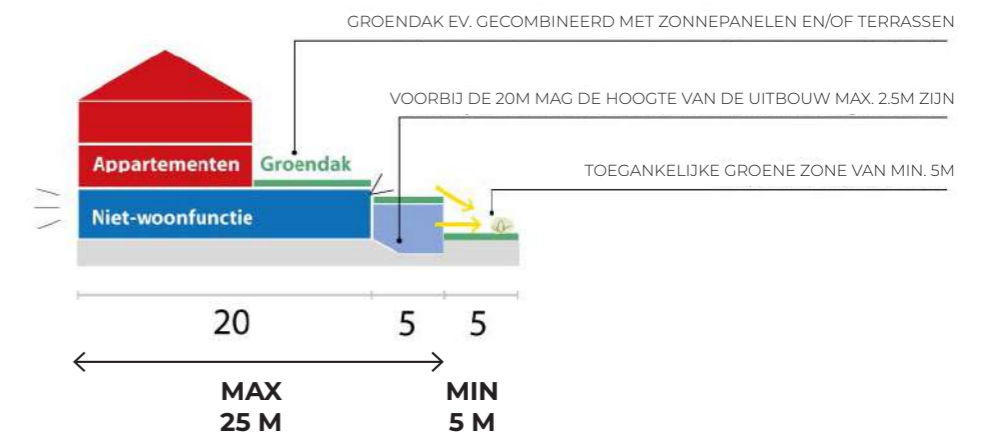
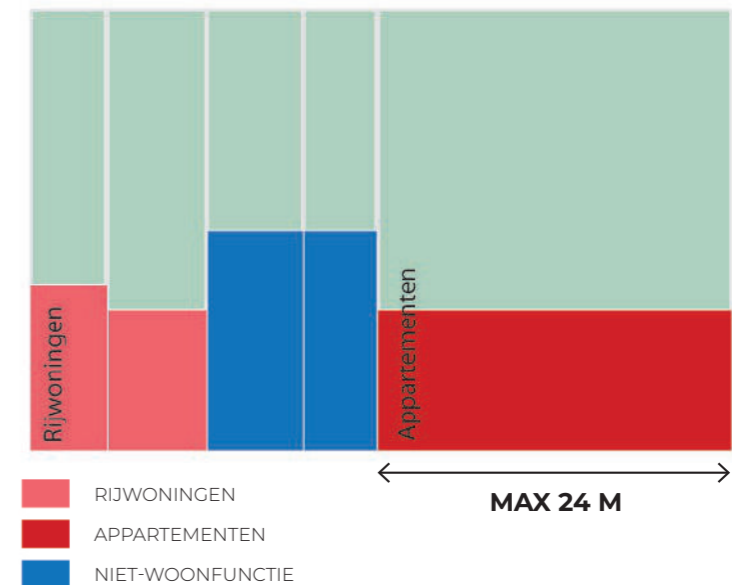
- Niet-woonfuncties zijn zowel als hoofd- als nevenbestemming toegelaten (voor zover verenigbaar met de woonfunctie). Ze kunnen dus naast de gelijkvloerse bouwlaag ook andere bouwlagen (deels) innemen.
- Indien gelijkvloers een niet-woonfunctie wordt gerealiseerd, mag hiertoe dieper dan gebruikelijk uitgebouwd worden tot 25m, op voorwaarde dat een volledig bouwvrije (en groen in te richten) tuinzone van min. 5m diep gevrijwaard blijft. Deze tuinzone moet toegankelijk zijn vanuit de gelijkvloerse bouwlaag en/of de bovenliggende woningen.
- De diepere gelijkvloerse uitbouw moet voorzien worden van een groendak om de woonkwaliteit van de boven- en omliggende woningen te vrijwaren en om het verlies aan groene ruimte gelijkvloers te compenseren. Het aanleggen van terrassen (voor bovenliggende woningen) en/of de plaatsing van zonnepanelen is eveneens toegestaan.
- Om te vermijden dat de aanliggende tuinen omgeven worden door zeer hoge muren (en geen of weinig bezonning meer ontvangen), moet de hoogte van de gelijkvloerse uitbouw voorbij een bouwdiepte van 20m, beperkt worden tot 2.5m (gemeten t.o.v. het natuurlijke maaiveld aan tuinzijde).

#### Woningtypes en bebouwingsverband

- Alle woningtypes zijn toegestaan (voor zover voldaan aan de eisen m.b.t. woonkwaliteit en parkeren).
- Bestaande grondgebonden woningen kunnen opgedeeld worden indien na opdeling woningen ontstaan met een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup> (zoals voorzien in de verordening woonkwaliteit) én in zoverre voldaan aan alle vereisten inzake woonkwaliteit en parkeren.
- Eén of meerdere grondgebonden woningen kunnen vervangen worden door appartementsgebouwen (tenzij erfgoedwaarde).
- Gesloten en halfopen bebouwing is toegelaten. Alleen bestaande gebouwen in open verband kunnen vervangen worden door nieuwe gebouwen in open verband.
- Bij een wachtgevel is het verplicht hier tegen aan te bouwen.
- Bouwen in tweede orde is niet toegelaten (tenzij in een lokaal dorpsproject -zie verder).

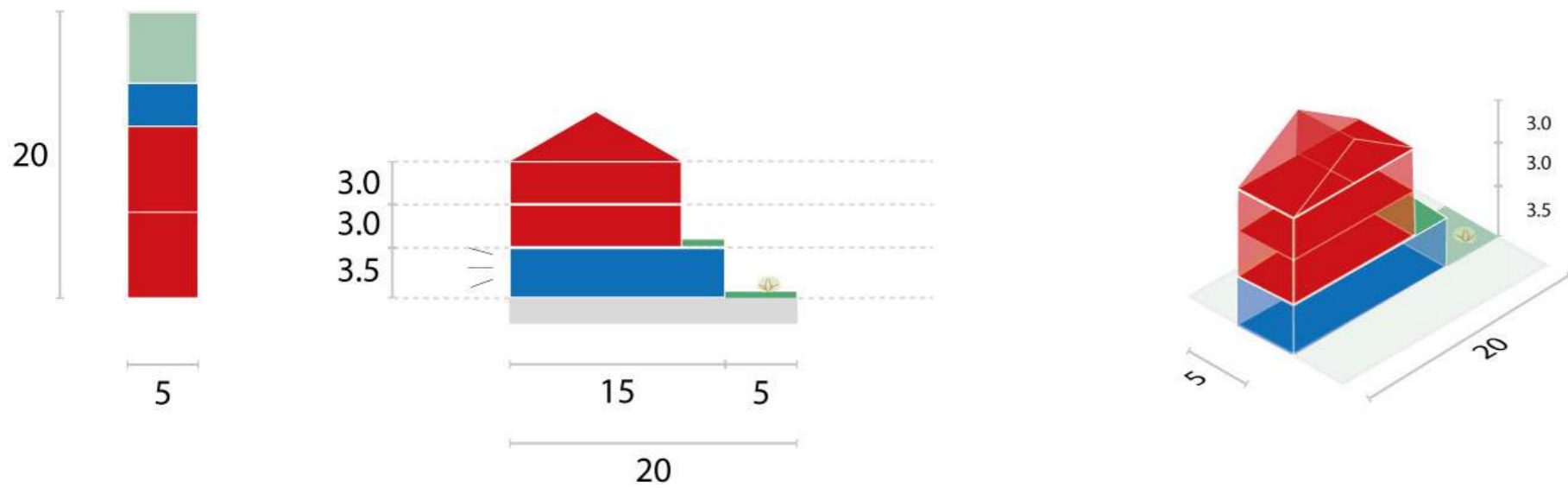
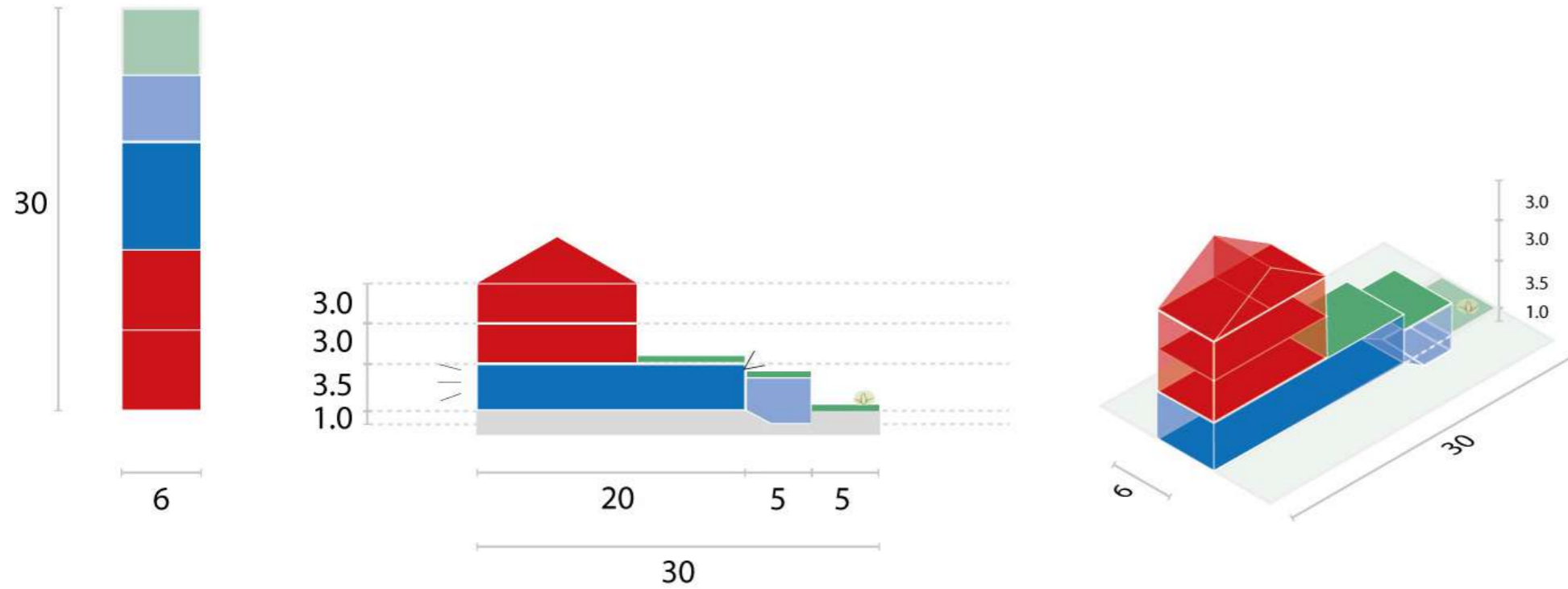
#### Inpassing in de omgeving en schaal

- Inpassing in de context is het uitgangspunt, zowel naar hoogte als breedte.
- Nieuwe grondgebonden woningen zijn min. 6m breed, zijdelingse bouwvrije stroken zijn min. 3m breed.
- Appartementsgebouwen zijn max. 24m breed. De geleding van de gevel verwijst naar de gangbare breedte van panden in de omgeving, zodat er geen schaalbreuken ontstaan. Er is extra aandacht voor het ontwerp van de gelijkvloerse bouwlaag: hier willen we "dorpsvriendelijke" en levendige gevels. Garagepoorten of doorritten nemen max. 4m in. Blinde gevels zijn verboden.
- In de dorpsharten zijn hellende daken verplicht.



# WOONZONERINGSPLAN

## Dorpsharten



*Illustratie principes gelijkvloers uitbouwen voor niet-woonfuncties*

- max. 25m diep op voorwaarde dat er een volledig onverharde en toegankelijke tuinzone over de volledige breedte van het perceel met een min. diepte van 5m overblijft
- vanaf 15m diepte: max. kroonlijsthoogte van 2.5m
- uitbouw verplicht voorzien van groendak, al/niet gecombineerd met terrassen en zonnepanelen
- geen aparte woonfuncties voorbij 15m diepte

# WOONZONERINGSPLAN

## Te optimaliseren woonzone

### AFBAKENING

De te optimaliseren woonzones zijn de woonzones die onmiddellijk grenzen aan de dorpsharten (binnen 200-400m). Soms komen hier ook nog een aantal voorzieningen voor. De afbakening ervan gebeurt in functie van het ontwikkelingsperspectief van de betreffende kern (vb. ruimer in de hoofddorpen dan in de gehuchten, niet aanwezig in zeer kleine gehuchten). De afbakening is gericht op het faciliteren van kwalitatieve ruimtelijke transformaties en neemt "geaccidenteerde" zones met verouderde bebouwing, restpercelen, loodsen, ... mee. Recent gerealiseerde verdichtingsprojecten worden -in de mate van het mogelijke- ook opgenomen in de te optimaliseren zones.

### BELEID

Functiemix is hier mogelijk, doch geen prioriteit. In deze zone is een voorzichtige verdichting mogelijk, omdat nieuwe woningen hier het draagvlak voor lokale voorzieningen verhogen zonder daarbij bijkomende (auto)mobiliteit te genereren. Een extra - zij het beperkt - aanbod aan centraal gelegen kleinere woningen laat toe om tegemoet te komen aan de woonwensen van enerzijds kleinere huishoudens en ouderen (appartementen) en anderzijds jonge gezinnen (betaalbaarheid). Naast het afwerken van het weefsel volgens wat gangbaar is in de omgeving, zijn hier iets compactere woningen toegelaten, gegroepede grondgebonden woningen alsook kleine appartementsgebouwen.

### RICHTLIJNEN

#### Verweving en functiemix

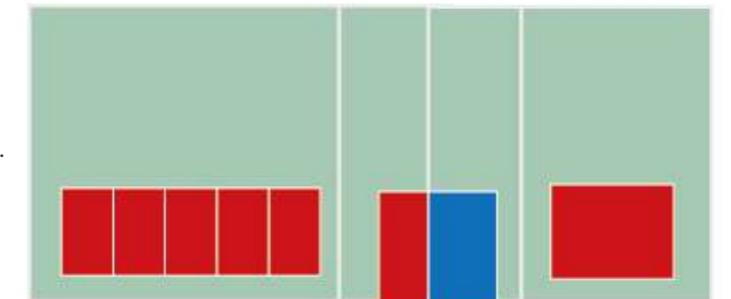
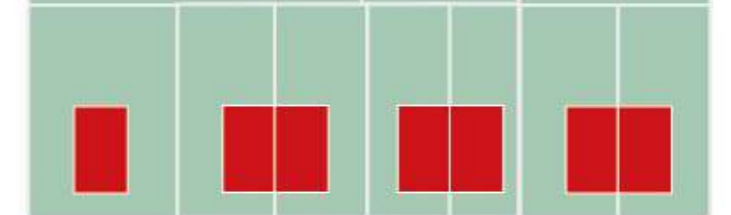
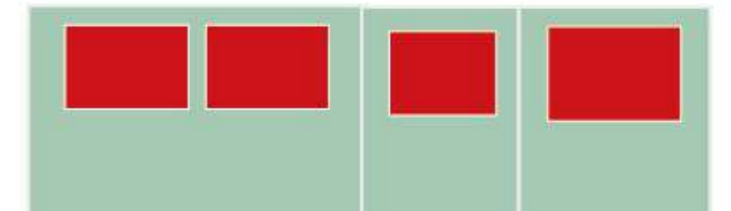
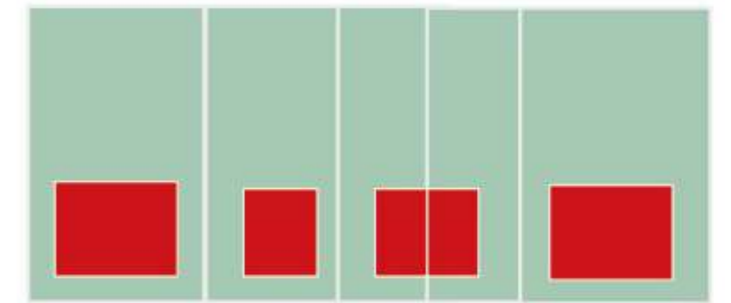
- Niet-woonfuncties zijn zowel als hoofd- als nevenbestemming toegelaten (voor zover verenigbaar met de woonfunctie).
- Er zijn geen soepelere regels voor niet-woonfuncties.

#### Woningtypes en bebouwingsverband

- Alle woningtypes zijn toegestaan (voor zover voldaan aan de eisen m.b.t. woonkwaliteit en parkeren).
- Bestaande grondgebonden woningen kunnen opgedeeld worden indien na opdeling woningen ontstaan met een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup> (zoals voorzien in de verordening woonkwaliteit) én in zoverre voldaan aan alle vereisten inzake woonkwaliteit en parkeren.
- Eén of meerdere grondgebonden woningen kunnen vervangen worden door vrijstaande appartementsgebouwen of gegroepede compacte grondgebonden woningen (tenzij erfgoedwaarde).
- Gesloten, halfopen en open bebouwing is toegelaten. Bij een wachtgevel is het verplicht hier tegen aan te bouwen.
- Bouwen in tweede orde is niet toegelaten (tenzij in een lokaal dorpsproject -zie verder).

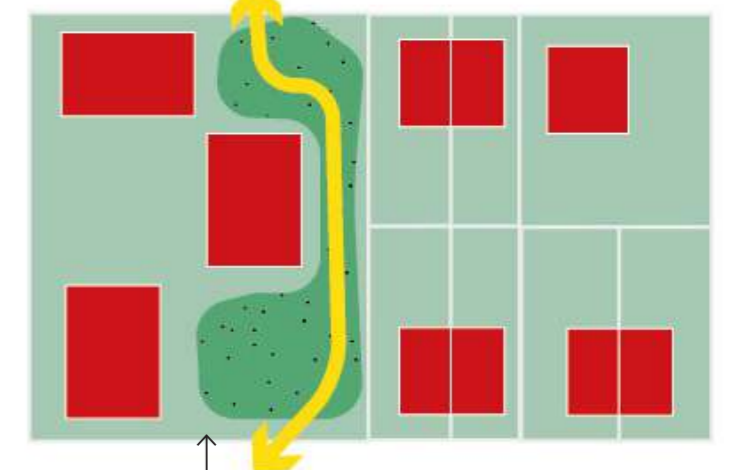
#### Inpassing in de omgeving en schaal

- Inpassing in de context is het uitgangspunt, zowel naar hoogte als breedte.
- Nieuwe grondgebonden woningen zijn min. 6m breed, zijdelingse bouwvrije stroken zijn min. 3m breed.
- Gegroepede compacte grondgebonden woningen bestaan max. uit 5 grondgebonden woningen (waarvan 2 in halfopen verband).
- Appartementsgebouwen zijn max. 18 m breed. De geleiding van de gevel verwijst naar de gangbare breedte van panden in de omgeving, zodat er geen schaalbreuken ontstaan. Er is extra aandacht voor het ontwerp van de gelijkvloerse bouwlaag: hier willen we "dorpsvriendelijke" en levendige gevels. Garagepoorten of doorritten nemen max. 4m in. Blinde gevels zijn verboden.



← MAX. 5 WONINGEN →

← MAX. 18M →



VERDICHTEN IN DE DIEPTE  
MITS MEERWAARDE  
(LOKAAL DORPSPROJECT)

# WOONZONERINGSPLAN

## Zone voor grondgebonden verdichting

### AFBAKENING

De zones voor grondgebonden verdichting liggen op korte afstand van de dorpscherten (400-800m). Deze zones bestaan vandaag al hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. De nabijheid van het dorpshart (400m= comfortabele wandelafstand, 800m= comfortabele fietsafstand) maakt grondgebonden verdichting, die zich vooral op (jonge) gezinnen richt (die korte afstanden nog vlot te voet of per fiets afleggen) verantwoord. De afbakening ervan gebeurt op basis van de bestaande morfologie van een gehucht (waarbij "logische grenzen" worden opgezocht: bouwblokken, straatassen, zones waar de typologie wijzigt, ...).

### BELEID

In deze zone zijn geen meergezinswoningen meer toegelaten (uitgezonderd in een lokaal dorpsproject), doch alleen grondgebonden woningen. Dit aanbod is gericht op (jonge) gezinnen, die op zoek zijn naar een betaalbare, compacte woning met tuin in de buurt van een lokaal- of buurtcentrum (waar voorzieningen zoals een lagere school, kinderopvang, dagelijkse handel, ... aanwezig zijn). Naast het afwerken van het weefsel volgens wat gangbaar is in de omgeving, zijn hier gegroepeerde grondgebonden woningen toegelaten.

### RICHTLIJNEN

#### Verweving en functiemix

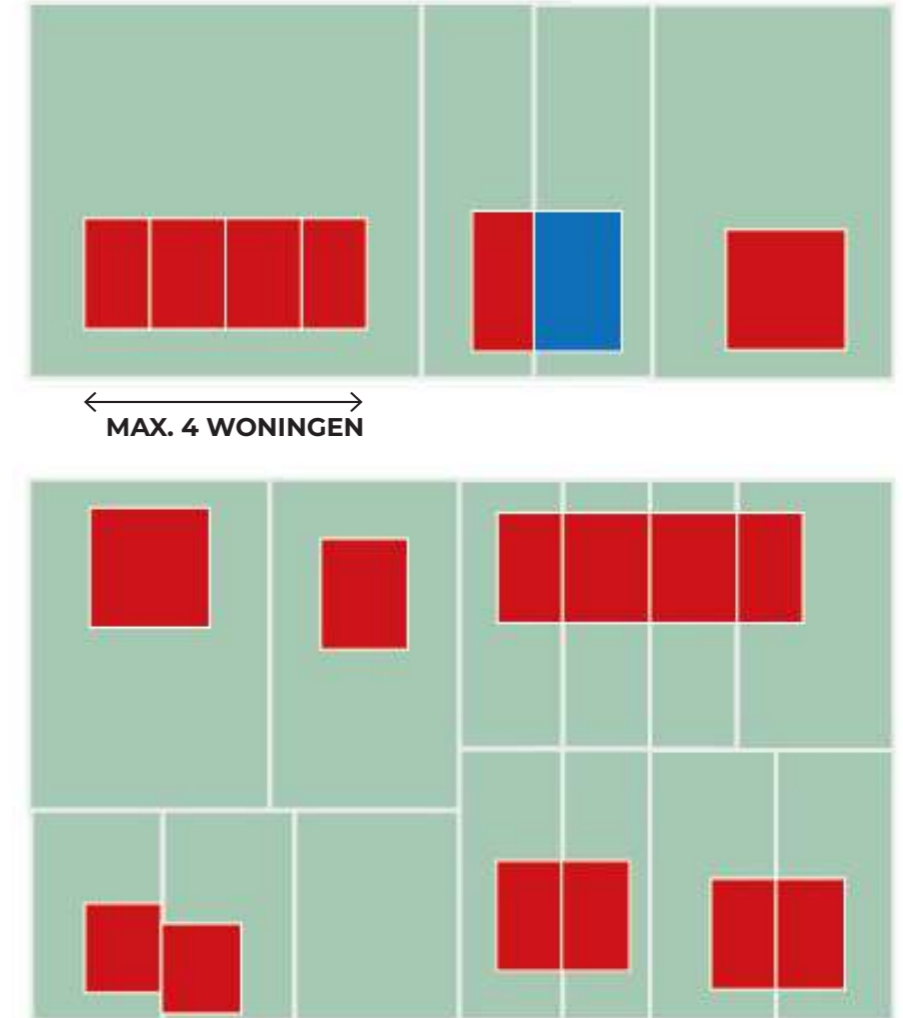
- Niet-woonfuncties zijn als nevenbestemming toegelaten (voor zover verenigbaar met de woonfunctie).
- Er zijn geen soepelere regels voor niet-woonfuncties.

#### Woningtypes en bebouwingsverband

- Alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten.
- Bestaande grondgebonden woningen kunnen niet opgedeeld worden.
- Eén of meerdere grondgebonden woningen mogen vervangen worden door gegroepeerde compacte grondgebonden woningen (groepjes van max. 4 WO).
- Bebouwing in tweede orde is niet toegelaten tenzij dit de courante bouwwijze is in de omgeving.
- Gegroepeerde, halfopen en open bebouwing is toegelaten. Alleen bestaande gebouwen in gesloten verband kunnen vervangen worden door nieuwe gesloten bebouwing.
- Bij een wachtgevel is het verplicht hier tegenaan te bouwen

#### Inpassing in de omgeving en schaal

- Inpassing in de context is het uitgangspunt, zowel naar hoogte als breedte en dakvorm.
- Nieuwe grondgebonden woningen zijn min. 6m breed, zijdelingse bouwvrije stroken zijn min. 3m breed.
- Gegroepeerde compacte grondgebonden woningen bestaan max. uit 4 grondgebonden woningen (waarvan 2 in halfopen verband).



# WOONZONERINGSPLAN

## (Overdruk) Zone voor Kleinschalige Meergezinswoningen

### AFBAKENING

We selecteren 2 gebieden met een overdruk "zone voor kleinschalige meergezinswoningen": één tussen Mol-centrum en Ezaart en één tussen Achterbos en de Turnhoutsebaan. Deze zones kennen vandaag al een aantal grotere en kleinere appartementscomplexen, bevinden zich beide tussen 2 voorzieningencentra en beschikken over een busbediening. Een minimale verdichting is hier bijgevolg te verantwoorden.

### BELEID

In deze zone zijn (naast grondgebonden woningen) alleen zeer kleinschalige meergezinswoningen toegelaten. Dit zijn meergezinswoningen die bestaan uit max. 3 woonentiteiten én die een vergelijkbare schaal en bouwvolume aannemen als een courante grondgebonden woning. Op deze manier blijft de verdichting beperkt en blijft een duidelijk visueel onderscheid met de dorpskernen en te optimaliseren woonzones behouden.

### RICHTLIJNEN

#### Verweving en functiemix

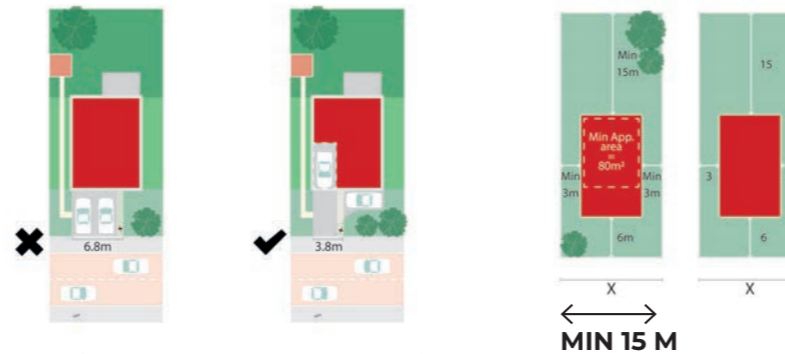
- Zelfde als onderliggende zone

#### Woningtypes en bebouwingsverband

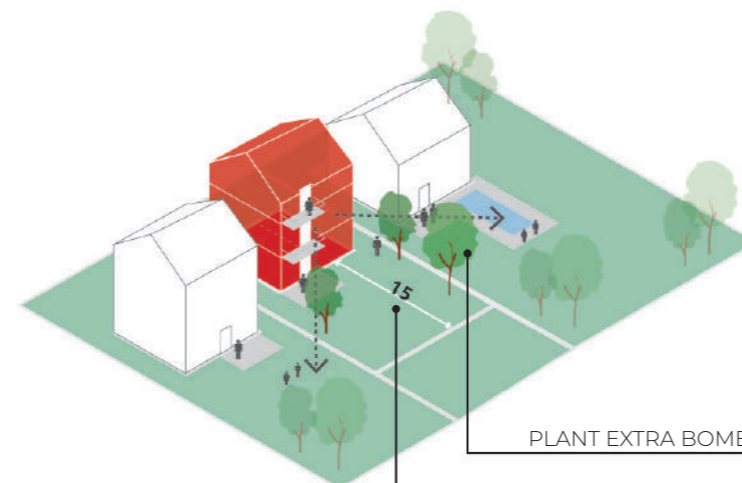
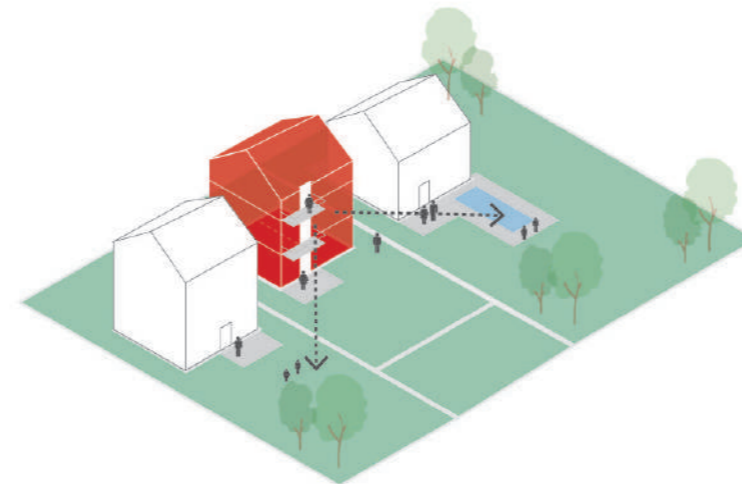
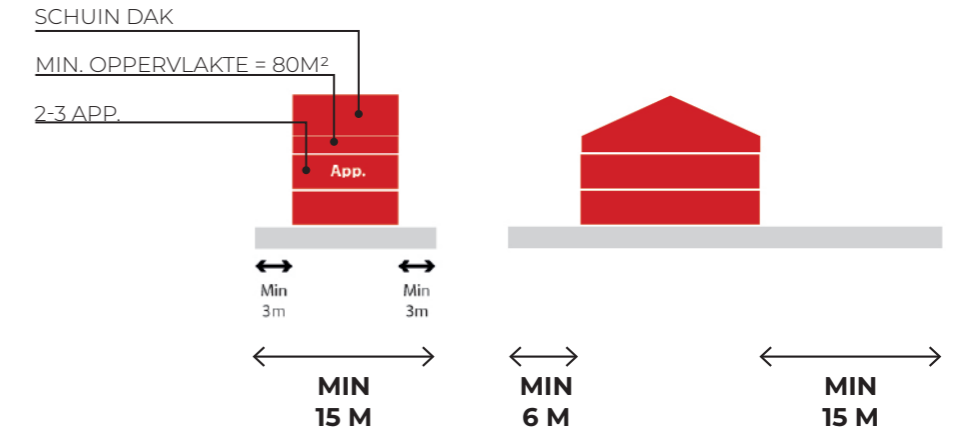
- Zelfde als onderliggende zone + bijkomende versoepelingen zoals hieronder beschreven staan
- Bestaande grondgebonden woningen kunnen opgedeeld worden in max. 3 zelfstandige woonentiteiten met een netto-vloeroppervlakte van min. 80m<sup>2</sup>. Bovendien moet aan alle verplichtingen inzake woonkwaliteit, fietsenstallingen, parkeren en groenvoorzieningen worden voldaan (en indien van toepassing: de opdeling mag geen afbreuk doen aan bestaande erfgoedwaarden).
- Het bouwen van kleinschalige meergezinswoningen is toegestaan. Deze bestaan uit max. 3 zelfstandige woonentiteiten met een netto-vloeroppervlakte van min. 80m<sup>2</sup>. Bovendien moet aan alle verplichtingen inzake woonkwaliteit, fietsenstallingen, parkeren en groenvoorzieningen worden voldaan.
- Omdat appartementen een grotere impact op de privacy van aanpalende tuinen hebben, leggen we voor kleinschalige meergezinswoningen op dat de tuindiepte achteraan min. 15m bedraagt. Dit kan ev. gecombineerd worden met extra verplichtingen inzake groen (om inkijk te beperken).
- Uit de oefeningen die wij maakten, blijkt dat je al gauw een perceel van min. 15m breed nodig hebt om over voldoende ruimte voor het parkeren (in voortuin of inpandig) te beschikken. Dit kan ev. als ondergrens worden opgelegd.

#### Inpassing in de omgeving en schaal

- Inpassing in de context is het uitgangspunt, zowel naar hoogte als breedte.
- Kleinschalige meergezinswoningen hebben verplicht een hellend dak.

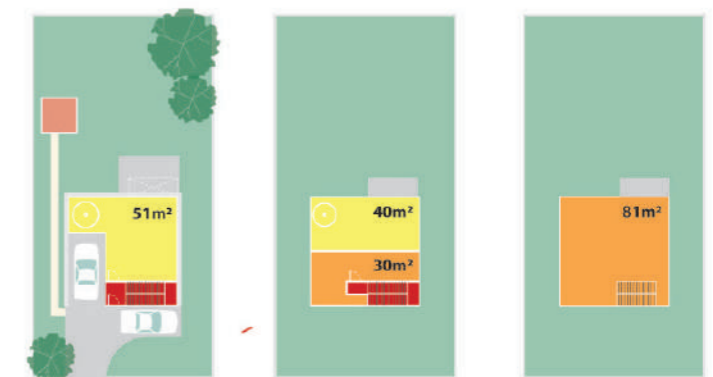


VEILIG BEREIKBARE PARKEERPLAATSEN (CONFLICTEN MET FIETSERS BEPERKEN, NIET ACHTERWAARTS VERBINDINGSWEG OPRIJDEN)



PLANT EXTRA BOMEN VOOR PRIVACY

MIN 15M DIEPE ACHTERTUIN



# WOONZONERINGSPLAN

## Te bestendigen woonzone

### AFBAKENING

De te bestendigen woonzone bestrijkt het grootste deel van het woongebied. Het bestaat uit woonstraten, verkavelingen, (van oorsprong) sociale wijken of arbeiderswijken die ruimtelijk een samenhangend geheel vormen met het dorpshart. Hier en daar komen er niet-woonfuncties voor.

*Opm. Het gaat hier niet om zones langs steenwegen met een concentratie van grootschalige gebouwen met veel niet-woonfuncties (deze werden afgebakend als 'gemengd zones'- deze worden niet binnen het woonzoneringsplan behandeld, omdat hier andere en complexe problematieken spelen die buiten de scope van de dichtheidsvisie vallen).*

### BELEID

Deze zone ligt al op ruime(re) afstand van voorzieningen en is quasi volledig monofunctioneel ingevuld met woningen. De te bestendigen woonzone heeft een eerder groen karakter, ten gevolge van de lage bebouwingsdensiteit, het voorkomen van grote percelen en groene voor- en zijtuinen, soms ook door de voelbare aanwezigheid van de open ruimte, zowel aan de rand van de woonkern als er middenin onder de vorm van grotere onbebouwde percelen of binnengebieden. Er is geen nood aan veel bijkomende grote woningen in open verband - het woningpatrimonium van Mol voorziet al in een ruim aanbod van dit type. Het behoud van het groene karakter staat hier voorop, verdichten wordt hier niet meer nagestreefd.

In deze zone is het afwerken aan een normale (en dus lage) densiteit de regel.

Compacter bouwen zonder verdichting wordt wel toegelaten; bvb. door in plaats van 2 woningen in open verband 2 halfopen woningen met bredere bouwvrije zijtuinen te realiseren. Puntsgewijze verdichting is alleen in lokale dorpsprojecten toegelaten (zie verder).

### RICHTLIJNEN

#### Verweving en functiemix

- Vrijgestelde complementaire niet-woonfuncties zijn toegelaten.
- Er zijn geen soepelere regels voor niet-woonfuncties.

#### Woningtypes en bebouwingsverband

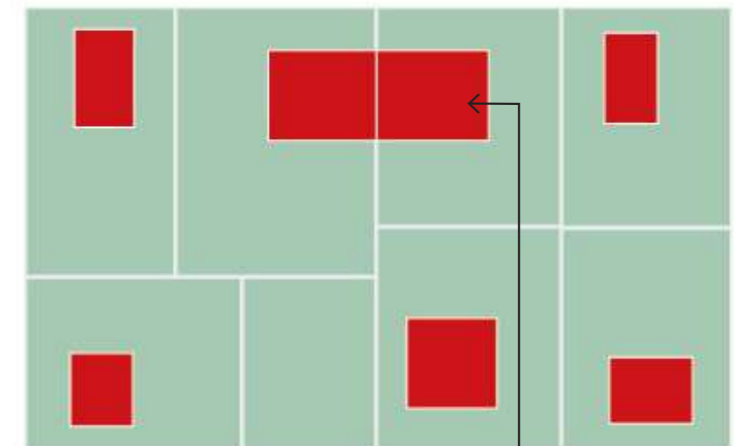
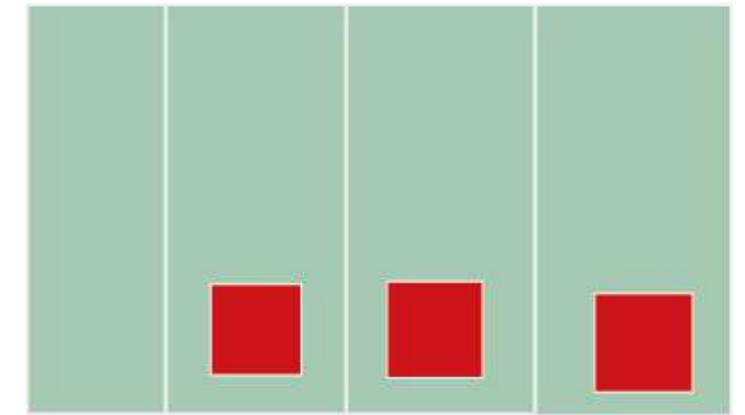
- Alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten.
- Bestaande grondgebonden woningen kunnen niet opgedeeld worden.
- Bebouwing in tweede orde is niet toegelaten tenzij dit de courante bouwwijze is in de omgeving.
- Het gangbare bebouwingsverband wordt gevolgd.
- Bij een wachtgevel is het verplicht hier tegenaan te bouwen
- Indien twee of meer open bebouwingen vergunbaar zijn, mogen deze ook in compacter verband worden uitgevoerd, zonder toename van het aantal woningen en met vrijwaring van bouwvrije zijtuinstroken van min. 6m.

#### Inpassing in de omgeving en schaal

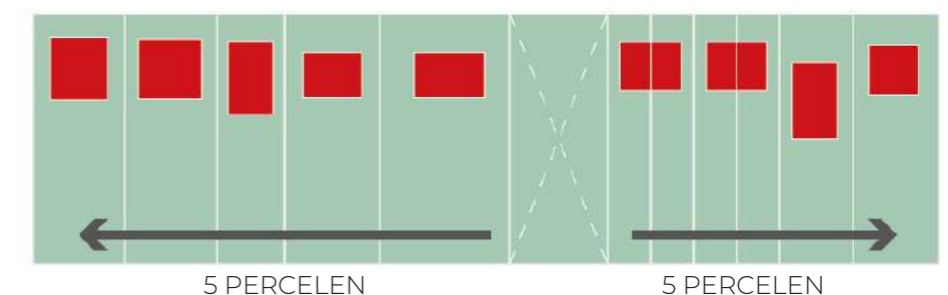
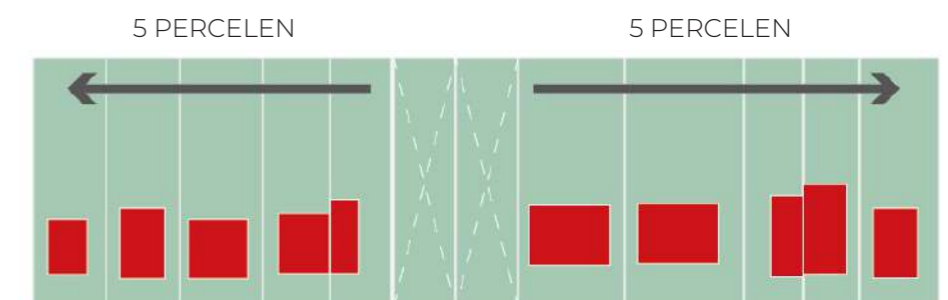
- Inpassing in de context is het uitgangspunt, zowel naar hoogte als breedte.
- Nieuwe grondgebonden woningen in open verband zijn min. 9 m breed, zijdelingse bouwvrije stroken zijn min. 3m breed (min. perceelsbreedte van 15m).

*Hoe dient "gangbaar in de omgeving" geïnterpreteerd te worden? Wij hanteren meestal als definitie: 5 percelen links en 5 percelen rechts van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen aan dezelfde zijde van de straat. Het meest gangbare type (open, halfopen, gesloten) is dan het type dat het meeste voorkomt binnen de 10 aanpalende percelen. (idem voor hoogte, aantal bouwlagen, ...)*

*Gebouwen met een andere functie dan wonen en/of gebouwen die sterk afwijken van de context, zoals zeer oude, kleine gebouwen op de rooilijn of "verdwaalde" appartementsblokjes in een groene villawijk gelden dus niet als referentie.*



COMPACTER  
BOUWEN  
ZONDER  
VERDICHTING



# WOONZONERINGSPLAN

## Perifere woonwijken en linten

### AFBAKENING

Perifere woonwijken en linten zijn woonzones zonder dagelijkse voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid, gelegen in of op de rand met de open ruimte. In Mol gaat het over een aantal woonparken en villawijken die niet op een kern aansluiten, naast de uitlopers van de kern in de open ruimte, langs verbindingswegen of oude landbouwwegen, "vaak maar één laag woningen" diep. Deze laatste zijn in het gewestplan meestal al aangeduid als "woongebied met landelijk karakter" (maar niet altijd). Het woongebied heeft hier een zeer lage dichtheid, de open ruimte is op sommige plaatsen nog voelbaar aanwezig.

### BELEID

Het beleid in de perifere woonwijken en linten is gericht op het behoud van het groen en open karakter, van doorzichten tussen straat en achterliggend openruimtegebied.

Verdere woonverdichting is hier niet gewenst, niet alleen omwille van het ontbreken van voorzieningen en de meestal éézijdige autobereikbaarheid, maar ook om de open ruimte niet verder aan te tasten.

Bouwrechten worden gerespecteerd maar ingevuld aan zeer lage dichtheden. Daarom worden hier bouwen in de diepte of nieuwe wegenis uitgesloten en zijn meergezinswoningen of andere vormen van compacte bebouwing niet toegelaten (uitgezonderd in de zones met "landschapsoverdruk"-zie verder).

### RICHTLIJNEN

#### Verweving en functiemix

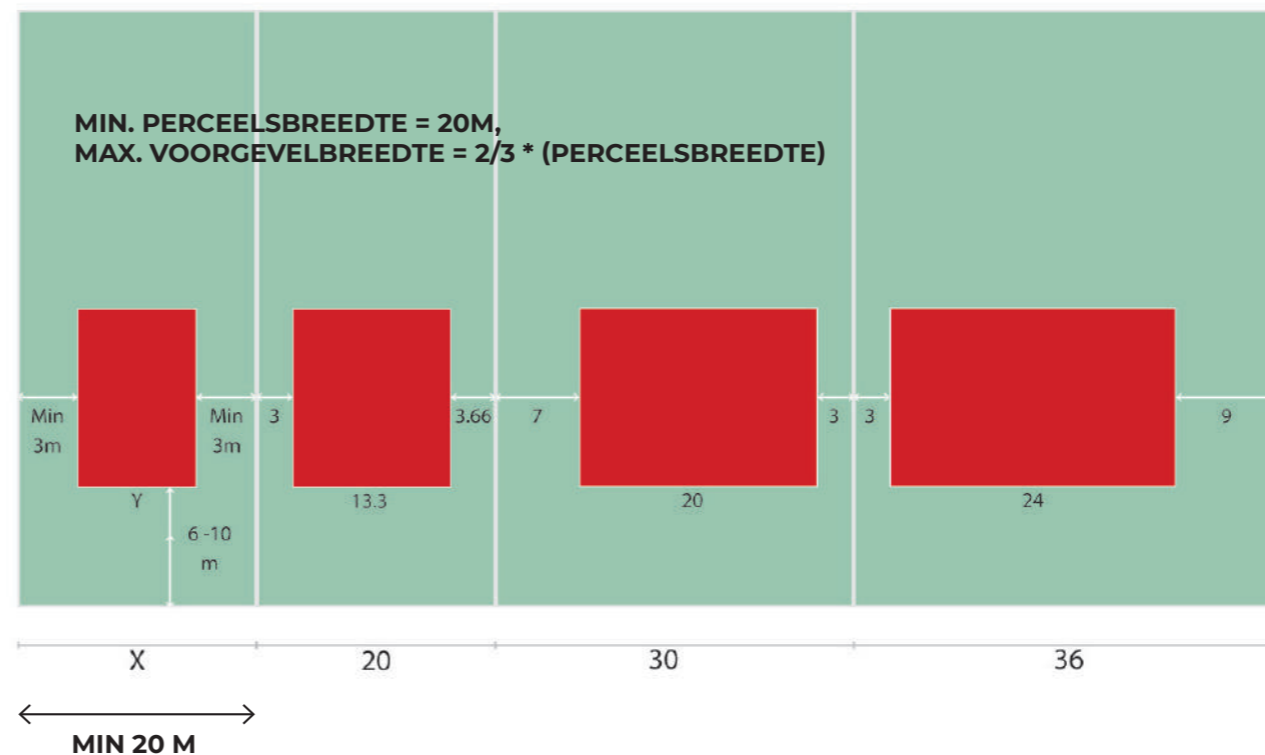
- Nieuwe niet-woonfuncties zijn niet toegelaten (tenzij agrarische functies in woonlinten).

#### Woningtypes en bebouwingsverband

- Alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten.
- Bestaande grondgebonden woningen kunnen niet opgedeeld worden.
- Alleen open bebouwing is toegelaten (bestaande gebouwen in halfopen of gesloten verband kunnen vervangen worden door eenzelfde type bebouwing)
- Bij een wachtgevel is het verplicht hier tegenaan te bouwen
- Bebouwing in tweede orde is niet toegelaten.

#### Inpassing in de omgeving en schaal

- Inpassing in de context is het uitgangspunt, zowel naar hoogte als breedte.
- Voor nieuwe percelen bedraagt de min. perceelsbreedte 20m.
- In de linten geldt de zgn. "2/3e-regel" : deze bepaalt dat een perceel over 2/3e van de breedte kan bebouwd worden, terwijl 1/3e open gehouden dient te worden (met een minimum van 6m). Het vrijwaren van brede zijtuinen laat toe om voldoende groen dan wel een zicht op de achterliggende open ruimte te realiseren.
- Nieuwe wegenis is niet toegelaten.
- Verkaveling of herverkaveling is niet toegelaten, tenzij de resulterende percelen min. 20m breed zijn.



# WOONZONERINGSPLAN

## Basisvoorschrift groene inrichting

### TOEPASSINGSGEBIED

- Het basisvoorschrift groene inrichting legt een minimum aan richtlijnen m.b.t. de inrichting van tuinzones op.
- Het is van toepassing in alle woonzones, uitgezonderd de zone van het Mols Bos en de woonparken (waar een hoger ambitieniveau inzake groen vooropgesteld wordt). Ook voor panden in de dorpschachten waar gelijkvloers een niet-woonfunctie aanwezig is, kan afgeweken worden van het basisvoorschrift.

*Opm. Deze regels betreffen om de woonkwaliteit te garanderen en om woonwijken klimaatrobuust te maken, door ruimte voor water en groen te voorzien, door bestaande grote bomen maximaal te behouden. Bomen zullen hoe langer hoe meer essentieel worden om ook tijdens de zomermaanden aangename, koele plekken te creëren in tuinzones.*

*Opm. 2 Bomen worden opgedeeld in ordes of klassen, in functie van hun maximale hoogte. Een boom van eerste orde heeft een hoogte van 12m of meer (vb. tamme kastanje, linde, beuk, ...), een boom van twee orde heeft een hoogte tussen 6 en 12m (vb. gewone vlier, taxus, ...), een boom van derde orde heeft een hoogte kleiner dan 6 m (vb. eetappel, mispel, meidoorn, ...).*

### ALGEMEEN

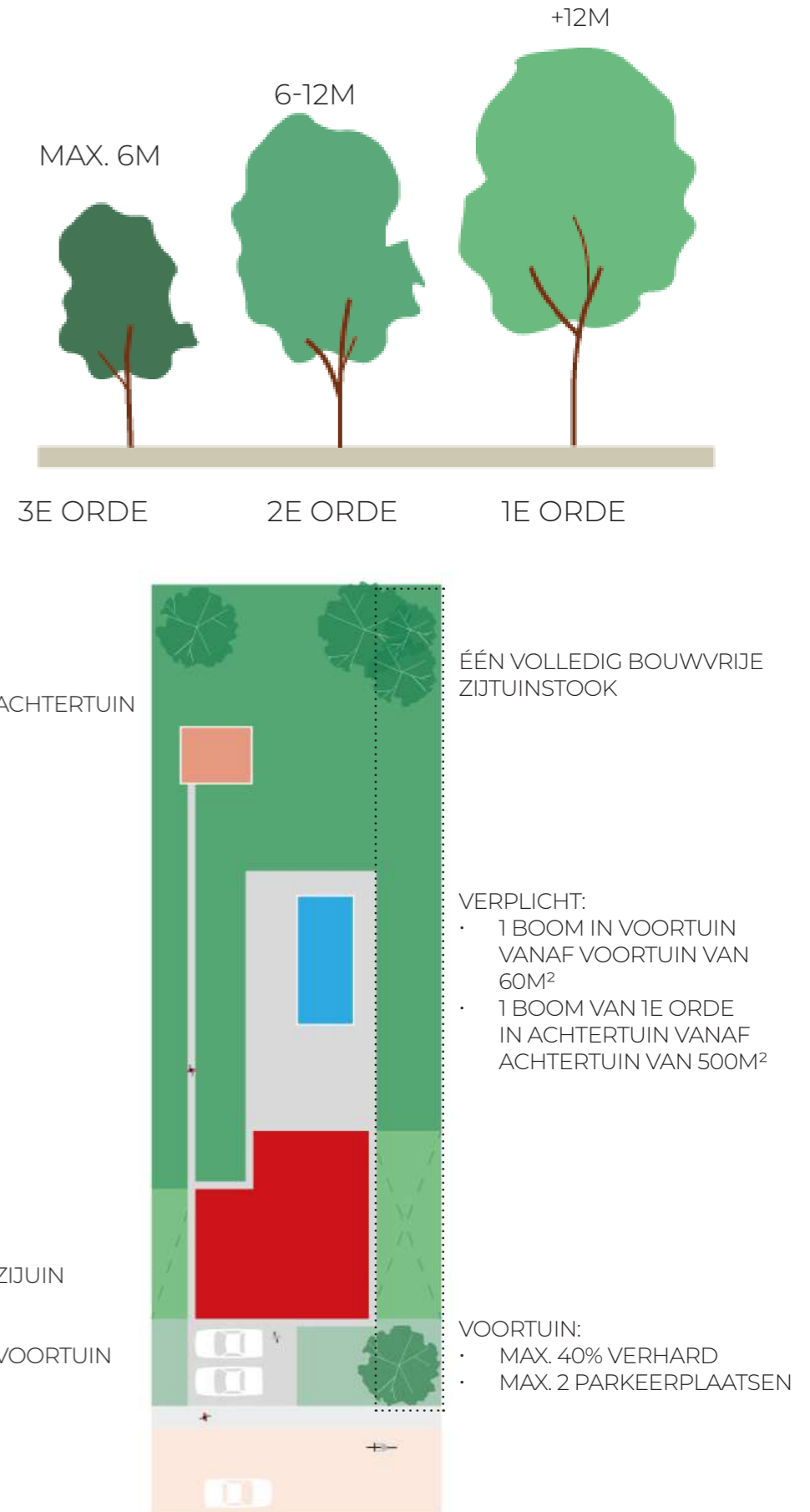
- Er geldt een kapverbod voor bestaande bomen, tenzij deze (aantoonbaar) ziek zijn of een gevaar vormen voor één van de aanpalende woningen. Bij kap geldt er een compensatieplicht op eigen terrein (aanplant van een nieuwe boom van dezelfde orde).
- Voor verhardingen en bijgebouwen in de tuinzone stellen we een max. van 15% van de oppervlakte van het perceel voor. Dit percentage wordt gecombineerd met een minimum van 85m<sup>2</sup> en een maximum van 300m<sup>2</sup>. Het minimum van 85m<sup>2</sup> (dat dus op elk perceel mag gerealiseerd worden) laat toe om ook op kleine percelen de nodige verhardingen en bijgebouwen te kunnen realiseren. Het maximum van 300m<sup>2</sup> zorgt ervoor dat op zeer grote percelen de verharding en bebouwing niet extreem groot wordt.
- 85m<sup>2</sup> lijkt een goed minimum. Hiermee kan je bvb. een terras van 20 m<sup>2</sup>, een tuinhuis van 12m<sup>2</sup>, een smalle verhardingsstrook rond de woning (ca. 15 m<sup>2</sup>), een pad naar het tuinhuis (ca. 20m<sup>2</sup>) alsook een parkeerplaats en pad (samen 18m<sup>2</sup>) naar de voordeur realiseren.
- Vanaf een perceel van 5,6 are wordt het percentage van 15% groter dan 85m<sup>2</sup> en zijn er dus ruimere mogelijkheden.
- Dit voorstel is gebaseerd op een aantal "testen" met verschillende percentages (al/niet gecombineerd met een minimum en maximum). Deze oefening is opgenomen in bijlage III.
- Het is zinvol om te weten dat het gemiddelde perceel in woongebied in Mol net iets groter dan 10 are is (zie GIS-oefening - einde bijlage III). Op een perceel van 10 are kan 15% of 150m<sup>2</sup> gebruikt worden voor bijgebouwen en verhardingen in de tuin. Dit biedt ruime mogelijkheden.

### REGELS MBT VOORTUINEN

- Voortuinen zijn min. 60% groen en onverhard. Zo dragen ze bij aan een groen straatbeeld, de kwaliteit en klimaatrobuustheid van een wijk of straat.
- Alleen noodzakelijke paden, keermuren, trappen, hellingen, ... om de woning en/of garage te bereiken zijn toegelaten. Bij gesloten bebouwing zijn ook beperkte constructies (max. 4m<sup>2</sup> en max. 1,5m hoog) om fietsen op te bergen toegelaten.
- Er kunnen max. 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, op voorwaarde dat voldaan blijft aan de vereiste om 60% groen en onverharde oppervlakte te behouden. Hier kan een uitzondering op gemaakt worden voor vrije beroepen.
- In voortuinen zijn alleen groene afsluitingen (tot max. 1,2m) of lage afsluitingen (tot max. 0,8m) toegelaten.
- In voortuinen die groter zijn dan 60m<sup>2</sup> moet minstens één boom aangeplant worden. Eventueel kan in kleinere voortuinen worden opgelegd om -naast gras of bodembedekkers- ook groen met enig volume te voorzien (heesters of struiken dus).

### REGELS MBT ZIJTUINEN EN ACHTERTUINEN

- Eén zijtuinstrook moet volledig vrij van constructies blijven. In de linten geldt dit voor de breedste van de 2 zijtuinen.
- In achter- en zijtuinen zijn geen garages of parkeerplaatsen toegelaten (tenzij deze direct bereikbaar zijn vanuit een aanpalende straat - lange opritten naar parkeerplaatsen doorheen voor-, zij- en achtertuin zijn echter niet toegelaten).
- Het gebruik van bijgebouwen is gerelateerd aan het functioneren de woning of tuin (berging, dieren, recreatie, speelkamer,thuisbureau...), aparte woon- of andere functies zijn niet toegelaten.
- Zij- en achtertuinen zijn voorzien van een levende haag (ev. gecombineerd met een hekwerk). Niet-levende, ondoorzichtige afsluitingen zijn beperkt tot 10 lopende meter per woning.
- In achtertuinen moet er per volledige schijf van 500m<sup>2</sup> achtertuin, 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) worden.
- In achtertuinen <500m<sup>2</sup> moet 1 boom voorzien worden.



# WOONZONERINGSPLAN

## Basisvoorschrift groene inrichting 15% Verharding - Min 85m + Max 300m

Op deze pagina illustreren we de hier boven besproken regel m.b.t. de (verharding + bebouwing) in tuinen, voor percelen van verschillende grootte.

### 15% Verharding - Min 85m + Max 300m

#### X-SMAL



PERCEEL  
15 % (MIN. 85M<sup>2</sup>)  
TERRAS  
VOORTUIN (MAX 40% = 33.6M<sup>2</sup>)  
PAD ROND HUIS (X=0.3)  
BIJGEBOUW (MAX. 75M<sup>2</sup>)  
PAD NAAR TUINHUIS (X=0.6)

= 15\*30=450 M<sup>2</sup>  
= 63 M<sup>2</sup>  
= 5\*5=25 M<sup>2</sup>  
= 25 M<sup>2</sup> \*  
= 15 M<sup>2</sup>  
= 9M<sup>2</sup>  
= 9M<sup>2</sup>

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

#### SMAL



PERCEEL  
15 % (MIN. 85M<sup>2</sup>)  
TERRAS  
VOORTUIN (MAX 40% = 48M<sup>2</sup>)  
PAD ROND HUIS (X=0.3)  
BIJGEBOUW (MAX 75M<sup>2</sup>)  
PAD NAAR TUINHUIS

= 20\*35=700 M<sup>2</sup>  
= 105 M<sup>2</sup>  
= 5\*10=50 M<sup>2</sup>  
= 22 M<sup>2</sup> \*  
= 15 M<sup>2</sup>  
= 12 M<sup>2</sup>  
= 3 M<sup>2</sup>

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

#### MEDIUM

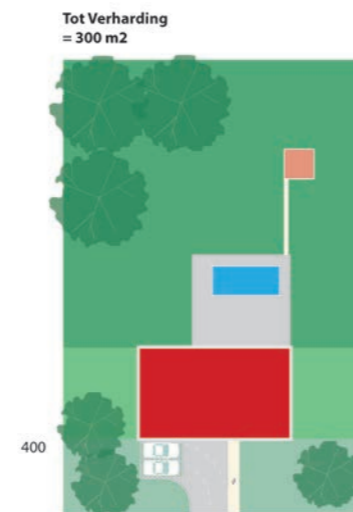


PERCEEL  
15 %  
TERRAS  
VOORTUIN (MAX 40% = 60M<sup>2</sup>)  
PAD ROND HUIS (X=0.3)  
BIJGEBOUW (MAX. 75M<sup>2</sup>)  
PAD NAAR TUINHUIS

= 25\*50=1250 M<sup>2</sup>  
= 187.5 M<sup>2</sup>  
= 12\*9=108 M<sup>2</sup>  
= 41 M<sup>2</sup> \*  
= 18 M<sup>2</sup>  
= 12 M<sup>2</sup>  
= 6 M<sup>2</sup>

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

#### LARGE



PERCEEL  
15 % (MAX 300M<sup>2</sup>)  
TERRAS MET POOL  
VOORTUIN (MAX 40% = 160M<sup>2</sup>)  
PAD ROND HUIS (X=0.3)  
BIJGEBOUW (MAX. 75M<sup>2</sup>)  
PAD NAAR TUINHUIS  
12M<sup>2</sup> OP OVERSCHOT

= 40\*60=2400M<sup>2</sup>  
= 360M<sup>2</sup>  
= 13\*12=156M<sup>2</sup>  
= 100M<sup>2</sup> \*  
= 20M<sup>2</sup>  
= 16M<sup>2</sup>  
= 6M<sup>2</sup>

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

#### X-LARGE



PERCEEL  
15 % (MAX 300M<sup>2</sup>)  
TERRAS MET POOL  
VOORTUIN (MAX 40% = 320M<sup>2</sup>)  
PAD ROND HUIS (X=0.3)  
BIJGEBOUW (MAX. 75M<sup>2</sup>)  
PAD NAAR TUINHUIS  
12M<sup>2</sup> OP OVERSCHOT

= 80\*60=4800 M<sup>2</sup>  
= 720 M<sup>2</sup>  
= 14\*10=140M<sup>2</sup>  
= 100M<sup>2</sup> \*  
= 25M<sup>2</sup>  
= 25M<sup>2</sup>  
= 10M<sup>2</sup>

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

# WOONZONERINGSPLAN

## Voorschrift groene inrichting in het Mols Bos

### TOEPASSINGSGBIED

- Dit voorschrift geldt voor percelen met woonbestemming gelegen binnen de contour van het Mols Bos.
- Binnen het Mols Bos is er een hoger ambitieniveau: de gemeente wil het Mols Bos immers als een centraal stadsbos uitbouwen. Hiertoe dient ook ingezet te worden op het verhogen van het boskarakter van de woonkavels.

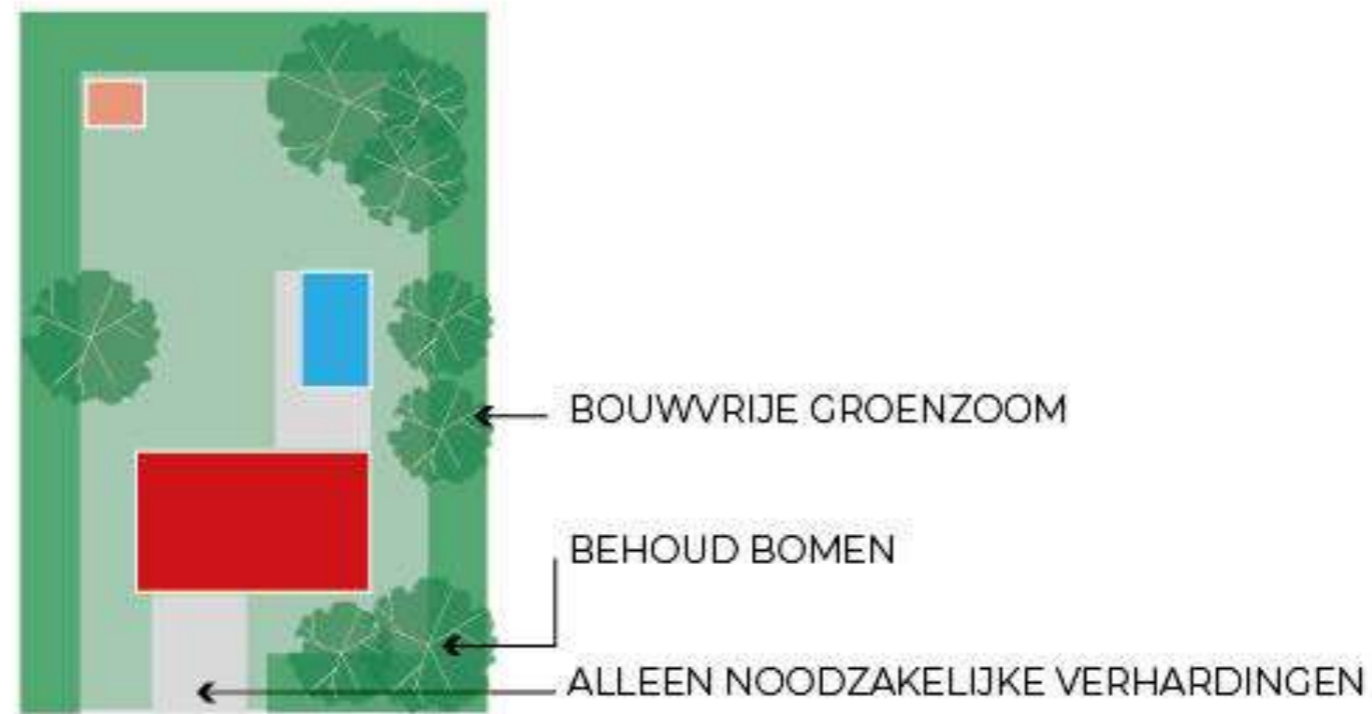
*Opm. Voor het Mols Bos analyseerden we in detail het bebouwd weefsel. Deze analyse is opgenomen in de bijlage. De hieronder gehanteerde opdeling in percelen volgens grootte-orde komt voort uit deze analyse, waarvan de belangrijkste conclusies zijn dat:*

- er waardevolle boskernen aanwezig zijn op grote onbebouwde percelen in tweede orde. Het niet bebouwen van deze percelen is cruciaal voor de kwaliteit van het bos;
- er een duidelijk verband is tussen de grootte van percelen en het boskarakter: hoe groter een perceel, hoe meer mogelijkheden er zijn om voldoende bomen te behouden/aan te planten, hoe meer uitgesproken het boskarakter;
- het opdelen van percelen in kleinere percelen gaat altijd gepaard met een verlies van bomen en groen.

*Opm.2. Het groene ambitieniveau neemt toe naarmate de percelen groter worden. Op grote percelen zijn de mogelijkheden om het boskarakter echt te versterken veel groter, zonder noemenswaardige impact op de gebruiksmogelijkheden van tuin of woning.*

### ALGEMEEN

- Percelen kunnen maar opgedeeld worden indien er na opdeling percelen van 20are met een perceelsbreedte van min. 40m ontstaan ("large percelen").
- Er is geen nieuwe wegenis toegelaten, alleen verbindingen voor zacht verkeer.
- Bebouwing in tweede orde is niet toegelaten.
- Per woonkavel (= juridisch gevormd perceel) is max. 1 grondgebonden woning in open verband toegelaten (tenzij er een wachtgevel aanwezig is).
- Bij de inplanting van nieuwe gebouwen wordt gestreefd naar een inplanting die zoveel mogelijk gezonde, bestaande bomen spaart.
- De minimale voortuindiepte bedraagt 6m.
- De verharding van voortuinen wordt beperkt tot wat noodzakelijk is om de woning of garage te bereiken. Er geldt een kapverbod voor bestaande bomen, tenzij deze (aantoonbaar) ziek zijn of een gevaar vormen voor één van de aanpalende woningen. Bij kap geldt er een compensatieplicht op eigen terrein (aanplant van een nieuwe boom van dezelfde orde).
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als levende haag (ev. gecombineerd met een hekwerk).



# WOONZONERINGSPLAN

## Voorschrift groene inrichting in het Mols Bos

### REGELS VOOR DE ZEER KLEINE EN KLEINE PERCELEN

- We onderscheiden zeer kleine percelen (<500m<sup>2</sup>) en kleine percelen (500-1000m<sup>2</sup>).
- Op (zeer) kleine percelen zijn de mogelijkheden om een boskarakter te bekomen zeer beperkt. Het opleggen van extra bomen of andere groene maatregelen zou hier de gebruiksmogelijkheden van de tuin erg inperken, de bezonning van woning en/of terrassen te sterk impacteren. We hanteren hier dan ook de basisvoorschriften voor de groene inrichting.

#### X-SMAL



|  |                            |
|--|----------------------------|
| PERCEEL                                  | = 15*30=450 M <sup>2</sup> |
| 15 % (MIN. 85M <sup>2</sup> )            | = 63 M <sup>2</sup>        |
| TERRAS                                   | = 5*5=25 M <sup>2</sup>    |
| VOORTUIN (MAX 40% = 33.6M <sup>2</sup> ) | = 25 M <sup>2</sup> *      |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                    | = 15 M <sup>2</sup>        |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )       | = 9M <sup>2</sup>          |
| PAD NAAR TUINHUIS (X=0.6)                | = 9M <sup>2</sup>          |

#### SMAL

500M<sup>2</sup>< PERCEEL <1000M<sup>2</sup>

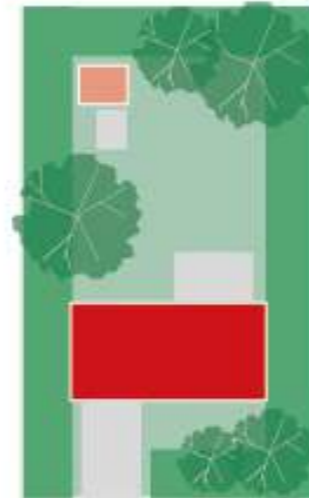


### REGELS VOOR DE MEDIUM PERCELEN

- Medium percelen zijn tussen de 1000m<sup>2</sup> en 2000m<sup>2</sup> groot.
- Op deze percelen zijn er ruime mogelijkheden om het boskarakter te versterken, zonder nadelige impact op de gebruiksmogelijkheden van de tuin of de bezonning van woning en/of terrassen. Vanaf deze grootteklasse zetten we in op een verhoogde ambitie inzake groen.
- Het perceel wordt zijdelings en achteraan volledig afgeboord door een constructievrije groenzoom, in de voortuin mag deze onderbroken worden ter hoogte van de noodzakelijke toegangen tot het perceel.
- De constructievrije groenzoom is min. 5m breed. Deze bestaat voor 30% uit een dichte bosmantelvegetatie.
- Bij een voortuin van min. 6m diep zijn 2 bomen verplicht.
- In de zij- en/of achtertuin moet er per begonnen schijf van 500m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte min. 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden. Min. de helft van de bomen zijn van 1e orde.

#### MEDIUM

1000 M<sup>2</sup>< PERCEEL <2000 M<sup>2</sup>



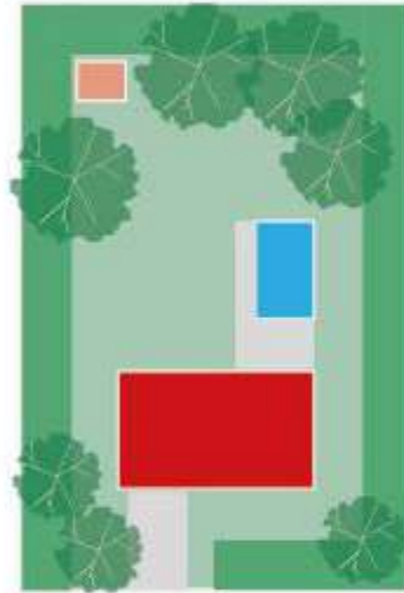
# WOONZONERINGSPLAN

## Voorschrift groene inrichting in het Mols Bos

### REGELS VOOR DE GROTE PERCELEN

- Grote percelen zijn tussen de 2000m<sup>2</sup> en 4000m<sup>2</sup> groot.
- Het perceel wordt zijdelings en achteraan volledig afgeboord door een constructievrije groenzoom, in de voortuin mag deze onderbroken worden ter hoogte van de noodzakelijke toegangen tot het perceel.
- De constructievrije groenzoom is min. 5m breed. Deze bestaat voor 50% uit een dichte bosmantelvegetatie.
- Bij een voortuin van min. 6m diep zijn min. 3 bomen verplicht.
- In de zij- en/of achtertuin moet er per begonnen schijf van 500m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte min. 1 boom van eerste orde (of 2 bomen van 2e orde ) voorzien worden. Min. de helft van de bomen zijn van 1e orde.

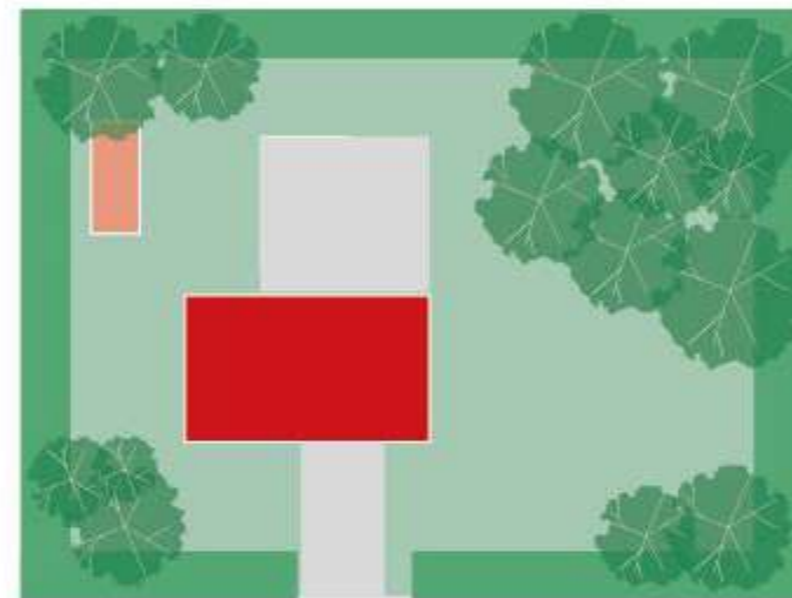
### LARGE



### REGELS VOOR DE ZEER GROTE PERCELEN

- Zeer grote percelen zijn groter dan 4000m<sup>2</sup> groot.
- Het perceel wordt zijdelings en achteraan volledig afgeboord door een constructievrije groenzoom, in de voortuin mag deze onderbroken worden ter hoogte van de noodzakelijke toegangen tot het perceel.
- De constructievrije groenzoom is min. 5m breed. Deze bestaat voor 50% uit een dichte bosmantelvegetatie.
- Bij een voortuin van min. 6m diep zijn min. 4 bomen verplicht.
- In de zij- en/of achtertuin moet er per begonnen schijf van 500m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte min. 1 boom van eerste orde (of 2 bomen van 2e orde ) voorzien worden. Min. de helft van de bomen zijn van 1e orde.

### EXTRA LARGE



# WOONZONERINGSPLAN

## Voorschrift groene inrichting in de woonparken

### TOEPASSINGSGEBIED

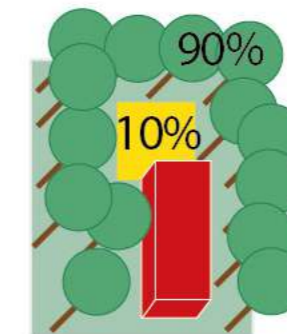
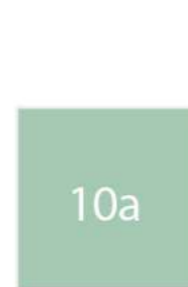
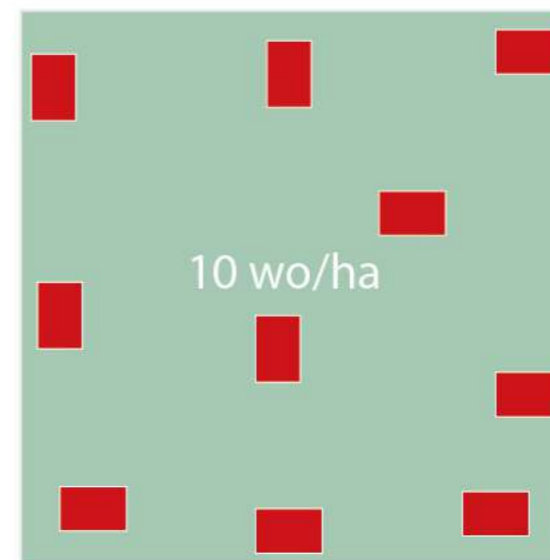
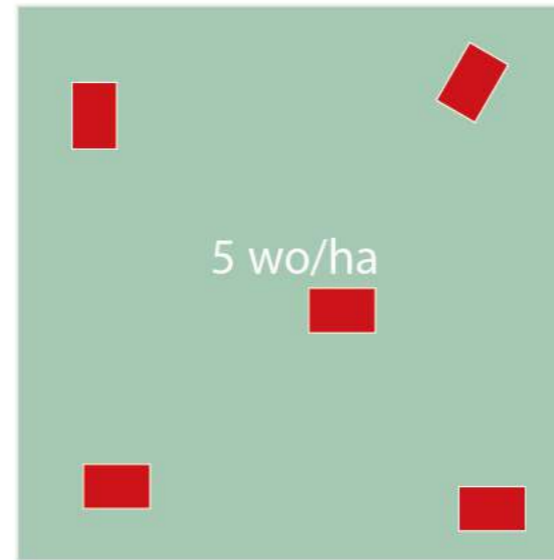
- Het voorschrift is van toepassing op alle woonzones die in het gewestplan als woonpark zijn ingekleurd.
- De hieronder besproken regels stemmen overeen met deze van de omzendbrief betreffende de woonparken. In woonparken is de ambitie op valk van groen het hoogste.

### REGELS VOOR BEBOUWING

- Er wordt gestreefd naar een woningdichtheid van 5 à 10 Wo/ha.
- De hiermee corresponderende kavelgrootte bedraagt min. 1.000 à 2.000m<sup>2</sup>.
- De bebouwbare oppervlakte bedraagt max. 250m<sup>2</sup>.
- Er zijn max. 2 bouwlagen toegelaten.
- Percelen moeten palen aan een uitgeruste weg, bebouwing in 2e orde is niet toegelaten.

### REGELS INZAKE TUIJNEN EN GROEN

- Er geldt een kapverbod voor bestaande bomen, tenzij deze (aantoonbaar) ziek zijn of een gevaar vormen voor één van de aanpalende woningen. Bij kap geldt er een compensatieplicht op eigen terrein (aanplant van een nieuwe boom van dezelfde orde).
- Het niet-bebouwbaar deel van de kavel moet worden aangelegd met hoogstammig groen.
- Slechts 10% van het perceel mag ingenomen worden voor gras, speelruimte, ....



REGELS IN WOONPARK

# WOONZONERINGSPLAN

## Voorschrift homogene of beeldbepalende wijk

### TOEPASSINGSGEBIED

- Het voorschrift is van toepassing op planmatig aangelegde wijken, waarvan de waarde vooral bepaald wordt het geheel (eerder dan door de kwaliteit van het individuele pand).
- Deze wijken zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

### REGELS

- Het behoud van de beeldwaarde of de erfgoedwaarde van het geheel staat voorop.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor en in harmonie met de typische kenmerken /elementen die bepalend zijn voor de beeldwaarde van het geheel : het kan hierbij gaan over perceelstructuren, de inplanting/opstelling van gebouwen, de schaal, het aantal bouwlagen, de gevelgeleding, het materiaalgebruik, de dakvorm, voortuinstructuur, beplanting, ... en dienen kwalitatief en duurzaam te zijn.
- Panden in een erfgoedcluster die zelf geen bouwkundig erfgoed zijn, kunnen uiteraard vervangen worden.
- Ook ingrepen die de structuur van het geheel versterken zijn mogelijk. Belangrijk hierbij is dat nieuwbouw kwalitatief en duurzaam is en zich inpast in het geheel (door te verwijzen naar de typische erfgoedelementen en -kenmerken van het geheel).



# WOONZONERINGSPLAN

## Panden met erfgoedwaarde

### TOEPASSINGSGEBIED

- Het voorschrift is van toepassing op panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.
- Eventueel kan het voorschrift ook toegepast worden op panden opgenomen op een gemeentelijke inventaris (als die zou worden aangelegd).

### REGELS

- Het behoud van de erfgoedwaarden staat voorop.
- Afwijkingen van de zoneringsvoorschriften zijn mogelijk indien dit het behoud/versterken van de erfgoedwaarden ten goede komt. Bij afwijkingen is een motivatie op basis van een cultuurhistorisch profiel (door de aanvrager) vereist.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw en zijn context en dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Het behoud van het historisch volume, de gevel en architecturale kenmerken is verplicht. Vernieuwing en beperkte aanpassingen zijn mogelijk als dit de erfgoedwaarden versterkt en/of nodig is voor een goed gebruik van een gebouw (vb. beperkt ophogen dakvlak om te kunnen isoleren).
- Het is niet toegelaten om historisch waardevolle tuinen of domeinen te verkavelen



VILLA, LOSTRAAT 8, WEZEL



ONDERWIJZERSWONING (EZAART)



EENGEZINSWONING (DONK)

# WOONZONERINGSPLAN

## Lokale dorpsprojecten

### TOEPASSINGSGBIED

- Lokale dorpsprojecten zijn in alle zones mogelijk, uitgezonderd in de perifere woonwijken en linten en in het Mols Bos.

### REGELS

- Onder een 'lokaal stedelijk project' verstaan we een eerder puntsgewijze ingreep die gepaard gaat met een beperkte verdichting én met het realiseren van een publieke meerwaarde. Het dient om tegelijk meer differentiatie in woningtype te bekomen (in zones waar alleenstaande, grote woningen overheersen) en extra publiek groen te realiseren of een doorsteek, groen- of waterstructuur te vrijwaren, dan wel om doelgroepwonen of een ruimte voor gemeenschapsfuncties te realiseren.
- Een lokaal dorpsproject vergt een site die ruimer is dan een gemiddeld perceel. Als richtlijn wordt een minimum van 0,3ha gehanteerd.
- In te bestendigen woonzones moet een lokaal dorpsproject minstens voor 50% uit grondgebonden woningen bestaan.
- Schaalvergroting is niet aan de orde, een lokaal hoogteaccent is mogelijk indien ruimtelijk verantwoord.
- Een lokaal dorpsproject is geen verworven recht. De aanvrager dient de publieke meerwaarde te expliciteren en moet hierover een akkoord bereiken met de gemeente
- Voor een lokaal stedelijk dient een specifieke procedure gevolgd te worden om te komen tot een kwalitatief project dat een duidelijke meerwaarde genereert voor de ruimere omgeving.
- De meerwaarden worden als stedenbouwkundige last aan de vergunning gekoppeld.





# BIJLAGE I: ANALYSE GEHUCHTEN

Opgelet: de kengetallen en afbakeningen die in deze bijlage gepresenteerd worden, zijn gebaseerd op de data die Statbel (op niveau van statistische sectoren) hanteert. Deze kunnen verschillen van indelingen die de gemeente hanteert.

# Milllegem

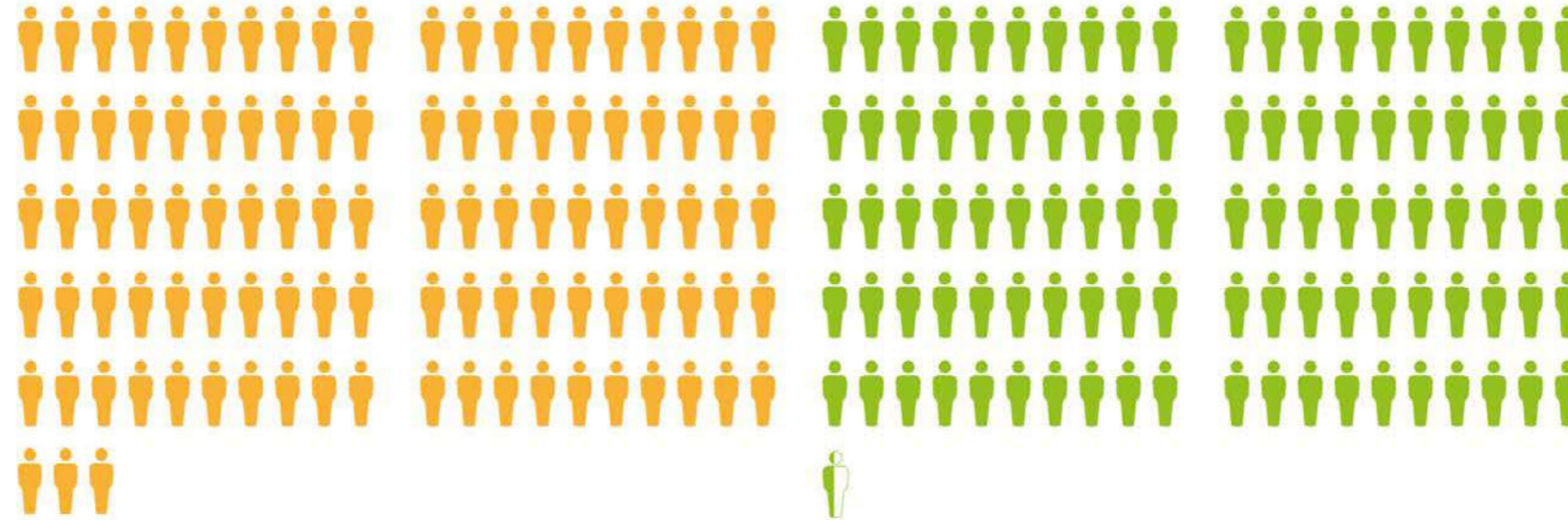
HOOFDDORPEN



### Totaal Aantal Inwoners

2034

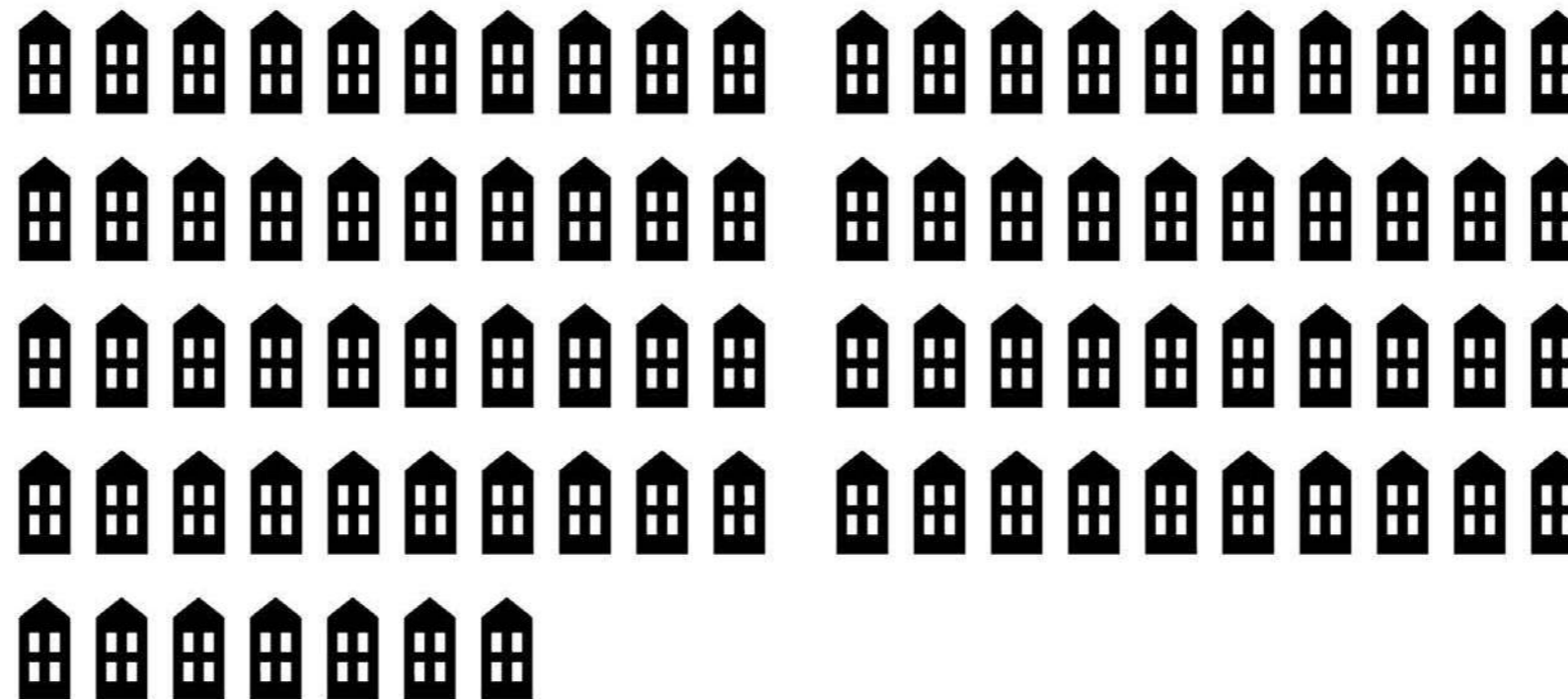
- 10 mensen
- 1030 Vrouwen
- 1004 Mannen



### Private Huishoudens

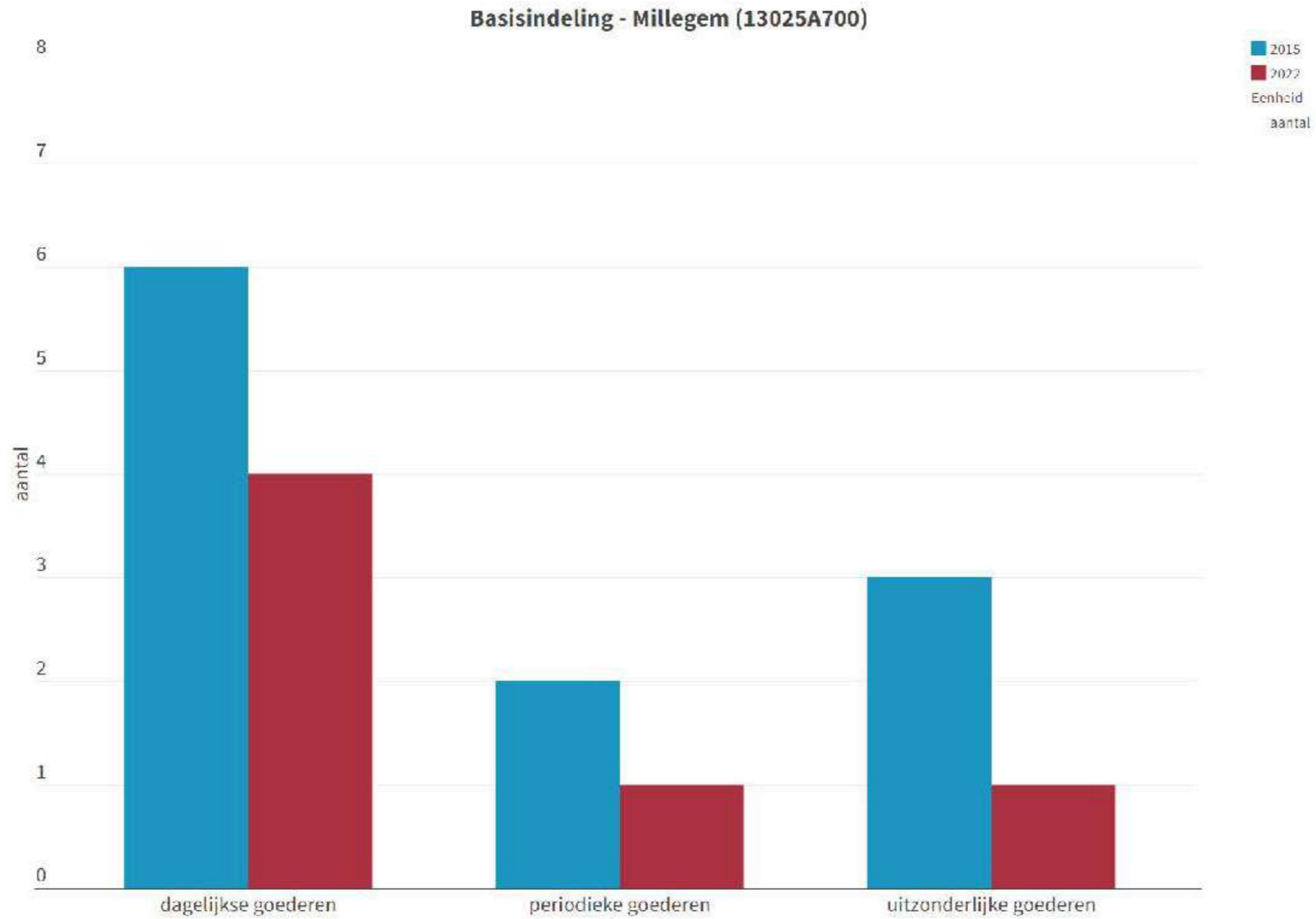
870

- 10 huizen



# HOOFDDORPEN

## Millegem - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

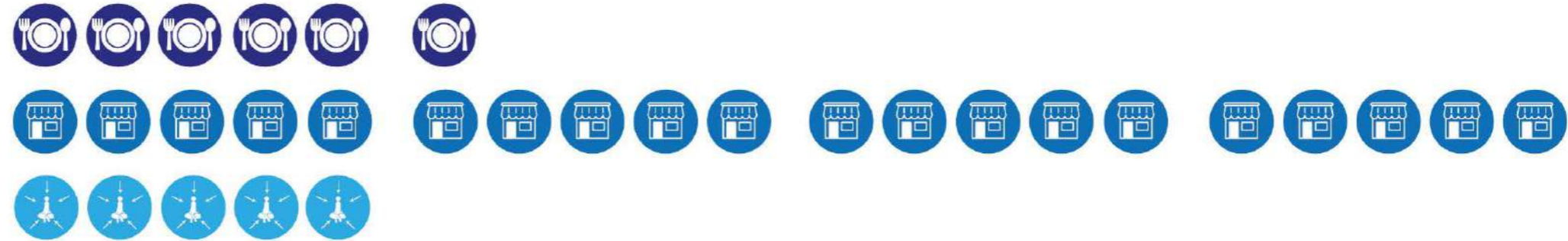
# HOOFDDORPEN

## Millegem - KENGETALLEN - DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Detailhandel

31

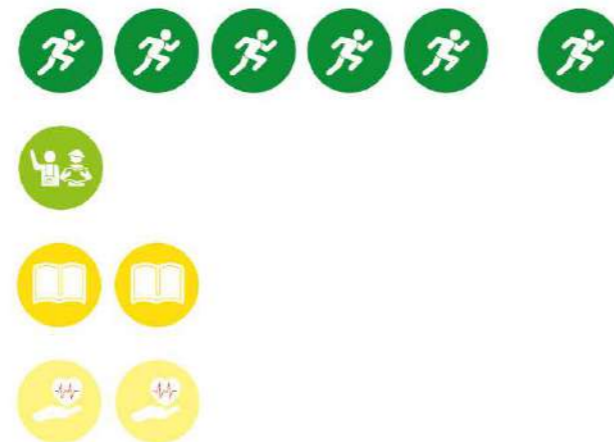
-  Horecazaken
-  Handelspanden
-  Consumentgerichte diensten



### Openbare functies

11

-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin



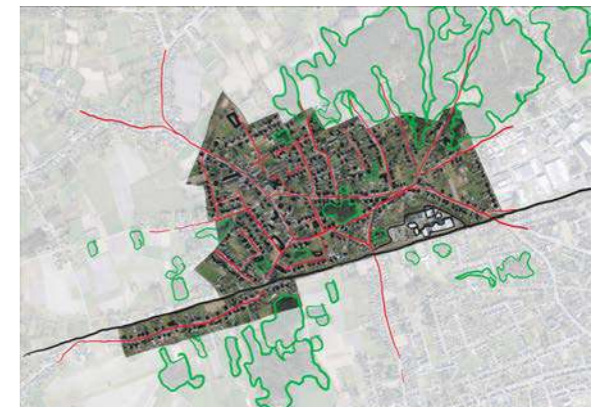
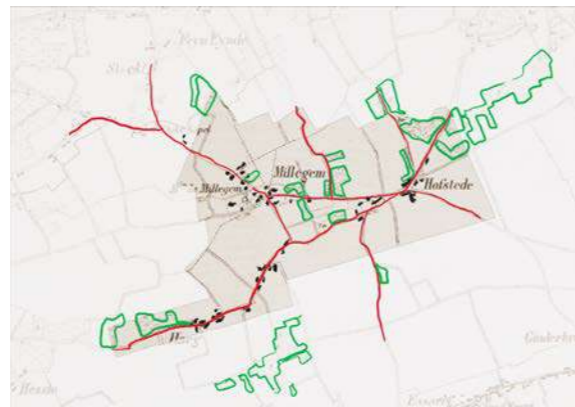
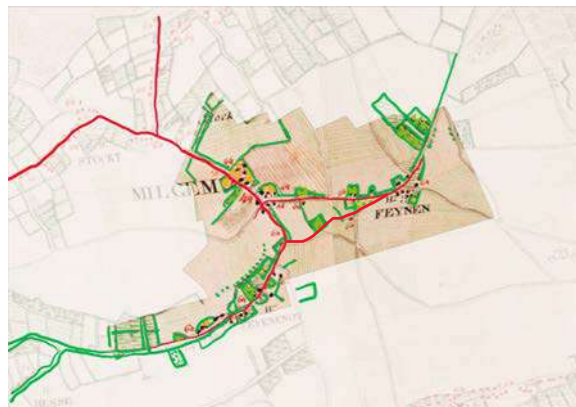
# HOOFDDORPEN

## Millegem - GESCHIKTHEID VERDICHTING



# HOOFDDORPEN

## Millegem - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Centrale dries gelegen tussen 3 landbouwkernen
- Kleine landbouwnederzetting rondom kerk (met molen uit 1788)
- Tot 1818 behorend tot Geel
- 1875: aanleg spoorlijn Antwerpen-Neerpelt geeft aanleiding tot ontwikkeling zuidelijk deel
- Verbindingsweg naar Mol pas in 1901 aangelegd



Parochiekerk Sint-Odrada

Vrij sobere, doch georiënteerde longitudinale kruiskerk met neogotische reminiscenties.



Vrije school en klooster

Het klooster werd samen met een schoolvleugel opgetrokken naar ontwerp van J. Taeymans van 1904, latere uitbreidingen.

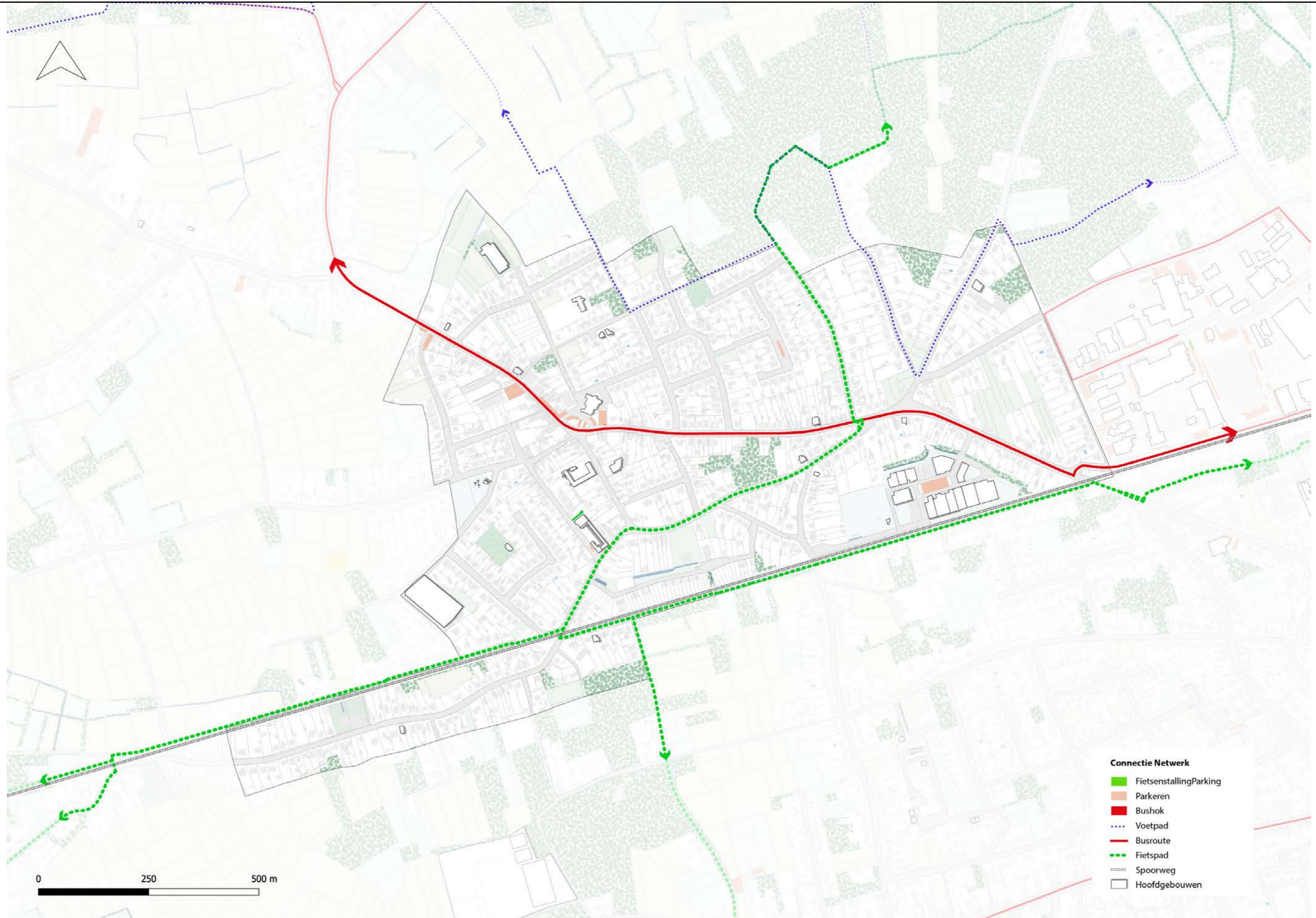
# HOOFDDORPEN

## Millegem - FUNCTIONELE ANALYSE



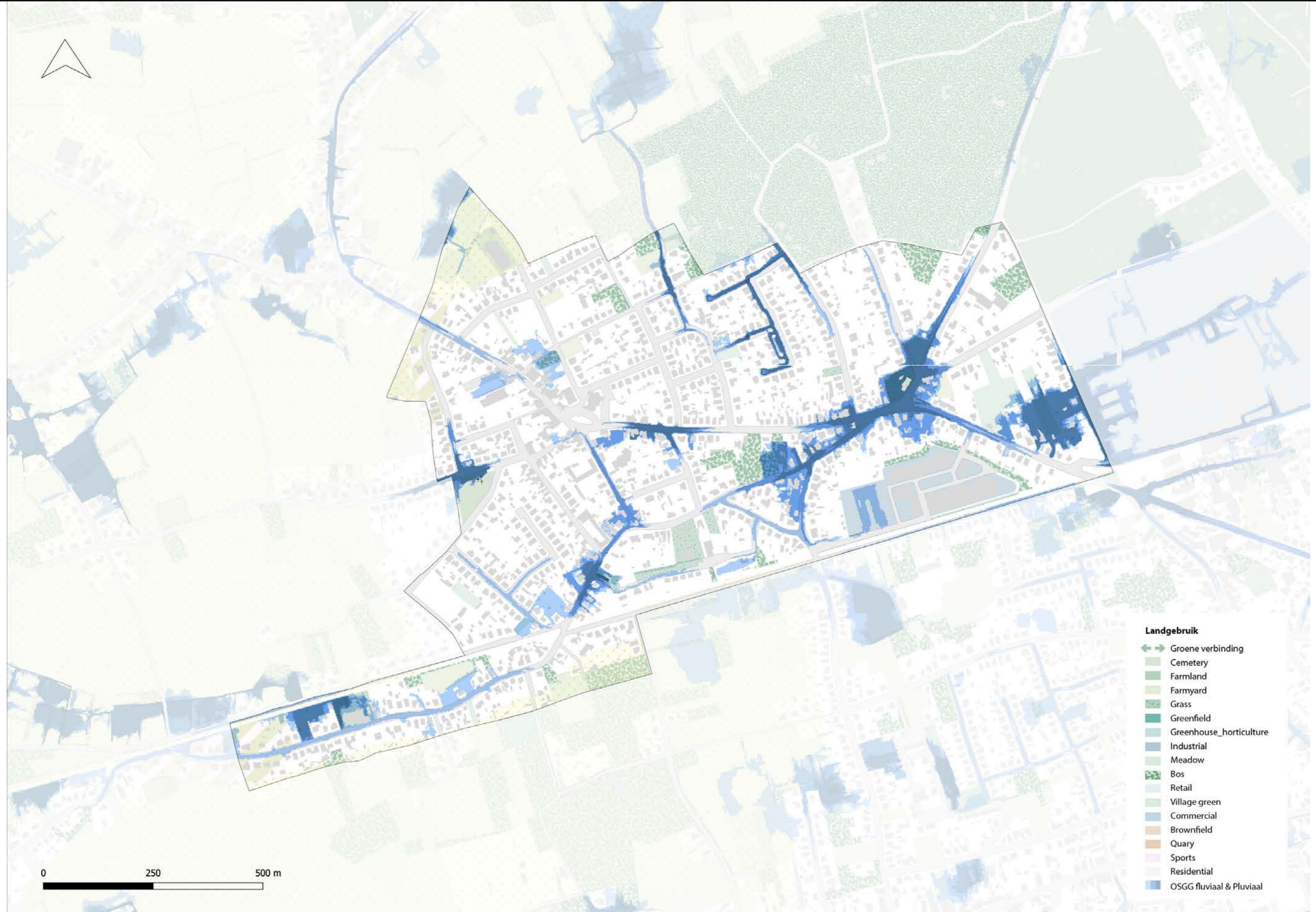
# HOOFDDORPEN

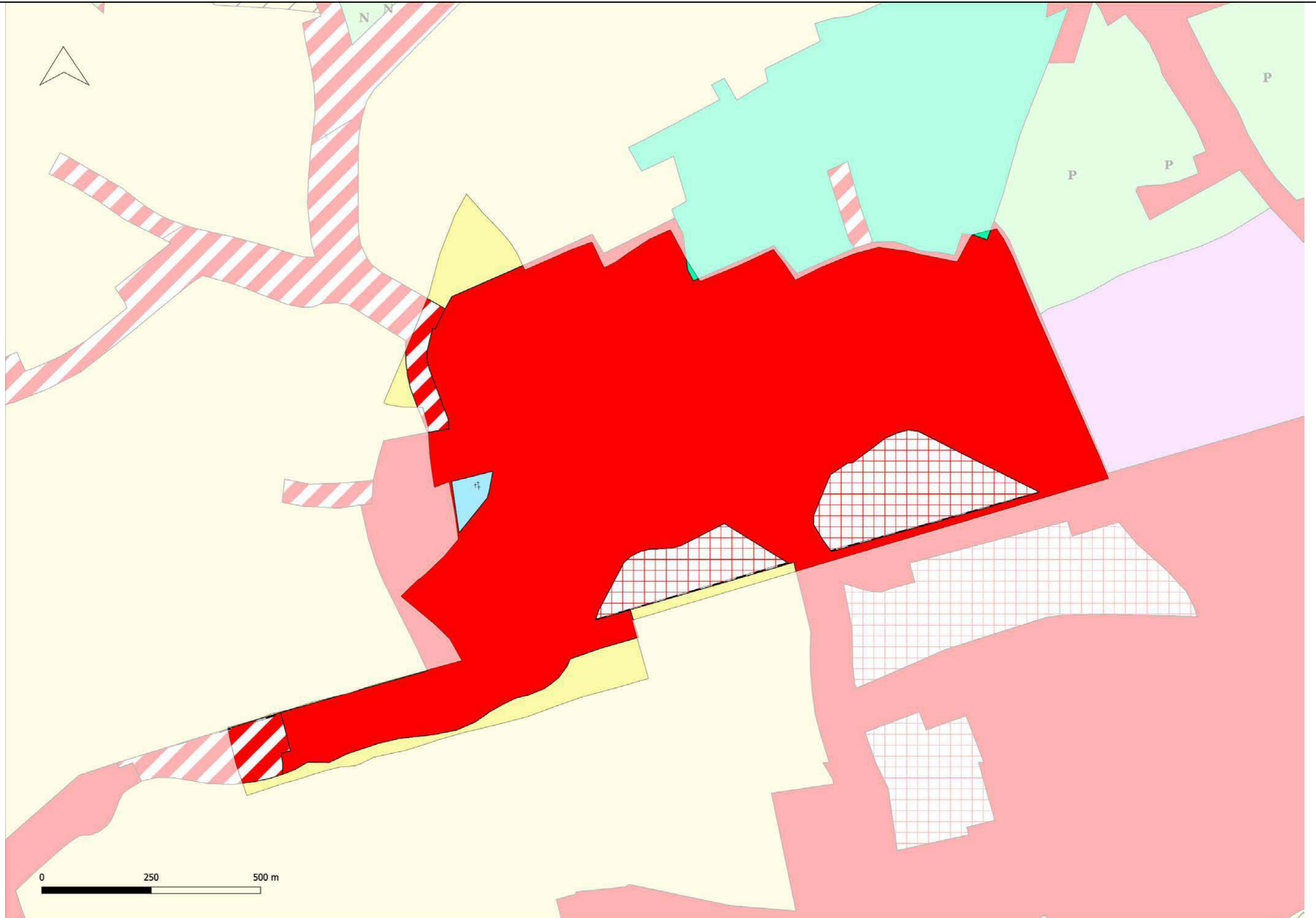
## Millegem - MOBILITEITSANALYSE



# HOOFDDORPEN

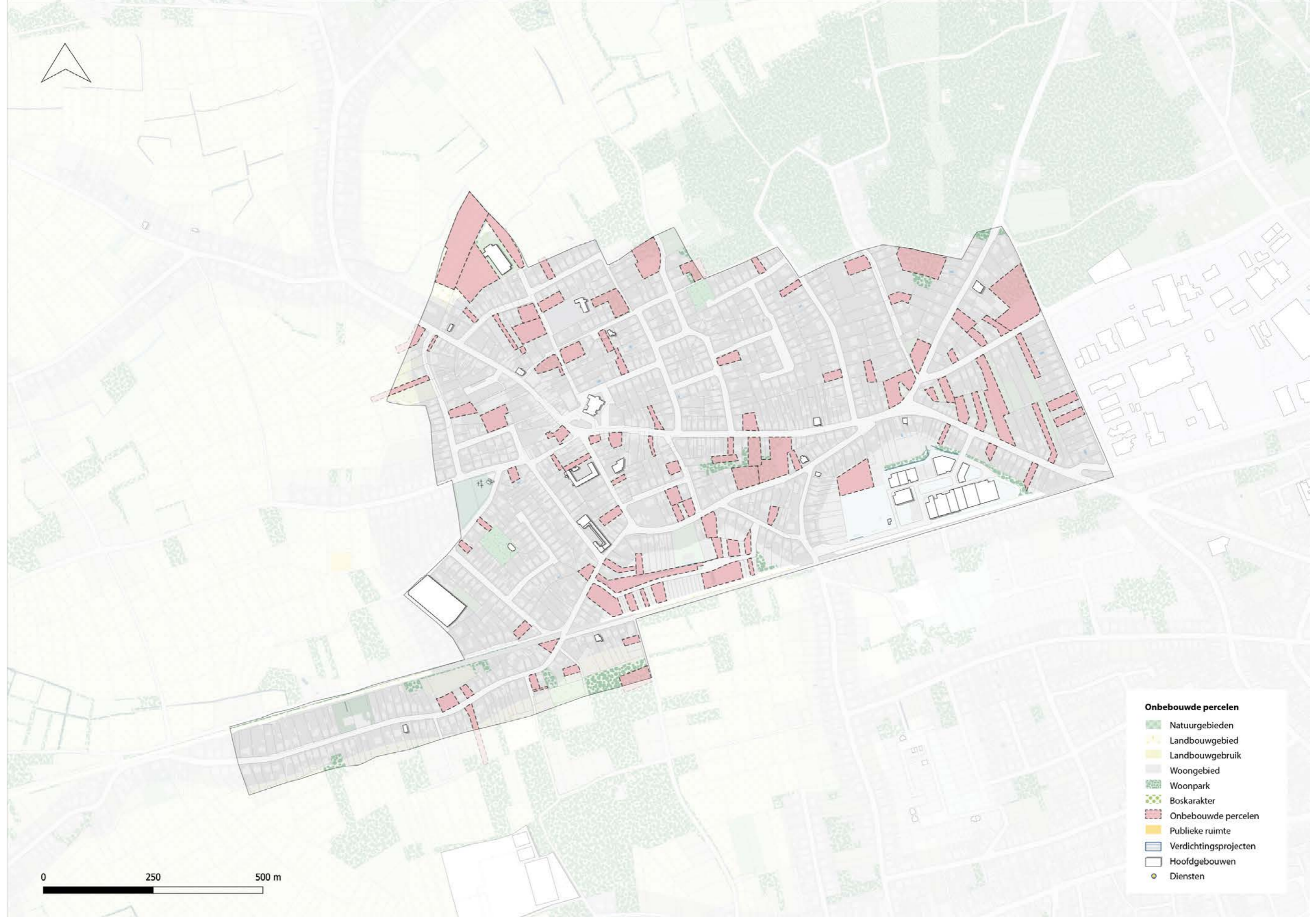
## Millegem - LANDSCHAPSANALYSE





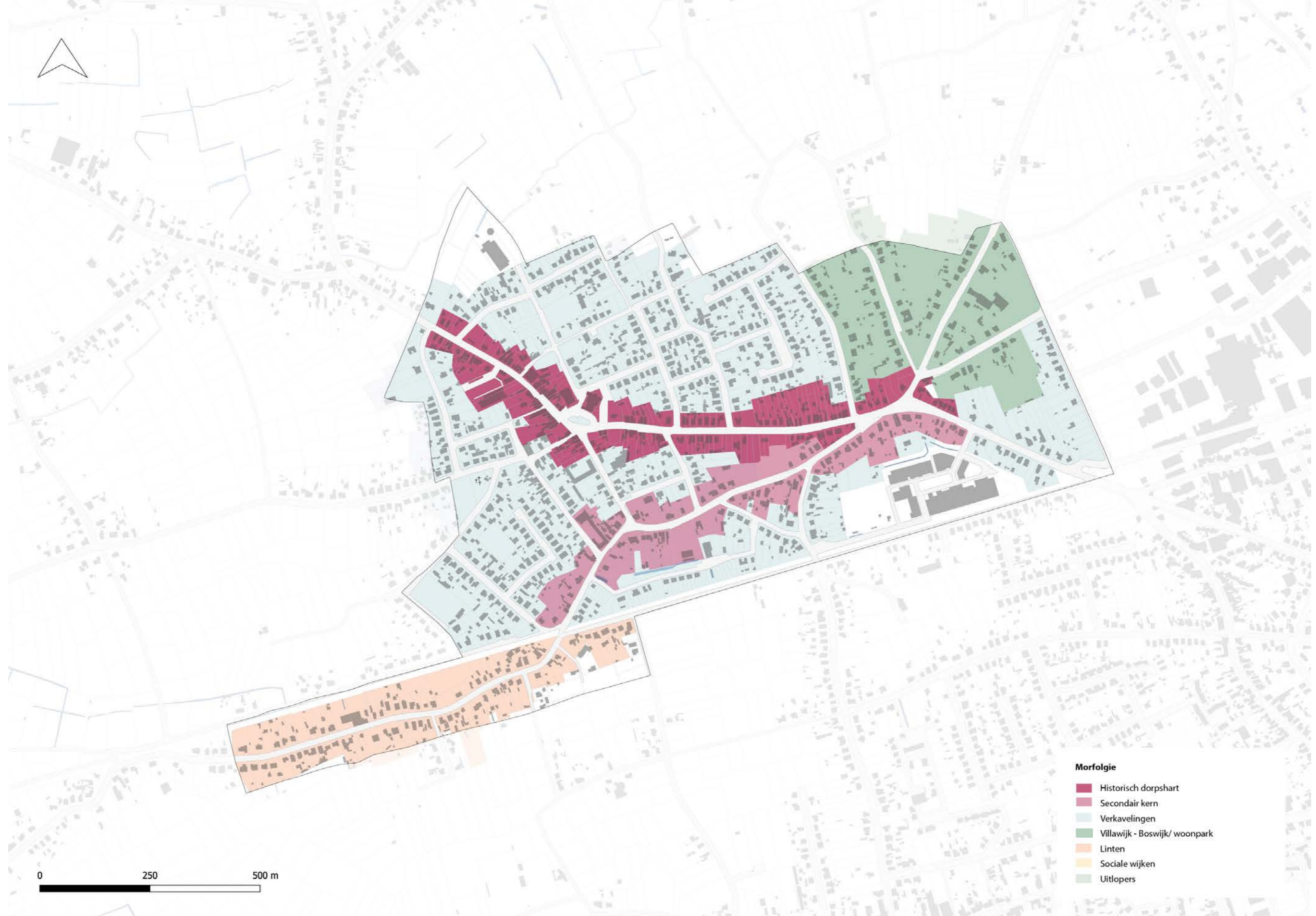
# HOOFDDORPEN

## Millegem - ONBEBOUWDE PERCELEN



# HOOFDDORPEN

## Millegem - MORFOLOGISCHE ANALYSE



# Ginderbuiten

HOOFDDORPEN



# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - KENGETALLEN - DEMOGRAFIE

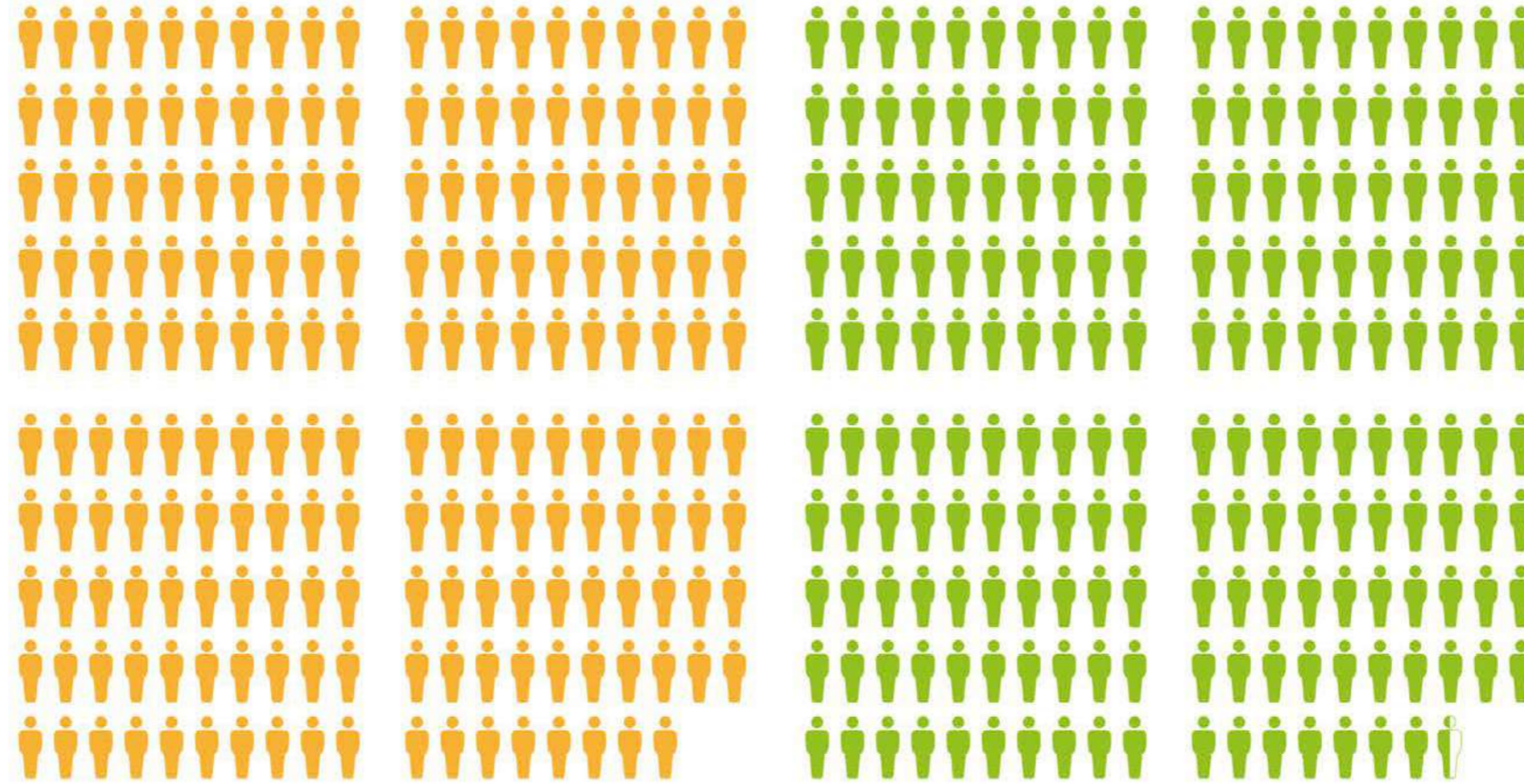
### Totaal Aantal Inwoners

3955

10 Mensen

1980 Vrouwen


1975 Mannen

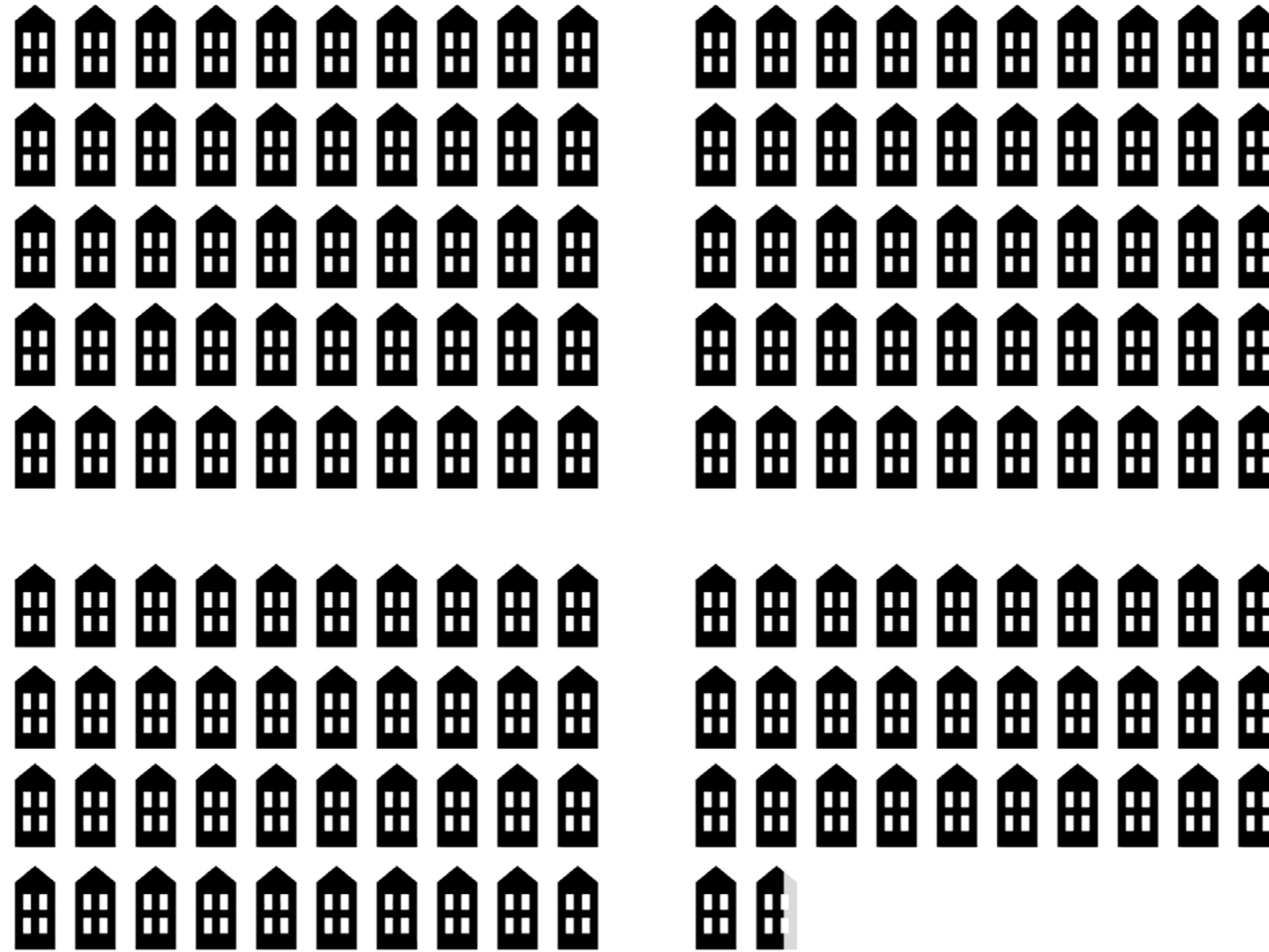


# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - KENGETALLEN - DEMOGRAFIE

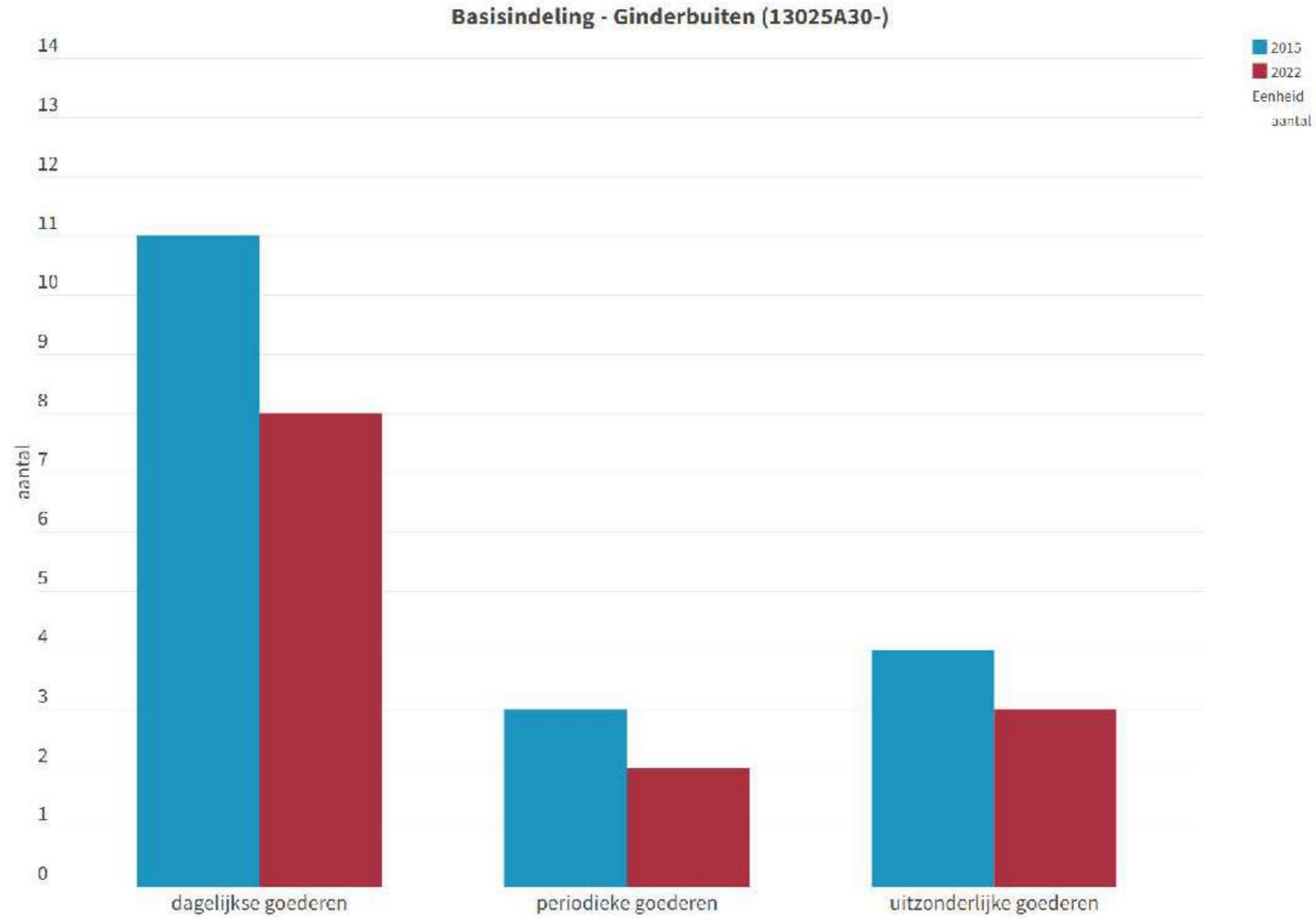
1717

 10 huizen



# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

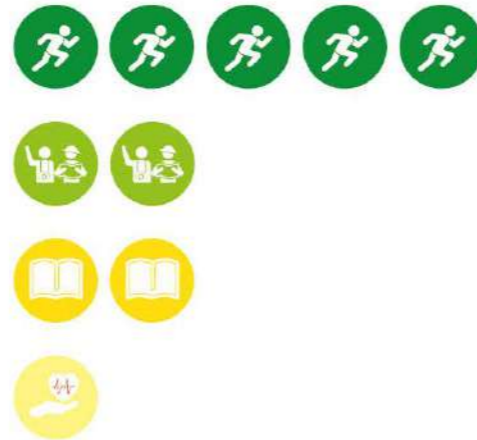
# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - KENGETALLEN - DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Openbare functies

10

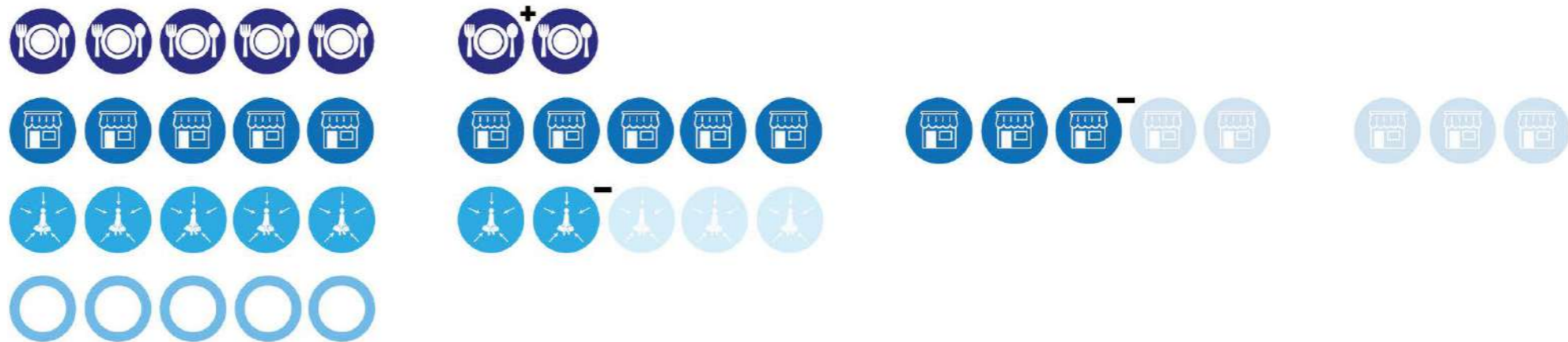
-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin



### Detailhandel

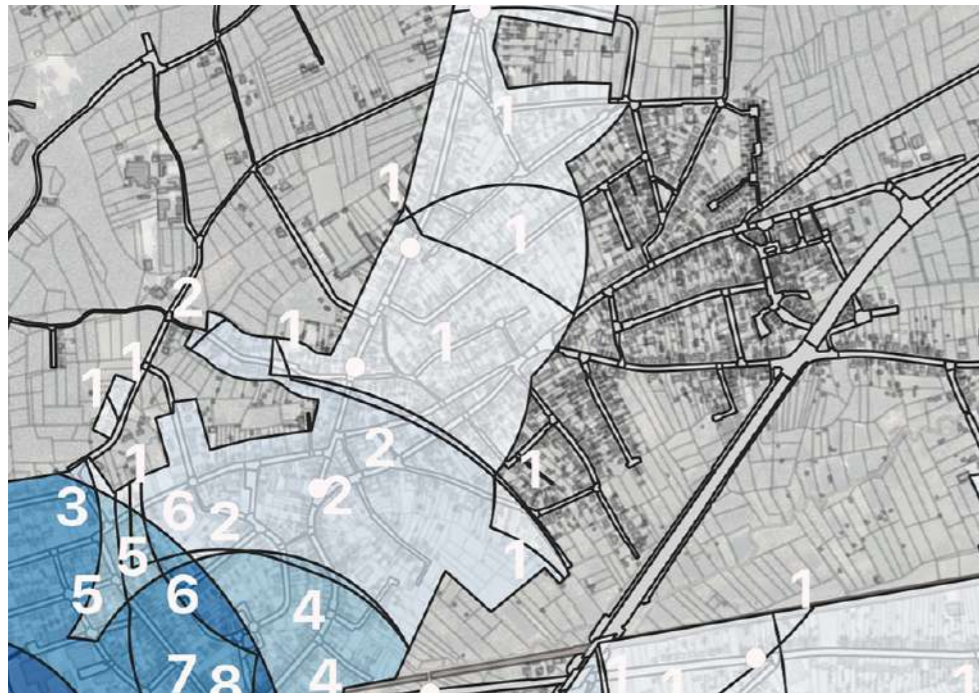
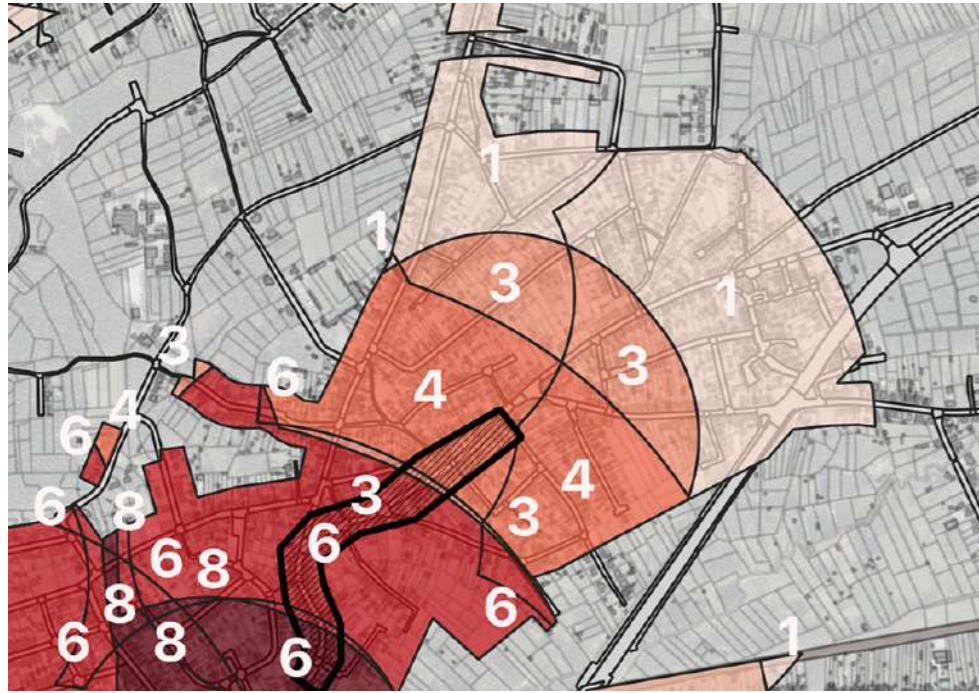
17

-  Horecazaken
-  Winkels
-  Consumentgerichte diensten
-  Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)



# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - GESCHIKTHEID VERDICHTING



# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Eén van de 6 oude heerdgangen van Mol, al van oudsher vergroeid met Mol-centrum
- Eerste nederzetting op hoger gelegen delen, lagere delen (palend aan Scheppelijke Nete) in gebruik voor landbouwdoeleinden of moeras
- Nederzetting ontwikkelt zich langs 2 driehoekige pleinen ten noorden van de Scheppelijke Nete
- Tot in de 19e eeuw een landbouwnederzetting, getuige de nog talrijk aanwezige langgestrekte hoevetjes en kleinschalige woningen
- Tijdens industrialisatie (witzandontginning, fabrieken in Donk, Wezel en Rauw) transformeert Ginderbuiten in een volkswijk met een aantal sociale wijken (vb. Fransveld)
- In het westen van de kern werden in de jaren '80 'n '90 een aantal verkavelingen aangelegd

# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten



Gemeenteschool

Schoolgebouw van één bouwlaag met bakstenen lijstgevel geflankeerd door licht uitspringende puntgevels, naar ontwerp van J. Taeymans van 1929.



Langgestrekte hoeve

Ten dele aangepaste langgestrekte hoeve. Eén van de weinige resterende getuigen van het vroegere agrarische karakter van Ginderbuiten.



Dorpswoning

Vrijstaande kleine dorpswoning van drie traveeën en één bouwlaag onder zadeldak, uit het eerste kwart van de 20ste eeuw.

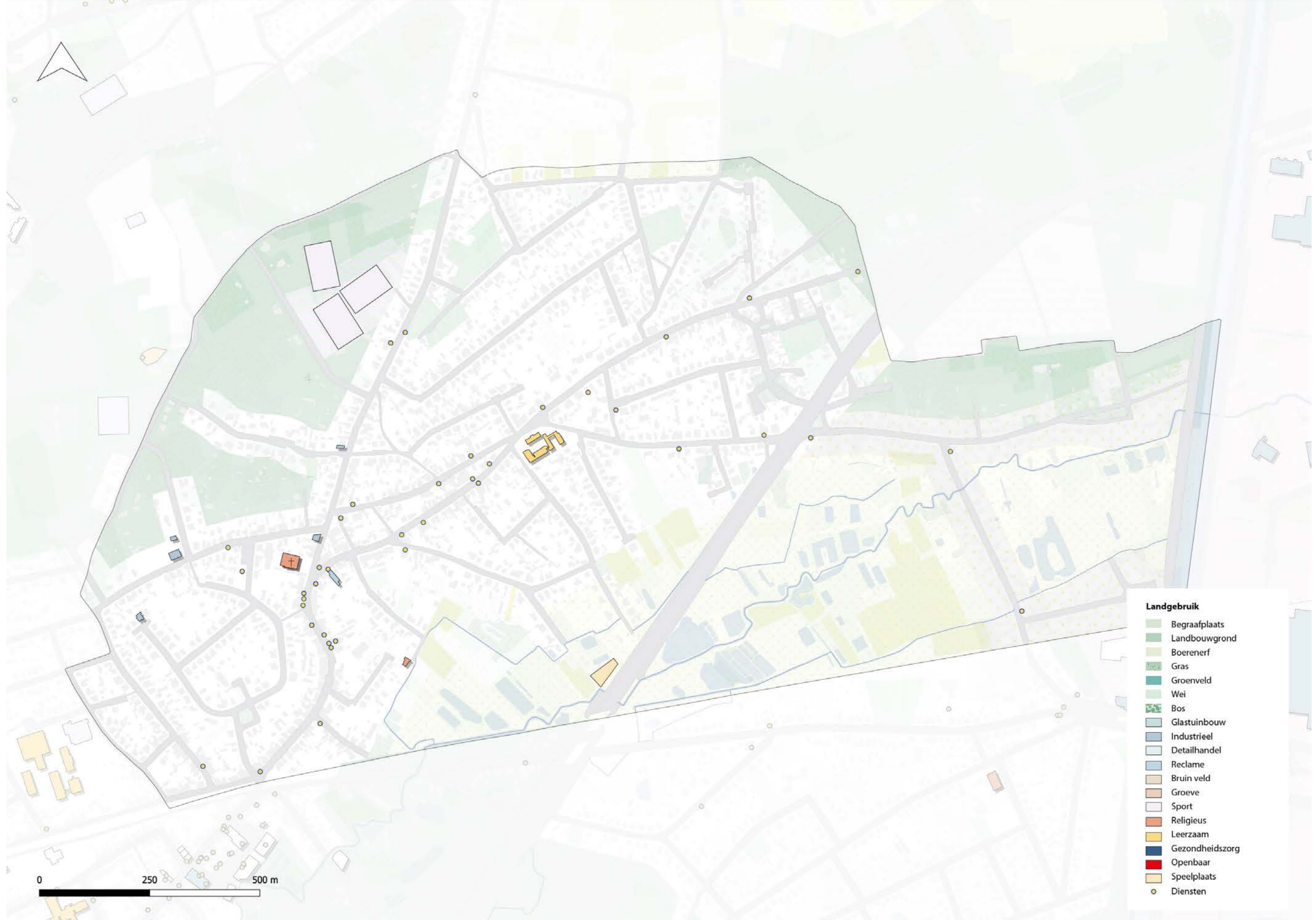


Parochiekerk Sint-Jozef Ambachtsman

Moderne zaalkerk onder mank zadeldak met talrijke piramidale dakvensters en vrijstaande toren van beton, uit 1967 naar ontwerp van P. Meekels.

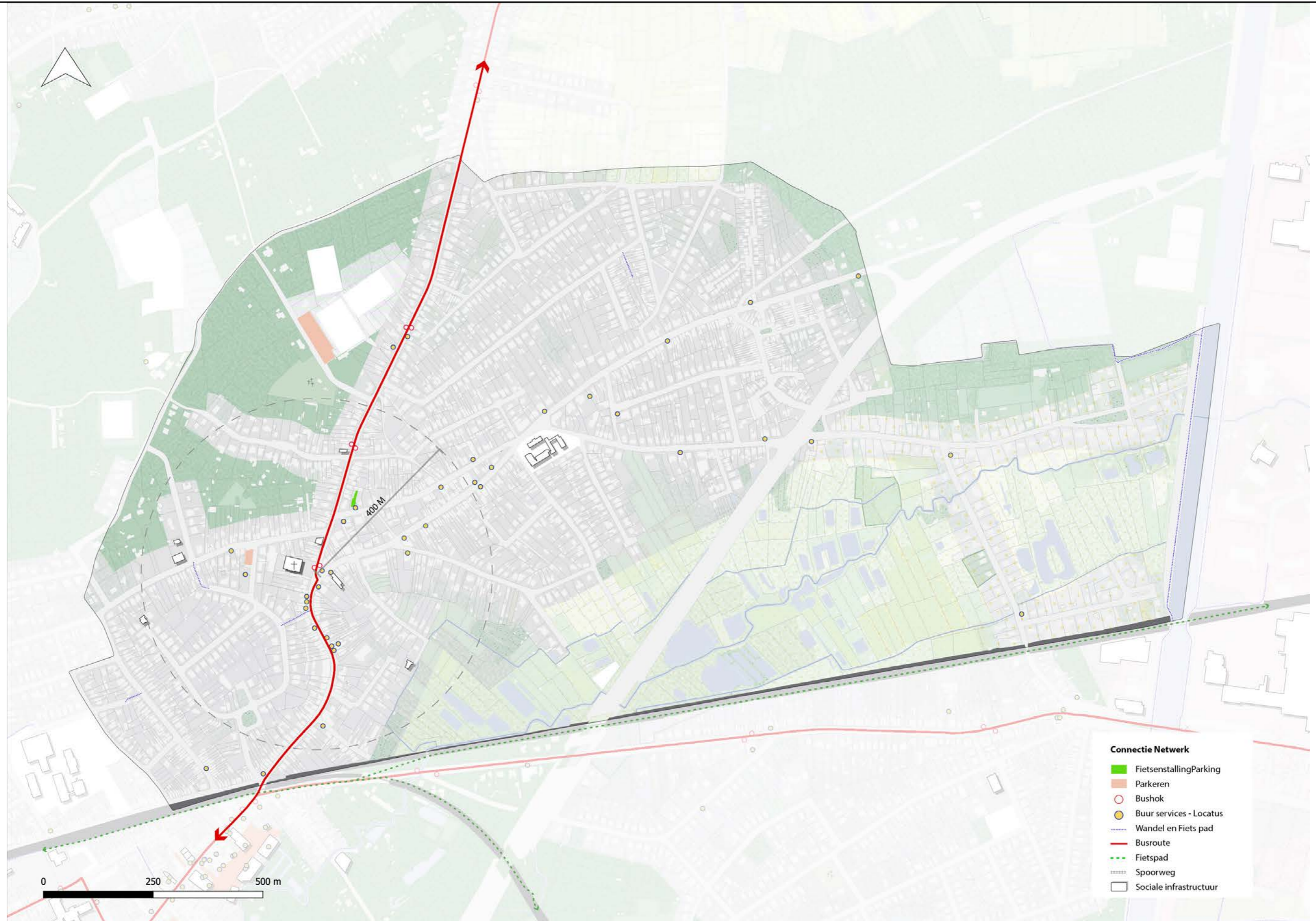
# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - FUNCTIONELE ANALYSE



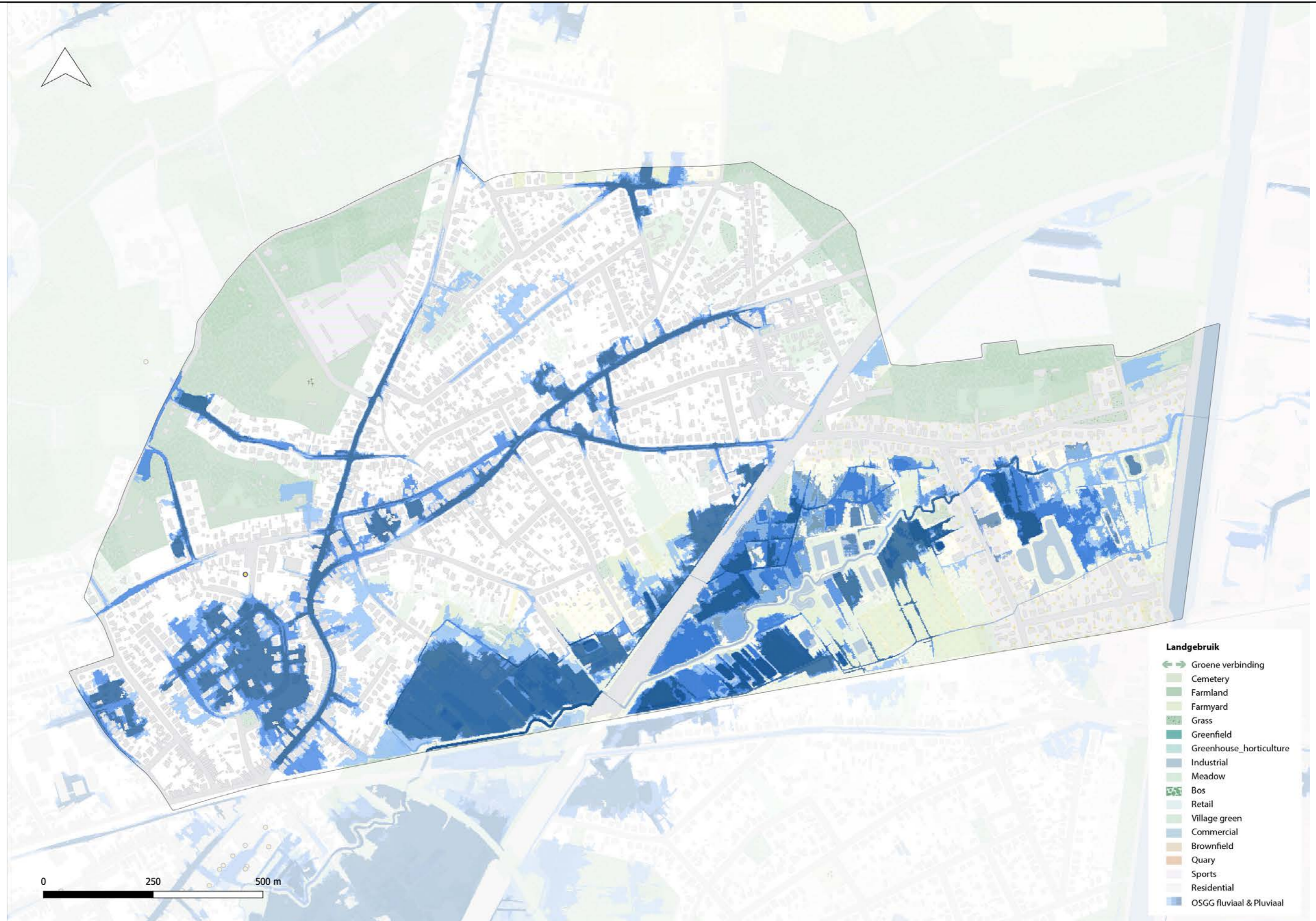
# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - MOBILITEITSANALYSE



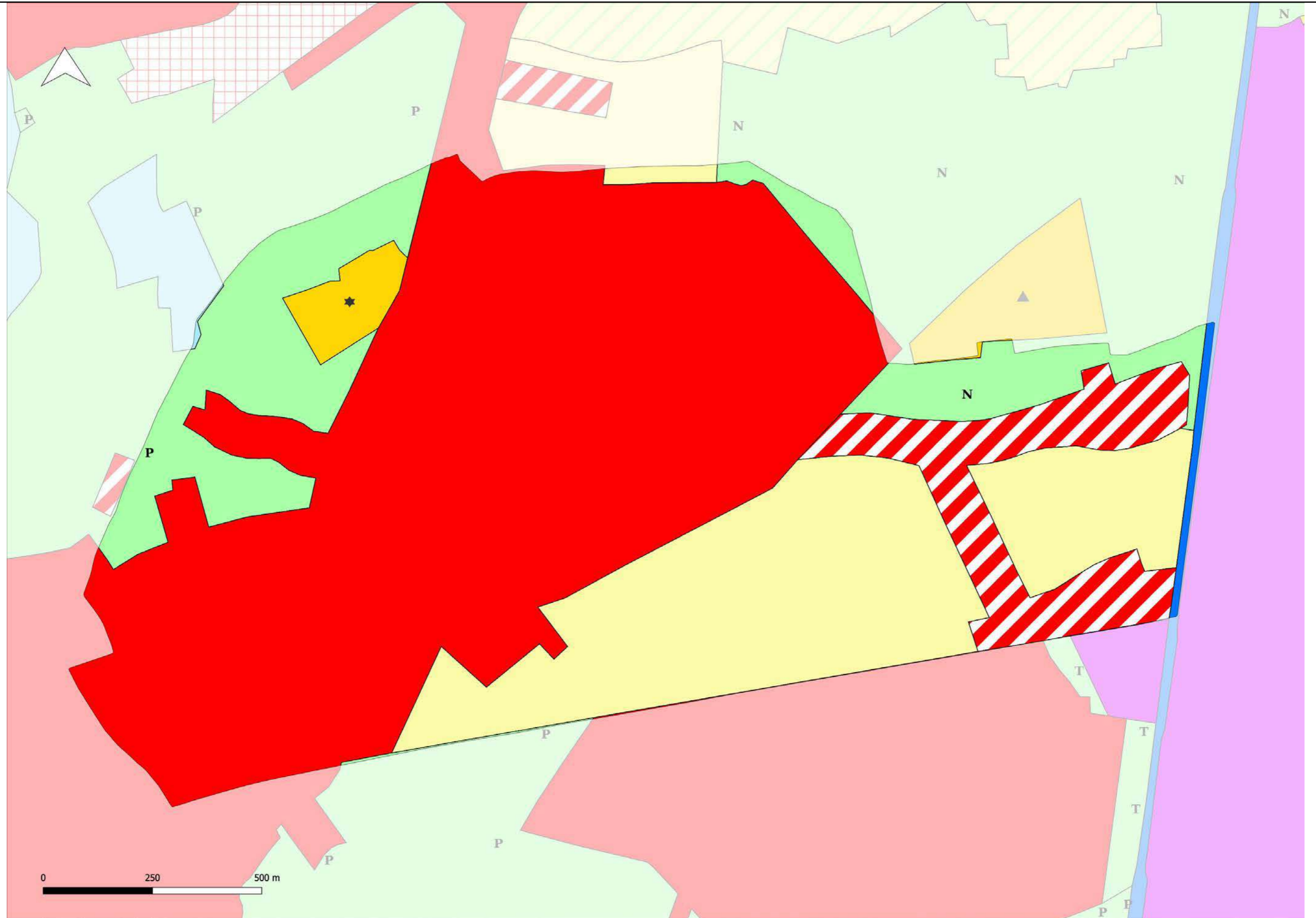
# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - LANDSCHAPSANALYSE



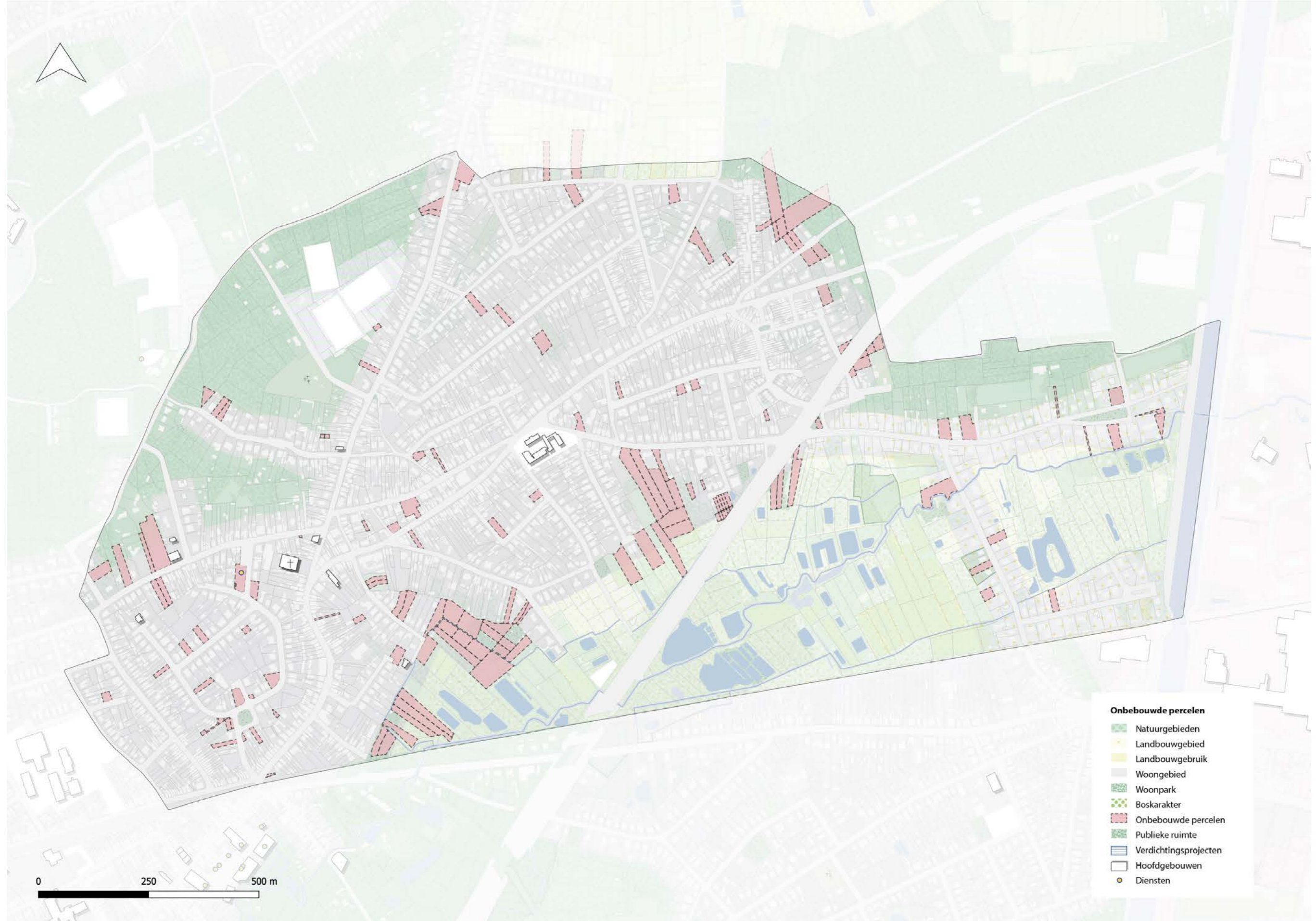
# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - GEWESTPLAN



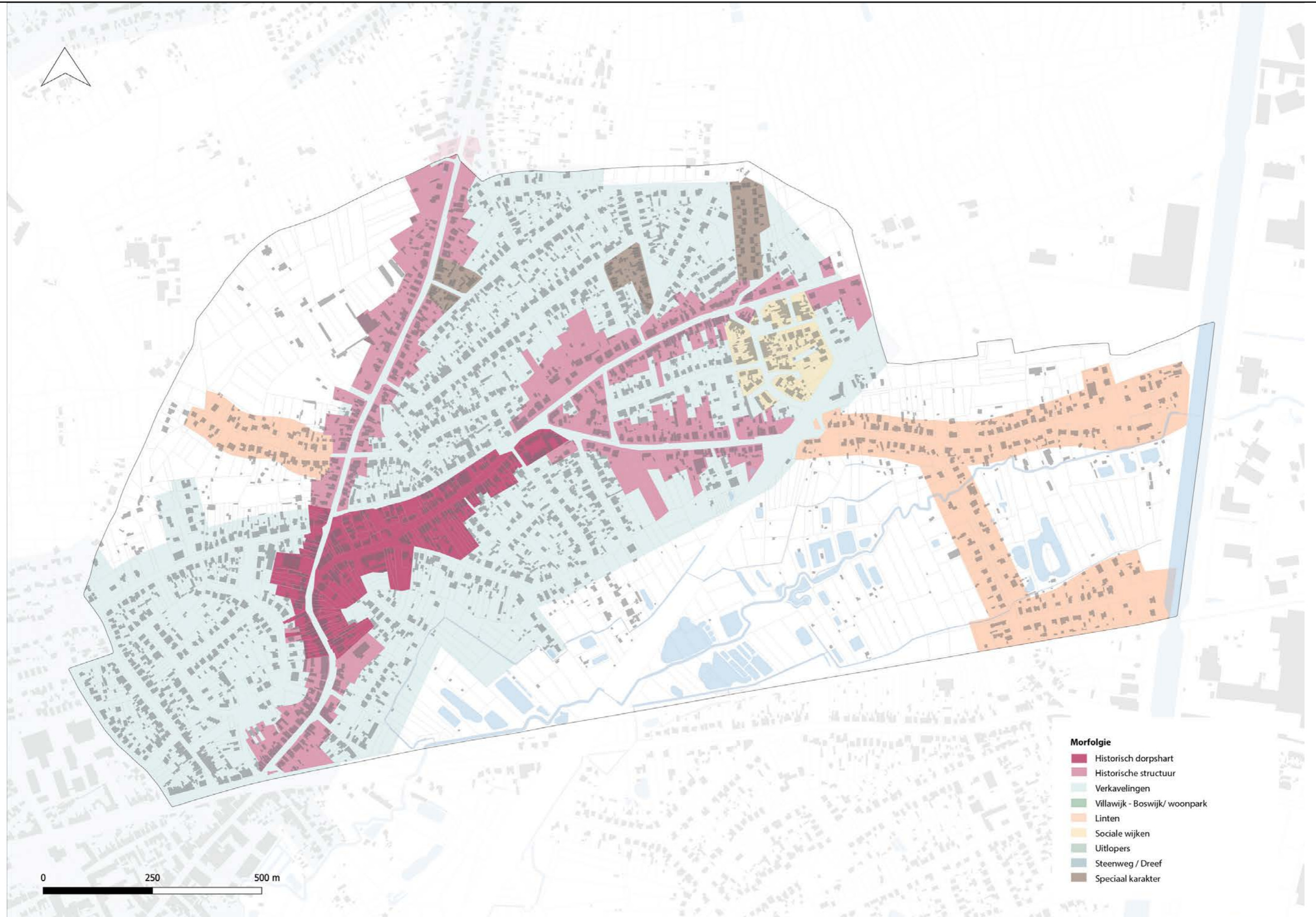
# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - ONBEBOUWDE PERCELEN



# HOOFDDORPEN

## Ginderbuiten - MORFOLOGISCHE ANALYSE



# Ezaart

HOOFDDORPEN



# HOOFDDORPEN

## Ezaart - KENGETALLEN - DEMOGRAFIE

### Totaal Aantal Inwoners

3379

10 Mensen


1682 Vrouwen

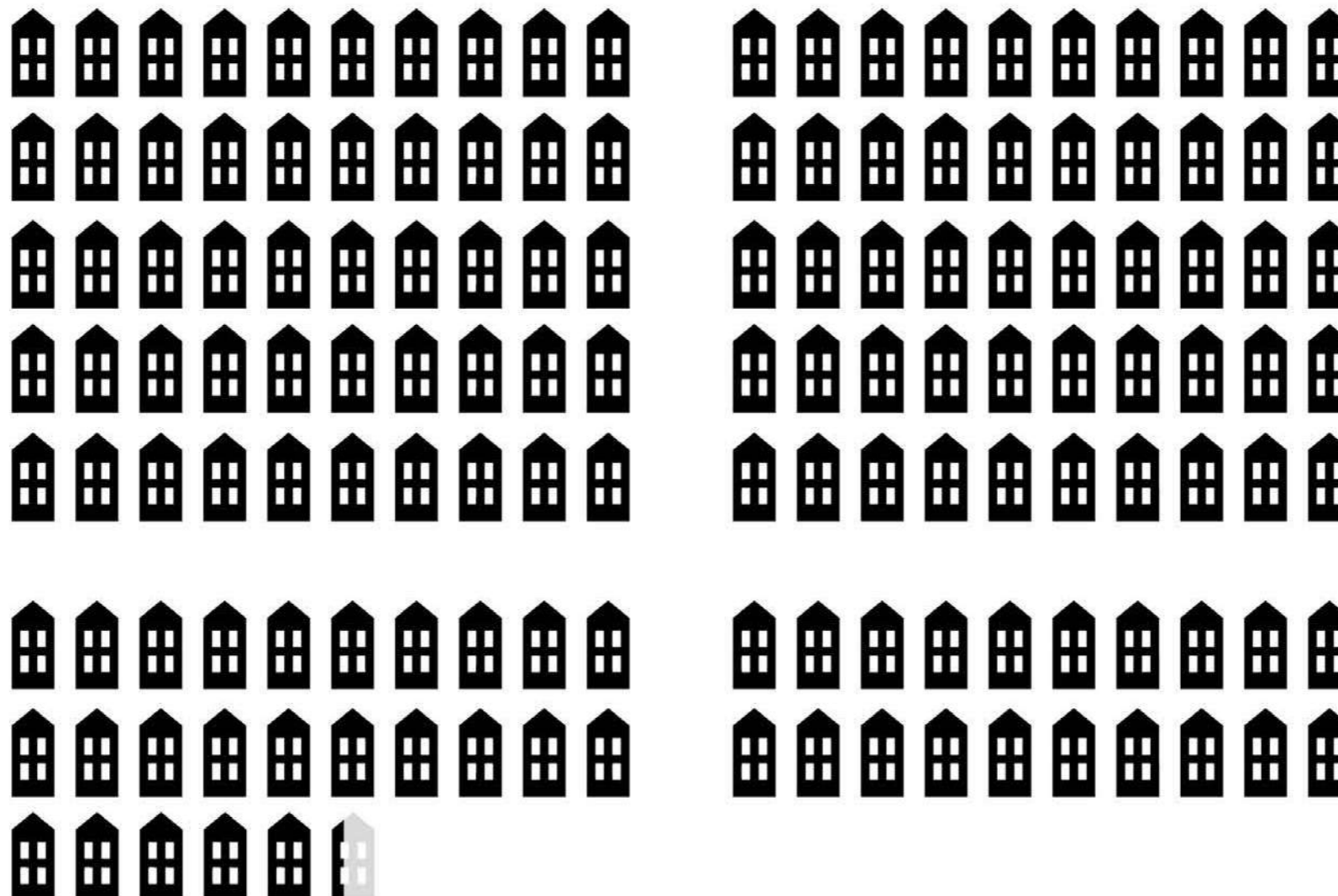
1697 Mannen



### Private Huishoudens

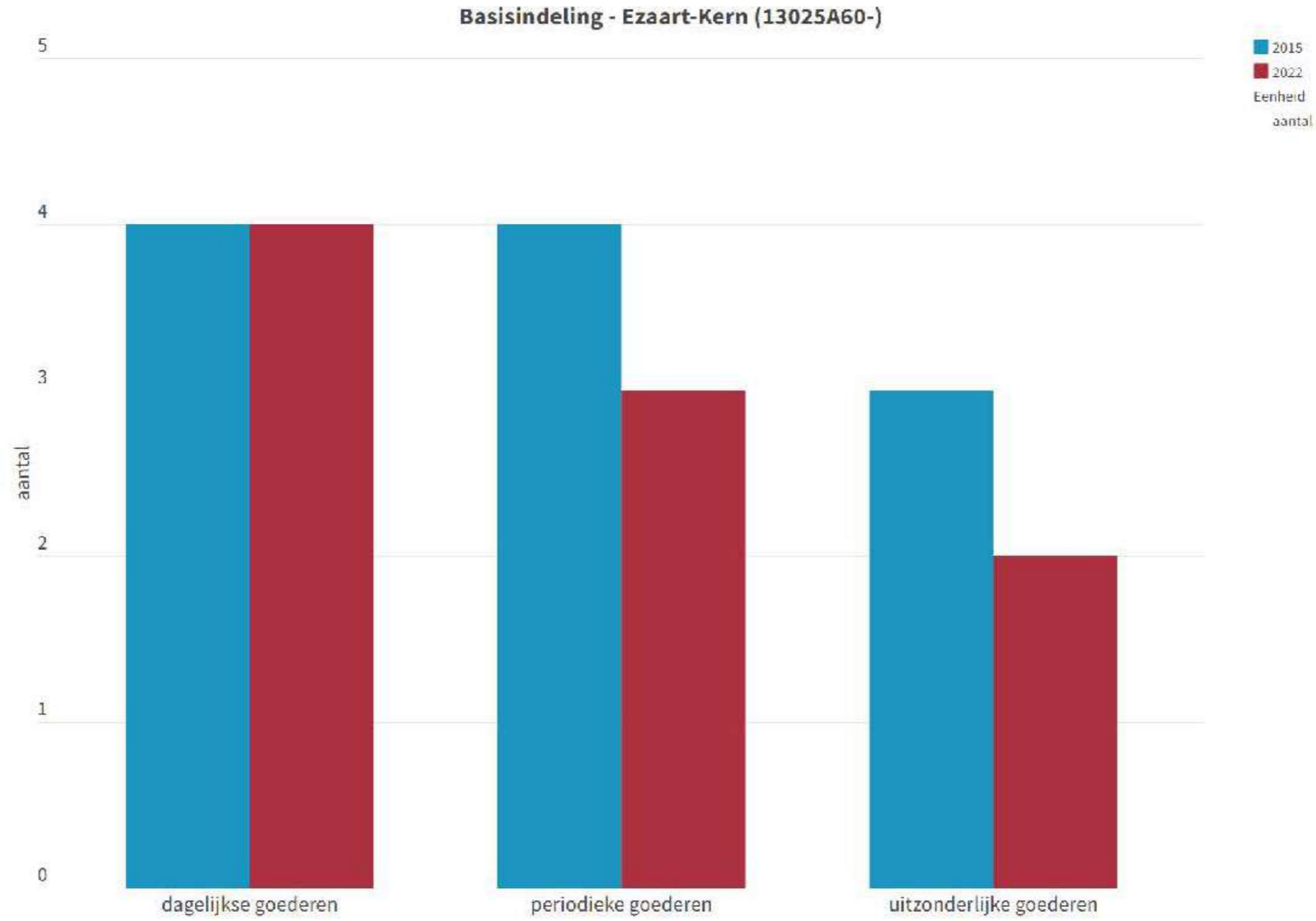
1452

 10 huizen



# HOOFDDORPEN

## Ezaart - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.indijfers.be

# HOOFDDORPEN

## Ezaart - KENGETALLN - DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Openbare functies

5

-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin



### Detailhandel

8

-  Horecazaken
-  Winkels
-  Consumentgerichte diensten
-  Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)



-

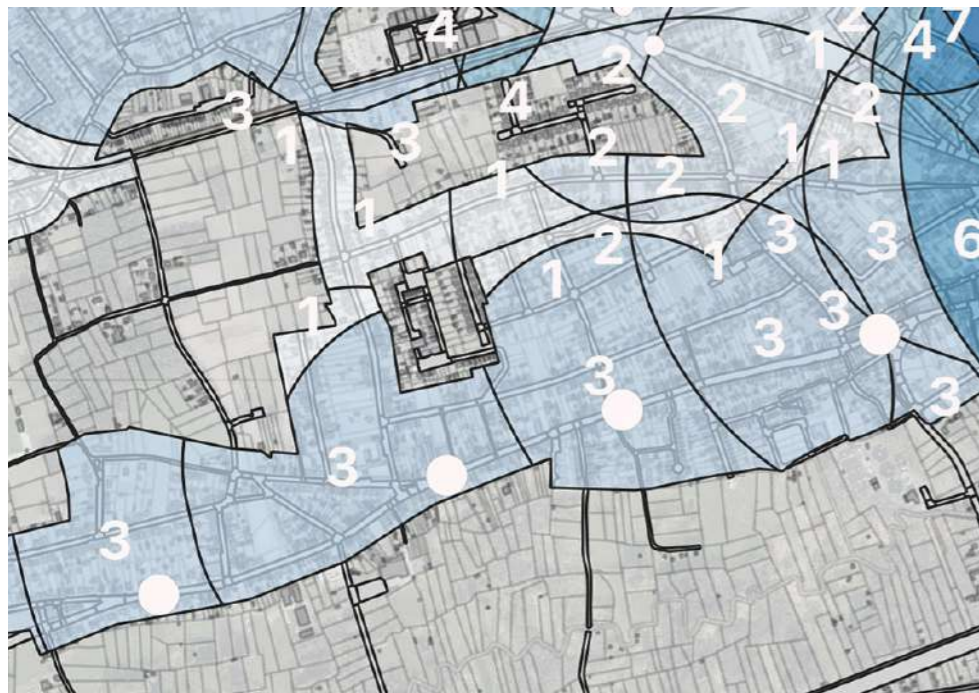
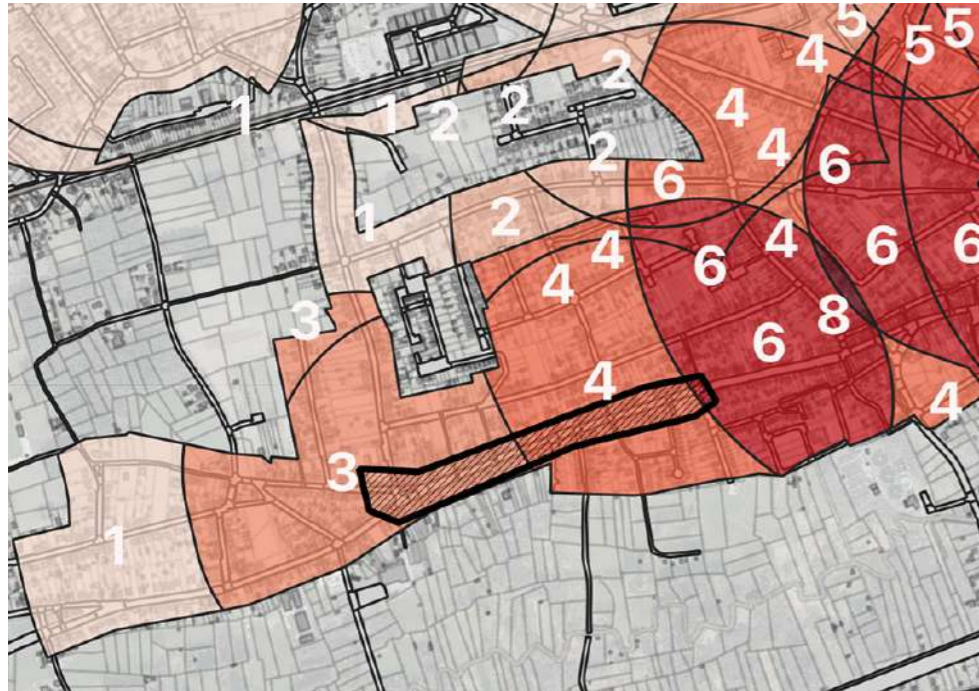


+



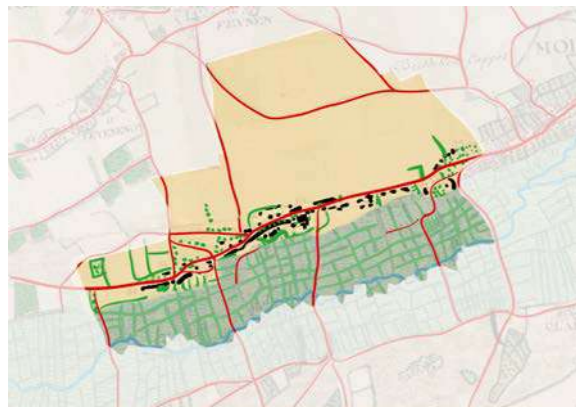
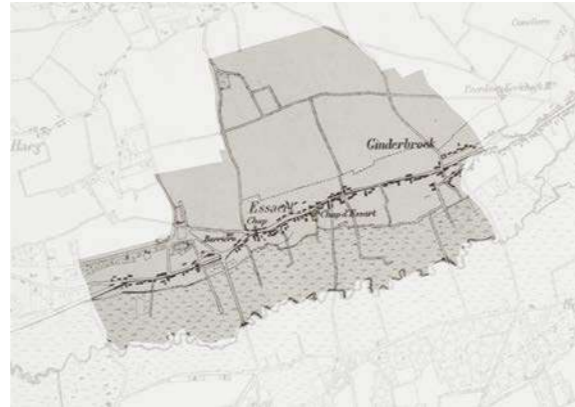
# HOOFDDORPEN

## Ezaart - GESCHIKTHEID VERDICHTING



# HOOFDDORPEN

## Ezaart - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Eén van de zes oude heerdgangen van Mol
- Eerste nederzetting op de noordhelling van het Molse-Netedal met een oud akkercomplex ten noorden (aansluitend bij Millegem)
- Kapel uit 17e eeuw
- Ezaartmolen (korenwindmolen) uit 19e eeuw
- Vanaf jaren '70 opvulling van noordelijk landbouwblok op basis van grootmazig raster

# HOOFDDORPEN

## Ezaart



Kapel Sint-Willibrordus en Sint-Marculphus

Eenvoudig zaalkerkje, rechthoekige plattegrond van vier traveeën en driezijdig koor onder zadeldak met klokkentorentje, van 1696.



Parochiekerk Sint-Willibrordus

Sobere baksteenarchitectuur met basilicale opstand onder leien zadeldak, van 1935 naar ontwerp van J. Ritzen.



Woning en woonstalhuis

Kleinschalige, vrijstaande bebouwing, heden bestaande uit een woning links en woonstalhuisje rechts, in kern uit de tweede helft van de 19de eeuw, naderhand verhoogd.

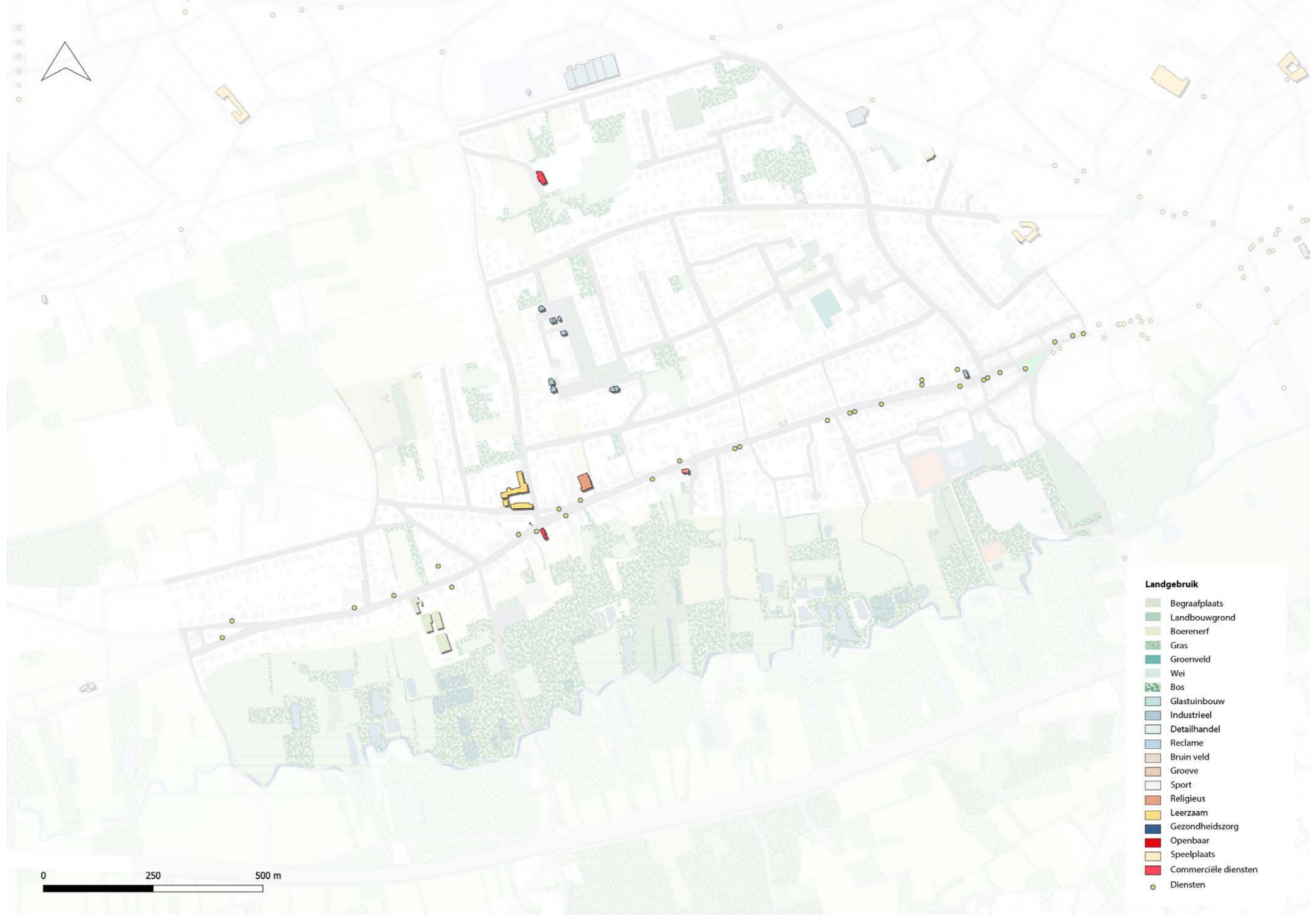


Langgestrekte hoeve

Achterin gelegen, langgestrekte 19de-eeuwse hoeve van vijf traveeën en één bouwlaag onder zadeldak.

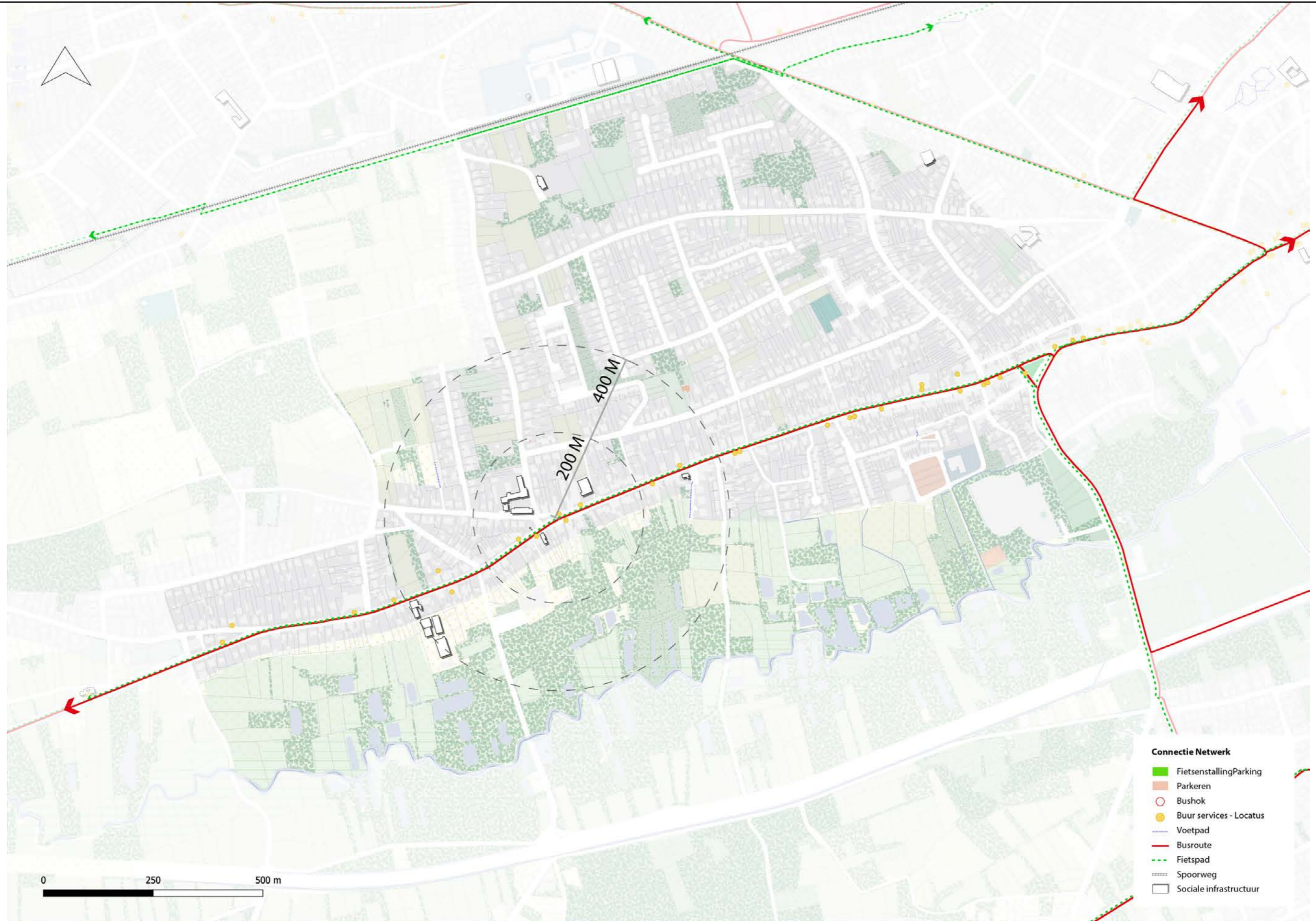
# HOOFDDORPEN

## Ezaart - FUNCTIONELE ANALYSE



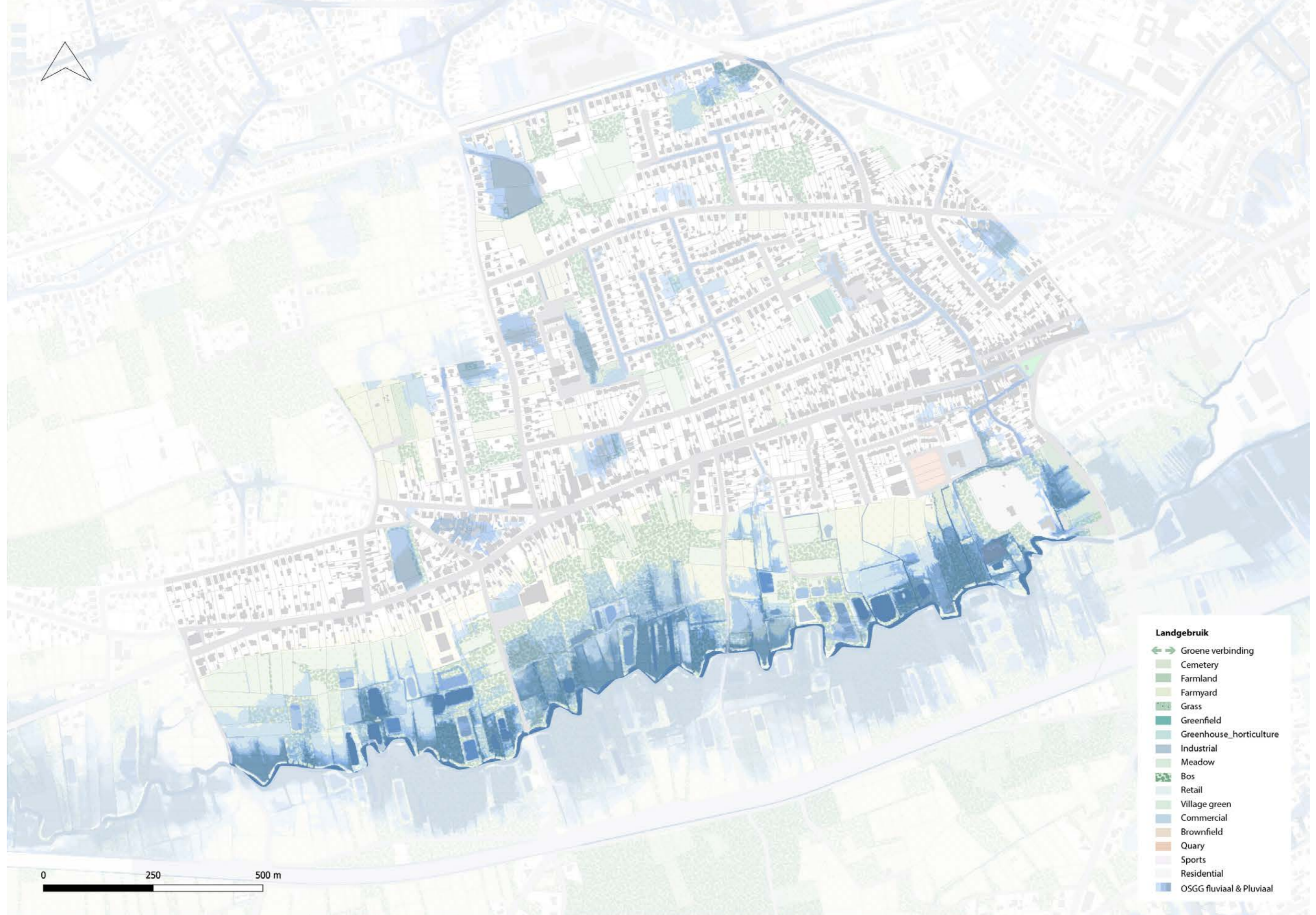
# HOOFDDORPEN

## Ezaart - MOBILITEITSANALYSE



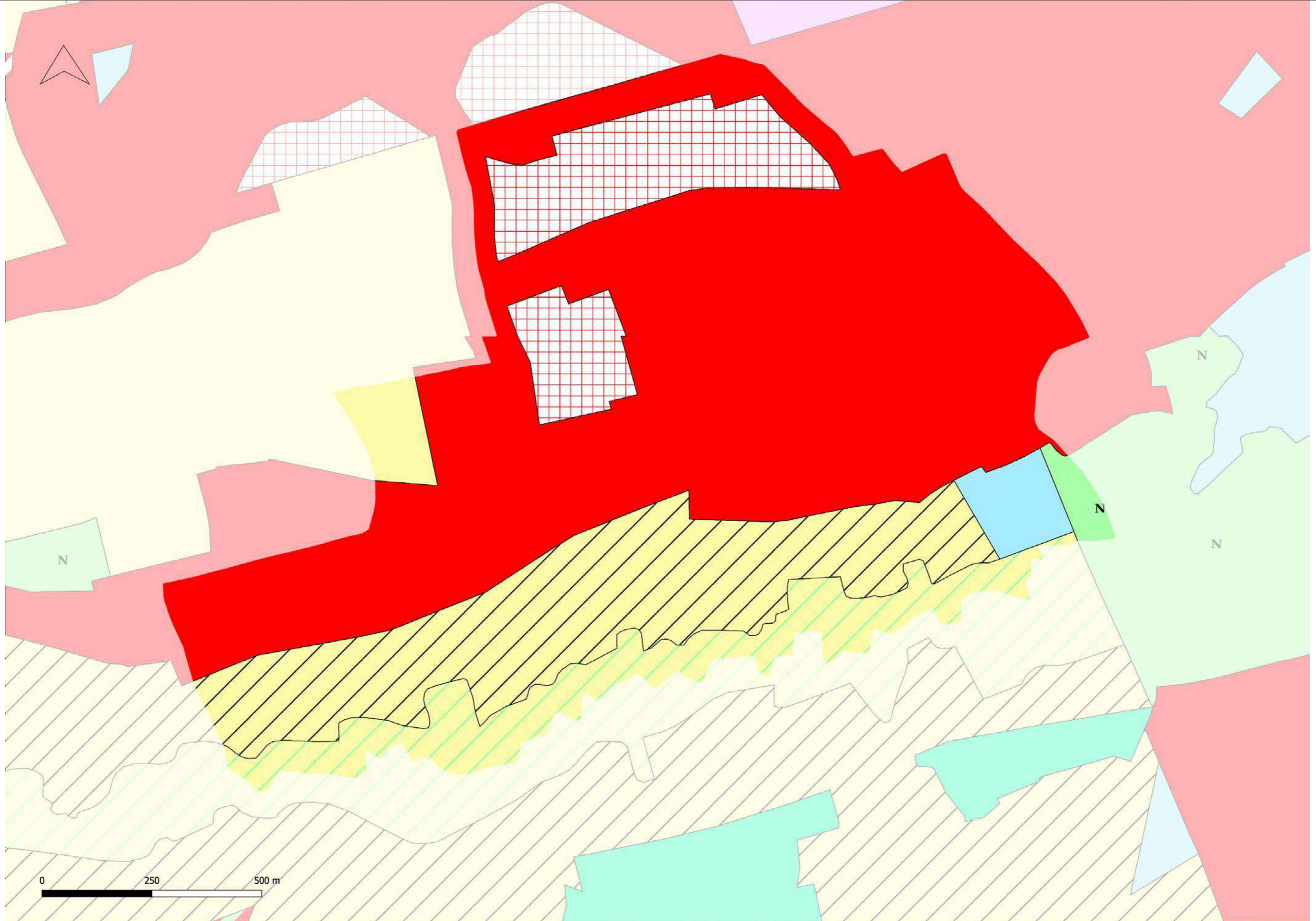
# HOOFDDORPEN

## Ezaart - LANDSCHAPSANALYSE



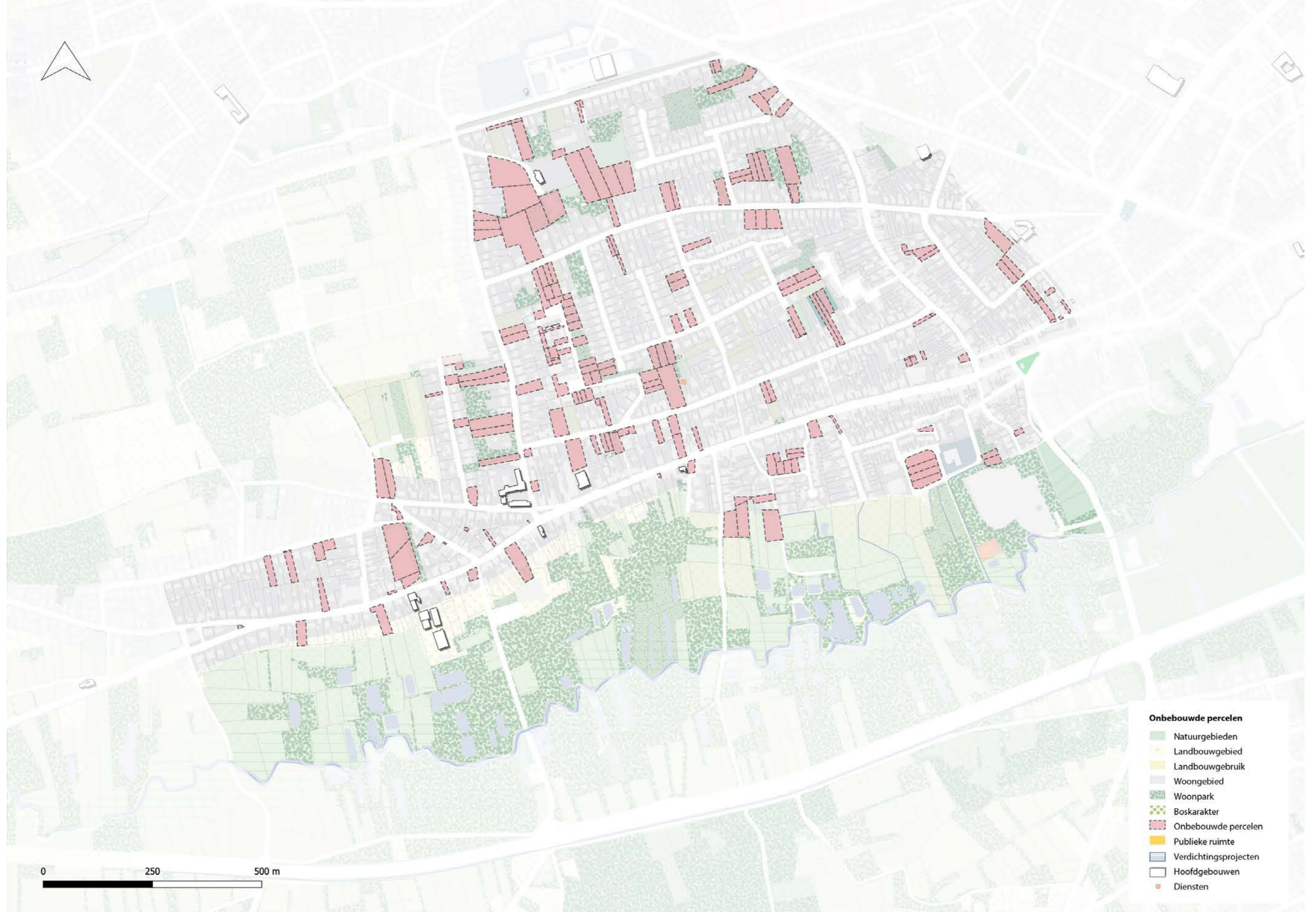
# HOOFDDORPEN

## Ezaart - GEWESTPLAN



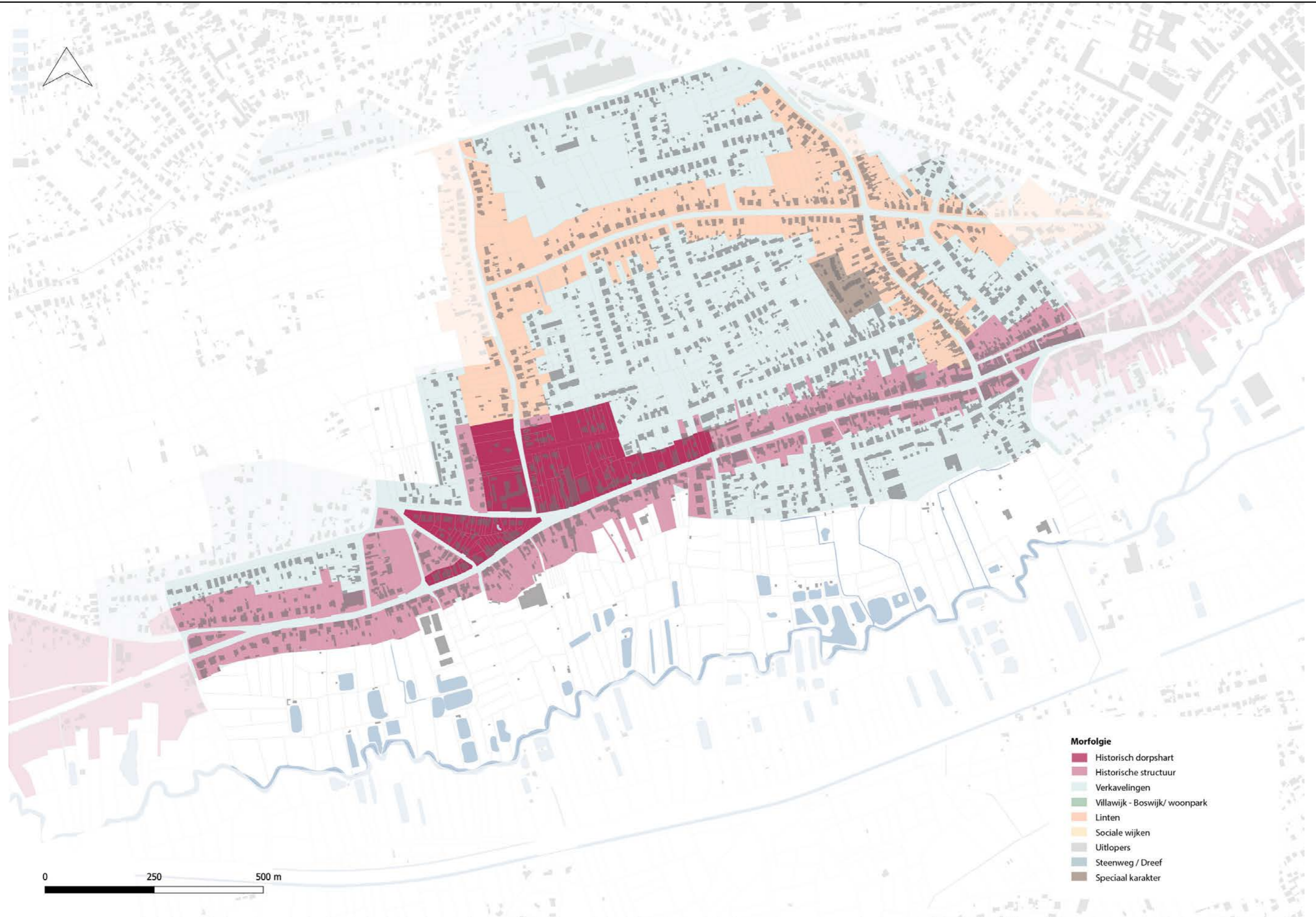
# HOOFDDORPEN

## Ezaart - ONBEBOUWDE PERCELEN



# HOOFDDORPEN

## Ezaart - MORFOLOGISCHE ANALYSE



# Achterbos



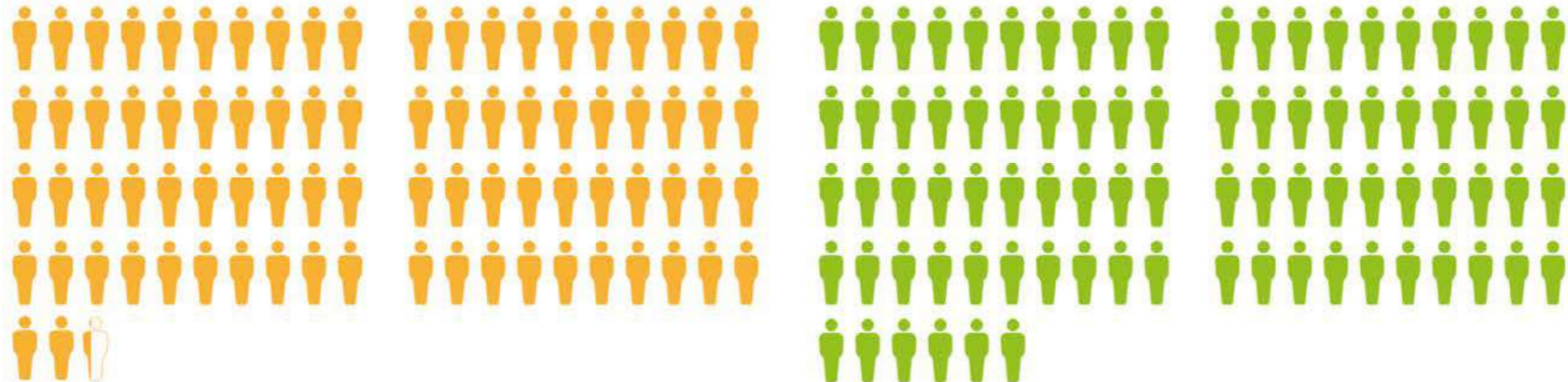
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - KENGETALLEN - DEMOGRAFIE

### Totaal Aantal Inwoners

1682

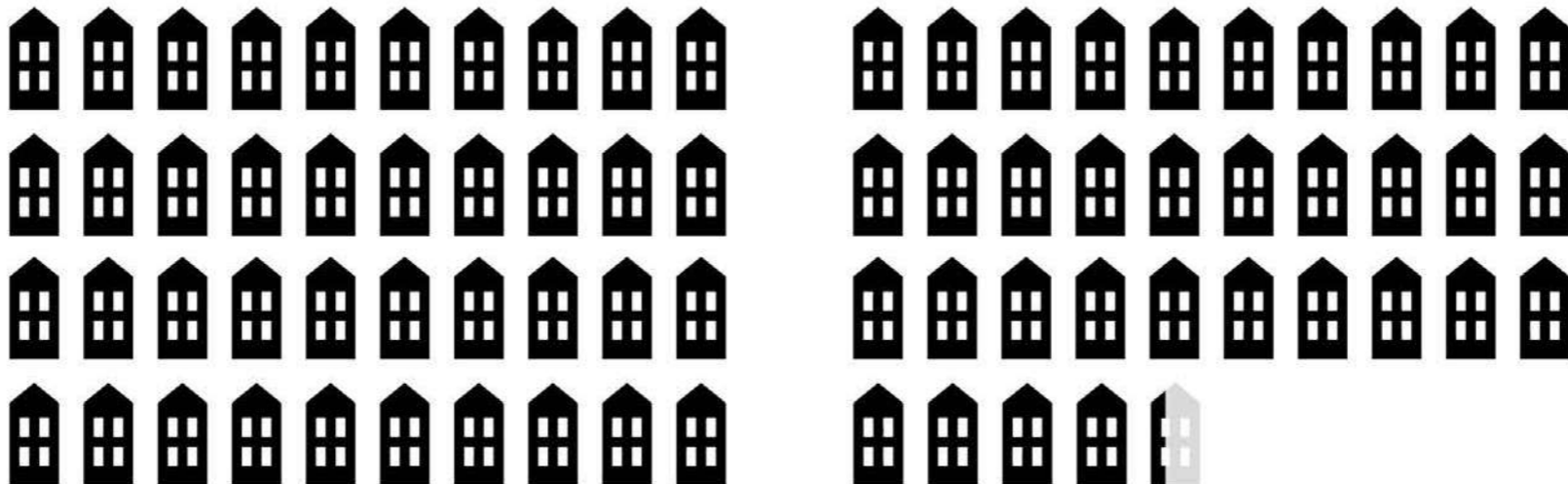
- 10 Mensen
- 822 Vrouwen
- 860 Mannen



### Private Huishoudens

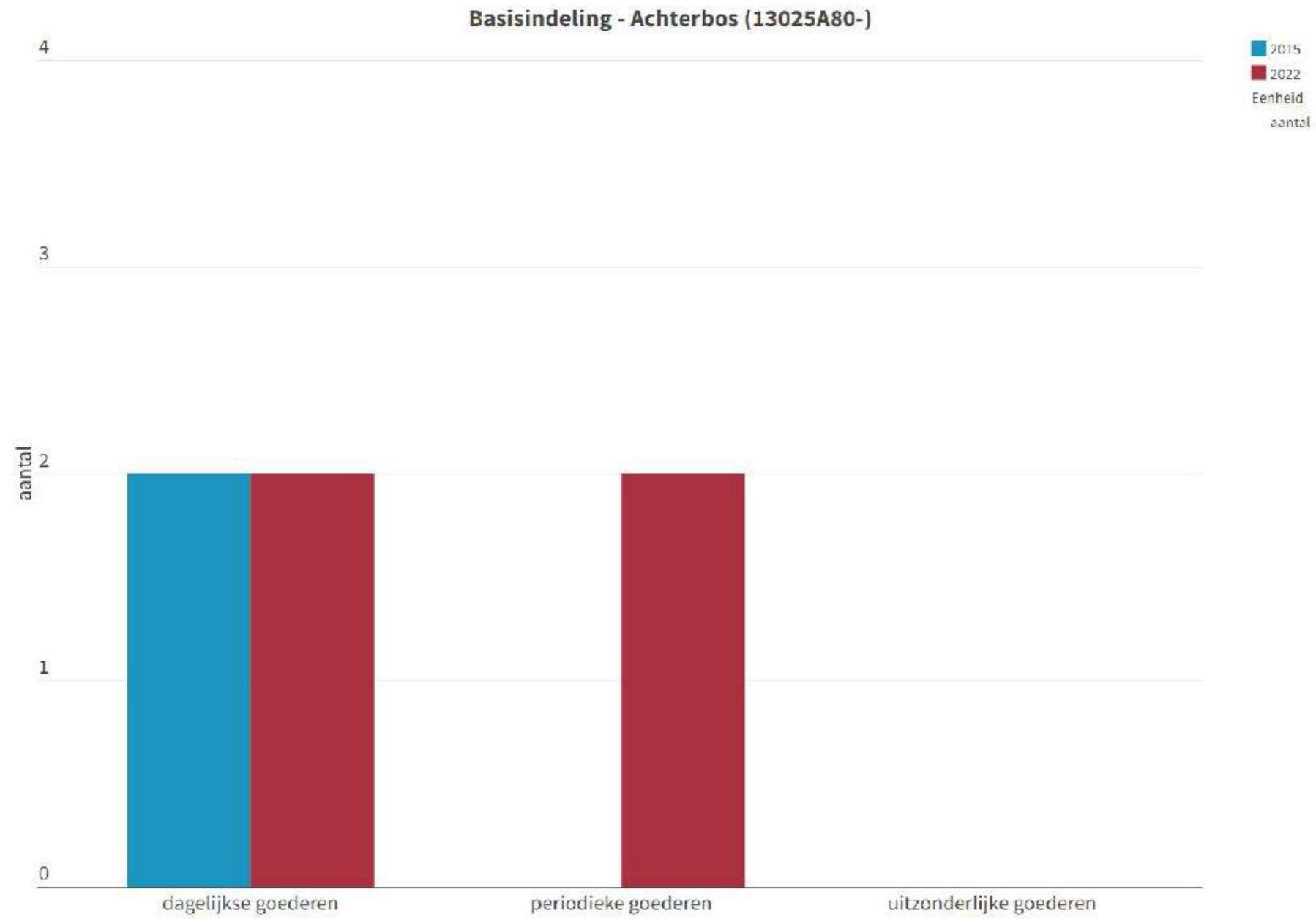
743

- 10 huizen



# HOOFDDORPEN

## Achterbos - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

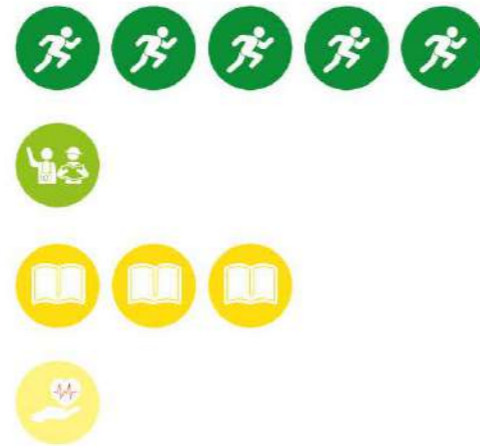
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - KENGETALLEN- DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Openbare functies

10

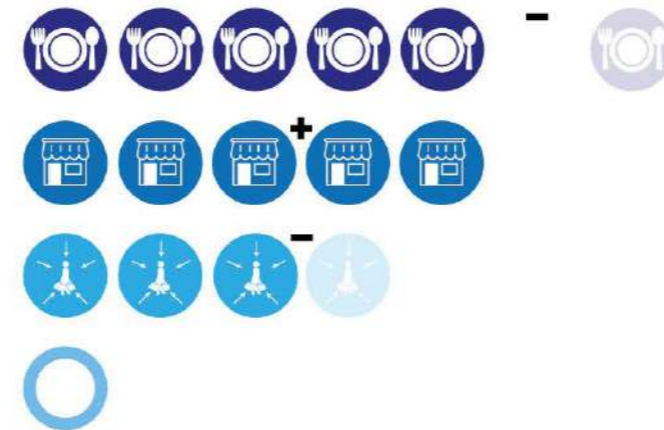
-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin



### Detailhandel

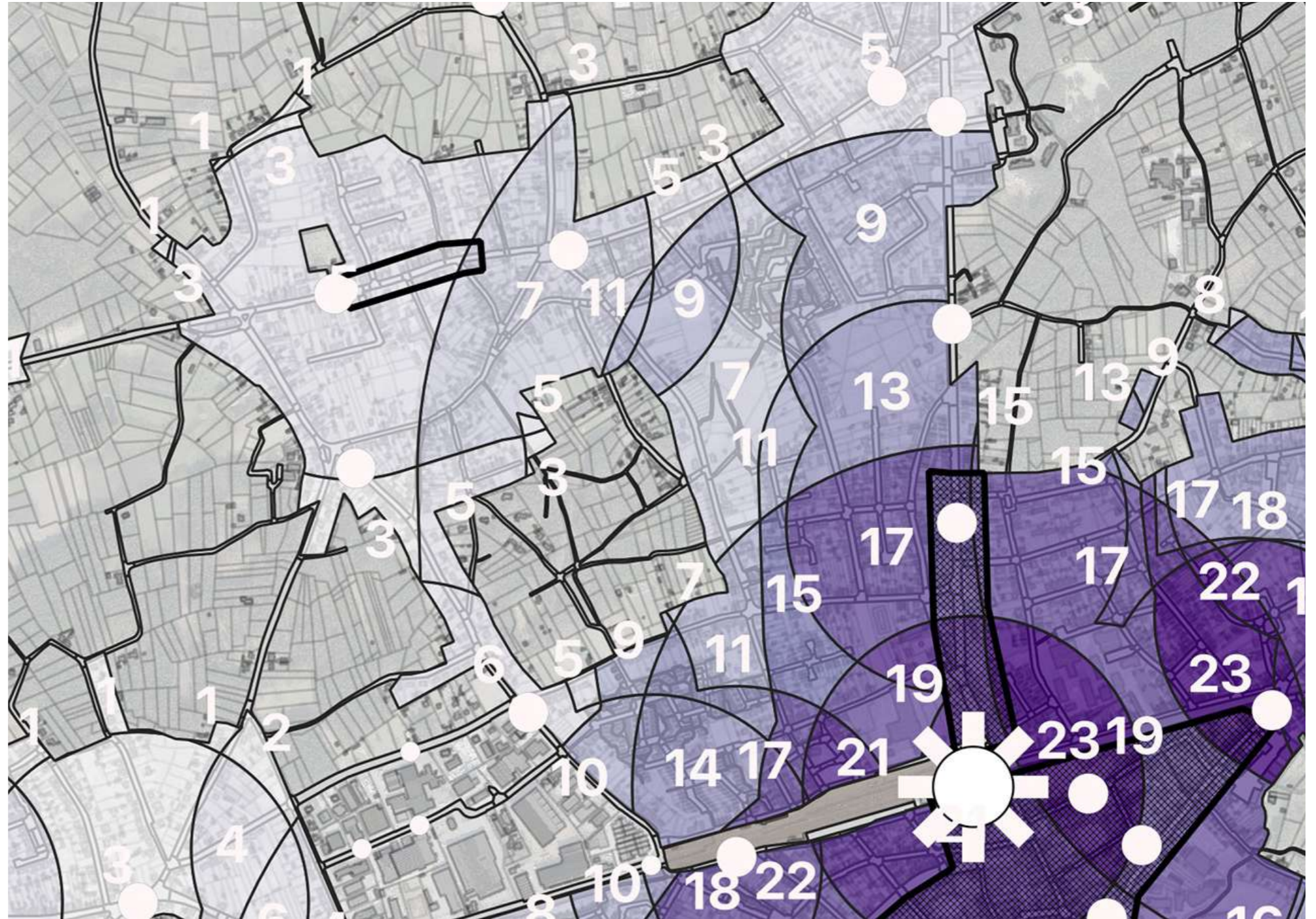
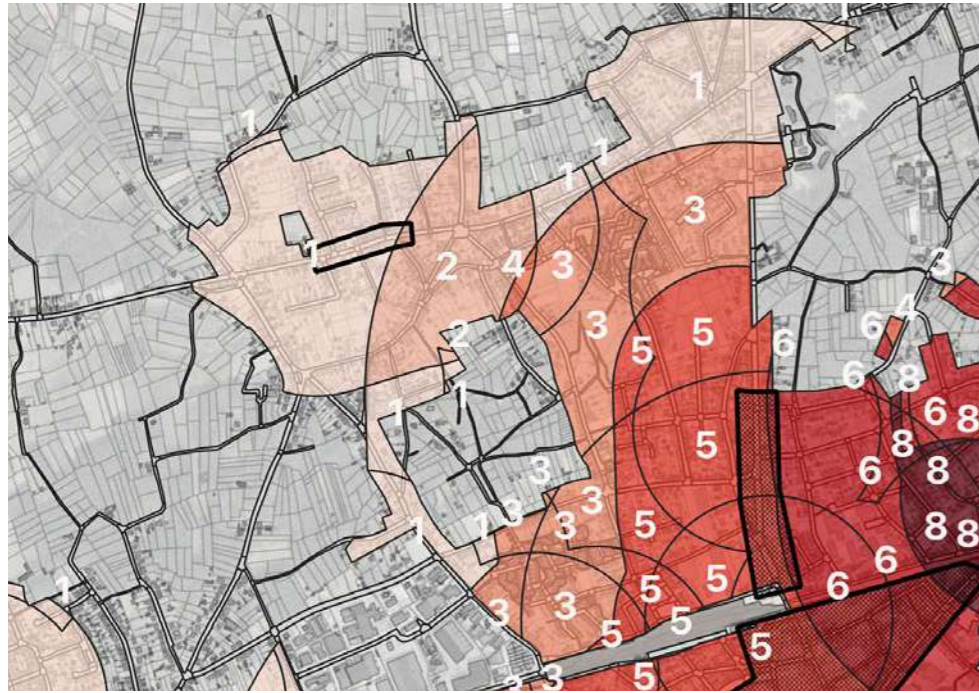
13

-  Horecazaken
-  Winkels
-  Consumentgerichte diensten
-  Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)



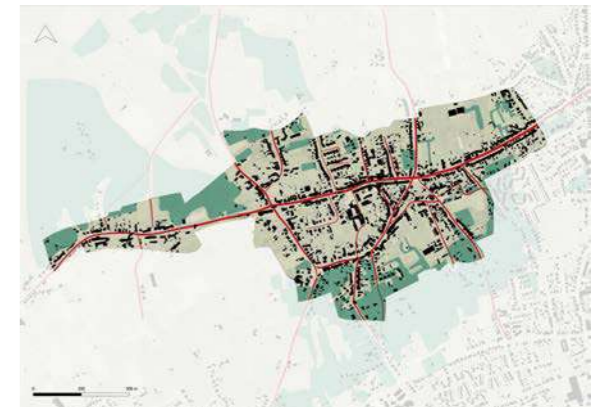
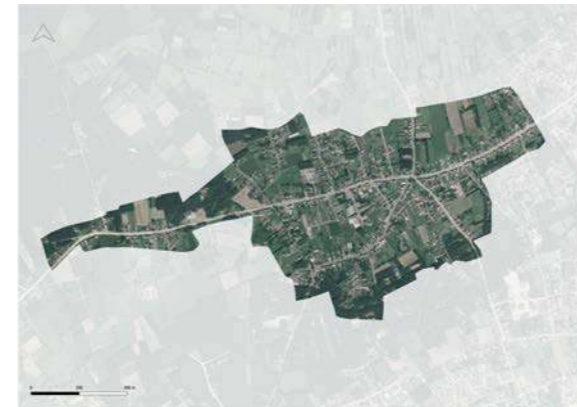
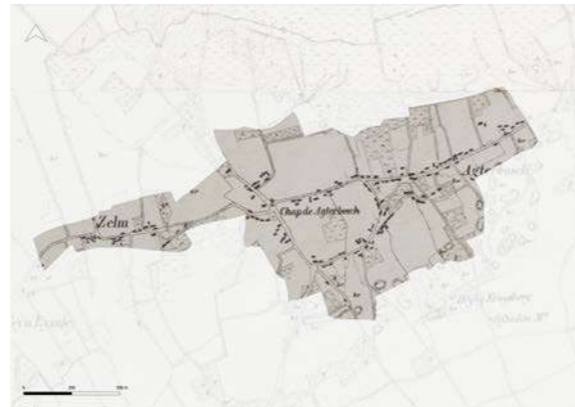
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - GESCHIKTHEID VERDICHTING



# HOOFDDORPEN

## Achterbos - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Eén van de zes oude heerdgangen van Mol
- Oude landbouwnederzetting met verspreide Kempische hoeven en kapel gewijd aan de Heilige Apollonia, omgeven door bos- en heidelandschappen waaronder de "Achterbosse heide" in het noorden van het gehucht (koninklijk bezit sinds 1853, later ingenomen door SCK)
- Mogelijk reeds in de 16e eeuw bekend als bedevaartsoord
- Diverse sterk verbouwde langgestrekte hoevetjes getuigen nog van de vroegere landelijke activiteit
- Nederzetting patroon ontwikkelt zich langs oude landbouwwegen met grote mazen, die na WOII opgevuld raken met verkavelingen en woonstraten
- In de jaren '70 werd de (sociale) wijk Egelsvennen aangelegd
- Door de toenemende woonfunctie en de daarmee gepaard gaande woningbouw vergroeide Achterbos geleidelijk met Mol-centrum

# HOOFDDORPEN

## Achterbos



Parochiekerk Sint-Apollonia

Driebeukige kruisbasiliek van 1939, met neo-romaanse reminiscenties en voormalig omringend kerkhof, thans ten dele begraasd, ten dele geasfalteerd.



Kunstenaarsatelier van Jakob Smits

Het voormalig schildersatelier van Jakob Smits te Mol, ook 'Malvinahof' genoemd, is beschermd als monument.

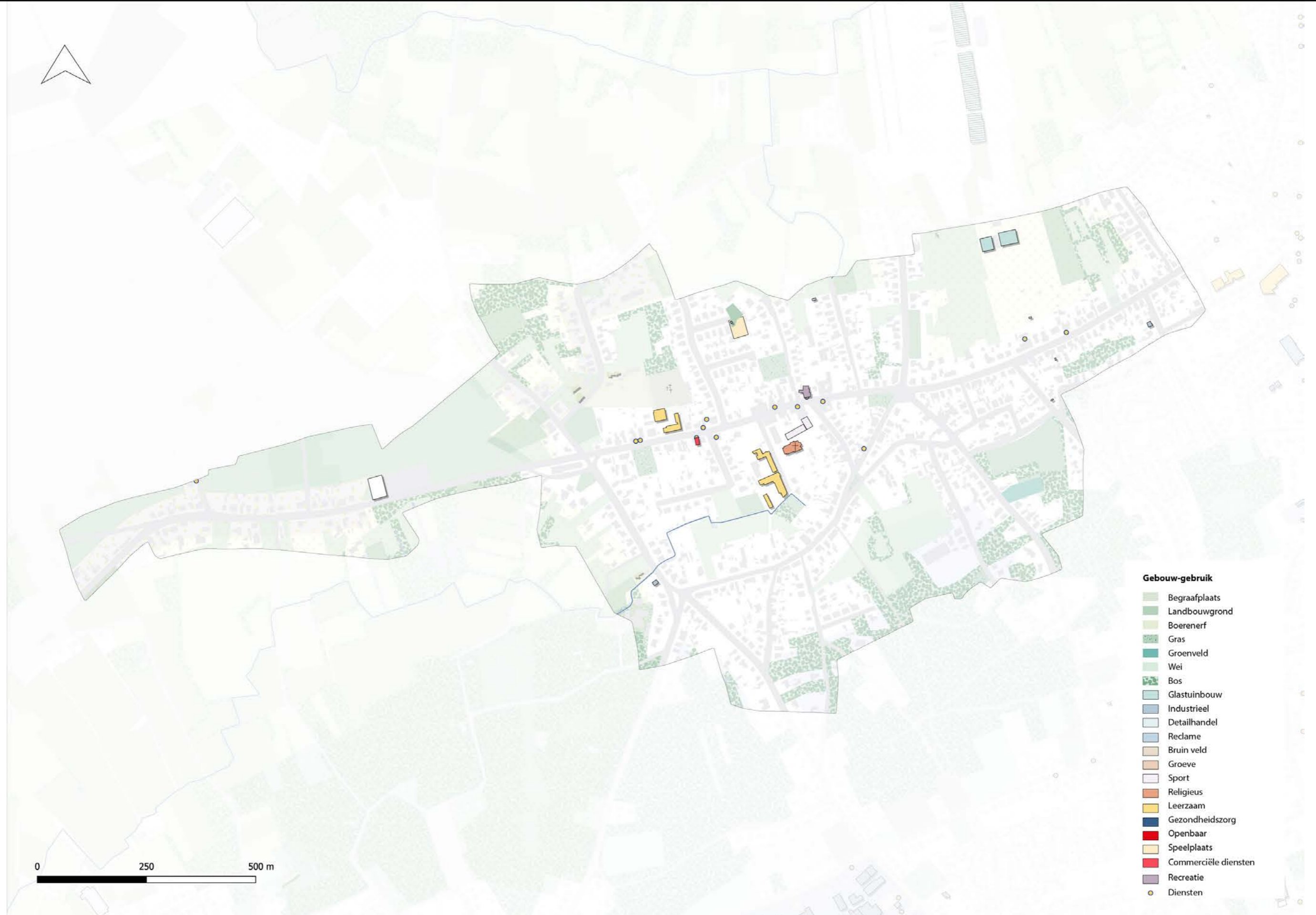


Pastorie Sint-Apolloniaparochie

Bepoeterd en beschilderd dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder schilddak, met neoclassicistisch uitzicht van 1877.

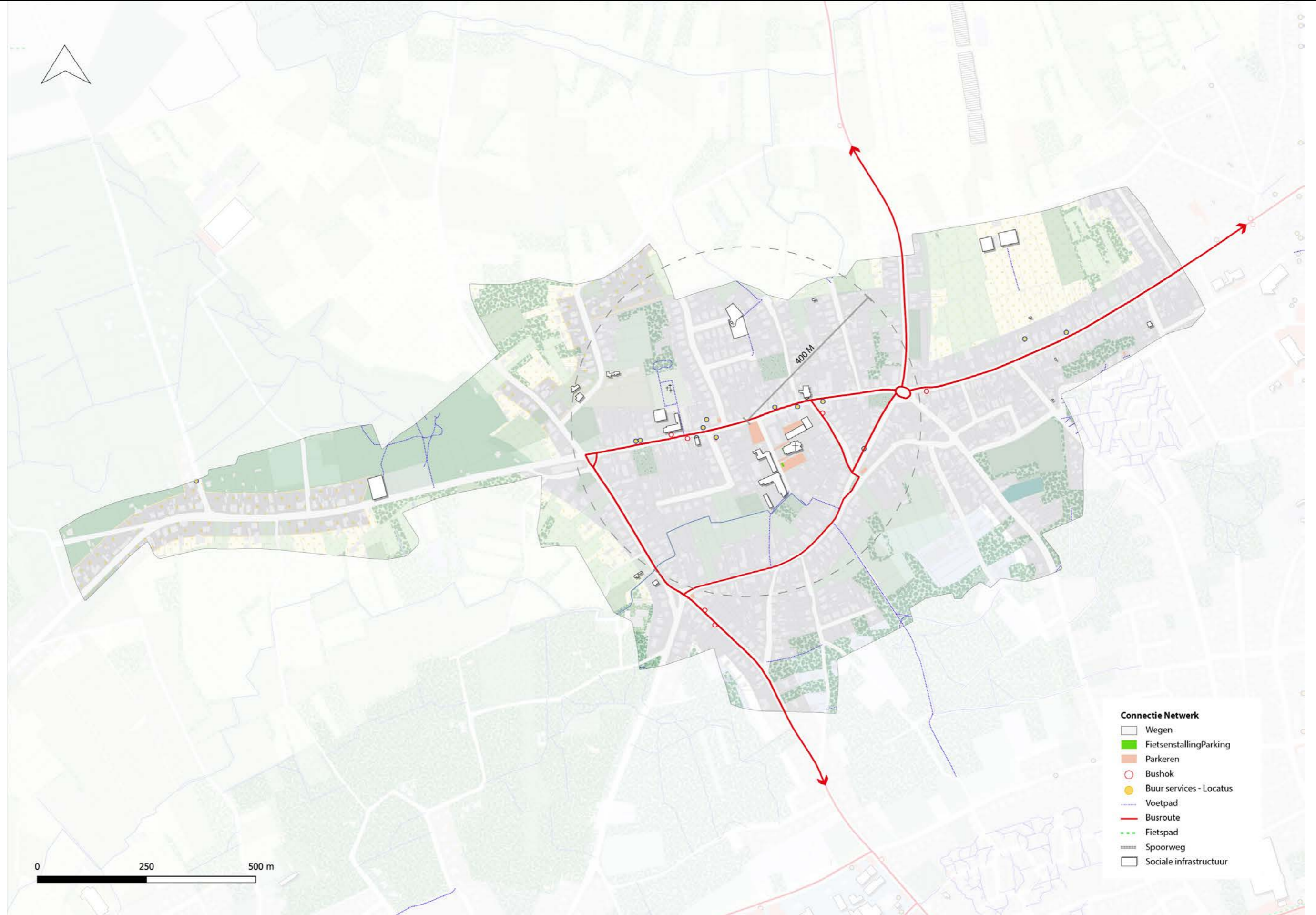
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - FUNCTIONELE ANALYSE



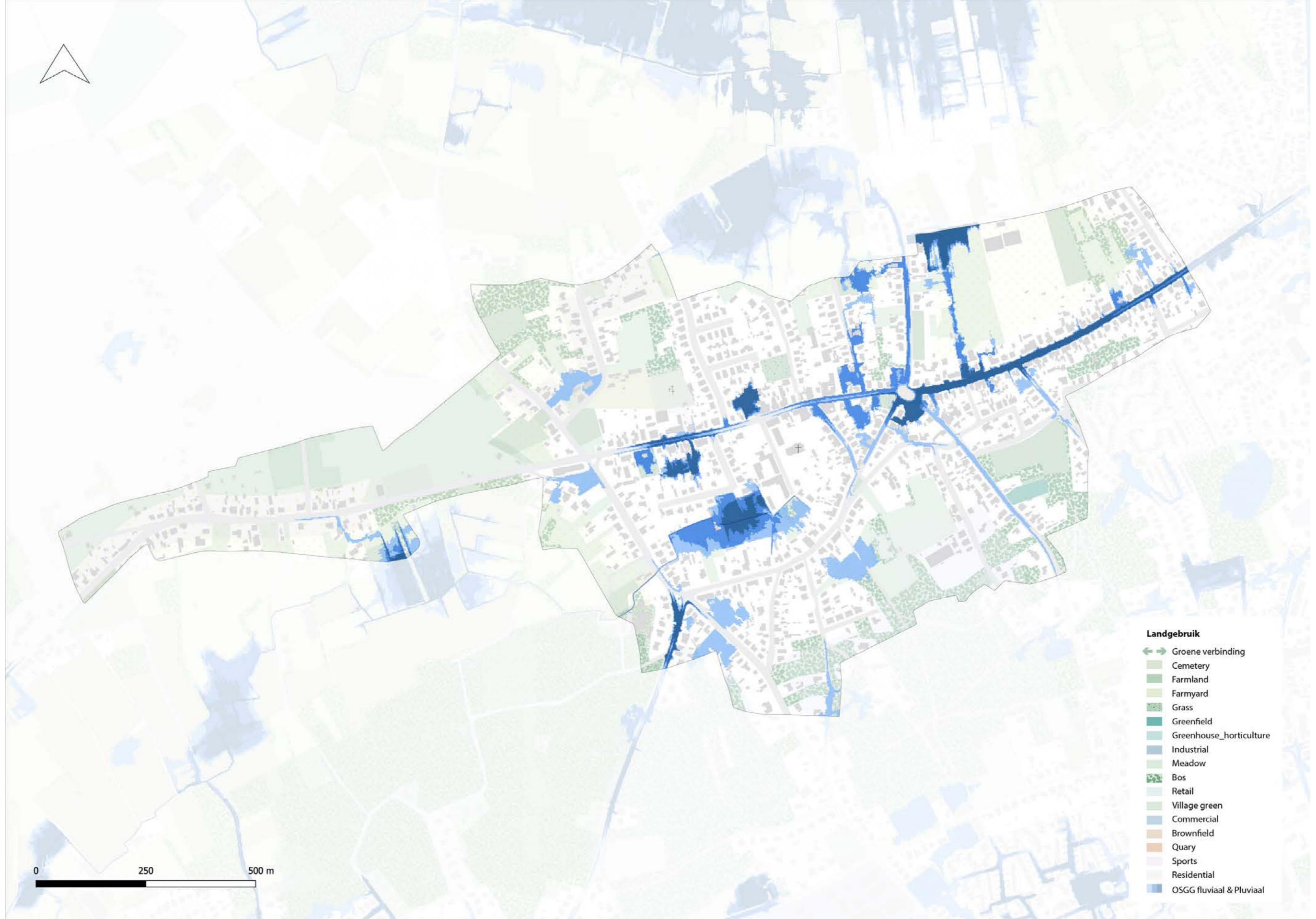
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - MOBILITEITSANALYSE



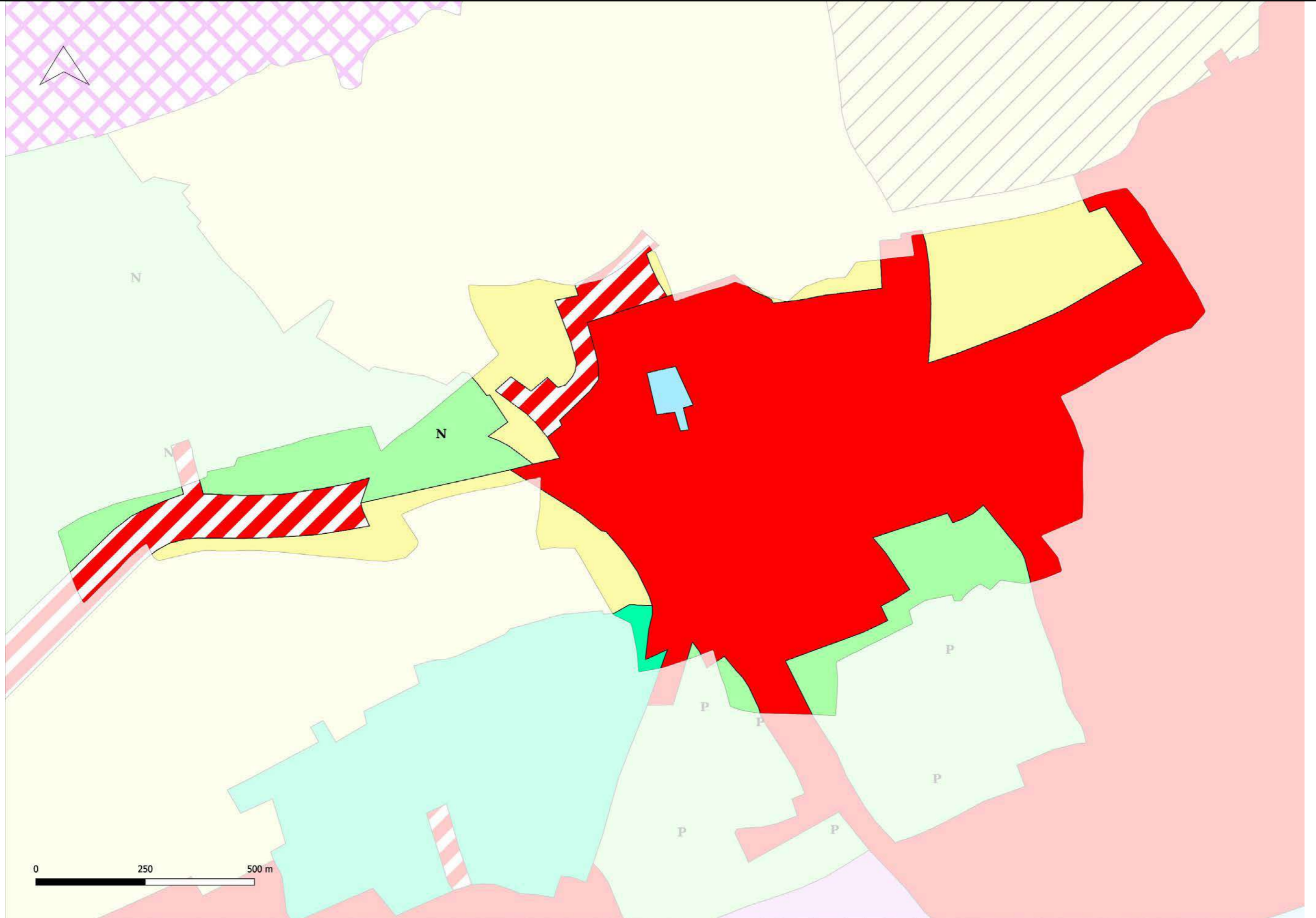
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - LANDSCHAPSANALYSE



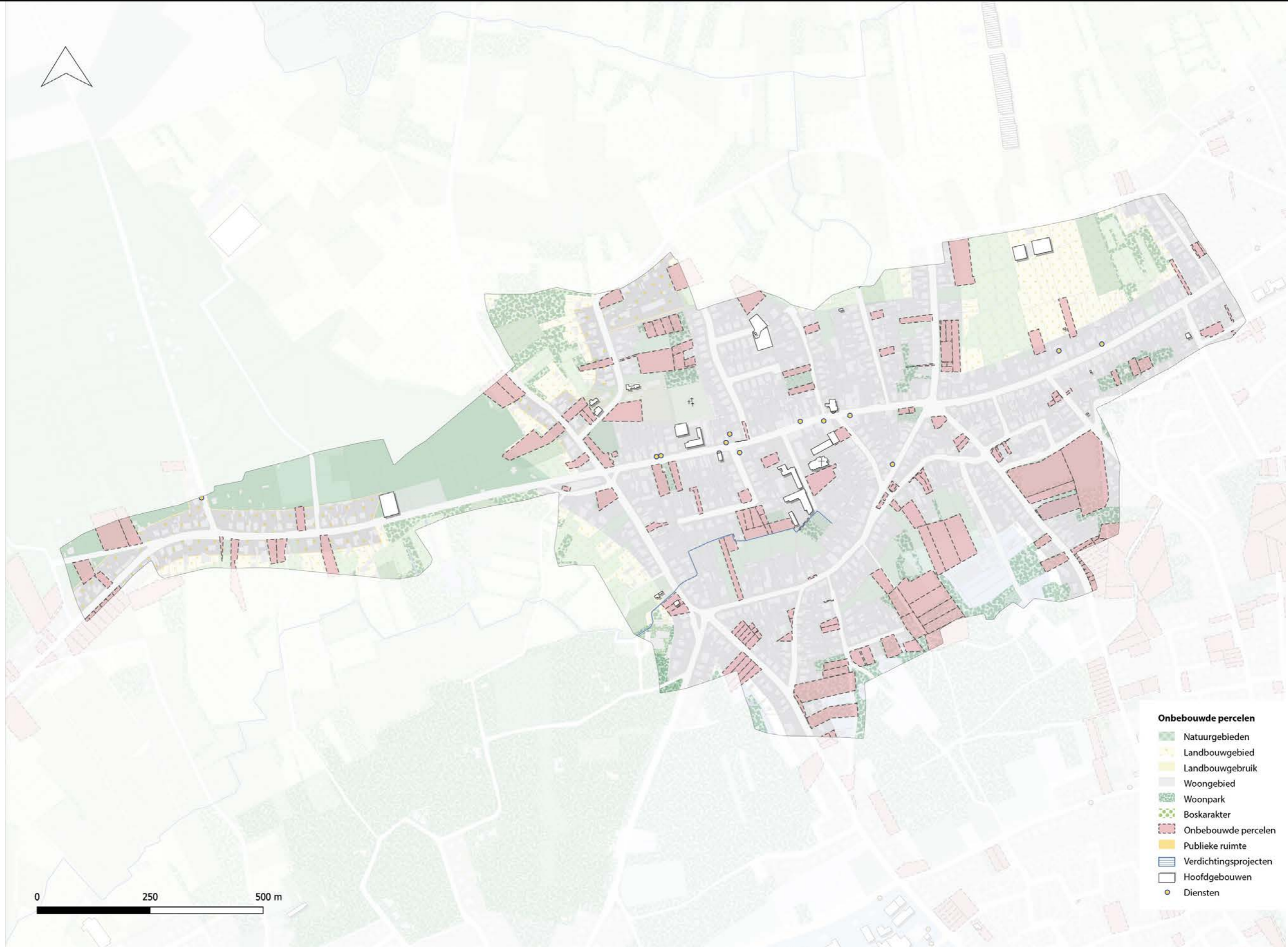
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - GEWESTPLAN



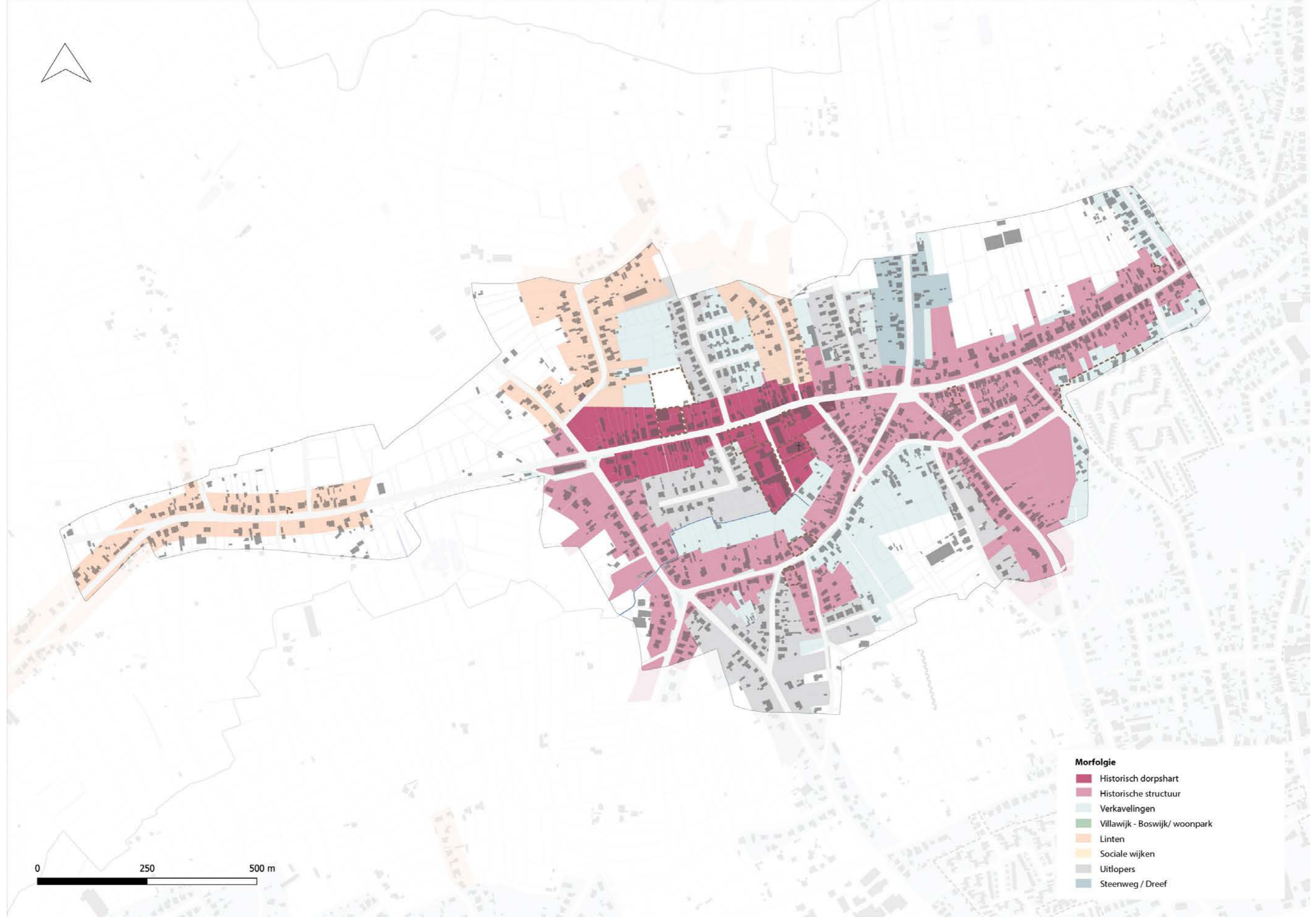
# HOOFDDORPEN

## Achterbos - ONBEBOUWDE PERCELEN



# HOOFDDORPEN

## Achterbos - MORFOLOGISCHE ANALYSE



# Rauw



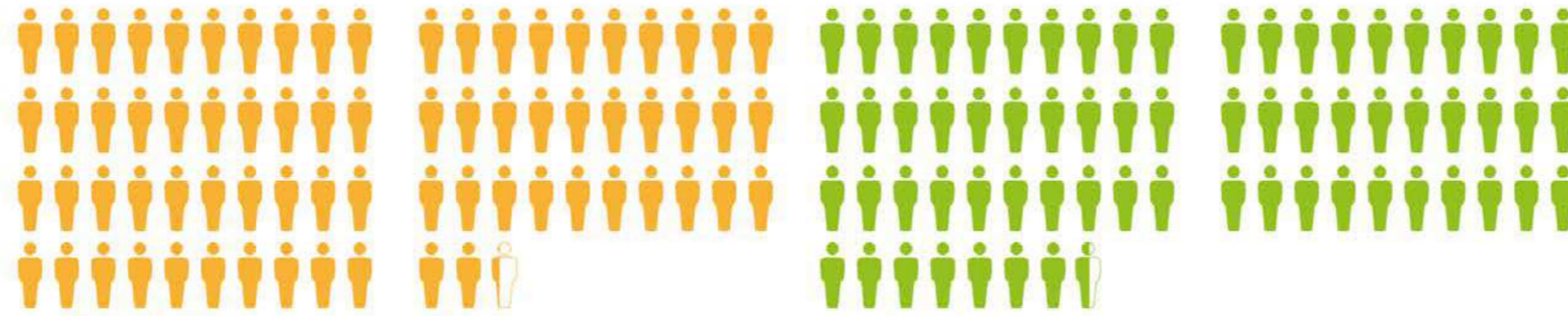
# SATELLIETDORPEN

## Rauw - KENGETALLEN - DEMOGRAFIE

### Totaal Aantal Inwoners

1401

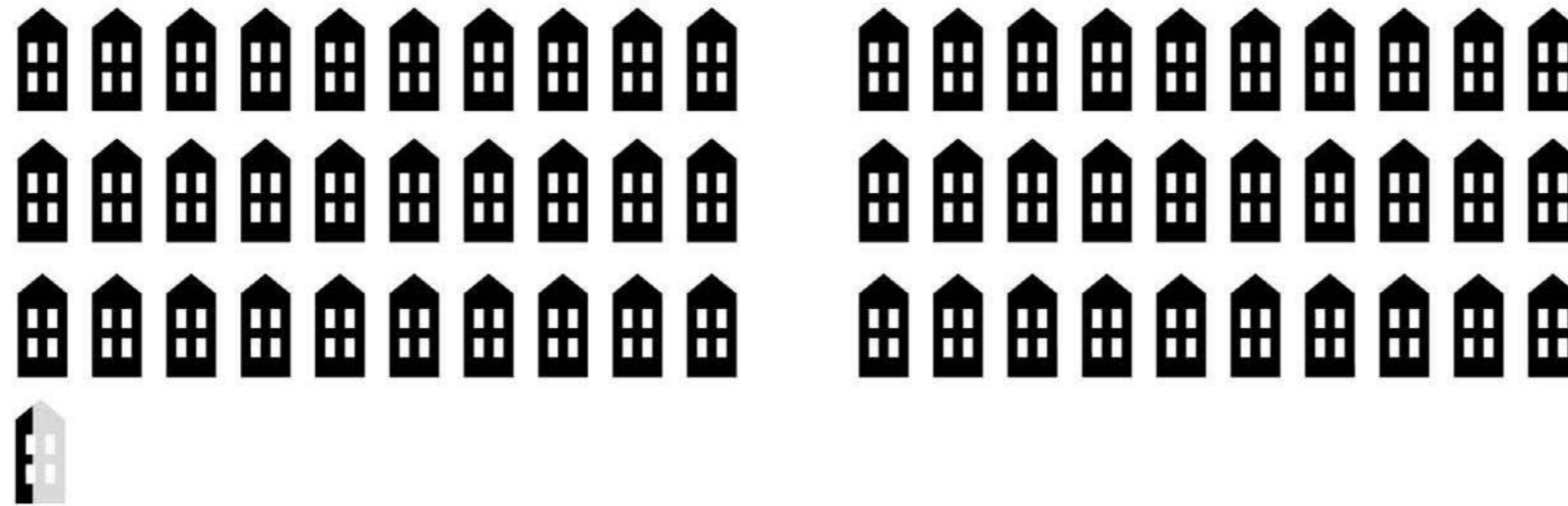
- 10 Mensen
- 723 Vrouwen
- 678 Mannen



### Private Huishoudens

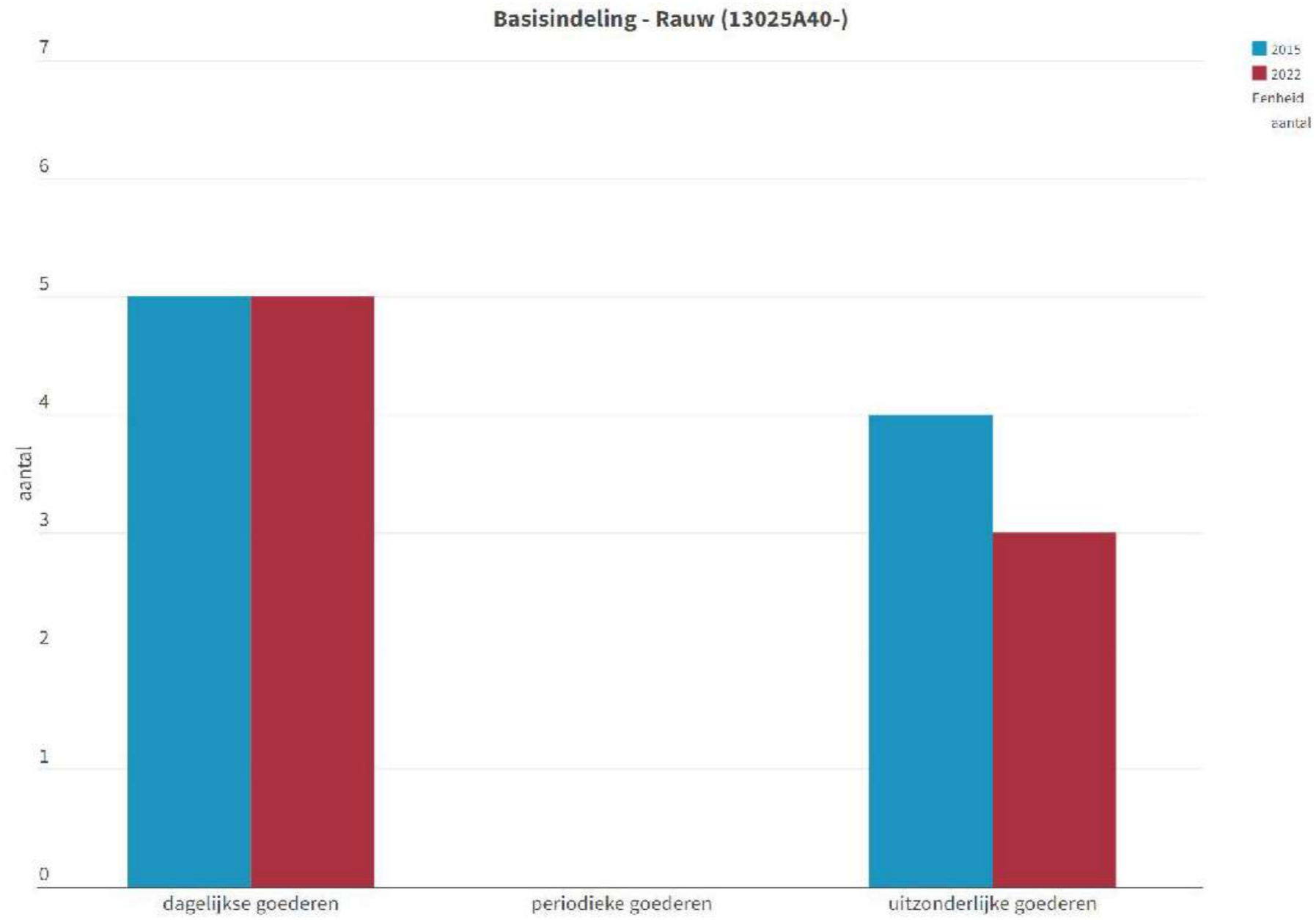
604

- 10 huizen



# SATELLIETDORPEN

## Rauw - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

# SATELLIETDORPEN

## Rauw - KENGETALLEN - DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Openbare functies

13

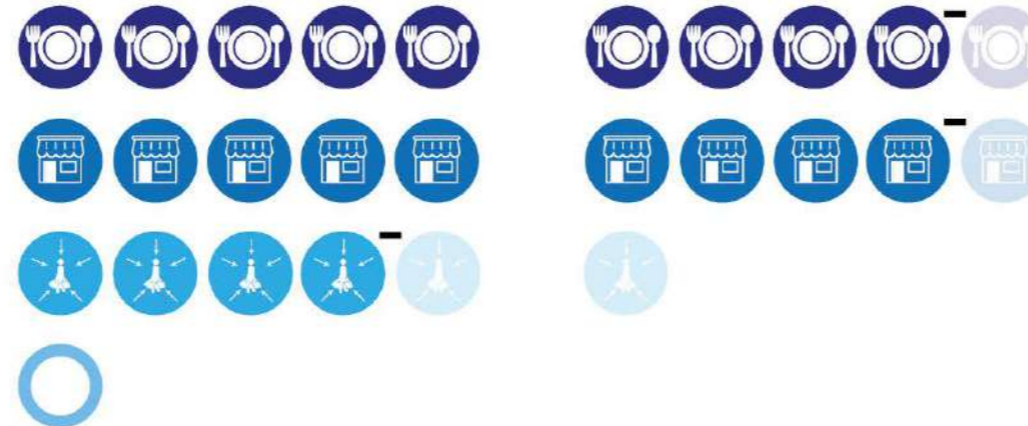
-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin

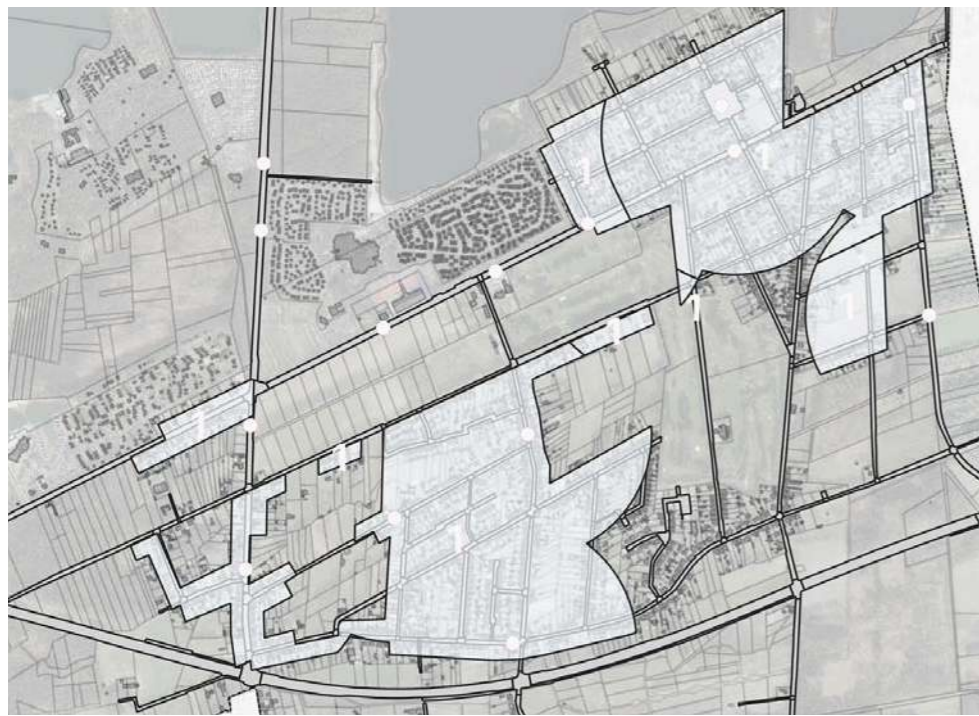


### Detailhandel

20

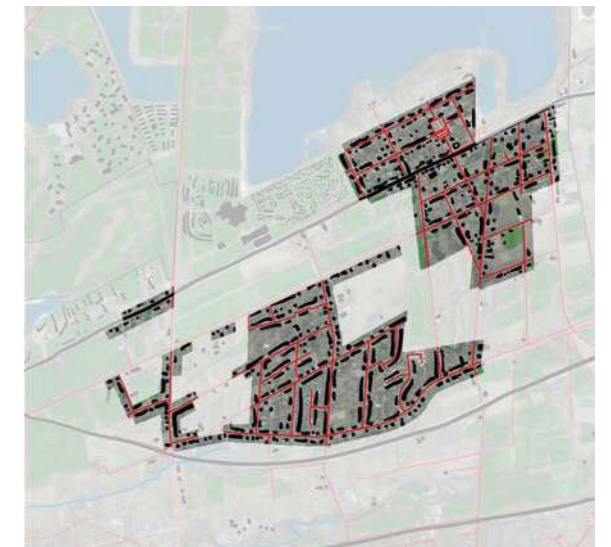
-  Horecazaken
-  Winkels
-  Consumentgerichte diensten
-  Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)





# SATELLIETDORPEN

## Rauw - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Deze wijk wordt geïdentificeerd met bosbouw en kunstmatige vijvers die later werden omgevormd tot recreatieve voorzieningen.
- De verstedelijking van Rauw begon in de late 19e eeuw met zeer weinig belangrijk architecturaal erfgoed.
- Zowel bebossing als verstedelijking volgen een orthogonaal patroon dat het moderne en industriële karakter van de wijk aangeeft.
- De bebossing neemt door de geschiedenis heen toe in de noordelijke en zuidelijke gebieden van de wijk.
- Stedelijke groei in de jaren 1970 langs loodrechte wegen die aansluiten op de kiezeweg N712 en de zuidring.

# SATELLIETDORPEN

## Rauw



Parochiekerk Sint-Carolus Borromeus

Neogotische oost-west-georiënteerde kruisbasiliek met een ingebouwde toren van 1890, omringend kerkhof en Heilig Hartbeeld van 1948 van R. Sauter.



Pastorie Sint-Carolus Borromeusparochie

Baksteenbouw in L-vorm van twee bouwlagen onder leien schilddaken, naar ontwerp van P.J. Taeymans van 1890.



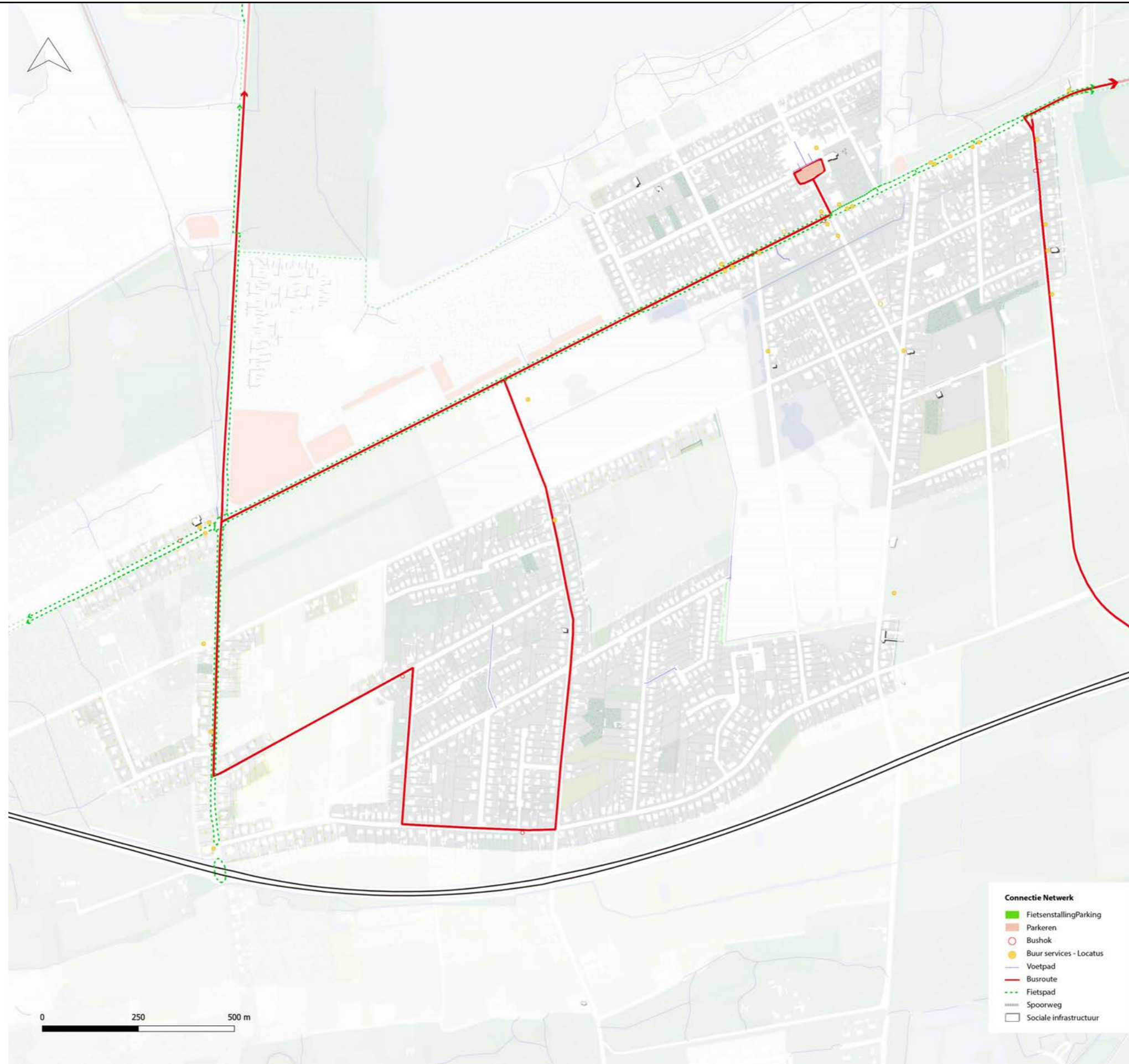
Meisjesschool en klooster

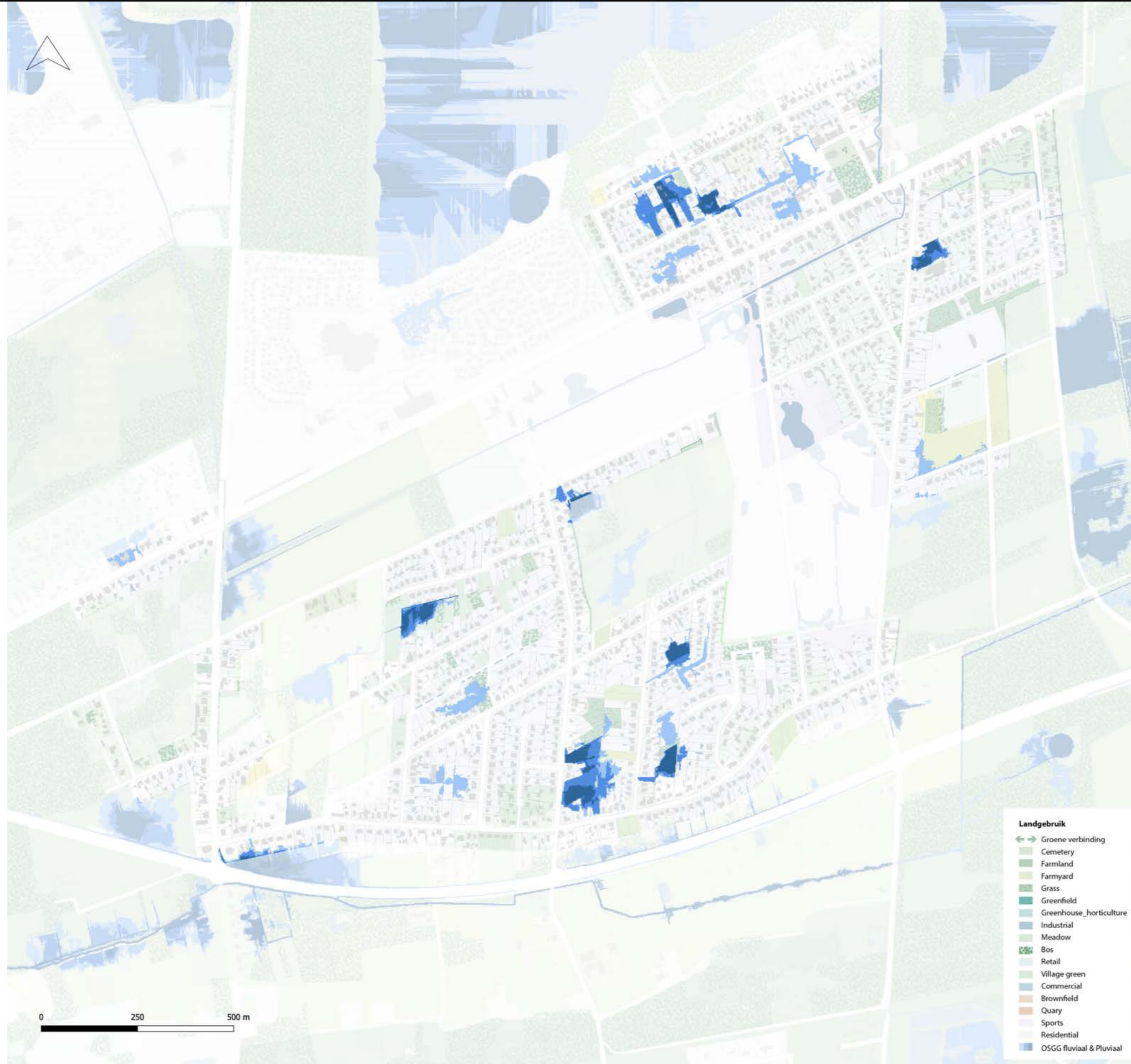
Voormalige meisjesschool met bijhorend klooster. In het kader van de oprichting van de nieuwe parochie Rauw kreeg E. Van der Plas, conducteur van de provinciale bouwwerken, circa 1895 opdracht een plan te ontwerpen voor een school en bijhorende woning voor religieuzen.

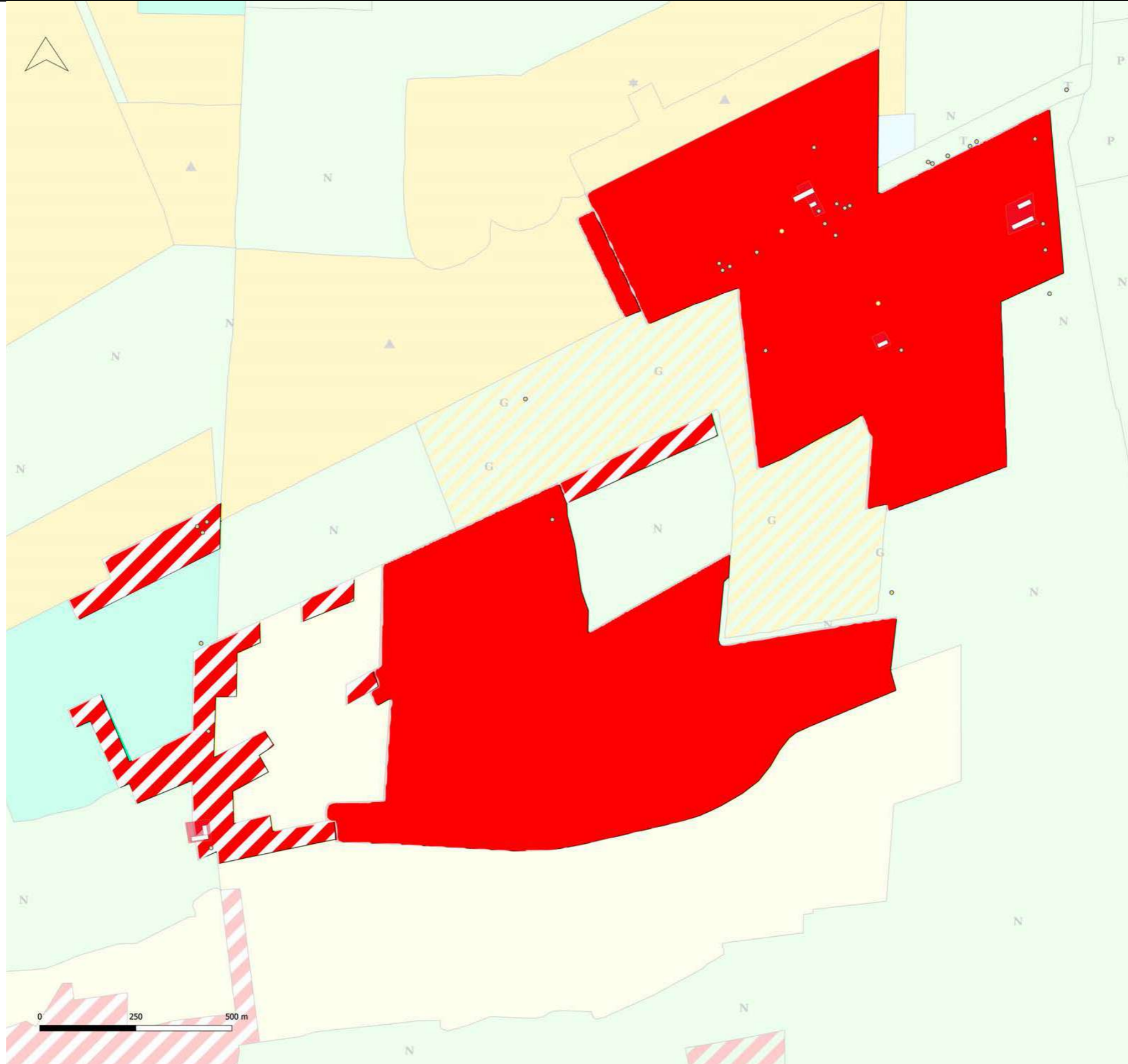
# SATELLIETDORPEN

## Rauw - FUNCTIONELE ANALYSE









# SATELLIETDORPEN

## Rauw - ONBEOUWDE PERCELEN





# Wezel

## SATELLIETDORPEN



### Totaal Aantal Inwoners

2808

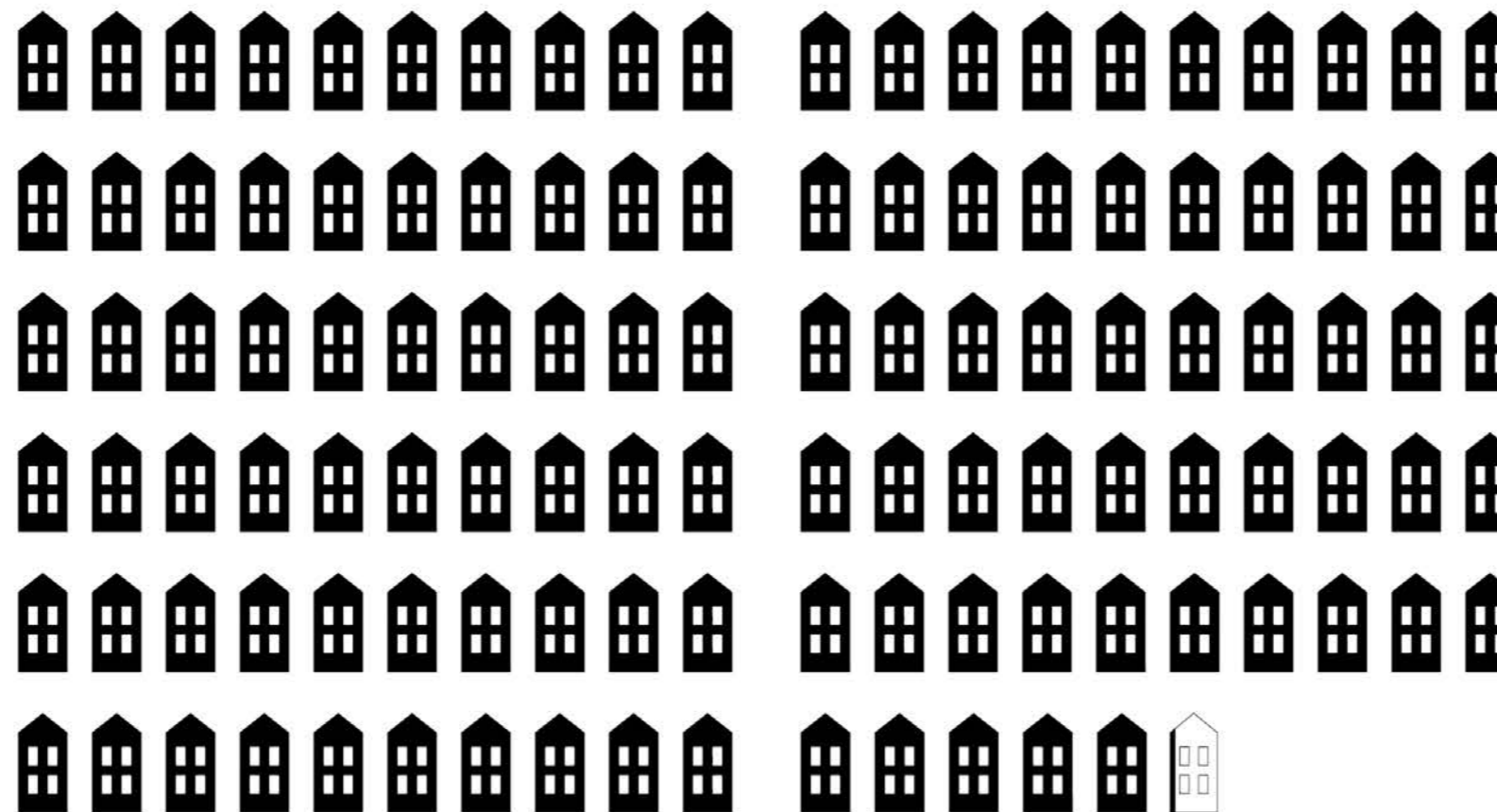
- 10 mensen
- 1392 Vrouwen
- 1416 Mannen



### Private Huishoudens

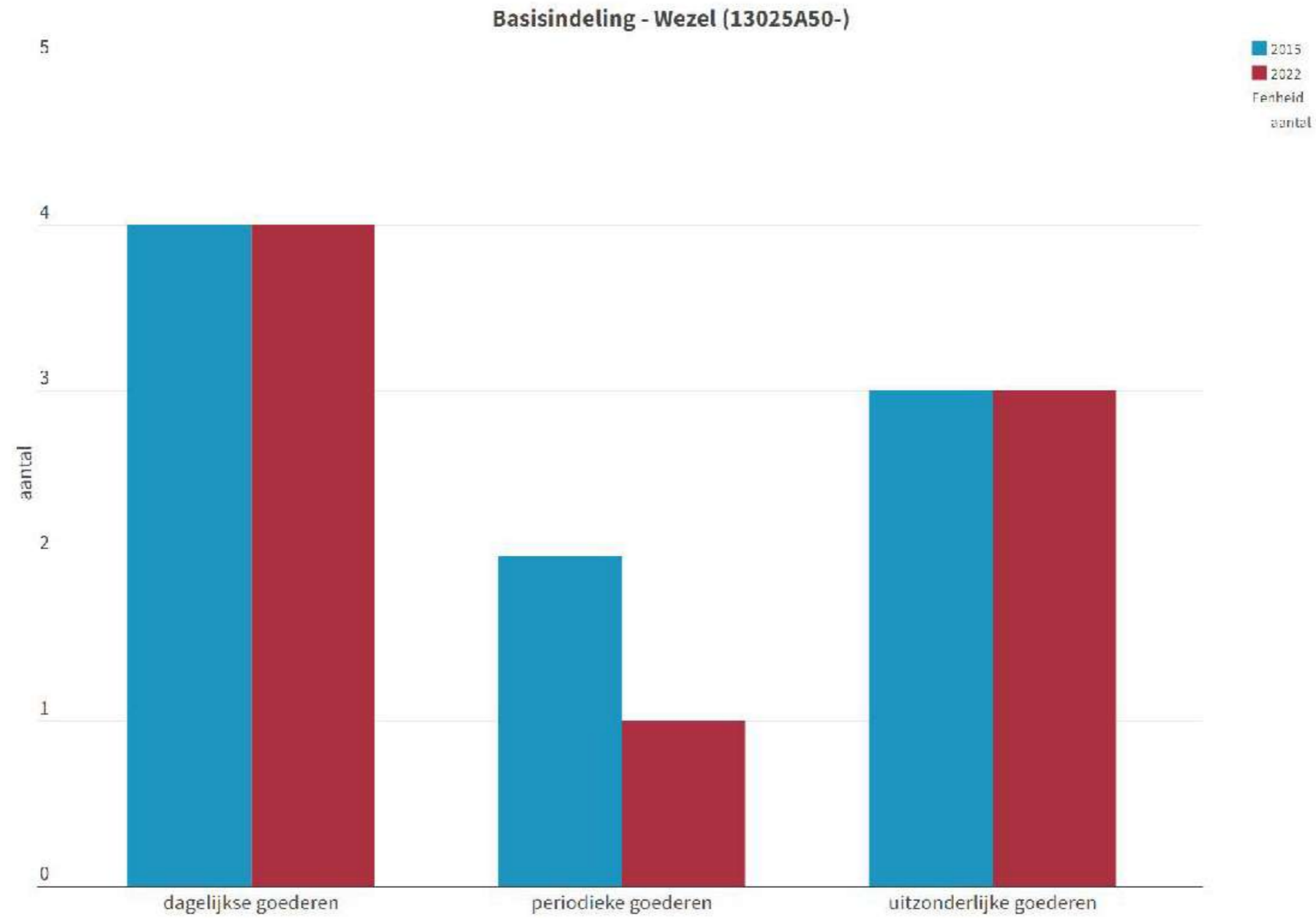
1152

- 10 huizen



# SATELLIETDORPEN

## Wezel - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

# SATELLIETDORPEN


## Wezel - KENGETALLEN

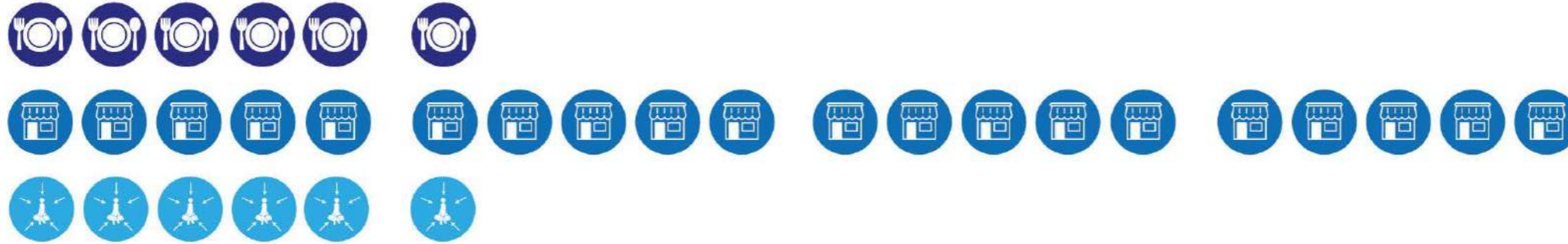
### Detailhandel

32

 Horecazaken

 Handelspanden

 Consumentgerichte diensten




### Openbare functies

30

 Sports

 Tourism

 Onderwijs

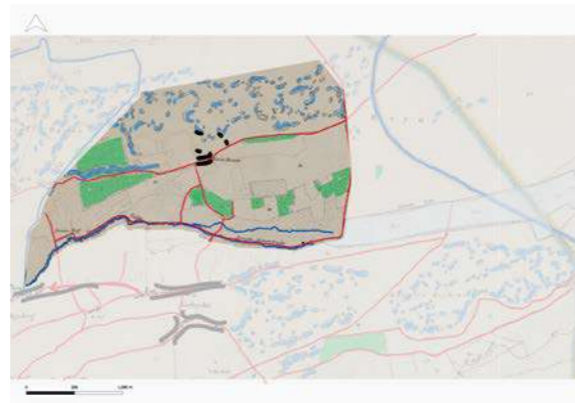
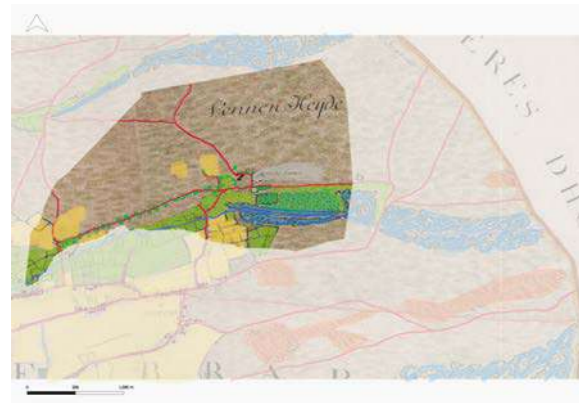
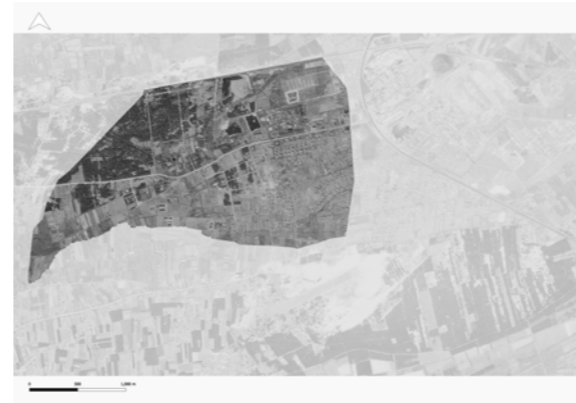
 Gezondheid en gezin





# SATELLIETDORPEN

## Wezel - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Wezel ligt in een gebied met duinen en heide langs de Scheppelijke en Molse Nete
- In de middeleeuwen was er een allodiaal goed, "de Wezelse Hove", aanwezig, ressorterend onder de abdij van Postel
- Vanaf 1707 valt Wezel onder Mol
- Tot midden 19de eeuw bleef het uitgestrekte heidegebied hier en daar onderbroken door drassige wateroppervlakten en stuifzandheuvels, de voornaamste karaktertrek van Wezel, hoewel de verspreide aanplant van nieuwe dennenbossen en de inplanting van enkele hoeven het uitzicht van Wezel reeds ten dele hadden gewijzigd
- In de tweede helft van de 19de eeuw worden de oorspronkelijke duinformaties deels afgegraven voor de aanleg van het Kanaal van Beverlo (1854-1857) en de voltooiing van de spoorweg van Antwerpen naar München-Gladbach in 1878.
- In 1881 vestigde zich de springstoffenfabriek "Cie de la Forcite" in Lommel en in 1889 de lood- en zinkfabriek "Vieille Montagne", op de grens met Balen. Hierdoor groeide de bevolking sterk aan en werden de duinen verder afgegraven om woningen voor arbeiders (Balen) en personeel (Mol) te bouwen. Zo ontstond een typische fabriekswijk met eigen voorzieningen (bakkerij, winkel, casino, ...).

# SATELLIETDORPEN

## Wezel



Parochiekerk Sint-Jozef

Neogotische kruisbasiliek met een uitspringende, vierkante westoren, ontwerp van 1903 opgemaakt door architect J. Taeymans.



Kasteel van der Gracht of Kasteel van Wezel

Meermaals aangepast landhuis met verspringende volumes onder complexe leien bedaking met rechts aansluitend dienstgebouw, van 1862-1865, gelegen in een ruim park.

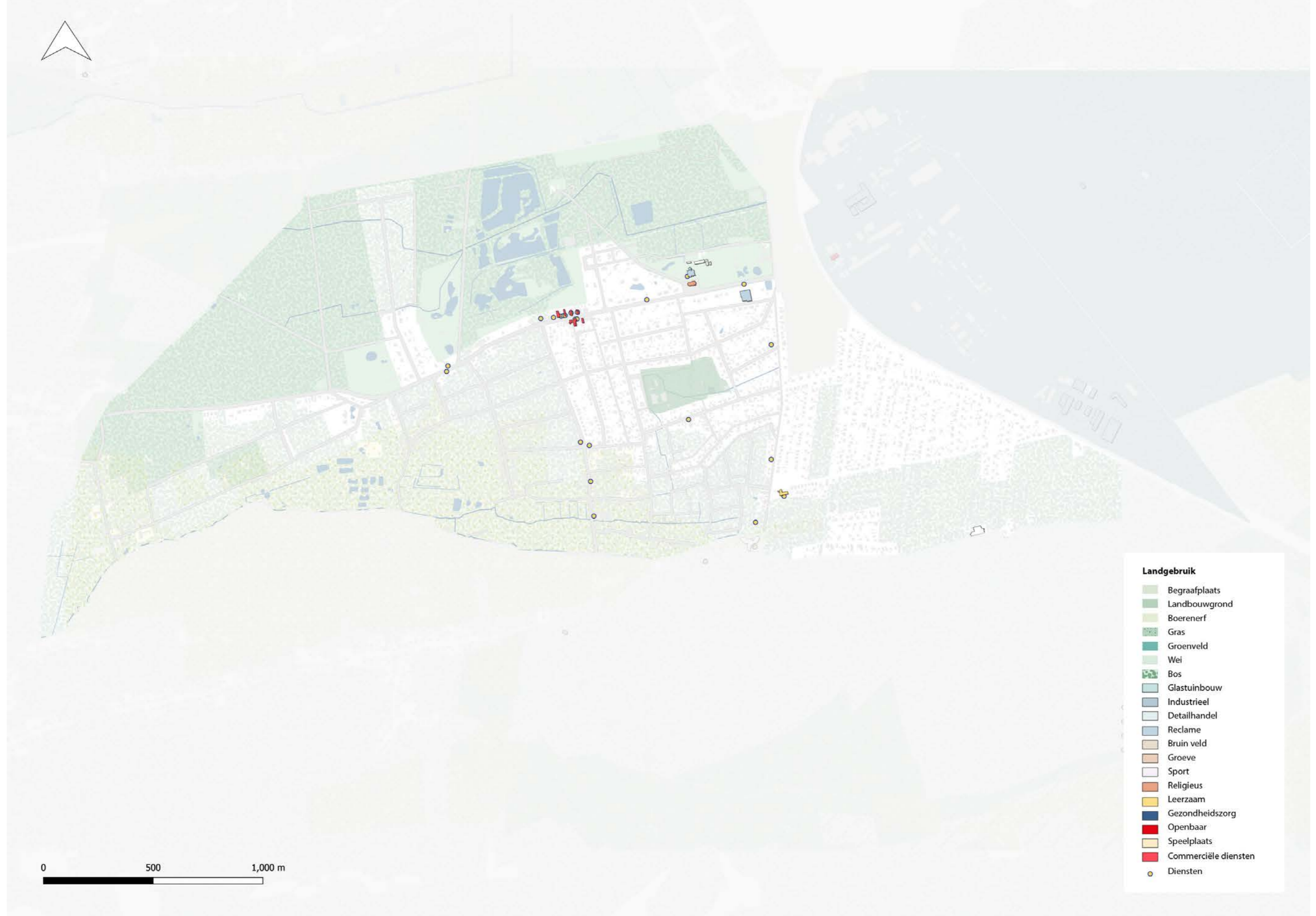


Villa Spanoghe

Vrijstaande villa met omringende tuin, boeiend volumespel onder complexe bedaking, gebouwd in 1906 met latere aanpassingen.

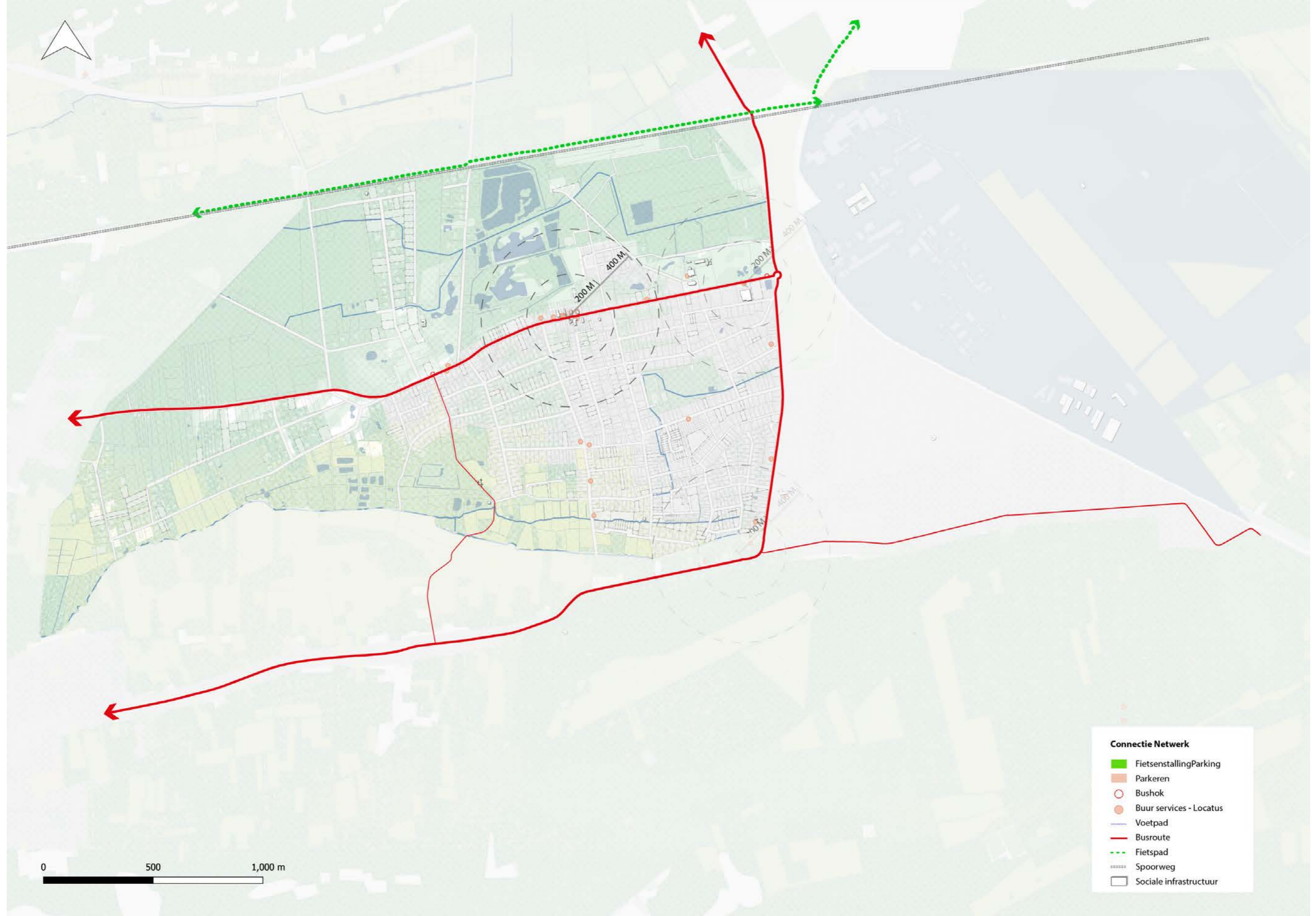
# SATELLIETDORPEN

## Wezel - FUNCTIONELE ANALYSE



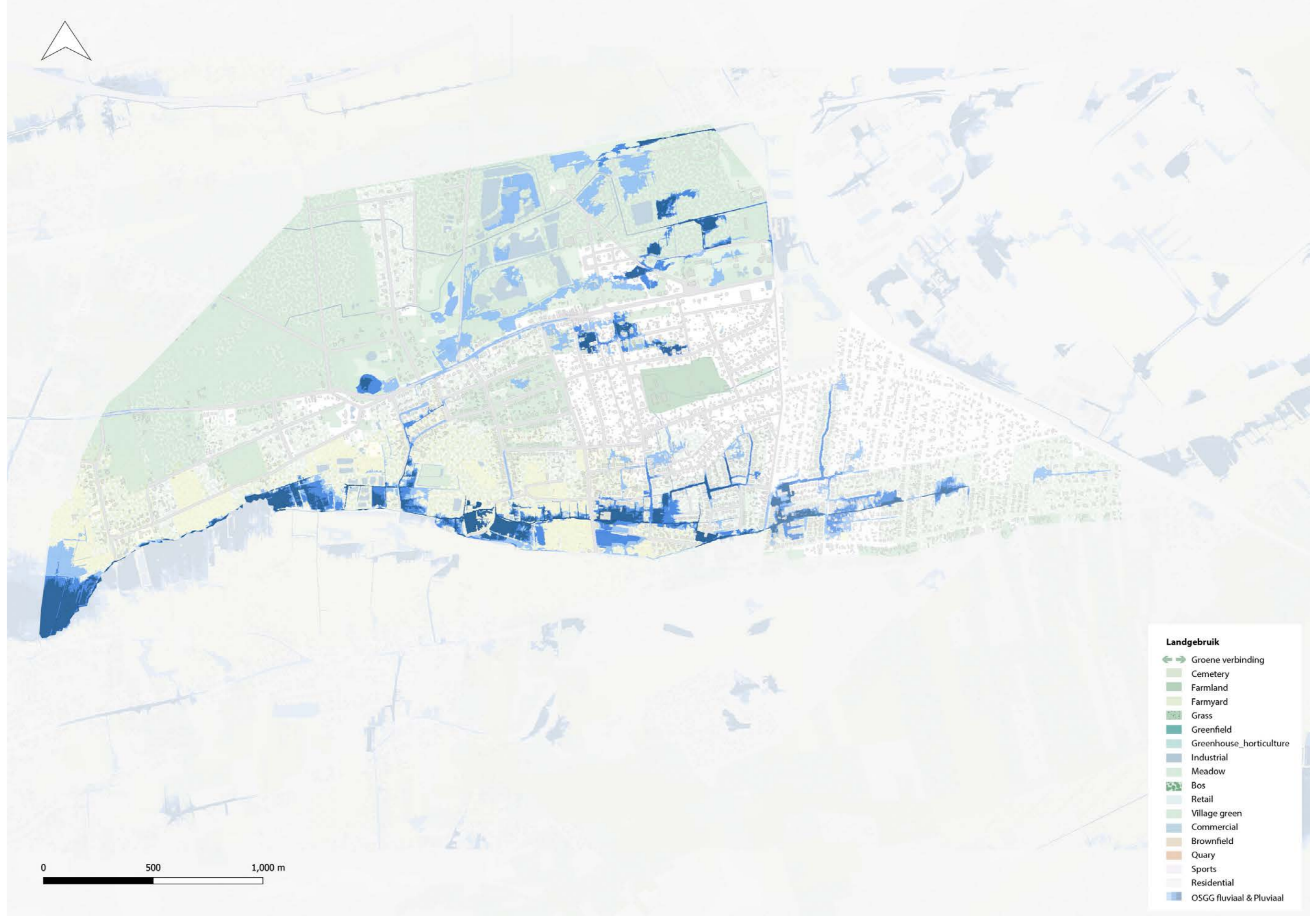
# SATELLIETDORPEN

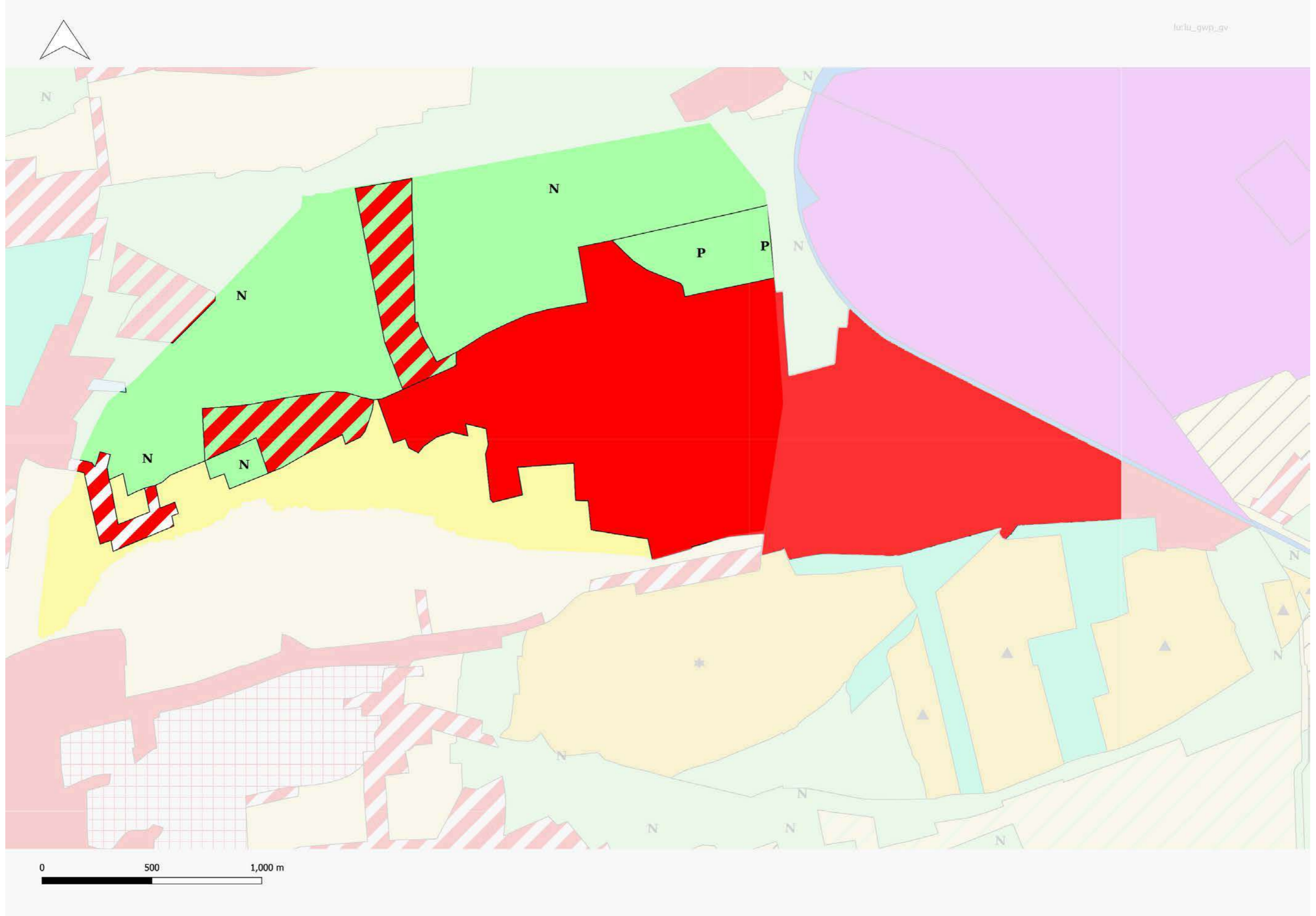
## Wezel - MOBILITEITSANALYSE



# SATELLIETDORPEN

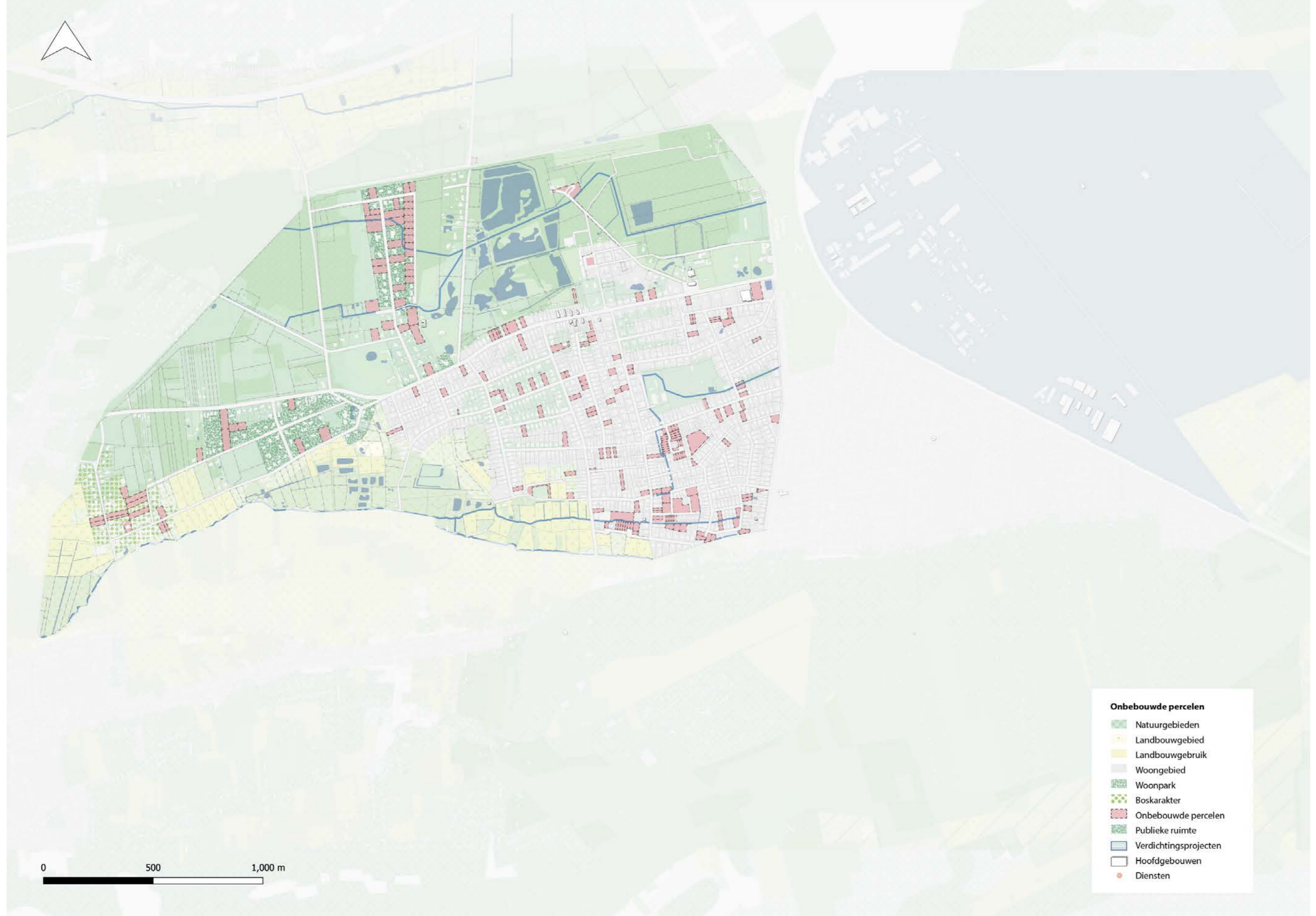
## Wezel - LANDSCHAPSANALYSE





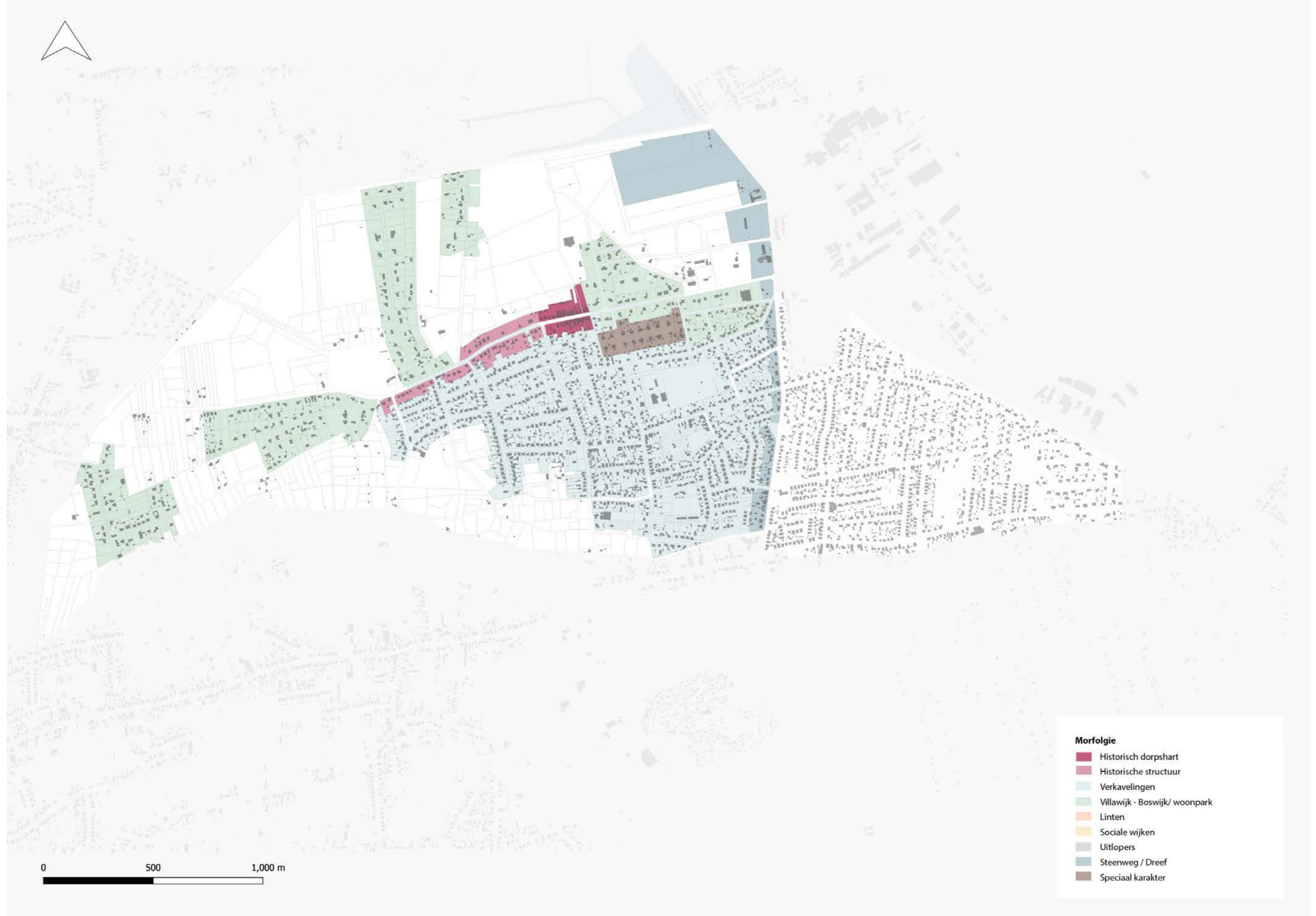
# SATELLIETDORPEN

## Wezel - ONBEBOUWDE PERCELEN



# SATELLIETDORPEN

## Wezel - MORFOLOGISCHE ANALYSE



# Sluis

## GEHUCHTEN



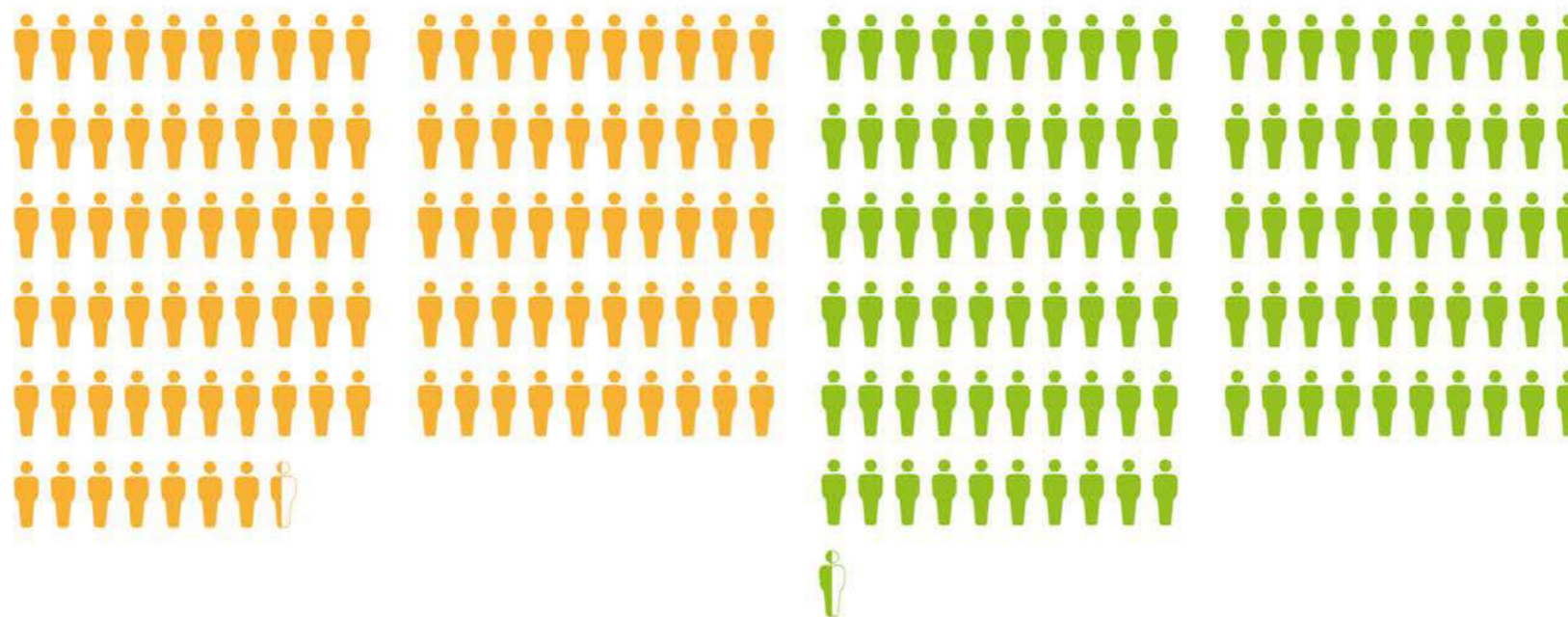
### Totaal Aantal Inwoners

2179

10 mensen

1074 Vrouwen

1105 Mannen



### Private Huishoudens

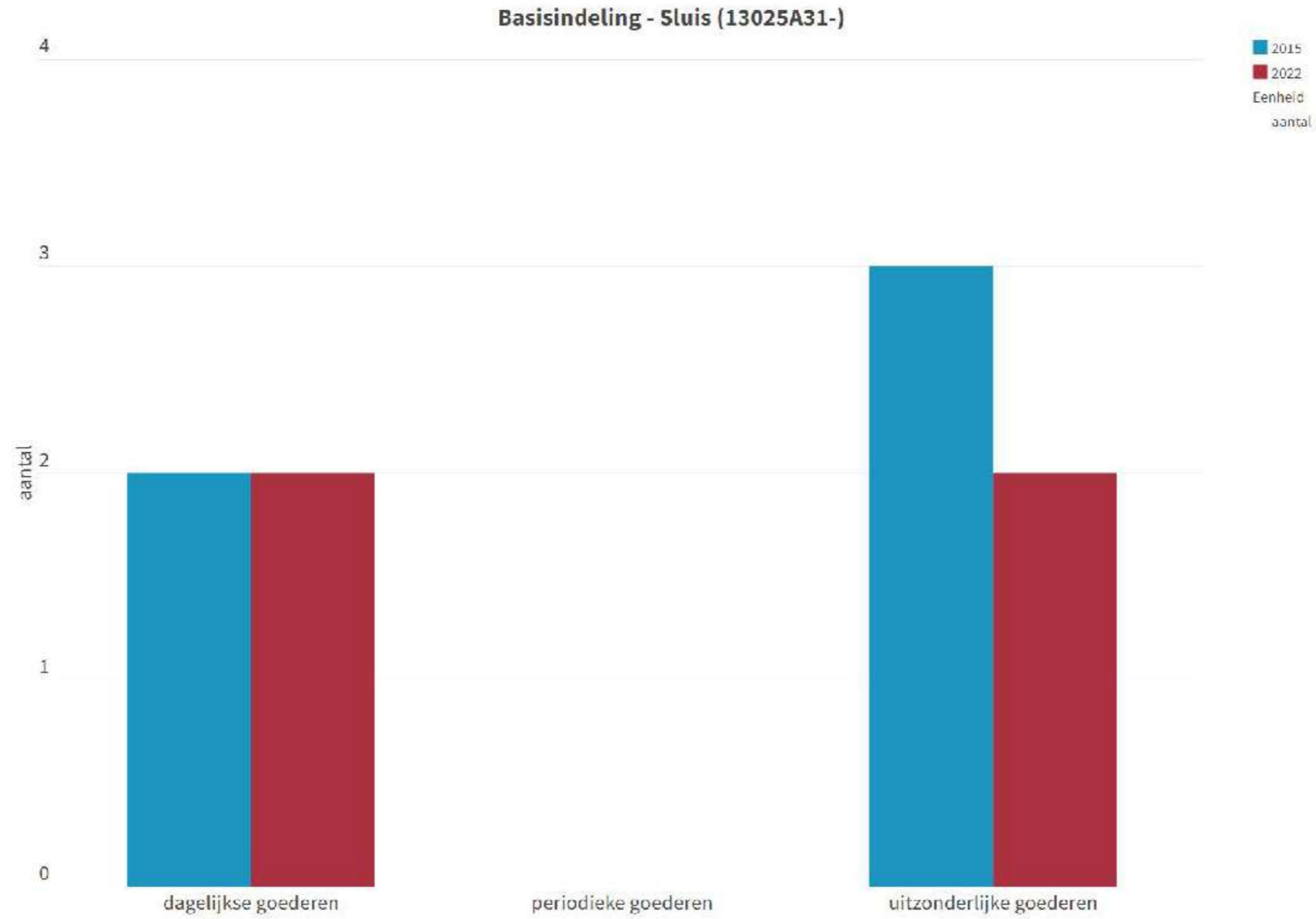
940

10 huizen



# SATELLIETDORPEN

## Sluis - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

# GEHUCHTEN

## Sluis - KENGETALLEN - DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Detailhandel

32

-  Horecazaken
-  Handelspanden
-  Consumentgerichte diensten

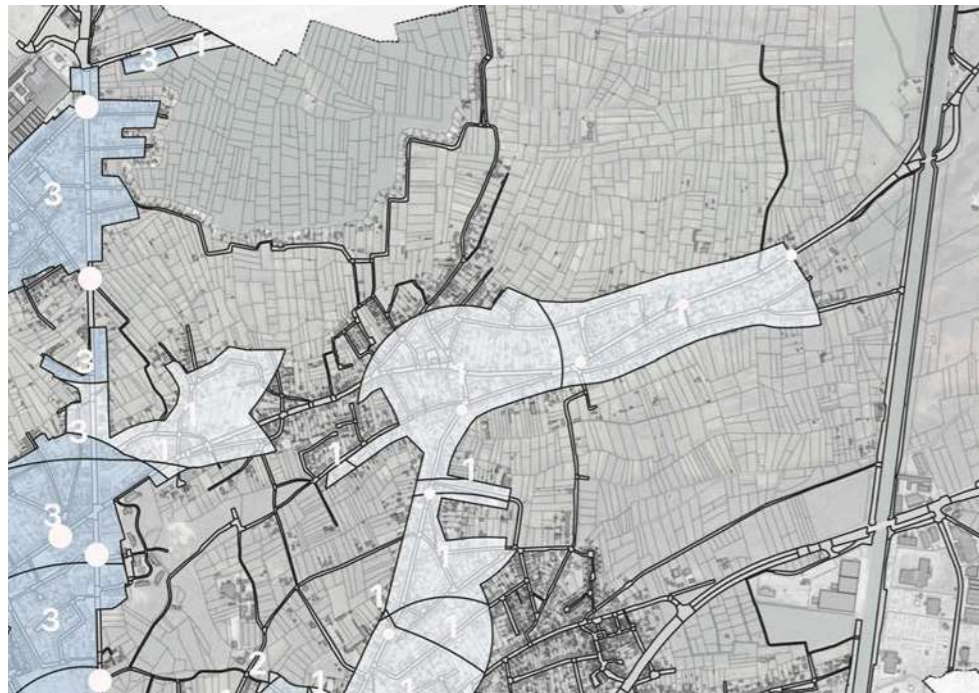
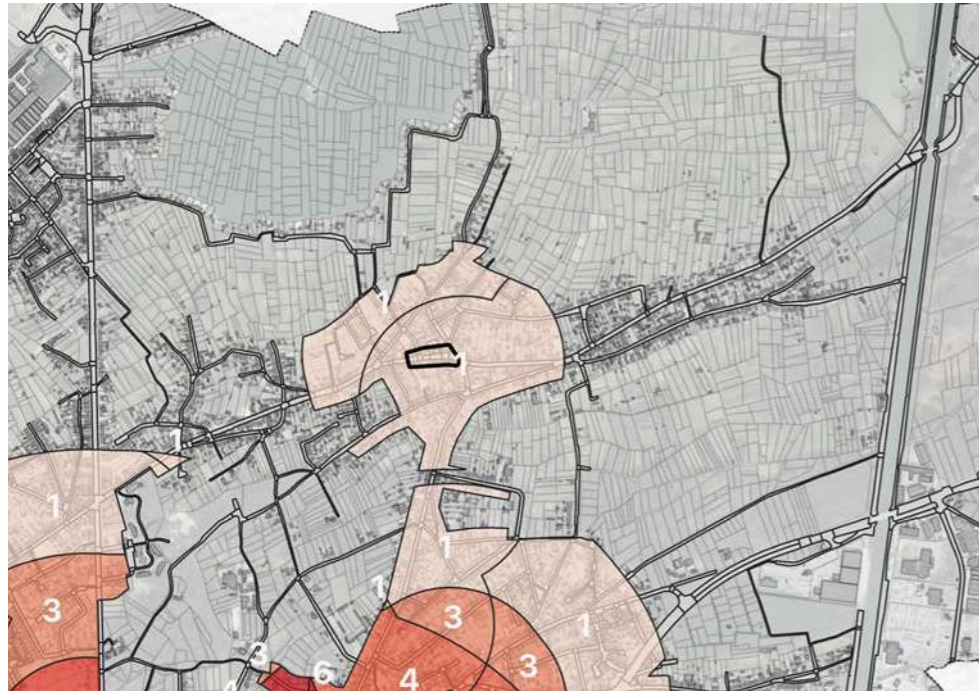


### Openbare functies

9

-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin





# GEHUCHTEN

## Sluis - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Eén van de zes oude heerdgangen van Mol, waar het langste het oorspronkelijke landelijke karakter bewaard bleef.
- Vermoedelijk ontstaan als landbouwnederzetting in de 12e-13e eeuw.
- In de 18e eeuw een typische plein- en straatnederzetting met enkele hoeven en schuren langs de hoofdstraat en haar 3 pleinen. Ten noorden van het centrum lagen omheinde beemden, in het zuiden akkerland en heidegebieden. Op het grote driehoekige plein stond de Sluise kapel.
- Begin 19e eeuw werd het wegennet uitgebreid. In de loop van de 19e eeuw ontstaan in het noordelijke deel waterplassen ten gevolge van de zandwinningen, de beemden worden omgezet in akkers en de heiden bebost.
- Tot begin 20ste eeuw bleef Sluis een agrarische kern met typische Kempische schuren.

# GEHUCHTEN

## Sluis



Parochiekerk Sint-Bernardus

Georiënteerde, neogotische, longitudinale kruiskerk van 1863 naar ontwerp van J. Van Gastel, vergroot in 1929 naar ontwerp van J. Taeymans.



Gemeentelijke jongensschool

Complex bestaande uit onderwijzerswoning van 1867 met rechts aansluitende klassenvleugel van 1861 en 1901, latere uitbreidigen.



Vrije meisjesschool

Schoolgebouw van 1908, bestaande uit een klooster en een vrijstaande schoolvleugel, latere aanpassingen en uitbreiding.



Gekoppelde dorpswoningen

Dorpswoningen van twee + vier traveeën en één bouwlaag onder doorlopend zadeldak, uit begin 20ste eeuw.

# GEHUCHTEN

## Sluis - FUNCTIONELE ANALYSE



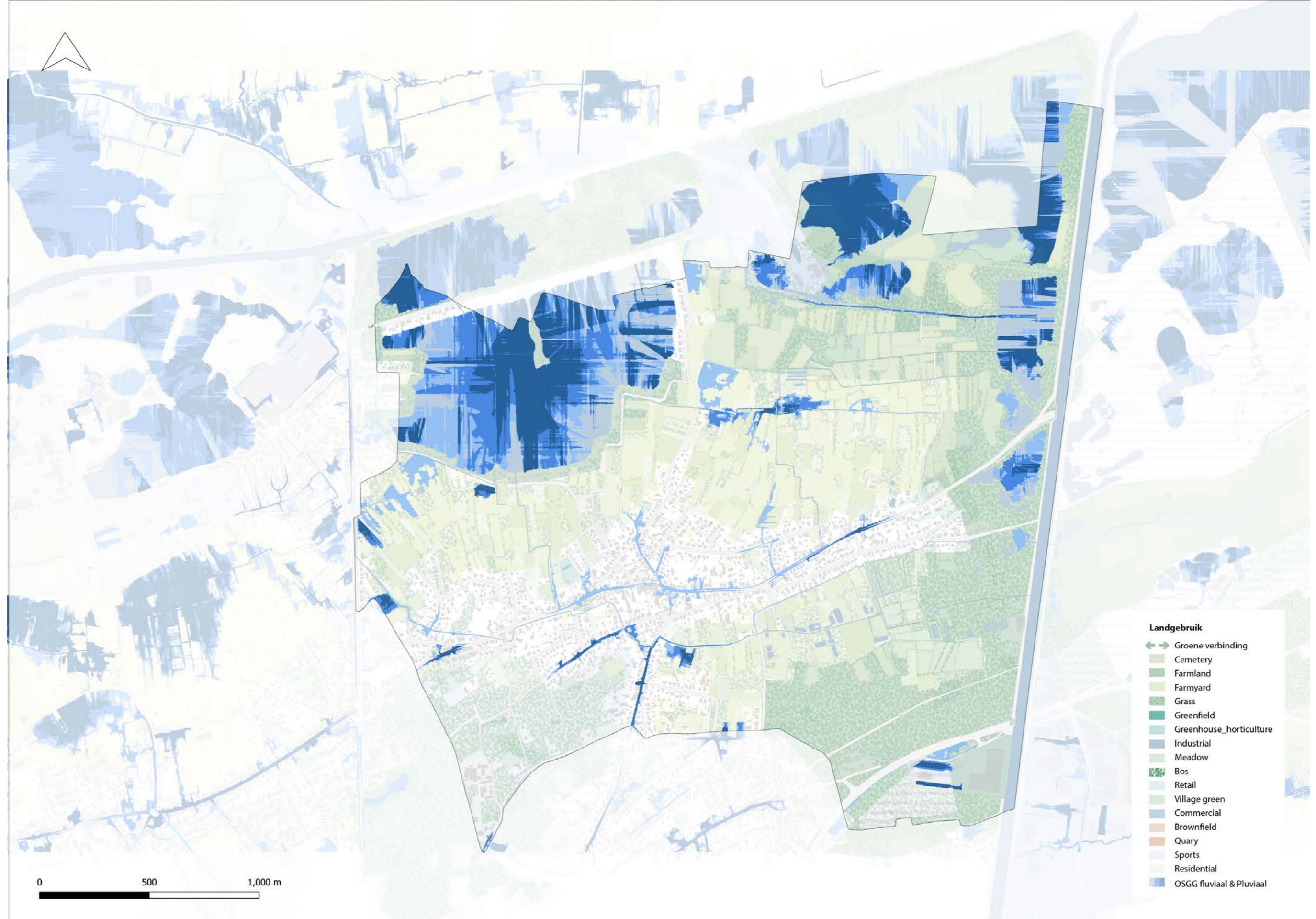
# GEHUCHTEN

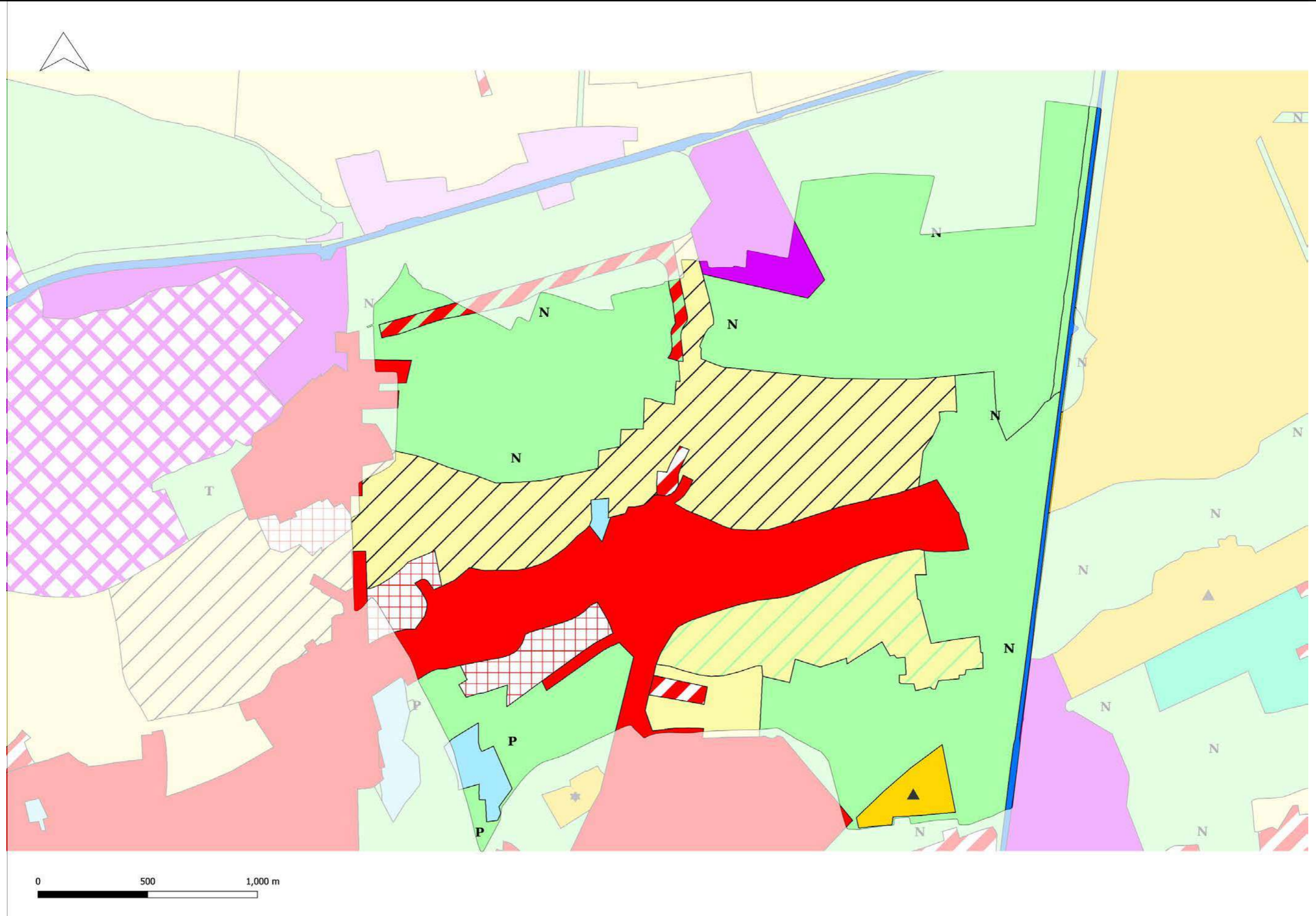
## Sluis - MOBILITEITSANALYSE



# GEHUCHTEN

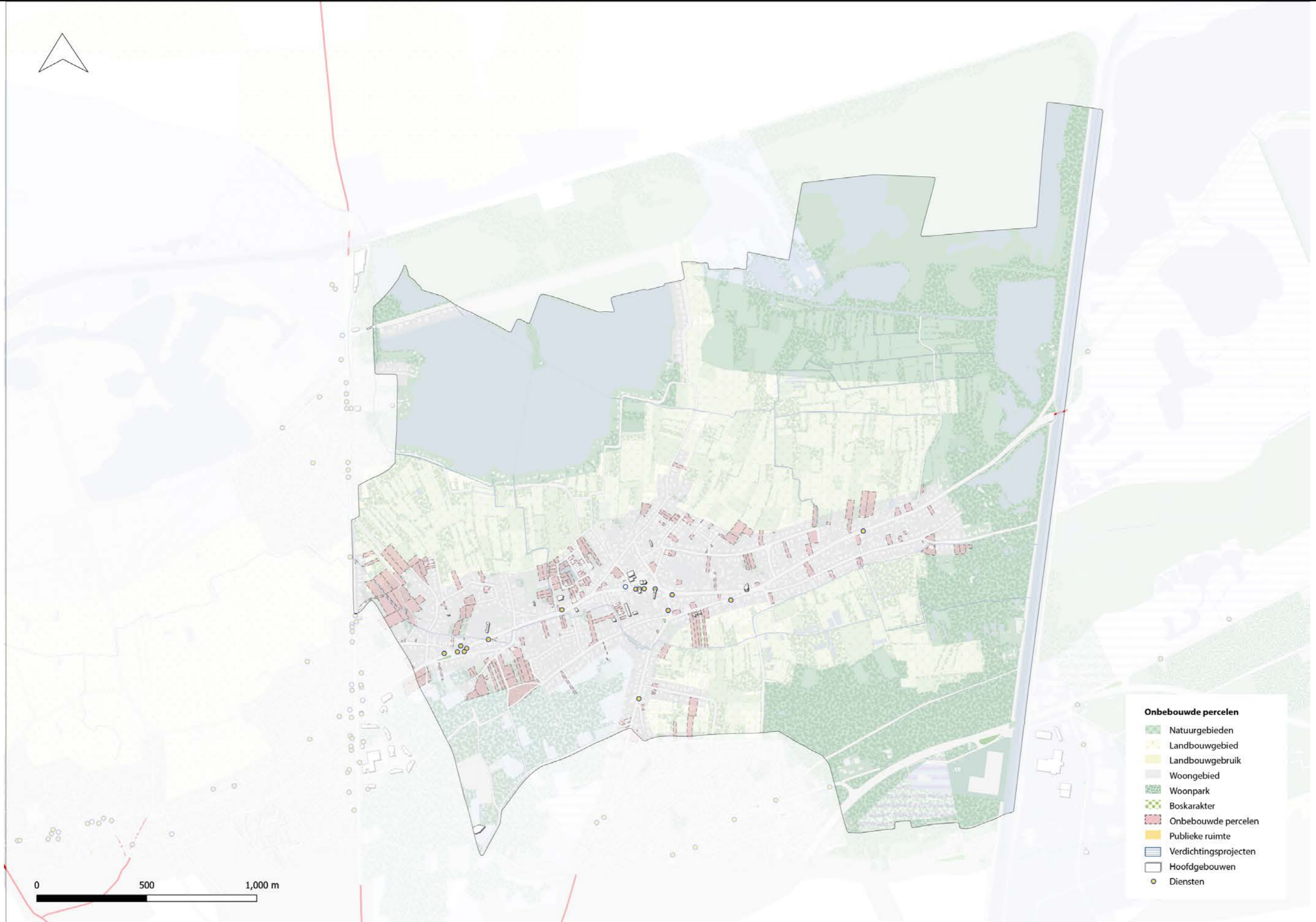
## Sluis - LANDSCHAPSANALYSE

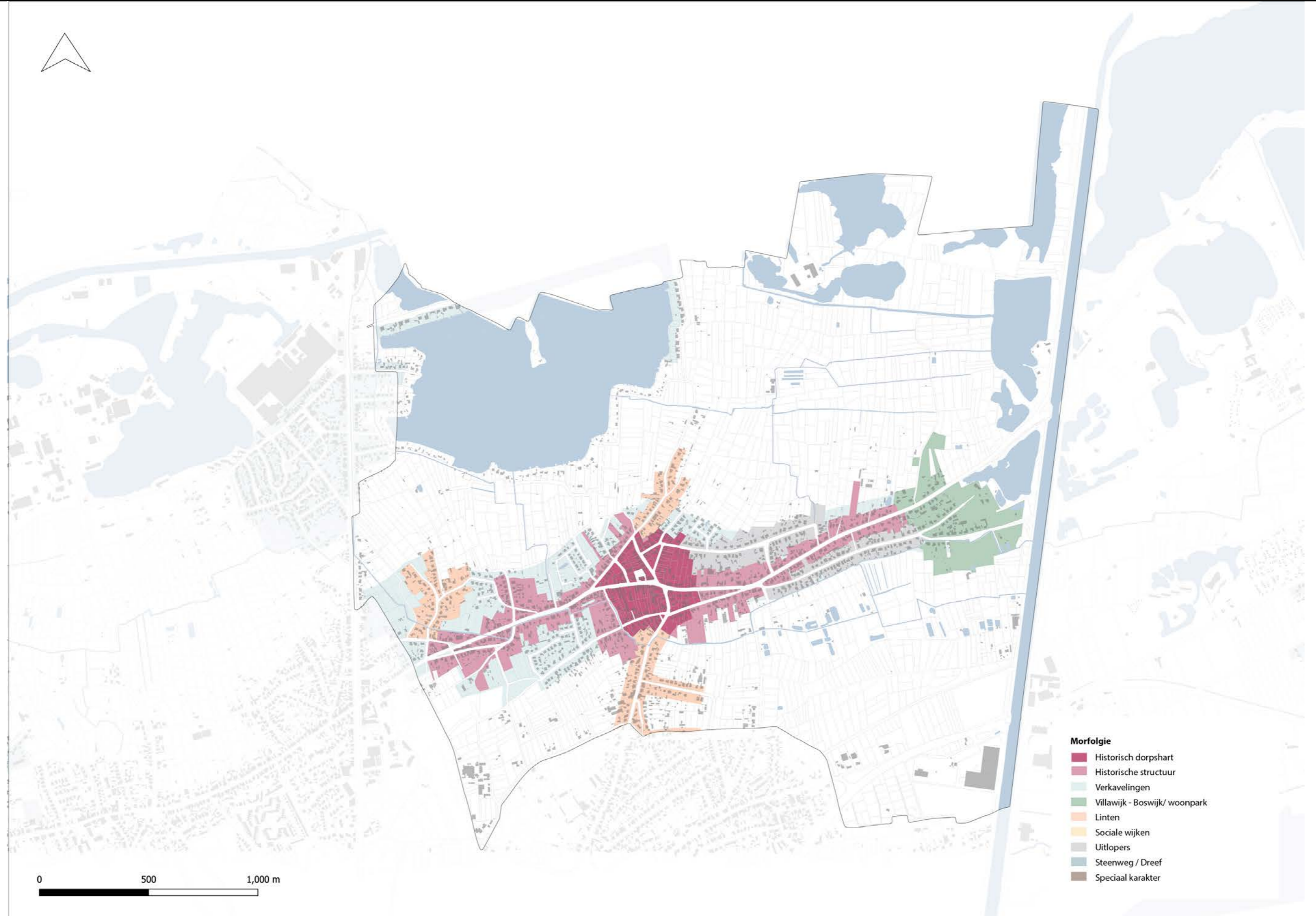




# GEHUCHTEN

## Sluis - ONBEBOUWDE PERCELEN





# Gompel

GEHUCHTEN



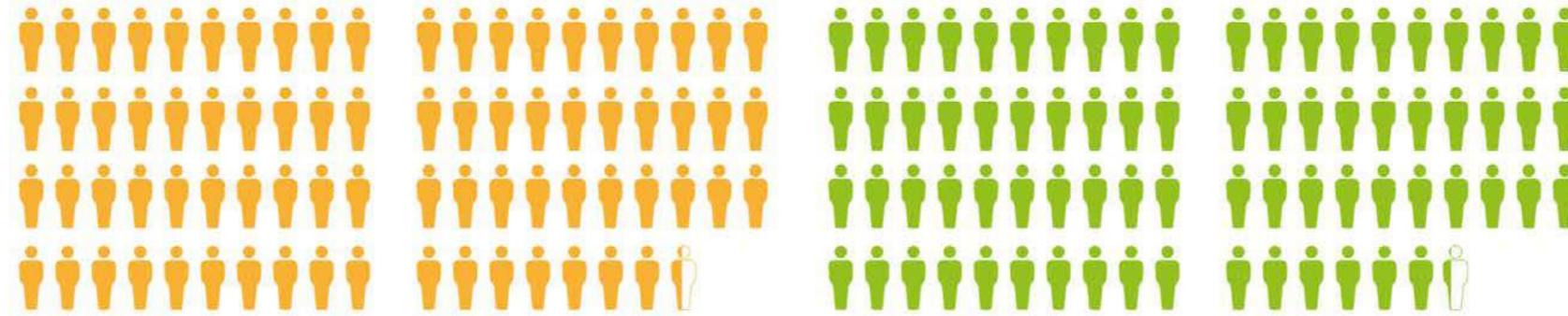
# GEHUCHTEN

## Gompel - KENGETALLEN - DEMOGRAFIE

### Totaal Aantal Inwoners

1526

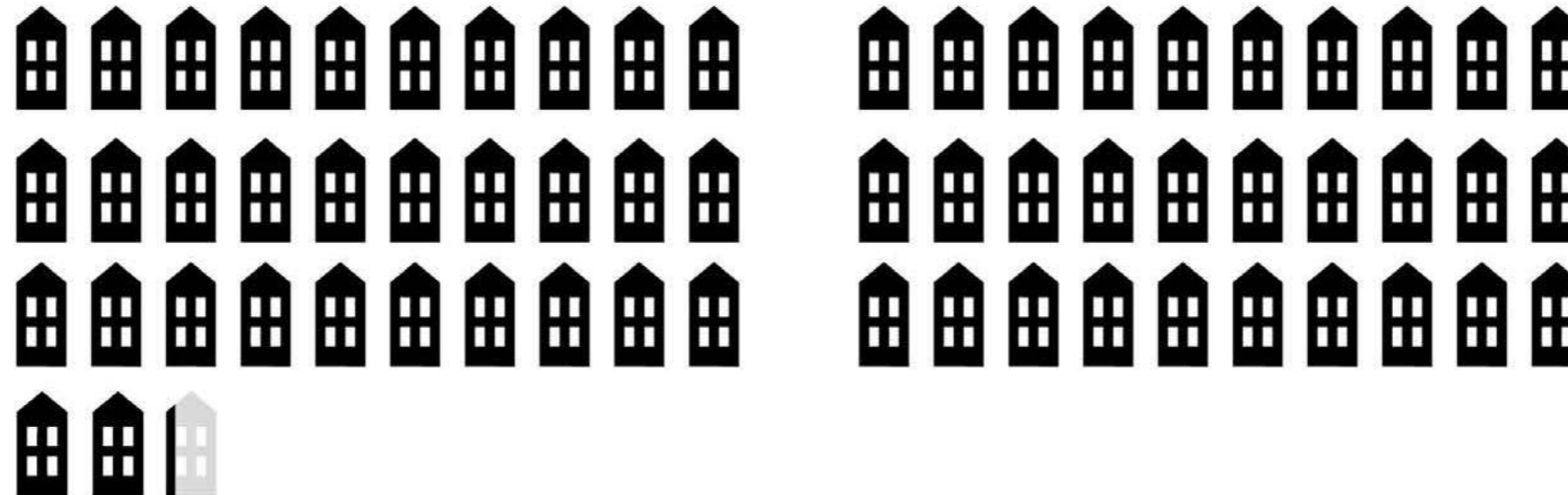
- 10 Mensen
- 773 Vrouwen
- 763 Mannen



### Private Huishoudens

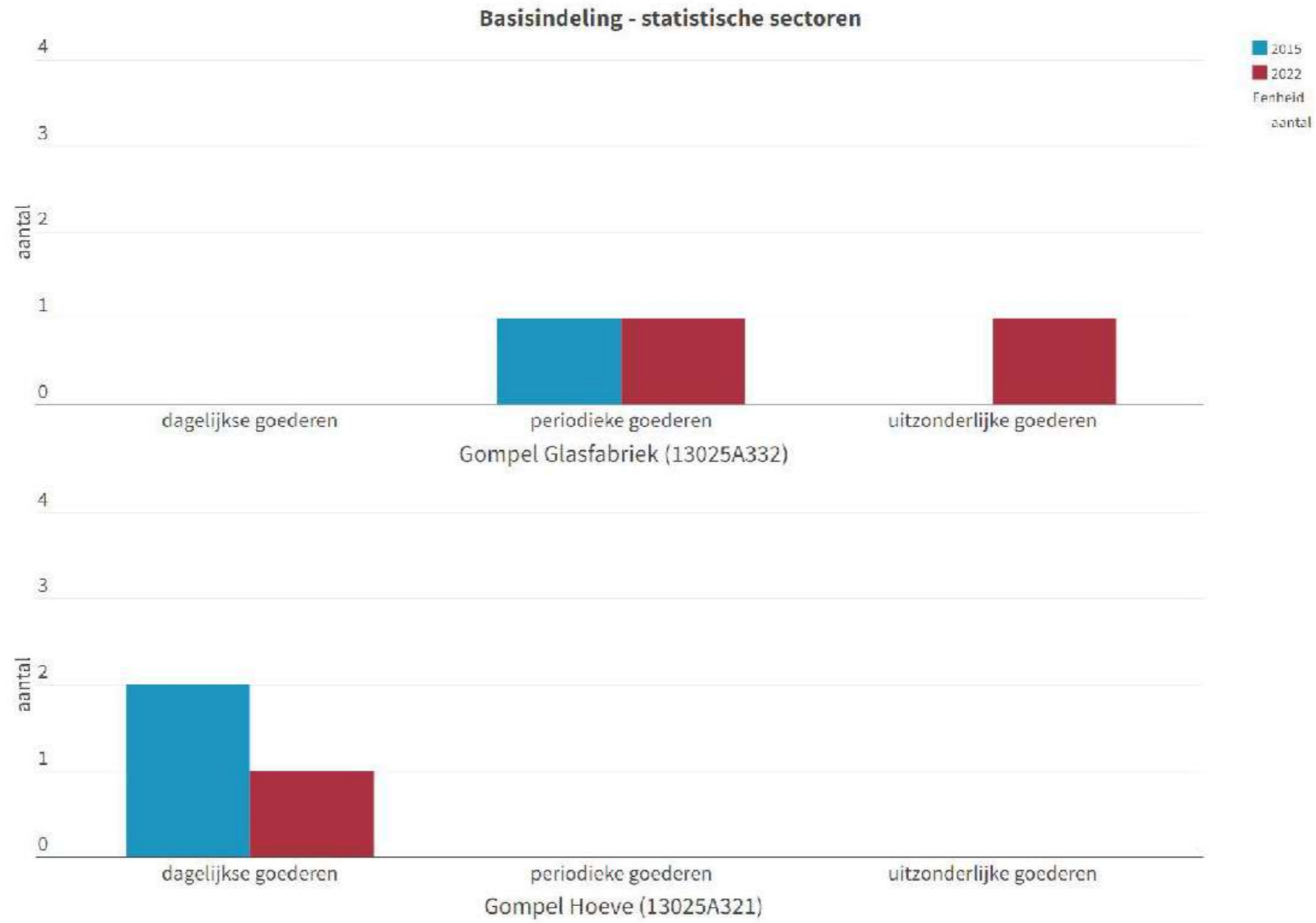
621

- 10 huizen



# GEHUCHTEN

## Gompel - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

# GEHUCHTEN

## Gompel - KENGETALLEN - DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Openbare functies

7

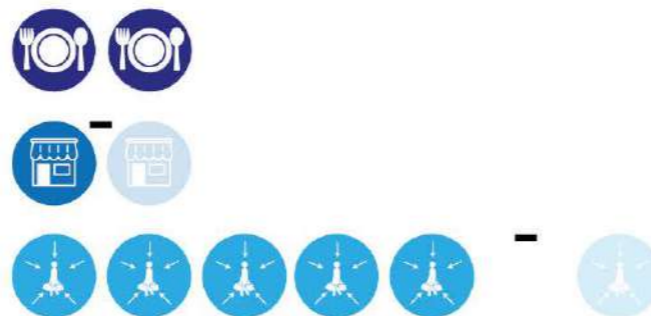
-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin



### Detailhandel

8

-  Horecazaken
-  Winkels
-  Consumentgerichte diensten
-  Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)



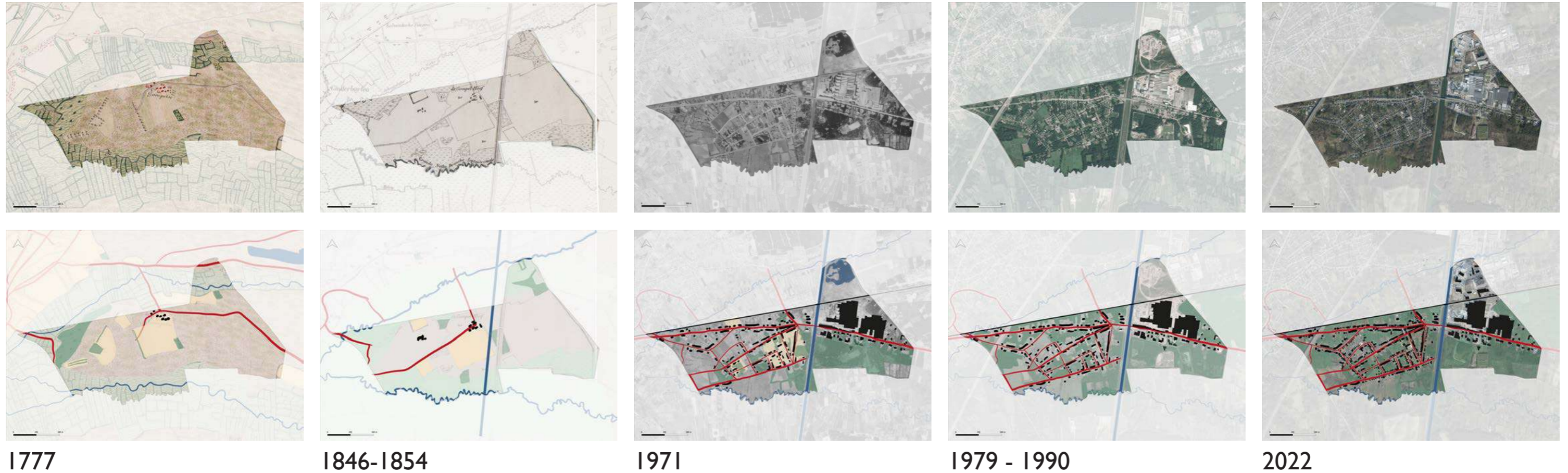
# GEHUCHTEN

## Gompel - GESCHIKTHEID VERDICHTING



# GEHUCHTEN

## Gompel - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- De naam Gompel komt voor het eerst voor in een oorkonde uit 1317 als "Gompele", verklaard als "een bosje op hoge zandgrond bij de monding".
- Van oudsher heeft Gompel een aparte plaats ingenomen in de Molse geschiedenis; sommige literatuurbronnen zien Gompel zelfs als het oudste gedeelte van Mol, hoewel het geen deel uitmaakte van de zes Molse heerdgangen. De kern ontwikkelde zich uit de zogenaamde "Gompelse Hoeve", die in de 8ste eeuw persoonlijk bezit was van Adelhard, de abt van de abdij van Corbie. In 772/774 schonk hij Gompel aan vernoemde abdij. Terwijl Mol een kerkdorp was, behield Gompel steeds het statuut van vrijgoed. Het Hof van Gompel bleef als kloosterhoeve gedurende bijna achthonderd jaar in handen van de abdij.
- Reeds in de vroegste Middeleeuwen verbond een brede zandweg Gompel met Mol en Ezaart, doch van enige bebouwing was er, op het Hof van Gompel na geen spoor. Op de Ferrariskaart van 1771-1777 is de toestand nagenoeg ongewijzigd en bemerkt men op de plaats van het huidige gehucht slechts de gebouwen van de voormalige Gompelse kloosterhoeve en een tweede hoeve, omringd door landbouwgronden die op hun beurt omgeven zijn door heide; weidepercelen strekken zich uit langs de Molse en de Scheppelijke Nete.
- Met uitzondering van het graven van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen in 1854-1857, waarbij de vermelde hoeven werden gesloopt, en de aanleg van de spoorweg Mol-Neerpelt in 1875-1878, bleef het oorspronkelijk landelijke uitzicht nagenoeg ongeschonden bewaard tot de vestiging in 1923 van de glasfabriek Glaverbel en een bijhorende woonwijk voor het personeel in de onmiddellijke omgeving.

# GEHUCHTEN

## Gompel



Glasfabriek Glaverbel

Van de oorspronkelijke gebouwen van circa 1923 resten enkel het administratief gebouw, het labo en een watertoren.



Directeurswoning

Typische villa met omringende tuin, opgetrokken circa 1925 in opdracht van de glasfabriek Glaverbel.



Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangen

Imposante kruisbasiliek met neoromaanse reminiscenties, naar ontwerp van F. Vandendael van 1928, met omringend grasplein.

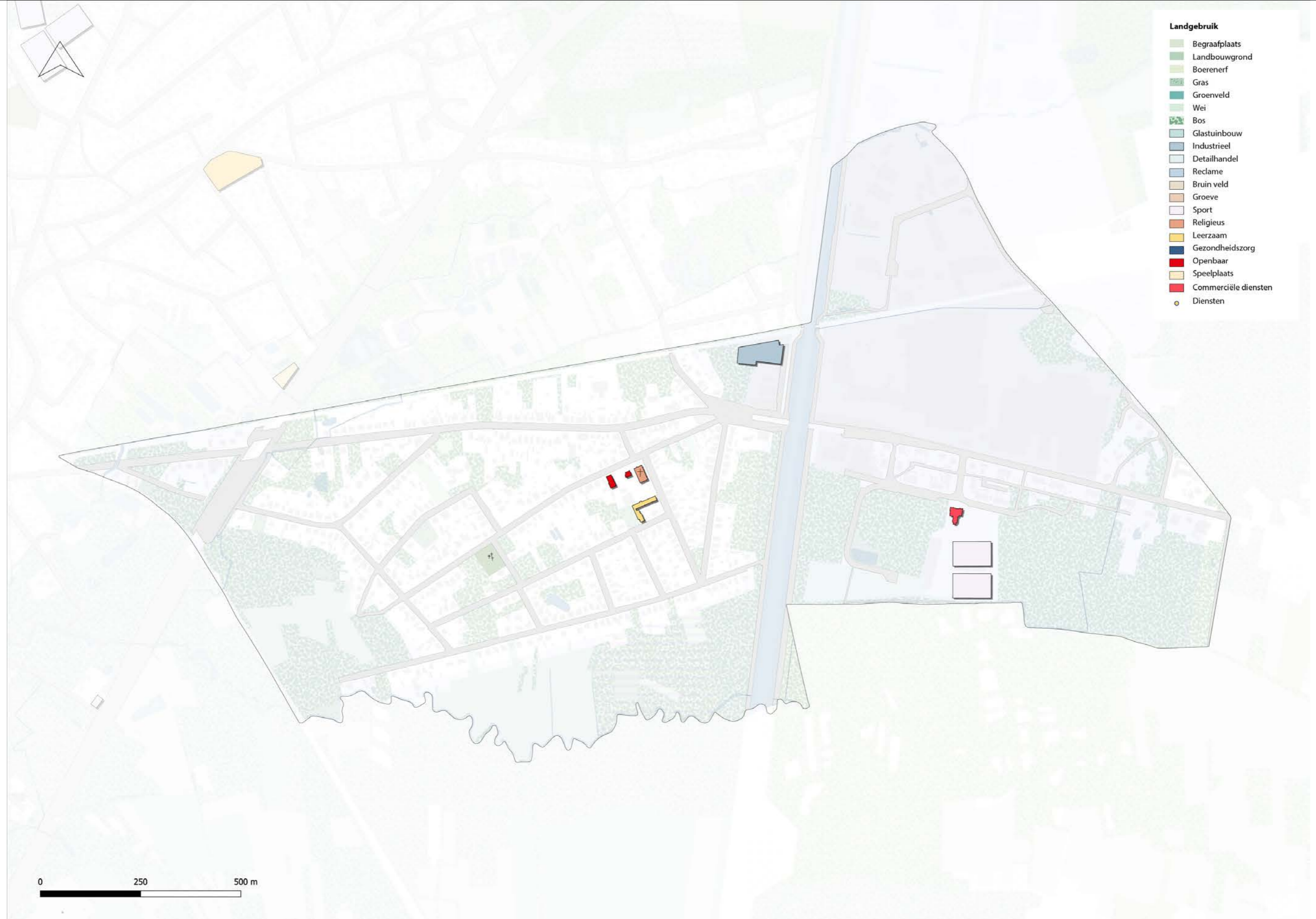


Pastorie Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangen

Typische doch sobere baksteenarchitectuur van drie traveeën en twee bouwlagen onder schilddak, van 1929.

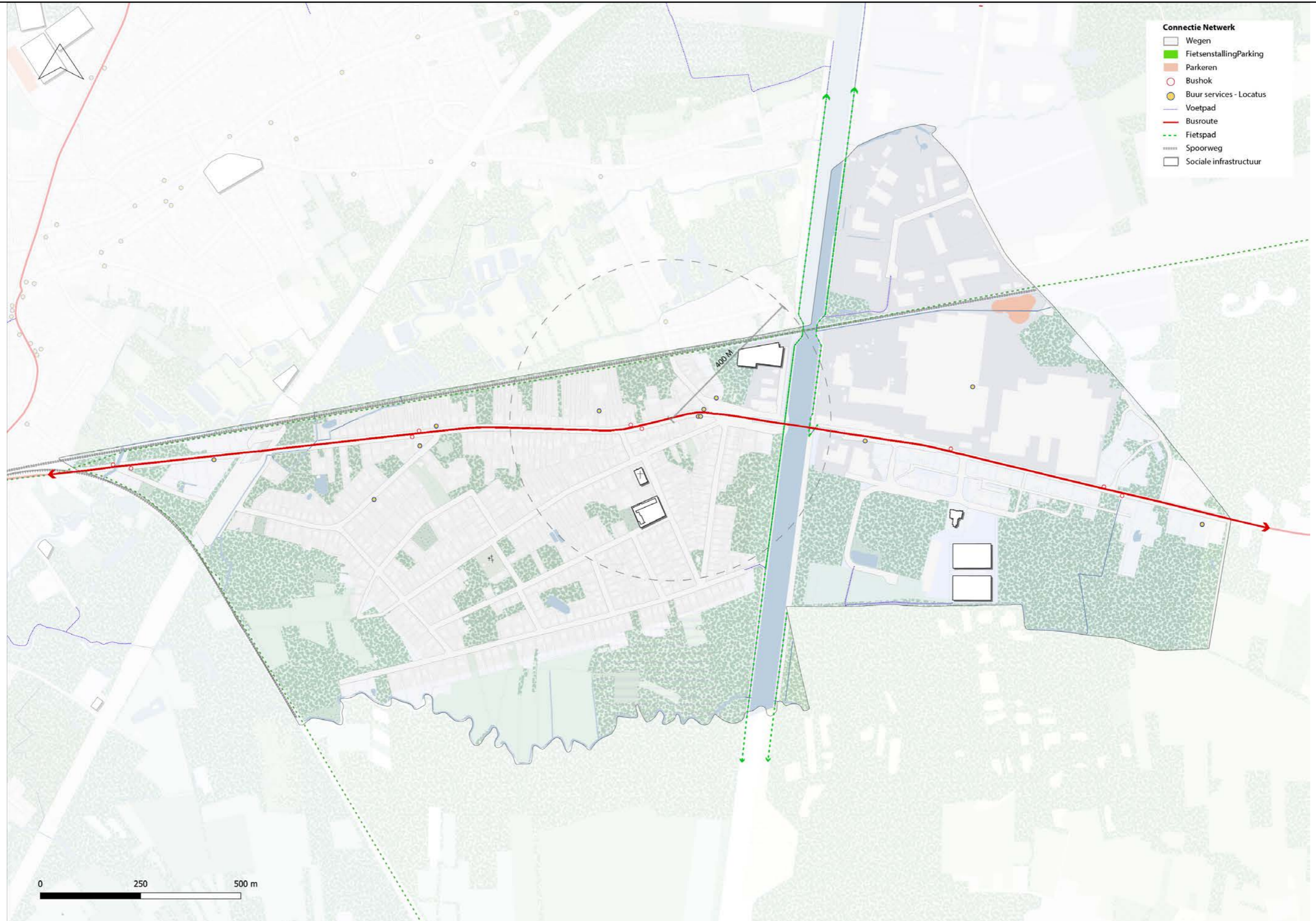
# GEHUCHTEN

## Gompel - FUNCTIONELE ANALYSE



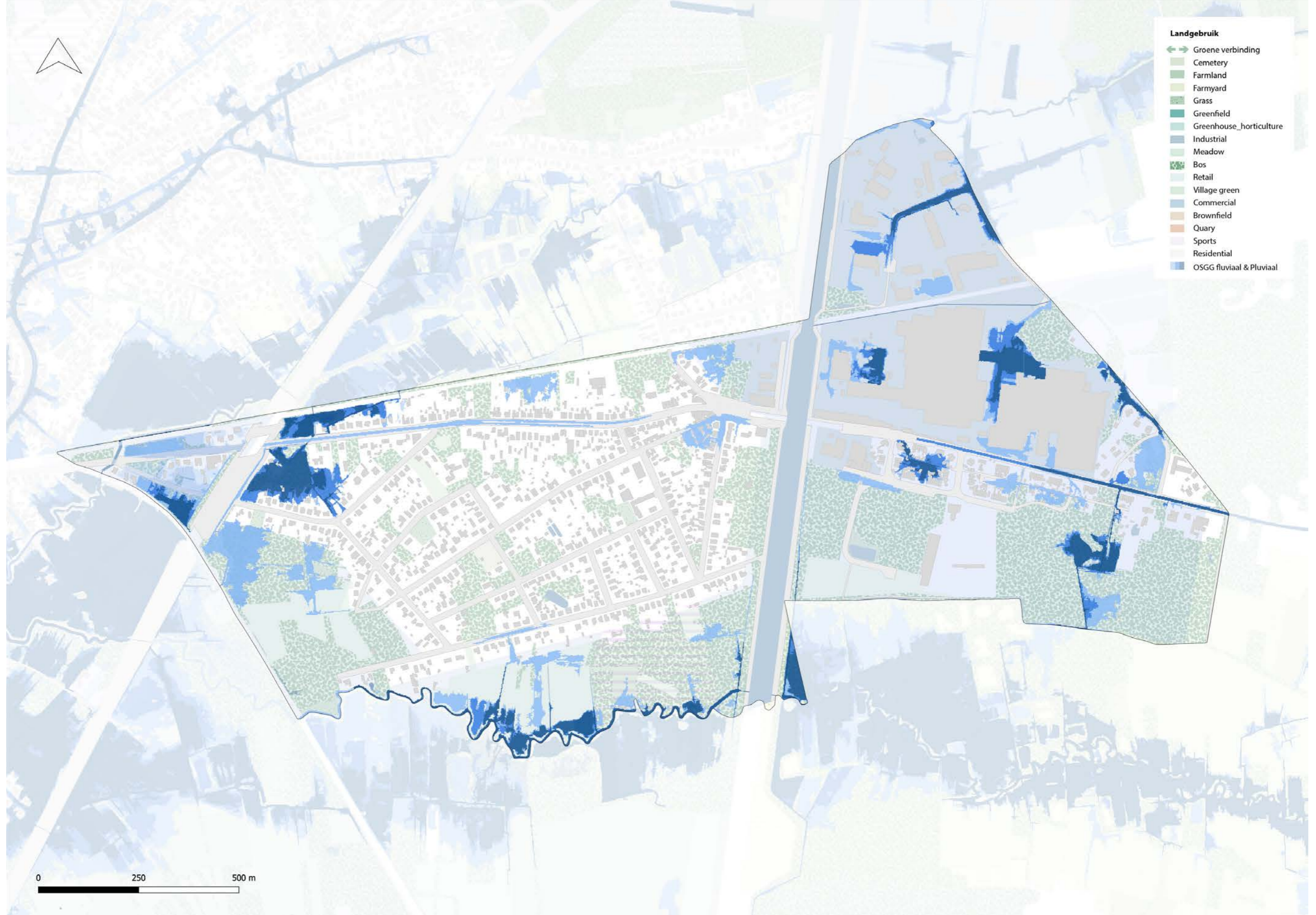
# GEHUCHTEN

## Gompel - MOBILITEITSANALYSE



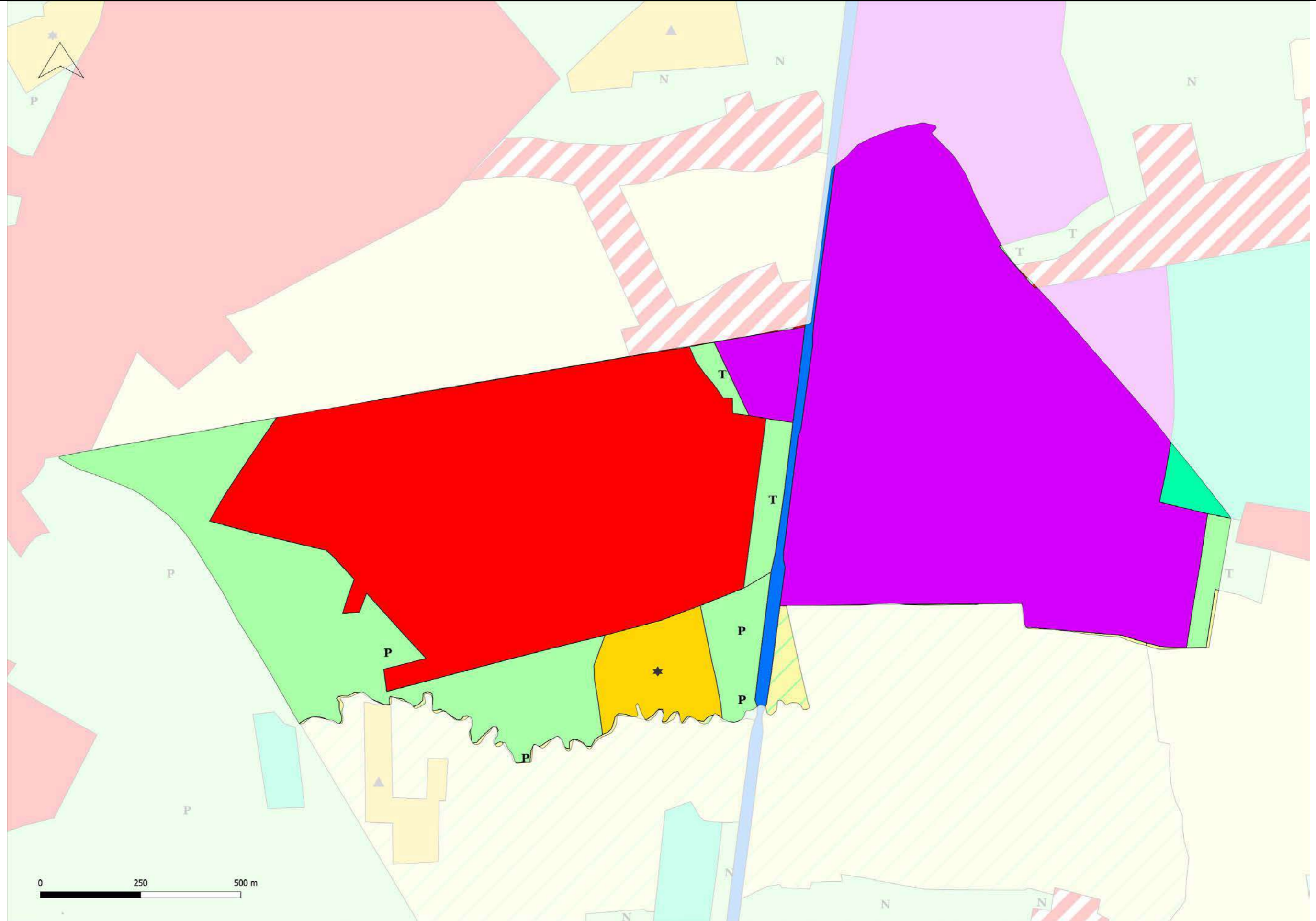
# GEHUCHTEN

## Gompel - LANDSCHAPSANALYSE



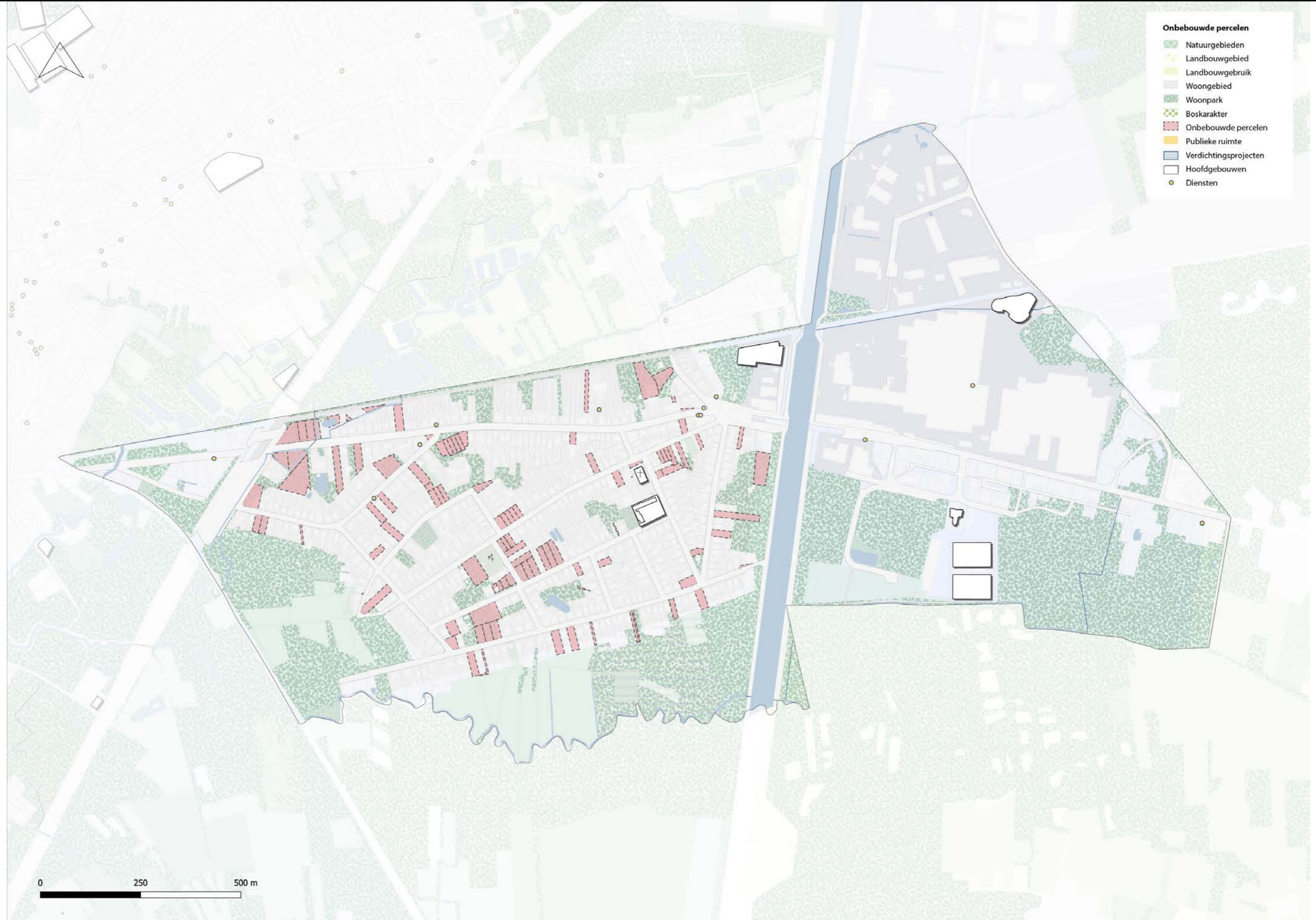
# GEHUCHTEN

## Gompel - GEWESTPLAN



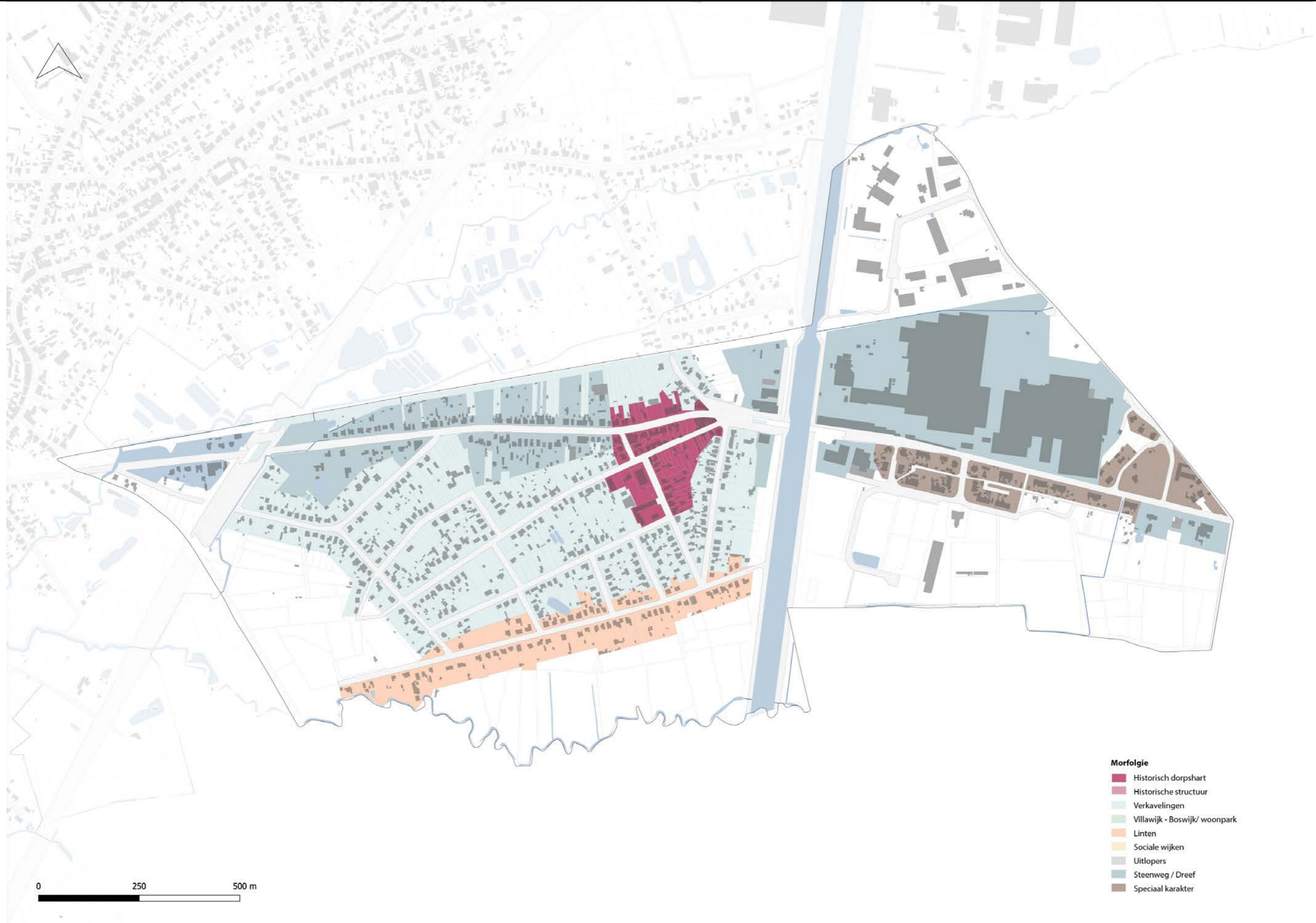
# GEHUCHTEN

## Gompel - ONBEBOUWDE PERCELEN



# GEHUCHTEN

## Gompel - MORFOLOGISCHE ANALYSE



# Heidehuizen

GEHUCHTEN



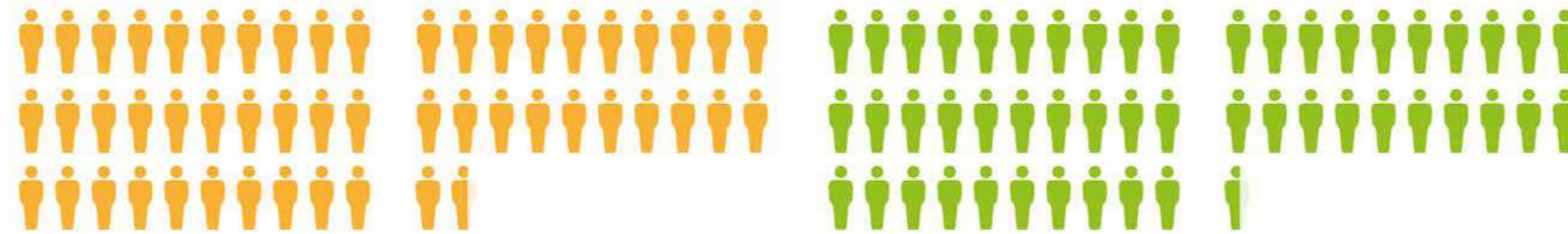
# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - KENGETALLEN

### Totaal Aantal Inwoners

1026

- 10 Mensen
- 517 Vrouwen
- 509 Mannen



### Private Huishoudens

382

10 huizen



### Openbare functies

6

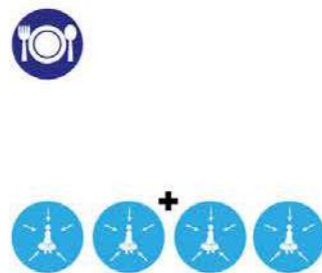
- Sports
- Tourism
- Onderwijs
- Gezondheid en gezin



### Detailhandel

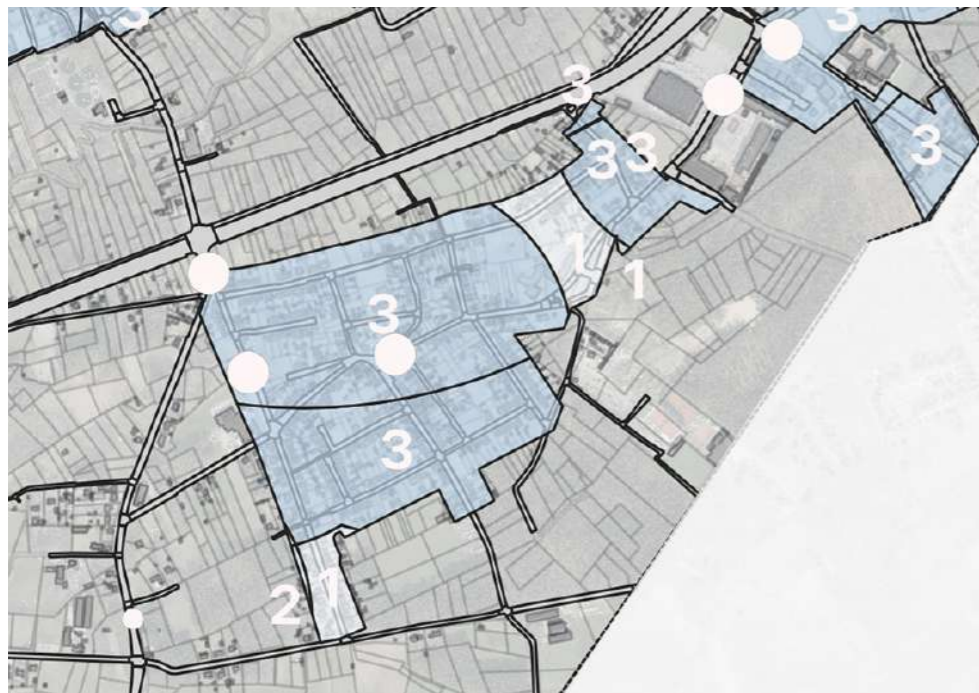
5

- Horecazaken
- Winkels
- Consumentgerichte diensten
- Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)



# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - GESCHIKTHEID VERDICHTING



# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- Ontstaan als kleine landbouwkern in bosrijk gebied ten zuiden van de Molse Nete
- Ontwikkeling grotendeels 20e eeuw

# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - FUNCTIONELE ANALYSE



# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - MOBILITEITSANALYSE



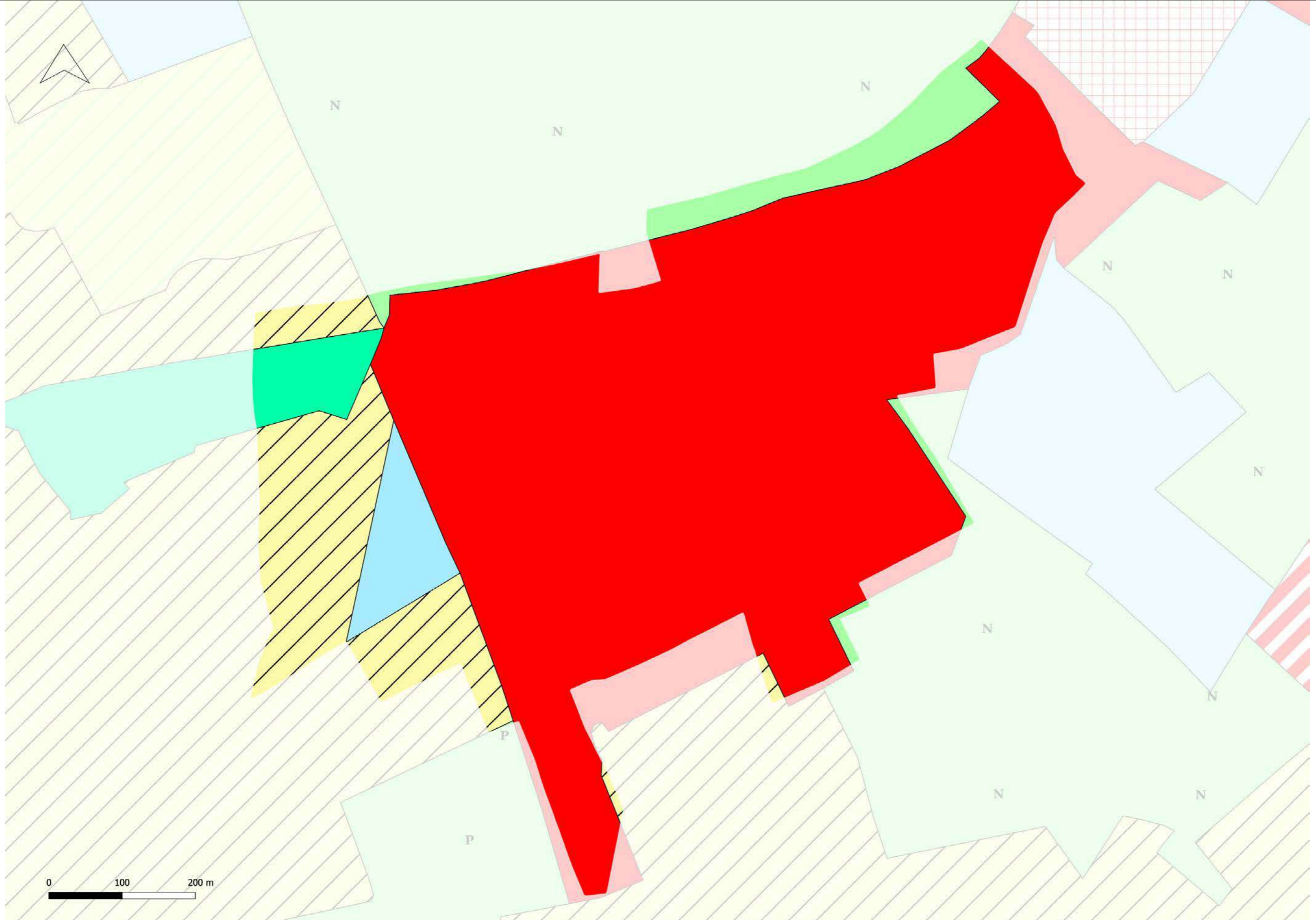
# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - LANDSCHAPSANALYSE



# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - GEWESTPLAN



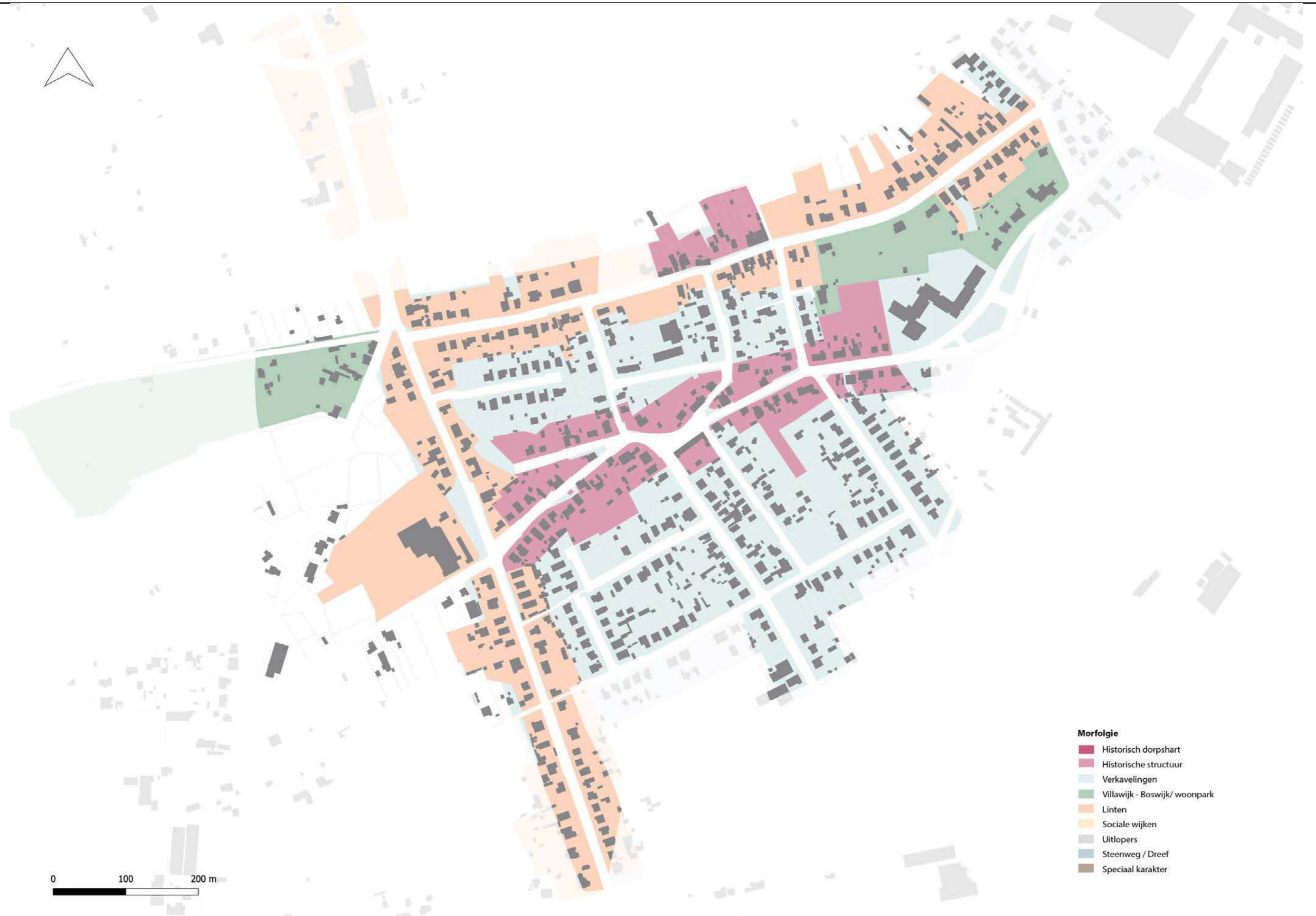
# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - ONBEBOUWDE PERCELEN



# GEHUCHTEN

## Heidehuizen - MORFOLOGISCHE ANALYSE



# Donk

GEHUCHTEN



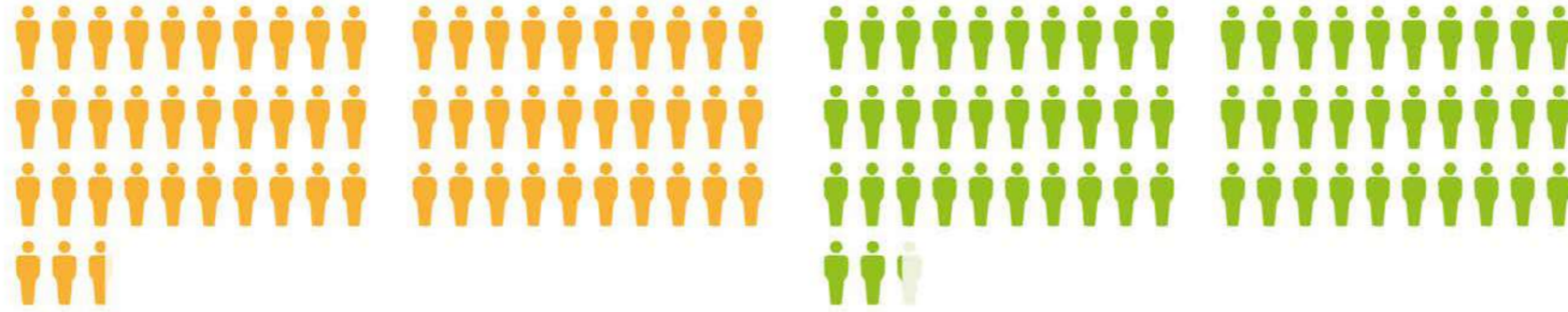
# GEHUCHTEN

## Donk - STATISTISCHE GEGEVENS

### Totaal Aantal Inwoners

1,249

- 10 Mensen
- 628 Vrouwen
- 621 Mannen



### Private Huishoudens

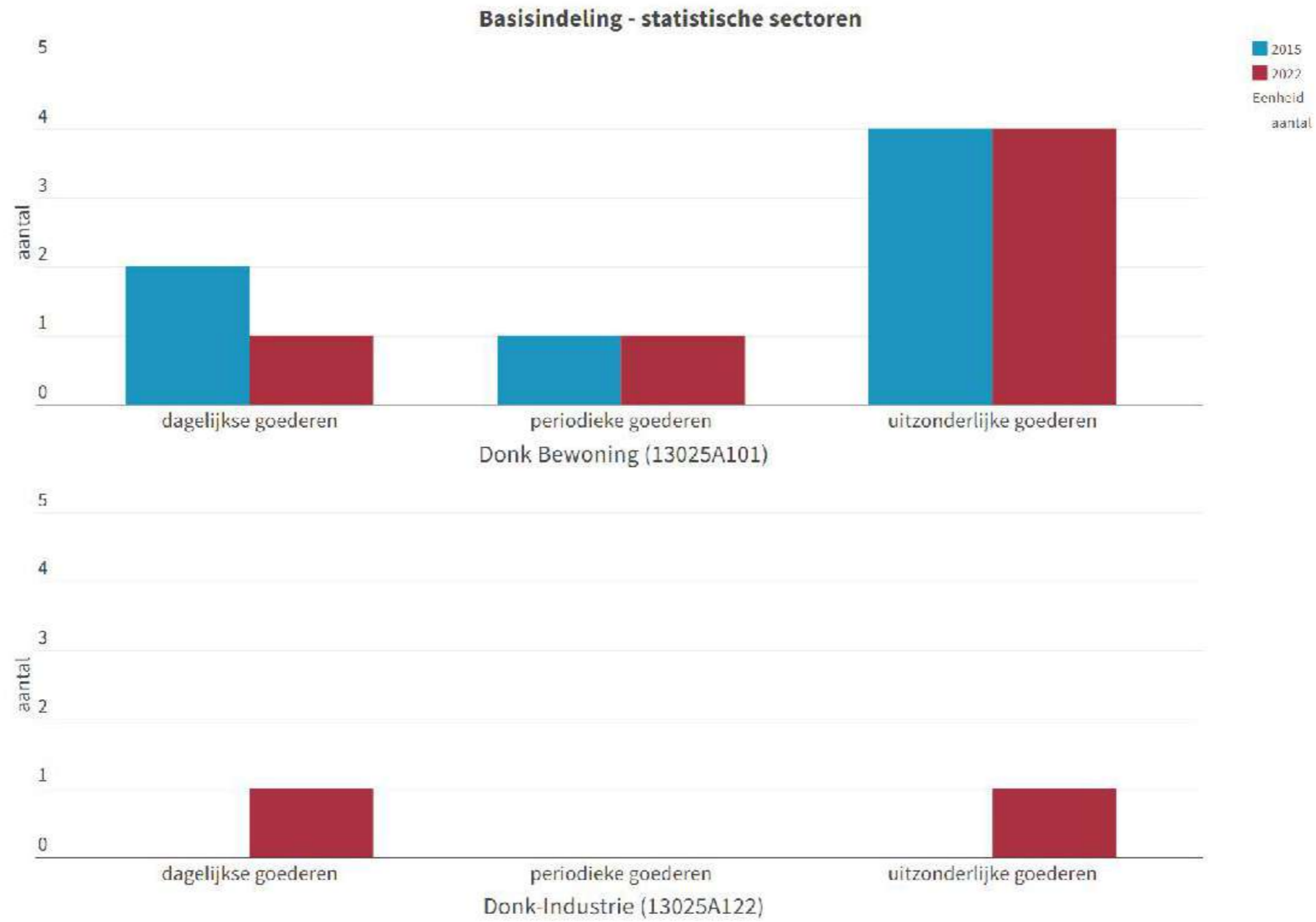
523

- 10 huizen



# GEHUCHTEN

## Donk - KENGETALLEN - HANDELSPANDEN NAAR INVULLING



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

# GEHUCHTEN

## Donk - KENGETALLEN- DETAILHANDEL EN OPENBARE FUNCTIES

### Openbare functies

8

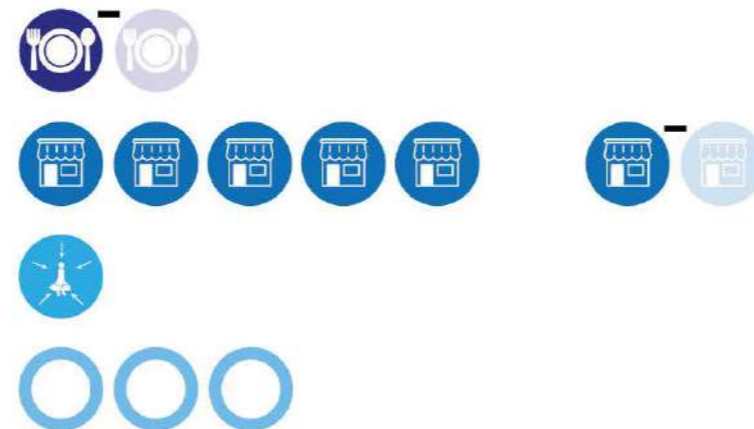
-  Sports
-  Tourism
-  Onderwijs
-  Gezondheid en gezin



### Detailhandel Donk Bewoning

8

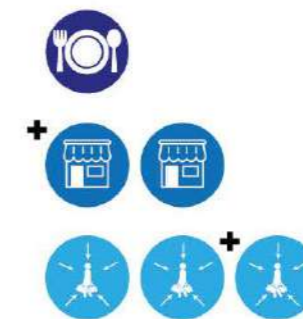
-  Horecazaken
-  Winkels
-  Consumentgerichte diensten
-  Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)



### Donk-industrie

6

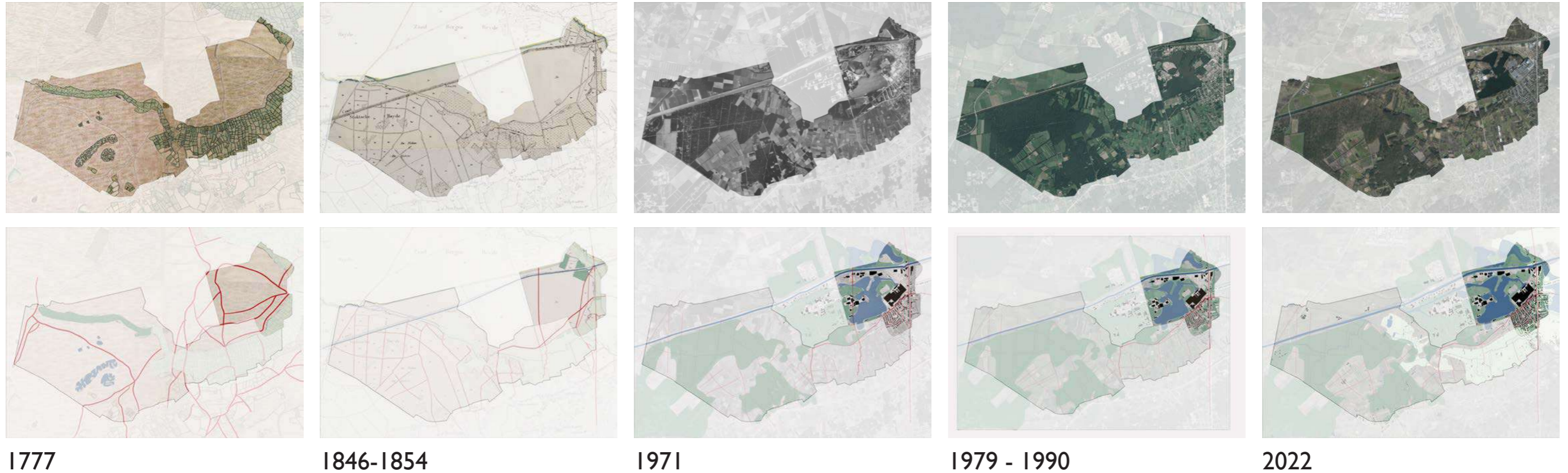
-  Horecazaken
-  Winkels
-  Consumentgerichte diensten
-  Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)





# GEHUCHTEN

## Donk - HISTORISCHE ONTWIKKELING



1777

1846-1854

1971

1979 - 1990

2022

- De naam Donk betekent “hoge plaats tussen de moerassen”.
- Tot in de 19de eeuw hoofdzakelijk gekenmerkt door een open heidelandschap in het westen en een gesloten hagenlandschap in het oosten. In de tweede helft van de 19de eeuw werd het westelijk deel nagenoeg volledig met dennen beplant, zodat overal een gesloten landschap ontstond.
- De daarop volgende ontwikkeling van Donk is sterk verweven met de aanleg van het Kempisch Kanaal (1843-1846) en de daarmee gepaard gaande opkomst van de industrie; diverse fabrieken werden ingeplant op de zuidelijke kanaaloever en de zandontginningen zouden geleidelijk grote bressen slaan in het gesloten landschap.
- Ook in de jaren 1930 onderging Donk een grondige gedaanteverandering, met name door de verbreding van het kanaal, het aanbrengen van nieuwe dijken en jaagpaden en vooral door de aanleg van “de ramp” voor de bouw van de eerste hoge brug van het type Vierendeel (1934-1936), vernield tijdens de Tweede Wereldoorlog. Een groot deel van de oorspronkelijke bebouwing werd hiervoor onteigend en gesloopt.
- Sedert de jaren 1950 is Donk voornamelijk gekend omwille van het in 1952 van staatswege opgerichte Studiecentrum voor Kernenergie (SCK) en aanverwante nucleaire bedrijven; de bouwwerken hiervoor met onder meer een eerste kernreactor en enkele laboratoria, werden aangevat in 1954 op de “Achterbosse heide”, waar zich uitgestrekte naaldbossen bevonden. Een tweede en een derde kernreactor werden respectievelijk in 1961 en 1962 in werking gesteld. De bijhorende woonwijk dateert uit de jaren 1950 en werd in 1960 fel uitgebreid in zuidwestelijke richting. Reeds in 1957 was er nood aan een tweede site die werd ingeplant ten zuidwesten van “site 1”; aansluitend hierbij bevindt zich de zogenaamde “Europawijk” met de Europese School.



Eengezinswoning

Vrijstaande bakstenen eengezinswoning met combinatie van lijst- en uitspringende puntgevel, van circa 1937.



Meisjesschool met bijhorend klooster

Schoolvleugel van veertien traveeën en één bouwlaag onder zadeldak, van 1929 en eenvoudig bakstenen kloostergebouw, van 1930.

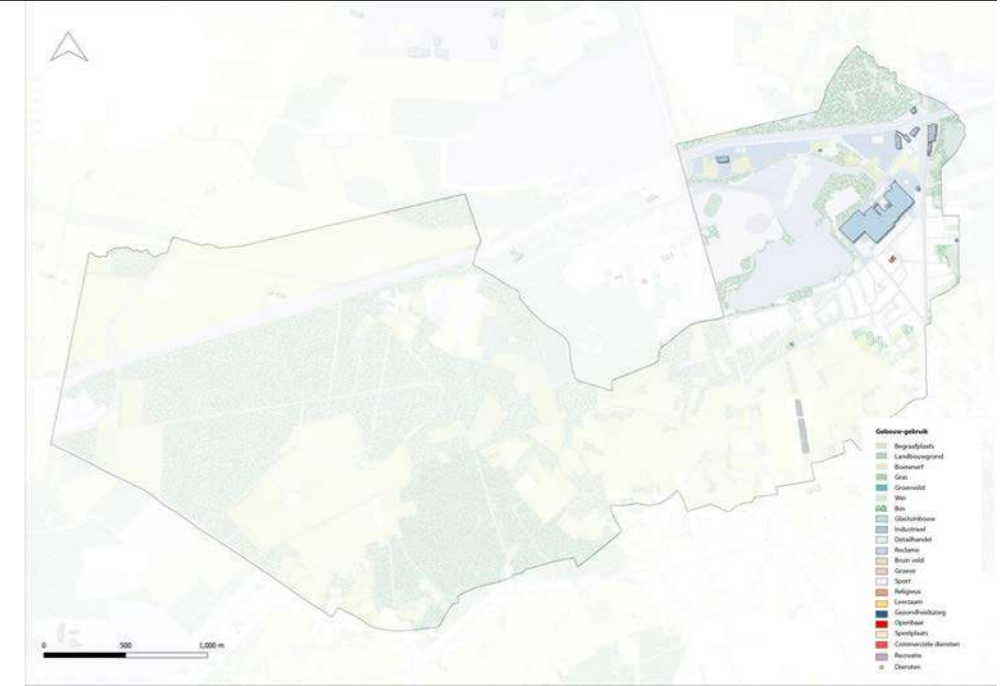


Parochiekerk Sint-Antonius

West-oost-georiënteerde basiliek met neo-romaanse reminiscenties en asymmetrisch geplaatste toren in zuidoostelijke hoek.

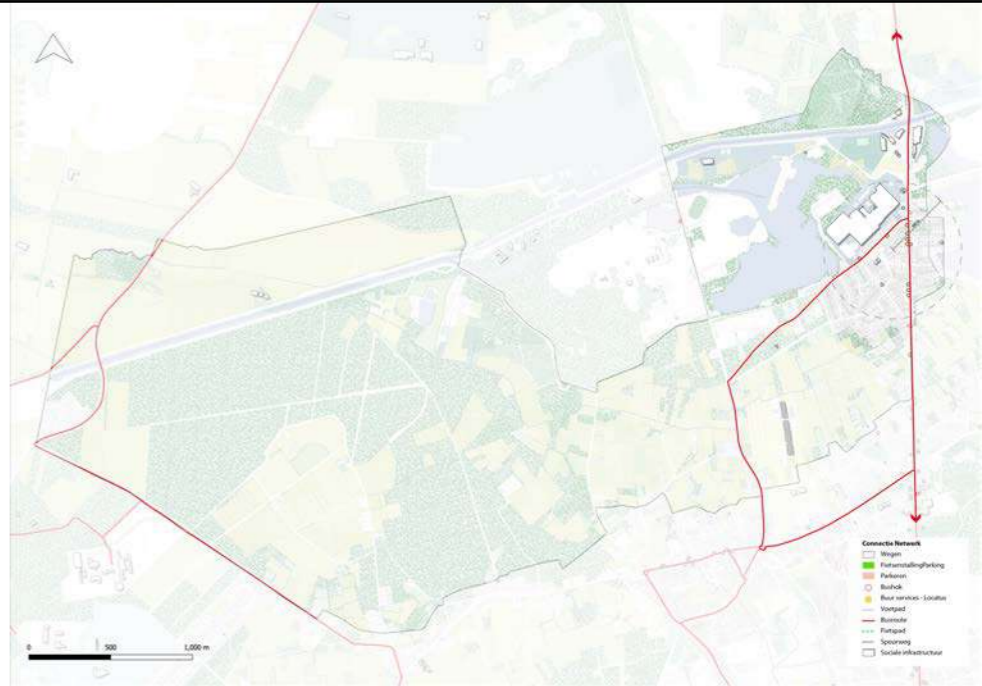
# GEHUCHTEN

## Donk - FUNCTIONELE ANALYSE



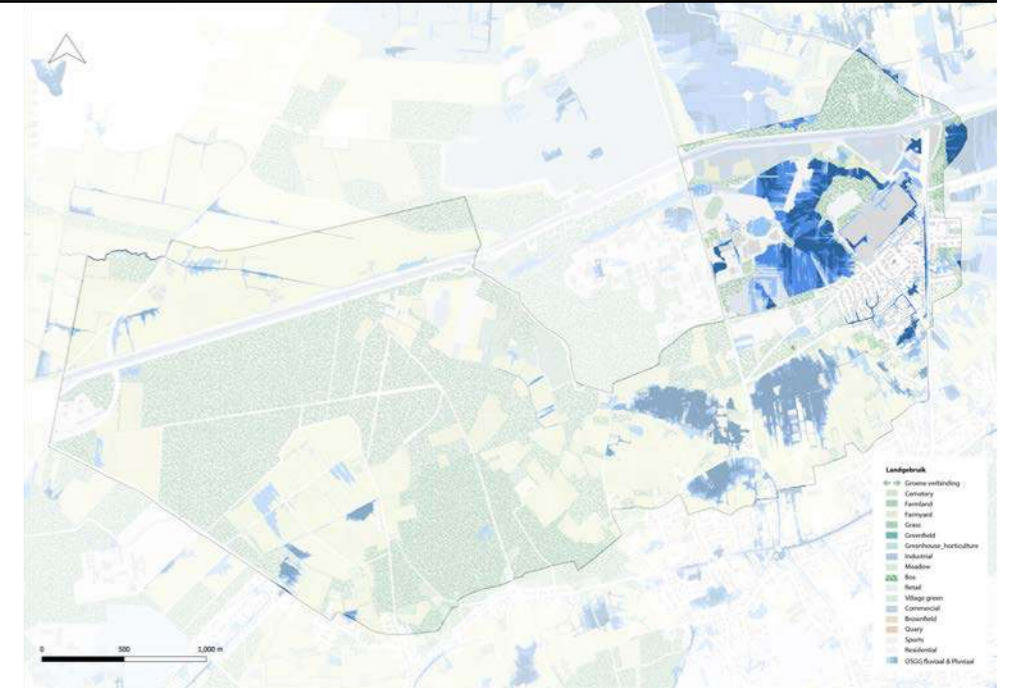
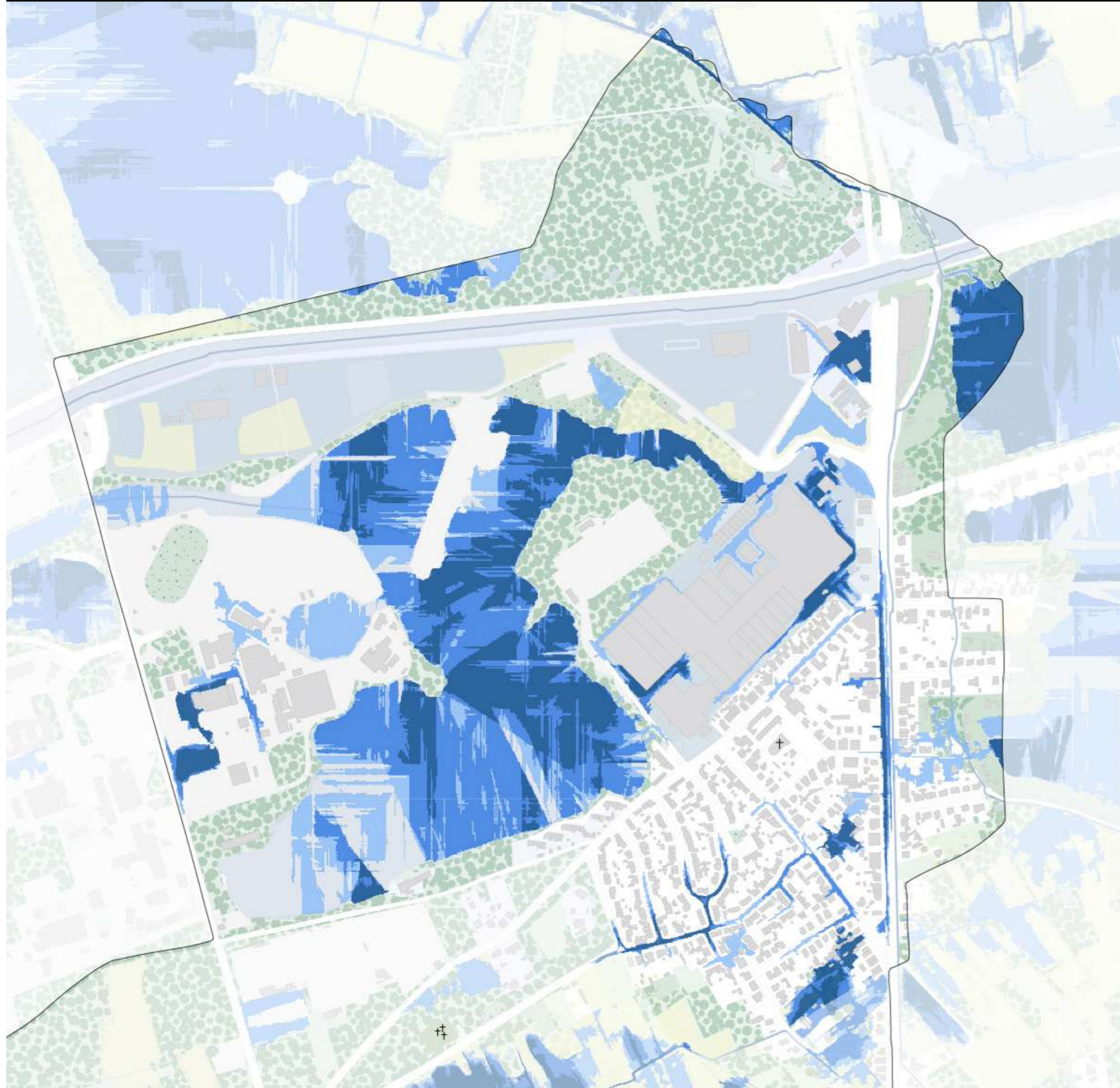
# GEHUCHTEN

## Donk - MOBILITEITSANALYSE



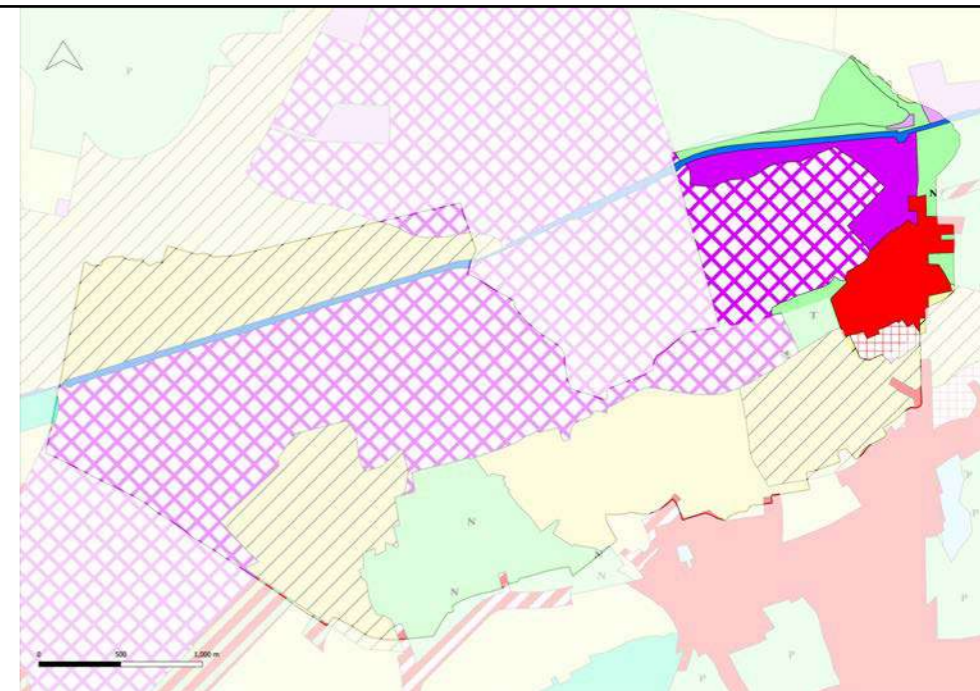
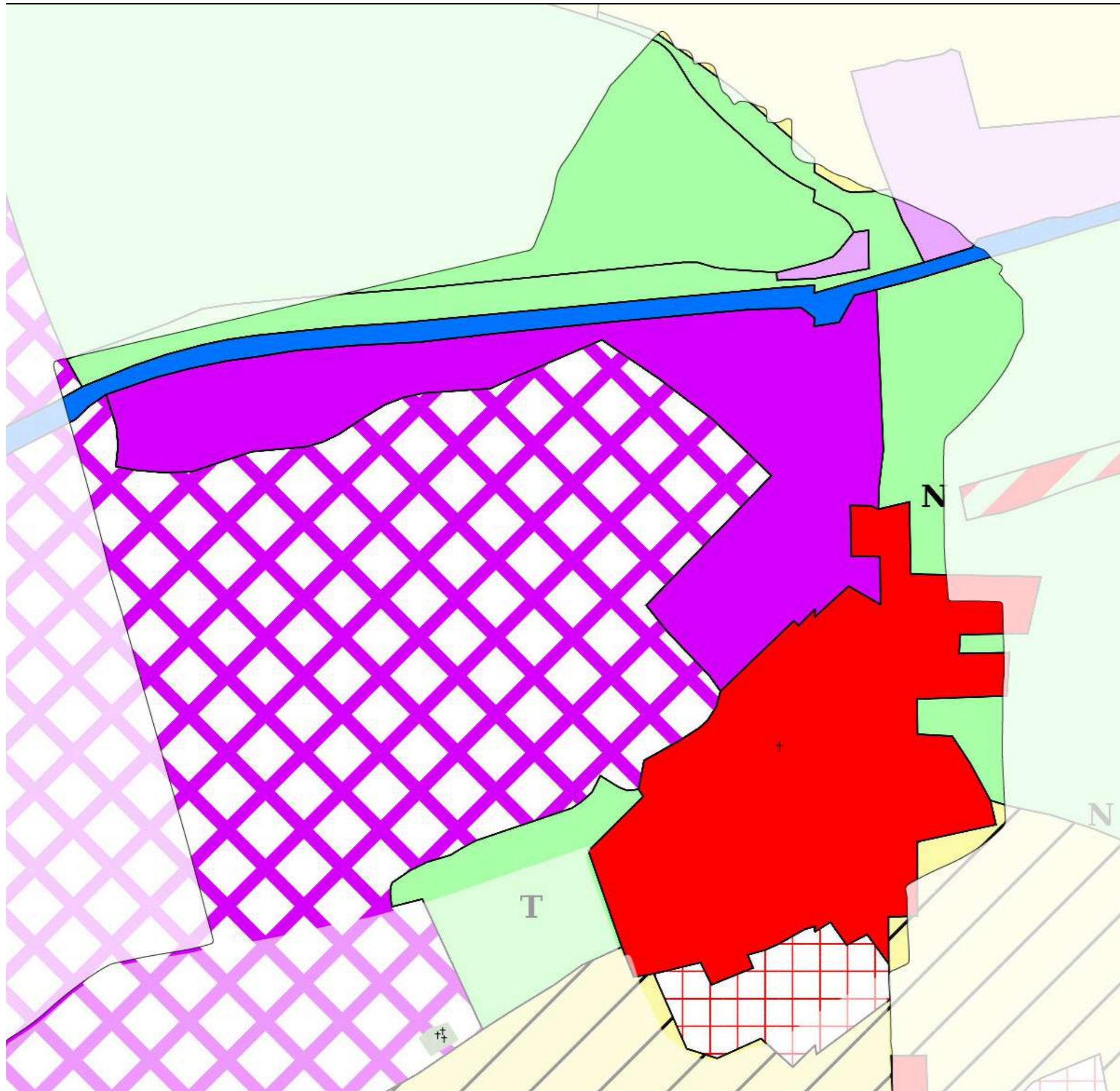
# GEHUCHTEN

## Donk - LANDSCHAPSANALYSE



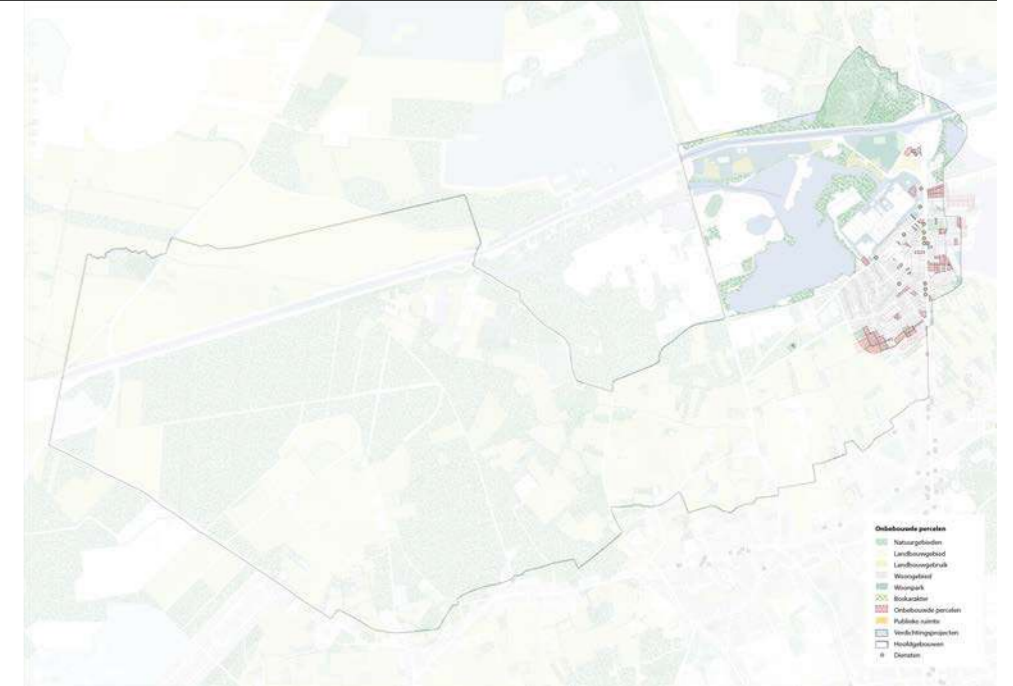
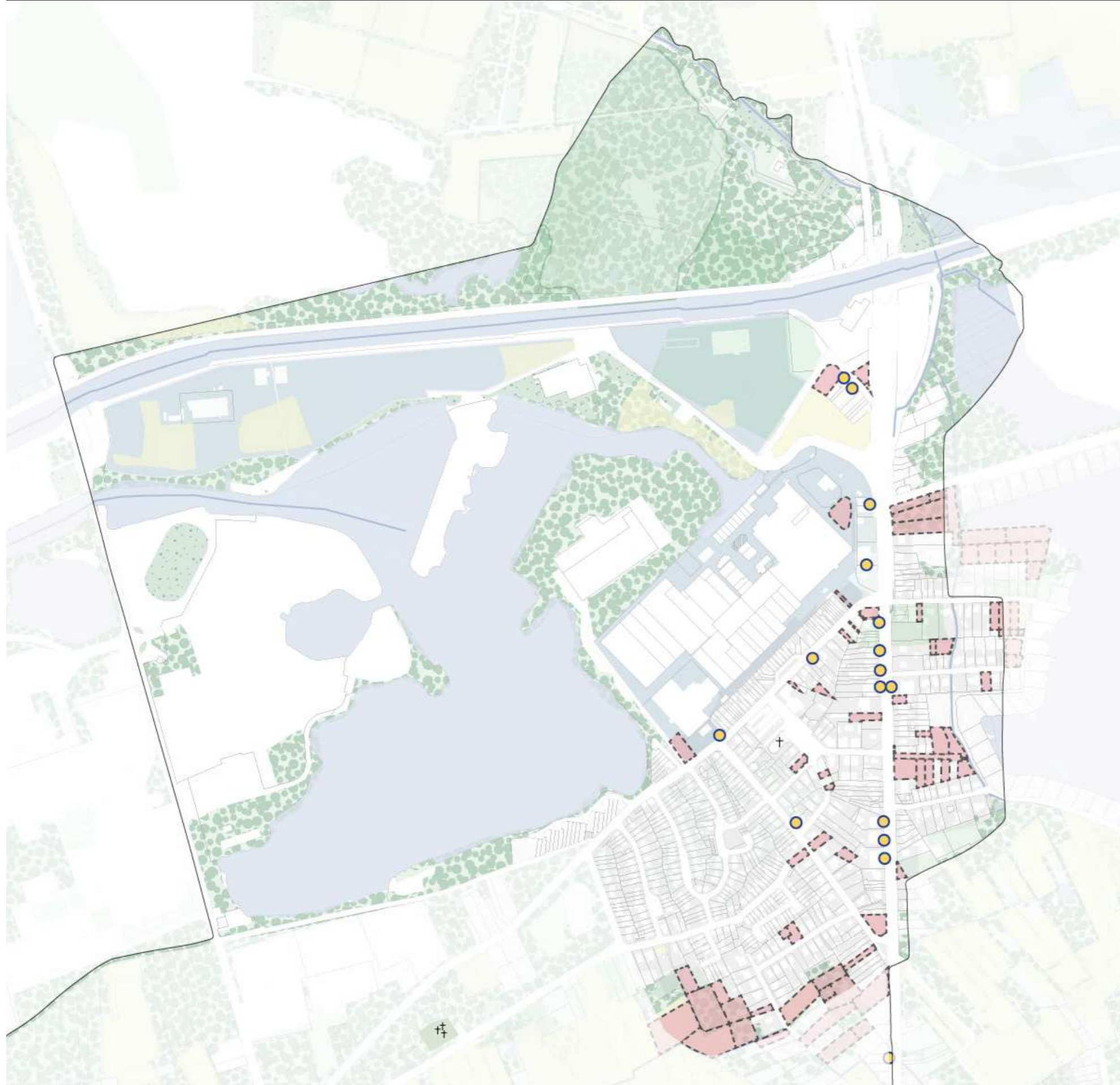
# GEHUCHTEN

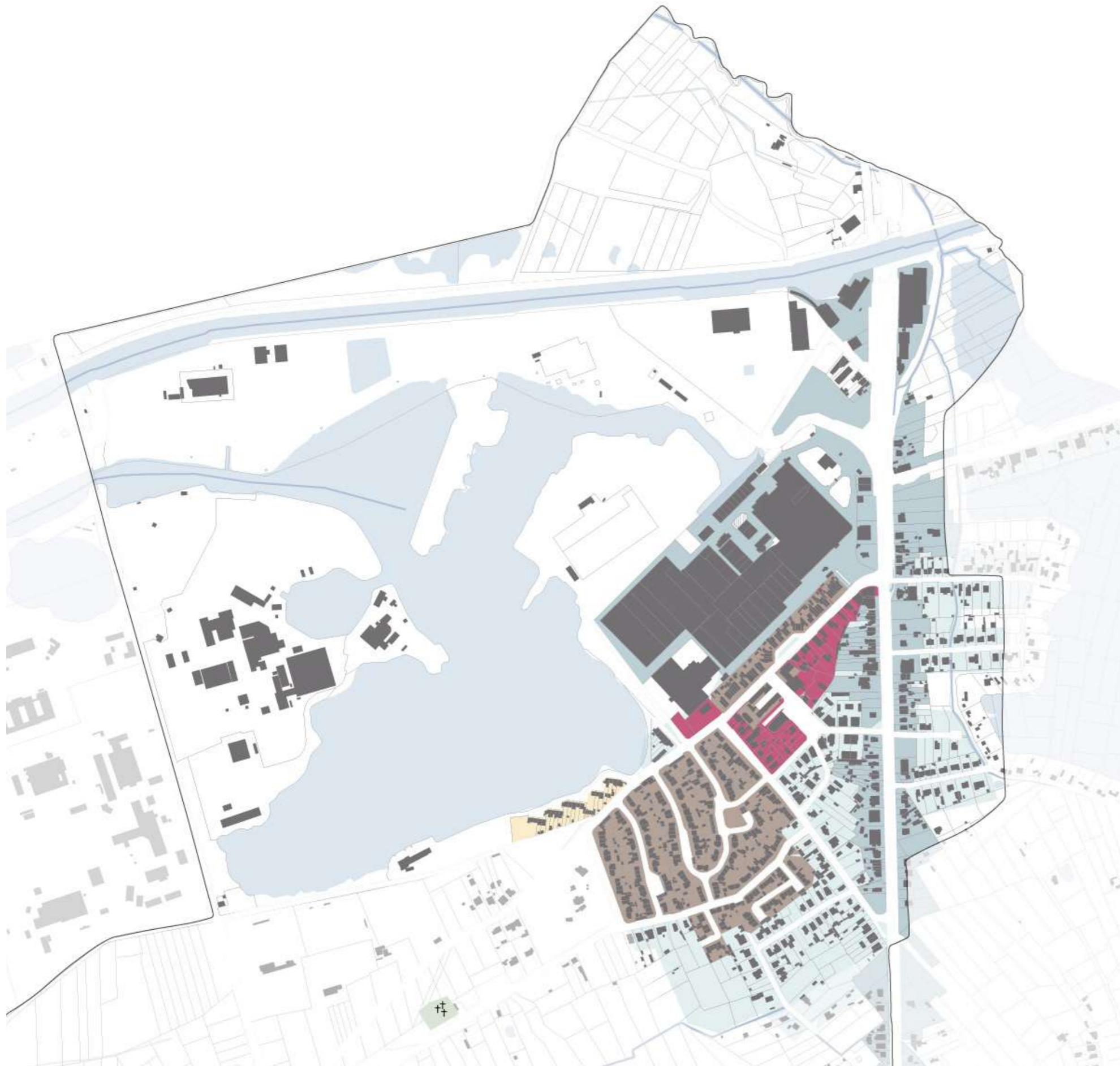
## Donk - GEWESTPLAN



# GEHUCHTEN

## Donk - ONBEBOUWDE PERCELEN





# Hessie

WIJK (EZAART)

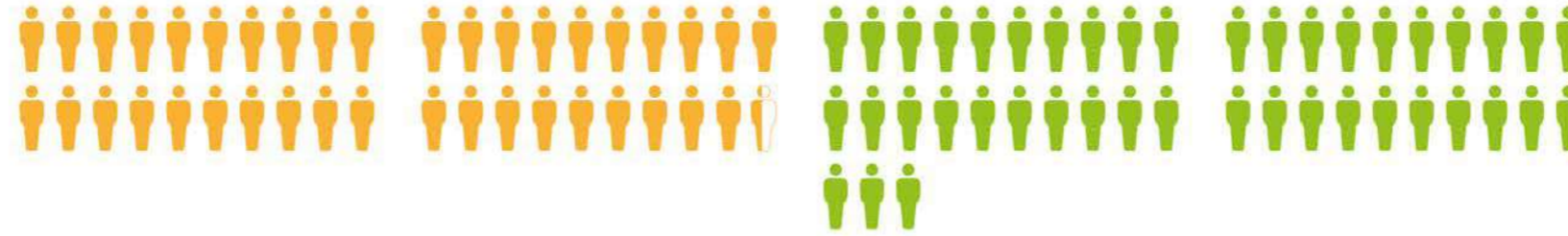


Langgestrekte hoeve  
Langgestrekte hoeve uit de tweede helft van de 19de eeuw, schuin  
ingeplant op omhoogd terrein met serre en moestuin achteraa

## Totaal Aantal Inwoners

822

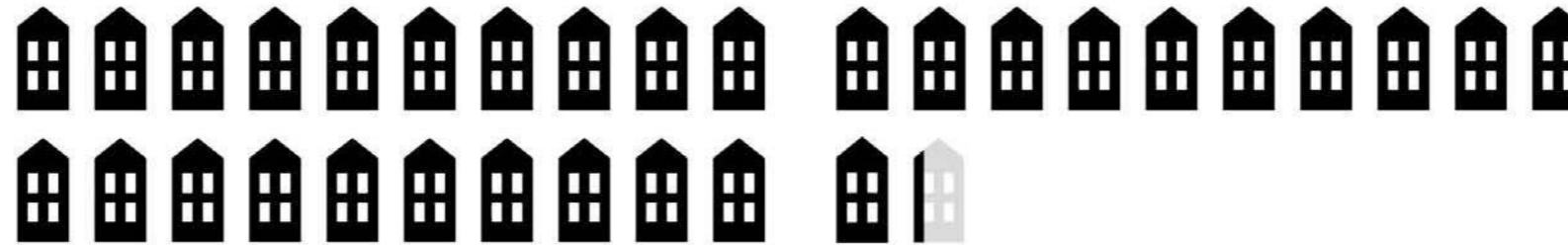
- 10 Mensen
- 392 Vrouwen
- 430 Mannen



## Private Huishoudens

314

- 10 huizen



## Openbare functies

4

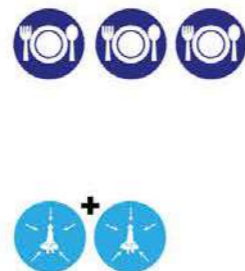
- Sports
- Tourism
- Onderwijs
- Gezondheid en gezin



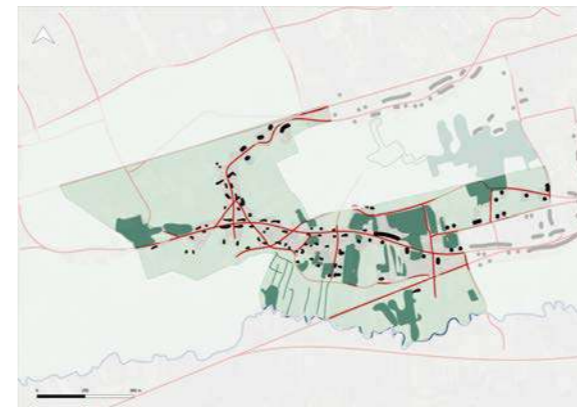
## Detailhandel

5

- Horecazaken
- Winkels
- Consumentgerichte diensten
- Leegstaande handelspanden (exl. verbouw)







1777

1846-1854

1971

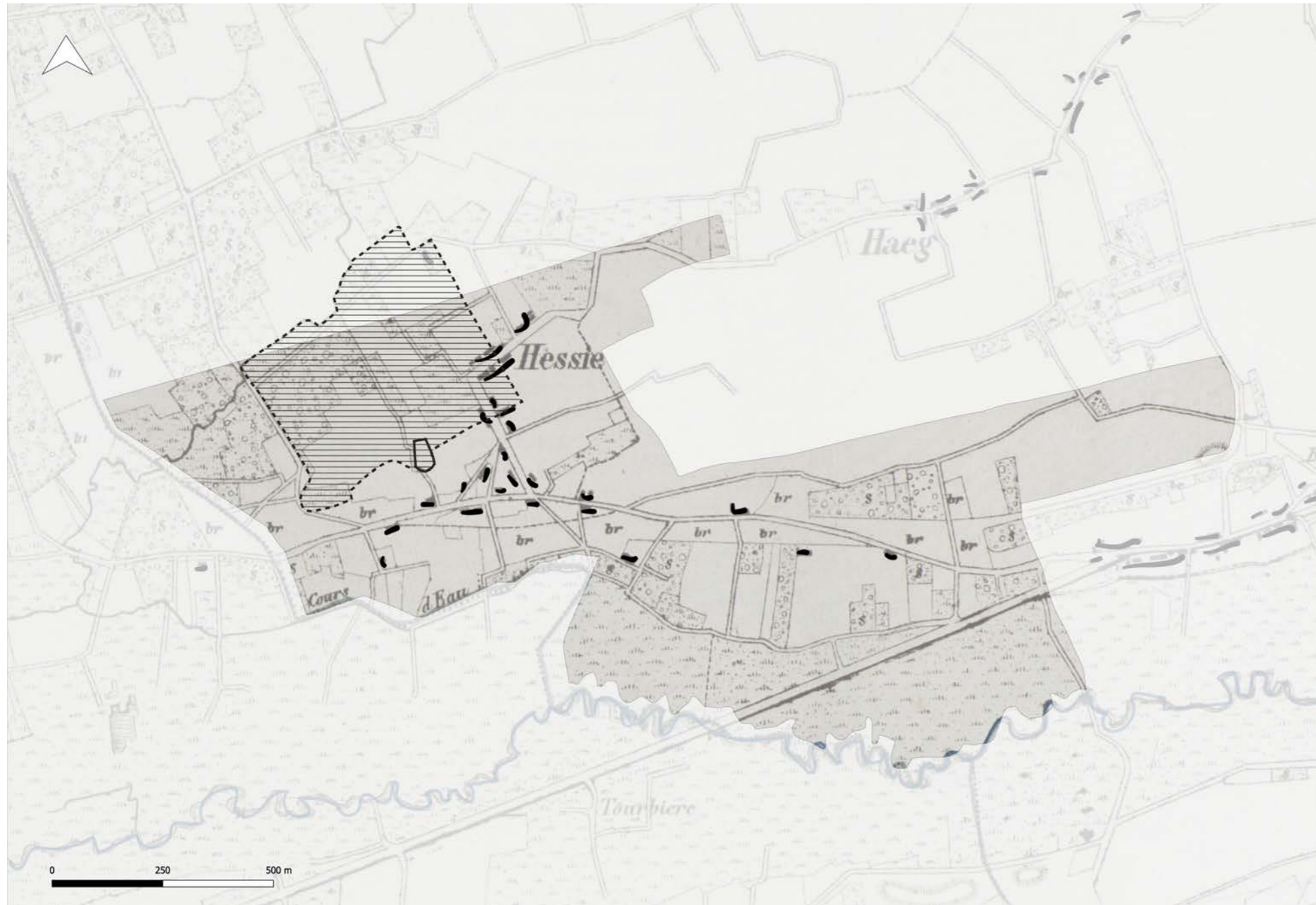
1979 - 1990

2022

- Eén van de oudste gehuchten van Mol.
- De naam Hessie is van Latijnse origine en zou afgeleid zijn van "Hassium" wat "woonplaats van Hesus" betekent. Hesus zou verwijzen naar een Germaanse koopman of legieonsoldaat uit Tongeren, die in de 1e of 2e eeuw zijn geld beelgde in een stuk land nabij Mol.
- Agrarisch gehucht ontstaan langs een straat en driehoeksplein.
- In de 11e eeuw zou hier een motte aanwezig zijn geweest. Hessie is steeds een strategische plaats geweest in verband met de vele grenstwisten die tussen Mol en Geel tijdens de Grimbergse oorlogen in de 11de eeuw, werden uitgevochten.
- Tijdens de tachtigjarige oorlog wordt op de locatie van de motte een schans gebouwd (waarvan de mulgracht bewaard bleef).

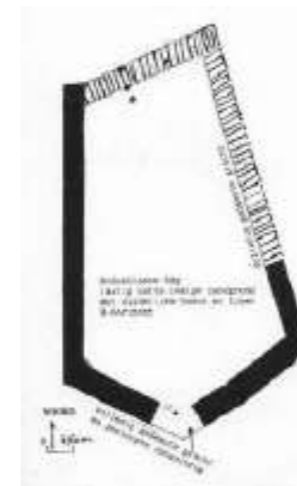
# WIJK

## Hessie - HISTORISCHE ONTWIKKELING



De Schans op de Hessie

“Zoals gelijkaardige sterken in Mol-Laarm Sluis, Achterbos, Gompel, Stokt en elders werd de schans van Hessie opgericht tijdens de Tachtigjarige Oorlog (1568 - 1648).



De Mulgracht

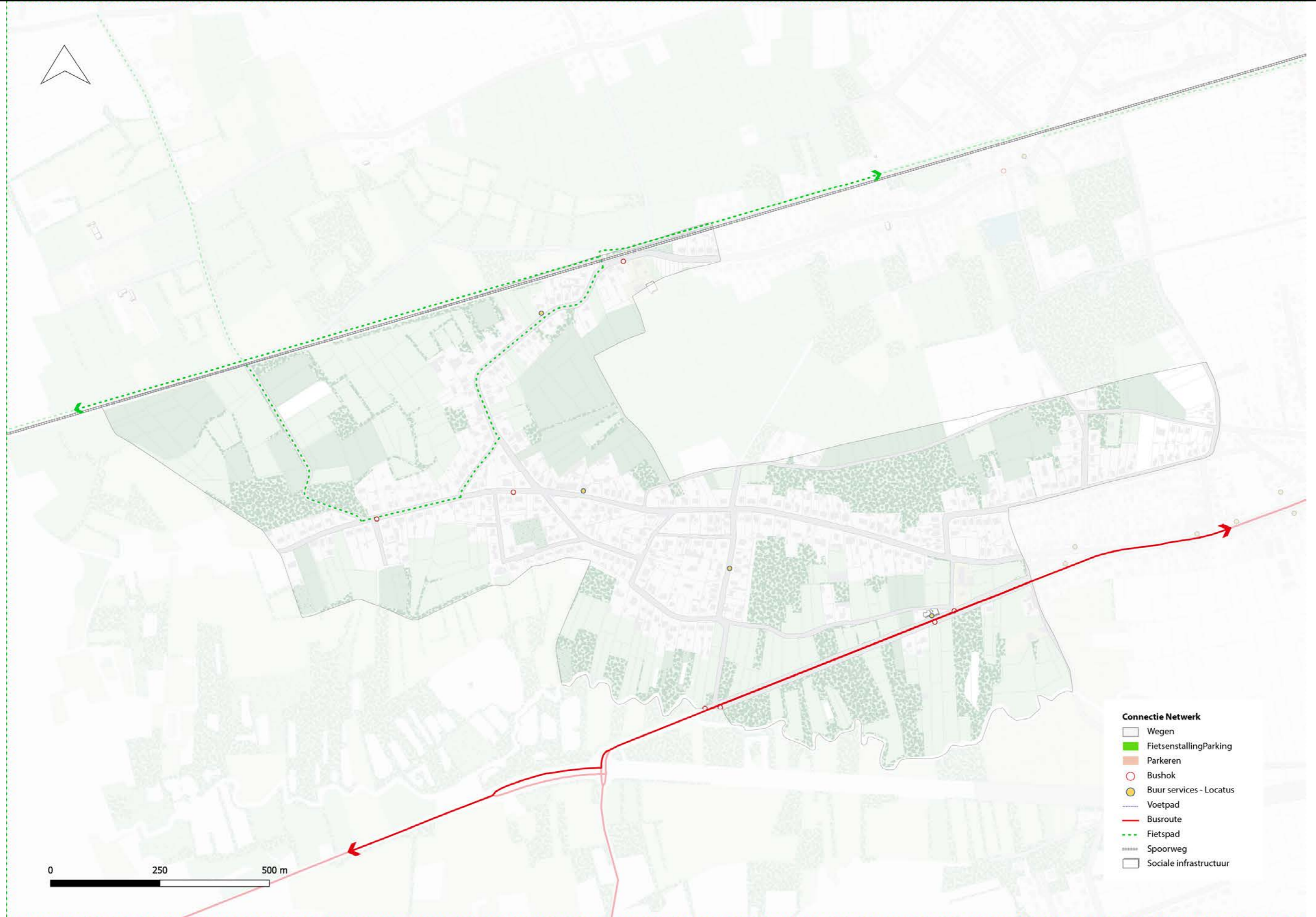


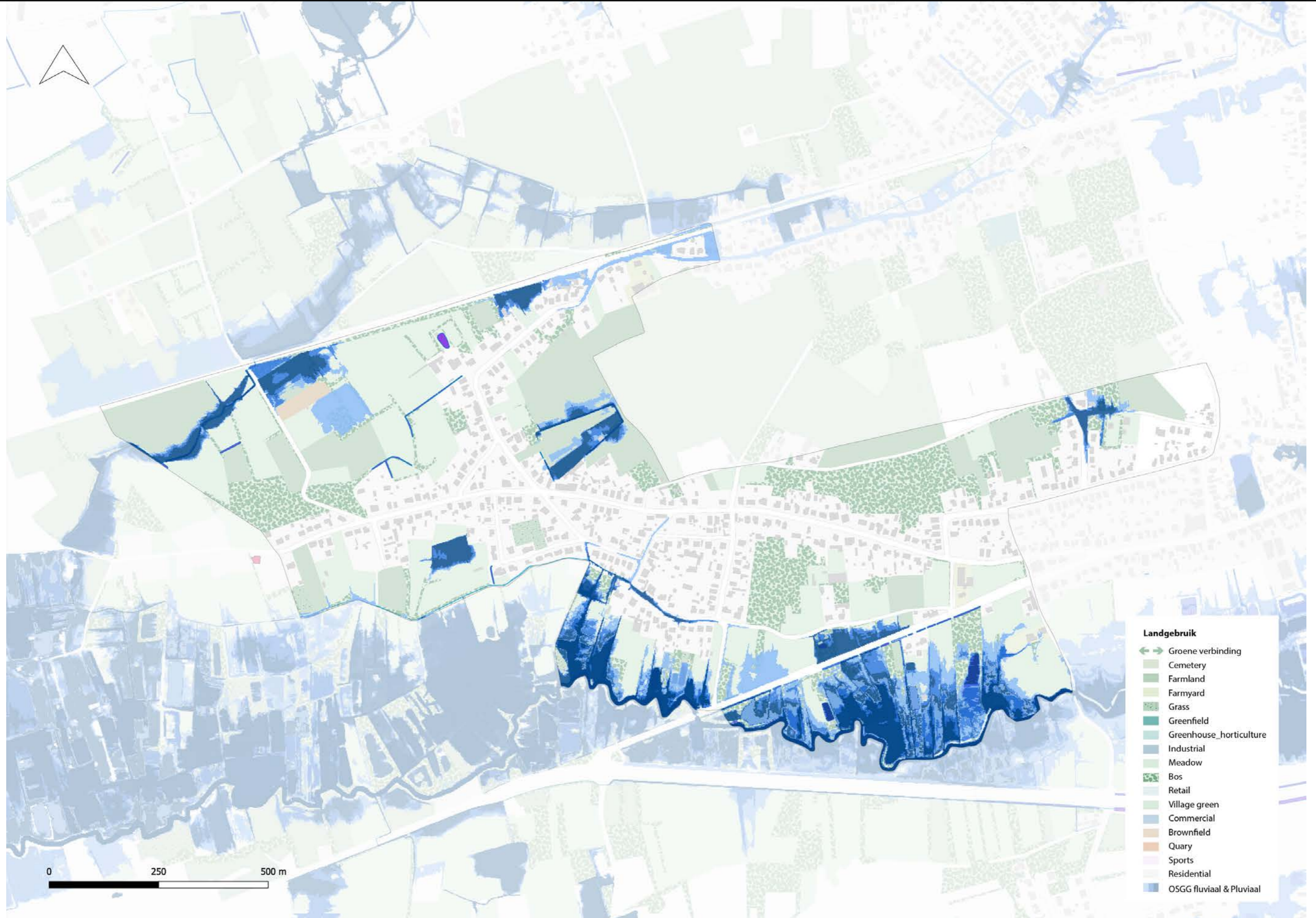
Een afbeelding van de schans op de Hessie

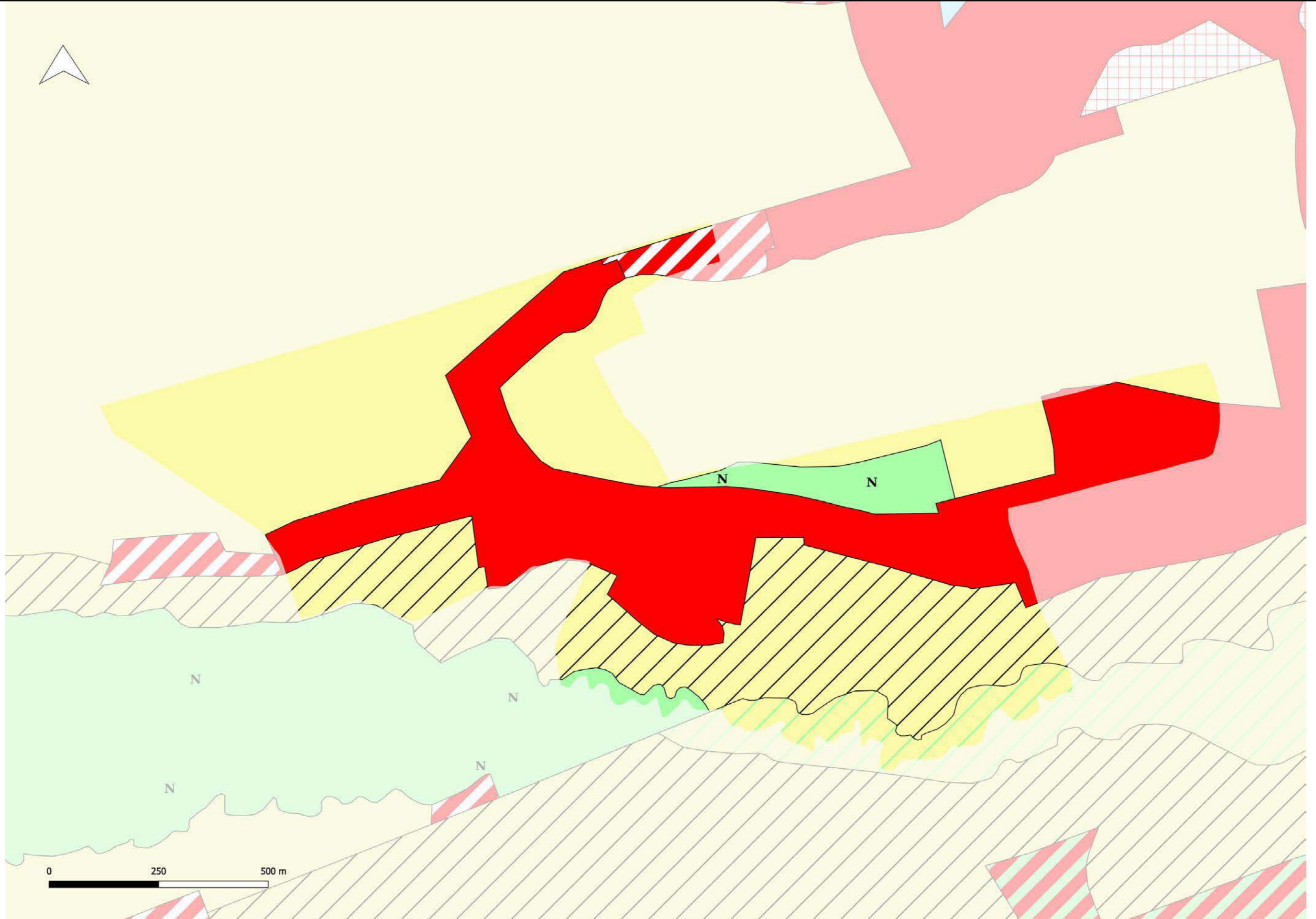


De nog bestaande Mulgracht - 2021



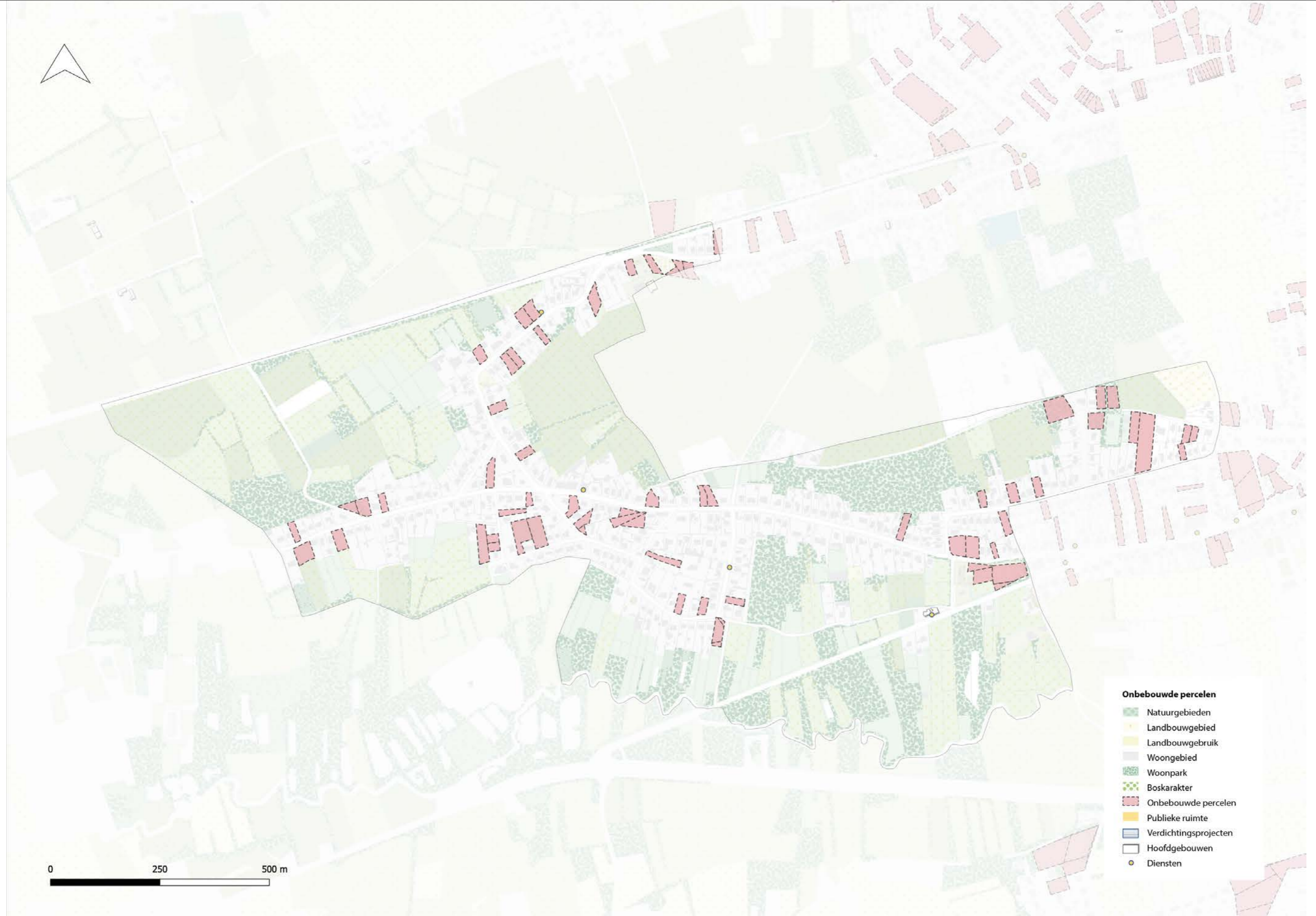






# WIJK

## Hessie - ONBEBOUWDE PERCELEN

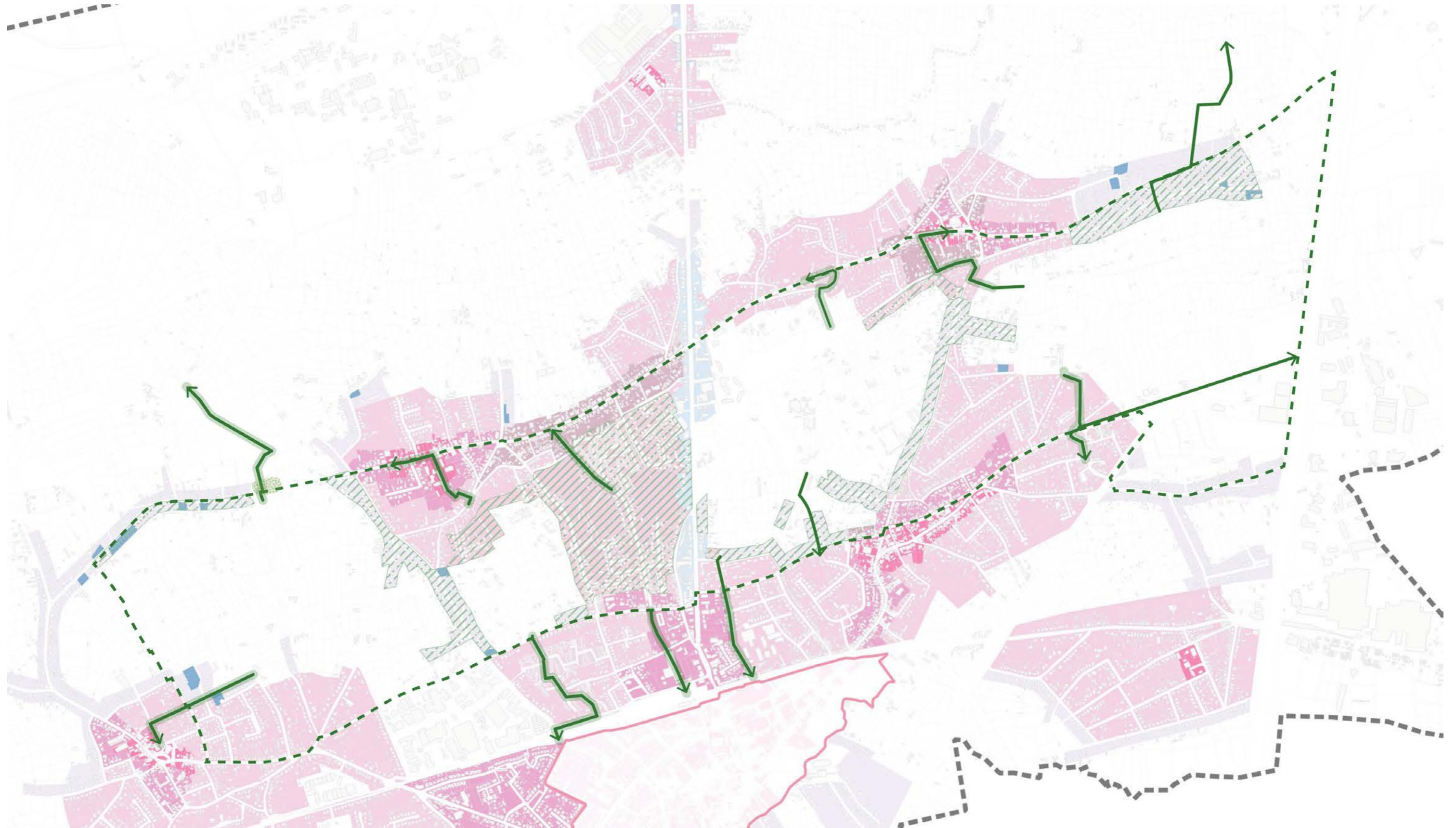


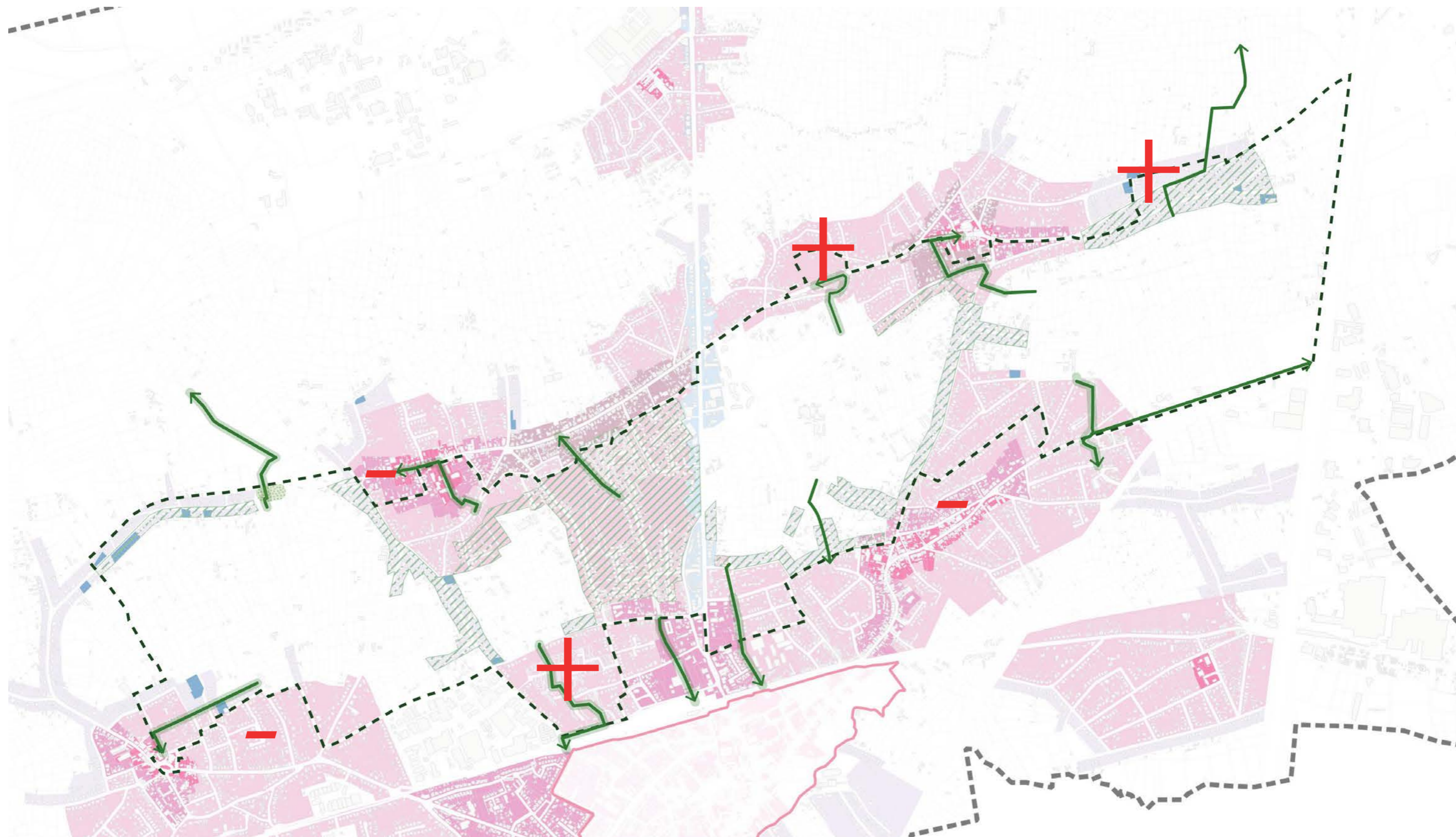


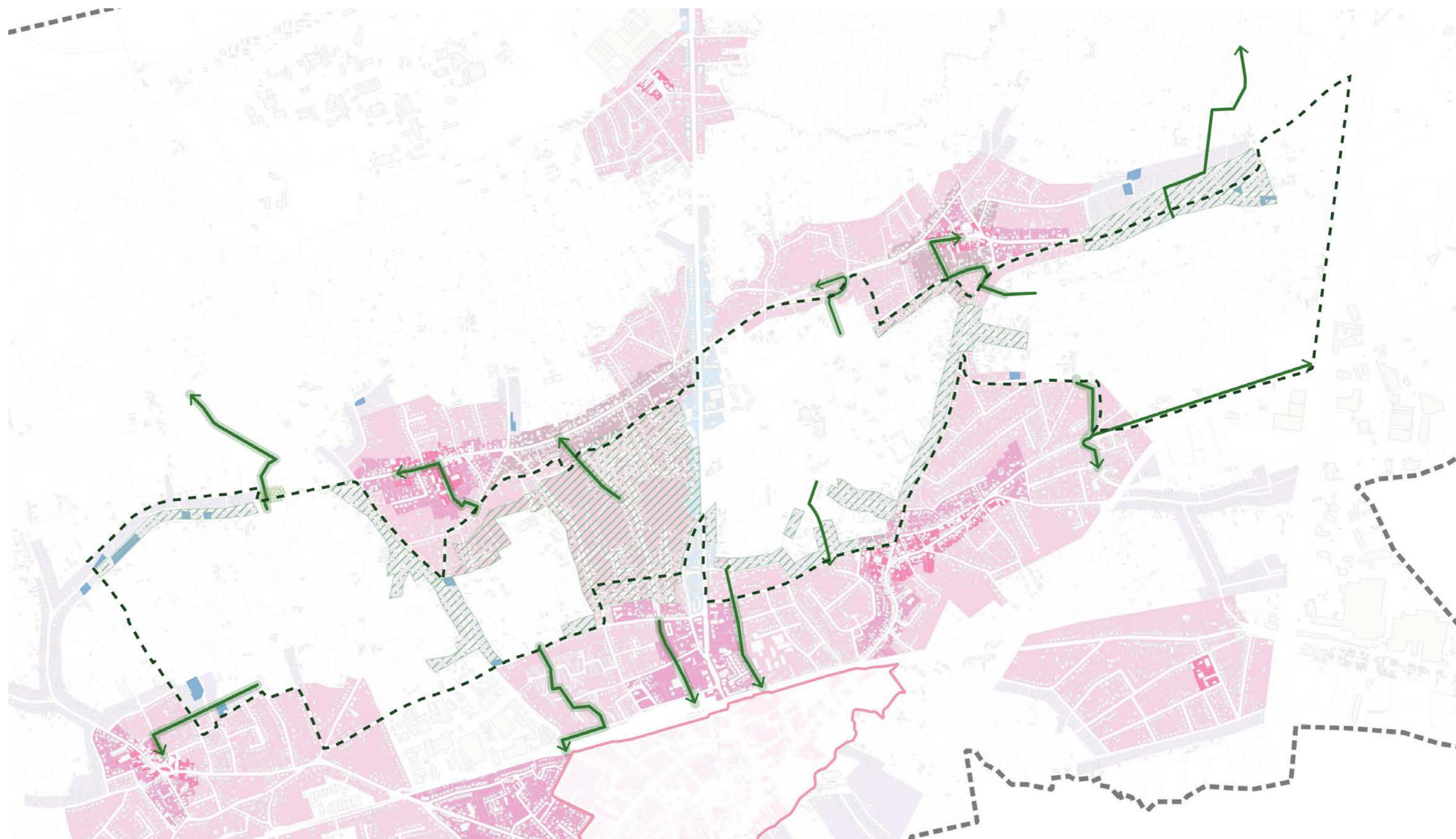


**BIJLAGE II:  
ANALYSE MOLS BOS**



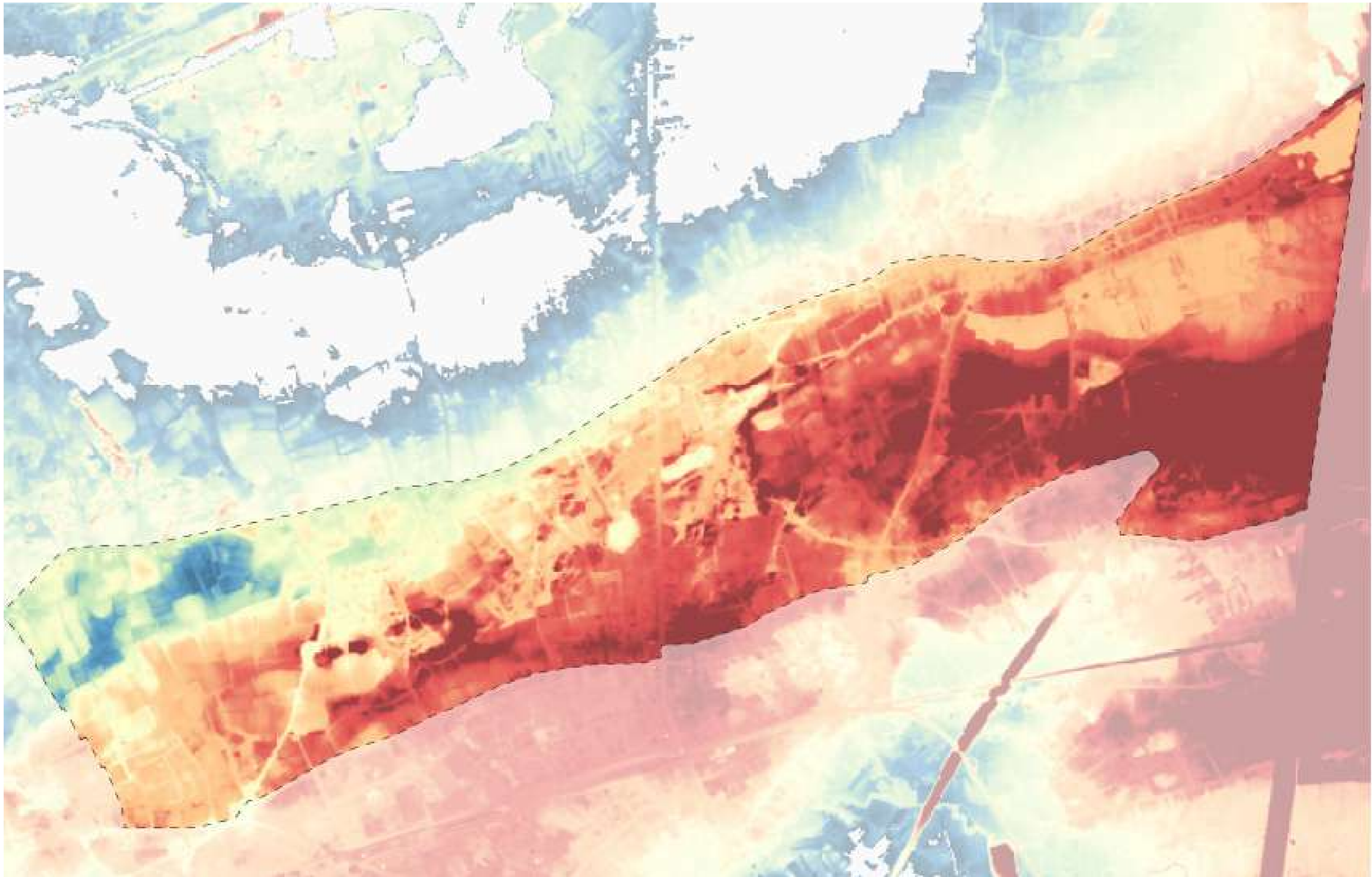






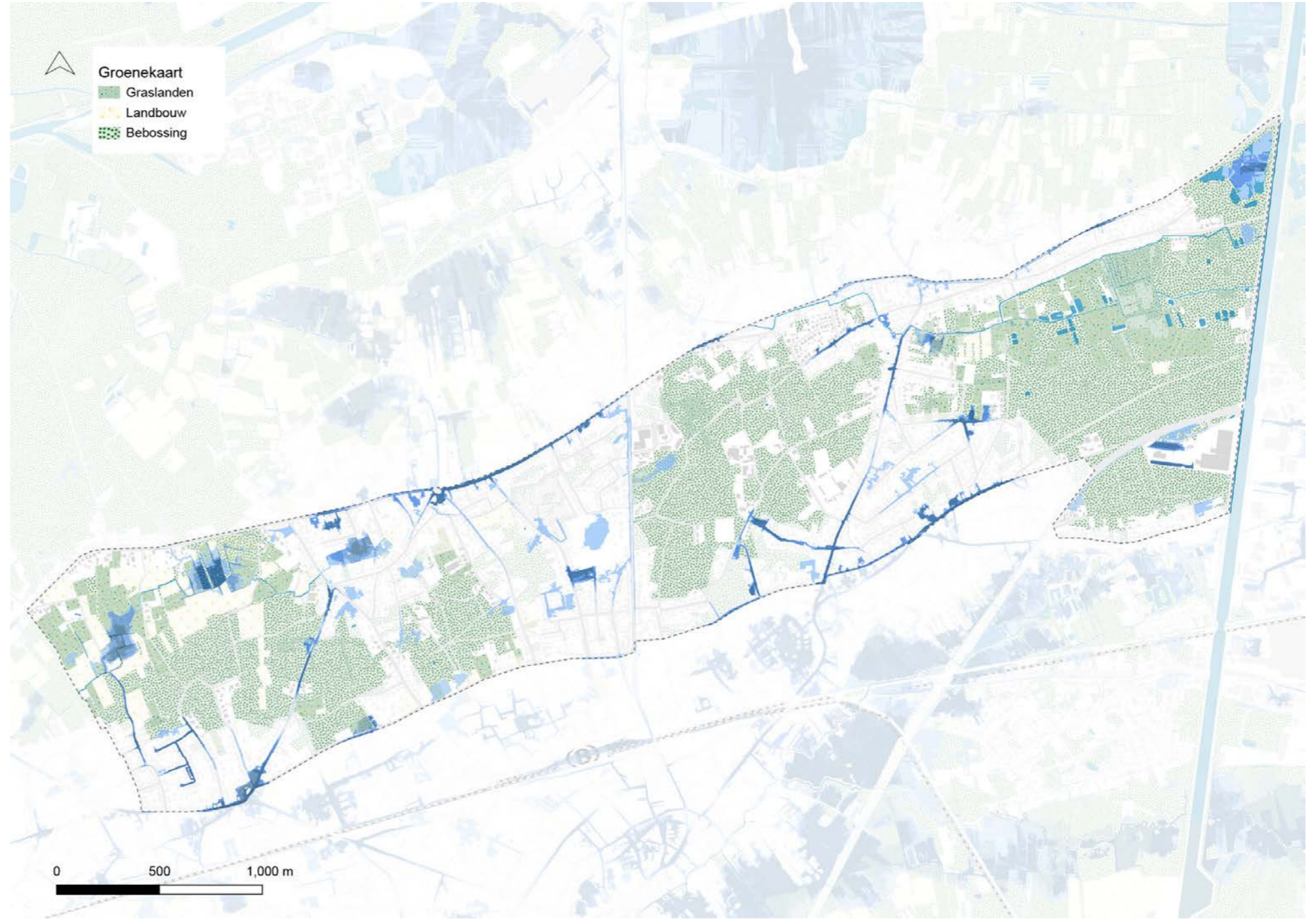
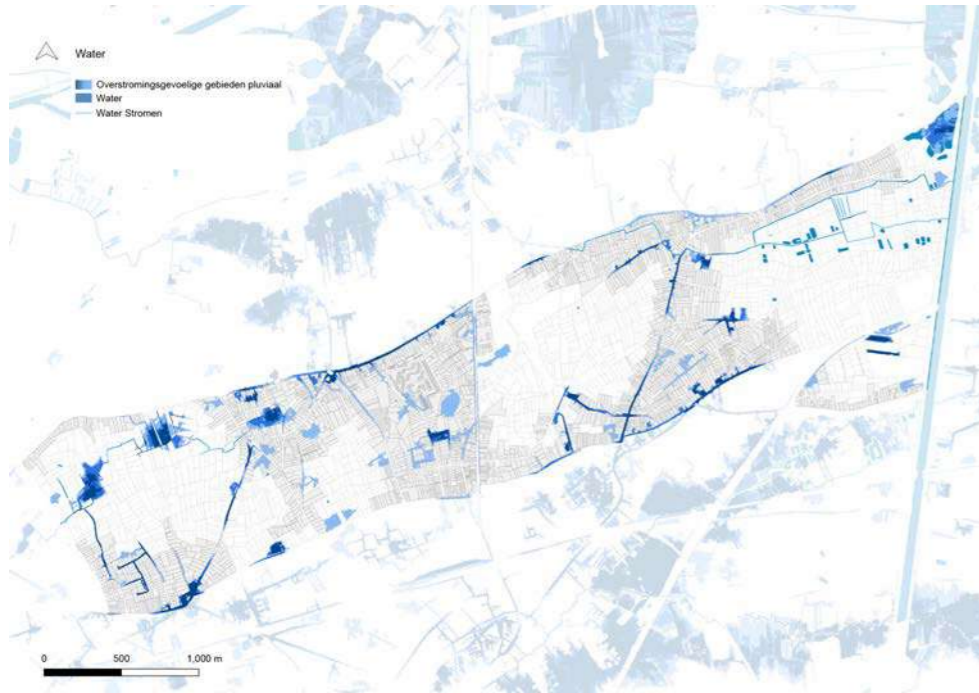
# MOLS BOS

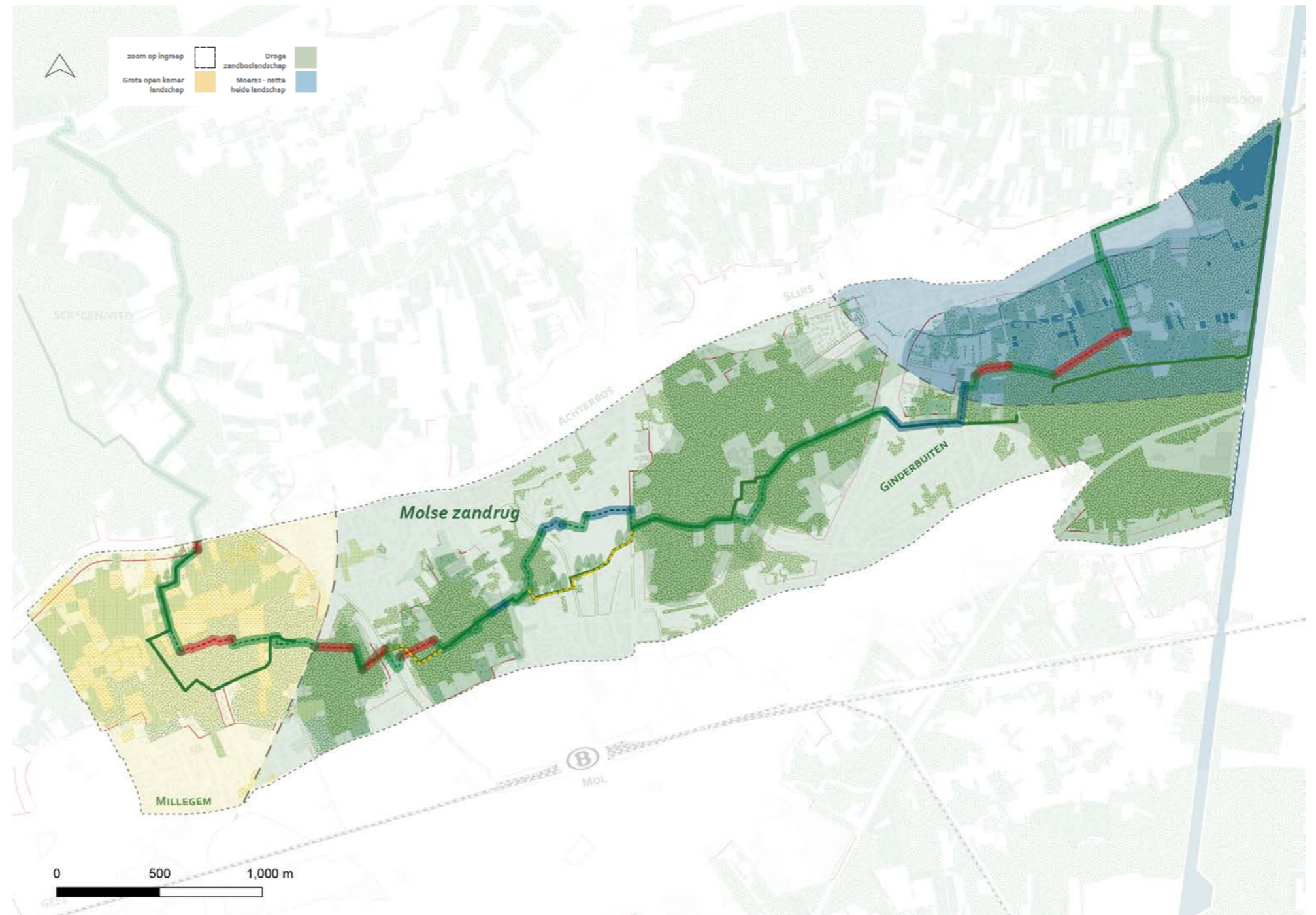
## Hoogtekaart - Atelier Romain

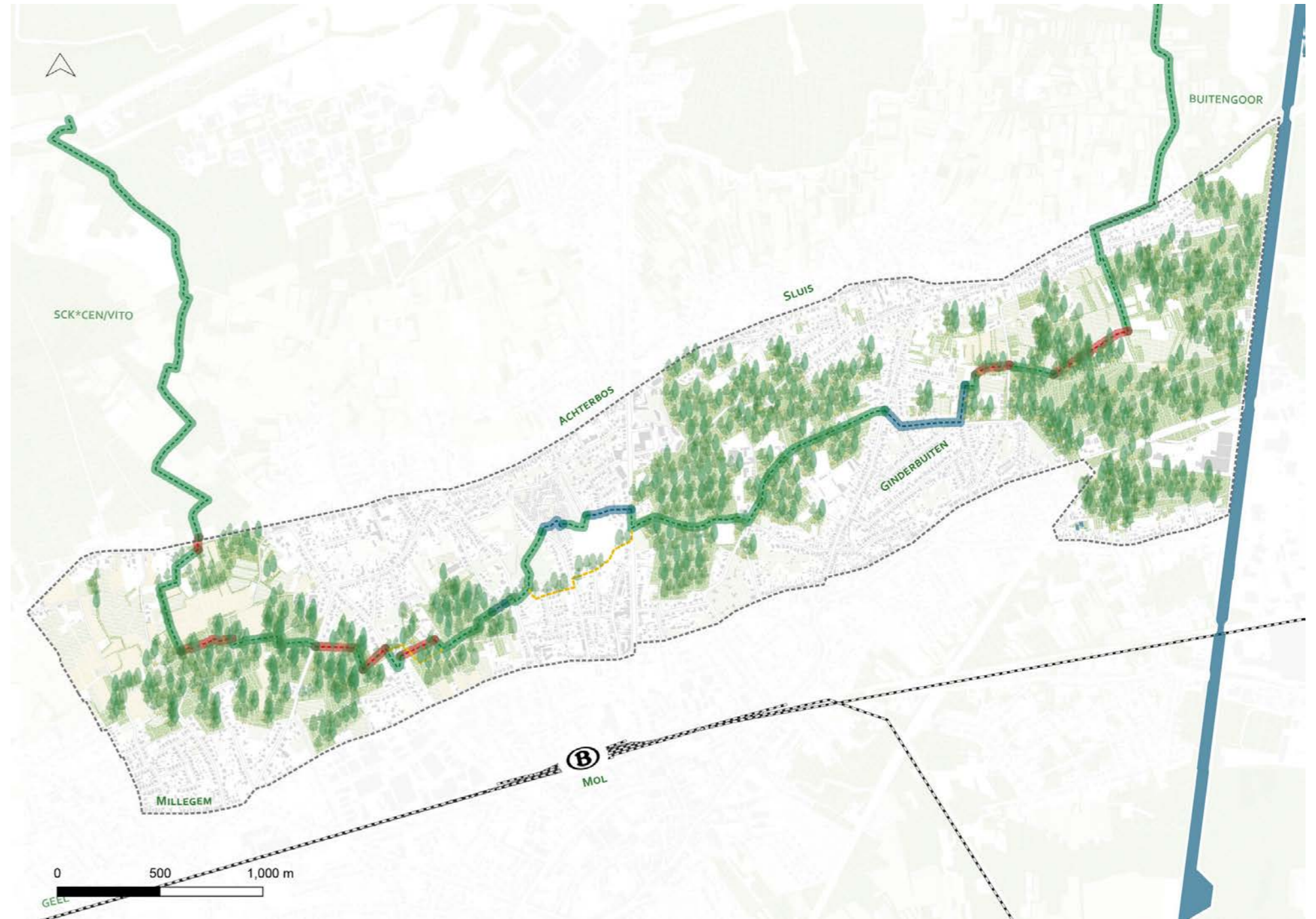


# MOLS BOS

## Groen-blauwe kaart

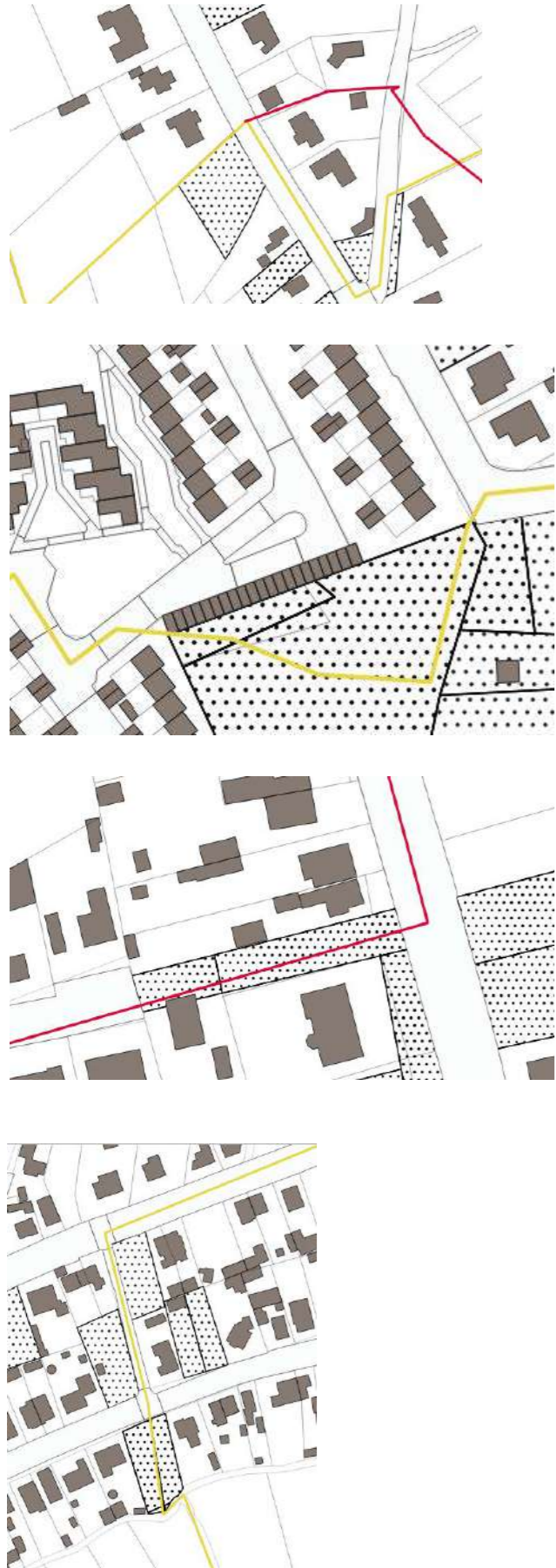


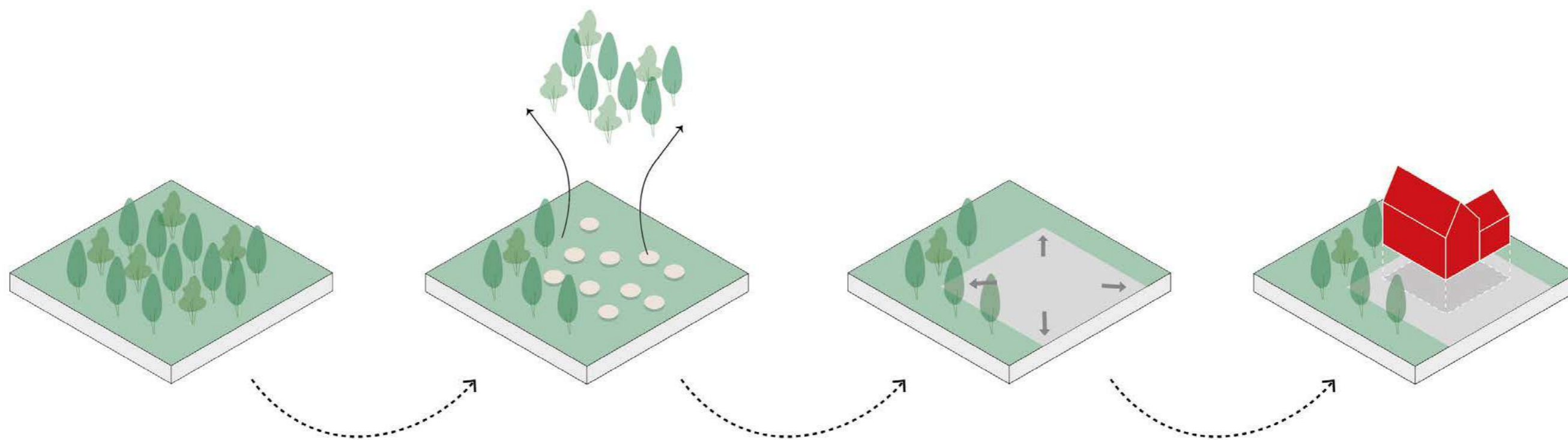




# MOLS BOS PERCELEN ANALYSE

## PERCELEN VAN DE EERSTE EN TWEEDE ORDE VS. BOSPAD





BOSRIJK PERCEEL

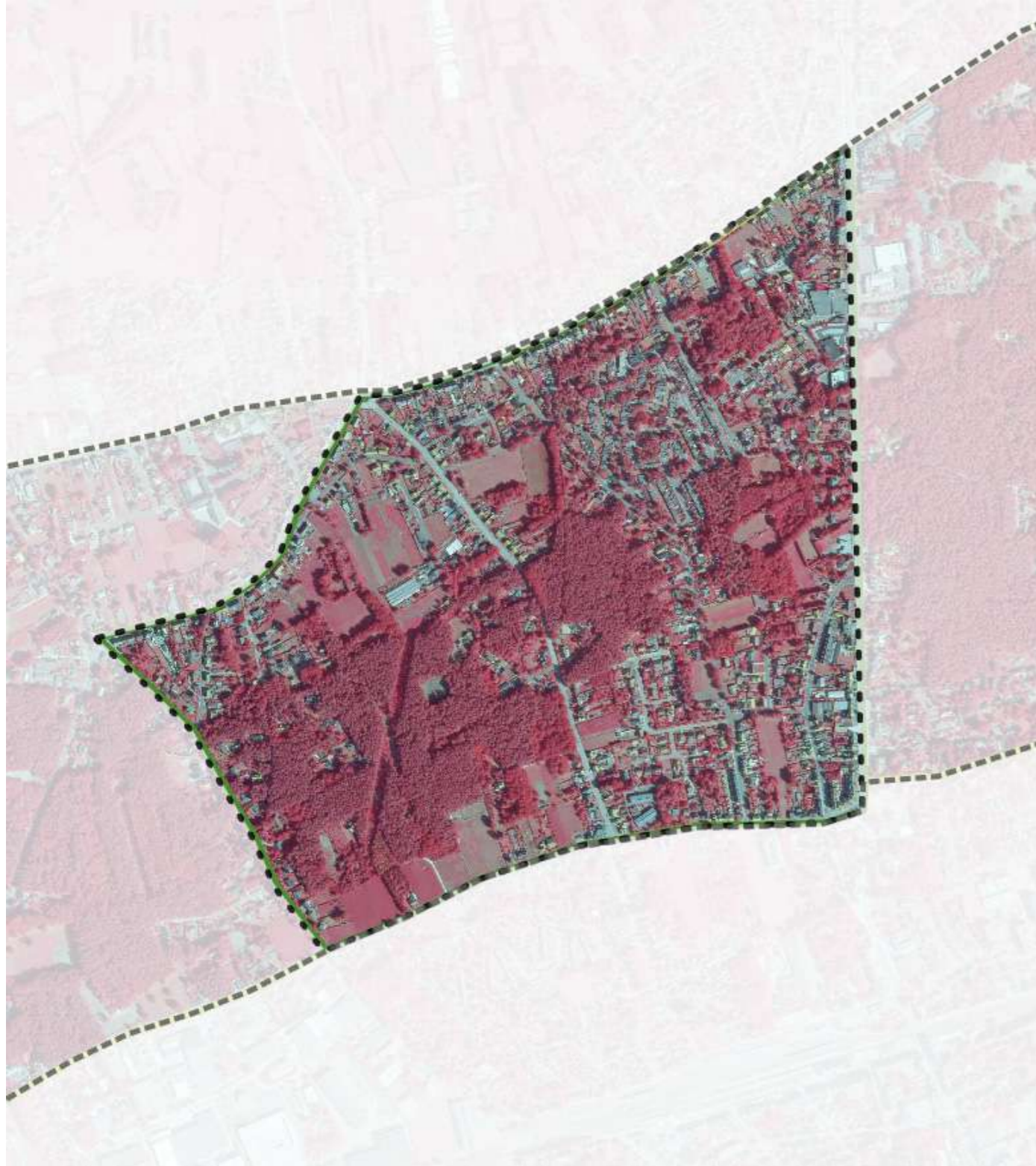
ONTBOSSING

VERHARDE OPPERVLAKTEN

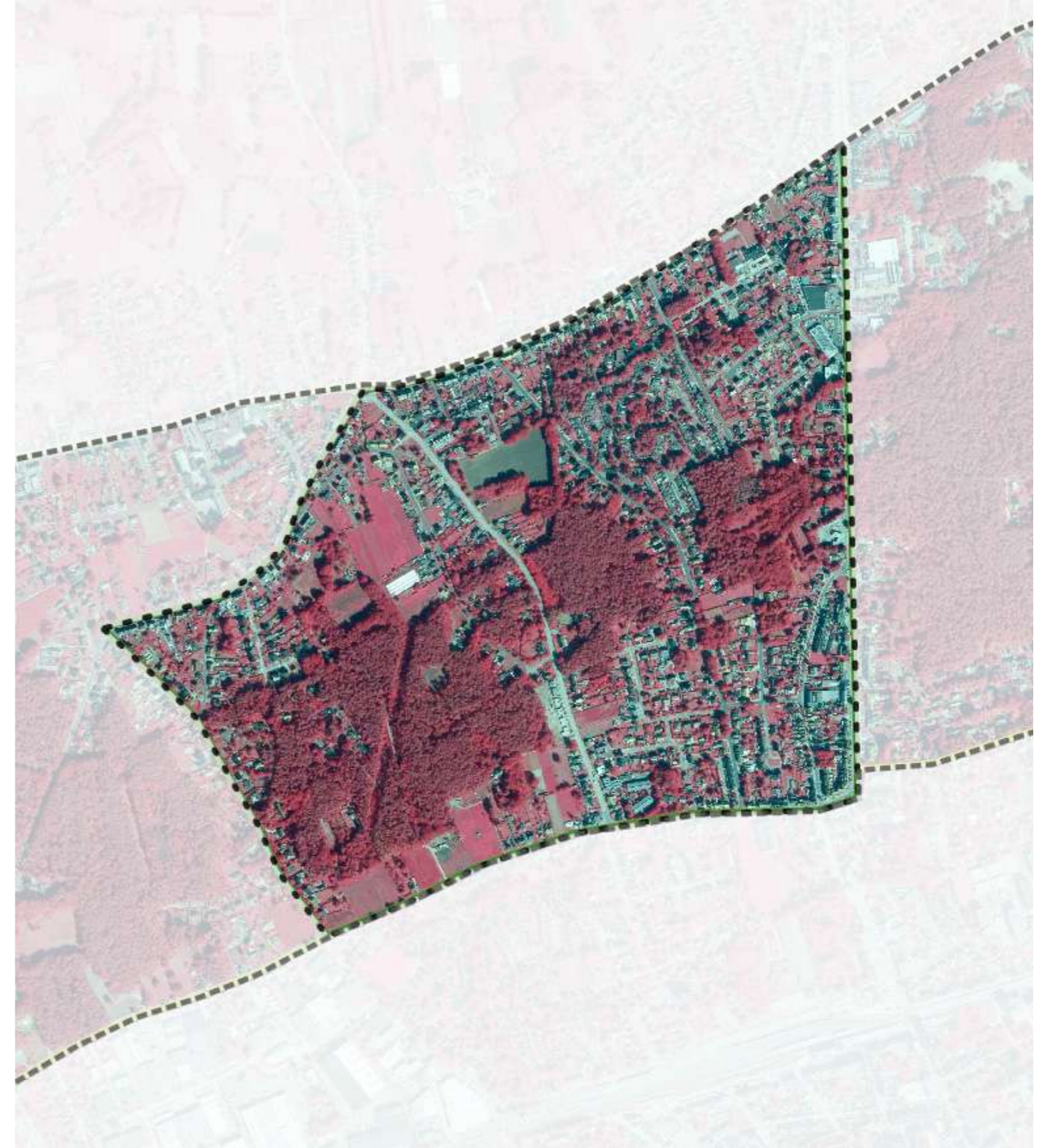
VERDICHTING



## Zone I



2009



2021

# FENOMENEN IN HET MOLS BOS

## ONTBOSSING EN VERHARDING



2009



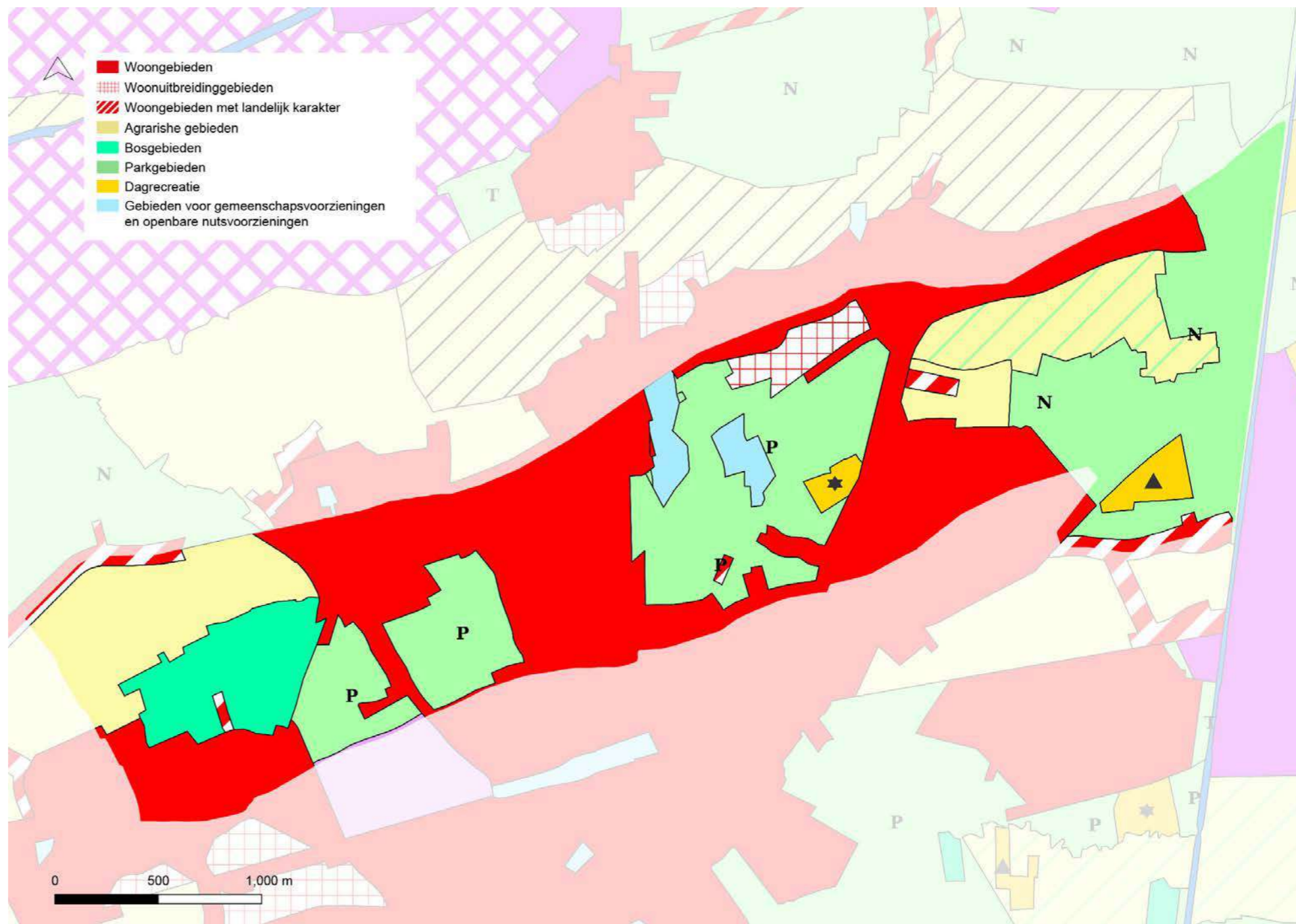
2021



STEENWEGVENNEN - 2009

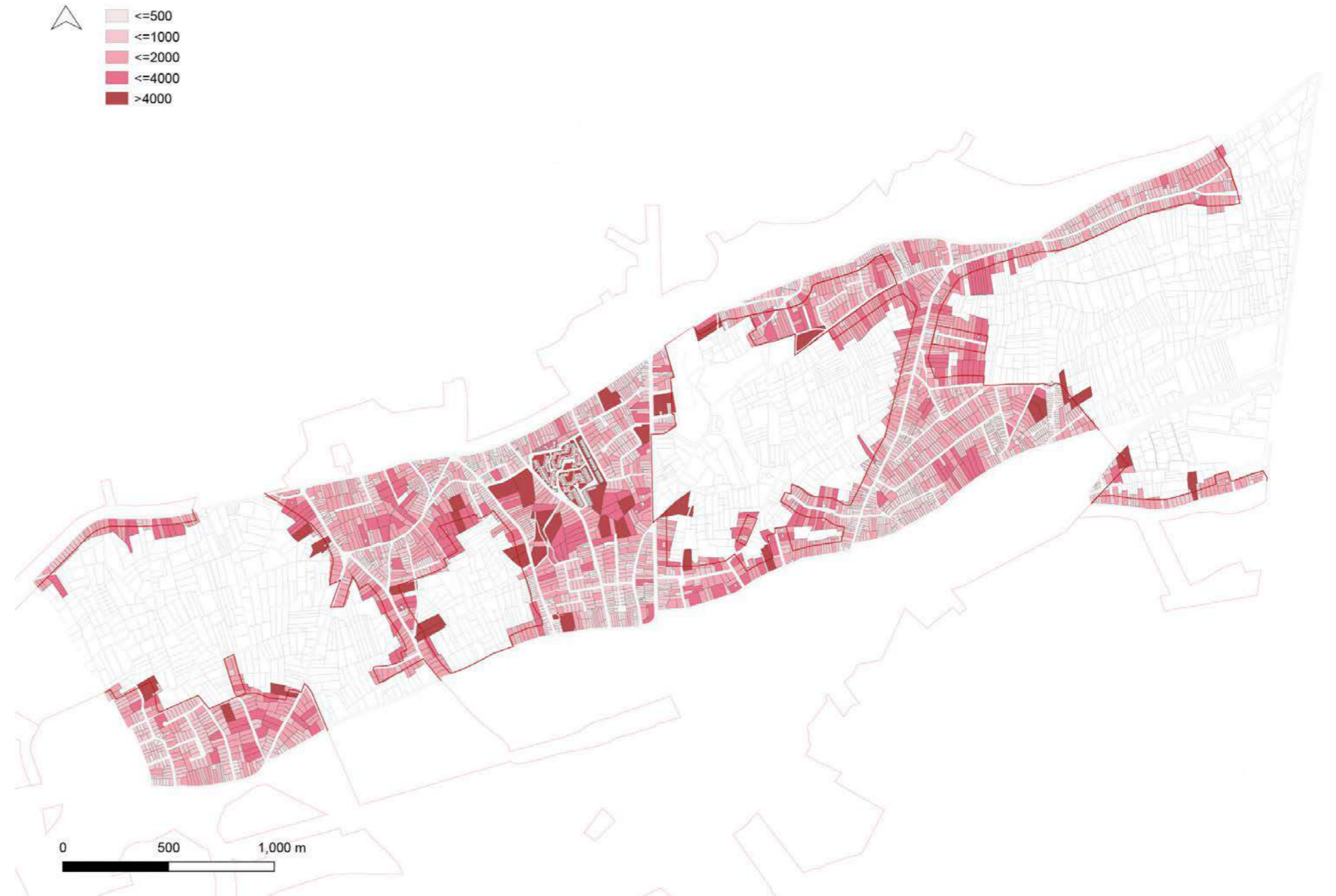
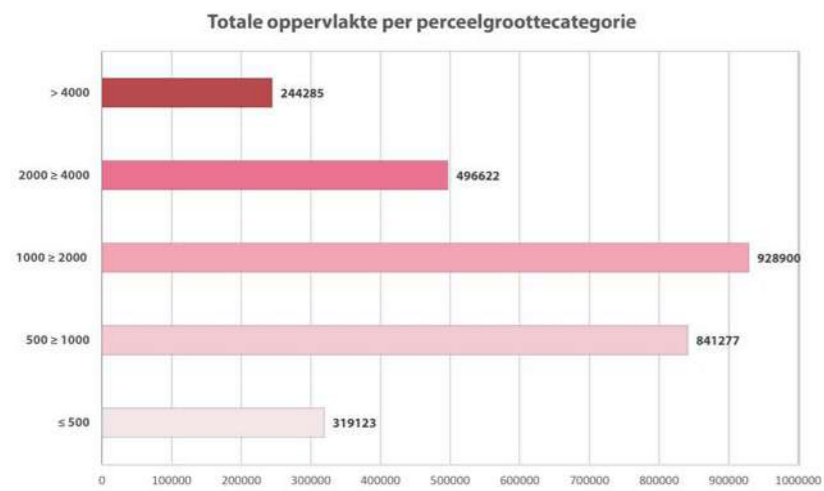
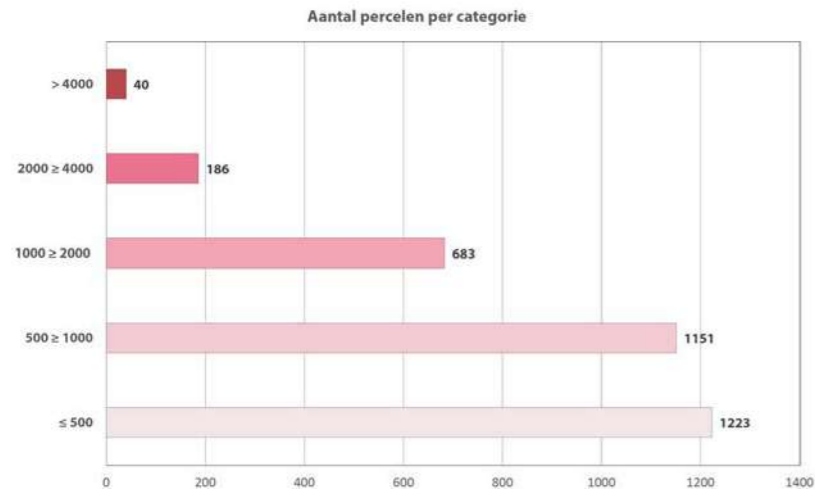


STEENWEGVENNEN - 2021



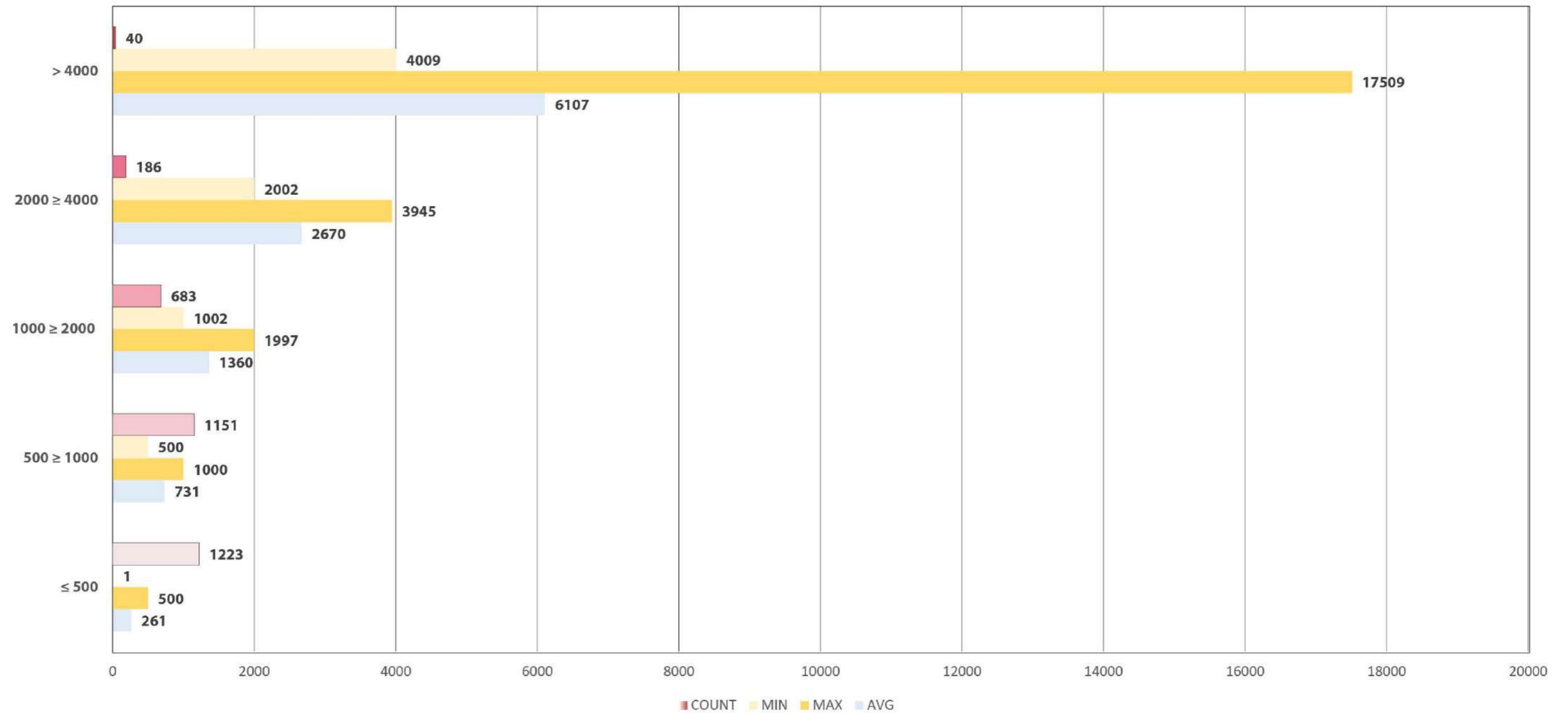
# MOLS BOS PERCELEN ANALYSE

## CATEGORISERING VAN PERCELEN NAAR GROOTTE



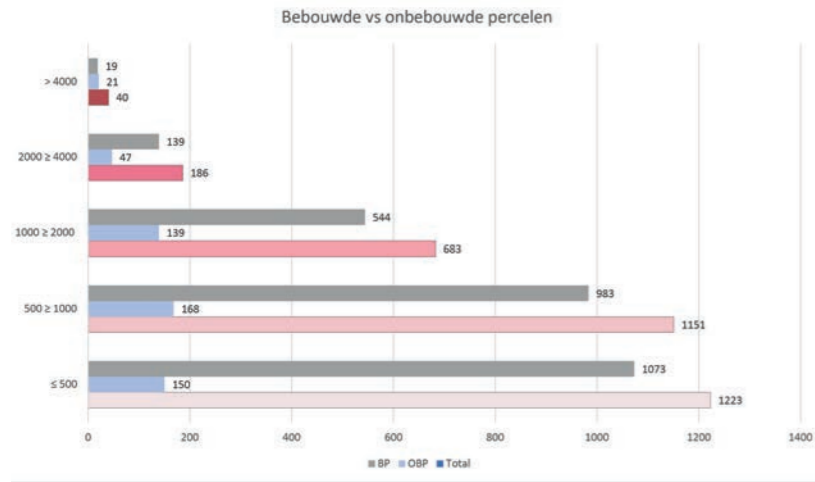
## CATEGORISERING VAN PERCELEN NAAR GROOTTE

### Kwantitatieve attributen per plotgroottecategorie



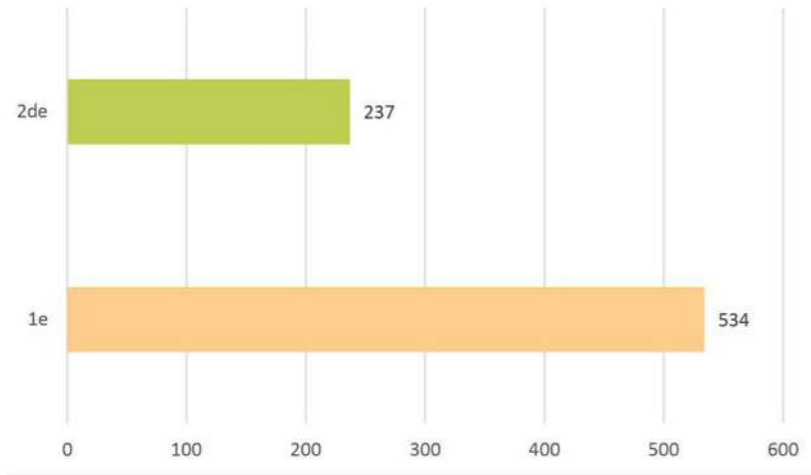
# MOLS BOS PERCELEN ANALYSE

## ONBEOUWDE PERCELEN

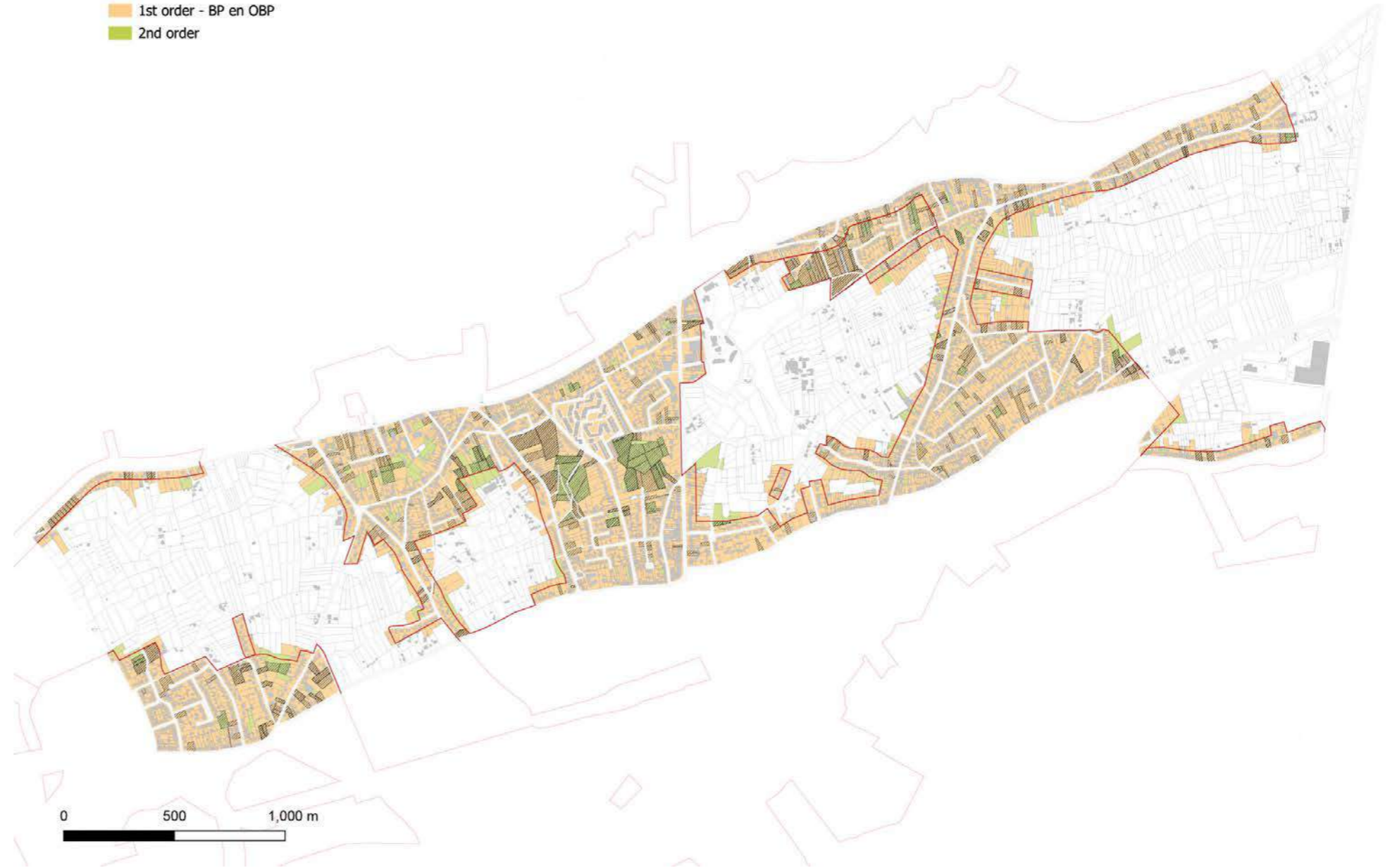


# MOLS BOS PERCELEN ANALYSE

## PERCELEN VAN DE EERSTE EN TWEEDE ORDE



- Gebouwen
- rop\_perceelen
- Park Gebied
- 1st order - BP en OBP
- 2nd order



# ANALYSESCHALEN EN -PARAMETERS

## Gemiddelde oppervlakten per categorie



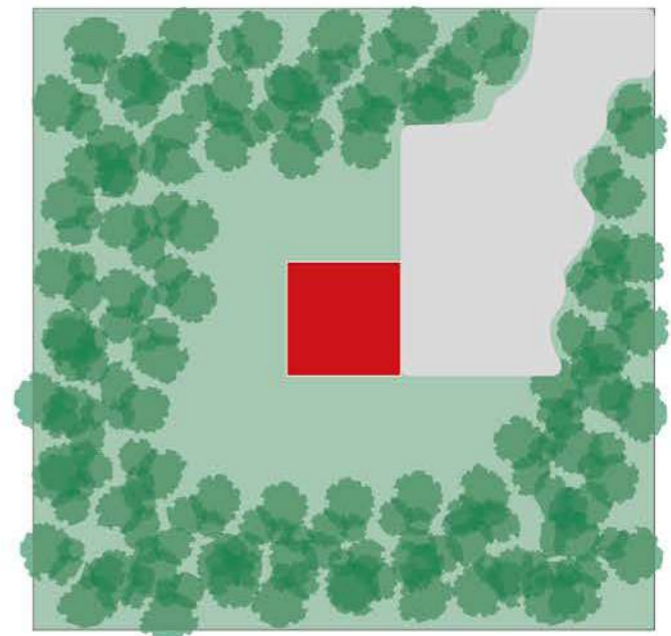
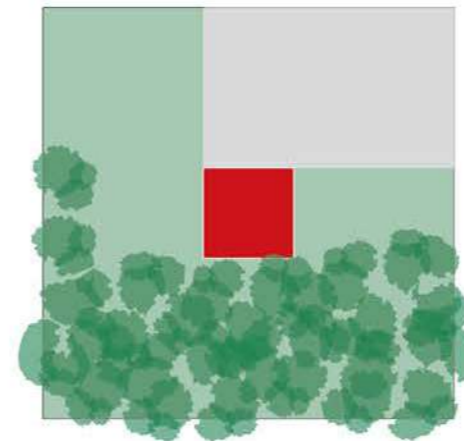
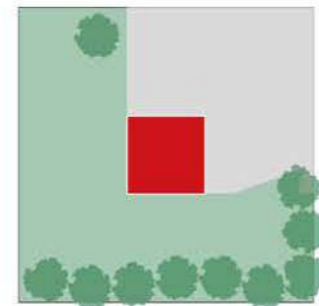
**AVG OPV= 261 m<sup>2</sup>**  
**AVG Foot Print = 79 m**

**AVG OPV= 731m<sup>2</sup>**  
**AVG Foot Print = 88 m**

**AVG OPV= 1,360 m<sup>2</sup>**  
**AVG Foot Print = 96 m**

**AVG OPV= 2,670 m<sup>2</sup>**  
**AVG Foot Print = 130 m**

**AVG OPV= 6,107 m<sup>2</sup>**  
**AVG Foot Print = 205 m**



- LAGE BOOMDEKKING
- FOOTPRINT RELATIEF HOOG (MAAR ABSOLUUT LAAG)
- IDEM VOOR VERHARDING

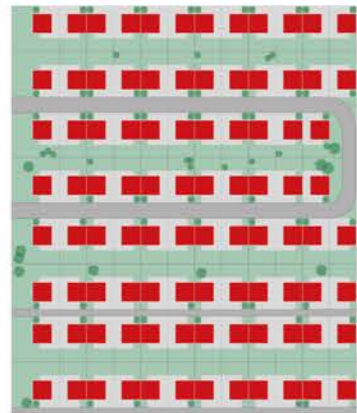
- GROENKARAKTER WISSELEND
- VAAK DIEPE PERCELEN
- WONINGEN VEELAL DICHTBIJ STRAAT INGEPLANT

- HOGE BOOMDEKKING
- BOSRANDEN
- WISSELENDE INPLANTING VAN WONINGEN
- GROTE FOOTPRINT (MAAR RELATIEF LAAG)
- IDEM VOOR VERHARDINGEN

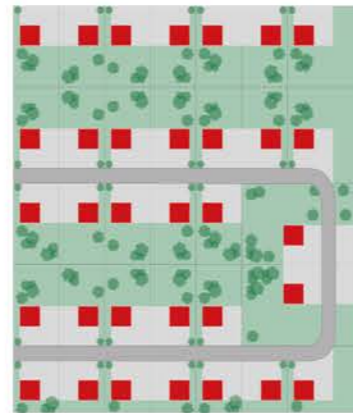
# ANALYSESCHALEN EN -PARAMETERS

## Percelen volgens grootte

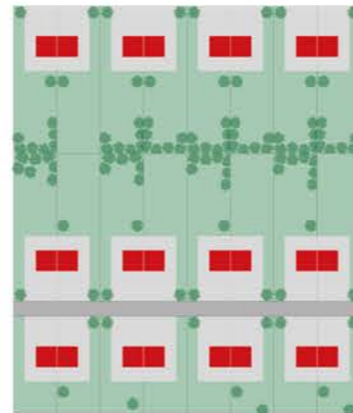
XS KAVELS < 500



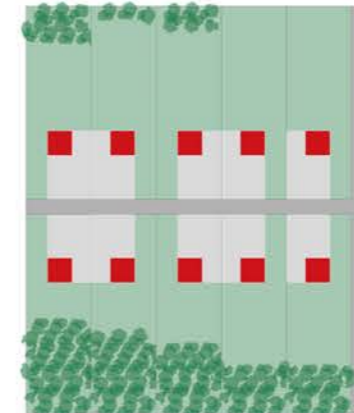
S KAVELS 500 - 1000



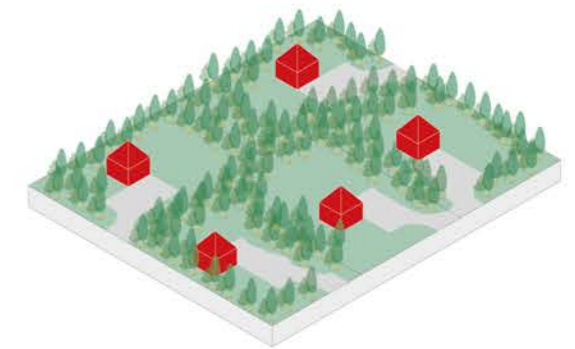
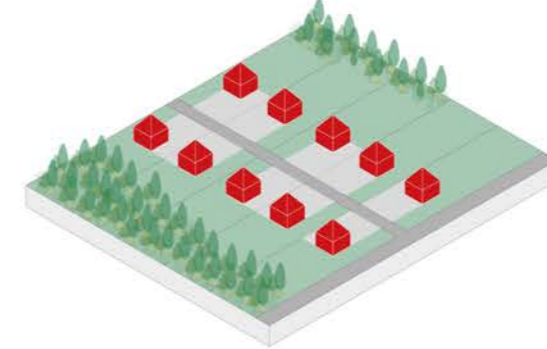
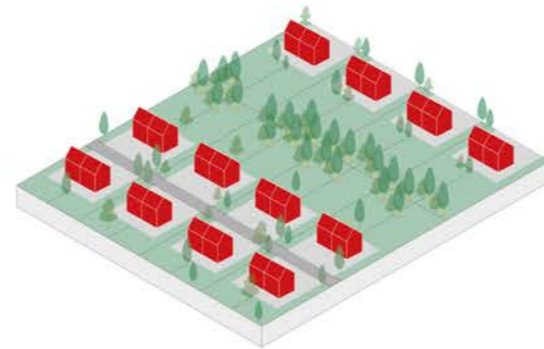
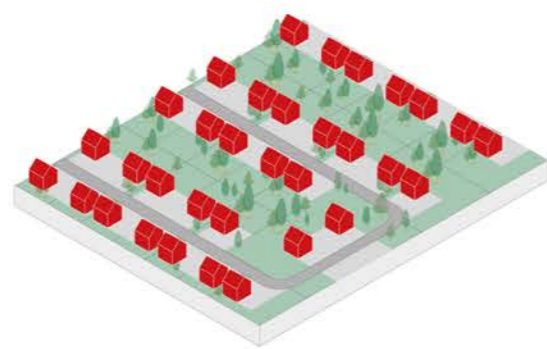
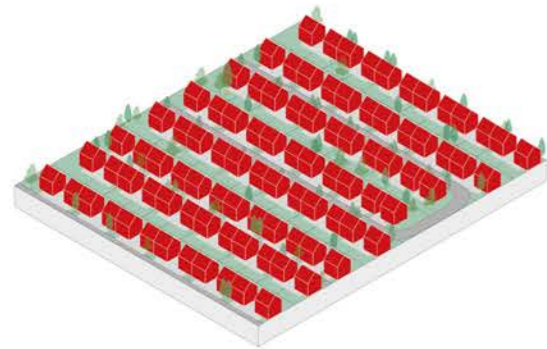
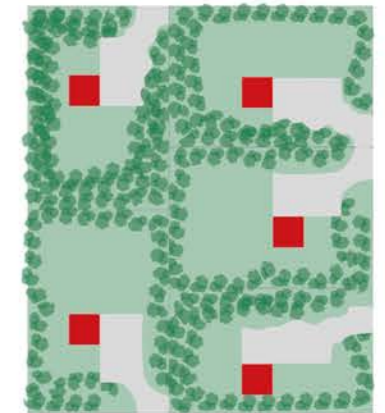
M KAVELS 1000 - 2000



L KAVELS 2000 - 4000



XL KAVELS > 4000








- BOSKARAKTER NIET AANWEZIG
- HOGE BEBOUWINGS- EN VERHARDINGSGRAAD

- BEPERKT BOSKARAKTER
- VOORAL IN DIEPE ACHTERTUINEN

- BEBOSTE PERCEELSRANDEN
- BOSKARAKTER OOK VOELBAAR OP PUBLIEK DOMEIN

# GESELECTEERDE STEEKPROEVEN PER CATEGORIE PERCEELGROOTTE



|                              |   |                |                  |                |                 |               |
|------------------------------|---|----------------|------------------|----------------|-----------------|---------------|
| OPPERVLAKTE                  |  | 5012.79 M2     | 2672.44 M2       | 1990.69 M2     | 838.70 M2       | 473.2 M2      |
| FOOTPRINT                    |  | 181 M2         | 270.47 M2        | 317.00 M2      | 147.00M2        | 92.55 M2      |
| VERHARDINGSGRAAD             |  | 835.5 M2 = 17% | 936 M2 = 35%     | 650 M2 = 36.2% | 550 M2 = 65.57% | 250 M2 = 52%  |
| BOOMDEKKING                  |  | 4177 M2 = 83%  | 1736.44 M2 = 65% | 948 M2 = 47.6% | 0 M2 = 0%       | 83 M2 = 17.5% |
| PERCEELSLENGTE<br>STRAATKANT |  | 9.5 M          | 25.7 M           | 16.65 M        | 26 M            | 12.8 M        |

# MOLS BOS EN BOSPAD

## Conclusies

---

- HET MOLS BOSPAD PASSEERT OVER ZEER BEPERKT AANTAL PERCELEN IN WOONGEBIED
  - AANKOOP VAN EEN DEEL VAN HET PERCEEL LIJKT MEEST AANGEWENZEN PISTE
- AFBOUW VAN BOSKARAKTER GAAT TRAAG MAAR GESTAAG en HAND-IN-HAND MET BEBOUWING
  - STERKE ONTWIKKELING IN GEEN GEVAL GEWENST
- BOSKARAKTER VERONDERSTELT BEHOUD VAN VOLDOENDE RUIME PERCELEN
  - VERDERE OPDELING VAN GROTE PERCELEN (IN KLEINERE) TEGENGAAN
- GROEN KARAKTER OP PUBLIEK DOMEIN VERONDERSTELT VOLDOENDE RUIME TUINZONES
  - MIN. DIMENSIES VOOR- en ZIJTUINEN OPLEGGEN
  - MIN. GROENAANPLANT IN TUINZONES + GROENE AFSLUITINGEN OPLEGGEN (in functie van GROOTTE PERCELEN)
- MOOIE BOSKERNEN BLEVEN BEWAARD “IN TWEEDE ORDE”
  - BOUWEN IN 2e ORDE IS GEEN VERWORVEN RECHT (geen planschade)
- MEDIUMPERCELEN = GROOTSTE OPPERVLAKTE + GROOTSE AANDEEL ONBEBOUWDE PERCELEN (CA. 35%)
- LARGE & EXTRALARGE PERCELEN SAMEN GOED VOOR 30% VAN TOTALE OPP.= GROOTSTE “GROENWINST” TE BOEKEN
- SMALL PERCELEN: ca. 30% VAN TOTALE OPP.
- EXTRASMALL PERCELEN: CA. 10% VAN TOTALE OPP. (QUASI GEEN GROENWINST TE BOEKEN)



**BIJLAGE III:  
ANALYSE BASISVOORSCHRIFT GROENE INRICHTING**

# WOONZONERINGSPLAN

## Analyse: Basisvoorschrift groene inrichting

### 10% Verharding - Min 75m



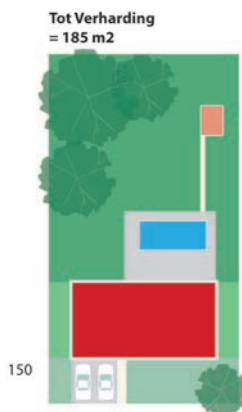
|  |                            |
|--|----------------------------|
| Tot Verharding = 83 m <sup>2</sup>       |                            |
| PERCEEL 15 % (MIN. 75M <sup>2</sup> )    | = 15*30=450 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                   | = 5*3=15 M <sup>2</sup>    |
| VOORTUIN (MAX 40% = 37.8M <sup>2</sup> ) | = 25 M <sup>2</sup> *      |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                    | = 15 M <sup>2</sup>        |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )       | = 9M <sup>2</sup>          |
| PAD NAAR TUINHUIS (X=0.6)                | = 9M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Tot Verharding = 102 m <sup>2</sup>    |                            |
| PERCEEL 10 % (MIN. 75M <sup>2</sup> )  | = 20*35=700 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                 | = 70 M <sup>2</sup>        |
| VOORTUIN (MAX 40% = 48M <sup>2</sup> ) | = 5.5*4=22 M <sup>2</sup>  |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                  | = 22 M <sup>2</sup> *      |
| BIJGEBOUW (MAX 75M)                    | = 15 M <sup>2</sup>        |
| PAD NAAR TUINHUIS                      | = 12 M <sup>2</sup>        |
|  | = 3 M <sup>2</sup>         |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Tot Verharding = 185 m <sup>2</sup>    |                             |
| PERCEEL 10 %                           | = 25*50=1250 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                 | = 125 M <sup>2</sup>        |
| VOORTUIN (MAX 40% = 60M <sup>2</sup> ) | = 8*6=48 M <sup>2</sup>     |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                  | = 41 M <sup>2</sup> *       |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )     | = 18 M <sup>2</sup>         |
| PAD NAAR TUINHUIS                      | = 12 M <sup>2</sup>         |
|  | = 6 M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

### 15% Verharding - Min 75m



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Tot Verharding = 73 m <sup>2</sup>       |                            |
| PERCEEL 15 % (MIN. 75M <sup>2</sup> )    | = 15*30=450 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                   | = 67.5 M <sup>2</sup>      |
| VOORTUIN (MAX 40% = 37.8M <sup>2</sup> ) | = 5*3=15 M <sup>2</sup>    |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                    | = 25 M <sup>2</sup> *      |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )       | = 15 M <sup>2</sup>        |
| PAD NAAR TUINHUIS (X=0.6)                | = 9M <sup>2</sup>          |
|  | = 9M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Tot Verharding = 102 m <sup>2</sup>    |                            |
| PERCEEL 15 % (MIN. 75M <sup>2</sup> )  | = 20*35=700 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                 | = 105 M <sup>2</sup>       |
| VOORTUIN (MAX 40% = 48M <sup>2</sup> ) | = 5*10=50 M <sup>2</sup>   |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                  | = 22 M <sup>2</sup> *      |
| BIJGEBOUW (MAX 75M)                    | = 15 M <sup>2</sup>        |
| PAD NAAR TUINHUIS                      | = 12 M <sup>2</sup>        |
|  | = 3 M <sup>2</sup>         |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Tot Verharding = 185 m <sup>2</sup>    |                             |
| PERCEEL 15 %                           | = 25*50=1250 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                 | = 187.5 M <sup>2</sup>      |
| VOORTUIN (MAX 40% = 60M <sup>2</sup> ) | = 18*6=108 M <sup>2</sup>   |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                  | = 41 M <sup>2</sup> *       |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )     | = 18 M <sup>2</sup>         |
| PAD NAAR TUINHUIS                      | = 12 M <sup>2</sup>         |
|  | = 6 M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

### 20% Verharding



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Tot Verharding = 89 m <sup>2</sup>       |                            |
| PERCEEL 20 % (MIN. 75M <sup>2</sup> )    | = 15*30=450 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                   | = 67.5 M <sup>2</sup>      |
| VOORTUIN (MAX 40% = 37.8M <sup>2</sup> ) | = 5*3=15 M <sup>2</sup>    |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                    | = 25 M <sup>2</sup> *      |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )       | = 15 M <sup>2</sup>        |
| PAD NAAR TUINHUIS (X=0.6)                | = 9M <sup>2</sup>          |
|  | = 9M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Tot Verharding = 139 m <sup>2</sup>    |                            |
| PERCEEL 20 % (MIN. 75M <sup>2</sup> )  | = 20*35=700 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                 | = 140 M <sup>2</sup>       |
| VOORTUIN (MAX 40% = 48M <sup>2</sup> ) | = 11*6=66 M <sup>2</sup>   |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                  | = 40 M <sup>2</sup> *      |
| BIJGEBOUW (MAX 75M)                    | = 15 M <sup>2</sup>        |
| PAD NAAR TUINHUIS                      | = 15 M <sup>2</sup>        |
|  | = 3 M <sup>2</sup>         |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



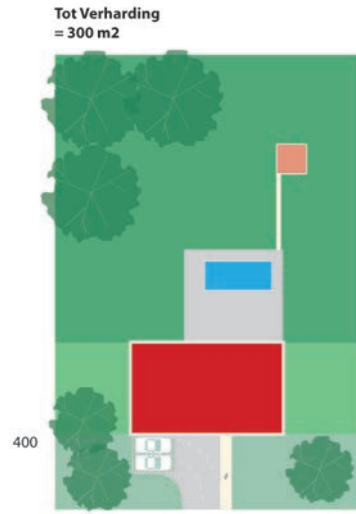
|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Tot Verharding = 249 m <sup>2</sup>    |                             |
| PERCEEL 20 %                           | = 25*50=1250 M <sup>2</sup> |
| TERRAS                                 | = 250 M <sup>2</sup>        |
| VOORTUIN (MAX 40% = 60M <sup>2</sup> ) | = 19*8=152 M <sup>2</sup>   |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                  | = 45 M <sup>2</sup> *       |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )     | = 18 M <sup>2</sup>         |
| PAD NAAR TUINHUIS                      | = 16 M <sup>2</sup>         |
|  | = 18 M <sup>2</sup>         |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

# WOONZONERINGSPLAN

## Analyse: Basisvoorschrift groene inrichting

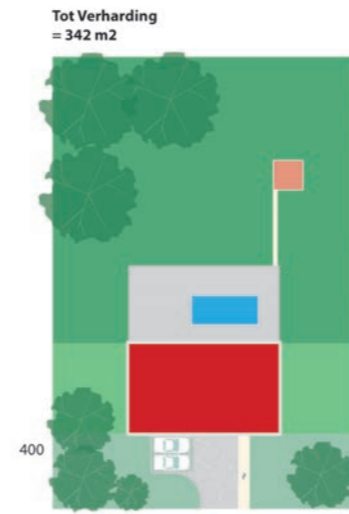
### 10% Verharding - Min 75m



|   |                            |
|---|----------------------------|
| PERCEEL                                 | = 40*60=2400M <sup>2</sup> |
| 10 %                                    | = 240M <sup>2</sup>        |
| TERRAS MET POOL                         | = 12*8=96M <sup>2</sup>    |
| VOORTUIN (MAX 40% = 160M <sup>2</sup> ) | = 100M <sup>2</sup> *      |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                   | = 20M <sup>2</sup>         |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )      | = 16M <sup>2</sup>         |
| PAD NAAR TUINHUIS                       | = 6M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

### 15% Verharding - Min 75m



|   |                            |
|---|----------------------------|
| PERCEEL                                 | = 40*60=2400M <sup>2</sup> |
| 15 %                                    | = 360M <sup>2</sup>        |
| TERRAS MET POOL                         | = 20*10=200M <sup>2</sup>  |
| VOORTUIN (MAX 50% = 200M <sup>2</sup> ) | = 100M <sup>2</sup> *      |
| PAD ROND HUIS(X=0.3)                    | = 20M <sup>2</sup>         |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )      | = 16M <sup>2</sup>         |
| PAD NAAR TUINHUIS                       | = 6M <sup>2</sup>          |

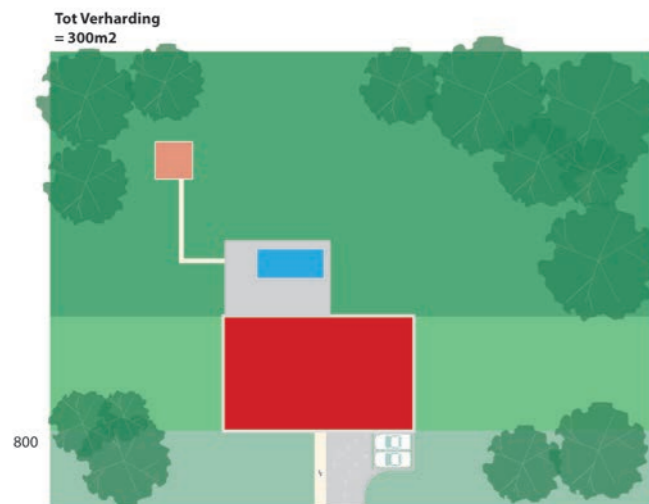
\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

### 20% Verharding



|   |                            |
|---|----------------------------|
| PERCEEL                                 | = 40*60=2400M <sup>2</sup> |
| 20 %                                    | = 480M <sup>2</sup>        |
| TERRAS MET POOL                         | = 20*15=300M <sup>2</sup>  |
| VOORTUIN (MAX 40% = 160M <sup>2</sup> ) | = 100M <sup>2</sup> *      |
| PAD ROND HUIS(X=0.3)                    | = 20M <sup>2</sup>         |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )      | = 25M <sup>2</sup>         |
| PAD NAAR TUINHUIS                       | = 32M <sup>2</sup>         |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



|   |                             |
|---|-----------------------------|
| PERCEEL                                 | = 80*60=4800 M <sup>2</sup> |
| 10 %                                    | = 480 M <sup>2</sup>        |
| TERRAS MET POOL                         | = 25*10=250M <sup>2</sup>   |
| VOORTUIN (MAX 40% = 512M <sup>2</sup> ) | = 155M <sup>2</sup> *       |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                   | = 25M <sup>2</sup>          |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )      | = 40M <sup>2</sup>          |
| PAD NAAR TUINHUIS                       | = 10M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS



|   |                             |
|---|-----------------------------|
| PERCEEL                                 | = 80*60=4800 M <sup>2</sup> |
| 15 %                                    | = 720 M <sup>2</sup>        |
| TERRAS MET POOL                         | = 25*17=425M <sup>2</sup>   |
| VOORTUIN (MAX 40% = 512M <sup>2</sup> ) | = 200M <sup>2</sup> *       |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                   | = 25M <sup>2</sup>          |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )      | = 40M <sup>2</sup>          |
| PAD NAAR TUINHUIS                       | = 10M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

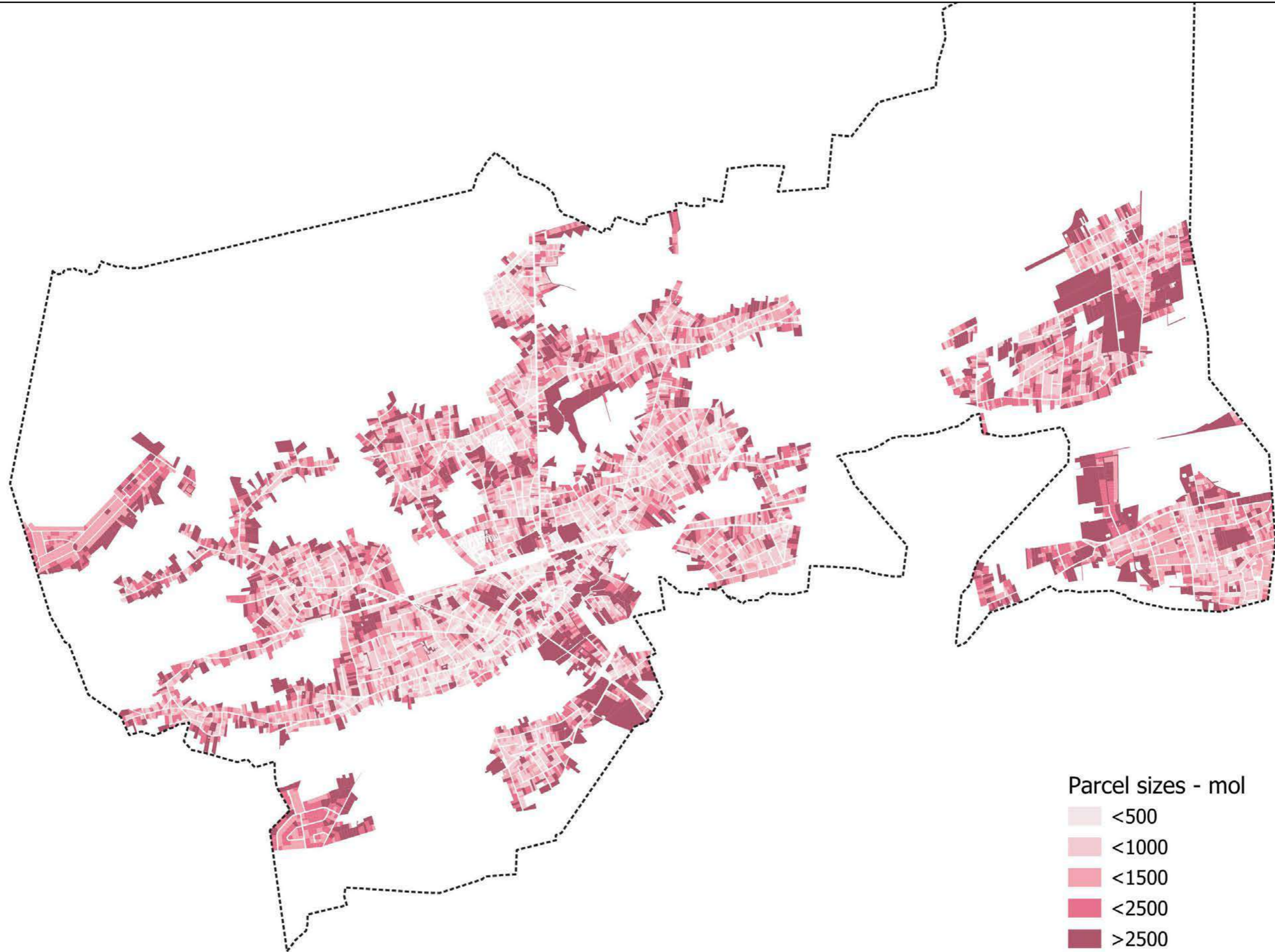


|   |                             |
|---|-----------------------------|
| PERCEEL                                 | = 80*60=4800 M <sup>2</sup> |
| 20 %                                    | = 960 M <sup>2</sup>        |
| TERRAS MET POOL                         | = 25*17=625M <sup>2</sup>   |
| VOORTUIN (MAX 40% = 512M <sup>2</sup> ) | = 200M <sup>2</sup> *       |
| PAD ROND HUIS (X=0.3)                   | = 25M <sup>2</sup>          |
| BIJGEBOUW (MAX. 75M <sup>2</sup> )      | = 60M <sup>2</sup>          |
| PAD NAAR TUINHUIS                       | = 50M <sup>2</sup>          |

\*EXCLUSIEF PAD AAN VOORZIJDDE HUIS

# WOONZONERINGSPLAN

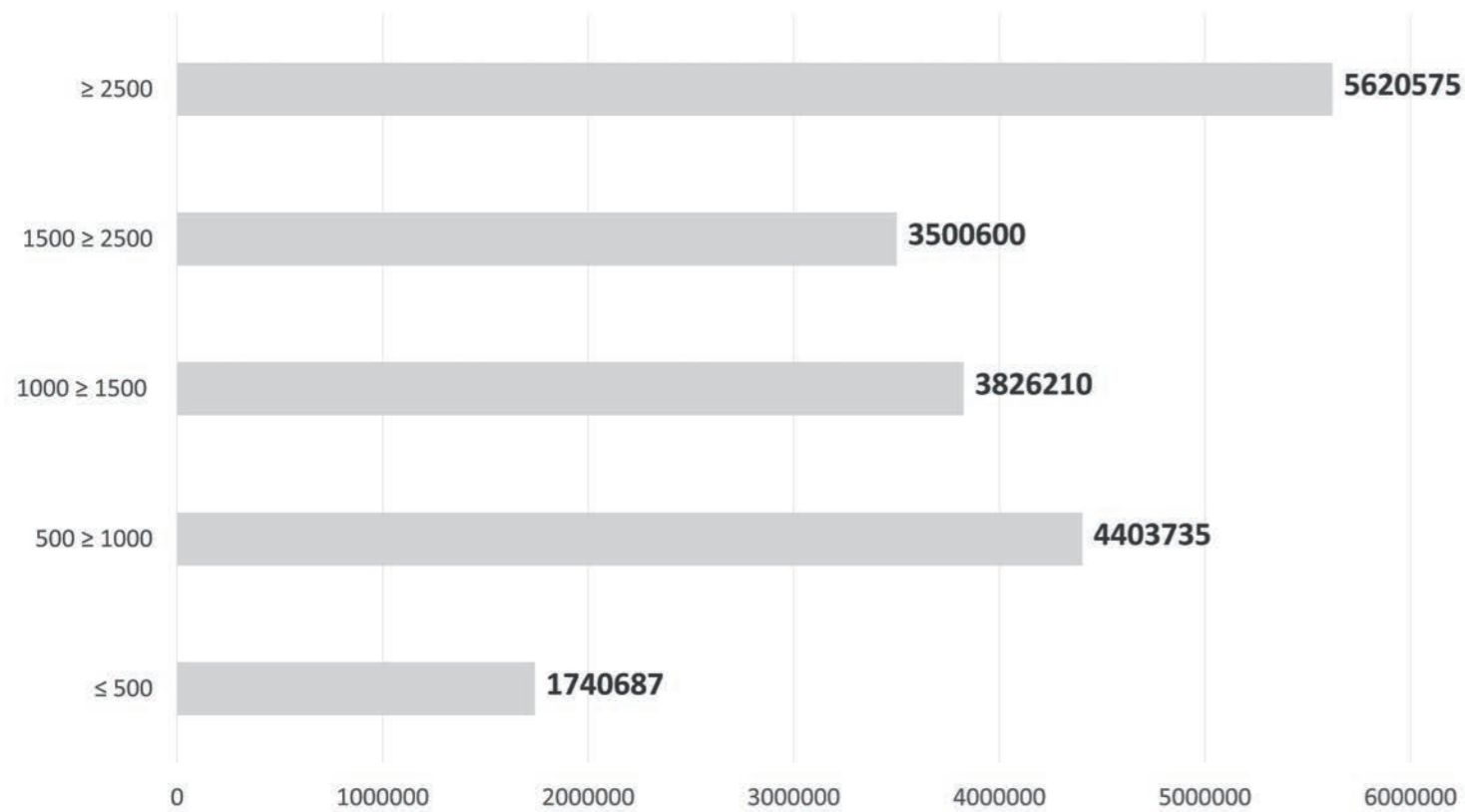
## Analyse: Perceelsgroottes in woongebied



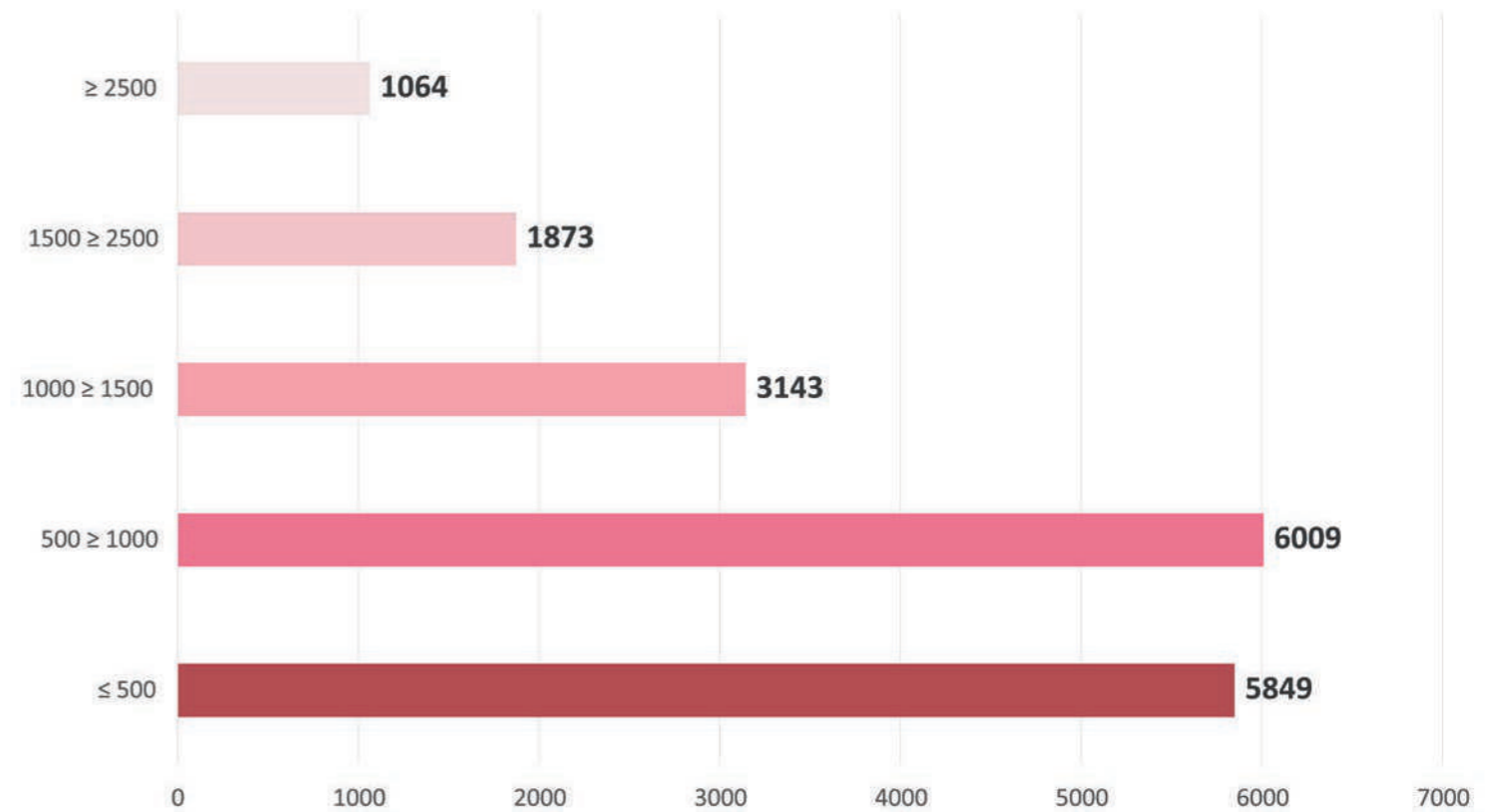
# WOONZONERINGSPLAN

## Analyse: Perceelsgroottes in woongebied

TOTALE OPPERVLAKTE PER PERCEELGROOTTECATEGORIE



AANTAL PERCELEN PER CATEGORIE



## Analyse: Perceelsgroottes in woongebied

KWANTITATIEVE ATTRIBUTEN PER PLOTGROOTTECATEGORIE

