

Dichtheidsvisie en visie Mols Bos:

Op deze infomarkt lichten we 2 belangrijke projecten voor Mol toe:

1. De dichtheidsvisie en het bijbehorende woonzoneringsplan

2. De visie voor het Mols Bos en bijbehorende actieplan.

Terwijl de dichtheidsvisie focust op de manier waarop Mol duurzaam kan groeien, geeft de visie over het Mols Bos aan hoe tegelijk ook de open ruimte (en met name: de grote centrale zone van het Mols Bos) kan versterkt worden.

Deze twee visies zijn dan ook complementaire verhalen, die in onderlinge samenhang werden opgemaakt. Ze ambiëren beide om Mol in de toekomst verder uit te bouwen tot een duurzame en groene gemeente waar het aangenaam wonen is voor alle inwoners.

Hoewel ze inhoudelijk op elkaar afgestemd zijn, hebben beide visies elk een **ander statuut**.

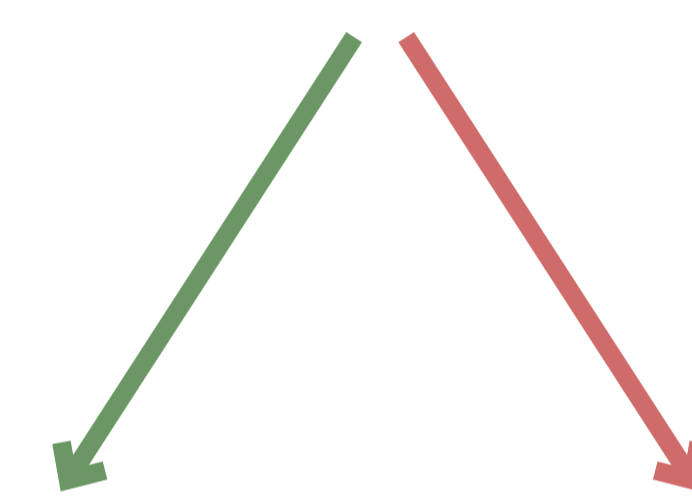
De dichtheidsvisie met woonzoneringsplan zal worden omgezet in een **“beleidsmatig gewenste ontwikkeling”**. Dit document zal, na publicatie, goedkeuring door de gemeenteraad en bespreking met de provincie als **toetsingskader** dienen om **vergunningaanvragen** te beoordelen. Over enige jaren kan deze “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” (na evaluatie en bijsturing) omgezet worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan en/of verordening.

De visie voor het Mols met bijbehorend actieplan zal vooral gebruikt worden als **leidraad om het gemeentelijk beleid** op vlak van open ruimte en zachte netwerken vorm te geven en hierbij **prioriteiten** te bepalen.

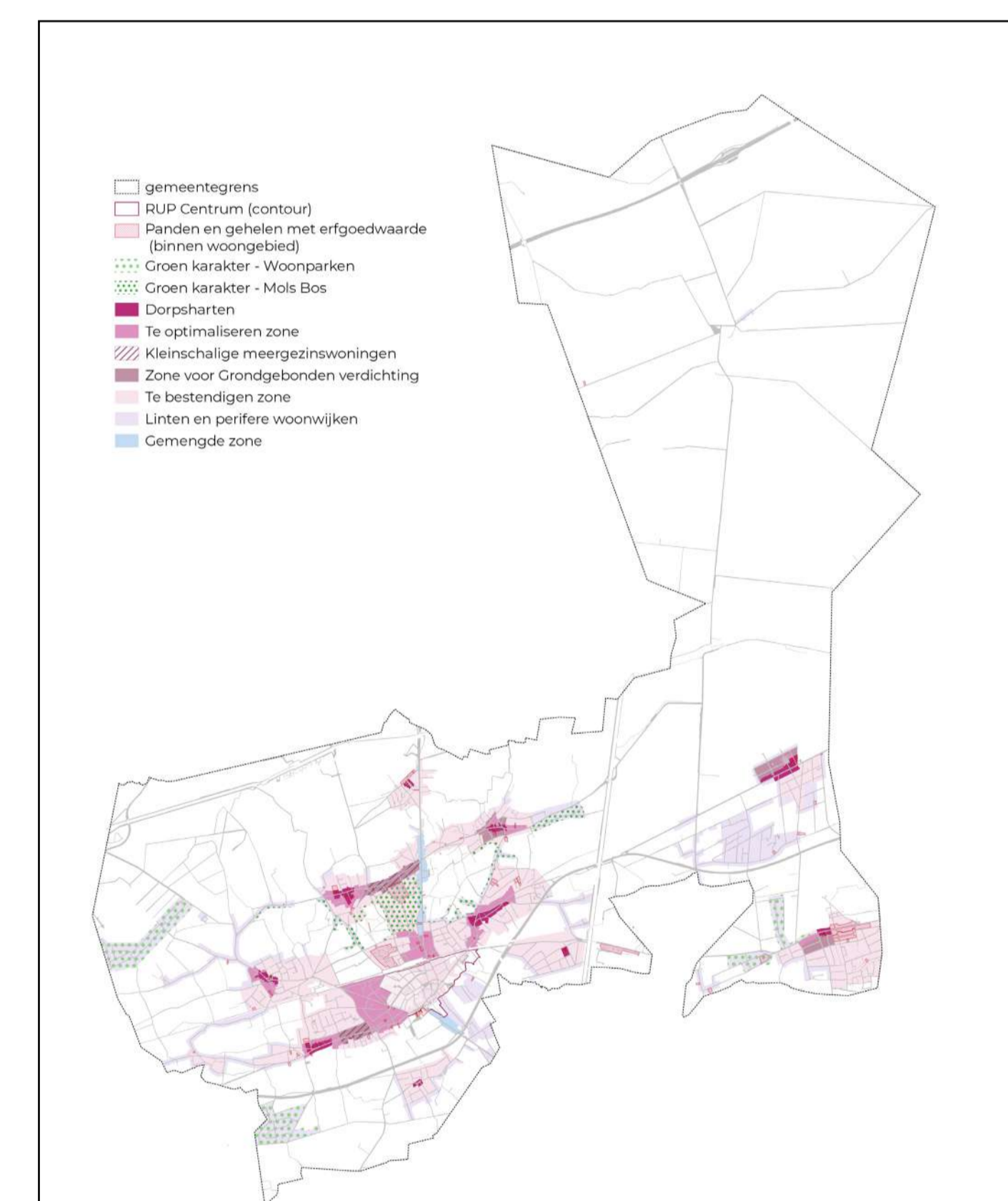
2 complementaire verhalen met een eigen statuut

Doelstellingen en ambities

- > Woonontwikkeling op de juiste locaties
- > Kernversterking op maat van elk gehucht
- > Open ruimte vrijwaren
- > Landschappelijke identiteit versterken
- > Groene woonomgevingen
- > Mol klimaatrobust maken



Visie Mols Bos



Woonzoneringsplan

PROCES

Samen met de Mollenaars

In het najaar van 2022 werd het startschot gegeven voor de opmaak van de dichtheidsvisie en de visie voor het Mols Bos.

Adviesinstanties en bewoners maakten - via het inspraakplatform van de gemeente- tal van suggesties en bezorgdheden over aan de gemeente en het ontwerpteam.

We stellen vandaag de eerste uitgewerkte versie van beide visies voor. Dit zijn ontwerp-versies die verder verfijnd zullen worden op basis van adviezen en input van de Mollenaars.

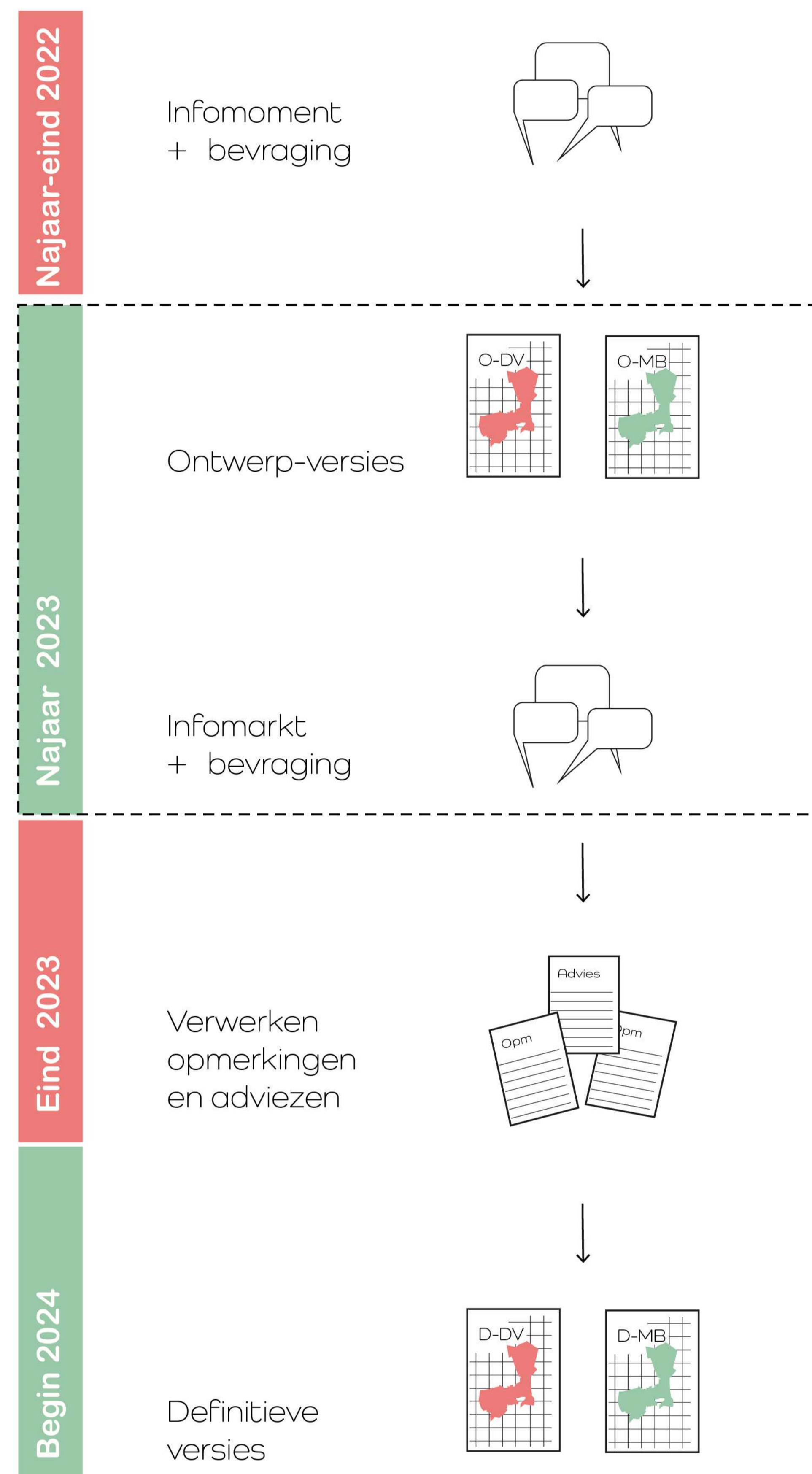
Alle feedback, vragen en opmerkingen zijn welkom tot en met 5 november.

Je kan feedback aan de gemeente bezorgen:

- via mail (ro@gemeentemol.be)
- via het inspraakplatform van de gemeente (www.gemeentemol.be/ademruimte).

De gemeente analyseert alle ingeleverde opmerkingen en suggesties en past de plannen waar nodig aan.

Begin 2024 wordt het geheel ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.



Wat is Mols Bos?

Mol ligt in de 'Kempische as' en biedt rijke toeristische en landschappelijke ervaringen dankzij historische ontginningen langs N71, Kanaal Bocholt-Herentals en Ijzeren Rijn. Tussen Mol en Achterbos strekt zich een aaneenschakeling van (deels versnipperd) boscomplexen uit. Vanuit de lucht oogt Mol groen en heeft weinig verharde grond.

Maar wist je dat veel bewoners dit bosgebied nauwelijks ervaren? Woonlinten en bebouwing hebben de natuurlijke pracht verborgen gehouden voor het dagelijkse leven. Slechts enkele bijzondere plekken, zoals 15 Kapellekens, worden gekoesterd door de trotse inwoners van Mol. Hier willen we verandering in brengen.

Waarom werken naar een masterplan?

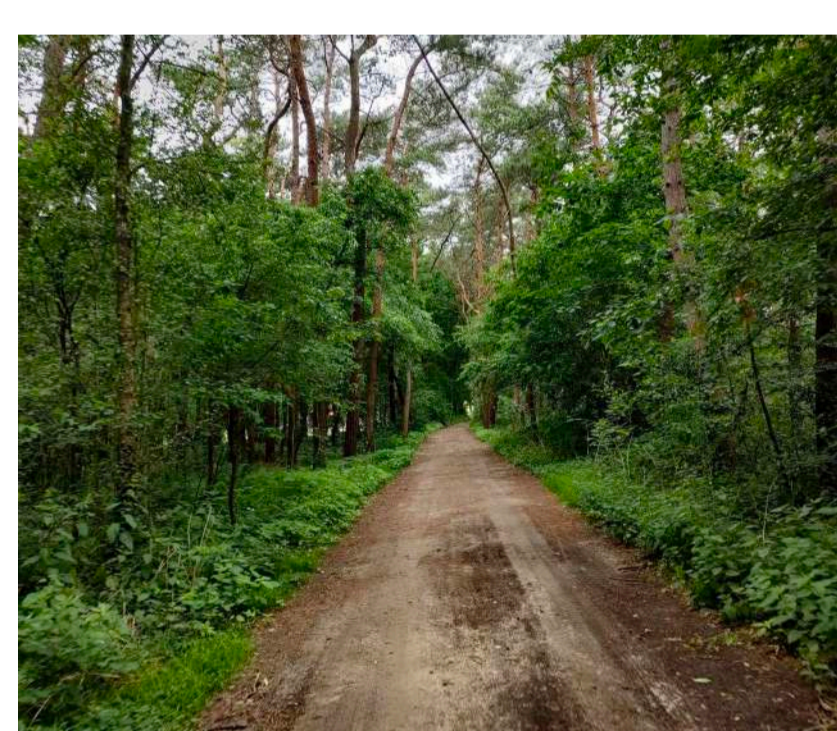
Dedoelstelling van dit masterplan is het ontwikkelen van een inrichtingsvisie om de komende jaren te werken aan een ontsloten en verbonden boscomplex voor mens en dier van Achterbos tot Mol centrum en van Millegem en het kanaal.

In het masterplan wordt er ingegaan hoe we enerzijds als gemeente willen werken aan de toekomstige inrichting van het Mols Bos en anderzijds hoe je als particuliere eigenaar kan bijdragen aan het versterken van het bijzondere boskarakter van het Mols Bos.

Het masterplan is opgebouwd uit een grondige analyse van de ruimte, een visie op de toekomstige ontwikkeling, inrichtingsprincipes voor zowel publiek als privaat domein, en praktische aanbevelingen bij aanplanten en beheer.



Situering van het Mols Bos



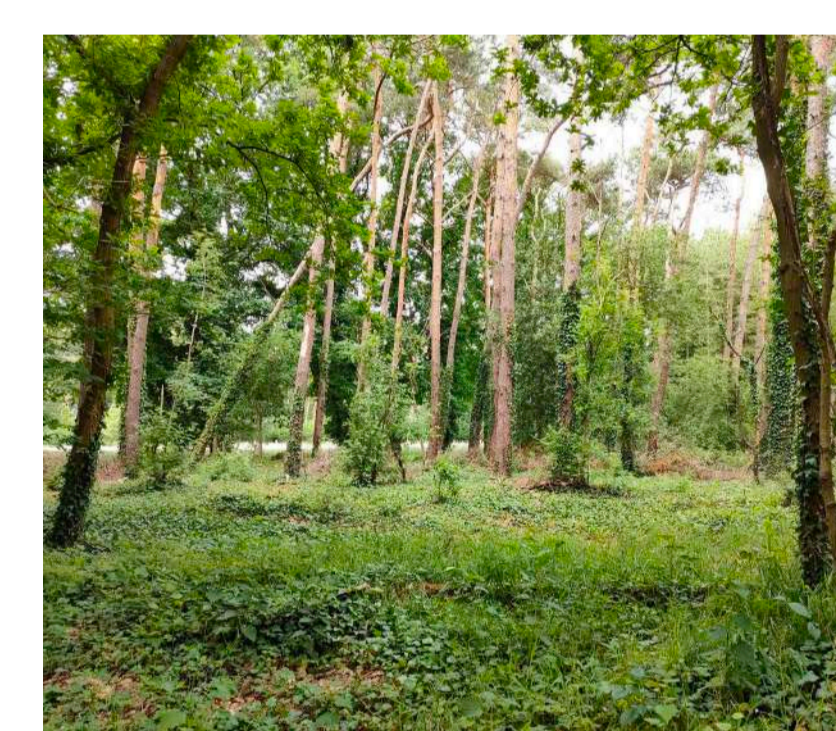
Zandpaden in het Mols Bos



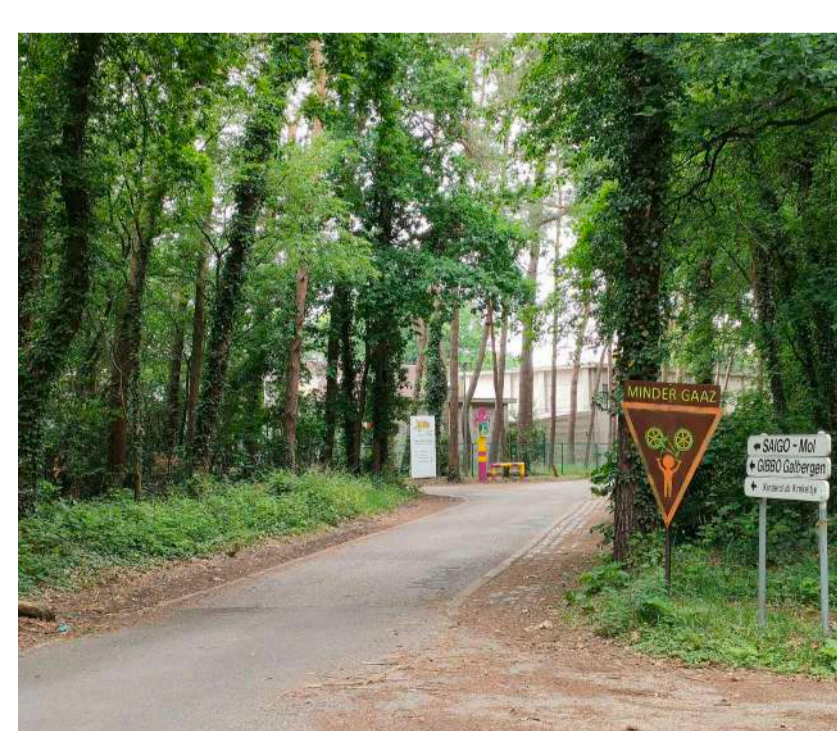
Randen van het Mols Bos



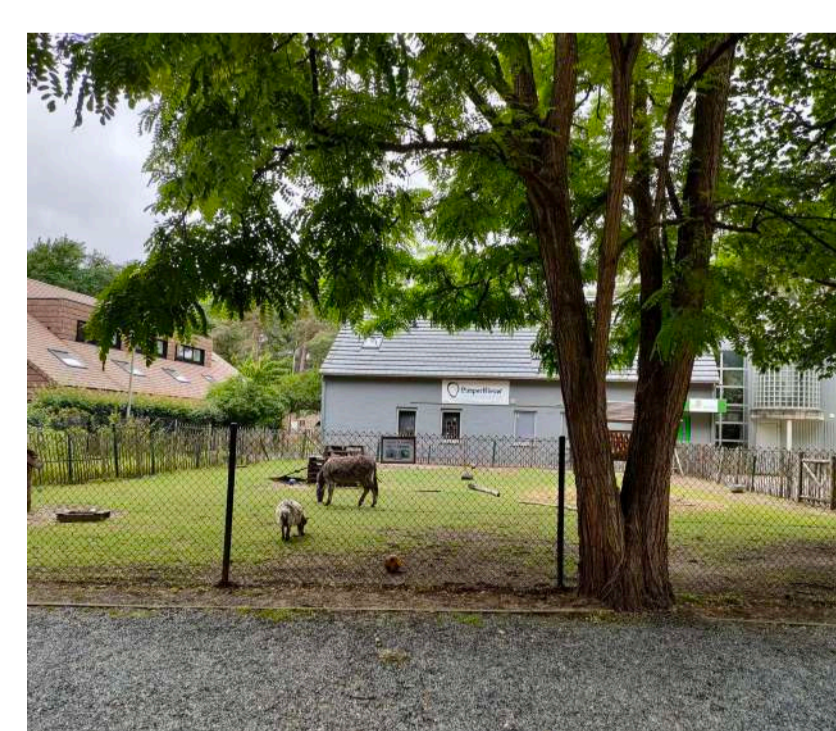
Achterbos - Sluis verbindingsweg



Naaldbos met weinig tot geen onderbegroeiing



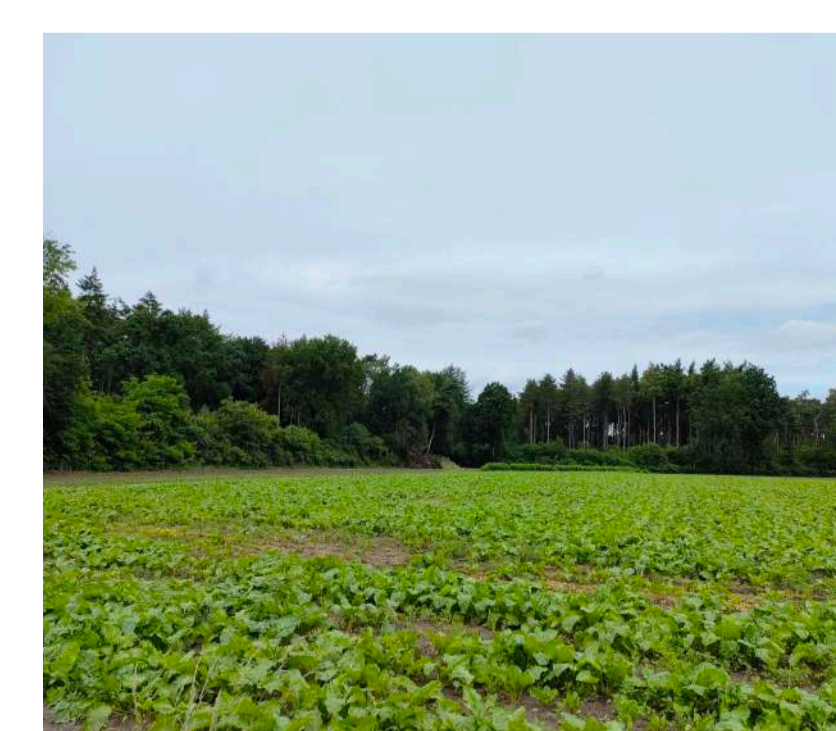
Sterrenbos Saigo



Speelplein Galbergen



Harde randen langs Mols Bos

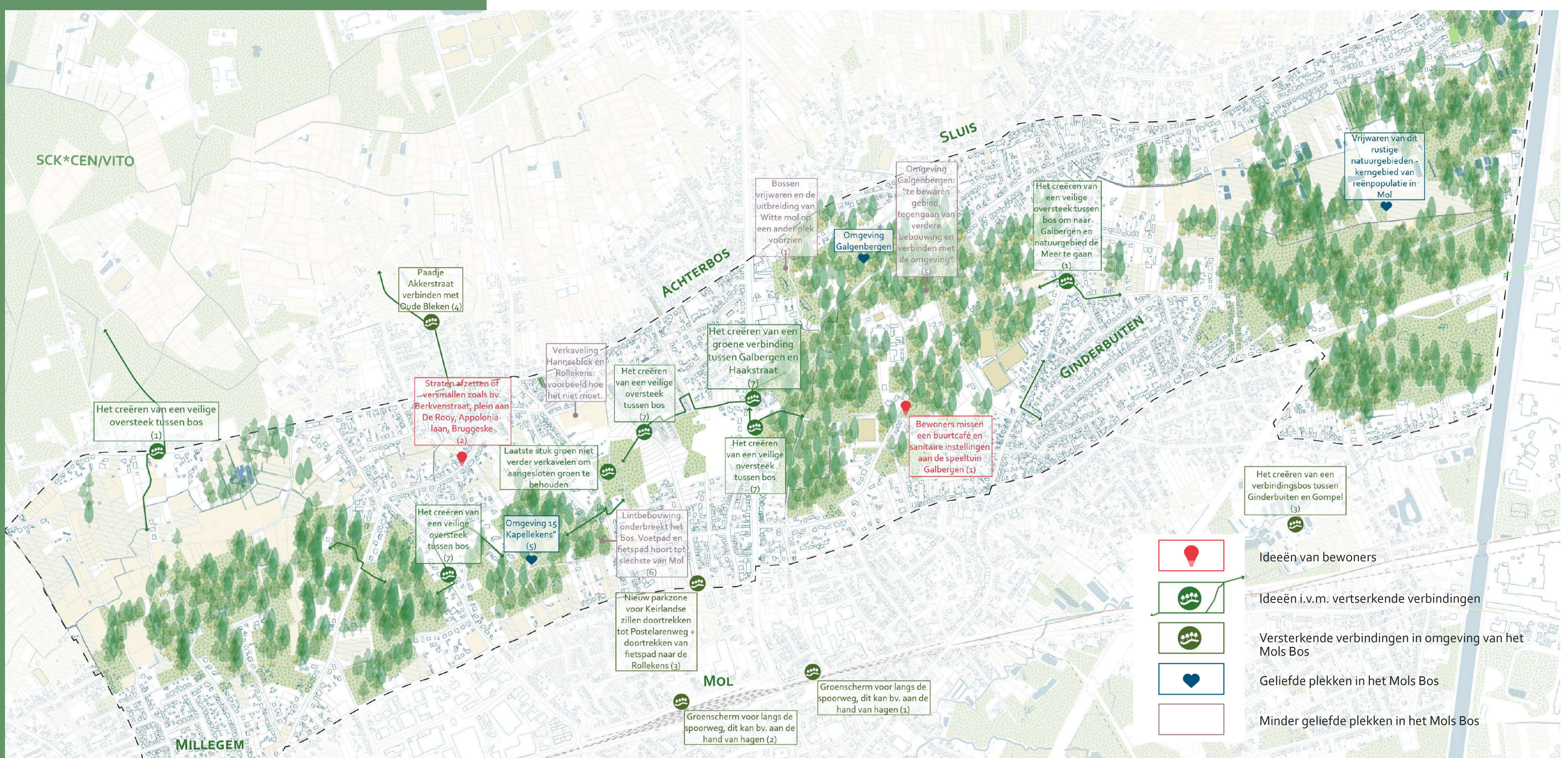


Mols Bos met kamers

Bevraging - Wat betekent Mols Bos voor de Mollenaar?

2

Ook de bewoners van Mol werden bevraged naar hun ervaringen omtrent Mols Bos. Dit gebeurde via een fysieke voorstelling van het project waar aansluitend ruimte was voor vragen en opmerkingen. Daarna werd een digitale bevraging gelanceerd via enerzijds een enquête en een cartografische bevraging. De enquête was terug te vinden op de website van de gemeente. Deze bevraging liep van september tot begin januari 2023. De categorieën vermeld in de legende zijn de vragen die terug te vinden waren in de enquête. Ook werd er voor het Mols Bos een aparte bevraging aan de hand van een kaart opgesteld. Op deze kaart konden de bewoner aangeven wat de mooiste plekjes zijn, wat de plekken zijn die verbetering vragen, wat de verbindingen zijn die de interne samengang van het Mols Bos en de samengang tussen het bos en zijn omgeving verbeteren.



De kaart hiernaast zijn de resultaten van de bevraging. De kaart geeft inzicht in welke gebieden er frequent bezocht worden, welke gebieden eerder onbekend zijn, waar de mooie plekken liggen in het Mols Bos en welke gebieden nood hebben aan opwaardering.

DICHTHEIDSVISIE & MOLS BOS

conclusies

- Nood aan veilige oversteken
- Vrijwaren van de bestaande natuur
- Behoeft aan voorzieningen op strategische plekken en uitgroei van bestaande voorzieningen (15 kapellen en omgeving Galbergen)
- Het Mols Bos blijft een onge kent gebied met maar twee gekende ontmoetingsplekken (15 kappelen en het Galbergen speeltuin)

Het masterplan 'het Mols Bos'

We hebben een visie voor Mol: een aaneengesloten boscomplex, rijk aan diversiteit. Hier streven we naar een weelderig bladerdak door doordachte beplanting met kruidachtige planten, struiken, en bomen groot en klein.

Voor Molsen inwoners betekent dit veilige paden van noord naar zuid en van oost naar west door het Mols bos, met een doorlopend bosgevoel en minimale bebouwing. Toegangspoorten verbinden het bos met aangrenzende dorpen en het centrum van Mol, waardoor veilige verbindingen ontstaan.

Onze ambitie is opgebouwd rond drie hoofdlijnen. Binnen elk van deze lijnen bevinden zich concepten die het toekomstige karakter van Mols bos zullen vormgeven.

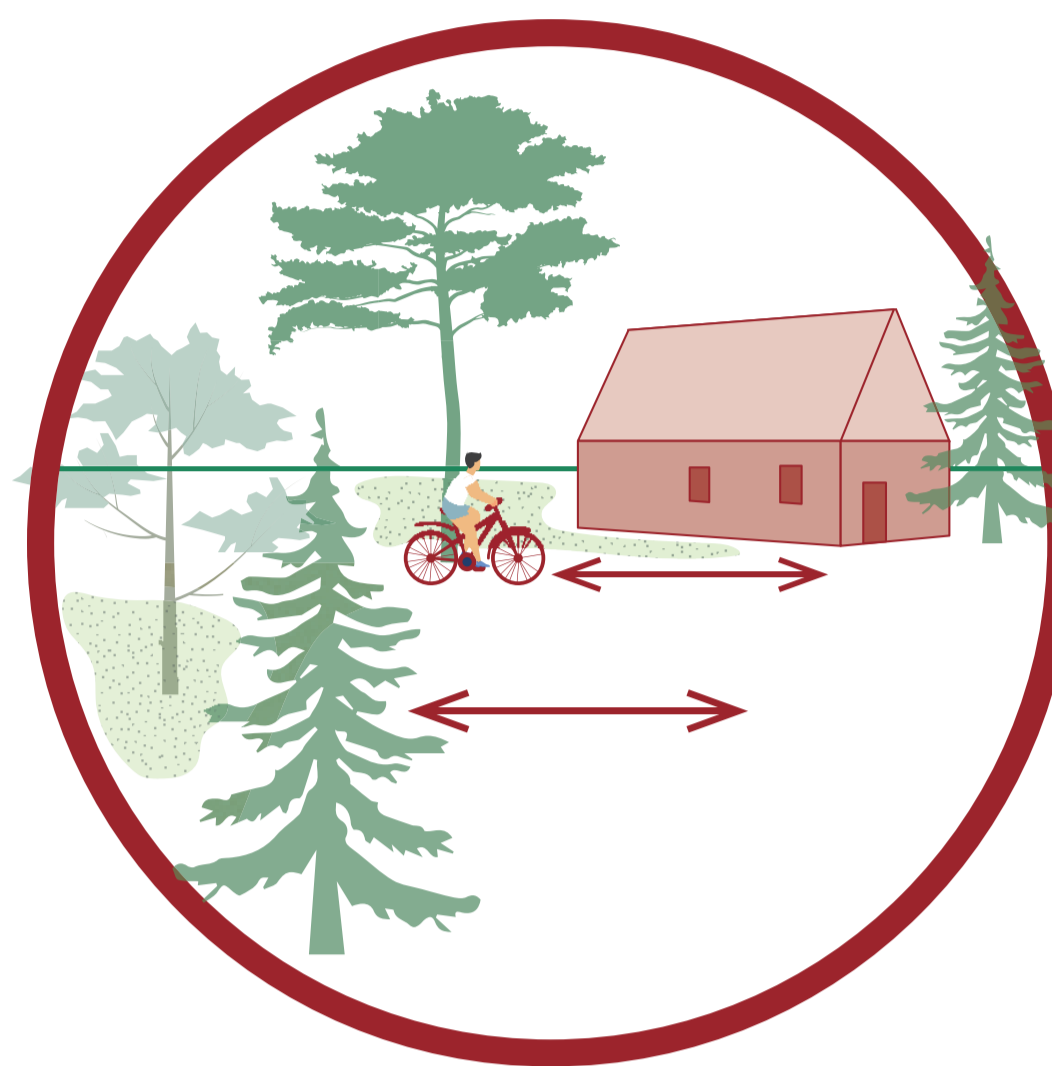
"Verbonden Mols Bos" focust op de toegankelijkheid, "Wonen in het Mols Bos" ons vertelt hoe wij als bewoners kunnen bijdragen aan het behoud en de versterking van het boskarakter. "Klimaatadaptief en ecologisch Mols Bos" gaat dieper in op hoe we zowel privé als publiek met de juiste planten en aanplantmethoden het bos ecologisch en klimaatbestendig kunnen maken.

WAT PAKKEN WE AAN IN HET MOLS BOS



RECREATIE IN HET MOLS BOS

- Het ontwikkelen van een centraal **Mols Bos pad**: een pad dat door het Mols Bos loopt van Zelm tot aan het kanaal van Dessel - Kwaadmechelen.
- Het ontwikkelen van **Dorpse bosaders**: recreatieve routes van dorp tot bos
- Het ontwikkelen van **Mobiliteitsdragers**
- Het ontwikkelen van beleefbare **knooppunten**



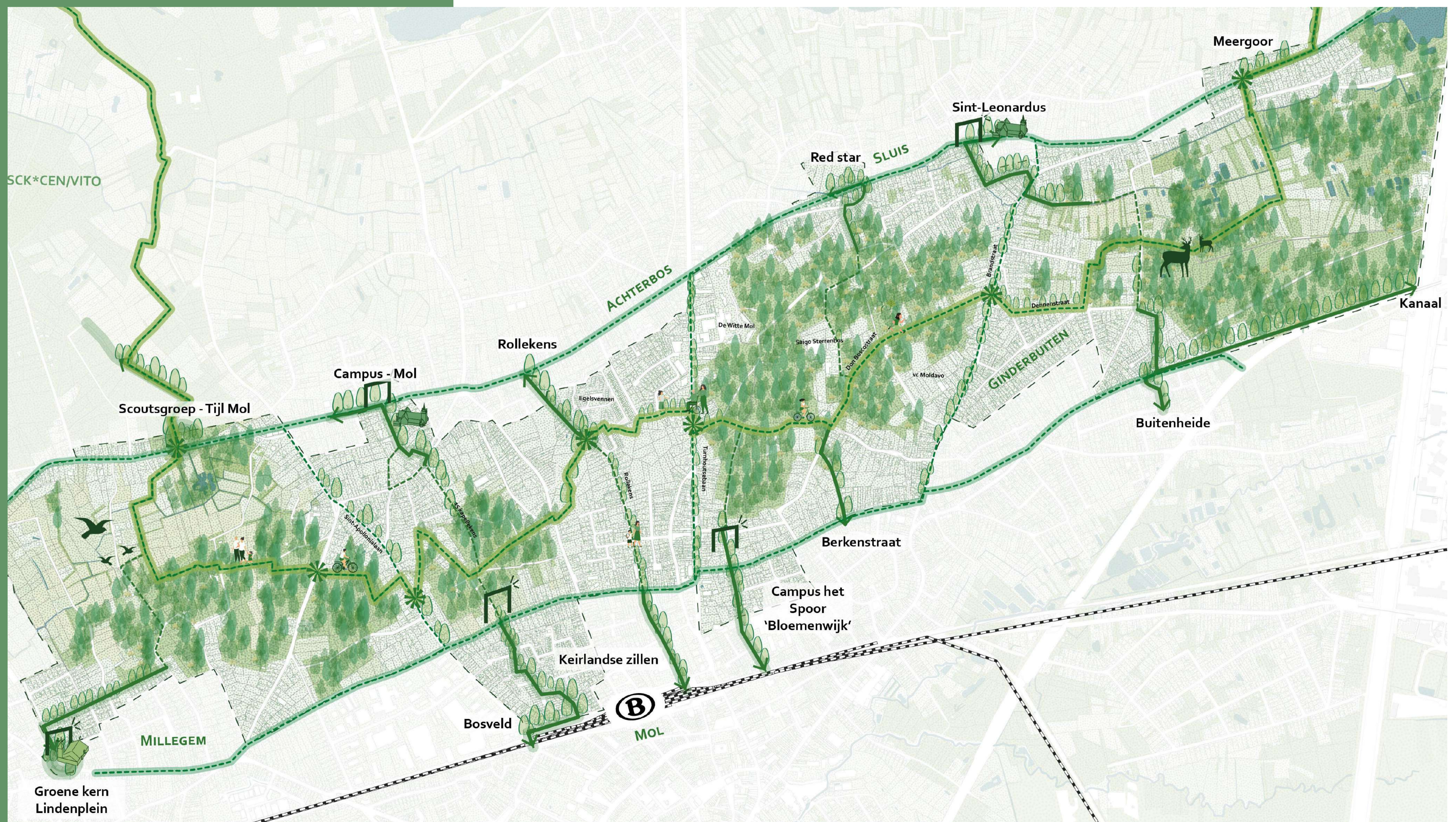
WONEN IN HET MOLS BOS

- **Wonen** in het bos
- Het bestendigen van de randen



KLIMAAT ADAPTIEF EN ECOLOGISCH MOLS BOS

- **Het ontwikkelen van een klimaatrobuust** landschap
- **Het ontwikkelen van een fauna en flora-rijk** boslandschap



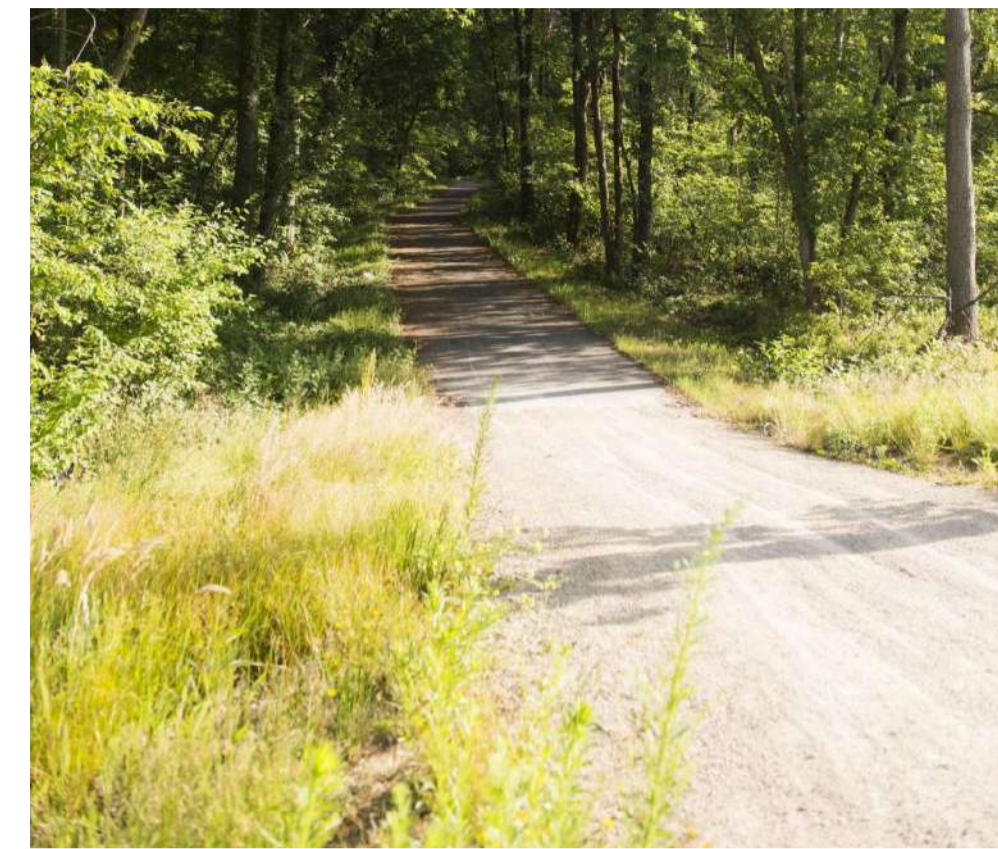
Hoe richten we het Mols Bos in?

De diversiteit aan wegen en paden doorheen Mols Bos vragen een eenheid en een leesbaarheid zodat elke weggebruiker zich gemakkelijk kan oriënteren en de weg aangepast is aan de functie waarvoor die bedoelt is.

In dit deel lichten we een aantal basisinrichtingsprincipes voor de wegsegmenten die van belang zijn voor de uitbouw van Mols Bos.

één hoofdpad en drie straattypes vanaf de SCK*CEN bossen tot aan het Kanaal van Dessel - Kwaadmechelen

EÉN HOOFDPAD



Halfverharding uit ternair mengsel



Betonband langs rand van het pad

Mols Bos pad:

We werken aan 2 type recreatieve paden:

- a) een breed pad met een breedte van 3,5-4m of
- b) een smal pad met een breedte van 2m.

Elk pad wordt verhard met een halfverharding en waar nodig verbreedt. Een betonband geeft de route van het Mols Bos pad aan.



woonstraat Vauban wijk

Woonstraten:

- Waar mogelijk worden straten éénrichtingsverkeerstraten met een max. breedte van 4,05m - Tweerichtingsstraten worden max. 4,50m breed
- Aan beide kanten van de straat worden wadi's voorzien met bomen
- De straat wordt ingericht als shared space
- Parkeerstroken worden op lange termijn verwijderd

DRIE STRAATTYPES



Laanbeplantings langs brede verbindingsstraten

Verbindingsstraat

- Waar mogelijk worden straten omgevormd tot fietsstraten met een max. breedte van 6,40m
- Volledige verwijdering van parkeergelegenheid binnen een straal van 30 m op kruispunten
- Het aanleggen van veilige oversteekplaatsen
- Het aanplanten van laanbeplanting



Groene bermen langs dorps bosaders

Dorpsstraat

- Op de dorpsstraten wordt verblijf gestimuleerd
- De straat is max. 5,45m breed met vergroende parkeerstroken langs 1 kant.
- Aan beide kanten van de straat worden wadi's voorzien van min. 2m. Met bomen van de 1ste en 2de orde.
- Auto's zijn hier te gast en de snelheid wordt verlaagd naar 30km/u

Wonen in het Mols Bos

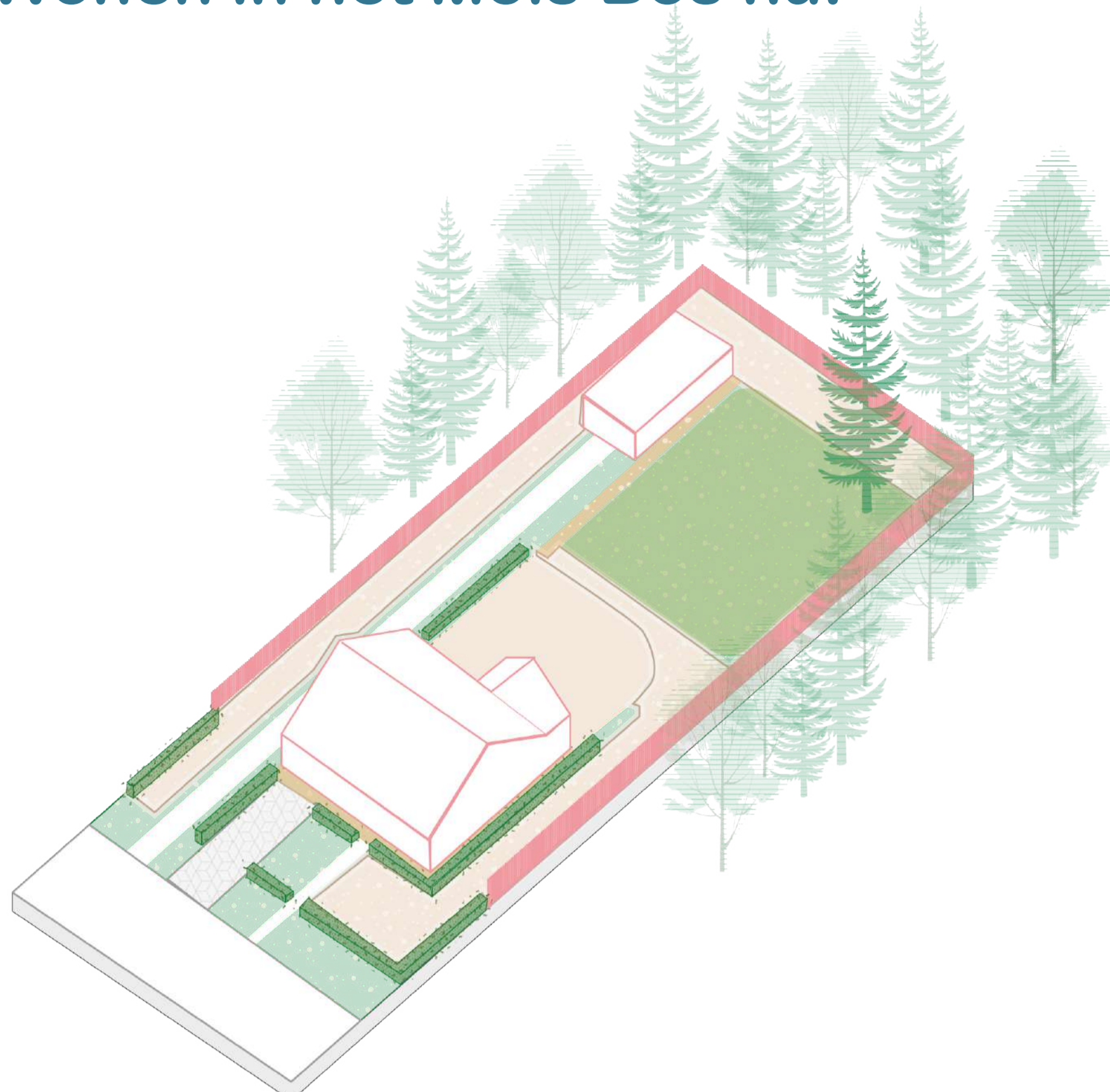
Hoe kan jij als bewoner bijdragen aan het behoud en versterken van het bossige karakter van het Mols Bos?

Naast het aanplanten van bomen op het publiek domein moet ook worden ingezet op het verhogen van de boomdekkingsgraad op privaat domein. Tuinen bieden een mooie kans om de boomdekkingsgraad van het Mols Bos te vergroenen. Daarom werden aan de hand van onderzoek ook de kansen voor het aanplanten van bomen op privaat domein in beeld gebracht. Om de bewoners te prikkelen om zelf in hun tuin aan de slag te gaan is er voor de meest voorkomende situaties een stappenplan samengesteld. Toegespitst op de woonsituatie worden er een aantal maatregelen voorgesteld om de ambities in de praktijk te brengen.

Ons doel? Een weelderig hoogbos in het Mols Bos op lange termijn, met 100 tot 150 grote bomen per hectare.

Benieuwd naar wat je kunt doen? Bekijk de inrichtingssuggesties hiernaast en ontdek hoe jij als bewoner een bijdrage kunt leveren aan het vergroenen van het Mols Bos.

Wonen in het Mols Bos nu:



Kenmerken van een perceel nu:

- Verharde oprit
- Het bos wordt buitengehouden
- gesloten hekwerk
- Overmaats terras
- Onderhoudsarme grindtuin
- Weinig diversiteit aan beplanting

Wonen in het Mols Bos straks:

We zetten in op:

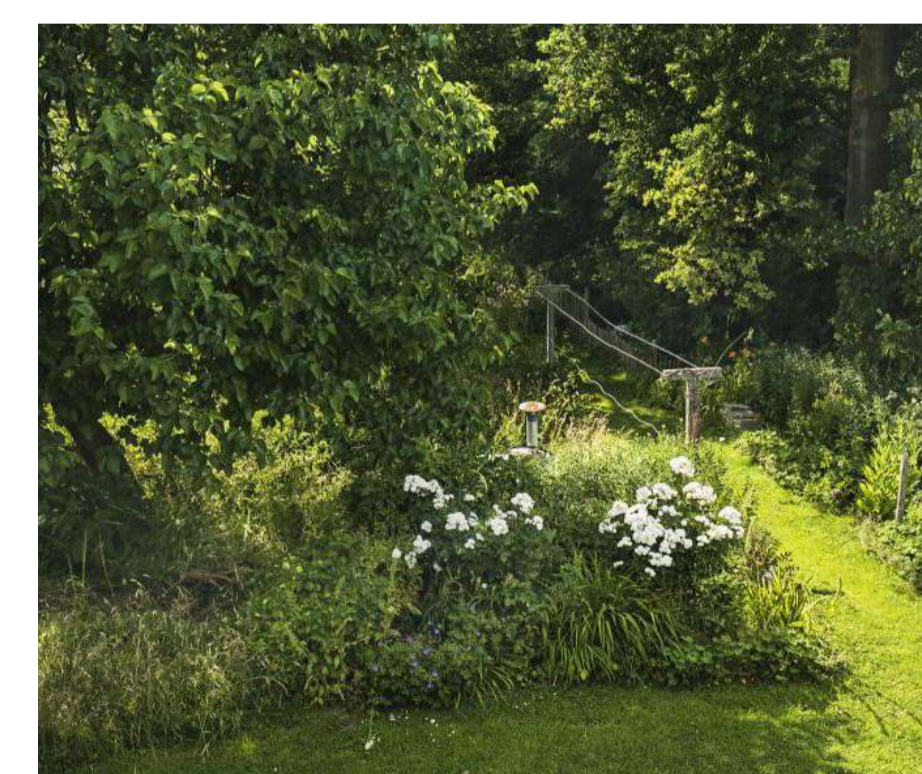
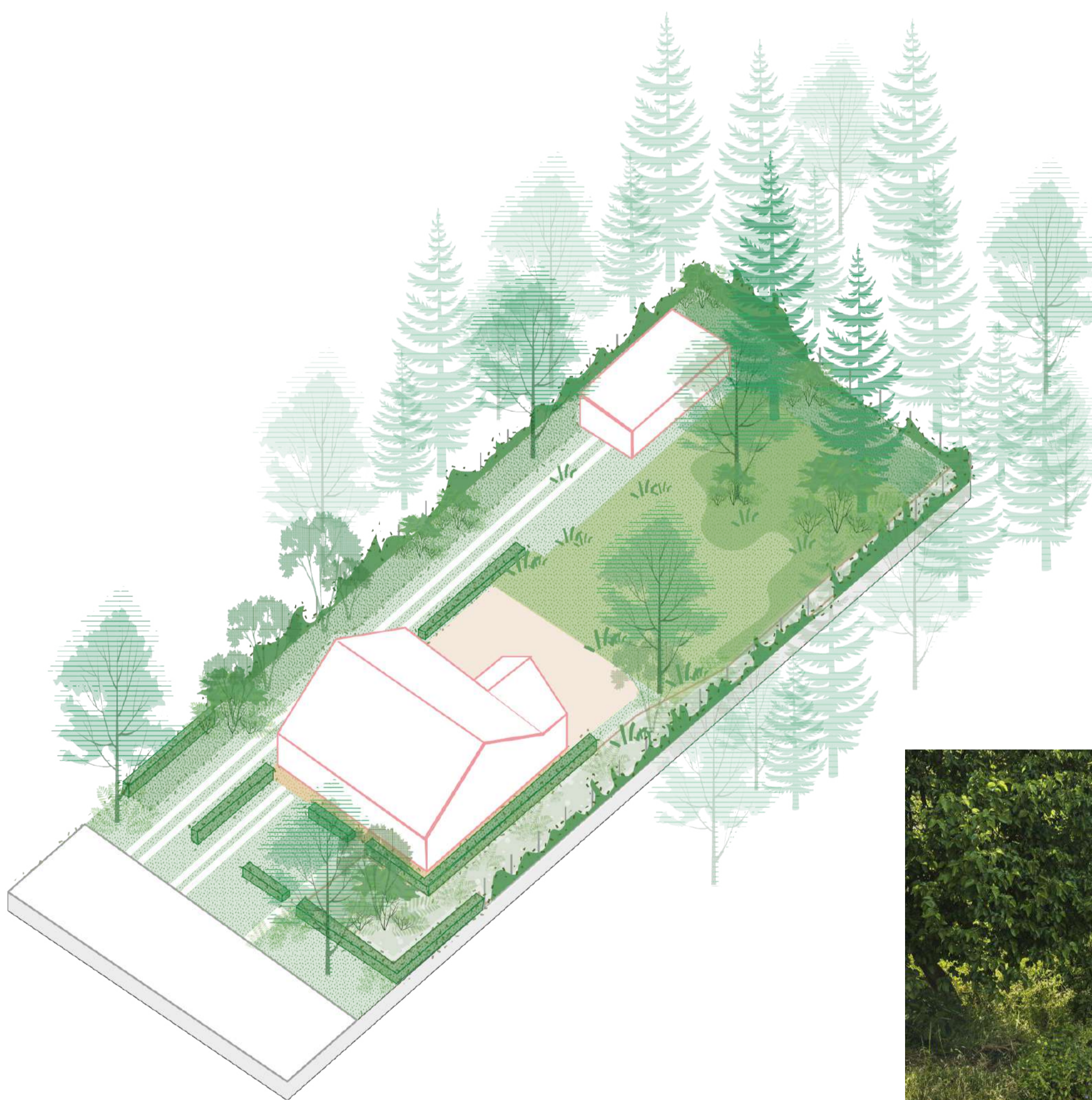
1. Verbinden van groenstructuren doorheen de woongebieden
2. Doorzichten naar het bos
3. Vergroening private kavels en openbaar domein

Toekomstrichtingsprincipes voor Mols Bos op private kavels: Wat kan jij doen?

1. Verharding beperken tot strikt noodzakelijke
2. Tuinen **doorwaadbaar** inrichten
3. Bomen en struiken **aanplanten**

Extra toekomstrichtingsprincipes

1. **Faciliteren van initiatieven** tot vrijwillige bebossing & samenvoegen ifv het Mols Bos
2. **Lokaal opvangen, bufferen en vasthouden van water** op percelen met poel, wadi..



Gelaagd en soortenrijke beplanting



Gebruik een karrespoor als oprit



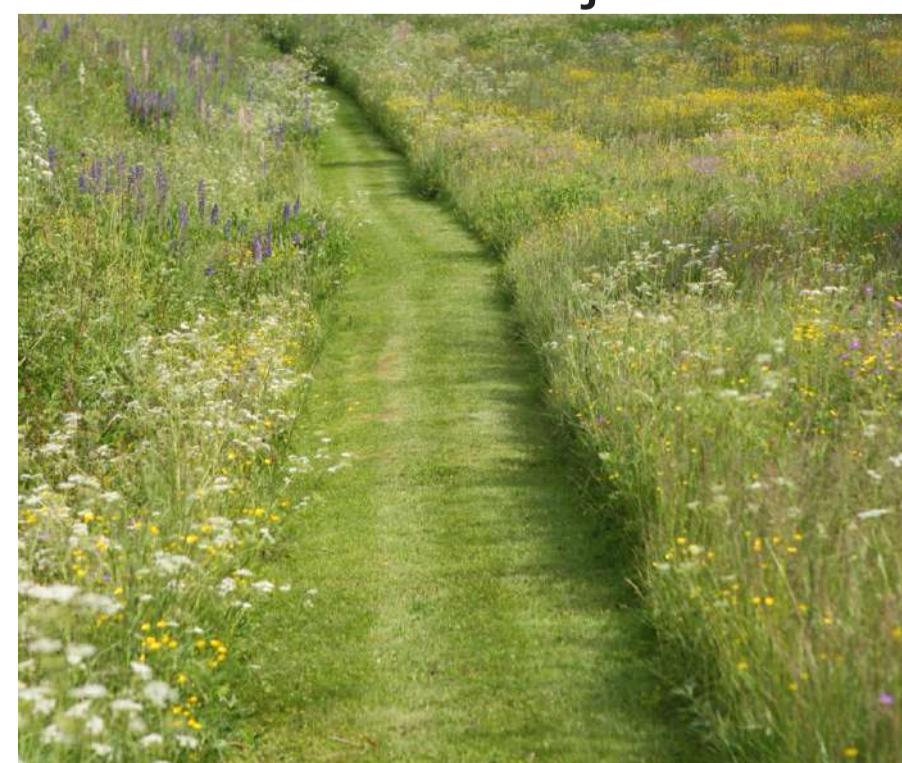
Hou rekening met hoe groot de boom uiteindelijk zal worden



Werk met levende afsluiting (hagen/heg)



Ecologische randen/ extensieve randen



Moet er nog gazon zijn?



Natuurlijke overgang achtertuin en bos



Werk met inheemse beplanting en Vlinder-bijvriendelijke beplanting

Waarom maken we een dichtheidsvisie en woonzoneringplan ?

In Mol zullen zich de komende 10 à 20 jaren -net als in de meeste andere Vlaamse gemeentes- een aantal demografische evoluties aftekenen. Zo zal vooral het **aandeel kleine én oudere huishoudens sterk toenemen**. Deze huishoudens hebben nood aan compacte, goed bereikbare woningen, dichtbij voorzieningen.

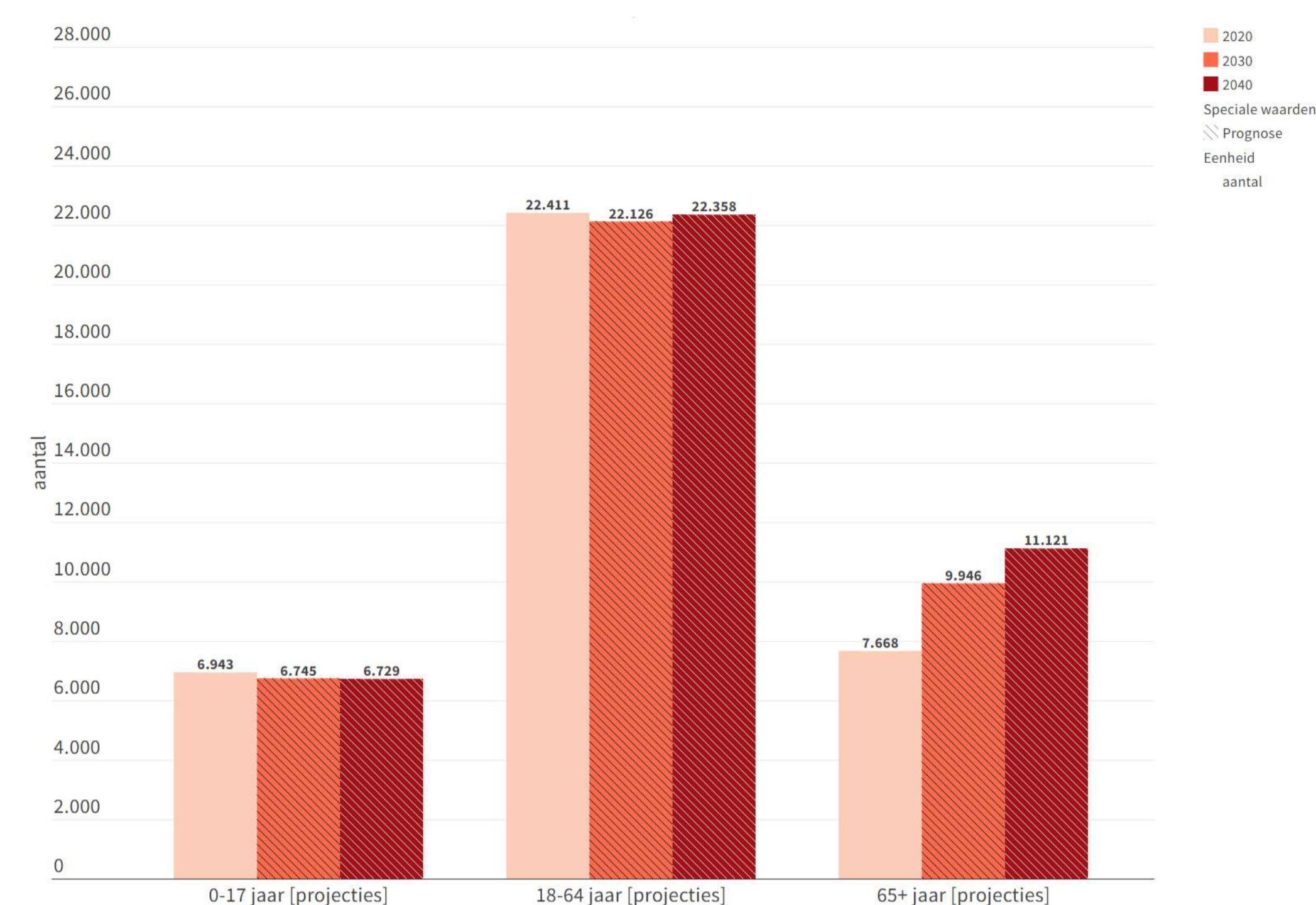
Vandaag bestaat het Molse woningpatrimonium vooral uit **grote, grondgebonden woningen** in ,maar ook buiten, de gehuchtskernen. Daarnaast beschikt Mol vandaag over **zeer ruime reserves aan bebouwbare percelen**. Deze reserves zijn maar liefst 3x ruimer dan de verwachte groei op vlak van huishoudens.

Als de gemeente geen initiatief neemt, dreigt er een discrepantie te ontstaan tussen de woonbehoefte van de Molse bevolking en het woningaanbod. Bovendien zou een verdere verspreiding van de bebouwing niet alleen leiden tot een weinig duurzame ontwikkeling, maar ook de open ruimte aantasten en hoge maatschappelijke kosten genereren.

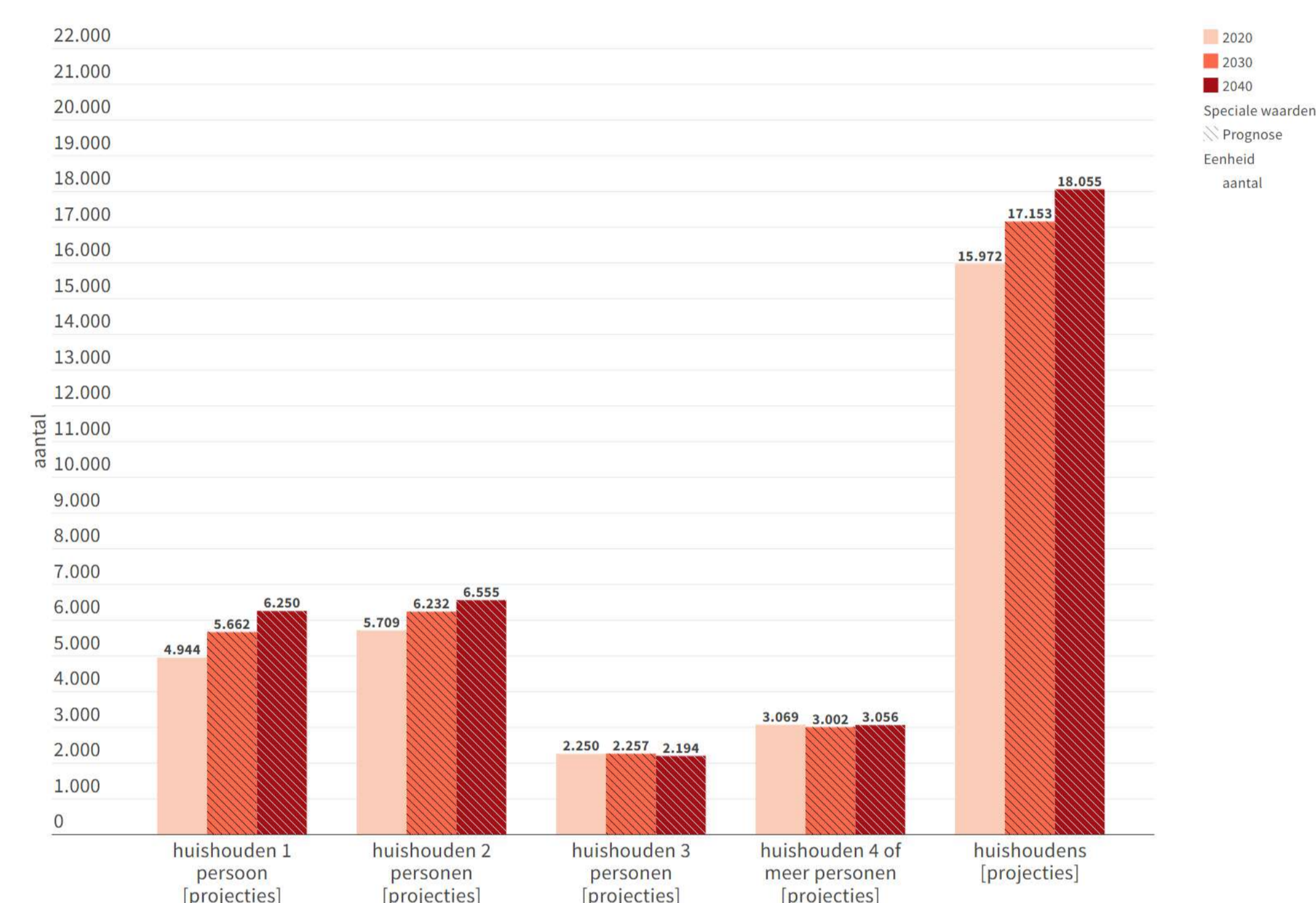
Door een dichtheidsvisie op te maken, wil de gemeente een **sturend beleid** kunnen voeren dat ervoor zorgt dat nieuwe, compacte woningen gebouwd worden binnen de kernen en de groei buiten de kernen beperkt blijft. Het **versterken van de kernen** gaat dus hand in hand met het **vrijwaren van de kwalitatieve open ruimtes** die er in Mol zijn.

Mol maakt zo werk van de zgn. "**bouwshift**", die ook in de beleidsplannen van de hogere overheden een leidend motief vormt.

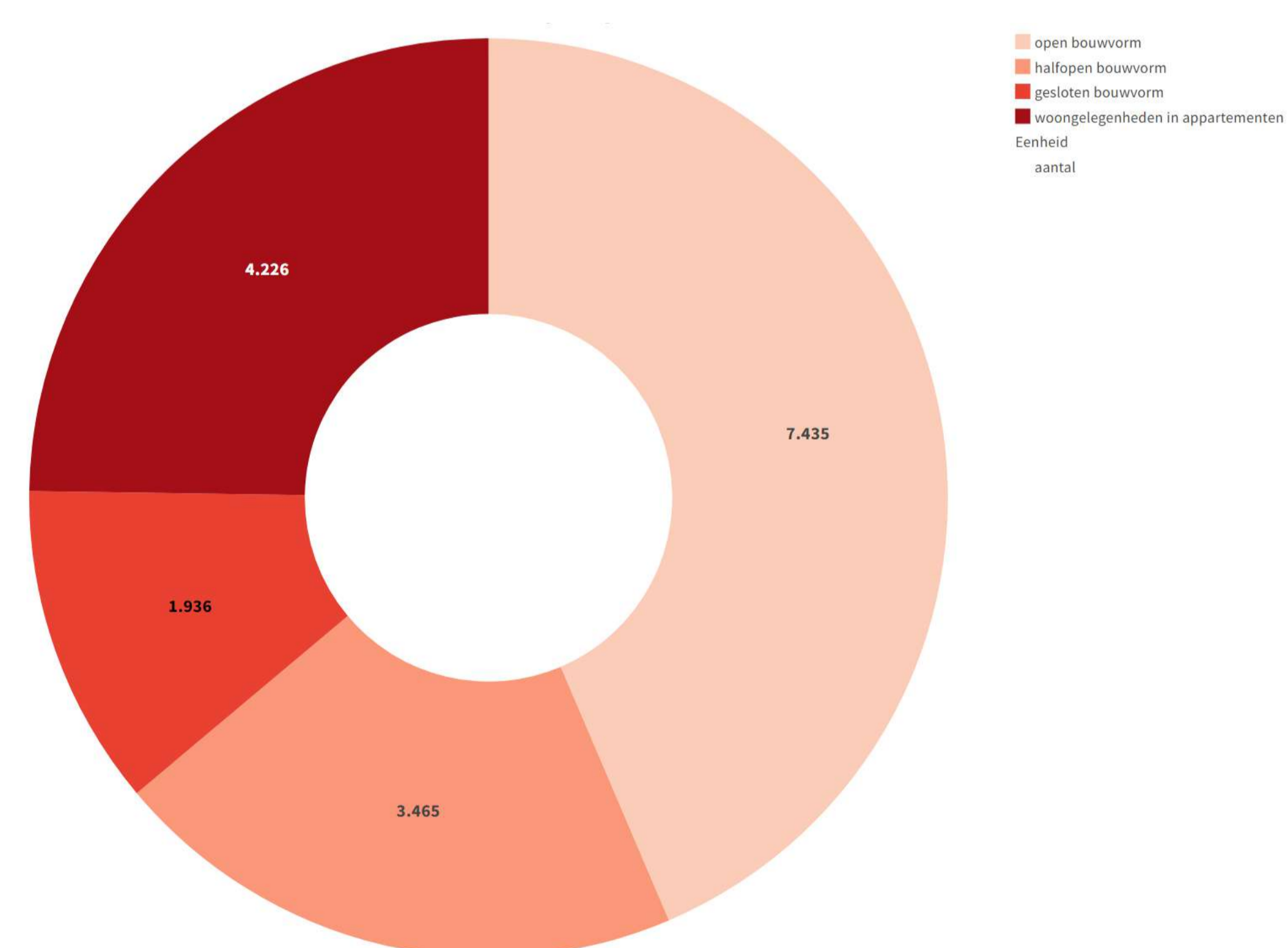
Bevolkingsprognose naar leeftijd: alleen groei bij de oudere bevolkingsgroep



Huishoudensprognose naar grootte: alleen groei bij de 1- en 2-persoonshuishoudens



Woningen naar type (2020): overwegend grondgebonden woningen



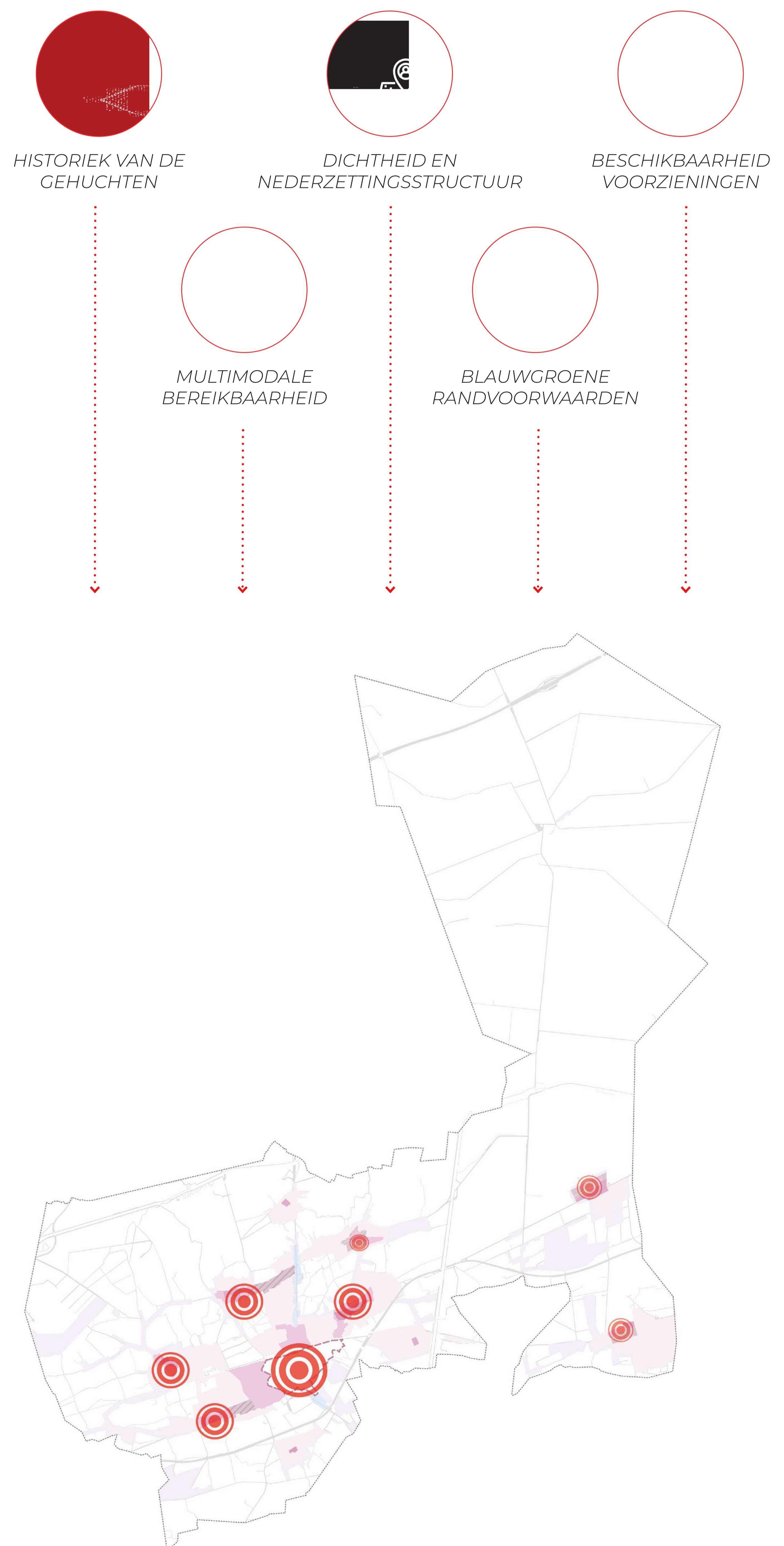
Wat staat er in de dichtheidsvisie en het woonzoneringsplan?

De **dichtheidsvisie** geeft aan op welke plaatsen (binnen de Molse woongebieden) extra compacte woningen, duurzaam kunnen ingeplant worden, rekening houdend met het karakter van de verschillende Molse gehuchten. De visie detecteert ook de zones waar geen verdichting gewenst is, omdat ontwikkeling er bijvoorbeeld te veel extra autoverkeer zou genereren of de open ruimte zou aantasten. De visie is gebaseerd op een **grondige analyse** van de historische ontwikkeling van Mol en haar gehuchten, van de bestaande nederzettingsstructuur, het voorzieningen- en mobiliteitsaanbod én de randvoorwaarden die vanuit de open ruimte gesteld worden (zoals vb. de overstromingsgevoeligheid).

De dichtheidsvisie wordt vertaald in een concreet plan met voorschriften : dat is het **woonzoneringsplan**. Dit plan deelt het Molse woongebied op in verschillende zones waar verdichting in meerdere of mindere mate (of in het geheel niet) mogelijk is. Het plan beschrijft welke verdichtingsmogelijkheden er per zone zijn, bepaalt de voorwaarden waaraan nieuwe gebouwen of verkavelingen moeten voldoen, maar legt ook normen i.v.m. groen en erfgoed vast.

De dichtheidsvisie en het woonzoneringsplan zullen samen (na consultatie van de bevolking, de provincie en goedkeuring door de gemeenteraad) een zogenaamde "**beleidsmatig gewenste ontwikkeling**" vormen. Dit is een document dat de gemeente kan hanteren bij het beoordelen van **vergunningaanvragen** en in een latere fase kan omzetten in een ruimtelijk uitvoeringsplan en/of verordening.

Opgelet: het woonzoneringsplan spreekt zich niet uit over het centrum van Mol, noch over zonevreemde woningen. Voor deze zones werden specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt. Het RUP Centrum is op dit moment in herziening. Op 10 oktober 2023 (18.30-21u, Raadzaal 't Getouw) is hier een apart infomoment aan gewijd.



Waar (niet) verdichten?

Locaties die geschikt zijn om te verdichten, voldoen aan volgende voorwaarden:

- ze liggen op wandelafstand van **dagelijkse voorzieningen** op vlak van handel en gemeenschapsfuncties;
- ze worden bediend door **openbaar vervoer**;
- ze situeren zich **binnen bebouwde zones** (en dus niet in de open ruimte);
- ze zijn **niet overstromingsgevoelig**.

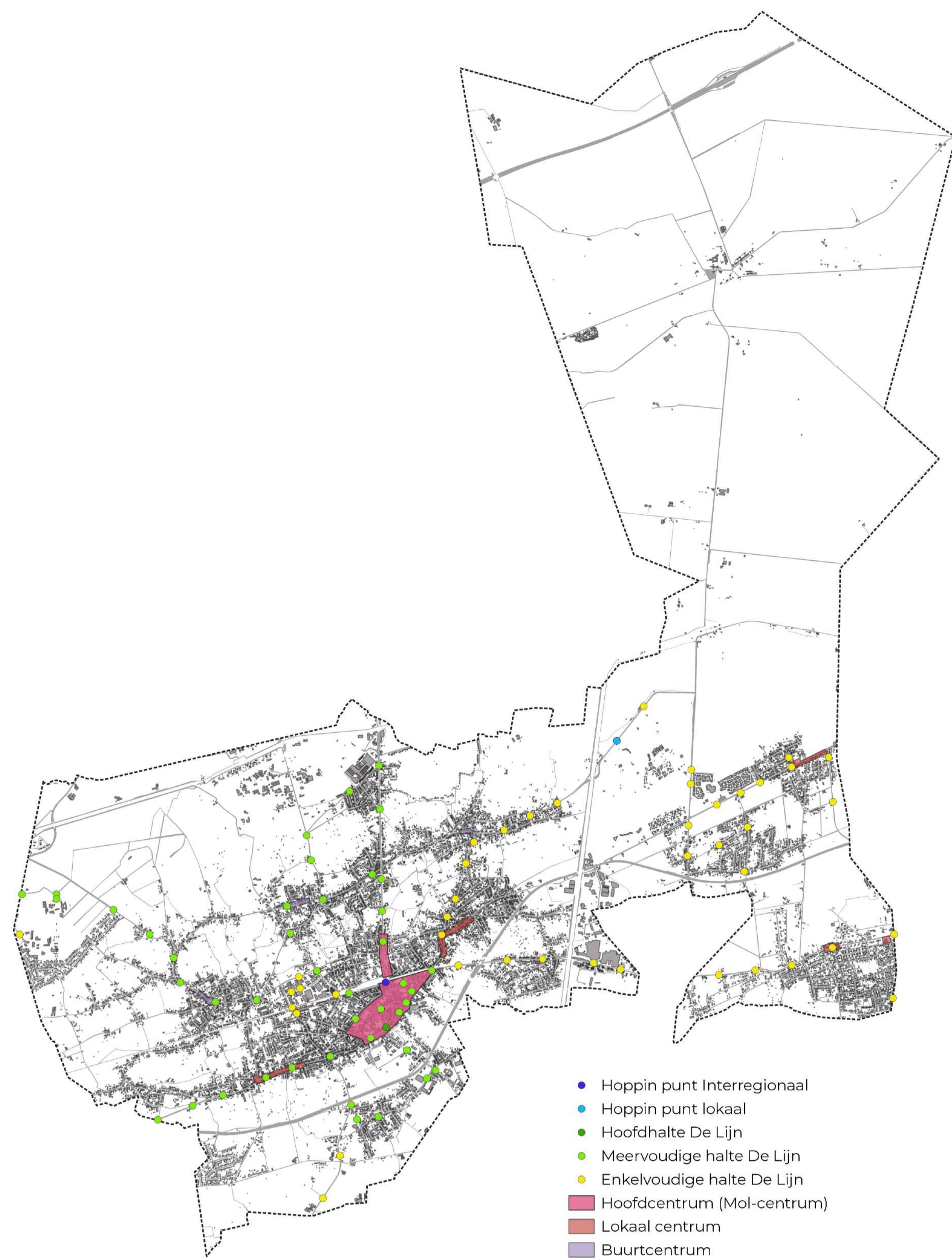
Niet verrassend is vooral **het centrum van Mol** erg geschikt voor verdichting: hier is een ruim aanbod aan handel, diensten, horeca, gemeenschapsfuncties én openbaar vervoer aanwezig. Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Mol Centrum (op dit moment in herziening) legt in detail vast welke verdichtingsmogelijkheden hier zijn. In het woonzoneringsplan wordt het centrum dan ook niet behandeld.

Ook de centra van **Ginderbuiten, Ezaart, Achterbos en Millegem** scoren goed en zijn geschikt om bijkomende woningen op te vangen. Hier treffen we een goed lokaal voorzieningenaanbod en busbediening aan én deze gehuchten liggen ook op korte afstand van Mol-centrum.

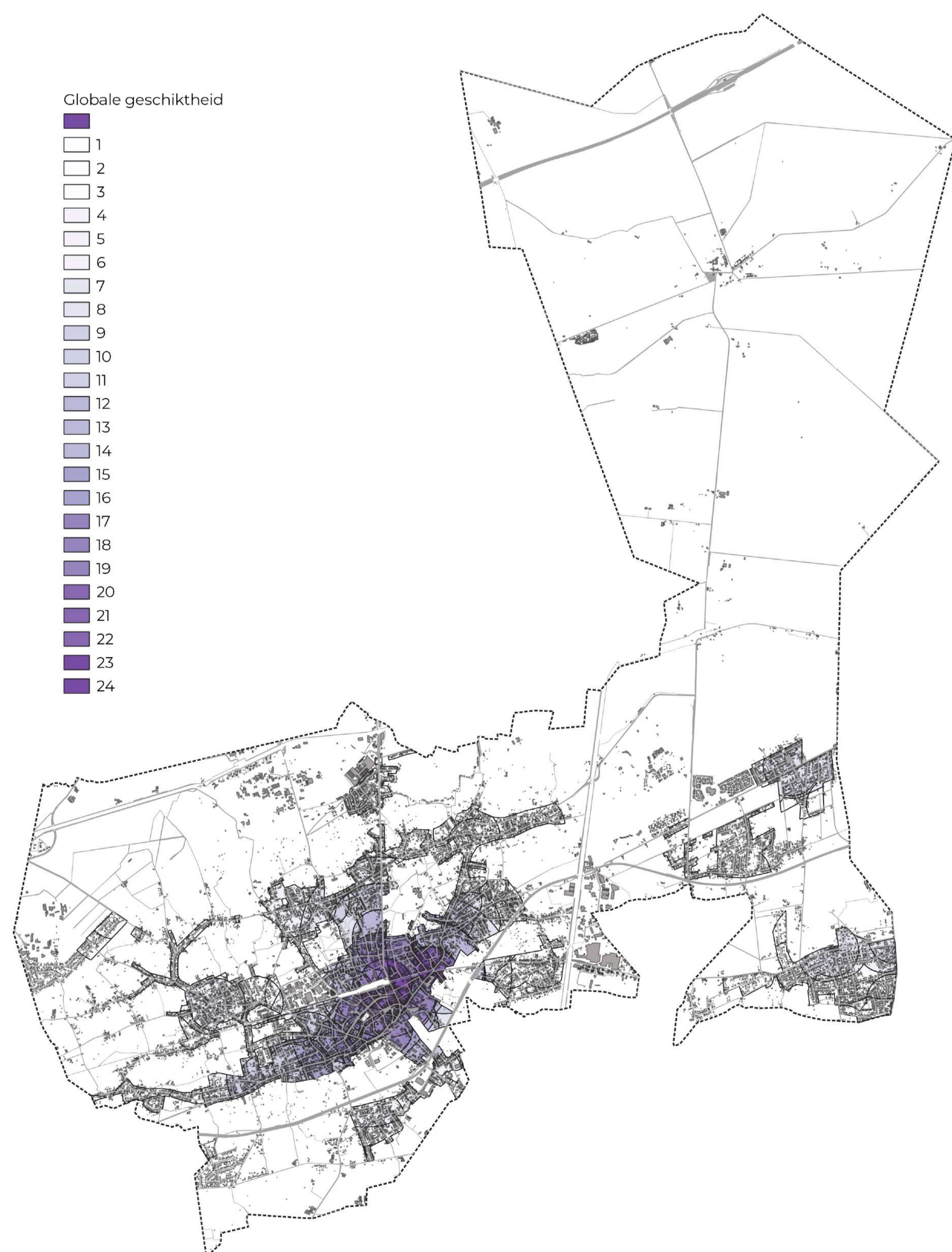
In **Rauw en Wezel** zijn er goede basisvoorzieningen, maar deze gehuchten liggen al op een grotere afstand van het centrum: op vlak van verdichting zullen we hier iets voorzigtiger te werk gaan.

Sluis, Donk, Heidehuizen en Gompel beschikken over eerder beperkte voorzieningen. Deze gehuchten kunnen verder afgewerkt worden, zonder uitgesproken verdichting.

In de **woonzones buiten de gehuchten** staat het behoud van het groene karakter voorop en wordt bijkomende bebouwing beperkt.



Voorzieningencentra en aanbod openbaar vervoer



Globale geschiktheid (voor verdichting) van de woongebieden
(op basis van nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer)

Hoe is het plan opgebouwd?

Het woonzoneringsplan regelt 3 aspecten:

- de verdichtingsmogelijkheden
- de vereisten op vlak van groen
- regels omtrent erfgoed.

Op vlak van **verdichtingsmogelijkheden** onderscheiden we:

1. de dorspharten
2. de te optimaliseren woonzones
3. de zones voor kleinschalige meergezinswoningen
4. de zones voor grondgebonden verdichting
5. de te bestendigen woonzones
6. de linten en perifere woonwijken.

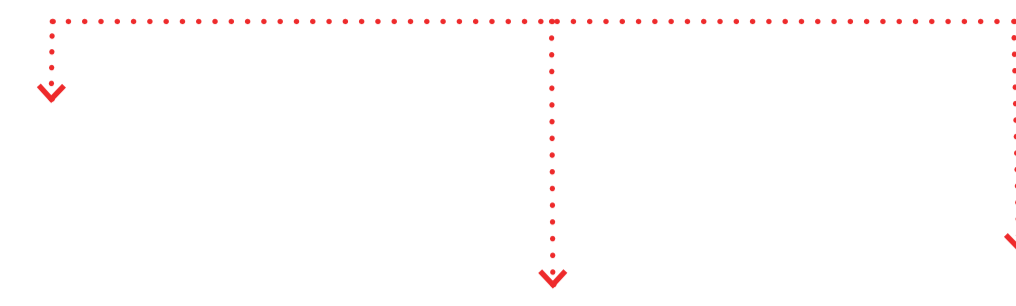
Van boven naar onder nemen de mogelijkheden om te verdichten gradueel af. Het woonzoneringsplan stelt echter nergens een bouwverbod in. **Bestaande bouwrechten blijven dus behouden.**

Op vlak van **groen** worden 3 regimes gehanteerd:

1. een basisregime (van toepassing op het grootste deel van Mol)
2. een specifiek regime voor de grotere kavels in het Mols Bos
3. een woonparkregime in de woonparken.

Voor **erfgoed** maakt het plan een onderscheid tussen:

1. beeldbepalende wijken of wijken met erfgoedwaarde
2. afzonderlijke panden met erfgoedwaarde.



VERDICHTINGS-
OPGAVE

GROENE
OPGAVE

ERFGOED-
OPGAVE



■ Panden en gehelen met erfgoedwaarde
 ■ Woonparken
 ■ Mols Bos
 ■ Dorspharten
 ■ Te optimaliseren zone
 ■ Kleinschalige meergezinswoningen
 ■ Zone voor Grondgebonden verdichting
 ■ Te bestendigen zone
 ■ Linten en perifere woonwijken
 ■ Gemengde zone
 ■ RUP Centrum (contour)

Woonzoneringsplan(overzicht)

Doelstellingen

- < centrumfunctie versterken
- < wonen verweven met andere functies
- < verdichting stimuleren
- < schaal van het gehucht respecteren

Richtlijnen

1. Functiemenging

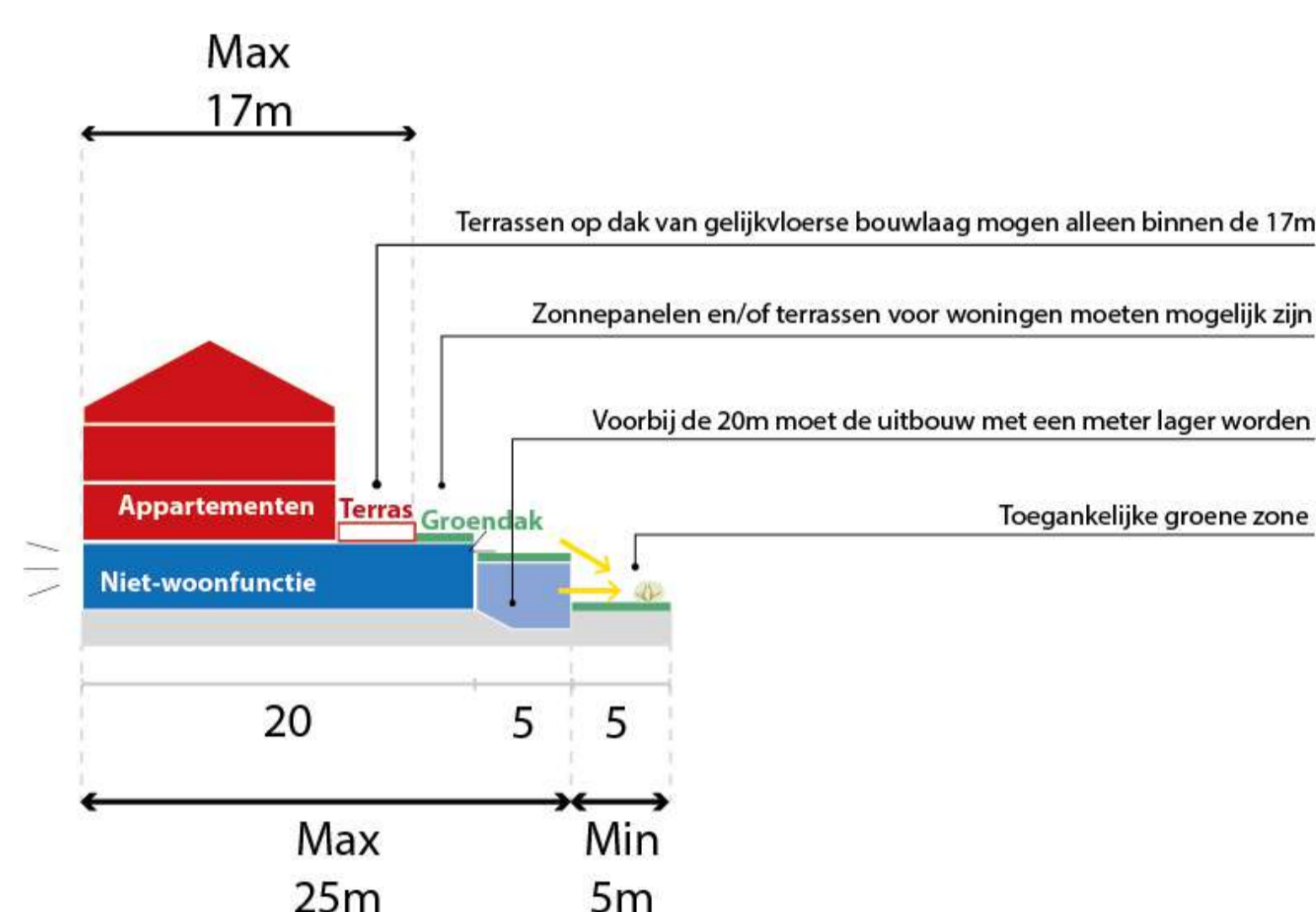
- niet-woonfuncties zijn als hoofdfunctie mogelijk
- indien gelijkvloers een niet-woonfunctie voorzien wordt, dan is dieper uitbouwen mogelijk (tot 25m, mits behoud van een tuinzone van min. 5m, afbouw in de hoogte en een groendak)

2. Dichtheid

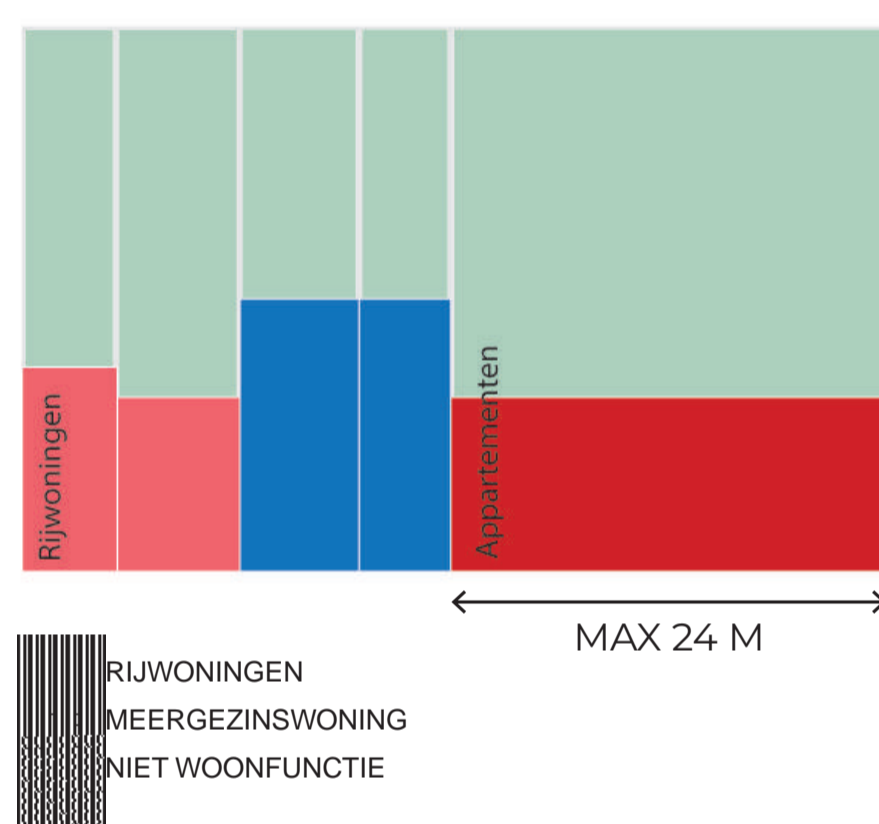
- alle woningtypes zijn toegelaten (mits voldaan aan verordening m.b.t. woonkwaliteit en parkeren)
- woningen mogen opgedeeld worden of vervangen door meergezinswoningen
- het bebouwingsverband is gesloten of halfopen
- bebouwing in 2e orde is niet toegelaten

3. Schaal

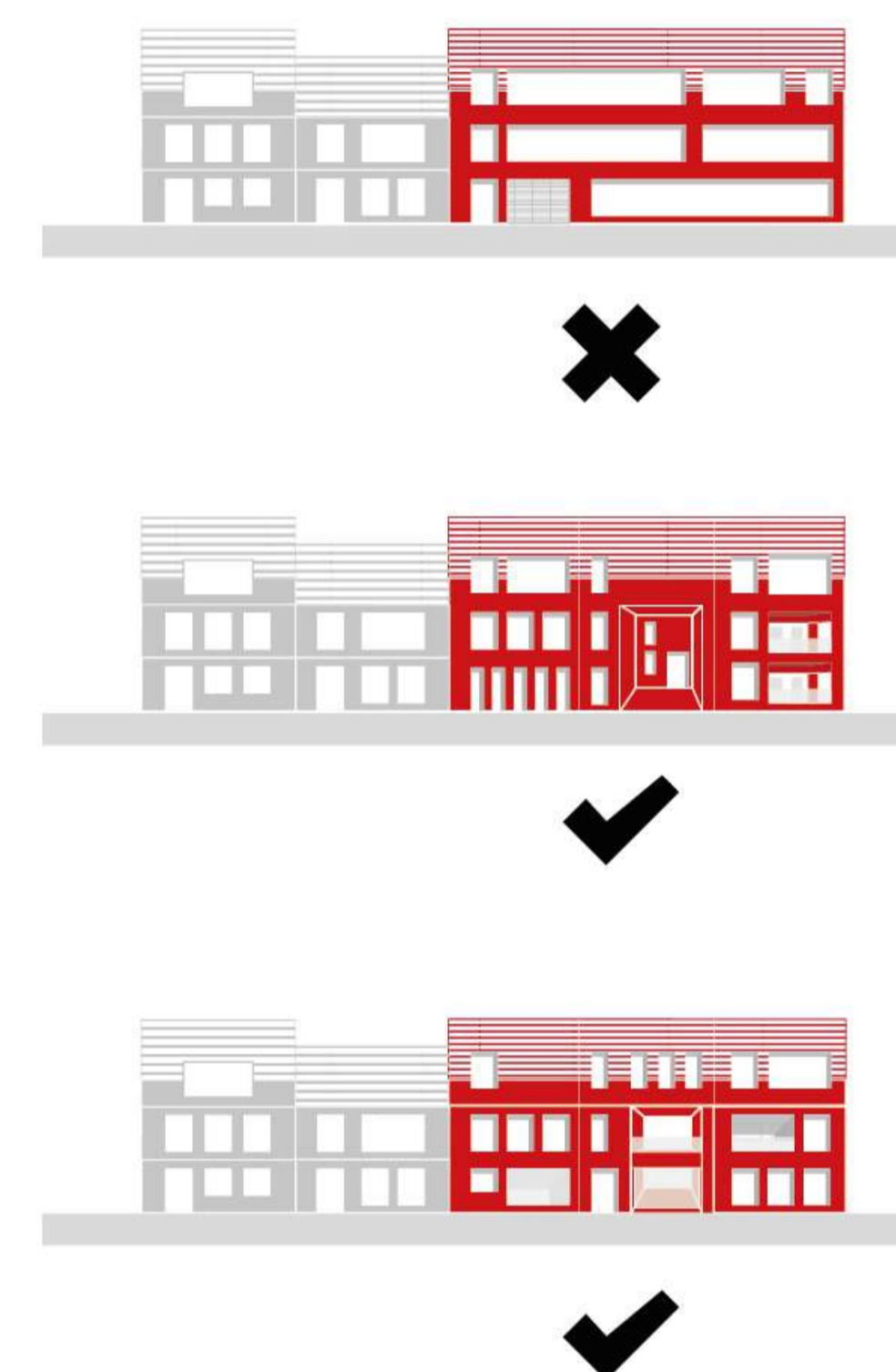
- inpassing in de context staat voorop, zowel naar hoogte als breedte
- hellende daken zijn verplicht (ook voor meergezinswoningen)
- meergezinswoningen zijn max. 24m breed en hebben een geleding die aansluit bij de omgeving
- gelijkvloerse gevels moeten levendig zijn (niet gesloten, wél contact met openbaar domein)



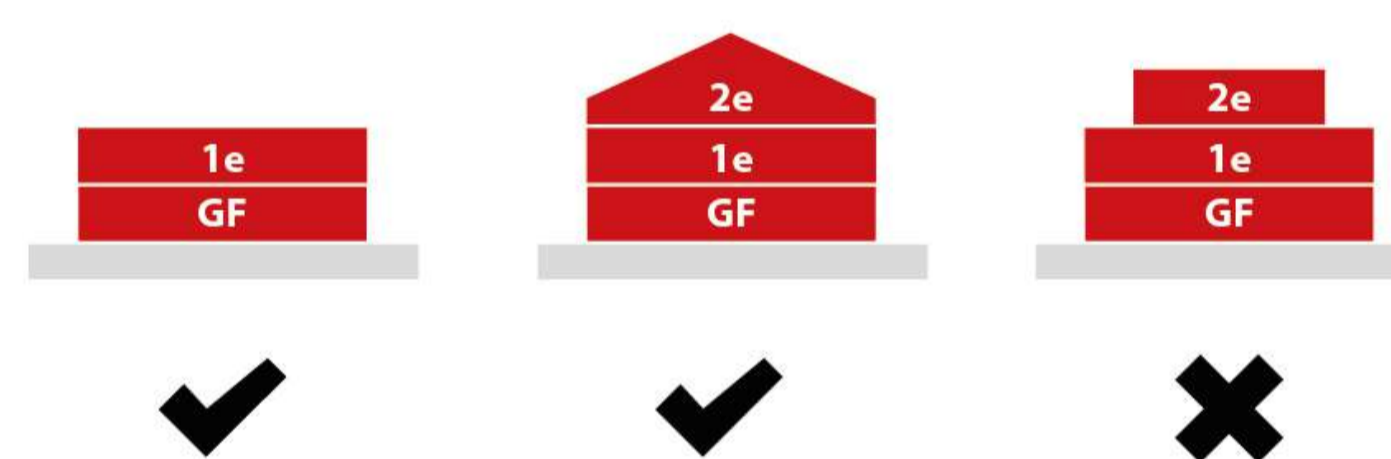
Extra mogelijkheden voor niet-woonfuncties in de dorpsharten



Alle woningvormen zijn toegelaten, meergezinswoningen zijn max. 24m breed



Meergezinswoningen hebben hellende daken en zoeken aansluiting bij de schaal van het dorpshart. De gevels worden "dorpsvriendelijk" en levendig uitgewerkt.



Te optimaliseren woonzone (2/6)

Doelstellingen

- < aanbod aan compacte woningen en appartementen vlakbij de dorpscherten
- < functiemix is toegelaten, maar vormt geen prioriteit
- < schaal van het gehucht respecteren

Richtlijnen

1. Functiemenging

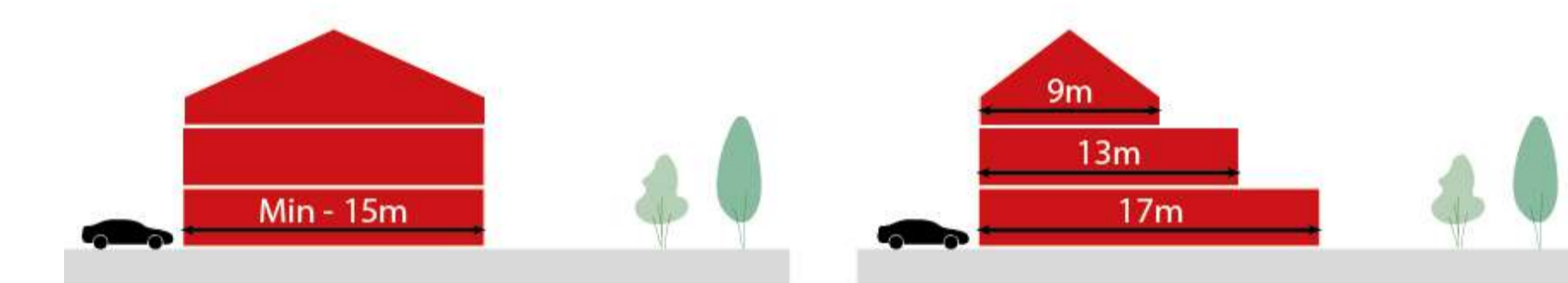
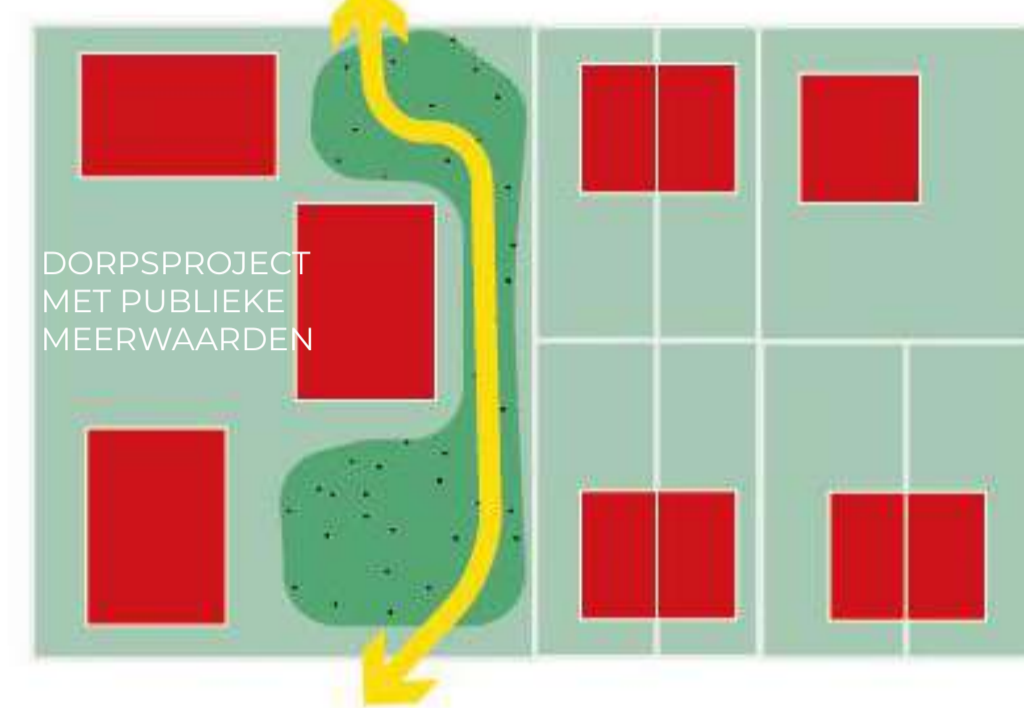
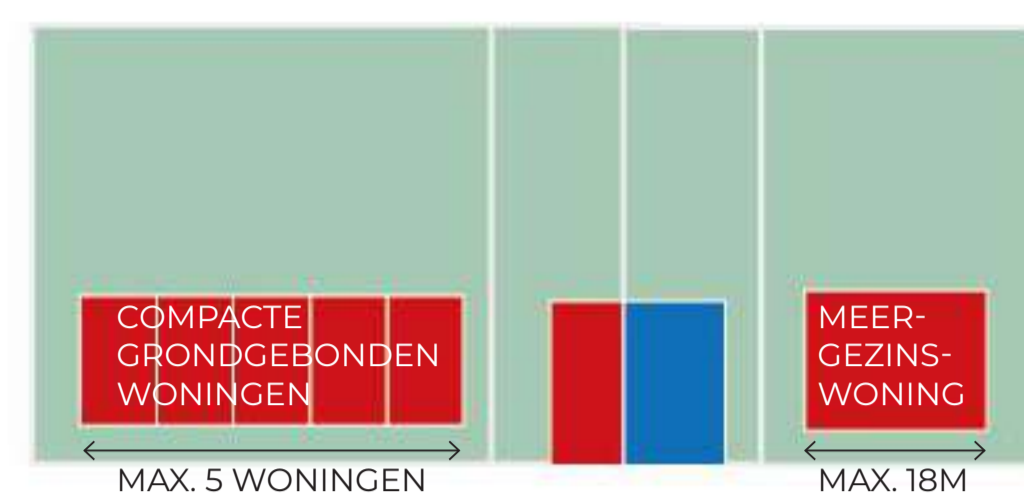
- niet-woonfuncties zijn als neven- of hoofdbestemming mogelijk (maar er worden geen extra uitbouw mogelijkheden voorzien)

2. Dichtheid

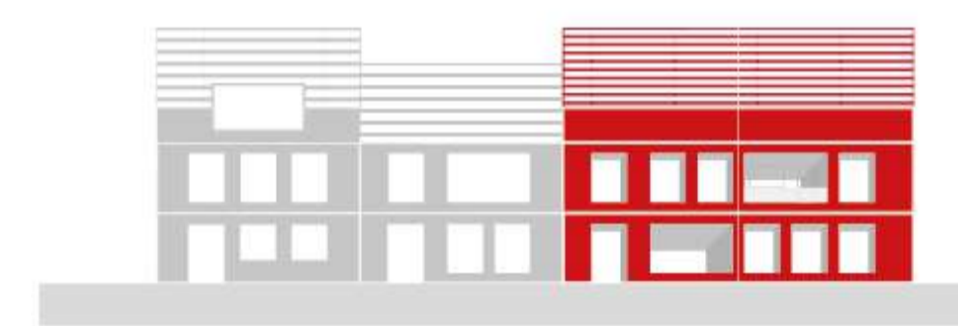
- alle woningtypes zijn toegelaten (mits voldaan aan verordening m.b.t. woonkwaliteit en parkeren)
- woningen mogen opgedeeld worden of vervangen door meergezinswoningen (mits voldaan aan verordening m.b.t. woonkwaliteit en parkeren)
- het bebouwingsverband is vrij
- bebouwing in 2e orde is niet toegelaten tenzij voor een "lokaal dorpsproject" waarbij publieke meerwaarden gerealiseerd worden in een groter project

3. Schaal

- inpassing in context staat voorop, zowel naar hoogte als breedte
- meergezinswoningen zijn max. 18m breed en hebben een geleding die aansluit bij de omgeving
- groepjes van compacte grondgebonden woningen tellen max. 5 entiteiten



Profielen bij gesloten bebouwing 15/15 of 17/13/9



Meergezinswoningen zoeken aansluiting bij de schaal van de omgeving

Alle woningvormen zijn toegelaten. Meergezinswoningen zijn max. 18m breed. Groepjes grondgebonden woningen tellen max. 5 entiteiten. Inbreiding in de diepte (dorpsproject) is alleen mogelijk indien hierbij publieke meerwaarden (vb. publiek groen, nieuwe doorsteek voor wandelaars en fietsers, ...) gerealiseerd worden. Zo'n project kan alleen gerealiseerd worden op een ruimer perceel (of indien meerdere aanpalende percelen worden samengenomen).

Zone voor kleinschalige meergezinswoningen (3/6)

Doelstellingen

- < zeer beperkte verdichting toelaten op locaties die tussen (en op korte afstand van) dorpsharten en voorzieningenzones liggen
- < schaal van het gehucht respecteren

Richtlijnen

1. Functiemenging

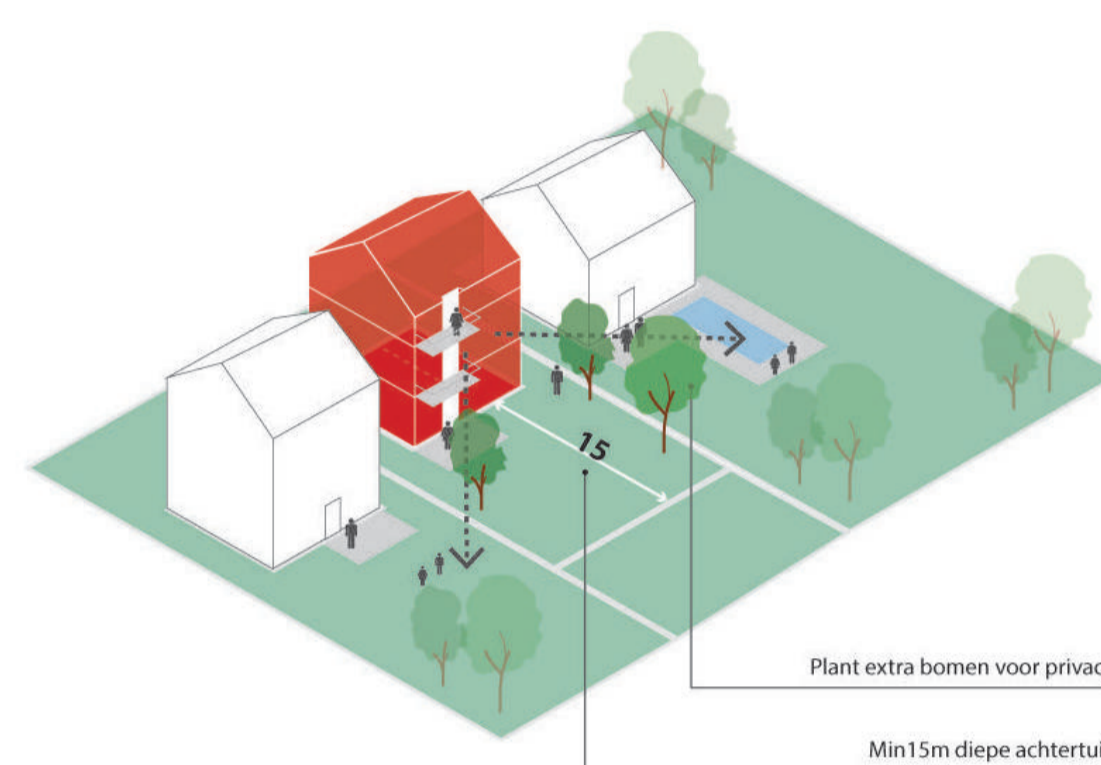
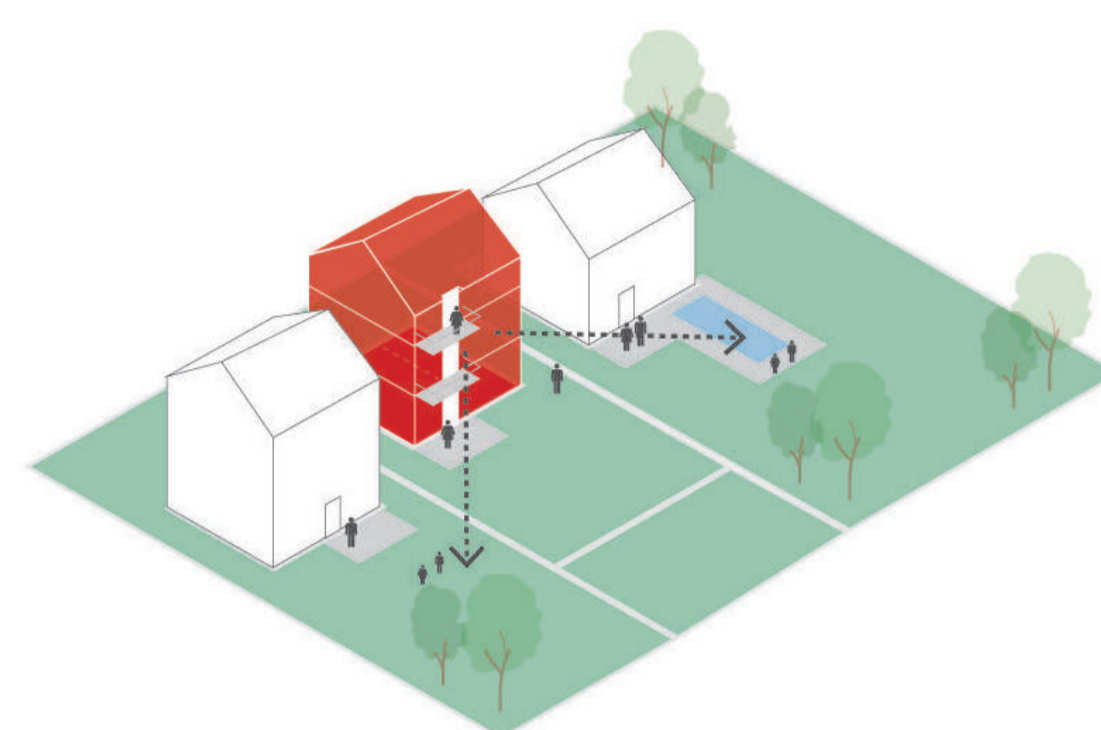
- niet-woonfuncties zijn als nevenbestemming bij een woonfunctie mogelijk (maar er worden geen extra uitbouw mogelijkheden voorzien)

2. Dichtheid

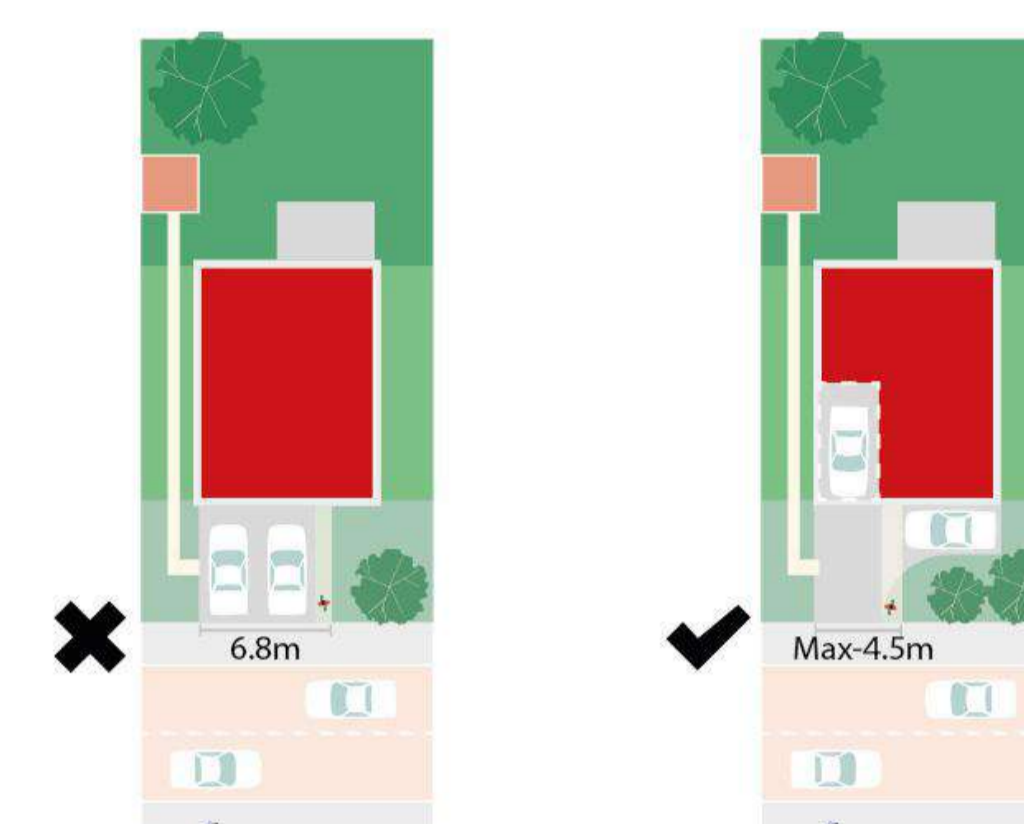
- kleinschalige meergezinswoningen bestaande uit max. 3 appartementen zijn toegestaan (mits voldaan aan verordening m.b.t. woonkwaliteit en parkeren)
- woningen mogen opgedeeld worden of vervangen door meergezinswoningen (max. 3/kavel, mits voldaan aan verordening m.b.t. woonkwaliteit en parkeren)
- het bebouwingsverband is vrij
- bebouwing in 2e orde is niet toegelaten

3. Schaal

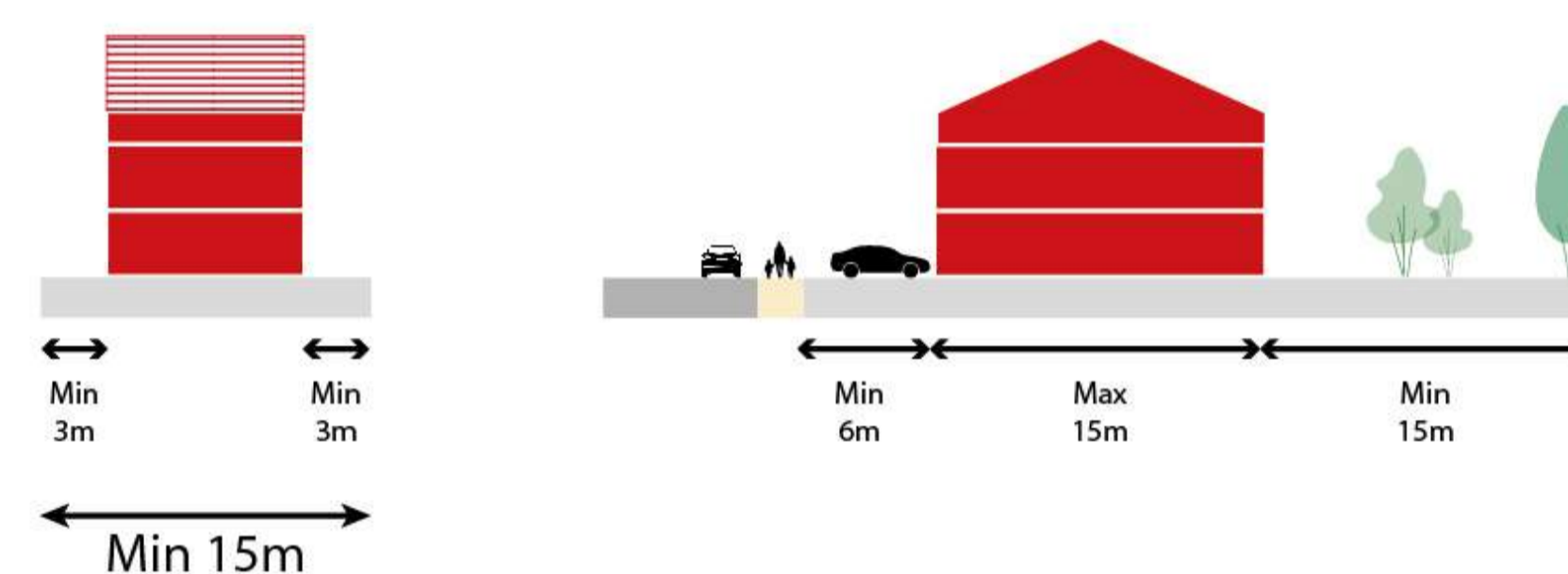
- meergezinswoningen nemen het volume en de schaal aan van een "normale" grondgebonden woning, zoals die courant in de omgeving voorkomt
- meergezinswoningen tellen max. 2 bouwlagen plus een dak



Kleinschalige meergezinswoningen met de schaal van een grondgebonden woning



Meergezinswoningen zijn maar mogelijk indien het nodige aantal parkeerplaatsen veilig en op eigen terrein voorzien kan worden



De kavel moet groot genoeg zijn om een kwalitatieve woning met een voldoende diepe voortuin en tuin te realiseren

Zone voor grondgebonden verdichting (4/6)

Doelstellingen

- < aanbod aan compacte woningen op wandel- en fietsafstand van de dorpshearten
- < aanbod gericht op gezinnen

Richtlijnen

1. Functiemenging

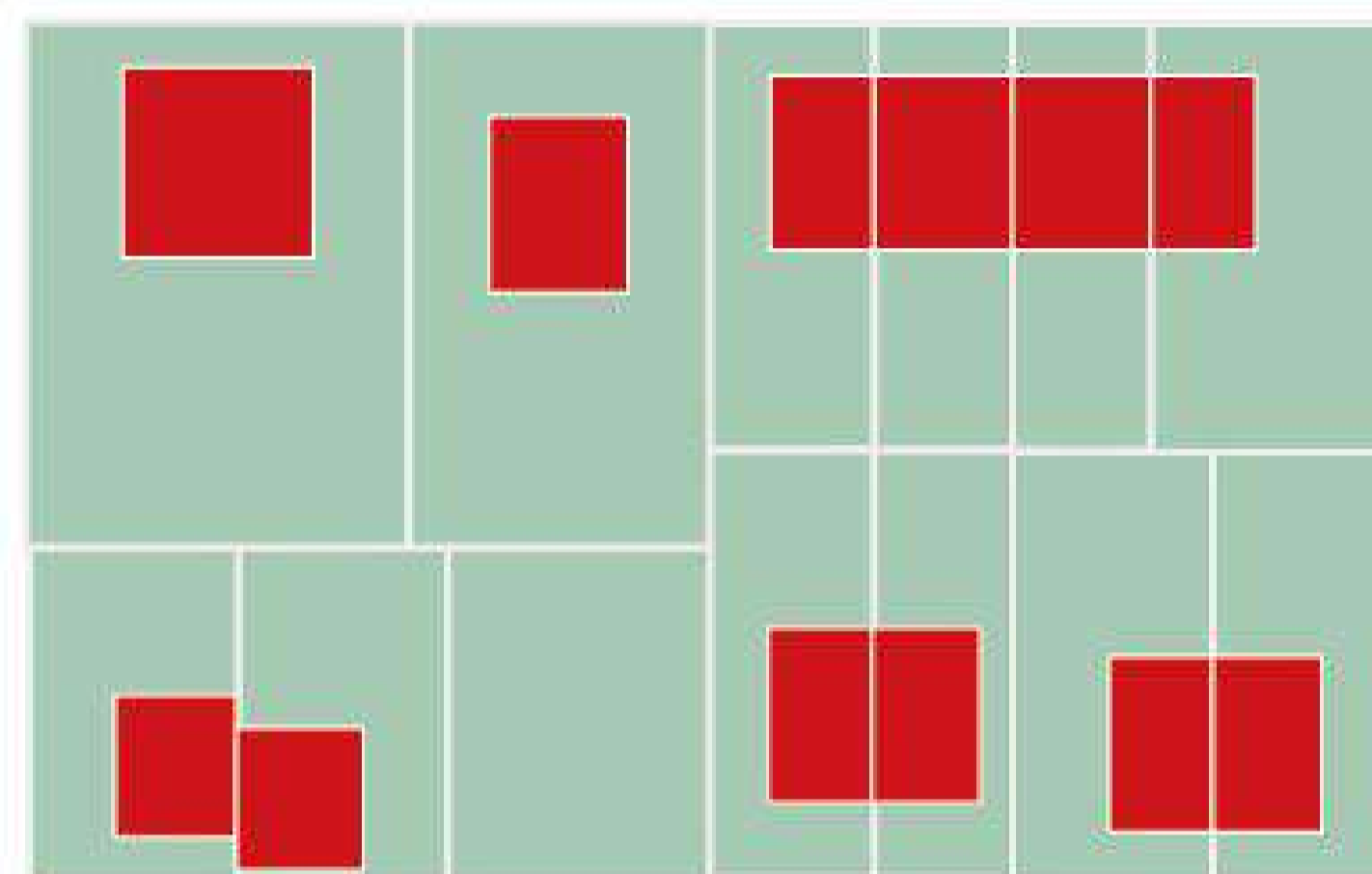
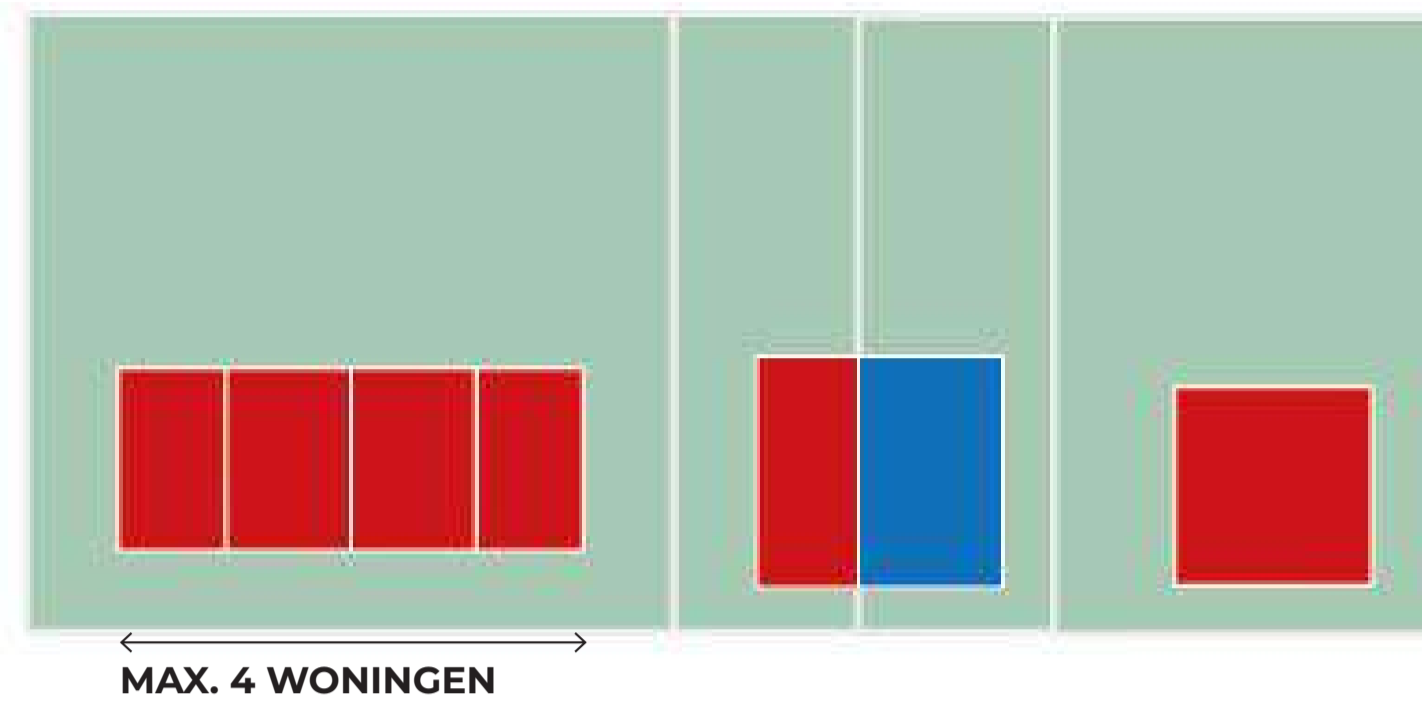
- niet-woonfuncties zijn als nevenbestemming bij een woonfunctie mogelijk (maar er worden geen extra uitbouw mogelijkheden voorzien)

2. Dichtheid

- alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten
- meergezinswoningen zijn niet toegelaten
- woningen mogen niet opgedeeld worden
- het bebouwingsverband is vrij
- bebouwing in 2e orde is niet toegelaten

3. Schaal

- inpassing in context staat voorop, zowel naar hoogte als breedte
- groepjes van compacte grondgebonden woningen tellen max. 4 entiteiten



Gegroepeerde compacte grondgebonden woningen van max. 4 entiteiten zijn toegelaten

Te bestendigen woonzone (5/6)

Doelstellingen

- geen verdichting
- < afwerken aan gangbare (lage) dichtheid
- < groen en residentieel karakter versterken

Richtlijnen

1. Functiemenging

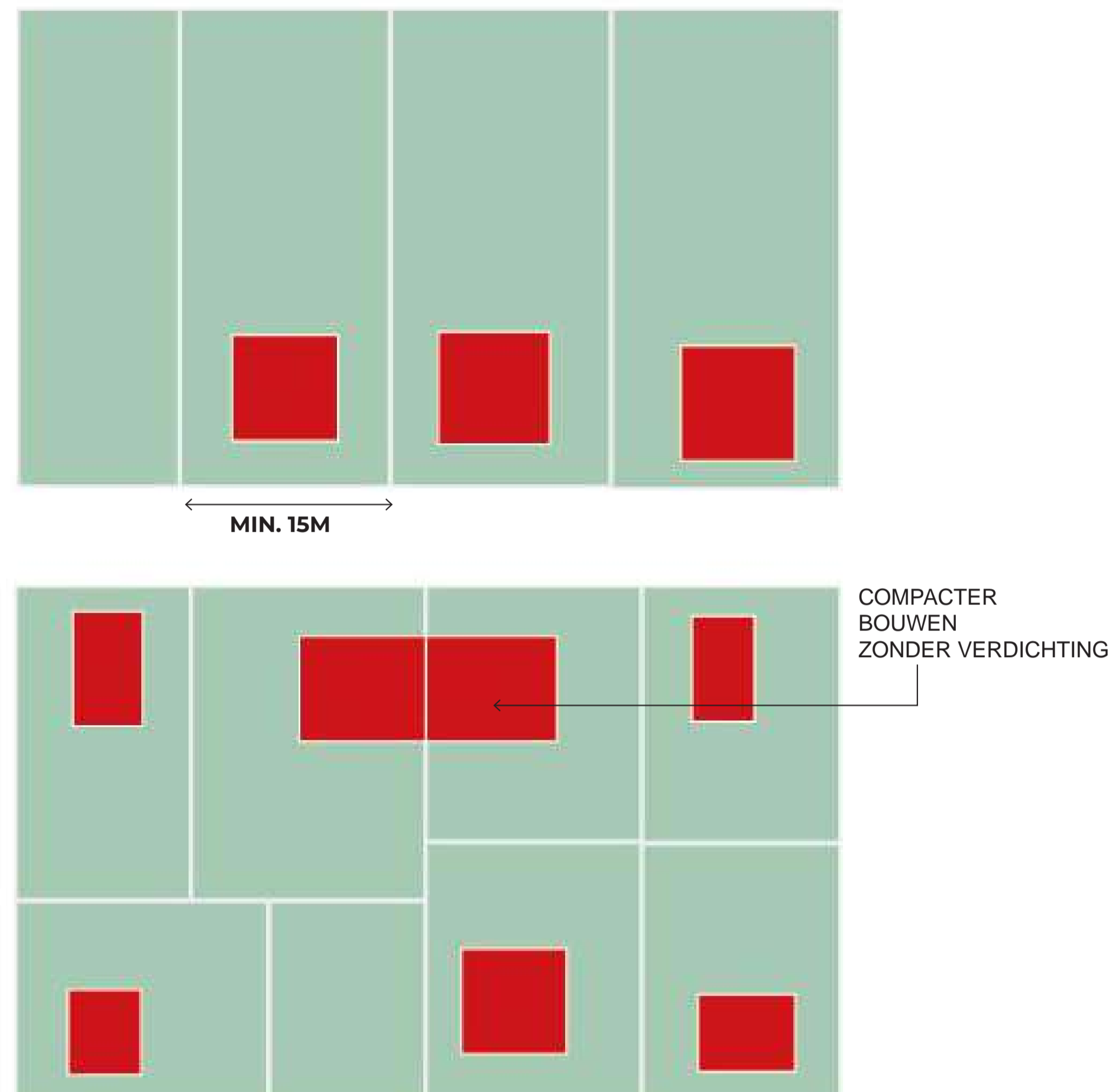
- niet-woonfuncties zijn als nevenbestemming in combinatie met wonen mogelijk (maar er worden geen extra uitbouw mogelijkheden voorzien)

2. Dichtheid

- alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan
- meergezinswoningen en woningopdeling zijn niet toegestaan
- er kan één woning per kavel gebouwd worden, volgens het gangbare bebouwingsverband (meestal open of halfopen)
- wachtgevels kunnen afgewerkt worden
- bebouwing in 2e orde is niet toegelaten
- compact bouwen zonder dat dit gepaard gaat met verdichting is toegestaan (vb. 2 woningen in halfopen verband i.p.v. 2 woningen in open verband)

3. Schaal

- inpassing in context staat voorop, zowel naar hoogte als breedte
- nieuwe kavels voor open bebouwing zijn min. 15m breed



Eén woning per kavel is de regel, verdichting is geen doelstelling.
 Compact bouwen (zonder verdichting) kan wel.

Linten en perifere woon- wijken (6/6)

Doelstellingen

- < afwerken aan zeer lage dichtheid
- < groen karakter versterken
- < doorzichten naar landschap bewaren

Richtlijnen

1. Functiemenging

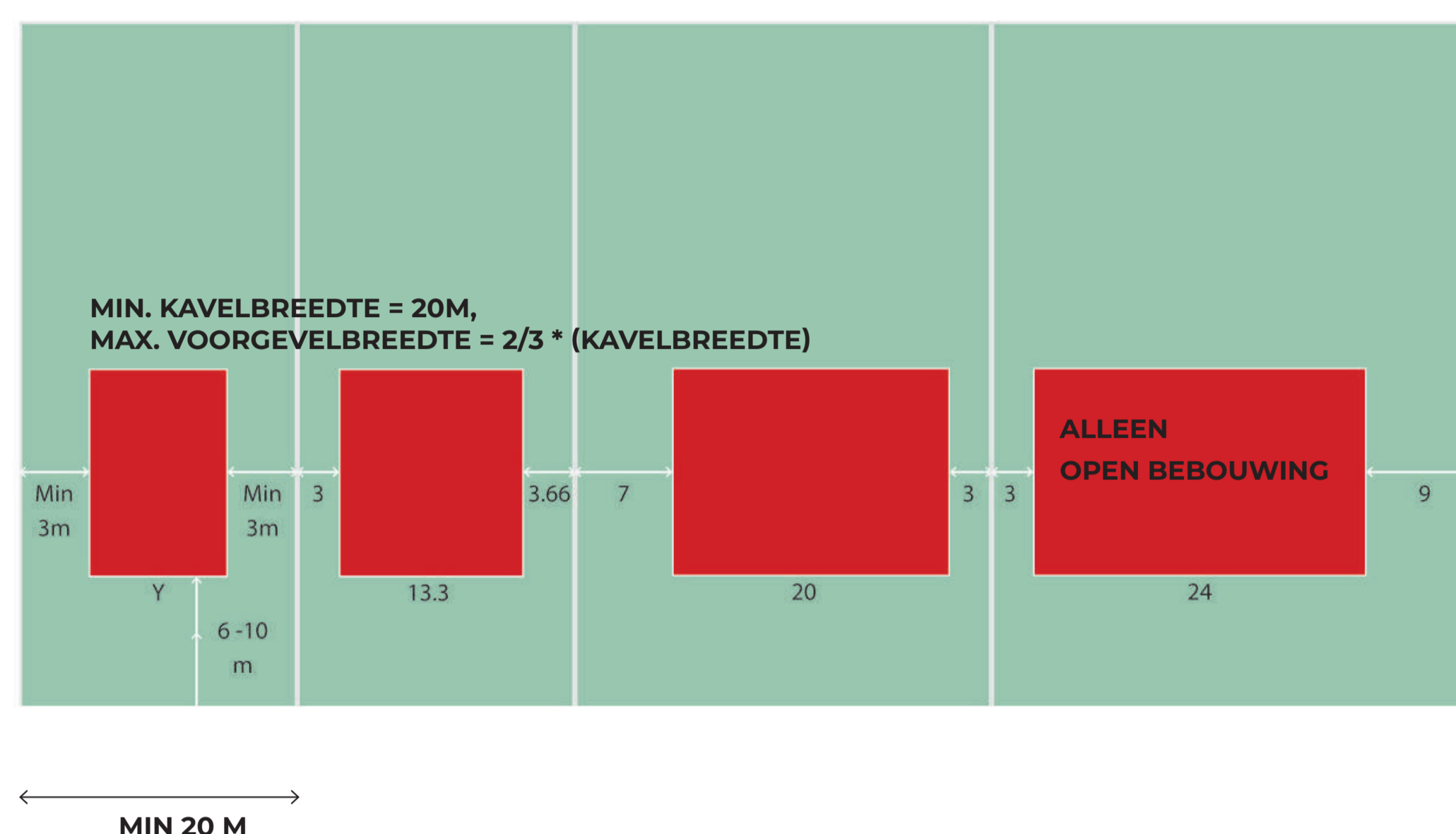
- geen nieuwe niet-woonfuncties (tenzij binnen toepassingsgebied van het Vrijstellingenbesluit)
- in linten zijn agrarische activiteiten toegestaan

2. Dichtheid

- alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan
- meergezinswoningen en woningopdeling zijn niet toegestaan
- per kavel kan er één woning in open verband gebouwd worden
- bebouwing in 2e orde is niet toegelaten

Schaal

- inpassing in context staat voorop, zowel naar hoogte als breedte
- nieuwe kavels voor open bebouwing zijn min. 20m breed



Nieuwe kavels zijn min. 20m breed.

Per kavel kan max. 1 woning in open verband gerealiseerd worden.

Minimaal één derde van de kavelbreedte blijft open en vrij van constructies.

Groen-voorschriften

Doelstellingen

- < Groen karakter van woonwijken versterken
- < Woonwijken klimaatrobuust maken

1. Basisvoorschriften

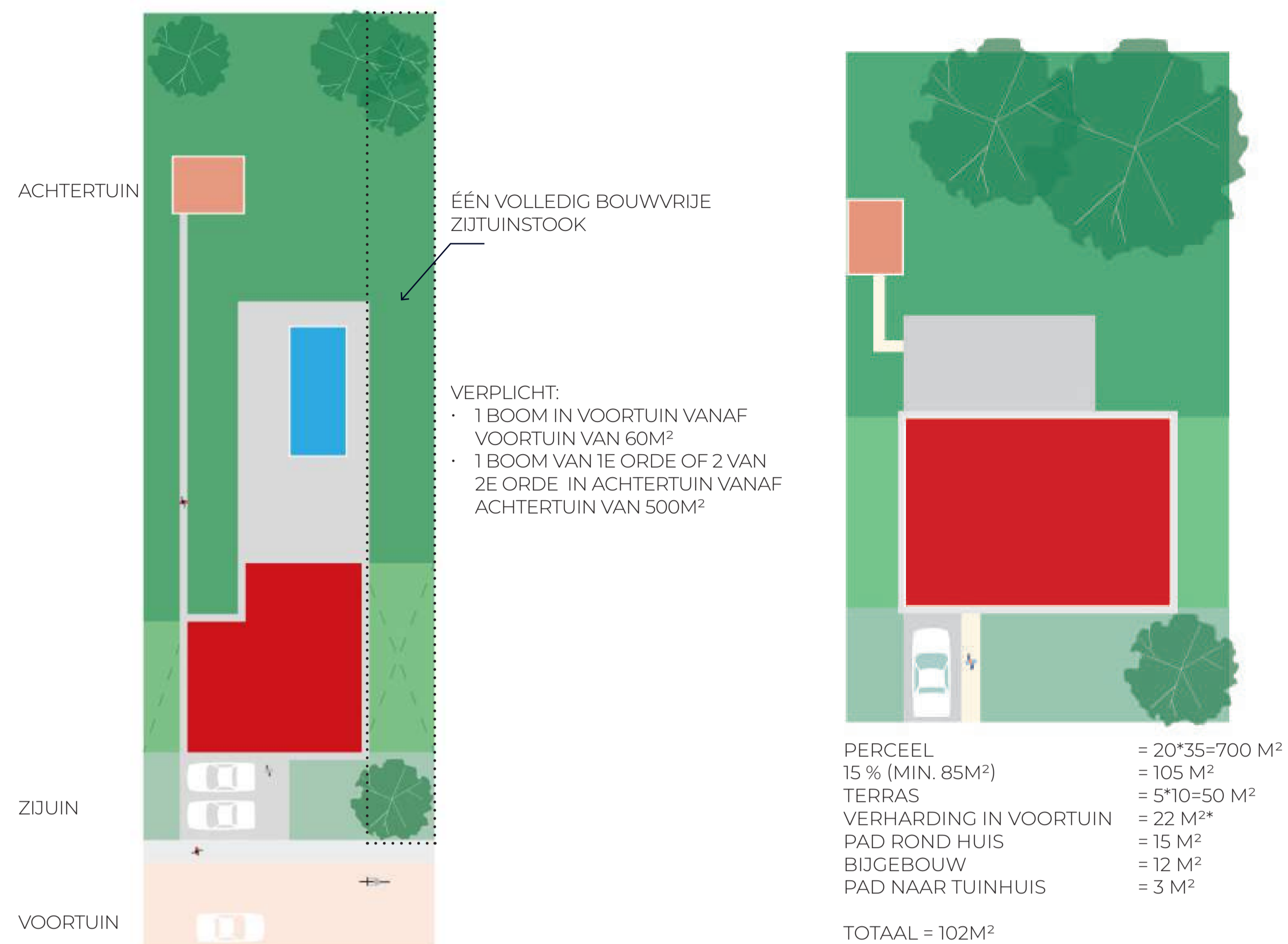
- Deze voorschriften gelden voor alle kavels die niet onder het Mols Bos of de woonparken ressorteren.
- Bestaande bomen mogen niet gekapt worden tenzij ze ziek zijn of een gevaar vormen. In dat laatste geval dient op de zelfde kavel een nieuwe boom aangeplant te worden.
- Max. 15% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden door bijgebouwen en verhardingen (met een minimum van 85m² en een maximum van 300m²).
- Voortuinen blijven voor 60% groen en onverhard. In voortuinen groter dan 60m² wordt min. 1 boom aangeplant.
- In achtertuinen wordt per schijf van 500m² min. 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) aangeplant.
- Eén zijtuinstrook blijft over volledige diepte vrij van constructies.

2. Voorschriften Mols Bos

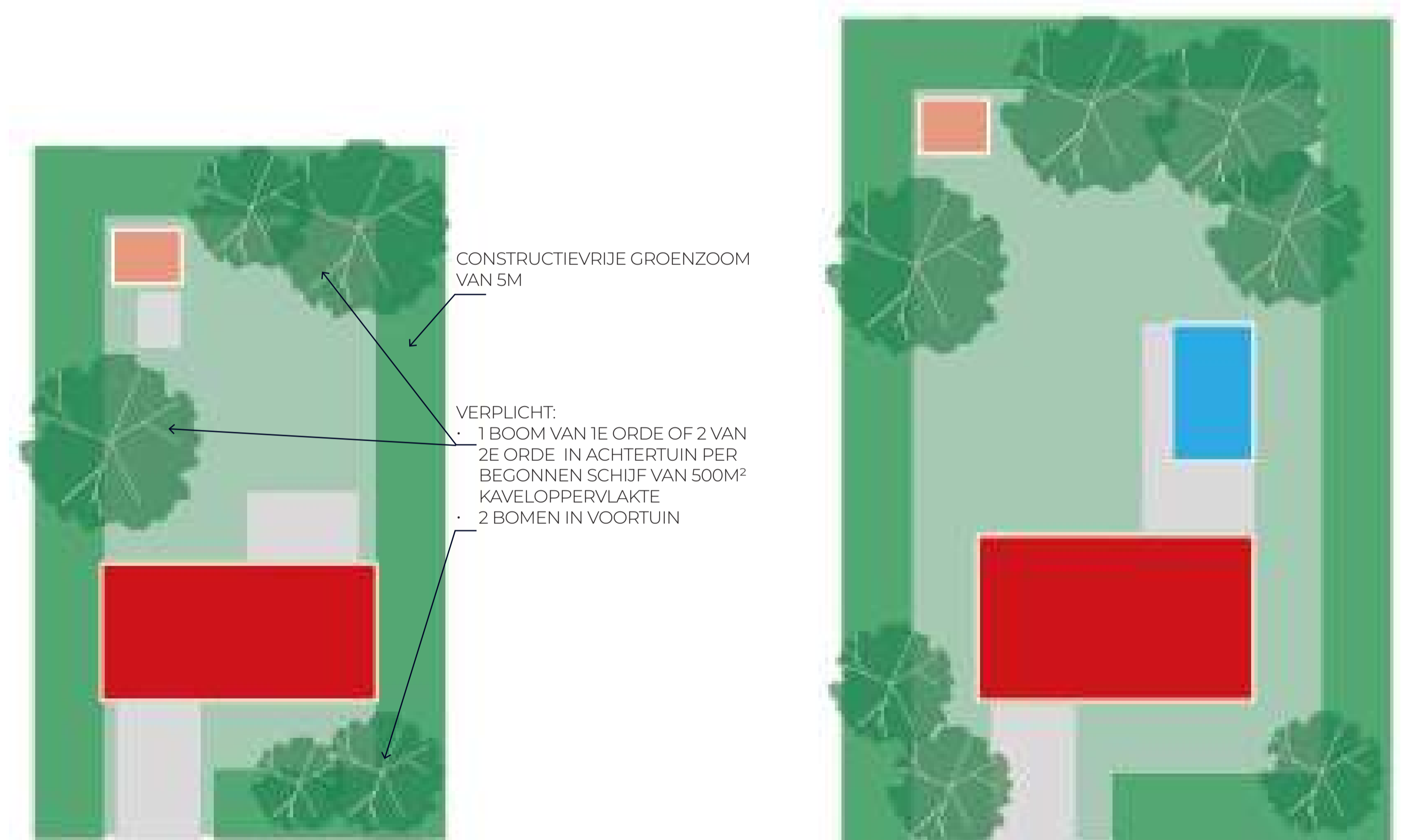
- Deze voorschriften gelden bijkomend voor alle kavels groter dan 10 are binnen de contour van de overdruk "Mols Bos". De kleinere kavels binnen de overdruk vallen onder het basisvoorschrift.
- Op (nieuwe) kavels groter dan 10 are wordt een constructievrije groenzoom van 5m gerealiseerd. Deze is voorzien van bomen en een bosmantelvegetatie.
- In de voortuin van kavels tot 20 are moeten min. 2 bomen voorzien worden, bij percelen tussen 20 en 40 are min. 3 bomen, voor percelen groter dan 40 are zijn er dat min. 4.
- Hoe groter de kavel, hoe meer bomen dienen aangeplant te worden. Per begonnen schijf van 500m² (kavel) moet min. 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden.

3. Voorschriften woonparken

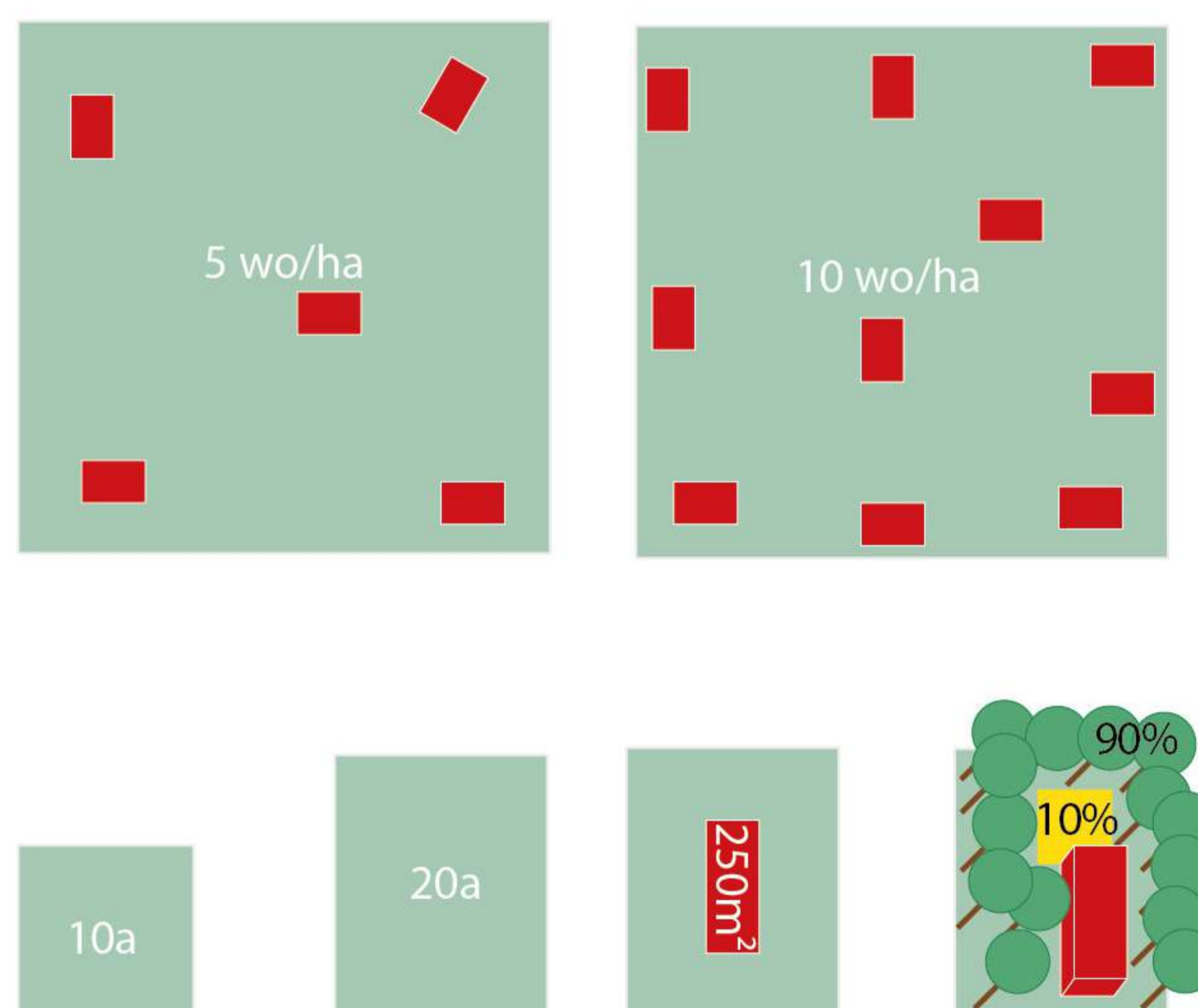
- Deze voorschriften gelden voor alle kavels die volgens het gewestplan in "woonpark" liggen.
- De bebouwbare oppervlakte bedraagt max. 250m².
- Het niet-bebouwbare deel van de kavel moet worden aangelegd met hoogstammig groen.
- Slechts 10% van de kavel mag ingenomen worden voor gras, speelruimte, ...



Basisvoorschriften groen (figuur rechts: toegepast op een perceel van 7 are)



Regels Mols Bos (links toegepast op een kavel van 11 are, rechts op een kavel van 20 are)



Regels voor de woonparken

Voorschriften m.b.t. erfgoed

Doelstelling

- < Het behoud van typische wijken en panden ondersteunen
- < De identiteit van de verschillende gehuchten behouden

Beeldbepalende wijken of wijken met erfgoedwaarde

- Dit zijn meestal planmatig aangelegde wijken, waarvan de waarde bepaald wordt door het geheel (eerder dan door de kwaliteit van het individuele pand). Daarnaast kan het ook gaan over zones -die hoewel niet planmatig aangelegd- toch een zekere mate van homogeniteit vertonen, op vlak van architectuur, percellering en/of groenaanleg.
- Een aantal van deze wijken zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.
- Het behoud van de beeldwaarde van het geheel staat voorop. Alle werken moeten dan ook gebeuren met respect voor de typische kenmerken/elementen van de wijk.

Panden met erfgoedwaarde

- Dit zijn (individuele) panden die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.
- Het behoud van de erfgoedwaarden staat hier voorop. Alle werken moeten gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw en zijn context.
- Het behoud van het historisch volume, de gevel en architecturale kenmerken is verplicht.
- Vernieuwing is mogelijk als dit de erfgoedwaarden versterkt en/of nodig is voor een goed gebruik van een gebouw.
- Afwijkingen van de zoneringsvoorschriften zijn mogelijk indien dit het behoud of versterken van de erfgoedwaarden ten goede komt.
- Het is niet toegelaten om historisch waardevolle tuinen of domeinen te verkavelen.



Wijk De Blokken (Wezel)



Wijk Egelsvennen (Achterbos)



Villa Spanoghe(Wezel)



Eengezinswoning(Donk)



Onderwijzerswoning(Ezaart)