

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Pastoor Wuytsstraat" te Mol van de provincie Antwerpen.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen en op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende goedkeuring van de partiële herziening hiervan;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 23 juni 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Pastoor Wuytsstraat' te Mol;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 oktober 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Pastoor Wuytsstraat' te Mol;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 22 maart 2012 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Pastoor Wuytsstraat' te Mol;

Overwegende dat het voorliggende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol en in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 19 augustus 2011 tot en met 17 oktober 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 167 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 5 januari 2012 de adviezen en bezwaren heeft gebundeld en behandeld; dat de commissie de adviezen en bezwaren voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd; dat dit advies heeft geleid tot een aantal aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota;

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de afbakening van de stedelijke gebieden als een elementaire beleidsmaatregel vooropstelt om de stedelijke leegloop en lintontwikkeling te stoppen, een aanbodbeleid inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van stedelijke ontwikkeling; dat het creëren van bijkomende ruimte voor wonen uitvoering geeft aan het stedelijk beleid dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil voeren;

Overwegende dat er voor het momenteel weinig stedelijke Mol een belangrijke verdichtingsopdracht is, om de beschikbare en gecreëerde ruimte voor wonen in het stedelijk gebied optimaal en voldoende kwalitatief te benutten; dat de dichtheidsnormen uit het verordenende deel van de stedenbouwkundige voorschriften werden gehaald; dat de toelichting bij de voorschriften stelt dat gestreefd moet worden naar 25 woningen per hectare, maar dat lagere dichtheden gemotiveerd kunnen worden in relatie tot elders binnen het stedelijke gebied gerealiseerde hogere dichtheden; dat dit principe aanvaardbaar is binnen het dichtheidsbeheer dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vooropstelt; dat van de stad Mol een consequente toepassing van dit principe verwacht wordt bij de vergunningverlening;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat de toelichtingsnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat hieruit kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

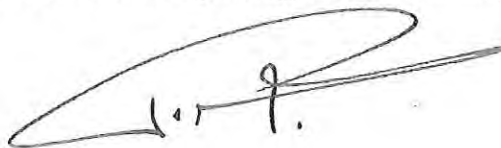
Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT:

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Pastoor Wuytsstraat" te Mol wordt goedgekeurd.

Brussel, 10 JULI 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS



VERVOLGEND
DAVID DE SPIEGHELE

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL – PRUP 5 Pastoor Wuytsstraat

Toelichtingsnota
Stedenbouwkundige voorschriften
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers
Coördinatie – ruimtelijk planner

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 maart 2012

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

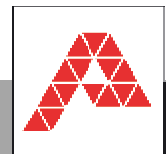
D. Toelen

L. Neefs

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd

W. Lux

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

colofon

opdrachtgever:



Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:

Lutgarde Janssens, lutgarde.janssens@admin.provant.be
tel.: 03 240 67 64

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Mol – PRUP 5 Pastoor Wuytsstraat
Definitieve vaststelling Provincieraad
22 maart 2012

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep
IOK Technische Dienst
IOK Juridische Dienst

ruimtelijke planning:

Danny Vaes, Liselotte Raes, Johan Van Opstal, Rhea Denissen,
Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, David Rombaut,
Marijke Sannen, Stijn Sneyers, , An Vandeplas

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello
Annick Sprengers

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA.....	1
1	Inleiding	3
1.1	Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol.....	3
1.2	Doelstelling van de PRUP's.....	3
1.3	Locatieonderzoek.....	3
2	Planningscontext	7
2.1	Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau	7
2.2	Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	7
3	Taakstelling 'Wonen'	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Partiële herziening RSPA	9
3.2.1	Realistisch aanbod.....	10
3.2.2	Taakstelling.....	11
3.2.3	Confrontatie taakstelling-aanbod.....	13
3.2.4	Conclusie.....	13
4	Beschrijving van het plangebied	14
4.1	Bestaande feitelijke toestand	14
4.1.1	Afbakening plangebied.....	14
4.1.2	Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand	14
4.1.3	Kaarten	15
4.2	Juridisch kader en planologische randvoorwaarden.....	15
5	Afwegingselementen en randvoorwaarden	18
5.1	Fysisch systeem	18
5.2	Mobiliteit	19
5.3	Fauna en Flora.....	20
5.4	Discipline mens.....	21
5.5	Landschap en erfgoed.....	21
6	Visie en ontwerp	21
6.1	Woondichtheid.....	21
6.2	Visie en concepten.....	22
6.2.1	Ruimtelijke krachtlijnen en inrichtingselementen	22
6.2.2	Vertaling naar grafisch plan	24
6.3	Ruimtebalans.....	25
7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	26
7.1	Planschade.....	26
7.2	Planbaten	27
7.3	Bestemmingswijzigingscompensatie	27
8	Op te heffen voorschriften	27
DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	29
1	Terminologie	31
2	Voorschriften.....	33
Art. 1	Zone voor stedelijk wonen.....	33
Art. 2	Zone voor stedelijke woonprojecten.....	37
Art. 3	Overdrukzone grond- en pandenbeleid.....	44
Art. 4	Traject voor waterloop.....	45
Art. 5	Zone voor stadsrandpark	47
Art. 6	Ontsluiting	47
DEEL 3	BIJLAGEN EN KAARTEN	49

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding



1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol

- Het PRUP Wauwerdijk situeert zich in de noordelijke rand van het kleinstedelijk gebied Mol (2)
- Het PRUP Het Ven situeert zich in de westelijke rand van het kleinstedelijk gebied Mol (3)

- Het PRUP Lupinestraat situeert zich in de westelijke rand van het kleinstedelijk gebied Mol (4)
- Het PRUP Pastoor Wuytsstraat situeert zich in de noordoostelijke rand van het kleinstedelijk gebied met Sluis (5)
- Het PRUP Leeuwerikstraat situeert zich in de westelijke rand van het kleinstedelijk gebied Mol (6)
- Kaart 1: situering: topografische kaart

1.2 Doelstelling van de PRUP's

De Provinciale Ruimtelijke UitvoeringsPlannen “2 – Wauwerdijk”, “3 – Het Ven”, “4 – Lupinestraat”, “5 – Pastoor Wuytsstraat” en “6 – Leeuwerikstraat” worden opge maakt in kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol. Deze PRUP's moeten voorzien in de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar een stedelijk woongebied.

Deze herbestemmingen kaderen in de taakstelling van de Provincie om bijkomende wooneenheden binnen de kleinstedelijke gebieden te realiseren om zo de druk op het buitengebied te verkleinen.

1.3 Locatieonderzoek

Voor reeds uitgevoerd alternatievenonderzoek kan verwezen worden naar enerzijds het GRS van Mol en anderzijds aan het afbakeningsproces voorafgaand onderzoek, telkens met de provinciale taakstelling voor KSG Mol als cijfermatige achtergrond.

Om de resulterende behoefte op basis van de taakstelling in te vullen werden in het GRS alle op het gewestplan voorziene woonuitbreidingsgebieden getoetst op diverse criteria.

In het voorbereidend onderzoek van het afbakeningsproces is er verder onderzoek verricht naar mogelijke herbestemming van de woonuitbreidingsgebieden die door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, i.f.v. de taakstelling wonen, naar voor zijn geschoven.

Volgende criteria werden gebruikt voor het onderzoek naar alternatieven:

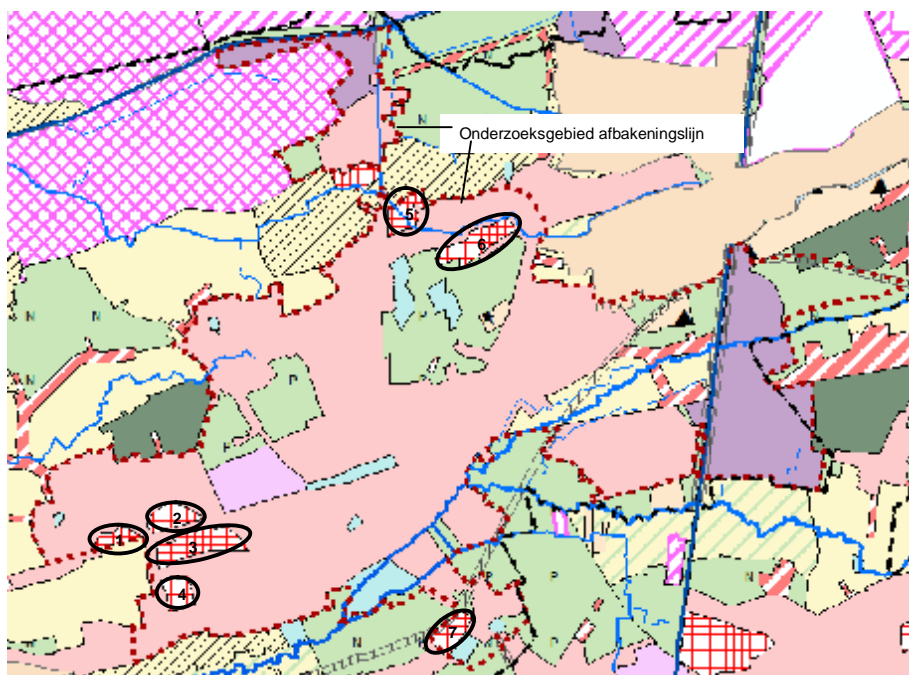
- Kernversterkend karakter, stedelijk ondersteunend vermogen: vooral de nabijheid van stedelijke voorzieningen is daarbij relevant. Dit criterium is ook relevant

voor de milieufweging: nabijheid van voorzieningen betekent lagere (auto)mobiliteitsdruk.

- Fysisch systeem (bodem, water, reliëf) – watertoets: dit criterium is ook rechtstreeks relevant voor de milieutoetsing (milieudisciplines bodem en water)
- Natuurwaarde
- Landschappelijke waarde
- Actueel bodemgebruik, gebruikswaarde
- Ontsluitingsaspecten
- Praktische realisatiemogelijkheden
- mogelijke invulling (uitgaande van de vooropgestelde minimale woondichtheid in stedelijk gebied van 25 wooneenheden per ha)

In het onderzoek naar aan te snijden woonuitbreidingsgebieden, werden alle woonuitbreidingsgebieden binnen het voorstel van afbakening van onderzoeksgebied voor de afbakeningslijn meegenomen. Dit gaat over een 7-tal woonuitbreidingsgebieden.

Figuur 1: zoeklocaties voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden



Voor de WUG binnen het voorstel van afbakeningslijn geldt het volgende:

- WUG 1 Leeuwerikstraat
Dit WUG is nog niet ingevuld, met uitzondering van een Chiro-lokaal dat in het gebied is *gelegen*.
- WUG 2 Hofstede
De beleidsopties zijn genomen om dit WUG om te vormen tot lokaal bedrijventerrein. De ontwikkeling van dit lokaal bedrijventerrein is bezig, zodat kan gesteld worden dat dit gebied niet meer verder wordt meegenomen in de zoektocht naar locatiealternatieven voor het omvormen naar stedelijk woongebied.
- WUG 3 Schoolstraat - het Ven
Het centraal gedeelte van dit WUG is reeds ingevuld met woningen. Het westelijk gedeelte is nog hoofdzakelijk vrij van bebouwing. In het westelijk gedeelte is een bestaande hondenschool aanwezig, net als een bestaande instelling. In het oosten zijn nog twee zones die niet zijn ingevuld. In de noordoostelijke zone gaat het om een terrein waar een voetbalveld gelokaliseerd is, in het zuidoosten gaat het om de ligging van diepe tuinen.
- WUG 4 Lupinestraat
Het oostelijk gedeelte van dit WUG is ingevuld, het westelijk gedeelte niet.
- WUG 5 Wauwerdijk
Dit WUG in het noorden van het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied is in beperkte mate reeds ingevuld, maar is nog voor het grootste gedeelte vrijliggend.
- WUG 6 Pastoor Wuytsstraat
Dit WUG is in het oosten reeds opgevuld met woningen. Het westelijk gedeelte ligt hoofdzakelijk nog vrij, maar er zijn al een aantal bestaande woningen in gelegen.
- WUG 7 Kruisven
Dit WUG is voor het grootste gedeelte ingenomen door een bestaande grootchalige kleinhandel. De optie om het resterende stuk nog te ontwikkelen voor woningbouw wordt in het GRS niet genomen. Het WUG wordt meegenomen in het PRUP 8 Molderdijk, zodat kan gesteld worden dat dit gebied niet meer verder wordt meegenomen in de zoektocht naar locatiealternatieven voor het omvormen naar stedelijk woongebied.

Conclusie: nog 5 WUG's blijven over om mee te nemen in het verdere locatieonderzoek

In onderstaande tabel wordt op basis van het gevoerde alternatievenonderzoek in het GRS en voorbereidend onderzoek een overzicht gegeven van de 5 gebieden, getoetst aan de relevante criteria waarbij de focus wordt gelegd op potentiële milieueffecten. De tabel geeft naast motivering voor de keuzes ook een eerste aanzet tot specifieke randvoorwaarden/aandachtspunten die in acht genomen moeten worden planopmaak en ontwikkeling. Deze aandachtspunten worden verder uitgewerkt in de screenings.

Criteria	WUG 1 Leeuwerikstraat	WUG 3 Het Ven	WUG 4 Lupinestraat	WUG 5 Wauwerdijk	WUG 6 P. Wuytsstraat
<i>stedelijk ondersteunend vermogen</i>	Excentrisch gelegen	Gelegen in zwaartepunt KSG	Gelegen in zwaartepunt KSG	Excentrisch gelegen	Excentrisch gelegen
<i>oppervlakte mogelijk te ontwikkelen gebied</i>	3,7 ha	7,9 ha (incl. 0,8 ha hondenschool)	4,4 ha	6,2 ha	7 ha
<i>fysisch systeem</i>	Niet gelegen in NOG of ROG	Niet gelegen in NOG of ROG	Niet gelegen in NOG of ROG	Niet gelegen in NOG of ROG Aanwezigheid waterloop	Niet gelegen in NOG of ROG
<i>actueel bodemgebruik</i>	(hobby)landbouw	(hobby)landbouw hondenschool, speelveld	(hobby)landbouw	(hobby)landbouw	(hobby)landbouw bos
<i>ontsluiting</i>	Vinkenstraat, de St. Odradstraat (onbewaakte spooroverwegen) en Mezenstraat	Het Ven, Schoolstraat, Spoorwegstraat en Maalderstraat. Goed ontsloten voor openbaar vervoer	Via Lupinestraat en Schoolstraat	Maria Gorettistraat en Wauwerdijk	Pastoor Wuytsstraat
<i>mogelijke of impact op 'mens'</i>	Geen bijzonderheden	Beperkte bijkomende verkeersdruk. hondenschool zal verdwijnen?	Geen bijzonderheden	Geen bijzonderheden	Geen bijzonderheden
<i>potenties tot meerwaarde voor omgeving</i>	Beperkte meerwaarde indien publieke ruimte ontstaat via openbaar domein.	Verbinding Ven met Schoolstraat zorgt voor meer 'leven' Ontwikkeling gebruiken om bestaande instelling te integreren in omgeving. Aanleg buurtpleintje mogelijk	Geen bijzonderheden	Beperkte meerwaarde indien publieke ruimte ontstaat via openbaar domein	Geen bijzonderheden
<i>natuurwaarde</i>	Biologisch minder waardevol cf BWK	Biologisch minder waardevol cf BWK	Biologisch minder waardevol cf BWK	Deels biologisch waardevol / zeer waardevol cf BWK	deels biologisch waardevol / zeer waardevol cf BWK
<i>landschappelijke waarde</i>	Grens tussen bebouwing en open ruimte, spoorweg als harde overgang	Volledig ingesloten gebied; geen landschappelijke waarde	Volledig ingesloten gebied; geen landschappelijke waarde	Grens tussen bebouwing en open ruimte	Op rand van groene enclave in verlint landschap
<i>praktische realisatie</i>	Weinig potentieel als woongebied vanwege langgerekte vorm	Geen bijzonderheden	Geen bijzonderheden	Geen bijzonderheden	Geen bijzonderheden

Deze vijf locaties blijken na een alternatievenonderzoek ontwikkelbaar in functie van woningbouw.

2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijk gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Mol is in de bindende bepaling van het RSV meegenomen als structuurondersteunend Kleinstedelijk gebied.

De provincie is in toepassing van de Vlaamse codex RO bevoegd voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en dit ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA, besluit Vlaamse regering dd. 10/07/01). Volgens bindende bepaling nr. 42 van het RSPA bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden concretiseert de visie zoals uitgewerkt in het RSPA.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Dit gewenst te voeren beleid wordt hard gemaakt via de opmaak van één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Stedelijke gebieden zijn sites waar vandaag reeds een omvangrijke woonfunctie, een relatief hoge bouwdichtheid en een belangrijke concentratie aan stedelijke voorzieningen en economische activiteiten aanwezig zijn. Doel is om nieuwe ontwikkelingen inzake wonen, voorzieningen en economische activiteiten zoveel mogelijk te bundelen in deze stedelijke gebieden.

In een stedelijk gebied, wordt een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd. Dit is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijke gebieden is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.

De PRUP's voor de woongebieden, zoals deze in dit documenten voorliggen, binnen kleinstedelijk gebied moeten bijdragen aan het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen. De provincie beschouwt het kleinstedelijk gebied Mol als een verdichtingspunt in het stedelijk netwerk Kempische As. Cf. het addendum van de actualisatie en gedeeltelijke herziening van het RSV wordt een na te streven woondichtheid van minimaal 25 wo/ha op stedelijk gebied genomen.

2.2 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau

De gemeente stelt in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als doelstellingen voor de gewenste nederzettingstructuur:

Proces van suburbanisatie omkeren: groei opvangen in het kleinstedelijk gebied

Kernversterking: inbreidingsprojecten moeten de gaatjes in het bebouwde weefsel opvullen, met aandacht voor pleinen, parken, speelruimten en groene fragmenten die bijdragen aan de woon- en leefkwaliteit van de kern.

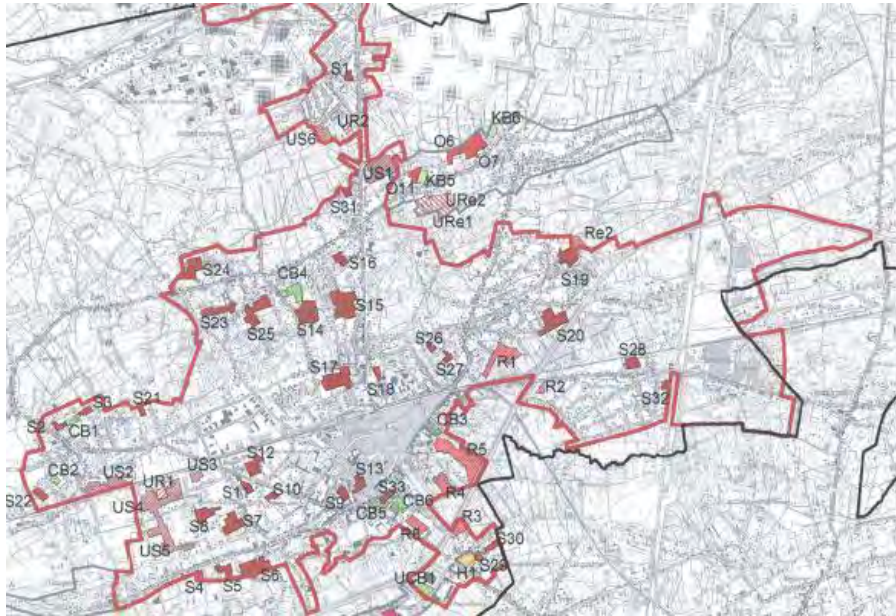
Streven naar voldoende dichtheden: zuinig ruimtegebruik staat hierin voorop.

Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden: er moet, naast voldoende ruimte voor ééngezinwoningen, ruimte gecreëerd worden voor diverse woontypologieën (bejaardenwoningen, serviceflats, sociale woningen, studio's, ...) in verschillende grootteorde.

Gespreide vermenging.

Aandacht voor ruimtelijk kwaliteit: er moet worden toegezien op een kwaliteitsvolle architecturale en stedenbouwkundige integratie in de omgeving.

Het gemeentelijk beleid stelt volgende suggesties, bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol, aan de hogere overheid voor:



Voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden, binnen het kleinstedelijk gebied Mol, suggereert de gemeente volgende visie aan de provincie:

De ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden stimuleren in fasen (US)

- (US1) Sluis – WUG Wauwerdijk: Ondanks het feit dat de Vleminckloop door het gebied loopt, is het fysisch systeem gunstig. De ontwikkeling van het gebied kan gestimuleerd worden aan een dichtheid van 25 wooneenheden per hectare. Realisatie voor 2007 is mogelijk.
- (US2) Millegem – WUG Leeuwerikstraat: Het gebied ligt ingesloten tussen de spoorweg en de Leeuwerikstraat en heeft een oost-westoriëntatie. Het fysisch systeem is gunstig. Een groot gedeelte van de oppervlakte wordt ingenomen door landbouwgebruikspcelen. Deze pcelen sluiten in het westen aan bij een landbouwbedrijf waarvan de stallen afgebroken worden (i.e. landbouwzetel verdwijnt). Ontsluiting van het gebied via de Sint-Odradastraat of de Mezenstraat is mogelijk.
- (US3) Ezaart – WUG Het Ven: Deze zone is volledig omsloten door woningen en is dus inbreidingsgericht. De ontwikkeling van het gebied moet gestimuleerd worden. Ontsluiting kan via een aantakking op de straat 'Het Ven'.

- (US4) Ezaart – WUG Het Ven-deels: De zone kan op verschillende plaatsen ontsloten worden. Het fysisch systeem is er gunstig. De realisatie van een woonproject kan hier gestimuleerd worden.
- (US5) Ezaart – WUG Lupinestraat: De zone kan op korte termijn ontwikkeld worden: ontsluiting vormt geen probleem, fysisch systeem is gunstig, de eigendomsstructuur is niet te complex. Voor 2007 wordt hier een project gerealiseerd.

Niet uitgeruste woonuitbreidingsgebieden reserveren (UR)

- (UR1) Ezaart – WUG Het Ven-deels: Deze zone wordt momenteel gebruikt voor recreatieve doeleinden, nl. een hondenclub. Nadat een nieuwe behoefte kan worden aangetoond kan het gebied eventueel in aanmerking komen voor het ontwikkelen van een woonproject.

Woonuitbreidingsgebieden reserveren voor de toekomst (URe)

- (URe1) Sluis – WUG Bremstraat-zuid: Deze zone is nu begroeid met dennenbomen. Ze sluit bovendien aan bij het parkgebied in het zuiden, dat aangeduid wordt als verwevingsgebied.
- (URe2) Sluis – WUG Bremstraat-noord: Het fysisch systeem in deze zone is gunstig, maar het gebied wordt gereserveerd tot een latere fase. Het sluit aan bij verwevingsgebied natuur/bos/groen - recreatie.

3 Taakstelling 'Wonen'

3.1 Algemeen

Binnen de grenzen van de kleinstedelijke gebieden hebben de provincies tot taak om bijkomende wooneenheden toe te bedelen. Om de druk op het buitengebied te verlagen moet een aanbod worden gecreëerd in de stedelijke gebieden.

In het RSPA is een taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Mol opgenomen van 2.345 wooneenheden te realiseren tussen 1992 en 2007. Hiervan zijn ondertussen reeds heel wat wooneenheden gerealiseerd (zie verder taakstelling 3.2.2). De planingsperiode tot 2007 is reeds enkele jaren verstreken. Daarom heeft de provincie Antwerpen het initiatief genomen reeds een berekening te maken van de taakstelling rond wonen tot 2012 opgenomen in de partiële herziening van het RSPA (zie 3.2). Voor Mol bedraagt dit 981 wooneenheden. Beide taakstellingen passen binnen het beleidskader van het RSPA en het RSV omdat de taakstelling als een minimum moet worden gezien.

In het nieuw decreet grond- en pandenbeleid is een onderdeel toegevoegd met betrekking tot bepalingen over het sociaal objectief.

De gehanteerde dichtheid is de gemiddelde dichtheid over het gehele projectgebieden. Dit wil zeggen dat dus plaatselijk ikv sociaal woonbeleid hogere dichtheden kunnen (ten minste 35 tot maximum 100 wooneenheden per hectare); Dit heeft als gevolg dat in de aanpalende verkavelingen van het PRUP lagere dichtheden zullen mogelijk zijn. De effectieve cijfermatige uitwerking ikv het sociaal objectief zal verder geconcretiseerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften van de PRUP's.

3.2 Partiële herziening RSPA

Het ruimtelijk structuurplan van de Provincie wordt momenteel herzien. Samen met deze herziening worden ook nieuwe woonbehoeftecijfers aangereikt. Deze nieuwe taakstelling werd opgemaakt voor de periode 2007-2012 en werd ook verder doorgetrokken naar 2022.

In onderstaande tekst wordt in het kader van de lopende afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol een globale afweging gemaakt tussen de behoefte en het aanbod binnen het kleinstedelijk gebied. Op basis van deze berekeningen kan worden nagegaan of het invullen van woonuitbreidingsgebieden in dit proces (PRUP Wauwerdijk, PRUP Het Ven, PRUP Lupinestraat, PRUP Pastoor Wuytsstraat en PRUP Leeuwerikstraat) de taakstelling tot 2012 gehaald wordt of niet.

Cijfers woonbehoefte

De cijfers in functie van de behoefte zijn enerzijds afkomstig uit het RSPA (1991-2007) en anderzijds verankerd in het informatief gedeelte van het addendum RSPA (2007-2012). Voor de berekening van de taakstelling voor de volledige planperiode, dienen beide cijfers opgeteld te worden.

De behoeftecijfers worden berekend aan de hand van bevolkings- en huishoudensprognoses. Afhankelijk van de verschillende criteria, die gebruikt worden voor de berekening van de prognoses, zullen andere resultaten bekomen worden. Om verschillende prognoses te kunnen vergelijken, dient dus steeds vermeld te worden welke criteria gehanteerd werden.

De methodiek, die door de provincie gehanteerd is, is terug te vinden in de voorstudie 'onderzoek naar woontendensen en -behoefte binnen de provincie Antwerpen'. Voor elke gemeente werd een gesloten (natuurlijke aangroei) en open (natuurlijke aangroei en migratiebewegingen) bevolkings- en huishoudensprognose onderzocht. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in de voorgenoemde voorstudie. Deze voorstudie is raadpleegbaar op de website van de Provincie Antwerpen.

Anderzijds dient de provincie, conform de bepalingen uit het RSV en het RSPA, een beleid te voeren in functie van het realiseren van een stedelijk aanbod en het vrijwaren van de open ruimte in het buitengebied. Dit wil zeggen dat de provincie nieuwe mogelijkheden voor bouwgronden, door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen onder de vorm van PRUP's, maakt in het stedelijk gebied en niet in het buitengebied. Voor de bijkomende woonéenheden is er in de provincie Antwerpen een verdeling opgelegd in het RSV, waarbij minstens 65% van de bijkomende woonéenheden in het stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden (= realiseren trendbreuk).

Uit de resultaten van zowel de open als de gesloten huishoudensprognose bleek echter dat op basis van de huidige trends geen fundamentele trendbreuk zal kunnen gerealiseerd worden gelet op de historische aanwezigheid van bouwgronden in het buitengebied en het niet voeren van een aanbodbeleid in het stedelijk gebied. Om een trendbreuk te realiseren is er nood aan het 'doorschuiven' van woonaanbod van het buitengebied naar het stedelijk gebied. De provincie heeft daarom een éénduidige methodiek opgemaakt voor de ganse provincie Antwerpen, die past binnen de bepalingen van het RSV en RSPA en gebaseerd is op regionale woonmarkten. De bijkomende woonéenheden worden op deze manier herverdeeld binnen de verschillende regionale woonmarkten. Binnen deze regionale woonmarkten bevinden zich zowel stedelijke gebieden als buitengebieden.

De woonbehoeftecijfers in het kleinstedelijk gebied Mol dienen dus in het licht van bovenstaande toelichting bekeken te worden. Deze berekeningen weerspiegelen een bepaald beleid dat verankerd is in de het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen. Indien er geen rekening gehouden zou worden met de principes van het RSV en RSPA en er overall in de provincie woonéenheden zullen bijkomen, rekening houdende met natuurlijke aan-

groei en migratiebewegingen, zullen er binnen het kleinstedelijk gebied Mol er inderdaad minder wooneenheden bijkomen dan de provinciale taakstelling (2007-2012). In 2012 kan mogelijks worden vastgesteld dat in werkelijkheid (het werkelijke cijfer) de taakstelling binnen het kleinstedelijk gebied nog niet is gerealiseerd. Dit veranderd echter niets aan het beleid en het woonbehoeftecijfer.

Echter is het de bedoeling van het provinciaal en het Vlaams beleid om de vooropgestelde trendbreuk te realiseren en wel beleidsmatig in te spelen op de tendensen. Het cijfer, zoals voorgesteld in de Memorie van Toelichting is gebaseerd op deze keuze en is bekomen door het hanteren van een eenduidige methodiek voor de ganse provincie Antwerpen.

Cijfers woonaanbod

De cijfers in functie van het aanbod zijn niet verankerd in het addendum RSPA of het RSPA. Er worden in het informatief gedeelte wel een aantal algemene principes vastgelegd voor de berekening van het realistisch woningaanbod (= het woningaanbod dat in de vooropgestelde planperiode zal gerealiseerd worden). De principes voor de berekening van het potentieel woningaanbod naar het realistisch woningaanbod gelden voor alle gemeenten, waardoor er een éénduidige methodiek bestaat. Aangezien het om een theoretische oefening gaat, die niet getoetst is aan de reële situatie, wordt aan de gemeenten de mogelijkheid geboden om de aanbodcijfers, binnen een bepaalde marge, verder te verfijnen.

Uitgangspunten

Voor het berekenen van het realistisch aanbod wordt vertrokken van gegevens van 2007.

In functie van het streven naar uniformiteit werd voor deze berekening de methodiek cf. de herziening van het RSPA gebruikt, ongeacht dat deze methodiek door de vereenvoudigde aanpak enkele onnauwkeurigheden bevat. Ondanks deze onnauwkeurigheden heeft deze studie als voordeel dat dezelfde methodiek gebruikt is voor alle gemeenten van de provincie. Het is een goede basis om een orde van grootte te kunnen inschatten. Het is binnen dit afbakeningsproces enkel de bedoeling te berekenen of de taakstelling al dan niet gehaald wordt en welke woonuitbreidingsgebieden al dan niet kunnen aangesneden worden.

Volgende uitgangspunten worden gebruikt:

- Voor de aanbodanalyse werd door de provincie gebruikt gemaakt van de afbakening van de stedelijke gebieden zoals ze op dat ogenblik bekend waren. Het is mogelijk dat in het PRUP van de afbakeningslijn, dat samen met PRUP's rond wonen wordt goedgekeurd, kleine aanpassingen zijn gebeurd ten opzichte van de afbakeningslijn gebruikt in de woonstudie. Indien deze groter is gebeurt er potentieel een kleine overschatting, indien deze kleiner is gebeurt er potentieel een kleine onderschatting.

- De aanbodanalyse is gebaseerd op een aanbodanalyse op basis van GIS-software en is dus een theoretische benadering. Daarbij werd enkel gekeken naar percelen die volledig onbebouwd waren, maar niet naar percelen die mogelijks nog kunnen opgesplitst worden om het bestaande woonweefsel te verdichten. Dit houdt mogelijk een onderschatting in. Er werd ook geen rekening gehouden met het feit dat bepaalde percelen omwille van vb. hun ligging/grootte niet ontwikkelbaar zijn. Dit houdt dan weer een overschatting in.
- Het theoretisch aanbod is niet gecontroleerd met de toestand op het terrein omdat er geen systematische gegevens voorhanden zijn over het uitrustingsniveau van de wegen.
- De aanbodtelling gaat uit van de gezamenlijke oppervlakte van een aantal percelen maal 25 wooneenheden per hectare, ongeacht de vorm en de ligging van de percelen. Hierdoor ontstaat eveneens onnauwkeurigheden.
- Er dient nog te worden uitgemaakt of voor alle verkavelingen, zoals de gegevens, aangeleverd door de gemeente geldt dat het gaat om goedgekeurde, niet-verniet verkavelingen zijn.
- De gebruikte realisatiegraad voor het ontwikkelen van verkavelingen is gebaseerd op de cijfers in B. VI. R. dd 3 juli 2009 (tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woonbehoefte en het bouwpotentieel). Dit is een realisatiegraad van 75% op 10 jaar, dus 37,5% op 5 jaar.
- De gebruikte realisatiegraad voor het ontwikkelen van percelen niet in een verkaveling maar wel langs een uitgeruste weg is 45% op 10 jaar, of 22,5% op 5 jaar - gebaseerd op de cijfers in B. VI. R. dd 3 juli 2009 (tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woonbehoefte en het bouwpotentieel).

Onderstaande berekening geldt voor de periode 2007- 2012

3.2.1 Realistisch aanbod

Woonaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling

Woonaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling: 22,5 % van (gedeelte van 3114 dat niet in een verkaveling gelegen is) = X

≈ 22,5% van 78,4888 ha x 25 wo/ha = **441 wooneenheden**

Woonaanbod langs uitgeruste weg, binnen een verkaveling

Woonaanbod langs uitgeruste weg, wel binnen een verkaveling: (te onderzoeken realisatiegraad van verkavelingen voor 5 jaar)% van (gedeelte van 3114 dat niet in een verkaveling gelegen is) = Y

De realisatiegraad van verkavelingen is 37,5% op 5 jaar

à 37,5% x 54,4085 ha x 25 wo/ha = **510 wooneenheden**

Woonaanbod verkavelingen in binnengebieden

Niet enkel verkavelingen aan een uitgeruste weg kunnen worden ontwikkeld, maar ook de bestaande goedgekeurde verkavelingen die cf. de inventaris in een binnengebied zijn gelegen. Dit betekent dat deze binnengebieden ook binnen deze planperiode voor een deel zullen ontwikkeld worden. Als realisatiegraad wordt dezelfde toegepast als verkavelingen aan een uitgeruste weg.

à 37,5% x 17,8460 ha x 25 wo/ha = **167 wooneenheden**

Woonaanbod binnengebieden

Binnengebieden: een cijfer tussen 0 en 1344, te motiveren door de gemeente = Z

Gebieden waarin verkavelingen gepland zijn worden meegenomen. Voor de gebieden waar nog geen initiatieven zijn genomen voor ontwikkeling, wordt verondersteld dat deze ook niet voor 2012 zullen ontwikkeld worden, gezien dit moment niet meer veraf is en gezien de tijd dat het duurt om een verkaveling rond te krijgen en kavels bouwrijp te maken.

Aangezien in de vorige stap reeds een aantal binnengebieden die verkaveld zijn werden meegeteld in het aanbod, zal dit in deze fase niet gebeuren voor die bepaalde binnengebieden, om zo geen dubbele aanbodtellingen te krijgen. Deze zijn aangeduid met een *

- Sint-Theresiastraat, Dwarsstraat, Rijnpad, Grasdorp: binnengebieden met een goedgekeurde verkaveling. Deze zijn reeds in rekening gebracht * (werkelijk aanbod: 103 wooneenheden)
- Beukenbosstraat: aanvraag lopende – **0,76 ha**. Meenemen als ontwikkelbaar binnen deze planperiode
- Maalderstraat: aanvraag lopende – dit is reeds in rekening gebracht *
- Kanaalstraat: aanvraag lopende – dit is reeds in rekening gebracht *
- Toemaathoek fase 1: aanvraag lopende – dit is reeds in rekening gebracht *
- Haakstraat: **3,7 ha**: deze verkaveling zou in de pipeline zitten. Meenemen als ontwikkelbaar binnen deze planperiode.
- Kastanjestraat-Wilgenstraat: **0,17 ha**: verkaveling zou in de pipeline zitten. Meenemen als ontwikkelbaar binnen deze planperiode.
- Toemaathoek fase 2: **3,2 ha**: verkaveling zou in de pipeline zitten. Meenemen als ontwikkelbaar binnen deze planperiode.
- Den Haver: **2,1 ha**: verkaveling zou in de pipeline zitten. Meenemen als ontwikkelbaar binnen deze planperiode.

- Millegem – Fazantstraat oost (S3) – **0,6 ha**, reeds deels ingevuld, voor het overige deel verkavelingswijziging aangevraagd.
- De overige binnengebieden worden niet beschouwd als ontwikkelbaar in de periode 2007-2012.

Voor volgende woonuitbreidingsgebieden zijn tevens verkavelingsaanvragen lopende of zullen eraan komen:

- Het Ven: aanvraag in de pipeline in woonuitbreidingsgebied
- Leeuwerikstraat: aanvraag lopende in woonuitbreidingsgebied

Deze woonuitbreidingsgebieden worden echter niet meegeteld worden als ontwikkelbaar op dit moment, gezien deze beide in de contour van een PRUP zitten. Deze kunnen op dit moment enkel ontwikkeld worden voor groepswoonbouw.

Dit betekent in totaal 10,53 ha te ontwikkelen binnen planperiode (met realisatiegraad 37,5% op 5 jaar, cf. verkavelingen): 10,53 ha x 37,5% x 25 wo/ha = **99 wooneenheden**

Totaal realistisch aanbod

Som van vorige = **1217 wooneenheden** in de periode 2007-2012.

3.2.2 Taakstelling

De provinciale taakstelling wonen wordt in de eerste plaats bepaald door de endogene groei. De taakstelling voor de periode 2007-2012 voor het kleinstedelijk gebied Mol werd bepaald op 981 bijkomende woongelegenheden.

Echter, uit de voorgaande planperiode 2002-2007 werd een gedeelte van de toenmalige taakstelling nog niet ingevuld. Dit dient ook worden meegenomen als bijkomend te realiseren.

Totaal aantal bijkomende wooneenheden

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹ werd de behoefte aan bijkomende wooneenheden berekend. Vermits Mol binnen het RSPA² geselecteerd is als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied werd bij de berekening een onderscheid gemaakt tussen de behoefte aan bijkomende wooneenheden in stedelijk gebied (taakstelling vanuit RSPA) en in het buitengebied (op basis van een gesloten bevolkingsperiode). Deze behoefte werd berekend voor de periode 1992-2007,

¹ GRS Mol, informatief deel p. 82-83.

² Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.

waarbij ook een actualisatie werd doorgevoerd voor de resterende behoefte 2001-2007. Dit resulteerde in de cijfers zoals weergegeven in Tabel 1.

Tabel 1: Behoefte aan bijkomende wooneenheden in het stedelijk gebied en het buitengebied 2001-2007

		Aantal wooneenheden
Stedelijk gebied:	Taakstelling	2.345
	Gerealiseerd 1992-2001	586
	Te realiseren 2001-2007 (met frictie-leegstand 2,5 %)	1.803
Buitengebied:	Taakstelling natuurlijke groei gemeente Mol	1.458
	Taakstelling natuurlijke groei buitengebied Mol	600
	Gerealiseerd 1992-2001	694
	Te realiseren 2001-2007 (met frictie-leegstand 2,5 %)	0

Bron: GRS Mol

Het RSPA werd in 2009 geactualiseerd en partieel herzien, onder meer betrekking tot de nederzettingsstructuur. Hierin wordt ook een taakstelling voor het voorzien van bijkomende wooneenheden op gemeentelijk niveau opgenomen voor de planperiode 2007-2012. Het betreft een bijkomende taakstelling, bovenop de reeds vastgestelde taakstelling voor de periode 2007-2012.

De evolutie van het aantal huishoudens wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Tussen 1 januari 2001 en 1 januari 2007 nam het aantal huishoudens toe met $(13.592 - 12.555 =) 1.037$ eenheden. Dit bijkomend aantal huishoudens (lees wooneenheden) werd overeenkomstig de verdeelsleutel uit het GRS verdeeld over stedelijk gebied (65,7 %) en buitengebied (34,3 %).

Tabel 2: Behoefte aan bijkomende wooneenheden in het stedelijk gebied en het buitengebied 2007-2012

		Aantal wooneenheden
Stedelijk gebied	Resterende behoefte 2001-2007	1.803
	Taakstelling 2007-2012	981
	Totale behoefte 2001-2012	2.784
	Gerealiseerd 2001-2007	681
	Te realiseren 2007-2012	2.103
Buitengebied	Resterende behoefte 2001-2007	0
	Taakstelling 2007-2012	254
	Totale behoefte 2001-2012	254
	Gerealiseerd 2001-2007	356
	Te realiseren 2007-2012	0

Bron: GRS Mol, Herziening RSPA, eigen berekeningen

Op basis van de berekeningen, weergegeven in Tabel 2, wordt de behoefte aan bijkomende wooneenheden in het stedelijk gebied begroot op 2.103 wooneenheden, terwijl er voor het buitengebied geen bijkomende behoefte overblijft.

Aandeel van sociale wooneenheden

In het kader van het decreet d.d. 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid werd het sociaal woonaanbod op gemeentelijk niveau vastgesteld op 31 december 2007. In Mol was er op dat moment een sociaal woonaanbod van 614 wooneenheden, bestaande uit 603 sociale huurwoningen en 11 sociale koopwoningen³. Dit betekent een aandeel van 4,44 % in het totale woningbestand.

Het decreet legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale woningen tot 2020 (tijdshorizon RSV). Dit wordt verder gediversifieerd naar aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Voor Mol bedraagt het bindend sociaal objectief 351 bijkomende sociale woningen, zijnde:

- 230 sociale huurwoningen;
- 94 sociale koopwoningen;
- 5 sociale kavels.

³ Voor de sociale koopwoningen worden enkel de realisaties voor de periode 1988-2007 in rekening gebracht.

Aandeel van wooneenheden voor middengroepen – bescheiden woonaanbod

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziet een bescheiden woonaanbod voor deze middengroep. Zolang het bindend sociaal objectief niet bereikt is, legt het decreet op dat er bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.1, 1^{ste} lid van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid een bescheiden last moet gerealiseerd worden. In Mol zal het bindend sociaal objectief niet bereikt zijn voor 2012, dus zullen de vernoemde verkavelingsprojecten in deze planperiode onderhevig zijn aan deze bescheiden last.

Mol beschikt nog niet over een gemeentelijk reglement sociaal wonen, waardoor volgende percentages van toepassing zijn voor dit PRUP:

- Een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het vastgestelde percentage inzake sociale woningbouw. Het procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent indien het bindend sociaal objectief bereikt is.

Conclusie

De totale woonbehoefte voor de periode 2007-2012 bedraagt **2103 wooneenheden**.

3.2.3 Confrontatie taakstelling-aanbod

Taakstelling + resterende behoefte	2103 wooneenheden
Aanbod:	1217 wooneenheden
<hr/>	
Behoefte – aanbod:	886 wooneenheden

Dit betekent dat in de planperiode 2007-2012 nog 886 bijkomende wooneenheden moeten worden gecreëerd om de taakstelling voor deze planperiode in te vullen.

Opmaak PRUP's in het kader van de afbakening van het KSG

Binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Mol, worden vijf woonuitbreidingsgebieden meegenomen om te herbestemmen als stedelijk woongebied of projectgebied voor stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze gebieden ontwikkelbaar worden na de goedkeuring van deze PRUP's.

Voor deze PRUP's werd gerekend aan gemiddeld 25 wooneenheden per hectare. De stedelijke woonprojecten werden mee in rekening gebracht. De eventuele andere woongebieden niet, gezien deze reeds bestaande woningen bevatten.

Volgende PRUP's worden opgemaakt en dit resulteert het volgende aanbod:

– PRUP Wauwerdijk:	184 wooneenheden ⁴
– PRUP Het Ven:	210 wooneenheden ⁵
– PRUP Lupinestraat:	103 wooneenheden ⁶
– PRUP Pastoor Wuytsstraat:	177 wooneenheden ⁷
– PRUP Leeuwerikstraat:	104 wooneenheden ⁸
– Totaal:	778 wooneenheden

Door realisatie van deze PRUP's wordt reeds een groot deel van de resterende behoefte opgevangen.

Het aansnijden van de PRUP's vult binnen deze planperiode nog niet de volledige taakstelling op (nog tekort van 886-778= 108 wooneenheden). Het afbakeningsproces heeft alle woonuitbreidingsgebieden binnen het kleinstedelijk gebied mee opgenomen. De resterende behoefte dient zich ook binnen het bestaand weefsel (leegstand, verdichting van het bestaand weefsel, bijkomend aansnijden van binnengebieden,...) te realiseren. Ook indien de projectgebieden in de PRUP's aan 25 wooneenheden/ha worden ingevuld, is de resterende behoefte nog niet volledig ingevuld. Er wordt vanuit gegaan dat er binnen het bestaande weefsel van Mol, vooral in het centrum en de stationsomgeving, een aantal mogelijkheden om deze taakstelling op te vangen.

3.2.4 Conclusie

Als conclusie kan gesteld worden dat het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol past binnen de invulling van de provinciale taakstelling. De resterende behoefte kan binnen de planperiode vermoedelijk grotendeels binnen het bestaande woonweefsel opgevangen worden.

⁴ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (7,37 ha) aan 25 wo/ha

⁵ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (8,40 ha) aan 25 wo/ha

⁶ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (4,13 ha) aan 25 wo/ha

⁷ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (7,07 ha) aan 25 wo/ha

⁸ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (3,79 ha) aan 25 wo/ha

4 Beschrijving van het plangebied

4.1 Bestaande feitelijke toestand

Het stedelijk gebied Mol bezit een atypische structuur, wat samenhangt met de ruimtelijke historische ontwikkeling ervan. Het stedelijk gebied Mol is niet louter gegroeid uit de historische kern van Mol-centrum, maar is het resultaat van een lange evolutie waarbij verschillende nederzettingen stelselmatig verder gegroeid zijn. Vooral de laatste decennia heeft dit geleid tot het aan elkaar “vastgroeien” van een aantal deeldorpen. Het stedelijk gebied Mol is daardoor eerder een stedelijk conglomeraat dan concentrisch gegroeid.

4.1.1 Afbakening plangebied

Voor de afbakening van het plangebied wordt volgende methodologie gehanteerd:

- Het volledige woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan wordt opgenomen. De grenzen van het plangebied sluiten naadloos aan bij de bestemming woongebied cf. gewestplan. Dit geldt niet voor de percelen 710K en 710H die (deels) in woonuitbreidingsgebied zijn gelegen. Voor de betreffende percelen werd gekozen om de bestaande recreatieve functie te behouden en deze daarom niet op te nemen in het RUP.
- Onbebouwde percelen die een samenhangend geheel vormen met het woonuitbreidingsgebied worden meegenomen
- Delen van bebouwde percelen, met name de achterste delen van diepe tuinzones, worden mee opgenomen als ze kunnen bijdragen tot een kwalitatieve invulling van het plangebied, met als basis intensief en duurzaam ruimtegebruik. Door een ontwerpexercitie worden de grenzen definitief bepaald.

4.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Het plangebied is een overgangsgebied tussen Sluis en het stadsrandpark Galbergen in aansluiting met het centrumgebied van Mol. In het stadsrandpark ligt een zone voor specifiek wonen (rustoord), verschillende voetbalvelden, infrastructuur voor jeugdwerking en speelpleinwerking, een school voor bijzonder onderwijs, een publiek toegankelijke speeltuin met bijhorende horeca en kleine feestzaal en paden voor passief recreatief gebruik. Het beboste stadsrandpark is gelegen op een oost-west gelegen beboste stuifzandrug. De zuidelijke tip van het onderzoeksgebied sluit ruimtelijk en functioneel aan bij dit stadsrandpark.

Het oostelijk deel van het plangebied is nagenoeg volledig ontwikkeld als woongebied, met hoofdzakelijk residentiële open bebouwing (woondichtheid van +/- 9 w/ha).

Het westelijk deel dat te ontwikkelen is, wordt momenteel gebruikt als weide en bosgebied.

Het te ontwikkelen gebied is momenteel ontsluitbaar via de Pastoor Wuytsstraat en via de Bremstraat en de onverharde Lariksstraat die het westelijk deel van het plangebied doorkruist naar Sluis.

Fysisch systeem

- Ten noorden van het onderzoeksgebied loopt de Vleminckloop, een waterloop van derde categorie⁹
- Het gebied ten zuiden van het onderzoeksgebied (Galbergen) maakt deel uit van de beboste oost-west gerichte stuifzandrug binnen het kleinstedelijk gebied
- Ligging van een habitatrictlijngebied ten oosten van het onderzoeksgebied. De Vleminckloop zorgt voor een verbinding tussen het habitatrictlijngebied en het onderzoeksgebied

Mobiliteit

- De omliggende en inwendige woonstraten (Katerat, Pastoor Wuytsstraat, Hoogblok, St. Leonardusweg, Bremstraat en de Lariksstraat) zijn lokale wegen type III
- Sluis is een lokale weg type II
- de ontsluiting naar het wegennet van hogere categorie zal voornamelijk gebeuren in de richting de weg Sluis

Landschap en erfgoed

- Het onderzoeksgebied ligt tegen de rand van de relictzone ‘Zandwinningsgebied Miramar – De Maat en akkergebied Stokt, Achterbos en sluis’. Deze relictzone is ten westen, ten zuiden en ten noorden van het onderzoeksgebied gelegen.
- Ten oosten van het onderzoeksgebied is de ankerplaats ‘Buitengoor en Sluismeer’ gelegen. Deze ankerplaats valt ongeveer samen met het gebied dat ook als VEN en als habitatrictlijngebied speciale bescherming geniet.
- Op vlak van archeologisch erfgoed bevindt het onderzoeksgebied zich in de nabijheid van gekende vindplaatsen uit de metaaltijden en steentijden.¹⁰
- Op geringe afstand van het onderzoeksgebied is een habitatrictlijngebied gelegen. Dit habitatrictlijngebied valt tevens samen met een onderdeel van het VEN.

⁹ Zie VHA kaart GIS-Vlaanderen

¹⁰ Advisering cultureel erfgoed op PRUP kleinstedelijk gebied Mol – 28 juni 2006

4.1.3 Kaarten


- Kaart 2: Orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem

4.2 Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel op volgende bladzijde zijn het juridisch kader en de planologische randvoorwaarden opgenomen.

Volgende kaarten geven de juridische toestand weer.

- Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor PUP 2 Wauwerdijk
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan (zie ruimtebalans)	Woonuitbreidingsgebied (0105) Woongebied (0100) Parkgebied (0500)
RUP/BPA	Niet van toepassing
Verkavelingen	Ligging (deels) binnen het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> - 403 (deels: tuinzone) - 1474 (deels: tuinzone) - VK 199017 (westelijk deel van de wijk) – - 1338 - VK 200849 (deels: tuinzone) - 391 (deels: tuinzone) - VK 20088 (deels: tuinzone) - VK 200825 (deels: tuinzone) - 316 (deels: tuinzone) - 399
Mobiliteit	
buurtwegen	 <p>Chemin n° 130 (Lariksstraat)</p>
Rooilijnen	Geen aanwezigheid
Landbouw	
Ruilverkaveling	Niet van toepassing.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Niet in gelegen.
Landschap	

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor PUP 2 Wauwerdijk
Beschermd monument	Geen aanwezigheid.
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet in gelegen.
Erfgoedlandschappen	Noordelijk deel ligt in de relictzone "Zandwinningsgebied Mirmar – De Maat en akkergebied Stokt, Achterbos en sluis" Ligging binnen 500 m afstand ten westen van de ankerplaats "Buitengoor en Sluismeer"
Inventaris onroerend erfgoed	Geen aanwezigheid.
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of binnen invloedssfeer.
Habitatrichtlijngebied	Ligging binnen 500 m afstand ten westen van het habitatrichtlijngebied "Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerasen en heiden"
Gebieden van VEN/IVON	Ligging binnen 500 m afstand ten westen van het VEN-gebied "De Maat – Den Diel – Buitengoor"
Natuurreservaten	Niet in gelegen.
Fysisch systeem	
Waterloop	Niet van toepassing.
Beschermingszone grondwaterwinning	Niet in gelegen.
Overstromingsgevoelig gebied	Niet in gelegen.
Andere	
Voorkooprecht	Niet van toepassing.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Niet van toepassing.

5 Afwegingselementen en randvoorwaarden

Door het PRUP Pastoor Wuytsstraat wordt een woonuitbreidingsgebied, voor het groot deel al ontwikkeld, planologisch omgezet naar een stedelijk woongebied om de vooropgestelde taakstelling wonen te realiseren. Het PRUP Pastoor Wuytsstraat beoogt een herbestemming naar stedelijk wonen, waarbij enkel bestemmingsverkeer wordt toegelaten. De precieze invulling van het gebied is echter afhankelijk van de taakstelling voor wonen op het moment van de goedkeuring van het PRUP en verdeling van de invulling van deze taakstelling over de verschillende stedelijke woongebieden binnen het KSG Mol.

In vergelijking met de referentiesituatie worden er aantal beperkte effecten verwacht omdat het gebied dat nu een open gebied is en voornamelijk in landbouwgebruik is en aansluit bij het stadsrandbos, zal worden omgezet naar stedelijk woongebied. Doordat het gaat om een logische invulling van een binnengebied binnen de woonkern van Sluis in het kleinstedelijk gebied Mol, is de invulling van dit gebied als woongebied te verantwoorden.

Rekening houdend met de per milieudiscipline geformuleerde maatregelen en aanbevelingen zijn geen significante effecten op het milieu te verwachten in vergelijking met de referentietoestand. Op bepaalde vlakken wordt in vergelijking met het nulalternatief zelfs een verbetering op vlak van milieu vastgesteld.

De beslissing van de dienst MER is in bijlage bij het RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via de website van de dienst MER (www.mervlaanderen.be).

Bij de onderstaande disciplines, die overeenkomen met de onderzochte disciplines in de screening, worden de maatregelen en aanbevelingen uit de screening opgesomd. De maatregelen uit screening zijn in het RUP ingewerkt.

5.1 Fysisch systeem

Conclusie screening

Door het goedkeuren van een PRUP is een beperkte verstoring van de bodemlagen niet te vermijden. Het gaat echter om het aansnijden van een gebied voor woningbouw aan de rand van een woonkern. Door de "gaten" in het bestaande weefsel op te vullen en niet een meer extern gelegen openruimtegebied aan te snijden voor woningbouw, betekent ook een vrijwaring van de aantasting van de openruimte (duurzame ontwikkeling).

In vergelijking met het nulalternatief (autonome ontwikkeling) is er echter geen verstoring van bodemlagen en grondinname. Doordat het PRUP de beekvallei vrijwaart,

wordt zelfs ten aanzien van het nulalternatief mogelijk minder grond ingenomen voor ontwikkeling.

Het zuidelijke gedeelte van het onderzoeksgebied (tegen de stuifzandrug) vertoont een helling. Om de natuurlijke bodem van de stuifduin zoveel mogelijk te beschermen en om het natuurlijk reliëf te behouden is het niet aangewezen om het meest zuidelijke (beboste) gebied te gaan ontwikkelen als woongebied. Een gepaste bestemming ivm de natuurlijke waarden is hier meer op zijn plaats.

Het invullen van het onderzoeksgebied heeft mogelijk effecten naar het watersysteem in vergelijking met de referentiesituatie. Uitgaande van naleving van de wettelijke normen en bepalingen worden geen significante effecten op dit vlak verwacht, mits het nemen van volgende maatregelen:

- Uitgaande van de wettelijke te voorziene ruimingsstrook langs de waterloop, dient een zone van 5m langs beide zijden van de Vleminckloop bouwvrij gehouden (op te nemen in de voorschriften).
- De beoordeling van individuele vergunningsaanvragen op basis van de watertoets biedt de mogelijkheid om ad hoc bijkomende voorwaarden op te leggen.
- Het niet opnemen van het meest zuidelijke gedeelte van het onderzoeksgebied voor woningbouw
- Voor de Vleminckloop: minimaal voorzien van overwelvingen, lengte van de waterloop niet verkorten en/of geen afname van waterbergend vermogen laten ontstaan.

Aanbevelingen:

- Het verruimen op bepaalde plaatsen van de bouwrijpe strook langs de waterloop om een harmonieuze en integrerende inplanting in de woonwijk te verkrijgen. (Beekbegeleidend groen in deze bouwrijpe strook wordt niet uitgesloten, mits dit de inspectie, ruiming en het onderhoud van de loop niet hypothekeert).
- Als bijkomende aanbeveling wordt meegegeven: voor ondergrondse constructies dient te worden toegezien dat deze volledig ondoorlatend worden voorzien, zodanig dat er geen permanente bemaling ontstaat.

Watertoets

Er werd voor elk van de PRUPs ikv afbakening kleinstedelijk gebied Mol een onderzoek naar water cf regelgeving uitgevoerd, ingebed in een globale MERscreening. Op die manier wordt garantie geboden dat de gemaakte keuzes een integraal waterbeleid niet hypothekeken.

Dit neemt overigens niet weg dat ook in latere fase op een gedetailleerd niveau een watertoetsing moet gebeuren (vergunningniveau). Op dat moment is ook meer inzicht in de kwantitatieve aspecten (hoeveelheid verharding...) en de bestaande technische infrastructuur, detailgegevens terrein (reliëf, bodemsamenstelling, infiltratievermogen...).

Of het afleveren van vergunningen en de bouwwerken die hiermee gepaard gaan (aanleg nieuwe infrastructuur) een impact heeft naar watersysteem, dient bij een vergunningsaanvraag in functie van de watertoets verder worden bekeken. Verwacht wordt dat dit enkel tijdelijke effecten zullen zijn.

Op basis van de getoetste elementen en watertoetskaarten kan voor de voorziene ingrepen een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets, mits naleving van de regelgeving terzake.

De analyse van het watersysteem ten behoeve van de watertoets is uitgevoerd vóór het van kracht worden van de nieuwe regelgeving inzake watertoets (BVR 14/10/2011, van kracht vanaf 1/3/2012). De geformuleerde conclusies blijven echter onverminderd geldig rekening houdend met de nieuwe regelgeving.

5.2 Mobiliteit

Bijkomende verkeersgeneratie cf. planMER-screening

Mobiliteit en bereikbaarheid zijn belangrijke aandachtspunten en werden in de loop van het proces goed onderzocht op basis van alle beschikbare informatie.

De bijkomende verkeersgeneratie werd in de planMER-screening berekend. De methodiek die voor de berekening gehanteerd werd is conform het 'Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies: mobiliteitstoets en Mober (november 2009)' van het departement Mobiliteit en Openbare werken. Kencijfers mobiliteit zijn voornamelijk gebaseerd op het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen (OVG) 2000 – 2001. Deze methodiek wordt in de bijlage weergegeven. Deze methodiek, toegepast op PRUP Pastoor Wuytsstraat conform de planmer-screening, geeft volgend resultaat:

Stap 1: Inschatten aantal verplaatsingen van en naar het woongebied per dag

De maximale ontwikkeling van het onderzoeksgebied kan worden ingeschat als 25 woning/ha, over een oppervlakte van 6,6 ha. Dit komt neer op 165 woningen.

Het aantal verplaatsingen van en naar de woningen per etmaal bedraagt voor het volledige te ontwikkelen gebied 1102 (165 woningen X 2,42 personen per woning X 2.76 verplaatsingen per persoon per dag).

Stap 2: Inschatting van de modal split

Dit komt dit neer op 487 verplaatsingen per dag van en naar de woning die leiden tot bijkomend autoverkeer (1102 verplaatsingen waarvan 44,2% met de auto).

Stap 3: Spitsuurintensiteit

Tijdens de ochtendpiek kan dit leiden tot 48 bijkomende autoverplaatsingen ten gevolge van de ontwikkeling van het onderzoeksgebied (9.81% van de dagelijkse autoverplaatsingen gebeuren tijdens de piek 8u00 tot 9u00).

Stap 4: inschatten effect (verkeersgeneratie gerelateerd aan capaciteit wegcategorie)

Verdeeld over de 2 mogelijke ontsluitingspunten worden 24 bijkomende autoverplaatsingen per ontsluitingspunt tijdens de ochtendpiek verwacht

Wanneer deze methodiek/berekening wordt toegepast op PRUP Pastoor Wuytsstraat dan geeft dit als resultaat dat de volledige ontwikkeling van PRUP Pastoor Wuytsstraat in een spitsuur (d.i. op het drukste uur van de dag) 48 bijkomende autoverplaatsingen met zich zal meebrengen. Er wordt opgemerkt dat de berekening worst case is (berekeningen gebeurden aan 25 wo/ha (de voorschriften laten minimaal 20 wo/ha en maximum 25 wo/ha toe) en de berekening gaat niet uit van een gefaseerde ontwikkeling).

In de planMER-screening werd deze bijkomende verkeersgeneratie over twee ontsluitingspunten verdeeld (die elk op een andere weg uitkomen). Er wordt opgemerkt dat meerdere ontsluitingspunten mogelijk zijn. Uitgaande van twee ontsluitingspunten worden in een spitsuur 24 bijkomende autoverplaatsingen per ontsluitingspunt verwacht.

Vervolgens werd ingeschat welke hoeveelheid verkeer de omliggende staren maximaal in een spitsuur kunnen verwerken (d.i. de totale wegcapaciteit) en welk aandeel de bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van het PRUP Pastoor Wuytsstraat hierin vormt (de zogenaamde I/C-verhouding). Uit deze berekening bleek dat de bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van PRUP Pastoor Wuytsstraat 5% van de totale wegcapaciteit van de woonstraten waarlangs ontsloten wordt inneemt. Ook de cumulatie met de andere PRUP's werd berekend. Indien ook bijkomend verkeersgeneratie ten gevolge van PRUP Wauwerdijk in rekening wordt gebracht, dan betekent dit dat 10% van de wegcapaciteit wordt ingenomen tijdens de spitsuur (Sluis). Buiten de spitsuren (avondspits en ochtendspits) zal dat dus telkens minder zijn.

In de planMER-screening wordt dan ook besloten dat de nieuwe woonontwikkelingen niet tot significante hinder zullen leiden.

Hoewel op basis van bovenstaande berekening geen problemen verwacht worden, wordt in de voorschriften verordenend als extra veiligheid opgelegd dat in de zone voor stedelijke woonprojecten (zone van Art. 2, d.i. de zone waar nieuwe verkavelingen/woonprojecten mogelijk zijn) bij vergunningsverlening een mobiliteitstoets dient uitgevoerd te worden. Punt 6 'Mobiliteit en verkeersleefbaarheid' van de veror-

denende voorschriften stelt: het 'Mobiliteitsprofiel dient afgestemd op bereikbaarheidsprofiel: verkeersgenererende effect op maat van de omgeving'. M.a.w., bij vergunningsaanvraag moet de bijkomende verkeersgeneratie worden afgewogen t.o.v. de bestaande verkeersinfrastructuur en dit zowel op vlak van doorstroming als op vlak van verkeersleefbaarheid /-veiligheid (conform de toelichtende kolom van de voorschriften). Dit werd expliciet in de voorschriften opgenomen enerzijds omdat erkend wordt dat mobiliteit een belangrijk aandachtspunt is, anderzijds om rekening te kunnen houden met eventuele (toekomstige) mobiliteitsproblemen waarvoor in flankerend beleid een oplossing kan gevonden worden. In afwachting van deze oplossing kan op basis van de mobiliteitstoets bijv. een gefaseerde ontwikkeling aangewezen zijn.

Om dit te verduidelijken wordt verwezen naar flankerende maatregelen die genomen kunnen worden in de woonstraten om doorgaand verkeer/sluijverkeer (d.i. verkeer dat geen bestemming heeft in de woonzone) te weren. Door in te grijpen op het wegennetwerk of in de verkeerscirculatie kan het mogelijk zijn om dit verkeer uit de woonstraten te weren, zodat capaciteit vrij komt.

Conclusie screening

Essentiële maatregelen:

- In de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP worden de nodige garanties voorzien die vermijden dat de parkeerdruk wordt opgevangen op het openbaar domein.

Aanbevelingen:

- Er worden meerdere ontsluitingspunten voorzien waardoor het bestemmingsverkeer zich kan opsplitsen naar de verschillende invalswegen. De ontsluitingspunten dienen zo weinig mogelijk bestemmingsverkeer door woonstraten te sturen.
- maatregelen nemen dat er enkel bestemmingsverkeer kan komen en sluijverkeer onmogelijk wordt onmogelijk .
- Er moet een kwalitatief en fijnmazig netwerk worden gerealiseerd voor voetgangers en fietsers in relatie met de omgeving.

Er zijn geen significante effecten op mobiliteit te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP, mits inachtnaam van bovenvermelde maatregel.

5.3 Fauna en Flora

Conclusie uit screening

Het is wenselijk om het bosgebied in het zuiden van het onderzoeksgebied niet mee op te nemen voor de ontwikkeling van woningbouw, om zo niet aan het aaneengesloten stadspark/parkbos te raken. Het is beter om een ruimtelijk geheel te ontwikkelen, zonder belangrijke natuurwaarden aan te tasten.

Het ontwikkelen van het onderzoeksgebied heeft in beperkte mate invloed op fauna en flora die beperkt blijven tot het onderzoeksgebied zelf. Deze effecten worden beschouwd als niet significant mits het nemen van volgende (essentiële) maatregelen:

- Het niet opnemen van het meest zuidelijke gedeelte van het onderzoeksgebied voor woningbouw.
- Een strook naast de Vleminckloop vrijwaren van bebouwing, bij opvulling van het noordoostelijk gelegen restgebied. \Rightarrow = wettelijk voorziene ruimingsstrook langs beide zijden toepassen.

Aanbeveling:

Gebruik maken van streekeigen beplanting in nieuwe openbare groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen kunnen bijdragen in een groene overgang naar het stadspark en voor een ecologische verbindingfunctie tussen gebieden met natuurwaarden.

Conclusie nabijheid habitatrichtlijngebied

Een ingreep heeft significant negatieve gevolgen op een speciale beschermingszone indien deze een verslechtering van de algemene kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van de soorten met zich meebrengt of een soort verstoort waarvoor de zone werd aangewezen. De uiteindelijke significantie moet worden vastgesteld in functie van de bijdrage die de onderzochte zone levert aan het Natura 2000 netwerk. De significantie van de eventuele negatieve effecten op de te beschermen habitats en soorten wordt dus beoordeeld in vergelijking met de totale speciale beschermingszone.

Voor het Habitatrichtlijngebied werden een aantal te beschermen habitats opgegeven. Deze worden ten opzichte van de referentiesituatie niet significant aangetast.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het PRUP niet leidt tot een betekenisvolle aantasting van de te beschermen habitats en soorten.

5.4 Discipline mens

Conclusie uit screening

Er zijn geen significante effecten voor de mens te verwachten door de goedkeuring van dit RUP.

Veiligheid

In het kader van de veiligheidsrapportage kunnen volgende stellingen worden gedaan:

- Binnen een straal van 2 km vanaf de contour van het PRUP is er geen SEVESO-inrichting gelegen.
- Er is geen SEVESO-inrichting aanwezig of mogelijk binnen het RUP.
- Binnen het onderzoeksgebied is wonen als functie gepland, dus kunnen we spreken over een aandachtsgebied

Als conclusie kan gesteld worden dat de opmaak van een RVR in het geval van dit PRUP niet vereist is volgens de geldende regelgeving en dat de veiligheid van dit gebied ten opzichte van seveso-bedrijven is gegarandeerd.

5.5 Landschap en erfgoed

Conclusie screening

Het is wenselijk om het bosgebied in het meest zuidelijk gedeelte van het onderzoeksgebied niet in te vullen met woningbouw. Dit bosgebied sluit immers aan bij het stadspark. Hierdoor wordt de impact op het landschap geminimaliseerd.

Er zijn geen significante effecten op landschap en erfgoed te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP, mits het nemen van volgende maatregelen:

- Het niet opnemen van het meest zuidelijke gedeelte van het onderzoeksgebied voor woningbouw.

Aanbevelingen:

- Maatregelen ter integratie van de zone in de omgeving via woondichtheden, e.a.
- Inrichting van groenzone als overgang naar het parkgebied.

Randvoorwaarden archeologisch erfgoed

Binnen het kleinstedelijk gebied Mol bestaat een hoge potentie voor archeologische vindplaatsen. De effectieve archeologische waarde kan enkel bepaald worden op

basis van onderzoek voorafgaand aan de werken. De provinciale dienst Cultureel Erfgoed stelt hierover het volgende:

“We treffen op het grondgebied van Mol op zandruggen in de nabijheid van de riviervallei vaak complexen van sporen of eerder artefactenconcentraties uit de steentijden aan. Zeer uitzonderlijk voor de provincie is de aanwezigheid van Celtic Fields, sporen van landbouwontginning uit de metaaltijden die meestal over een grotere regio verspreid terug te vinden zijn. Samen met de gekende vindplaatsen van metaaltijd-aardewerk maakt dit de afbakeningszone van het kleinstedelijk gebied een hoge potentiële zone voor vindplaatsen uit deze periode. Rond de historische kernen geldt het belang van geconcentreerde menselijke activiteit doorheen de verschillende eeuwen sinds de middeleeuwen, deze zones zijn dan ook een aandachtsgebied. Veel voorkomend zijn de deels bovengronds zichtbare schansen en verdedigingswerken uit de postmiddeleeuwse perioden, verspreid over de regio van de afbakening....

Kenmerkend voor deze sporen is dat ze slechts met een systematisch vooronderzoek voorafgaand aan de ontwikkeling van terreinen voor woonuitbreiding, industrie of KMO e.d. waarneembaar en evalueerbaar zijn.

Het doel is de effectieve archeologische waarde van terreinen vast te stellen voorafgaand aan de werken zodat geen bevroezende/vertragende maatregelen op het bouwproces moeten worden uitgevoerd. Dit spaart zowel tijd als middelen uit. Voor het erfgoed van maatschappelijk belang kunnen de juiste tijd en middelen voorzien worden en kan geopteerd worden voor een adequate oplossing gaande van bewaring in situ met eventueel opname in het ontwerp van de nieuwe plannen tot een eventuele opgraving en bewaring ex situ van de vondsten en de informatie onttrokken aan de delicate opeenvolging van archeologische lagen en sporen.”

6 Visie en ontwerp

6.1 Woondichtheid

Met betrekking tot woningdichtheid binnen stedelijk gebied, voorziet het addendum van de actualisatie en gedeeltelijke herziening van het RSV een na te streven woondichtheid van minimaal 25 wooneenheden per hectare op niveau van het stedelijk gebied. De realisatie van de dichtheid dient te gebeuren door middel van het dichtheidsbeheer, waarbij zowel aandacht gaat naar verdichting, ontlichting als naar het vrijwaren van bepaalde gebieden. Bij de implementatie van het dichtheidsbeheer en de opmaak van de woningprogrammatie moet de keuze tussen verdichting, ontlichting en het vrijwaren van gebieden afgewogen worden ten opzichte van de kwantitatieve doelstellingen inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw, de

evenwichtige ontwikkeling van het huisvestingsbeleid in het stedelijk gebied en de ruimtelijke potenties van de projectsite en haar omgeving.

De dichtheid wordt telkens berekend voor een ruimtelijk samenhangend geheel. “Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, verschillend van de omgeving en duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte vb historisch centrum, woonwijken, stationsbuurt, ...

Bij de berekening van de dichtheid worden de oppervlakten die gelegen zijn binnen het ruimtelijk samenhangend geheel die ook van belang zijn voor het functioneren van andere gehelen buiten beschouwing gelaten.

Deze dichtheden zijn:

- bruto-dichtheden: d.w.z. opp. van wegen en openbare ruimte wordt meegerekend
- **richtcijfers**
- niet door te rekenen naar perceeloppervlakten
- deel uitmaken van een huisvestingsbeleid.”

Een differentiatie naar woningtype en dichtheid is noodzakelijk om de bestaande morfologie en leesbaarheid van een stedelijk gebied te vrijwaren. Een stad is namelijk opgebouwd uit diverse stedelijke netwerken en entiteiten, elk met een eigen identiteit binnen een overkoepelend stedelijk landschap, ontstaan en gegroeid omheen een sterk dynamisch stadscentrum. Door het toepassen van dit dichtheidsbeheer, wordt voorkomen dat er een vervaging van het historisch stedelijk weefsel kan optreden. Het is nl.niet wenselijk om in de stedelijke woonwijken in de rand sterk te verdichten terwijl in het dichte stadscentrum ontlichtingsprojecten het historische stedelijk weefsel aantasten.

Bij het invullen van de nieuwe stedelijke woongebieden dient er rekening gehouden te worden met de residentiële woonwijken, in open bebouwing, in de rand van het stedelijk gebied. Er moet voldoende aandacht gaan zodat de ingrepen in het bestaande stedelijk weefsel de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en er geen te groot ruimtelijk spanningsveld tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe omgevingsvreemde bebouwingsdichtheid wordt gecreëerd. Voor dergelijke gebieden is een gematigde stedelijke verdichting aangewezen terwijl in sterk verdichte gebieden eerder de hogere dichtheden de bestaande als gewenste morfologie ondersteunt. Aangezien de omgevingen van de verschillende woongebieden van onderhavig RUP gekenmerkt worden door eengezinswoningen met dichtheden van 5 tot 13 w/ha. kan hier een lagere dichtheid worden onderzocht. Gelet op de soms lage bestaande dichtheden en de verdichtingsopdracht die er voor Mol is vanuit de selectie als kleinstedelijk gebied zal dit op bepaalde plaatsen leiden tot bebouwingstypologieën en dichtheden die in de huidige omgeving niet voorkomen. Een goede stedenbouwkundige inpassing is daarom vereist. Woondichtheid moet bekeken worden per fase van ontwikkeling.

Uit ontwerpend onderzoek blijkt (zie verder) dat bij een inrichting met eengezinswoningen in een mix van hedendaagse halfopen tot gesloten bebouwingvormen een dichtheid van 20 w/ha ruimtelijk gehaald kan worden. Dit ontwerpend onderzoek is een mogelijke invulling van het gebied en wordt niet juridisch vastgelegd. Om een 25 wo/ha te halen dient extra verdichting te worden voorzien.

6.2 Visie en concepten

De wens is om de gronden te ontwikkelen als een nieuw stedelijk woongebied. De functies en activiteiten beperken zich tot wonen en aan het wonen ondergeschikt verwante activiteiten en voorzieningen. Voor zover verweefbaar met het wonen, kan onder het aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, vrije beroepen, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

De bebouwingsstructuur moet voldoen aan de gewenste woondichtheid en differentiatie in woontypologieën met harmonieuze inpasbaarheid in de omgeving.

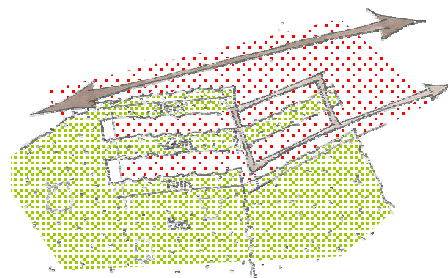
De zone wordt onderverdeeld in twee bestemmingszone waarvan één bestemd is voor de verdere afwerking en duurzame transformatie van het bestaande bouwweefsel en het andere specifiek voor nieuwe stedelijke woonprojecten. Uiteraard dienen de nieuwe stedelijke woonprojecten op maat van de omgeving te worden ontwikkeld met als aandachtspunten duurzaam bouwen en integratie in een bestaande woonomgeving. De integratie in de omgeving wordt bepaald door het integreren van bestaande ruimtelijke krachtlijnen en een afgestemde bebouwingstypologie met de omliggende bebouwde omgeving.

De gewenste bouwtypologieën voor alle PRUP's woongebieden Mol zijn open tot halfopen bebouwing. In stedelijke woonprojecten, ter hoogte van pleinen, is het toegelaten gesloten bebouwingvormen te voorzien. Het ontwerpen en inrichten van woonprojecten moet op een duurzame en doordachte wijze gebeuren. Hierbij wordt aandacht besteed aan zuidgericht verkavelen en bouwen, compact en energiebewust bouwen, duurzame mobiliteit en ontsluiting, aandacht voor integraal waterbeheer en voldoende ruimte voor groene publieke en private buitenruimten.

In de stedelijke woonprojecten moet een mix van woonvormen voor verschillende doelgroepen aangereikt worden, van sociaal en bescheiden wonen tot grotere woningen en van kleine tot grotere percelen.

6.2.1 Ruimtelijke krachtlijnen en inrichtingselementen

Om de nieuwe ontwikkelingen te integreren in de bestaande woonomgeving worden er ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit binnen elke zone voor stedelijk woonproject minstens één verhard en één onverharde publieke beboste ruimte voorzien, minstens op routes van het traag netwerk.



De vrijwaring van de beekvallei als doorsnijding/corridor door het plangebied, wordt vooropgesteld. De beekvallei moet worden ingericht als een publiek autovrij parkje met een minimum aan verhardingen. De natuurlijke uitstraling van de beekvallei, meandering en beekbegeleidend groen, moet behouden zelfs versterkt worden.

Deze verkeersvrije ruimten zijn bedoeld om op publiek domein op niveau van de buurt te verblijven, te recreëren, te spelen, te ontspannen, ... Dergelijke pleintjes en bosparkjes zullen een significante meerwaarde bijdrage aan het stedelijk woonproject en aan de omliggende woonomgeving.

Ontsluitingsmogelijkheden van het gebied worden beperkt waarbij slukverkeer wordt geweerd en een maximale doorwaadbaarheid voor de fietser en wandelaar wordt vooropgesteld, met een duidelijke relatie met het stadsrandpark.

Het streven naar duurzame wijken die een evolutie naar een hoge mate van materiaal- en energieonafhankelijkheid mogelijk maakt, is een belangrijke doelstelling. Deze doelstellingen inzake duurzaam bouwen (met rationeel energiegebruik als bijzonder aandachtspunt) moeten echter verwezenlijkt worden samen met de stedenbouwkundige doelstellingen. Daarbij wordt gestreefd naar een evenwicht tussen trendbreuk naar verdichting en kwaliteitsvolle integratie in het omgevende weefsel, dat vandaag grotendeels uit open bebouwing bestaat. Om te waken over duurzaam bouwen en verkavelen worden daarom een hele reeks aan specifieke bepalingen in dit verband opgenomen.

De bebouwingsstructuur moet voldoen aan de gewenste woondichtheid en differentiatie in woontypologieën met harmonieuze inpasbaarheid in de omgeving (woondichtheid van +/- 9 w/ha). De aanleg van groen moet de overgang naar het zuidelijke bosgebied benadrukken. Voor de kwantitatieve berekeningen binnen dit PRUP wordt er gerekend met 25 wooneenheden per hectare. Dit kan mogelijks verlaagd worden indien elders binnen het stedelijk gebied hogere dichtheden bindend worden vastgelegd. De oppervlakte van het stedelijk woonproject bedraagt 7,07 ha. wat impliceert dat er met 25 w/ha er, rekening houdende met het sociaal en bescheiden woonaanbod, 177 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het behalen van

deze dichtheden, rekening houdende met de open bebouwingsstructuur in de omgeving, kan enkel gerealiseerd worden via intensieve laagbouw en gesloten bebouwingsstructuren aan pleinen of parkjes. Met intensieve laagbouw worden grondgebonden woningen op een kleinere perceelsoppervlakte verstaan, voorzien van voldoende private zuidgeoriënteerde buitenruimten. In onderstaande ontwerpvoering wordt in de randen een lagere woondichtheid nagestreefd als overgang naar de omliggende residentiële woonomgeving. Ter hoogte van parkjes worden hogere dichtheden gerealiseerd.

De zuidelijke tip van het onderzoeksgebied komt gezien de aansluiting bij het stadsrandpark ruimtelijk en functioneel in aanmerking voor herbestemming naar randstedelijk parkgebied. Het gebied sluit immers ruimtelijk ook minder aan bij de overige delen van het woonuitbreidingsgebied.



- percelen en perceelsdelen die, na ontwerp onderzoek, onderdeel kunnen uitmaken van een ontwikkelingsproject krijgen de bestemming 'zone voor stedelijke woonprojecten'.
- De overige percelen en perceelsdelen, bebouwd en onbebouwd, worden bestemd als zone voor stedelijk wonen

Het minimaal aantal te voorziene ontsluitingspunten, op basis van het ontwerp onderzoek, zijn op het grafisch plan indicatief aangeduid..

Voor de ontsluiting dient maximaal te worden ingezet op de reeds bestaande wegen doorheen het gebied. Verder dienen voldoende zachtere relaties voor voetgangers en fietsers gemaakt te worden met het stadsrandpark. Tevens is een zachte relatie tussen de verschillende woonstraten wenselijk.



6.2.2 Vertaling naar grafisch plan

De PRUP's worden, op basis van een ontwerpvisie, opgedeeld in volgende bestemmingszones:

- het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt bestemd als parkgebied. Dit bebost gedeelte sluit volledig aan bij het bebost gebied Galbergen



6.3 Ruimtebalans

<i>Huidige bestemming</i>		<i>Opp</i>
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Wonen	Woongebied (gewestplan)	87 a
	Woonuitbreidingsgebied (gewestplan)	12 ha 13 a
Overig groen	Parkgebied (gewestplan)	5 a
Totaal		13 ha 5 a

Huidige bestemming		Opp
Bestemming RUP		Opp
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Wonen	art 1 - zone voor stedelijk wonen	5 ha 8 a
	art.2 - zone voor stedelijke woonprojecten	7 ha 7 a
Overig groen	art 5 – parkzone stadsrandpark	90 a
Totaal		13 ha 5 a
BALANS		Opp
Wonen		- 85 a
Overig groen		+ 85 a

Bron: Digitaal berekend op basis van bestemmingsplan in Autocad

7 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 2.2.2 §1, 7°, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc.... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40).

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld moeten worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

7.1 Planschade

In artikel 2.6.1. van de codex staat het volgende vermeld: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag vooraf-

gaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

Volgende percelen ondergaan volgens de digitale vergelijking een al dan niet gedeeltelijke bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding. Hierbij zijn fouten door digitale vergelijking van plannen met verschillende cartografische achtergrond niet uit te sluiten. Alsook werd geen onderzoek naar toepassing van voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Wonen à groen:

- 655A

7.2 Planbaten

Artikel 2.6.4 vermeldt dat planbatenheffing verschuldigd is wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de in 1° tot 15° vermelde bestemmingswijzigingen doorvoert. Artikel 2.6.5 van de codes geeft op in welke gevallen geen planbatenheffing verschuldigd is.

Volgende percelen ondergaan volgens de digitale vergelijking een al dan niet gedeeltelijke bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planbatenvergoeding. Hierbij zijn fouten door digitale vergelijking van plannen met verschillende cartografische achtergrond niet uit te sluiten. Alsook werd geen onderzoek naar toepassing van voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Groen à wonen:

- 701V
- 698H
- 841P2
- 841Y2
- 710K

7.3 Bestemmingswijzigingscompensatie

Artikel 6.2.1 van het Decreet Grond en Pandenbeleid stelt dat;

“Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:

- een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt;
- een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.”

Uit deze bepalingen volgt dat er geen percelen in aanmerking kunnen komen voor een bestemmingswijzigingscompensatie:

8 Op te heffen voorschriften

Gewestplan

De bestemmingen voor Mol zijn vastgelegd in het gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.78).

Volgende bestemmingen, gelegen binnen de afbakening van de PRUP's, worden, tezamen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven (cf. KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Woonuitbreidingsgebied

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzie-

ningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

– Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De aanduiding -landschappelijk waardevol gebied- is een overdruk van het landelijk gebied. Deze aanduiding overkoepelt zowel de agrarische gebieden als de bos- en natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, parkgebieden en bufferzones.

In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in ruimte zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

– Parkgebied

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Verkavelingen

Alle bestaande, niet-vervallen verkavelingen binnen dit PRUP worden behouden.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

bescheiden woonaanbod

Het aanbod aan kavels en wooneenheden waarvoor volgende oppervlakte- en volumebependingen gelden:

- kavels met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- woonhuizen met een bouwvolume van maximaal 550 m³;
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van maximaal 240 m³.

constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

grootschalig woonproject

- Verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 0,5 hectare;
- Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woongelegenheden worden ontwikkeld;
- De bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen worden gecreëerd;
- Een verkaveling, groepswoningbouwproject en project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoet aan de vorige drie gestelde punten, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan 0,5 hectare beslaan.

meergeneratiewoning

Een woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,

- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Ondermeer het zorgwonen kan binnen zo'n meergeneratiewoning plaatsvinden. Ook het (tijdelijk) inwonen van (klein)kinderen in de ouderlijke woning kan binnen een meergeneratiewoning.

sociaal woonaanbod

het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning dit tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.

Vlaamse besturen

- De Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen
- De Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- De Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- De Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- De Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- De polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- De Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten.

Vlaamse semipublieke rechtspersonen

Rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
 - een administratief toezicht;
 - een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
 - de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht;

publieke ruimte

Voor het publiek toegankelijke ruimte, ongeacht het eigendomsstatuut. Een publieke ruimte impliceert dus niet dat deze ruimte per definitie overheidseigendom is.

2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
SW	Art. 1 Zone voor stedelijk wonen
<p>Bestemming</p> <p>Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden.</p> <p>De grenzen van het plangebied sluiten naadloos aan bij de bestemming woongebied cf. gewestplan.</p> <p>Met wonen wordt bedoeld: wooneenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</p> <p>Met wooneenheden wordt bedoeld, ééngezinwoningen, meergeneratiewoningen.</p> <p>Er moet een menging van verschillende woningtypologieën worden voorzien:</p> 	<p>categorie van gebiedsaanduiding "Wonen"</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – ééngezinwoningen – meergeneratiewoningen <p>Meergezinwoningen zijn niet toegelaten</p> <p>– Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk of omgeving:. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van aan wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel: winkels voor dagelijkse aankopen - Horeca (hotel, restaurant, café) - Vrije beroepen en diensten - Bedrijven: het al dan niet verweefbare karakter moet blijken uit een verenigbaarheidstoets - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. - Socio-culturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, volkstuintjes, ... - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, buurtsportvelden, ... - Openbare verharde ruimten: wegen ingericht volgens de wegencategorisering, pleinen, - Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, parken - Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening - De openbare ruimten bepalen de leef- en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt.  <p>Inrichting en beheer</p> <p>Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel, horeca. - vrije beroepen en diensten - verweefbare bedrijven - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, - Openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten. - socio-culturele en recreatieve voorzieningen. <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover deze werken en handelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bestaande verkavelingen, en de daaraan gekoppelde voorschriften, blijven behouden.</p> <p>Binnen de zone en in de omgeving wordt het bebouwde landschap gekenmerkt door hoofdzakelijk open tot halfopen bebouwing. Deze bebouwingstypologie brengt een open straatbeeld met doorzichten naar de achterliggende tuinzones tot stand. I.k.v. verenigbaarheid met de omgeving en ruimtelijke draagkracht zijn enkel open en halfopen bouwtypologieën toegelaten. Halfopen bebouwing is enkel toegestaan wanneer een koppeling met het naastliggende perceel mogelijk is.</p> <p>In functie van verdichtingsprojecten op beperkte schaal wordt ook gesloten bebouwing toegelaten indien dit ruimtelijk verantwoord is. Ligging aan een pleintje of park is daarbij een voorwaarde.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte wordt afgestemd op de bouwhoogten van de omgeving en moet voldoende ruimte (voor isolatie en hoogten van de woning/leefruimten) bieden om duurzaam bouwen toe te laten.</p> <p>De toegelaten kroonlijsthoogte van 7 m biedt voldoende ruimte voor o.a. kwalitatieve leefruimten met veel licht- en zoninval, het voorzien van groendaken, extra isolatiediktes e.d.</p>	<p>van de omgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> – in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden, tenzij die in strijd zijn met bestaande verkavelingsvoorschriften. <p>1 Aard en plaatsing van de gebouwen</p> <p>Volgende bebouwingvormen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – open bebouwing – gekoppelde bebouwing in de vorm van halfopen bebouwing, mits mogelijkheid tot koppeling met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel – gesloten bebouwing, indien gelegen aan een plein of park <p>2 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> – De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.
 <p>Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:</p>	<p>3 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen. – Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuur die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld

Toelichting bij de verordenende voorschriften

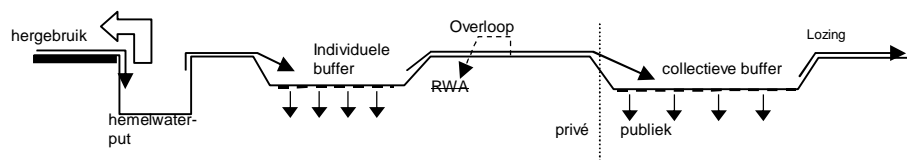
Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.

Voor sanitaire installaties dient te worden gestreefd naar het gebruik van regenwater.

De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Dit is te beschouwen als de ondergrens. Voor de te hantieren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.



Alle groenvoorzieningen op het openbaar domein worden gerealiseerd met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.

Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.

Verordenende voorschriften

wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

4 Duurzaamheidsaspecten

Integraal waterbeheer

- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.
- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.


Biodiversiteit:

- Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept.
- Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

Overige duurzaamheidsaspecten:

Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:

- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebou-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe: Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie). Het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern. - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, - warmte-)voorziening.</p>	<p>wen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.
SWP	Art. 2 Zone voor stedelijke woonprojecten
<p>Bestemming</p> <p>Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden.</p>  <p>Met wonen wordt bedoeld: wooneenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</p> <p>Met wooneenheden wordt bedoeld, ééngezinwoningen, meergeneratiewoningen en meerge-</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding "Wonen"</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - ééngezinwoningen, - meergeneratiewoningen, - meergezinwoningen, mits de gemiddelde bruto vloeroppervlakte min. 90 m² per woongelegenheden bedraagt. Van dit minimum kan gemotiveerd afgeweken worden indien dit noodzakelijk blijkt voor het behalen van het sociaal en bescheiden woonaanbod.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

zinswoningen. Omwille van de draagkracht van de omgeving en in functie van de leefkwaliteit worden meergezinswoningen bij voorkeur voorzien in de nabijheid van pleintjes en parkjes.

Om een gezonde mix van verschillende appartementsgrootte toe te laten wordt een gemiddelde vloeroppervlakte opgelegd. De gemiddelde bruto vloeroppervlakte bij een meergezinswoning dient per project bekeken worden. In het kader van het realiseren van een sociaal en bescheiden woningaanbod, kan van deze oppervlakte worden afgeweken (zie verder).

Er moet een menging van verschillende woningtypologieën worden voorzien:



Voorbeelden van aan wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen:

- Kleinhandel: winkels voor dagelijkse aankopen
- Horeca (hotel, restaurant, café)
- Vrije beroepen en diensten
- Bedrijven: het al dan niet verweefbare karakter moet blijken uit een verenigbaarheidstoets
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.
- Socio-culturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, erediensgebouw, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, buurtsportvelden, ...
- Openbare verharde ruimten: wegen ingericht volgens de wegencategorisering, pleinen,
- Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, parken ...
- Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening

Op maat van de wijk of omgeving houdt in dat er geen negatieve effecten mogen ontstaan door de

Verordenende voorschriften

- Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk of omgeving Met aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, op maat van de buurt, wordt bedoeld:
 - kleinhandel, horeca.
 - vrije beroepen en diensten
 - verweefbare bedrijven
 - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,
 - Openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten.
 - socio-culturele en recreatieve voorzieningen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>toegelaten functies op de omwonenden. Dit betekent vb. dat sterk mobiliteitsgerichte activiteiten, vb. feestzaal hier expliciet niet toegelaten zijn. Met betrekking tot horeca wordt eerder gemikt op logiesmogelijkheden en mogelijkheden voor kleinschalige eet- of drinkgelegenheden.</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</p> <p>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgesteld voor de gehele zone.</p> <p>Elke aangevraagde ingreep dient contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.</p> <p>De integratie van beekvalleien of depressiegronden, bijvoorbeeld als openbare onverharde ruimte, in de ontwikkeling van het woongebied draagt bij tot een aangename groene leefklimaat. De verhardingen en de overbruggingen worden beperkt en naar materiaalgebruik afgestemd op zijn natuurlijke omgeving.</p> <p>Het vrijwaren en integreren van bestaande groenstructuren (waar mogelijk) creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur.</p> <p>Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. De dichtheid moet bekeken worden voor het ruimtelijk samenhangend geheel per fase van ontwikkeling van de zone.</p> <p>Gelet op de soms lage bestaande dichtheden en de verdichtingsopdracht die er voor Mol is vanuit de selectie als kleinstedelijk gebied zal dit op bepaalde plaatsen leiden tot bebouwingstypologieën en dichtheden die in de huidige omgeving niet voorkomen. Een goede stedenbouwkundige inpas-</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <p>1 Globale inrichting op basis van integrale visie</p> <p>De zone moet worden ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting en groenvoorziening geregeld zijn.</p> <p>Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.</p> <p>2 Integratie van bestaande ruimtelijke (natuurlijke en landschappelijke) structuren in het ontwerp</p> <ul style="list-style-type: none"> – integratie van bestaande beekvalleien, geomorfologie in het ontwerp – integratie van bestaande waardevolle groenstructuren, zoals waardevolle kleine landschapselementen, beekbegeleidend groen, ... – afstemmen materiaalgebruik verhardingen op omgeving <p>3 Het behalen van de gewenste woondichtheid met een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De woondichtheid moet afgestemd worden op de gewenste woondichtheid in relatie tot de bestaande woondichtheid in de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

sing is daarom vereist. Het motiveren van lagere dichtheden kan bekrachtigd worden indien elders binnen het stedelijk gebied compenserende hogere dichtheden bindend vastgelegd worden.

De gewenste dichtheid wordt gerealiseerd door een mix van intensieve laagbouw en meergezinswoningen. Met intensieve laagbouw worden grondgebonden woningen op een kleinere perceelsoppervlakte verstaan, voorzien van een voldoende ruimte voor private gunstig georiënteerde buitenruimten.

Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Contextuele inpassing betekent niet het kopiëren van een bestaande typologie, maar wel dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een door-dachte, kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke context. Een transitie naar meer duurzame bouwtypologieën is daarbij een uitgangspunt.

Binnen deze bestemmingszone moet er voldoende ruimte voorzien worden voor kwalitatieve publieke ruimten en openbaar groen, voorzien van streekeigen en standplaats geschikt groen. De pleinfuncties moeten bijdrage aan het aangenaam verblijven en het recreëren op het openbaar domein.



Duurzaamheid op het perceel: er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke duurzame projecten die samen met een kwalitatieve buitenaanleg een meerwaarde geven zowel voor de gebruiker van het gebouw als voor de omgeving:

Verordenende voorschriften

- Schaal en dynamiek moeten worden afgestemd op de omgeving.
 - Er moet harmonisch relatie gelegd worden tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).
- 4 Het voorzien van kwaliteitsvolle publieke ruimten:
- Er moeten verschillende publieke groenzones en pleinen geïntegreerd worden in het project gelinkt aan een netwerk van voet- en fietswegen.
 - Tenminste 10% van de zone moet ingericht worden met functioneel openbaar groen. Hierbij zijn straatbermen en restgroen niet inbegrepen. Als het om projecten gaat waar een substantieel deel van de waterloop mee is opgenomen, moet minimaal 30% van die 10% rond de waterloop worden voorzien. Dit percentage moet verwezenlijkt worden bovenop de voorziene 5 meter zone naast beide oevers".
 - Bestaande voetwegen moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd in het ontwerp
- 5 Architecturale kwaliteit en aandacht voor leefkwaliteit voor de bewoner
- De projecten moeten architecturaal kwaliteitsvol en duurzaam zijn en een meerwaarde bieden aan de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Mix van typologieën en doelgroepen: de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woongebied voor alle doelgroepen wordt mede bepaald door een differentiatie in perceelgrootte en een gezonde mix aan woon- en bouwtypologieën. Er moet in principe ruimte voorzien worden voor de huisvesting van alleenstaanden tot grotere gezinnen.

Private bruikbare buitenruimte: er moet voldoende ruimte voorzien worden voor een bruikbare private buitenruimte, met een maximum aan groen voor de tuinen. Ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit is het van belang deze private buitenruimten gunstig te oriënteren. Het type private buitenruimte hangt samen met het woningtype: private tuin, patio, terras:



Mobiliteitstoets: De bijkomende verkeersgeneratie moet worden afgewogen t.o.v. de bestaande verkeersinfrastructuur en dit zowel op vlak van doorstroming als op vlak van verkeersleefbaarheid /-veiligheid. De mate waarin de mobiliteitstoets wordt uitgevoerd is afhankelijk van de omvang van de bijkomende verkeersgeneratie van de voorgestelde ingreep. Het is hierbij van belang aan te tonen hoe de bijkomende verkeersgeneratie van het voorgenomen project zich verhoudt tot de verkeersgeneratie van wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving. Een mobiliteitstoets is enkel nodig indien effectief bijkomende autoverplaatsingen verwacht worden. De beoordeling van de mobiliteitstoets door de vergunningverlener zal in de praktijk dus sterk verschillen afhankelijk van de omvang van de veroorzaakte bijkomende verkeersgeneratie.

De integratie op het openbaar domein moet zodanig zijn dat ze integraal onderdeel uitmaken van de specifieke omgeving en naar vormgeving, inrichting en materiaalgebruik een eenheid vormen (functioneel, visueel) met de omgeving. De integratie op het privaat domein kan een maximale afscherming ten opzichte van het openbaar domein inhouden

Verordenende voorschriften

– Bij projecten en/of verkavelingen dient een mix voorzien te worden aan perceelsgrootten en bouw- en woontypologieën die verenigbaar zijn met de bebouwingstypologieën van de omgeving.

– In projecten moet het aanbod aan private buitenruimten afgestemd worden op de doelgroepen met aandacht voor functionaliteit en gunstige oriëntatie

6 Mobiliteit en verkeersleefbaarheid:

– Mobiliteitstoets: het mobiliteitsprofiel dient afgestemd op bereikbaarheidsprofiel: verkeersgenererende effect op maat van de omgeving.

– Autostaanplaatsen moeten maximaal geïntegreerd worden, zowel op privaat als op openbaar domein..

Toelichting bij de verordenende voorschriften

De doorwaadbaarheid van de zone moet voldoende hoog zijn. Dit kan gebeuren door kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen (fiets- en voetgangersverbindingen, aansluiting op openbaar vervoersnetwerk) te realiseren.

In nieuwe woningbouwprojecten is het streefdoel het realiseren van autoluwe buurten. Het voorzien van aparte parkeerhaventjes voor tweede wagens en bezoekers kan hierbij een nuttig instrument zijn.

Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.

Voor sanitaire installaties dient te worden gestreefd naar het gebruik van regenwater.

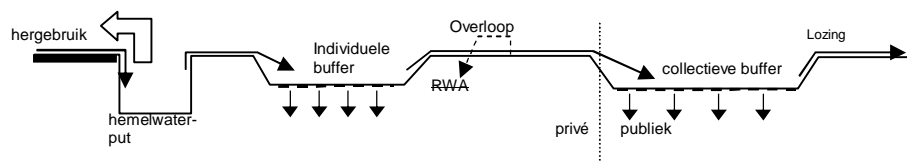
De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Dit is te beschouwen als een ondergrens. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.

Voorzien van bijkomende buffercapaciteit i.f.v. bestaande problematiek en dit met een capaciteit van 330 m³ per hectare verharde oppervlakte en een ledigingsdebiet van de buffer van 10l per seconde per hectare.

Streven naar maximale infiltratie bijvoorbeeld een autonoom infiltrerend systeem zonder lozing.



Verordenende voorschriften

- Bij meergezinswoningen dient – naast parkeervoorzieningen – tevens voldoende fietsberging voorzien te worden.
- In functie van verkeersleefbaarheid dient gestreefd naar autoluwe woonbuurten. De ontsluiting van het gebied alsook de erfontsluitingen dienen geoptimaliseerd in functie van de zwakke weggebruiker, verkeersleefbaarheid en veiligheid. Bestaande voetwegen moeten maximaal behouden en versterkt worden.


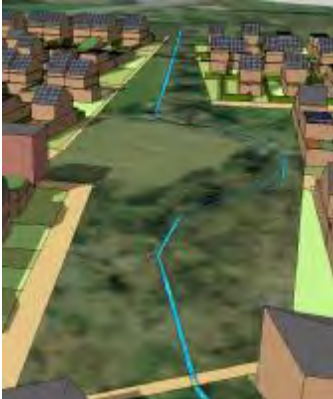
7 Duurzaamheidsaspecten

Integraal waterbeheer

- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfilteerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.
- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
- Voor ondergrondse constructies dient te worden toegezien dat deze volledig ondoorlatend worden voorzien, zodanig dat er geen permanente bemaling ontstaat.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Alle groenvoorzieningen op het openbaar domein worden gerealiseerd met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <p>Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie</p> <p>Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie).</p> <p>Het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.</p> <p>Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening. <p>Er dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur</p>	<p>Biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept. – Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. – De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. <p>Overige duurzaamheidsaspecten:</p> <p>Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. – De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet. <p>8 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen. – Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuur die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te active-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>ren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.</p>
	<p>Art. 3 Overdrukzone grond- en pandenbeleid</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Het gebied binnen deze overdrukzone maakt een herbestemming van een woonuitbreidingsgebied cf. gewestplan naar woongebied.</p> <p>In navolging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, worden, m.b.t. het creëren van een sociaal en bescheiden woonaanbod, normen gekoppeld aan de ontwikkeling van grootschalige woonprojecten. Deze normen blijven van toepassing zolang binnen de gemeente het bindend sociaal objectief voor de gemeente niet verwezenlijkt is.</p> <p>Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding "Wonen"</p> <p>Binnen deze overdrukzone over artikel 2 zijn onderstaande voorwaarden van kracht in het kader van sociaal en bescheiden woonaanbod, bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; – 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; – 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; – 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; <p>Een vergunning voor deze projecten pas afgeleverd worden indien</p> <ul style="list-style-type: none"> – binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: <ul style="list-style-type: none"> – a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; – b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. – Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in vorige alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale con-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>textfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in vorige alinea, a) respectievelijk b).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen het verkavelings- of bouwproject naast een sociaal woonaanbod een bescheiden woonaanbod gecreëerd wordt dat gelijk is aan: <ul style="list-style-type: none"> – een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het vastgestelde percentage inzake sociale woningbouw. Het procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent indien het bindend sociaal objectief bereikt is.
	<p>Art. 4 Traject voor waterloop</p>
<p>Bestemming en inrichting</p> <p>Het doel van deze indicatieve aanduiding is het behouden van de waterloop en te integreren in de woonomgeving als een openbare onverharde ruimte. De open ruimte met de waterloop moet opgevat worden als een lokaal wandel- en verblijfspark met een sterk natuurlijk karakter.</p> 	<p>categorie van gebiedsaanduiding “lijninfrastructuur”</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het op grafisch plan indicatief aangeduide traject voor waterloop dient als waterweg met natuurlijke oevers binnen het woongebied behouden te worden. Het bestaand beekbegeleidend groen dient versterkt te worden. – De waterweg met zijn directe omgeving moet als openbare onverharde ruimte binnen de zone ‘stedelijk woonproject’ ingericht worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De afwatering van het gebied gebeurt door de (waterloop). Het verleggen van het tracé is mogelijk mits voldoende ruimte voor water en waterberging behouden blijft.</p> <p>Het behoud van het waterbergend vermogen</p> <p>Voorbeelden van compenserende maatregelen: natuurlijke inrichting met flauwe oevers en/of het voorzien van plasbermen.</p> <p>Minimaal 5 meter vanaf de rand van de waterloop dient te worden vrijgehouden van enige vorm van bebouwing of verharding (met uitzondering van toegang op brugjes) en deze zone kan ook gebruikt worden in functie van ruimingswerken. In functie van het ontwerp voor deze zone biedt het een meerwaarde om plaatselijk een ruimere zone rond de waterloop voor te behouden in het kader van vb. de realisatie van buurtgroen of het realiseren van een groen plein. Ook de verplichting tot het behoud van het waterbergend vermogen kan voor gevolg hebben dat minstens lokaal ruimere zones moeten gevrijwaard worden.</p> <p>Het behouden en bijkomend voorzien van beekbegeleidend groen, samenhangend met de waterloop, wordt aangemoedigd.</p>	<p>Specifieke bepalingen m.b.t. (waterloop)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij wijzigen van het tracé van de (waterloop) moeten volgende voorwaarden gerespecteerd worden: <ul style="list-style-type: none"> – het waterbergend vermogen moet minimaal behouden blijven; – de afvoer mag niet versneld worden; – de lengte van de (waterloop) mag niet verminderen, tenzij door compenserende ingrepen gegarandeerd kan worden dat het waterbergend vermogen minimaal behouden blijft en de afvoer niet versneld wordt. – Overwelvingen van de (waterloop) moeten tot een minimum beperkt worden; in functie van noodzakelijke verbindingen. Ze dienen aangelegd in natuurlijke materialen. – Minimaal een zone van 5 meter naast beide oevers van deze waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing en verharding en dient natuurlijk te worden ingericht, uitgezonderd de toegelaten toegangen en bruggetjes.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming en inrichting</p> <p>De 'parkzone' wordt voorzien met oog op realiseren van een groen openbaar park op deze locatie. De zuidelijke reeds beboste tip van de zone wordt, gezien de aansluiting op het stadsrandpark, ruimtelijk en functioneel bestemd naar een randstedelijk park.</p> 	<p>Art. 5 Zone voor stadsrandpark</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding "Overig groen"</p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is de inrichting en exploitatie van openbaar park.</p> <p>Activiteiten en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer en waterbeheersing zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De activiteiten mogen geen hinder veroorzaken voor de omgeving. – uitsluitend beperkte constructies zijn toegelaten die gerelateerd zijn aan de parkfunctie zoals een prieel, speel-, spel- en sporttoestellen/constructies, open constructies, kunstwerken, zitelementen,.... – Het parkgebied dient ingericht te worden op lokaal niveau en mag niet worden ingericht als sportpark. – de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m – de verhardingen moeten tot het functioneel noodzakelijke worden beperkt en de materiaalkeuze wordt afgestemd op de (natuurlijke) omgeving – parkeren wordt niet toegelaten – de sociale en recreatieve functie moet ondersteund worden
<p>Bestemming en inrichting</p> <p>De aanduiding gebeurt om te vermijden dat de zone door het ontbreken van ontsluitingsmogelijkheden met het omliggende wegennet niet ontwikkelbaar zou zijn. Ontsluiting blijft echter steeds mogelijk op andere percelen.</p>	<p>Art. 6 Ontsluiting</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding "lijninfrastructuur"</p> <p>De ontsluiting van het bestemmingsverkeer kan gebeuren via de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten. Het perceel waarop een dergelijk ontsluitingspunt voorzien is, kan pas ontwikkeld worden na aanleg van de ontsluitingswegenis of indien na volledige ontwikkeling van deze zone blijkt dat het ontsluitingspunt niet meer kan bijdragen aan beter ontsluiting van de zone, hetzij voor gemotoriseerd verkeer, hetzij voor de zachte weggebruiker.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Bij gefaseerde ontwikkeling moet de ontsluiting zo geconcipeerd worden dat aantakking op een volgende fase altijd mogelijk is. Dit wil zeggen dat er steeds een doorgang (onder de vorm van een bouwvrije strook) voorzien moet worden van de huidige fase naar een te realiseren aanliggende, toekomstige fase. De interne ontsluiting van die toekomstige fase kan dan gerealiseerd worden hetzij aantakkend op de voorziene doorgang (bouwvrije strook), hetzij aantakkend op omliggende wegen conform de voorschriften van het PRUP. Indien beide aanliggende fasen gerealiseerd zijn en blijkt dat de doorgang tussen beide fase niet noodzakelijk is in functie van ontsluiting, kan het perceel waarop de doorgang voorzien is bebouwd worden.



Het aantal ontsluitingen aangeduid op het grafisch verordenend plan moet beschouwd worden als een minimum.



De ontsluiting is niet voor gemotoriseerd verkeer, behoudens voor hulpdiensten. De ontsluiting wordt zodanig aangelegd dat een selectieve toegang in functie van de hulpdiensten mogelijk is (bijv. bebording, wegneembaar paaltje, ...).

Verordenende voorschriften

Bij gefaseerde ontwikkeling moet de ontsluiting zo geconcipeerd worden dat aantakking op een volgende fase altijd mogelijk is.

Art. 6.1 Algemene ontsluiting (overdruk)

Deze indicatieve aanduiding toont een plaats waar een ontsluiting kan worden voorzien. Cf. hoger kan het perceel waarop een dergelijk ontsluitingspunt voorzien is pas ontwikkeld worden na aanleg van de ontsluitingswegenis of indien na volledige ontwikkeling van deze zone blijkt dat het ontsluitingspunt niet meer kan bijdragen aan een betere ontsluiting van de zone, hetzij voor gemotoriseerd verkeer, hetzij voor de zachte weggebruiker.

Art. 6.2 Ontsluiting langzaam verkeer (overdruk)

Deze indicatieve aanduiding toont een plaats waar mogelijk een ontsluiting voor langzaam verkeer kan worden voorzien. Doorgang van gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten, behoudens in functie van hulpdiensten.

DEEL 3 Bijlagen en kaarten

Bijlagen

- Gehanteerde methodiek effectenanalyse en –beoordeling m.b.t. mobiliteitsgeneratie woongebieden
- Beslissing dienst MER “onderzoek tot milieueffectrapportage
- Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn + grafische weergave (A4-formaat)

Kaartenbundel

De kaartenbundel werd opgemaakt op A3-formaat

- Kaart 1: situering: topografische kaart
- Kaart 2: bestaande feitelijke toestand: orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem
- Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

Grafisch verordenend plan

Het grafisch verordenend plan werd opgemaakt op A3-formaat

BIJLAGE: GEHANTEERDE METHODIEK EFFECTENANALYSE EN –BEOORDELING M.B.T. MOBILITEITSGENERATIE WOONGEBIEDEN

Stap 1: Inschatten van het aantal verplaatsingen van en naar het woongebied per dag

- Inschatting aantal woningen: te ontwikkelen ha x woondichtheid
- Gemiddelde gezinsgrootte (Mol: 2,42) (Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie - gegevens dd. 1/1/2008.)
- Gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon per dag: 2,76 (Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen (OVG) 2000 – 2001)

Stap 2: Inschatten van de modal split

Tabel 3: Verdeling gemiddeld aantal verplaatsingen/persoon/dag volgens hoofdvervoerwijze

HFDVM	Frequency	Percent	CumulativeFrequency	CumulativePercent
(pre)metro	0.002159	0.1	0.002159	0.1
andere	0.0307	1.1	0.032859	1.2
autobestuurder	1.222492	44.2	1.255351	45.4
autopassagier	0.487059	17.6	1.74241	63.0
brom/snorfietser	0.030282	1.1	1.772692	64.1
lijnbus	0.043285	1.6	1.815977	65.7
fietser	0.404576	14.6	2.220553	80.3
motorrijder	0.009528	0.3	2.230081	80.7
onbepaald	0.173038	6.3	2.403119	86.9
te voet	0.306918	11.1	2.710037	98.0
tram	0.010463	0.4	2.7205	98.4
trein	0.044128	1.6	2.764629	100.0

Bron: OVG 2000 -2001

Deze tabel geeft weer dat 44,2 % van alle verplaatsingen leidt tot bijkomend autoverkeer.

Stap 3: Spitsuurintensiteit op basis van verdeling verplaatsingen over een etmaal**Tabel 4: Verdeling van het totaal aantal verplaatsingen (gemiddeld per dag) volgens vertrekkuur van de dag (in de werkweek en in het weekend) (populatie-niveau).**

uur	werkdag %	weekenddag %	uur	werkdag %	weekenddag %
0-1	0,36	0,72	12-13	6,46	5,91
1-2	0,21	0,52	13-14	6,18	7,49
2-3	0,10	0,40	14-15	5,83	8,89
3-4	0,11	0,43	15-16	7,80	7,73
4-5	0,34	0,31	16-17	9,33	7,11
5-6	0,88	0,31	17-18	8,10	6,98
6-7	2,46	0,87	18-19	6,31	7,18
7-8	8,23	1,70	19-20	4,65	4,81
8-9	9,81	4,21	20-21	2,68	4,15
9-10	5,34	7,71	21-22	1,90	2,11
10-11	5,48	8,78	22-23	1,46	2,23
11-12	5,13	7,99	23-0	0,86	1,49

Bron: OVG 2000 - 2001

Uit deze tabel kan afgeleid worden dat op het drukste uur (werkweek) in de ochtendspits zich tussen 8u en 9u situeert, met 9,81 % van alle verplaatsingen. Het drukste uur in de avondspits is tussen 16 u en 17 u, met 9,33 % van alle verplaatsingen.

Stap 4: Inschatten effect: de verkeersgeneratie relateren aan de capaciteit van de wegcategorie

Enkele kengetallen m.b.t. capaciteit:

- hoofdweg (autosnelweg): 1800 pae/uur/rijstrook¹¹
- gewestweg: 800 à 1000 pae/u/rijstrook¹²
- Per wegcategorie: zie Tabel 5:

¹¹ Bron: Willems Joris, 'Verkeerswetenschap 2', opleiding 2^{de} jaar verkeerskunde aan de Hogeschool voor Verkeerskunde, Diepenbeek, academiejaar 2001-2002.

¹² Mobiliteitsacademie (IMOB en VSV), studiedag 'Capaciteit van wegvakken, kruispunten en rotondes', 28 april 2009. Een capaciteit van 1000 pae/u/rijstrook wordt beschouwd als een 'praktisch maximum' bij een gewestweg waar de doorstroming redelijk gegarandeerd is.

Tabel 5: Gebruikelijke kengetallen capaciteit wegvakken (in een grotere stad)

wegcategorie	omschrijving	theoretische capaciteit (pae/u/richting)	capaciteit i.f.v. leefbaarheid (pae/u/richting)
primair	omlegging 2x2, beperkt aantal kruispunten	3600	3600
secundair (hoofdinvaleweg)	2x2, in bebouwde kom groot aantal kruispunten	2400	2000
	2x1, met weinig tot geen kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers	1800	1800
stedelijke hoofdstraat	2x1, groot aantal kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers	1200	1200
lokale verbindingsweg	2x1, groot aantal kruispunten	1000	650
interne ontsluitingsweg			400
wijkverzamelweg	2x1, groot aantal kruispunten		400
woonstraat	2x1 geen scheiding verkeersdeelnemers		250

Bron: Mobiliteitsacademie (IMOB en VSV), studiedag 'Opstellen van Mober's', 29 mei 2008, presentatie door Tritel.

In functie van de woongebieden (ontsloten via woonstraat): capaciteit van 250 à 400 pae/uur/richting gebruiken.

Vlaamse overheid



Plangroep

PRUP 1 - AFBAKENING KSG MOL



09.08.2010 96778

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen**AANGETEKEND**

Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen 1

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL

uw bericht van

25 mei 2010

uw kenmerk

ROPR/09-105/p -
Poststuk 10-
45683

ons kenmerk

LNE/MER/OHPL0494/10/ /

bijlagen**vragen naar / e-mail**

Natalie De Camps

natalie.decamps@lne.vlaanderen.be**telefoonnummer Datum**

02-553 03 48

05 AUG. 2010

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol"

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-decreet") en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-m.e.r.-besluit")

Beslissing

Geachte mevrouw Janssens,

Met uw brief van 25 mei 2010 heeft u voor het provinciaal RUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol" overeenkomstig artikel 4.2.6, §1 van het plan-m.e.r.-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de plicht tot opmaak van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHPL0494 bij de administratie behandeld.

Het PRUP omvat negen screeningsgerechtigde deelplannen (PRUP "Afbakeningslijn", vijf PRUP's voor woongebieden, PRUP "Stenehei (fase II)", PRUP "Molderdijk" en PRUP "De Markt"). Tegelijkertijd wordt er een tiende deelplan opgemaakt, namelijk het PRUP "Regionaal bedrijventerrein Berkenbossen". De ontwerptekst van dit plan-MER werd reeds besproken op de ontwerptekstvergadering van 29 juni 2010. De cumulatieve effecten van dit tiende deelplan met de andere negen deelplannen worden besproken in het plan-MER. Deze werkwijze (negen screeningsnota's en één plan-MER) werd afgesproken in onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de dienst BGP en wordt hierbij door de dienst MER onderschreven.

Een aantal adviesinstanties hebben opmerkingen gemaakt op de inhoud en de conclusie van de screeningsnota. Tevens werden een aantal opmerkingen en suggesties geformuleerd waarmee rekening gehouden zou moeten worden in het verdere verloop van de RUP-procedure. De inhoud van al deze adviezen werd door de initiatiefnemer opgelijst en

samengevat in een aparte bijlage bij de screeningsnota. Tevens werd door de initiatiefnemer aangegeven hoe met de uitgebrachte adviezen zal rekening gehouden worden in het verdere RUP-proces.

Mijn dienst is van mening dat het screeningsdossier over het algemeen de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken heeft. **Wij kunnen dan ook concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is.** Indien de milderende maatregelen en randvoorwaarden uit en horend bij dit RUP verwezenlijkt worden, zal het opstellen van een plan-MER niet tot andere en/of meer gedetailleerde onderzoeksresultaten leiden.

Aangezien de marge echter niet al te groot is en de milieueffecten evenmin gering te noemen zijn, drukt de dienst Mer op het belang van de talrijke **milderende en flankerende maatregelen** in de screeningsnota. Deze ontheffing van de plan-MER-plicht wordt bovendien gegeven in de veronderstelling en op voorwaarde dat een aantal **a priori remediërende maatregelen**¹ gerealiseerd zullen worden. Wij raden u tevens aan om deze maatregelen als randvoorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften te verankeren.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeentes. De dienst Mer zal aan de betrokken gemeentes vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd

Cc: IOK, t.a.v. mevrouw Liselotte Raes, Antwerpseweg 1, 2440 Geel

¹ Meer bepaald gaat het om de maatregelen zoals deze zijn voorgesteld in de *Mobiliteitsstudie voor de rol van de N118 (Geel-Mol-Dessel-Retie) voor de omgeving en de ontsluiting van de Kleinstedelijke Gebieden Geel en Mol - eindrapport*.

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.



Legende
 plangebied

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 5: PASTOOR WUYTSSTRAAT

kaart 1 - Situering: topokaart

bron: TOP10R (© NGI, Brussel)

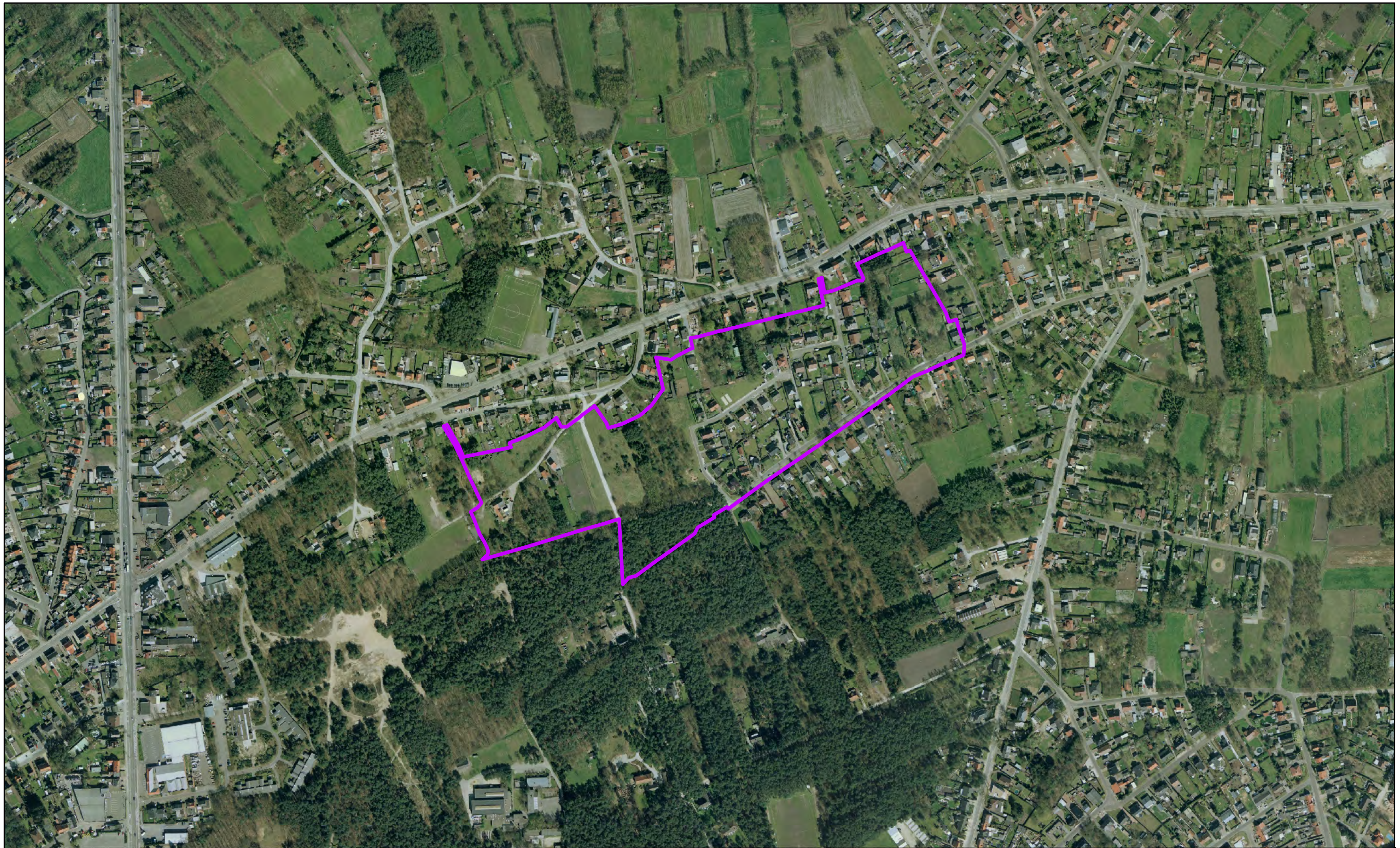
datum: april 2011

350062_kaart_1.mxd

AD

1:5.000





Legende

 plangebied


IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 5: PASTOOR WUYTSSTRAAT

kaart 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

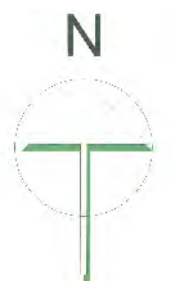
bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur,
provincie Antwerpen opname 2010 (AGIV)

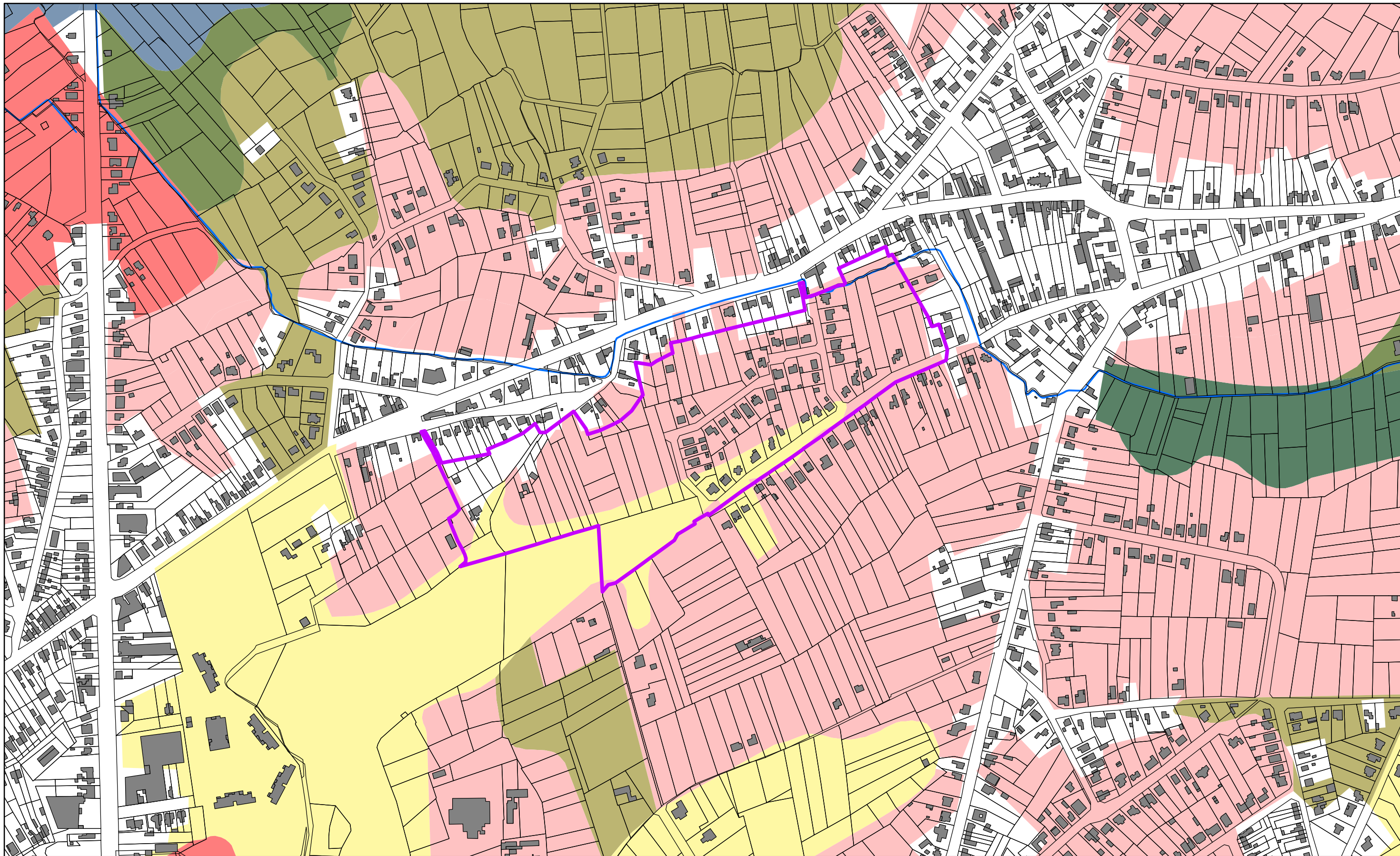
datum: april 2011

350062_kaart_2.mxd

AD

1:5.000





Legende

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▭ plangebied waterlopen (VHA) — Bevaarbaar — Geklasseerd, eerste categorie — Geklasseerd, tweede categorie — Geklasseerd, derde categorie — Niet geklasseerd | <p>vereenvoudigde bodemkaart</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG) ▭ vallei : natte alluviale bodem (NOG) ▭ depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem ▭ veen (NOG) ▭ depressie : natte podzol(achtige) bodem ▭ droge tot matig natte podzol(achtige) grond ▭ plaggenbodem op (lemig) zand | <ul style="list-style-type: none"> ▭ natte plaggenbodem op (lemig) zand ▭ plaggenbodem op (licht) zandleem ▭ natte plaggenbodem op (licht) zandleem ▭ verspoelde grond (colluvium) ▭ duin ▭ kleibodem ▭ open water ▭ niet gekarteerd of sterk antropogeen |
|--|---|---|



PRUP 5: PASTOOR WUYTSSTRAAT

kaart 3 : Fysisch systeem

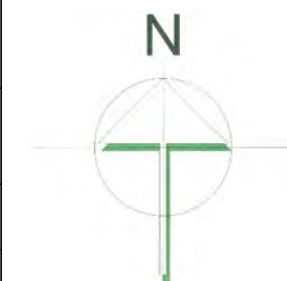
bron: MVT, IWT (AGIV)

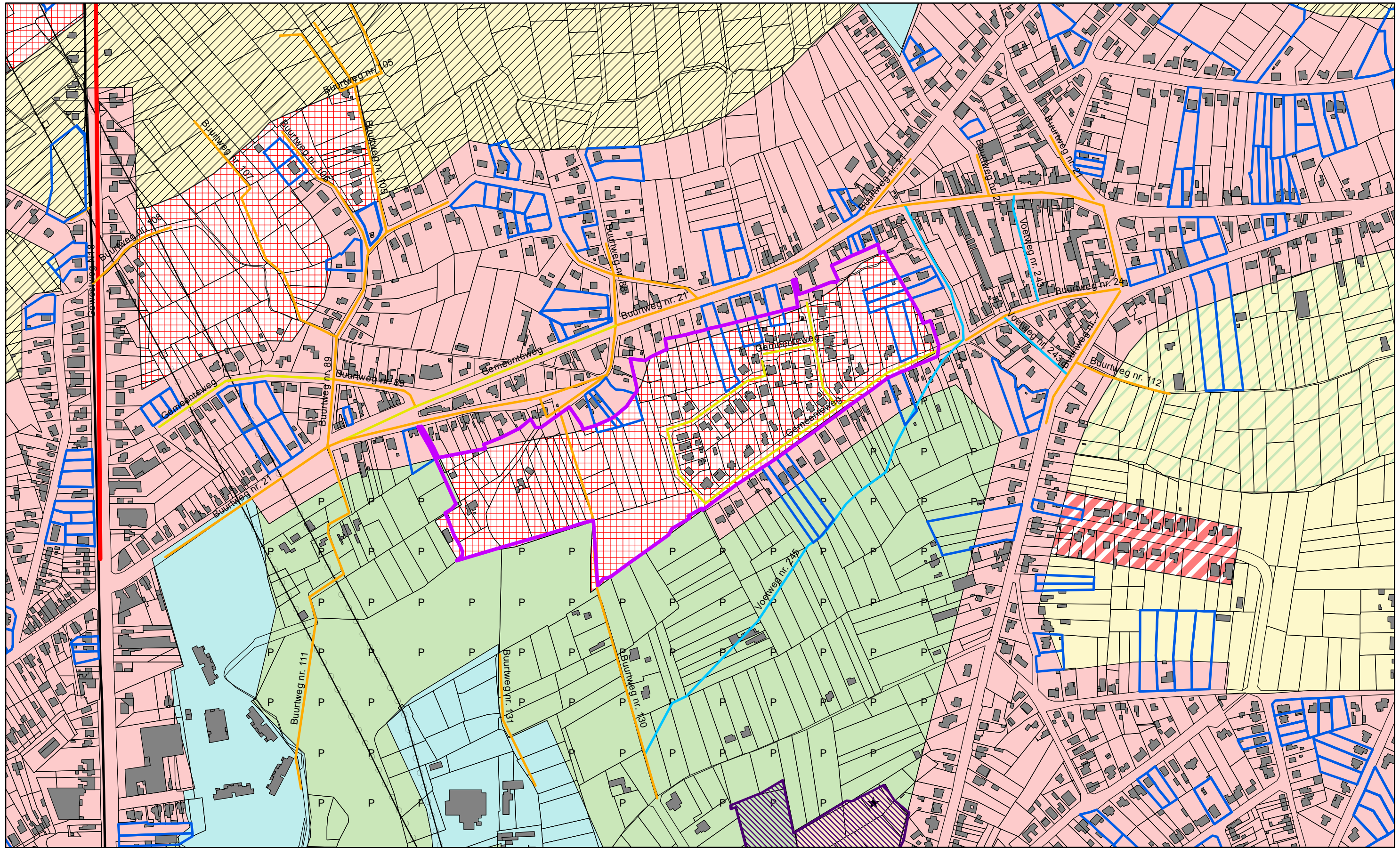
datum: april 2011

350062_kaart_3.mxd

AD

1:5.000





Legende

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> plangebied Verkavelingen Juridische toestand wegen Buurtwegen Voetwegen Gemeentewegen Gewestwegen Gewestplan Woongebied Woongebied met esthetische waarde Woongebied met landelijk karakter Woonpark Woonuitbreidingsgebied Pleisterplaats nomaden | <ul style="list-style-type: none"> Gebieden voor gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut Abdijsgebied Dienstverleningsgebied Gebied voor vestiging van grootwinkelbedrijven Recreatiegebied Gebied voor dagrecreatie Gebied voor verrijfsrecreatie Vreugveld/recreatiegebied Recreatieve parkgebieden Gebied voor Jeugdactivering Colferrein Reservegebied voor recreatie Reservegebied voor recreatie Parkgebied | <ul style="list-style-type: none"> Bufferzone Groengebied Natuurgebied Natuurreservaat Groengebied met vissershutten museumcentrum in natuurgebied Bosgebied Bosgebied met ecologisch belang Agrarisch gebied Agrarisch gebied met ecologisch belang Landschappelijk waardevol agrarisch gebied Industriegebied Milieubelastende industrieën Transportzone | <ul style="list-style-type: none"> business-park Ambachtelijke bedrijven en KMO's Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter Reservegebied voor KMO Ontginningsgebied Uitbreiding van ontginningsgebied Opvoerings- en ontginningsgebied Stortgebied Militaire gebouwen Bestaande autosnelwegen Bestaande waterwegen Gebied voor vestiging van kerninstallaties Landelijke gebieden |
|---|--|--|--|



PRUP 5: PASTOOR WUYTSSTRAAT

kaart 4 : Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

bron: MVG (AGIV)

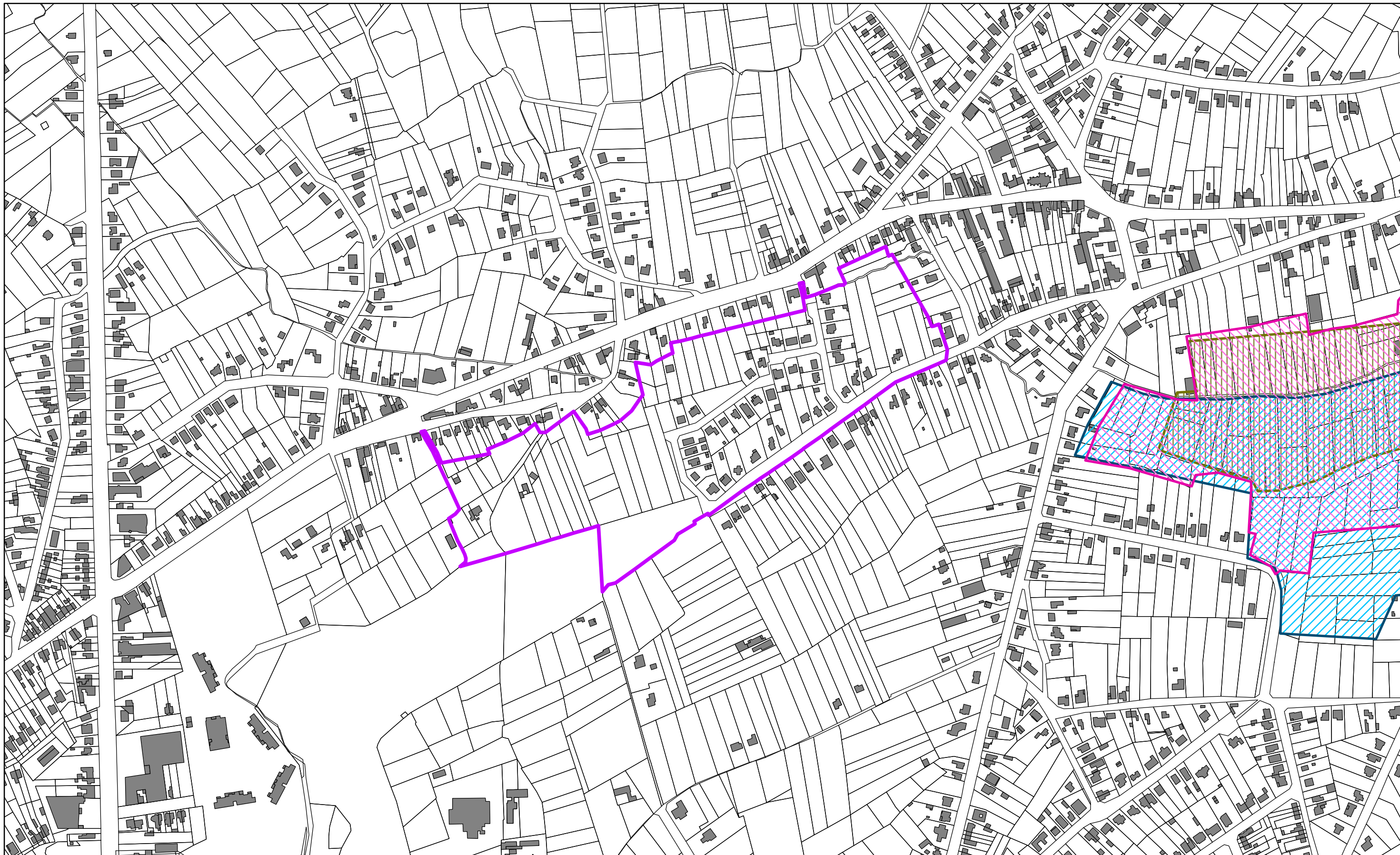
datum: april 2011

350062_kaart_4.mxd

AD

1:5.000





Legende

- | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| plangebied | ankerplaatsen | herbevestigde agrarische gebieden |
| vogelrichtlijngebieden | VEN 2006 | beschermingszones grondwaterwinning |
| habitatrichtlijngebieden | Grote eenheid natuur | Winning |
| beschermde monumenten en landschappen | Grote eenheid natuur in ontwikkeling | Beschermingszone type I |
| ruilverkaveling | Natuurvenwevingsgebied | Beschermingszone type II |
| | ruilverkaveling | Beschermingszone type III |

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 5: PASTOOR WUYTSSTRAAT

kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

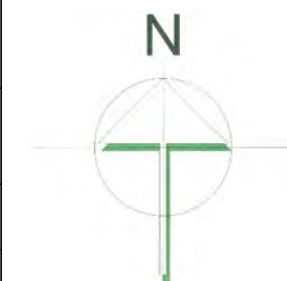
bron: MVG, VLM (AGIV)

datum: april 2011



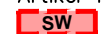
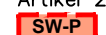





350062_kaart_5.mxd

AD

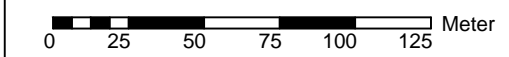
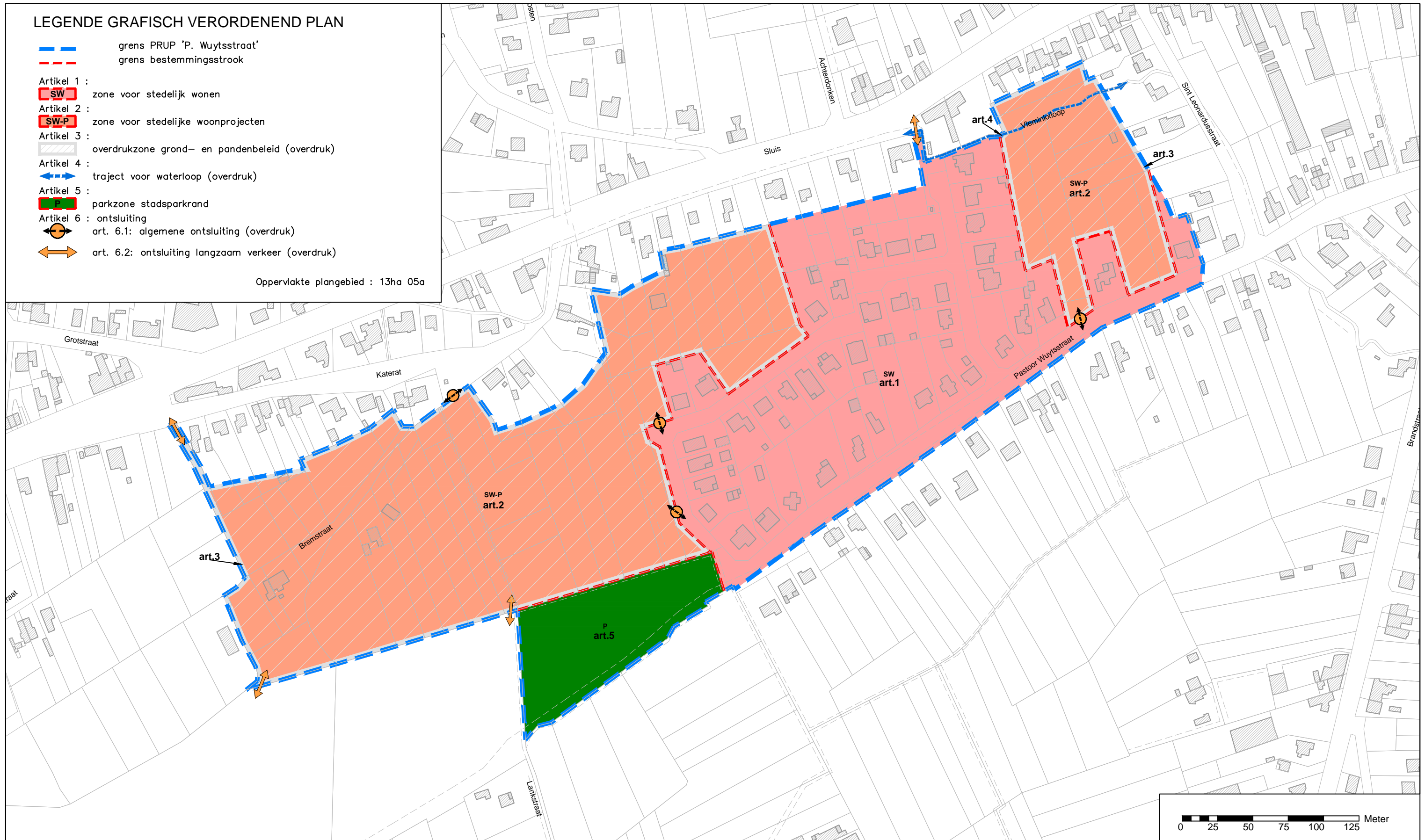
1:5.000



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

-  grens PRUP 'P. Wuytsstraat'
-  grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 :  zone voor stedelijk wonen
- Artikel 2 :  zone voor stedelijke woonprojecten
- Artikel 3 :  overdrukzone grond- en pandenbeleid (overdruk)
- Artikel 4 :  traject voor waterloop (overdruk)
- Artikel 5 :  parkzone stadsparkrand
- Artikel 6 : ontsluiting
-  art. 6.1: algemene ontsluiting (overdruk)
-  art. 6.2: ontsluiting langzaam verkeer (overdruk)

Oppervlakte plangebied : 13ha 05a



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

GRAFISCH VERORDENEND PLAN - ONTWERP

PRUP 05 'PASTOOR WUYTSSTRAAT'

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350062\350062_RUP_03.dwg	-	TVD/AD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

Dit plan werd opgemaakt m.b.v. orthofoto's (VLM / OC en Provincie Antwerpen, opname 2007) en kadasterplannen. De afmetingen en oppervlakten zijn slechts benaderend.

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 09 91

