VOLLEDIGE HERZIENING RUP CENTRUM MOL
STARTNOTA

September 2026



plan-ID: RUP_13025_214_00007_00001

VOLLEDIGE HERZIENING RUP CENTRUM MOL - STARTNOTA
Inhoud

1. INLEIDING: SITUERING & AANLEIDING VOOR DE HERZIENING 3

2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM 9
- KWALITEITSVOLLE KERNVERSTERKING: KLIMAATROBUUST 10
- AANTREKKELIJK BELEVINGSCENTRUM 13
- RESPECT VOOR BEELDWAARDE 16

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL 17
- STANDAARDREGELING EN FLEXIBILITEIT 18
- AANPASSEN SCHAAL EN VOLUMETRIE 22
- HERZIENINGEN VOOR NIET-WOONFUNCTIES 24
- VERSTERKTE GROENGARANTIES 26
- SAMENVATTENDE REGELS EN ILLUSTRATIEVE OEFENINGEN 29

4. PLANNINGSCONTEXT 35

5. INSTRUMENTENAFWEGING - PLANALTERNATIEVEN - DETAILLERINGSGRAAD 42

6. SCREENING MER-PLICHT & WATERTOETS & RUIMTELIJKE VEILIGHEID 45

1. INLEIDING
Situering van het planinitiatief

BESTAAND RUP
Gemeente Mol herziet het RUP centrum (plan-ID RUP_13025_214_00004_00001) dat werd vastgesteld op 29.06.2015 en nadien twee keer punctueel werd herzien.

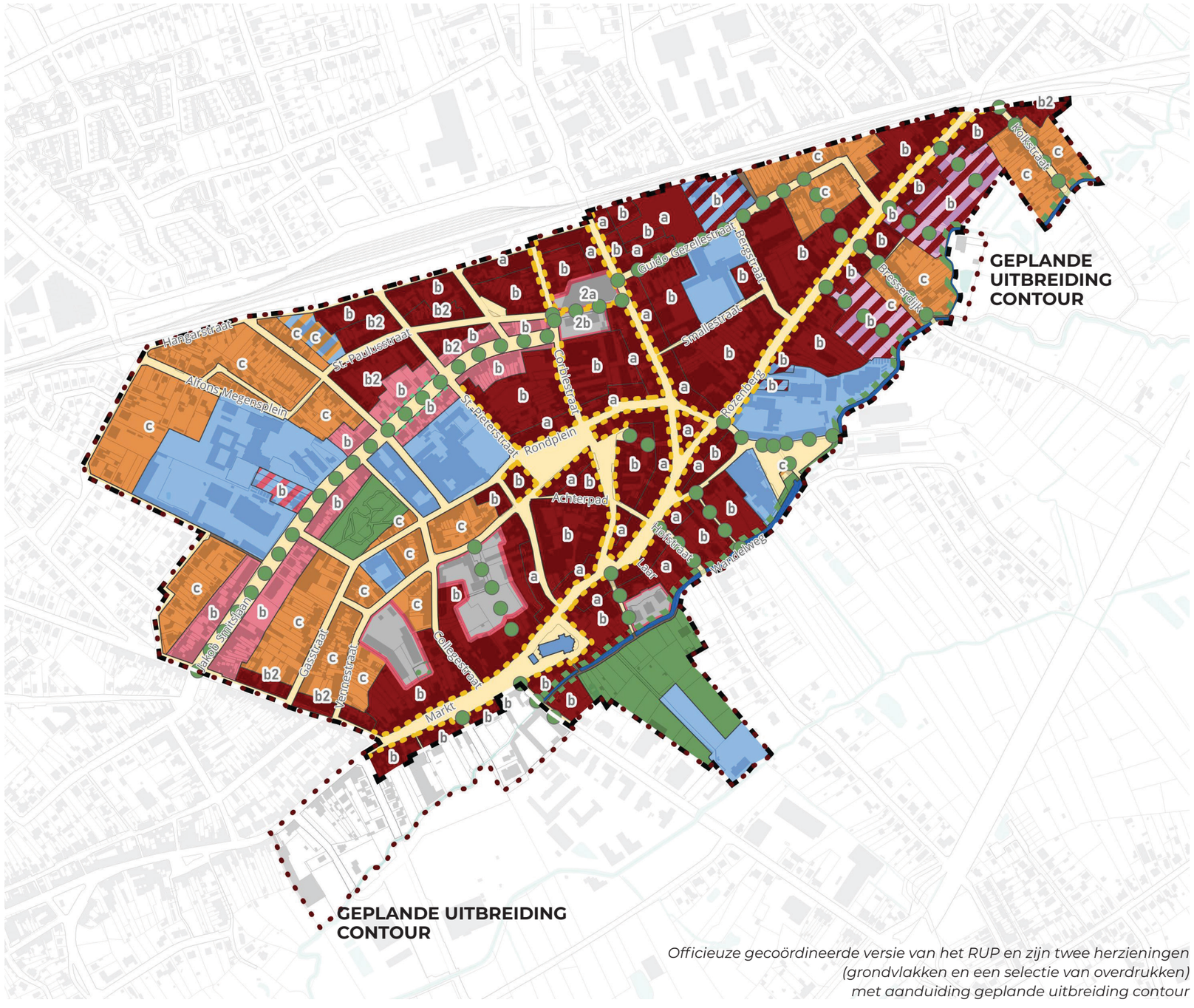
De eerste herziening (plan-ID RUP_13025_214_00004_00002) volgde de klassieke RUP-procedure en werd vastgesteld op 27.04.2020. De tweede herziening (met plan-ID HOV_13025_229_00001_00001) volgde de versnelde procedure voor het opheffen van verouderde inrichtingsvoorschriften in functie van ruimtelijk rendement (VCRO art. 7.4.4/1) en werd vastgesteld op 25.03.2024.

Van het oorspronkelijk RUP en de 2 wijzigingen werd nooit een gecoördineerde versie opgemaakt; de figuur hiernaast toont wel een (informele) gecoördineerde versie, waarbij de grondvlakken en een deel van de overdrukken worden getoond.

Omwille van de problemen en doelstellingen die hieronder worden besproken, besliste het college op 30.07.2025 om het RUP in zijn volledigheid te evalueren en bij te laten stellen. Voorliggende startnota beschrijft welke aanpassingen van het RUP zijn gepland en voert hiervoor de nodige afwegingen uit.

AFBAKENING: RUP-CONTOUR & KLEINE UITBREIDING

Het is de bedoeling het RUP in zijn geheel in herziening te stellen en bovendien uit te breiden aan de zuidwestelijke kant met een strook langs de Nete in de omgeving Rivierstraat - Rode Kruisstraat. Ook het BPA zonevreemde bedrijven deelplan ‘Heylen natuursteen’ wordt mee opgenomen in het RUP. In deze omgevingen worden een aantal transformaties verwacht die goed moeten worden geregeld in functie van een goede afstemming tussen de centrumontwikkelingen wonen-werken-voorzieningen en de groenblauwe structuur van de Netevallei, die we verderop bespreken. Tenslotte wordt een kleine uitbreiding overwogen aan de noordoostzijde van het RUP, in functie van aanvullende verbinding voor zacht verkeer in de omgeving Bressersdijk.
De verwachte nieuwe contour wordt hiernaast getoond.



Officieuze gecoördineerde versie van het RUP en zijn twee herzieningen (grondvlakken en een selectie van overdrukken) met aanduiding geplande uitbreiding contour

1. INLEIDING
Aanleiding voor de herziening

KERNVERSTERKING IS MEER DAN OPVOEREN VAN DICHTHEID

Anno 2025 spreken we niet langer over kernversterking als het louter opvoeren van het woon- en werkprogramma in de kernen, wel over kwalitatieve kernversterking. Hierbij zoeken we naar ‘ruimtelijk rendement’ in de kernen met een goede bereikbaarheid en veel voorzieningen - Mol Centrum hoort daarbij- maar op een manier die rekening houdt met de bestaande kwaliteiten, identiteit, groenblauwe dooradering, ruimte voor publieke functies,...

KLIMAATBESTENDIGE KERNVERSTERKING ?

In die hedendaagse benadering van kwalitatieve kernversterking staat o.m. de groenblauwe dooradering van de kernen voorop. Ook de gemeente Mol wenst aandacht te hebben voor de combinatie van groei in het centrum - ruimte voor wonen, werken, voorzieningen- met ruimte voor waterbeheer en groen, en waar nodig het RUP hiervoor aan te passen. Net in het centrum is het beperkt aanbod groen en de hoge verhardingsgraad een aandachtspunt.

De gemeente investeerde de voorbije jaren al in een vergroening van het publiek domein, met bv. de herinrichting van het Rondplein, en zal hierop blijven inzetten. Maar ook op privaat domein is het belangrijk dat er voldoende groen en onverharde ruimte aanwezig blijft. We zien immers dat het centrum, zeker de omgeving tussen Markt, Rondplein en station, een uitermate sterke verhardingsgraad vertoont en er nog weinig robuust groen aanwezig is.

Zeker in de Netevallei, die samen met de Wandelweg een belangrijke publieke groenas vormt voor het centrum, is het van essentieel belang dat deze groenstructuur robuust blijft, waar mogelijk wordt versterkt, en beter verbonden wordt met de rest van het centrum.

Het huidige RUP biedt al enkele aanzetten voor een groenstructuur maar deze is onvolledig, niet zo duidelijk op vlak van realisatie, en biedt geen garanties voor behoud en versterking van de algehele groendekking.



Vergoening Rondplein





Puntueel nog grotere bomen te vinden









Netevallei, groene ader voor centrum



Boulevard: statige bomenrij maar verhard



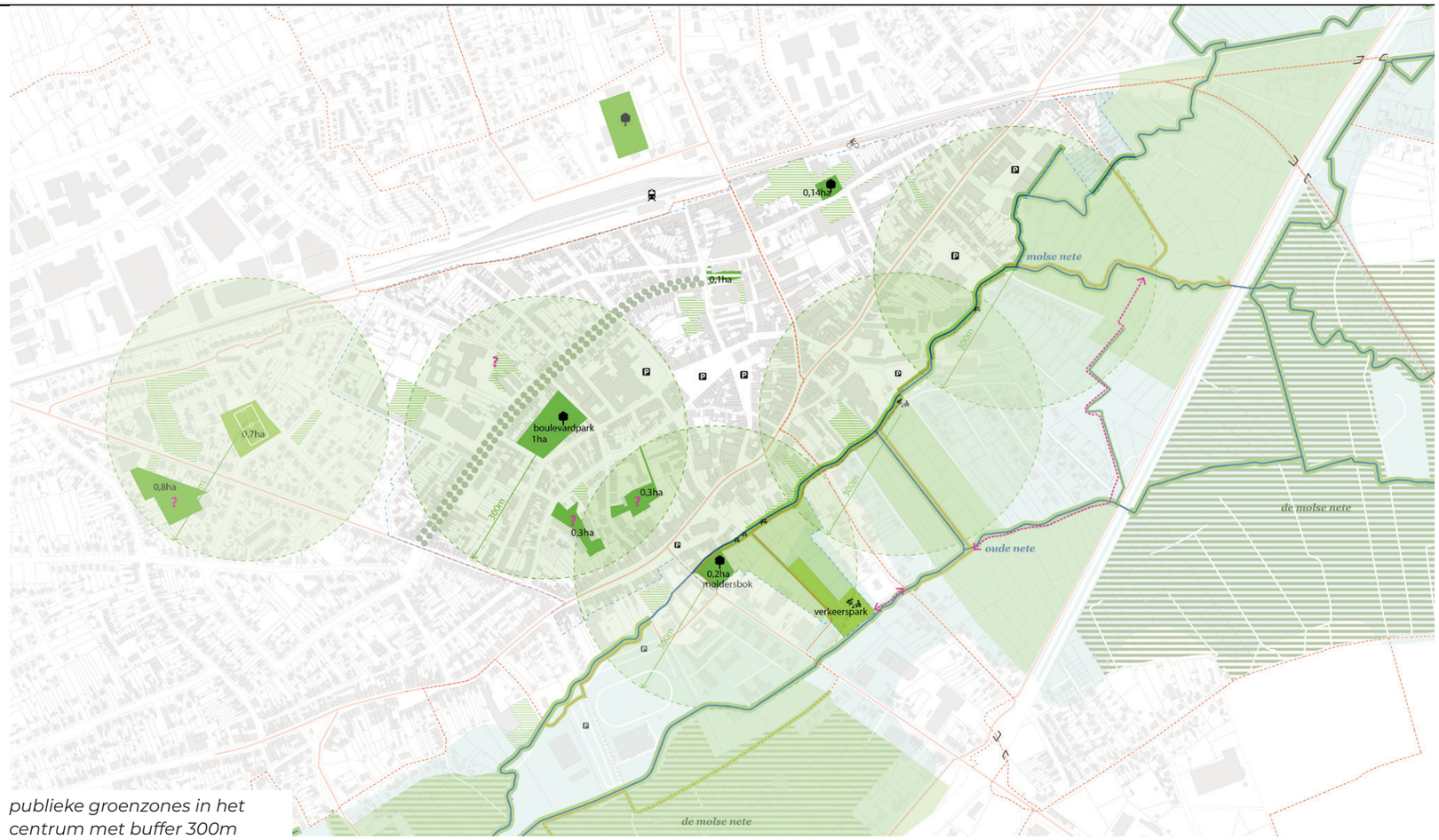
Beperkte doorzichten, niet altijd op groen

1. INLEIDING
Aanleiding voor de herziening

KLIMAATBESTENDIGE KERNVERSTERKING ?

Een aantal kaarten onderaan deze pagina tonen de hoge verhardingsgraad van het centrum aan, wat het risico op overstromingen en hittestress natuurlijk verhoogt.

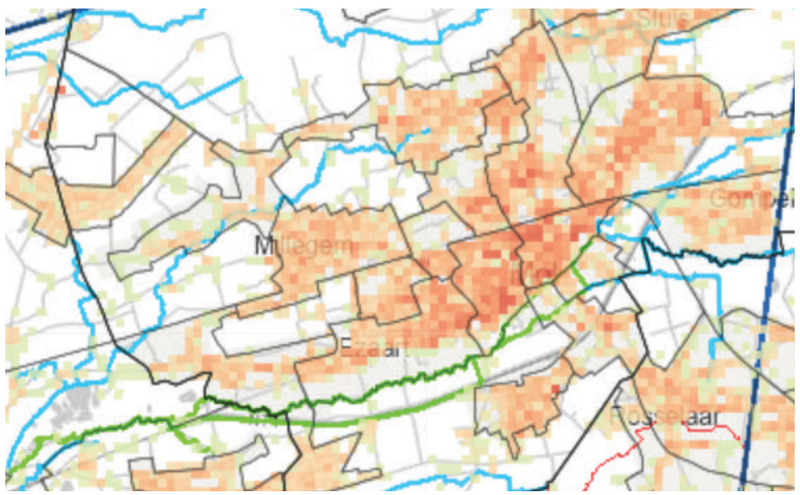
Er werd ook nagekeken welke zones in het centrum gelegen zijn binnen een straal van 300m van publieke groene ruimte. Vooral het noordelijk deel bij de sporen kan versterking gebruiken. Een nieuw park aan de Keirlandse Zillen kan hier verbetering in brengen, maar het spoor blijft hier natuurlijk een barrière. Daarom is eventueel bijkomend publiek groen aan de G. Gezellestraat zeer strategisch gelegen.



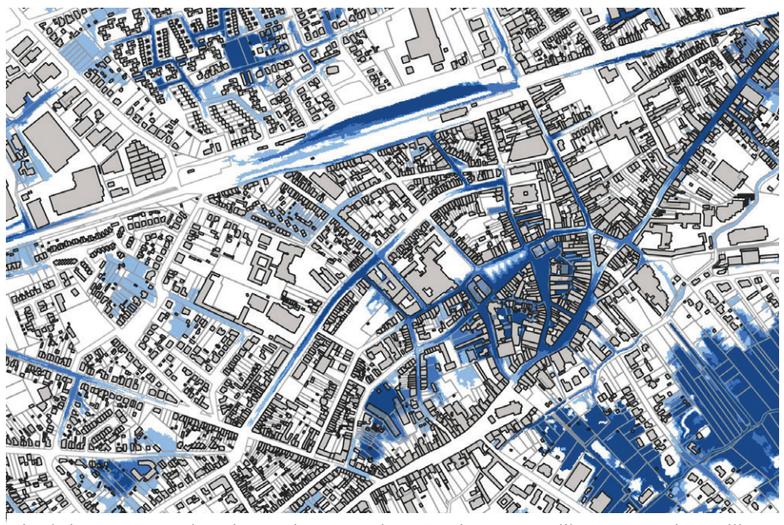
publieke groenzones in het centrum met buffer 300m



Hoge verhardingsgraad, tot wel 80%
(bron: Wateronderlaatbaarheidskaart, 5m resolutie, opname 2021, geopunt.be)



hoog risico op hittestress ('aantal kwetsbare inwoners blootgesteld aan hittestress, scenario 2050, Klimaatportaal)



pluviale overstromingskaart (toestand 2023, Vlaamse milieumaatschappij)

1. INLEIDING
Aanleiding voor de herziening

KERNVERSTERKING MET RESPECT VOOR ERFGOED EN BEELDWAARDE ?

Ook respect voor identiteit en beeldwaarde is heden een belangrijk element in kwalitatieve kernversterking, óók in de kernen waar ingezet wordt op verdichting en ruimtelijk rendement. De gemeente Mol wenst een duidelijker kader om twee wat tegenstrijdige aspecten van het huidige RUP te verzoenen: het laat enerzijds een flinke toename van bouwvolumes toe in heel wat zones, en anderzijds verwacht het dat ontwikkelingen zich harmonisch inpassen, zonder veel duidelijkheid te geven over wat dan prioritair is. Dit aspect moet verder uitgeklaard, en als onderbouwing hiervoor zijn een aantal elementen nauwkeuriger onderzocht.

VEEL ERFGOEDPANDEN ZONDER STATUUT

Mol centrum bevat een hoge concentratie aan erfgoedpanden. De omgeving van de Markt vormt de bakermat van Mol en herbergt erfgoed van het Ancien Régime tot 20ste eeuw. Daarnaast vinden we in het hele centrum en vooral rond ‘Den Boulevard’ (Smitslaan-Reydamslaan) een hoge concentratie aan (vooral) interbellum architectuur. Op de vastgestelde Vlaamdse inventaris van het onroerend erfgoed zijn maar zeer weinig van deze panden opgenomen, noch voor Mol centrum noch voor de deelgemeenten. De gemeente nam daarom het initiatief om een inventarisatie op te starten en zette hiervoor het IOED Stuifzand in.

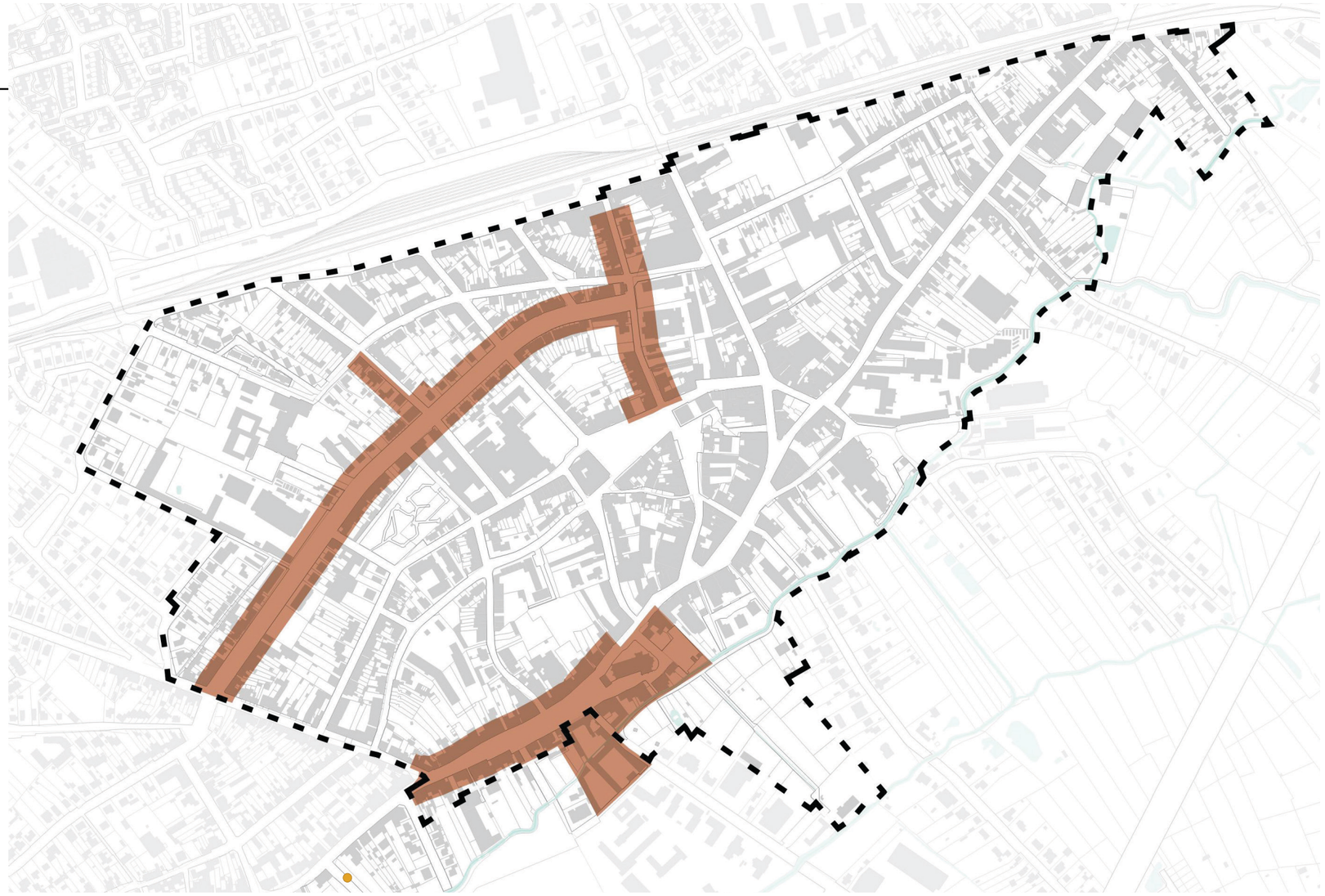
Het bestaande RUP houdt met dit identiteitsbepalend kenmerk van Mol centrum nauwelijks rekening, zoals hieronder uitgelegd.

ERFGOEDBELEID IN VOORBEREIDING

In de loop van 2025 was voor Mol centrum een eerste aanzet van inventarisatie door het IOED beschikbaar; panden die in aanmerking kunnen komen voor opname op de inventaris van het onreoerend erfgoed. Deze eerste draft lijst bevat bv. nog panden die ondertussen nog weinig erfgoedwaarde hebben of zelfs al gesloopt zijn, en wordt in de loop van 2026 op punt gesteld.

Zolang deze panden niet op de vastgestelde Vlaamse inventaris zijn opgenomen zal de gemeente op een andere manier in de nodige bescherming voor dit erfgoed voorzien. Dit kan per verordening of per RUP.

Het RUP zal minstens de zaken die te maken hebben met grote ruimtelijke gehelen regelen. Uit de eerste inventarisatie-oefening kwamen immers clusters rond Markt en Den Boulevard naar voor. Het IOED formuleerde dan ook een aanbeveling voor de afbakening van twee erfgoedclusters waar niet enkel zorgvuldig moet omgegaan worden met de (te behouden) erfgoedpanden, maar waar ook de nieuwbouwprojecten zich best volledig inpassen in de erfgoedomgeving. Immers, de nieuwbouw van de voorbije decennia is niet altijd met veel respect voor het erfgoedkarakter gebeurd. De betrokken clusters zijn op abstracte wijze door het IOED aangeduid hiernaast. De exacte selectie van panden binnen/buiten clusters wordt in 2026 nog opgesteld.





erfgoedwaarden Boulevard



nieuwbouw verstoort erfgoedcluster



erfgoedwaarden Markt



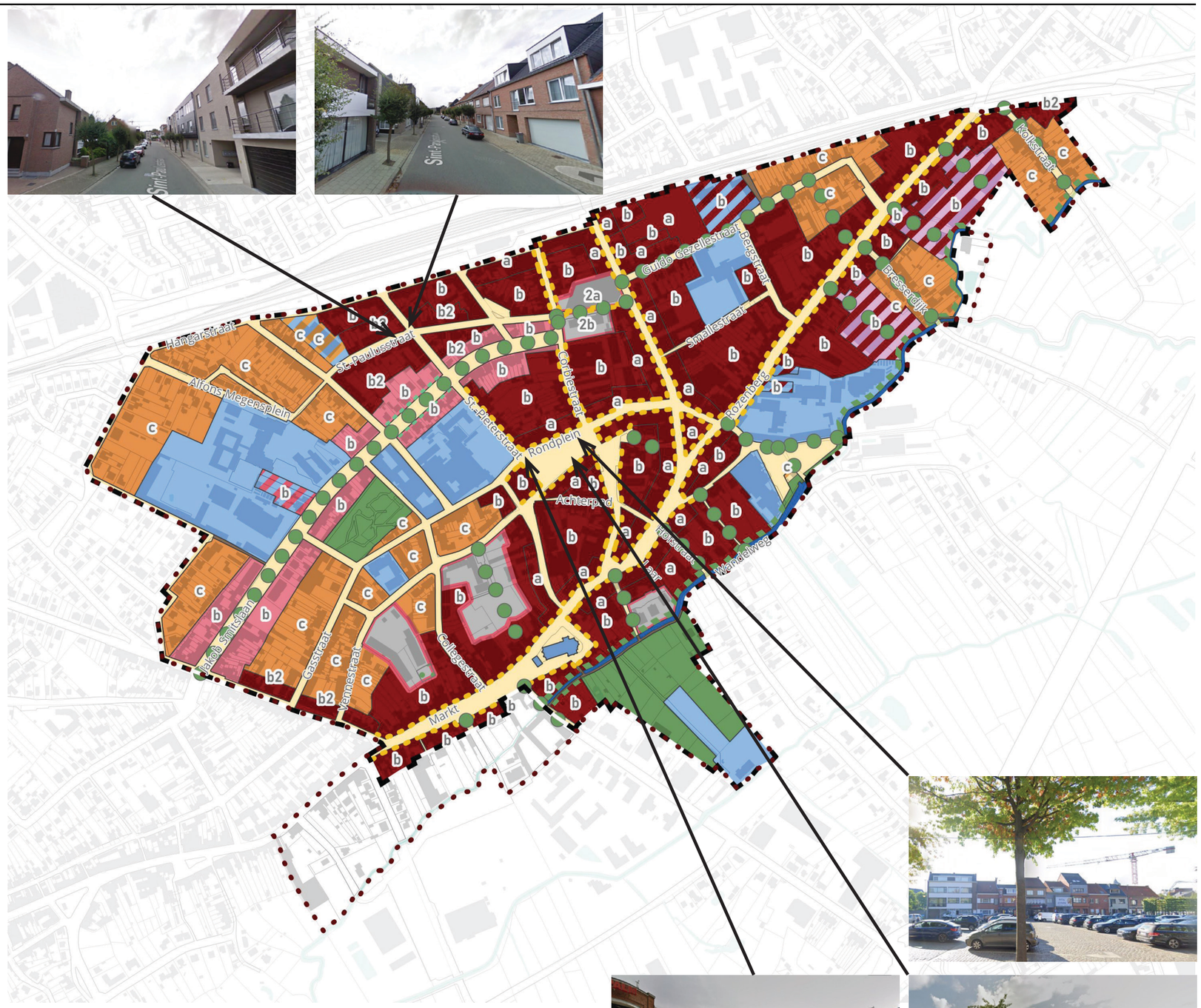
nieuwbouw verstoort erfgoedcluster

1. INLEIDING
Aanleiding voor de herziening

KERNVERSTERKING MET RESPECT VOOR ERFGOED EN BEELDWAARDE ?

Beeldwaarde gaat niet enkel over de (clusters van) erfgoedpanden en hoe hierrond gebouwd wordt, maar ook over het effect van verdichting op het straatbeeld. Mol heeft in vele straten een zeer sterke volumetrische verdichting gekend door hoger bouwen met veel appartementen, en het volbouwen of volledig verharden van percelen (vaak voor parkeren bij deze appartementen). Dit werd sterk gestimuleerd door de aanduiding van bouwhoogten in het RUP, hoogtes die in vele straten méér bouwlagen zijn dan oorspronkelijk in de omgeving. (Het RUP is op vlak van toegelaten schaal echter ook heel dubbelzinnig, waarover hieronder meer...)

We zien daardoor vandaag heel wat straten waar de verhoging van volumes en/of de verharding/bebouwing in het binnengebied zich al hebben doorgezet. In andere straten zien we een gemengd beeld; de transformatie richting de opties van het RUP is op gang. Sommige straatsecties echter hebben nog het oude profiel van overwegend 2 bouwlagen en een dakverdieping. We grijpen de herziening van het RUP aan om te evalueren of die straten echt geschikt zijn voor een verhoging van het aantal bouwlagen, tot soms wel 4 bouwlagen en een dakverdieping. We maken daarbij onderscheid tussen straten met of zonder een centrumfunctie; straten met of zonder erfgoedpanden of erfgoedbetekenis, straten met of zonder een gabariet dat dergelijke verhoging toelaat.







Officieuze gecoördineerde versie van het RUP en zijn twee herzieningen
Label a laat 4 bouwlagen + dakverdieping toe
Label b duidt op 3 bouwlagen + dakverdieping

1. INLEIDING
Aanleiding voor de herziening

INSPELEN OP NIEUWE OPPORTUNITEITEN ?

Een RUP blijft van kracht tot het wordt herzien, en dat vergt een lange en kostelijke RUP-procedure. Het bestaande RUP is rigide van aard en opgemaakt vanuit de kennis op een bepaald moment over mogelijke projectsites. Het laat in de rest van het weefsel weinig flexibiliteit qua inrichting. We leggen dit verderop nog uit, als we de doelstellingen van de herziening bespreken. Dit leidde al tot verschillende herzieningen, omdat nieuwe projectvoorstellen botsen op **detaillistische en rigide regels**. Ook anno 2026 blijkt het RUP niet in staat om in te spelen op nieuwe kansen.

Ondertussen zijn er verschillende sites waar een herontwikkelingsvraag is gesteld, waar eigendommen zijn gebundeld die tot herontwikkeling zouden kunnen leiden, waar belangrijke sites leeg zijn komen te staan of op termijn een herinvulling zullen vragen:

- groepen van percelen tussen de as Markt-Laar en Netevallei
- groepen van percelen tussen Nieuwstraat-Markt en de sportcluster (waaronder jeugdhuis en gemeentelijke loodsen, buiten bestaand RUP)
- groepen winkelpanden in het kernwinkelgebied
- percelen rond kruispunt Statiestraat-Boomgaardstraat waaronder de oude Rijkswacht
- de KMO-site aan de De Biststraat (buiten het huidige RUP), waar momenteel het BPA zonevreemde bedrijven weinig functies toelaat en weinig meerwaarde biedt voor de Netevallei
- de huidige site van de Academie Muziek en Woord aan de G. Gezellestraat zal op langere termijn vrij komen
- ook voor de site van het Heilig Hartziekenhuis moet op langere termijn rekening worden gehouden met een reorganisatie van de ziekenhuisactiviteiten, wat tot vragen naar nieuwe functies kan leiden
- ...



AMW vertrekt op termijn uit Gezellestraat



vrijgekomen KMO Nieuwstr - De Biststraat



herstructurering ziekenhuizen: kansen?



Groepen panden in centrum : kansen?



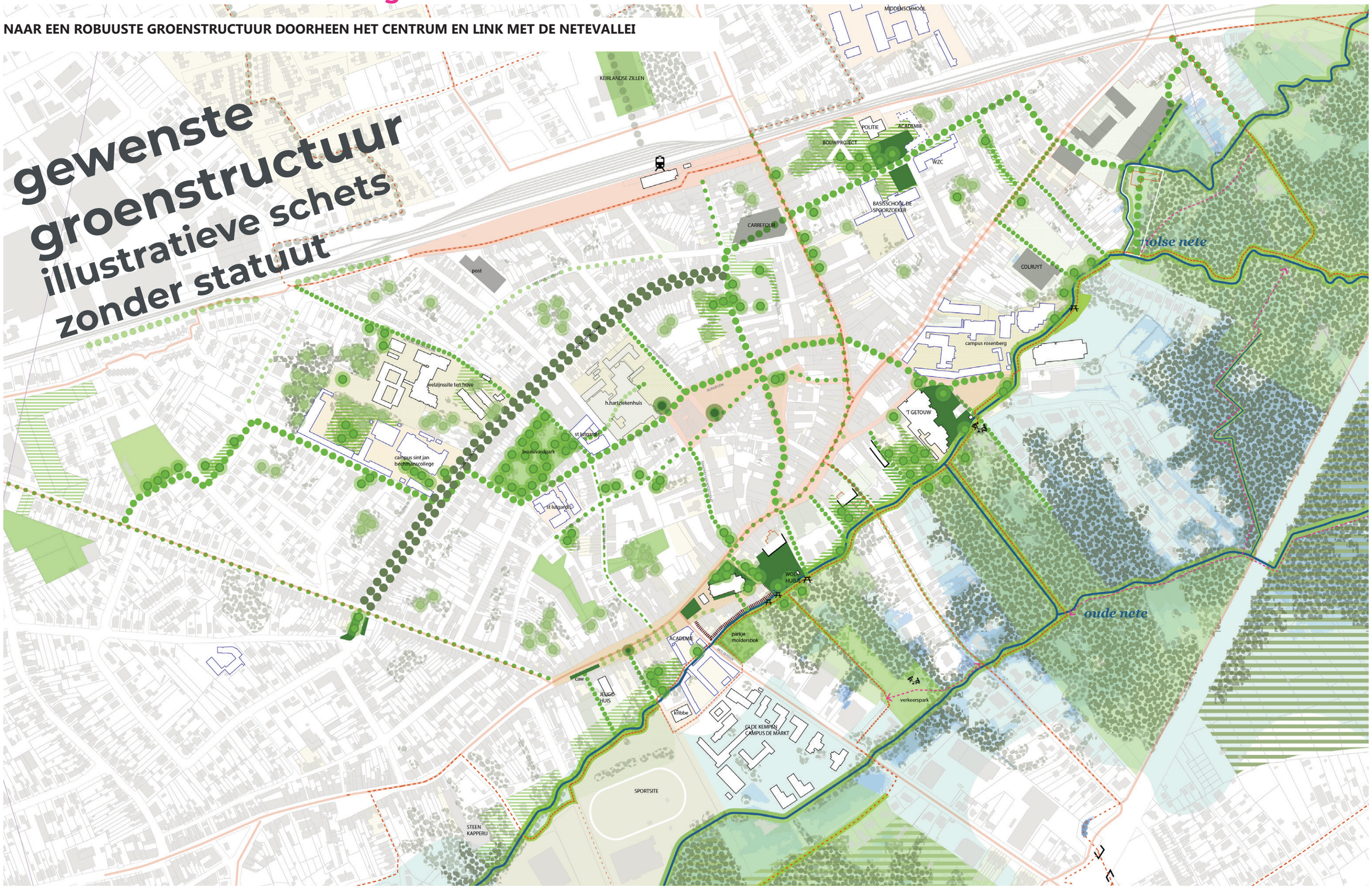
Laar: delen herontwikkeld, andere in afwachting

Doelstellingen versus huidig RUP

2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM

Kwaliteitsvolle kernversterking: klimaatrobuust

NAAR EEN ROBUUSTE GROENSTRUCTUUR DOORHEEN HET CENTRUM EN LINK MET DE NETEVALLEI



2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM

Kwaliteitsvolle kernversterking: klimaatrobuust...

In 2025 liet de gemeente een verkennend onderzoek uitvoeren naar een versterkte groenstructuur in Mol Centrum. Deze structuurschets bouwde voort op eerder onderzoek, zoals de bouwmeesterscan uit 2023. De visie op een versterkte groenstructuur is louter illustratief, maar de principes ervan worden als voorbereidende analyse beschouwd bij de opmaak van het herziene RUP.

Voor een groener en meer klimaatbestendig centrum wordt ingezet op drie parallelle sporen.

EEN ROBUUSTE NETEVALLEI

De Netevallei kan niet verder verstenen. Integendeel, het is de bedoeling om bij toekomstige transformaties meer groen toe te voegen in een zone langs het water. Bestaande robuuste groengehelen worden behouden. De Nete is met het centrum verbonden via tal van streegjes en enkele straten. Niet langs elk klein steegje kan het de bedoeling zijn dat harde functies worden ontwikkeld.

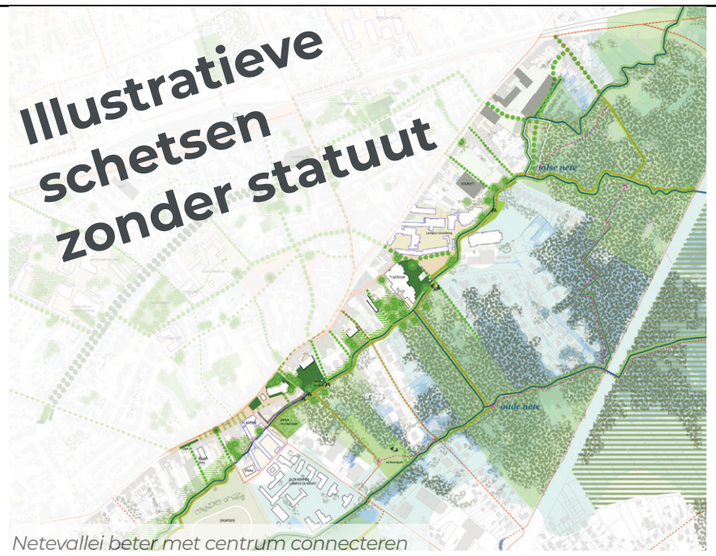
Op enkele cruciale plekken gaat de structuurschets uit van versterkte groene linken tussen het levendige centrum en de vallei, zodat vanuit Markt, winkelgebied en horeca de groene vallei beter zichtbaar en vlotter bereikbaar is. De meest robuuste verbindingen zouden kunnen gerealiseerd worden achter de kerk en aan de site en parking van ‘t Getouw.

NAAR EEN ROBUUSTE GROENSTRUCTUUR DOORHEEN HET CENTRUM, GELINKT AAN DE NETEVALLEI

Niet enkel de Netevallei verdient versterking. Ook in de rest van het centrum bouwt de structuurschets verder aan een robuuste structuur van groen verbindingen (hetzij lineair hetzij via stapstenen), gelinkt aan veilige verbindingen voor zacht verkeer. De groene as van de Boulevard is gekend hier is zorg voor de laanbomen aan de orde. Maar dit vat niet alle kansen in die omgeving. Centraal door Mol centrum loopt een parelsnoer van plekken met een publiek karakter, bestaand publieke groenplekken en herontwikkelingssites. Deze kunnen aaneen geregen worden met groene veilige straten of voldoende kleinschalige groene stapstenen.

De oostwest gerichte assen van Nete, groen parelsnoer en Boulevard kunnen tenslotte aangevuld worden met noord-zuid gerichte assen. Deze leiden de zachte weggebruikers uit het noorden vanuit de belangrijke spoorovergangen naar de voorzieningen in het centrum, tot aan de Netevallei.

Een aantal herontwikkelingssites kunnen bijdragen aan deze structuren: de ziekenhuissite; herontwikkelingssites rond het kruispunt Statiestraat-Boomgaardstraat, de site van de Academie Muziek en Woord. Deze laatste lossen meteen een gebrek aan publiek groen in het noordoosten van het centrum (samen met het Zillelandepark dat echter aan de overzijde van het spoor ligt).



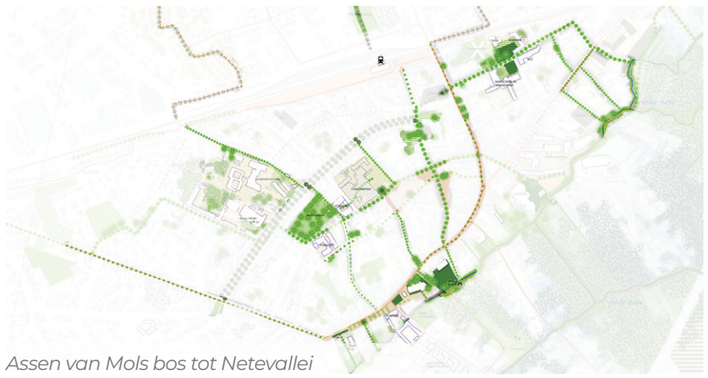
Netevallei beter met centrum connecteren



Groene Boulevard doortrekken in de G. Gezellestraat



Oost-west-as verbindt parken, pleinen en publiekstrekkers



Assen van Mols bos tot Netevallei

... versus bepalingen RUP

Het RUP is echter helemaal niet aangepast aan dergelijke ambitieuze groendoelstellingen. We bespreken hieronder hoe beperkt het RUP omgaat met gewenste groenstructuren

SMALLE GROENZONES LANGS DE NETE & ONDUIDELIJK WELKE SITES BEBOUWBAAR ZOUDEN ZIJN

Het RUP duidt langs de Nete slechts een zeer smalle strook aan als bouwvrije strook. Deze intekening zou kunnen suggereren dat de rest van de rode ‘zones b’ langs de Nete bebouwbaar zouden zijn. Dat zou op vele plaatsen afbreuk doen aan de Netevallei als belangrijkste groenblauwe as voor het centrum.

Maar het RUP is gewoon erg onduidelijk over welke zones tussen de Nete en de as Markt - De Broquevillestraat - Laar als bebouwbare zone worden beschouwd. Eén woonproject aan de Nete is gerealiseerd en kon correct ontsloten worden langs de goed uitgeruste Hofstraat. Eén andere gerealiseerde zone vormt in het RUP projectzone 4: hiervoor werd de ontsluiting aangeduid op het grafisch plan. De verbindingsstraatjes Laar en Molenstraat zijn echter, in tegenstelling tot Hofstraat, bijzonder smal en niet geschikt voor bijkomende ontsluitingen. Ze worden vandaag in de vergunningverlening niet aanzien als uitgeruste weg voor nieuwe woonontwikkelingen. Het is aangewezen dat het RUP ook verheldert aan welke straten nieuwe hoofdfuncties zoals nieuwe woongebouwen kunnen worden ontwikkeld.

BEPERKTE EN ONDUIDELIJKE KEUZES GROENASSEN IN HET RUP & ONDUIDELIJK HOE DEZE WORDEN GEREALISEERD

Het RUP tekent wel degelijk ‘groene verbindingen’ op het grafisch plan als overdruk, zowel op zowel privaat als publiek domein. Maar deze zijn onduidelijk:

- De logica achter de intekening ontbreekt en is niet consistent met de kansen die de structuurschets naar boven bracht.
- De voorschriften verhelderen niet wie deze verbindingen moet realiseren als deze over een straat loopt. Gaat het over het ingroenen van het bestaand publiek domein? Of moeten herontwikkelingsprojecten langs zo’n groenas hieraan bijdragen? Dit moet uitgeklaard worden.



groenassen en zone non aedificandi op bestaand RUP

2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM

Kwaliteitsvolle kernversterking: klimaatrobuust...

BEHOUD VAN BESTAAND WAARDEVOL GROEN, EEN VERHOOGDE KRUINDEKKING & MINDER VERHARDING

Het RUP bevat tenslotte bitter weinig garanties voor een ruime groendekking in het centrum; noch voor bomen noch voor andere groen ingerichte onverharde ruimte. Deze moet enerzijds zorgen voor voldoende ruimte voor waterinfiltratie. Anderzijds hanteren steeds meer lokale besturen als lange termijn betrachting de 3-30-300 regel. Veilig bereikbaar lokaal publiek groen binnen de 300m moet worden ondervangen door de doelstelling van de robuuste groenstructuur hierboven. Maar een kruindekking van 30% en het zicht op 3 bomen voor elke bewoner zal bijkomende inspanningen vragen, op publiek en privaat domein.

De belangrijke grote bomen die beeldbepalend zijn in de omgeving wenst de gemeente te bewaren; hiervoor wordt een kapverbod uitgewerkt. Ook voortuinstroken kunnen het groene beeld van het centrum helpen bewaren en versterken: ook hiervoor is een regeling gewenst. Herontwikkelingen worden aangegrepen om nieuwe bomen te doen aanplanten.

Het RUP heeft daarnaast geleid tot ruime volumes op het gelijkvloers, terwijl deze ruimte net zou moeten dienen voor groene ruimte die water kan vasthouden, in functie van een klimaatrobuust centrum. Daarom zal een andere balans gezocht worden tussen het laten volbouwen - wat punctueel nog nuttig kan zijn voor het ontwikkelen van grotere winkels - en het beperken van bebouwing en verharding.

GROENE VOORTUINEN BESCHERMEN EN STIMULEREN

Ook groene voortuinen zijn belangrijk in een klimaatrobuust centrum, maar nog meer voor de beeldwaarde en beleving. De gemeente wil de bestaande voortuinstroken behouden en de groene inrichting ervan verzekeren. Bij herontwikkelingen langs groene corridors wil ze nieuwe groene ‘voortuinen’ of groenruimtes langs het publiek domein doen creëren.







... versus bepalingen RUP

NAUWELIJKS BESCHERMING BOMEN NOCH VOORTUINEN

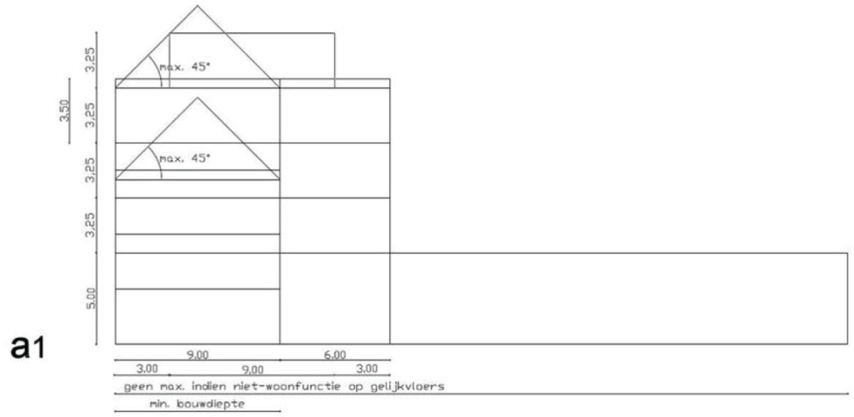
Het RUP beschermt enkel de voortuinstrook in één sectie van de Reydamslaan, tussen Doornboom- en St.-Pietersstraat. Overige voortuinstroken, die eveneens een beeldbepalende waarde hebben en vaak nog groen zijn ingericht, zijn niet aangeduid. De voorschriften voorzien nieuwbouw op de zonegrens tussen de openbare weg en de zone voor wonen; enkel voor aansluiting op bestaande gebouwen is een uitzondering toegestaan. De voorschriften werken groene voortuinen dus eerder tegen. Dit zorgt voor een verstening en verarming van het straatbeeld.

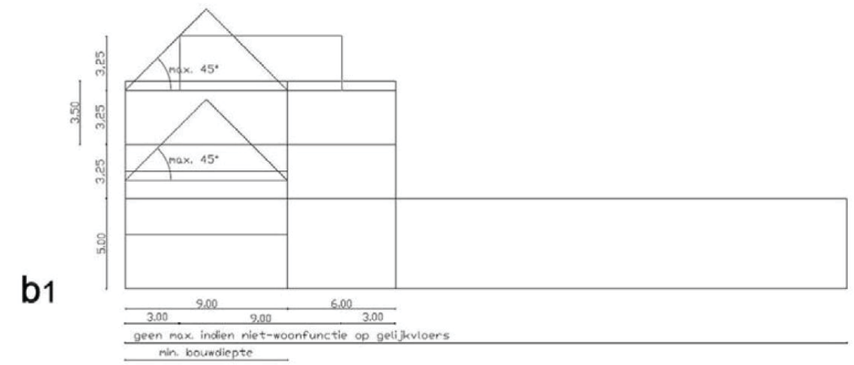
Van een regeling m.b.t. de bestaande bomen is geen sprake. Enkel in de aangeduide projectzones zijn regels m.b.t. een minimum aantal aan te planten bomen. Het RUP werkt niet beschermend voor een aanbod bomen in ‘t centrum.

VEEL VERHARDING TOEGELATEN

Voor alle niet-woonfunctie in de zones a en b kan het volledige gelijkvloers worden volgebouwd. Woongebouwen zijn wel gelimiteerd tot 15m diepte en 10m afstand tot de achterste perceelsgrens. Maar in de tuinen zijn nog bijgebouwen toegestaan waaronder parkings, en er worden verplichte terrassen opgelegd.

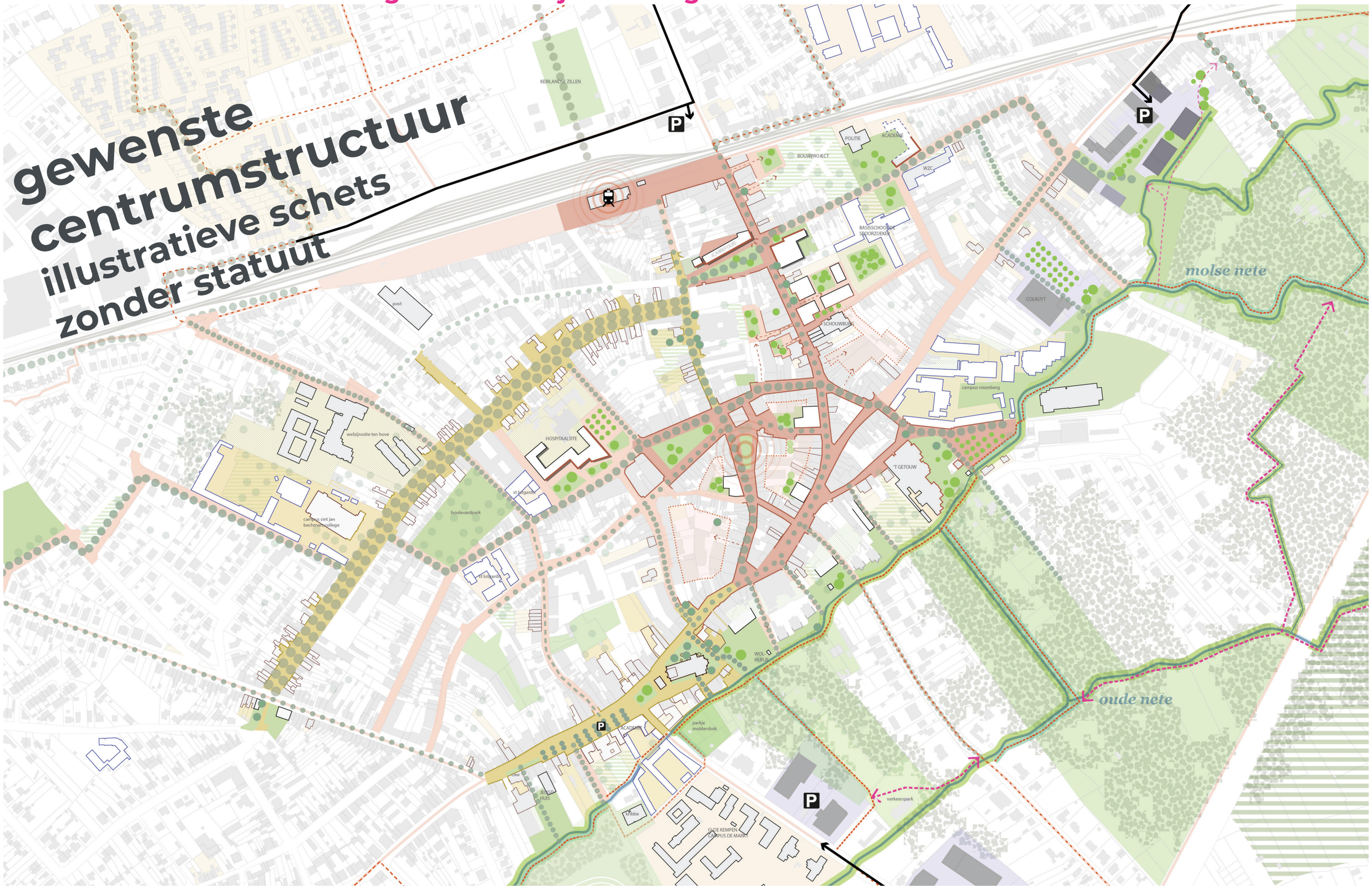
Er is geen kwantitatieve groennorm noch maximale verhardingsnorm. Het RUP maakt ook nergens duidelijk hoeveel van de onbebouwde ruimte mag worden onderkelderd. Het RUP stimuleert dus niet de natuurlijk ingerichte groenruimte die een toekomstgericht waterbeheer toe laat.





2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM

Kwaliteitsvolle kernversterking: aantrekkelijk belevingscentrum



2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM

Kwaliteitsvolle kernversterking: aantrekkelijk belevingscentrum ... versus bepalingen RUP

EEN COMPACT MAAR LEVENIDG EN GEVARIEERD CENTRUM VOOR HANDEL EN HORECA

Mol werkt aan een levendig bezoekerscentrum met een mix van handel en horeca, waar het aangenaam vertoeven is. In het kernwinkelgebied wil de gemeente dan ook handel, horeca of diensten op de gelijkvloerse verdieping garanderen. Gezien de maatschappelijke evolutie naar minder handelsoppervlakte, gestimuleerd door het online winkelen, is het van belang om het winkelgebied zeer compact te houden, zodat leegstand kan worden vermeden. Om een basis te hebben om deze functies te verplichten zal een juridisch vastgelegde afbakening nuttig zijn, maar deze zal enkel het hart van het kernwinkel- en horecagebied bevatten. Een compact kernwinkelgebied betekent ook dat de plaatsen en situaties waar het volbouwen van het gelijkvloers nog zal worden toegestaan, beperkt zullen zijn tot de gebieden waar de trekkers voor handel het meest gewenst zijn.

Buiten het kernwinkelgebied kan dan flexibel worden ingespeeld op de evoluties in de noden voor handel en horeca, vanuit het detailhandelsbeleid. Het blijft de bedoeling om horeca in en rond de bestaande horecacluster te bundelen. Ze wordt best geweerd uit de echte woonstraten.

Ook wil de gemeente voldoende kansen blijven bieden aan vormen van zeer goed verweefbaar werken: een klein fietsatelier of niet hinderlijk ambacht, kleinschalige kantoortjes, vrije beroepen,...

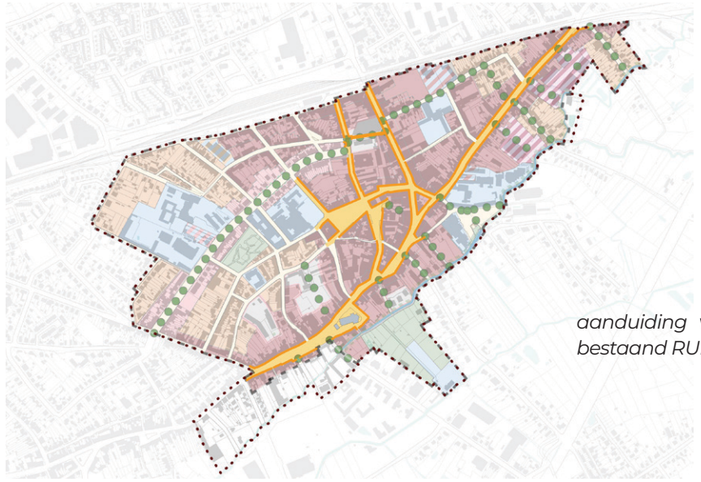
STIMULANSEN VOOR INTERESSANTERE HOEKEN, DOORKIJKEN EN BINNENGEBIEDEN

Een bezoekersgericht centrum moet een compact geheel van handel en horeca aanbieden. Maar ook de beleving vanop het publiek domein is essentieel: is er voldoende te zien bij het flaneren? Wordt de toevallige passent geprikkeld om eens terug te komen naar een fijne omgeving, naar nieuwe functies, gemengd met winkels? Vandaag lijkt het kernwinkelgebied te veel een langgerekte straat met uniforme opbouw van etalages, voetpad, parkeerstrook, rijbaan. Zijdelingse blikken in binnengebieden of langs steegjes nodigen maar zelden uit. In tegendeel, ze tonen vaak parkeergarages, dode zijgevels, achterbouwen. In het kernversterkend beleid is het van belang dat ook ‘achterin’ interessante dingen te ontdekken zijn: publiek groen of een terrasje onder ‘n boom, een semi-publiek plekje dat uitgeeft op iets van beleving, zoals een cultuurplekje, co-working met wat horeca, enz. Ook op het publiek domein zijn dergelijke kleine rustplekjes een toegevoegde waarde: een groene hoek met bankje om het ijsje te eten, een babbel te slaan met een passerende bekende, even uit te rusten, een berichtje beantwoorden. Daartoe is het van belang dat we enerzijds vermijden dat de binnengebieden en zones langs de dwarsstraatjes worden ingevuld met dode functies zoals parkeergarages. Daartoe is het ook van belang dat herontwikkelingsprojecten kunnen ingezet worden om punctueel het publiek domein te verruimen met zo’n plekjes.

De RUP-voorschriften hebben meer flexibiliteit nodig dan alles volbouwen langs de rooilijn. Op grotere sites die zich ertoe kunnen lenen om al eens wat terug te trekken van de straatzijde of een gebouw dwars te plaatsen, moeten dergelijke kansen gegrepen kunnen worden. Sommige logische sites zijn gekend, maar even goed kunnen elders door gerichte aankopen van investeerders ook grotere gehelen ontstaan.

EEN WEINIGZEGGENDE EN RUIME HORECAZONE IN HET HERZIENE RUP

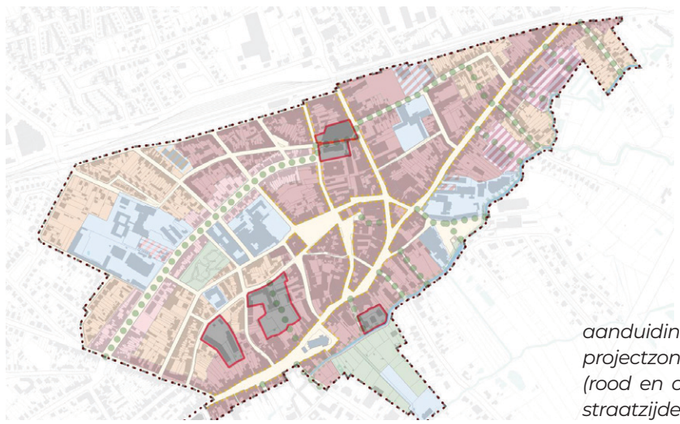
Het RUP stimuleert geen compact bezoekerscentrum met winkels en horeca. De eerste wijziging breidde het ‘samenhangend geheel voor reca’ zelfs enorm uit. De aanduiding is ook niet relevant handel, omdat hier enkel een grotere toegestane oppervlakte voor reca is geregeld. Het RUP bevat daarnaast een regel die maximaal twee recazaken per straatsegment toelaat, wat in feite geen wettige regeling is -vergunningen kunnen niet afhangen van ‘wie eerst kwam’- en niet erg zinvol is in een situatie van erg uiteenlopende straatsegmenten. Ze was bedoeld om de potentiële hinder per straatsegment te beperken. Het lijkt beter om nieuwe reca-zaken in de echte woonstraten gewoon uit te sluiten.



aanduiding van de reca zone op het bestaand RUP: oranje lijn

EEN STRAK EN DETAILLISTISCH VERGUNNINGENKADER

Het RUP laat enkel bebouwing aan de straatzijde toe. Alleen in een paar geselecteerde projectzones was een flexibiler inrichting toegestaan. In de overige woonzones moet het gebouw geplaatst worden op de zonegrens met de straat of tot 3m daarachter, en mag op de verdiepingen max. 15m diepte worden gerealiseerd (gelijkvloers soms tot 15m, soms volbouwen perceel). Dit laat niet toe om met de plaatsing van volumes te spelen, als de site hiervoor voldoende groot is om dit te doen met respect voor de goede plaatselijke aanleg; hiervoor zijn er ook geen afwijkingsregels. Het herziene RUP zou flexibeler moeten omgaan met dergelijke sites, die niet altijd op voorhand gekend zijn.



aanduiding op het bestaand RUP van de projectzones. In alle andere woonzones (rood en oranje) geldt bouwen aan de straatzijde

2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM

Kwaliteitsvolle kernversterking: aantrekkelijk belevingscentrum ... versus bepalingen RUP

FUNCTIES MET BEZOEKERS & WERKNEMERS BEHOUDEN

Voor een goed functionerend winkelgebied moeten we voldoende andere 'functionele gebruikers' in het centrum houden: scholieren en hun ouders, werknemers,... Zij zorgen mee voor een levendige omgeving en zijn potentiële klanten van het winkel- en horeca-aanbod.

In het centrum zijn heel wat **zones voor gemeenschaps-voorzieningen** aangeduid die veel gebruikers aantrekken én volk tewerk stellen. Voor de huidige site van de Academie AMW en de Heilig Hart-site is een transformatie op langere termijn waarschijnlijk. We zorgen met deze RUP-herziening best voor voldoende kansen voor nieuwe functies met bezoekers en werknemers op de site van het ziekenhuis (de AMV-site heeft reeds ruimere bestemmingen). Dit kan met een beperkte uitbreiding van de bestemming naar goed verweefbaar werken en diensten: kantoren of kantoorachtigen, commerciële diensten die minder passen in het kernwinkelgebied, grotere ruimtes voor vrije beroepen die moeilijker inpasbaar zijn in het volume van een rijwoning zoals groepspraktijken, meeting infrastructuur, niet-hinderlijke recreatie,... Echter, de niet-gereguleerde private woonfunctie blijft hier uitgesloten. Woningen blijken in de praktijk immers de andere functies te verdringen, en Mol wil op deze site vlakbij het station en pal in 't centrum werken en diensten behouden. Er wordt wel onderzocht of woonvormen voor specifieke groepen met een zorgnoden (mensen met een beperking, begeleid wonen,...) kunnen worden toegestaan, alsook bepaalde gereguleerde vormen van betaalbaar wonen (sociaal wonen, geconventioneerd wonen of woningen die worden toegewezen door de overheid met langdurige betaalbaarheidsgaranties), gezien de uitdagingen naar aanleiding van het vernieuwd bindend sociaal objectief.

Ook in de **geplande uitbreiding van de RUP-contour langs de Nete,** omgeving Rivierstraat - De Biststraat, zijn er opportuniteiten te grijpen als de voorschriften enigszins worden verruimd:

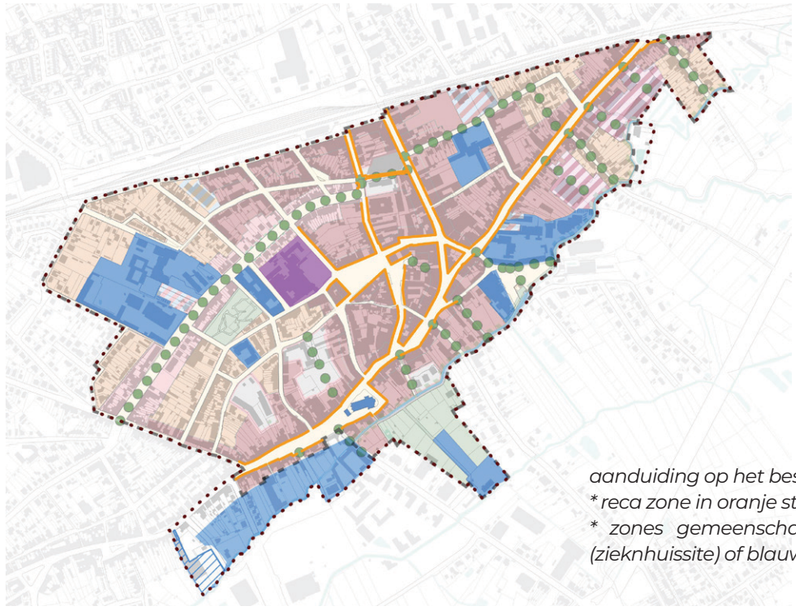
De leegstaande site van voormalig steenbedrijf Heylen in de oksel Nieuwstraat - De Bisstraat vormt een opportuniteit. Een nieuwsoortige invulling kan ervoor zorgen dat de site minder verkeer van goederen aantrekken en mooi inspelen op het bezoekersgerichte karakter van de naastgelegen sportcluster, die aan deze zijde een vernieuwing zal kennen. De site en haar gebouwen lenen zich beter dan productie, voor een menging van kleinschalig en goed verweefbaar werken met wat diensten, recreatie,... Bezoekers kunnen profiteren van de naastgelegen publieke parking van de sportcluster.

Ook in de strook Netevallei tussen Nieuwstraat en Nete zorgen we graag voor hefbomen die publiek groen langs de Nete kunnen toevoegen en achterkantsituaties omkeren naar een actieve façade richting de vernieuwde sportcluster. In deze zone -openbaar nut in 't gewestplan- maken we functies mogelijk die deze facade kunnen vorm geven: verweefbaar werken, voorzieningen, niet-hinderlijke vormen van recreatie of horeca,... Ook een aandeel (betaalbaar) wonen kan hier ingepast worden.

Tot slot willen we in het centrum enerzijds vermijden dat de percelen te vaak volledig vol gebouwd geraken omwille van groen- en klimaatdoelstellingen. Anderzijds willen we hier ook wel het **kleinschalige verweven werken** blijvend kansen geven. Sommige van die functies passen perfect in de hoofdgebouwen (bv. een kantoorachtige, een vrij beroep). Sommige hebben wel grotere volumes nodig: een ateliertje voor kleinschalige niet-hinderlijke ambachten die bewoners graag vlakbij hebben (bv. een fietsherstelplaats) of die perfect met handel verweefbaar zijn (bv. een hoedenmaker,...). Ook passen sommige diensten en vrije beroepen niet goed in de beperkte bouwdiepte van een hoofdgebouw (bv. een grotere groepspraktijk voor artsen en paramedici). We zoeken manieren om deze toch een plek te geven in het centrum.

MONOFUNCTIONELE INVULLINGEN IN HET RUP

De zones voor gemeenschapsvoorzieningen, waaronder deze van het ziekenhuis laten enkel functies van openbaar nut toe.

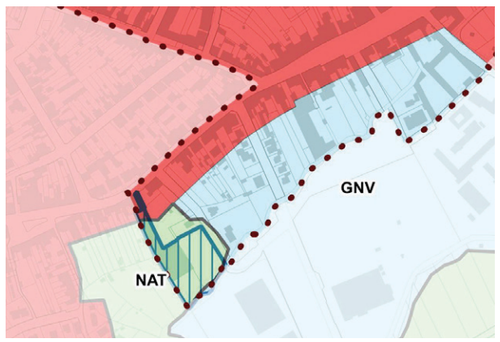


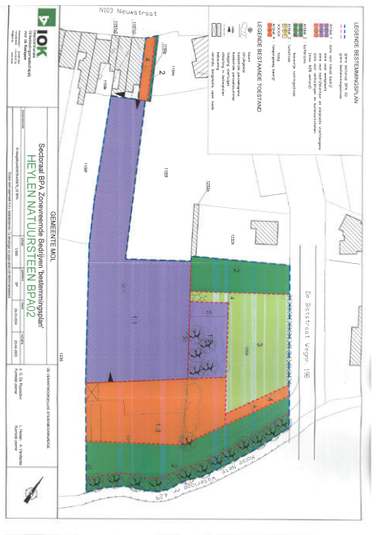
aanduiding op het bestaand RUP:
** reca zone in oranje stippellijn*
** zones gemeenschapsvoorz. in paars (zieknhuissite) of blauw (overige)*

EN GEMISTE KANSEN IN DE ZUIDWESTELIJKE UITBREIDINGSZONE

Ook de zone tussen de gebouwd front aan Markt-Nieuwstraat en de Nete (buiten het huidige RUP) is in het gewestplan openbaar nut en laat dus geen verweving van functies toe. Verschillende gemeentelijke functies zullen hier verdwijnen, eerder dan dat er een toename zal zijn. Deze bestemming vormt niet echt een hefboom om de achterkantsituaties hier te verbeteren. We evalueren hier ook hoe omgaan met enkele woningen die zonevreemd zijn in bestemming openbaar nut.

Het BPA voor de site Heylen Natuursteen is erg toegeschreven op de situatie van het voormalige bedrijf. Een volledige herinvulling met KMO is qua ontsluiting niet evident en vormt geen meerwaarde voor het nabijgelegen centrum noch de sportcluster.





rechts: BPA Heylen Natuursteen

links: gewestplanbestemming natuur, wonen en openbaar nut in de uitbreidingszone van de RUP-contour+ aanduiding deelplan BPA zonevreemde bedrijven

2. DOELSTELLINGEN VERSUS HUIDIG RUP CENTRUM

Kwaliteitsvolle kernversterking: respect voor beeldwaarde

ERFGOEDPANDEN BEWAREN EN NIEUWBOUW IN ERFGOEDCLUSTERS AFSTEMMEN

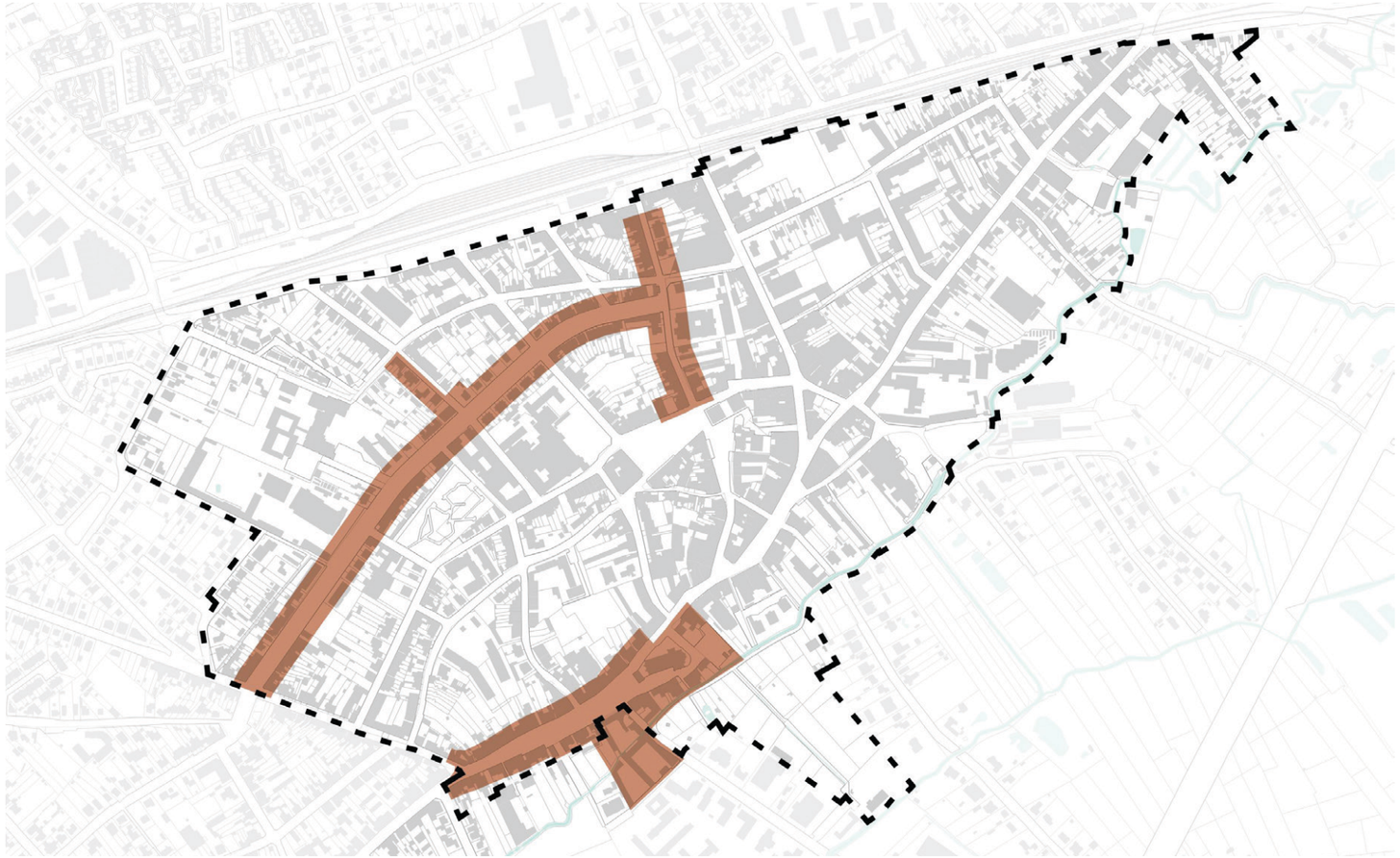
Mol is nog niet erkend als erfgoedgemeente, waardoor de opname van lokaal geïnventariseerde erfgoedpanden in de Vlaamse vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed niet op korte termijn kan plaatsvinden. Maar ook per verordening of per RUP kunnen beeldbepalende panden worden behoed voor sloop en kan de verbouwing ervan worden geregeld. De gemeente zal daarom deze panden als erfgoedpanden selecteren in stedenbouwkundige voorschriften, in het RUP of in een erfgoedverordening waarnaar het RUP dan verwijst.

Daarnaast wil de gemeente ook de nieuwbouw in de twee belangrijkste erfgoedclusters Markt en Boulevard helderder regelen. Het huidige RUP is op vlak van inpassing van nieuwbouw dubbelzinnig (zie hiernaast) met discussies over volumetrie en architectuur tot gevolg. Het herziene RUP zal klaarheid scheppen in de manier waarop in deze erfgoedclusters kan worden gebouwd. Ook het bouwen tegen erfgoedpanden buiten de clusters zal worden geregeld.

OVERDREVEN EN RUIMTELIJK NIET VERANTWOORDE OPTOPPING VERMIJDEN

We beschreven hierboven hoe het RUP in heel wat straten een aanzienlijke verhoging van de bouwhoogten toelaat, vaak gecombineerd met een toevoeging van appartementen. Het was en blijft de wens van de gemeente om in het centrum een aantal assen verder te versterken.

Echter, niet in alle straten waar het RUP 3 of zelfs 4 bouwlagen plus dakverdieping toelaat, lijkt een (verdere) optopping ruimtelijk wenselijk. Sommige kleine verbindingsstraatjes zijn daarvoor veel te smal maar zitten mee in de zonevoorschriften van de hoofdstraat. Sommige straatsecties buiten de erfgoedclusters bevatten dermate veel erfgoedpanden dat er enorm veel schaalsprongen zouden ontstaan bij optopping van de nieuwbouw. En in een aantal echte woonstraten waar de typologie van rijwoningen nog overheerst stelt zich de vraag of ook deze moeten transformeren.



... versus bepalingen RUP

INCONSISTENTE VOORSCHRIFTEN M.B.T. SCHAAL

Het RUP lijkt op vlak van volumetrie op ‘t eerste gezicht eenduidig. In elke woonzone staat een code a, a2, b, b2, c die bepaalt hoe veel bouwlagen zijn toegestaan (voorbeeld voor zones b en b2 hieronder), soms aangevuld met een hoogte-accent. In de projectzones staat telkens maximale V/T.
Maar tegelijk bevat het RUP ook bepalingen over harmonie en aansluiten in art. 5 en 6.2 van de algemene bepalingen (eigen onderlijning). De gewenste nuancering van de toelaatbare volumes zit in het RUP vervat, maar over wanneer en hoe deze moet worden toegepast kan discussie ontstaan.

Artikel 5. Harmonieregel

Naast een toetsing aan de bijzondere bepalingen in navolgende voorschriften zal elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook worden beoordeeld rekening houdend met de doelstellingen van het plan, de goede plaatselijke ruimtelijk ordening en de nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met: de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet bebouwde ruimtes; de architecturale kwaliteit en esthetiek; de hinderaspecten, de privacy van bewoners in en om het plangebied; en de gebruikelijk comforteisen.

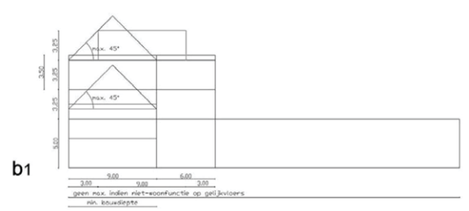
Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevel-bouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen, moeten overwegend in harmonie zijn met het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

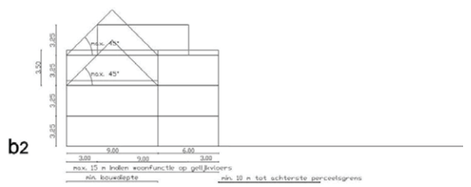
Art. 6.2. Minimum- en maximum gebouwenprofielen - aansluiting bij aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand vergund gebouw moet harmonisch worden aangesloten. Om aan te sluiten kan een uitzondering op het desbetreffende minimum- en maximumgebouwenprofielen worden toegestaan. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt indien het profiel van het aanpalend pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in zeer slechte fysieke toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn. Overname van de kroonlijsthoogte van de gebouwen op het aanpalende perceel is niet verplicht.

Bij het uitbreiden van bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag de uitbreiding afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. (zie artikel 5)

Elke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning zal ook worden beoordeeld rekening houdend met de doelstellingen van het plan, de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met (1) de harmonische inpassing ten opzichte van aanpalende bebouwing en niet-bebouwde ruimtes, (2) de architecturale kwaliteiten en esthetiek en (3) de hinderaspecten, de privacy van de bewoners in en om het plangebied en de gebruikelijke comforteisen.





Geplande aanpassingen in detail (voorlopige voorstellen)

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL

Standaardregeling en flexibiliteit met strenge kwaliteitsgaranties

VAN KLASSIEKE BOUWDIEPTES EN DETAILLISTISCHE PROJECTZONES NAAR STANDAARDREGELING EN KWALITEITSVOLLE AFWIJKINGEN:

HELDER VOLUME ALS VERTREKBASIS

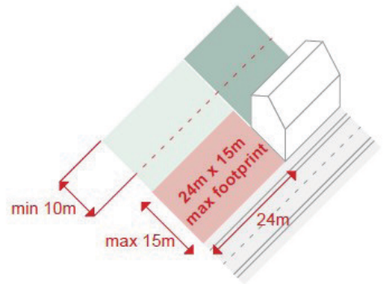
Het RUP zal ten eerste zorgen voor volumevoorschriften die een stuk flexibiliteit inhouden. Ze zijn bruikbaar voor klassieke invulprojecten aan de straat, maar ze laten ook toe om voor grotere sites of specifieke situaties andere invullingen te maken.

Daarom bepalen de nieuwe voorschriften een soort **basisvolume**: basisbreedte x -hoogte x -diepte. Dat volume kan dan klassiek worden ingepast, maar er kan ook mee/op worden gevarieerd.

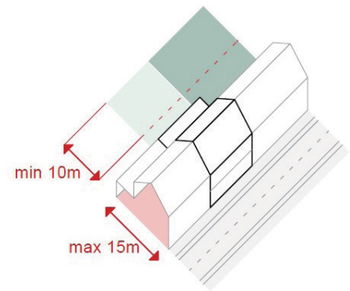
De **basisbreedte** is:
- bij gesloten bebouwing: breedte van het perceel of de percelengroep op de normale voorgevellijn;
- bij een perceel of groep percelen op een hoek: kies de straat met de hoogste verkeersfunctie of indien gelijkaardig één van beide straten, aangeduid als openbaar domein op het plan, om de perceelsbreedte op de normale voorgevellijn te bepalen;
- bij een omgeving met (half)open bebouwing wordt in harmonie met de omgeving bekeken hoeveel normale kavels realiseerbaar zouden zijn en worden per kavel de zijtuinstrook (HOB) of zijtuinstroken (OB) afgetrokken, de overige breedte van het perceel vormt de basisbreedte.

De **basishoogte** is deze zoals aangeduid op het plan, met een aantal uitzonderingen (aansluiten bestaande hogere gebouwen, wachtgevels, aansluiten erfgoedpanden,...) die in het RUP verder worden uitgewerkt.

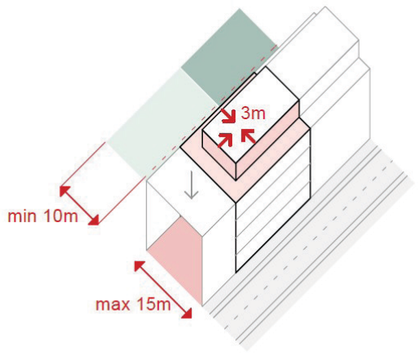
De **basisdiepte** is in principe 15m. Hierop gelden echter uitzonderingen:
- er moet 10m afstand tot de achterliggende percelen worden bewaard, zodat niet steeds 15m kàn;
- groennormen (zie verder) kunnen ertoe leiden dat de diepte niet overal kan worden gerealiseerd.
- voor bepaalde functies in het kernwinkelgebied zijn grotere dieptes toegestaan (zie verder).



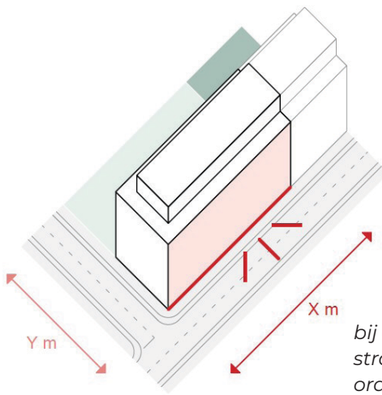
basisvolume footprint gesloten bebouwing



basisvolume bij max. hoogte 2BL+dak



basisvolume bij max. hoogte 4BL+dak

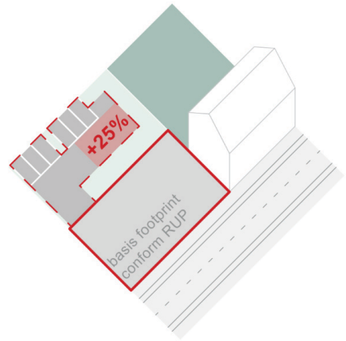


bij hoeksituaties wordt één van beide straatzijden, in principe de straat van hogere orde, gekozen om de breedte te bepalen

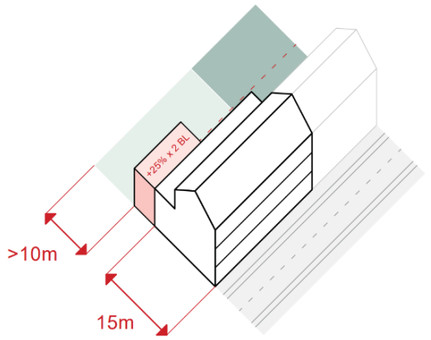
AFWIJKINGEN VOOR GROTENDEELS BEBOUWDE/PARKEERSITES

Als hefboom voor de ontharding en ingroening van sites die vandaag quasi volledig zijn bebouwd met duurzame gebouwen of die zijn ingericht als verharde parking -vergund (geachte) situaties- bouwen we een uitzondering in.
Hier kan een groter volume toegestaan worden dat bestaat uit:
- het basisvolume op de basis footprint 'straatbreedte' X 15m
- plus een tweelaags volume op 25% van de huidige footprint die deze basis footprint overstijgt: in principe komt deze aansluitend bij het gebouw, mits betere RO kan dit ook worden verplaatst zoals hieronder zal worden uitgelegd.

De groennormen en bomennormen worden dan toegepast op een iets kleinere kaveloppervlakte (zie verder).



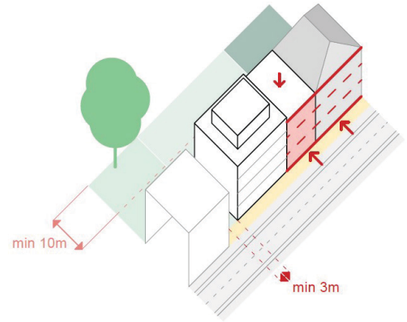
bereken 25% van het teveel aan oppervlakte dat is bebouwd of parkeerruimte



deze 25% mag 'extra' gebouwd, 2BL hoog

OPGELET: AANSLUITEN OP ERFGOED

In onderstaande hoofdstukken wordt uitgelegd dat in functie van erfgoed de bouwhoogte beperkt kan worden. In de erfgoedclusters zal de bouwhoogte voor alle panden beperkt zijn. Maar in de rest van de woonzones wordt ook opgelegd dat er moet aangesloten worden op het volume van het aanpalend erfgoedpand. Deze vereiste geeft geen recht op compensatie.



een nieuwbouw die aansluit bij een erfgoedpand moet de volumetrie en indeling volgen, zonder recht op compensatie; de aansluiting bepaalt mee het basisvolume!

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL

Standaardregeling en flexibiliteit met strenge kwaliteitsgaranties

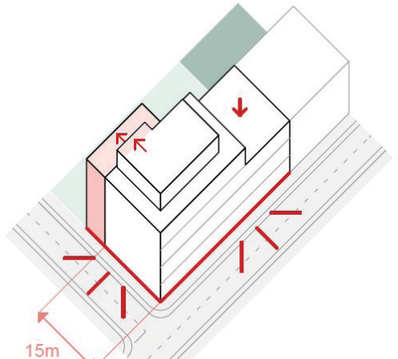
VAN KLASSIEKE BOUWDIEPTES EN DETAILLISTISCHE PROJECTZONES NAAR STANDAARDREGELING EN KWALITEITSVOLLE AFWIJKINGEN:

VARIATIE BINNEN BASISVOLUME

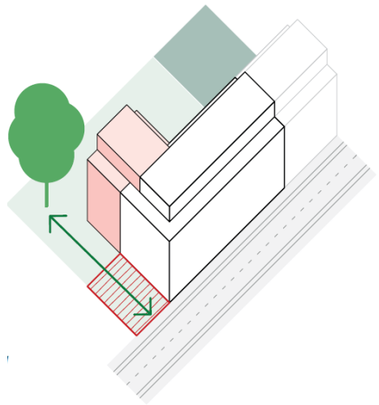
In sommige gevallen kan het aangewezen zijn dat dit volume niet volgens deze basisbreedte, -hoogte en -diepte wordt ingeplant. Als dit ten goede komt aan de kwaliteitsvolle plaatselijke aanleg (groenstructuur, verbeterd openbaar domein,...) en verenigbaar is met de omgeving (bezonning, inkijk,...) dan kan eenzelfde volume op een andere manier op de site worden ingepast.
De voorgevel kan bv. worden terug-getrokken voor een mooie boom aan de straatzijde. Een hoekperceel kan worden ingevuld met een L-vormig gebouw met open ruimte op de hoek. Of verhoging op de hoek compenseert het feit dat de straatwand niet wordt gesloten,... Het gelijkvloers kan wat dieper gemaakt worden als de verdiepingen verkleind worden. Enkele mogelijke voorbeelden tonen we hiernaast.

De voorwaarde is telkens dat dit geen bijkomende hinderlijke effecten geeft naar buren en ook geen volumevermeerdering inhoudt. En alle voorwaarden zoals groennormen (zie verder), respect voor naburig erfgoed,... moeten worden gerespecteerd.

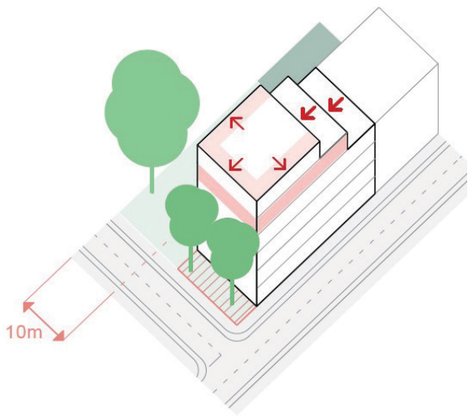
Opgelet, deze verschuiving van volume is geen automatisch recht maar geldt als uitzondering, af te wegen door de vergunningverlener.



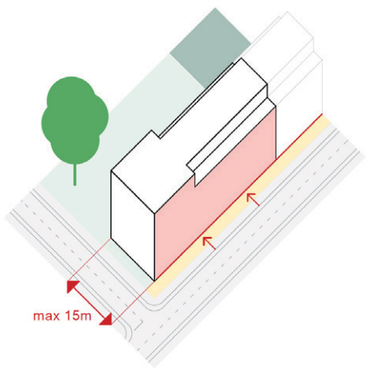
door de dakverdieping te verkleinen kan de hoek iets meer diepte krijgen: een betere afwerking t.a.v. het publiek domein



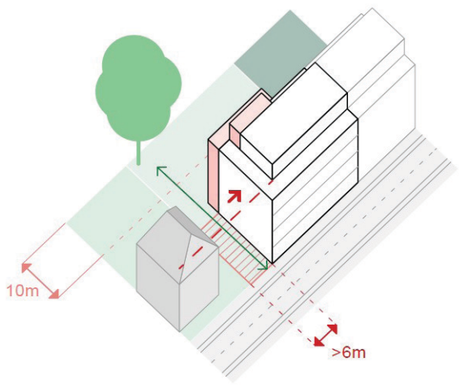
de perceelsbreedte wordt niet volledig benut; L-vormig volume laat zicht op privaat groen (vereist nette afwerking van de gemene muur)



op de hoek wordt private groenruimte gerealiseerd; de hoogte wordt getrapt opgetrokken als compensatie



voor aansluiting op het buurpand wordt volume naar achter geschoven met behoud 15m diepte; een zwaarder dakvolume op de kop compenseert het terugtrekken op de kopse kant



i.f.v. afstand tot buur en zcht op groen wordt 6m bouwvrije strook en een iets grotere bouwdiepte gehanteerd

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL

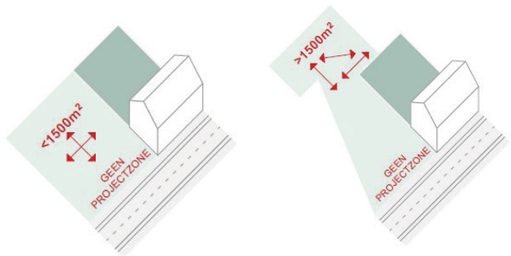
Standaardregeling en flexibiliteit met strenge kwaliteitsgaranties

VAN KLASSIEKE BOUWDIEPTES EN DETAILLISTISCHE PROJECTZONES NAAR STANDAARDREGELING EN KWALITEITSVOLLE AFWIJKINGEN:

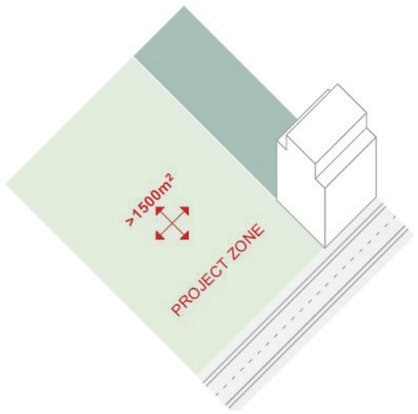
PROJECTZONES: VERDER VERDICHTEN OP MITS GOEDE RO & LASTEN

Het RUP zal geen nieuwe projectzones meer toevoegen, maar een regeling uitwerken zodat **grotere sites kunnen worden beschouwd als projectzone.** Voor deze projectzones bestaat de keuze. Ofwel realiseert men het basisvolume. Ofwel worden op de site 'maatschappelijke meerwaarden' gerealiseerd, waardoor er meer dan het basisvolume kan worden ingeplant.

Uiteraard kan dit enkel binnen alle marges van de **goede ruimtelijke ordening**, en goed afgestemd op de directe omgeving. De inrichting moet aanvaardbaar zijn qua effecten op inkijk, bezonning, bouwdieptes en hoogtes op of nabij de perceelsgrens,... Er moet voldoende ruimte en afstand zijn om wat hoger te kunnen bouwen, een gebouw dwars of in 2de orde te zetten,...



komen niet in aanmerking als projectzone

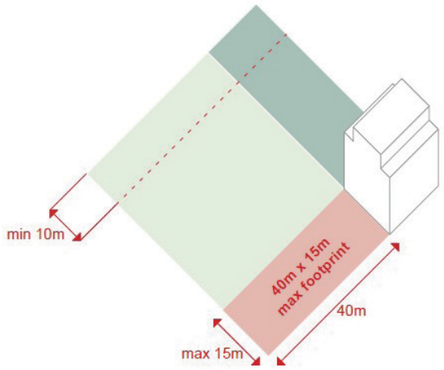


theoretisch voorbeeld van minimale afmetingen projectzone

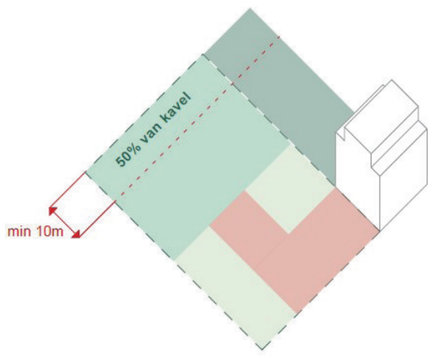
Een projectzone is geschikt om **méér volume dan de basis** te realiseren, bv. doordat ze voldoende diep en breed is voor een tweede laag volume achter het basisvolume; of voor een L-vorm tot diep op het perceel. Daarom hebben projectzones een **minimale maat**:

- de site-oppervlakte, gelegen in de zone voor wonen, is min. 1.500m²
- de site heeft geen langgerekte en smalle, noch uitermate grillige vorm

In dergelijke projectzones wordt het **basisvolume** van waaruit wordt vertrokken, op dezelfde wijze berekend: 15m bepalen vanaf de dominante straatzijde, en de bouwhoogte van de zone toepassen. Datzelfde volume kan worden herschikt onder dezelfde voorwaarden als buiten projectzones.



basisvolume waarvan wordt vertrokken, ook in projectzones



ook in projectzones mag het basisvolume worden herschikt voor een betere RO

Maar in de projectzones kan dus extra volume worden onderzocht. De extra opbrengst van dergelijke extra volumes wordt echter grotendeels **gecompenseerd** omdat de aanvrager investeringen moet doen voor de maatschappij, die weinig opbrengen of een kostenpost zijn. Dit gebeurt onder de vorm van een **stedenbouwkundige last**. Deze kan bestaan uit een aantal zaken van publiek belang:

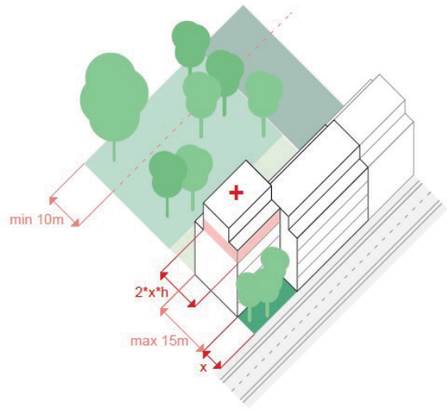
- extra publiek domein: vergroting van straat of plein, een zinvolle publieke verbinding voor zacht verkeer, de tuinzone publiek toegankelijk maken,...
- gemeenschapsvoorziening bouwen, of hiervoor grond afstaan
- het bijkomend woningaanbod als gereguleerd betaalbaar wonen aanbieden
- waterberging voor de omgeving
- publieke parkeerplekken,...

De lasten zijn dus **niet louter van aard om het eigen project goed te laten functioneren**, zoals correcte ontsluiting, voldoende buitenruimte en privaat groen,... Het gaat evenmin over de reeds verplichte lasten en voorwaarden vanuit regelgeving (zoals hemelwaterverordening).

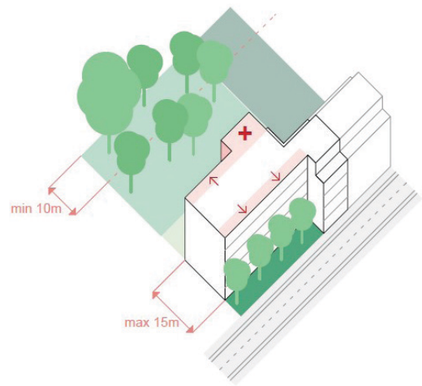
Voor grotere sites kan de ontwikkelaar dus kiezen voor het basisvolume (klassiek ingeplant), in overleg gaan over een verschuiving van dat basis-volume, of de formule projectzone voorstellen. In samenspraak met de vergunningverlener zal dan een balans gezocht worden tussen het realiseren van lasten en de meeropbrengsten door extra volumes.
De vergunningverlenende instantie bepaalt echter of de voorgestelde lasten wel een zinvolle toevoeging zijn en in verhouding staan tot de meeropbrengsten, zoals bepaald in het omgevingsvergunningendecreet. Zij kan ook kiezen om de lasten niet op te leggen, waardoor de voorwaarden voor vergunning als projectzone niet voldaan zijn. Idealiter ligt er een overeenkomst voor bij het indienen van de vergunningsaanvraag.

Enkele voorbeelden:

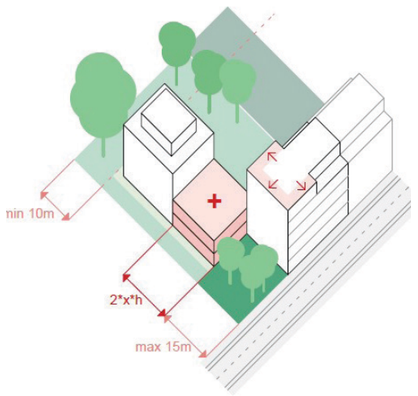
Het volume wordt niet enkel achteruit geschoven, maar de ruimte ervoor wordt toegevoegd aan het publiek domein i.f.v. publieke fietsenstallingen, een zitplekje,... In ruil daarvoor kan een dubbele dakverdieping worden toegestaan, met beperkte hinder voor de buren



Een nog grotere zone wordt toegevoegd aan het publiek domein ter verbreding van de stratbeleving. In ruil daarvoor kan een circulatievolume voorbij de 15m bouwdiepte worden toegevoegd en de dakverdieping verruimd, opnieuw indien dit kan zonder aanzienlijke impact op de buren.



Naast een verruiming van het openbaar domein van de straat, wordt de hele site opengesteld voor publiek gebruik -ze maakt ook een zinvolle verbinding voor langzaam verkeer van voor- naar achterzijde van de site. Het volume wordt deels verplaatst maar ook deels verruimd. De site is van die omvang en ligging dat er geen aanzienlijke hinder naar de buurpercelen ontstaat.



3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL

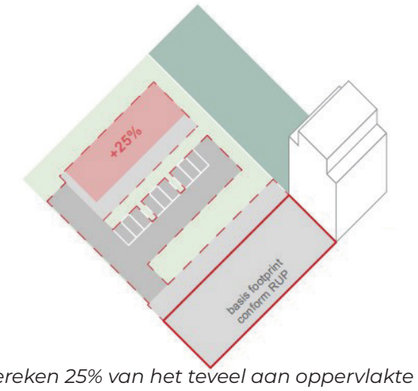
Standaardregeling en flexibiliteit met strenge kwaliteitsgaranties

VAN KLASSIEKE BOUWDIEPTES EN DETAILLISTISCHE PROJECTZONES NAAR STANDAARDREGELING EN KWALITEITSVOLLE AFWIJKINGEN:

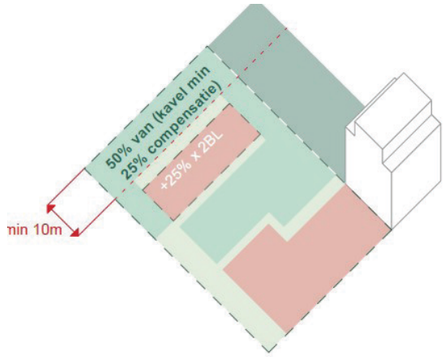
OOK IN PROJECTZONES HEFBOMEN VOOR ONTHARDING

Ook voor projectzones geldt het principe dat er wat extra bebouwing is toegestaan op **sites die vandaag grotendeels ingenomen zijn met (vergund geachte) bebouwing en parkeerruimte**. Het basisvolume is gebaseerd op de basis footprint: straatbreedte x 15m diepte. Ook voor projectzones geldt dat 25% van de bestaande oppervlakte bebouwd/ parkeren die deze basis footprint overstijgt, mag worden 'hergebruikt' op gelijkvloers en eerste verdieping. In basis wordt dit toegevoegd aan het hoofdvolume, maar verschuivingen zijn mogelijk binnen de goede RO, zoals ook geldt voor het basisvolume).

Opgelet, de overige oppervlakte moet dan wel voldoen aan de groennormen die we hieronder bespreken. Als ook de groennormen zijn toegelicht, tonen we enkele concrete voorbeelden.



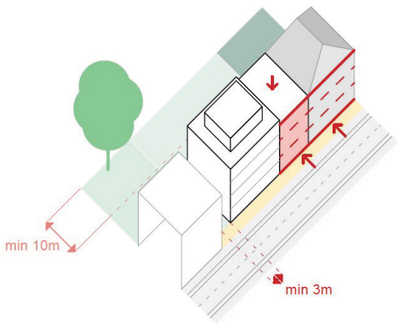
bereken 25% van het teveel aan oppervlakte dat is bebouwd of parkeerruimte



deze 25% mag 'extra' gebouwd, 2BL hoog

OPGELET: AANSLUITEN OP ERFGOED

Ook voor de projectzones geldt dat er, voor de bepaling van het basisvolume vanwaar wordt vertrokken, moet aangesloten worden op het volume van het aanpalend erfgoedpand. Deze vereiste geeft geen recht op compensatie.



een nieuwbouw die aansluit bij een erfgoedpand moet de volumetrie en indeling volgen, zonder recht op compensatie; de aansluiting bepaalt mee het basisvolume!

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL

Aanpassingen op vlak van schaal & volumetrie

CONSISTENTE VOORSCHRIFTEN VOOR ERFGOEDPANDEN, VOOR DE AANPALENDE PANDEN EN IN DE ERFGOEDCLUSTERS

Een nog op te maken erfgoed-verordening zal de **erfgoedpanden** selecteren met een erfgoedwaarde die opname in de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed verantwoordt. Van deze panden wordt opgelegd dat:

- deze moeten worden behouden
- bij verbouwing of uitbreiding de erfgoedkenmer-ken moeten worden gerespecteerd

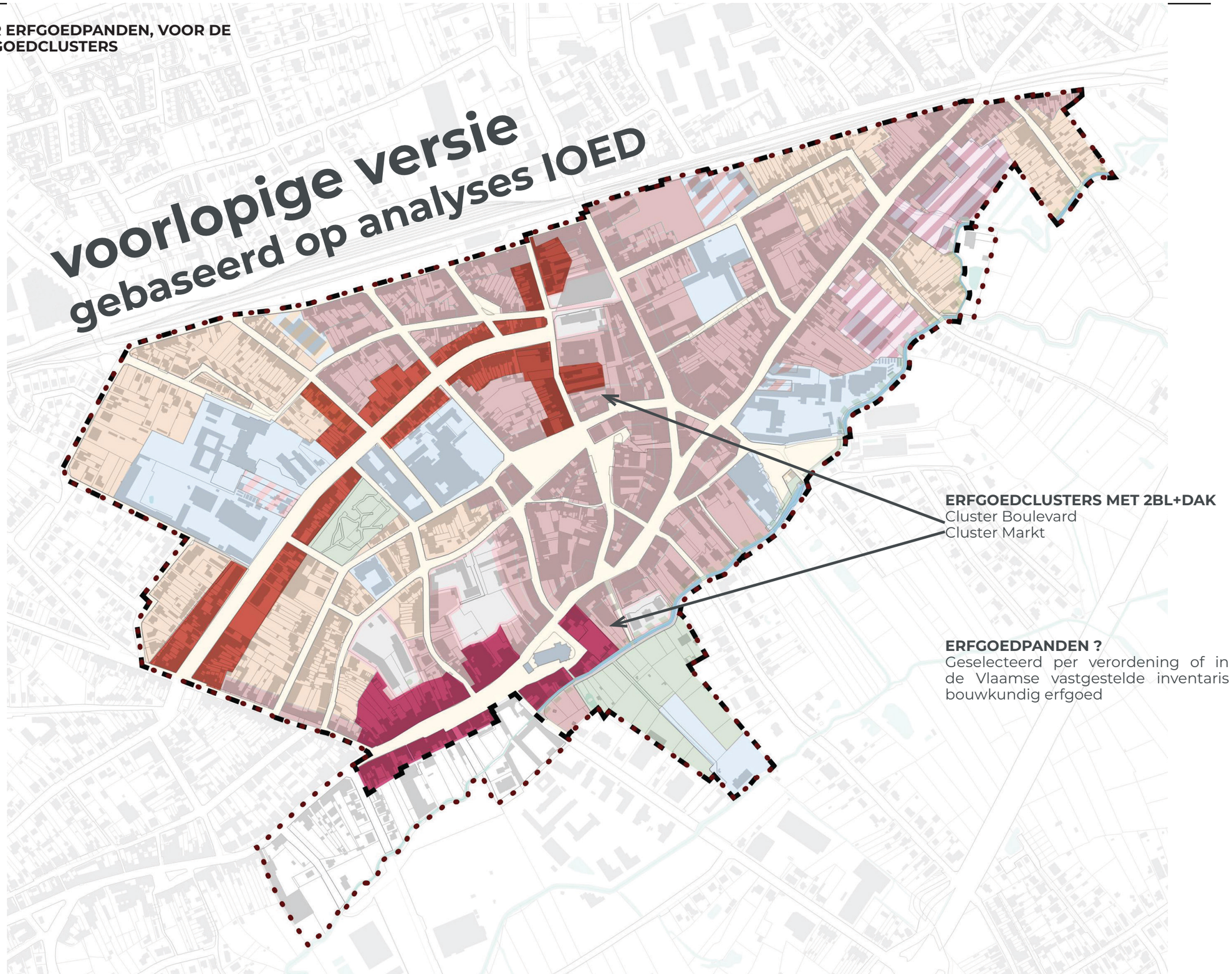
Het RUP zal bepalen dat de formeel geselecteerde panden via verordening, vaststelling op de inventaris,... in principe te bewaren zijn en dat verbouwing gebeurt met respect voor de erfgoedwaarden zoals daar omschreven.
De voorlopige selectie van erfgoedpanden wordt nog niet in deze startnota getoond omdat deze ij goedkeuring nog in voorbereiding is.

Nieuwbouw tegen deze erfgoed-panden zal harmonisch moeten aansluiten. Na voorbereiding van de erfgoedverordening wordt duidelijk wat het RUP nog moet regelen omtrent deze harmonische aansluiting: het zal alleszins gaan over aansluiten op het aantal bouwlagen en doordachte aansluiting op kroonlijst en dakvorm van het erfgoedpand.

Het RUP zal bovendien de belangrijke **erfgoedclusters,** voorlopig afgebakend zoals hiernaast getoond, opnemen als aparte zones. Het zal hier de bouwwijzen voor alle niet-erfgoedpanden regelen. Dit zal gebeuren door:

- beperken van de bouwhoogte tot 2 BL+dak (tenzij aansluiten op het erfgoedpand anders vereist)
- opleggen van gevelindeling, dak-vorm en materialen met respect voor erfgoedkenmerken cluster

Hier geldt de goede inpassing dus ook voor nieuwbouwprojecten die niet tegen het erfgoed worden aangebouwd.



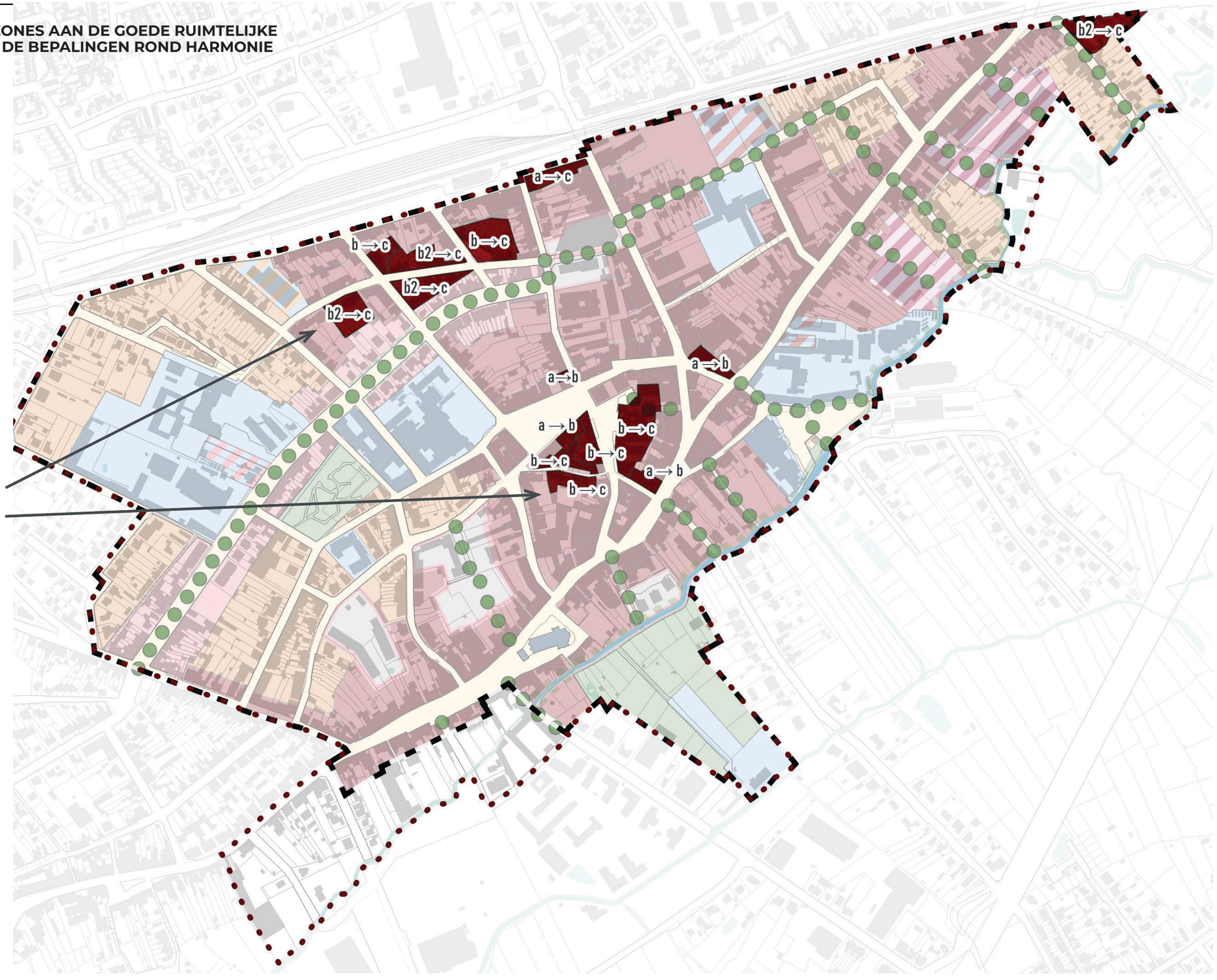
3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL

Aanpassingen op vlak van schaal & volumetrie

AANPASSING VAN ENKELE ANDERE ZONES AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, HET ERFGOEDBELEID EN DE BEPALINGEN ROND HARMONIE

In het RUP zullen nog een aantal zones een ander hoogteprofiel toegewezen krijgen, met name:

- de zones waar zeer veel erfgoed aanwezig is en het huidig voorziene hoogteprofiel moeilijk combineerbaar is met de verplichting tot aansluiting op erfgoedpanden
- te smalle straatjes voor het huidig voorziene hoogteprofiel
- een aantal straten met een heel harmonisch geheel van grondgebonden eengezinswoningen buiten de centrumzone van/rond kernwinkelgebied



REDUCTIE BOUWHOOGTEN
behoud profiel in homogene straten met eengezinswoningen
een realistisch profiel in smalle straten of secties met veel erfgoedpanden

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL

Aanpassingen op vlak van schaal & volumetrie

Herzieningen rond niet-woonfuncties

MOGELIJKHEDEN GELIJKVLOERS AANPASSEN AAN KLIMAATDOELSTELLINGEN

Ook op vlak van bouwdieptes zal het RUP een aanpassing krijgen. Het laat toe om het gelijkvloers vol te bouwen voor niet-woonfuncties volgens de profielen a1 en b1 (in de zones a en b op het grafisch plan). Dit is moeilijk te rijmen met de klimaatdoelstellingen voor en watergevoeligheid van het centrum, waardoor we ook in het centrum voldoende groen en onverharde ruimte willen houden of bij creëren. Echter, het blijft ook de betrachting van de gemeente om in het kernwinkelgebied een aantal grotere handelsoppervlakten te houden of mogelijk te maken. De huidige aanduiding van de zones a en b gaat echter veel verder dan enkel het kernwinkelgebied.

Daarom zullen er verstrengingen ingevoerd worden bij het RUP:

- de zones waar profielen a1-b1 mogelijk zijn, zullen niet verder reiken dan het kernwinkelgebied (zie verderop); het is dus niet meer nodig om een onderscheid te maken tussen de zones a-a2 noch b-b2 want de afbakening van het kernwinkelgebied bepaalt het onderscheidt;
- volbouwen van de gelijkvloerse verdieping is enkel hier toegelaten, en enkel in functie van handelszaken van min. 400m² bruto winkelvloeroppervlakte (de ‘trekkers’);
- bij volbouwen wordt een groendak opgelegd.

Uiteraard moeten deze voorschriften gepaard gaan met uitzonderingen voor verbouwing van bestaande gebouwen. Ook betekent dit niet dat nergens buiten het kernwinkelgebied nog dieper dan 15m kan worden gebouwd. Immers, binnen het basisvolume kan gevarieerd worden, bv. geen dakverdieping en een ruimer gelijkvloers, mits dit combineerbaar is met de voorschriften rond groen.

GEEN PROFIEL A1 - B1 MEER MOGELIJK
profiel met volgebouwd gelijkvloers niet meer mogelijk buiten kernwinkelgebied...



NIEUWE AANDUIDING KERNWINKELGEBIED IN PLAATS VAN RECA-ZONE
verplicht handel, horeca of dienst op gelijkvloers; enkel hier voor grote winkels nog gelijkvloers vol te bouwen

EEN COMPACT KERNWINKELGEBIED

Het RUP zal in plaats van een ‘zone voor reca’ een beperkt kernwinkelgebied aanduiden. Dit zal een combinatie zijn van het hart van het winkelgebied en de horecazone. Het gaat om een zone die ruimer is dan de aanduiding van de reca-zone in het oorspronkelijke RUP, maar enger dan de zeer uitgebreide reca-zone die in de eerste herziening werd toegevoegd.

In het RUP zullen in dit gebied enkele zaken worden opgelegd / toegestaan.

- hier wordt op het gelijkvloers een uitgesproken publieksgerichte functie opgelegd: handel, horeca, diensten of vrije beroepen of niet-hinderlijke recreatie (de toelichting zal stipuleren dat in een aantal aanpalende straten op niveau van de vergunningverlening ook functies kunnen worden opgelegd, afhankelijk van de bepalingen van het detailhandelsbeleid op dat moment);
- op sites aanpalend aan deze zone kunnen voor grote winkels (vanaf 400m² netto WVO) uitzonderingen gemaakt worden op bepaalde normen (groen, bouwdiepte). Hiervoor kan het gelijksvloers wel (deels) worden volgebouwd, als een groendak wordt gerealiseerd (het exacte gedeelte moet nog worden uitgewerkt, rekening houdend met terrassen en technische installaties).

WAT MET ANDER VERWEVEN WERKEN ?

In de volgende fase van de procedure bekijken we in welke gevallen ook dieper kan worden gebouwd op het gelijkvloers voor andere vormen van verweven werken:

- volstaat de formule van herontwikkeling van reeds volledig bebouwde percelen?
- of moeten we hiervoor meer uitzonderingen in het leven roepen?

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Herzieningen rond niet-woonfuncties

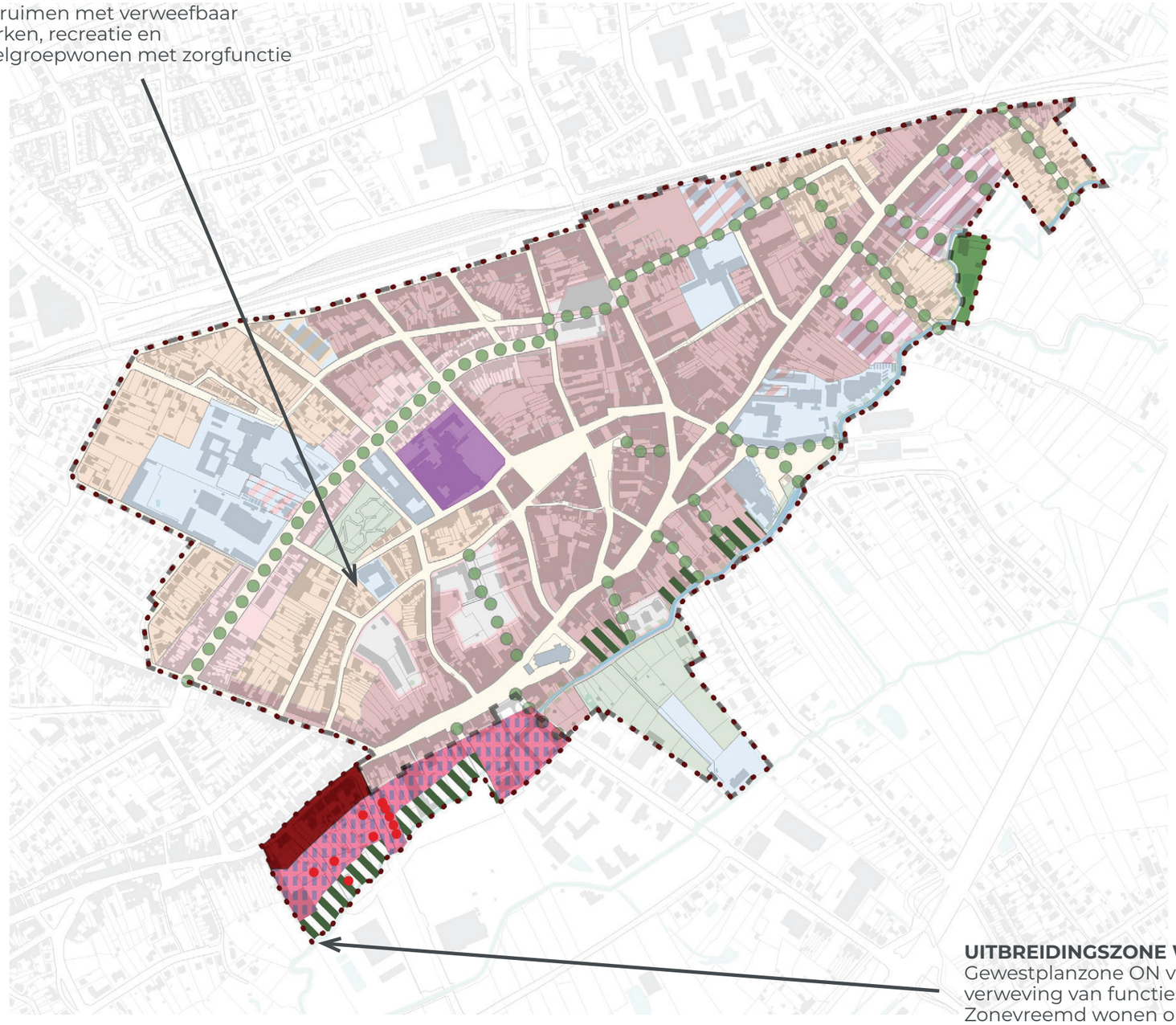
WAT MARGE VOOR DE SITES MET GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Met het oog op verwachte maar nog niet gedetailleerde herontwikkelingen in enkele sites voor gemeenschapsvoorzieningen worden hier enkele bestemmingsverruimingen door gevoerd.

Voor de site van het **H. Hartziekenhuis** worden, naast voorzieningen, ook goed verweefbaar werken (kantoren, vrije beroepen, kleinschalige bedrijvigheid, ...) en recreatie toegelaten, voor zover verenigbaar met het wonen in de omgeving. Bepaalde vormen van doelgroepwonen die een zorgaspect inhouden (begeleid wonen) worden toegelaten, maar geen loutere woonfuncties (m.u.v. een conciergewoning).

Op dezelfde manier verruimen we in de **uitbreidingszone voor het RUP in de westelijke Netevallei** de gewestplanbestemming openbaar nut met goed verweefbaar werken en recreatie, die een interessante wisselwerking met de bestaande sportcluster kunnen aangaan. Ook een aandeel wonen lijkt hier inpasbaar. De bedrijfssite van het voormalige Heylen Natuursteen, gevat door het BPA zonevreemde bedrijven, krijgt eveneens een mogelijkheid voor functieverweving.
Deze 'harde' functies moeten echter afstand bewaren tot de Nete - ook hier komt daarom een groenstrook langs de Nete (zie ook hieronder). De tweede orde bebouwing komt ten noorden hiervan en krijgt een gezicht naar de Nete en de sportcluster.
We regualisaliseren gericht de bestaande zonevreemde woningen.

ZONE VOOR OPENBAAR NUT
H. HARTZIENHUIS
Verruimen met verweefbaar werken, recreatie en doelgroepwonen met zorgfunctie



UITBREIDINGSZONE WESTELIJKE NETEVALLEI
Gewestplanzone ON verruimen naar groenbuffer en verweving van functies.
Zonevreemd wonen oplossen.
Verweven werkfuncties, recreatie en voorzieningen in voormalige site Heylen Natuursteen.

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Versterkte groengaranties

AANVULLEN EN VERHELDERING VAN DE GROENSTRUCTUREN

GROENASSEN CORRIGEREN EN VERDUIDELIJKEN

Op het RUP worden de groenassen doorheen het centrum aangevuld en gecorrigeerd conform de inzichten uit de structuurschets voor het groen.

De wijze waarop deze moeten worden gerealiseerd, wordt verhelderd:

- Verbinding die ingetekend zijn over privaat domein worden ze sowieso aangelegd en publiek gemaakt als de ontwikkeling gebeurt onder de formule ‘projectzone’; dit is (deel van) de stedenbouwkundige last(en).
- Groenverbindingen over privaat domein worden in andere gevallen als groenas aangelegd bij de eerstvolgende herontwikkeling met nieuwbouw, aanzienlijke uitbreiding van het volume of een vergunningplichte heraanleg van de buitenruimte; het publiek karakter ervan wordt geval per geval bepaald; ze wordt opgelegd als stedenbouwkundige last zodra deze in verhouding is met de meerwaarde van het vergunde project.
- Verbindingen ingetekend op de wegenis worden verplicht mee gerealiseerd op het aanpalende private domein zodra er een ontwikkeling gebeurt volgens de formule ‘projectzone’; door het terugtrekken van de bebouwing en een deel toe te voegen aan het openbaar domein of anderszins formeel publiek toegankelijk te maken (bv. erfdienstbaarheid); dit is dan verplicht (deel van) de stedenbouwkundige last(en) die aan de projectzone worden opgelegd.
- In andere vergunningen voor grotere werken, niet als projectzone, wordt de geval-per-geval afweging bepaald zoals onder het 2de punt beschreven.



DE ROBUUSTE NETEVALLEI OOK PLANMATIG TONEN EN VERANKEREN

Het huidige RUP lijkt een wel heel beperkte ambitie te tonen voor de noordflank van de Nete, met een smalle overdruk ‘non aedificandi’. Nochtans kan ook in het bestaande RUP niet zo maar overal in tweede orde ontwikkeld worden, alleen altijd omdat niet altijd een geschikte ontsluiting aanwezig is (zie hierboven). Het aangepaste RUP zal ook voorschriften verduidelijken en toevoegen die zullen leiden tot het groen houden van de noordflank van de Netevallei of nieuw groen maken (enkel in de formule ‘projectzone’), groennormen en kapverbod voor robuust groen. Het plan zal dit ook zo verhelderen door de groene overdruk langs de Nete te verruimen en door deze te benoemen als de zone die een groene inrichting moet krijgen:

- via de formule van projectzone, waarbij wel in tweede orde kan worden gebouwd op een grote site maar buiten de groene overdruk;
- bij sloop en herbouw of grondige renovatie, of vergunningsplichtige heraanlegwerken van de onbebouwde ruimte, in de overdrukzone

GROENE VOORTUINEN

De groene voortuinen zullen we op drie manieren beschermen en stimuleren.

We **verruimen de zones met verplichte voortuinstrook** bij (sloop en) nieuwbouw:

- de secties van de Boulevard waar voortuinen de normale structuur is of -bij onbebouwde percelen- kan worden doorgetrokken
- een centrale sectie van de Statiestraat waar al enkele voortuinstroken aanwezig zijn, ter bescherming van de groene beeldwaarde van dit deel van het kernwinkelgebied, inclusief verbinding richting Boulevard

We verplichten elders ook het **behoud en de groene aanleg** van bestaande voortuinen (zie hieronder). We verplichten ook groene ‘voortuinen’ bij projecten met stedenbouwkundige lasten aan de groenassen (zie hierboven).

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Versterkte groengaranties

GROENNORMEN TOEVOEGEN EN BESTAAND GROEN BESCHERMEN

KAPVERBOD GROTERE BOMEN

Het RUP voert een kapverbod in voor grote bomen, vanaf een stamomtrek van 50cm. Dit verbod geldt ook voor bomen in de directe omgeving van woningen en andere gebouwen (en overruled op deze manier de vrijstelling van vergunningsplicht, die immers slechts geldt indien de werken niet verboden zijn).

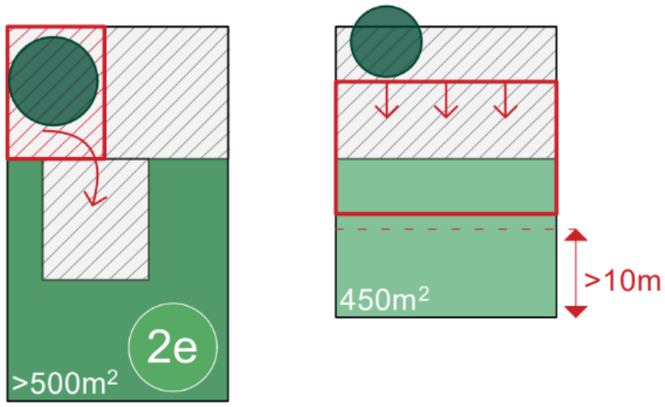
Op dergelijk streng kapverbod zullen uiteraard een aantal uitzonderingen zijn toegestaan: bij gevaar voor publiek domein, bij gevaar voor stabiliteit van hoofdgebouwen, in het kader van natuurdoelstellingen, … De details worden in voorontwerpfase uitgewerkt.

Het behoud van bomen kan voor een kavel waarop een duidelijk bouwrecht geldt (correcte ontsluiting, voldoende afmetingen) niet tot een bouwverbod leiden. De plaatsing van het gebouw kan gewijzigd worden. Als elk hoofdgebouw onmogelijk wordt, kan toch tot kap worden overgegaan.

GROENE VOORTUINEN

Het RUP zal bepalen dat bestaande voortuinstroken moeten worden behouden (ook bij sloop en nieuwbouw) en dat bij nieuwbouw in een omgeving met overwegend voortuinen, die bouwlijn moet worden gevolgd. In de zones met verplichte voortuinstrook op het plan, moet bij nieuwbouw sowieso een voortuinstrook gerealiseerd worden.
Het RUP zal daarnaast opleggen dat de voortuin voor 60% onverhard en met levend groen moet worden aangelegd, met uitzonderingen voor zeer smalle panden met vergund geachte inpandige garage.

In voortuinen vanaf 20m² wordt een heester of boom verplicht.



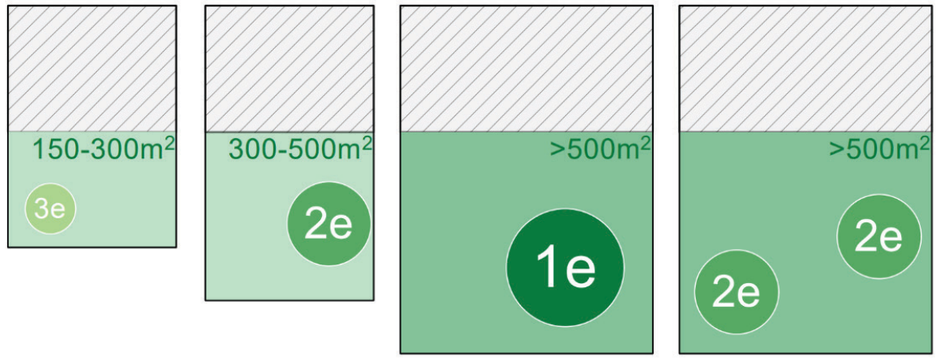
MINIMUM AANTAL BOMEN

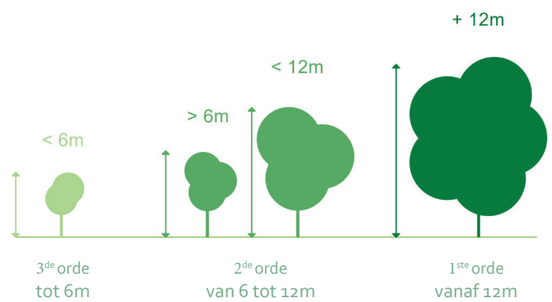
Ook zal het RUP de aanplant van nieuwe bomen stimuleren door op woonkavels van voldoende omvang, de aanplant van bomen op te leggen. Die aanplant wordt verplicht vanaf (sloop en) nieuwbouw, bij aanzienlijke volume-uitbreiding of bij vergunningsplichtige herinrichtingswerken van de tuinzone. Hetzelfde geldt voor projecten met andere functies, waar geen toelating is voor het volbouwen van het gelijkvloers (dus geen winkels 400m² in kernwinkelgebied). Het RUP zal voor grotere sites de normen uit de goedgekeurde dichtheidsvisie van 25.03.2025 overnemen. Voor kleinere woonkavels, die in het Centrum veel voorkomen, wordt dit verder verfijnd als volgt.

Het voorgestelde minimum aantal bomen bij bouwprojecten met een klassieke plaatsing aan de straatzijde:
- in achtertuinen vanaf 500m² : 1 boom 1e orde of 2 bomen 2e orde per volledige schijf van 500m²
- in achtertuinen tussen 300 en 500m²: 1 boom 2e orde
- in achtertuinen tussen 150 en 300m²: 1 boom 3e orde

Voor projecten waar het volume anders wordt ingeplant dan het basisvolume aan de straatzijde, wordt de zone berekend die niet mag worden bebouwd. Voor deze zone geldt dezelfde bomennorm als bij de achtertuinen.

Grotere of meer bomen zijn ook toegestaan. Bestaande bomen worden mee gerekend.





3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Versterkte groengaranties

GROENNORMEN TOEVOEGEN EN BESTAAND GROEN BESCHERMEN

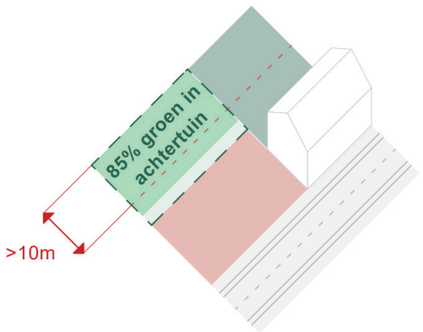
GROENNORM BIJ KLASSIEKE PLAATSING EN WOONPERCELEN

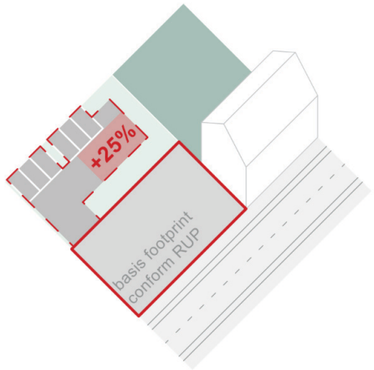
Bijwoonpercelendienietalsprojectzone worden aangevraagd, wordt de in te groenen ruimte als volgt bepaald. De basis footprint voor het hoofdgebouw (basisbreedte x 15m) en de eventuele voortuinstrook worden van de kaveloppervlakte af getrokken. Van het overblijvende deel, de **'achtertuin'** mag 15% ingezet worden voor verharding en bijgebouwen. Echter, er geldt steeds een minimumrecht van 85m² verharding/bijgebouwen op kleine percelen en een maximum van 300m² op zeer grote percelen, net zoals in de woongebieden buiten het centrum. De overige ruimte moet groen en onverhard worden aangelegd.

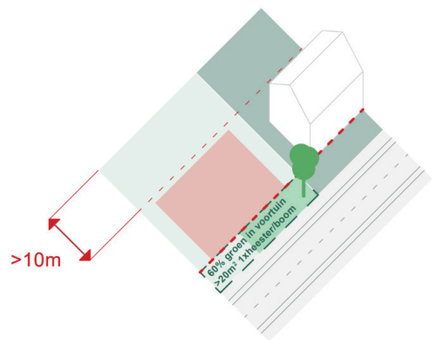
De **voortuinen** worden voor 60% groen en onverhard aangelegd. Uitzonderingn zijn mogelijk in het geval van smalle percelen met een vergund (geachte) inpandige garage, tot de strikt noodzakelijke toegangen.

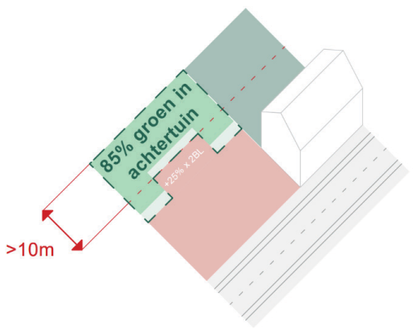
Van de minimum oppervlakte groene ruimte mag **max. 20% onderkelderd** worden met een minimale gronddekking van 50cm. De rest is volle grond. Alle bomen (zie verder) staan in volle grond voor de omvang van hun verwachte kruingrootte in volgroeide vorm.

Bij sites die **vandaag grotendeels bebouwd** zijn of in gebruik als parking (vergund geachte toestand), mocht iets meer oppervlakte gebruikt worden voor bebouwing, zoals hierboven toegelicht. Deze 25% extra bebouwing moet uiteraard niet meegeteld worden als oppervlakte van de achtertuin, die voor 85% groen moet worden ingericht.





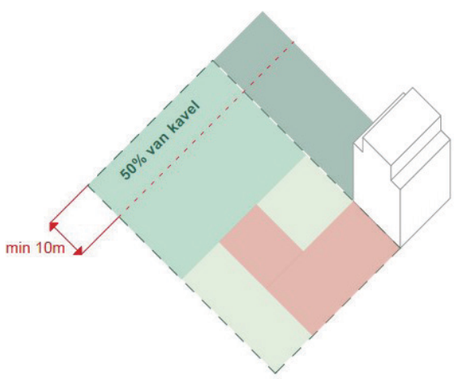


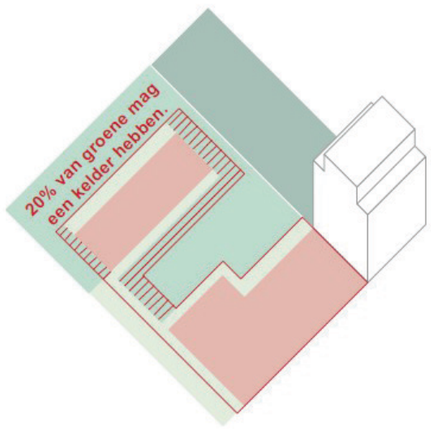


GROENNORMEN IN PROJECTZONES

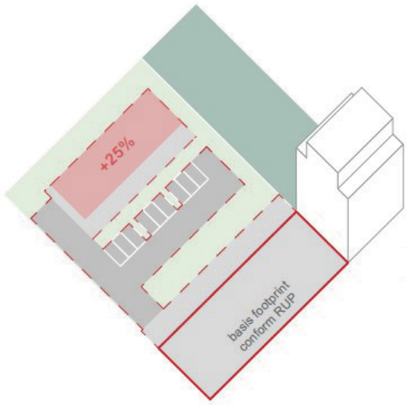
In projectzones kunnen grotere footprints toegelaten zijn, mits de vergunning gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten. Echter, in de projectzone moet steeds **50%** van de kaveloppervlakte **groen en onverhard** ingericht worden. Deze norm gaat voor op de extra bouwmogelijkheid.

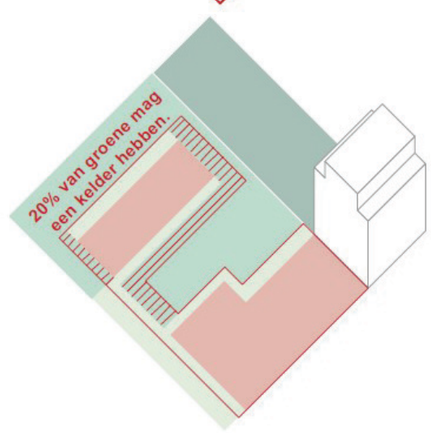
Ook in de projectzones geldt de regel dat, van deze verplichte groenzone **max. 20% onderkelderd** mag zijn met een minimale groendekking van 50cm. De rest is volle grond en de verplichte bomen staan met hun volledige geprojecteerde kruin (volgroeide boom) in de zone volle grond.





Een uitzondering geldt opnieuw voor **projectzones die reeds grotendeels zijn bebouwd** of verhard voor parkeren en vergund (geacht). Hier willen we ontharding haalbaar maken, en mag 25% van het bestaande 'teveel' aan bebouwing/parking opnieuw bebouwd worden. Deze 25% mag worden afgetrokken van de kaveloppervlakte om de min. 50% groen en onverharde oppervlakte te bepalen.





Specifiek voor projectzones **langs de Nete** die (deels) onder de groene overdruk liggen, geldt het volgende. De zone met groene overdruk moet volledig groen ingericht worden (met uitzonderingen voor erfgoedpanden, en voor verhardingen en constructies voor publiek gebruik, zoals paden, zitbanken, spelconstructie,...). Op het gedeelte dat niet onder de overdruk ligt, wordt alle bebouwing geconcentreerd: het basisvolume, de 25% extra bouwoppervlakte voor grotendeels bebouwde/parkeersites, én het eventuele extra bouwvolume n.a.v. stedenbouwkundige lasten.
De bebouwing en inrichting verzorgt een afgewerkte façade en inrichting naar de Netevallei, zodat hier geen nieuwe achterkantsituaties ontstaan. De eventuele stedenbouwkundige last wordt hier ingevuld als publiek gebruik van de groene ruimte langs de Nete (toegang, waterberging voor de ruime omgeving,...).

Verderop tonen we enkele theoretische oefeningen van denkbare herontwikkelingen binnen de voorschriften

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
samenvattende regels bij ‘geen projectzone’

VOLUME BIJ ‘ GEEN PROJECTZONE’

basisvolume =
‘straatbreedte’ x 15m x 2-3-4* BL+dak

andere plaatsing, stapeling,... van dit volume mag, mits betere RO
maar steeds voldoen aan
- aantal bomen
- groennorm
- erfgoedregels
- ...

** hoogte conform zone-voorschrift*

groennormen
- 85% achtertuin
- 60% voortuin
- max. 20% groenzone onderkelderd

‘straatbreedte’ =
- *omgeving GB: breedte t.h.v. normale bouwlijn*
- *omgeving HOB: aantal keren normale kavelbreedte -3m*
- *omgeving OV: aantal keren normale kavelbreedte -2x3m*
- *hoekperceel en beide zijden min 30m: breedte langs de dominante straat*

steeds moet gegarandeerd zijn:
- *hoofdgebouw 10m afstand van achtergrens*
- *bomennorm zie p.23 links*
- *groennorm zie p.23 rechts (basis= 85% v/d kavel ‘achter’ het basisvolume)*
- *ingroenen voortuin, in principe 60%*
- *kapverbod voor grote bomen kan eveneens het volume beperken*

UITZONDERING KERNWINKELGEBIED
volbouwen gelijkvloers met groendak toegestaan voor winkels met BVO vanaf 400m²

- *bomennorm valt dan weg*
- *groennorm valt dan weg, wel groendak*
- *10m afstand achtergrens valt dan weg voor gelijkvloers*

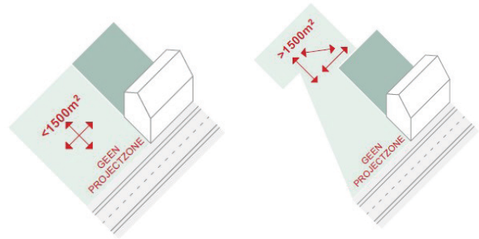
UITZONDERING VOOR GROTEN-DEELS BEBOUWD OF PARKING

basisvolume =
‘straatbreedte’ x 15m x 2-3-4* BL+dak
+ 25% van
(bestaand bebouwd/parking voorbij basisvolume) x 2BL

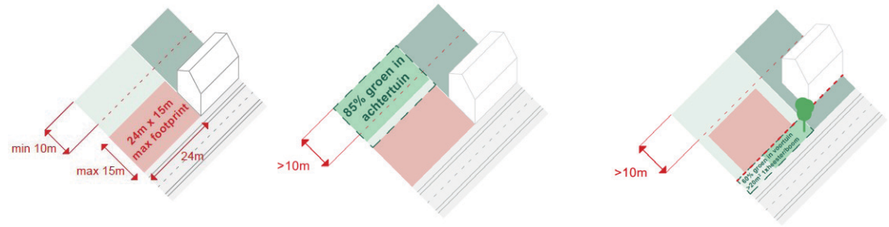
- *de groennorm (85%) toepassen op kaveloppervlakte - basis footprint - extra toegelaten footprint (25% ‘teveel’ aan bestaande bebouwing/parking)*
- *bomennorm toepassen op dezelfde oppervlakte*
- *kapverbod blijven toepassen*

- *op de 10m afstand tot de achterste perceelsgrens kan worden afgeweken indien deze reeds bebouwd was*

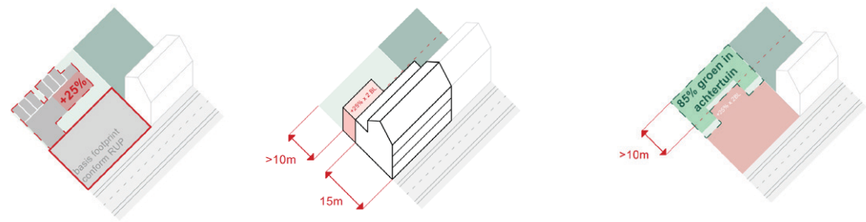
géén projectzone mogelijk als...



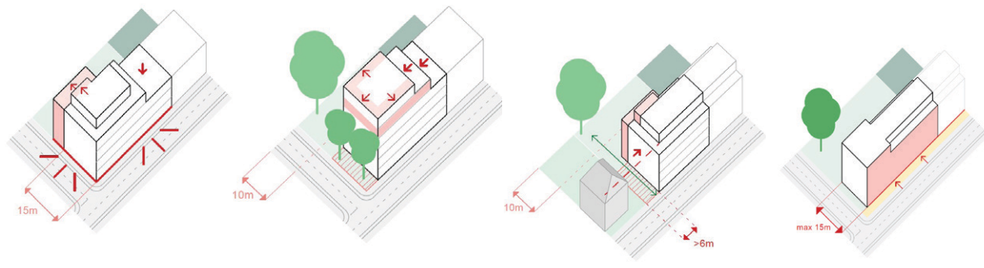
basisvolume en groennorm:



méér volume bij grotendeels bebouwd/parking:



andere plaatsing volume mits betere RO:



3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
samenvattende regels projectzones

VOORWAARDEN EN VOLUMES BIJ 'PROJECTZONES'

site voldoet aan
- min. 1.500m²
- geen langgerekte en smalle, noch uitermate grillige vorm

basisvolume
'straatbreedte' x 15m x 2-3-4 BL*+dak
extra volume binnen goede RO en
gecompenseerd door stedenbouwkundige last

andere plaatsing, stapeling,... van dit volume mag, mits betere RO
maar steeds voldoen aan
- aantal bomen
- groennorm
- erfgoedregels
- ...

** hoogte conform zone-voorschrift*

groennormen
- min. 50% site groen en onverhard
- bomennorm toepassen op kaveloppervlakte - deel dat mag worden bebouwd
- verplichte groenzone max. 20% onderkelderd

UITZONDERING KERNWINKELGEBIED
zoals bij 'geen formule projectzone'

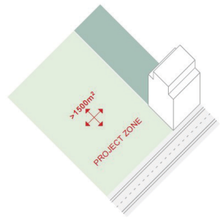
UITZONDERING VOOR GROTENDEELS BEBOUWD OF PARKING

basisvolume =
'straatbreedte' x 15m x 2-3-4* BL+dak
+ 25% van (bestaand bebouwd/parking voorbij basisvolume) x 2BL

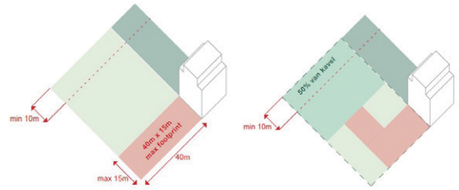
'extra' volume mits lasten mogelijk bovenop de formule 'geen projectzone'
- stedenbouwkundige last is altijd geheel/deels de creatie van publiek groen, publiek domein en/of extra waterberging

groen
- groennorm (50% van site-oppervlakte) toepassen op iets kleiner deel, m.n. kaveloppervlakte minus extra toegelaten footprint (25% van het 'teveel' aan bestaande bebouwing/parking)
- bomennorm toepassen op dezelfde oppervlakte
- projectsites langs de Nete: gearceerde zone sowieso 100% groen

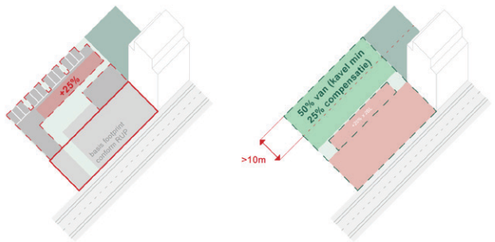
projectzone mag (maar moet niet) vanaf:



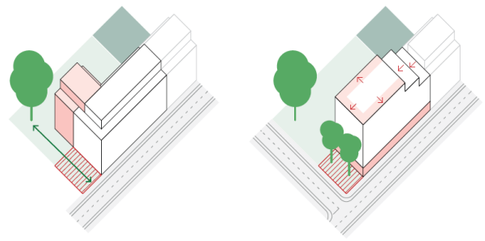
basisvolume en groennorm



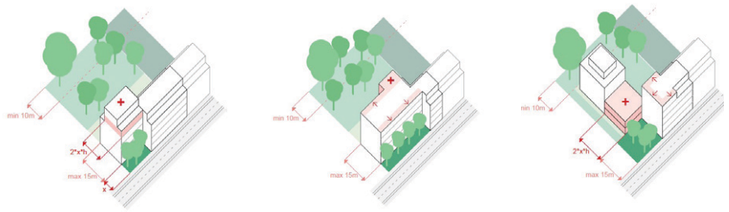
méér volume sowieso toegelaten bij grotendeels bebouwd/parking, gereduceerde groennorm:



andere plaatsing mag mits groennorm enbetere RO:



méér volume mits goede RO, groennorm en meerwaarden algemeen belang (stedenbouwkundige lasten):



3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Illustratieve oefeningen op fictieve sites

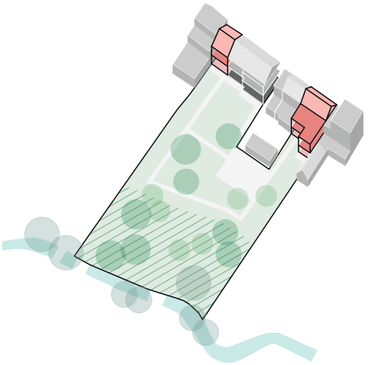
FICTIEVE PROJECTSITE TUSSEN CENTRUMSTRAAT EN VALLEI (1)



Bestaande situatie

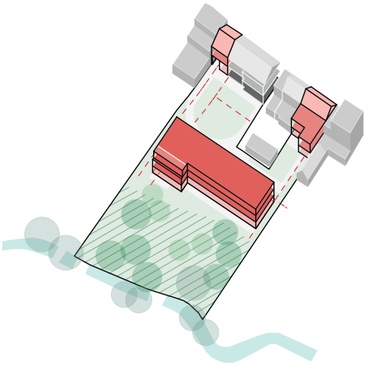


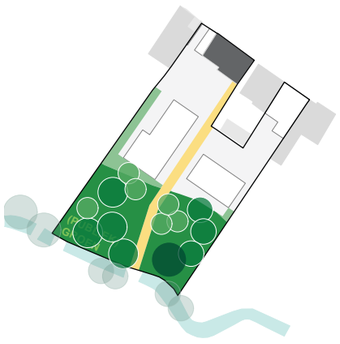
basis volume en groen



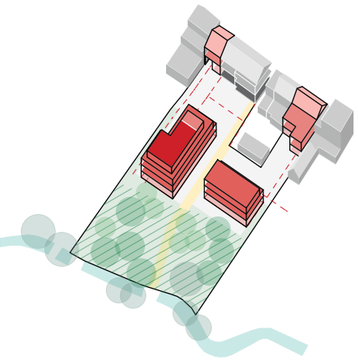


basis volume plus 25% recup teveel bebouwd/parking en groen



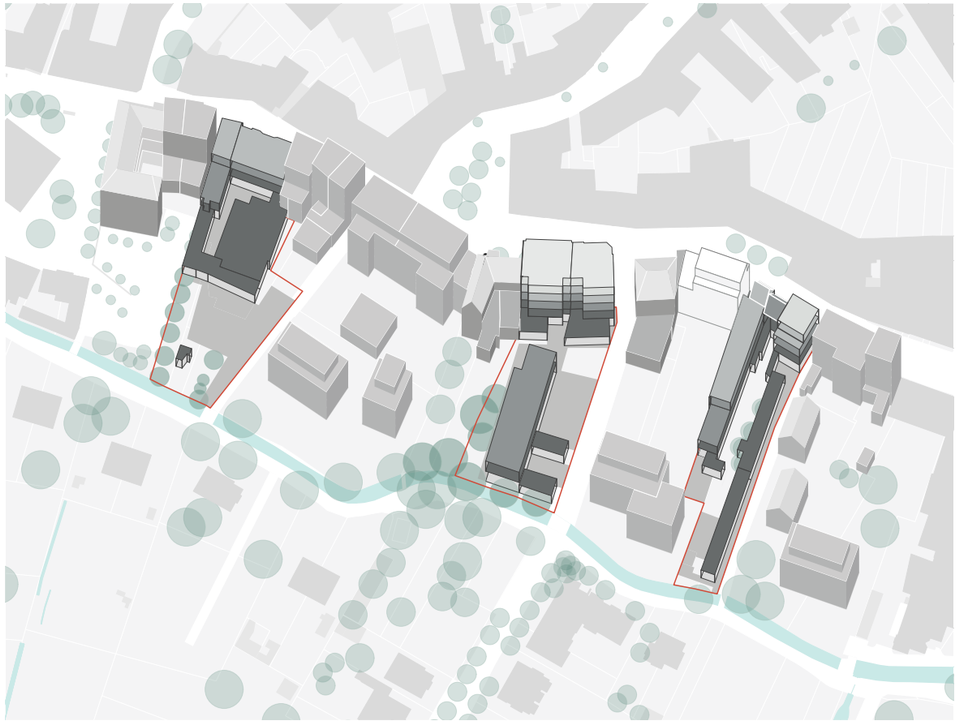


basis volume plus 25% recup + extra omwille van publiek groen (projectzone)



3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Illustratieve oefeningen op fictieve sites

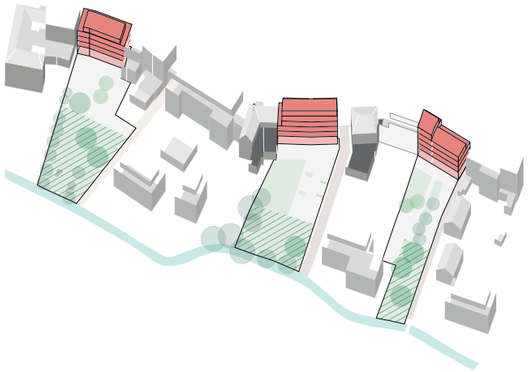
FICTIEVE PROJECTSITES TUSSEN CENTRUMSTRAAT EN VALLEI (2)



Bestaande situatie

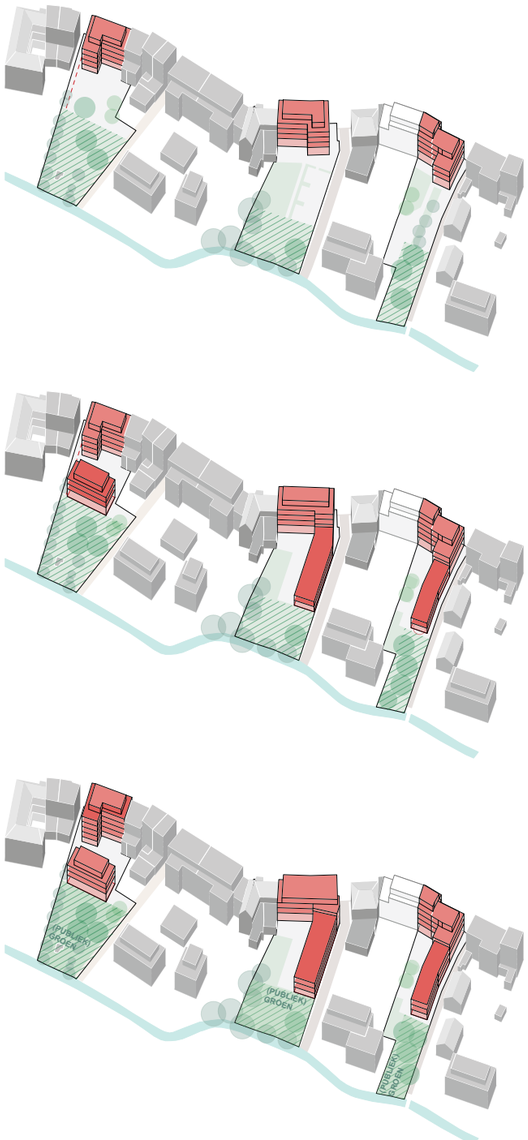


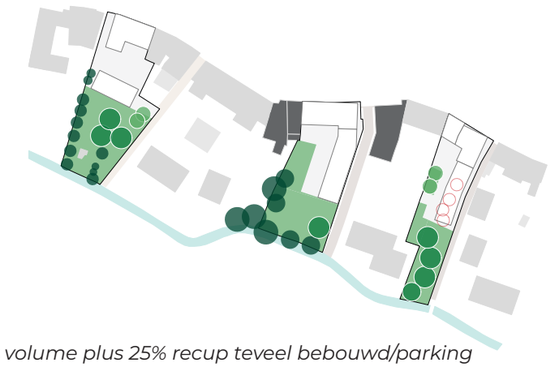
basis volume en groen





basis met afwijking inplanting





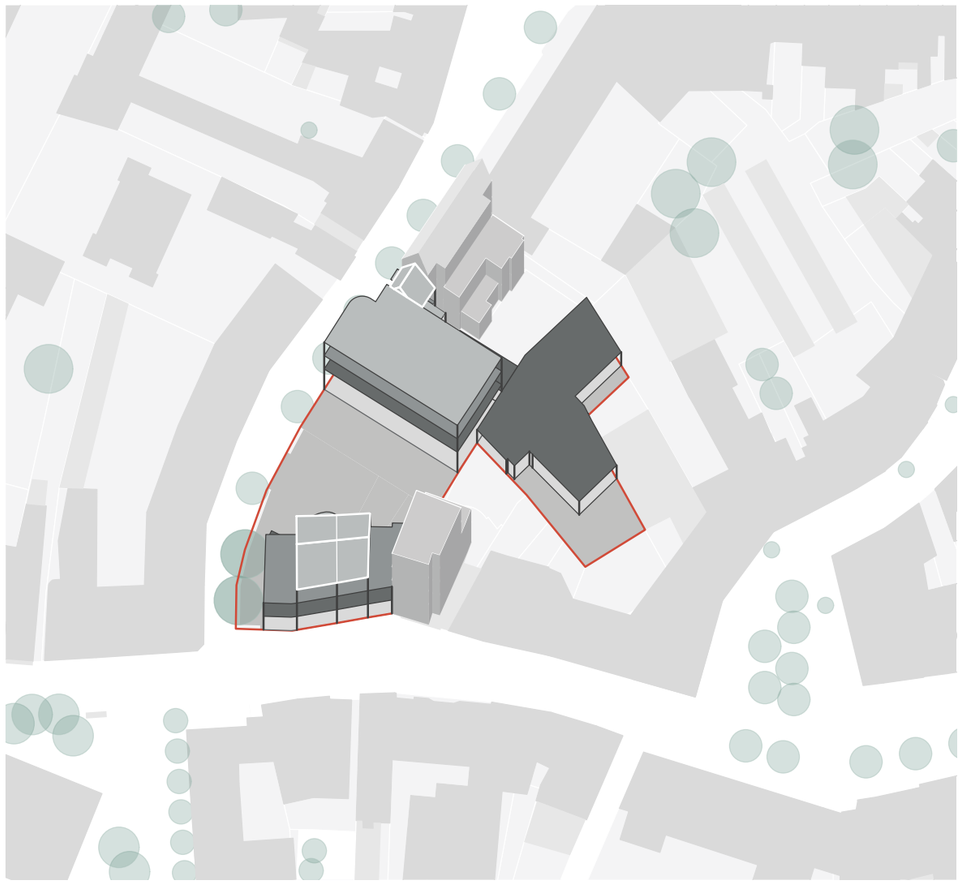
basis volume plus 25% recup teveel bebouwd/parking



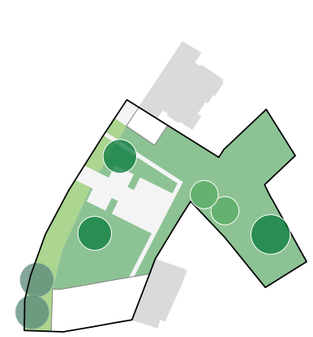
basis volume plus 25% recup + extra omwille van publiek groen (projectzone)

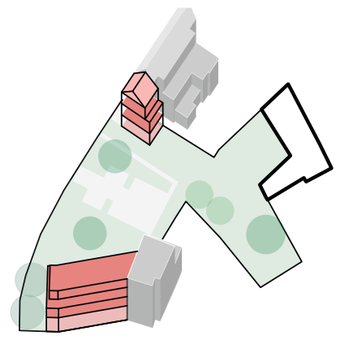
3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Illustratieve oefeningen op fictieve sites

FICTIEVE MOGELIJKE PROJECTZONE OP EEN STRAATHOEK

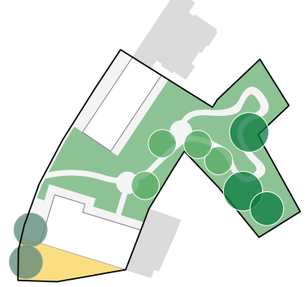


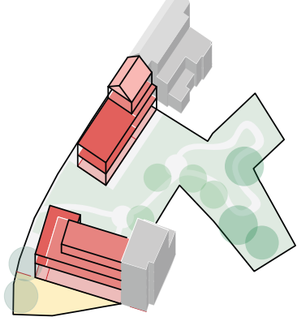
Bestaande situatie



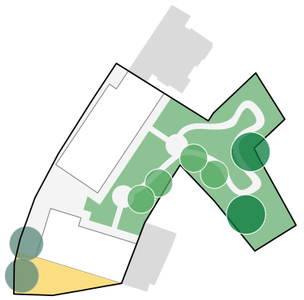


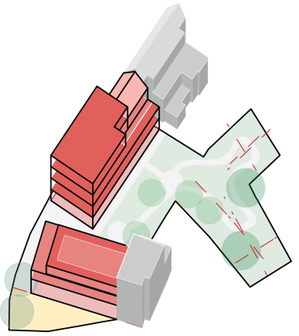
basis volume en groen met kleine herschikking van hoekvolume voor afwerking wachtgevel





projectzone: extra volume in ruil voor verbreding aan hoofdstraat + publiek park

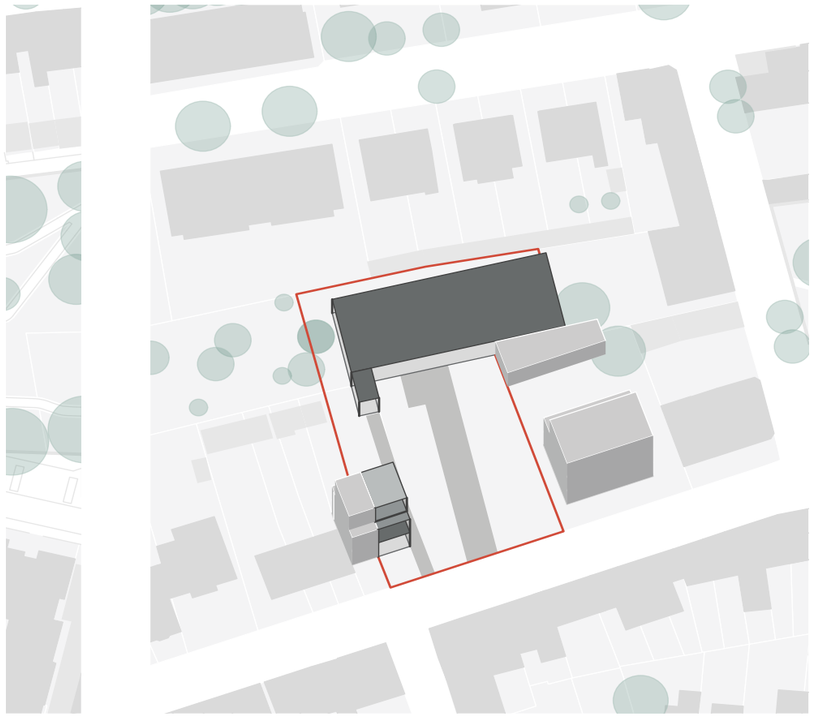




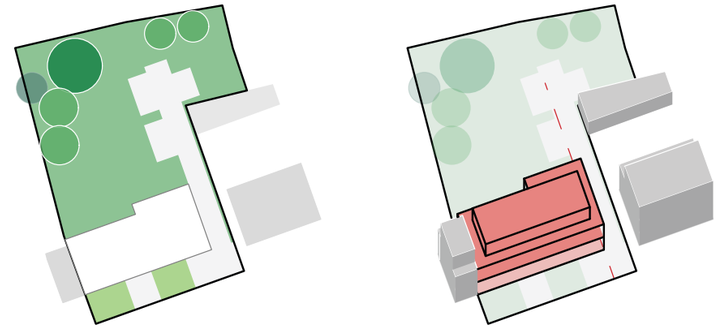
projectzone cfr. hierboven + extra volume omwille van verwijdering bebouwing/verharding

3. GEPLANDE AANPASSINGEN IN DETAIL
Illustratieve oefeningen op fictieve sites

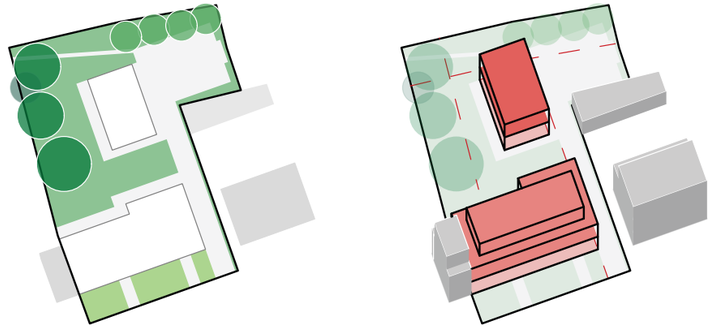
FICTIEVE GROTERE SITE IN RESIDENTIËLE STRAAT



Bestaande situatie



basis volume en groen



extra volume voor ontharding en publieke doorsteek

Planningscontext en juridische grondslag

4. PLANNINGSCONTEXT
juridische grondslag en toetsing ruimtelijke plannen

JURIDISCHE GRONDSLAG: RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MOL

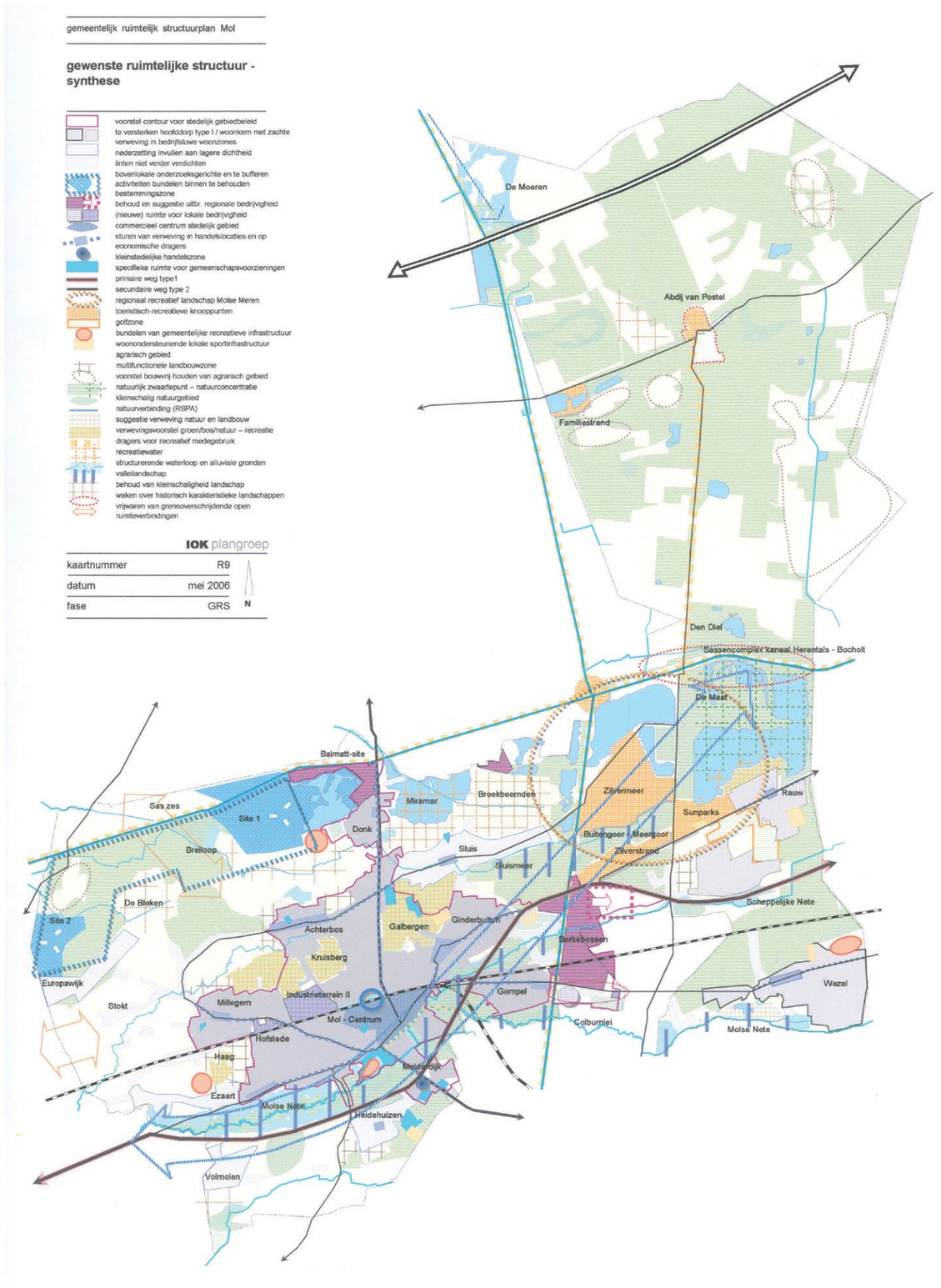
Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt ter uitvoering van een gemeentelijk beleidsplan ruimte; hetzelfde geldt voor een herziening. Indien dat BR niet bestaat, is de grondslag het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, ook al is dit verouderd. Gemeente Mol heeft nog geen beleidsplan ruimte opgemaakt, waardoor de formele toetsing gebeurt aan het structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd definitief goedgekeurd door de provincie Antwerpen op 24 augustus 2006. Een aantal bepalingen zijn ondertussen door de provincie aangeduid als “niet langer geldig” naar aanleiding van haar provinciaal beleidsplan ruimte, maar deze schrappingen zijn niet relevant voor de opties voor het plangebied. Het RUP mag niet afwijken van de bindende bepalingen en moet uitvoering geven aan de richtinggevende bepalingen.

Conform de bindende bepalingen

Erisgeentegenstrijdtussendegeplande wijzigingen in het RUP en de bindende selecties. De Molse Nete wordt in tal van structuren geselecteerd-natuurlijke, landschappelijke-, maar dit wordt in de plandoelstellingen bevestigd. De Markt wordt geselecteerd als landschappelijk baken; om dit te behouden beoogt het RUP een aantal planaanpassingen. Voor de nederzettingstructuur zijn er geen bindende selecties die betrekking hebben op het Centrum.
Op gebied van bindende acties staan er wel enkele bepalingen over de opmaak van RUP’s. We vermelden enkel de relevante elementen uit deze formuleringen.

23. Bij de opmaak van RUP’s en ruimtelijke projecten wordt een systematische toetsing aan de gewenste landschappelijke structuur ingebouwd met volgende aandachtspunten: Vrijwaren van open ruimteverbindingen; Respect voor structurerende reliëfelementen, hydrografische elementen en bakens; Behoud van structuurbepalende elementen en componenten van gave landschappen en markante terreinovergangen (…).
24. De gemeente maakt RUP’s op ter realisatie van de woningprogrammatie en functionele verweving met één of meerdere van de volgende doelstellingen: (…) De woningdichtheid in de kernen verhogen via kavelbreedte en bouwtype; Het vastleggen van de woningprogrammatie; Een duidelijke begrenzing aangeven voor de handelslocaties. Binnen deze locaties worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningenniveau (gemeentelijk, buurt); Verwevingsprincipes vastleggen langs de economische dragers; Vastleggen van ruimte voor andere te verweven woonondersteunende centrumfuncties: ruimte voor jeugdinfrastructuur, speelruimten,…

De geplande RUP-herziening geeft uitvoering aan verschillende van de doelstellingen uit deze bindende acties. De overige bindende acties hebben geen betrekking op de RUP-herziening.



4. PLANNINGSCONTEXT
juridische grondslag en toetsing ruimtelijke plannen

Conform het richtinggevend deel

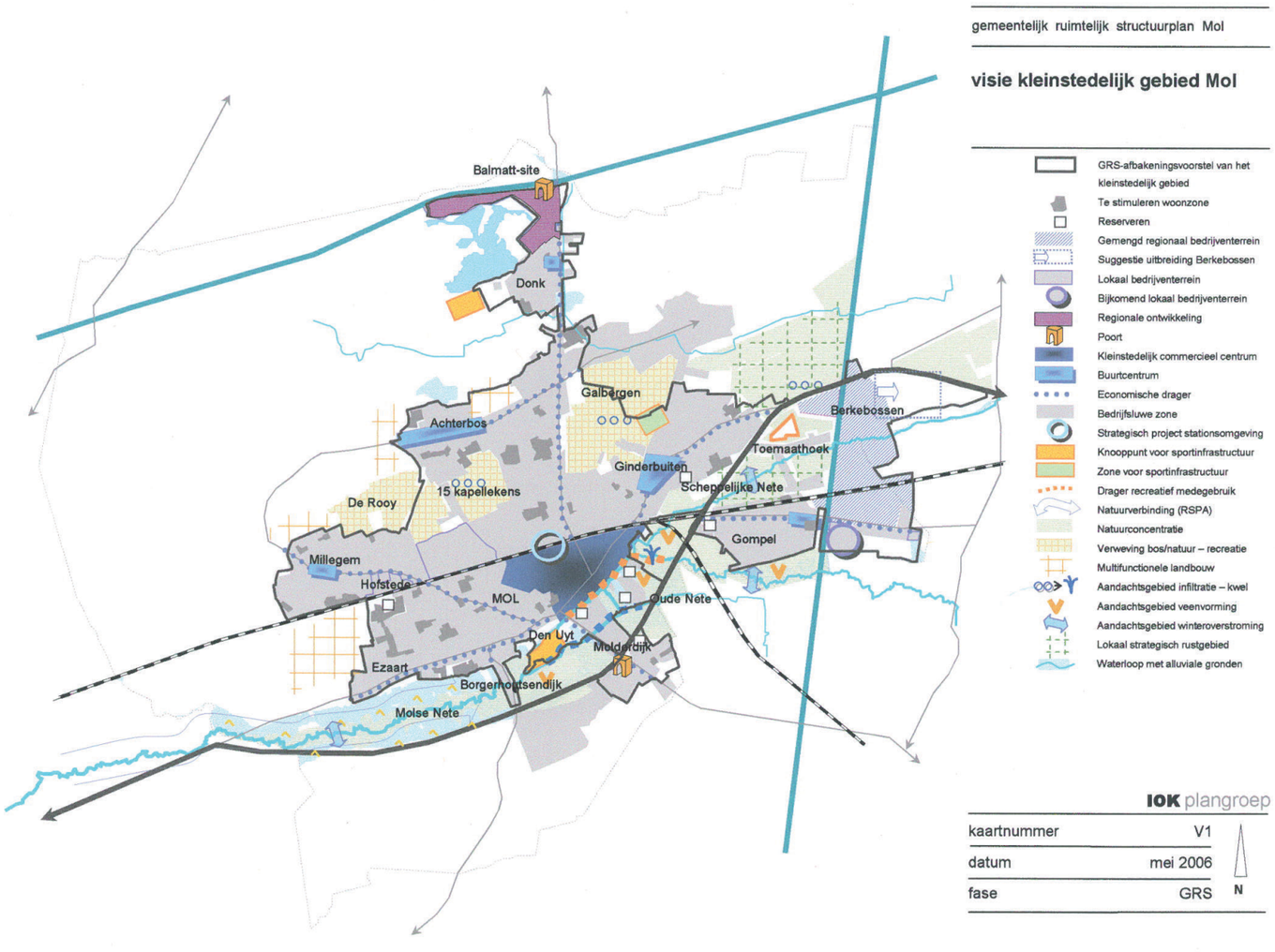
De eerste figuur, vorige pagina, toont de synthese van de gewenste ruimtelijke structuur met zoom op het centrum. De aanduidingen zijn, zoals gebruikelijk in een structuurplan, eerder ruw en abstract van aard. We zien een suggestie afbakening stedelijk gebied, de aanduiding van de woonkern, het commerciële centrum in Mol-Centrum, de aanduiding van de Molse Nete en de sportcluster Den Uyt en een grootschalige pijl van De Maat in het noordoosten naar en over de vallei van de Molse Nete.

De tweede figuur, hiernaast zoomt in op het (toen voorgestelde) kleinstedelijk gebied maar bevat niet zo veel extra informatie, behalve de aanduiding van het strategisch project stationsomgeving.

Voor de check van de conformiteit met het richtinggevend gedeelte, concentreren we ons op de visie op de deelruimte ‘kleinstedelijk gebied Mol’. Relevante doelstellingen zijn

- een gemiddelde woondichtheid in het hele kleinstedelijk gebied van minstens 25 won/ha
- kwalitatief en gedifferentieerd woonaanbod inzake grootte, type, sociale mix
- gedifferentieerde verweving in het woongebied: aanduiding van de ‘centrumkern’ van Mol voor wonen, handel, horeca en diensten; nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn niet wenselijk, evenmin als te autogerichte functies
- aandacht voor de Molse Nete als natuurverbindgsgebied en aandachtsgebied recreatief medegebruik.

De deelstructuren werden gescand op mogelijke tegenstellingen. De relevante selecties komen overeen met die van de bindende bepalingen of zijn aanvullend -er zijn bv. een aantal inbreidingszones voor wonen opgenomen binnen de plancontour, die al zijn gerealiseerd of aangezet - maar vertonen geen tegenstellingen met de doelstellingen van de RUP-herziening.



4. PLANNINGSCONTEXT
juridische grondslag en toetsing ruimtelijke plannen

TOETSING AAN HET PROVINCIALE RUIMTELIJK KADER

Een gemeentelijk RUP, ook een herziening, moet zich conformeren naar de provinciale ruimtelijke uitvoerings- en beleidsplannen.

Het provinciaal beleidsplan ruimte

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) is definitief goedgekeurd op 26.10.2023 en bestaat uit een strategische visie en drie beleidskaders: Verdichten en ontdichten van de ruimte; Sterke Netwerken: ruimte en mobiliteit; Levendige kernen. Dit laatste biedt het meeste houvast voor de situering van de herziening RUP Centrum Mol, maar hangt samen met de overige beleidskaders.
Het beleidskader 'Levendige kernen' stelt dat de basis voor het goed functioneren van kernen ligt in kernversterking, met het verweven van wonen, werken, groen, ontspanning, energie en winkelen. Het pleit hierbij voor maatwerk en oog voor de identiteit van de kern én voor de omgeving. Woonkern Mol wordt geselecteerd als Stedelijke kern met regionale rol. Het PBRA gaat uit van een fikse huishoudensgroei voor woonkern Mol van ca. 702 huishoudens in periode 2021-2030. De woonkern wordt wel veel ruimer opgevat dan het plangebied en bevat belangrijke woonontwikkelingszones buiten de plancontour, zoals noordzijde station en omgeving Ezaart.

Het beleidskader beoogt voor deze stedelijke kernen woonontwikkeling maar ook kwaliteitsverbetering. Kernversterkende projecten zitten in op onder meer:
- beeldbepalend patrimonium herbestemmen
- nieuwe invullingen aan leegstaande plekken geven
- hoger of ondergronds bouwen
- functies bundelen en verweven
- groenblauwe dooradering
- de openbare ruimte vergroenen
- de ruimte energieneutraal inrichten en gebruiken
- het inzetten op een divers, sociaal of betaalbaar woonaanbod, ...

Het beleidskader formuleert beleid voor
- Klimaatneutrale en -bestendige kernen: klimaatbestendigheid is een expliciete doelstelling voor de RUP-herziening
- Kernversterking als motor voor kwaliteit in de kern: dit deel heeft aandacht voor het gedifferentieerd karakter van een kern, waarop kernversterking inzet, bv. door onderscheid te maken tussen het historische centrum waar volop ingezet wordt op identiteit versus projectzones waar kwalitatieve verdichting plaats kan krijgen: de RUP-herziening beoogt dit aspect te integreren door aanduiding erfgoedclusters en door voorschriften over werken met projectzones
- Verweving: het RUP beoogt expliciet het centrumgebeuren (handel, horeca, verweven tewerkstelling en diensten) in het RUP te garanderen en faciliteren
- Op maat van de kern: de RUP-herziening gaat nog steeds uit van de optimale ligging en uitrustingsgraad van Mol Centrum voor het opvangen van groei. Een aantal elementen die het bestaand RUP niet goed regelt om bovenstaande doelstellingen van kwaliteit en klimaatneutraliteit ook te regelen, worden genuanceerd bijgestuurd. Er worden wel hefbomen ingebouwd voor kwaliteitsvolle ontwikkelingen op volledig verharde ruimten, een aantal ruimten met restfuncties, en de werking met projectzones wordt versoepeld om deze principes in een groter deel van het RUP, niet enkel in een paar geselecteerde projectzones, toe te passen

De geplande RUP-herziening lijkt volledig conform de bepalingen rond Levendige Kernen.



4. PLANNINGSCONTEXT
juridische grondslag en toetsing ruimtelijke plannen

Provinciale RUP's

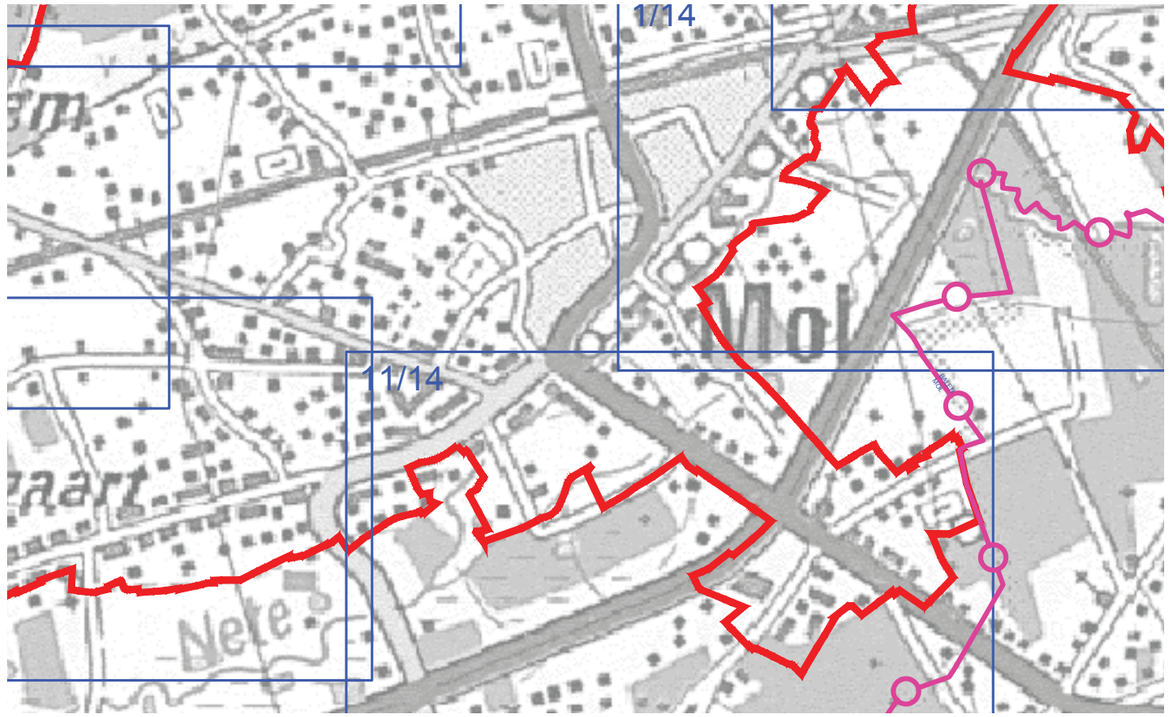
Het enige provinciale RUP dat van toepassing is, is PRUP 01 met de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. De gehele geplande contour van het herziene en licht uitgebreide RUP Centrum valt binnen de stedelijke afbakeningslijn, met uitzondering van een klein stukje van de geplande westelijke uitbreiding t.h.v. het BPA zonevreemde bedrijven deelplan 'Heylen natuursteen' en een stuk in de geplande oostelijke uitbreiding aan de Bressersdijk.

We tonen hiernaast de afbakeningslijn en een zoom op de zone rond het te herzien RUP Centrum Mol

Het afbakenings-RUP bevat geen deelplannen die bestemming of inrichting vastleggen binnen de plancontour.

Aanpalend aan de plancontour ligt wel een deel-PRUP uit het afbakeningsproces, met name PRUP 11 voor 'De Markt'. Het gaat niet over Mol Markt maar over het jeugddetentiecentrum 'GI De Kempen - Campus De Markt'. Er zijn geen specifieke aandachtspunten voor de voorliggende herziening RUP Mol Centrum dat uitgaat van de aanwezigheid van deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen. We tonen het grafisch plan hieronder.

Verder ligt ook PRUP Het Ven in de omgeving van het herziene RUP Mol Centrum, dat echter geen impact heeft op de herziening.





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

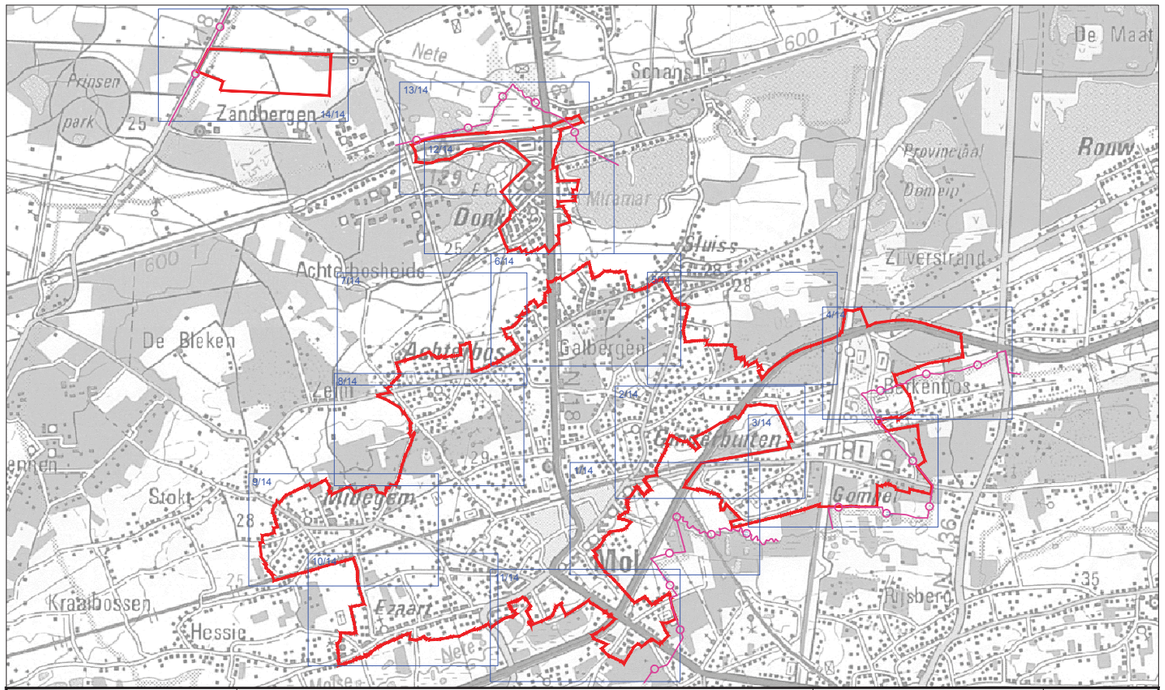
PRUP 11 'DE MARKT'

bestandslokatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350066\350066_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
Coördinatie - Ruimtelijk Planner



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 - Overzichtskaart

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

bestandslokatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/100.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
Coördinatie - Ruimtelijk Planner

4. PLANNINGSCONTEXT
juridische grondslag en toetsing ruimtelijke plannen

TOETSING AAN HET GEWESTELIJK RUIMTELIJK KADER

Ook met de Gewestelijke ruimtelijke plannen moet de gemeentelijke RUP-herziening conform zijn.

Formele toetsing: het RSV

Omdat het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog in voorbereiding is, moet formeel elk RUP nog getoetst worden aan conformiteit met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) op conformiteit.

Gezien het hoge abstractieniveau van het RSV versus het detailniveau van de geplande wijzigingen een zeer beperkte uitbreiding van het RUP Centrum Mol, werd een scan gedaan en bespreken we hier slechts de hoofdlijnen.

Het bestaande RUP Centrum Mol gaf uitvoering aan het principe van gedeconcentreerde bundeling van het RSV, dat streefde naar een sterkere bundeling van wonen, tewerkstelling en voorzieningen in de stedelijke gebieden. Deze RUP-herziening doet hetzelfde, maar houdt meer rekening met de kwaliteitsaspecten van die bundeling, groenblauwe dooradering en klimaat.

Het RSV selecteert bindend het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Mol. Deze selectie is ook te vinden in het richtinggevend deel, hfdst III.1 de stedelijke gebieden, art. 3.1.1.d. Het stelt: *“Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten.”*

Het RUP Mol Centrum en haar herziening kaderen in deze doelstelling.

Bijkomende toetsing: BRV

Vlaanderen bereidt bij de opstart van de herziening RUP Mol Centrum haar Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) voor. De concepnota BRV is bij opmaak van de startnota gepubliceerd. Ook dit document is van een eerder strategisch en abstract gehalte, maar vormt wel een vooruitzicht op het toekomstige kader voor gemeentelijke RUP’s.

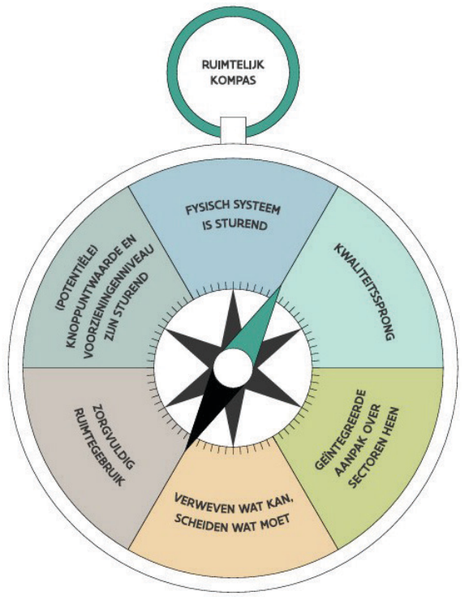
De geplande herziening van het RUP Mol Centrum vult op velerlei wijzen de doelstellingen van de conceptnota BRV in.

Ook het BRV vertrekt van een kernenbeleid waarbij ruimte voor extra woningen wordt gezocht binnen de bestaande goed uitgeruste dorps- en stadskernen, met een goede multimodale bereikbaarheid zoals Mol Centrum. Tegenover het RSV besteedt het BRV meer aandacht aan de transformatie van het bestaand ruimtebeslag en de rem op het ontwikkelen van nog niet ingenomen ruimte. Het BRV besteedt ook meer aandacht aan kwaliteitsvolle en klimaatbestendige ontwikkelingen. Er ligt meer nadruk op meervoudig ruimtegebruik en verweving van functies. Verdichting gaat ook gepaard met versterking van groenstructuren en ontharding, en moet de lokale ruimtelijke en ecologische draagkracht respecteren. Het geplande nieuwe RUP schrijft zich in in de principes van het BRV:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: het RUP gaat over een bestaand bebouwd centrum
- (Potentiële) knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend: het RUP betreft een goed multimodaal ontsloten kleinstedelijk centrum met tal van voorzieningen, lokaal en bovenlokaal
- Verweven wat kan, scheiden wat moet: het herziene RUP blijft inzetten op een kwalitatief handels- en dienstencentrum, gemeenschapsvoorzieningen en behoud van functies met veel tewerkstelling
- Het fysische systeem is sturend: het herziene RUP besteedt veel aandacht aan het behoud, de versterking en het beter beleefbaar maken van het belangrijkste structurerend element: de vallei van de Molse Nete. Het zet ook zeer sterk in op vermijden van overdaad aan verhardingen en behoud en versterking van het groen karakter van het centrum. Het werkt ook aan de groenblauwe dooradering door de versterking en het meer operationaliseren van de groencorridors
- Kwaliteitssprong: De RUP-herziening besteedt veel aandacht aan de manier waarop verdichting kan worden gecombineerd met de identiteitsbepalende elementen in het Centrum
- Geïntegreerde aanpak over sectoren heen: het RUP beoogt een verbetering op velerlei vlakken: naast woonontwikkeling ook een economisch sterk centrum én een aangenaam en attractief groen centrum, met effect op tewerkstelling, toerisme en leefbaarheid voor inwoners.

Geen Gewestelijke RUP’s

Er zijn geen Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht binnen de geplande contour van het herziene RUP noch in de onmiddellijke nabijheid.



TOETSING AAN SECTORALE PLANNEN

Ook heel wat sectorale plannen en selecties vormen het juridisch kader voor de herziening van het RUP Mol Centrum. Ze worden echter besproken bij de MER-screening, we verwijzen hiervoor naar het laatste hoofdstuk van deze startnota.

Aard van het RUP en afweging MER-plicht

5. INSTRUMENTENAFWEGING - PLANALTERNATIEVEN - DETAILLERINGSGRAAD
plan-alternatieven en detailleringsgraad

PLAN-ALTERNATIEVEN

Het planningsproces beoogt interne inconsistenties en onduidelijkheden in een bestaand vergunningenkader te verhelderen. Het beoogt ook om een aantal aanvullende regels omtrent groen en inrichting aan te vullen die zorgen voor een meer duurzame en toekomstbestendige inrichting, met behoud van historische beeldwaarde. Tot slot worden een aantal voorschriften flexibeler gemaakt, niet met het oog op toename van harde ontwikkelingen maar om meer te kunnen inspelen op de goede ruimtelijke ordening en als hefbomen voor sites die leeg staan of dreigen te komen leegstaan.
Het RUP is niet bedoeld om bv. ergens een specifiek programma te gaan plaatsen.

Een onderzoek naar **locatie-alternatieven** is dus niet relevant.

Een plan-alternatief kan zijn om **het RUP niet in herziening** te stellen en de doelstellingen in het vergunningenbeleid na te streven. Voor een deel gebeurt dit al voor wat betreft de afstemming van nieuwbouwvolumes op de omgeving. Maar bepaalde voorschriften zijn vandaag ronduit ongewenst geworden, zoals het te grote reca-gebied, het dichtbouwen van gelijkvloersen in een groot deel van het centrum, enz. Ook het erfgoedbeleid beter inbedden is zeer dringend, versus de lange procedures vaststelling van de Vlaamse inventaris. Aangezien deze **tekortkomingen toch een herziening van het RUP vragen**, werd gekozen om meteen alle voorschriften te evalueren.

Andere ‘plan-alternatieven’ moeten opgevat worden als variaties op de voorgestelde voorschriften rond groen, bouwmogelijkheden,... Bemerkingen hierover zijn mogelijk doorheen de procedure in de advisering en publieke consultaties.

DETAILLERINGSGRAAD

Aangezien het de bedoeling is om delen van het bestaande RUP te hernemen die passen binnen de doelstellingen, zal de **detailleringsgraad** van het herziene RUP **vergelijkbaar zijn met die van het huidige RUP.** Zoals uitgelegd zullen bepaalde voorschriften flexibelere inpassing van de bebouwing toelaten, met het oog op aanpassing aan de goede RO en het kunnen onstaan van grotere projectsites n.a.v. bundeling van percelen. De nieuwe voorschriften gaan echter een vergelijkbare detailgraad hebben.

5. INSTRUMENTENAFWEGING - PLANALTERNATIEVEN - DETAILLERINGSGRAAD
instrumentenafweging en aanvullende instrumenten

INSTRUMENTENAFWEGING

Welke RUP-procedure ?

Na de beslissing om het RUP aan te passen, werd onderzocht via welke werkwijze dit best gebeurde.

De **snelle procedure conform VCRO art. 7.4.4/1** werd overwogen, waarbij voorschriften kunnen worden opgeheven of gewijzigd. Deze bleek niet geschikt omdat ze specifiek bedoeld is voor het verhogen van het ruimtelijk rendement of minstens het optimaler inpassen van hetzelfde ruimtelijk rendement. De doelstellingen van dit RUP zullen niet leiden tot het verhogen van het ruimtelijk rendement en zullen mogelijks hier en daar beperkingen in functie van duurzame ontwikkelingen toevoegen.

Er werd daarom gekozen voor een **klassieke herzieningsprocedure**. Deze opende belangrijke mogelijkheden: de gerichte uitbreiding van de contour; gerichte kleinere wijzigingen in bestemming, het koppelen van voorkooprecht aan strategische percelen i.k.v. de groenstructuur,...
De klassieke herzieningsprocedure laat toe om enerzijds alle probleempunten aan te passen en alle tekorten aan te vullen, maar tegelijk te hernemen wat in bestaand RUP wel goed zat.

Aanvullende instrumenten in RUP ?

Naast een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften, zal in de voorontwerpfase uitgeklaard worden of het nuttig is om een **recht van voorkoop in te schrijven in het RUP**. Meer bepaald voor de realisatie van groenstructuren met publiek karakter of verbindingen voor zacht verkeer over publiek domein, kan het nuttig zijn om grondbeleid in te zetten. Omdat we het RUP in alle fasen zullen samen bekijken met het mobiliteitsplan voor het centrum, kunnen hier concrete verbindingen en plaatsen naar voor komen als zeer relevant om te verwerven.

De gemeente heeft momenteel **geen intenties om een onteigeningsplan** op te maken. Ze prefereert voorkoop, regelingen in der minne of werken via een akkoord over stedenbouwkundige lasten. Een onteigeningsplan kan altijd nog in een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van het RUP worden opgemaakt, indien dit nodig blijkt.

Zoals hierboven herhaaldelijk aangehaald, is het de bedoeling om parallel aan het RUP centrum ook een **erfgoedverordening** op te maken. Deze zal in finale fase de erfgoedpanden op het hele grondgebied selecteren en de regels rond sloop(verbod) en verbouwing verduidelijken. Deze zal ook regelen hoe aanpalend aan erfgoedpanden kan worden gebouwd. Bij opmaak van deze startnota is het de intentie van de gemeente om de verordening in fasen op te maken, beginnend met het Centrum. De gemeente houdt de mogelijkheid open om, moest de verordening toch niet kunnen door gaan, de panden binnen deze plancontour alsnog in dit RUP op te nemen.

Ophef voorschriften via RUP ?

Het **bestaande RUP wordt volledig in herziening gesteld en vervangen** door het herziene RUP, dat evenwel heel wat delen van het bestaande RUP zal hernemen.

Ook het bestaande **BPA zonevreemde bedrijventerreinen, deelplan BPA02 Heylen Natuursteen** (2006) wordt in zijn geheel vervangen.

In de zone tussen dit BPA, het bestaand RUP en de Nete wordt een **stuk gewestplan Herentals-Mol** (1978) vervangen: deels woongebied dat een woonbestemming blijft behouden, deels gebied voor gemeenschaps-voorzieningen en openbaar nut waar de bestemming wordt verruimd en verfijnd, en een snipper natuur die normaal gezien ook behouden blijft.
Ook in de westelijke uitbreiding (langs de Scheppelijke Nete) wordt een klein stukje gewestplan met bestemming parkgebied hernomen als groene bestemming.

In de fase voorontwerp RUP zullen de verkavelingsvergunningen worden geëvalueerd. Het is goed mogelijk dat **reeds gerealiseerde verkavelingen** met het RUP worden opgeheven, omdat het behoud ervan voor zowel de eigenaar als de vergunningverlenende overheid enkel een belasting betekenen: langere en zwaardere vergunningsprocedures omdat ervan kan worden afgeweken, maar met een verplicht openbaar onderzoek. In de aanloop naar deze startnota werden de gekende verkavelingsvergunningen al opgelijst: het zijn er een 40-tal.

Afstemming op nieuw mobiliteitsplan

Begin 2026 werd onder de noemer ‘Mol op koers’ de opmaak van een nieuw mobiliteitsplan opgestart. Hiervan zijn bij opmaak van de startnota nog geen resultaten bekend. Het is niet de bedoeling van het RUP om verkeersafwikkeling te regelen. Wel zal bij de voorbereiding van de verschillende stappen in de RUP-procedure nagekeken worden of de opties van het RUP en het mobiliteitsplan consistent zijn en wordt nagekeken of onderdelen van het RUP moeten aangepast i.k.v. de mobiliteitsstudie.

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

Watertoets en ruimtelijke veiligheid

WATERTOETS

De watertoets werd geïntegreerd in de MER-screening: het is immers logsich om alle watergerelateerde topics hier gebundeld te bespreken.

In de mer-screening is de feitelijke situatie besproken en zijn de relevante kaarten opgenomen. De verwachte impact van het planinitiatief, de herziening van het bestaand RUP, wordt hier aan toegevoegd.

We concluderen in de MER-screening dat de effecten van een herziening van het RUP t.a.v. het huidige RUP globaal een positieve impact te verwachten is. Ten aanzien van de feitelijke situatie valt geen aanzienlijke negatieve impact te verwachten. De situatie voor water is gunstiger indien het RUP wordt herzien dan in het geval het RUP gewoon blijft bestaan. De watertoets is gunstig.

RUIMTELIJKE VEILIGHEID

Er werd ook nagekeken of een ruimtelijk veiligheidsrapport aan de orde kan zijn.

Het plan-initiatief, de herziening van het RUP, laat geen gevaarlijke activiteiten toe. Er zijn ook geen bestaande Seveso bedrijven binnen het plangebied bekend.

Het plangebied valt ver buiten de consultatiezones van Seveso bedrijven. Het dichtst bijzijnde, AGC Glass Europe, ligt op ca. 2km van de plancontour en het plangebied ligt ver buiten de consultatiezone.

We concluderen dat het niet gaat om een planinitiatief dat de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen mogelijk maakt noch ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van bestaande Seveso-inrichtingen inhoudt. We concluderen dat een ruimtelijk veiligheidsrapport niet nodig is.

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Dit document bevat de onderbouwing voor het standpunt dat, met de informatie opgenomen in de startnota voor de herzienings-procedure, er geen milieu-effectrapportage moet worden uitgevoerd voor de geplande herziening nodig is.

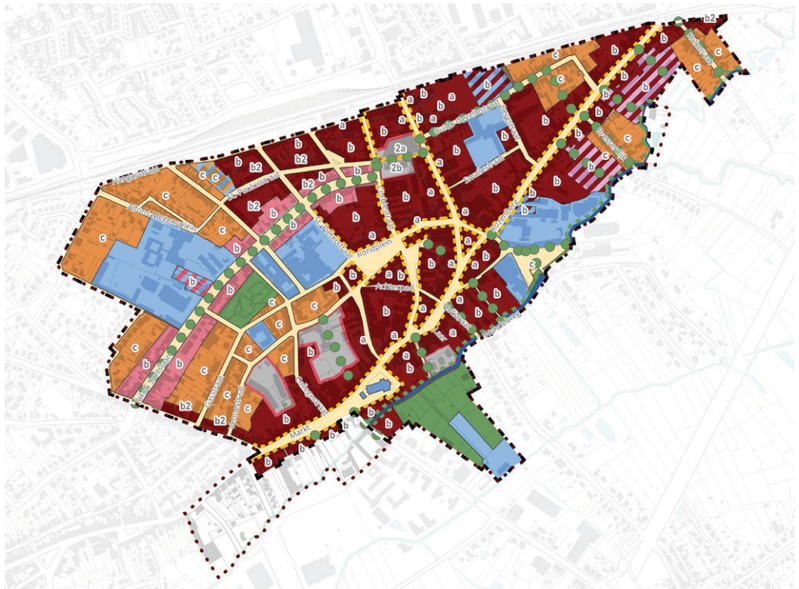
OMSCHRIJVING VAN HET PLAN-INITIATIEF

Herziening bestaand RUP en lichte contour-uitbreiding

De gemeente Mol wil haar RUP Centrum herzien en de contour ervan licht uitbreiden. Het gaat om het RUP met plan-ID RUP_13025_214_00004_00001 dat werd vastgesteld op 29.06.2015 en nadien twee keer punctueel werd herzien: een eerste herziening met plan-ID RUP_13025_214_00004_00002 (vastgesteld op 27.04.2020) en een tweede herziening met plan-ID HOV_13025_229_00001_00001 (vastgesteld op 25.03.2024).

Het plan is om de contour lichtjes uit te breiden waardoor het herziene RUP ook een stuk gewestplan en het deelplan 'Heylen Natuursteen' van het BPA zonevreemde bedrijven (plan-ID BPA_13025_224_00009_00001) zou vervangen.

De contour van het geplande herziene RUP is te vinden in de startnota p.3.



Plannende overheid

De plannende overheid voor de geplande volledige herziening en lichte uitbreiding is: Gemeente Mol, Molenhoekstraat 2, 2400 Mol

De ontwerper van de startnota voor de herzieningsprocedure is: Spatie maakt ruimte VoF, ruimtelijk planner Kristine Verachtert. De ontwerper voor voorontwerp en volgende fasen moet nog worden aangesteld.

Doelstellingen van de herziening in een notendop

De aanleiding en doelstellingen voor de herziening van het RUP zijn uitgelegd in de startnota pagina's 4-16. We vatten hier de aanleidingen en doelstellingen kort samen op basis van de titels van de onderdelen en verwijzen naar de startnota voor meer diepgang.

Aanleidingen:

- Kernversterking moet samen gaan met klimaatbestendigheid

- Kernversterking moet gebeuren met respect voor erfgoed en beeldwaarde; erfgoedbeleid is ondertussen in voorbereiding

- Het RUP laat niet toe om in te spelen op opportuniteiten door rigide regels

Doelstellingen:

- Kwaliteitsvolle klimaatbestendige kernversterking betekent

  - Een robuuste Netevallei
  - Een robuuste groenstructuur door het centrum
  - Behoud waardevol groen en hogere kruindekking
  - Groene voortuinen

- Kwaliteitsvolle kernversterking met een aantrekkelijk belevingscentrum

  - Een compact (compacter dan in het huidige RUP) handels- en horecacentrum
  - Een levendig en gevarieerd centrum met stimulansen voor interessantere hoeken, doorkijken, binnengebieden (versus strak vergunningenkader dat de straatwanden dicht bouwt)
  - Functies met werknemers en bezoekers behouden (versus monofunctionele invullingen in het RUP en gewestplan met openbaar nut of industrie)

- Kwaliteitsvolle kernversterking met respect voor beeldwaarde

  - Erfgoedpanden bewaren
  - Nieuwbouw in de erfgoedclusters afstemmen op erfgoed
  - Onverantwoorde optopping vermijden
  - Inconsistenties in de voorschriften oplossen (bouwlagen versus harmonieregel)

Geplande wijzigingen van het RUP

Ook de geplande wijzigingen van het RUP herhalen we niet volledig, omdat ze overzichtelijk zijn opgenomen in de startnota pagina's 17-30. We herhalen hier kort de titels met een beknopte uitleg.

- Standaardregeling en flexibiliteit met kwaliteitsgaranties

  - We definiëren een helder basisvolume: dit komt op vele plaatsen overeen met het huidige RUP maar er zijn een aantal verstrengingen ten opzichte van (de maximalistische interpretatie van) het huidige RUP:
  - In functie van aansluitingen op erfgoed en behoud van bepaalde straatbeelden (zie hieronder)
  - Het basisvolume wordt berekend vanaf de hoofdstraat, niet elke straatzijde noch kleinere straatjes en steegjes (relevant zeker aan de Netevallei)
  - Er wordt verduidelijkt wat er kan met bestaande en vergunde volumes en parkeerterreinen die de mogelijkheden van het RUP overschrijden, want dat is in het huidige RUP niet helder
  - Er wordt toegelaten dat hetzelfde volume anders op het perceel wordt ingeplant als dat ten goede komt aan de betere ruimtelijke ordening
  - Voor zeer grote sites kan de formule projectzone ingeroepen worden: hier is het denkbaar dat er extra volume komt dan het basisvolume aan de straatzijde, maar enkel mits gecompenseerd met stedenbouwkundige lasten

- Aanpassingen op vlak van volumetrie

  - Voor erfgoed: Er worden erfgoedclusters aangeduid waar de bouwhoogte beperkt wordt, lager dan het huidige RUP. Er wordt de mogelijkheid gelaten dat het RUP ook de te behouden erfgoedpanden aanduidt (mogelijks gebeurt dit in een verordening, dat wordt nog uitgeklaard). Ook buiten de erfgoedclusters moet men aansluiten op erfgoedpanden
  - Enkele andere bouwblokken worden verlaagd in maximale bouwhoogte: (1) straten die nog gave gehelen van eengezinswoningen zijn (2) straten die gewoon te smal zijn om de huidige bouwhoogten te verdragen (3) straten waar al veel erfgoed zit waarop ook nog eens op moet worden aangesloten (4) het zeer kenmerkend horeca-hart aan de Corbiestraat
  - De mogelijkheid om gelijkvloers vol te bouwen, momenteel in een groot deel van de woonzones, wordt zeer sterk beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het handelsbeleid

- Aanpassingen op vlak van bestemmingen

  - In twee zones met gemeenschapsvoorzieningen worden ook enkele andere goed verweefbare functies mogelijk gemaakt om de verwachte transformaties te faciliteren (de ziekenhuissite in herorganisatie, de site met gemeentelijke functies langs de Nete ook in herorganisatie);
  - voor de site voorzien voor industriële activiteiten in BPA Heylen Natuursteen worden minder belastende functies mogelijk gemaakt

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

- de zonevreemde woningen in gemeenschapsvoorzieningen krijgen een gerichte planologische oplossing

- Groenstructuren aanvullen en verhelderen

- Er worden extra groenassen aangevuld conform de structuurschets groen en er wordt verduidelijkt wanneer en hoe ze moeten worden gerealiseerd op privaat domein
- Er worden bijkomende verplichtingen tot groene voortuin ingebouwd
- In de Netevallei worden zones van 40 à 50m van de Molse Nete, aangeduid die verplicht groen moeten worden ingericht, zones die in het huidig RUP, afhankelijk van de interpretatie ervan, soms als bebouwbaar konden worden beschouwd
- Er wordt een kapverbod voor grote bomen ingesteld. Er worden groennormen en bomennormen ingevoerd, die in het huidige RUP volledig ontbreken

REFERENTIESITUATIE: FEITELIJK EN PLANOLOGISCH

Binnen de huidige RUP-contour

De **planologische referentiesituatie** is hier uiteraard het oorspronkelijk RUP Centrum met zijn herzieningen. Dit RUP Centrum beslaat bijna het volledige stedelijke centrum van Mol tussen grofweg de Molse Nete, de spoorlijn en de Martelarenstraat; een stuk van dit centrum ten oosten van de Martelarenstraat is niet in het RUP opgenomen.

Binnen deze RUP-contour zijn de bebouwbare zones van het RUP –bv. woonzones, zones voor openbaar nut, zones voor wonen en handel, projectzones- reeds bebouwd. De **feitelijke referentiesituatie** leunt nauw aan bij de planologische referentiesituatie.

De feitelijke toestand komt echter niet overal overeen met de planologische referentiesituatie, indien we deze omschrijven als de maximalistische interpretatie van het RUP. Dit, omdat het huidige RUP nog wel verhoging van volumes en grotere uitbouwen van de gelijkvloerse verdieping kan toelaten indien in de vergunningverlening enkel de kwantitatieve voorschriften over bouwhoogten en bouwdiepten gevolgd worden en er abstractie wordt gemaakt van de kwalitatieve voorschriften van het RUP die ook een goede aansluiting en inpassing vereisen. (Onder meer omdat de planologische referentiesituatie niet altijd even duidelijk is, werd het RUP in herziening gesteld.)

Het is onbegonnen werk om voor elk perceel in het RUP de analyse te maken van de bestaande bouwvolumes en de mate waarin deze nog kunnen worden vergroot binnen het RUP. De RUP-herziening is ook niet ingegeven vanuit het vergunbaar maken van specifiek gekende projecten, waardoor we geen concreet overzicht kunnen geven van het verschil tussen feitelijke toestand en geplande toestand.

Binnen de geplande uitbreiding van de contour

Er worden twee uitbreidingen gepland aan de RUP-contour langs de Molse Nete.

In de **westelijke uitbreiding** is de planologische referentiesituatie het gewestplan en het BPA zonevreemde bedrijven deelplan Heylen Natuursteen. Ook hier is de planologische referentiesituatie bebouwbare bestemmingen: woongebied, bedrijvigheid (in het BPA), openbaar nut en een kleine snipper natuurgebied die we wensen te behouden.

De feitelijke referentiesituatie is er een van (vermoedelijk vergund geachte) zonevreemde woningen, sites met bedrijvigheid (binnen het BPA) en met gemeenschapsvoorzieningen (gewestplan openbaar nut): op heel wat plaatsen reiken deze tot tegen de Molse Nete. Maar er liggen ook nog heel wat diepe tuinen langs de Nete.

In de **oostelijke uitbreiding** is de planologische referentiesituatie gewestplan parkgebied. In de feiten staat er een gebouw dat vermoedelijk gebruikt wordt als woning en waar er voorlopig geen vergund geacht karakter aan kan worden toegekend, dit aspect is in onderzoek. De bedoeling is om de groene bestemming te hernemen in het RUP.

TOETSING AAN DE PLAN-MER-PLICHT

Stap 1: toetsing decreet DABM

De herziening van het RUP Centrum wordt opgemaakt op initiatief van de gemeente Mol en beantwoordt aan de de¬finitie van ‘plan en programma’ uit het DABM.

Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig?

- Het betreft een plan in het kader van de ruimtelijke ordening

- Het huidige plan vormt het kader voor het afleveren van vergunningen, die potentieel stadsontwikkelingsprojecten kunnen zijn; het herziene plan zal nog steeds dit kader vormen. Echter, er is geen toename van de vergunbaarheid van stadsontwikkelingsprojecten, de geplande wijzigingen vullen vooral de voorschriften aan, vormen verduidelijking en detaillering.

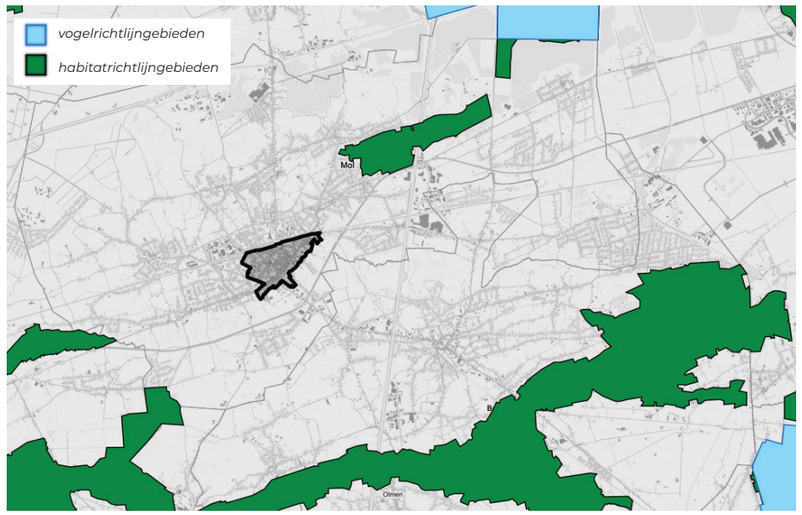
- Het betreft een relatief klein gebied met name enkel de centrumzone (huidig plangebied + geplande uitbreiding) van 104,5 ha ten opzichte van een totale gemeentelijke oppervlakte van 11.455 ha.

- Het betreft vooral een kleine wijziging, in de zin dat de globale opzet van het RUP wordt behouden, maar dat in de zones met woonbestemming de voorschriften aangevuld en genuanceerd worden en globaal geen dichtheidsverhogend effect gaan hebben: in tegendeel, ze zullen eerder bebouwings- en verhardingsmogelijkheden beperken; in zeer beperkte zones waar de mogelijke bestemmingen verruimd worden gaat het om zones die in het bestaande RUP reeds een harde bestemming hebben.

Stap 3: is er een passende beoordeling vereist voor de RUP-herziening?

Er zijn geen aanduidingen van Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden in of in de directe omgeving van het bestaande RUP noch de geplande beperkte uitbreiding van de contour. Het dichtstbij gelegen is het Habitatrichtlijngebied “Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden” en ligt op meer dan 1,5 km afstand van de geplande RUP-contour. Het dichtstbij zijnde Vogelrichtlijngebied ligt op meer dan 5,5km afstand.

Het plangebied betreft een centrumgebied dat quasi volledig is ingenomen door harde functies. De geplande herziening van het RUP wijzigt details met betrekking tot de manier waarop in deze gebieden kan worden gebouwd, verbouwd of gesloopt en herbouwd. Het RUP creëert geen nieuwe zones met ‘harde’ bestemmingen. In tegendeel, het herziene RUP legt beperkingen op aan de bebouwingsmogelijkheden van het bestaande RUP en -in de geplande uitbreiding van de RUP-contour- het gewestplan; beperkingen aan bouwhoogten, bouwdiepten, groennormen en verplichte ruime afstanden tot de Molse Nete. Er wordt geen negatieve impact op de Speciale Beschermingszones verwacht.



Figuur Habitat- en Vogelrichtlijngebieden (SBZ-H en SBZ-V) in de wijdere omgeving van het plangebied. Bron: geopunt, 2005.

Er mag aangenomen worden dat een passende beoordeling niet vereist is.

De te verwachten impact op de natuur wordt in onderstaande verder uitgediept. Immers, in nabijheid van het plangebied komen wel aanduidingen van natuurwaarden naar voor.

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Conclusie: screening van de milieu-effecten mogelijk

Het plan kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlagen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage, namelijk voor stadsontwikkelingsprojecten, echter niet méér dan de huidige planologische toestand. De opmaak van een passende beoordeling is niet nodig omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegelaten in de nabijheid van gekarteerde Natura 2000 habitattypes, noch op SBZ-V of SBZ-H; deze worden zelfs beperkt ten opzichte van de huidige planologische en feitelijke toestand. Het RUP bepaalt het gebruik van een relatief klein gebied op gemeentelijk niveau omdat de oppervlakte van het plangebied (104,5 ha) slechts een klein percentage (minder dan 1%) van het totale grondgebied van de gemeente betreft. Het houdt tot slot slechts een kleine wijziging in omdat de geplande herziening geen nieuwe bouwrechten creëren t.o.v. het bestaand RUP, omdat het slechts de regelgeving voor bestaande bebouwbare zones verduidelijkt, omdat het globaal vermoedelijk een beperkende impact zal hebben op mogelijke bouwvolumes en omdat het voorschriften toe voegt rond groen en maximale verharding.

Het plan komt dus in aanmerking voor de opmaak van een plan-m.e.r.-screening. We beoordelen nu de verwachte effecten.

ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN DE VERWACHTE MILIEU-EFFECTEN

Methodiek

We bespreken de te verwachten effecten ten gevolge van de geplande wijzigingen van het RUP Centrum binnen de huidige contour, dus ten opzichte van de planologische referentiesituatie. We argumenteerden hierboven waarom een vergelijking met de feitelijke referentiesituatie niet haalbaar is, omdat het gaat over de bijsturing, verstrenging en verduidelijking van voorschriften die in grote delen van het centrum van toepassing zijn en de RUP-wijziging niet is ingegeven vanuit specifieke projectvoorstellen. Waar relevant zal wel verwezen worden naar specifieke zones en plaatsen in het RUP waar de geplande RUP-wijzigingen veel effect zullen hebben.

Waar relevant voor de discipline gaan we wel even concreter in op de uitbreidingszones die voor de RUP-contour voorzien zijn, omdat we hier iets meer in concreto de effecten kunnen beschrijven.

We hanteren de methodiek uit de Plan-m.e.r.-screeningsgids opgemaakt door Veerle Timmermans, versie november 2025, gebruik makend van de vraagstelling met bespreking waar het antwoord niet (eenduidig) ‘neen’ is. We vullen enkele ontbrekende thema’s aan.

(https://www.milieuinfo.be/confluence/display/MRMG/Plan-m.e.r.-screeningsgids)

Discipline lucht

Checklist uit de Plan-m.e.r.-screeningsgids:

Checklist potentiële ingrepen discipline lucht	Ja	Nee
Kan het plan aanleiding geven tot nieuwe of gewijzigde verkeersinfrastructuur (wegen, spoorwegen, …) en dus bijkomende of gewijzigde luchtemissies door verkeer?		X
Kan het plan aanleiding geven tot de realisatie van nieuwe gebouwen en dus bijkomende luchtemissies door gebouwenverwarming?	X[1]	
Kan het plan aanleiding geven tot functies of activiteiten die bijkomend verkeer genereren (door woningen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, …) en dus bijkomende luchtemissies door verkeer?	X[2]	X[2]
Kan het plan aanleiding geven tot bijkomende geurbronnen en dus bijkomende geuremissies (zoals bij waterzuiveringsinstallaties, recyclagepark, productiebedrijven, landbouw, …)?		X
Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of mogelijkheid tot realisatie van kwetsbare locaties zoals scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen?	X[3]	

De feitelijke referentiesituatie op vlak van lucht



Fijn stof PM25, allemaal op de ochtend, 9h. Bron: VMM, 2026

De actuele luchtkwaliteit werd geconsulteerd op het geoloket van VMM. Op de kaarten van PM10, PM2,5, NO2, en Ozon kleurt de kaart voor het volledige plangebied blauw tot groen. De globale beoordeling (BelAQI Index) is ‘vrij goed’ voor het hele plangebied. Er is geen sprake van zorgwekkende luchtkwaliteit.

Effectenbespreking:

Verwachte impact vanwege realisatie van nieuwe gebouwen - verwarming ([1])

Het herziene RUP zal uiteraard vergunningen voor nieuwe gebouwen mogelijk maken. Zoals hierboven uitgelegd, zal het herziene RUP echter niet méér bebouwing toe laten dan de kwantitatieve voorschriften van het bestaande RUP. Globaal genomen zullen de mogelijkheden voor volumes afnemen. De voorziene nieuwe voorschriften sluiten immers qua bouwvolumes nauwer aan bij de feitelijke toestand omdat ze meer nadruk leggen op behoud van bouwhoogte in erfgoedclusters, voor erfgoedpanden of tegen erfgoedpanden en het aantal bouwlagen beperken in een aantal straten met nog intacte gehelen van grondgebonden eengezinswoningen. De nieuwe voorschriften beperken ook aanzienlijk de mogelijkheden om percelen vol te bouwen op het gelijkvloers.

- Er wordt globaal een positieve impact verwacht in die zin dat de creatie van nieuw bouwvolume door het herziene RUP wordt beperkt.

Verwachte impact op en vanwege realisatie van nieuwe verkeergenererende functies ([2])

Op dezelfde manier zal het herziene RUP het vergunningenkader vormen voor nieuwe functies. Zoals hierboven uitgelegd, zal het herziene RUP echter niet méér volumes toe laten dan de kwantitatieve voorschriften van het bestaande RUP, waardoor ook niet meer verkeersattractie moet worden verwacht. We legden hierboven uit waarom er eerder minder volume wordt verwacht, dus minder mogelijkheden voor extra programma.

Ook de zuidwestelijke uitbreidingszone van het RUP, die vandaag deels is ingenomen door harde functies maar nog niet volledig, is binnen het bestaande RUP in principe volledig bebouwbaar met gemeenschapsvoorzieningen of bedrijvigheid. Het herziene RUP zal beperkingen opleggen op de bebouwingsmogelijkheden langs de Nete en een functiemix toelaten die meer complementair kan functioneren met de sportsite.

- Er wordt globaal een positieve impact verwacht door de herziening t.a.v. het huidige RUP.

Verwachte impact wonen en kwetsbare functies ([3])

Het grootste deel van het bestaande RUP is een woonbestemming die vandaag al is gerealiseerd. We argumenteerden hierboven al waarom we verwachten dat het herziene RUP minder bijkomend wonen zal genereren dan het huidige RUP (minder volumes).

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Binnen het huidige RUP zijn een aantal zones voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen. Deze zijn vandaag in de feiten al ingenomen met kwetsbare functies zoals scholen, een ziekenhuis,... De RUP-herziening voegt hier niets aan toe. In een aantal zones is zelfs de mogelijkheid voorzien dat in plaats van gemeenschapsvoorzieningen hier een aantal goed verweefbare andere functies komen zoals bv. werkfuncties.

- Er wordt globaal een positieve impact verwacht door de herziening t.a.v. het huidige RUP.

Conclusie

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline lucht.

Discipline geluid

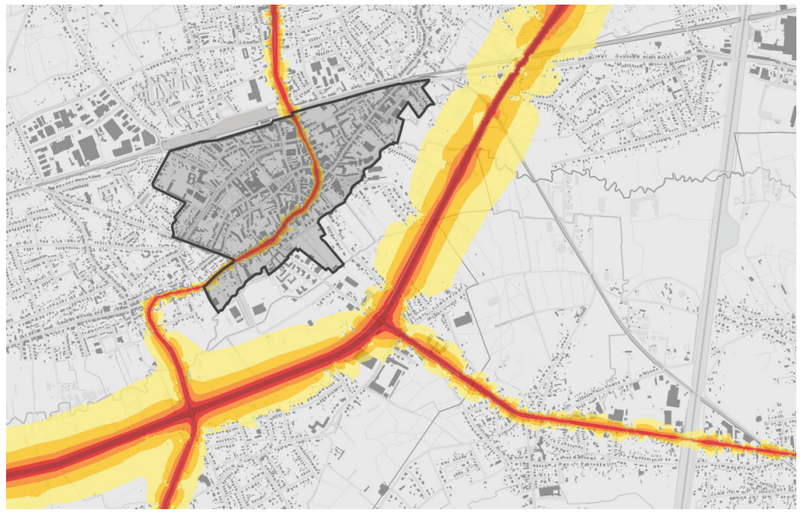
Checklist uit de Plan-m.e.r.-screeningsgids:

Checklist potentiële ingrepen discipline geluid	**Ja**	**Nee**
Voorziet het plan nieuwe verkeersinfrastructuur (wegen, spoorwegen, ...) en dus bijkomende of gewijzigde geluidsemissies?		X
Voorziet het plan bepaalde types van nieuwe gebouwen of functies zoals bedrijven, recreatie- of sportterreinen, evenementenhallen, ... met bijkomende geluidsemissies?		X
Genereert het plan bijkomend verkeer (door wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) en dus bijkomende geluidsemissies?	X[1]	X[1]
Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of mogelijkheid tot realisatie van kwetsbare locaties zoals scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen ?	X[2]	

De feitelijke referentiesituatie op vlak van geluid

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een **spoorlijn**. De strategische geluidsbelastingskaart conform richtlijn 2002/49/EG Lden voor spoorverkeer geeft echter geen indicatie van geluidsbelasting Lden boven 55 dB of Lnight boven 50 dB.

Voor het **wegverkeer** komt de eerstelijns bebouwing rond de as Nieuwstraat - Markt – graaf de Broquevillestraat – Laar – Statiestraat naar voor als een geluidsbelaste omgeving, vooral tijdens de dag.



Wegverkeer Lden. Bron: geopunt, 2021



Wegverkeer Lnight. Bron: geopunt, 2021

Effectenbespreking:

Verwachte impact vanwege bijkomend verkeer ([1])

Op eventueel doorgaand wegverkeer dat de meest belaste geluidsbelaste as gebruikt, heeft het RUP geen positieve noch negatieve impact. Voor het bestemmingsverkeer in het centrum stellen we het volgende vast.

Het betreft een reeds bebouwde omgeving met wonen, gemixt met andere functies (vooral handel en horeca). Het herziene RUP vormt het vergunningenkader voor transformaties van die bebouwde omgeving, waarbij niet volledig is uitgesloten dat hier nog extra (vooral woon-)programma bij komt door sloop van lagere gebouwen en vervanging met hogere gebouwen, veelal appartementen (boven handelszaken). Echter, ten aanzien van het huidige bestaande RUP zal dat potentieel bijkomend programma kleiner zijn, doordat in heel wat situaties minder volume wordt toegelaten dan bij (een maximalistische interpretatie van het op heden wat inconsistent geformuleerde) RUP.

- Er wordt globaal een positieve impact verwacht door de herziening t.a.v. het huidige RUP.

Verwachte impact wonen en kwetsbare functies ([2])

Binnen het huidige RUP zijn een aantal zones voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen. Deze zijn vandaag in de feiten al ingenomen met kwetsbare functies zoals scholen, een ziekenhuis,... De RUP-herziening voegt hier niets aan toe. In tegendeel, sommige bestemmingen openbaar nut worden vervangen door bestemmingen waar verweving met minder geluidsgevoelige functies mogelijk zijn. De bestaande kwetsbaarder functies palen trouwens niet aan de as met aanzienlijke geluidsbelasting.

Het grootste deel van het bestaande RUP is een woonbestemming die vandaag al is gerealiseerd. We argumenteerden hierboven al waarom we verwachten dat het herziene RUP minder bijkomend wonen zal genereren dan het huidige RUP (minder volumes). Zeker op de as die heel wat geluidsbelasting kent van wegverkeer, zal de groei van woon- en ander potentieel kwetsbaar programma kleiner zijn. De maximale bouwhoogte op Markt en een stuk van de graaf de Broquevillestraat wordt gereduceerd zodat hier minder bijkomend programma te verwachten is.

- Er wordt globaal een positieve impact verwacht door de herziening t.a.v. het huidige RUP.

Conclusie

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline geluid.

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Discipline mens - mobiliteit

Uit de Plan-m.e.r.-screeningsgids:

Checklist potentiële ingrepen discipline Mobiliteit	Ja	Nee
Genereert het plan bijkomend verkeer (door wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	X[1]	X[1]
Voorziet het plan nieuwe of gewijzigde verkeersinfrastructuur (wegen, spoorwegen, ...)?		X

[1] *Binnen het gewijzigde RUP zullen op bepaalde plaatsen vergunningen afgeleverd worden voor deze functies. Echter, binnen het huidige RUP is dit reeds het geval. Door de beperkingen op bouwvolumes te verduidelijken en op bepaalde plekken te verminderen, zal er globaal sprake zijn van een afname van het verwachte bijkomend verkeer t.g.v. de RUP-herziening.*

Effectenbespreking:

Bijkomend verkeer is mogelijk, maar minder dan zonder de RUP-herziening (1)

Het RUP wijzigt op detailniveau de stedenbouwkundige voorschriften voor een bijna volledig gerealiseerd centrum. De geplande RUP-herziening voorziet geen toename in de verkeersgeneratie t.o.v. het huidige RUP en geen wijzigingen aan de verkeersinfrastructuur. Immers, zoals ook in de discipline lucht uitgelegd, zullen er na de RUP-herziening niet meer en globaal genomen naar verwachting zelfs minder activiteiten met verkeersgenererende effecten vergunbaar zijn. Waardoor er minder extra bestemmingsverkeer wordt verwacht dan zonder RUP-herziening.

Conclusie

Aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

Discipline gezondheid

Checklist potentiële ingrepen discipline Gezondheid	Ja	Nee
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)? *(zie ook discipline mobiliteit)*	X[1]	X[1]
Genereert het plan bijkomende geluidshinder en/of luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ...)? *(zie ook disciplines geluid en lucht)*	X[2]	X[2]
Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare functies?	X[3]	
Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?		X
Is het plangebied gelegen in de nabijheid van hoogspanningsinstallaties (hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, hoogspanningsstations)?	X[4]	

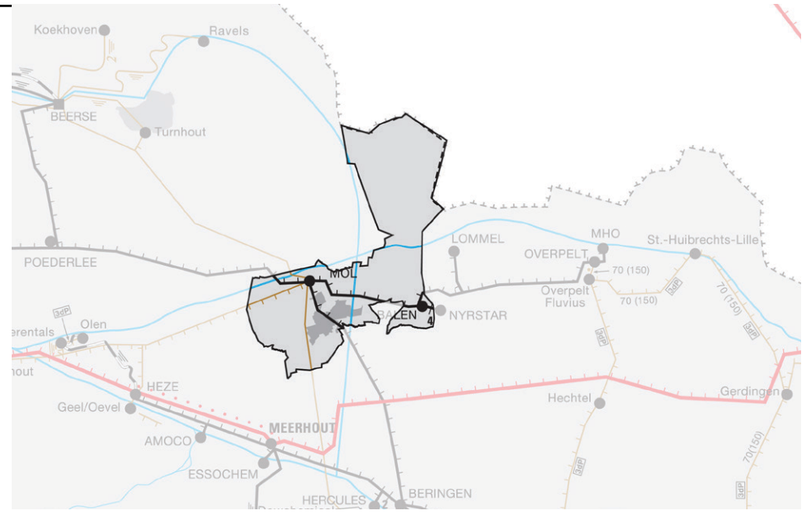
De referentiesituatie op vlak van gezondheid

Het plangebied betreft een centrumgebied met wonen en enkele zones voor gemeenschapsvoorzieningen (scholen, en ziekennhuis, cultuur,...), handel en kleinschalig werken,... Het element gezondheid is relevant om te screenen.

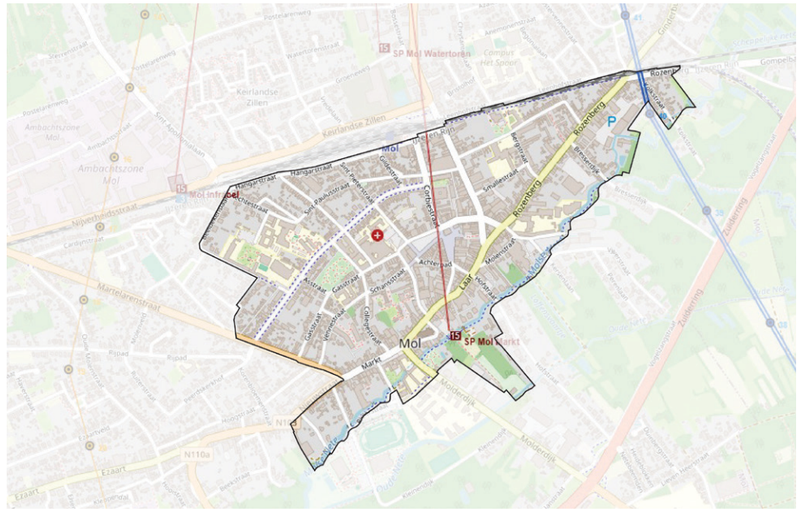
Voor de referentiesituatie op vlak van luchtkwaliteit verwijzen we naar het thema lucht; de geluidsbelasting vanwege verkeersinfrastructuur is beproken in het thema geluid. Er zijn geen andere bronnen in of nabij het plangebied.

De hoogspanningsleidingen en -stations werden opgezocht gebruik makende van de volgende bronnen: de geabstraheerde kaart van het hoogspanningsnet via *www.elia.be/nl/infrastructuur-en-projecten/ons-net* en de gedetailleerde ligging ervan via *https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#15/51.1880/5.1164*

Omdelocatievanhoogspanningsleidingenen-stationstelocaliseren, gebruikten we de online beschikbare webkaart V6.5 via *https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#16/51.1875/5.11*. Deze kaarten tonen dat er hoogspanningleidingen lopen ten westen van het plangebied, maar erbuiten (verbinding 784 Mol-Tip tot 110kV) en net aan het uiterste oostelijke puntje van het plangebied (verbinding 14 Mol-Beringen tot 150 kV). Verder zijn er rond en net binnen de plancontour enkele Stations van 15 kV gesitueerd (Mol-Infrabel, Mol-Watertoren en Mol-Markt). Het gaat om kleine stations die courant geïntegreerd worden in het stedelijke weefsel.



Netkaart abstract met aanduiding gemeente Mol. Bron: elia, 2023



Netkaart gedetailleerd met aanduiding uitgebreide plancontour.
Bron: hoogspanningsnet, 2026

Effectenbespreking:

Verwachte impact qua geluid, lucht,... gelinkt aan extra verkeer (1 2 3)

We verwijzen naar de besprekingen lucht, geluid en mobiltieit waar we aantonen dat het herziene RUP nog steeds het kader vormt voor vergunningen die enig bijkomend bestemmingsverkeer in een reeds bestaand centrumgebied kunnen veroorzaken, maar dat dit globaal genomen minder zal zijn dan zonder deze RUP-herziening.

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Verwachte impact vanwege hoogspanningsleidingen (4)

Er loopt een hoogspanningslijn over het uiterste oostelijke punt van het plangebied, nabij de kruising van de spoorlijn en de N103 (Rozenberg). Dit is reeds gerealiseerd woongebied, waar het herziene RUP geen extra ontwikkelingen toe zal laten. In tegendeel, de ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van het huidige RUP worden beperkt door de reductie van de bouwhoogte (zie startnota p.23) en door het beperken van de bouwdieptes in heel wat woonzones (zie startnota p. 24).

Conclusie

Er wordt globaal een positieve impact van de RUP-herziening verwacht

Discipline biodiversiteit

De referentiesituatie op vlak van biodiversiteit

Binnen het plangebied komt geen habitatrichtlijngebieden, noch vogelrichtlijngebieden, noch Ramsar-gebieden, noch gebieden van VEN IVON voor.

Vlakbij het projectgebied ligt de 'Molse Nete', aangeduid als 'Grote Eenheden Natuur (GEN)' en dus onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Dit gebied ligt ten zuidwesten van het projectgebied. De kortste afstand tussen het VEN en het contour van het RUP (gemeten vanaf de uitbreiding van het RUP) is 42 meter.

Ook voor de rest van de vallei van de Oude en Molse Nete toont zowel de natura 2000 habitatkaart als de biologische waarderingskaart (versie2) aan dat er vele percelen een hoge natuurwaarde hebben gekoppeld aan de vochtige bodem die hoort bij de beekvalleien. Echter wel buiten de projectzone.

Op ruimere afstand van het RUP liggen een aantal Speciale Beschermingszones (SBZ):

- Het habitatrichtlijngebied 'Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden' ten noordoosten ligt op meer dan 1600m

- Het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' ten westen is gelegen op ca 2,7km van de uiterste (nieuwe) contour van het RUP

Er zijn geen natuurbeheerplannen in het plangebied, wel enkele aangrenzend in de vallei van de Molse Nete.

Effectenbespreking

Het plangebied is reeds grotendeels bebouwd en verhard. Het RUP stelt een aantal optimalisaties en beperkingen voor tov de huidige context op vlak van klimaat, groenstructuur en mogelijkheden om te verharden en bebouwen, maar binnen de bestaande context. Ook op vlak van bestemmingen zijn geen grote transformaties opgenomen. Gezien de ruime afstand tot de SBZ-zones (+1600m) verwachten we geen betekenisvolle effecten op deze SBZ-zones met het plan. De voorstellen van het plan zijn iets beperkter en zullen wel (een licht positieve) impact hebben op de vallei van de Molse Nete en de aanwezige natuur die grenst aan het plangebied.

Tegenover de planologische referentietoestand worden een aantal beperkingen voor verharding en bebouwing opgelegd op de zones die grenzen aan de vallei en waar dus meeste biologisch waardevolle percelen zijn, met het oog om groter aandeel aaneengesloten open ruimte te vrijwaren rond de Netevallei en voldoende afstand te bewaren tov percelen met hoge natuurwaarde. Ook worden een aantal groene verbindingen sterker verankerd in het RUP.

Tegenover de feitelijke referentietoestand betekent dit dat op termijn op percelen aangrenzend aan de Molse Netevallei kan leiden tot meer ontharding dichter bij de vallei, en eventueel beperkt bijkomende verharding/verdichting verder van de Molse Netevallei. Bijgevolg wordt rond de Molse Netevallei getracht meer aaneengesloten open ruimte te bekomen, en ook de afstand van bebouwing/verharding tegenover VEN gebied te vergroten. Geenszins omvat het plan bijkomende activiteiten toe te laten die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zouden veroorzaken.

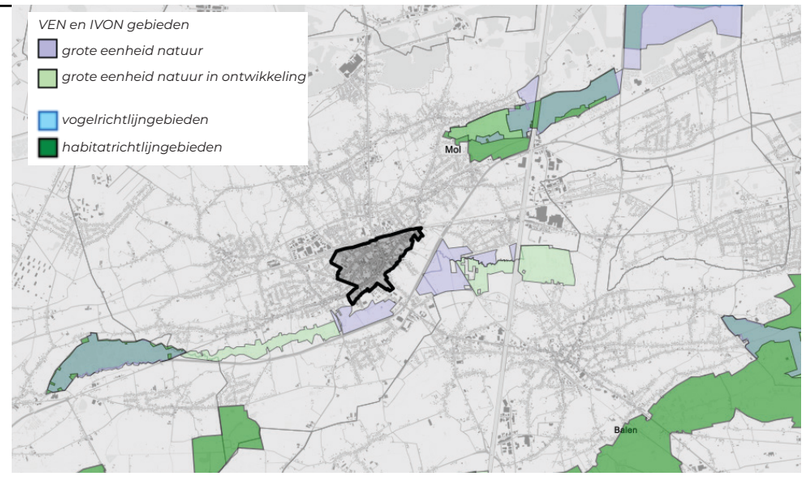
Voor de actuele habitattypes wordt geen vermijdbare schade aan natuurwaarde veroorzaakt . Het plan voorziet niet om habitats te doen verdwijnen of aantasten of de ecologische samenhang te verminderen. De bestemming van deze percelen blijft ongewijzigd en bebouwing/verharding in de nabije omgeving wordt beperkt.

Aanzienlijke effecten van **biotoopverlies** worden dan ook niet verwacht.

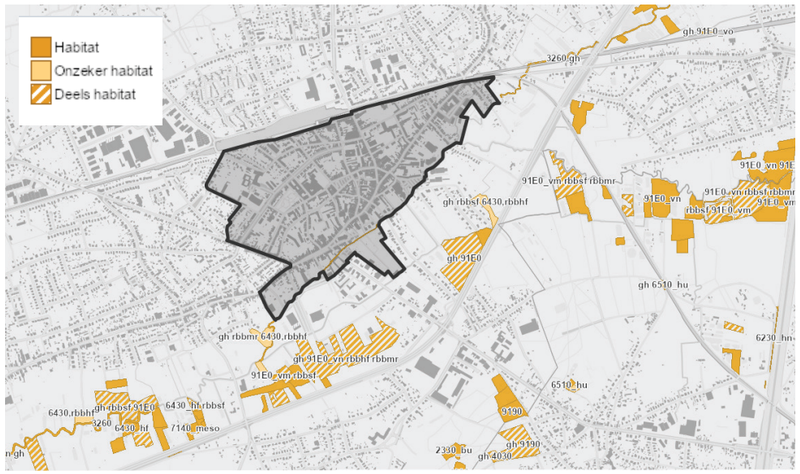
Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting worden niet verwacht.

Het plan voorziet geen specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies, noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

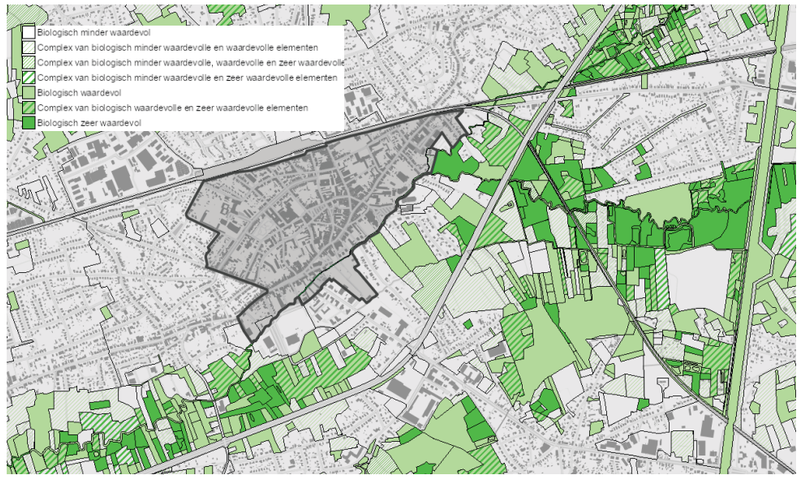
Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.



Habitat-/Vogelrichtlijn- en VEN-gebieden. Bron: geopunt, 2005



Natura 2000 habitat. Bron: geopunt, 2025



Biologische waarderingskaart. Bron: geopunt, 2025

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Er worden geen extra vervoersbewegingen verwacht (zie effecten mobiliteit). Daarnaast worden er geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

Daarom is wordt geconcludeerd dat de effecten van de door het plan veroorzaakte stikstofdepositie op beschermd gebied (SBZ) zeer beperkt en dus niet aanzienlijk negatief zijn.

Conclusie

Er worden geen negatieve effecten verwacht voor de discipline biodiversiteit.

Discipline bodem

De referentiesituatie op vlak van bodem

De **bodemkaart** toont dat het grootste deel van het projectgebied bestaat uit 'Antropogene bodem'. Slechts voor twee (beperkte) zones in de Netevallei geeft de bodemkaart een concreet bodemtype:

- Het gaat om de zone die bestemd is als parkgebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen (rond het verkeerspark). Hier bestaat de bodem uit (zeer) natte licht zandleembodem zonder profiel.

- De andere zone betreft een perceel van de oostelijke uitbreiding (namelijk ook parkgebied, dat bebouwd is). Hier betreft het een veenbodem.

De **watersysteemkaart** toont dat de vallei niet infiltratiegevoelig is (zandleem). De rest van het stedelijk gebied is vermoedelijk op zandgrond en wordt grotendeels als infiltratiegevoelig aangeduid.

Volgens de beschikbare data binnen de kaart 'uitspraken **bodemonderzoeken**' zijn binnen het plangebied verschillende percelen aangeduid waarvoor een bodemonderzoek is gebeurd. Op een aantal sites is verder onderzoek/sanering nodig: het betreft 2 grote sites: de Campus Rozenberg (middelbare school) en de recent ontwikkelde site aan de Vennestraat. Verder gaat het om een nog te ontwikkelen site aan de Edmond van Hoofstraat (bestemming wonen), de site van de Dekenij (bestemming wonen), over de St. Pieters en Pauwelkerk en enkele percelen aan de Rozenberg, Bresserdijk en Kolkstraat (ook bestemming wonen). Voor een aantal sites verspreid over het plangebied wordt aangeduid dat een oriënterend bodemonderzoek nodig is, alsook een aantal percelen waarbij de resultaten van het bodemonderzoek nog niet zijn verwerkt. Al deze percelen zijn reeds bebouwd en/of verhard. Voor een perceel, in de Guido Gezellestraat, waarvoor al een vergunningstraject loopt, toont het geoloket van Ovam dat reeds een oriënterend bodemonderzoek is gebeurd.

De **erosiegevoeligheidskaart** toont dat heel de site gelegen is in een zone die zeer weinig erosiegevoelig is. Volgens de' potentiële bodemerosiekaart per perceel' zijn slechts enkele percelen binnen het plangebied aangeduid. Deze hebben allen een een verwaar¬loosbaar risico op bodemerosie.

Effectenbespreking

bodemverstoring

Gezien het plan inzet op kwalitatieve kernversterking zullen graafwerken in de toekomst nog mogelijk zijn. Dit is in de planologische referentiesituatie echter ook zo, en zullen eerder beperkt worden. In de feitelijke referentiesituatie vertrekken we van een plangebied die grotendeels reeds verhard en bebouwd is. De verstoring van de bodem wordt daardoor als beperkt beschouwd. Ook de toename in verharding is niet noemenswaardig, gezien het plan de mogelijkheden om te verharden beperkt (tegenover zowel de feitelijke als planologische toestand). Uitbating van de ondergrond is niet voorzien in het plan.

Bij de oostelijke uitbreiding op kwetsbaar bodemprofiel (veengrond) voorziet het plan de bestemming als parkgebied behouden. De feitelijke referentietoestand betreft echter bebouwing (wellicht zonevreemd, zie eerder). Het plan voorziet om de bebouwing die vandaag op dit perceel staat, in de toekomst niet te behouden.

Verder voorziet het plan betere bescherming in de zones met hoge erfgoedwaarde (zie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie).

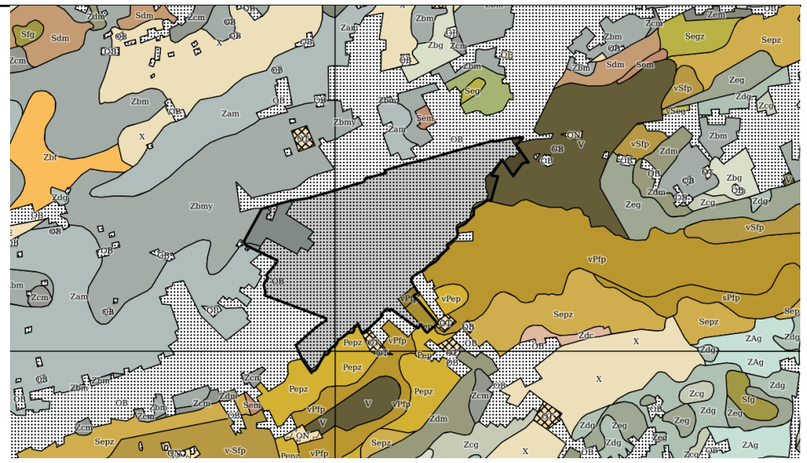
Aanzienlijke effecten ten aanzien van de bodemverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

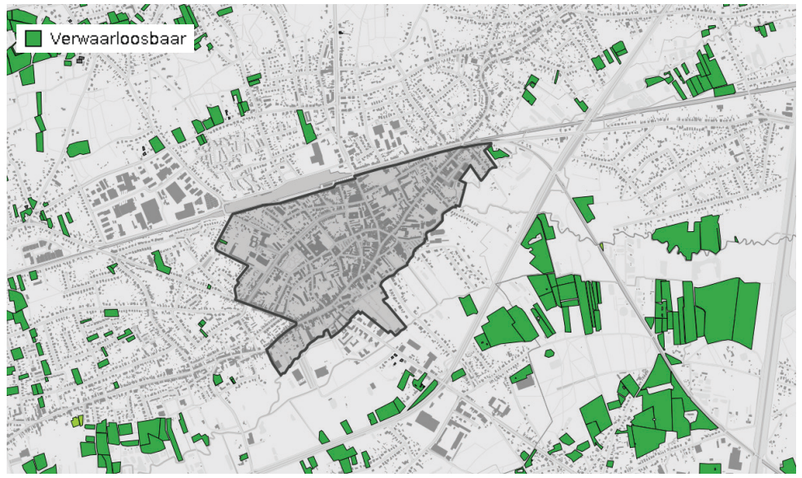
Het plan voorzien geen risico-activiteiten voor verontreiniging.

Ook zijn er geen fundamentele wijzigingen in bestemmingen waarbij percelen met een eventuele aanwezige bodemverontreiniging een risico zou vormen. De aanwezigheid van bodemonderzoeksdossiers wijst op (historische) activiteiten met een potentieel risico op bodemverontreiniging. Dit betekent niet noodzakelijk dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, maar wel dat de bodemkwaliteit in deze zones onderzocht wordt in het kader van de bodemsaneringsregelgeving. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging vormt in eerste instantie een aandachtspunt bij toekomstige grondwerken of herontwikkeling van individuele percelen. Deze aspecten worden opgevolgd via de procedures van het bodemdecreet en vormen geen rechtstreeks planmatig milieueffect van het voorgenomen RUP. Bij toekomstige vergunningsaanvragen kunnen bijkomende bodemonderzoeken vereist zijn. De bodemsaneringsnormen tegenover de planologische referentietoestand blijven ongewijzigd.

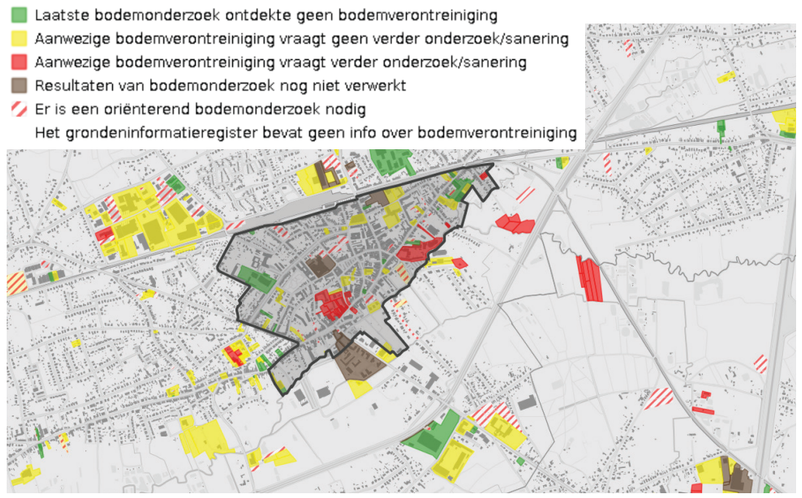
Aanzienlijke effecten ten aanzien van de bodemkwaliteit en bodemverontreiniging worden bijgevolg niet verwacht.



Bodemtypes. Bron: geopunt, 2017



Potentiële bodemerosiekaart. Bron: geopunt, 2



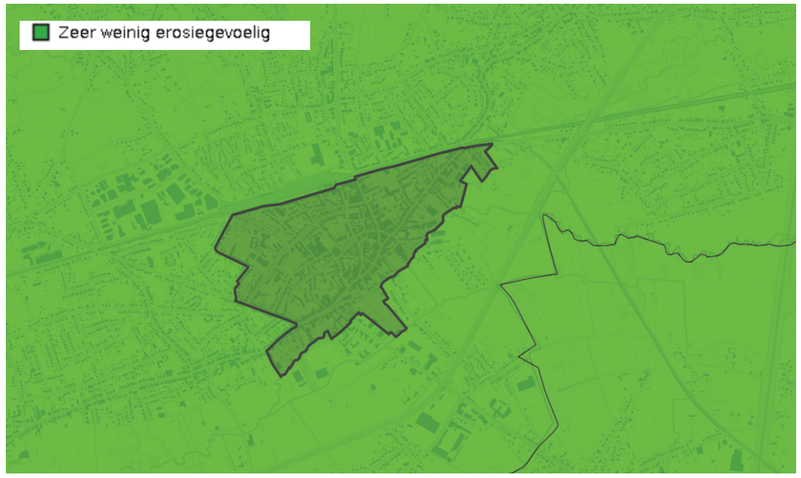
Uitspraak bodemonderzoeken. Bron: geopunt, 2026

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

erosie

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.



Erosiegevoeligheidskaart. Bron: geopunt, 2009

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

Discipline water (grond- oppervlakte- en afvalwater) /watertoets

De referentiesituatie op vlak van water

Oppervlaktewater en grondwater

Het plangebied bevindt zich in het Netebekken en meer specifiek binnen het deelbekken van de Molse Nete.

Binnen het plangebied ligt de Molse Nete, een waterloop van eerste categorie. Deze valt grotendeels samen met de zuidelijke grens van het plangebied. In het Noordoosten mondt de Scheppelijke Nete, een waterloop van 2de categorie en de Kroploop, een ongeklasseerde waterloop, uit in de Molse Nete. Ten zuidwesten, buiten het plangebied, vloeit de Oude Nete in de Molse Nete.

Rond de Molse Nete is de bodem niet infiltratiegevoelig. De watersysteemkaart toont dat het grootste deel van het plangebied ‘permanent droog’ is en dus geschikt om te infiltreren. Er is echter wel een hoge verhardingsgraad in het gebied, tot wel bijna 80% in het centrum.

Het volledige plangebied is gelegen in een gebied dat in de grondwaterkwetsbaarheidskaart wordt aangeduid als zeer kwetsbaar. Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor drinkwater.

Op de kaart met de fluviale overstromingsgevoelige gebieden (watertoets) is te zien dat er in de vallei van Molse Nete, en vooral rond de Oude Nete substantieel gevaar is voor overstroming. Binnen het plangebied zijn er geen percelen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met 3 uitzonderingen:

- De zone die bestemd is als parkgebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen (rond het verkeerspark, tussen Molderdijk en Hofstraat, ten zuiden van de Molse Nete). Hier zijn een aantal percelen die overstromingsgevoelig zijn, maar onbebouwd.

- In de oostelijke uitbreiding waar de planologische referentiesituatie gewestplan parkgebied is en er in de feite een gebouw staat. De bedoeling is om de groene bestemming te hernemen in het RUP.

- De tuinen van de woningen aan de Kolkstraat.

De kaart van nature overstroombare gebieden toont dat de (zeer) natte zandleembodems en veenbodems in de vallei van de Nete overstroombaar zijn vanuit de waterloop.

De **pluviale overstromingskaart toont** nog meer risico voor overstromingen binnen het plangebied. Rond de Molse Nete zijn er een aantal percelen die oplichten. Maar vooral in het dicht bebouwde gebied rond de Corbiestraat, Rondplein, Laar, Edmond van Hoofstraat,... zijn de risico’s op overstroming aanzienlijk.

Op de **wateradvieskaart** (watertoets, 2023) wordt de Vlaamse Milieumaatschappij aangeduid als adviesinstantie. Voor een groot aandeel percelen in het plangebied is het perceel ingekleurd en zal bij bouwproject of vergunningsaanvraag advies aangevraagd dienen te worden omdat het desbetreffende perceel in een risicozone ligt.

De gemeente beschikt sinds 2022 over een hemelwater- en droogteplan (opgemaakt door Pidpa en IMDC). Daarin worden voor het centrum reeds verschillende acties voorzien die inzetten op het publiek domein: ontharden (afstroom vermijden), bijkomende infiltratiebekkens onder parkeerdomeinen, het realiseren van een groene as doorheen Adold Reydamslaan-Boomgaardstraat-Guido Gezellestraat (bufferen en vertraagd afvoeren) en nieuwe RWA infrastructuur met als hoofdassen Rozenberg, Markt, Nieuwstraat die afwaarts verbonden zijn met de Molse Nete.

Binnen het plangebied zijn geen signaalgebieden aangeduid, wel enkele aangrenzend aan het plangebied.

Afvalwater

Bijna het volledige plangebied ligt in centraal gebied. Er is dus reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

Binnen het plangebied zijn ook enkele clusters, zowel collectief geoptimaliseerd buitengebied (er is recent riolering aangelegd en die is aangesloten op een waterzuivering) als collectief te optimaliseren buitengebied (er is riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering). Concreet zijn deze percelen reeds aangesloten op de riolering, of zijn de plannen of mogelijkheden om dat te doen.

Effectenbespreking

Het gaat om een omgeving waarvan de bebouwing grotendeels al aanwezig is en waar we de mogelijkheden reduceren om bouwblokken verder vol te bouwen. Binnen het huidige RUP zijn er meer bouwmogelijkheden, en specifiek rond de vallei van de Molse Nete. Het verder toebouwen van deze vallei wordt met het nieuwe RUP beperkt. Bijgevolg is er dus minder verharding als resultaat. De aard van het plan houdt in dat er geen exact programma is om te evalueren. Maar globaal worden geen negatieve effecten op het water verwacht.

Grondwater

Tegenover de planologische referentiesituatie zullen de mogelijkheden om te verharden en te verdichten beperkt worden. Er zullen minder mogelijkheden zijn om een perceel volledig dicht te bouwen. Ook zullen er meer beperkingen zijn aan de Netevallei. In de Netevallei worden zones van 40 à 50m van de Molse Nete, aangeduid die verplicht groen moeten worden ingericht, zones die in het huidig RUP, afhankelijk van de interpretatie ervan, soms als bebouwbaar konden worden beschouwd. Daarnaast worden er bijkomende verplichtingen tot groene voortuin ingebouwd.

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Tegenover de feitelijke situatie zijn er enerzijds nog percelen die bebouwbaar zijn en dus bijkomend verhard kunnen worden, anderzijds zal de nieuwe planologische toestand leiden tot het ontharden van bepaalde percelen door de strengere en duidelijkere voorschriften. Vandaar dat we beschouwen dat het plan niet zal leiden tot meer verharding.

Ook leidt het plan niet tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw). Er zullen meer beperken in het plan worden opgenomen om een volledig perceel te onderkelderen vanuit een strengere groennorm (in huidig RUP is onduidelijk hoe veel onderkelderd mag worden, dat wordt nu afgebakend). In het valleigebied wordt de bouwvrije zone extra beperkt, dus tegenover de planologische toestand zal dit leiden tot een verbetering voor de grondwaterstroming. Tegenover de feitelijke toestand kunnen ondergrondse constructies nog toegevoegd worden, bijvoorbeeld op nog te bebouwen percelen of buiten de zones met beperkingen. Gezien het eerder kleine wijzigingen betreffen, worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de grondwaterstroming.

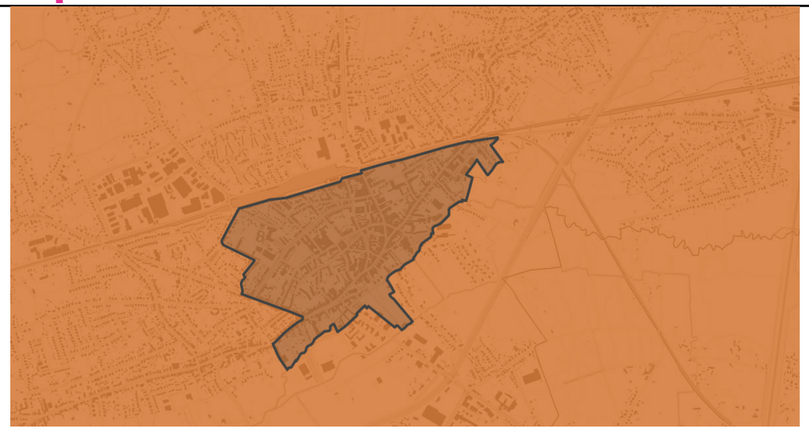
In het plan worden geen bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. bedrijvenzone). Voor de site voorzien voor industriële activiteiten in BPA Heylen Natuursteen worden minder belastende functies mogelijk gemaakt.

Oppervlaktewater

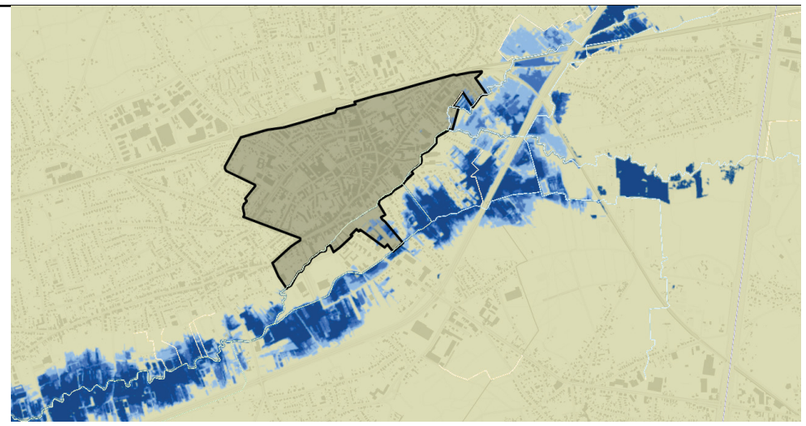
Het plan voorziet geen ingrepen op waterlopen of oevers.

Zoals eerder vermeld zal het plan niet leiden tot meer verharding of bebouwing. Ook zal het plan niet leiden tot ophogingen. Bijgevolg zal de Molse Nete, de Scheppelijke Nete en de Kroploop, of de waterlopen waar deze in uitmonden, in hun waterhuishouding niet substantieel beïnvloed worden.

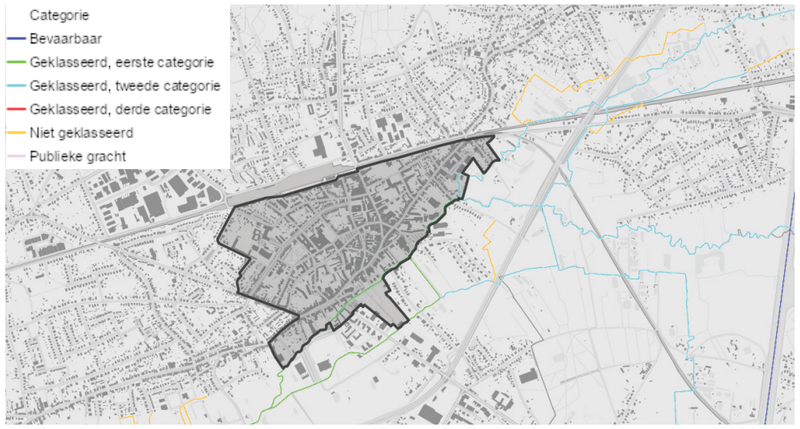
Gezien de overstromingsgevoeligheid (pluviaal en fluviaal) in het plangebied zijn een aantal maatregelen opgenomen in het RUP om deze niet te vergroten, alsook geen negatieve impact te hebben op de aangrenzende signaalgebieden. Zo worden bijkomende groenstructuren verankerd in het plan, worden bijkomende verplichtingen tot groene voortuin ingebouwd en wordt in de Netevallei zones van 40 à 50m van de Molse Nete, aangeduid die verplicht groen moeten worden ingericht, zones die in het huidig RUP, afhankelijk van de interpretatie ervan, soms als bebouwbaar konden worden beschouwd. Ook wordt beperkt dat percelen helemaal volgebouwd kunnen worden. Bijgevolg wordt geoordeeld dat er geen negatieve impact op het oppervlaktewater is.



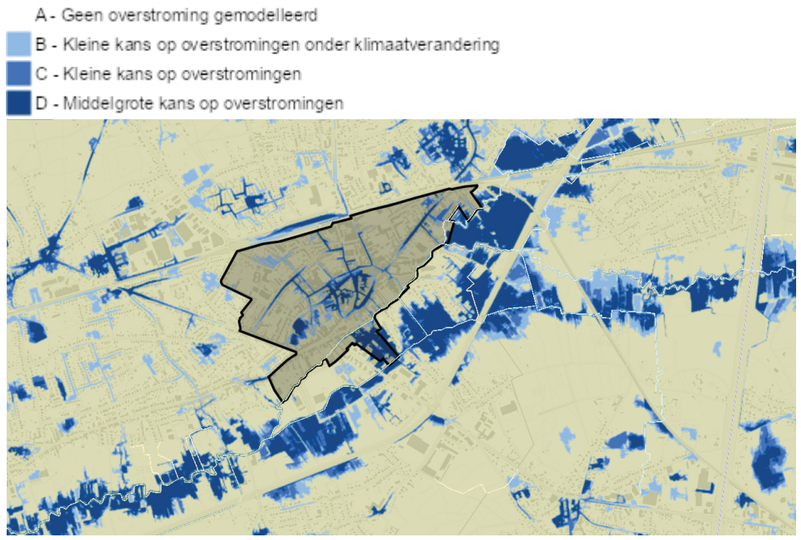
Grondwaterkwetsbaarheidskaar. Bron: geopunt, 1987



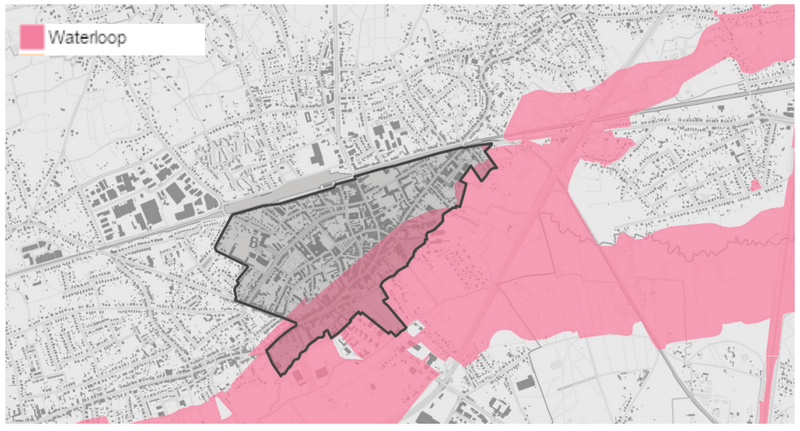
Waterloop met categorie en fluviaal overstroming. Bron: geopunt, 2023



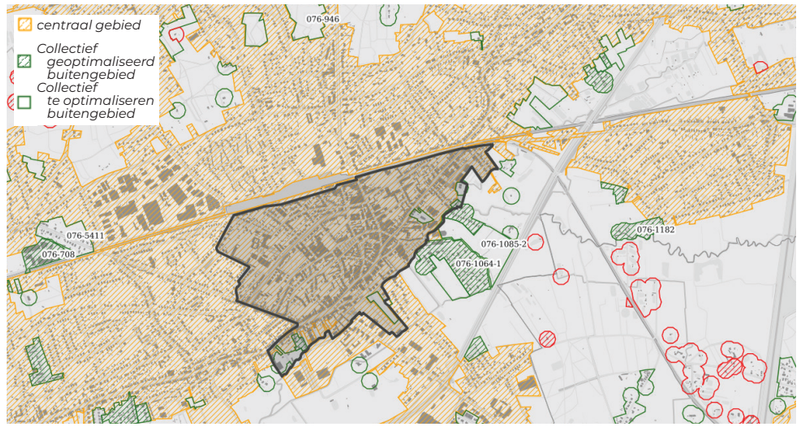
Waterloop met categorie. Bron: geopunt, 2026



Waterloop met categorie en pluviale overstroming. Bron: geopunt, 2023



Overstroombare gebieden. Bron: geopunt, 2010



VMM zoneringskaart. Bron: geopunt, 2025

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

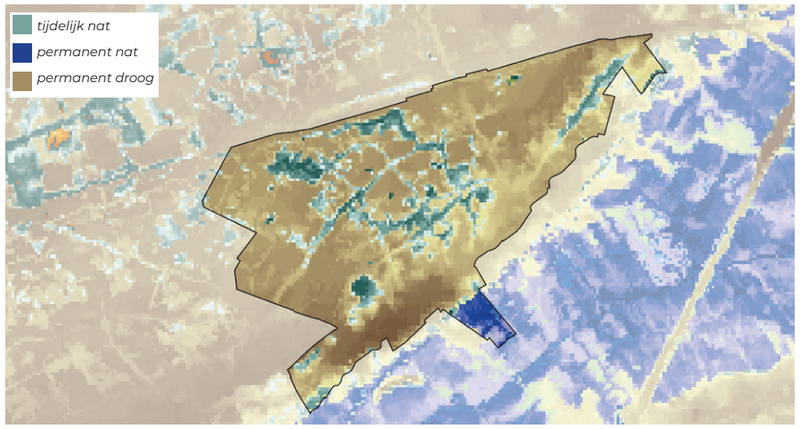
MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Afvalwater

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plangebied reeds vrijwel integraal is aangesloten op een RWZI en voor de overige percelen er plannen zijn of de mogelijkheid op dat te doen, en gezien er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

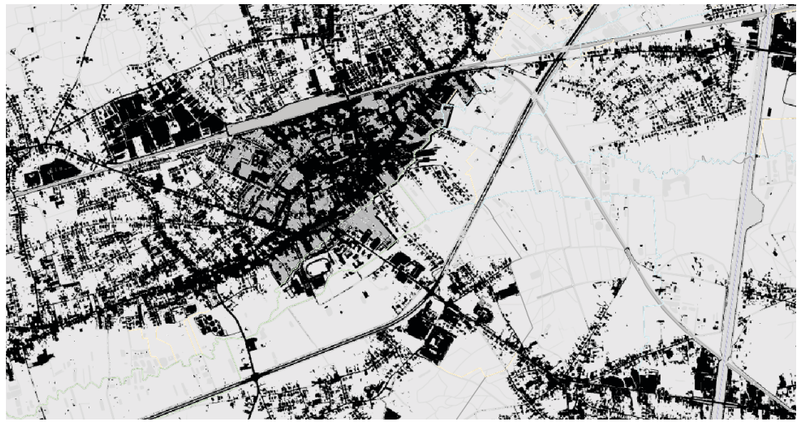


Watersysteemkaart. Bron: dov, 2015

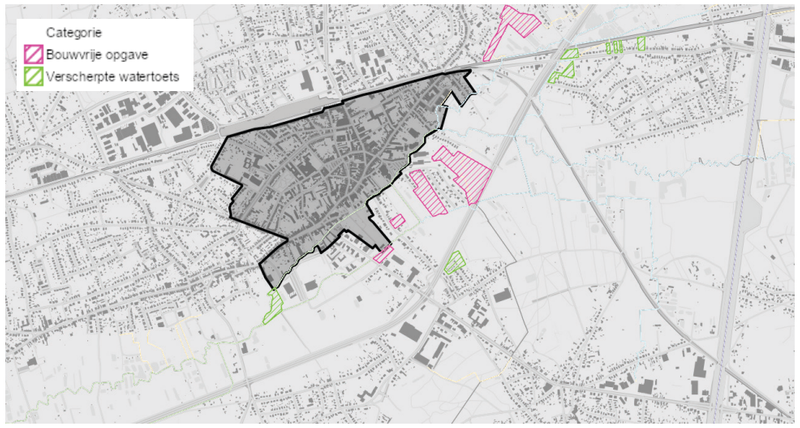
De referentiesituatie op vlak van klimaat

De impacttool van VMM toont een aantal te verwachten veranderingen ifv het klimaat. Binnen het plangebied zal de **hittestress** tegen 2050 en 2100 substantieel oplopen en kwetsbare inwoners dus bijkomend blootgesteld zullen worden aan de hittestress. Dit heeft te maken met de hoge mate van verharding. In de vallei van de Molse Nete ontbreekt de toename van hittestress.

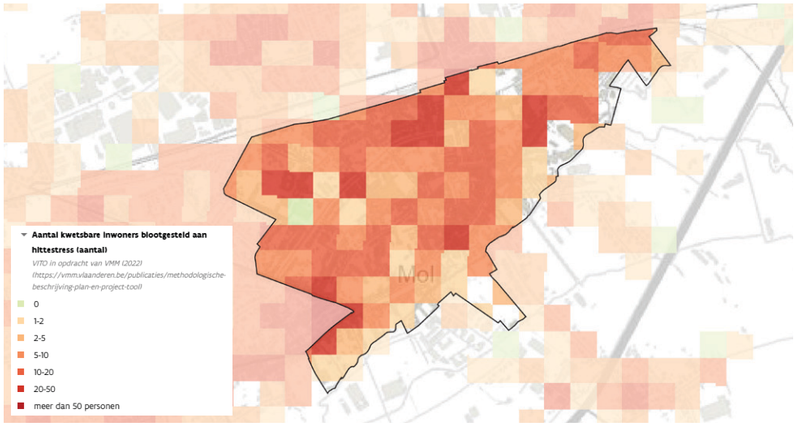
Op vlak van **droogte** zijn er weinig percelen met droogtestress. Zeker in de meer gevoelige vallei van de Molse Nete zijn er geen indicaties dat droogte een probleem is of zal zijn. Ook op valk van wijzigende grondwaterstanden worden geen potentiële impact aangegeven.



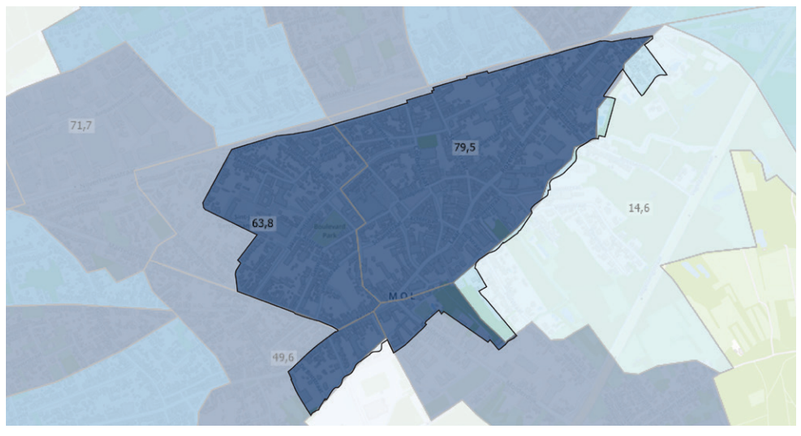
Wateronderlaatbaarheidskaar. Bron: geopunt, 2021



Signaalgebied. Bron: geopunt, 2014



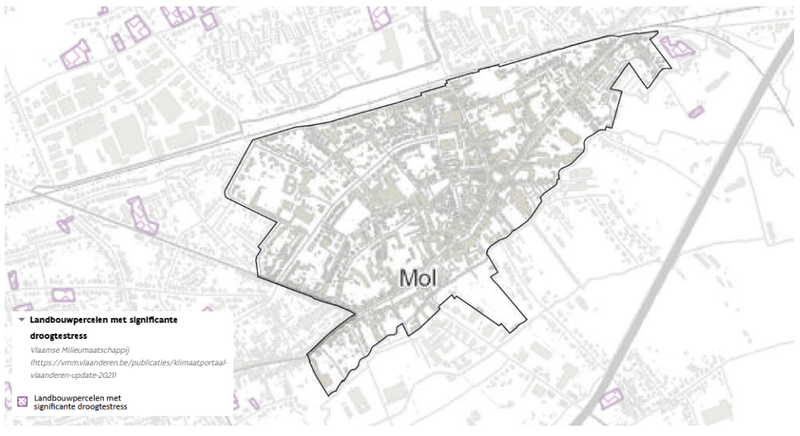
Hittestress. Bron: Klimaatportaal IMPACTtool, 2022



Verhardingsgraad per statistische sector (%). PinC, 2026

Discipline klimaat

Checklist potentiële ingrepen discipline klimaat	Ja	Nee
Voorziet het plan ingrepen die een effect kunnen hebben op het klimaat? Denk hierbij aan de ingrepen die eerder beschreven werden bij disciplines zoals water, bodem, biodiversiteit, mobiliteit, ...	X[1]	X[1]
Kan de klimaatverandering effect hebben op het plan?	X[2]	X[2]



Droogte. Bron: Klimaatportaal IMPACTtool, 2021

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Op vlak van **overstroming** is er een zone dicht bij de Molse Netevallei waar een (beperkte) toename wordt verwacht. Maar het is vooral de **wateroverlast** waar vandaag reeds een risico is, in de bebouwde zone en die in 2050 zal toenemen. De bij het deel discipline water reeds beschreven risico's op wateroverlast en overstroming, zullen dus toenemen bij een veranderend klimaat.

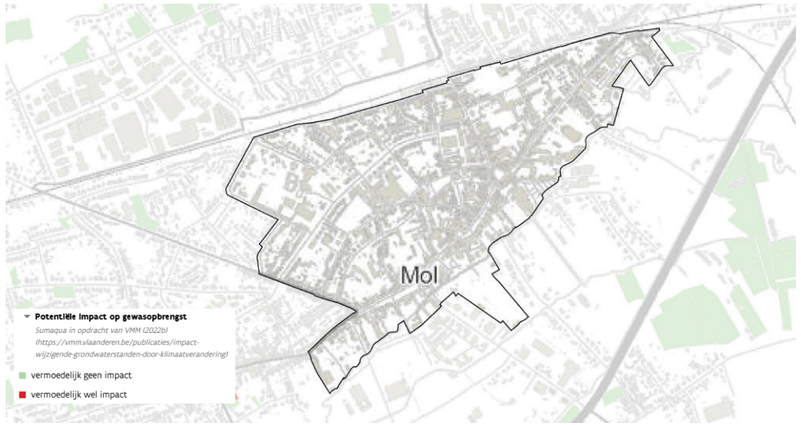
Effectenbespreking (¹&²)

Het plan heeft geen impact op klimaat. Er zullen in het RUP een aantal maatregelen worden opgenomen (en verduidelijkt) tegenover het voorgaande RUP die rekening houden met de te verwachtte klimaatveranderingen zoals meer risico tot overlast en hittestress.

De verhardingsgraad neemt niet toe (zie eerder). Er wordt geen relevante verhogen in CO2- en methaan-emissies voorzien. Ook wordt geen impact op biotoopverlies verwacht (zie discipline biodiversiteit). Er worden tov de planologische referentietoestand bijkomende restricties ingepland om verharding/bebouwing te beperkten en meer groen te voorzien (waaronder groenstructuren doorheen het plangebied) en bestaand groen te beschermen (waaronder de monumentale bomen). Dit zorgt dat het risico voor overstroming, droogte, hittestress niet groter wordt dan de planologische referentie en de feitelijke referentietoestand.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.



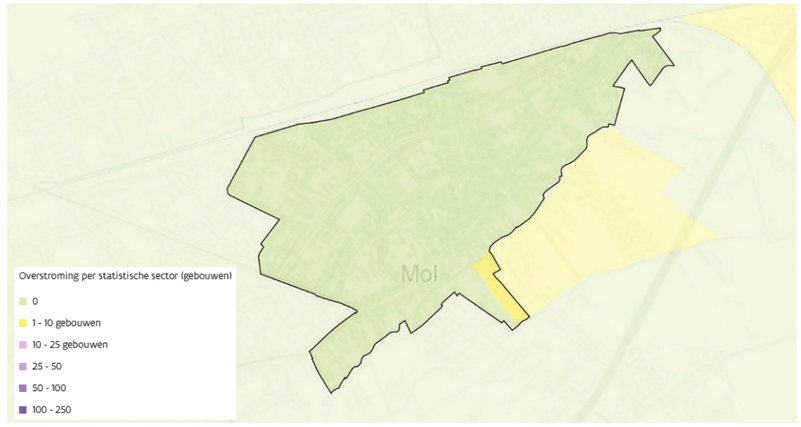
Grondwater. Bron: Klimaatportaal IMPACTtool, 2022

Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

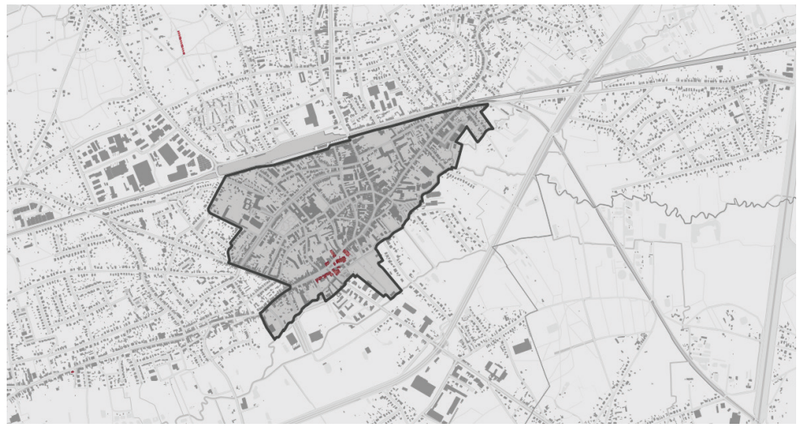
De referentiesituatie op vlak van landschap, erfgoed en archeologie

Het plangebied betreft een grotendeels bebouwd gebied met in de zuidoostelijke zijde de vallei van de Molse Nete.

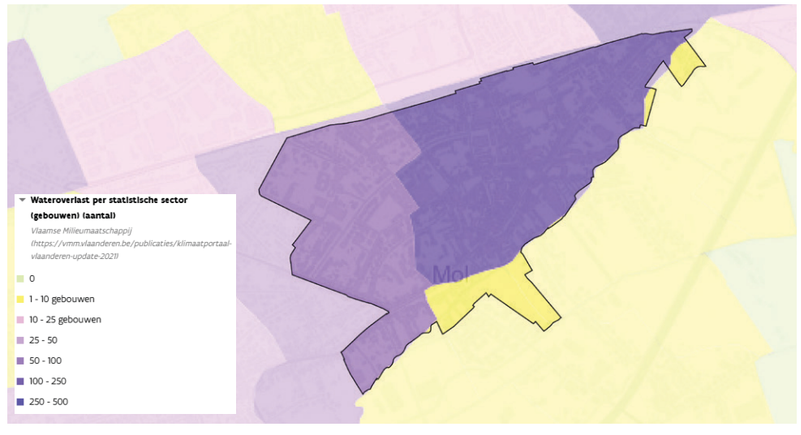
Zoals de kaarten van de **beschermde monumenten en het vastgestelde bouwkundig erfgoed** tonen, is er heel wat bouwkundig erfgoed officieel gekend. Bovendien is de gemeente Mol bezig met de opmaak van een aanvullende gemeentelijke inventaris van erfgoedpanden met een waarde die opname op de vastgestelde inventaris verantwoordt. Er is dus nog heel wat **meer bouwkundig erfgoed** aanwezig.



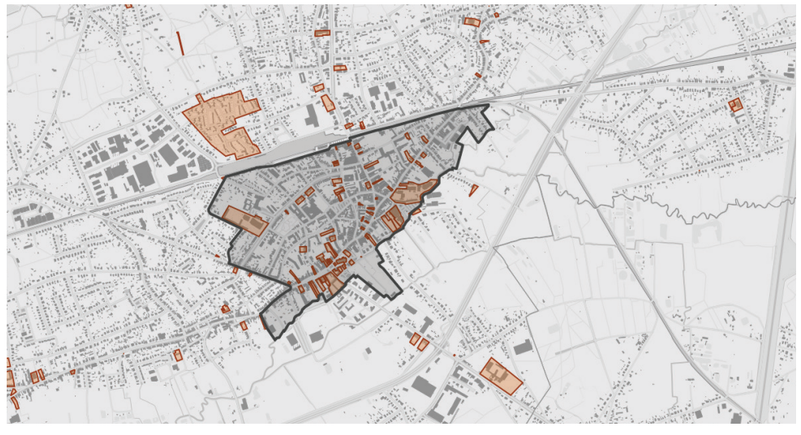
Overstroming. Bron: Klimaatportaal IMPACTtool, 2022



Beschermde monumenten. Bron: geopunt, 2016



Wateroverlast. Bron: Klimaatportaal IMPACTtool, 2021



Vastgesteld bouwkundig erfgoed. Bron: geopunt, 2016

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

Op gebied van **landschap of archeologie** tonen de bronnen geen formele selecties; geen vastgestelde landschapsrelicten noch landschappelijk erfgoed; geen beschermde stads- of dorpsgezichten, geen beschermde cultuurhistorische landschappen, noch beschermde archeologische sites. Wel weten we dat de Molse Nete erg bepalend is geweest voor het ontstaan van Mol -de beschermde monumenten bevinden zich niet toevallig allemaal aan de historische Markt die ontstond in de Netevallei. We beschouwen ze als een belangrijk landschappelijk element binnen het plangebied.

Effectbespreking

Verwachte impact op bouwkundig erfgoed

Het is de bedoeling van het RUP om een basis te bieden voor een betere bescherming van het bouwkundig erfgoed dat bij opmaak ervan nog geen statuut heeft gekregen. Het herziene RUP zal de belangrijkste erfgoedclusters – Markt en Boulevard – afbakenen en de bouwwijzen erbinnen afstemmen op de aanwezig erfgoedwaarden. We houden de optie open om ook de erfgoedwaardige panden binnen de plancontour in het RUP een 'bescherming' te geven door sloopverbod en regels over verbouwing. Mogelijks komt de pandsgewijze selectie in een verordening terecht: in de loop van het proces wordt bekeken waar dit wordt geregeld. Alleszins zal het herziene RUP veel sterker inzetten op behoud van erfgoedwaarden en afstemming van nieuwbouw op aanpalend erfgoed.

- Er worden enkel positieve effecten voor bouwkundig erfgoed verwacht.

Verwachte impact op landschap

Formeel zijn er geen landschapskwaliteiten af te toetsen. Uiteraard vormen echter ook de clusters van erfgoed belangrijke landschappelijke kenmerken. In de Boulevard is dat voornamelijk interbellum erfgoed, alhoewel ook hier recenter erfgoed voorkomt. In de cluster Markt gaat het om een mix aan erfgoed dat teruggaat tot Ancien Régime. Het herziene RUP zal deze erfgoedclusters afbakenen en de bouwwijzen hier veel strikter regelen dan het huidige RUP.

Ook voor de Netevallei worden aanpassingen gedaan om een verdere verstening van de vallei tegen te gaan. Het huidige RUP laat (bij een maximalistische interpretatie van de soms onduidelijke en inconsistente voorschriften) harde functies tot quasi tegen de Nete toe; het gewestplan in de uitbreidingszone ook. Het is de bedoeling dat het herziene RUP groene ruimte rond de Nete bewaart en hefbomen inhoudt om bestaande bebouwing en parkeerterreinen te verwijderen en te vervangen door bebouwing op tientallen meters van de Molse Nete. Zo wordt de groenstructuur van de Nete gevrijwaard en versterkt als landschappelijk element.

Ook voorzien we in het opleggen van een groennorm en een kapverbod voor grotere bomen. Zeker voor de beeldkwaliteit in de omgeving van de Netevallei, maar even goed elders in het plangebied zoals rond de Boulevard, zal dit een gunstig effect hebben.

- Er worden enkel positieve effecten voor landschap verwacht.

Verwachte impact op archeologie

Het plangebied is een bestaand centrumgebied met heel wat bestaande gebouwen en verhardingen. Het bestaande RUP laat nog heel wat meer bebouwing toe, omdat in een groot aandeel van de woonzones een gelijkvloerse bebouwing over het hele perceel wordt toegestaan. Het herziene RUP zal dit enorm beperken, waardoor minder inname van nog onbebouwde ruimte wordt verwacht.

Wel is het zo dat rond de Netevallei nog wel projectzones mogelijk zijn, die weliswaar niet ontwikkelen in een strook van ca. 45m vanaf de Nete (groen te houden), maar wel nog gebouwen in 2de orde achter het front van Markt-Laar- Molenstraat toelaten. Hier zal op niveau van projecten moeten nagekeken worden of archeologische onderzoek nodig is; dit kan binnen de bestaande sectorale regelgeving.

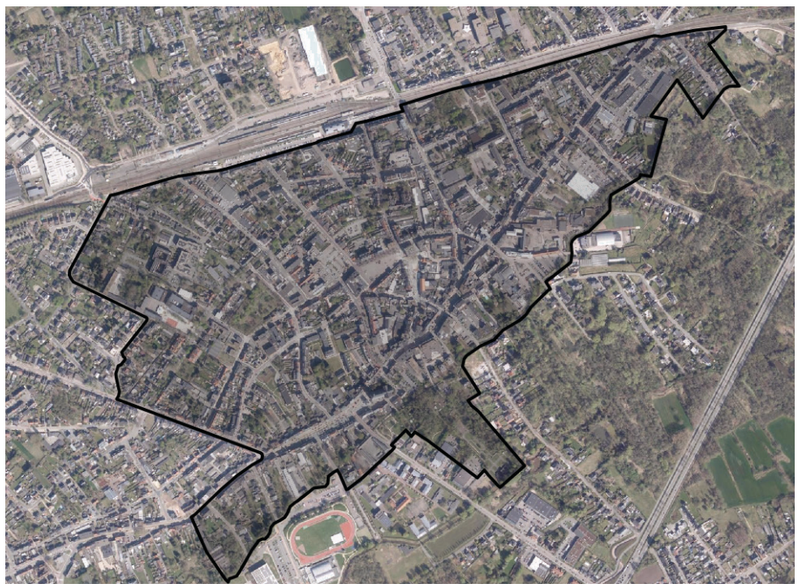
- Er worden geen tot positieve effecten voor archeologie verwacht.

Conclusie

Voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden positieve effecten verwacht.

Discipline mens – ruimtelijke aspecten

De referentiesituatie op vlak van mens – ruimtelijke aspecten



Luchtfoto plangebied. Bron: geopunt, 2025

Het plangebied vormt het 'stedelijke' centrum van de gemeente Mol. Mol werd in het Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied. De gemeente Mol en zeker de voorzieningen in het plangebied vormen inderdaad een belangrijk bezoekers-, tewerkstellings- en voorzieningencentrum voor een ruime omgeving, samen met enkele andere belangrijke tewerkstellingslocaties in de gemeente zoals de (nucleaire) onderzoeksintstellingen en bedrijventerreinen.

Het plangebied is een gemengde zone met compact wonen, verschillende gemeenschapsvoorzieningen - een ziekenhuis, scholen, rust- en verzorgingstehuis, culturele voorzieningen,... -, een kernwinkelgebied en horecazone en twee goed verweven clusters met grootschaliger detailhandel. Aan de zuidoostelijke rand ligt de Netevallei die ook als zachte verbinding functioneert. Aan de noordzijde ligt het treinstation. Het huidige RUP weerspiegelt deze centrumstructuur, maar laat in grote delen van dit centrum -bij een maximalistische interpretatie van de soms onduidelijke en inconsequente voorschriften- nog veel verdere verdichting toe: hoger bouwen, dieper bouwen, geen garanties voor groen en onverharde, waterdoorlatende ruimte.

Effectbespreking

Alhoewel het plangebied de kern vormt van het kleinstedelijk gebied en een groei van 'harde' programma's zoals wonen, verweven werken, handel,... bij voorkeur terecht komen in de best uitgeruste centra zoals het plangebied, getuigt het bestaande RUP niet van een hedendaagse visie op kernversterking. Kernversterking wordt heden niet enkel beoordeeld aan de hand van kwantitatieve doelstellingen maar ook kwalitatieve. De gewenste kwaliteiten kunnen gevat worden in de 10 kernkwaliteiten van de leefomgeving zoals gedefinieerd door Vlaanderen.

In het herziene RUP is het nog steeds de bedoeling dat dergelijke programma's verder kunnen ontwikkelen in Mol centrum. Zeker in de centrumstraten rond het kernwinkelgebied en op de as richting station is een verdere verdichting van het woonweefsel, een gezond handelsgebied, voorzieningen en verweven tewerkstelling nog steeds aan de orde. Maar het herziene RUP is gericht op meer oog voor de kwaliteit van de kernversterking.

De doelstellingen van de RUP-herziening bevorderen zeer uitdrukkelijk de volgende van de 10 kernkwaliteiten:

- Herkenbaarheid, leesbaarheid en aantrekkelijkheid: meer respect voor de erfgoedclusters, beperking tot optrekken van volumes in de hoogte tot de daarvoor geschikte echte centrumstraten, behoud en versterking van groen en de groene Netevallei, afbouw van de transformaties in een aantal nog zeer gave woonstraten met eengezinswoningen,...

- Waardering erfgoed en karakteristieken van het landschap: idem

- Oog voor biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit: door het invoeren van groennormen, behoud van waardevolle bomen, vrijwaring en hefbomen voor ontharding van de Netevallei,..

6. SCREENING VAN DE MER-PLICHT - WATERTOETS - RUIMTELIJKE VEILIGHEID

MER-screening: omschrijving van het planinitiatief

- Klimaatbestendig: het RUP vermindert de kansen op nog bijkomende verharding en bevat hefbomen voor extra groen

Verder heeft het RUP ook matig gunstige effecten op volgende kernkwaliteiten:

- Economisch vitaal: door op verschillende plekken een iets grotere functiemix gericht op goed verweefbare functies met verschillende vormen van tewerkstelling te voorzien, wordt op lange termijn hergebruik van bestaande voorzieningen en economische bestemmingen gegarandeerd

- Gedeeld en meervoudig ruimtegebruik: idem

Op de overige kernkwaliteiten heeft de herziening van het RUP geen duidelijk omschrijfbare effecten.

De RUP-herziening heeft geen noemenswaardige effecten op ruimtebeslag, behalve het feit dat langsheen de Molse Nete meer aandacht is voor een groene Netevallei met minder bebouwingskansen op korte afstand van de waterloop. Het gaat over een bestaand centrum waarbinnen de manieren van bouwen, verbouwen,... op een meer kwalitatieve wijze geregeld worden. Het RUP is niet gericht op het ruimtelijk uitbreiden van het centrum en de herziening heeft ook geen invloed op de ontwikkelingen buiten het RUP. Immers, voor deze woongebieden hanteert de gemeente haar dichtheidsvisie en woonzoneringsplan, dat een voorzichtig kernversterkend beleid voor de andere kernen bevat.

Conclusie

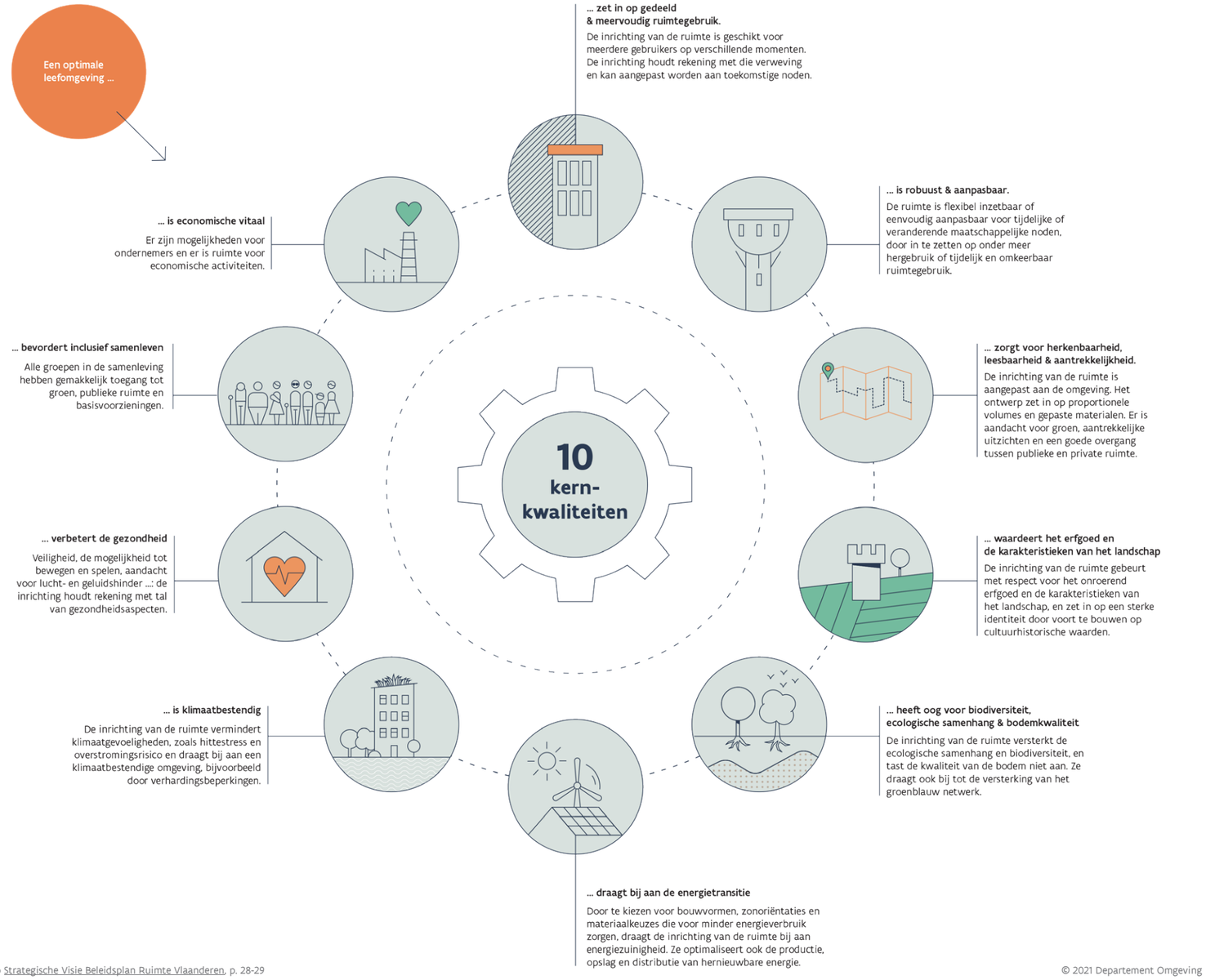
Het RUP heeft geen tot gunstige effecten op het thema ruimte, indien geïnterpreteerd als kwalitatieve kernversterking.

Grensoverschrijdende effecten?

Het RUP bevindt zich op meer dan 10km afstand van de Gewest- en landsgrens. Het bevat enkel functies die tot een kleinstedelijk centrumgebied behoren. De geplande RUP-herziening bevat kleine wijzigingen, verduidelijkingen en aanvullingen op deze voorschriften. Er zijn geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

GLOBALE CONCLUSIE OVER DE AANZIENLIJKHEID VAN MILIEUEFFECTEN

Uit het effectenonderzoek blijkt dat de voorgenomen herziening en beperkte uitbreiding van het RUP Centrum Mol geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor deze herziening dient overeenkomstig artikel 4..3.2 §2 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.



kernkwaliteiten