

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" te Mol, Balen en Dessel van de provincie Antwerpen.

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

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

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

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

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

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

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

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 23 juni 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn' te Mol, Balen en Dessel;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 oktober 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn' te Mol, Balen en Dessel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 22 maart 2012 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn' te Mol, Balen en Dessel;

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

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 19 augustus 2011 tot en met 17 oktober 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 16 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 5 januari 2012 de adviezen en bezwaren heeft gebundeld en behandeld; dat de commissie de adviezen en bezwaren voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd; dat dit advies concreet heeft geleid tot een beperkte aanpassing van de afbakeningslijn ter hoogte van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Berkenbossen Oost in functie van de versmalling van de reservatiestrook en ter hoogte van het aandachtsgebied De Hutten dat buiten het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan komt te liggen;

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de afbakening van de stedelijke gebieden als een elementaire beleidsmaatregel vooropstelt om de stedelijke leegloop en lintontwikkeling te stoppen, een aanbodbeleid inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van stedelijke ontwikkeling; dat het afbakenen van het kleinstedelijk gebied Mol past in deze beleidsdoelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat in uitvoering van het bekkenbeheerplan van het Netebekken (definitief vastgesteld op 30 januari 2009) signaalgebieden worden aangeduid waar de belangen van het watersysteem in conflict komen met de ontwikkelingsmogelijkheden volgens de geldende bestemmingen; dat in de omgeving van het kleinstedelijk gebied Mol voor een viertal gebieden (Centrum Zuid – Bresserdijk/Notenlaan, Ginderbuiten-Lindestraat, Den Uyt en De Hutten) blijkt dat het bebouwen van een woongebied of gebied voor openbaar nut niet wenselijk is; dat het een gemiste kans is dat de provincie Antwerpen deze gebieden niet nader heeft onderzocht in functie van herbestemming in het kader van het planningsproces van de afbakening van het kleinstedelijk gebied; dat de deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 9 februari 2012 aan de provinciale werkgroep 'Ruimte voor water' de opdracht heeft gegeven om acht aandachtsgebieden, waaronder drie in Mol, nader te onderzoeken via subwerkgroepen; dat de subwerkgroepen rond de aandachtsgebieden in Mol nog niet van start zijn gegaan; dat het schrappen van het aandachtsgebied De Hutten uit het provinciaal RUP Molderdijk naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt betreurd en de ingezette positieve en pro-actieve aanpak van de signaalgebieden door de provincie doorkruist; dat van de provincie op korte termijn concrete stappen worden verwacht inzake de toekomstperspectieven van de signaalgebieden op grondgebied Mol, omdat deze onderdeel uitmaken van de provinciale verantwoordelijkheid inzake het kleinstedelijk afbakeningsproces; dat het departement RWO hierbij een partner wil zijn;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat de toelichtingsnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat

hieruit kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

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

BESLUIT:

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" te Mol, Balen en Dessel wordt goedgekeurd.

Brussel, 10 JULI 2012

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



Philippe MUYTERS



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL – PRUP 1 Afbakeningslijn

Toelichtingsnota
Stedenbouwkundige voorschriften
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers
Coördinatie – ruimtelijk planner

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

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

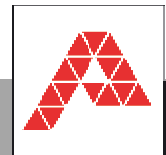
D. Toelen

L. Neefs

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd

W. Lux

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

colofon

opdrachtgever:



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

contactpersoon:

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

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Mol – PRUP 1 Afbakeningslijn
Definitieve vaststelling Provincieraad
22 maart 2012

opdrachthouder:



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

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep
IOK Technische Dienst
IOK Juridische Dienst

ruimtelijke planning:

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

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello
Annick Sprengers

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA.....	1
1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling van het RUP.....	3
1.2	Betekenis van de afbakeningslijn.....	3
2	Planningscontext	4
2.1	Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau	4
2.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	4
2.2	Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau.....	5
2.2.1	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.....	5
2.3	Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	6
2.3.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Mol.....	6
2.3.2	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dessel.....	7
2.3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Balen	7
3	Bestaande feitelijke en juridische toestand	7
3.1	Bestaande feitelijke toestand	7
3.2	Bestaande juridische toestand.....	7
4	Afwegingselementen en randvoorwaarden	12
4.1	Conclusie milieuscreening	12
4.2	Aanvullende afwegingselementen.....	14
4.2.1	Fysisch systeem	14
4.2.1.1	Elementen ten behoeve van de watertoets.....	14
4.2.1.2	Overstromingsgevoeligheid en signaalgebieden Netebekken	14
4.2.2	Economische aspecten	16
4.2.2.1	Provinciale taakstelling bedrijvigheid.....	16
4.2.2.2	Kleinhandelsconcentratie Molderdijk.....	20
4.2.3	Provinciale taakstelling wonen	21
4.2.4	Centrale groenstructuren in stedelijk gebied	22
4.2.5	Ontsluitingsstructuur van het stedelijk gebied	22
5	Actieplan.....	23
6	Afbakeningslijn stedelijk gebied.....	25
6.1	Methodiek afbakening	25
6.1.1	Aanzet tot afbakening	25
6.1.2	Definitieve afbakeningslijn.....	26
6.1.2.1	Algemeen	26
6.1.2.2	Principes voor het uitzetten van de definitieve afbakeningslijn	26
6.2	Specifieke toelichting van de afbakeningslijn.....	31
6.2.1	Mol – centraal gebied.....	31
6.2.2	Mol – Donk.....	36
6.2.3	Mol – Stenenhei	37
DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	39
1	Voorschriften.....	41
Art. 1	Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol	41
DEEL 3	BIJLAGEN EN KAARTEN	43

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling van het RUP

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Mol wordt opgemaakt in het kader van de afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Mol. Met de afbakening van het stedelijk gebied Mol wordt het gebied bepaald waarin een “stedelijk gebiedbeleid” zal gevoerd worden en waarbinnen de taakstellingen voor het kleinstedelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Het PRUP heeft als eerste doel het vastleggen van een grenslijn tot op perceelsniveau en wijzigt daarbij de bestaande bestemmingen (plannen van aanleg,...) binnen deze grenslijn niet. Het vastleggen van de grenslijn vormt onder meer het kader voor de totstandkoming van andere RUP's die het stedelijk gebiedbeleid zullen vertalen in nieuwe bestemmingen.

1.2 Betekenis van de afbakeningslijn

Beleidsmatige lijn

De afbakeningslijn in het voorliggende RUP legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Mol. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapvoorzieningen, stedelijke voorzieningen,) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur.

Door opmaak van dit RUP wordt aan de afbakening van het stedelijk gebied een juridisch statuut gegeven, en wordt eenduidig vastgelegd voor welke delen het stedelijk gebiedbeleid van toepassing is.

Doorwerking in het vergunningenbeleid

In tegenstelling tot het merendeel van de plannen van aanleg of RUP's, worden in het voorliggende PRUP geen bestemmings-, inrichtings- of beheervorschriften vastgelegd. Het PRUP voorziet uitsluitend een grenslijn die de afbakening van het stedelijk gebied juridisch vastlegt.

Omdat het PRUP zich enkel beperkt tot het vastleggen van een grenslijn, worden bestaande plannen gelegen binnen de afbakeningslijn niet opgeheven. De voorschriften van deze plannen blijven onverminderd van toepassing. Beoordelingen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen gebeuren ook bij inwerktrading van het voorliggende PRUP nog steeds op basis van deze plannen. De vaststelling van de afbakeningslijn heeft hier geen invloed op. Het PRUP vormt daarbij geen beoordelingskader.¹ Dit gegeven wordt ook expliciet verwoord in de voorschriften van het PRUP.

Volledigheidshalve dienen bij het voorgaande evenwel een aantal nuances te worden gemaakt. Er zijn namelijk twee gevallen waarin het PRUP in enige mate een invloed kan hebben op de vergunningverlening:

- Een eerste uitzondering heeft te maken met de rol van overheid. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staat dat een ruimtelijk structuurplan bindend is voor overheden.² In kader van het voorliggende PRUP houdt dit in dat overheidsprojecten binnen het stedelijk gebied dienen te beantwoorden aan de ontwikkelingsperspectieven die daarvoor omschreven zijn in de structuurplannen. Zelfs indien een bestaand plan van aanleg of RUP binnen de afbakeningslijn ontwikkelingen zou toelaten die niet passen binnen een stedelijk gebied beleid, dan nog wordt een overheid verondersteld geen initiatieven te ondernemen die ingaan tegen de ontwikkelingsperspectieven van het stedelijk gebied. De afbakeningslijn speelt hierin dus wel degelijk een rol.
- De tweede uitzondering doet zich voor in verkavelings- of bouwprojecten die onderworpen zijn aan een sociale last. In het decreet grond- en pandenbeleid wordt namelijk gesteld dat “bij toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject” te allen tijde moet worden uitgegaan van een bepaalde woningdichtheid die afhankelijk gesteld wordt van de ligging binnen of buiten stedelijk gebied.³ In dit geval is het

¹ Bij beoordeling van elke stedenbouwkundige vergunning wordt zowel een legaliteitsbeoordeling als een opportuniteitsbeoordeling gemaakt. De legaliteitsbeoordeling onderzoekt of het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de wettelijke bepalingen en verordenende voorschriften. De opportuniteitsbeoordeling kijkt of de aangevraagde werken of inrichtingen beantwoorden aan de ‘goede ruimtelijke ordening’.

Het PRUP speelt in beide beoordelingen geen rol. Voor de legaliteitsbeoordeling zijn in de voorschriften geen elementen aanwezig die rechtstreeks van belang kunnen zijn voor de beoordeling. Deze voorschriften stellen immers vrijwel enkel dat “de gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Mol”. Wat betreft de opportuniteitsbeoordeling, is het zo dat de afbakeningslijn geen argument op zich kan vormen. Het bestaan van de afbakeningslijn kan voor een vergunningverlenende overheid hoogstens een bevestiging inhouden van de opgebouwde argumentatie voor het al dan niet verlenen van een vergunning.

² VCRO, Art. 2.1.2 §§ 2 en 3.

³ Deze bepalingen met betrekking tot de vooropgestelde dichtheden zijn terug te vinden in artikel 4.1.24 en 4.2.6, § 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

PRUP wel bepalend in de vergunningverlening, weliswaar beperkt tot het sociaal gedeelte.

2 Planningscontext

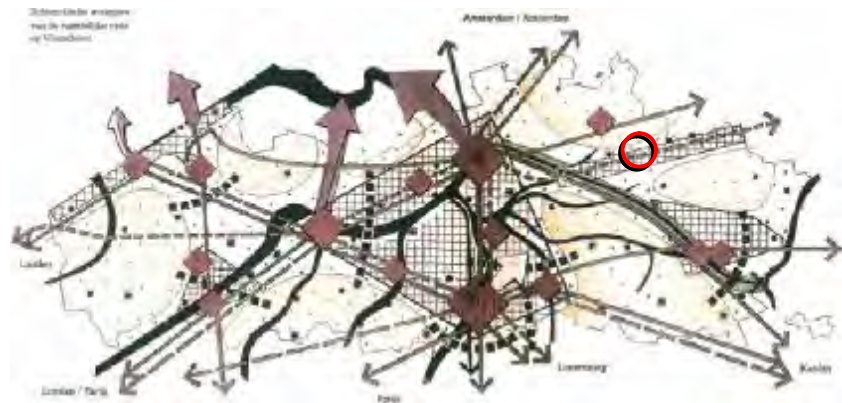
2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003).

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte. Het vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en -plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke plannen van aanleg kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

Figuur 1: Kaart met schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen en situering van Mol (rood)



Ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden

- In stedelijke gebieden moet de ontwikkeling van de verschillende activiteiten (wonen, werken, recreëren...) gestimuleerd en geconcentreerd worden met res-

pect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.

- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woonegelegenheden op te vangen⁴. De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor kleinstedelijke gebieden.
- Binnen het totaal aanbod aan woongebieden op het gewestplan kan een uitbreiding van de oppervlakte woongebied in de stedelijke gebieden plaatsvinden om het aanbodbeleid te ondersteunen. Dit kan enkel op basis van de visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied zoals uitgewerkt in het afbakeningsplan. Daarnaast is eveneens fasering van binnengebieden en een goed huisvestingsbeleid noodzakelijk.
- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.
- Er wordt tevens gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, i.e. een differentiatie naar grootte en type. Nieuwe woning- en woonomgevingsconcepten dienen ontwikkeld te worden. Per stedelijk gebied dient een taakstelling inzake sociale woningbouw te worden ontwikkeld.
- Bij de uitbreiding van de woningvoorraad dient voldoende aandacht te gaan naar inbreiding. Projecten van reconversie, hergebruik van leegstaande gebouwen en hergebruik van bestaande woningen moeten ontwikkeld worden.
- Elk af te bakenen stedelijk gebied is tevens een economisch knooppunt. Hier moeten economische activiteiten worden gebundeld en kunnen bijkomende regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden, afhankelijk van de te berekenen behoefte en het aanbod aan bedrijventerreinen. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Regionale bedrijventerreinen in economische knooppunten en (klein-)stedelijke gebieden worden bij voorkeur gelocaliseerd aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen. De ontsluiting van nieuwe regionale bedrijventerreinen dient uitsluitend en rechtstreeks te gebeuren via primaire of secundaire wegen. De N71 (zuidering Mol) is geselecteerd als primaire weg I van N19-R14 (Geel) tot N74 (Neer-

⁴ In de partiële herziening van het RSV (besluit Vlaamse Regering 19 juli 2002) wordt een wijziging inzake de verdeling van de woningtaakstellingen vooropgesteld. De totale taakstellingscijfers wijzigen niet maar wel de gebieden waarop de cijfers moeten worden toegepast: 65% van de woningen zal opgevangen worden in 'de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren' en 35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren.

pelt). D.w.z. dat de N71 (samen met de N19) op Vlaams niveau een schakel vormt tussen hoofdwegen. Het RSPA selecteert de secundaire wegen.

- Op regionale bedrijventerreinen horen geen kleinhandelsbedrijven thuis, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend. Een kleinhandelszone is immers een specifiek regionaal bedrijventerrein dat uitsluitend wordt voorbehouden voor kleinhandelsbedrijvigheden.
- De kleinhandel moet een wezenlijk deel uitmaken van het functioneren van het stedelijk gebied door verweving. Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopsoppervlakte kunnen geconcentreerd worden op kleinhandelszones binnen stedelijk gebied en economische knooppunten.
- Om stedelijke gebieden leefbaar te houden moet in bepaalde delen de automobiliteit verminderen. Dit vereist een locatiebeleid, het aanmoedigen van andere, zachte vormen van verkeer (te voet en per fiets), efficiënt en betaalbaar openbaar vervoer en een gericht parkeerbeleid. De bereikbaarheid van de kleinhandel moet gegarandeerd blijven. Verkeersgenererende activiteiten dienen te worden georganiseerd op punten die bereikbaar zijn met openbaar vervoer.
- Toerisme en recreatie bepalen in zeer sterke mate de ontwikkelingsperspectieven van de Kempische As waartoe het stedelijk gebied Mol behoort. Het stedelijk netwerk moet dan ook als toeristisch-recreatief netwerk beschouwd worden.
- Het streven naar het herwaarderen van stedelijke gebieden betekent dat een integrale visie op het stedelijk gebied wordt ontwikkeld waarin aandacht geschonken wordt aan toerisme en recreatie: aandacht voor cultuurhistorisch patrimonium, accommodatieaanbod, groene openbare ruimten en landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

Relevante bindende bepalingen

- Mol wordt in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.
- De structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.

2.2 Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau

2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) is een verfijning van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op het lagere planningsniveau. Het RSPA omschrijft algemene en specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden.

Ontwikkelingsperspectieven voor het kleinstedelijk gebied Mol

- Mol wordt gezien als een verdichtingspunt in het netwerk Kempische As waar plaats geboden wordt aan stedelijke functies. Het vooropgestelde beleid is er een van stedelijke en economische concentratie. Mol heeft potenties voor hoogwaardige bedrijvigheid, ontwikkeling van R&D activiteiten in relatie tot het onderzoekscentrum VITO. Mol is gelegen in een vervoersbundel van bovenprovinciaal niveau. Alle activiteiten dienen gebundeld te worden op de zandrug. De provincie bakent in uitvoeringsplannen regionale bedrijventerreinen af.
- Elk af te bakenen stedelijk gebied is tevens een economisch knooppunt. De provincie streeft ernaar om de economische bedrijvigheid onder de vorm van bedrijventerreinen te concentreren in een aantal economische knooppunten (ter vrijwaring van het buitengebied). Concreet zullen ter opvang van de sterke economische (lees: industriële) dynamiek in de economische knooppunten van het arrondissement Turnhout voldoende bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld. Hergebruik van reeds bestaande bedrijventerreinen vormt hierin een speerpunt.
- Mol wordt gezien als een conglomeraat van dorpen, gehuchten en linten en heeft als dusdanig geen stedelijke structuur. Bijgevolg moet er aandacht gaan naar het realiseren van een sterke kleinstedelijke structuur. Verdichting, bestrijding van leegstand en van inefficiënt ruimtegebruik zijn van belang. Hierbij moet o.a. het woningpatrimonium kwalitatief verbeterd worden.
- De aanwezige potenties aan stedelijke functies worden in het kleinstedelijk gebied Mol versterkt en uitgebouwd waarbij extra aandacht moet gaan naar de stationsomgeving van Mol.
- De natuurlijke structuur bezit in Mol grote potenties en stelt daarom grenzen aan een stedelijke ontwikkeling.
- De provincie geeft wat betreft het wonen een taakstelling voor kleinstedelijke gebieden. Deze taakstelling geldt als minimum en heeft betrekking op het gebied dat binnen de afbakeningslijn gelegen is (zie 4.2.3).
- Woonuitbreidingsgebieden in stedelijke gebieden kunnen zonder bijkomende motivering aangesneden worden.
- Molderdijk (N18) te Mol wordt geselecteerd als een kleinhandelsconcentratie die vermoedelijk samenhangt met een stedelijk gebied. De ontwikkelingsperspectieven zijn afhankelijk van de afbakening van het stedelijk gebied.
- De N18 wordt van Retie tot Turnhout geselecteerd als secundaire weg type III en fungeert als een belangrijke fiets- en openbaar vervoeras met lokale en bovenlokale verbindingfunctie. Vanaf Mol tot Balen is de weg geselecteerd als secundaire weg type II. Ter hoogte van de spoorwegovergang in Mol wordt een weerstand ingebouwd.

De N118 wordt geselecteerd als secundaire weg type II vanaf Geel (ter hoogte van een nieuw aan te leggen verbinding naar het primaire wegennet) tot E34 met inbegrip van de ringweg van Retie, voor de aansluiting van deze as op de E34.

Daarenboven toont recent mobiliteitsonderzoek m.b.t. de zogenaamde ringweg rond Retie (met verbinding tussen de N18 en N118) in kader van het master- en beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Retie aan, dat de capaciteit van de wegen beperkt is en deze wegen met de voorliggende herinrichtingsvoorstellen, als weerstandsfunctie zullen werken in de verbinding met het hoger wegennetwerk.

- De kanalen Dessel-Turnhout-Schoten en Herentals-Bocholt zijn secundaire waterwegen en concurreren niet met het Albertkanaal en hebben een natuurlijke, recreatief- toeristische en beperkte economische betekenis. Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen heeft een grotere diepgang waardoor bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol de mogelijkheden voor bedrijvigheid langs het kanaal kunnen worden onderzocht.

Relevante bindende bepalingen

- Mol wordt geselecteerd als een kleinstedelijk gebied met een structuurondersteunend hoofddorp type I.
- De provincie bakent in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. Zij doet dit in overleg met de gemeentebesturen. Op dat moment brengt zij het aantal toe te bedelen hectaren bedrijventerrein in het proces in.

2.3 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau

2.3.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Mol

Mol wordt gezien als een complementair stedelijk verdichtingspunt in het netwerk Kempische As. In het kleinstedelijk gebied Mol, dat opgevat is als een stedelijk netwerk, wordt een stedelijk verdichtingsbeleid gevoerd. Dit is gericht op het doordacht verweven en geconcentreerd bundelen van woon-, werk- en ondersteunende functies in het stedelijk gebied dat grosso modo op de centrale zandrug ligt. Aan de randen van het kleinstedelijk gebied kan langs de infrastructuurdragers plaats worden geboden aan bedrijvigheid.

De fysische structuur stelt in Mol grenzen aan een uitgebreide stedelijke ontwikkeling. De stedelijke ruimte in Mol wordt duidelijk begrensd door het fysisch systeem (vallei Molse Nete en Breiloo) en de specifieke openruimtegebieden (Stokt-de Bleken en plassengebied).

Het fysisch systeem als structurerende onderlegger voor ruimtelijke ontwikkelingen in het zuiden

Het fysisch systeem wordt erkend als structurerend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen en zal randvoorwaarden opleggen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het geheel van beekvalleien, zandruggen en landduinen annex overgangen heeft het zuidelijk deel van Mol overwegend oost-west georiënteerd. De nederzittingsstructuur, die van oudsher geënt is op de hoger gelegen gronden tussen de beekvalleien, wordt best gestructureerd en uitgebouwd volgens deze fysische oriëntatie. Concreet betekent dit dat de verdere ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Mol voornamelijk wordt gesitueerd op de hogere gronden en de valleien zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van bebouwing (cfr. watertoets). De infiltratiegebieden op de centrale zandrug en tevens waterscheidingsvlak tussen de vallei van de Molse Nete en de bovenlopen van de Kleine Nete blijven behouden door het openhouden van de centrale groene vinger De Rooy-Galbergen in het kleinstedelijk gebied. De economische sites in de zone voor nucleaire en milieutechnologiebedrijvigheid en te Berkenbossen kunnen worden uitgebouwd binnen de grensstellende fysische randvoorwaarden van respectievelijk de Breiloo en de Scheppelijke Nete. De buitengebiedkernen Rauw, Wezel en Heidehuizen krijgen een harde begrenzing ten opzichte van de open ruimte en de structurerende ecologische processen in de omgevende vallei-, bron- en infiltratiegebieden (resp. Scheppelijke Nete-De Maat; Molse Nete-Zwarte Dreef; Geeploo-landduinencomplex).

Open ruimte begrenst stedelijk gebied

Het stedelijk gebied wordt rondom begrensd door openruimtegebieden met elk een eigen profiel die duidelijke grenzen moeten stellen aan de verstedelijkingstendens. De alluviale en natuurlijke vallei van de Molse Nete geldt ten zuiden van de stedelijke kern op basis van de fysische en te vrijwaren valleikenmerken als een duidelijke grens aan de bebouwingsmogelijkheden naar het zuiden toe. In het westen vormt het landbouwgebied van Stokt – de Bleken als een openruimtecorridor tussen de stedelijke gebieden van Geel en Mol binnen de Kempische As. Het open houden van het kleinschalige landbouwgebied langs de Breiloo verhindert een verdere opvulling van de smalle openruimtestrook tussen Achterbos en Donk in het noorden van het stedelijk gebied. Het oosten van het stedelijke gebied grenst aan het gevarieerde plassengebied waar uiteenlopende ruimtegebruiksfuncties strikt hun plaats hebben in het landschap.

Het kleinstedelijk gebied Mol als stedelijk netwerk

In het GRS suggereert de gemeente aan de hogere overheid een afbakeningsconcept waarbij wordt uitgegaan van de typische nederzittingsstructuur van Mol: een conglomeraat van dorpen in het westen van de gemeente. De verstedelijkte ring van aan elkaar gegroeide kernen rondom een centrale groene ruimte op de zandrug vormt een ruimtelijk concept waarin voldoende gespreide groeimogelijkheden op vlak van wonen en werken worden geboden. Centraal worden de stationsomgeving

en het commerciële centrum van Mol als strategische projecten op provinciaal niveau uitgewerkt.

Aan de randen van het kleinstedelijk gebied bevinden zich 3 'secundaire' kernen m.n. Donk, Gompel en Heidehuizen waarop concentraties van handel en bedrijvigheid geënt zijn.

Regionale bedrijvigheid geënt op Mol Donk, de Zuiderring en de kanalen

Vanuit het ruimtelijk principe van gedeconcentreerde bundeling wordt geopteerd om nieuwe regionale bedrijvigheid in te planten op of aansluitend op bestaande industriële sites. In het noorden van het kleinstedelijk gebied wordt op middellange termijn een herstructurering van de bedrijventerreinen Mol Donk beoogd. Aan de Zuiderring is eventueel een uitbouw van het te behouden industrieterrein I-Berkenbossen mogelijk en wordt een afwerking van de kleinhandelszone Molderdijk gepland. Op die manier ontstaat een ruimtelijk economische mesostructuur met 3 economische sites geënt op de kernen aan de randen van het kleinstedelijk gebied die ontsloten worden door primaire of secundaire wegen. De twee bedrijventerreinen zijn bovendien aan een kanaal gelegen.

2.3.2 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dessel

Bestaande bedrijventerreinen versterken

In relatie tot de ontwikkelingen in het Kleinstedelijk Gebied Mol en de Kempische as wordt er geopteerd om de bestaande bedrijventerreinen te versterken. Want als meer activiteiten op dezelfde plaats terecht kunnen, is het niet nodig nieuwe ruimte aan te snijden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit te verkiezen.

Uitbreidingsmogelijkheden bedrijvigheid - Stenenhei

Volgens de principes van het RSPA kan aan gemeenten met een hoofddorp type 3 geen wezenlijke uitbreiding (schaalvergroting) buiten de bestaande juridische voorraad van bestaande lokale bedrijven worden toegestaan. Volgende opties worden naar voor geschoven om toch tegemoet te komen aan deze problematiek.

Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol wordt een uitbreiding van 23 ha (verdeeld over 2 fasen) van Stenenhei voorzien. Stenenhei is aangeduid als een gemengd regionaal bedrijventerrein. De eerste fase van de uitbreiding (PRUP Stenenhei: 12,9 ha) is al gerealiseerd. De overige 10 ha kan in een tweede fase worden gerealiseerd na een ruimtelijke afweging en na een oplossing voor het mobiliteitsprobleem.

De tweede uitbreiding van Stenenhei zou volgens de gemeente ook plaats moeten bieden aan lokale bedrijven. Het voorzien van ruimte voor lokale bedrijvigheid te Stenenhei wordt als een suggestie meegegeven aan de provincie. De provincie is bevoegd voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol en bepaalt de invul-

ling en de taakstellingen van Stenenhei. De gemeente vraagt dan ook om bij de uitwerking van het kleinstedelijk gebied Mol actief te mogen participeren.

2.3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Balen

Regionaal bedrijventerrein Berkenbos

Dit bedrijventerrein ligt slechts voor een klein deel op het grondgebied van de gemeente. De gemeente ondersteunt de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. In dit kader zijn beperkte uitbreidingen voor de bestaande bedrijven mogelijk. In de overgangszone tussen het bedrijventerrein en de woonwijk kunnen beperkte uitbreidingen en regularisaties van zonevreemde uitbreidingen, evenwel met behoud van de nodige buffer tussen het bedrijventerrein en de woonwijken.

Het betreft een beperkte uitbreiding van een bestaand, goed ontsloten bedrijventerrein, waarvoor de gemeente reeds de nodige stappen heeft ondernomen om een BPA op te maken. In dit BPA wordt tevens het hele bedrijventerrein op Balens grondgebied opgenomen om de inrichting naar de toekomst toe bij te sturen.

De bufferzone tussen de bedrijvenzone Berkenbossen en de woonwijk Berkenbossen wordt aangegeven als een te vrijwaren zone. Deze buffer is opgenomen in het BPA.

3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

3.1 Bestaande feitelijke toestand

Het PRUP Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Mol omvat delen van de gemeenten Mol, Dessel en Balen. Het grootste deel van de afbakeningslijn situeert zich binnen de gemeente Mol.

De bestaande feitelijke toestand van het plangebied wordt weergegeven op volgende kaarten (bijgevoegd in bijlage):

- Kaart 1: topografische kaart
- Kaart 2: orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem

3.2 Bestaande juridische toestand

In onderstaande tabel zijn het juridisch kader en de planologische randvoorwaarden opgenomen die relevant zijn voor de ligging van de afbakeningslijn. Het betreft daarbij voornamelijk plannen of gebieden die interfereren met de afbakeningslijn of

die eraan grenzen. Plannen die volledig binnen of buiten de afbakeningslijn gelegen zijn, en die als dusdanig geen rechtstreeks invloed hebben op de exacte positionering van de lijn, zijn niet opgenomen in de tabel.

Volgende kaarten geven de juridische toestand weer.

Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.1978)
BPA	<p>De afbakeningslijn grenst aan of interfereert met volgende BPA's:</p> <ul style="list-style-type: none"> – BPA Uitbreiding industriezone Berkenbossen (Mol – MB 07.01.1992) – BPA Colburnlei (Mol – MB 14.08.84, herziening MB 23.03.87) – BPA Berkenbos (Balen – MB 07.04.2006) – BPA Zonevreedde bedrijven (Mol – MB 22.09.2006): <ul style="list-style-type: none"> – BPA 02 – Natuursteen Heylen – BPA 03 – nv De Scheepvaart – BPA 04 – Garage Vaes Romain – BPA 05 – Bouwmaterialen Luyten – BPA zonevreedde recreatie (Mol – MB 26.09.2006) <ul style="list-style-type: none"> – BPA 05 – VKS/M St.-Willebrordus – BPA Stenenhei artikel 17 'Uitbreiding AZ' (Dessel – MB 25.09.1991) – BPA 'Uitbreiding BPA Stenenhei' opgemaakt (Dessel – MB 20.07.2004)
RUP	<p>De afbakeningslijn grenst aan of interfereert met volgende RUP's:</p> <ul style="list-style-type: none"> – RUP zonevreedde woningen (BD 3.12.2009) <p>Het plangebied interfereert met het plangebied van het RUP zonevreedde woningen. Dit RUP bepaalt door middel van overdrukken de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreedde woningen binnen de gemeente. De onderliggende bestemmingen van het gewestplan, of in voorkomend geval van het BPA of RUP, blijven van toepassing. Hierdoor is het RUP niet bepalend voor de ligging van de afbakeningslijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> – PRUP Stenenhei fase I (Dessel – MB 07.06.2004)
Landbouw	
Ruilverkaveling	Niet van toepassing
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	<p>De afbakeningslijn grenst aan volgende herbevestigd agrarisch gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Landbouwgebied Kievermont – Stokt (BVR 21.12.2007)

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
	– Landbouwgebied rondom Dessel (BVR 21.12.2007)
Landschap	
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgesicht	De afbakeningslijn grenst aan het volgende beschermd landschap: – Buitengoor-Meergoor
Erfgoedlandschappen	De afbakeningslijn grenst aan volgende ankerplaats: – Buitengoor en Sluismeer (A10075) De afbakeningslijn interfereert met of grenst aan volgende relictzones: – Zandwinningsgebied Miramar - De Maat en akkergebied Stokt, Achterbos en Sluis (R10116) – Vallei van de Molse en Scheppeleikse Nete (R10118) – Bos- en akkercomplex Bel, Hulsen en Heidehuizen (R10120) – Bos- en duingebied Millegem, Ginderbuiten, Gompel, Wezel en Gerheide (R10117) – Ontginningsblok Kievitheide, Hooibekkeide, Steenheide en Stoktse Heide (R10107) – Vallei van de Zwart, Witte en Desselse Nete (R10115)
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	De afbakeningslijn grenst aan het volgende habitatrichtlijngebied: – Valleigebied van de Kleine Nete met aangrenzende brongebieden, moerassen en heiden (BE2100026-12)
Gebieden van VEN/IVON	De afbakeningslijn grenst aan de volgende gebieden van het VEN: – De Maat - Den Diel – Buitengoor (VEN-gebied nr. 324) – De Molse Nete (VEN-gebied nr. 344)
Natuurreservaten	De afbakeningslijn grenst aan het volgende natuurreservaat: – Buitengoor – Molse Nete
Fysisch systeem	
Waterlopen	De afbakeningslijn interfereert met of grenst aan volgende waterlopen:

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
	<ul style="list-style-type: none"> – Kanaal Dessel-Kwaadmechelen (bevaarbaar) – Kroploop (niet geklasseerd) – Molse Nete (eerste categorie) – Scheppelijke Nete (tweede categorie) – Oude Nete (derde categorie) – Millegemeloop (derde categorie) – Vleminckloop (derde categorie) – Morienloop (niet geklasseerd) – Kleine Nete (derde categorie) – Mol Neet (eerste categorie) – Zijbeek Oude Nete (niet geklasseerd) – Zijbeek Molse Nete (niet geklasseerd)
Beschermingszone grondwaterwinning	Niet van toepassing
Overstromingsgevoelig gebied	<ul style="list-style-type: none"> – gebied langsheen de Molse Nete – gebied langsheen het kanaal Dessel-Kwaadmechelen ter hoogte van industriezone Berkenbossen – gebied langsheen een zijloop van de Dalemansloop ter hoogte van Mol-Achterbos – gebied langsheen Turnhoutsebaan aan zuidelijke en noordelijke zijde van Mol-Donk
Signaalgebieden Netebekken	<ul style="list-style-type: none"> – Bressendijk/Notenlaan – Ginderbuiten Lindestraat – Den Uyt – De Hutten –N71
Andere	
Voorkooprecht	<ul style="list-style-type: none"> – recht van voorkoop op de voornoemde VEN-gebieden – recht van voorkoop op de voornoemde natuureservaten

4 Afwegingselementen en randvoorwaarden

Het merendeel van de afwegingselementen en randvoorwaarden wordt aangereikt vanuit de conclusies van de planMER-screening. In deze conclusies van de screening worden, indien relevant, mitigerende maatregelen vermeld, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen 'maatregelen', die als essentieel worden beschouwd, en 'aanbevelingen'. In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het geijkte instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitel kan zijn). M.b.t. de doorvertaling van de maatregelen en aanbevelingen naar de PRUP-fase wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de essentiële maatregelen doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden opgenomen in de toelichtingsnota bij het PRUP in overleg met de bevoegde instantie.

Daarnaast wordt gefocust op aanvullende afwegingselementen die niet aan bod kwamen in de planMER-screening. Dit kan betrekking hebben op zowel milieuthema's als andere thema's.

Telkens wordt gemotiveerd op welke manier de afwegingselementen doorvertaald worden in het PRUP. Een afbakeningsRUP is wat dit betreft een bijzonder geval omdat hierin geen bestemmingswijzigingen gerealiseerd worden.

4.1 Conclusie milieuscreening

Het PRUP Afbakening KSG Mol legt de contouren vast van het 'stedelijk gebied', waarbinnen een stedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden, maar resulteert niet rechtstreeks in bestemmingswijzigingen. Dit PRUP wijkt daarin af van de meeste andere RUPs, wat zich tevens vertaalt in een aparte aanpak van de planMER-screening.

Bij toekomstige ontwikkelingen met herbestemmingen en/of een belangrijke dynamiek zal nog steeds een nieuw RUP moeten opgemaakt worden, dat opnieuw aan planMER-screeningsplicht onderworpen is. Dit biedt het voordeel dat eventuele randvoorwaarden veel specifiekere kunnen onderzocht worden.

In de planMER-screening is gefocust op de grensstellende of voorwaardenstellende elementen waarvan de invloedszone interfereert met de afbakeningscontour.

De screening heeft op die manier geleid tot een voorstel van aanpassing aan een voorlopige afbakeningscontour die als basis gediend heeft voor de milieuscreening (zie hoofdstuk 6.1.1), namelijk ter hoogte van de vallei van de Molse Nete. Verder definieert de screening de harde grenzen, bepaalt hoe en in welke mate deze grensstellende elementen sturend kunnen werken op de afbakening op perceelsni-

veau en hoe ze kunnen doorwerken in het stedelijk gebiedbeleid. De belangrijkste grenzen en voorwaarden worden gesteld door structureel sterke agrarische gebieden en speciale beschermingszones. Mits respecteren van deze grenzen en voorwaarden zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

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

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

Verfijningen van de voorlopige afbakeningslijn op basis van de conclusies MER-screening

Op basis van een toetsing van de voorlopige afbakeningslijn aan de relevante disciplines met oog op het vermijden van eventuele (significante) milieueffecten, werd tot volgende voorstellen van verfijning gekomen:

Parkgebied en niet ontwikkeld woongebied in valleigebied Molse Nete – Oude Nete

In de zuidoostelijke randzone van het stedelijk gebied (volgens voorlopige contour) zijn een aantal watergevoelige zones gelegen. Het betreft een strook parkgebied volgens het gewestplan en een aantal (nog niet ontwikkelde) delen van de woonzone in de vallei van de Molse en Oude Nete.

Omwille van deze bijzondere fysische kenmerken wordt in de milieuscreening gesteld dat het niet aangewezen is om woonontwikkeling in deze gebieden te stimuleren. Dit houdt niet enkel veiligheidsrisico's in, maar zou ook betekenen dat natuurlijke ruimte voor water (waterberging) aan het watersysteem ontnomen wordt.

In GRS Mol werden deze zones om dezelfde reden aangeduid als te reserveren woonzones (woningprogrammatie in de gewenste nederzettingsstructuur).

Zowel de strook parkgebied als de niet ontwikkelde effectief overstromingsgevoelige delen in woongebied worden bij vertaling van de afbakeningslijn op perceelsniveau uit het kleinstedelijk gebied gelaten.

Figuur 2: woonzone in valleigebied Molse Nete - Oude Nete - voorstel verfijning afbakeningslijn⁵

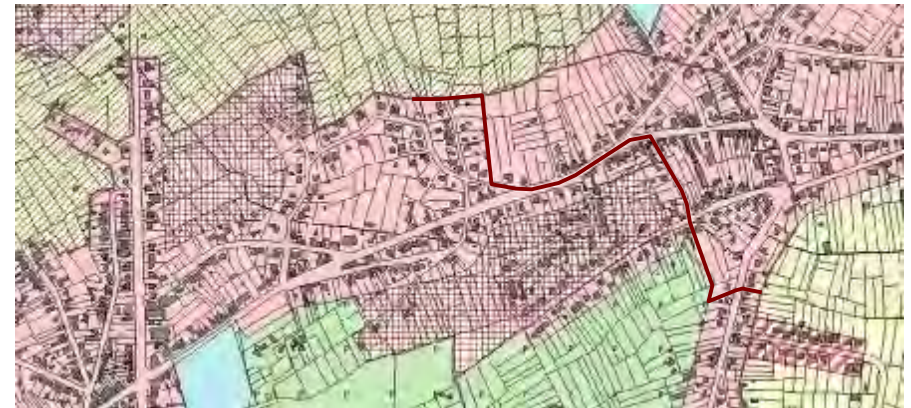


Mol Sluis

In de screening wordt aangegeven dat het aangewezen is om bij het vastleggen van de van de afbakeningscontour een duidelijke grens te trekken tot het stedelijk gebied enerzijds en de nog landelijke kern van Mol Sluis. Voor deze dorpskern met eigen parochie wordt geopteerd voor ontwikkeling als woonzone in het buitengebied met lagere dichtheden cf. het landelijk karakter. De traditionele Frankische nederzetting met dries (cf Ferrariskaart) is als erfgoedwaarde mee sturend voor afbakening.

Op basis van deze overweging wordt onderstaande verfijning van de afbakeningscontour voorgesteld.

Figuur 3: voorstel verfijning ter hoogte van grens stedelijk gebied – Mol Sluis



Natuurgebied met zonevreemde woningen tussen Kanaalstraat en Ginderbuiten

In de voorlopige afbakeningscontour werd dit natuurgebied meegenomen binnen de lijn omwille van de aanwezigheid van een aantal zonevreemde woningen. Door het van kracht worden van het RUP zonevreemde woningen Mol (Deputatie 3/12/2009) is een opname binnen stedelijk gebied niet langer relevant en wordt deze zone geschrapt uit de afbakeningscontour; de grens komt daarbij te liggen op de N71.

Ook het woongebied ontwikkeld binnen habitatrictlijngedebied wordt buiten de afbakeningslijn gehouden.

Figuur 4: voorstel verfijning ter hoogte van zonevreemde woningen Kanaalstraat-Ginderbuiten en habitatrictlijngedebied



⁵ Het voorstel van afbakening uit de screening werd in een later stadium nog verder verfijnd. De motivering voor deze verdere verfijning komt aan bod in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn (cf. DEEL 16.2.1)

4.2 Aanvullende afwegingselementen

4.2.1 Fysisch systeem

4.2.1.1 Elementen ten behoeve van de watertoets

In de eerste plaats wordt hierbij verwezen naar de planMER-screening, in het bijzonder naar conclusies en maatregelen m.b.t. discipline water.

In functie van de watertoets kan aangevuld worden dat de watertoetskaarten ook nog informatie inzake infiltratiegevoeligheid van de bodem en de gevoeligheid voor grondwaterstroming geeft.

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

Op basis van de getoetste elementen en watertoetskaarten kan voor de voorziene ingrepen een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets, mits het in acht nemen van de aangehaalde aanbevelingen en randvoorwaarden (zie conclusie planMER-screening).

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

4.2.1.2 Overstromingsgevoeligheid en signaalgebieden Netebekken

Langsheen de randen van het stedelijk gebied situeren zich verschillende overstromingsgevoelige zones die als randvoorwaarde moeten worden meegenomen bij het uitzetten van de afbakeningslijn (zie Kaart 3: fysisch systeem).

In het bekkenbeheerplan Netebekken werden de zogenaamde 'signaalgebieden' afgebakend. Dit zijn gebieden waar de ontwikkelingsmogelijkheden mogelijks niet overeenstemmen met de noodwendigheden vanuit het watersysteem. Het bekkenbeheerplan ging niet verder kan enkel een aanduiding. Met de uitvoering van actie A7 van het bekkenbeheerplan wordt verder gegaan, namelijk een uitgebreide analyse van deze signaalgebieden, als input voor ruimtelijke planningsprocessen.

De signaalgebieden in of in de rand van het kleinstedelijk gebied Mol, worden prioritair behandeld, gelet op het lopende afbakeningsproces.

Verfijning van de afbakeningslijn op basis van de afbakeningen van de interfererende signaalgebieden

Op het moment dat het afbakeningsproces in procedure gaat (plenaire vergadering en volgende) is de afbakening van de signaalgebieden nog geen 'beslist beleid', met nog veel onzekerheden. Om die reden en omwille van de vereiste bilaterale contacten (gemeente, eigenaars...) die dit met zich mee zou brengen, werd het niet opportuun geacht om binnen dit planningsproces reeds specifieke herbestemmingen door te voeren in functie van de realisatie van deze signaalgebieden. Een signaalgebied dat overlapt met een lopend PRUP met bestemmingsplan, wordt wel mee opgenomen in dit RUP met specifiek voorschrift in functie van waterberging.

Voor de overige signaalgebieden is het aangewezen dat in een latere fase door herbestemming invulling gegeven wordt aan de waterbergingsfunctie. Hieraan dient een specifiek plannings- en communicatieproces gekoppeld. Uit verder overleg zal moeten blijken welke overheid hiervoor het initiatief zal nemen. Bij herbestemming van (niet ontsloten) woongebied lijkt alleszins een flankerend beleid met eventueel planologische compensaties/ruil op zijn plaats.

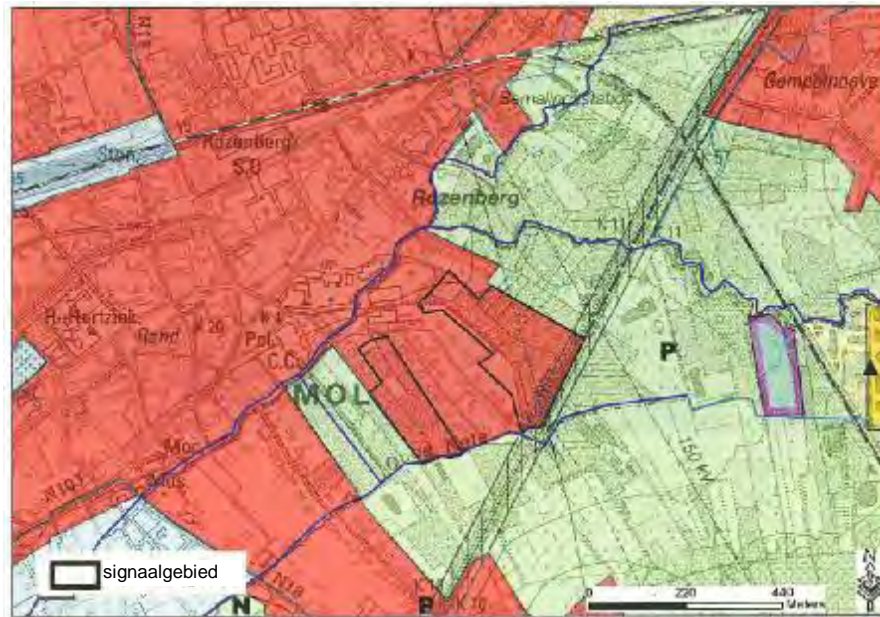
Ongeacht het feit of een signaalgebied binnen één van de PRUP's in dit afbakeningsproces herbestemd wordt of niet, wordt in het voorliggende PRUP er steeds voor gekozen om deze gebieden buiten de afbakeningslijn te plaatsen. Deze gebieden maken immers veeleer deel uit van het buitengebied.

Centrum zuid Bressendijk/Notenlaan

In de conclusie van dit signaalgebied wordt vermeld dat het niet aangewezen is om in deze gebieden woonontwikkeling te stimuleren, enerzijds vanwege veiligheidsrisico's en anderzijds vanwege het verlies aan waterbergend vermogen en waterconserveringsgebied. Een bestemmingswijziging naar een bestemming niet meer aansluit bij de noodwendigheden van het watersysteem is aan te raden.

Om deze reden worden deze gebieden buiten de afbakeningslijn gelaten.

Figuur 5: afbakening signaalgebieden centrum zuid Bressendijk/Notenlaan op het gewestplan



Ginderbuiten Lindestraat

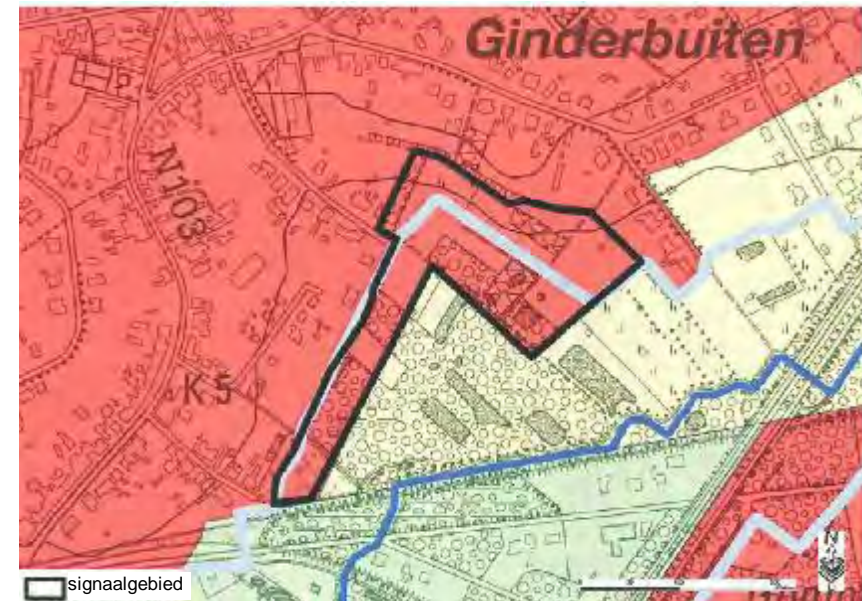
Het signaalgebied Ginderbuiten werd afgebakend als potentieel waterbergingsgebied en waterconserveringsgebied. Het signaalgebied sluit aan bij de natuurlijke vallei van de Scheppelijke Nete en wordt doorsneden door de Kroploop. Vanuit beleidsmatige context wordt hier aangestuurd op het vrijwaren van verder bebouwing tot een gedetailleerde watertoets duidelijkheden brengt omtrent de mogelijkheden tot het al dan niet aansnijden.

Een bestemmingswijziging naar een bestemming niet meer aansluit bij de noodwendigheden van het watersysteem is aan te raden.

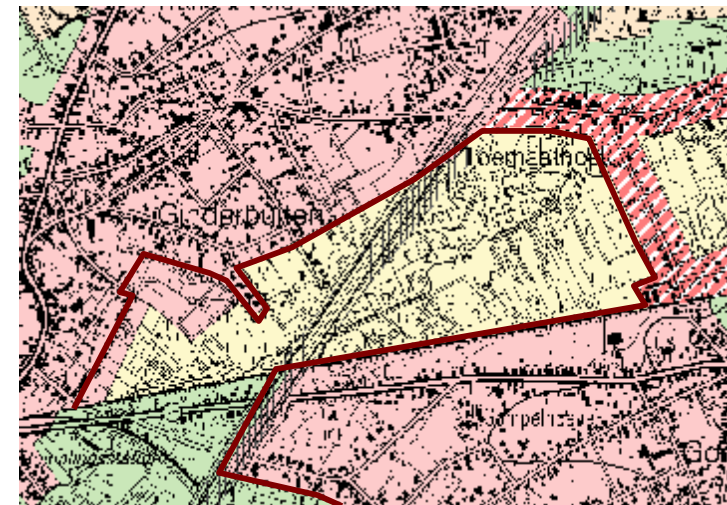
Om deze reden wordt dit gebied buiten de afbakeningslijn gelaten.

Aangezien dit aandachtsgebied aanleunt bij de landbouwgebieden tussen Ginderbuiten en Toemaathoek dat samenvalt met een overstromingsgevoelig gedeelte van de vallei van de Scheppelijke Nete, werd beslist om samen met dit signaalgebied, ook het omliggende landbouwgebied buiten de afbakeningslijn te laten.

Figuur 6: afbakening signaalgebied Ginderbuiten op het gewestplan



Figuur 7: verfijning afbakeningslijn t.h.v. Ginderbuiten en Toemaathoek

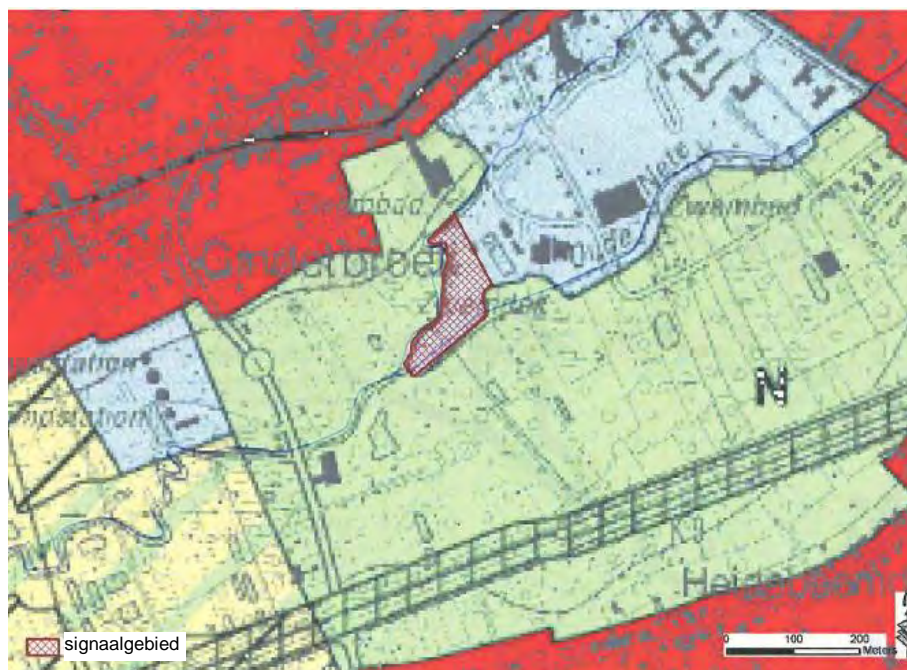


Den Uyt

Voor het signaalgebied Den Uyt wordt gepleit voor een maximale multifunctionaliteit van de zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut met waterberging/waterconservering. Bijkomende bebouwing/verhardingen dienen binnen deze zone vermeden gezien de precare ligging ten aanzien van het watersysteem, net voor de samenvloeiing van de Oude en de Molse Nete. Indien in de toekomst een herinrichting van het terrein van het terrein overwogen wordt, wordt ervoor gepleit om thv het signaalgebied een meer prominente plaats aan het watersysteem toe te wijzen.

Om deze reden wordt dit gebied buiten de afbakeningslijn gelaten.

Figuur 8: afbakening signaalgebied Den Uyt op het gewestplan



De Hutten – N71

Zowel de hydrologische als de beleidsmatige conclusie sturen aan op het preferentieel herbestemmen van het signaalgebied tot een functie die meer compatibel is met de waterhuishouding. De natte alluviale bodems zijn niet optimaal geschikt voor woningbouw.

Dit signaalgebied was meegenomen in het onderzoeksgebied van het PRUP Molderdijk, maar is niet mee opgenomen binnen het PRUP.

Figuur 9: afbakening signaalgebied de Hutten – N71 op het gewestplan



4.2.2 Economische aspecten

4.2.2.1 Provinciale taakstelling bedrijvigheid

Taakstelling planperiode 1992-2007

De provincie is bevoegd voor de afbakening van bijkomende regionale bedrijventerijnen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten. In dit kader is in het RSPA aan de provincie een taakstelling van 437 ha bijkomende

bedrijventerreinen toebedeeld voor de periode 1992-2007. Dit pakket (pakket 3) omvat ook de bijkomende lokale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten.

Taakstelling planperiode 2007-2012

Momenteel wordt op Vlaams niveau een gedeeltelijke herziening van het RSV voor de planperiode 2007-2012 voorbereid. Het openbaar onderzoek liep van 10 februari tot en met 11 mei 2010. Parallel hiermee heeft de provincie ook een gedeeltelijke herziening van het RSPA opgestart. Het openbaar onderzoek liep van 15 april 2010 tot en met 13 juli 2010.

In de voorbereiding van de gedeeltelijke herziening van het RSV werd op Vlaams niveau voor de planperiode 1992-2007 een stand van zaken opgemaakt (referentiedatum: 1 januari 2007). Uit deze ruimtebalans blijkt dat er van de totale taakstelling van 2.927 ha (de taakstelling van de verschillende beleidsniveaus) voor de provincie Antwerpen 676 ha zijn gerealiseerd (het betreft de samengetelde cijfers van de 4 pakketten). Er wordt op Vlaams niveau voorgesteld om de 2.251 ha die niet werden gerealiseerd, over te dragen naar de volgende planperiode (2007-2012). Daarnaast wordt er in de gedeeltelijke herziening van het RSV voor de planperiode 2007-2012 een prognose voor bijkomende bedrijventerreinen van 98 ha extra berekend. Samengeteld komt dit neer op een nieuwe taakstelling van 2.349 ha (2.251 ha + 98 ha) voor de planperiode 2007-2012.

In de gedeeltelijke herziening van het RSPA stelt de provincie voor om voor de verdeling over de verschillende pakketten dezelfde verdeling te hanteren als voor de planperiode 1992-2007. Dit komt voor de provincie (pakket 3) neer op een taakstelling van 367 ha voor de planperiode 2007-2012.

Overheveling taakstelling

In het RSV is de mogelijkheid voorzien om voor bepaalde economische knooppunten waar het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling tot ruimtelijk onverantwoorde oplossingen zou leiden (= overschrijden van ruimtelijke draagkracht), een gedeelte van de Vlaamse taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals de kleinstedelijke gebieden (RSV, p. 445).

In het kader hiervan werd op 27 mei 2009 door provincie en Vlaams gewest een protocol ondertekend waarmee een deel van de Vlaamse taakstelling voor de periode 1992-2007 werd overgeheveld van het Vlaams gewest naar de provincie (principebeslissing deputatie dd. 23 april 2009 en goedkeuring deputatie dd. 20 mei 2009). Het gaat over een taakstelling van **150 ha**.

Gelet op het aflopen van de planperiode 1992-2007 wordt in de gedeeltelijke herziening van het RSPA voorgesteld om deze overheveling toe te passen op de overgedragen en herverdeelde cijfers voor de nieuwe planperiode 2007-2012.

Totale taakstelling

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de gedeeltelijke herzieningen van het RSV en het RSPA en rekening houdend met de overheveling komt de globale taakstelling van de provincie (pakket 3) op **517 ha** (367 ha + 150 ha) voor de planperiode 2007-2012.

Dit cijfer van 517 ha omvat een deel van de totale taakstelling 1992-2007 dat niet werd gerealiseerd (door de overdracht zoals voorzien in de gedeeltelijke herziening van het RSV). Hierdoor komt dit cijfer in de plaats van de oorspronkelijke 437 ha van de planperiode 1992-2007, en niet er bovenop.

Realisaties vóór 1 januari 2007 gaven invulling aan de taakstelling van 437 ha uit de planperiode 1992-2007. Realisaties ná 1 januari 2007 geven invulling aan de nieuwe taakstelling van 517 ha voor de planperiode 2007-2012 (zie verder).

De nieuwe taakstelling van 517 ha wordt geoperationaliseerd in de lopende partiële herziening van het RSPA.

Omgaan met provinciale taakstelling

In het RSPA is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald tijdens de voorstudies van de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden of bij de studies voor de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten, in functie van de ruimtelijke draagkracht. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

Invulling van de taakstelling

Voorafgaande opmerking: De oppervlakten werden berekend in GIS. Bij de intekening van de contouren werd volgende werkwijze gehanteerd:

- De contouren worden “bruto” ingetekend. M.a.w. ze omvatten buffers, wegenis, ...;
- Zaken die niets met het bedrijventerrein te maken hebben worden eruitgehaald (bv. woonlinten in PRUP De Kluis);
- Enkel de bijkomende oppervlakte wordt meegenomen. Dus bestaande bedrijventerzones volgens het gewestplan en BPA's worden eruitgesneden (bv. PRUP Willebroek-noord);
- Lokale bedrijventerreinen (GemRUP's) in kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten worden meegenomen (voor zover bekend, bv. GemRUP Hoge Mauw Arendonk);
- Regularisaties en uitbreidingen van zonevremde bedrijven worden niet meegenomen (ook sectorale BPA's/RUP's), dus bv. niet PRUP Rodendijk;

- Bestemmingswijzigingen voor (nieuwe) kantoren worden wel meegeteld (maar komen tot op heden niet voor).

Overzicht naargelang planningsproces

2 gewestplanwijzigingen werden goedgekeurd na 1 januari 2000 (BVR 30 maart 2001) en dragen dus bij tot de te realiseren taakstelling:

- economisch knooppunt Duffel (Reynaers): 23 ha;
- kleinstedelijk gebied Lier (Hagenbroek): 17 ha.

Beide gewestplanwijzigingen vullen 40 ha van de taakstelling in.

Op 7 juni 2004 werd de afbakening van het kleinstedelijk gebied **Mol** goedgekeurd door de minister. In dit kader werden 3 PRUP's voor bijkomende regionale bedrijventerreinen goedgekeurd:

- PRUP Berkenbossen te Mol: 36 ha bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein als uitbreiding van de bestaande industriezones op het gewestplan. Dit PRUP werd echter door de provincieraad terug ingetrokken als gevolg van een schorsingsarrest door de Raad van State (arrest nr. 144.477 van 17 mei 2005);
- PRUP Holven te Balen (economisch knooppunt): herbesteding van bestaande ambachtelijke zone naar gemengd regionaal bedrijventerrein incl. uitbreiding met 19 ha;
- PRUP Stenehei te Dessel: 13 ha gemengd regionaal bedrijventerrein.

In totaal werden in het kleinstedelijk gebied Mol en in het economisch knooppunt Balen **32 ha** van de provinciale taakstelling gerealiseerd.

Ook bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied **Lier** werd een bijkomend regionaal bedrijventerrein aangeduid. Het PRUP Antwerpsesteenweg werd door de minister goedgekeurd op 28 juli 2006 en is goed voor 26 ha bijkomende regionale bedrijvigheid.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied **Hoogstraten** werd een bijkomende zone aangeduid voor de vestiging van regionale bedrijvigheid. Het PRUP De Kluis werd op 14 mei 2007 door de minister goedgekeurd. Middels dit PRUP werd 62 ha regionaal bedrijventerrein bijgecreëerd. In Hoogstraten heeft de deputatie op 13 juli 2006 ook een GemRUP goedgekeurd (De Meiren-Heuvelstraat). In dit GemRUP wordt 4 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd (pakket 3 heeft betrekking op zowel de regionale als de lokale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten (RSV p. 446)). In Hoogstraten werd dus in totaal 66 ha van de taakstelling gerealiseerd.

Als uitvoering van het kaderplan voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de **Brabantse poort** (Niel, Boom, Puurs, Willebroek en Bornem) werden ook reeds een aantal PRUP's opgemaakt:

- PRUP Pullaar te Puurs (economisch knooppunt): omzetting van 31 ha agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein (goedkeuring minister op 12 juli 2004);
- PRUP Krekelenberg II te Boom (kleinstedelijk gebied) en Niel: omzetting van lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter naar regionaal bedrijventerrein. Omdat het gaat over een bestaande bedrijventerrein op het gewestplan, draagt dit PRUP niet bij tot de provinciale taakstelling (goedkeuring minister op 7 juni 2006);
- PRUP Willebroek-noord bis te Willebroek en Puurs (economische knooppunten): herstructurering van een bestaande brownfield met een uitbreiding van 14 ha (goedkeuring minister op 22 december 2008);
- PRUP De Hulst te Willebroek (economisch knooppunt) en Mechelen: bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein van 33 ha als uitbreiding van een bestaand industriegebied volgens het gewestplan (goedkeuring minister op 1 december 2009).

In de Brabantse poort werd dus tot op heden **78 ha** gerealiseerd.

In het economisch knooppunt **Arendonk** heeft de deputatie op 28 augustus 2008 een GemRUP goedgekeurd (Hoge Mauw). In dit GemRUP wordt **14 ha** bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd.

In **totaal** werden reeds **256 ha** herbestedemd naar regionaal bedrijventerrein.

Chronologisch overzicht

In onderstaande tabel worden de herbestedingen die bijdragen tot de provinciale taakstelling samengevat. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- (1) herbestedingen die werden goedgekeurd vóór 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode 1992-2007;
- (2) herbestedingen die werden goedgekeurd ná 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode 2007-2012.

Vóór 1 januari 2007 (invulling taakstelling 1992-2007):			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# ha
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Hagenbroek	Lier	17
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Reynaers	Duffel	23
7 juni 2004	PRUP Holven	Balen	19
7 juni 2004	PRUP Stenehei	Dessel	13
12 juli 2004	PRUP Pullaar	Puurs	31
7 juni 2006	PRUP Krekelenberg II	Boom/Niel	0
13 juli 2006	GemRUP De Meiren/Heuvelstraat	Hoogstraten	4
28 juli 2006	PRUP Antwerpsesteenweg	Lier	26
		totaal 1992-2007	133
Ná 1 januari 2007 (invulling taakstelling 2007-2012):			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# ha
14 mei 2007	PRUP De Kluis	Hoogstraten	62
28 augustus 2008	GemRUP Hoge Mauw	Arendonk	14
22 december 2008	PRUP Willebroek-noord bis	Willebroek/Puurs	14
1 december 2009	PRUP De Hulst	Willebroek/Mechelen	33
		totaal 2007-2012	123

Saldo planperiode vanaf 2007

Berekening saldo

133 ha van de herbestemmingen werden gerealiseerd vóór 1 januari 2007 en zijn aldus reeds meegerekend bij de herberekening die werd gemaakt in het kader van de partiële herziening van het RSV. De herbestemmingen die werden doorgevoerd ná 1 januari 2007 (in totaal 123 ha) geven reeds invulling aan de taakstelling voor de periode 2007-2012.

Het saldo bedraagt dus:

$$\begin{array}{r}
 517 \text{ ha provinciale taakstelling pakket 3 2007-2012} \\
 - 123 \text{ ha invulling na 1 januari 2007} \\
 \hline
 394 \text{ ha}
 \end{array}$$

Er zijn dus nog **394 ha** aan bijkomende regionale bedrijventerreinen te verdelen.

Processen in voorbereiding

De lopende planningsprocessen moeten worden gekaderd binnen de nieuwe taakstelling voor de planperiode 2007-2012 en werden in dit kader geherevalueerd. Voor bepaalde processen resulteerde dit in een hoger cijfer dan wat initieel (op basis van de taakstelling 1992-2007) werd vooropgesteld in eerdere provinciale beleidsdocumenten.

Het vermelde aantal ha in onderstaande opsomming zijn vermoedelijke cijfers. Het uiteindelijke cijfer zal pas vastliggen op het moment dat de procedures voor de herbestemmingen volledig zijn afgerond. Veel hangt immers nog af van de resultaten van het overleg en het openbaar onderzoek. Om de verdere verdeling over de provincie te bekijken, kan dus voor deze processen voorlopig enkel gewerkt worden met aannames en "vorken" waarbinnen de te herbestemmen oppervlakte zich zal bevinden.

Ten gevolge van de verhoogde taakstelling voor de planperiode 2007-2012, worden voor de lopende planningsprocessen volgende cijfers geraamd:

- Het cijfer voor het PRUP Berkenbossen-Oost en PRUP Berkenbossen-West te Mol blijft, na afronding van het ruimtelijk onderzoek, hetzelfde: 16 à 56 ha (gemiddeld 36 ha);
- Hetzelfde geldt voor het PRUP Stenehei fase 2 te Dessel: 10 ha;
- De totale oppervlakte van het onderzoeksgebied van het PRUP Ooievaarsnest te Puurs bedraagt ca. 50 ha;
- Het cijfer voor de PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel blijven, na afronding van het ruimtelijk onderzoek, ongewijzigd: 30 à 70 ha (gemiddeld 50 ha);
- Momenteel wordt een ruimtelijk onderzoek gevoerd naar de mogelijkheden voor de inplanting van een regionaal bedrijventerrein in de omgeving van de A12 te Willebroek. Uit een eerste ruimtelijke toetsing resulteert een cijfer van 54 ha.

Deze cijfers zijn getoetst aan de taakstelling van 517 ha voor de planperiode 2007-2012. Het spreekt voor zich dat ook in de toekomst deze cijfers kunnen wijzigen als de taakstelling wijzigt.

Processen in voorbereiding (invulling taakstelling planperiode vanaf 2007):

PRUP/planningsproces	Gemeente(n)	Gemiddeld # ha
PRUP Ooievaarsnest	Puurs	50
PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Geel	Geel	70
PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg	Heist-op-den-Berg	25
PRUP's omgeving A12 Willebroek	Willebroek	54
GemRUP Winning	Puurs	5
PRUP's Afbakening kleinstedelijk gebied Mol	Mol	46
– PRUP Berkenbossen-Oost	Mol	29
– PRUP Berkenbossen-West	Mol	6
– PRUP Stenehei fase 2	Dessel	11
	totaal in voorbereiding	250

Gemiddeld rest er dus een saldo van **144 ha** (394 ha – 250 ha) voor de kleinstedelijke gebieden Boom en Herentals, het economisch knooppunt Malle en eventuele toekomstige herzieningen van reeds afgeronde planningsprocessen (zoals bv. het kleinstedelijk gebied Lier of de Brabantse poort).

Opmaak PRUP's in kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol

Binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Moll, worden in verschillende RUP's gebieden herbestemd tot bedrijvigheid.

Conform de stedenbouwkundige voorschriften en de grafische plannen van deze RUP's, worden volgende oppervlaktes in functie van bedrijvigheid voorzien:

Tabel 1: invulling taakstelling bedrijvigheid KSG Mol

Naam PRUP	Deelzone	Lokaal/ regionaal	Oppervlakte
PRUP Stenehei	art. 1 – zone voor gemengd bedrijventerrein	regionaal (max. 5ha lokaal)	10 ha 56 a
PRUP Berkenbossen-Oost	art 1 – zone voor gemengd bedrijventerrein	Regionaal	33 ha 26 a ⁶
PRUP Berkenbossen-West	art 1 – zone voor gemengd bedrijventerrein	Regionaal	7 ha 48 a ⁷
TOTAAL			51 ha 30 a

Bron: cf. oppervlaktes grafische plannen

Door realisatie van deze PRUP's wordt dus een deel van de provinciale taakstelling in functie van bedrijvigheid ingevuld. De resterende taakstelling, kan ingevuld worden bij andere stedelijke gebieden in de provincie.

Als conclusie kan gesteld worden dat het bestemmen van zones voor bedrijvigheid in het PRUP Stenehei en het PRUP Berkenbossen-Oost en PRUP berkenbossen-West past binnen de invulling van de provinciale taakstelling.

4.2.2.2 Kleinhandelsconcentratie Molderdijk

Molderdijk is in het RSPA geselecteerd als kleinhandelsconcentratie die vermoedelijk samenhangt met een stedelijk gebied. Ook in het GRS Mol wordt aangegeven dat het gebied – gezien de clustering ter plaatse van eerder regionale kleinhandelsactiviteiten – als een specifieke regionale kleinhandelszone kan worden aangeduid. In de gemeentelijke visie wordt een afwerking van de zone als poort tot het kleinstedelijk gebied vooropgesteld.

⁶ Deze oppervlakte is de bijkomende oppervlakte bedrijventerrein binnen de afbakening van het PRUP Berkenbossen-Oost ten opzichte van de toestand voor de opmaak van het PRUP (gewestplan + BPA), inclusief reservatiestroken.. Deze oppervlakte beslaat voornamelijk de uitbreiding oost-noord + perceelscorrecties. De zone Berkenbossen-oost midden, wordt niet bijgeteld bij de provinciale taakstelling omdat dit niet over nieuwe bedrijventerreinen gaat.

⁷ Deze oppervlakte is de bijkomende oppervlakte bedrijventerrein binnen de afbakening van het PRUP Berkenbossen-West ten opzichte van de toestand voor de opmaak van het PRUP (gewestplan + BPA), inclusief reservatiestroken.

Gezien het gewenste regionale profiel van de zone en de vooropgestelde ruimtelijke relatie tot het stedelijk gebied, is opnamen van de zone binnen de afbakening wenselijk.

4.2.3 Provinciale taakstelling wonen

Algemeen

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

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

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

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

Partiële herziening RSPA

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

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

Confrontatie taakstelling aanbod

Uit de berekeningen⁸ blijkt dat in Mol in de periode 2007-2012 een (realistisch) aanbod bestaat van 1217 wooneenheden. De totale woonbehoefte voor de periode 2007-2012 bedraagt 2103 wooneenheden. Dit betekent dat in de planperiode 2007-2012 nog **886** bijkomende wooneenheden moeten worden gecreëerd om de taakstelling voor deze planperiode in te vullen.

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

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

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

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

– PRUP Wauwerdijk:	184 wooneenheden ⁹
– PRUP Het Ven:	210 wooneenheden ¹⁰
– PRUP Lupinestraat:	103 wooneenheden ¹¹
– PRUP Pastoor Wuytsstraat:	177 wooneenheden ¹²
– PRUP Leeuwerikstraat:	104 wooneenheden ¹³
– Totaal:	778 wooneenheden

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

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

⁸ Voor de gedetailleerde berekeningen wordt verwezen naar de toelichtingsnota voor de PRUP's woongebieden Mol.

⁹ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (7,37 ha) aan 25 wo/ha

¹⁰ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (8,40 ha) aan 25 wo/ha

¹¹ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (4,13 ha) aan 25 wo/ha

¹² Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (7,08 ha) aan 25 wo/ha

¹³ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (3,79 ha) aan 25 wo/ha

in het centrum en de stationsomgeving, een aantal mogelijkheden om deze taakstelling op te vangen.

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

4.2.4 Centrale groenstructuren in stedelijk gebied

Het centrale deel van Mol (omgeving Mol-centrum) wordt doorkruist door een zandrug die de scheiding vormt tussen het bekken van de Kleine Nete en dat van de Grote Nete. Deze structuur wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van stuifzandruggen. Een aantal van deze situeren zich nabij het studiegebied van dit PRUP, meer bepaald de stuifzandcomplexen van Galbergen, 15 Kapellekens en aansluitend ook de omgeving van Feynend – De Rooy. Deze gebieden zijn grotendeels onbebouwd gebleven en zijn in de loop van de tijd bebost geweest met naaldhout.

De zones De Rooy, 15 Kapellekens en Galbergen situeren zich tussen een aantal dealkernen van Mol. Door de historische vergroeiing van deze omliggende kernen kennen deze gebieden nu echter een sterk ingesloten ligging. De Rooy en Kruisberg-15 Kapellekens liggen ingesloten tussen Mol-centrum, Millegem en Achterbos. In het noordoosten vormt Sluis een bandvormige uitloper van het verstedelijkte gebied die zowel op Achterbos als op Ginderbuiten aansluit. Daardoor wordt ook de beboste omgeving van Galbergen volledig omsloten door bebouwing.

Omwille van deze ligging, ingebed binnen de centrale nederzettingsstructuur van Mol, wordt ervoor geopteerd om deze gebieden mee op te nemen binnen het kleinstedelijk gebied. Deze zones kunnen beschouwd worden als waardevolle open ruimtekamers binnen het stedelijk gebied. Als stedelijke groenruimten kunnen deze gebieden een bijzondere meerwaarde betekenen voor de omliggende woonomgevingen (cf. recreatief medegebruik, ...).

De opname van deze gebieden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied betekent geenszins dat de aanwezige natuur- en landschapswaarden in het gedrang komen. Zoals reeds werd aangegeven in de inleiding (zie 1.2), blijven de onderliggende bestemmingen voor deze gebieden (i.e. hoofdzakelijk parkgebied) ongewijzigd. Ook de visie en doelstellingen die in de (ruimtelijke) beleidsdocumenten vooropgesteld worden voor deze groengebieden blijven zonder meer van toepassing (bijv. visie voor het gebied cf. 'ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Neteland). Het behoud en een verdere versterking van de groen- en landschapswaarden blijft als dusdanig het uitgangspunt voor deze groenzones. Volgende randvoorwaarden dienen daarbij in acht te worden genomen:

- behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden
- vrijwaren van de aanwezige reliëfelementen

- welomlijnde mogelijkheden tot recreatief medegebruik (in relatie tot de specifieke draagkracht van de gebieden)
- tegengaan van verdere bebouwing en infrastructuren in deze gebieden
- onderlinge afstemming tussen deze gebieden en de omliggende woonomgevingen

4.2.5 Ontsluitingsstructuur van het stedelijk gebied

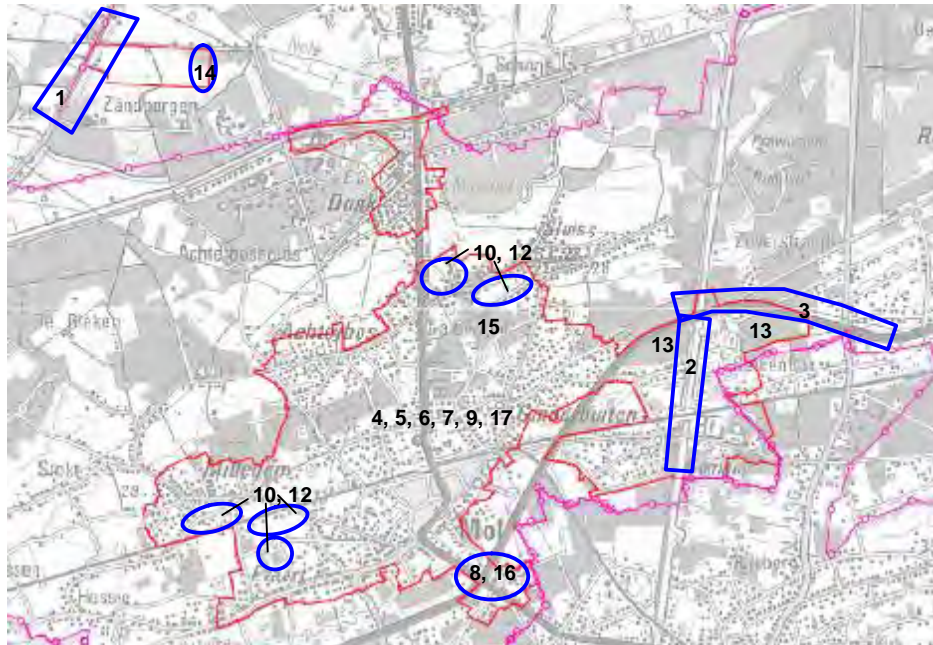
De N71 vormt de hoofdontsluitingsas van het stedelijk gebied Mol. Deze as heeft een oost-west richting. Een regionale noord-zuid ontsluiting is niet aanwezig op grondgebied Mol maar is voorzien vanuit Geel (N19g). Het verkeer vanuit Mol bereikt deze as via N71 –R14. Bestemmingsverkeer vanuit Mol bereikt de N71 via de insteekwegen Molderdijk en Borgerhoutsedijk. De kruispunten van beide insteekwegen met N71 zijn daarom cruciaal.

Op dit moment is de verkeersinfrastructuur onvoldoende afgestemd op gewenste rol en categorisering van de wegen. Bij vorderende nieuwe ontwikkelingen dringt een aanpassing van de infrastructuur zich op. De streefbeeldstudie N71 voorziet een aanpassing van de kruispunten met de N71: een ongelijkvloerse kruising voor het doorgaand verkeer op de N71 en ventwegen gekoppeld aan een ongelijkvloerse kruising Borgerhoutsedijk.

De ontsluitingsstructuur op zich is geen sturende parameter voor afbakening. De ontsluitingstructuur ligt bovenop de afbakeningslijn. Ligging van infrastructuur binnen of buiten de afbakeningslijn mag omgekeerd geen invloed hebben op toekomstige noodzakelijke ingrepen in deze infrastructuur.

5 Actieplan

Figuur 10: kaart met situering van de acties opgenomen in het actieplan



In een voorbereidende fase van het afbakeningsproces werd een actieplan opgesteld om binnen de afbakeningslijn het stedelijk gebiedbeleid te concretiseren. Dit plan omvat een geheel van acties die nodig zijn om tot de gewenste structuur voor het kleinstedelijk gebied Mol te komen. In onderstaande tabel wordt een herwerkt overzicht gegeven van de verschillende acties die in dit kader ondernomen worden.

Actie	Initiatiefnemer	Actor(en)
Acties m.b.t. mobiliteit		
1	Onderzoek ontsluiting uitbreiding Stenenhei - Onderzoek naar rol N118 en optimalisatie ontsluiting noordoostelijk kwadrant R14. [uitgevoerd]	Provincie Antwerpen Gemeente Mol Stad Geel Gemeente Retie Gemeente Dessel MOW
2	Aanleg laad- en loskades langs kanaal te Berkenbossen	NV de Scheepvaart Beheerder bedrijventerreinen
3	Optimaliseren wegontsluiting Berkenbossen via N71: - streefbeeldstudie N19-R14-N71 [uitgevoerd] - Herbestemming via RUP [in uitvoering]	AWV Gemeente Mol Provincie Antwerpen Gemeente Mol
4	Vrijwaren centrumkern van Mol van doorgaand verkeer	Gemeente Mol AWV Provincie Antwerpen
5	Betere bediening van het noordelijk deel van het kleinstedelijk gebied via het openbaar vervoer, herziening buslijnen naar Achterbos, Donk en Sluis	De Lijn Gemeente Mol
6	Verbeteren van de kwaliteit van de kleinstedelijke verbindingroutes voor fietsers, wegwerken onveilige trajecten knooppunten en verbeteren van continuïteit en comfort	Wegbeheerder (gewest, provincie, gemeente)
7	Optimalisatie straten centrumkern Mol ifv fietsverkeer	Gemeente Mol
8	Ontwikkeling van knooppunt N18-N71 als poort voor het stedelijk gebied, herinrichting kruispunt	AWV Gemeente Mol

Actie	Initiatiefnemer	Actor(en)
[in uitvoering]		
Acties in kader van woonbeleid		
9	Invulling niet uitgeruste woongebieden stimuleren	Stad Mol
10	Herbestemmen van de woonuitbreidingsgebieden Wauwerdijk, Het Ven, Lupinestraat, Pastoor Wuytsstraat en Leeuwerikstraat voor wonen	Provincie Antwerpen Gemeente Mol
	[in uitvoering]	
11	Aanduiding gewenste woondichteden in GRS	Gemeente Mol
	[uitgevoerd]	
12	Aanduiding gewenste woondichteden nieuw aan te snijden woonuitbreidingsgebieden in een RUP	Provincie Antwerpen Gemeente Mol
	[in uitvoering]	
Acties in het kader van beleid rond bedrijvigheid		
13	Herbestemmen uitbreiding Bekenbossen	Provincie Antwerpen Gemeente Mol
	[in uitvoering]	
14	Herbestemmen uitbreiding Steenhei	Provincie Antwerpen Gemeente Mol Gemeente Dessel
	[in uitvoering]	
Acties in kader van beleid rond stedelijk groen		
15	Uitwerken visie Galbergen	Gemeente Mol Afdeling Natuur en Bos
Acties in kader van beleid rond stedelijke voorzieningen		
16	Ontwikkeling van knooppunt N18-N71 als poort voor het stedelijk gebied in RUP Molderdijk	Provincie Antwerpen Gemeente Mol

Actie	Initiatiefnemer	Actor(en)
[in uitvoering]		
17	Verder uitbouwen van een commercieel handelscentrum in de centrumkern van Mol	Gemeente Mol

6 Afbakeningslijn stedelijk gebied

6.1 Methodiek afbakening

6.1.1 Aanzet tot afbakening

Alvorens tot een definitieve afbakeningslijn te komen, werd in een eerste fase een voorlopige contour vastgelegd op basis van voorbereidend onderzoek. Deze aanzet tot afbakening werd uitgezet op middenschallig niveau. Voor de contour is uitgegaan van een maximale afbakening die in een tweede fase verfijnd zal worden (onder meer op basis van resultaten uit de MER-screening). De aanzet tot afbakening werd gemaakt op basis van grens- of voorwaardenstellende elementen in de open ruimte (natuur, landschap, landbouw, water) enerzijds en sturende elementen (taakstelling voor wonen en werken, bestaande centrum, harde bestemmingen gewestplan, ringweg,...) anderzijds.

Grensstellende elementen

Bij het bepalen van de aanzet tot afbakening werden volgende elementen beschouwd als (mogelijk) grensstellend vanuit de open ruimte:

- De noordelijke grens van de vallei van de Molse Nete
- Het bos- en moerasgebied van de nucleaire zone
- Buitengrenzen van het gebied Meergoor – Buitengoor
- Zuidelijke grens van de vallei van de Witte Nete
- Zuidelijke grens van de vallei van de Desselse Nete
- Zuidelijke en westelijke grens van het gemengd open ruimtegebied rond Postel
- De zuidelijke grens van de zone van de zandontginningsactiviteiten samen met de Molse Meren
- het kanaal naar Beverlo
- Noordelijke grens van het landbouwgebied Olmen – De Malou
- Noordelijke grens van de oostelijke uitloper van het landbouwgebied 'land van Geel – Bel' (omgeving Hulsen)
- De zuidelijke grens van de landbouwzone ten noorden van Dessel

Volgende figuur geeft een vereenvoudigd beeld van deze grensstellende elementen:

Figuur 11: Weergave grensstellende elementen op ruimere schaal



Sturende elementen

In onderstaande opsomming worden de voornaamste elementen aangegeven die als sturend element hebben gefungeerd bij het uitzetten van de aanzet tot afbakening:

- Harde bestemmingen op het gewestplan Herentals-Mol
- Bestaande BPA's en RUP's (zie tabel juridisch kader en planologische voorwaarden).
- Geplande PRUP's in kader van het afbakeningsproces:
 - PRUP 2 – Wauwerdijk
 - PRUP 3 – Het Ven
 - PRUP 4 – Lupinestraat
 - PRUP 5 – Pastoor Wuytsstraat
 - PRUP 6 – Leeuwerikstraat
 - PRUP 7 – Stenehei
 - PRUP 8 – Berkenbossen West
 - PRUP 9 – Berkenbossen Oost
 - PRUP 10 – Molderdijk
 - PRUP 11 – De Markt
- Grootschalige lijninfrastructuur
- Feitelijke grenzen tussen centrumgebied en gehuchten

Uiterste afbakening van het kleinstedelijk gebied

De uiterste afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol wordt in principe bepaald door de grensstellende elementen van het buitengebied en harde infrastructuurgrenzen die functioneren op bovenlokaal niveau.

Voor het KSG Mol zijn deze harde infrastructuurgrenzen:

- Het kanaal Bocholt-Herentals of Kempens kanaal in het noorden
- Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen in het oosten
- Het zuidelijk deel van de primaire weg N71

Buiten deze harde grenzen is een afbakening van het kleinstedelijk gebied (eventueel als satelliet) enkel mogelijk, indien de afbakening aansluit op bestaande kleinstedelijke complexen. Hieronder worden verstaan bestaande regionale bedrijventerreinen (bijv. Stenehei of Berkenbossen), bestaande multifunctionele stedelijke zones (Molderdijk), bestaande stedelijke woonzones (Gompel, specifiek gelegen aansluitend op Berkenbossen tussen N71 en het kanaal Dessel-Kwaadmechelen), stadsrandbossen, ...

6.1.2 Definitieve afbakeningslijn

6.1.2.1 Algemeen

In een tweede fase wordt de aanzet tot afbakening uit de eerste fase verder verfijnd tot op grootschalig niveau. De afbakening uit de eerste fase is sturend voor het PRUP maar niet determinerend. In de eerste plaats waar de voorlopige afbakening nog een aantal onzekerheden inhoudt, is bijkomende afweging aan de orde. Onder meer de conclusies van de MER-screening kunnen gebruikt worden om de uiteindelijke keuze van afbakeningslijn te sturen en te onderbouwen (zie hoofdstuk 4.1). Tevens kunnen randvoorwaarden geformuleerd worden m.b.t. stedelijke ontwikkelingen in de omgeving van kwetsbare zones in de buurt van deze lijn.

Verfijning van het schaalniveau

Met de opmaak van het PRUP wordt gestreefd naar een grenslijn die op grootschalig niveau (ofwel 1/2500 à 1/2000) het stedelijk gebied afbakt. De afbakeningslijn van het stedelijk gebied wordt digitaal ingetekend met het kadaster en orthofoto als achtergrond. De nagestreefde nauwkeurigheid bedraagt <1m. Weliswaar dient rekening gehouden met het feit dat de voorhanden zijnde kadscans evenals de gevectoriseerde versie ervan kadvec een eerder beperkte nauwkeurigheid hebben voor dit schaalniveau. Uiteindelijk zal de resulterende lijn ooit nog een geometrische correctie moeten ondergaan wanneer een echt GRB met hoge nauwkeurigheid voorhanden is.

Bij doorvertaling van de aanzet tot afbakening op middenschaal (i.e. niveau stafkaart) naar grote schaal (i.e. kadasterniveau) wordt als algemeen principe vooropgesteld om maximaal de perceelsgrenzen te volgen waar dit ruimtelijk te verantwoorden is. Op deze manier wordt tot een eenduidige uitspraak gekomen voor volledige percelen, en is het zeer duidelijk voor welke delen een stedelijk gebiedbeleid van toepassing is. In bepaalde gevallen zal een afstemming op de perceelsgrenzen echter niet mogelijk zijn. Dit is zo op plaatsen waar de elementen die het tracé van de afbakeningslijn bepalen te sterk afwijken van de kadastrale percelering. In deze situaties wordt ernaar gestreefd om tot een begrenzing te komen die in de eerste plaats verifieerbaar is op terrein. De wijze waarop dit gebeurt zal verder in de toelichting aan bod komen.

6.1.2.2 Principes voor het uitzetten van de definitieve afbakeningslijn

Zoals aangehaald in het voorgaande is de aanzet tot afbakening uit de eerste fase gemaakt op basis van sturende elementen enerzijds en grens- en voorwaardenstellende elementen uit de open ruimte anderzijds. Bij verfijning van de afbakeningslijn tot op het nagestreefde schaalniveau is het niet aangewezen om een uniforme methodiek te hanteren voor de verschillende elementen. Al deze elementen zijn immers zeer verschillend van aard. Om deze reden wordt ervoor geopteerd om voor

elk van deze elementen een gerichte methodiek uit te werken die toegespitst is op de specifieke kenmerken ervan.

In onderstaande opsomming wordt een overzicht gegeven van de meest voorkomende elementen die als basis hebben gediend voor de afbakening:

- ‘Harde’ bestemmingen van het gewestplan
- Grenzen van een bestaand RUP of BPA of een specifiek PRUP dat opgemaakt wordt in kader van het afbakeningsproces van het stedelijk gebied (bv. PRUP Stenenhei, PRUP Molderdijk)
- Natuurlijke waterlopen
- ‘Harde’ lijnelementen (wegen, spoorwegen, kanalen)

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald door grenzen ‘harde’ bestemming van het gewestplan

Een groot deel van de aanzet tot afbakeningslijn is bepaald op basis van de grenzen van harde bestemmingen op het gewestplan (woongebied, industriegebied, gemeenschapsvoorzieningen, etc.). Voor lijnsegmenten bepaald door deze grenzen gebeurt de verfijning op basis van onderstaande principes.

Correctie van afwijkingen binnen de foutenmarge of “lijndiktefout”

Het gewestplan is analoog ingetekend met de stafkaart (1/25 000) als achtergrond. Dit betekent dat de nauwkeurigheid niet verder reikt dan enkele meters (het zogenaamde middenschalig niveau) met vaak ruimte voor interpretaties. Perceelsgrenzen zijn daarbij in principe niet gevolgd.

Waar het projecteren van de gewestplangrens op de perceelsgrenzen resulteert in kleine afwijkingen binnen de foutenmarge veroorzaakt door de analoge intekening van het gewestplan op middenschalig niveau (i.c. < ca. 10 m) stelt zich voor de verfijning niet onmiddellijk een probleem. De grenzen van de ruwe gewestplanzoneeringen worden dan gecorrigeerd naar de dichtst bijzijnde perceelsgrens (tenzij een andere wijze van correctie eerder aangewezen is – bv. bij woonbestemming, zie verder).

Het komt echter ook zeer veel voor dat de afwijking ten opzichte van een perceelsgrens groter is dan 10 m, en er bijgevolg ook een ‘zachte’ gewestplanbestemming van toepassing is op een niet verwaarloosbaar deel van het perceel. Ter bepaling van de afbakeningslijn dienen in deze gevallen andere lijnen en/of grenzen gevolgd te worden. Er wordt daarbij steeds gestreefd naar een logische begrenzing afgestemd op de rechtstreekse omgeving. De wijze waarop dit gebeurt is in de uitgewerkte methodiek afhankelijk van de bestemming en de gegeven situatie, en wordt in wat volgt meer in detail toegelicht.

Woongebied als bestemming

- Bepaling van de afbakeningslijn aan de achterzijde van woonpercelen aan een uitgeruste weg:

Op plaatsen waar de grenslijn zich situeert op de achterzijde van woonpercelen, wordt in uitzondering op de algemene regel, niet uitgegaan van een bijsturing van de digitale gewestplanbegrenzing. Ter bepaling van de afbakeningslijn wordt teruggesproken naar de achterliggende redenering die als basis gediend heeft voor de intekening van de gewestplannen. Daarbij is voor randzones van woongebieden en voor woonlinten veelal uitgegaan van een zone met een diepte van 50 m (te meten vanaf de rooilijn). Deze diepte wordt bij het uitzetten van de afbakeningslijn overgenomen als ijkpunt (i.p.v. de ingetekende bestemmingsgrenzen op het gewestplan) en gehanteerd als maximumgrens voor het stedelijk gebiedbeleid. Op basis van dit principe worden volgende regels vastgelegd ter bepaling van de afbakeningslijn:

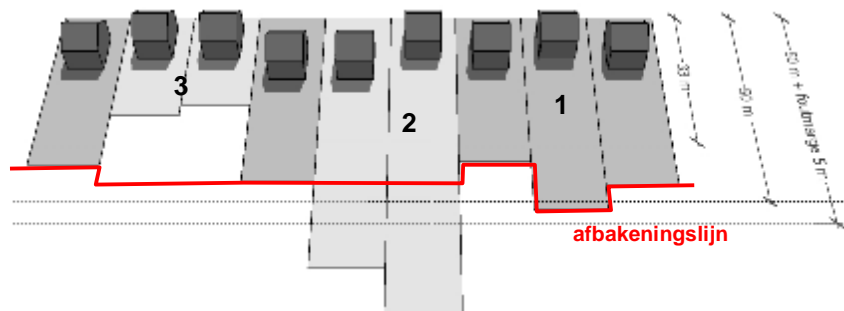
- (1) Voor percelen die volledig gelegen zijn binnen deze zone van 50 m en die minstens 33 m diep zijn wordt de achterste perceelsgrens gevolgd als grens voor het stedelijk gebied, tenzij de diepte ontoereikend is (zie verder). De regel wordt ook toegepast voor percelen met een iets ruimere diepte, waarvan de afwijking binnen de foutenmarge van de cadmap valt (i.e. een afwijking van max. 5 m).
- (2) Een groot aantal percelen binnen het onderzoeksgebied kent een zeer grote perceelsdiepte die veel dieper reikt dan 50 m. Het is niet de bedoeling om op de achterliggende delen van deze percelen – veelal gelegen binnen zachte bestemmingen op het gewestplan (zoals agrarisch gebied, natuurgebied, parkgebied, etc.) en in een aantal gevallen ook feitelijk in gebruik door een openruimte functie – een stedelijk gebiedbeleid te voeren.
Voor deze te diepe percelen, i.e. percelen waarvan de diepte op cadmap groter is dan 55 m (i.e. 50 m + 5 m foutenmarge cadmap), wordt de diepte van een aanpalend perceel als referentiepunt genomen voor het uitzetten van de afbakeningslijn. In geval er meerdere percelen met referentiepunt zijn, dan wordt het diepste perceel als referentie genomen. Al de percelen waarvan de diepte gelegen is tussen de 33 m en de 55 m komen in aanmerking om als referentie te dienen.¹⁴ Bij ontbreken van een referentiepunt over de hele straatlengte, dan wordt een diepte van 50 m (cf. gewestplan) genomen.
- (3) Binnen het onderzoeksgebied komen ook percelen voor met een vrij beperkte diepte. De inrichting van dichtere woontypologieën (bv. halfopen of gekoppelde bebouwing) is op dergelijke percelen veelal moeilijk te realiseren. In de meeste gevallen hebben woningen op dergelijke percelen delen van

¹⁴ In bepaalde gevallen komt het voor dat percelen gekenmerkt worden door twee of meerdere diepten voor de achterste perceelsgrens. Dit is bijvoorbeeld zo bij percelen met een getrapte achterste grens. In geval één van deze diepten gelegen is tussen de 33 m en 55 m, dan kan deze ook gehanteerd worden als referentiepunt. Deze diepten zijn immers ook duidelijk te traceren op terrein.

een achterliggend perceel in gebruik als tuin. In deze gevallen is het aangegeven om het gebied waarin een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd zal worden, wat ruimer te nemen dan de diepte van het perceel.

Voor deze te ondiepe percelen, i.e. percelen met een diepte kleiner dan 33m¹⁵, geldt dezelfde regel als voor de te diepe percelen.

Figuur 12: Toelichtende figuur met principes afbakeningslijn bepaald door bestemming woongebied¹⁶



(1) perceelsdiepte¹⁷ >33m en <55m

(2) perceelsdiepte >55m

(3) perceelsdiepte <33m

- Bepaling van de afbakeningslijn aan de zijdelingse grens van woonpercelen aan een uitgeruste weg:

Voor de bepaling van de afbakeningslijn ter hoogte van de zijdelingse grens van woonpercelen, is de algemene regel voor afwijkingen binnen de foutenmarge van de gewestplanbegrenzing van toepassing.

In geval de afwijking ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens (deels) groter is dan 10 m, dan dient – net als bij de hiervoor omschreven methodiek voor de zijdelingse perceelsgrenzen – op de analoge afdruk van het gewestplan te worden nagegaan of het perceel in kwestie geheel of gedeeltelijke deel uitmaakt van het woongebied. Indien op basis van deze aftoetsing geoordeeld wordt dat dit het geval is, dan wordt het betreffende (deel van het) perceel mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. De effectieve begrenzing wordt afgestemd op een identificeerbare lijn in de omgeving (bijv. de zijdelingse perceelsgrens van een woonperceel aan de overzijde van de straat, bebouwings-elementen op het perceel zelf, etc.). In voorkomend geval wordt de uiteindelijke

¹⁵ Deze afmeting is gebaseerd op volgende inrichting van een perceel: 6m voortuin – 17 m bouwzone – 10 m achtertuin.

¹⁶ Bij het uitzetten van de afbakeningslijn op basis van een referentiepunt kan het voorkomen dat de grenslijn van het stedelijk gebied slechts marginaal afwijkt van de perceelsgrenzen. In deze gevallen wordt ervoor geopteerd om de grenslijn toch te leggen volgens de kadastrale onderlegger.

¹⁷ Het diepste punt van het perceel wordt genomen als meetpunt.

ligging van de afbakeningslijn geval per geval gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.

- Bepaling van de afbakeningslijn ter hoogte van percelen die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg:

Voor percelen die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg wordt in eerste instantie de vraag gesteld of het wenselijk is om deze op te nemen binnen het stedelijk gebied. In bepaalde gevallen is ontwikkeling van deze gronden immers niet wenselijk. Dit is bijvoorbeeld zo wanneer gronden gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied of in . Ook kan het voorkomen dat gronden ruimtelijk gezien niet goed aansluiten bij het bestaande bebouwde weefsel. In geval geoordeeld wordt dat het niet aangewezen is om gronden op te nemen binnen stedelijk gebied, dan wordt dit geval per geval gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.

Pas nadat een ruimtelijk afweging gebeurd is, gebeurt de effectieve bepaling van de afbakeningslijn. Voor percelen waar de afwijking ten opzichte van de bestemmingsgrens op het gewestplan kleiner is dan 10 m, geldt de algemene correctieregel voor afwijkingen binnen de foutenmarge van de gewestplanbegrenzing.

In geval de afwijking ten opzichte van de perceelsgrenzen (deels) groter is dan 10 m, dan dient – net als bij de hiervoor omschreven methodiek voor de zijdelingse perceelsgrenzen – op de analoge afdruk van het gewestplan te worden nagegaan of het perceel in kwestie geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van het woongebied. Indien op basis van deze aftoetsing geoordeeld wordt dat dit het geval is, dan wordt het betreffende (deel van het) perceel mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. De effectieve begrenzing wordt afgestemd op een identificeerbare lijn in de omgeving. In voorkomend geval wordt de uiteindelijke ligging van de afbakeningslijn geval per geval gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.

- Bepaling van de afbakeningslijn ter hoogte van percelen die ingevuld zijn door een functie die naar inrichting en schaal sterk afwijkt van de woonfunctie:

Binnen het woongebied kunnen ook functies voorkomen die naar ruimtegebruik zeer sterk afwijken van de woonfunctie (bv. school, kantoren, bedrijf, etc.). Voor deze functies is de hierboven uitgewerkte methodiek niet goed werkbaar. De diepte van 50 m of meer is voor deze functies in bepaalde gevallen noodzakelijk voor de werking. Om deze reden wordt voor deze functies een andere werkwijze gebruikt, meer bepaald degene die voor de overige harde bestemmingen gebruikt wordt (zie verder).

Overige bestemmingen

Voor de overige harde bestemmingen (industriegebied, gemeenschapsvoorzieningen, etc.) wijkt de gewestplanbegrenzing in veel gevallen zeer sterk af van kadastrale begrenzingen. Het gaat ook vaak om grotere percelen waarop ook meer groot-schalige infrastructuur gerealiseerd wordt. Bij het bepalen van de afbakeningslijn

komt het er op neer om een logische begrenzing te voorzien met oog voor onder meer volgende aspecten: een afbakening die een kwalitatieve ruimtelijke afwerking van het stedelijk gebied tot stand brengt, die een rationele en duurzame invulling mogelijk maakt, die naar oppervlakte de juridische voorraad van op het gewestplan benadert, etc.

Het uitzetten van de eigenlijke afbakeningslijn gebeurt voor deze overige bestemmingen volgens de methodiek die gehanteerd wordt ter hoogte van zijdelingse grenzen van percelen aan een uitgeruste weg of ter hoogte van percelen die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg (zie voorgaande punten). De uiteindelijke begrenzing wordt ook hier geval per geval gemotiveerd.

Opname van delen die niet gelegen zijn in een harde bestemming, maar morfologisch gezien wel deel uitmaken van het weefsel van het stedelijk gebied.

Bepaalde gronden die aansluiten op het woongebied vormen morfologisch gezien een eenheid met het weefsel van het stedelijk gebied. Het betreft hier gronden aan de rand van het stedelijk gebied die in de bestaande situatie reeds een duidelijk eindpunt van het bebouwde weefsel vormen. Hierin onderscheiden deze zich bijvoorbeeld van lintbebouwing. In het merendeel van de gevallen zijn deze percelen gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Het is niet logisch om de hiervoor omschreven gronden buiten de afbakeningslijn te houden. Om tot een duidelijk en leesbaar geheel te komen worden deze mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Ter bepaling van de precieze ligging van de grenslijn wordt dezelfde methodiek toegepast als voor woonpercelen in woongebied (zie hiervoor). Bij opname van dergelijke percelen wordt dit ook steeds gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.

Uitsluiting van delen gelegen in harde bestemmingen

In bepaalde gevallen kan het vanuit ruimtelijk opzicht aangewezen zijn om ook uitgeruste delen binnen harde bestemmingen buiten de afbakeningslijn te situeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn voor (niet ontwikkelde) delen gelegen in kwetsbaar of landschappelijk waardevol gebied. Ook kan dit een valabele benadering zijn voor woonlinten die ruimtelijk gezien geen deel uitmaken van het stedelijk weefsel, of voor delen in woongebied die aansluiten bij het centrumgebied, maar feitelijk een gehucht op zich vormen. Deze delen kunnen eerder baat hebben bij een meer laag-dynamische ontwikkeling cf. het buitengebied. In voorkomend geval wordt dit steeds gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald grenzen van een bestaand RUP of BPA, of een specifiek PRUP dat opgemaakt wordt in kader van het afbakeningsproces

In geval het plangebied van een bestaand RUP of BPA sturend is voor de afbakening van het stedelijk gebied, dan wordt de grens van het RUP of BPA als effectieve grens genomen, ongeacht of deze al dan niet de perceelsgrenzen volgt. In bepaalde

gevallen kan geoordeeld worden dat het eerder aangewezen is om slechts een deel van een BPA of RUP op te nemen binnen de afbakening (bijv. bij BPA of RUP met zowel harde als zachte bestemmingen). In voorkomend geval dienen de bestemmingsgrenzen gevolgd te worden.

Voor PRUP's die opgemaakt worden in kader van het afbakeningsproces geldt hetzelfde principe.

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald door een natuurlijke waterloop

In geval de grens van het stedelijk gebied gevormd wordt door een natuurlijke waterloop dan wordt de waterloop niet opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied, gezien deze zowel naar het stedelijk gebied als naar het buitengebied een functie vervult. De afbakeningslijn wordt dan gepositioneerd op de kruin van de waterloop (bepaald door achterste perceelsgrens aanpalende percelen).

In specifieke gevallen is de waterloop sterk verbonden aan functies gelegen binnen het stedelijk gebied. In deze gevallen wordt de waterloop (inclusief een onderhoudstrook) mee opgenomen binnen de afbakeningslijn. Dit wordt dan expliciet aangegeven in de specifieke toelichting van de lijn.

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald door een 'harde lijninfrastructuur'

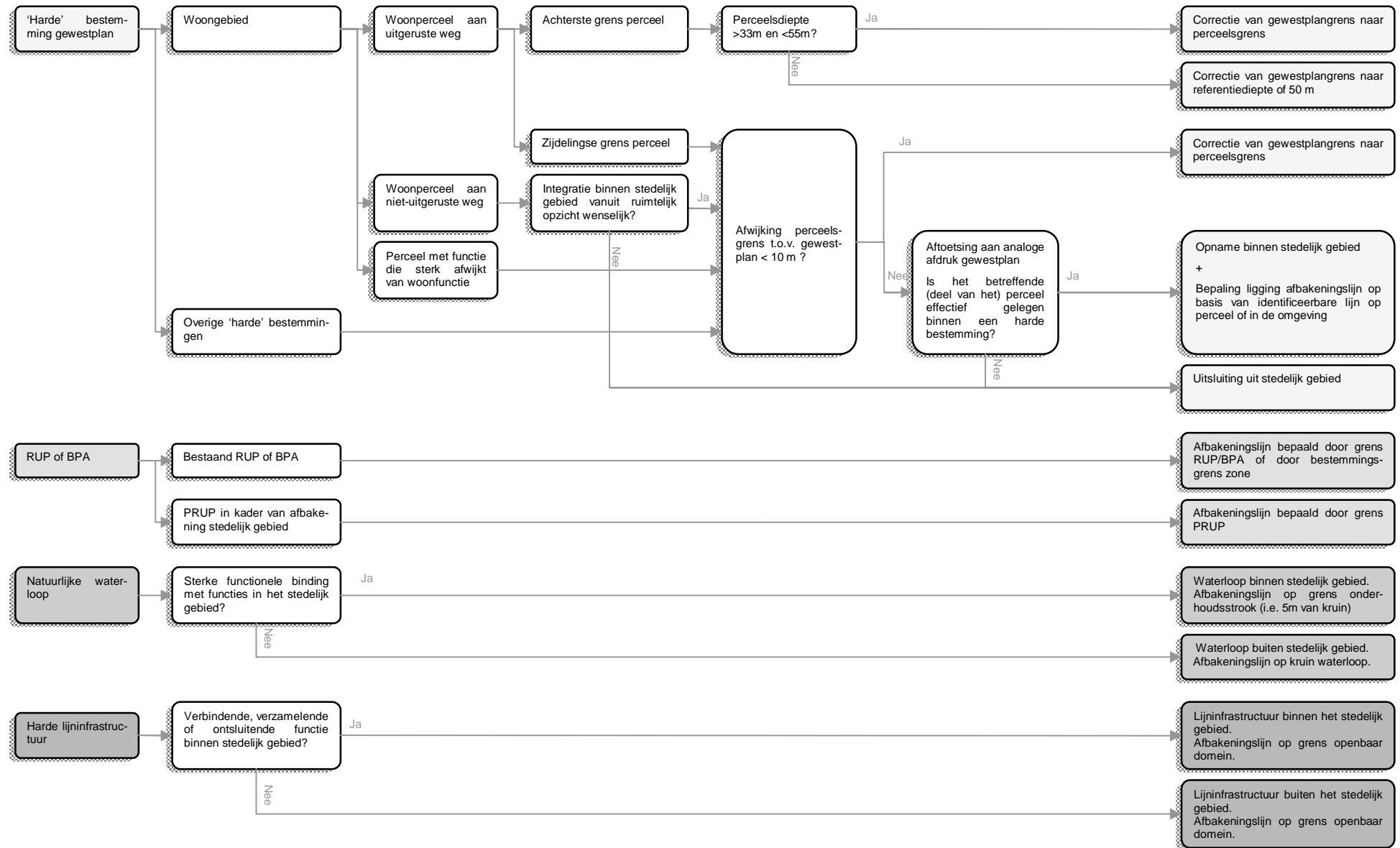
In geval de grens van het stedelijk gebied bepaald wordt door een 'harde' lijninfrastructuur, dan wordt het betreffende lijnelement mee opgenomen binnen de afbakeningslijn in geval deze een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie heeft binnen het stedelijk gebied. De precieze ligging van de lijn wordt afgestemd op de kadastrale grenzen.

Interferentie methodiek bovenstaande richtlijnen

In bepaalde gevallen komt het voor dat begrenzingselementen nagenoeg samenvallen (bv. natuurlijke waterloop met grens gewestplan, weg met grens BPA), terwijl voor de elementen verschillende richtlijnen gelden ter bepaling van de precieze plaats van de grens. In voorkomend geval geldt volgende hiërarchie voor de begrenzingselementen:

- Natuurlijke waterloop
- Harde lijninfrastructuur
- RUP of BPA
- Bestemmingsgrenzen van het gewestplan

Figuur 13: schema principes voor het uitzetten van de afbakeningslijn



6.2 Specifieke toelichting van de afbakeningslijn

In het voorgaande werd de methodiek toegelicht die gehanteerd werd ter bepaling van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. In wat volgt wordt voor de gehele afbakeningslijn per segment aangegeven welke elementen als basis hebben gediend voor de afbakening. Waar nodig wordt ook een bijkomende toelichting en/of motivering gegeven bij de wijze waarop de uiteindelijke lijn tot stand is gekomen. De nummering in onderstaande toelichting verwijst naar de nummering terug te vinden op de bijgevoegde kaarten met aanduiding van de verschillende segmenten.

6.2.1 Mol – centraal gebied

Zie toelichtingsplannen – deelkaart 1-11

- (1) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
- (2) Grens bepaald door de Kleine Neeth. In uitzondering op de algemene principes voor de afbakening, wordt hier de grens evenwel niet gelegd op kruin van de waterloop. Het aanliggende pad ten zuiden van de waterloop vervult een rol als functionele verbinding binnen het woongebied. Om deze reden wordt de grens gelegd op de rand van de ruimingsstrook (i.e. zuidelijke rand waterloop + 5 m).
- (3) Op dit segment wordt de afbakeningslijn in principe bepaald door de grens van het woongebied. Een deel van het woongebied wordt echter uit het stedelijk gebied gehouden omwille van de ligging in valleigebied. Het betreft hier landelijke woonlinten waar stedelijke dichtheden niet gewenst zijn. De niet-ontwikkelde delen van de zone zijn gekarteerd als effectief overstromingsgevoelig gebied en tevens ook aangeduid als signaalgebied in kader van het bekkenbeheerplan Netebekken. De grenselementen voor de lijn zijn hier de Molse Nete en de terreinen van de onderwijsinstelling 'Rozenberg'.
- (4) Grens bepaald door de Scheppelijke Nete.
- (5) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. De percelen 362c2 en 357w2 worden ingenomen door een andere functie dan wonen. Ter bepaling van de precieze ligging van de grenslijn wordt de werkwijze gevolgd die van toepassing is voor de overige harde bestemmingen (cf. methodiek).
 - b. De percelen 396n2 en 396d3 die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg worden mee opgenomen binnen het stedelijk gebied. Het uitsluiten van deze percelen zou zorgen voor onlogische begrenzing.
- (6) Grens bepaald door de Scheppelijke Nete als grens.
- (7) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. De percelen 221p, 399v2 en 399e3 hebben een beperkte diepte die kleiner is dan 33m. In principe zou de grenslijn van het stedelijk gebied hier bijgevolg bepaald moeten worden door een referentiediepte van een aanpalend perceel. In uitzondering op de algemene regel wordt de grenslijn hier echter gelegd op de achterste perceelsgrenzen. Dit wordt hier gedaan omdat de achterliggende gronden gelegen zijn in een zone die gekarteerd wordt als NOG en als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- (8) Zuidelijke rand van de Rozenberg als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (9) Grens bepaald door de Kroploop.
- (10) Grens bepaald door het woongebied.

Een deel van het woongebied wordt uit het stedelijk gebied gelaten. Het betreft een geheel van niet ontwikkelde gronden die geweerd worden uit het stedelijk gebied omwille van hun ligging in signaalgebied in kader van het bekkenbeheerplan Netebekken.
- (11) Grens bepaald door de Kroploop.
- (12) Noordoostelijke rand van de Kropstraat als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (13) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Het gebied ingesloten door Lichte Hoeve, Toemaathoek en de Vogelzangstraat / Zuiderring omvat een groot aantal onbebouwde percelen die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg. De grens van het woongebied loopt hier dwars door deze percelen.

Op de analoge afdruk van het gewestplan is niet duidelijk te bepalen welke (delen van de) percelen nu al dan niet binnen het woongebied gelegen zijn. Wel lijkt de zuidelijke grens van het woongebied in het verlengde te liggen van de bebouwing langsheen de Kropstraat. Voor de delen waar de afwijking ten opzichte van het gewestplan groter is dan 10 m, wordt dit genomen als basis voor het uitzetten van de uiteindelijke afbakeningslijn.
- (14) Zuidoostelijke rand van de Zuiderring als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (15) Grens bepaald door de grens van het woongebied met landelijk karakter. Voor de afbakening bepaald door woongebied met landelijk karakter wordt dezelfde methodiek toegepast als voor woongebied.
 - a. Bij nazicht op analoge afdruk van het gewestplan blijkt dat slechts een zeer beperkt deel achter de percelen 838x, v, r en s binnen het woongebied met landelijk karakter gelegen is. Om deze reden wordt het achterliggende per-

ceel 837 niet volledig opgenomen binnen de afbakeningslijn. Een beperkt deel van het perceel wordt wel opgenomen aangezien de percelen 838x, v, r en s een diepte kennen die kleiner is dan 33 m (cf. algemene methodiek).

- (16) Grens bepaald door waterloop (naamloos cf. VHA).
- (17) Grens bepaald door de grens van het woongebied met landelijk karakter.
- (18) Noordelijke rand van de spoorweg als grens van het stedelijk gebied.
- (19) Westelijke rand van de Vogelzangstraat/Zuiderring als grens. De wegenis wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (20) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
- (21) Grens bepaald door oostelijke rand van het pad in het verlengde van Braamstraat. De weg zelf wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (22) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
- (23) Noordelijke rand van de Kapellekensdreef als grens. De weg zelf wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (24) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
- (25) Grens bepaald door de grens van het industriegebied.
 - a. De bufferzone op het gewestplan wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze bedoeld is als afschermend element tussen het woongebied ten westen van de buffer en het industriegebied ten oosten van de buffer.
- (26) Grens bepaald door de grens van het industriegebied.
- (27) De afbakeningslijn volgt hier de grenzen van de harde bestemmingszones in het BPA Colburnlei (MB 14.08.1984). Dit BPA voorzorg in een herbestemming van industriegebied naar woongebied en een zone voor sport en spel. Later werd een gedeelte van het BPA herzien. Deze herziening bestond uit een gedeeltelijke herbestemming naar ambachtelijke zone (MB 23.03.1987).
Het zuidelijke deel van het plangebied van het BPA werd herbestemd naar zachte functies (plaatsen bestemd voor bosgebieden, plaatsen bestemd voor agrarische gebieden met ecologisch belang). Deze worden niet mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied.
- (28) Grens afgestemd op het plangebied van PRUP Berkenbossen Oost.
 - a. In het PRUP Berkenbossen Oost wordt een zone langsheen de Scheppelijke Nete bestemd als 'zone voor natuur'. Deze zone wordt voorzien om het valleigebied van de waterloop te vrijwaren. De zone wordt buiten de afbake-

ningslijn geplaatst omdat deze in eerste instantie ruimte biedt voor behoud en ontwikkeling openruimtefuncties.

- b. In hetzelfde RUP wordt ook een 'reservatiezone wegenis i.f.v. aantakking op de Postelsesteenweg' voorzien. Deze zone heeft tot doel om op termijn een ontsluiting van de industriezone naar de Postelsesteenweg mogelijk te maken (ter vervanging van bestaande ontsluitingspunt op de N71). De onderliggende bestemming als natuurgebied blijft evenwel van toepassing. Om deze reden wordt ook deze zone buiten het kleinstedelijk gebied gesitueerd.
- (29) Noordelijke rand van de Zuiderring als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (30) Grens afgestemd op het plangebied van PRUP Berkenbossen Oost.
- (31) Westelijke rand van het kanaal als grens. Het kanaal wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied gezien deze een functionele rol vervult voor functies gelegen binnen het stedelijk gebied.
- (32) Noordelijke rand van de Zuiderring als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (33) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Perceel 875x24 wordt niet geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat het bebouwbare deel aan de voorzijde van het perceel (zijde Ginderbuiten) gelegen is buiten het woongebied op het gewestplan.
 - b. De delen die gelegen zijn binnen de ankerplaats 'Buitengoor en Sluismeer' en die niet aangetast zijn door bebouwing of andere infrastructuur, worden buiten de begrenzing van het stedelijk gebied gehouden. De percelen 1026e2 en 1026s worden wel mee opgenomen binnen de afbakeningslijn om een logische afwerking van de bebouwing langsheen Ginderbuiten mogelijk te maken.
 - c. De delen die gelegen zijn binnen habitatrictlijngebied worden uitgesloten uit het stedelijk gebied.
- (34) Noordelijke rand Dennenstraat als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende rol vervult voor functies gelegen binnen het stedelijk gebied.
- (35) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
- (36) Op deze plaats wordt de afbakeningslijn bepaald door de grens tussen het stedelijk gebied enerzijds en de nog landelijke kern Mol Sluis anderzijds. Voor deze dorpskern met eigen parochie wordt geopteerd voor ontwikkeling als woonzone in het buitengebied met lagere dichtheden in overeenstemming met het landelijke karakter. De traditionele Frankische nederzetting met dries (cf.

Ferrariskaart) is mee sturend voor de afbakening. De Vleminckloop en Sluis vormen daarbij grenselementen.

- (37) Noordelijke rand van Wauwerken als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (38) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
- (39) Oostelijke rand van Kleine Rijen als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (40) Afbakening bepaald door het plangebied van PRUP Wauwerdijk.
- (41) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. De twee lintvormige uitlopers ter hoogte van de Weidestraat en de Turnhoutsebaan worden buiten het stedelijk gebied gelaten. Ter hoogte van de openruimteverbinding tussen Donk en het centrale gebied van Mol zijn stedelijke dichtheden niet wenselijk.
 - b. Percelen 1266 en 1268 zijn ruime achterliggende percelen in het binnengebied tussen de Dungendijk en Frissehoeken. In de huidige situatie zijn ze niet te ontsluiten via één van de aanpalende percelen. Niettegenstaande dit gegeven zou een invulling van de percelen met de woonfunctie voor een kwalitatieve afwerking van het woongebied kunnen zorgen. De afmetingen en vorm van het gebied zijn hiervoor geschikt. Om deze reden worden ze mee opgenomen binnen het stedelijk gebied. Voor perceel 1268 betreft het slechts een deel van het perceel. De begrenzing voor het stedelijk gebied wordt hier gelegd in het verlengde van het perceel 1266. Dit komt overeen met de begrenzing zoals voorzien op de analoge afdruk van het gewestplan.
 - c. De grens van het stedelijk gebied volgt hier de contouren van de aanwezige verkavelingen. Bijkomend wordt ook perceel 1269y mee opgenomen binnen de afbakening. Deze gronden maken alle morfologisch gezien deel uit van het bebouwde weefsel van het stedelijk gebied.
 - d. De achterliggende percelen 1279e2, 1279f2 en 1279g2 worden niet opgenomen binnen het stedelijk gebied. De eerste twee zijn niet gelegen aan een uitgeruste weg binnen woongebied. Perceel 1279g2 technisch gezien wel – meer bepaald aan de Hendrik Consciencestraat, maar wordt niet meegenomen in het stedelijk gebied omwille van de ontoereikende diepte ten opzichte van de voornoemde straat. Bij nazicht op de analoge afdruk van het gewestplan wordt ook duidelijk dat de grens van het woongebied gebaseerd is op woonbebouwing langsheen de oost-westgeoriënteerde Veldstraat-Puttestraat.
 - e. Ter hoogte van de Boeretangsedreef situeert zich een geheel van niet-ontwikkelde percelen die alle gelegen zijn in woongebied. De percelen zijn

ten opzichte van deze weg langs georiënteerd. Een deel van de percelen grenst niet aan de weg. Bij de afbakening wordt het geheel geïntegreerd binnen het stedelijk gebied. De gronden kunnen mits herpercelering ontwikkeld worden in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing langsheen de Boertangsedreef.

- (42) Zuidelijke rand van de Puttestraat als grens. De weg zelf wordt niet geïntegreerd binnen de afbakeningslijn omdat deze ter hoogte van de afbakening geen verbindende of ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (43) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Perceel 455a is een perceel dat niet gelegen is aan een uitgeruste weg. Het perceel maakt deel uit van een functie in het binnengebied van het bouwblok Melkerijstraat-Achterbos-Akkerstraat. Opname van het perceel binnen het stedelijk gebied zorgt ook voor een ruimtelijk-logische begrenzing.
 - b. Perceel 456x wordt volledig mee geïntegreerd binnen de afbakeningslijn omdat deze gelegen is binnen een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling die morfologisch gezien deel uitmaakt van het weefsel van het stedelijk gebied. .
- (44) Noordoostelijke rand van de Akkerstraat als grens. De weg wordt mee geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijke gebied.
- (45) Grens bepaald door de grens van het woongebied. De onverharde weg langsheen de grens wordt niet opgenomen binnen de afbakeningslijn omdat deze geen rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
 - a. Perceel 1103b is momenteel niet gelegen aan een uitgeruste weg. Het perceel wordt mee opgenomen binnen het stedelijk gebied omdat deze ruimtelijk gezien voor een afwerking van het stedelijk gebied kan zorgen.
 - b. De reeks oningevulde percelen langsheen de onverharde weg (1097n, p, g, h, k, l) maken deel uit van het binnengebied van het bouwblok Groot Kapellen-Achterbos-Peperstraat. Dit binnengebied leent zich door de omvang en vorm tot ontwikkeling. De voornoemde percelen worden om deze reden mee opgenomen binnen het stedelijk gebied.
- (46) Westelijke rand van de Peperstraat als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (47) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
- (48) Noordelijke rand van Zelm als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende en ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.

- (49) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. De afbakeningslijn is hier niet volledig tot stand gekomen volgens de algemene principes ter bepaling van de lijn. Er werd hier een andere werkwijze gebruikt omdat de grens van het woongebied op het gewestplan hier niet gebaseerd is op de 50m-regel. Dit is duidelijk zichtbaar op de analoge afdruk van het gewestplan. Bij de voorliggende afbakening wordt er om deze reden voor geopteerd om de begrenzing van het stedelijk gebied die van het gewestplan te doen benaderen. De lijn wordt ter hoogte van de diepe percelen gelegen in de hoek tussen de Sint-Apolloniaalaan ingetekend door middel van een rechte lijn tussen de percelen 525g en 537c.
- (50) Westelijke rand van De Rooy als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende en ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.

De Rooy vormt de westelijke grens van het gelijknamige parkgebied. Dit parkgebied vormt samen met het parkgebied Kruisberg/15 Kapellekens een groene long tussen de uitgebreide bebouwing van Mol en Achterbos. De parkgebieden worden mee opgenomen binnen het stedelijk gebied omwille van hun historische vergroeiing met de kernen en hun ingesloten ligging. Ze dienen beschouwd te worden als open ruimtekamers binnen het kleinstedelijk gebied.
- (51) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Het niet-bebouwde perceel 631e wordt niet geïntegreerd binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Bij nazicht op de analoge afdruk van het gewestplan is zichtbaar dat de grens van het woongebied eerder de zijdelingse perceelsgrens van perceel 630d benadert.
 - b. De onbenutte percelen gelegen in het binnengebied van de bebouwing langsheen De Rooy en Lijsterdreef worden in de bestaande situatie ingenomen door hoogstammig groen. Het groen vormt een uitloper van het bosgebied ten noorden van het woongebied en wordt op de biologische waardeeringskaart gekarteerd als biologisch waardevol. Om deze reden worden deze percelen geweerd uit de afbakening van het stedelijk gebied.
 - c. Het niet-bebouwde perceel 668 gelegen in het binnengebied van Lijsterdreef –Karrekietstraat wordt mee opgenomen in het stedelijk gebied. Het perceel sluit aan op andere gronden in het binnengebied, wordt niet gekenmerkt door waardevolle vegetatie en is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Door opname van het perceel wordt het stedelijk gebied op logische wijze begrensd.
- (52) De oostelijke rand van de Karrekietstraat als grens. De weg wordt mee geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (53) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Het achterliggende pad langsheen achterste perceelsgrens van de kavels in Zwanenhof wordt meegenomen omdat deze een verbinding realiseert tussen De Hassels en Karrekietstraat.
 - b. Hoewel de zijdelingse perceelsgrens van perceel 712a ten opzichte van de gewestplangrens een grotere afwijking vertoont dan de 10 m, wordt er toch voor geopteerd om de afbakeningslijn de perceelsgrenzen te laten volgen. Dit zorgt voor een logische afwerking van het stedelijk gebied, waarbij de afbakeningslijn in het verlengde komt te liggen van de noordelijke grens van verkaveling VK200223 en de Fazantstraat.
 - c. Een deel van de percelen in de Fazantstraat heeft ogenschijnlijk een grotere diepte dan 50 m. Dit komt evenwel omdat de Fazantstraat ter hoogte van deze percelen geen kadastrale begrenzing heeft. Mits men dit in rekening brengt vallen alle percelen binnen de maximumdiepte van 55m. De afbakening volgt bijgevolg de achterste grens van deze percelen.
 - d. In dit segment situeren zich een aantal achterliggende percelen die deels – of in bepaalde gevallen zelfs nagenoeg volledig – gelegen zijn in woongebied. Deze worden evenwel niet meegenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied omdat deze niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg en morfologisch ook geen eenheid vormen met de kernbebouwing. Opname is m.a.w. vanuit ruimtelijk opzicht niet wenselijk.
- (54) Westelijke rand van de Kanariestraat als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende en ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied. Waar de straat geen kadastrale begrenzing kent, wordt de voorste perceelsgrens van de aanliggende woonpercelen genomen als bepalend element voor de afbakeningslijn.
- (55) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. De achterliggende percelen 218 en 217 die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg worden niet opgenomen binnen de afbakeningslijn omdat deze morfologisch gezien geen eenheid vormen met de kernbebouwing.
 - b. Hoewel de afwijking van de zijdelingse perceelsgrens van percelen 1805d en 1804b ten opzichte van de gewestplangrens op bepaalde locaties een grotere afwijking vertoont dan 10 m, wordt er hier toch voor geopteerd om de afbakeningslijn de perceelsgrenzen te laten volgen. Dit zorgt voor een logische afbakening van het woongebied.
- (56) Zuidelijke rand van de spoorweg als grens.

Het woongebied gelegen ten zuiden van de spoorweg wordt niet opgenomen binnen de afbakeningslijn omdat deze morfologisch geen eenheid vormt van de kernbebouwing.
- (57) Grens bepaald door de grens van het woongebied.

- (58) De westelijke uitloper van Mol-Ezaart wordt niet mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Voor deze strookbebouwing wordt het behoud van de lagere dichtheden nagestreefd. De grens wordt hier gevormd door de Bellekensstraat
 - (59) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Van de gronden ingesloten tussen de woonbebouwing langsheen de Klaverstraat en de Maaistraat worden uitsluitend de percelen opgenomen die volledig in woongebied gelegen zijn. De langgerekte percelen die slechts deels in woongebied liggen worden niet meegenomen. Het is niet aangewezen deze te ontwikkelen ten gevolge van de ligging nabij het valleigebied van de Scheppelijke Nete.
 - b. Het perceel 355r4 wordt mee opgenomen in het stedelijk gebied omdat deze morfologisch gezien een eenheid vormt met het weefsel van het stedelijk gebied.
 - (60) Zuidelijke rand van de Venakkerstraat als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol vervult naar (nog te realiseren) functies binnen het stedelijk gebied.
 - (61) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - (62) Westelijke rand van de Borgenhoutsedijk als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende en ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
 - (63) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Ter hoogte van perceel 1227f – waarvoor de grenslijn aan achterzijde omwille van de te beperkte diepte bepaald is door de referentiediepte van een aanpalend perceel – wordt zijdelingse begrenzing afgestemd op de begrenzing van het woongebied cf. de analoge afdruk van het gewestplan. De grens ligt daarbij in het verlengde van de Beekstraat.
 - (64) Beemdenstraat als grens. Aangezien de straat geen kadastrale begrenzing kent, wordt de voorste perceelsgrens van de aanliggende woonpercelen genomen als bepalend element voor de afbakeningslijn.
 - (65) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - (66) Westelijke rand van de De Biststraat als grens. De weg wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
 - (67) Molse Nete en Oude Nete als grens. De waterloop wordt zelf niet meegenomen in het stedelijk gebied omdat deze eerder verbonden is aan het aanpalende natuurgebied buiten het stedelijk gebied.
 - a. Het westelijke uiteinde van de zone voor openbaar nut op het gewestplan, dat begrensd wordt door de Molse en Oude Nete, wordt buiten de afbakeningslijn gesitueerd omdat deze aangeduid is als signaalgebied in kader van het bekkenbeheerplan Netebekken.
 - b. De afbakeningslijn volgt hier het rechtgetrokken tracé van de Oude Nete. Door dit te doen wordt een deel natuurgebied van op het gewestplan mee opgenomen binnen het stedelijk gebied. Het betreft een deel dat voordien begrensd werd door het oorspronkelijke tracé van de Molse Nete, maar dat nu deel uit maakt van de buiteninfrastructuur van sportcentrum 'Den Uyt' te Mol.
 - c. Door de waterloop als grens te nemen worden beperkte delen van de zone voor openbaar nut op het gewestplan buiten het stedelijk gebied gehouden. Het betreft evenwel delen die naar gebruik feitelijk aansluiten op de gronden binnen het natuurgebied ten zuiden van de waterloop.
- (68) Grens afgestemd op het plangebied van PRUP De Markt.
De grenslijn valt hier ook samen met de weg Kleinendijk. Omdat deze weg geen rol vervult voor functies binnen het stedelijk gebied wordt deze niet mee opgenomen binnen de afbakening.
 - (69) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Een deel van de percelen 1535c en 1535d ingesloten door de Sint-Jansstraat, Molderdijk en de Zuiderring – waarvan een beperkt gedeelte overigens al bestemd is als woongebied – wordt mee opgenomen in de afbakening van het stedelijk gebied om een logische begrenzing van het stedelijk gebied te bekomen.
 - (70) De noordwestelijke rand van de Zuiderring als grens. De weg wordt mee geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
 - (71) Grens afgestemd op het plangebied van PRUP Molderdijk.
 - a. In het PRUP is aan westelijke zijde een 'tuinzone' aangeduid. Deze zone omvat de tuinen van een aantal woningen langsheen de Herderstraat. De tuinen zijn in de bestaande situatie gelegen in woonuitbreidingsgebied. Deze tuinen worden opgenomen in het PRUP om ze te voorzien van een geëigende bestemming. Aangezien deze tuinen horen bij woningen die gelegen zijn buiten het stedelijk gebied, wordt deze zone buiten de afbakeningslijn geplaatst.
 - (72) Zuidelijke rand van Molderdijk als grens. De weg wordt mee geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze een verbindende en ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
 - (73) Grens afgestemd op het plangebied van PRUP Molderdijk.

6.2.2 Mol – Donk

Zie toelichtingsplannen – deelkaart 12-13

- (1) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. Op deze locatie wordt de begrenzing bepaald door verkaveling VK19692 omdat deze ruimtelijk gezien deel uitmaakt van het weefsel van Mol-Donk.
 - b. Perceel 354 w wordt niet mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Bij toetsing aan de analoge afdruk van het gewestplan blijkt bij meting ten opzichte van de gewestweg dat het perceel niet gelegen is in het woongebied. De grens wordt hier gelegd op de zijdelingse perceelsgrens van 354x.
- (2) De Morlenloop als grens.
- (3) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - a. De percelen langsheen de zuidelijke zijde van de Ooststraat hebben alle een perceelsdiepte kleiner dan 33 m. In uitzondering op de algemene methodiek wordt hier evenwel de keuze gemaakt om de afbakeningslijn af te stemmen op de eigenlijke diepte. Het ruimer nemen van de afbakening biedt hier weinig meerwaarde door de aanwezigheid van de gebouwen langsheen de waterpartij Miramar . Het pad achter de percelen, die hoofdzakelijk fungeert als ontsluiting voor de bebouwing langsheen het water wordt mee opgenomen binnen de afbakening, omdat deze op bepaalde percelen ook gebruikt wordt als ontsluiting langs de achterzijde.
 - b. Het bebouwde perceel 336g wordt mee opgenomen binnen de afbakening omdat deze morfologisch deel uitmaakt van het weefsel van Mol-Donk. Het perceel is bovendien gelegen in de verkaveling VK19798, die naast het voornoemde perceel ook de drie aansluitende percelen langsheen de Ooststraat omvat.
 - c. De percelen langsheen de noordelijke zijde van de Ooststraat en langsheen de zuidelijke zijde van Langendijk worden alle gekenmerkt door een diepte groter dan 55 m. Normaliter zou hier de diepte in de afbakening bijgevolg beperkt moeten worden. In geval men dit zou doen, dan blijft er tussen de twee rijen woonbebouwing een smalle strook over die buiten de afbakening blijft liggen. De breedte van deze strook zou echter zeer beperkt zijn, waardoor deze moeilijk een betekenisvolle rol zou kunnen vervullen in het buitengebied. Om deze reden wordt ervoor geopteerd om in uitzondering op de algemene methodiek de percelen over de volledige diepte te integreren binnen de afbakening van het stedelijk gebied.
- (4) De oostelijke rand van de zijweg van Donk als grens.
 - (5) De afbakeningslijn volgt hier de grens van BPA zonevremde bedrijven (BPA 03 NV De Scheepvaart).
 - (6) De laad- en loskade van nv De Scheepvaart langsheen het kanaal wordt mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Deze kade sluit aan bij de site met het regiegebouw van deze vennootschap. De kade fungeert er als functionele buitenruimte. Voor de afbakening worden aan zuidelijke zijde de kadastrale grenzen gevolgd. De oostelijke grens is afgestemd op de feitelijke inrichting van de kade zoals te zien op de orthofoto.
 - (7) De noordelijke rand van het Kanaal Schelde-Maas als grens van het stedelijk gebied. De waterloop wordt geïntegreerd binnen het stedelijk gebied omdat deze functioneel gebonden is aan functies binnen de afbakening.
 - (8) Grens bepaald door de grens van het industriegebied.
 - a. De precieze ligging van de afbakeningslijn is hier gebaseerd op de grens van de uitbatingsweg van de centrale. Bij nazicht op de analoge afdruk van het gewestplan is duidelijk zichtbaar dat deze het bepalend element was bij het uitzetten van de bestemmingsgrenzen. In tegenstelling tot op het gewestplan wordt de weg hier wel mee geïntegreerd binnen de afbakening omdat deze functioneel gebonden is aan de centrale. Omdat de weg geen kadastrale begrenzing heeft, is de exacte intekening van de afbakeningslijn grotendeels gebeurd op basis van de orthofoto.
 - b. De afbakeningslijn volgt hier de contouren van de voormalige Verlipack-site en de aanpalende site met meubelzaak. Het gedeelte van de sites gelegen in nucleaire zone wordt geïntegreerd binnen de afbakening met oog op mogelijke planningsinitiatieven voor het geheel van bedrijvigheid. Uitsluiting van dit gedeelte, dat ruimtelijk onlosmakelijk verbonden is aan het deel van de site in industriegebied, is weinig zinvol.
 - (9) Grens bepaald door de grens van het woongebied.
 - (10) Grens bepaald door de noordelijke rand van de Emiel Becquaertlaan. De weg wordt mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
 - (11) Westelijke rand van de Duitslandlaan als grens van het stedelijk gebied. De weg wordt mee geïntegreerd binnen de afbakening van het stedelijk gebied omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
 - (12) Grens bepaald door de grens van het woongebied.

Ter hoogte van dit segment van de afbakeningslijn wordt een groot aantal gronden gelegen buiten woongebied mee opgenomen binnen de afbakeningslijn. Het merendeel van de gronden bevindt zich binnen een verkaveling (VK19664 en VK19865). Een beperkt aantal situeert zich buiten deze verkavelingen. De percelen worden geïntegreerd binnen de afbakening omdat ze morfologisch een eenheid vormen met het weefsel van Mol-Donk.

6.2.3 Mol – Stenenhei

Zie toelichtingsplan – deelkaart 14

- (1) De noordelijke rand van de Kastelsedijk als grens van het stedelijk gebied. De weg wordt geïntegreerd binnen de afbakening omdat deze een ontsluitende rol inneemt voor functies binnen het stedelijk gebied.
- (2) Stenenhei bepaalt hier de grens van het stedelijk gebied. De grenslijn wordt hier geplaatst op de gemeentegrens van Dessel. Het zeer beperkte deel gelegen in Retie wordt buiten de afbakening gehouden.
- (3) De grens van het BPA Stenenhei artikel 17 'Uitbreiding AZ' vormt hier de basis voor de afbakeningslijn.
- (4) De afbakeningslijn wordt hier afgestemd op de zuidelijke grens van het PRUP Stenenhei fase 1.
- (5) Het PRUP Stenenhei fase 2, dat ook opgemaakt wordt in kader van het afbakeningsproces, vormt hier de basis voor de begrenzing.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Art. 1 Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

Binnen de afbakeningslijn wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd.

Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen het stedelijk gebied blijven de onderliggende plannen van aanleg of RUP's het beoordelingskader vormen.

Dit voorschrift wijzigt de bevoegdheidsverdeling tussen de drie planningsniveaus niet. De vervanging van de plannen van aanleg gebeurt conform de taakverdeling zoals die decretaal en in de structuurplannen is vastgelegd.

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Mol.

De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

DEEL 3 Bijlagen en kaarten

Bijlagen

- Beslissing dienst MER “onderzoek tot milieueffectrapportage

Kaartenbundel

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

- Deelkaart 6/14
- Deelkaart 7/14
- Deelkaart 8/14
- Deelkaart 9/14
- Deelkaart 10/14
- Deelkaart 11/14
- Deelkaart 12/14
- Deelkaart 13/14
- Deelkaart 14/14

Grafisch verordenend plan

- Overzichtskaart
- Deelkaart 1/14
- Deelkaart 2/14
- Deelkaart 3/14
- Deelkaart 4/14
- Deelkaart 5/14
- Deelkaart 6/14
- Deelkaart 7/14
- Deelkaart 8/14
- Deelkaart 9/14
- Deelkaart 10/14
- Deelkaart 11/14
- Deelkaart 12/14
- Deelkaart 13/14
- Deelkaart 14/14

Toelichtingsplan

- Overzichtskaart
- Deelkaart 1/14
- Deelkaart 2/14
- Deelkaart 3/14
- Deelkaart 4/14
- Deelkaart 5/14

Vlaamse overheid



Plangroep

PRUP 1 - AFBAKENING KSG MOL



09.08.2010 96778

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen**AANGETEKEND**

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

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL

uw bericht van

25 mei 2010

uw kenmerk

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

ons kenmerk

LNE/MER/OHPL0494/10/ /

bijlagen**vragen naar / e-mail**

Natalie De Camps

natalie.decamps@lne.vlaanderen.be
telefoonnummer Datum

02-553 03 48

05 AUG. 2010

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

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

Beslissing

Geachte mevrouw Janssens,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

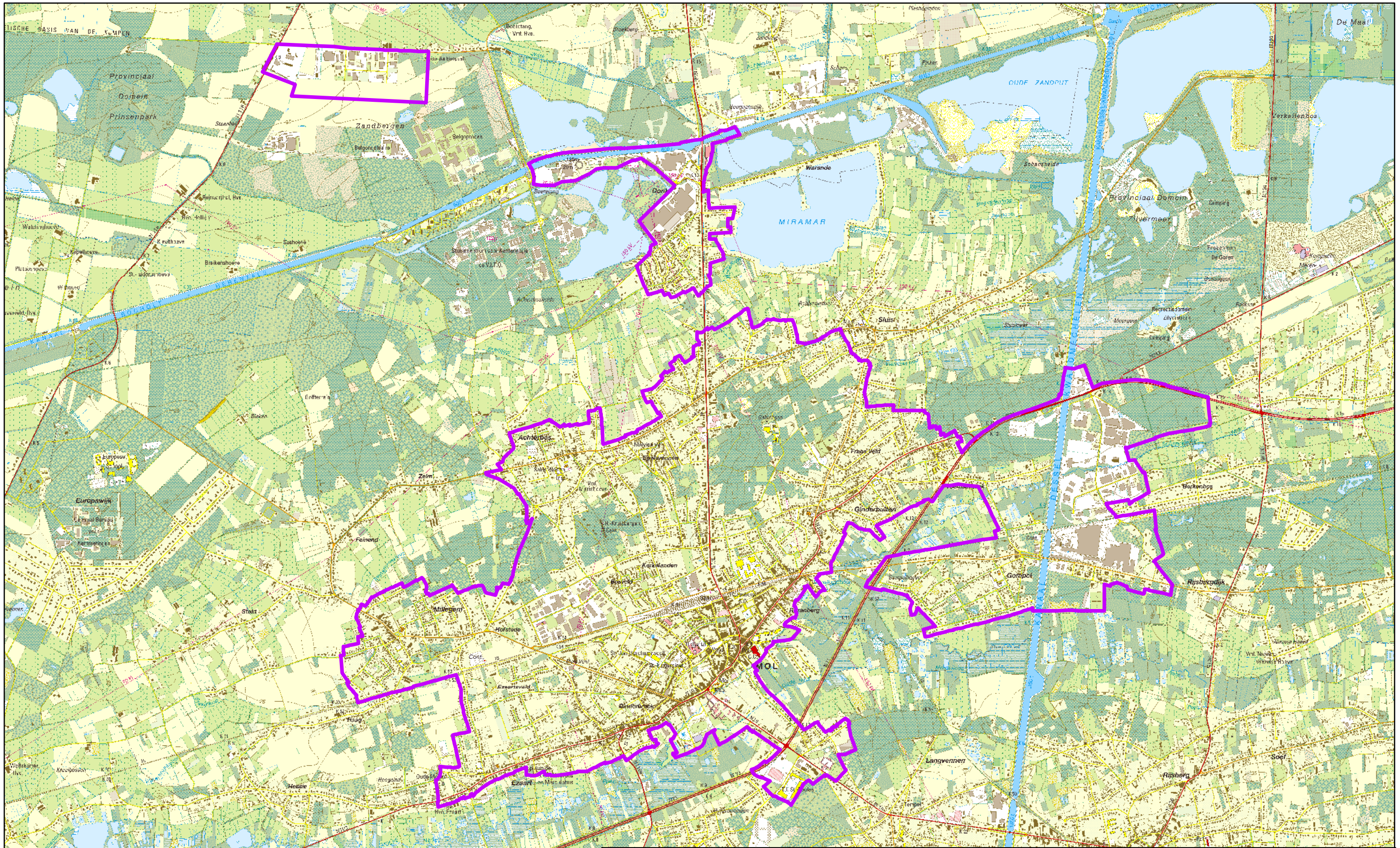
Hoogachtend,




Geert Pillu
Diensthoofd

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

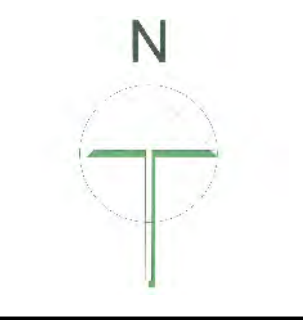
¹ Meer bepaald gaat het om de maatregelen zoals deze zijn voorgesteld in de *Mobiliteitsstudie voor de rol van de N118 (Geel-Mol-Dessel-Retie) voor de omgeving en de ontsluiting van de Kleinstedelijke Gebieden Geel en Mol - eindrapport*.

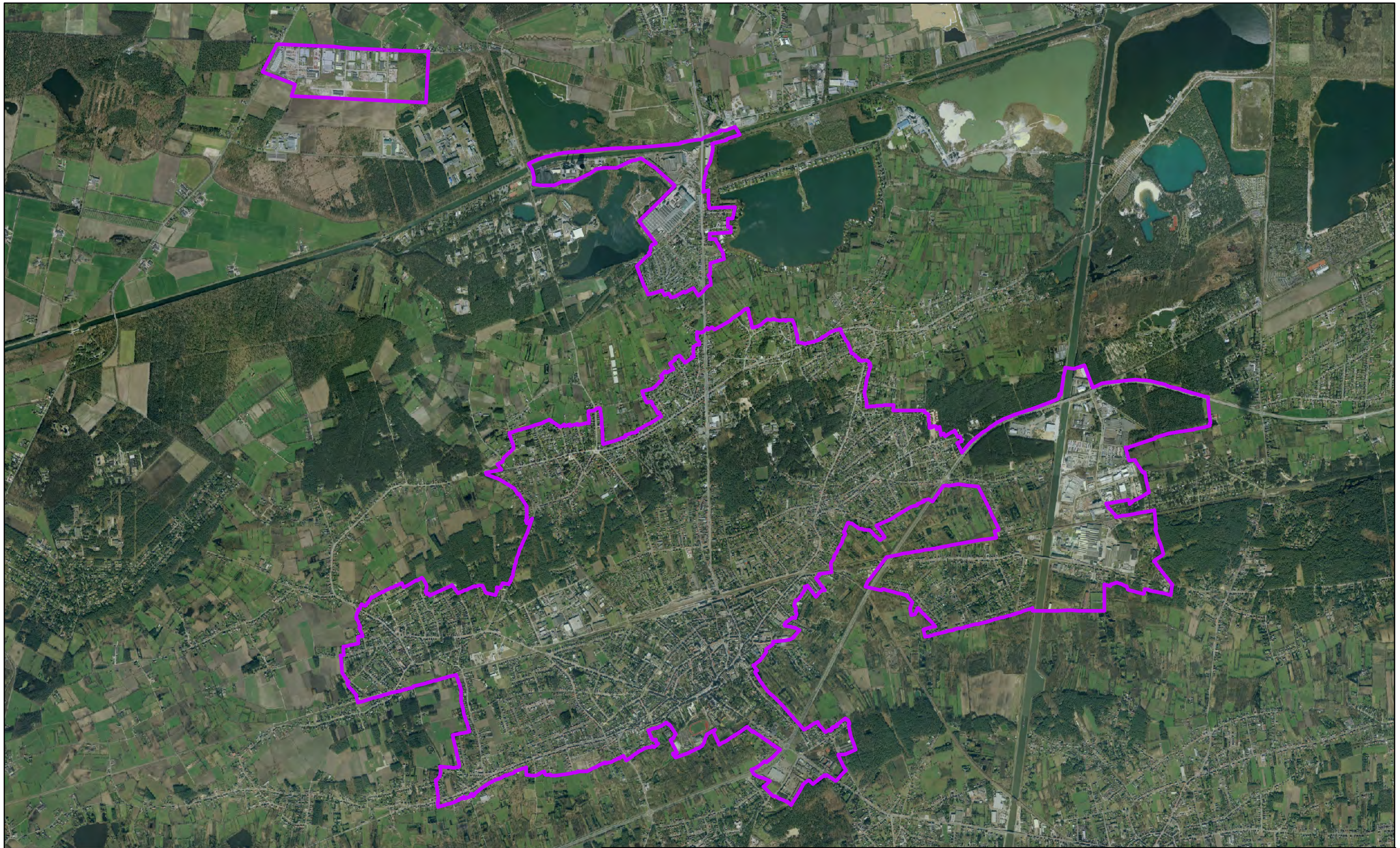


Legende
 plangebied

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

PRUP 1: AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL		
kaart 1 - Situering: topokaart		
bron: TOP10R (© NGI, Brussel)	datum: juni 2011	
350058_kaart_1.mxd	TVD/AD	1:30.000





Legende

 plangebied

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

PRUP 1: AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL

kaart 2 - Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

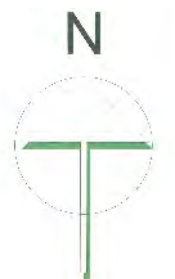
bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalg, kleur,
 provincie Antwerpen opname 2010 (AGIV)

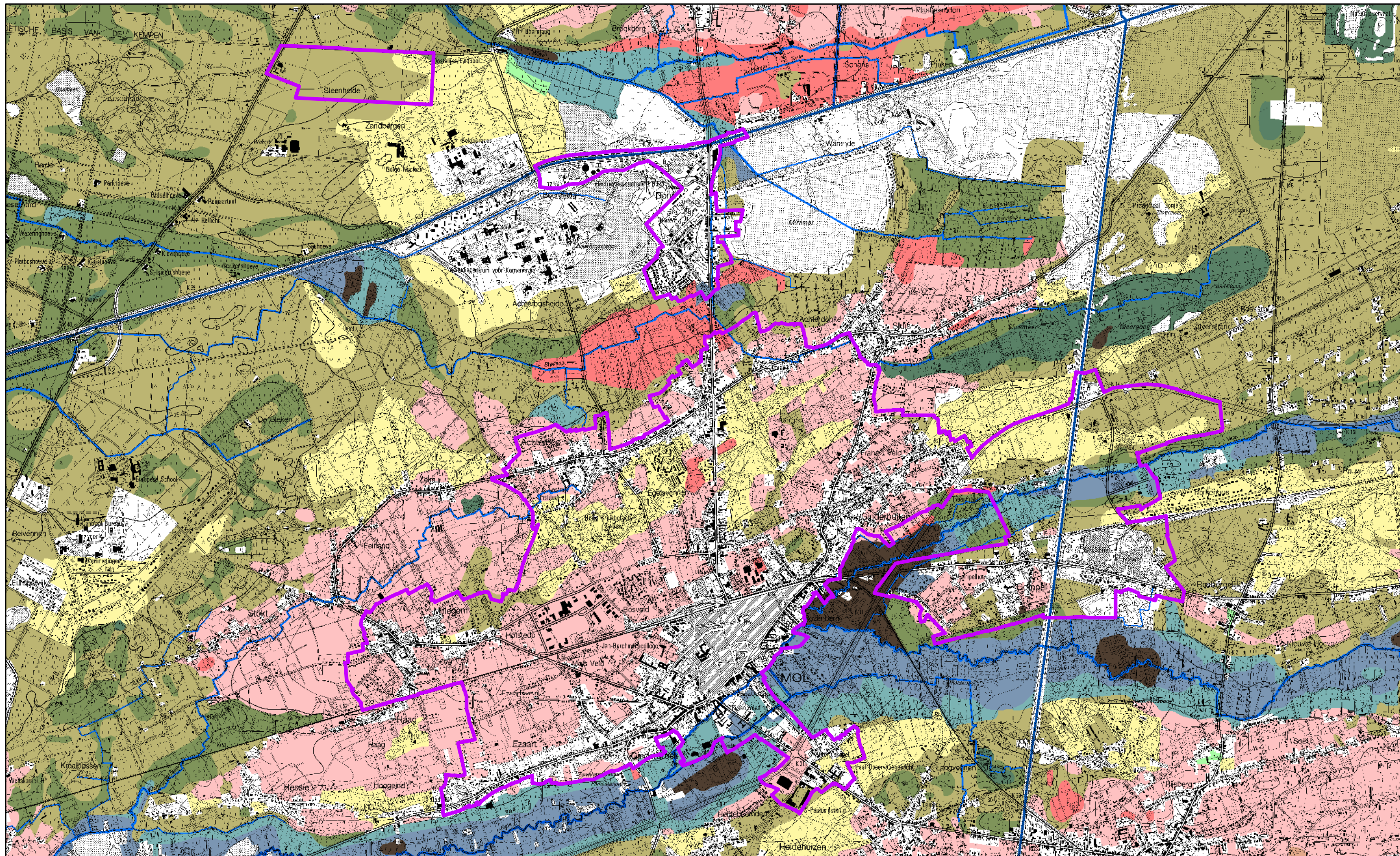
datum: juni 2011

350058_kaart_2.mxd

TVD/AD

1:30.000





Legende

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

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 1: AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL

kaart 3 - Fysisch systeem

bron: MVT, IWT (AGIV)

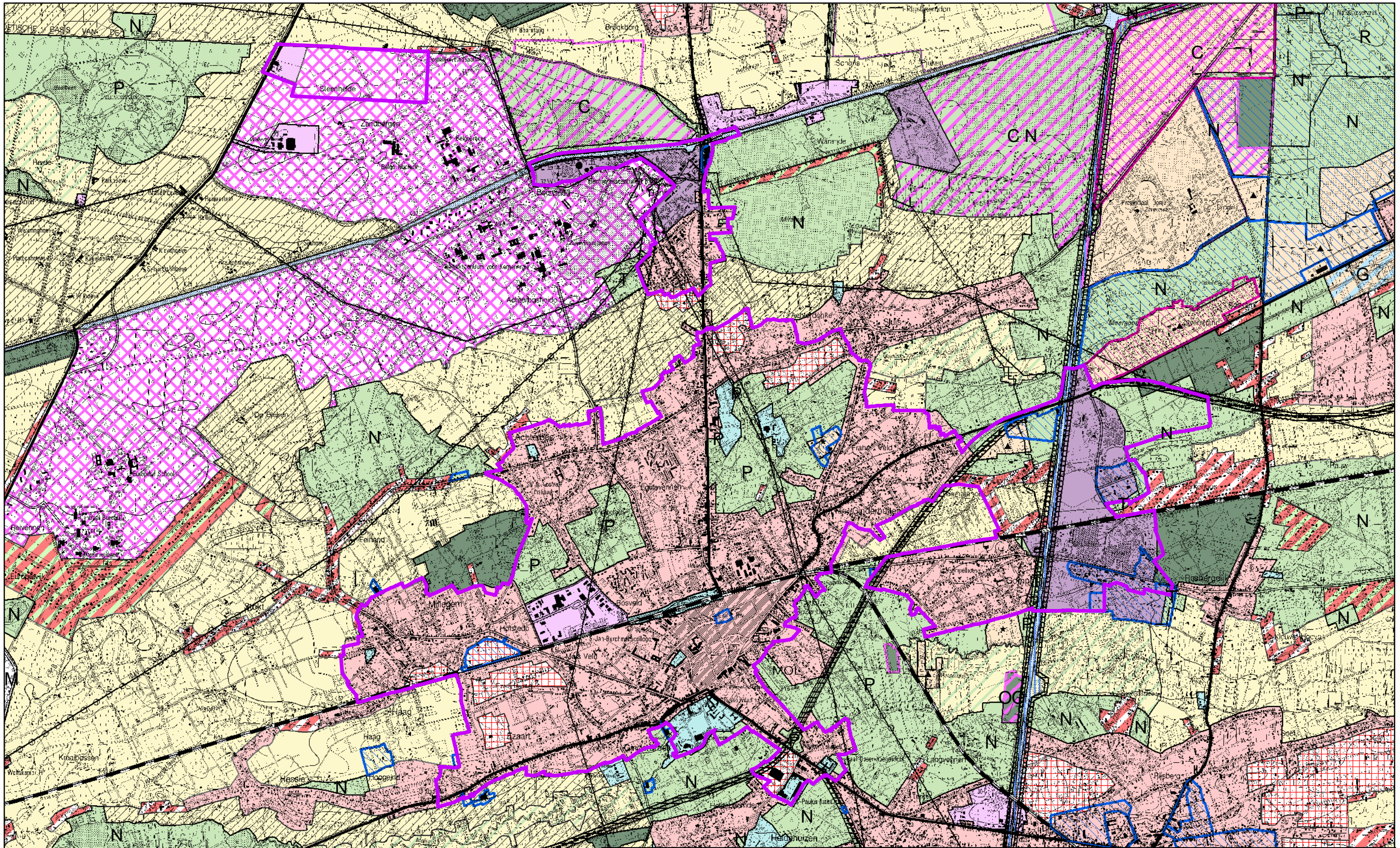
datum: juni 2011

350058_kaart_3.mxd

TVD/AD

1:30.000





Legende

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> plangebied RUP BPA <p>gewestplan</p> <ul style="list-style-type: none"> Woongebied Woongebied met esthetische waarde Woongebied met landelijk karakter Woonpark Woonuitbreidingsgebied Pleisterplaats nomaden Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut Abdiingsgebied Dienstverleningsgebied | <ul style="list-style-type: none"> Gebied voor vestiging van grootwinkelsbedrijven Recreatiegebied Gebied voor dagrecreatie Gebied voor verblijfsrecreatie Vreugde/recreatiegebied Recreatieve parkgebieden Gebied voor Jeugdamping Golfterrein Reservegebied voor recreatie Reservegebied voor recreatie Parkgebied Bufferzone Groengebied | <ul style="list-style-type: none"> Natuurgebied Natuurreservaat Groengebied met vissershutten museumcentrum in natuurgebied Bosgebied Bosgebied met ecologisch belang Agrarisch gebied Agrarisch gebied met ecologisch belang Landschappelijk waardevol agrarisch gebied Industriegebied Milieubelastende industrieën business-park | <ul style="list-style-type: none"> Ambachtelijke bedrijven en KMO's Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter Reservegebied voor KMO Ontginningsgebied Uitbreiding van ontginningsgebied Opspuilings- en ontginningsgebied Startgebied Militaire gebouwen Bestaande autosnelwegen Bestaande waterwegen Gebied voor vestiging van kerninstallaties Landelijke gebieden |
|---|---|---|---|

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 1: AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL

kaart 4 - Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

bron: MVG (AGIV)

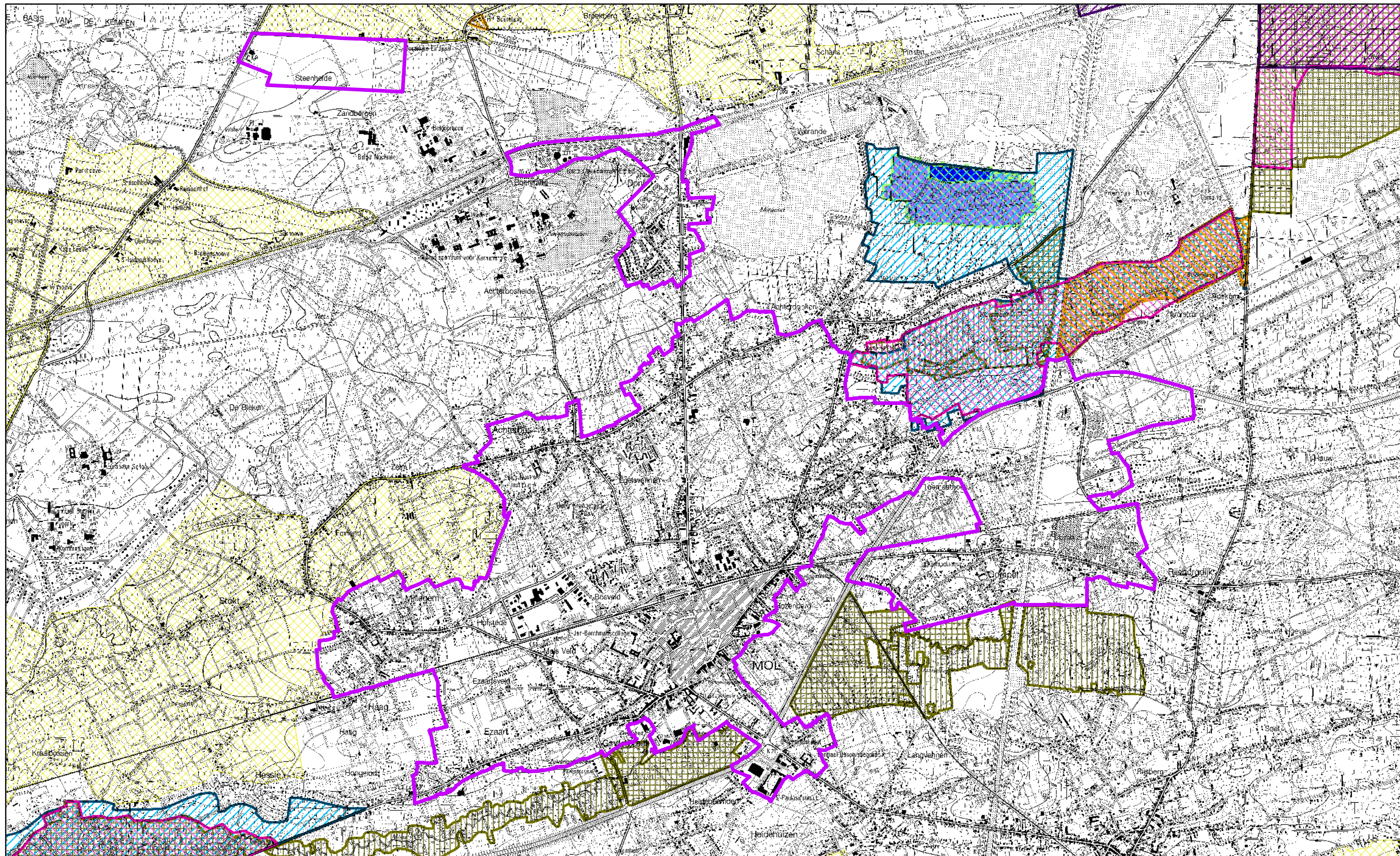
datum: juni 2011

350058_kaart_4.mxd

TVD/AD

1:30.000





Legende

- plangebied
- vogelrichtlijngebieden
- habitatrictlijngebieden
- beschermden monumenten en landschappen
- ruilverkavelingen
- ankerplaatsen
- VEN 2006
- Grote eenheid natuur
- Grote eenheid natuur in ontwikkeling
- Natuurverwingsgebied
- beschermingszones grondwaterwinning
- Winning
- Beschermingszone type I
- Beschermingszone type II
- Beschermingszone type III
- herbevestigde agrarische gebieden



PRUP 1: AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL

kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

bron: MVG, VLM (AGIV)

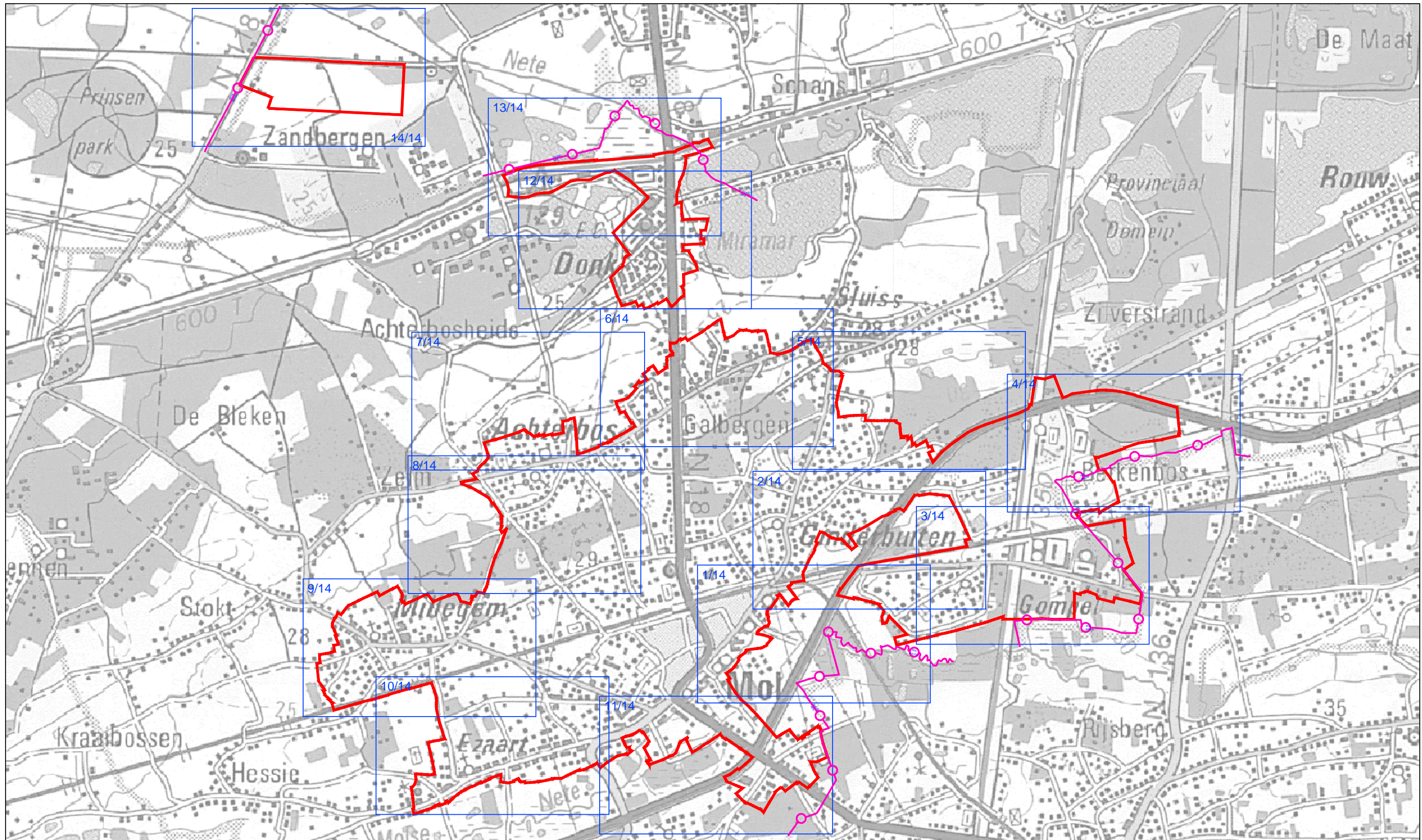
datum: juni 2011

350058_kaat_5.mxd

TVD/AD

1:30.000

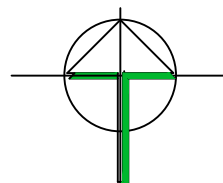


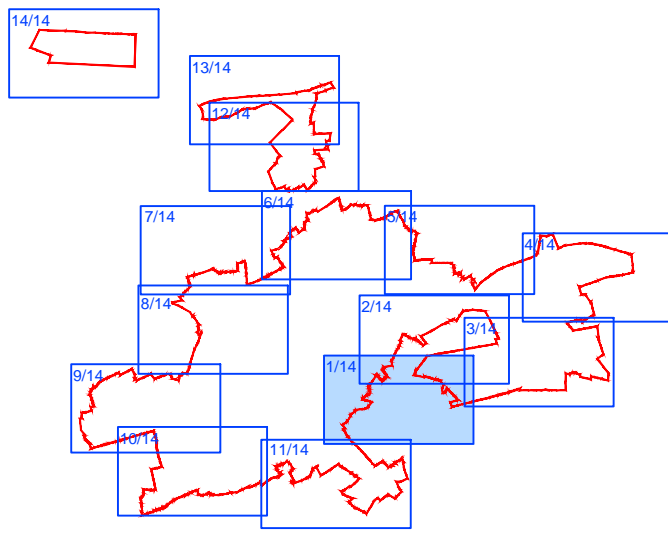


GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Overzichtskaart
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

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

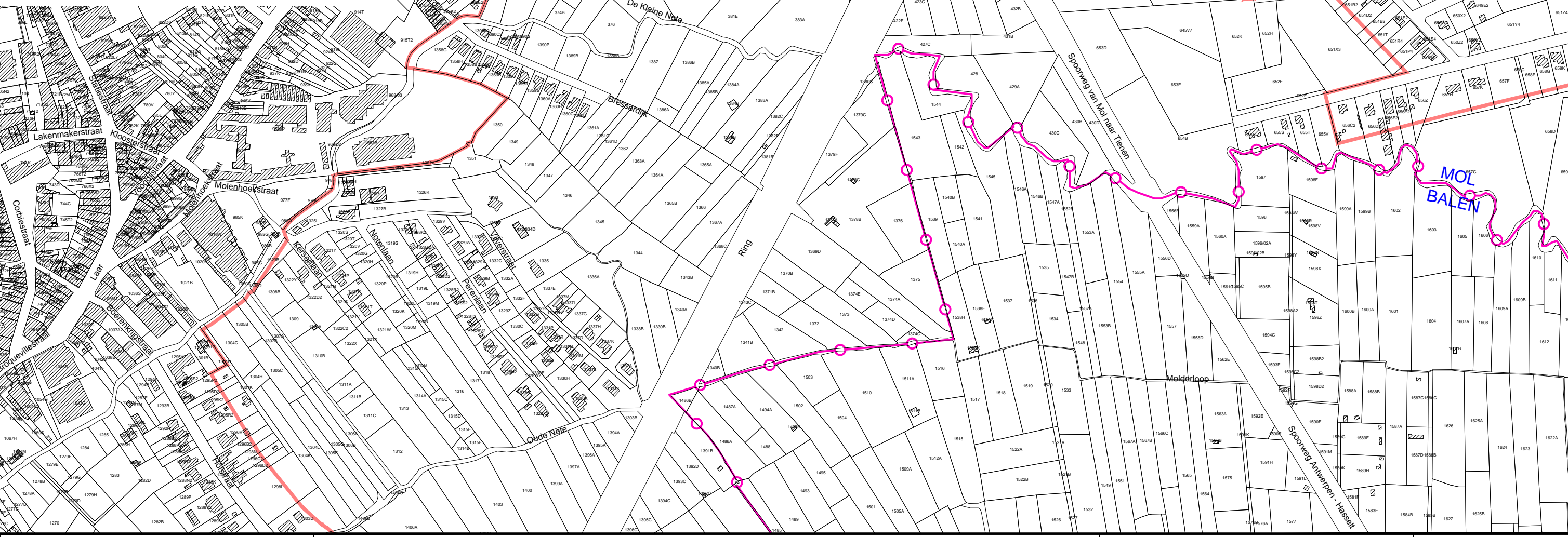
Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/100.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN
 artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

0 25 50 100 150 200 250 Meter



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

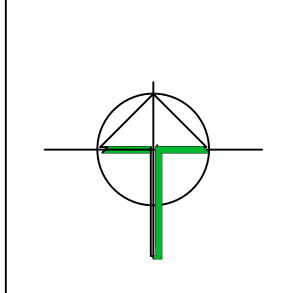
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 1/14

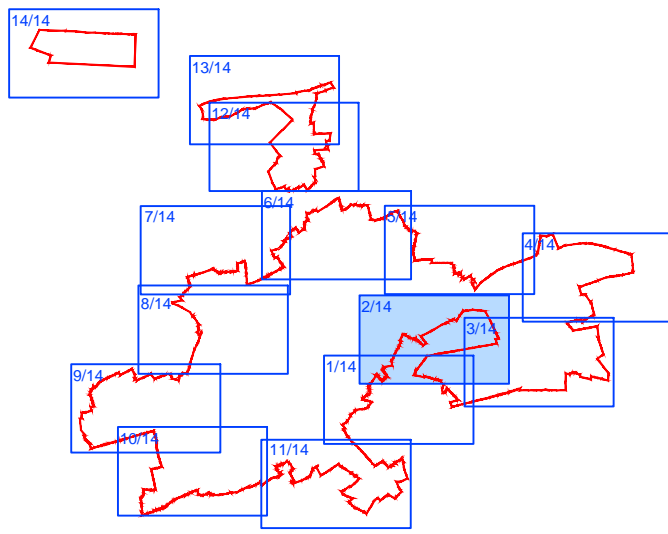
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

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

DE RUIMTELIJKE PLANNER

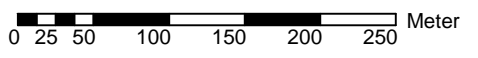
ir. S. SNEYERS
 014 58 09 91





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol



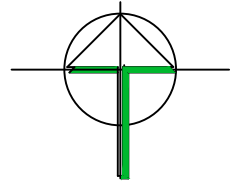
IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

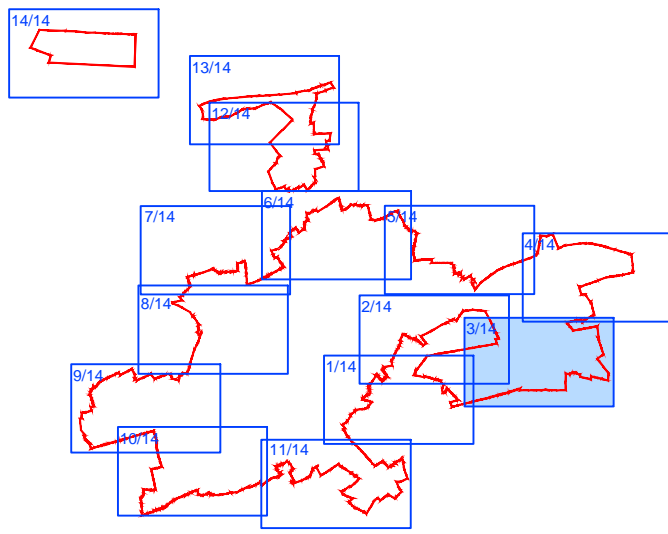
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 2/14				
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

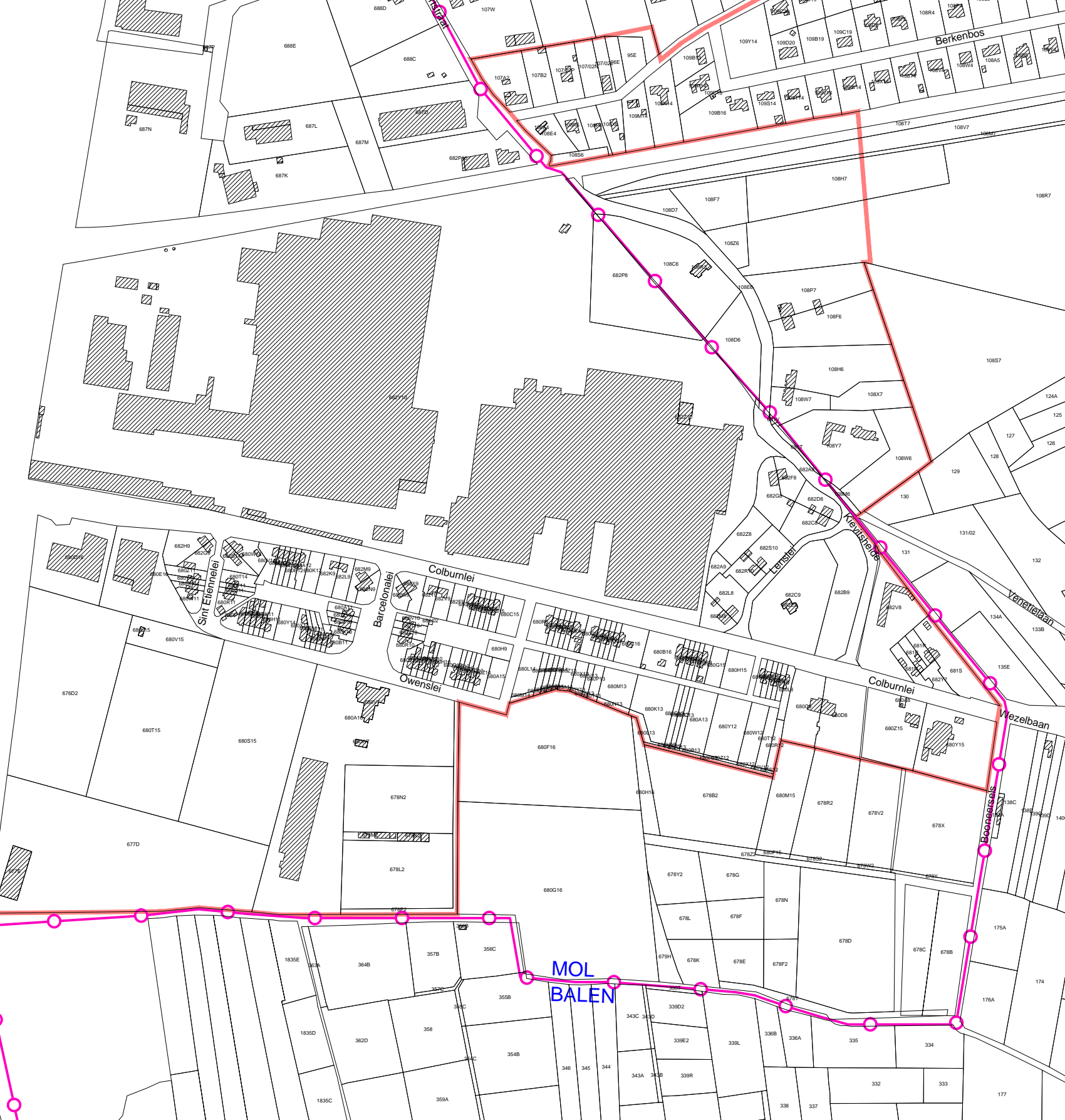
DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 97 22





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN
 artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol



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

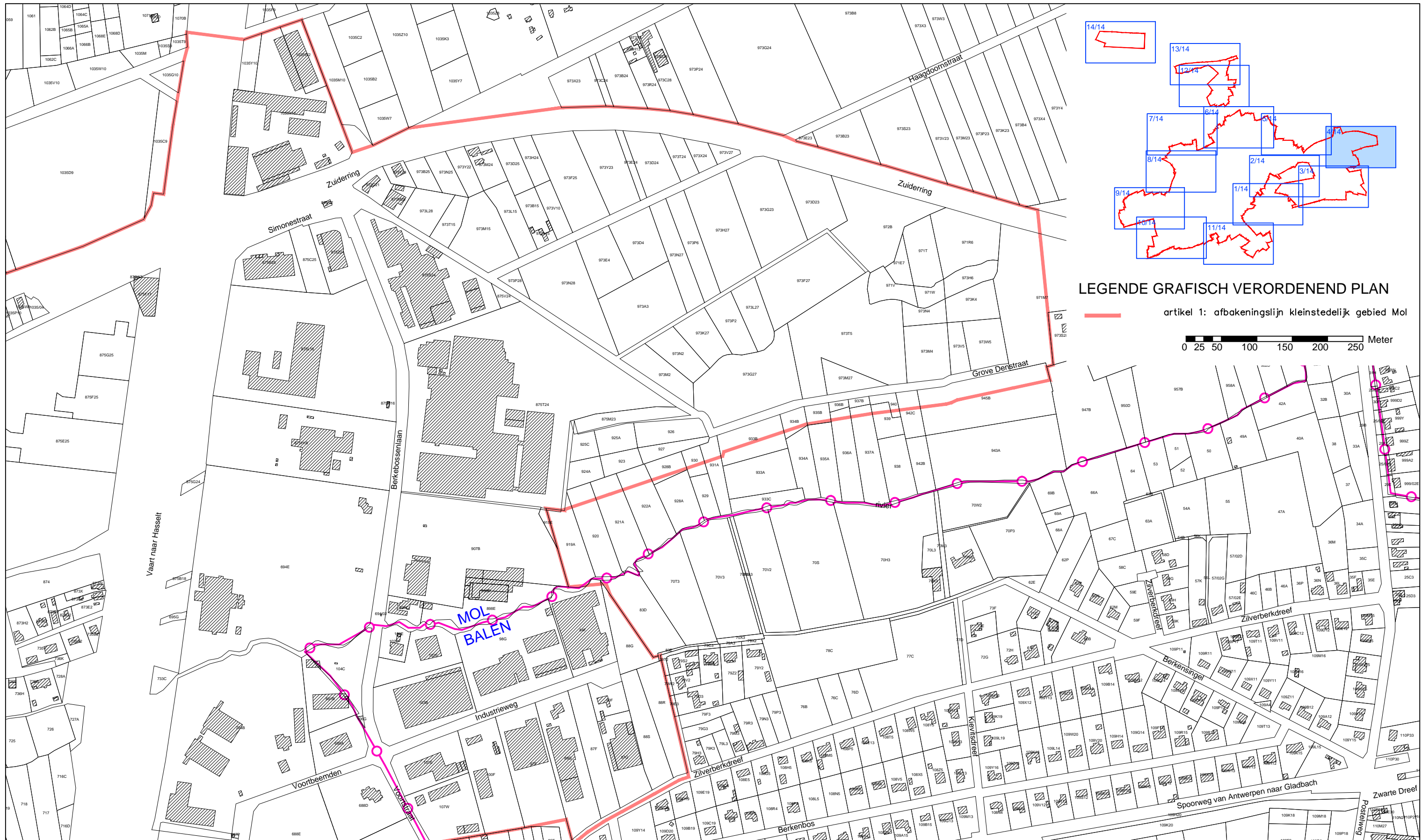
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 3/14

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

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

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
 014 58 97 22




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

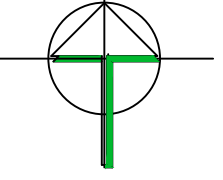
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 4/14

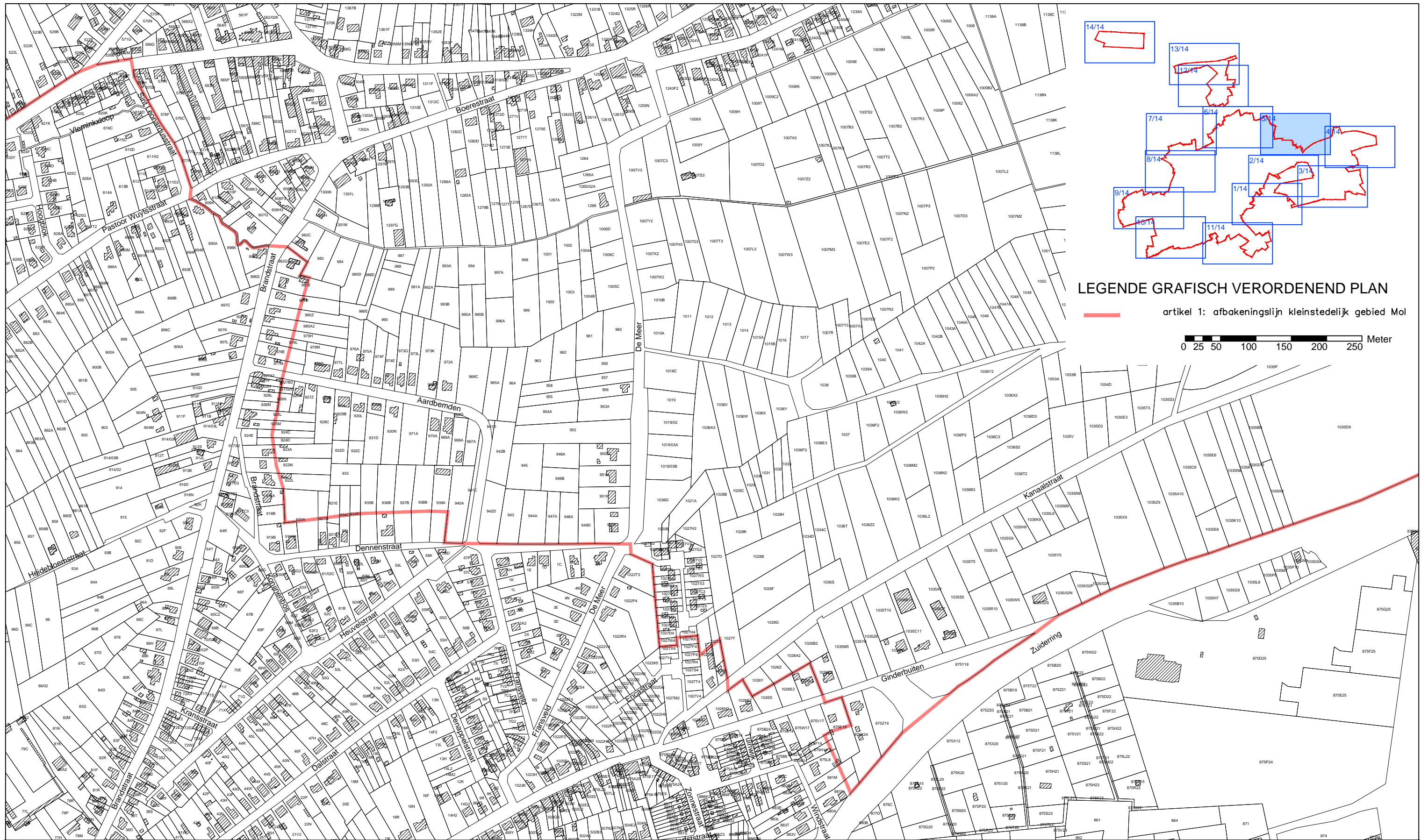
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

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

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 97 22





PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

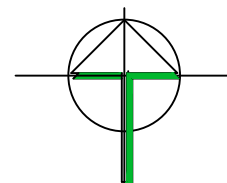
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 5/14

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

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

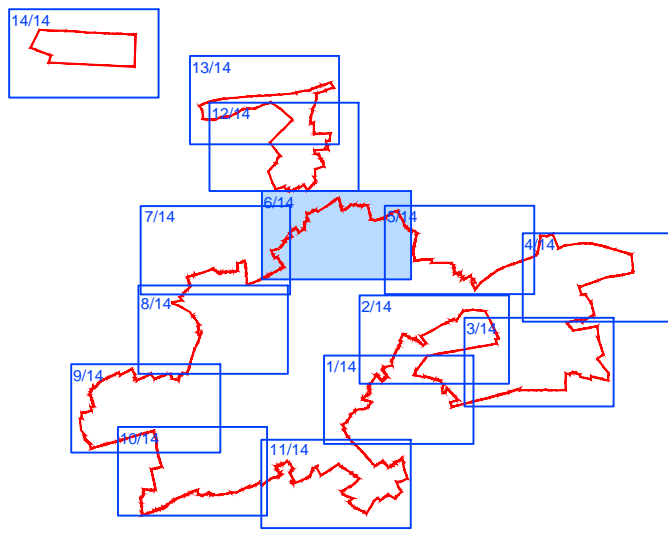
DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
 0141-58 09 91 | 0141-58 97 22



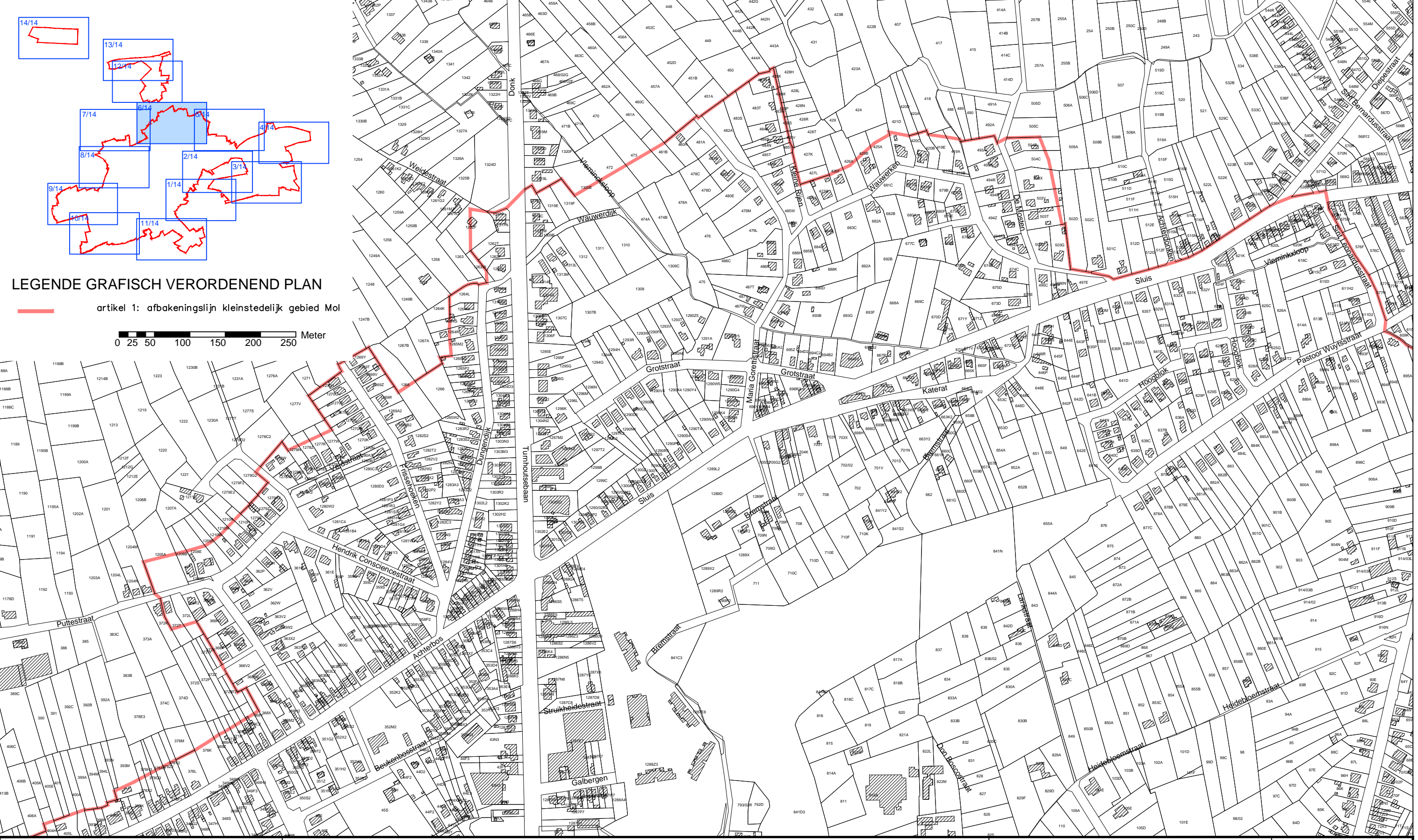
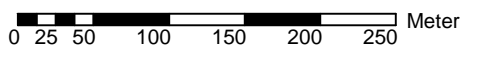
IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen

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



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol



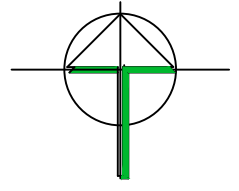
IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

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

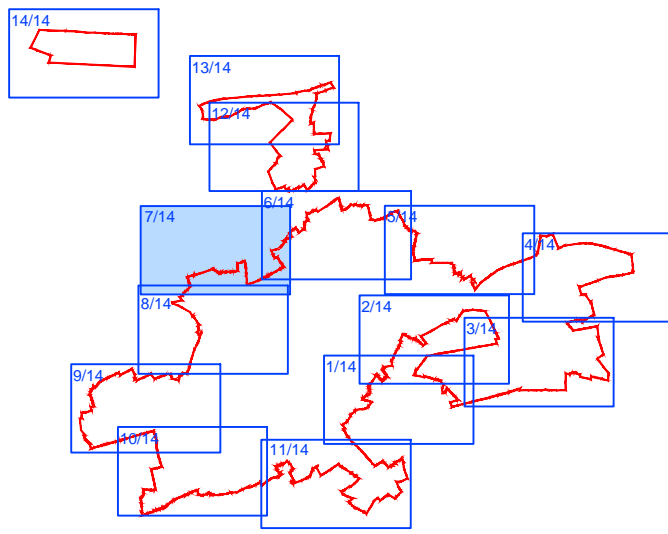
PRUP'S AFBAKENING KSG MOL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 6/14				
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 09 91

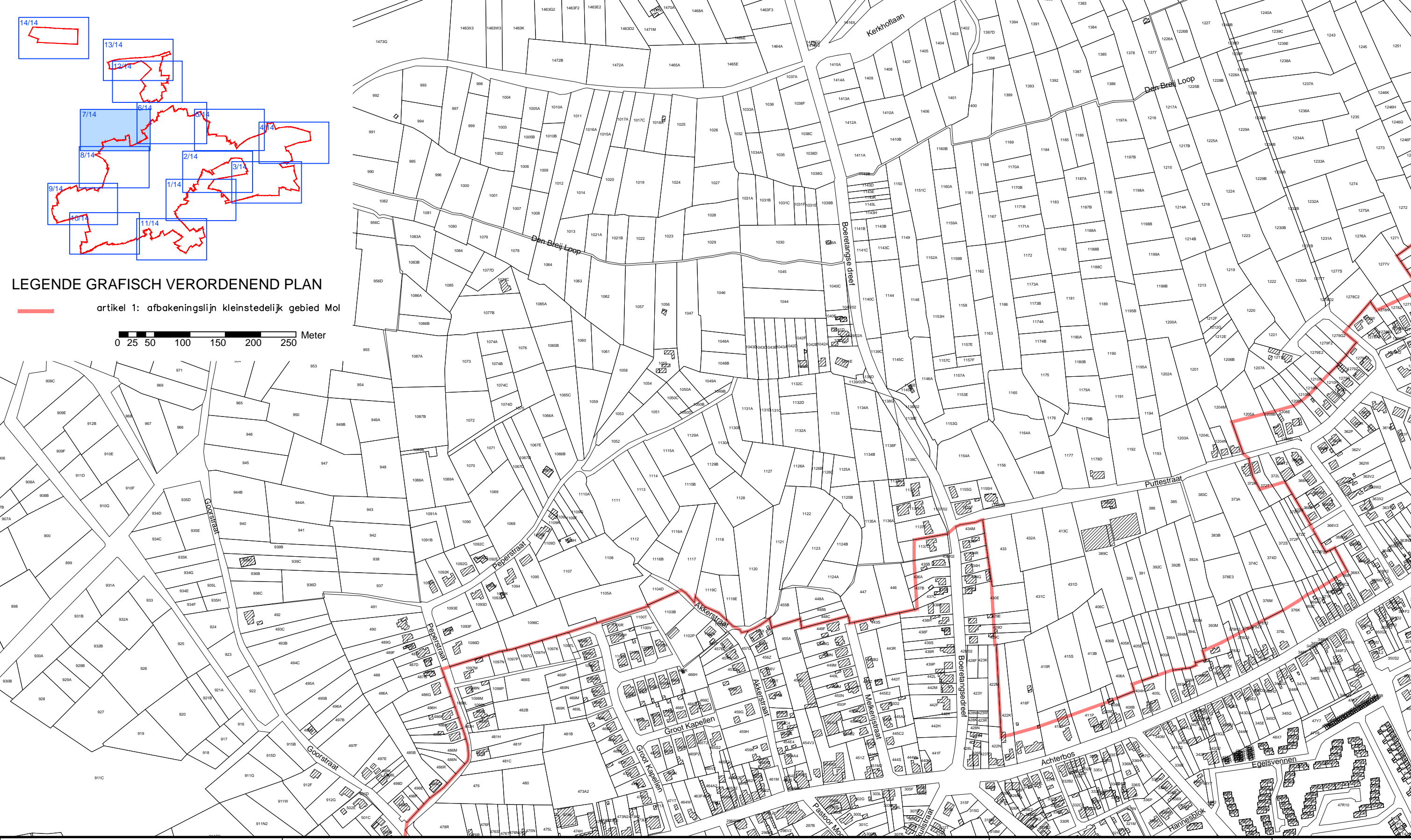
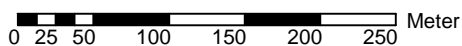


014 58 09 91



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

— artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol



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

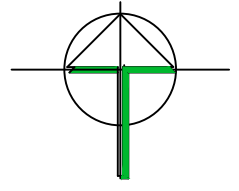
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 7/14

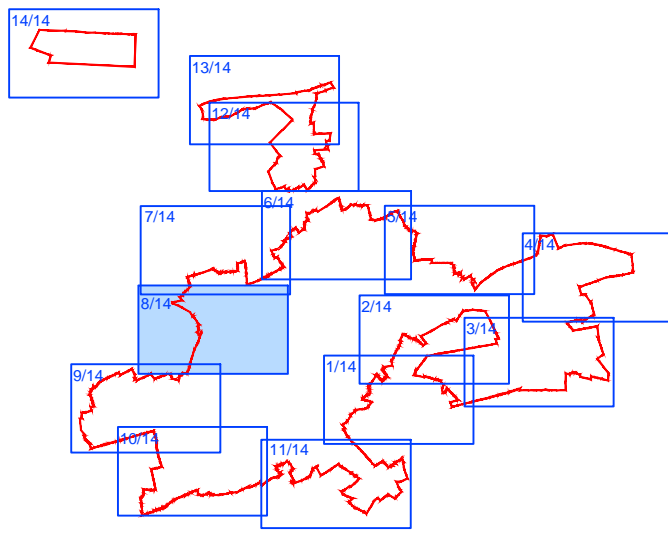
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

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

DE RUIMTELIJKE PLANNER

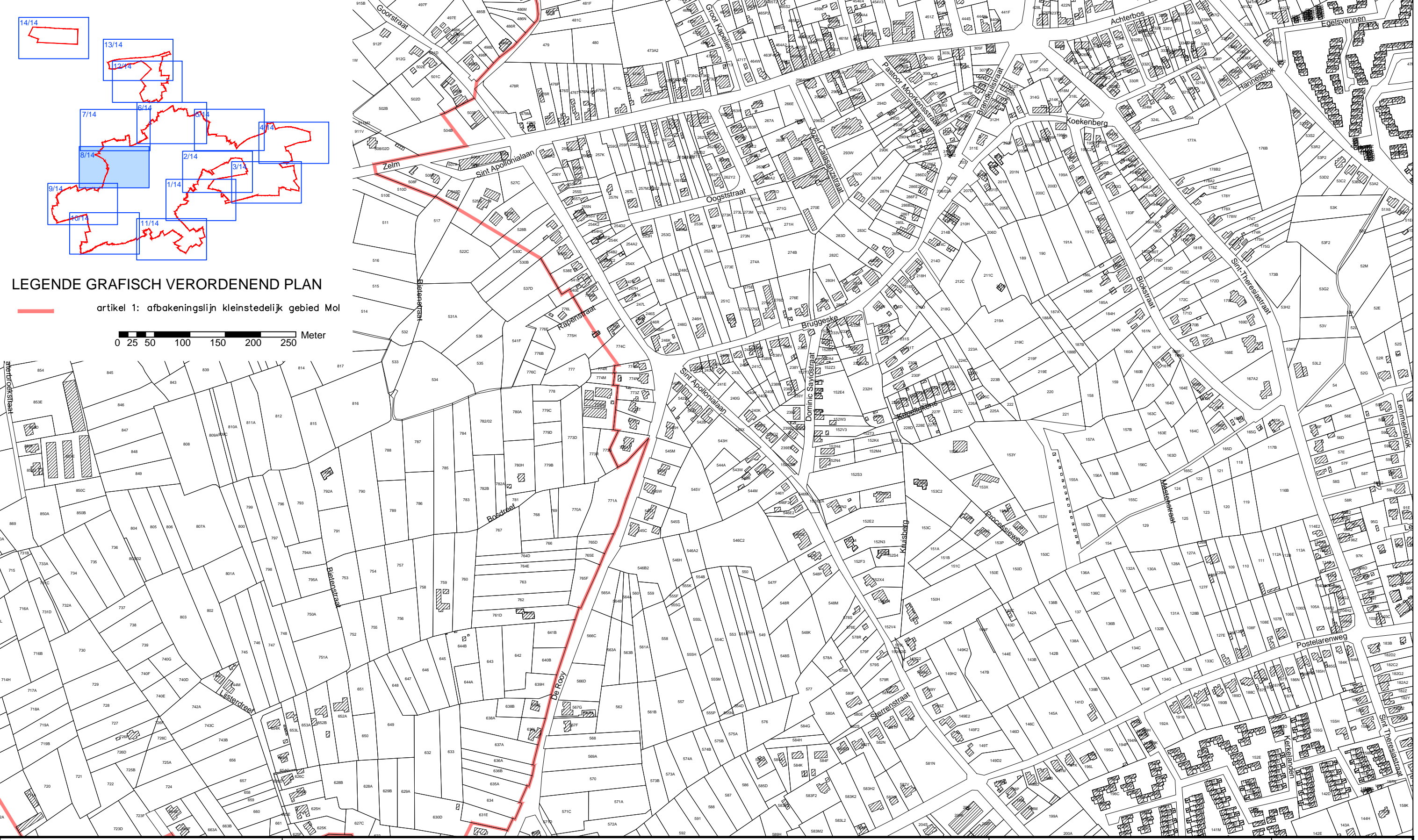
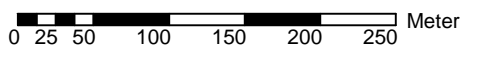
ir. S. SNEYERS
 0141455555





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

artikel 1: afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol



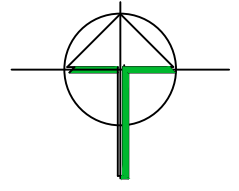
IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de **Kempen**

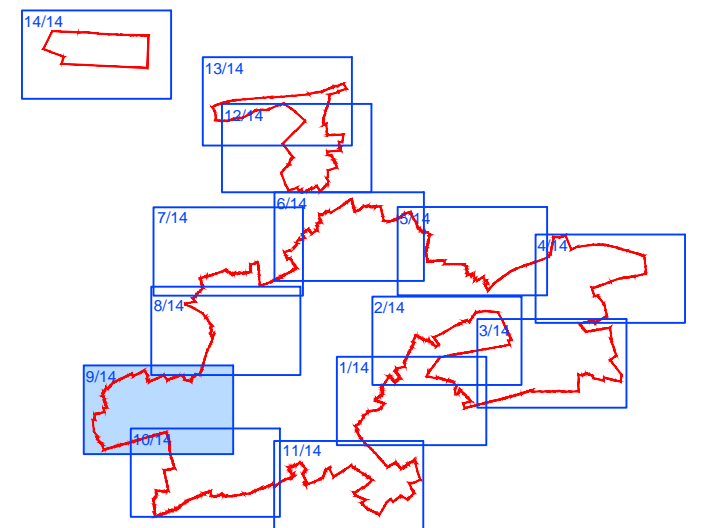
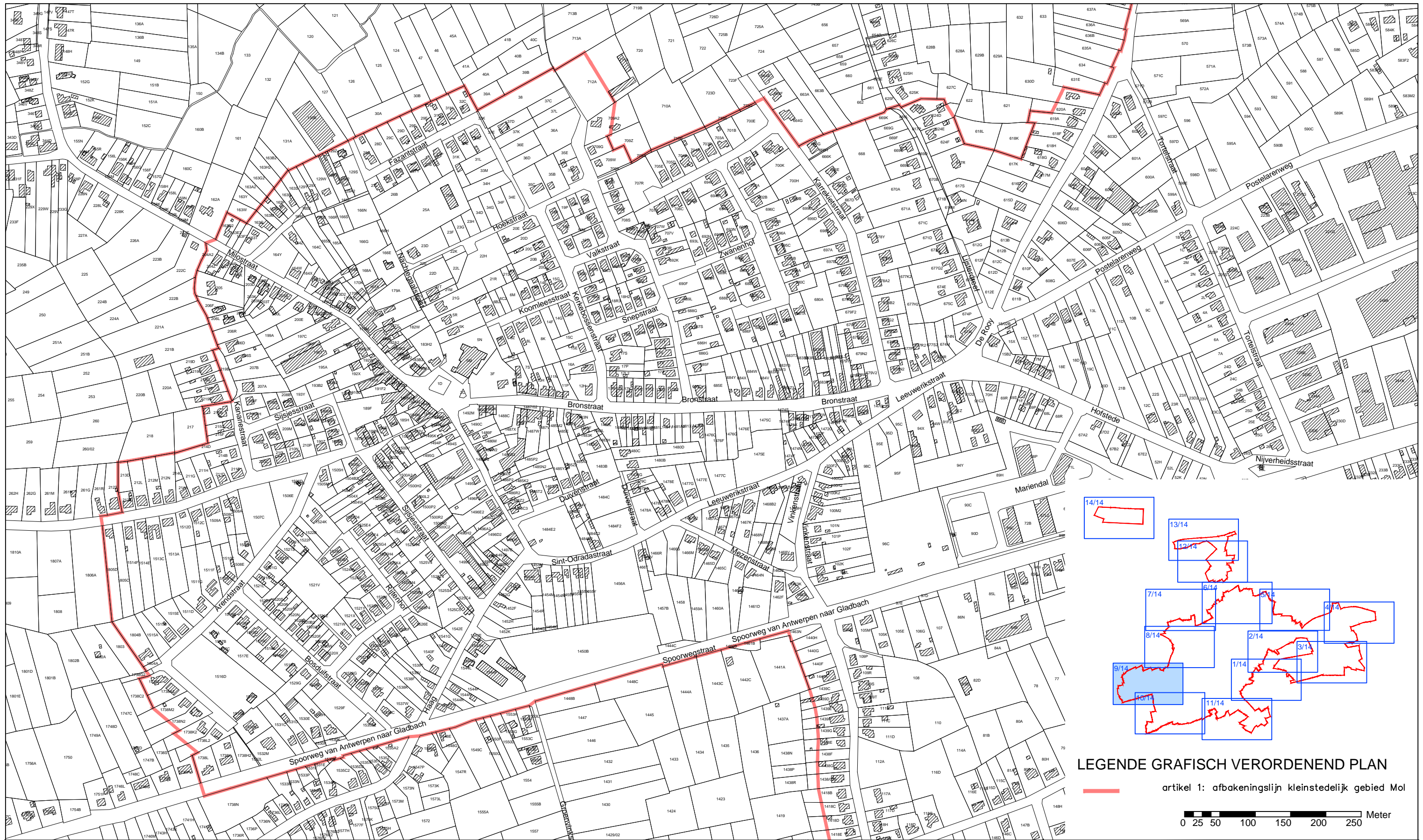
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 8/14				
PRUP 01 - Afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslokatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 97 22





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN
 artikel 1: afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol

0 25 50 100 150 200 250 Meter

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

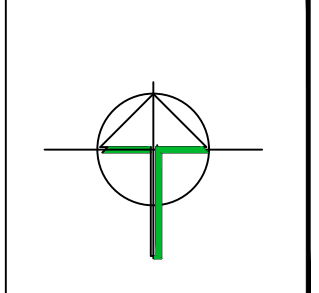
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 9/14

PRUP 01 - Afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol

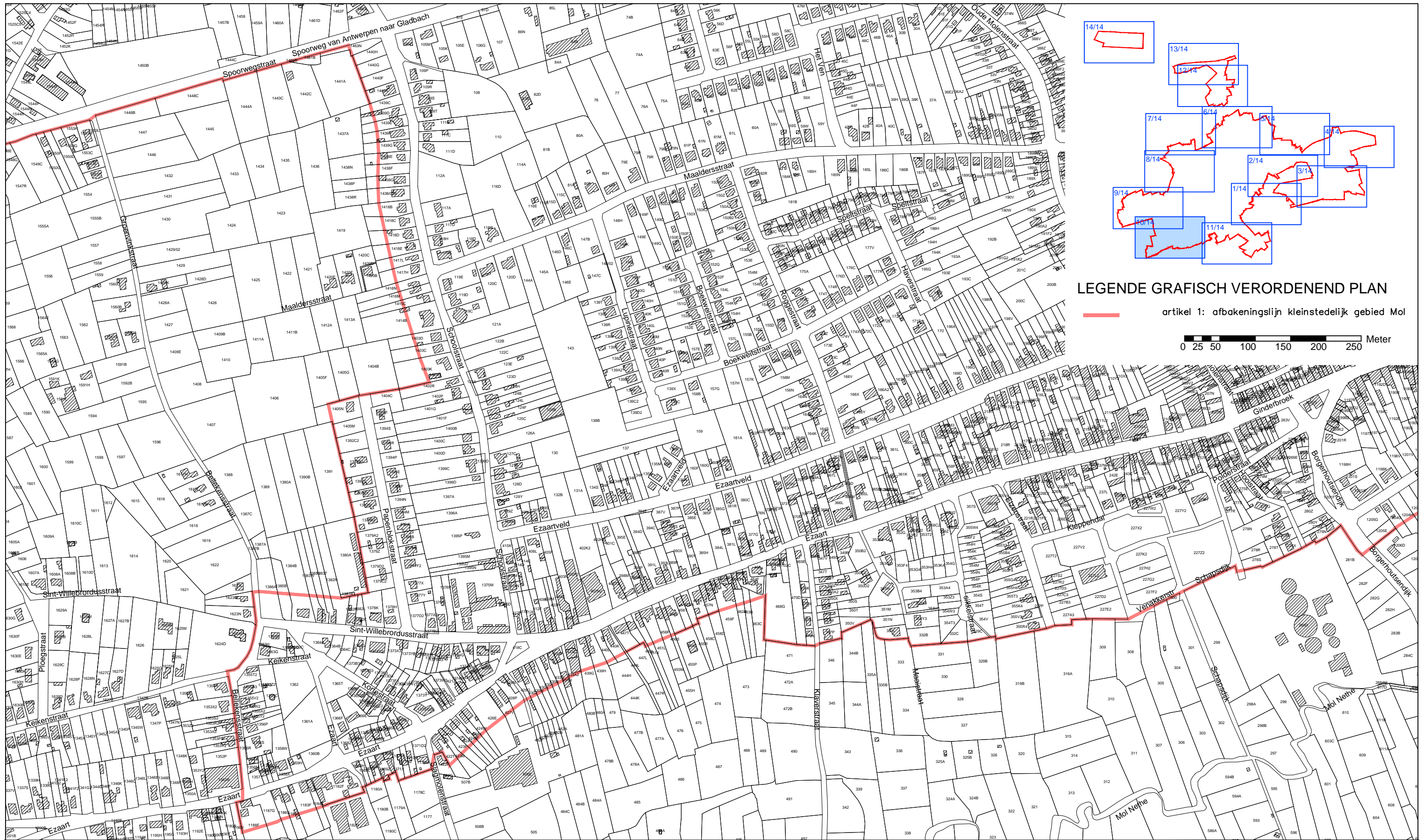
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
 014 58 97 22

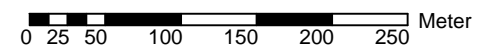


0 () H O O T O U A C C J A J O O D U B (a a) A P U O A a) a a) A C C U D E N C A e (a d ^ ^ A) A] ^ c j a e) A a A ^ & e A ^ a e ^ i a e



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

— artikel 1: afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol




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

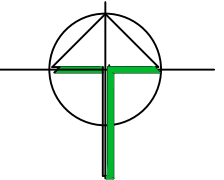
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 10/14

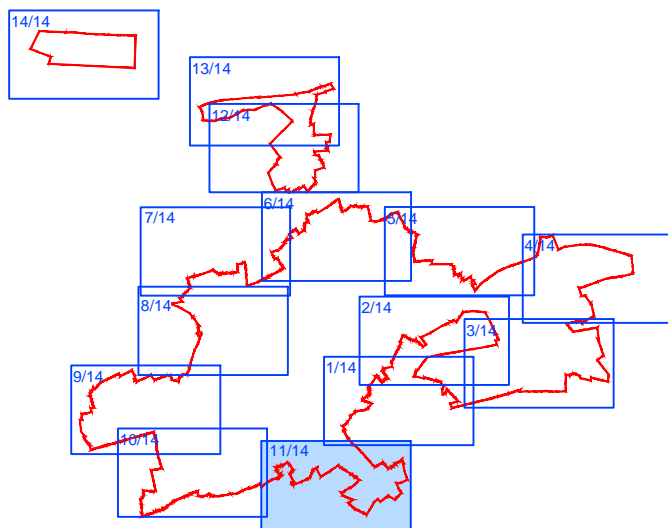
PRUP 01 - Afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol

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

DE RUIMTELIJKE PLANNER

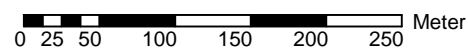
ir. S. SNEYERS
014 58 09 91





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

— artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol



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 - Deelkaart 11/14

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

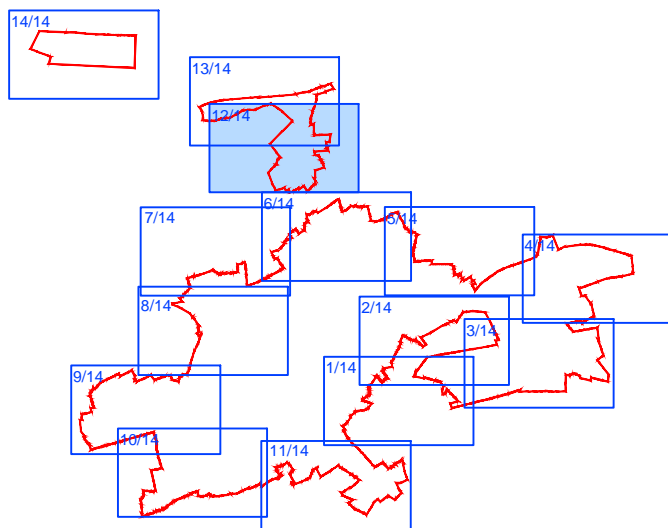
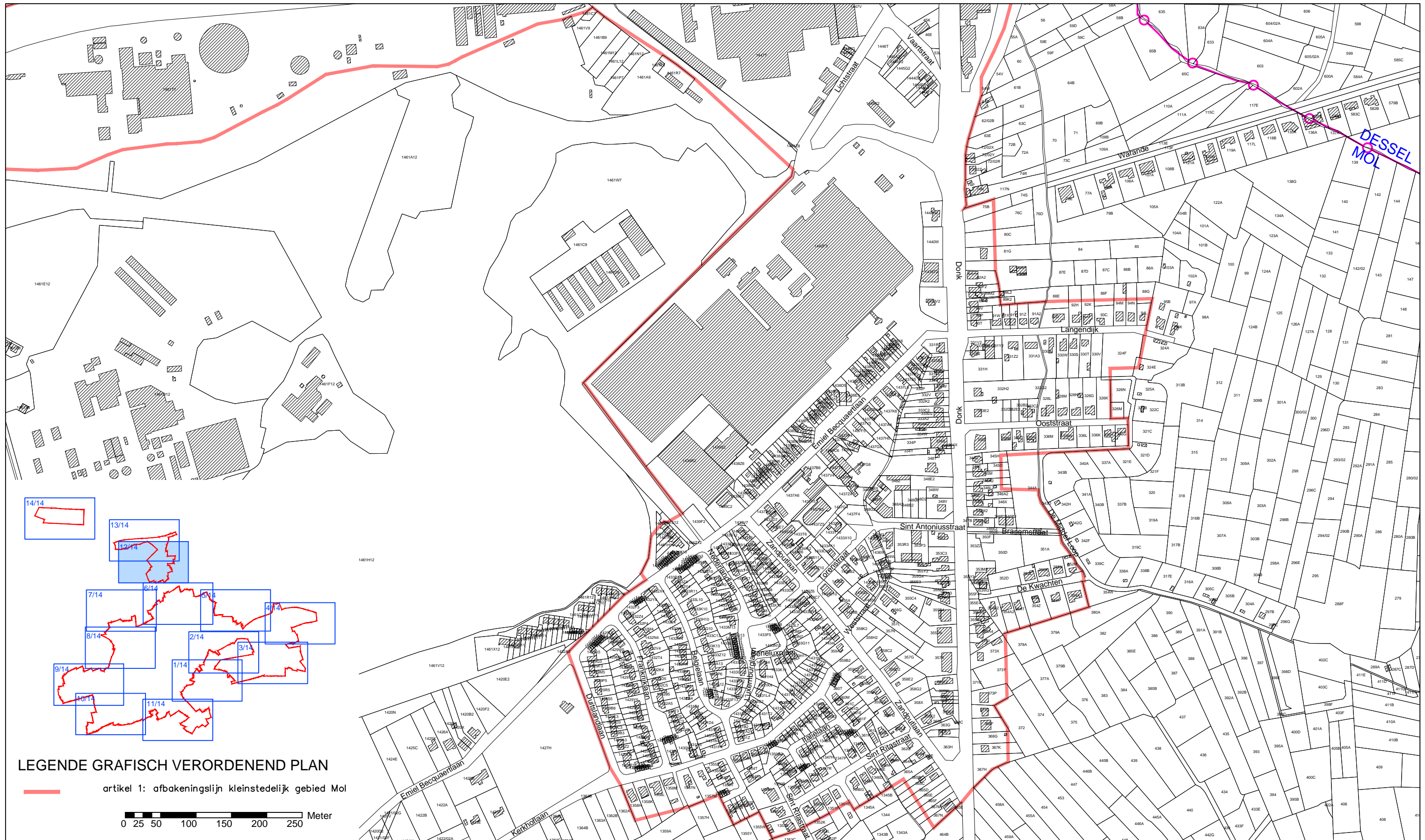
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
 014 58 97 22



014 58 97 22



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

0 25 50 100 150 200 250 Meter

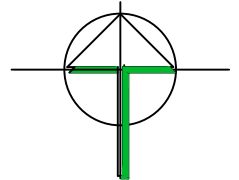
PRUP'S AFBAKENING KSG MOL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 12/14				
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de **Kempen**

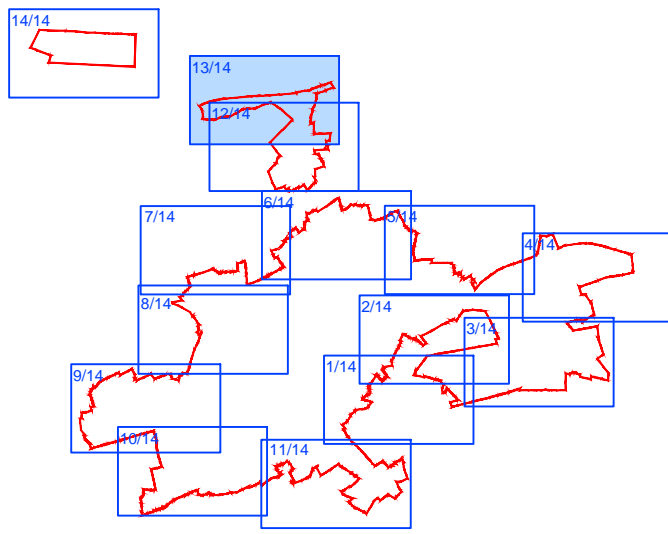
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 09 91

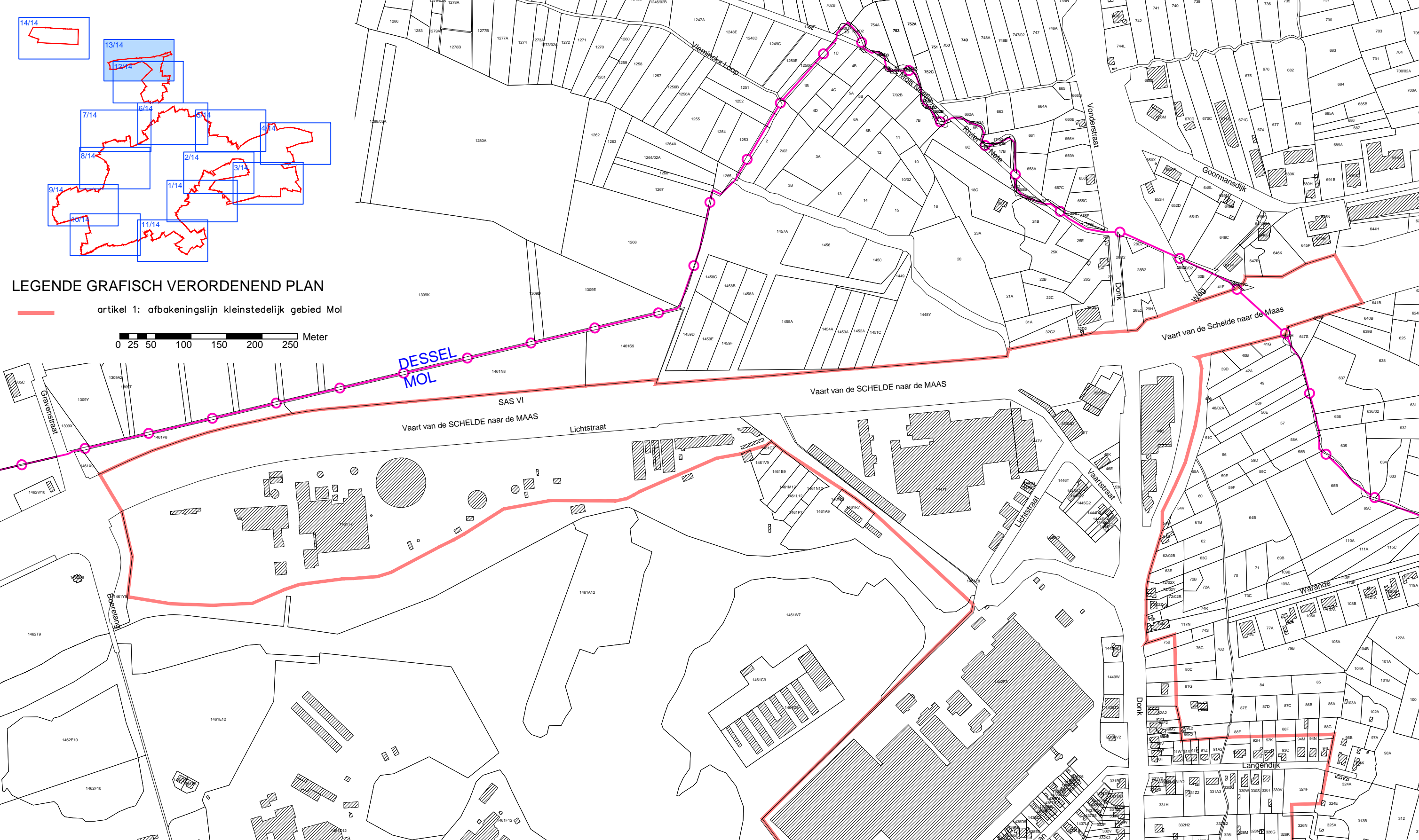
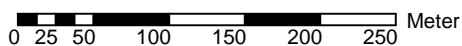


014 58 09 91



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

— artikel 1: afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol



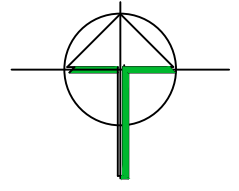
IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen

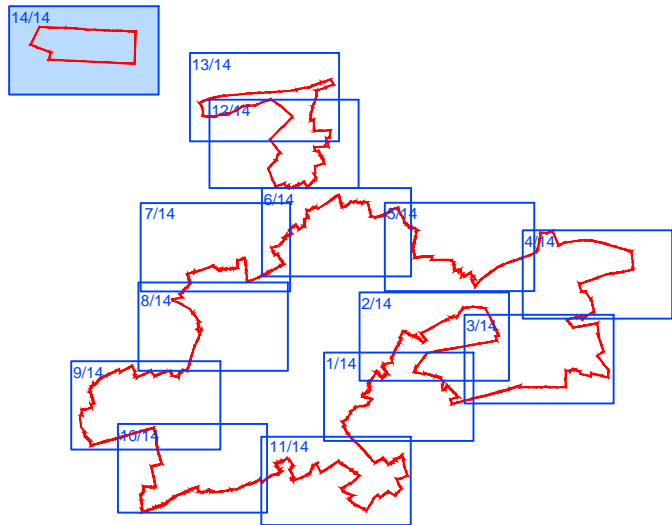
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 13/14				
PRUP 01 - Afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

DE RUIMTELIJKE PLANNER

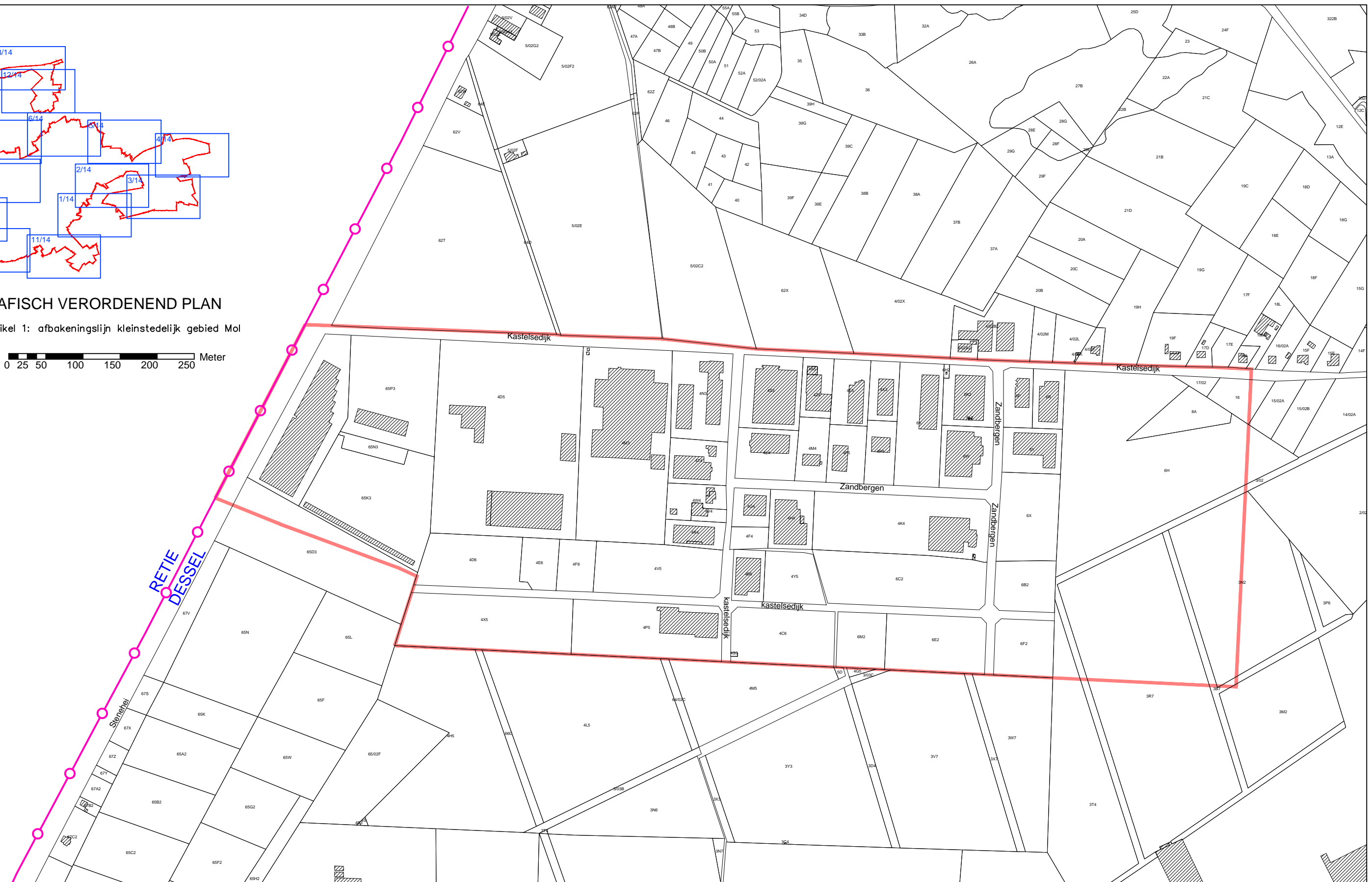
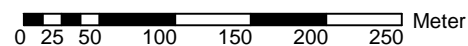
ir. S. SNEYERS
 014 58 09 91





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

— artikel 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol



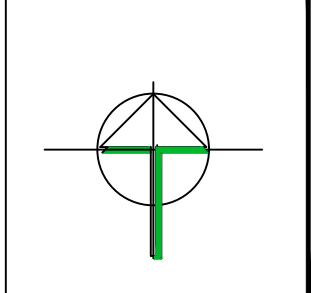

IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de **Kempen**

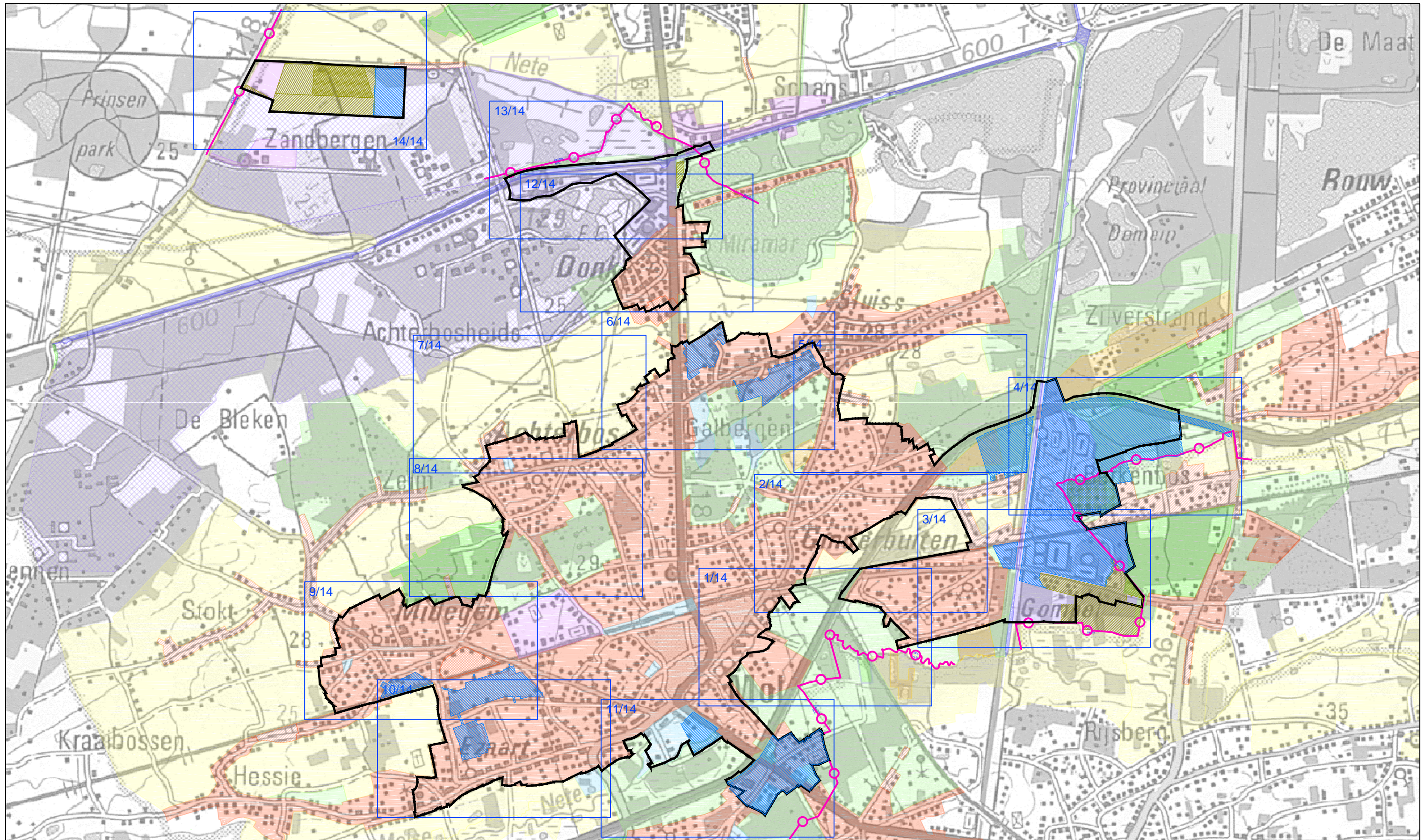
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - Deelkaart 14/14				
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_RUP_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 09 91





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

TOELICHTINGSPLAN - Overzichtskaart

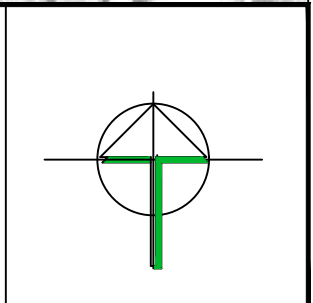
PRUP-Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

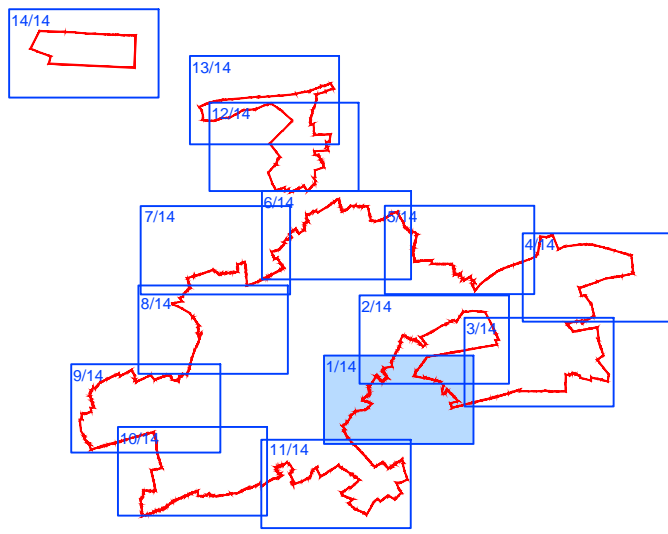
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

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

DE RUIMTELIJKE PLANNER

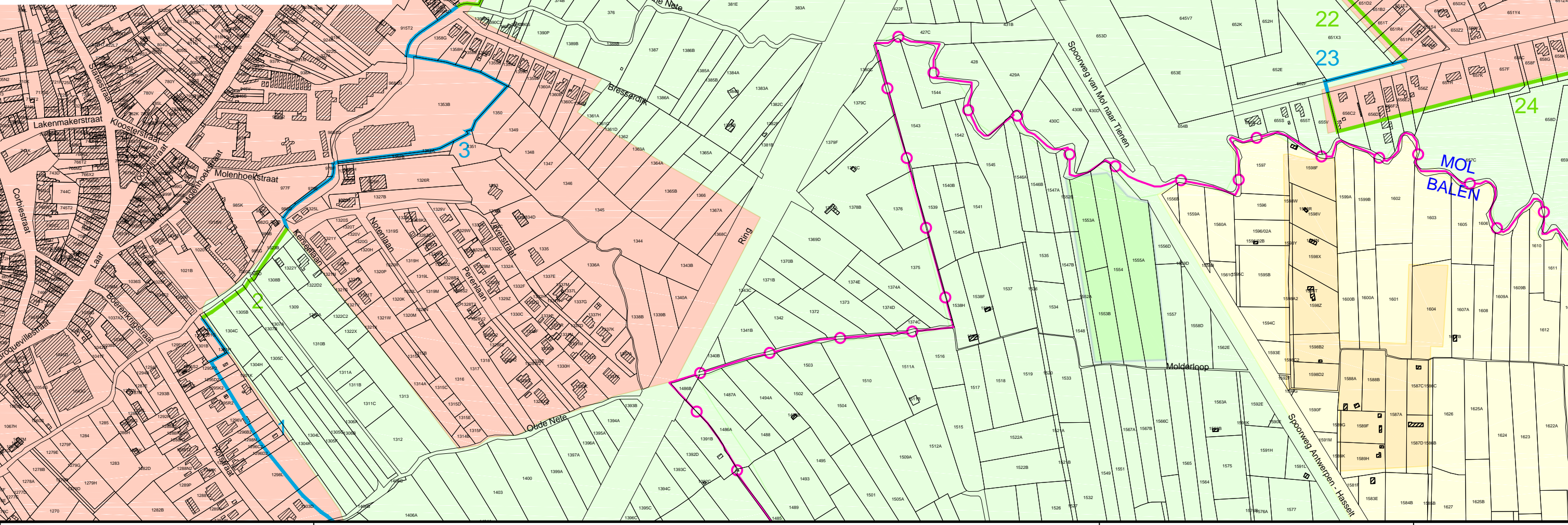
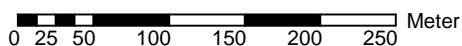
ir. S. SNEYERS
 014 58 97 22





LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

— segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

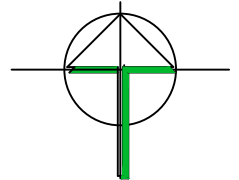
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

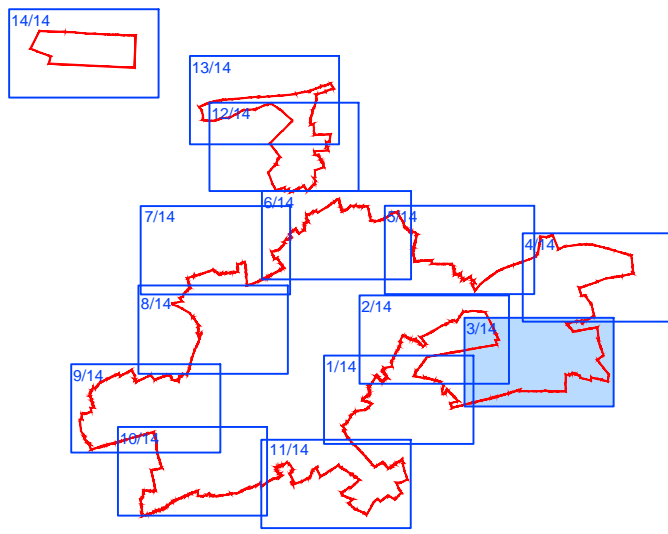
TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 1/14

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

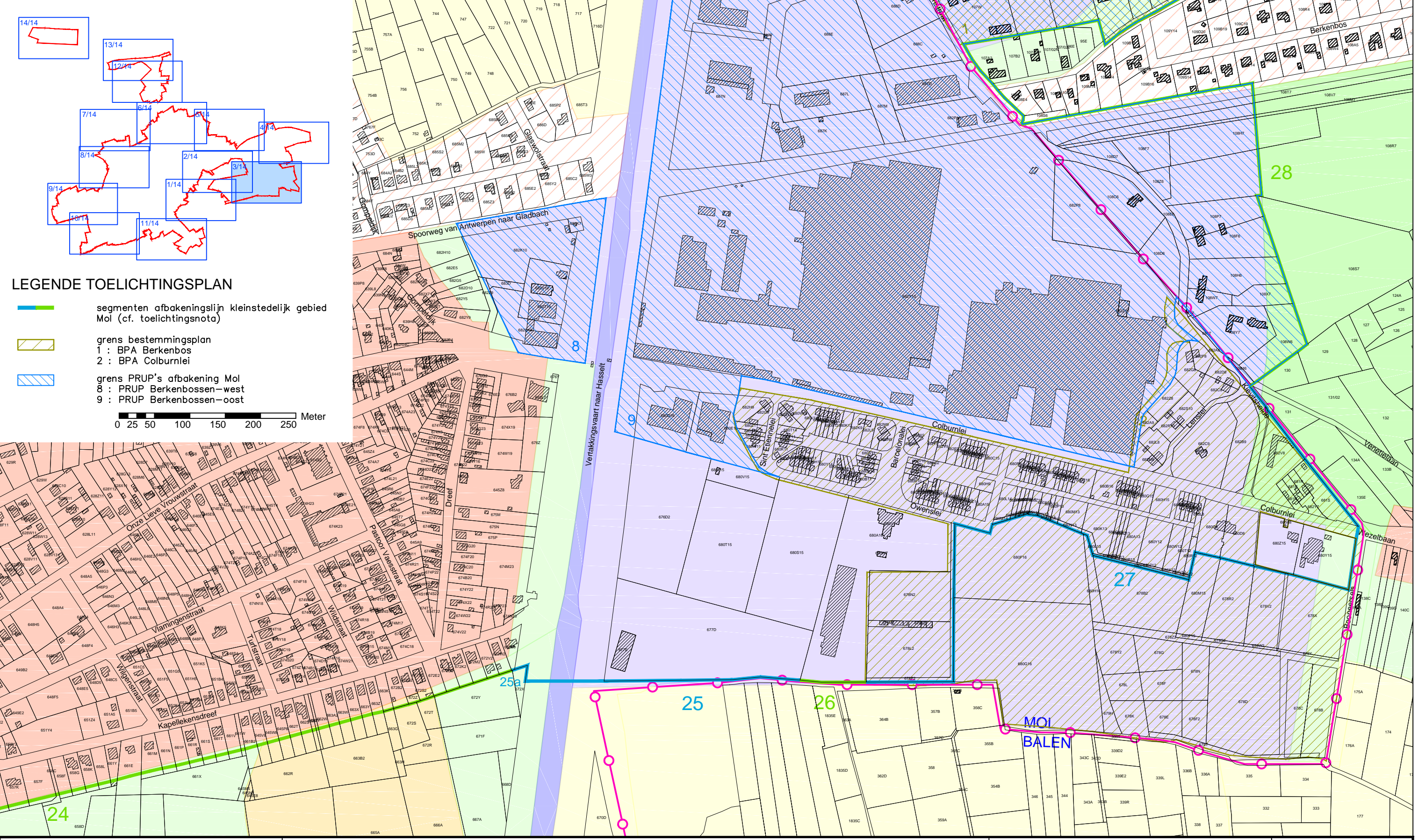
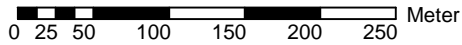


0 () H O O T O U A C C U A O O U E (a a) A B U O A a) A C C U O E N C A e (a d ^ ^) A [] ^ i c j a e t) A a A ^ & e A ^ a e ^ a e



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

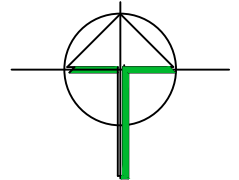
- segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)
- grens bestemmingsplan
1 : BPA Berkenbos
2 : BPA Colburnlei
- grens PRUP's afbakening Mol
8 : PRUP Berkenbossen-west
9 : PRUP Berkenbossen-oost

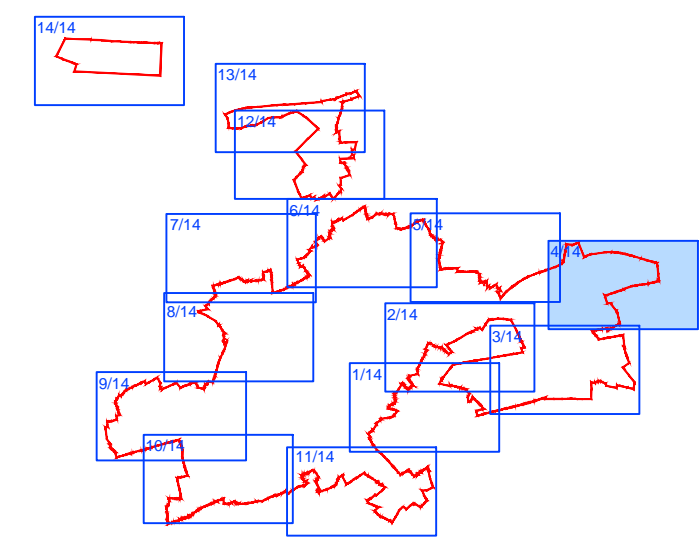
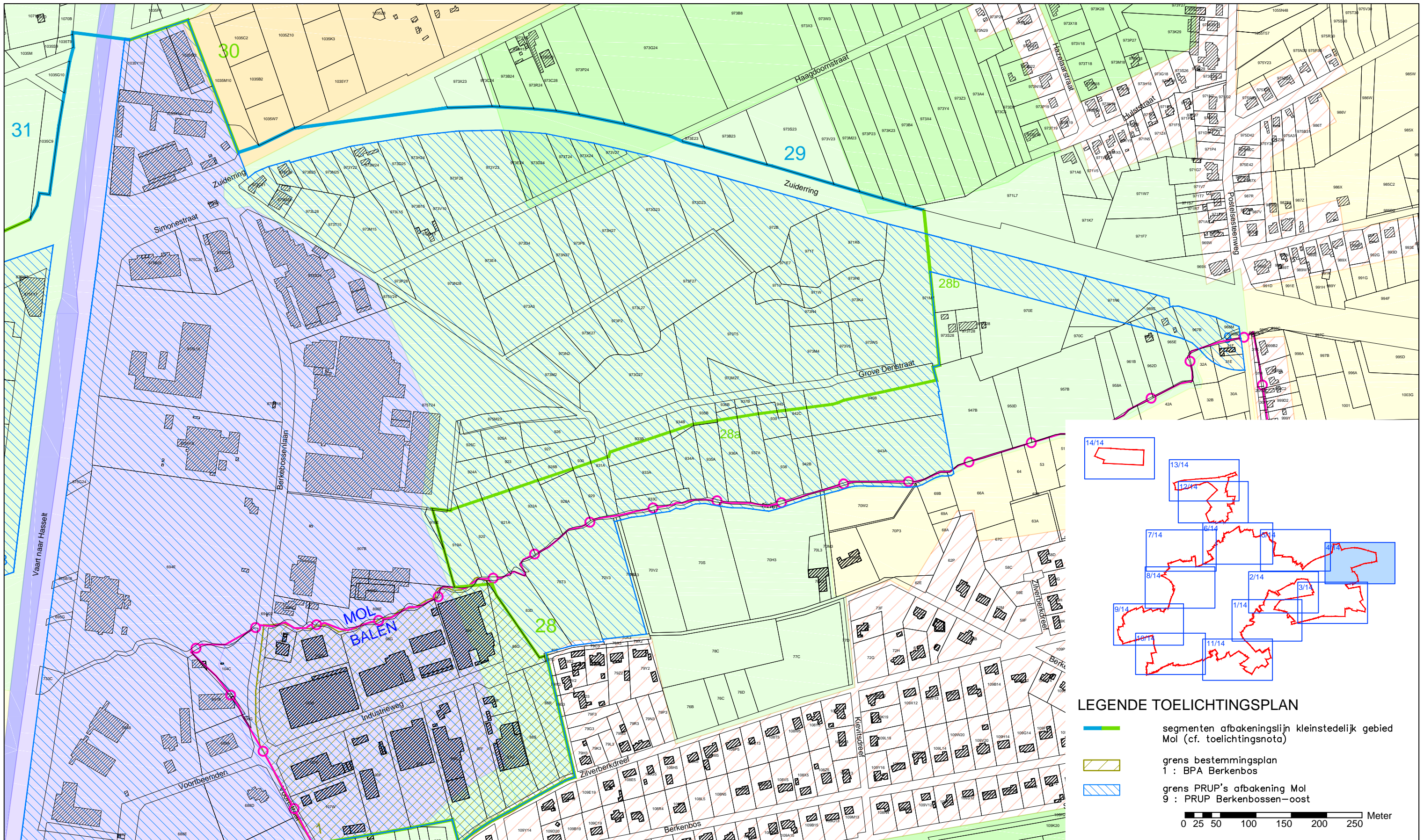


IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

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				
TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 3/14				
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling





LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

- segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)
- grens bestemmingsplan 1 : BPA Berkenbos
- grens PRUP's afbakening Mol 9 : PRUP Berkenbossen-oost

0 25 50 100 150 200 250 Meter

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen

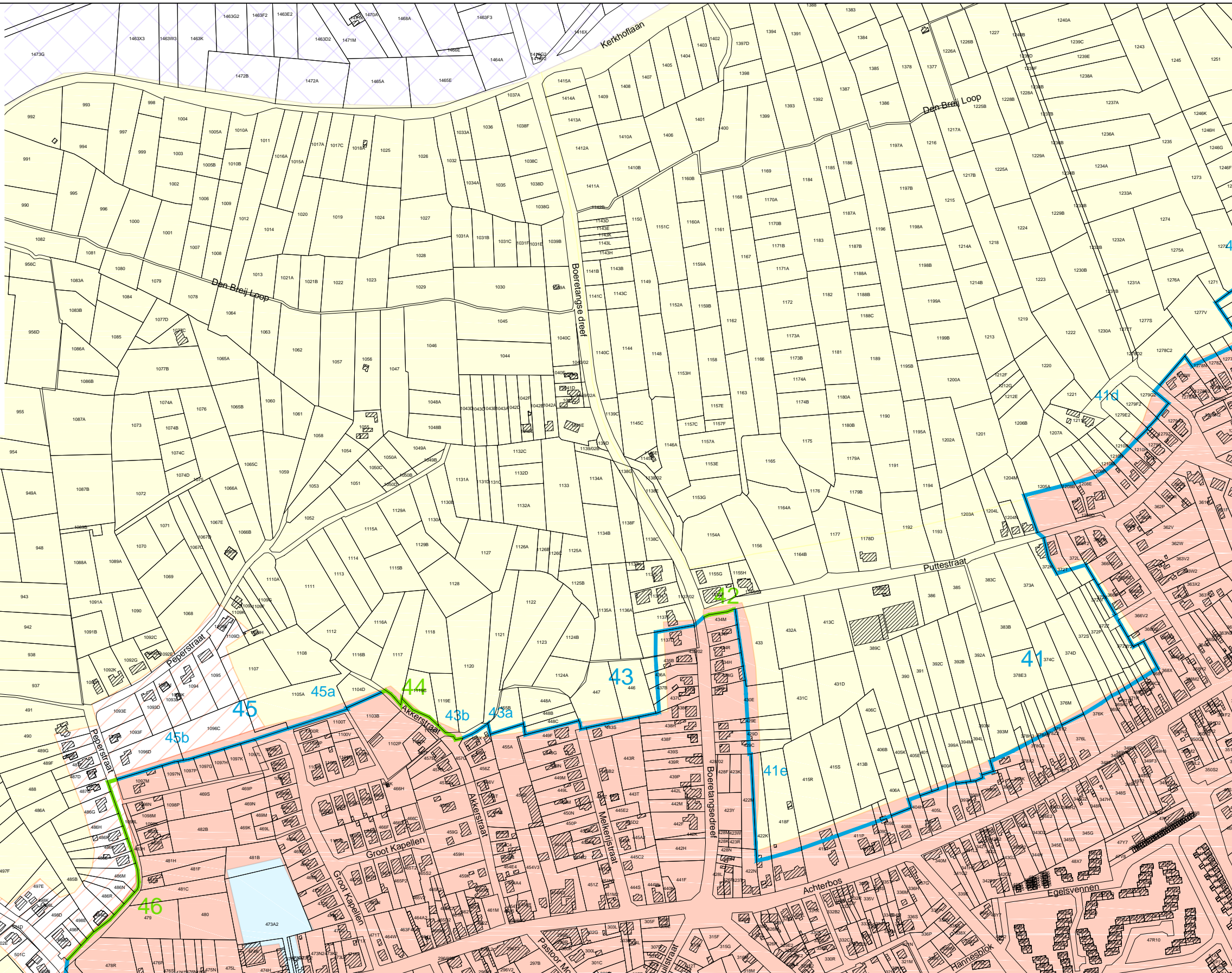
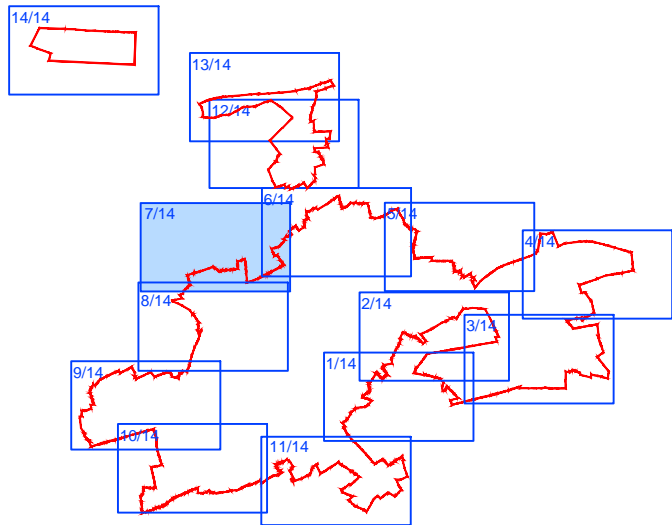
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 4/14

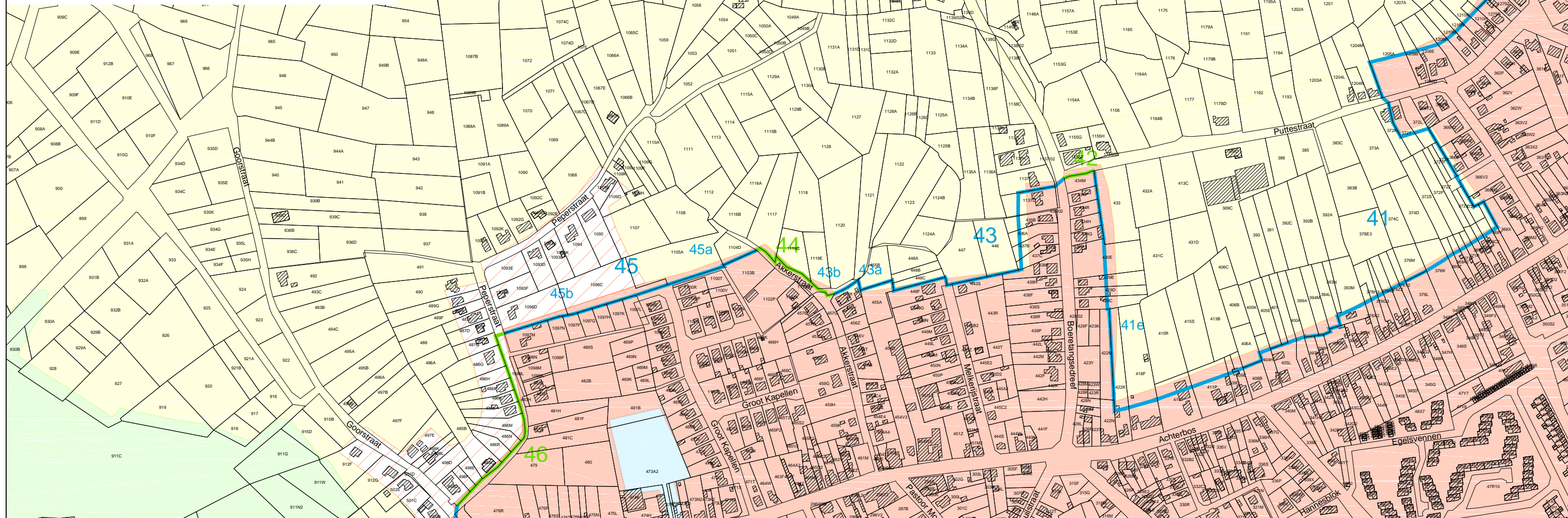
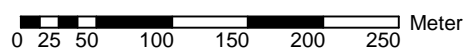
PRUP 01 - Afbakingslijn kleinstedelijk gebied Mol

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

— segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

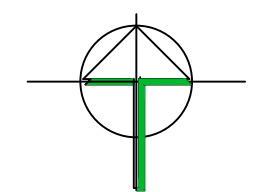
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

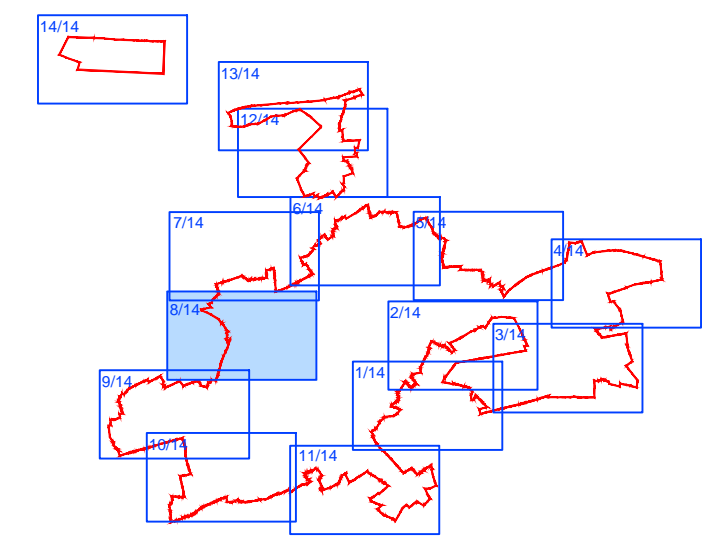
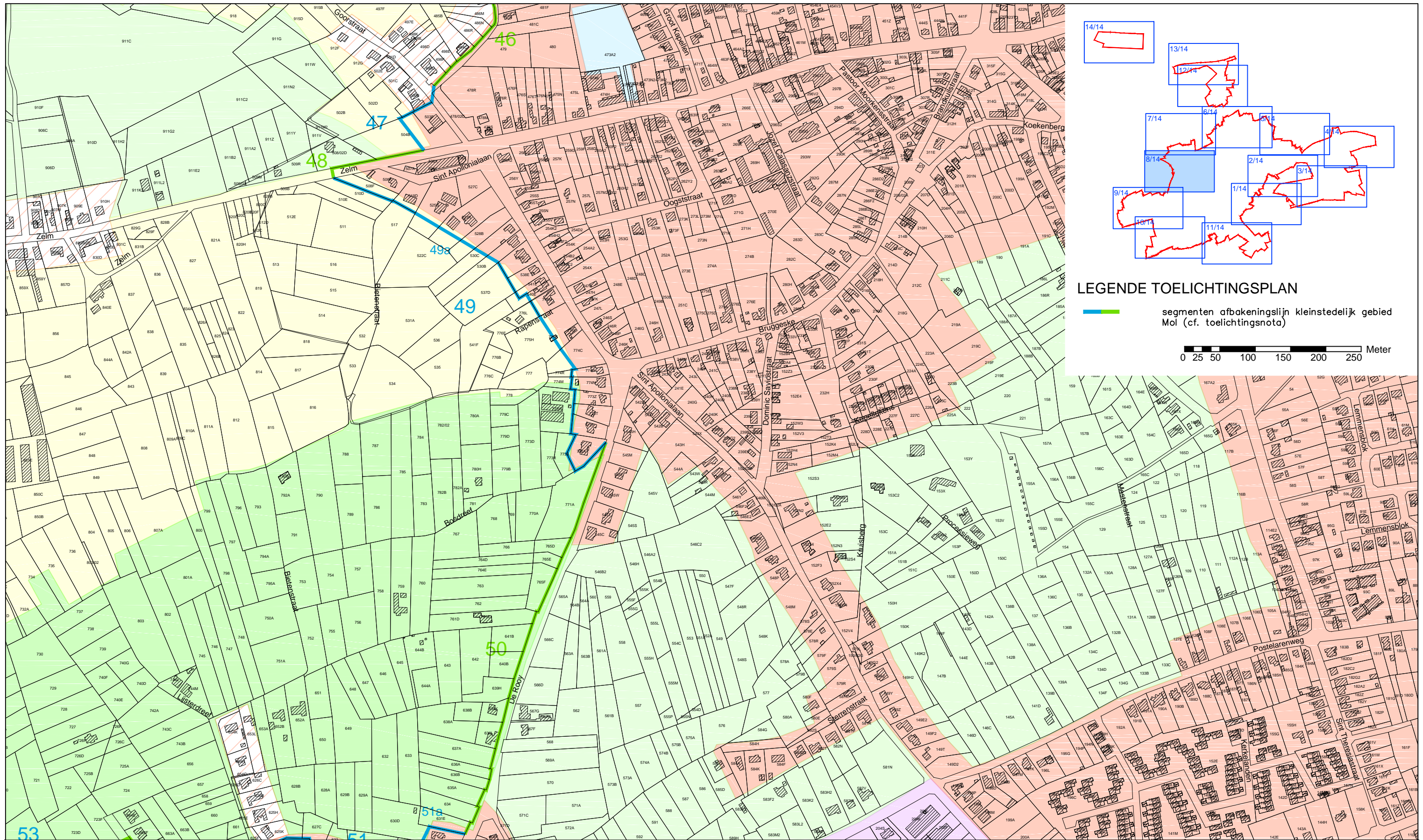
TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 7/14

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

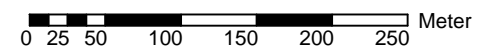


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

— segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)



PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

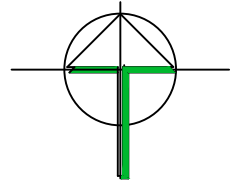
TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 8/14

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

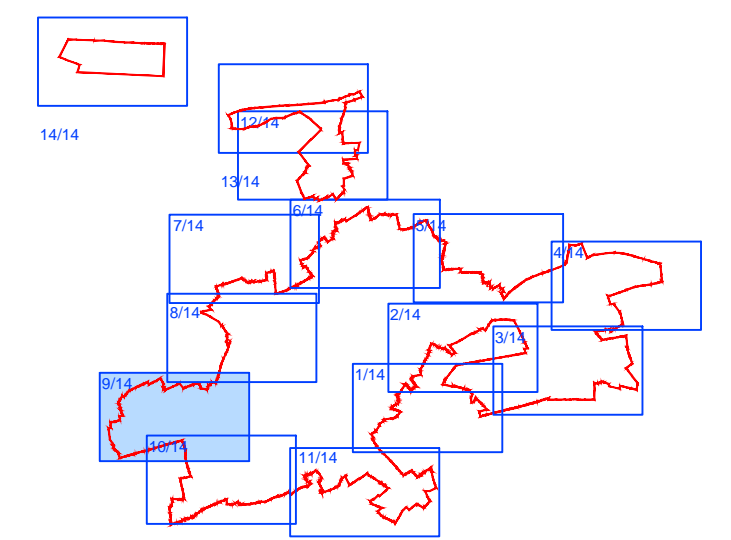
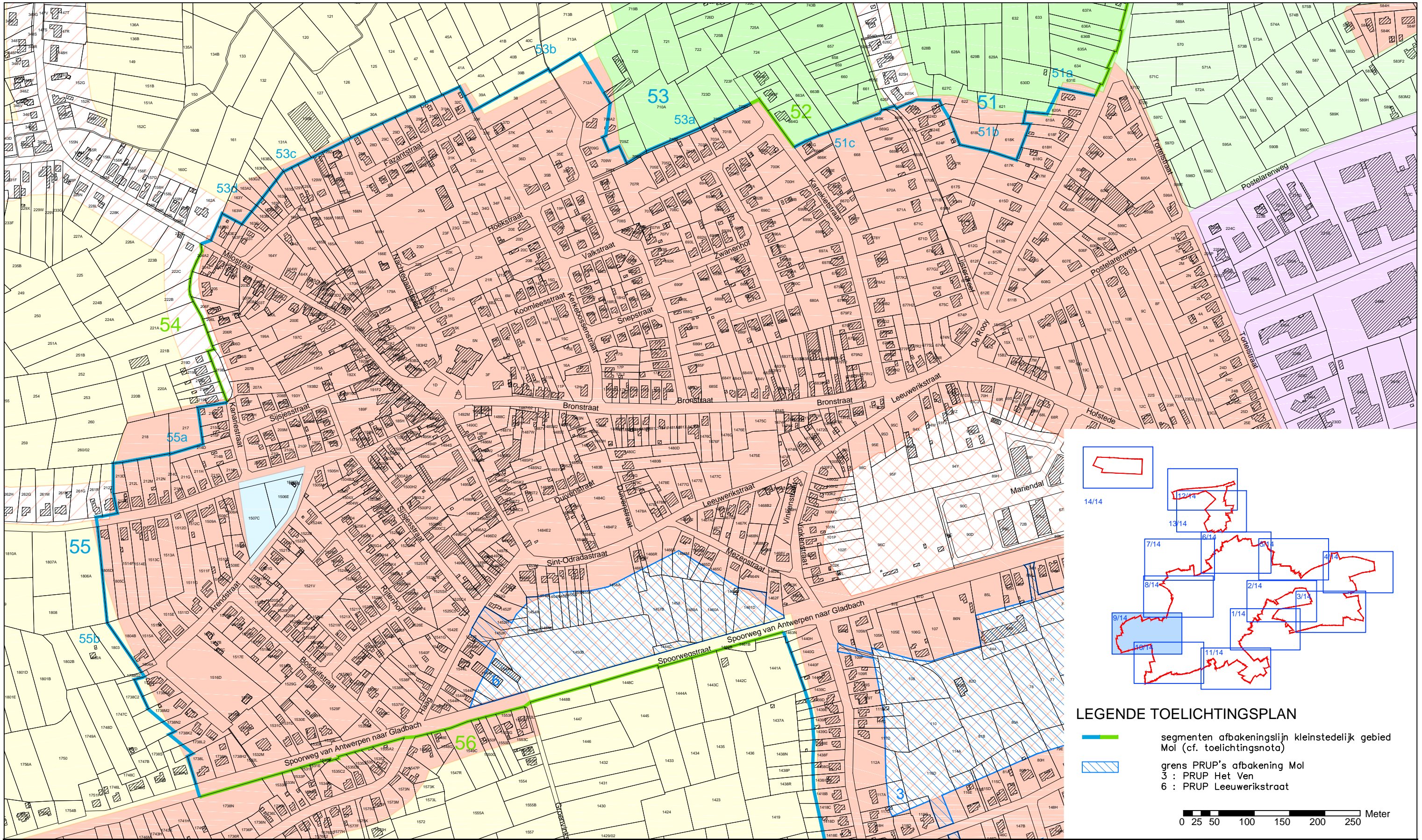
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

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



014-58 09 91 014-58 97 22 info@iok.be www.iok.be



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

- segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)
- grens PRUP's afbakening Mol
- 3 : PRUP Het Ven
- 6 : PRUP Leeuwerikstraat

0 25 50 100 150 200 250 Meter

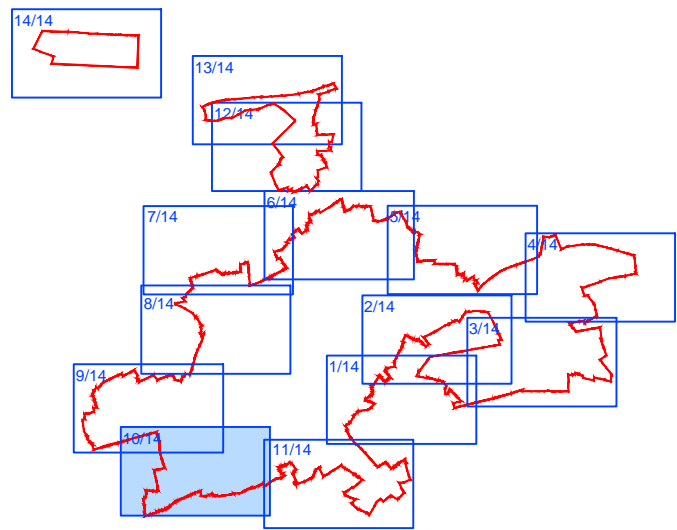
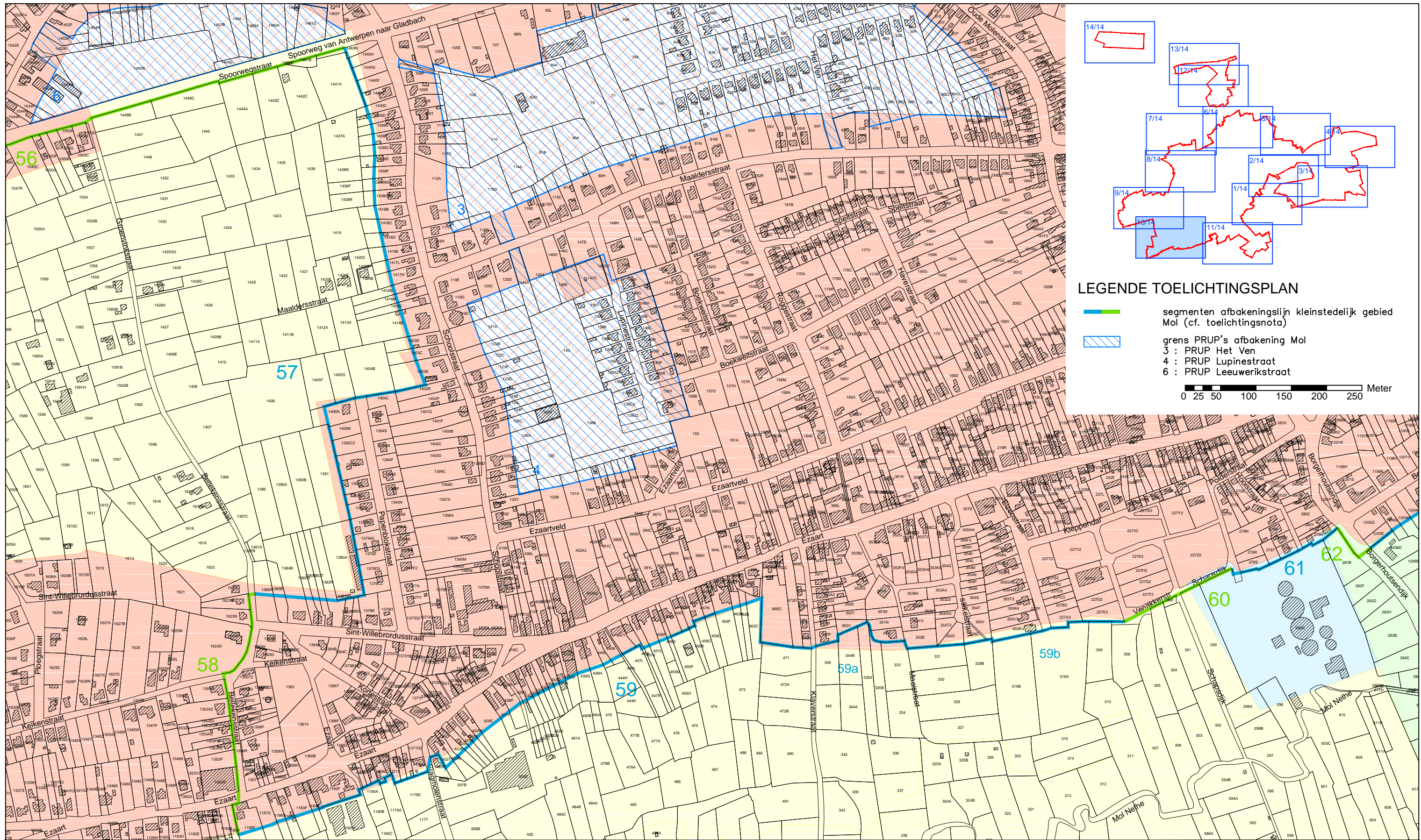
IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

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

TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 9/14
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

- segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)
- grens PRUP's afbakening Mol
- 3 : PRUP Het Ven
- 4 : PRUP Lupinestraat
- 6 : PRUP Leeuwerikstraat

0 25 50 100 150 200 250 Meter

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 10/14

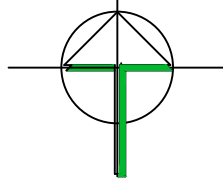
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

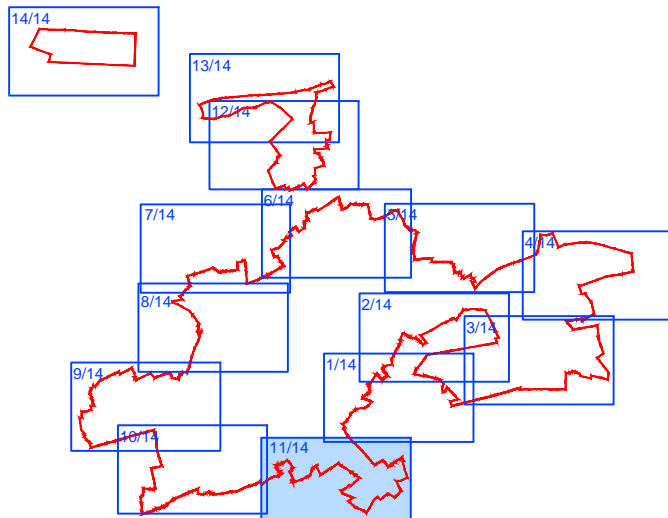
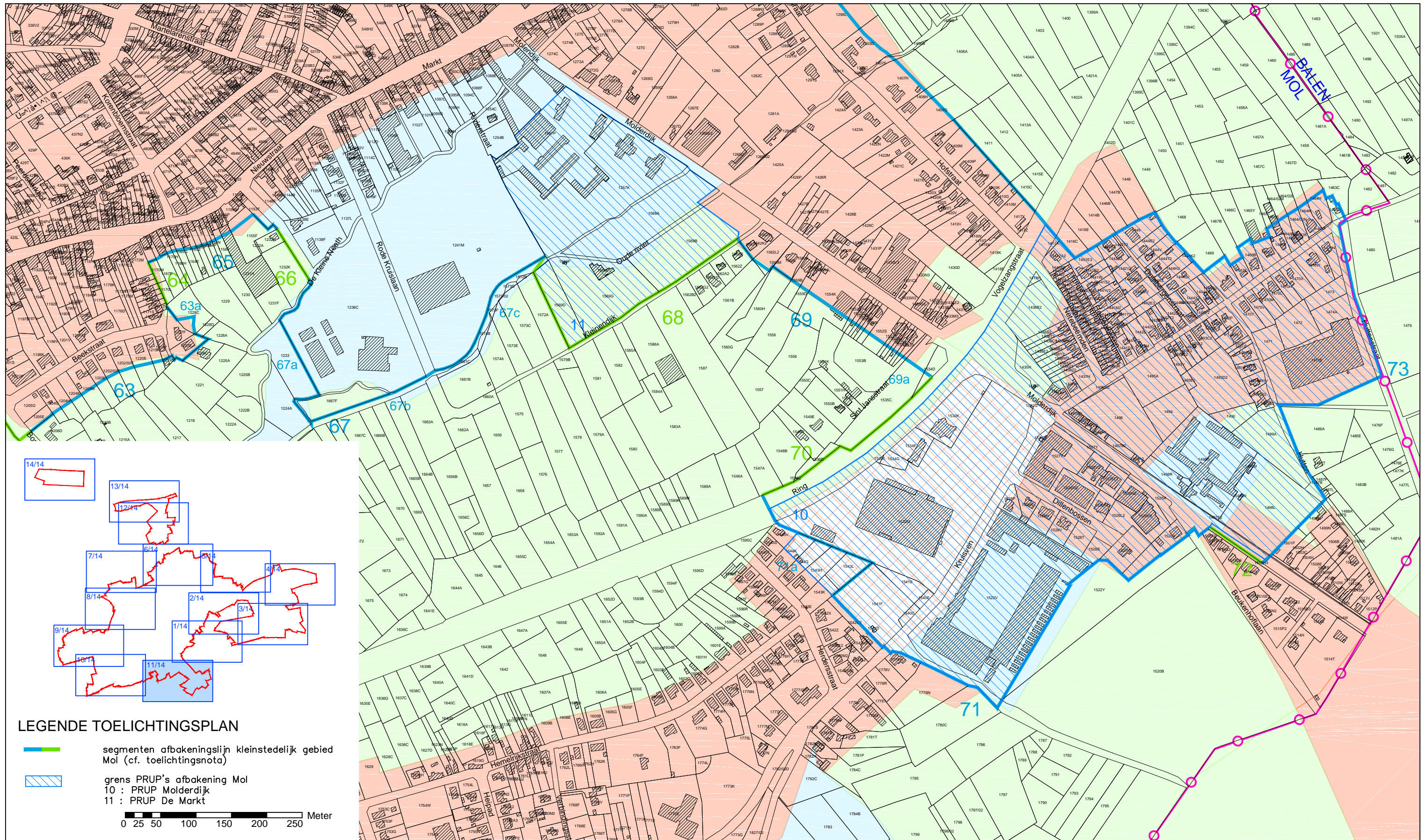
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

0 () H O O T O U A e e J A U O O D U E X (a a) A A U O O A g a A A U O O D U E X A e (a d ^ ^) A A] A c j a e () A A A A & e A e a e ^ ^) a E

IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

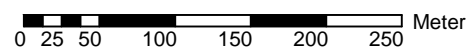
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be





LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

- segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)
- grens PRUP's afbakening Mol
 10 : PRUP Molderdijk
 11 : PRUP De Markt



PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

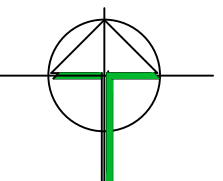
TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 11/14

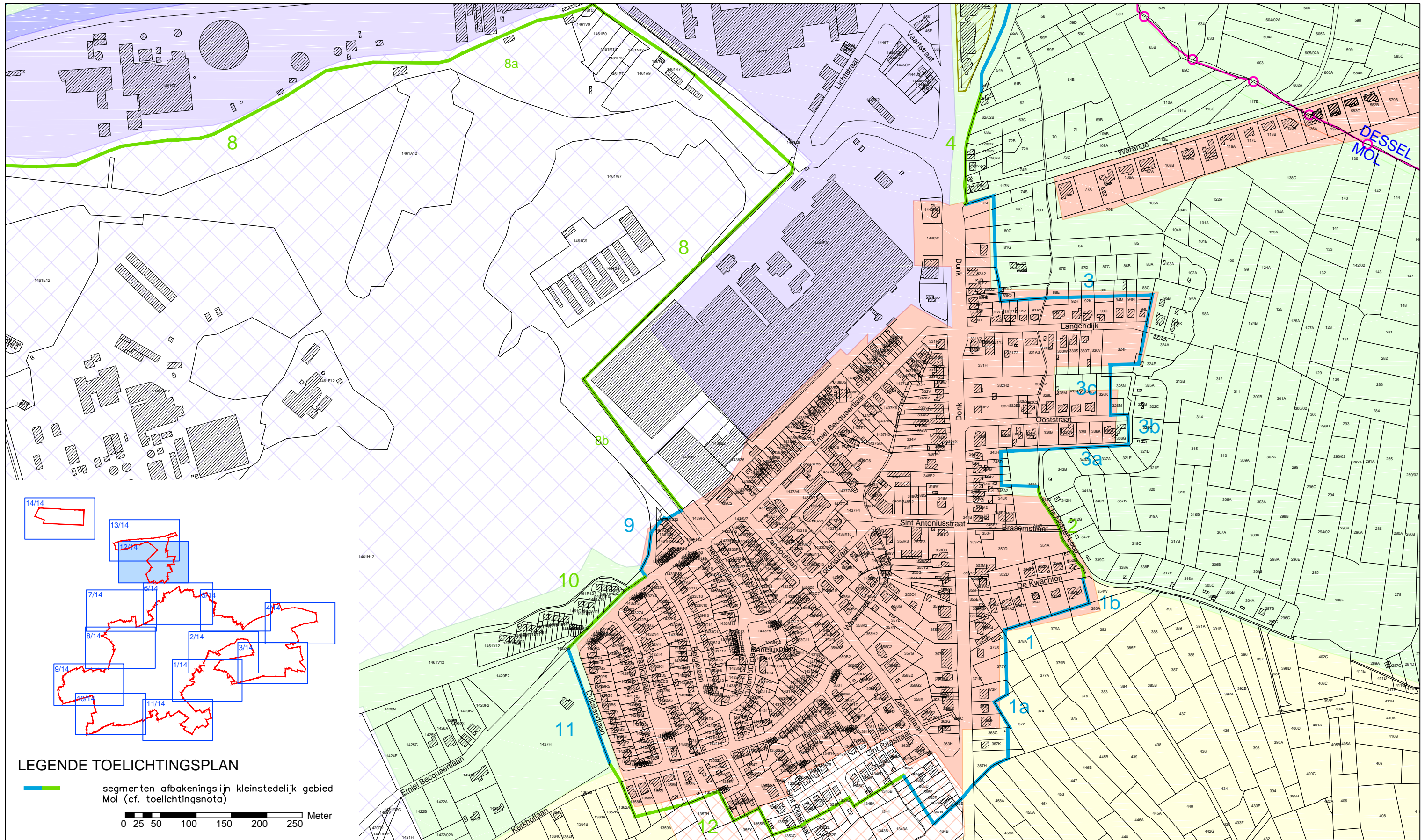
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

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





LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

— segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)

0 25 50 100 150 200 250 Meter

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

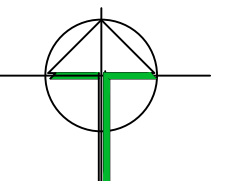
TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 12/14

PRUP-Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

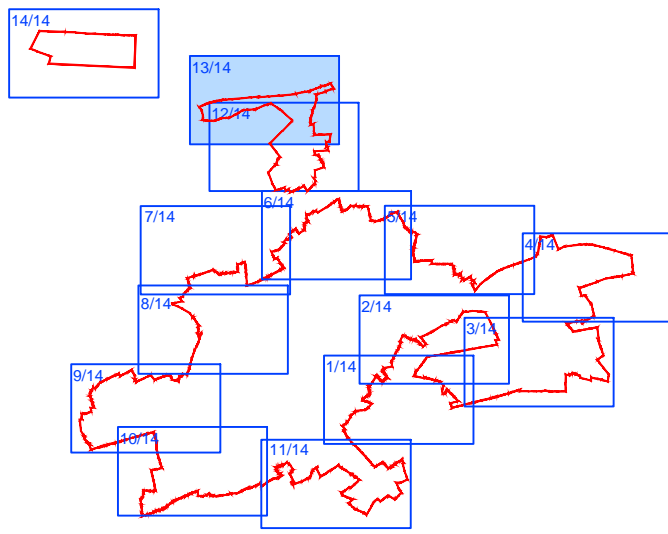
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling



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

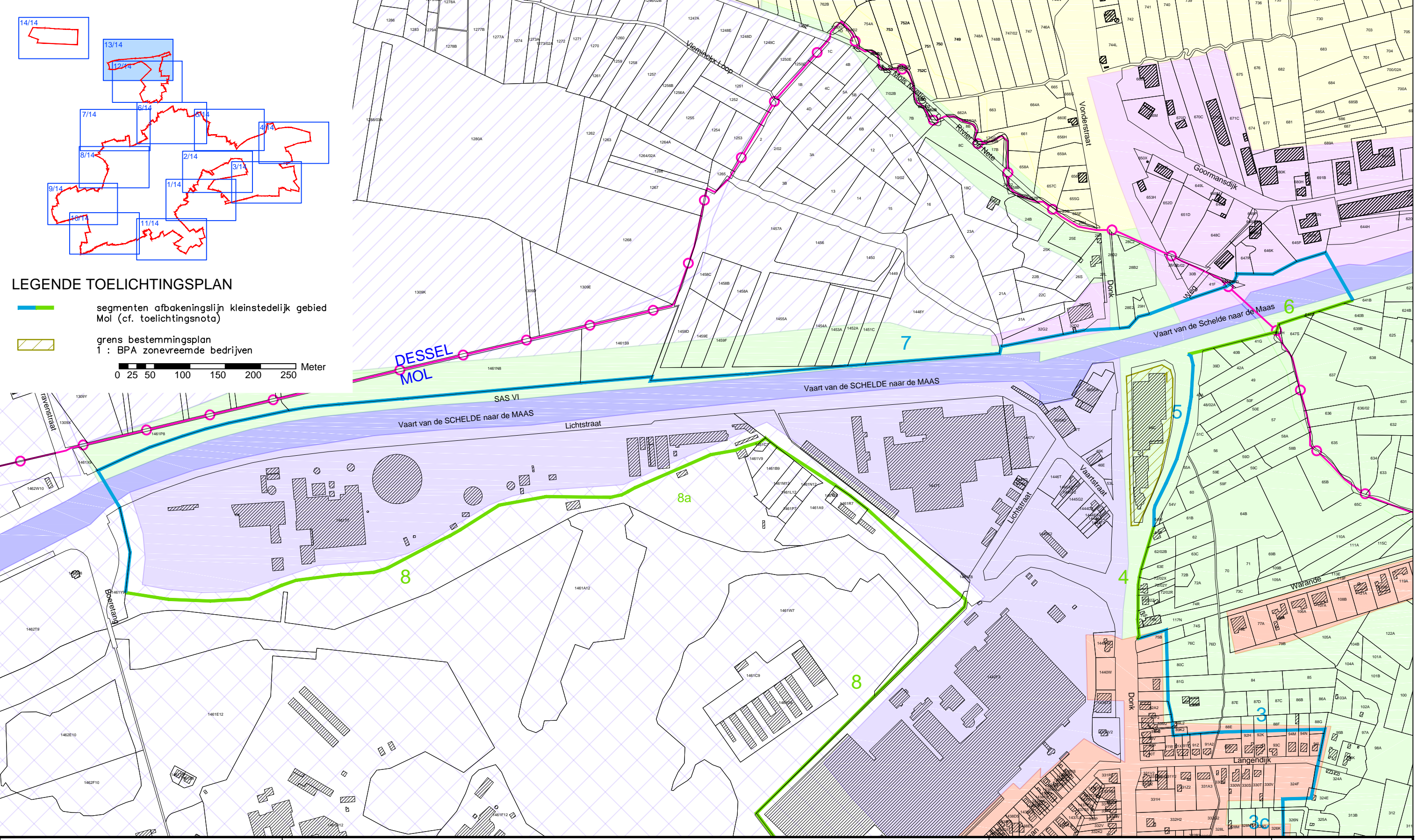
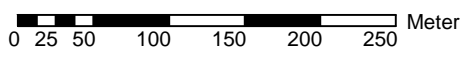


0 () H O O T O U A C C U A J O A D O B X (a a) A B U O A J a j & a) A C E U D E N C A s e (^ d ^ ^) A]] ^ i c j a e) A a A ^ & @ A ^ a e ^ i ^) a E



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

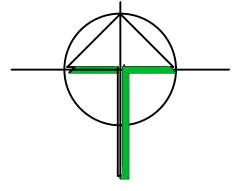
- segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)
- grens bestemmingsplan 1 : BPA zonevrije bedrijven



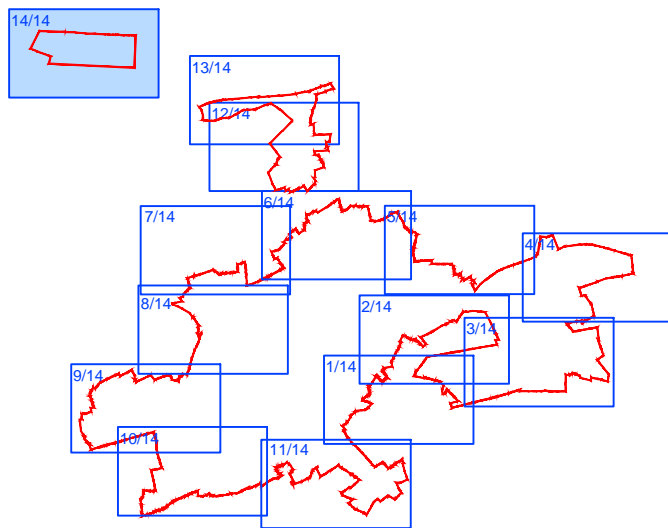
IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen

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				
TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 13/14				
PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

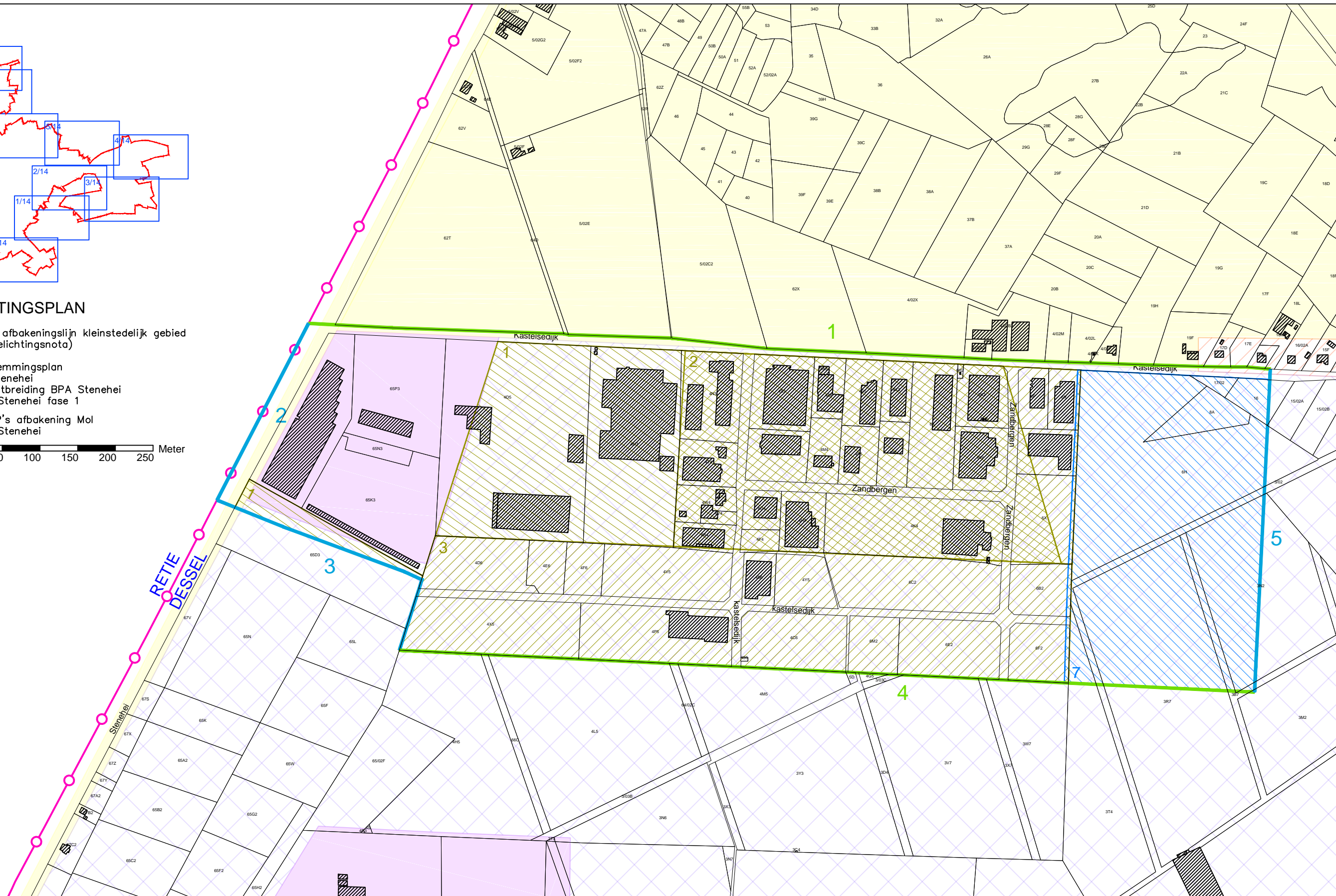
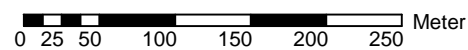


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

- segmenten afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol (cf. toelichtingsnota)
- grens bestemmingsplan
 - 1 : BPA Stenehei
 - 2 : BPA Uitbreiding BPA Stenehei
 - 3 : PRUP Stenehei fase 1
- grens PRUP's afbakening Mol
 - 7 : PRUP Stenehei



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

TOELICHTINGSPLAN - Deelkaart 14/14

PRUP 01 - Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Mol

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350058\350058_TOE_06.dwg	-	DP/TVD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

0 () H O O D T O U A C C U A J O A D O U E X (a a) A A U O A J a j & a) A C H U E D E N O A e (^ d ^ ^ A) A] ^ i c j a e () A A A A ^ & @ A ^) a a ^ i ^) a E

