

WOONZONERINGSPLAN

Te bestendigen woonzone

AFBAKENING

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

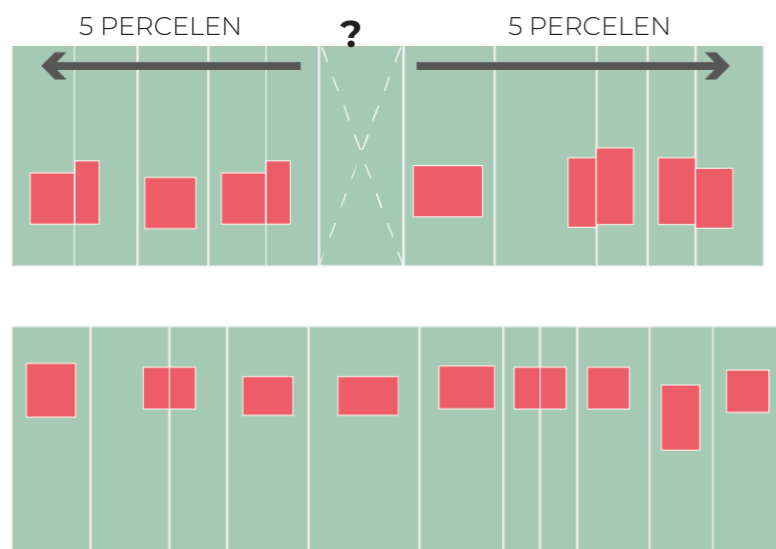
Opm. Het gaat hier niet om zones langs steenwegen met een concentratie van grootschalige gebouwen met veel niet-woonfuncties (deze werden afgebakend als 'gemengde zones'- deze worden niet binnen het woonzoneringsplan behandeld, omdat hier andere en complexe problematieken spelen die buiten de scope van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

BELEID

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

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

Onbebouwde percelen aan straatzijde kunnen worden afgewerkt, verdichting in de diepte of inbreiding met nieuwe wegen is niet aan de orde (tenzij in lokale dorpsprojecten). Compacter bouwen zonder verdichting wordt wel toegelaten; bvb. door in plaats van 2 woningen in open verband 2 halfopen woningen met bredere bouwvrije zijtuinen te realiseren. Puntsgewijze verdichting is alleen in lokale dorpsprojecten toegelaten (zie verder).



RICHTLIJNEN

Verweving en functiemix

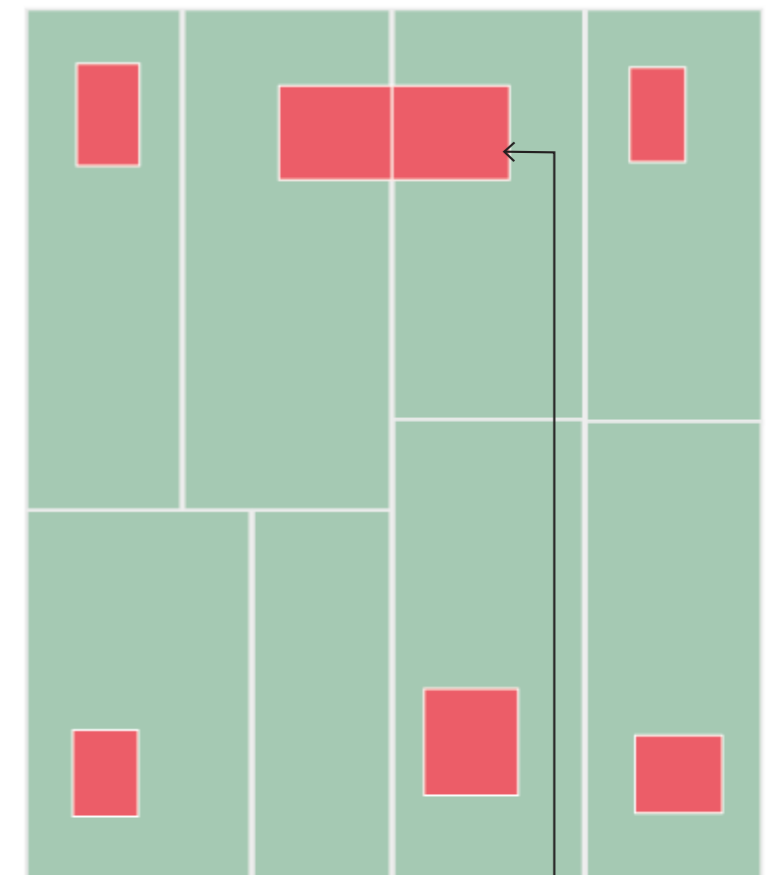
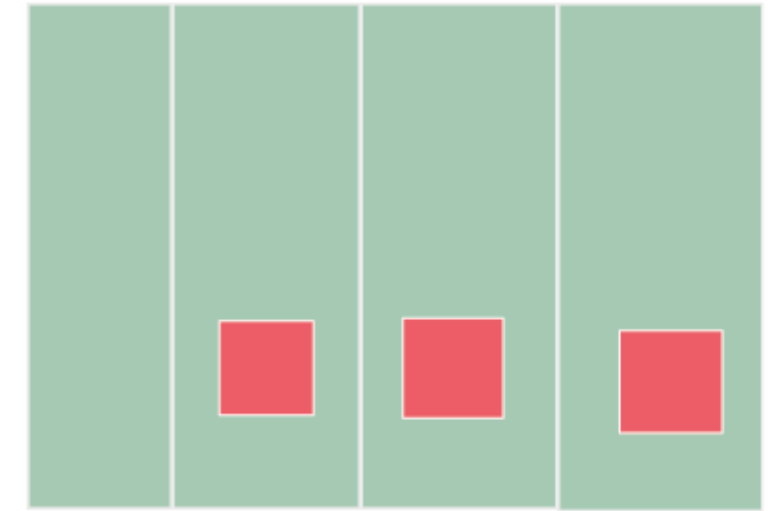
- Vrijgestelde complementaire niet-woonfuncties zijn toegelaten.
- Er zijn geen soepelere regels voor niet-woonfuncties.

Woningtypes en bebouwingsverband

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

Inpassing in de omgeving en schaal

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



COMPACTER
BOUWEN
ZONDER
VERDICHTING

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

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

Er wordt ook alleen gekeken naar percelen binnen dezelfde zone.