

Masterplan • april 2026

GOMPEL CITÉ



Deze beelden zijn louter illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

- 3 Inleiding
- 4 Situering van het projectgebied
- 6 Beleidsvisie en uitgangspunten
- 8 Randvoorwaarden en principes per thema
- 23 Ruimtelijke inrichting en masterplankaart
- 30 Participatie en terugkoppeling

Opgelet: De gebruikte beelden zijn illustratieve simulaties om een indruk te geven van mogelijke ontwikkelingen. Ze vormen geen definitieve plannen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze beelden zijn louter illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De gebruikte beelden zijn illustratieve simulaties om een indruk te geven van mogelijke ontwikkelingen. Ze vormen geen definitieve plannen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Inleiding

Doelstelling van het masterplan

Dit masterplan beschrijft de integrale toekomstvisie voor de site *Gompel Cité*. Het vormt het resultaat van een intensief overlegtraject tussen het gemeentebestuur van Mol en de betrokken initiatiefnemers. Het plan bevat gezamenlijke afspraken, randvoorwaarden en ontwikkelingsprincipes die als kader dienen voor toekomstige vergunningsaanvragen van de verschillende partijen.

Het masterplan heeft drie doelstellingen:

- ✓ Een **samenhangende, kwalitatieve ontwikkeling** van het volledige gebied waarborgen, met aandacht voor leefbaarheid, erfgoed, buffering, mobiliteit, beeldkwaliteit en ruimtelijke afstemming.
- ✓ Alle beleidsmatige en technische **randvoorwaarden** vastleggen waarbinnen individuele omgevingsvergunningen kunnen worden beoordeeld.
- ✓ Een **helder en transparant kader bieden aan inwoners**, projectontwikkelaars, gemeentelijke diensten en beleidsmakers.

Eind 2025 werd met alle betrokken partijen een akkoord bereikt over het ontwerp van het **masterplan**. Dit ontwerpplan wordt in het voorjaar van 2026 via een **infomarkt** aan de buurt voorgelegd. Deze terugkoppeling is informatief, maar met de mogelijkheid tot feedback en eventuele bijsturing. Nadien wordt het plan ter goedkeuring voorgelegd aan de **gemeenteraad** en fungeert het als beleidsmatig kader bij verdere vergunningsprocedures.

Werkwijze en totstandkoming

Het masterplan is gegroeid vanuit een stapsgewijs overlegtraject dat sinds 2023 werd gevoerd onder begeleiding van het studiebureau **Contutti**. De opstart gebeurde in overleg met de betrokken eigenaars en projectontwikkelaars van de drie deelsites, met als doel een gedragen en ruimtelijk haalbaar ontwikkelingskader vast te leggen.

Er werden verschillende werkvormen ingezet:

- ✓ **Bilaterale gesprekken** met Smets, Van Hemeldonck, De Belder (Casino) en **IOK**
- ✓ Meerdere **gemeenschappelijke werksessies** met alle initiatiefnemers
- ✓ Formele en informele **adviesvragen** aan o.a. Stuifzand (erfgoed), groendienst, dienst vergunningen, mobiliteit, juridische zaken
- ✓ Structurele **terugkoppeling** naar het college van burgemeester en schepenen, dat op belangrijke momenten beslissingen nam over richting en randvoorwaarden
- ✓ Opstart van de voorbereiding van de **infomarkt**, gepland voor het voorjaar van 2026

De verdere uitwerking en opvolging van het masterplan gebeurt binnen het gemeentebestuur door een **interne werkgroep** waarin de diensten ruimtelijke planning, ruimtelijke ordening, mobiliteit, juridische zaken en groen nauw samenwerken.

De **dienst communicatie** treedt op als procescoördinator voor het traject en de publieksgerichte terugkoppeling.

In een volgende fase werd het ontwerp masterplan publiek toegelicht tijdens een buurtmoment, gevolgd door een periode van publieke consultatie. Tijdens deze consultatie konden bewoners en betrokkenen het plan inkijken en hun feedback bezorgen.

Er werden in totaal 9 reacties ontvangen, waarbij de bezorgdheden zich voornamelijk concentreerden rond mobiliteit, buffering en groen, parkeren en leefbaarheid.

Het ontwerp werd vervolgens toegelicht op de gemeenteraadscommissie van 18 maart en besproken op de GECORO.

Op basis van de ontvangen feedback en adviezen werd het ontwerp masterplan op een aantal punten verfijnd en verduidelijkt, met behoud van de globale visie en ontwikkelingsprincipes.

Situering van het projectgebied

Ligging en ruimtelijke context

De site *Gompel Cité* ligt in het **oosten van het gehucht Mol-Gompel**, net ten oosten van het Kanaal Dessel-Kwaadmechelen, nabij de brug van Gompel. De site ligt vlakbij de gemeentegrens met Balen en ligt vlak bij de industriezone Berkebossen. Aan de achterzijde sluit een agrarisch gebied met ecologisch belang aan.

Het gebied bevindt zich op een opvallende plek, vlak naast de **historische woonwijk Gompel Cité**, die werd ontwikkeld in functie van de nabijgelegen **glasfabriek AGC** (het vroegere Glaverbel). Deze woonwijk vormt een waardevol stedenbouwkundig en sociaal erfgoedensemble.

Belangrijk om te vermelden is de bestaande **omgevingsdruk** op deze wijk:

- ✓ De **activiteiten van AGC** en een beperkt aantal reeds gevestigde bedrijven zorgen nu al voor visuele impact en mobiliteitseffecten.
- ✓ Daarnaast werd in de nabije omgeving een **windturbine vergund**, die nog gerealiseerd moet worden, maar waarvan de impact op het wooncomfort mee in rekening wordt genomen.

Centraal op het terrein ligt het **Casino van Gompel**, een beschermd gebouw dat jarenlang leegstond maar sinds kort onder begeleiding van eigenaar De Belder stapsgewijs wordt gerenoveerd en opnieuw in gebruik genomen.



Indeling in drie deelsites (binnen masterplan)

Het masterplan focust op drie specifieke deelsites rond het Casino:

- ✓ **Het Casino van Gompel**

Een beschermd monument met geplande invulling als hotel, brasserie en evenementenlocatie (feestzaal). Het gebouw vormt zowel fysiek als visueel het centrale element van het masterplan.

- ✓ **Site Smets**

Gelegen rondom het Casino. De site is bestemd voor industriële activiteiten met focus op herstelling, opslag en verwerking van materialen (grond- en afbraakwerken). Er bevindt zich reeds een bestaande loods op het terrein.

- ✓ **Site Van Hemeldonck**

Gelegen ten westen van het Casino. Voorzien voor de ontwikkeling van een bedrijvenpark met verschillende units, gericht op kleinere ondernemingen met een verwerkings-, assemblage- of productiefunctie. De site is momenteel nog onbebouwd en bebost.

Andere relevante context: IOK-zone

Tussen het projectgebied en het kanaal werd door **IOK** reeds infrastructuur aangelegd, (de nieuwe **Glaverbellei**) om een aanvullende cluster van **±15 bedrijven** te realiseren. Hoewel deze zone geen deel uitmaakt van het masterplan, vormt ze wél een relevante context.

- ✓ De ontwikkeling gebeurt per kavel; voor elk bedrijf wordt nog een afzonderlijke omgevingsvergunning aangevraagd.
- ✓ Er zijn **afspraken** gemaakt **tussen IOK en de gemeente** over screening en toelating van bedrijven, waarbij wordt aangestuurd op inpasbaarheid, lage hinder- en mobiliteitsimpact.

Gewestplan en planologische bijzonderheden

Het volledige projectgebied *Gompel Cité* ligt binnen de bestemming **industriegebied volgens het gewestplan**. Dit zorgt voor een bijzondere situatie, gezien de onmiddellijke nabijheid van een **historische woonwijk** (eveneens wortelend in het industriële verleden) én een beschermd erfgoedpand, namelijk het **Casino**.

Om die reden wordt in dit masterplan met **grote zorgvuldigheid** omgegaan met aspecten zoals:

- ✓ buffering naar de woonomgeving
- ✓ verkeersontsluiting en leefbaarheid
- ✓ architectuur en beeldkwaliteit
- ✓ gebruiksvoorwaarden en functietoetsing van de toekomstige bedrijven

Het masterplan streeft zo naar een **evenwicht** tussen de ontwikkelingsrechten van eigenaars en de leefbare inpassing binnen het ruimtelijk weefsel van Gompel.

Beleidsvisie en uitgangspunten

Integrale ontwikkelingsvisie

Het gemeentebestuur van Mol wil met dit masterplan een **duurzame, evenwichtige en ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling** van de site *Gompe! Cité* mogelijk maken, waarbij:

- ✓ de **specifieke context van het gebied** (industriële bestemming vlak naast een historische woonwijk en beschermd erfgoed) als uitgangspunt wordt genomen;
- ✓ de **ontwikkeling van de deelsites** maximaal op elkaar wordt afgestemd, zowel functioneel als ruimtelijk;
- ✓ de **impact op de omgeving**, en in het bijzonder op de woonwijk *Gompe! Cité*, beperkt blijft op vlak van mobiliteit, leefbaarheid, geluid, zicht en omgevingskwaliteit.

De visie vertrekt vanuit de ambitie om ruimte te geven aan **economische ontwikkeling**, rekening houdend met het vrijwaren van de **leefkwaliteit en erfgoedwaarde**.

Het masterplan is dan ook geen losstaande ontwikkelingskaart, maar een **strategisch kader** met duidelijke grenzen, randvoorwaarden en wederzijdse engagementen. Daarbij staan samenwerking, beheer en wederzijdse afstemming centraal.

Beleidsmatige uitgangspunten

De visie bouwt voort op een aantal fundamentele beleidsmatige uitgangspunten, die ook tijdens het overlegtraject richtinggevend waren:

- ✓ **Behoud van industriebestemming**, maar met een duidelijke kleinschalige invulling: toegelaten bedrijven moeten een verwerkings-, assemblage- of productiefunctie hebben. Puur logistieke bedrijven (opslag, transport,...) of uitsluitend administratieve/kantoor-/handelsfuncties worden uitgesloten.

Toegelaten zijn de noodzakelijke bij de hoofdbestemming horende activiteiten zoals kantoren, lokalen voor administratie, ontvangstruimte, sanitaire voorzieningen, en andere voorzieningen, altijd in functie van de bedrijfsactiviteit. De totale vloeroppervlakte bestemd voor deze functies mag per individueel bedrijf maximaal 30% bedragen van de totale vloeroppervlakte. De kantoor- en overige functies moeten altijd een directe link met het bedrijf in de desbetreffende bedrijfsunit hebben.

- ✓ **Beperken van de verhardingsgraad**: Bij de uitwerking van het masterplan voor de betrokken ontwikkelingssite wordt rekening gehouden met zowel de economische ambities van de gemeente als de erfgoedwaarden van het Casino. De voorgestelde verhardingsgraden zijn afgestemd op deze doelstellingen en op een **evenwichtige ruimtelijke inpassing**.
- ✓ **Bedrijfszones**: De gemeente wil bedrijfsactiviteiten concentreren op de daartoe voorziene industriezone om versnippering in woonzones te vermijden. Een verhardingsgraad van **maximaal 75%** biedt ruimte voor bedrijfsactiviteiten én groenbuffers. Deze buffers zorgen voor een visueel scherm naar de woonomgeving en het beschermd monument. Het masterplan besteedt daarbovenop aandacht aan aangepaste architectuur in zichtzones van het Casino om de erfgoedwaarde te respecteren.
- ✓ **Casino**: Het Casino is een waardevol erfgoedobject dat het best tot zijn recht komt in een groen en open kader. Een verhardingsgraad van **maximaal 50%** behoudt deze ruimtelijke beleving en versterkt de erfgoedwaarde. Zo ontstaat een kwalitatieve publieke ruimte die de historische betekenis en uitstraling van het monument ondersteunt.

✓ **Respect voor het beschermd Casino van Gompel:**

de erfgoedwaarde is leidend voor de beeldkwaliteit en bouwhoogtes op aanpalende percelen. Het casino behoudt een centrale, visuele en symbolische rol binnen de site.

✓ **Beperken van overlast voor de woonwijk:**

via brede groenbuffers, visuele afscherming, geluidsreducerende maatregelen en een beperking op mobiliteitsintensieve functies.

✓ **Verkeersleefbaarheid centraal:**

de wijkontsluitingsweg (Barcelonalei) wordt getoetst aan een maximale leefbaarheidsgrens van 350 PAE/uur. Dit zorgt voor een objectieve richtlijn bij de beoordeling van het aantal toegelaten bedrijven.

✓ **Kwalitatieve architectuur en landschappelijke inpassing:**

aan toekomstige gebouwen - met bijzondere aandacht voor het gezichtsveld richting Casino - worden vormgevingsvoorwaarden gekoppeld (materiaalgebruik, kroonlijsthoogte, gevelbeeld, zichtlijnen).

✓ **Gedeeld gebruik en collectief beheer:**

de site voorziet in gedeelde voorzieningen zoals parking, groenzones en toegangen. Hiervoor worden afspraken vastgelegd in beheersstructuren zoals een VME of parkmanagementsysteem.



Evenwicht tussen ontwikkelingsrechten en omgevingszorg

Een rode draad in het overlegtraject was het zoeken naar een werkbaar evenwicht tussen de legitieme ontwikkelingswensen van de eigenaars en de collectieve belangen van de buurt en de gemeente. Dit masterplan maakt die evenwichtsoefening expliciet, door:

- ✓ het **ruimtelijk potentieel** van elke site duidelijk af te bakenen;
- ✓ transparant te maken welke **voorwaarden en beperkingen** gelden voor elk initiatief;
- ✓ **geen overprogrammering** toe te laten, zodat de leefbaarheid en ruimtelijke draagkracht gewaarborgd blijven.

De ontwikkelingsrechten worden dus **niet ingeperkt**, maar **concreet ingekaderd**. Binnen dat kader krijgen de initiatiefnemers ruimte om hun projecten verder uit te werken.

Beleidsmatige verankering en opvolging

Het masterplan wordt beleidsmatig verankerd als **visiedocument** goedgekeurd door de gemeenteraad. Hoewel het niet juridisch bindend is zoals een RUP, vormt het voortaan het **toetsingskader** bij:

- ✓ het beoordelen van omgevingsvergunningsaanvragen;
- ✓ het opmaken van gemotiveerde adviezen vanuit de gemeente;
- ✓ de beoordeling van stedenbouwkundige integratie en mobiliteitsimpact.

De uitvoering van het plan gebeurt stapsgewijs. De gemeente behoudt hierbij de **regierol** op vlak van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en beheer, en blijft inhoudelijk betrokken bij de vergunningsaanvragen en de uitwerking van gedeelde infrastructuur.

Randvoorwaarden en principes per thema

Invulling en bestemming

Bestemmingskader

De volledige site van *Gompele Cité* ligt binnen het **industriegebied** volgens het **gewestplan**. Dit impliceert dat enkel economische activiteiten toegelaten zijn die in overeenstemming zijn met het karakter van een industriebestemming.

De ligging vlak naast een **historische woonwijk** en een **beschermde erfgoedgebouw** vraagt echter om een **zorgvuldige invulling**. Het gemeentebestuur stelt daarom bijkomende inhoudelijke voorwaarden bovenop de planologische bestemming.

Toegelaten functies

Volgende activiteiten met **beperkte impact op mobiliteit en omgeving** zijn in principe **toegelaten** binnen het masterplan: kleinschalige productiegerichte, ambachtelijke en/of technische activiteiten met een verwerkings-, assemblage- of fabricagecomponent. Een beperkte kantoorfunctie i.f.v. de uitgeoefende activiteit is toegestaan. (zie 3.2.) Smets behoudt door zijn huidige aanwezigheid zijn bestaansrecht binnen de projectsite.

Deze functies sluiten aan bij de historische en ruimtelijke bestemming als industriegebied, maar zorgen voor **beperkte hinder** en zijn doorgaans **beheersbaar qua verkeer**.

Niet-toegelaten functies

Volgende activiteiten zijn **uitgesloten** van het masterplan, ook al vallen ze mogelijk onder de brede categorie 'industrie':

- ✓ Logistieke bedrijven of opslagbedrijven zonder eigen productie- of bewerkingsactiviteit
- ✓ Kantoren, dienstverlenende of administratieve bedrijven zonder industriële link
- ✓ Publiektoegankelijke detailhandel of grootschalige kantoren
- ✓ Activiteiten die een aanzienlijke mobiliteitsgeneratie veroorzaken (vrachtverkeer, leveringen, pendel, piekbezoeken)
- ✓ Binnen het masterplan worden geen logistieke activiteiten of andere functies met een hoge verkeersgeneratie toegelaten.
- ✓ Het gemeentebestuur bewaakt deze uitgangspunten actief bij de beoordeling van kandidaat-vestigingen en bij vergunningsaanvragen.

Dit verbod is ingegeven door het principe van **verkeersleefbaarheid**, de ligging nabij woongebied én de nood aan een **duidelijke en handhaafbare invullingslijn**. De omzendbrief van 8 juli 1997 (gewijzigd dd. 25/01/2002 en 25/10/2002) betreffende de inrichting van gewestplannen stelt bovendien dat enkel industriële of ambachtelijke bedrijven thuishoren in deze zone.

Beperking per deelzone

Het masterplan geeft ruimte voor **gedifferentieerde invulling** per deelsite, binnen de globale randvoorwaarden:

- ✓ **Smets:** herstelling, opslag en verwerking van materialen in functie van de eigen operationele activiteiten. De bestaande loods wordt behouden.
- ✓ **Van Hemeldonck:** opbouw van een bedrijvenpark met maximaal 36 units, verdeeld over meerdere gebouwen én rekening houdend met alle bijhorende randvoorwaarden op het eigen terrein qua waterbuffering/waterinfiltratie (maximaal 10% in groenbuffer), afmetingen groenbuffer, afmetingen parkeerplaatsen, draaicirkels, ... Er wordt een functietoetsing voorzien bij elke nieuwe invulling, met waarborg op lage mobiliteit en beperkte impact.
- ✓ **Casino:** invulling als hotel en evenementenlocatie, met een gemengd programma dat zowel toeristisch als sociaal-economisch van aard is. Openbare evenementen blijven mogelijk binnen de erfgoedcontext.

De invulling van het Casino als hotel, brasserie en evenementenlocatie gebeurt binnen de geldende regelgeving inzake geluid en milieu. Aspecten zoals geluidsnormen en geluidsimpact worden beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning. Andere aspecten, zoals het aantal of type evenementen, maken geen deel uit van dit masterplan en worden, waar nodig, via afzonderlijke afspraken geregeld.

Voor elk van deze sites gelden **concrete vergunbaarheidstoetsen**, zoals verder gespecificeerd in de hoofdstukken over mobiliteit, erfgoed, buffering en waterhuishouding. De sectorale wetgeving blijft steeds aanvullend van toepassing.

Rol van de gemeente in functietoetsing

Voor het bedrijvenpark van eigenaars Van Hemeldonck is afgesproken dat het gemeentebestuur **actief betrokken blijft bij de beoordeling van kandidaat-vestigingen**. Er wordt met de ontwikkelaar gewerkt aan duidelijke instapcriteria en procedures:

- ✓ De **mobiliteitsimpact en hinderpotentieel** van geïnteresseerde bedrijven wordt kenbaar gemaakt en door het gemeentebestuur beoordeeld vóór het indienen van een omgevingsvergunning.
- ✓ Functies die niet voldoen aan de randvoorwaarden, worden **niet toegelaten** binnen het collectief beheer van de site.
- ✓ Het gemeentebestuur kan zich bij twijfelgevallen **beroeven op de beleidsmatige grondslag van dit masterplan** om gemotiveerd advies of bezwaar te formuleren.

Concreet wordt deze functietoetsing als volgt aanvullend uitgevoerd:

- ✓ Binnen het bedrijvenpark Van Hemeldonck komt er een collectieve beheersstructuur met een aangestelde **syndicus** die toeziet op de naleving van de afgesproken invulling.
- ✓ In de **notariële akten en beheersdocumenten** wordt expliciet verwezen naar de toegelaten functies zoals vastgelegd in dit masterplan.
- ✓ Bij alle **commerciële communicatie** (bv. verkoop- of verhuurbrochures) wordt uitsluitend gebruikgemaakt van promomateriaal dat aansluit bij de overeengekomen invullingscriteria.
- ✓ Nieuwe invullingen of kandidaat-vestigingen worden vooraf besproken binnen de eigen beheerstructuur en worden **proactief aan het gemeentebestuur gemeld**.
- ✓ Het gemeentebestuur wordt ook **structureel geïnformeerd** over de voortgang van de invulling, inclusief overzichten en toelichtingen van wijzigingen, bijhorende vergunningstrajecten of functiewijzigingen.

Deze aanpak laat toe om als gemeentebestuur **permanent zicht te houden op de invulling van het terrein**, zonder een formeel toetsingsrecht te verliezen, en tegelijk rechtszekerheid te bieden aan de ontwikkelaars en bedrijven.

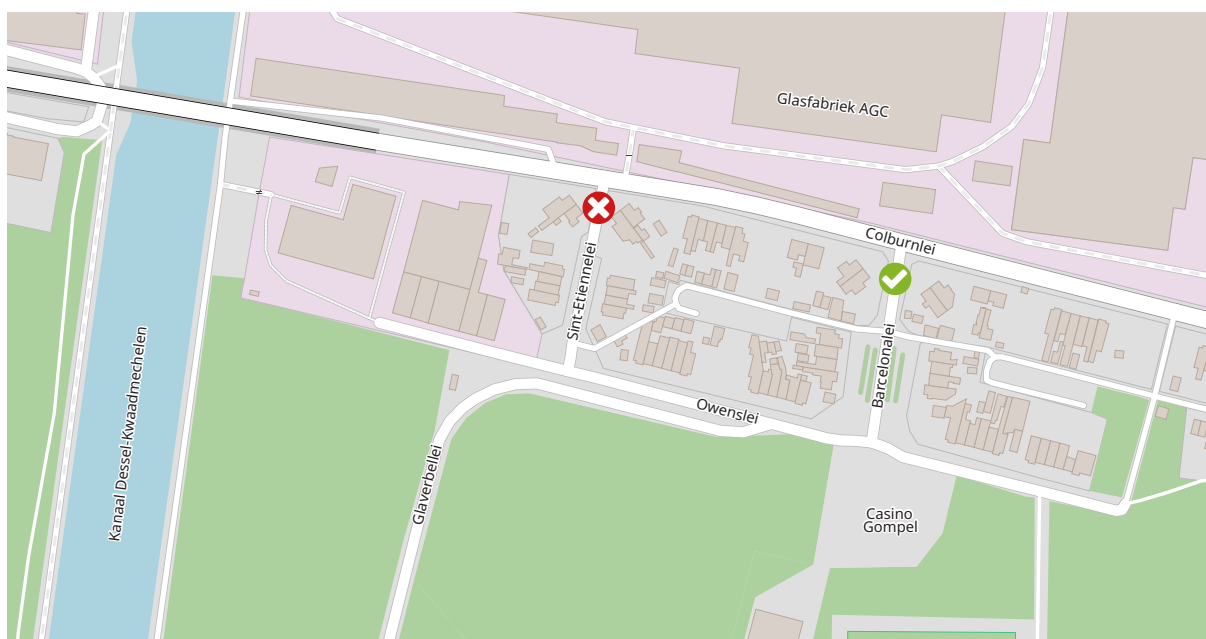
Algemeen uitgangspunt

Mobiliteit vormt een van de belangrijkste randvoorwaarden binnen het masterplan. Gezien de ligging van de site aan de rand van een woonwijk, met een wijkontsluitingsweg als enige toegang, is het essentieel dat:

- ✓ de **verkeersdruk** beheersbaar blijft voor de bewoners;
- ✓ de **ontsluiting logisch, veilig en efficiënt** georganiseerd wordt;
- ✓ de **toekomstige groei** van bedrijven structureel wordt meegewogen.

De Barcelonalei is de **structurele toegangsweg** tot de projectsite. Deze sluit aan op de Colburnlei en Owenslei. De Glaverbellei wordt vervolgens binnen het terrein gebruikt als **interne ontsluitingsstructuur** richting de bedrijven van IOK en het bedrijvenpark Van Hemeldonck.

De **Sint-Etiennelei** is **niet geschikt** voor intensieve verkeersstromen.



Leefbaarheidsgrens van 350 PAE/uur

De Barcelonalei wordt binnen dit masterplan beschouwd als een **wijkontsluitingsweg**, omdat deze straat een duidelijke verbindingfunctie vervult voor meerdere bestemmingen in en rond Gompel. De weg vormt de primaire schakel tussen de Colburnlei en zowel de woonwijk *Gompel Cité* als bijkomende functies zoals de voetbalinfrastructuur, het Casino, de KMO-zone van IOK en de geplande bedrijvenontwikkelingen.

Bovendien is het de route waarlangs het grootste deel van de bestaande woningen in de wijk wordt ontsloten, wat de straat een bovenlokale betekenis binnen de wijkstructuur geeft. De Barcelonalei heeft een **voldoende breed wegprofiel** en een herkenbare, leesbare inrichting, waardoor gemengd verkeer op een veilige manier kan verlopen.

In vergelijking met lokale woonstraten, die vooral verblijfs- en spelruimte bieden, beschikt de Barcelonalei hierdoor over de fysieke en functionele kenmerken die horen bij een wijkontsluitingsweg.

Deze classificatie sluit aan bij de gangbare typologieën voor verkeersleefbaarheid en rechtvaardigt het toepassen van de bijhorende maximale belasting van **350 PAE/uur**, passend bij een straat die verkeer bundelt maar waarbij leefbaarheid voor bewoners een belangrijke randvoorwaarde blijft.

De concrete inrichting van de Barcelonalei als openbaar domein maakt geen deel uit van dit masterplan en wordt binnen een afzonderlijk traject bekeken

Het gemeentebestuur hanteert een **maximale verkeersbelasting van 350 PAE per uur** (personenautoequivalenten) als leefbaarheidsgrens voor de Barcelonalei. Dit cijfer houdt rekening met:

- ✓ het karakter van de Barcelonalei als wijkontsluitingsweg;
- ✓ de ligging nabij een **historische woonwijk met ± 35 woningen** die de Barcelonalei gebruiken;
- ✓ het effect van verkeer op leefbaarheid, geluid en veiligheid.

De gehanteerde grens van 350 PAE per uur is een leefbaarheidsnorm en geen capaciteitsgrens. Deze waarde ligt bewust aanzienlijk lager dan de technische capaciteit van de weg, om de impact op de woonomgeving te beperken. De uitgevoerde verkeersberekeningen tonen aan dat de verwachte verkeersbelasting, zowel in een basisscenario als in een minder gunstig scenario, onder deze grens blijft. Het gemeentebestuur en de betrokken partners engageren zich om de verkeerssituatie na realisatie samen op te volgen. Daarbij wordt een overlegmoment georganiseerd waarbij ook signalen vanuit de buurt worden meegenomen. Indien uit monitoring blijkt dat de belasting de vooropgestelde grenzen nadert of overschrijdt, kunnen bijkomende maatregelen worden onderzocht.

De norm wordt **gespreid over een volledige dag** toegepast. We hanteren daarbij 10 uur, en krijgen dus een maximale verkeersbelasting van 3.500 PAE/dag. Hierdoor geldt dus een veel strengere correctie voor verkeer in de nachtelijke uren, aangezien dat subjectief als meer storend wordt ervaren. Dit zorgt voor een veilige inschatting.

Berekening verkeersbelasting – model en aannames

Voor het masterplan werd door IOK een **rekenmodel ontwikkeld** dat de **volledige verkeersbelasting** van de site in kaart brengt. Daarbij werden de verschillende bronnen van verkeer afzonderlijk berekend, telkens met **zo realistische mogelijke parameters** om zeker binnen veilige marges te blijven.

Rekenprincipes en aannames:

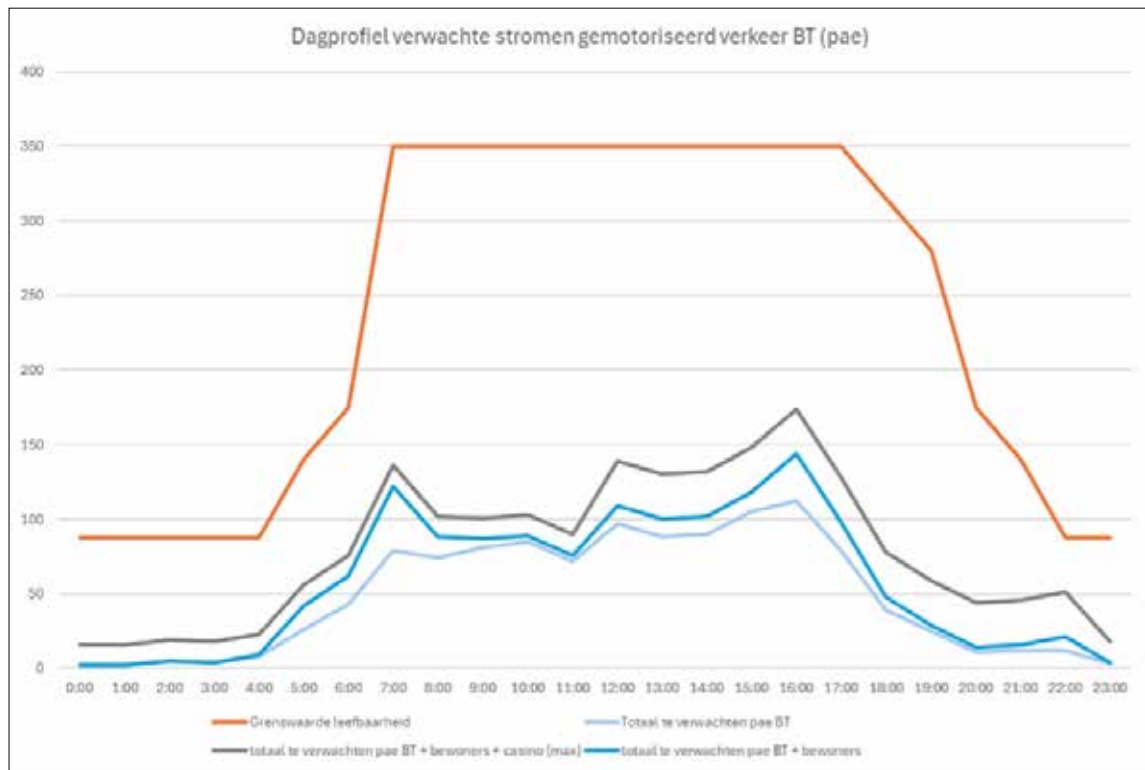
- ✓ Alle voertuigen worden omgerekend met een factor 1,25 PAE (uitgaande van 50% bestelwagens à 1,5 PAE en 50% personenwagens à 1 PAE).
- ✓ Activiteiten op de verschillende deelsites worden gelijktijdig als een realistisch en als een worst case scenario voorgesteld.
- ✓ Voor bedrijvigheid wordt gerekend met zowel de officiële richtlijnen van MOBER als effectieve controletellingen via Telraam in Ambachtstraat (Meerhout) en Mariëndal (Mol).
- ✓ Tijdens de nachturen verlagen we de leefbaarheidsgrenzen naar 25% tot 40%. Dit betekent dat we voor deze nachtelijke uren strenger zijn dan voor de daguren op vlak van verkeersleefbaarheid.
- ✓ Voor het casino wordt gerekend met een reguliere dagbezetting door gebruik van de brasserie en het hotel. Bij grote feesten is er ook een piekbezetting. Deze rekenen we niet mee met onze cijfers aangezien deze piekbezetting zich situeert tijdens de weekend- en of feestdagen. Op die momenten is er geen of een zeer lage bedrijvigheid en dus weinig overige verkeersgeneratie.

In onderstaande grafieken tonen we de verwachte verkeersbelasting van de Barcelonalei in verhouding tot een maximale verkeersleefbaarheid van 3.500 pae/dag (gemiddeld 350 pae/uur, gerekend over 10 uur). We brengen daarbij zowel de verkeersgeneratie door de bewoners, de bedrijven van IOK, de bedrijven Van Hemeldonck, het bedrijf Smets en de reguliere werking van het Casino in rekening.

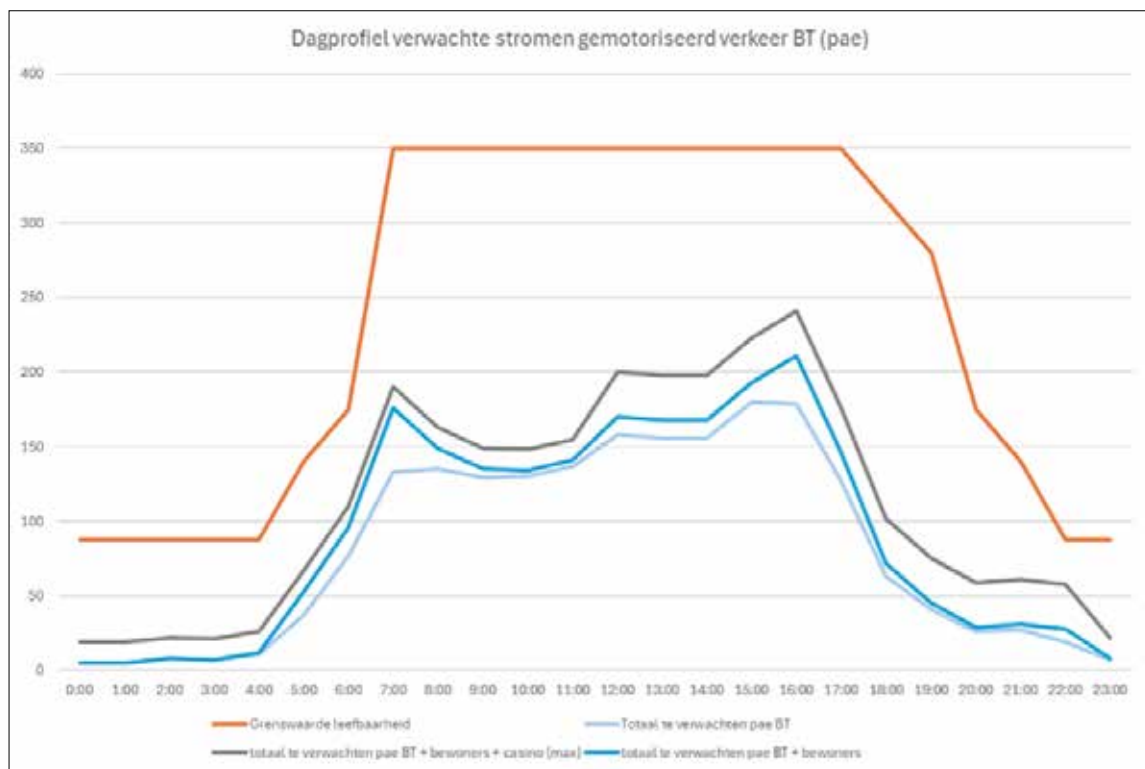
De lichtblauwe lijn omvat de verkeersgeneratie van alle bedrijventerreinen (IOK + Van Hemeldonck + Smets). De donkerblauwe lijn omvat alle bedrijvigheid én de bewoners. De grijze lijn is alle verkeer: bedrijvigheid + bewoners + reguliere werking Casino.

De oranje lijn geeft de grenswaarde aan voor het maximum aan verkeersbelasting dat binnen een wijkontsluitingsweg te aanvaarden valt.

Scenario 1: selectie van bedrijven met een laag mobiliteitsprofiel (= ambitie)



Scenario 2 (enkele bedrijven met een hoger bedrijfsprofiel of enkele bedrijven met sterke groei)



In beide grafieken zien we dat de verkeersbelasting onder de toegestane grens (oranje lijn) blijft. In de eerste grafiek zien we een dagbelasting van 1903 pae/dag.

In een worst-case-scenario (wanneer er ook enkele bedrijven met een hoger mobiliteitsprofiel zich vestigen) behalen we mogelijk 2.702 pae/dag. Dit laatste scenario - wat ook deels aan de orde kan zijn wanneer verschillende bedrijven een zeer grote groei kennen - willen we met de nodige afspraken en waarborgen vermijden in samenspraak met alle projectpartners.

In elk geval blijven we in beide scenario's onder de 3.500 pae/dag en wordt ook nergens de uurlimiet van 350 pae/uur overschreden.

Circulatie en toegangen

- ✓ **Barcelonalei (en stukje Owenslei):** enige structurele toegang tot de projectsite, met aansluiting op Colburnlei.
- ✓ **Glaverbellei:** interne ontsluitingsas richting bedrijvenzone Van Hemeldonck en IOK-zone.
- ✓ **Sint-Etiennelei:** gebruik maximaal beperken door de smalle breedte (tonnagebeperking te overwegen)
- ✓ **Op de site zelf:** circulatie tussen percelen wordt georganiseerd om conflicten te vermijden en veiligheid te verhogen.

Het masterplan voorziet in de nodige aanpassingen van het interne circulatieplan om deze principes te ondersteunen.

Achteraan de site van Van Hemeldonck wordt een doorsteek voorzien richting de IOK-zone. Deze verbinding is uitsluitend bedoeld voor fietsers en voetgangers en versterkt de ruimere ontsluitingsstructuur van het gebied richting achterliggende natuur.

Monitoring, opvolging en bijsturing

Alle betrokken partijen zoals de projectontwikkelaars, VME en het gemeentebestuur engageren zich om:

- ✓ De **verkeersdruk** te monitoren via metingen na klachten
- ✓ Het **rekenmodel up-to-date te houden** bij aanzienlijke wijzigingen binnen de projectsite. De resultaten van deze opvolging worden periodiek besproken met de betrokken partners en, waar relevant, gedeeld met de buurt.

Selectie op mobiliteitsluwe functies

Binnen het bedrijvenpark Van Hemeldonck geldt een actieve selectie op **mobiliteitsarme activiteiten**. De ontwikkelaar engageert zich om:

- ✓ Enkel bedrijven toe te laten die voldoen aan het mobiliteitsprofiel van het masterplan.
- ✓ Promotiemateriaal, contracten en functietoetsing hierop af te stemmen.
- ✓ Het gemeentebestuur **structureel en proactief te informeren** over nieuwe invullingen.

Deze afspraken zijn juridisch verankerd via notariële bepalingen, interne reglementen van mede-eigendom en het opzetten van een collectieve beheersstructuur met syndicus.

Conclusie

Op basis van objectieve gegevens, conservatieve aannames en transparante berekeningsmethodes concludeert het gemeentebestuur dat de ontwikkeling van *Gompel Cité* **op vlak van mobiliteit leefbaar en beheersbaar is**.

Zelfs bij cumulatie van de zwaarst denkbare scenario's blijft de belasting onder de norm van 350 PAE/dag. Daarmee is de basis gelegd voor een verkeersveilig en leefbaar ontwikkelingsproject, dat zowel ruimte biedt aan economische groei als rust garandeert voor de buurt.



Parkeren en gedeeld gebruik

Uitgangspunt

De site *Gompel Cité* verenigt meerdere functies: wonen, evenementen, bedrijfsactiviteiten en erfgoed. Dit brengt uiteenlopende parkeerbehoeften met zich mee, zowel in intensiteit als in tijdsbepaling. De centrale parking heeft als doel de parkeerdruk op het omliggende woonweefsel te beperken en te vermijden dat bezoekers of werknemers uitwijken naar de woonstraten.

Het masterplan beoogt een efficiënt en ruimtelijk kwalitatief **parkeerbeleid** via:

- ✓ **gedeeld gebruik** van parkeerplaatsen tussen verschillende gebruikersgroepen;
- ✓ een **centrale ligging van de parking** op het terrein, voor gemakkelijke bereikbaarheid;
- ✓ **vergroening en landschappelijke integratie** van parkeerooppervlakten;
- ✓ en **meerwaarde voor de buurt**, door publieke toegankelijkheid en bijkomende voorzieningen zoals laadpunten.

Gedeelde publieke parking op terrein Smets

Er is een voorstel uitgewerkt waarbij een **publieke, gedeelde parking** met minimaal **48 parkeerplaatsen** wordt voorzien op het terrein van Smets, vlak bij de Glaverbellei. De parking wordt beheerd door de partners op de projectsite en zal:

- ✓ Dienen als **parking voor het Casino**
- ✓ Fungeren als **aanvullende parkeervoorziening voor het bedrijventerrein Van Hemeldonck**, bovenop de individuele parkeerplaatsen per unit;
- ✓ **Opstaan voor buurtbewoners**, die eveneens gebruik kunnen maken van de publieke infrastructuur (waaronder **laadpalen**).

Belangrijk onderscheid: het bedrijf Smets zelf maakt geen gebruik van deze centrale parking. Smets voorziet in een beperkte eigen parkeervoorziening op het eigen perceel voor personeel of functioneel gebruik.

De aanleg van de gedeelde parking is mogelijk geworden dankzij een toegeving van Lawrence De Belder (Casino), die akkoord ging dat een deel van de bufferzone op zijn perceel verschoven wordt, op voorwaarde dat deze collectieve parking effectief wordt gerealiseerd.

Naast deze centrale parking kunnen de **parkeerplaatsen op het terrein van Van Hemeldonck** buiten de reguliere werktijden worden ingezet voor bezoekers van het Casino. Deze zijn vrij toegankelijk en bevinden zich op **minder dan 250 meter van de ingang van het Casino**. Hierdoor maken ze aanvullend gebruik mogelijk. De nodige verlichtingsvoorzieningen van het bedrijvenpark (onder andere via verlichte toegangspaden) worden op dit gebruik afgestemd en als dusdanig beheerd.

Deze gedeelde benutting moet worden **vastgelegd in de onderlinge afspraken** en opgenomen worden in het **beheermodel**.

Naast deze parkeermogelijkheden voor auto's zal er een gezamenlijke fietsenstalling voorzien worden voor **minstens 60 fietsstalplaatsen** in de nabijheid van de centrale parking. Hiervan moeten minimaal **40 fietsstalplaatsen overdekt zijn en voorzien van fietsbeugels**, die hart-op-hart 1,20 m uit elkaar staan. **20 fietsstalplaatsen mogen in een niet overdekte vrije ruimte** zonder beugels of dergelijke voorzien worden. De fietsstallingen zijn op het grafisch masterplan weergegeven. Het zicht op het Casino mag door de fietsenstalling niet in het gedrang worden gebracht. Waar mogelijk wordt een haag rond de fietsenstalling aangeplant.

Capaciteit en planning

Het ontwerp voorziet in **minimaal 48 parkeerplaatsen**. Dit aantal is afgestemd op een combinatie van piekbehoeftes en reguliere belasting, waarbij rekening gehouden werd met:

- ✓ **Evenementen in het Casino** (max. 200 bezoekers)
- ✓ **Bezoekers en klanten** van het bedrijvenpark Van Hemeldonck
- ✓ De opportuniteit om ook **buurtbewoners** een extra parkeermogelijkheid te bieden
- ✓ De integratie van **laadinfrastructuur** voor elektrische voertuigen.

Het gemeentebestuur wil het aantal parkeerplaatsen **maximaal benutten binnen de ontwerpzone**, zonder in te boeten op vergroening en ruimtelijke kwaliteit.

Randvoorwaarden voor gedeeld en publiek gebruik

Het principe van een gedeelde en publiek toegankelijke parking wordt gedragen door alle betrokken partijen, op voorwaarde dat:

- ✓ de **ligging, capaciteit, functie en gebruik** worden vastgelegd in het masterplan;
- ✓ de aanleg gebeurt met aandacht voor **kwalitatieve inrichting**, waaronder:
 - ✓ **waterinfiltratie** via doorlatende verharding;
 - ✓ **groenaanplant**;
 - ✓ **beperkte visuele impact** op de woonomgeving;
- ✓ het beheer en onderhoud opgenomen wordt binnen een **juridisch verankerde structuur**, zoals een VME of parkmanagementmodel.
- ✓ De **parkeerplaatsen op het terrein van Van Hemeldonck** worden buiten de reguliere werktijden aanvullend beschikbaar gesteld voor bezoekers van het Casino. Deze voorwaarde moet expliciet in de afspraken rond collectief beheer worden opgenomen.

Alternatieven en aanvullende parkeeroplossingen

Naast de centrale parking zijn er aanvullende parkeerplaatsen voorzien op de andere percelen, binnen deze spelregels:

- ✓ **Van Hemeldonck:** voorziet parkeerplaatsen op eigen terrein nabij de units, in functie van personeel, functioneel gebruik of leveringen.
- ✓ **Smets:** voorziet op het eigen terrein een **kleinschalige parkeervoorziening voor intern gebruik**.
- ✓ **Casino:** op het eigen terrein is slechts een beperkte parkeermogelijkheid voor leveringen, bezoekersparkeren gebeurt op de centrale parking.

Extra parkeerplaatsen mogen enkel:

- ✓ voorzien worden waar functioneel echt nodig;
- ✓ niet conflicteren met **groenbuffers, erfgoedwaarden of wadi's**;
- ✓ en moeten voldoen aan de **inrichtingsprincipes** van dit masterplan.

Zo ontstaat een **evenwichtige mix** van collectieve en private parkeeroplossingen, afgestemd op gebruiksprofielen en ruimtelijke kwaliteit.

De exacte afmetingen van parkeerplaatsen binnen het bedrijvenpark van Van Hemeldonck, alsook de inrichting van laad- en loszones voor grotere voertuigen of opleggers, worden in de verdere ontwerpfase verfijnd. Deze elementen moeten voldoen aan de geldende normen en worden beoordeeld in functie van verkeersveiligheid, interne circulatie en hinderbeperking. Dit wordt meegenomen als aandachtspunt bij de vergunningsaanvraag.

Conclusie

De centrale, gedeelde parking op het terrein van Smets vormt een slimme, toekomstgerichte en gedragen oplossing binnen het masterplan *Gompel Cité*. Deze parking:

- ✓ voorkomt wildgroei aan individuele parkeeroplossingen;
- ✓ bevordert ruimte-efficiëntie door meervoudig gebruik;
- ✓ biedt een publieke meerwaarde voor de omgeving;
- ✓ kan structureel beheerd worden binnen een juridisch kader.



Erfgoed en architectuur in relatie tot het Casino

Erfgoedwaarde van het Casino

Het Casino van Gompel is een **beschermd monument** en vormt het cultuurhistorisch ankerpunt van de site. Het gebouw is niet alleen waardevol op zichzelf, maar maakt ook deel uit van een breder erfgoedlandschap, samen met:

- de voormalige Glaverbel-fabriekssite;
- de personeelswoningen;
- en de historische tuinwijk *Gompel Cité*.

De **zichtas vanaf de Barcelonalei** is een cruciaal ruimtelijk element in de beleving van dit erfgoed. Het masterplan erkent de erfgoedstatus van het Casino niet alleen formeel, maar wil het gebouw ook zichtbaar, beleefbaar en harmonieus **geïntegreerd** positioneren in de toekomstige ontwikkeling.

Architecturale principes voor bebouwing in het zicht van het Casino

Nieuwe bebouwing in het zicht van het Casino – zowel op de percelen van Van Hemeldonck als op het terrein van Smets – moet bijdragen aan het behoud van het **beschermde erfgoedkarakter** van het Casino. Het masterplan bevat **richtinggevende principes** – gebaseerd op het advies van de interregionale erfgoedinstantie Stuifzand - die als inspiratie dienen.

Ontwerpen moeten een **combinatie van onderstaande elementen** bevatten, waarbij het eindresultaat moet voldoen aan de beoogde visuele inpasbaarheid tegenover het Casino.

Tijdens het verdere voortraject in aanloop naar de vergunningsprocedure legt elke projectontwikkelaar een volledig uitgewerkt architecturaal voorstel ter beoordeling voor. Ook Stuifzand zal dit voorontwerp mee beoordelen én een beargumenteerd advies opstellen voor het gemeentebestuur.

In elk geval mag voor geen enkel gebouw de **maximale kroonlijsthoogte van 8,5 meter** overschreden worden (de hoogte van de bestaande loods van Smets mag behouden blijven).

- ✓ **Gevelmaterialen:** Rode baksteen of gelijkaardige materialen die refereren aan het Casino en de tuinwijk, zeker voor de kantoorgebouwen verbonden aan de units.
- ✓ **Gevelwerking:** Vermijd lange blinde gevels; zorg voor levendige ritmiek en detaillering.

- ✓ **Volumeopbouw:** Insprongen, afwisselende volumes en ritmische opbouw om schaal en karakter af te stemmen op de erfgoedomgeving.
- ✓ **Dakvormen:** Accenten van sheddaken of zadeldaken die aansluiten bij het industriële karakter van het Casino, bijvoorbeeld op de kantoorgebouwtjes. Het is geen verplichting dat alle units sheddaken hebben.
- ✓ **Groengevels of groene afscherming:** Groengevels of een groene afscherming kunnen een deel van de oplossing zijn om gevels visueel te verzachten en het groene karakter te versterken.

De richtlijnen hierboven zijn **kaderstellende principes** en laten ruimte voor projectmatige interpretatie, mits het ontwerp **geen afbreuk** doet **aan het erfgoedkarakter** van het Casino. Architecturale kwaliteit moet daarbij steeds gegarandeerd zijn, waarbij het masterplan ook ruimte biedt voor gemotiveerde alternatieve voorstellen, op voorwaarde dat ze een **respect voor het erfgoedkarakter** waarborgen.

Er is vanuit het gemeentebestuur begrip voor vragen vanuit de projectontwikkelaar over de **materiaalkeuze (baksteenstrips)** op plekken buiten de zichtlijnen op het Casino. De site van Van Hemeldonck moet voor de delen buiten het zicht van het Casino wel als één architecturaal geheel ontwikkeld worden.

In zijn voorontwerp zullen de projectontwikkelaars verschillende architecturale **varianten** voorleggen en bespreken met het gemeentebestuur, waarbij het behoud van het **erfgoedkarakter** met betrekking tot het casino **centraal** moet staan.

Conclusie

Het masterplan zet sterk in op een **respectvolle omgang met het Casino van Gompel**. Via architecturale richtlijnen, een kader voor toetsing, en de bereidheid om samen met ontwikkelaars naar oplossingen te zoeken, ontstaat een **evenwicht tussen erfgoedbescherming en ontwikkelingsruimte**.

Het Casino blijft zo zichtbaar, betekenisvol en geïntegreerd, ook in de toekomst.

Waterhuishouding en buffering

Juridisch en planologisch kader

De ontwikkeling van *Gompele Cité* houdt maximaal rekening met de principes van duurzaam en klimaatrobuust waterbeheer, en voldoet aan de geldende regelgeving:

- ✓ de Vlaamse Hemelwaterverordening (2023);
- ✓ het Vlaams Bosdecreet voor erkende boszones;

Het masterplan vertaalt deze regels naar een duidelijke opdeling van ruimte en functies, waarbij **waterhuishouding en buffering** elk hun eigen doel en afbakening krijgen.

Duidelijke principes: buffer is buffer

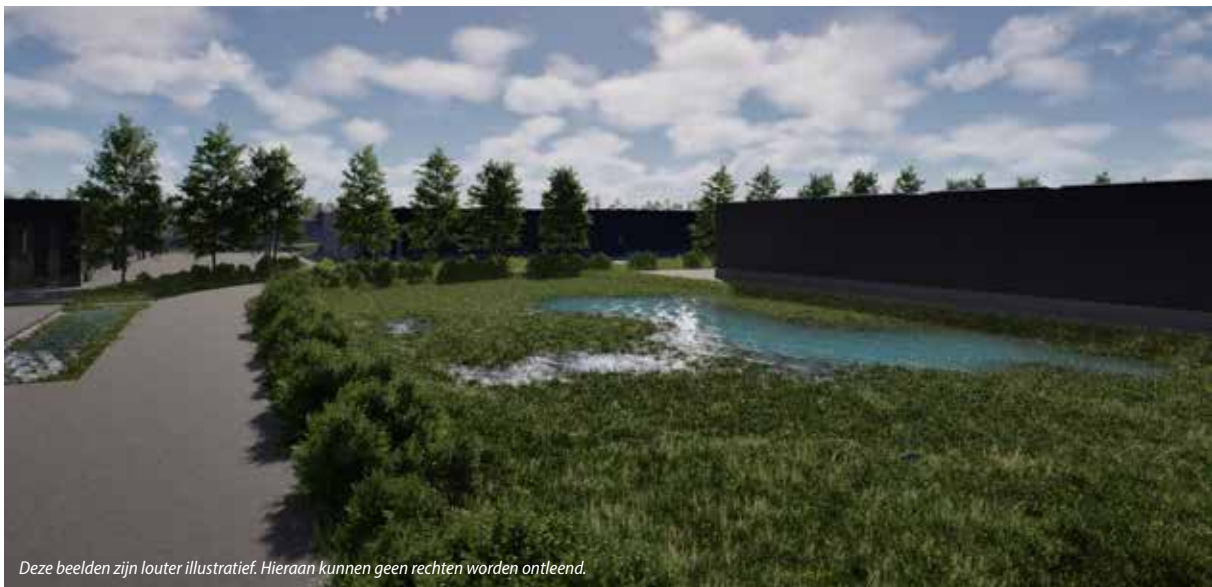
Een fundamenteel principe binnen het masterplan is: **Een buffer is een buffer.**

De bufferzones hebben een enkelvoudige functie: ze vormen een **visuele en ecologische afscherming** tussen de bedrijfsontwikkelingen en de woonwijk of de open ruimte. Binnen deze zones is geen plaats voor andere functies. Dit betekent concreet:

- ✓ Bufferzones zijn **niet multifunctioneel**: er is geen plaats voor technische infrastructuur, nutsleidingen, parkeerplaatsen of verharding;
- ✓ **Wadi's of infiltratievoorzieningen** mogen enkel in een bufferzone worden geïntegreerd indien ze **maximaal 10% van de oppervlakte** innemen én het gesloten karakter van de buffer behouden blijft. Deze grens is bindend en geldt voor alle partijen;
- ✓ De beplanting en inrichting van de buffers moet in elke zone bijdragen tot een **dichte, groene afscheiding**, met focus op biodiversiteit, klimaatwaarde en visuele afscherming.

Bij de aanleg van de groenbuffers wordt gewerkt met bomen van voldoende hoogte en een kwalitatieve plantmaat, zodat de buffer reeds vanaf de aanleg een substantiële visuele afscherming biedt. De aanplanting bestaat uit een gelaagde structuur van bomen en struiken, met aandacht voor snelle dichtgroei en jaarrond visuele buffering. De keuze van soorten en plantmaten wordt afgestemd op dit doel en wordt meegenomen als beoordelingscriterium bij de vergunningsaanvraag. De bufferzones functioneren daarnaast ook als ecologische verbinding. Er wordt ingezet op streekeigen soorten en, waar relevant, afstemming met het aanpalende natuurgebied en betrokken terreinbeheerders.

Alle ontwikkelende partijen onderschrijven dit principe. Het vormt een kernvoorwaarde voor een kwalitatieve inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving.



Deze beelden zijn louter illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Ligging en omvang van de bufferzones

Het masterplan voorziet in **drie hoofdzones** waar buffering essentieel is:

1. Naar de woonwijk (Gompel Cité):

- Minimum **30 meter brede bufferzone**, strikt aangehouden over de volledige lengte voor de zone van Smets
- T.h.v. de Glaverbellei is er reeds een 5m bufferzone voorzien t.o.v. Owenslei. Deze wordt mee in rekening gebracht. Bijgevolg dient er minimum een 25 meter brede bufferzone, strikt aangehouden over de volledige lengte voor de zone van Van Hemeldonck te worden gerespecteerd.
- Vormt een duidelijke grens tussen wonen en bedrijvigheid.

2. Tussen Casino en de bedrijfsontwikkelingen:

- Minimaal **15 meter brede bufferzone** aan weerszijden van het Casino;
- Garandeert een visuele en functionele afscherming van het erfgoed ten opzichte van de omliggende bebouwing;
- Wordt in onderling overleg tussen de ontwikkelaars gerealiseerd. Een deel van de buffer (strook van +-10 m breed) ligt op het perceel van De Belder (Casino), een ander deel op dat van Smets (strook van +-5 m breed).

3. Richting natuurgebied en sportinfrastructuur:

- Aan de achterzijden van het projectgebied worden bijkomende buffers van 5 m breed voorzien richting natuurgebied en de voetbalvelden;
- Deze zones zorgen voor een natuurlijke overgang tussen bebouwing en open ruimte, en versterken de landschappelijke samenhang.

Behoud en inrichting van bestaande boszones

- ✔ De bufferzone van **Van Hemeldonck** bestaat grotendeels uit een **bestaand bos** dat erkend is als dusdanig en valt onder het Vlaams Bosdecreet;
- ✔ Deze boszone wordt **maximaal behouden**, met uitzondering van de noodzakelijke **ontsluitingsweg** voor het bedrijvenpark en met uitzondering van te rooien exoten;
- ✔ De ecologische, visuele en klimaattechnische waarde van deze zone wordt erkend en opgenomen in het masterplan als **blijvende buffer**;
- ✔ Afgravingen of aanpassingen (bv. voor wadi's of leidingen) zijn hier niet toegestaan.
- ✔ De gemeente benadrukte dat de provinciale dienst Integraal Waterbeleid (**DIW**) én het Agentschap voor Natuur en Bos (**ANB**) deze aspecten strikt opvolgen in het kader van de omgevingsvergunningen. Het ontwerp moet aantonen dat de infiltratievoorzieningen qua capaciteit en ligging voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (**GSVH**), inclusief onderbouwde berekeningen.

Voor het **Casino** en **Smets** moet de bufferzone nog worden gerealiseerd. De ligging en invulling worden vastgelegd in het kader van het masterplan en gebeuren in overleg, met respect voor de functionele grenzen van elk perceel en het gedeelde karakter van de zone.

Conclusie

De bufferzones vormen een **essentiële bouwsteen van het masterplan Gompel Cité**. Ze structureren het terrein, waarborgen de leefbaarheid voor de omliggende woonwijk, en zorgen voor een duurzame overgang tussen functies.

De infiltratievoorzieningen moeten volledig op eigen terrein worden opgenomen. De bufferzones blijven **strikt gevrijwaard**, buiten de formeel toegelaten 10% inname voor wadi's. Door het principe "**buffer is buffer**" consequent toe te passen, ontstaat er duidelijkheid, eerlijkheid en een sterke ruimtelijke logica.

Elke bufferzone is eenduidig gedefinieerd in functie, ligging en inrichting, en vormt zo een kwaliteitsgarantie voor de toekomstige ontwikkeling van de volledige site.



Beheer en juridische borging

Noodzaak aan een duidelijke beheerstructuur

De site *Gompel Cité* omvat meerdere functies (erfgoed, bedrijfsunits, groenbuffers, waterbeheer, evenementen), verspreid over verschillende eigenaars en ontwikkelaars. Dit vraagt om:

- ✓ **heldere afspraken** over aanleg, gebruik en onderhoud van collectieve voorzieningen;
- ✓ **garanties** op naleving van de gemaakte inhoudelijke afspraken over buffering, architectuur, parkeren en mobiliteit;
- ✓ en een **juridische verankering** zodat deze afspraken blijven gelden, ook bij eigendomsoverdracht of functiewijziging.

Het masterplan voorziet daarom in een gelaagde structuur van beheer en borging, met duidelijke verantwoordelijkheden per partij en aandacht voor toegankelijke aanspreekpunten voor zowel het gemeentebestuur als de buurt.

Beheer binnen de site Van Hemeldonck (Bedrijvenpark)

Voor het bedrijvenpark Van Hemeldonck wordt een eigen vereniging van mede-eigenaars (**VME**) of gelijkaardige beheersstructuur opgericht. Deze is verantwoordelijk voor:

- ✓ het **onderhoud** van de interne wegenis;
- ✓ het **beheer** van groenbuffers, wadi's en infiltratievoorzieningen;
- ✓ het **toezicht** op het gebruik van de units, in lijn met het masterplan en de functievoorwaarden (lage mobiliteit, geen overlast).

Deze VME:

- ✓ stelt een **syndicus** aan die het beheer professioneel opvolgt;
- ✓ is contractueel verplicht om het gemeentebestuur **proactief te informeren** bij elke nieuwe invulling of wijziging;
- ✓ verankert het afgesproken gebruiksregime in **notariële akten** en het huishoudelijk reglement;
- ✓ zorgt voor een **aanspreekpunt** voor omwonenden en buurtbewoners, waar meldingen, klachten of suggesties terechtkunnen.

Collectief beheer op niveau van de volledige site

Naast de interne structuur voor Van Hemeldonck is er nood aan een vorm van **parkmanagement** op niveau van de hele *Gompel Cité*-site, waarin de drie hoofdpartijen (Casino, Van Hemeldonck, Smets) afspraken vastleggen over:

- ✓ het beheer van de **centrale publieke parking** op het terrein van Smets;
- ✓ de inrichting en het onderhoud van de **gezamenlijke groenbuffer** tussen Casino en Smets;
- ✓ **gedeeld gebruik** van infrastructuur, o.a. parkeerplaatsen Van Hemeldonck voor Casino buiten de normale werktijden;
- ✓ eventuele **gezamenlijke ingrepen** rond beeldkwaliteit of toegankelijkheid.

Dit parkmanagement kan vorm krijgen via:

- ✓ een **samenwerkingsprotocol**;
- ✓ of via een aparte beheersentiteit (vzw, vennootschap).

De gemeente wordt **geen deel** van de structuur, maar verwacht:

- ✓ **inspraak** bij opmaak van het beheerreglement;
- ✓ jaarlijkse **rapportering** over het beheer van publieke en gedeelde elementen;
- ✓ een duidelijk **aanspreekpunt** voor het gemeentebestuur én de buurt, om vlot signalen, klachten of vragen te kunnen bespreken.

Juridische verankering en opvolging

Alle engagementen binnen het masterplan worden:

- ✓ **juridisch vastgelegd** via notariële akten, verkavelingsvoorschriften of erfdienstbaarheden;
- ✓ **vertaald naar omgevingsvergunningen** (voorwaarden, inplantingsplannen, functiebeperkingen);
- ✓ en **opgevolgd door de gemeentelijke diensten**, in dialoog met syndicus of parkbeheerder.

De gemeente houdt een **toetsende en sturende rol**, zonder zelf uitvoerend beheerder te zijn. Via periodieke terugkoppeling kan de gemeente **inzicht houden in het functioneren van het geheel**, inclusief meldingen uit de buurt.

Afstemming en fasering van vergunningsaanvragen

Gezien de sterke onderlinge afhankelijkheden tussen de verschillende deelprojecten is een gecoördineerde fasering van de vergunningsaanvragen noodzakelijk. Voorbeelden hiervan zijn de tijdige aanleg van de centrale parking, de realisatie van de bufferzones, de inrichting van de ontsluiting en de beschikbaarheid van collectieve infrastructuur. Alle betrokken partners spreken onderling een sluitende private financiering af voor de realisatie van deze parking. De formele overeenkomst hierover wordt afgesloten en aan het gemeentebestuur overgemaakt vooraleer er aanvragen voor omgevingsvergunningen worden ingediend.

Het gemeentebestuur verwacht dat alle initiatiefnemers hun aanvragen inhoudelijk op elkaar afstemmen en bij voorkeur gelijktijdig indienen, zodat de volledige ontwikkeling als één samenhangend geheel kan worden beoordeeld. Future promises of latere realisatie worden niet aanvaard waar voorwaarden projectbreed nodig zijn.

De gezamenlijke verantwoordelijkheid ligt bij de ontwikkelaars. De volgorde en timing van realisatie moeten zodanig worden afgestemd dat delen van het project niet afhankelijk blijven van later uit te voeren ingrepen. De centrale gedeelde parking met bijhorende overdekte en onoverdekte fietsenstalling moet bijvoorbeeld in een vroege fase van het totaalproject worden aangelegd, zodat de functietoetsing en de parkeerbalans voor alle deelprojecten gegarandeerd blijven.

Conclusie

Een duurzaam en kwalitatief beheer is essentieel voor het slagen van de ontwikkeling van *Gompel Cité*. Het masterplan voorziet in een robuuste en transparante borging:

- ✓ Binnen het bedrijvenpark **Van Hemeldonck** via een **syndicus** en juridische structuur;
- ✓ Op het niveau van de **volledige site** via onderlinge afspraken en **parkmanagement**;
- ✓ Met laagdrempelige **aanspreekpunten** voor het gemeentebestuur en de buurt;
- ✓ En met blijvende opvolging door de gemeentelijke diensten.

Zo worden de **kwaliteit, leefbaarheid en gemaakte afspraken** ook op lange termijn verzekerd.

Ook in de promotie en verkoop van de units wordt het beoogde karakter van het park expliciet gecommuniceerd. Alle **promomateriaal** (brochures, websites, infomomenten) wordt bij de aanvang van de verkoop vooraf ter toetsing **voorgelegd** aan het gemeentebestuur.



Ruimtelijke inrichting en masterplankaart

Doel en karakter van de ruimtelijke vertaling

Het masterplan *Gompe! Cité* vormt niet alleen een inhoudelijk kader, maar is ook de **ruimtelijke vertaling van het onderlinge akkoord tussen de betrokken partijen en het gemeentebestuur**. De kaarten en visualisaties in dit hoofdstuk bieden een helder overzicht van:

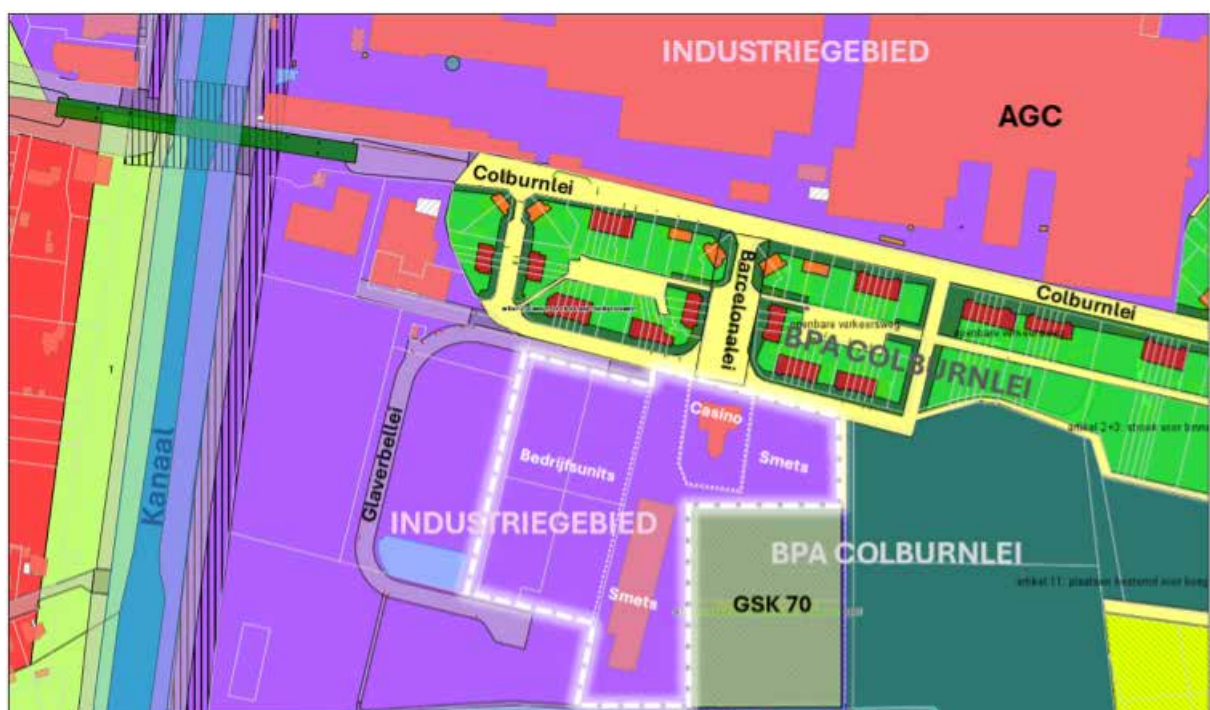
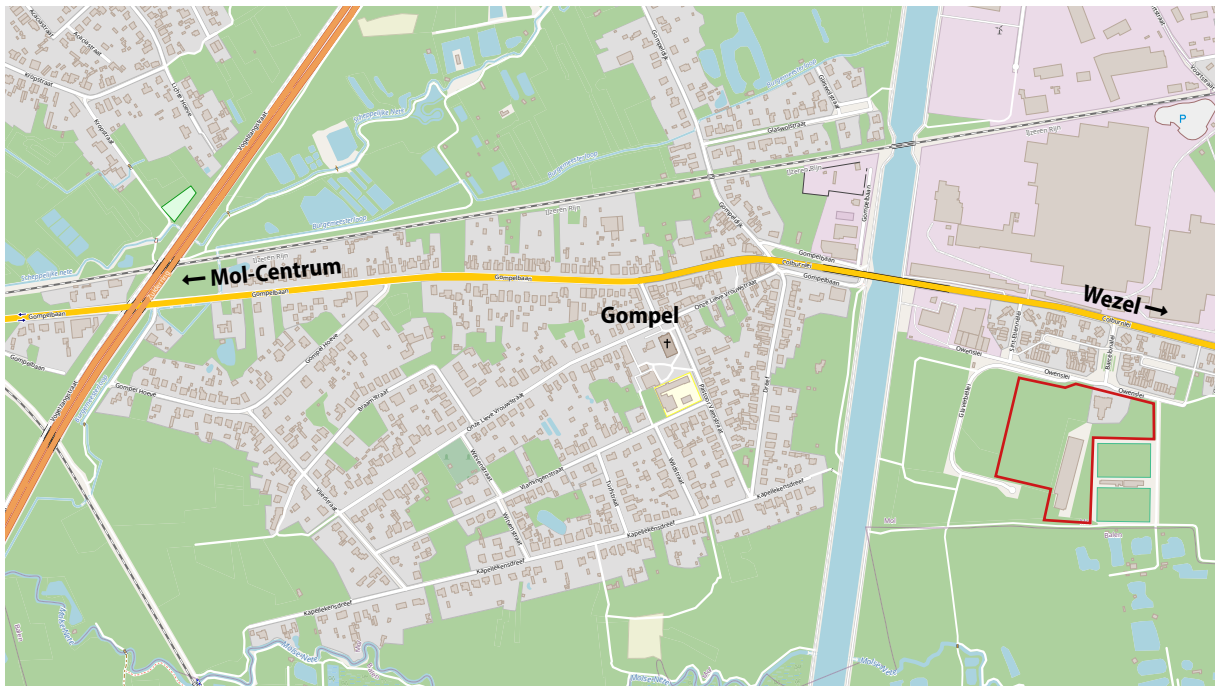
- ✓ de onderlinge **zonering** van functies (erfgoed, bedrijven, parkeren, buffers, ontsluitingen);
- ✓ de **ruimtebeslaggrenzen** per perceel;
- ✓ de ligging van **groenbuffers, waterstructuren en toegangen**;
- ✓ en de ruimtelijke **logica en samenhang** tussen de deelprojecten.

Het masterplan biedt daarmee houvast voor het **toetsen van toekomstige vergunningsaanvragen**, het voeren van het gesprek met de buurt én de verdere interne opvolging.

Plangebied en contextkaart

De contextkaart situeert het plangebied in de ruimere omgeving van Mol-Gompel:

- ✓ De site ligt ten oosten van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, vlak bij de brug.
- ✓ Aansluiting met industriezone Berkebossen en op korte afstand van natuurgebied en de gemeentegrens met Balen.
- ✓ De **woonwijk Gompel Cité** ligt onmiddellijk naast de site en vormt een historische tuinwijk met bijbehorend erfgoed (personeelswoningen, Casino, Glaverbel).
- ✓ Het plangebied omvat de percelen van **Casino, Van Hemeldonck, en Smets**, en grenst aan de **ontwikkeling van IOK**, die formeel buiten het masterplan valt, maar functioneel deel uitmaakt van het geheel.



Zonering en functionele opbouw

Het masterplan brengt duidelijk in kaart:

- ✓ **Bedrijfszones Van Hemeldonck en Smets:** zones voor respectievelijk bedrijfsunits (36) en industriële activiteiten met focus op herstelling/opslag;
- ✓ **Erfgoedzone Casino:** beschermd monument met afbakening van de centrale zichtas;
- ✓ **Groenbuffers:** zones met breedtes van 30 m (naar woonwijk), 15 m (tussen bedrijven en Casino) en extra buffering naar natuur en sportvelden;
- ✓ **Waterbeheerzones:** aanduiding van wadi's en grachten
- ✓ **Collectieve infrastructuur:** ligging centrale parkeerzone, interne circulatie, fietsverbindingen.

Toelichting bij de masterplankaart

De masterplankaart toont de **volledige ruimtelijke afstemming** tussen de verschillende partners. Op de kaart zijn o.a. aangeduid:

- ✓ De **geplande gebouwen** en hun positionering;
- ✓ De **bufferzones** met bijhorende breedte per zone;
- ✓ De **centrale parkeerzone** en haar koppeling aan de diverse functies;
- ✓ De **circulatieloga** voor gemotoriseerd verkeer, leveringen, bezoekers, hulpdiensten;
- ✓ De **zichtassen op het Casino** (in combinatie met beeldkwaliteitsregels);
- ✓ De zones waar nog nadere inplanting van **waterbuffering** volgt binnen de afgesproken principes.



Simulatiebeelden en sfeerbeelden

Om de ruimtelijke visie tastbaar te maken, bevat het masterplan ook een reeks **simulatiebeelden en sfeerbeelden**, opgemaakt in overleg met de ontwikkelaars en hun ontwerpers.

Deze beelden tonen:

- ✓ De **verwachte beeldkwaliteit van de bufferzones**;
- ✓ Het **straatbeeld met zicht op het Casino** vanuit verschillende invalshoeken;
- ✓ De **mogelijke architecturale uitwerking van de bedrijfsunits** volgens de richtlijnen (baksteen, groengevels, variatie);
- ✓ De inrichting van de **centrale parkeerzone als groen en publiek bruikbaar element**;
- ✓ De **relatie tussen gebouwen en openbaar domein**.

Conclusie

Het masterplan *Gompel Cité* is niet alleen het resultaat van stedenbouwkundige afwegingen, maar ook van een grondige procesmatige voorbereiding. Via overleg, afstemming en transparante communicatie met ontwikkelaars en buurt werd gewerkt aan een plan dat:

- ✓ ruimtelijk haalbaar, juridisch verankerbaar en maatschappelijk verdedigbaar is;
- ✓ gedragen wordt door de belangrijkste actoren op het terrein;
- ✓ een duidelijke basis vormt voor de latere vergunningstrajecten.









Participatie en terugkoppeling

Gemeentelijke regie en samenwerking

De totstandkoming van het masterplan *Gompe! Cité* gebeurde onder regie van het gemeentebestuur. De aanpak werd gekenmerkt door:

- ✓ **intensief intern overleg**, met vaste betrokkenheid van de gemeentelijke diensten ruimtelijke planning, ruimtelijke ordening, mobiliteit, juridische zaken en groenbeheer;
- ✓ een **duidelijke beleidslijn** vanuit het college van burgemeester en schepenen, dat op verschillende sleutelmomenten richting gaf en beleidsmatige knopen doorhakke;
- ✓ een rol voor de **communicatiedienst als procescoördinator**, die het traject organisatorisch begeleidde.

Het gemeentebestuur trad in dit dossier nadrukkelijk op als **bewaker van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en draagvlak**. Alle randvoorwaarden en afspraken zijn het resultaat van zorgvuldig overleg en zoektocht naar evenwichten tussen de verschillende actoren.

IOK was nauw betrokken bij de opmaak van het masterplan en blijft ook in de verdere uitwerking een actieve partner binnen het project.

Het gemeentebestuur engageert zich om de buurt ook in de volgende fases van het traject blijvend te informeren. Dit gebeurt onder meer bij concrete aanvragen voor omgevingsvergunningen. Deze communicatie verloopt in maximale transparantie, waarbij ook van de projectontwikkelaars eenzelfde engagement wordt verwacht.

Na realisatie van de projecten wordt jaarlijks een overlegmoment georganiseerd met de betrokken projectpartners en een delegatie van de buurt. Dit overleg biedt de mogelijkheid om signalen, bezorgdheden en aandachtspunten te bespreken en, waar nodig, bij te sturen in functie van de leefbaarheid van de omgeving.

Bilaterale gesprekken met ontwikkelaars

Het masterplan is tot stand gekomen via meerdere **bilaterale gesprekken en gezamenlijke werksessies** met:

- ✓ **Van Hemeldonck** (ontwikkelaar van het Bedrijvenpark);
- ✓ **Smets** (eigenaar/ontwikkelaar van loods en open bedrijfsterrein);
- ✓ **Lawrence De Belder** (eigenaar van het Casino);
- ✓ **IOK** (ontwikkelaar van het aanpalend bedrijvenpark langs de Glaverbellei).

In deze gesprekken werd telkens per thema gewerkt aan:

- ✓ het verzamelen van **bezorgdheden**;
- ✓ het aftoetsen van de juridische, stedenbouwkundige en technische **randvoorwaarden**;
- ✓ het opbouwen van een **gedeeld ruimtelijk verhaal**, gedragen door alle betrokken actoren.

Het traject kende een **geleidelijke convergentie** richting consensus, met als resultaat het masterplan zoals nu voorligt.

Informatiemoment voor bewoners (infomarkt voorjaar 2026)

Na het bereiken van een onderling akkoord eind 2025 volgde een informatieve **terugkoppeling aan de buurtbewoners** via een **infomarkt** in het voorjaar van 2026.

Deze infomarkt bood:

- ✓ een **visuele voorstelling** van het masterplan, via panelen en simulatiebeelden;
- ✓ **duidelijke uitleg** bij de belangrijkste keuzes en garanties, per thema (buffering, mobiliteit, erfgoed, parkeren...);
- ✓ de mogelijkheid voor bewoners om **feedback** te geven en vragen te stellen;
- ✓ en een moment voor de ontwikkelaars en diensten om **in gesprek te gaan met de buurt**.

Hoewel het hier niet om een formele participatieronde gaat, werd er ruimte voorzien om:

- ✓ **bijkomende inzichten** te verwerken, waar haalbaar;
- ✓ en het definitieve masterplan waar nodig nog op **detailniveau** bij te sturen voor de gemeenteraad.

De infomarkt was zo een belangrijk **vertrouwensmoment** richting bewoners, waarbij transparantie, eerlijkheid en visualisatie centraal stonden.

Advies GECORO en goedkeuring gemeenteraad

Het masterplan werd na de infomarkt voorgelegd aan:

- ✓ de **GECORO** (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening) voor advies;
- ✓ en aansluitend aan de **gemeenteraad voor formele goedkeuring**.

Deze goedkeuring verankert het masterplan als **beleidsmatig gewenste ontwikkeling**, die vervolgens richtinggevend is bij de beoordeling van:

- ✓ omgevingsvergunningsaanvragen;
- ✓ toekomstige functiewijzigingen of uitbreidingen;
- ✓ en de evaluatie van het beheer en gebruik van collectieve infrastructuur.

Conclusie

Het masterplan *Gompel Cité* is niet alleen het resultaat van stedenbouwkundige afwegingen, maar ook van een grondige procesmatige voorbereiding. Via overleg, afstemming en transparante communicatie met ontwikkelaars en buurt werd gewerkt aan een plan dat:

- ✓ ruimtelijk haalbaar, juridisch verankerbaar en maatschappelijk verdedigbaar is;
- ✓ gedragen wordt door de belangrijkste actoren op het terrein;
- ✓ een duidelijke basis vormt voor de latere vergunningstrajecten.

