

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2026/119

Zitting van 17/06/2026

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, schepenen

Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck,

Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Conny Van den Brande, Patricia

Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Lola Vanderweylen, schepenen

Jan Fonderie, Edwin Stevens, gemeenteraadsleden

Omgeving - Opmaak RUP 'Woonzoning' en stedenbouwkundige verordening 'Wonen': Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de opstart en opmaak goed te keuren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonzoning' en de gekoppelde stedenbouwkundige verordening 'Wonen'. Met deze instrumenten wenst de gemeente een uniform, hedendaags en transparant ruimtelijk kader voor wonen uit te werken, waarbij verouderde BPA's, het RUP zonevrije woningen en oudere verkavelingsvoorschriften gefaseerd worden vervangen. De opdracht wordt via samenwerkingsovereenkomst toevertrouwd aan IGEMO voor een totaalbedrag van € 130.816,40, conform de bijgevoegde offerte.

Voorgeschiedenis

- 13/10/1976: Inwerkingtreding Gewestplan Mechelen, bij Koninklijk Besluit van 05/08/1976.
- 1985: Op het grondgebied van Rijmenam worden meerdere BPA's opgemaakt en goedgekeurd.
- 1950-nu: Op het grondgebied worden meerdere gemeentelijke RUP's en verkavelingen goedgekeurd.
- 27/05/2015: Het RUP zonevrije woningen wordt definitief vastgesteld door de gemeenteraad met als doel bijkomende rechtszekerheid te creëren voor zonevrije woningen.
- 30/12/2017: De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet verschillende afwijkingsmogelijkheden op verouderde voorschriften waardoor in de praktijk frequent moet worden afgeweken van bestaande BPA's en verkavelingsvoorschriften.
- 13/02/2024: Het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen is definitief vastgesteld op 26/10/2023 en treed in werking met hierin aandacht voor

kernversterking, behoud van open ruimte en terughoudendheid inzake bijkomende verspreide bebouwing.

- 10/12/2025: De woonbehoeftestudie gemeente Bonheiden wordt opgeleverd door SWEKO waaruit blijkt dat er een beperkte specifieke woonbehoefte kan zijn mits er een sterk restrictief beleid gevoerd wordt in de buitengebieden.
- 18/05/2026: IGEMO bezorgde een offerte voor de opmaak van een geïntegreerd RUP woonzoning en een stedenbouwkundige verordening wonen.

Feiten en context

De gemeente Bonheiden wordt vandaag geconfronteerd met een sterk versnipperd en historisch gegroeid ruimtelijk kader voor wonen. Doorheen de jaren werden verschillende ruimtelijke planningsinstrumenten gebruikt om de ruimtelijke ordening vorm te geven, waaronder het gewestplan, talrijke BPA's, gemeentelijke RUP's en een groot aantal verkavelingen met uiteenlopende voorschriften en ouderdom.

Binnen de deelgemeente Rijmenam wordt het ruimtelijk kader voornamelijk bepaald door oude BPA's, die in veel gevallen sterk verouderd zijn en onvoldoende aansluiten bij hedendaagse woonvormen, bouwtechnieken en maatschappelijke verwachtingen. Zo bevatten bepaalde BPA's nog voorschriften die het gebruik van hedendaagse materialen beperken, onrealistische inplantingen van bijgebouwen opleggen of zelfs niet gerealiseerde wegenstructuren voorzien.

Binnen de deelgemeente Bonheiden geldt voornamelijk het gewestplan aangevuld met het RUP zonevreemde woningen en verschillende verkavelingsvoorschriften.

Het RUP zonevreemde woningen werd destijds opgemaakt in een andere maatschappelijke context waarin de focus voornamelijk lag op het bieden van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden en rechtszekerheid aan zonevreemde woningen. Rekening houdend met de huidige ruimtelijke uitdagingen en de principes van het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen voldoet dit instrument vandaag niet langer aan de gewenste ruimtelijke visie van de gemeente.

Daarnaast bevinden zich op het grondgebied talrijke verkavelingen van verschillende leeftijden, types en schaalgroottes die vaak naast elkaar gelegen zijn, maar sterk uiteenlopende voorschriften bevatten. Hierdoor ontstaat voor burgers, ontwerpers en vergunningverlenende overheden een weinig transparant en moeilijk uitlegbaar kader. Hoewel voor verkavelingen ouder dan 15 jaar afwijkingen mogelijk zijn en deze geen absolute weigeringsgrond meer vormen, blijven zij wel rechten genereren voor eigenaars en aanvragers. Dit leidt regelmatig tot een gevoel van ongelijkheid en willekeur.

Om toch tegemoet te komen aan hedendaagse woonnoden en maatschappelijke verwachtingen moet de dienst omgeving vandaag frequent gebruik maken van afwijkingmogelijkheden binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit zorgt voor bijkomende administratieve procedures, openbare onderzoeken en een aanzienlijke werklast voor de dienst. Ook handelingen die volgens het vrijstellingenbesluit normaal vergunningsvrij zouden zijn, vereisen hierdoor op bepaalde plaatsen alsnog een vergunning.

De gemeente wenst daarom één geïntegreerd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonzoning' op te maken met één uniform voorschriftenkader en één grafisch plan voor het volledige woongebied van de gemeente. Hierbij wordt bewust gekozen om de beide kernen, Bonheiden en Rijmenam, evenals specifieke zones waarvoor reeds aparte RUP's werden opgemaakt zoals Meurop, 'd Elst, Peerlaarstraat,

Gestelhoflei en Doornlaarstraat, buiten het toepassingsgebied te houden of afzonderlijk te onderzoeken. Het RUP 'Woonzoning' zal daarbij de stedenbouwkundige voorschriften op hoofdlijnen vastleggen, terwijl de verdere detaillering en concrete uitwerking van deze voorschriften zal worden geregeld via een daaraan gekoppelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Met dit nieuwe planningskader wenst de gemeente in te zetten op een duidelijk en hedendaags ruimtelijk beleid voor wonen, waarbij verschillende woonmilieus herkenbaar en transparant worden afgebakend. Hierbij wordt gestreefd om onder meer te werken met gekende benamingen zoals woonpark, wonen in het groen, woongebied met landelijk karakter en woonlinten. Dit om de herkenbaarheid bij de aanvrager te maximaliseren.

Het nieuwe RUP dient bovendien in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke woonbehoeftestudie en het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen waarbij ingezet wordt op kernversterking en het beperken van bijkomende verdichting in het buitengebied. Verdere ontwikkeling van woongebieden die niet aan een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn, wordt daarbij als niet-wenselijk beschouwd.

Binnen bosrijke woonomgevingen wenst de gemeente bijkomende aandacht te besteden aan het behoud van aanwezige bomenbestanden en het vrijwaren van voldoende open groene ruimte op private percelen. In meer landelijke zones dient de bebouwing lager en meer open te blijven met voldoende brede zijtuinstroken, zodat het openruimtegevoel behouden blijft. Voor de Putsesteenweg zal onderzocht worden waar bijkomende verdichting eventueel ruimtelijk wenselijk kan zijn. Langs belangrijke invalswegen zoals de Rijmenamseweg, Mechelsesteenweg, Waversesteenweg en Muizensteenweg wil de gemeente het groene karakter versterken door middel van diepere voortuinstroken en bijkomende groenaanplanting om licht-, lucht- en geluidshinder beter te bufferen.

Daarnaast wenst de gemeente binnen het RUP en de verordening wonen ook een meer diverse mix van woontypologieën mogelijk te maken met het oog op het aantrekken van jonge gezinnen en het voorzien van een toekomstgericht en kwalitatief woonaanbod. Waar en in welke vorm deze diversificatie wenselijk is, dient verder ruimtelijk onderzocht te worden. Tevens zal onderzocht worden op welke manier via bepaalde voorschriften en sociale lasten kan worden ingezet op een meer betaalbaar woonaanbod.

Tot slot wenst de gemeente ook de toekomstmogelijkheden van de zogenaamde grotere bosvilla's ruimtelijk te onderzoeken en hiervoor een duidelijk beleidsmatig en juridisch kader uit te werken.

Juridische grond

- Het Decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15/05/2009 en latere wijzigingen.
- Het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Decreet van 18/07/2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Argumentatie

De gemeente Bonheiden wordt vandaag geconfronteerd met een sterk versnipperd en deels achterhaald ruimtelijk kader voor wonen. Door het historisch gegroeide geheel van BPA's, RUP's, gewestplanbestemmingen en verkavelingsvoorschriften

bestaat er onvoldoende uniformiteit en duidelijkheid voor burgers, kandidaat-kopers, ontwerpers en vergunningverlenende overheden.

De bestaande regelgeving leidt in de praktijk tot interpretatieproblemen, bijkomende afwijkingsprocedures en een verhoogde administratieve belasting voor de dienst omgeving. Hierdoor lopen de behandelingstermijnen van vergunningen op en ontstaat er bij eigenaars vaak een gevoel van ongelijkheid.

De opmaak van een geïntegreerd RUP woonzonering met gekoppelde stedenbouwkundige verordening biedt de mogelijkheid om een coherent en modern woonbeleid uit te werken, afgestemd op de actuele ruimtelijke uitdagingen van de gemeente. Hierbij wordt gestreefd naar een duidelijk onderscheid tussen verschillende woontypologieën en woonmilieus, met respect voor het groene en landelijke karakter van de gemeente. Bij de opmaak hiervan wordt beroep gedaan op reeds eerder opgemaakte visiekaders waaronder de ORIOM-visie, erfgoedlandschappen, beheer- en beheersplannen (niet limitatief).

Daarnaast biedt de opmaak van het RUP en de stedenbouwkundige verordening de mogelijkheid om gericht in te zetten op een meer diverse en toekomstgerichte woonstructuur binnen de gemeente. De gemeente wenst hierbij te onderzoeken op welke locaties en onder welke voorwaarden bijkomende woontypologieën wenselijk zijn om onder meer jonge gezinnen aan te trekken en een evenwichtiger woonaanbod te creëren.

Binnen bepaalde zones kan daarbij onderzocht worden in welke mate via stedenbouwkundige voorschriften en sociale lasten een meer betaalbaar woonaanbod gerealiseerd kan worden, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Eveneens is het aangewezen om binnen het nieuwe ruimtelijke kader de toekomstmogelijkheden van de grotere bosvilla's te onderzoeken en hiervoor een duidelijk en juridisch werkbaar beleidskader uit te werken, rekening houdend met het groene karakter en de draagkracht van de betrokken woonomgevingen.

Door oude BPA's, het RUP zonevrije woningen en oudere verkavelingen op te heffen ontstaat een meer uniform en transparant juridisch kader. De gemeente wenst hierbij expliciet in te zetten op kernversterking en het beperken van bijkomende verdichting in het buitengebied conform het provinciaal beleidskader en de gemeentelijke woonbehoeftestudie.

De keuze om hiervoor samen te werken met IGEMO is als volgt te verantwoorden:

- Aangezien IGEMO reeds verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen met opheffing van BPA's heeft begeleid en bovendien het grondgebied en de ruimtelijke uitdagingen van Bonheiden goed kent is zij een ideale partij om hierrond samen te werken. IGEMO staat daarnaast reeds in voor de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst en bepaalde handhavingstaken waardoor een geïntegreerde aanpak mogelijk wordt (integratie erfgoedlijst in RUP).
- De gemeente is in eerdere samenwerkingen steeds tevreden geweest over de kwaliteit van de dienstverlening van IGEMO en acht het daarom aangewezen om de opdracht via samenwerkingsovereenkomst toe te vertrouwen aan de intercommunale.

De offerte van IGEMO voorziet een totale kostprijs van € 130.816,40 voor de volledige opmaak van het RUP woonzonering, de stedenbouwkundige verordening en het projectmanagement.

Financiële gevolgen

Voor de opmaak van het RUP woonzoning en de stedenbouwkundige verordening worden binnen het goedgekeurde meerjarenplan volgende acties voorzien:

- A2.2 0304 Opmaak RUP woonzoning.
- A2.2 0308 Opmaak stedenbouwkundige verordening woon- en leefkwaliteit.

De opdracht wordt gegund aan IGEMO voor een totaalbedrag van € 130.816,40 conform de bijgevoegde offerte. Er wordt vanuit de financiële dienst gevraagd de prestaties voor de opmaak van de RUP en de verordening apart te factureren. Er wordt gewerkt via samenwerkingsovereenkomst met IGEMO, zie bijlage.

Financieel advies:

Visum 2026/0143 van 28/05/2026: Gunstig

Het visum van de financieel directeur wordt toegekend aan deze verbintenis.

Daarmee wordt bevestigd dat er geen enkele aanwijzing is gevonden dat deze uitgave onwettig, onregelmatig of zonder voldoende krediet in het lopende boekjaar of zonder verbintenis mogelijk binnen het meerjarenplan, zou worden aangegaan.

Stemming

Met 12 stemmen voor (Daan Versonnen, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Marcel Claes, Julie De Clerck, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Chantal Jacobs), 10 onthoudingen (Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Sofie Crauwels, Conny Van den Brande, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Jef Jacobs)

Besluit:

Artikel 1 - Keurt de opstart en opmaak goed van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonzoning' en de gekoppelde stedenbouwkundige verordening 'Wonen' met als doel een uniform, hedendaags en coherent ruimtelijk kader voor wonen uit te werken op het gehele grondgebied van Bonheiden.

Artikel 2 - Beslist dat de opmaak van het RUP en de verordening dient te gebeuren rekening houdend met de uitgangspunten zoals opgenomen in dit besluit en conform de heersende beleidskaders waaronder het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen en de bevindingen uit de gemeentelijke woonbehoeftestudie.

Artikel 3 - Beslist dat bij de opmaak van het RUP en de verordening prioritair ingezet wordt op:

- het opheffen van verouderde BPA's, het RUP zonevrije woningen en verkavelingen ouder dan 15 jaar;
- het creëren van een uniform voorschriftenkader;
- kernversterking en het beperken van bijkomende verdichting in het buitengebied;
- het behoud en versterken van het groene karakter van de gemeente, rekening houdend onder meer met de geformuleerde Oriom-visie;
- het voorzien van hedendaagse woonkwaliteiten en rechtszekerheid;
- het onderzoeken van wenselijke functieverweving langs invalswegen en strategische locaties;

- het integreren van de toekomstige inventaris bouwkundig erfgoed binnen het planningskader;
- het onderzoeken van bijkomende en diverse woontypologieën met het oog op het aantrekken van jonge gezinnen;
- het onderzoeken van mogelijkheden om via voorschriften en sociale lasten een meer betaalbaar woonaanbod te stimuleren;
- het onderzoeken en uitwerken van een ruimtelijk kader voor de toekomst van grotere 'bosvilla's'.

Artikel 4 - Gunt de opdracht voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonzoning' en de stedenbouwkundige verordening 'Wonen' aan IGEMO via een samenwerkingsovereenkomst zonder toepassing van een afzonderlijke aanbestedingsprocedure aangezien IGEMO de intercommunale van de gemeente betreft.

Artikel 5 - Keurt de offerte van IGEMO goed voor een totaalbedrag van € 130.816,40 inclusief projectmanagement, conform de bijgevoegde offerte.

Artikel 6 - Mandateert de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur om de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen namens de gemeenteraad.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]