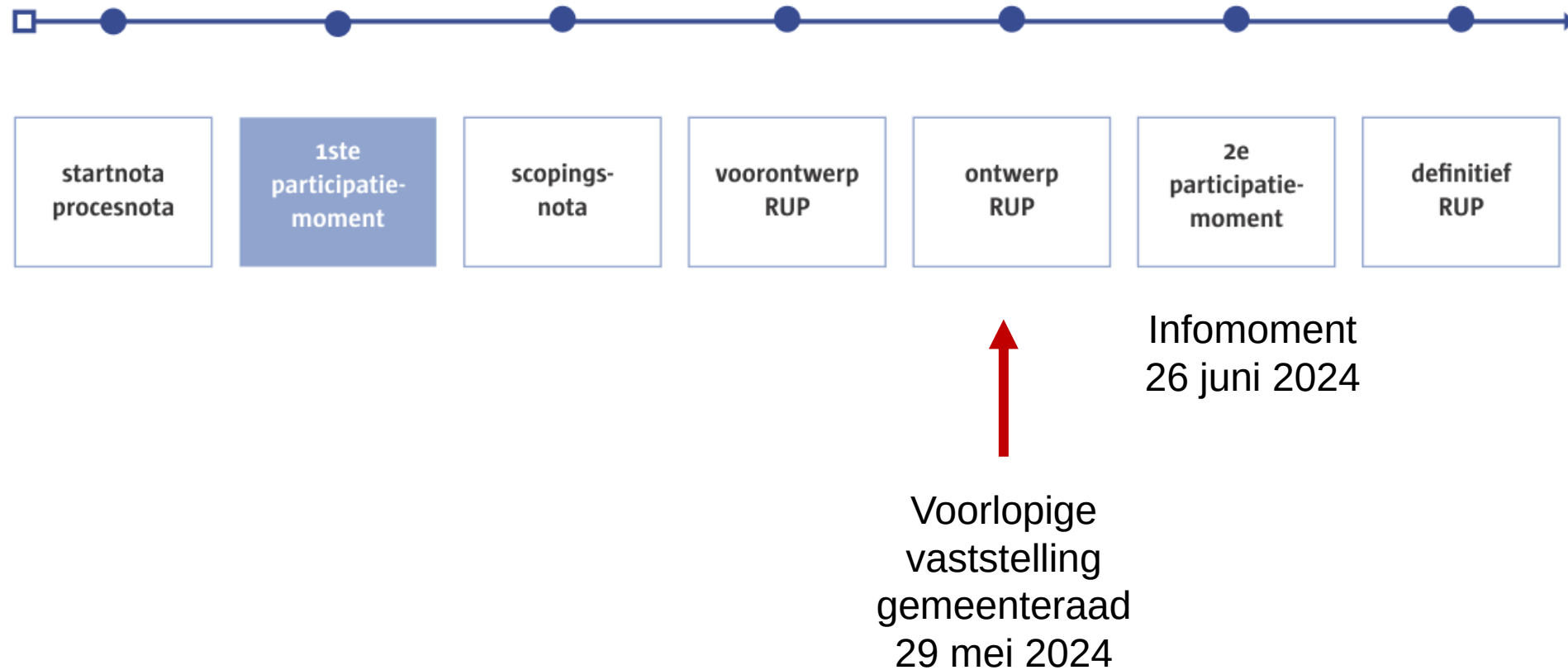


An aerial photograph of a village, likely Meurop, showing a winding river, green fields, and a cluster of buildings. The text is overlaid on the center of the image.

RUP MEUROP ONTWERP

GEMEENTERAADSCOMMISSIE 22/05/2024

PROCEDURE

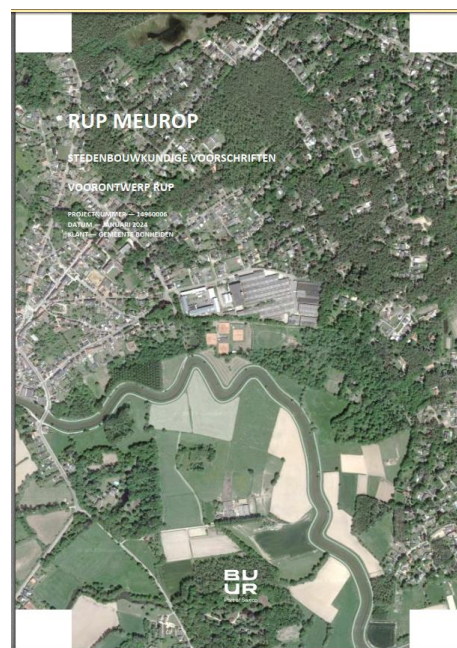


ONTWERP RUP



Toelichtingsnota

+



Stedenbouwkundige
voorschriften

+



Grafisch plan

BESCHRIJVING PLANGEBIED



AANLEIDING RUP

- Bestemming Vandaag = milieubelastende industrie
- GRS: activiteiten op site afbouwen en herbestemmen via RUP
- Reconversie naar woonontwikkeling met ondersteunende functies
- Brownfieldconvenant op site



ALGEMEEN

- Perceelsgrenzen - GRB 10/03/2020
- contour_voorstel_072021
- RUP_12005214001700001_CT_ST
- Gbg12005R500
- Gba12005R500

GEMEENTELIJKE RUPS

- RUP Rijnland centrum
- Contour
- Art. 3: woongebied voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing
- Art. 4: projectzone wonen
- Art. 5: projectzone gemeenschapvoorzieningen
- Art. 6: gebied voor openbaar nut en gemeenschapvoorzieningen
- Art. 7: publiek domein
- Art. 8: groengebied
- RUP Zonevreemde Recreatie
- Contour
- bebouwbare zone
- zone voor parkeerplaatsen
- zone voor speelveldje en overloopparking
- zone voor tennisveld
- Art 1: zone voor openluchtrecreatie
- Art 4: bosgebied
- Art 5: natuurgebied
- Art 6: natuurgebied met boskarakter
- Art 7: zone voor volumebuffer
- Art 8: zone voor openbaar domein
- contour_voorstel_072021
- RUP_12005214001700001_CT_ST

GEWESTELIJK RUP

- Gewestelijk RUP Dijkvallei
- Contour
- svnaam
- Grote eenheid natuur
- svnaam
- Art. 4: Natuurgebied
- Art. 16: Gebied voor waterweginfrastructuur
- contour_voorstel_072021
- RUP_12005214001700001_CT_ST

BPA's

- Wegen
- Art. 6: Gebied voor gekoppelde en - of vrijstaande bebouwing
- Art. 11: Bouwrijke voortuinstrook
- Art. 12: Gebied met agrarische bestemming
- Art. 13: Gebied voor tuin
- Art. 15: Parkgebied
- Art. 17: Gebied voor verblijfsrecreatie
- Art. 20: Gebied voor openbaar nut
- Art. 26: Bosgebied
- Art. 28: Gebied voor milieubelastende industrieën
- contour_voorstel_072021
- RUP_12005214001700001_CT_ST

DOELSTELLINGEN RUP

1. Site Meurop herbestemmen naar een **gemengde woonwijk** met ook werken, sport en voorzieningen op maat van de lokale gemeenschap (functionele mix)
2. **Verbinding** Dijle en de Oude Keerbergsebaan verbeteren.
3. Beleving en **veerkracht** op de Oude Keerbergsebaan verbeteren
4. **Woningaanbod** aandacht voor intergenerationaliteit, betaalbaar wonen en diverse woontypologieën.
5. Randvoorwaarden aanleg **publieke ruimte** als drager van de herontwikkeling.
6. Voldoende **hoog ruimtelijk rendement** → voldoende ruimte voor toegankelijke groene ruimte. (Aandacht gepaste schaalovergang bestaande / nieuwe invulling (afstand en typologie).
7. Garanderen duurzame ontwikkeling door beperkte footprint + klimaatadaptatieve **groenblauwe infrastructuur**.
8. Faciliteren van een **duurzame mobiliteit** door ruimte voor deelsystemen / fietsenstallingen.

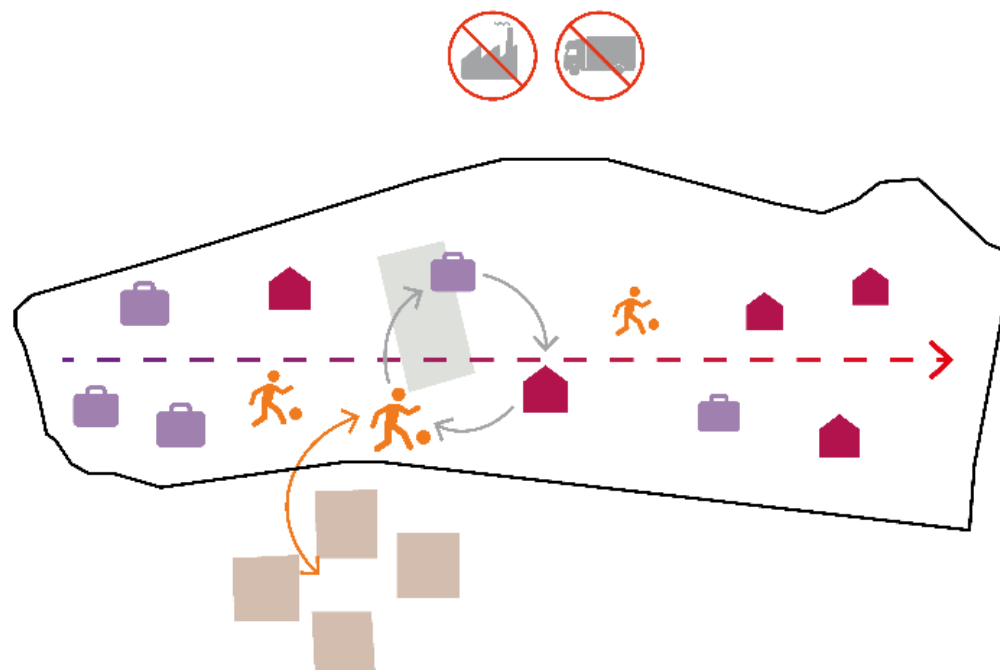
ALGEMENE VISIE

1. FUNCTIONEREN OP MESOSCHAAL



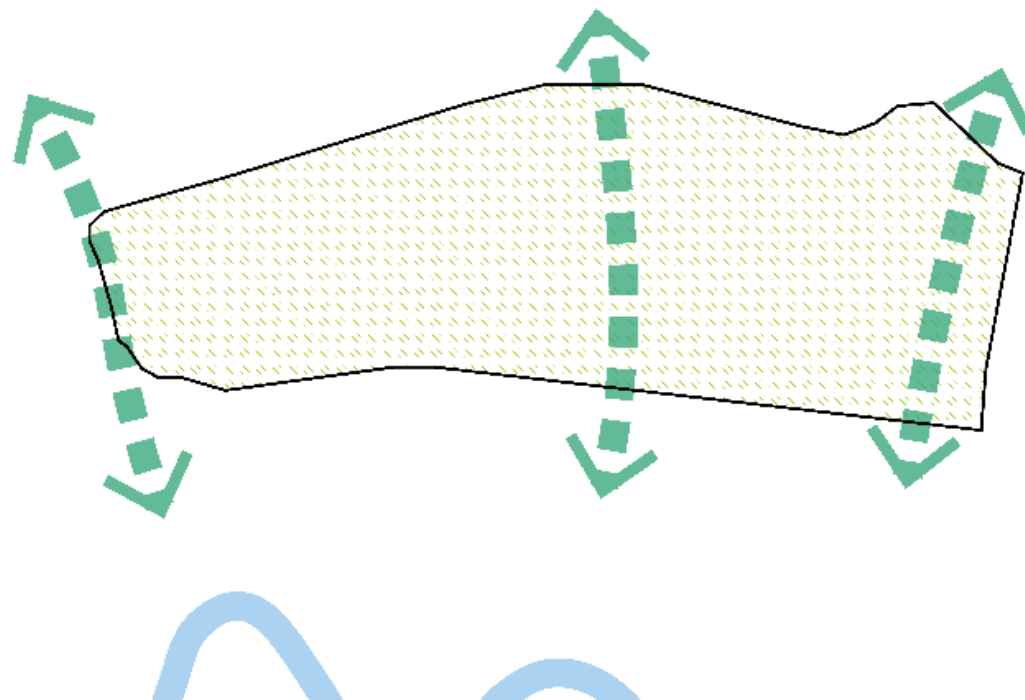
ALGEMENE VISIE

2. FUNCTIONELE MIX



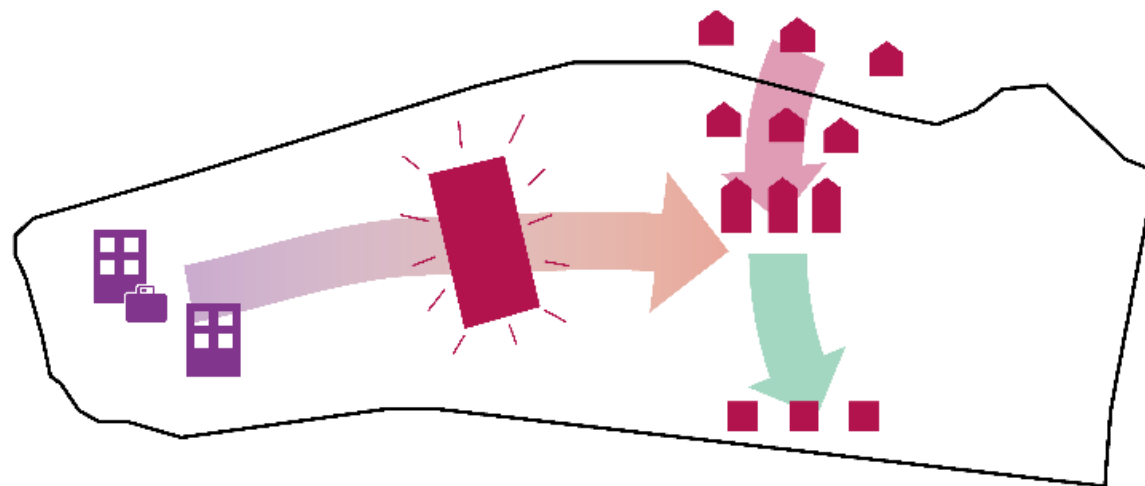
ALGEMENE VISIE

3. DOORWAADBARE EN GROENE BUITENRUIMTE



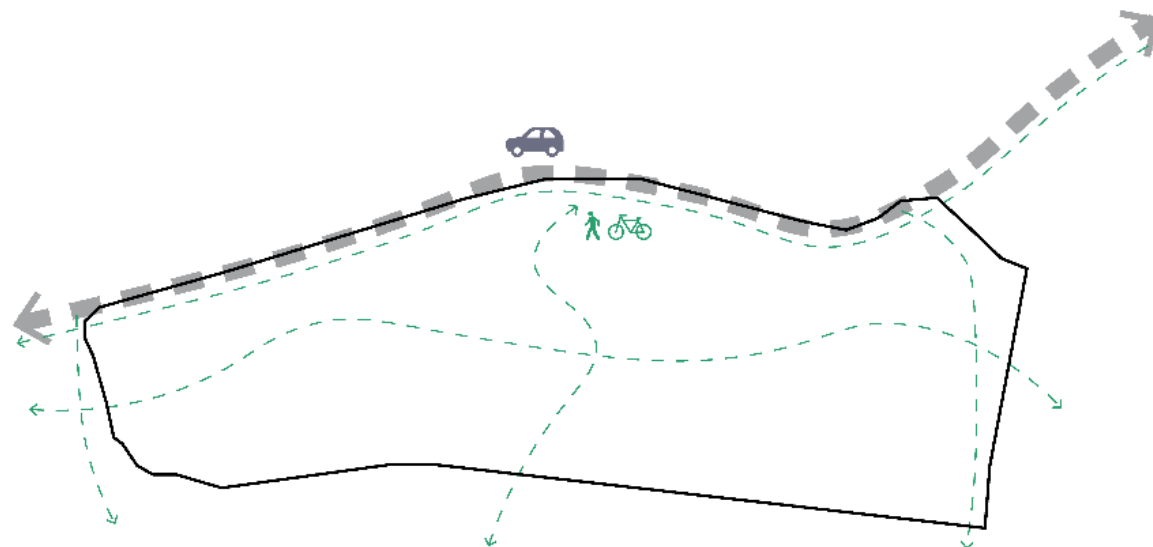
ALGEMENE VISIE

4. BEBOUWING



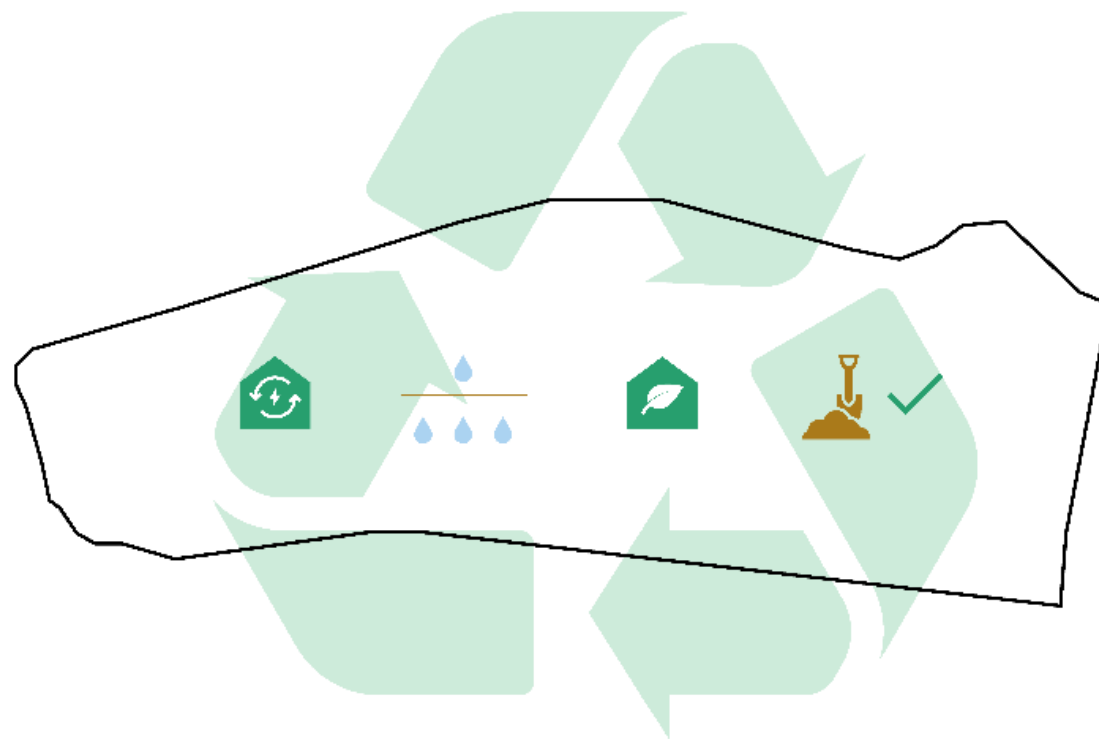
ALGEMENE VISIE

5. BEREIKBAARHEID



ALGEMENE VISIE

6. DUURZAAMHEID



STRUCTUURSCHETS

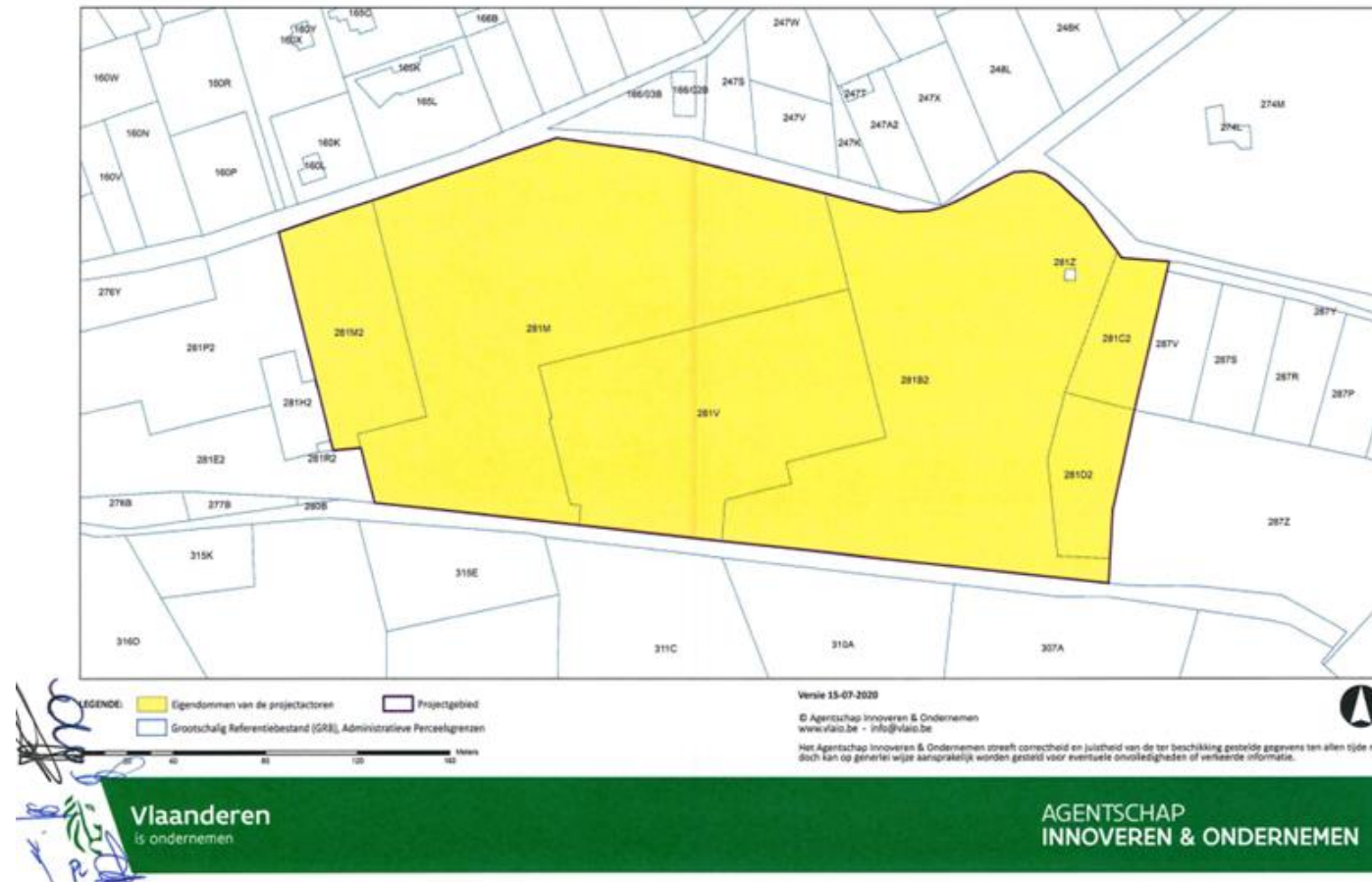


MOTIVERING PLANINITIATIEF

BROWNFIELDCONVENANT

- Uitvoeringsinstrument o.b.v. masterplan
- Afsprakenkader
- Opmaak RUP
- Discretionaire bevoegdheden blijven uiteraard geldig

Bonheiden, Meurop 2020 Rijmenam - nr.176



MOTIVERING PLANINITIATIEF

REALISATIECONVENANT

- a) Streven naar een **duurzame ruimtelijke ontwikkeling** die tevens een versterking van het dorpscentrum inhoudt;
- b) Uitbreiding van het netwerk voor **langzaam verkeer**;
- c) Ruimte voor integratie van bijkomende **centrumfuncties**, alsook betaalbare en **sociale woningen**;
- d) **Gevarieerd woonaanbod** met kwalitatieve architectuur;
- e) **Aansluiting** aan de dorpskern;
- f) Een **gezicht** aan de Oude Keerbergsebaan met versterking van de band met de Dijle;
- g) Opvang van het **parkeren** op de site, hoofdzakelijk ondergronds voor bewoners en bovengronds voor bezoekers.

MOTIVERING PLANINITIATIEF

REALISATIECONVENANT

- Sloop gebouwen
- Sanering → residentiële nabestemming
- Verbintenissen omgevings- en groenaanleg
- Heraanleg Oude Keerbergsebaan
- Sociaal en bescheiden woonaanbod

MOTIVERING PLANINITIATIEF

BELEIDSKEUZES KMO ONTWIKKELING

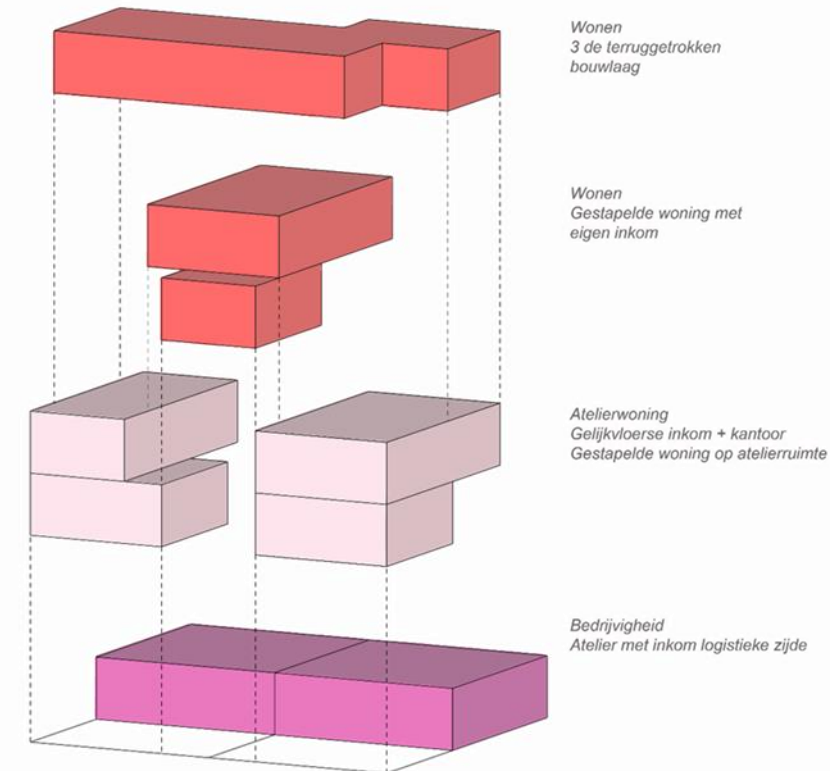
- Huidige bestemming overstijgt draagkracht site
- Herontwikkeling Meurop als bedrijvige zone past niet binnen ruimtelijk beleid
- Ontwikkeling Gestelhoflei en Doornlaarstraat voor bedrijvigheid

MOTIVERING PLANINITIATIEF

BELEIDSKEUZES KMO ONTWIKKELING

- Geen logistiek, SEVESO, hinderlijke bedrijven
- Meurop = ruimte voor bedrijvigheid verweefbaar met wonen
- Westelijk deel:
 - Bestaande bedrijvigheid behouden
 - Atelier woningen

Verwevingsprincipe atelierwoningen + bedrijvige ruimte



MOTIVERING PLANINITIATIEF

BELEIDSKEUZES GEMENGDE ONTWIKKELING

Meurop = functionele mix:

- Ruim 1/3 parkgebied
- 1,5 ha bedrijvigheid
- Wonen met private en collectieve buitenruimte
- Gemeenschapsvoorziening

Bestaande toestand		Nieuwe toestand	
	Oppervlakte (m²)		Oppervlakte (m²)
<u>Wonen</u>	0	<u>Zone voor wonen</u>	23610
		wo1	3827
		BV1	
		wo2	5287
		BV2	
		BV3	
		BV4	
		wo3	2570
		BV5	
		BV6	
		wo4	3506
		BV7	
		BV8	
		BV9	
		wo5	2534
		BV10	
		BV11	
		wo6	5886
		BV12	
		BV13	
		BV14	
<u>Park</u>	0	<u>Zone voor park</u>	25880
<u>Gemeenschapsvoorzieningen en horeca</u>	0	<u>Gemeenschapsvoorzieningen en horeca</u>	419
<u>Publiek domein</u>	0	<u>Zone voor publiek domein</u>	5804
<u>Bedrijvigheid</u>	71151	<u>Bedrijvigheid (Zone voor gemengde functie)</u>	15438
TOTAAL	71151		71151

MOTIVERING PLANINITIATIEF

BELEIDSKEUZES GEMENGDE ONTWIKKELING

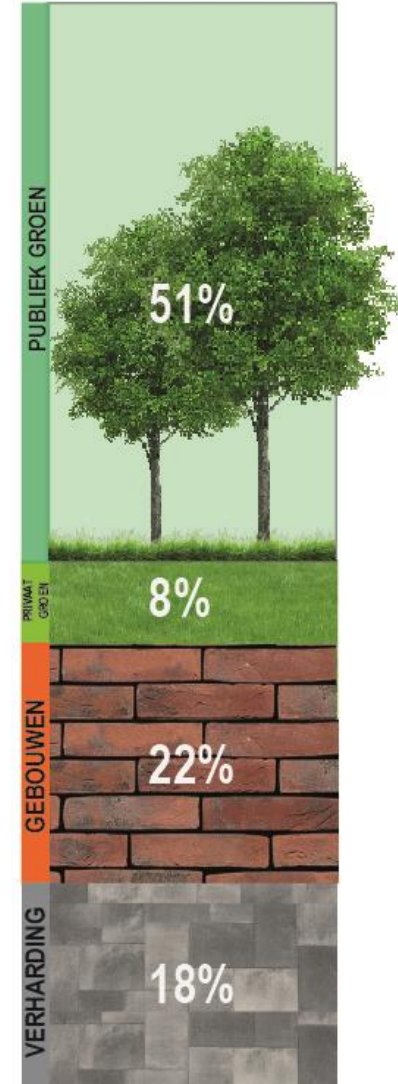
Inschatting van de effectieve verschijningsvorm op het terrein:

- Oppervlakte gebouwen en verharding halveert
- $\frac{1}{2}$ van de hele zone = publiek groen
- Doorwaadbaarheid, beleving, connectie met Dijlevallei

BESTAANDE TOESTAND



NIEUWE TOESTAND



GRAFISCH PLAN

Bestemmingen:

- Art. 1 tot en met Art. 6 Zone voor wonen (Wo1 tot en met Wo6)
- Art. 7 Zone voor park (Pa)
- Art. 8 Zone voor gemengde functies (Ge)
- Art. 9 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en Horeca (Gh)
- Art. 10. Zone voor Publiek domein (Pu)

Overdrukken:

- Bouwveld (BV)
- Meuropplein (Mp)
- Parkeren (Pr)
- Verbinding voor langzaam verkeer
- Waardevolle groenstructuren



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Vaste opbouw

- Bestemming
- Inrichting
 - Bebouwing
 - Parkeren en ontsluiting
 - Niet bebouwde delen

2.9.2.1 Bebouwing

Inplanting	Binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca kan één gebouw gerealiseerd worden. Het gebouw dient voorzien te worden van representatieve gevels aan de buitenzijden en een kwalitatieve aansluiting op de aanpalende verblijfsruimte te kennen. De vormgeving van het gebouw dient te verwijzen naar het bestaande gebouw.
Types en afmetingen van gebouwen	De volledige zone mag bebouwd worden.
Maximale kroonlijsthoogte	De maximale kroonlijsthoogte is gelijk aan de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw.
Dakvorm	Enkel hellende daken zijn toegestaan.
Parkeren en ontsluiting	Parkeren wordt niet toegelaten binnen deze zone. De zone is bereikbaar voor hulpdiensten of leveringen via het Meuropplein en/of de collectieve parkeercluster (Pr).

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikelsgewijze bespreking

- Verschillende artikels voor verschillende zones/typologieën
- Bestemd voor wonen & ondersteunende functies
- Inrichtingsvoorschriften met bepalingen rond inplanting, afmetingen van de gebouwen, bouwlagen, daken, terrassen,...
- Bouwveld (BV)
- Bepalingen rond parkeren en ontsluiting



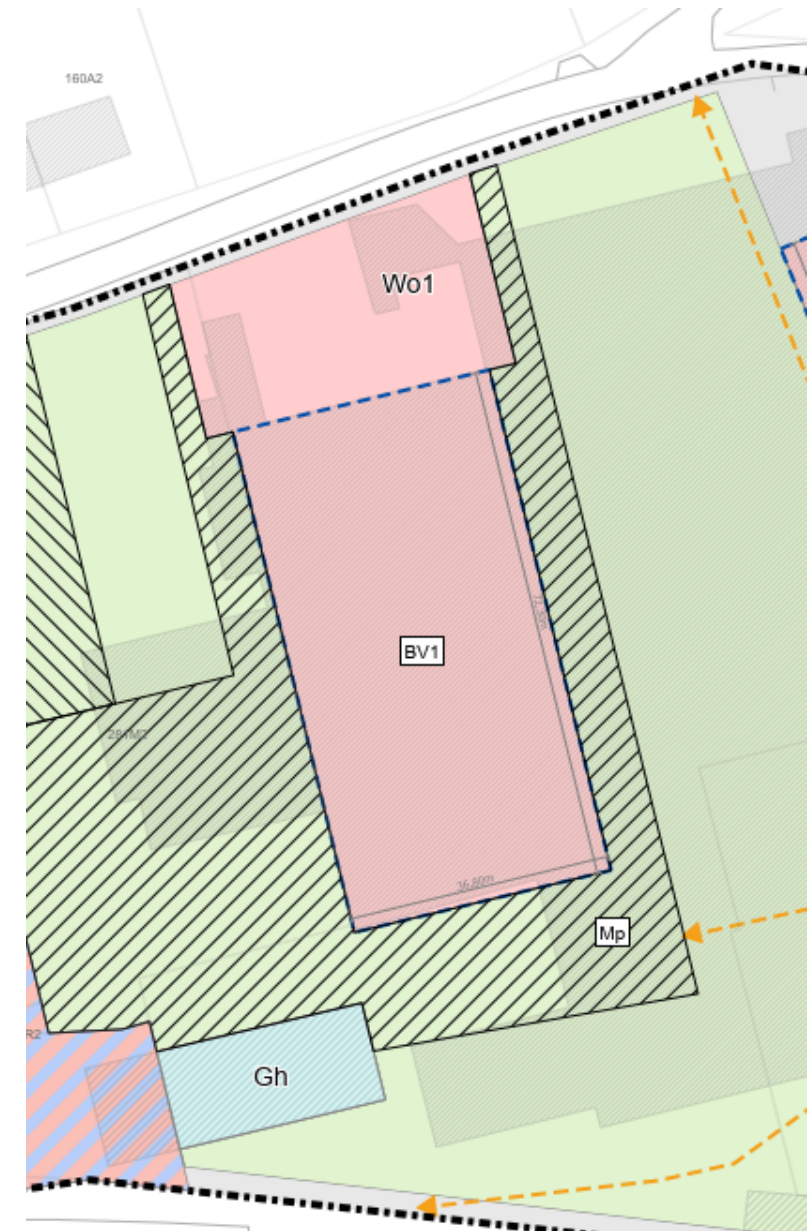
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 1: ZONE VOOR WONEN WO1

Bestemming

- wonen
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- kantoren, diensten
- ateliers en bedrijven in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in deze zone zoals bijvoorbeeld (niet limitatief) fietsenmaker, schoenmaker, goudsmid, slotenmaker, keramiekstudio, kunstenaar, productontwikkeling,...
- socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen
- handel
- Horeca



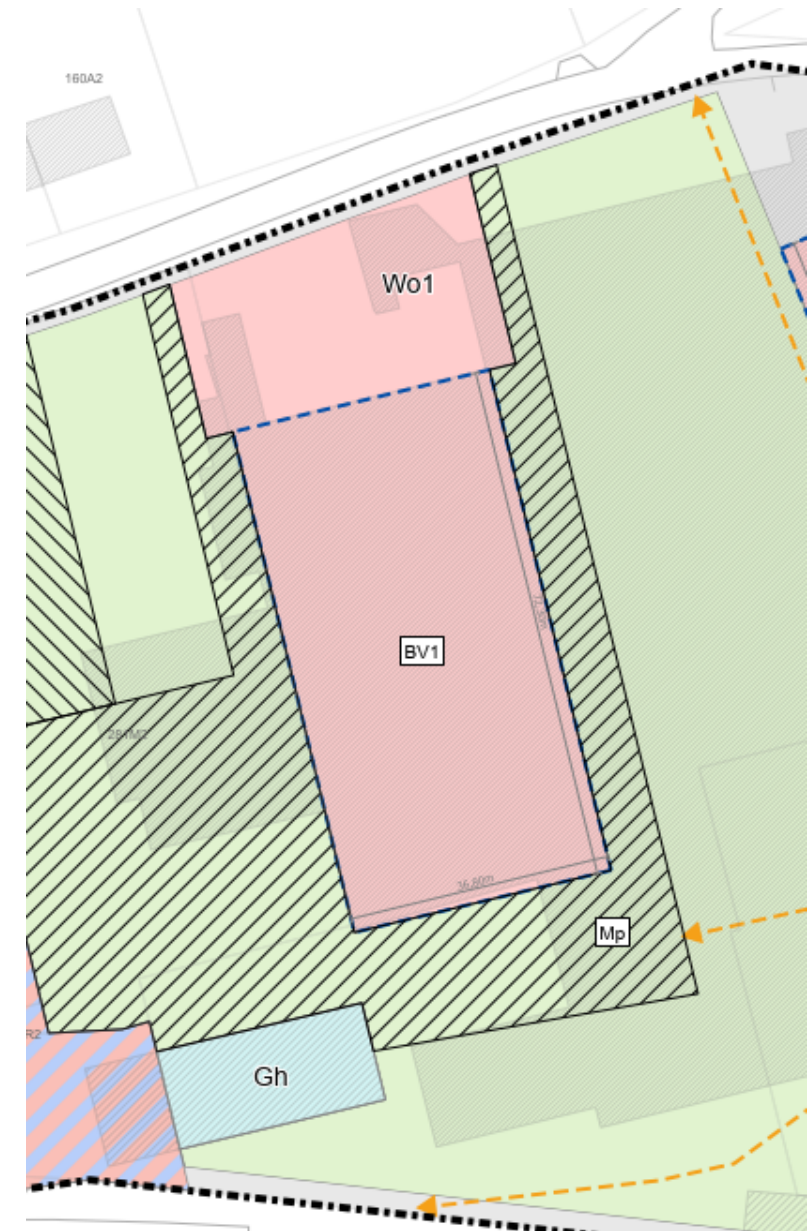
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 1: ZONE VOOR WONEN WO1

Bebouwing

- BVO voor bouwveld 1 bedraagt 10.500 m²
- 33 wooneenheden
- 200 m² BVO voor atelier/bedrijven
- Minimum 3 en maximum 5 bouwlagen
- Behoud bijzonder karakter hoofdgebouw
- ontsluiting voorzien die aansluit op de Oude Keerbergsebaan
- één doorsteek voor zacht verkeer door het gebouw



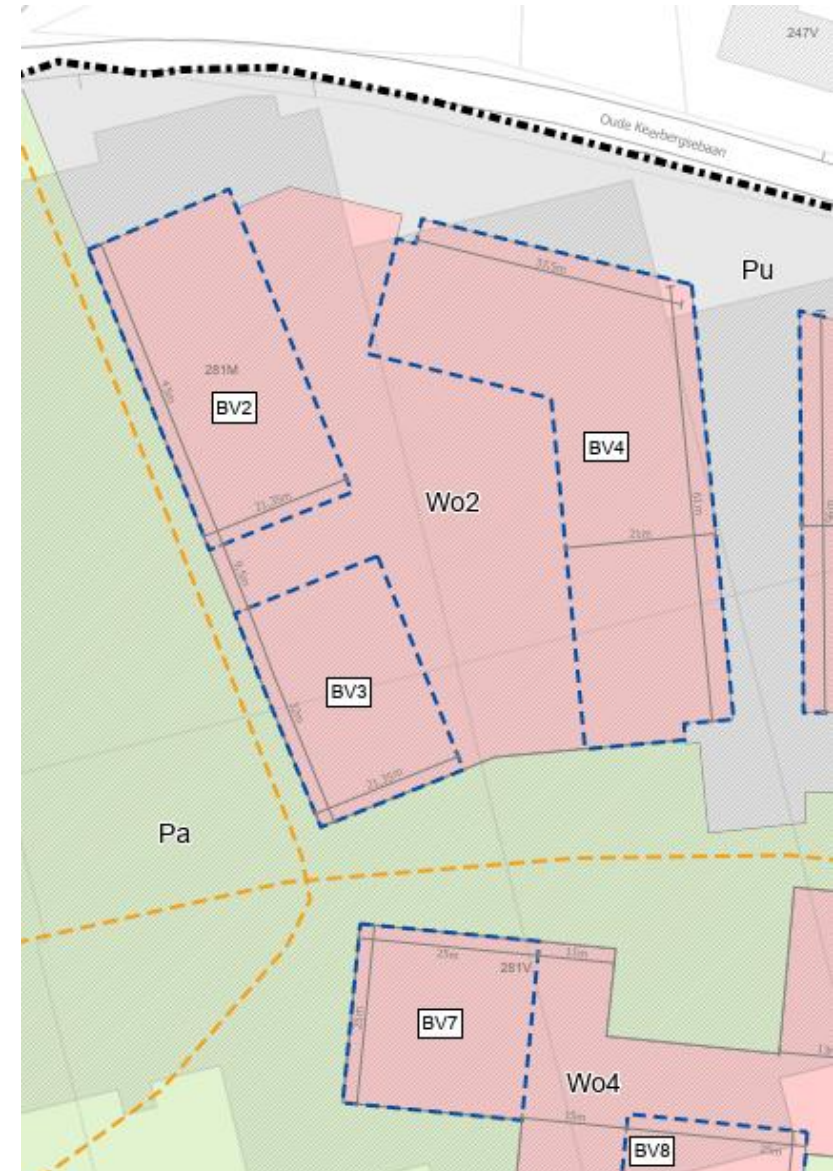
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 2: ZONE VOOR WONEN WO2

Bestemming

- wonen
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- kantoren, diensten (in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in deze zone)
- horeca enkel binnen bouwveld 2 en 3
- Geen hinderlijke functies



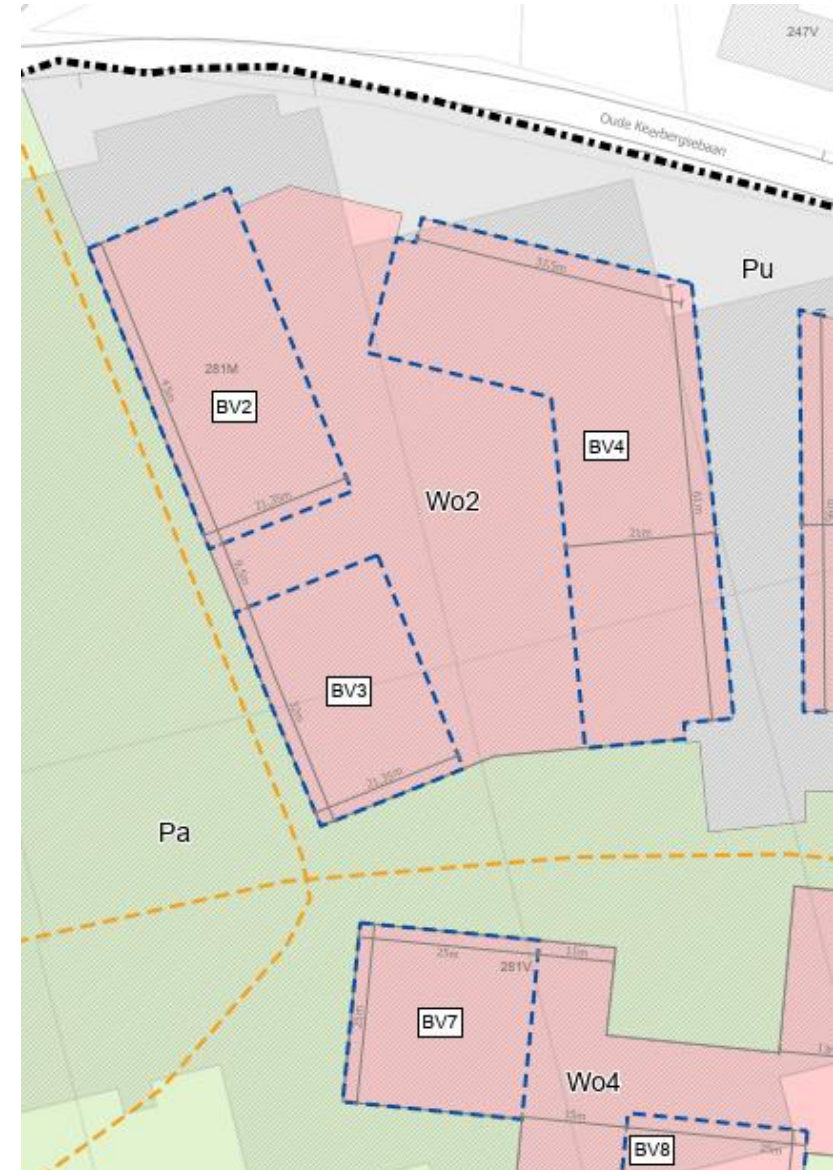
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 2: ZONE VOOR WONEN WO2

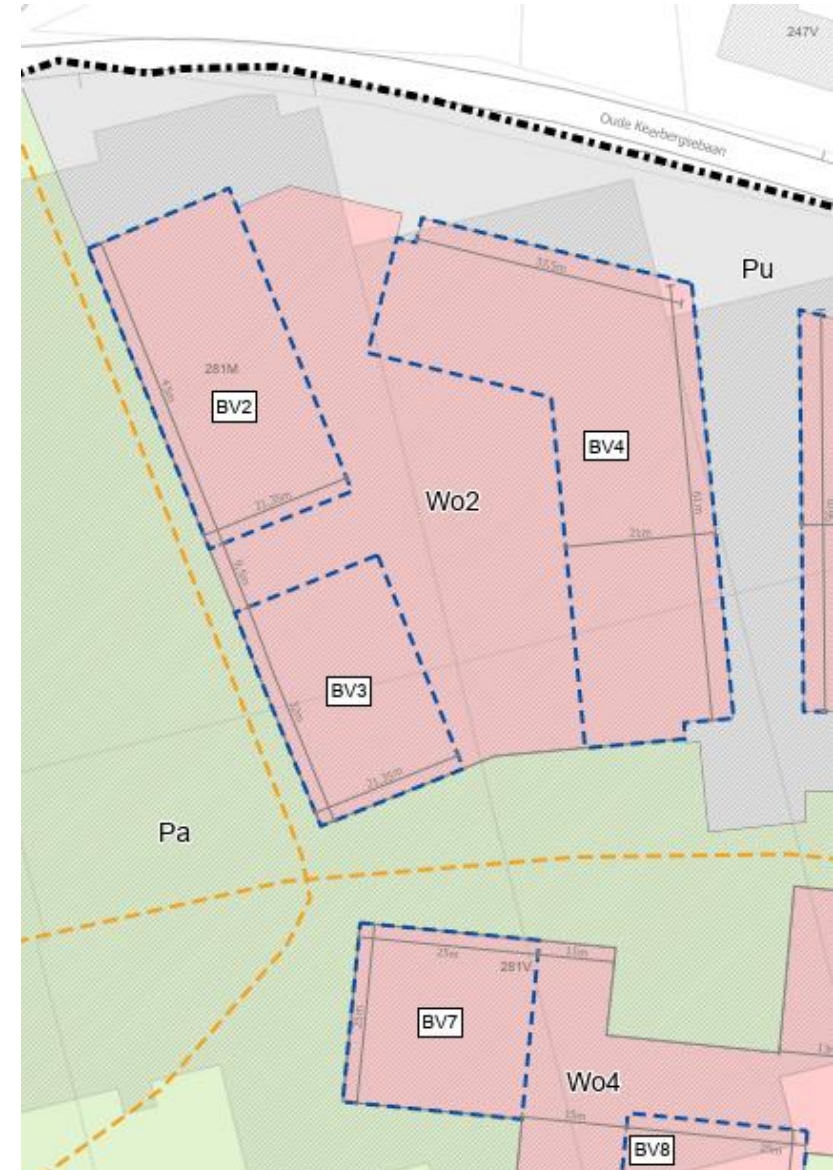
Bebouwing

- Max BVO binnen bouwveld 2 = 2900 m².
- Max BVO binnen bouwveld 3 = 1965 m².
- BV2: minstens 3 en maximaal 4 bouwlagen (4de teruggesprongen)
- BV3: minstens 3 en maximaal 5 bouwlagen (4de & 5de teruggesprongen)
- BV2: maximaal 29 wooneenheden .
- BV3: maximaal 21 wooneenheden .



Bebouwing BV4

- 16 grondgebonden eengezinswoningen
- minimum 2 en maximum 3 bouwlagen
- Hoekgebouw 5 appartementen
- minstens 3 en maximaal 4^{de} teruggetrokken bouwlagen



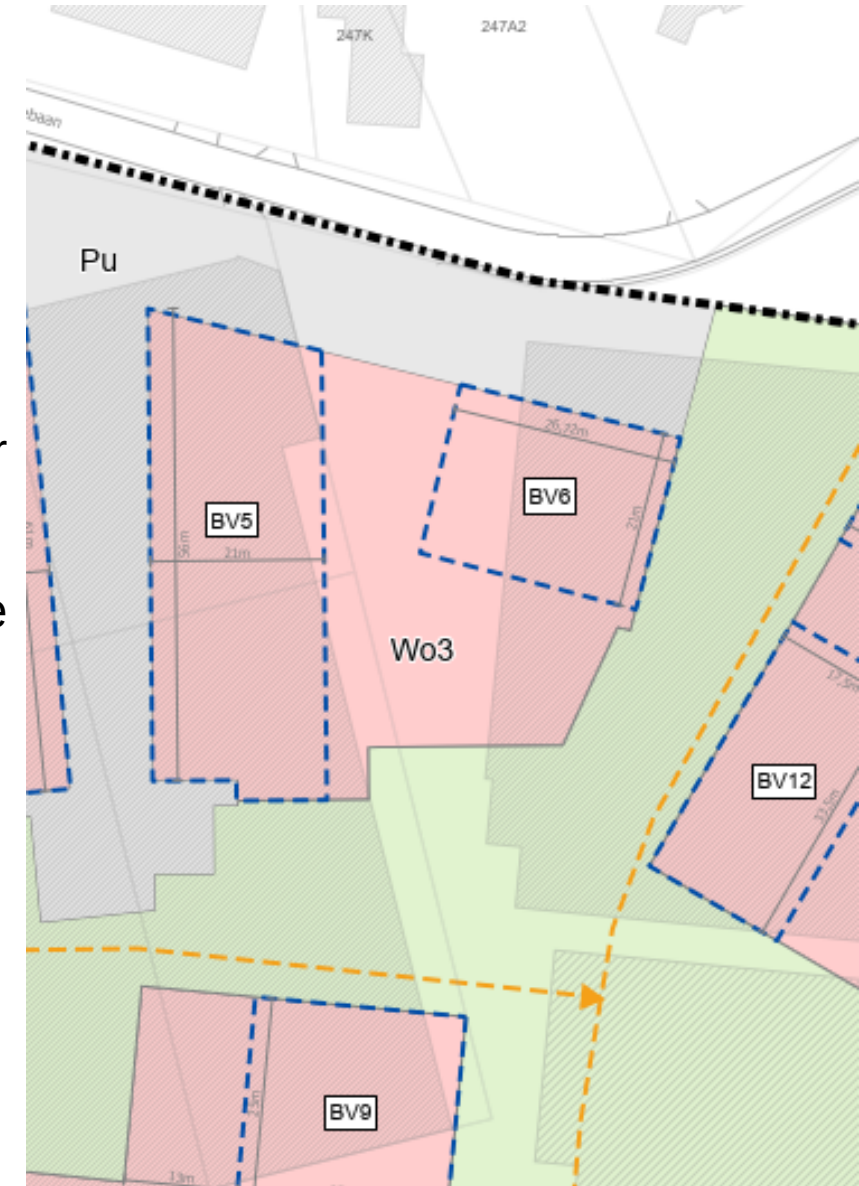
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 3: ZONE VOOR WONEN WO3

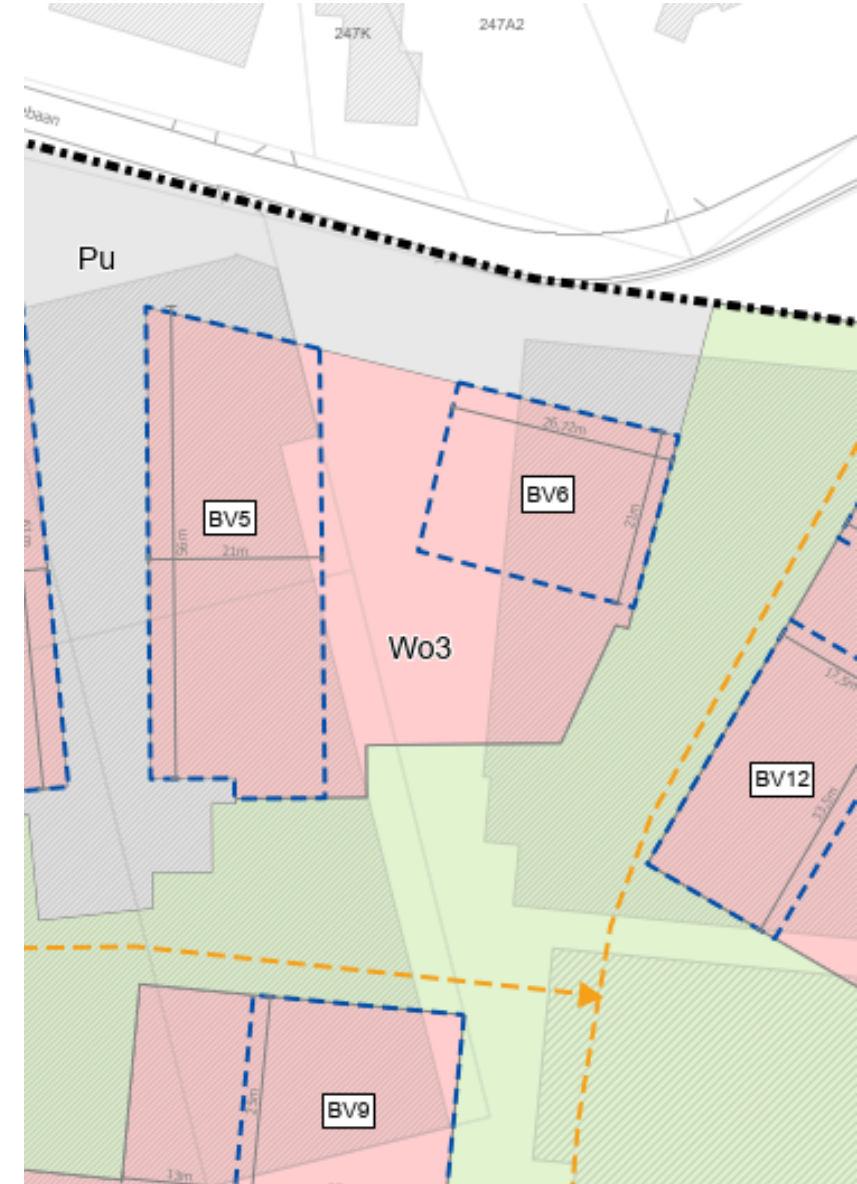
Bestemming

- Wonen
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- kantoren, diensten (in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in deze zone)
- reca enkel op de gelijkvloerse verdieping



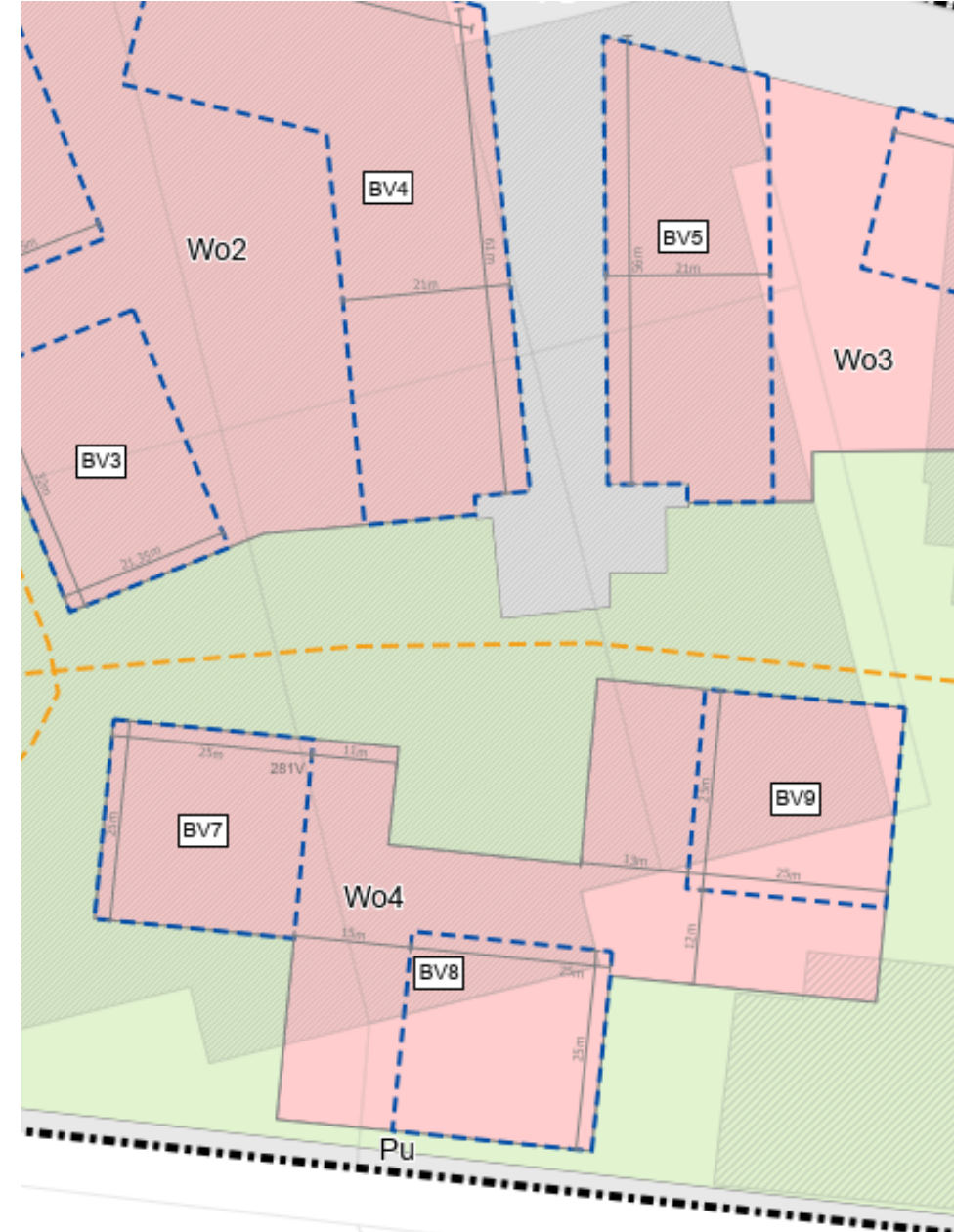
Bebouwing BV5 + 6

- Max 12 grondgebonden eengezinswoningen
- minimum 2 en maximum 3^{de} teruggetrokken bouwlagen
- Ontsluiting via insteekweg (zone Pu)



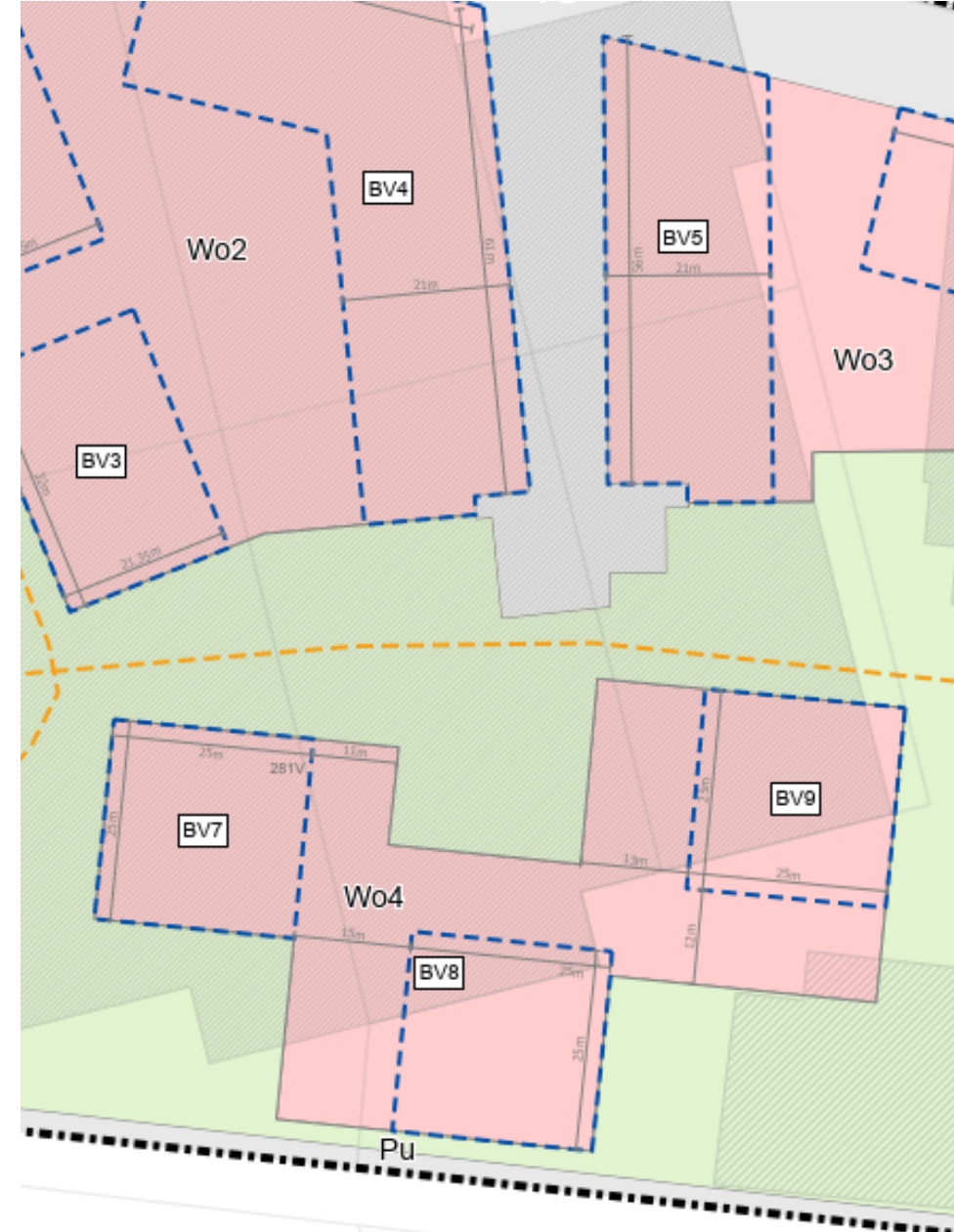
Bestemming

- Wonen
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- kantoren, diensten (in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in deze zone)
- horeca



Bebouwing

- Urban villa's
- 1 gebouw per bouwveld
- BBO van maximaal 625 m² per bouwveld
- Elk gebouw telt minimum 3 en maximum 5 bouwlagen
- Max 48 wooneenheden in BV 7 - 9
- Enkel ondergrondse ontsluiting via zone Wo2



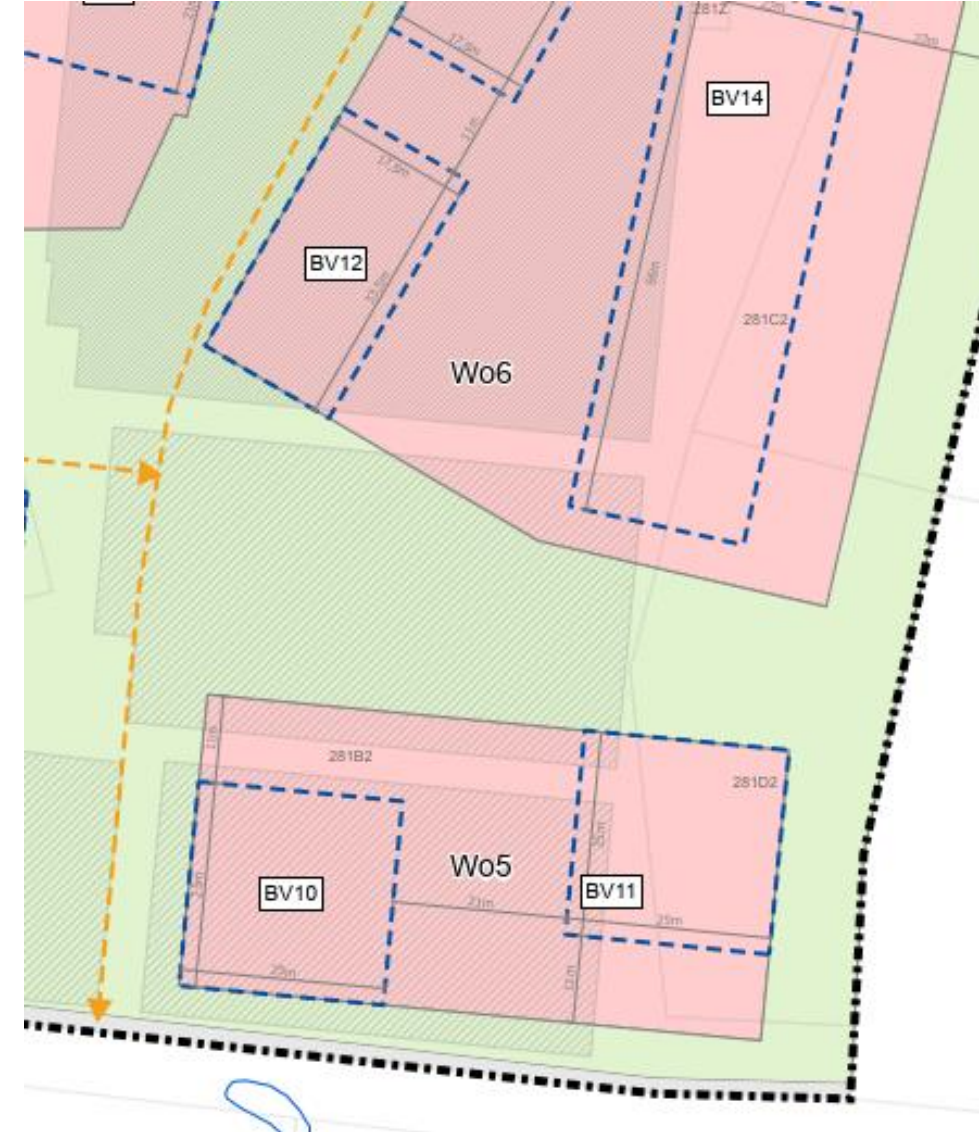
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 5: ZONE VOOR WONEN WO5

Bestemming

- Wonen
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- kantoren, diensten (in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in deze zone)
- horeca



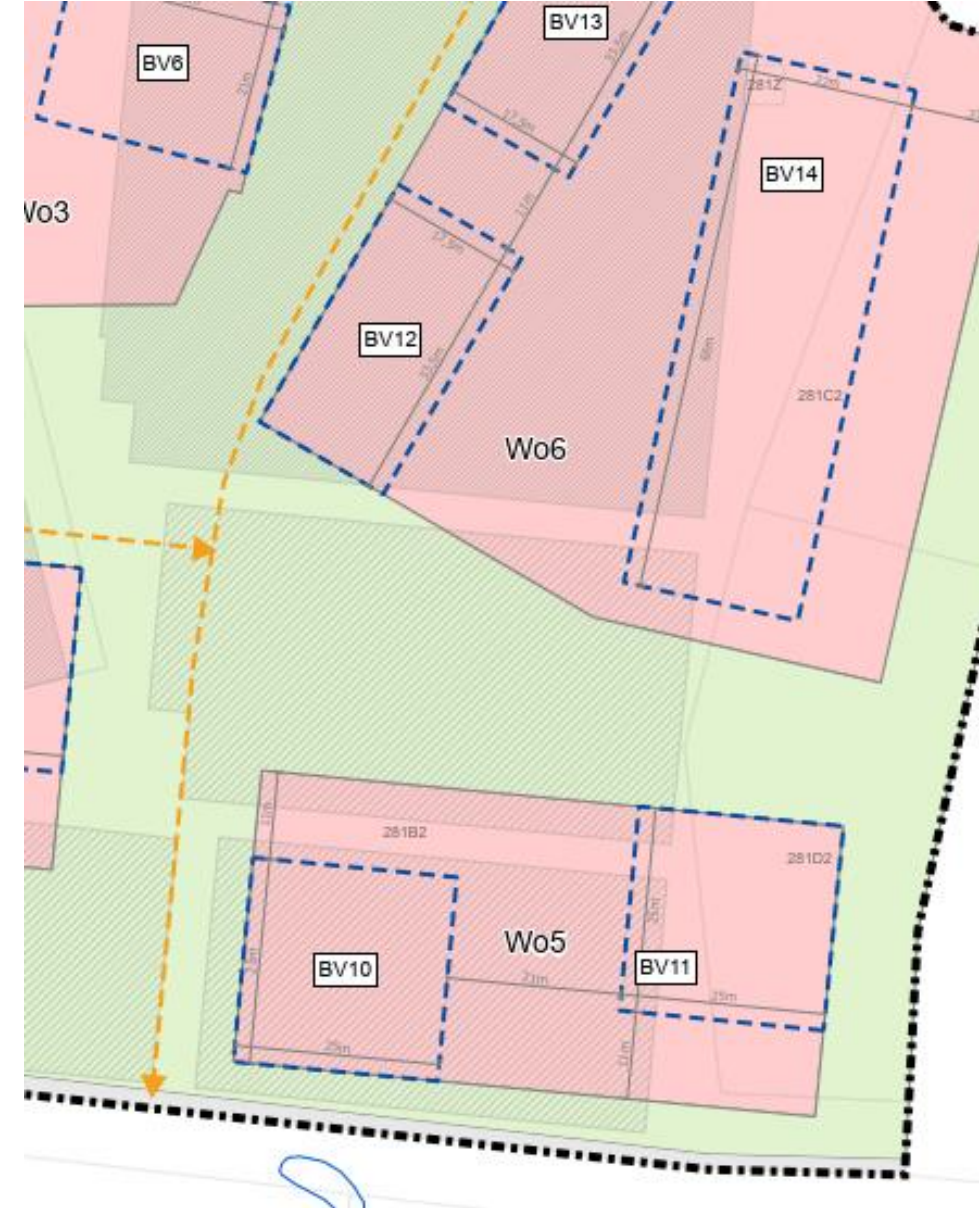
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 4: ZONE VOOR WONEN WO5

Bebouwing

- Urban villa's
- 1 gebouw per bouwveld
- BBO van maximaal 625 m² per bouwveld
- Elk gebouw telt minimum 3 en maximum 5 bouwlagen
- Max 32 wooneenheden in BV 10 - 11
- Enkel ondergrondse ontsluiting via zone Wo6



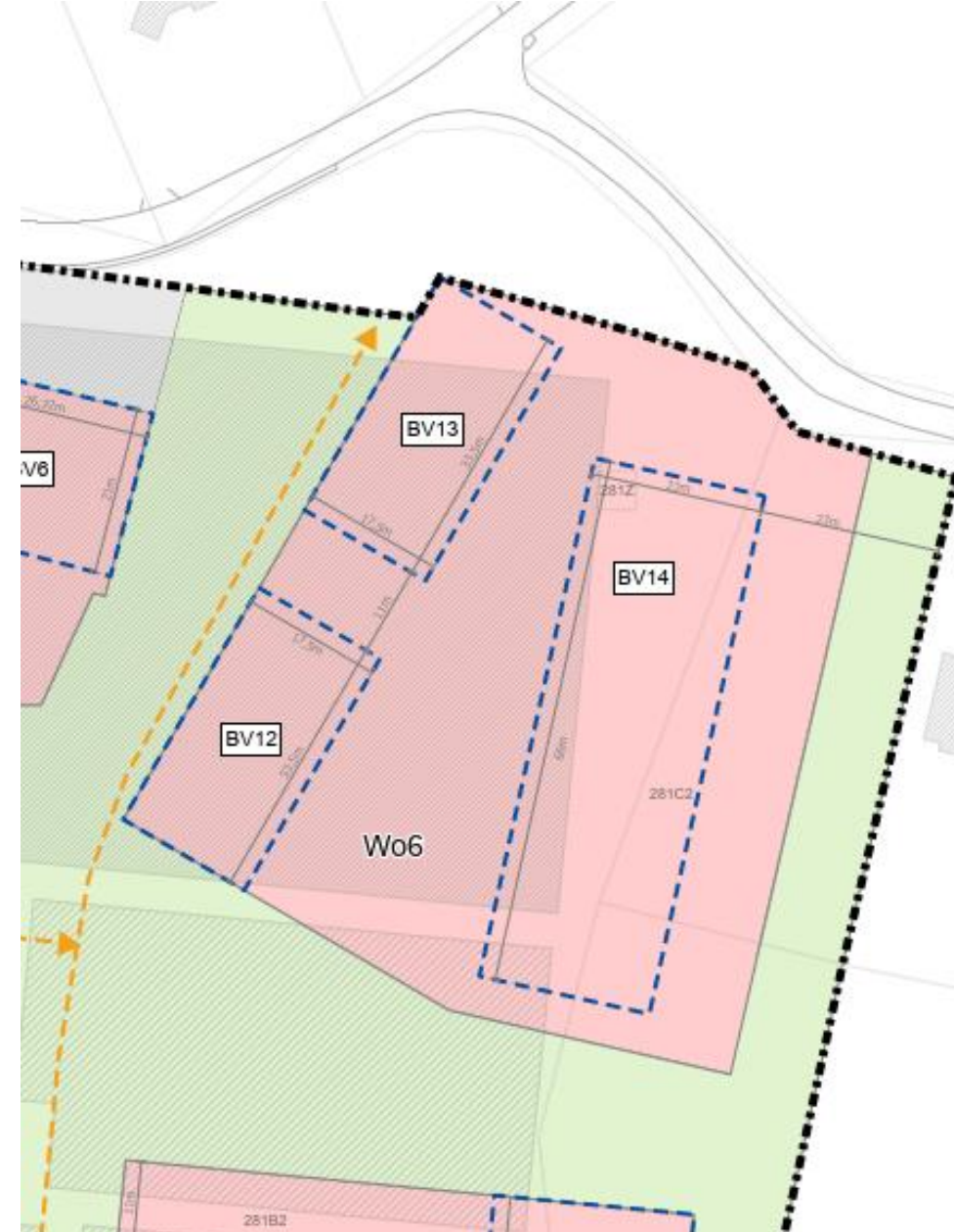
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 6: ZONE VOOR WONEN WO6

Bestemming

- Wonen
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut kunnen enkel op de gelijkvloerse verdieping
- kantoren, diensten (in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in deze zone) kunnen enkel op de gelijkvloerse verdieping



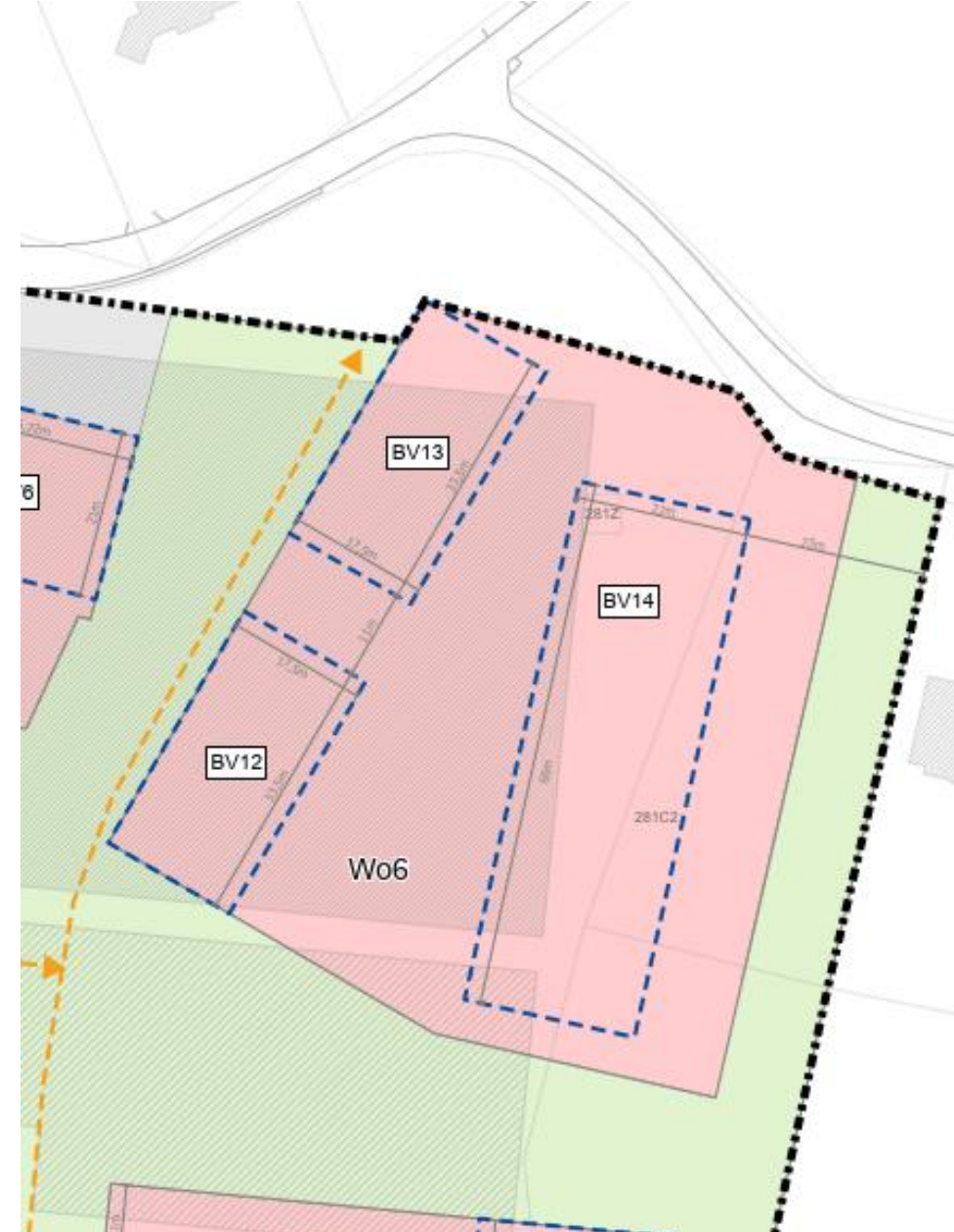
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 6: ZONE VOOR WONEN WO6

Bebouwing BV 12 - 13

- meergezinswoningen
- 2 tot 3^{de} teruggetrokken bouwlagen
- maximale BVO bouwveld 12 = 1608 m².
- maximale BVO bouwveld 13 = 1608 m².
- BV 12: maximaal 17 wooneenheden
- BV 13: maximaal 17 wooneenheden



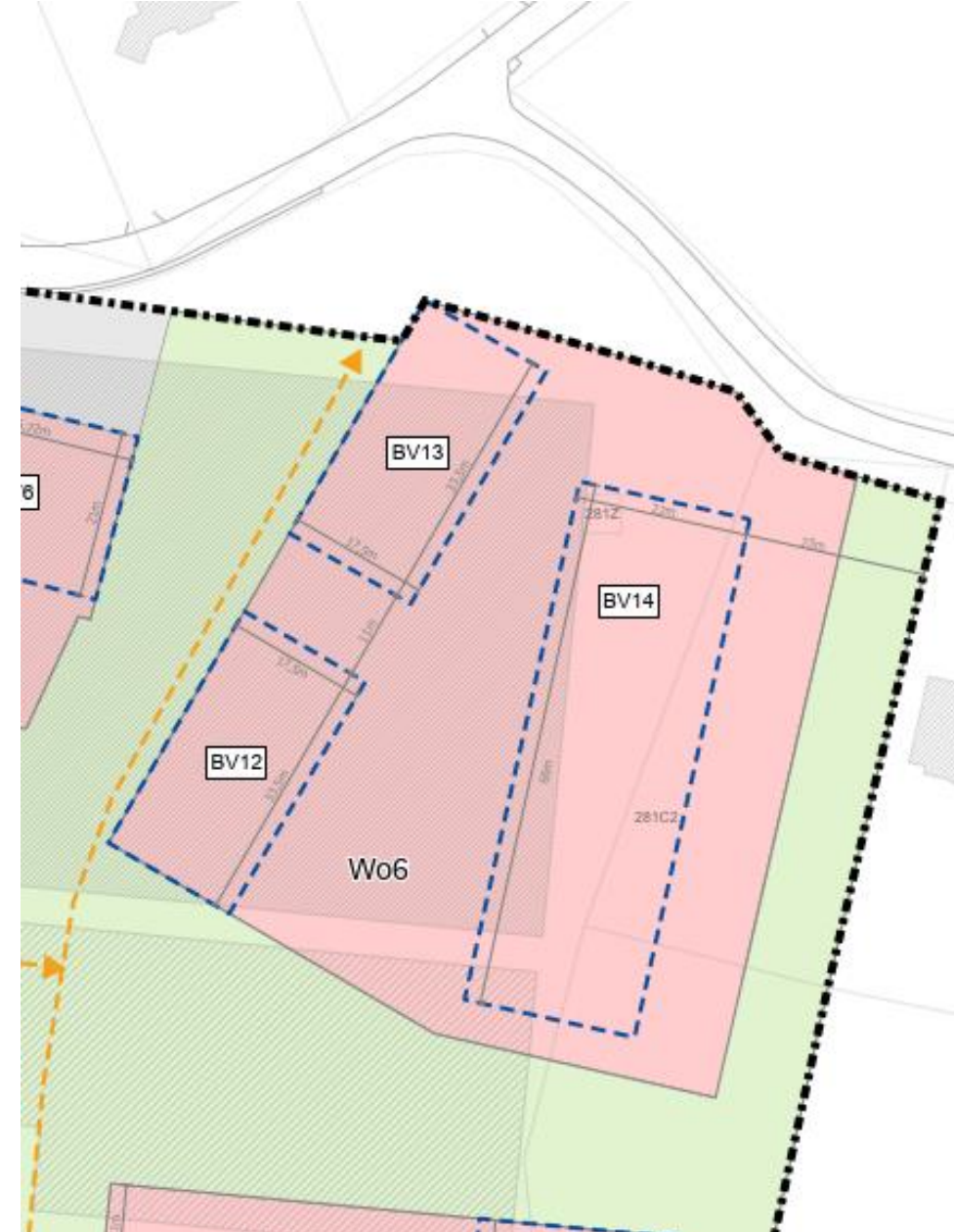
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 6: ZONE VOOR WONEN WO6

Bebouwing BV 14

- eengezinswoningen
- 2 tot 3^{de} teruggetrokken bouwlagen
- maximale BBO = 660 m²
- BV 14: maximaal 10 wooneenheden
- Ontsluiting via Brughoevestraat

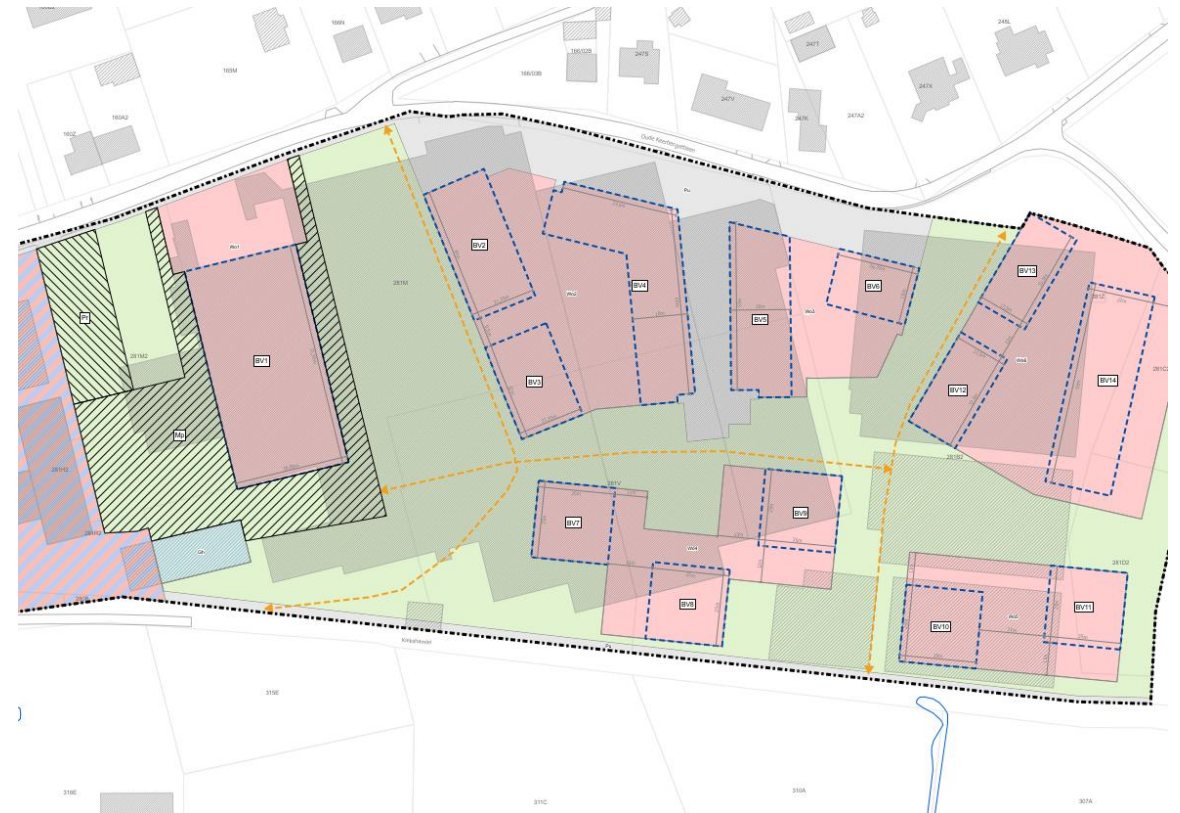


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 7: ZONE VOOR PARK

- Bestemd voor groene publieke ruimte
- Waterbuffering, trage verbindingen, pleinzone en toegang tot parkeerclusters als nevenbestemming
- Natuurlijke speelelementen
- Indicatieve aanduidingen langzaam verkeer
- Overdruk Meuropplein: kwalitatief pleinontwerp
- Overdruk parkeerzone: groen inkleden + overzicht voor veiligheid



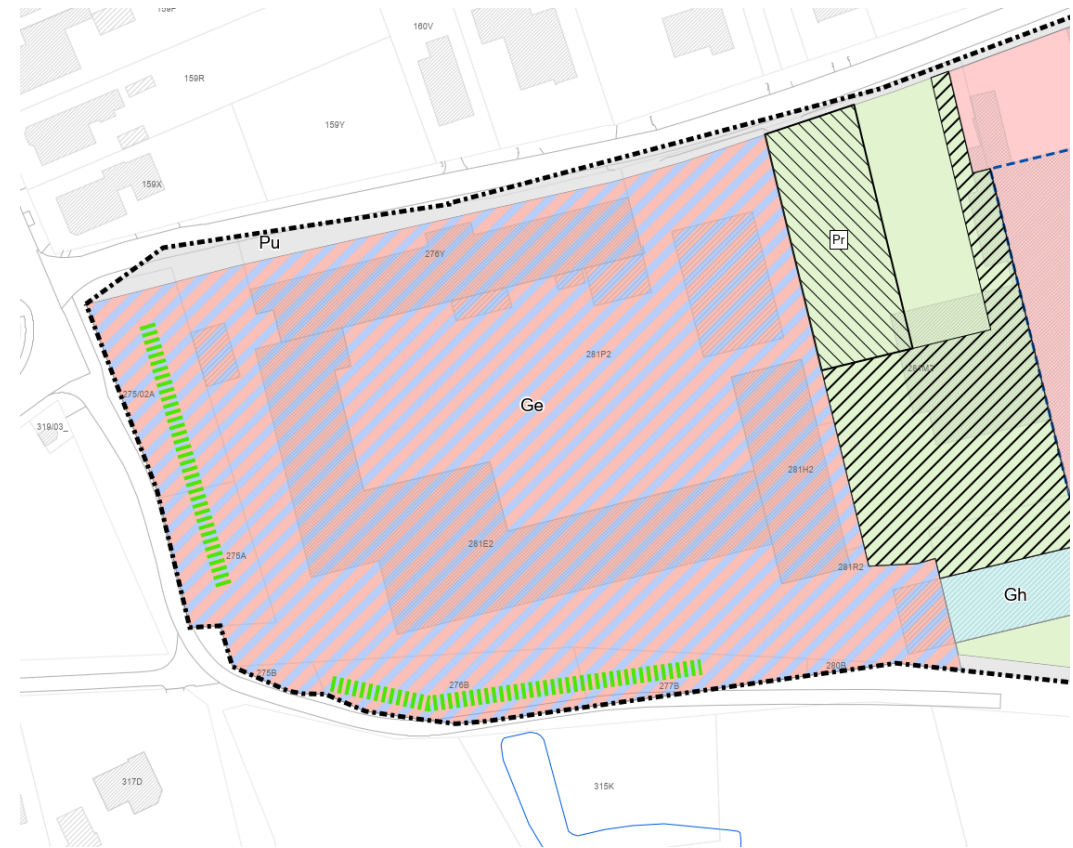
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 8: ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES

Bestemming

- Productie, opslag, bewerking, herstel en verwerking van goederen;
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Kantoorachtigen;
- Energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie;
- Groothandel;
- Collectief bedrijfsrestaurant;
- Bedrijfsondersteunende functies
- Logistiek en SEVESO expliciet uitgesloten



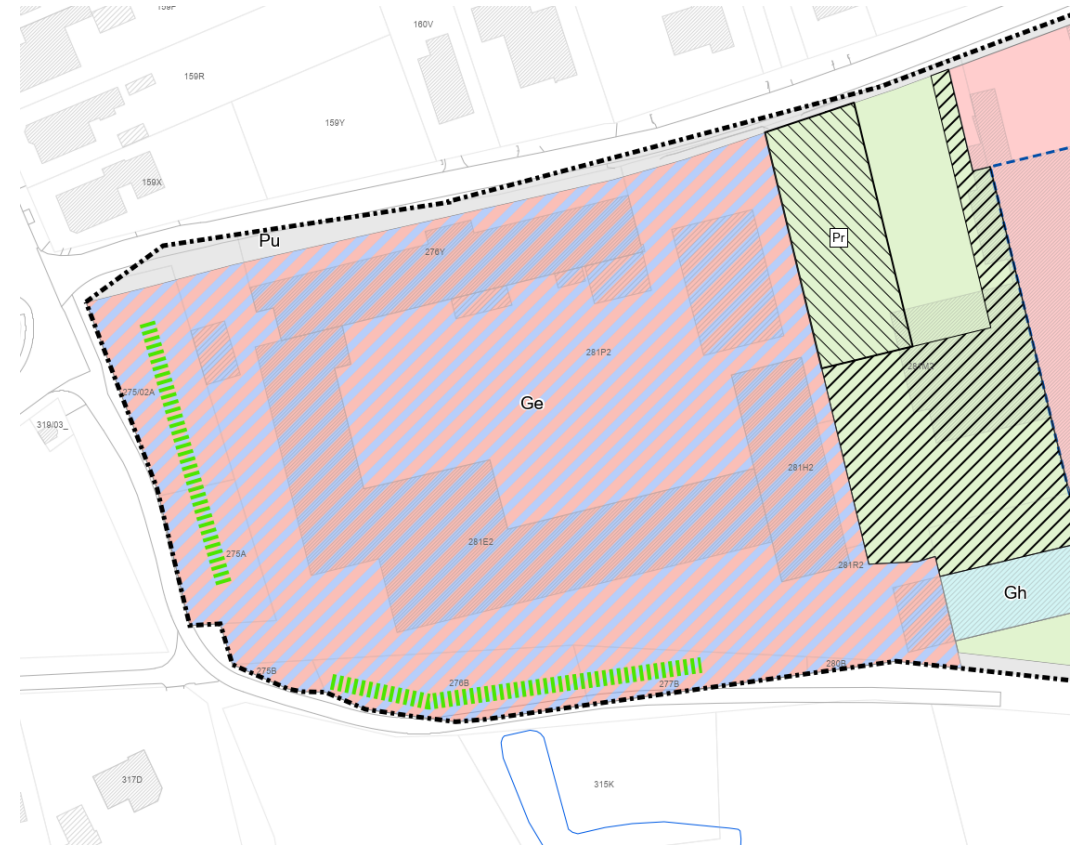
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 8: ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES

Bestemming

- Wonen = atelierwoningen (verplichte economische functie) gecombineerd met meergezinswoningen
- Maatschappelijke functies= lokale kleinschalige sport -en recreatievoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen
- Indicatieve aanduidingen waardevolle groenstructuren



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 8: ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES

Bebouwing

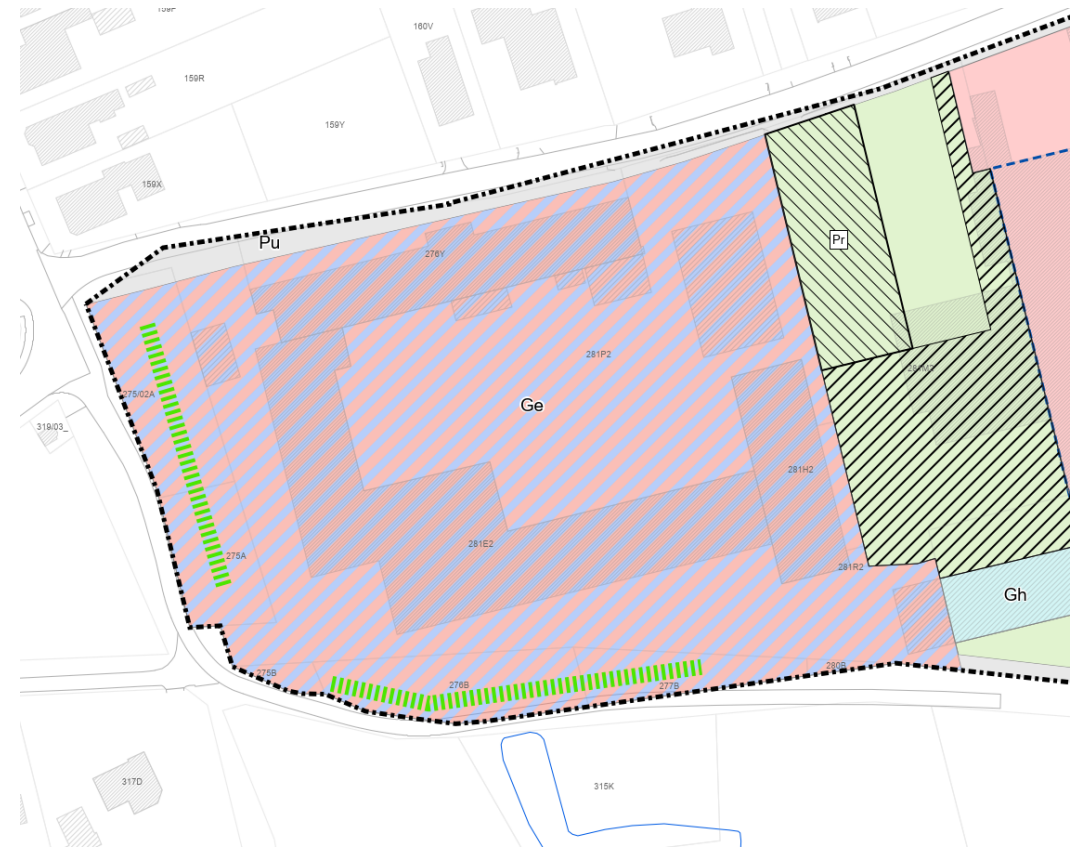
- maximale totale BBO van 5000 m²

Atelierwoningen

- Max 2 volumes
- 8 atelierwoningen + 8 appartementen
- Verplichte inpandige link met bedrijf
- 2 a 3^{de} teruggetrokken bouwlagen
- Max BBO 1300 m²

Maatschappelijke functie

- Max 1 volume
- Max BBO 1100 m²

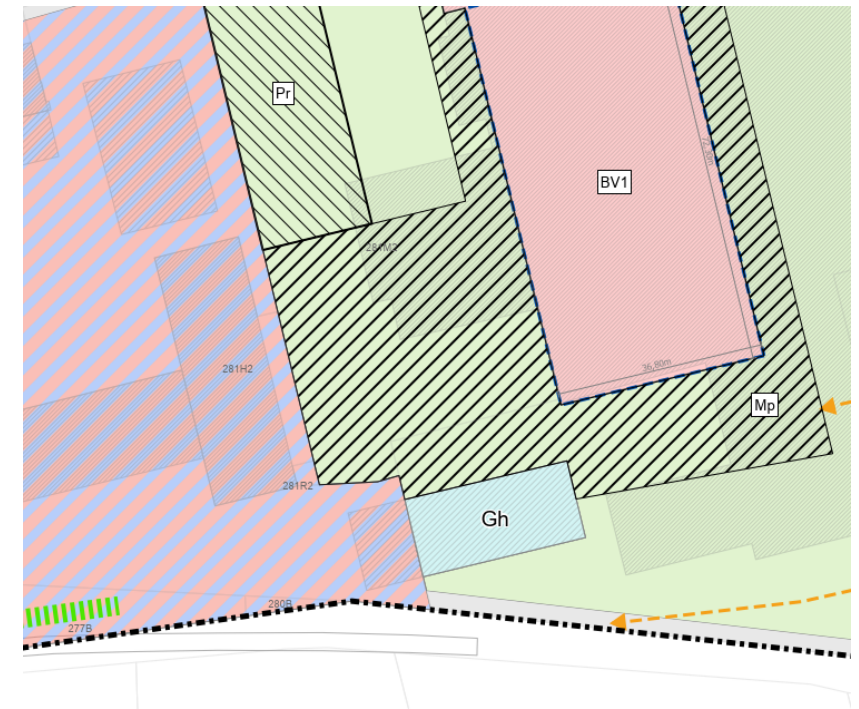


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ART. 9: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN HORECA

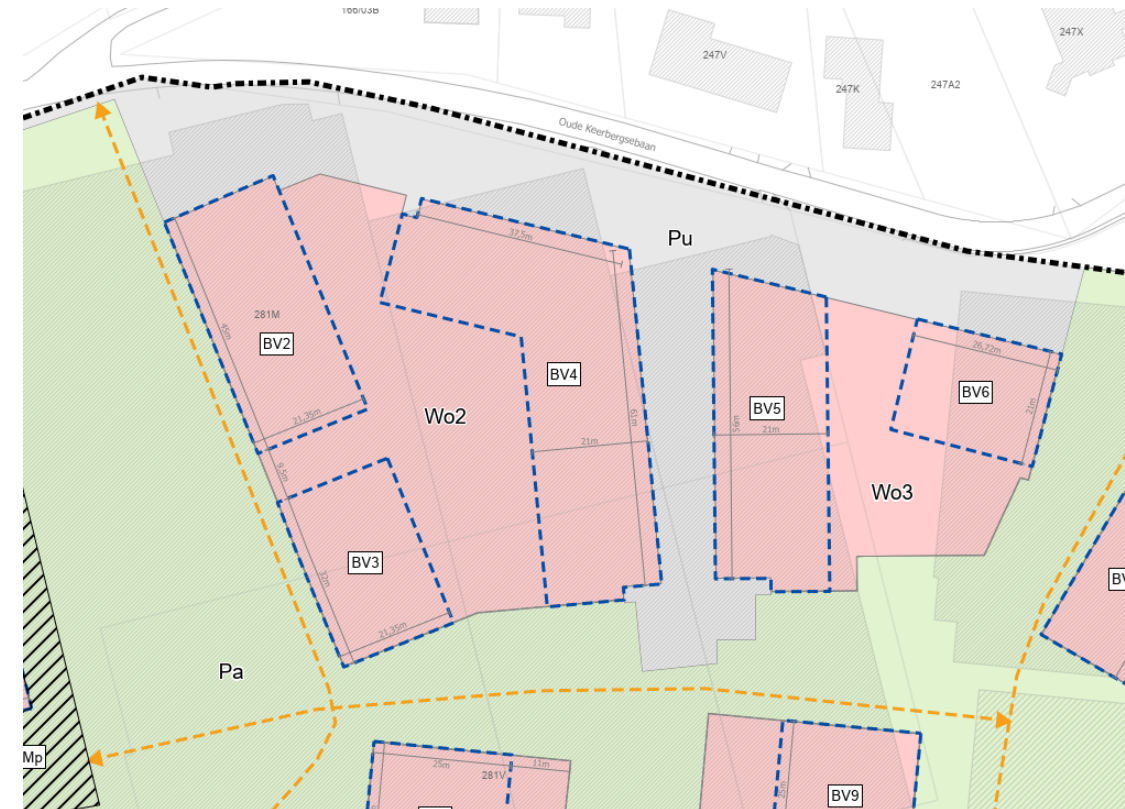
- De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca
- Binnen bestaande scharniergebouw

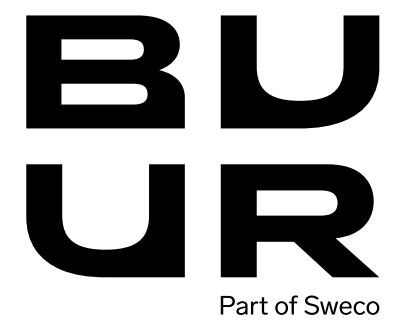


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 10: ZONE VOOR PUBLIEK DOMEIN

- De zone is bestemd voor de aanleg van het publieke domein in de vorm van wegenis, inclusief parkeervelden, groenvakken, natuurlijke groenelementen, inritten en andere wegaanhorigheden





Part of Sweco