

GEMEENTERAAD
ZITTING VAN 25/09/2024

NOTULEN

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Julie De Clerck
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

Aanwezig:	Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad Lode Van Looy, burgemeester Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, schepenen Jan Fonderie, Guido Vaganée, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Wim Van der Donckt, Hilde Smets, Rudi Withaegels, Geert Teughels, Pascal Vercammen, Karl Theerens, Sofie Crauwels, Hilde De Ruyscher, Veerle Stephani, gemeenteraadsleden Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur
Afwezig met kennisgeving:	Frans Uytterhoeven, Eddy Michiels, Marcel Claes, gemeenteraadsleden
Afwezig	/

De voorzitter opent de zitting om 20.15 u.

OPENBAAR

I. Gemeenteraad - Notulen vergadering 28/08/2024: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

De notulen van de vergadering van de gemeenteraad van 28/08/2024 worden ter goedkeuring voorgelegd.

Voorgeschiedenis

28/08/2024: Vergadering gemeenteraad waarvan de notulen ter goedkeuring worden voorgelegd.

Feiten en context

- De notulen van de vergadering van de gemeenteraad worden onder de verantwoordelijkheid van de algemeen directeur opgesteld.
- Elk gemeenteraadslid heeft het recht tijdens de vergadering opmerkingen te maken over de redactie van de notulen van de vorige vergadering. Als die opmerkingen door de gemeenteraad worden aangenomen, worden de notulen in die zin aangepast.

- Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen van de vorige vergadering, worden de notulen als goedgekeurd beschouwd en worden ze ondertekend door de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur.

Juridische grond

- Het Decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid de artikelen 32, 50, vijfde lid, 277 en 278,§1.
- Het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad, inzonderheid Hoofdstuk 7.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Enig artikel - Keurt de notulen van de vergadering van de gemeenteraad van 28/08/2024 goed.

2. Leefmilieu - Groenvisie 'Aan de slag': Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

De dienst Duurzaam Milieu- en Natuurbeleid van het departement Leefmilieu van de provincie Antwerpen maakte in opdracht van de gemeente Bonheiden een groenvisie voor de gemeente op. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om dit document goed te keuren.

Voorgeschiedenis

- 28/09/2021: Het college van burgemeester en schepenen keurt de projectfiche "Uitwerken groenvisie door een extern bureau" goed.
- 09/11/2021: Het college van burgemeester en schepenen keurt de update projectfiche "Uitwerken groenvisie door een extern bureau" goed.
- 17/05/2022: Het college van burgemeester en schepenen stelt de voorwaarden vast van de overheidsopdracht "Opmaak groenvisie Bonheiden", de wijze van gunning en de lijst van uit te nodigen ondernemers.
- 10/07/2023: Gunning opmaak groenvisie aan provincie, dienst Duurzaam Milieu- en Natuurbeleid van het departement Leefmilieu van de provincie Antwerpen.
- 10/07/2023: Het college van burgemeester en schepenen keurt de projectfiche groenvisie goed.
- 10/04/2024: Toelichting van de groenvisie voor de milieuraad.
- 30/04/2024: Toelichting van de groenvisie voor het college van burgemeester en schepenen.
- 26/08/2024: Gemeenteraadscommissie over o.a. de groenvisie.

Feiten en context

- De groenvisie werd opgemaakt vanuit de nood aan een beleidsinstrument om gefundeerde antwoorden te formuleren en beslissingen te kunnen nemen over diverse maatschappelijke uitdagingen, concrete interne en externe vragen, knelpunten aangaande het versterken van het groenblauwe netwerk en om een toekomstgerichte invulling te geven aan de beleving van de ruimte, zowel in de kernen als in woonwijken en het buitengebied.
- Deze antwoorden en beslissingen dienen genomen te worden op basis van de nieuwe(st) inzichten aangaande ruimtelijke invulling, sociale en maatschappelijke meerwaarde, klimaatverandering en biodiversiteit. Een groenvisie biedt een leidraad voor het gemeentelijke vergunningenbeleid, beheer en aanleg openbaar domein, inrichting van groene ruimte en inzetten van privé groen als belevingsgroen.
- Er werd geen bijkomend terreinwerk uitgevoerd i.f.v. deze groenvisie. De groenvisie houdt bestaande gemeentelijke inventarisaties en beleidsdocumenten in het

achterhoofd, maar wordt opgesteld als een praktisch en dynamisch werkdocument. Dit document biedt de gemeente handvaten om een gezonde, klimaatbestendige en biodiverse toekomst voor Bonheiden te realiseren. Na een inleiding, situering en SWOT-analyse bevat de groenvisie vooral concrete actiefiches, die betrekking hebben op de thema's biodiversiteit, klimaat, gezondheid en identiteit. Voor elke actie wordt ook een opsomming en een kaart van straten en locaties gegeven, waarop deze actie van toepassing kan zijn. De focus ligt op locaties waar de meeste impact verwacht wordt om te vermijden dat het een te uitgebreide lijst wordt. Het gaat hier om een desktopanalyse die nog niet overal op het terrein is afgetoetst. Bij elke actiefiche wordt ook aangegeven in welke mate de actie een positieve bijdrage levert aan de 4 thema's (biodiversiteit, klimaat, identiteit en gezondheid), en wordt aangegeven of er bijvoorbeeld ondersteuning mogelijk is van Bosgroep of Regionaal Landschap. De groenvisie kan ook handvaten bieden om het draagvlak intern en extern te vergroten voor meer groen.

Advies

20/05/2024: Advies van de milieuraad (zie bijlage). De opmerkingen die weerhouden werden, werden verwerkt in de laatste versie van de tekst.

Juridische grond

Het Decreet over het lokaal bestuur.

Argumentatie

- Een groenvisie is een doeltreffend document om inzicht te krijgen in de waarde van het bestaand groen binnen de gemeente op vlak van biodiversiteit, klimaat, gezondheid en identiteit, maar geeft ook aan waar de potenties liggen om de biodiversiteit te verhogen, de gemeente meer klimaatbestendig te maken en tegelijkertijd een positieve bijdrage te leveren aan de gezondheid van de inwoners. Deze potenties worden o.a. in kaart via het concept van de ecosysteemdiensten.
- De groenvisie, zoals de provincie deze opstelt, is een vertaling van een integrale analyse in concrete acties op maat van een gemeente. Het voordeel van een plan op maat is dat de grondgebonden acties nauwkeurig op kaart kunnen worden weergegeven, zodat een gemeente locatie per locatie kan aanpakken en de acties direct kan opnemen in de meerjarenplanning. Op deze manier kan een gemeente jaar per jaar werken aan de realisatie van een gezonde, groene en duurzame gemeente.
- In het rapport worden referentiebeelden van goede praktijkvoorbeelden getoond ter inspiratie. Afhankelijk van de geformuleerde actie werd via hyperlinks nog extra achtergrondinformatie toegevoegd aan de fiche.
- De groenvisie werd toegelicht op de milieuraad. De opmerkingen die weerhouden werden zijn verwerkt in de definitieve versie van de groenvisie.

Stemming

Met 15 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, Jan Fonderie, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Rudi Withaegels, Pascal Vercammen, Sofie Crauwels, Veerle Stephani), 5 onthoudingen (Guido Vaganée, Wim Van der Donckt, Geert Teughels, Karl Theerens, Hilde De Ruysscher)

Besluit:

Enig artikel - Keurt de groenvisie, zoals toegevoegd als bijlage bij dit besluit, voor Bonheiden, opgemaakt door de dienst Duurzaam Milieu- en Natuurbeleid van het departement Leefmilieu van de provincie Antwerpen, goed.

3. Omgeving - Samenwerkingsovereenkomst voor het gebruik van MAGDA **Online: Goedkeuring**

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

De medewerkers van de afdelingen omgeving, infrastructuur en de ondersteunende diensten (ICT-GIS) raadplegen regelmatig eigendomsgegevens, die afkomstig zijn uit de databanken van het Kadaster en het Rijksregister. Hiervoor maken ze gebruik van een aantal IT-toepassingen, die gekoppeld zijn met de MAGDA webservices (MAXimale GegevensDeling tussen Administraties), een door Digitaal Vlaanderen aangeboden dienst.

Er zijn echter bedrijfsprocessen waarvoor het gebruik van deze specifieke IT-toepassingen minder aangewezen is. Voor die gevallen heeft Digitaal Vlaanderen verschillende van z'n MAGDA-webservices geïntegreerd in de webtoepassing MAGDA Online. Om hiervan gebruik te kunnen maken moet er aansluitingsprocedure doorlopen worden. In het kader daarvan moet er een samenwerkingsovereenkomst met Digitaal Vlaanderen afgesloten worden.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de samenwerkingsovereenkomst voor het gebruik van MAGDA Online goed te keuren.

Voorgeschiedenis

- 16/07/2019: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende "Overheidsopdrachten - Geo-IT GIS koppeling MAGDA online: Gunning".
- 24/10/2023: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende "Overheidsopdrachten - Opmaak rooilijnplan Dorp: Gunning".
- 05/03/2024: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende "Overheidsopdrachten - Opmaak rooilijnplan Dorp - Uitbreiding: Gunning".
- 30/05/2024: Vraag van de afdeling omgeving om de meest recente eigendomsgegevens van de percelen getroffen door het in opmaak zijnde rooilijnplan Dorp te bezorgen.
- 10/06/2024: Introductiegesprek met Digitaal Vlaanderen over de mogelijkheden van MAGDA Online.

Feiten en context

De medewerkers van de afdelingen omgeving, infrastructuur en ondersteunende diensten (ICT-GIS) raadplegen regelmatig eigendomsgegevens die afkomstig zijn uit de databanken van het Kadaster en het Rijksregister. Voor de gestructureerde toegang tot en verwerking van deze eigendomsgegevens maken ze gebruik van een aantal IT-toepassingen zoals ROL.net, Omgeving.net en Geo-IT GIS, die ontwikkeld werden voor specifieke bedrijfsprocessen. Een gekend voorbeeld hiervan is de behandeling van omgevingsvergunningen, waarbij deze eigendomsgegevens van belang zijn bij de lokalisatie van een aanvraag en het opzoeken van allerhande daaraan verbonden gegevens, alsook het opzoeken van de eigenaars van aanpalende eigendommen i.h.k.v. een openbaar onderzoek en dergelijke meer.

In functie van de MAXimale GegevensDeling tussen Administraties ontwikkelde Digitaal Vlaanderen het MAGDA-dienstenpakket. Dit omvat verschillende diensten, waaronder webservices waarmee de meest actuele gegevens kunnen uitgewisseld worden met verschillende authentieke bronnen, zoals onder meer ook de databanken van het Kadaster en het Rijksregister. In voormelde IT-toepassingen zit een koppeling met de webservices van MAGDA vervat en deze maakt het mogelijk om de meest recente eigendomsgegevens rechtstreeks uit de databanken van het Kadaster en het Rijksregister op te halen.

Er zijn echter bedrijfsprocessen waarvoor het gebruik van deze specifieke IT-toepassingen minder aangewezen is. Het gaat dan over het ad hoc opzoeken van de historiek en/of verkoopprijzen van eigendommen i.h.k.v. projectontwikkeling of het opzoeken van eigendomsgegevens van percelen, die in het kader van de opmaak van een

rooilijnplan getroffen worden door een nieuwe rooilijn. Voor die gevallen heeft Digitaal Vlaanderen verschillende van z'n MAGDA-webservices geïntegreerd in de webtoepassing MAGDA Online. Deze webtoepassing levert gegevens uit een aantal brondatabanken aan zonder dat daarvoor een IT-toepassing gebruikt moet worden.

Om gebruik te kunnen maken van de webtoepassing MAGDA Online moet er aansluitingsaanvraag ingediend worden, waarbij een specifieke aansluitingsprocedure doorlopen moet worden. Deze aansluitprocedure omvat een aantal stappen waarvoor Digitaal Vlaanderen een stappenplan ter beschikking stelt, zie bijlage '01_Bijlage_1_Aansluitingsprocedure_MAGDA_Online.pdf'. Alvorens de aansluitingsaanvraag ingediend kan worden, moeten de eerste drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1 omvat het bekomen van de nodige juridische toegangen. In het geval van het opzoeken van eigendomsgegevens gaat het dan over het Kadaster en het Rijksregister. Daarvoor beschikt de gemeente Bonheiden reeds over de nodige juridische toegangen omdat ze aangesloten is bij volgende beraadslagingen:
 - Kadaster: Beraadslaging FO nr. 04/2017 van 09/03/2017, zie bijlages:
 - 02_Bijlage_2_Beraadslaging_FO_nr_04-2017_van_20170309.pdf;
 - 03_Bijlage_3_Beraadslaging_FO_nr_04-2017_van_20170309_aansluiting.pdf;
 - Rijksregister: Beraadslaging RR nr. 13/2013 van 13/02/2013, zie bijlages:
 - 04_Bijlage_4_Beraadslaging_RR_nr_13-2013_van_20130213.pdf;
 - 05_Bijlage_5_Beraadslaging_RR_nr_13-2013_van_20130213_aansluiting.
- Stap 2 omvat het opmaken van een inkooporder voor de aansluitkost voor MAGDA Online. Per aansluiting op een van de zes domeinen (Persoon, Kadaster, LED, Mobiliteit, Sociale Zekerheid, Gezin) zal een eenmalige aansluitkost van € 1.000 verschuldigd zijn aan het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen. In het geval van het opzoeken van eigendomsgegevens gaat het dan over de aansluiting op de domeinen Kadaster en Persoon en een eenmalige aansluitkost van € 2.000. Voor dit bedrag zal pas na het bekomen van een visum van de financieel directeur en de goedkeuring van voorliggend besluit door de gemeenteraad een inkooporder opgemaakt worden op naam van het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen, Havenlaan 88 bus 30, 1000 Brussel, BTW: BE 0643 634 986, BE86 3751 1175 0850.
- Stap 3 omvat het aanvullen van het ontwerp van de 'Samenwerkingsovereenkomst voor het gebruik van MAGDA Online' met de gegevens van de gemeente Bonheiden en de namen van de ondertekenaars. Deze samenwerkingsovereenkomst tussen enerzijds de gemeente Bonheiden en anderzijds het Vlaams Gewest (Digitaal Vlaanderen) en het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen, zie bijlage '06_Bijlage_6_ontwerp_van_SWO_MAGDA_Online_Algemeen_Bonheiden-DigiVla.pdf', moet ongetekend bij de aansluitingsaanvraag gevoegd worden. Deze zal pas ná ondertekening door Digitaal Vlaanderen ter ondertekening aangeboden worden aan de gemeente Bonheiden. Deze samenwerkingsovereenkomst moet overigens maar één keer afgesloten worden en zal dan dienstig blijven voor eventuele toekomstige aansluitingen op andere domeinen.

Juridische grond

- Wet van 29/07/1991, betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;
- Algemene Verordening Gegevensbescherming - Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27/04/2016, betreffende de bescherming van

natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (AVG/GDPR);

- Decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur, inzonderheid de artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;
- Bestuursdecreet van 07/12/2018;
- De wet van 30/07/2018, betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens;

Argumentatie

Om de afdelingen omgeving, infrastructuur en de ondersteunende diensten (ICT en GIS) in staat te stellen om ad hoc eigendomsgegevens op te zoeken en te verwerken conform de toepasselijke regelgeving betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, is het aangewezen om:

- de samenwerkingsovereenkomst voor het gebruik van MAGDA Online, zie bijlage '06_Bijlage_6_ontwerp_van_SWO_MAGDA_Online_Algemeen_Bonheiden-DigiVla.pdf', goed te keuren;
- aan het college van burgemeester en schepenen opdracht te geven om de aansluitingsaanvraag in te dienen en de verdere aansluitingsprocedure te doorlopen;
- burgemeester, Lode Van Looy en algemeen directeur, Ethel Van den Wijngaert, te machtigen om voormelde overeenkomst namens de gemeente Bonheiden te ondertekenen.

Financiële gevolgen

Aan de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst voor het gebruik van MAGDA Online is een kostprijs verbonden. Per aansluiting op een van de zes domeinen (Persoon, Kadaster, LED, Mobiliteit, Sociale Zekerheid, Gezin) zal een eenmalige aansluitkost van € 1.000 verschuldigd zijn aan het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen.

Aangezien er voor het bekomen van de meest recente eigendomsgegevens via de webtoepassing MAGDA Online een aansluiting op de domeinen Kadaster en Persoon vereist is, gaat het hier over een eenmalige aansluitkost van € 2.000. Hiervoor zal een inkooporder op naam van het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen, Havenlaan 88 bus 30, 1000 Brussel, BTW: BE 0643 634 986, BE86 3751 1175 0850 opgemaakt en aan de aansluitingsaanvraag toegevoegd worden.

Visum:

Visum 2024/0334 van 09/09/2024: 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

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 - Geeft goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst voor het gebruik van MAGDA Online, tussen enerzijds de gemeente Bonheiden en anderzijds het Vlaams Gewest (Digitaal Vlaanderen) en het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen, als volgt:

Samenwerkingsovereenkomst voor het gebruik van MAGDA Online

Tussen de ondergetekenden

enerzijds

De gemeente Bonheiden, vertegenwoordigd door burgemeester Lode Van Looy en algemeen directeur Ethel Van den Wijngaert, ingeschreven in het KBO met nummer 0207534171, waarvan de administratieve zetel zich bevindt te Jacques Morrensplein 10, 2820 Bonheiden, hierna afgekort

“de opdrachtgever”,
en anderzijds

A. Het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, bij delegatie, in de persoon van de leidend ambtenaar van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid agentschap Digitaal Vlaanderen, administrateur-generaal Jan Smedts, ingeschreven in het KBO met nummer 0316.380.841 en vestigingsnummer 2.256.180.804, waarvan de administratieve zetel zich bevindt te Havenlaan 88, 1000 Brussel, hierna afgekort “Digitaal Vlaanderen”,

B. Het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen, vertegenwoordigd door de voorzitter van de beheerscommissie van het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen, in de persoon van Jan Smedts, ingeschreven in het KBO met nummer 0643.634.986 waarvan de administratieve zetel zich bevindt te Havenlaan 88, 1000 Brussel, hierna afgekort “EV DV”;

hierna A en B samen “de opdrachtnemer”, ieder wat zijn decretale of reglementaire bevoegdheden betreft,

[X], Digitaal Vlaanderen en EV DV worden hieronder ook wel afzonderlijk aangeduid als een “partij” of gezamenlijk als de “partijen”;

wordt overeengekomen wat volgt

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De opdrachtgever belast de opdrachtnemer met het uitvoeren van de opdracht zoals nader beschreven in bijlage 1.

Artikel 2. Verbintenissen

De opdrachtnemer verbindt zich ertoe de nodige mensen en middelen in te zetten voor de kwaliteitsvolle en efficiënte uitvoering van de in bijlage 1 omschreven opdracht. De opdrachtgever verbindt zich ertoe de middelen en de nodige informatie ter beschikking te stellen voor het correct uitvoeren van de opdracht.

Artikel 3. Kostprijs en betalingsmodaliteiten

De totale kostprijs van de opdracht, evenals de verdeling van de kosten, betalingsmodaliteiten en facturatiegegevens, worden beschreven in de berekening in bijlage 2.

Artikel 4. Uitvoeringsmodaliteiten

De uitvoeringsmodaliteiten van deze overeenkomst staan in detail beschreven in bijlage 3. Alle communicatie in het kader van onderhavige overeenkomst wordt gericht aan de contactpersonen van elke partij, vermeld in bijlage 3. De taken die toevertrouwd zijn aan de opdrachtnemer kunnen tijdens de uitvoering van het project gewijzigd worden in functie van de bekomen resultaten of met het oog op een nieuwe oriëntering van de opdracht. Deze wijzigingen maken het voorwerp uit van een ondertekend addendum bij deze overeenkomst.

Artikel 5. Gegevensbescherming

Elke partij zal alle persoonsgegevens die zij in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst ontvangt, verwerken in overeenstemming met de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, en in het bijzonder de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

De opdrachtnemer verwerkt in het kader van de opdracht persoonsgegevens ten behoeve van de opdrachtgever. Partijen sluiten voorafgaandelijk aan de verwerking van persoonsgegevens een verwerkersovereenkomst waarin aanvullende afspraken met betrekking tot deze verwerking van persoonsgegevens worden vastgelegd.

Artikel 6. Vertrouwelijkheid

Vertrouwelijke informatie is technische, commerciële of organisatorische informatie over de ene partij die ter kennis werd gebracht aan de andere partij en in het algemeen, elke informatie van welke aard of vorm dan ook die werd verstrekt aan een partij met het oog op de uitvoering van deze overeenkomst.

De partijen verbinden er zich toe vertrouwelijke informatie niet te gebruiken, te reproduceren

en te verspreiden, rechtstreeks of onrechtstreeks, mondeling of schriftelijk, buiten het kader van de overeenkomst, tenzij voorafgaande schriftelijke toelating van de andere partij. De partijen verbinden er zich toe alle nodige stappen te ondernemen om de naleving te verzekeren van deze verplichting tot vertrouwelijkheid door hun personeelsleden en medecontractanten die betrokken zijn bij of werden aangeworven voor de uitvoering van de opdracht en die directe kennis moeten hebben van deze inlichtingen. Beide partijen blijven echter aansprakelijk tegenover elkaar voor elke inbreuk op de verplichting tot vertrouwelijkheid die in dit artikel wordt omschreven. De partijen verplichten er zich toe om, op eerste verzoek, alle exemplaren en alle kopieën van vertrouwelijke inlichtingen die hen werden verstrekt terug te bezorgen of te vernietigen.

Artikel 7. Aansprakelijkheid

De opdrachtnemer is enkel aansprakelijk voor schade die rechtstreeks voortvloeit uit de gebrekkige uitvoering van deze overeenkomst. De opdrachtnemer is evenwel nooit aansprakelijk in geval van overmacht, i.e. onvoorziene omstandigheden die onafhankelijk zijn van haar wil en de correcte uitvoering van de verbintenissen onmogelijk maakt.

Artikel 8. Geschillen

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens de Belgische wetgeving. Elk geschil of elke eis, voortvloeiend uit of in verband met de geldigheid, interpretatie, uitvoering of ontbinding van de overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de opdrachtgever gevestigd is. Voor elk geschil zal eerst getracht worden van het in der minne te regelen door onderhandeling en zal er dus een verplichte verzoeningspoging vooraf gaan aan elke mogelijke gerechtelijke beslechting van het geschil.

Artikel 9. Duur en beëindiging van de overeenkomst

De overeenkomst treedt in werking van zodra deze door alle partijen is ondertekend, voor de duur van het project. Indien aan de zijde van een der partijen sprake is van een toerekenbare ernstige tekortkoming in de nakoming van haar verbintenissen en de in gebreke blijvende partij tien dagen na schriftelijke aanmaning de tekortkoming niet heeft opgeheven, heeft de andere partij het recht deze samenwerkingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden, zulks onverminderd het recht op vergoeding van de schade die deze laatste partij lijdt, doordat geen nakoming doch ontbinding plaatsvindt.

Artikel 10. Deelbaarheid

De nietigheid of ongeldigheid van één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst beïnvloedt de geldigheid van de andere bepalingen niet. Elke bepaling, die nietig of ongeldig verklaard is, zal worden beschouwd als weggelaten uit de overeenkomst, zonder echter de andere bepalingen te beïnvloeden, die, wat hen betreft, van toepassing blijven, tenzij dat de nietig of ongeldig verklaarde bepaling(en) van wezenlijk belang is voor het voorwerp van de overeenkomst.

Deze overeenkomst werd elektronisch opgesteld en ondertekend.

Voor de opdrachtnemer

Jan Smedts

Administrateur-generaal – Voorzitter beheerscommissie Digitaal Vlaanderen – EV DV

Voor de opdrachtgever

Lode Van Looy, Burgemeester Gemeente Bonheiden

Ethel Van den Wijngaert algemeen directeur Gemeente Bonheiden

Bijlagen Onderstaande bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1 : Concrete opdrachtschrijving – verbintenissen van alle partijen
- Bijlage 2 : Kostprijs en betalingsmodaliteiten
- Bijlage 3 : Uitvoeringsmodaliteiten

Bijlage 1. Concrete opdrachtoomschrijving – verbintenissen van alle partijen

1. Context Digitaal Vlaanderen is een intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid met onder meer de taak om instanties te ondersteunen in hun contacten met burgers, ondernemingen en organisaties en hun digitalisering en vereenvoudiging van dienstverlening en processen, dit overeenkomstig artikel 4, 6° en 4, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Digitaal Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen.

In dat kader biedt Digitaal Vlaanderen een kant en klare gebruikerstoepassing MAGDA Online aan:

- om gegevens die via het MAGDA gegevensdelingplatform ontsloten worden én geïntegreerd werden in de toepassing, te kunnen opvragen.
- met behulp van MAGDA Online kan een instantie gebruik maken van de MAGDAwebservices, zonder dat deze webservices in een applicatie van deze afnemer moeten worden geïntegreerd.

1. Deliverables De dienstverlening bestaat uit volgende diensten:

- logging: In MAGDA Online worden automatisch een aantal gegevens van de natuurlijke persoon, die namens de opdrachtgevende instantie een opvraging bij MAGDA doet, bijgehouden in het kader van de MAGDA loggingsverplichting.
- gegevensontsluiting: Via MAGDA Online worden opvragingen van de opdrachtgevende instantie naar MAGDA verzonden en wordt vervolgens het antwoord van MAGDA aan de opdrachtgevende instantie getoond.

2. Timing De vooropgestelde, oplevertermijn voor de aansluiting op MAGDA Online en de daarbijkomende aansluitingen (zie deliverables) is 3 tot 6 weken.

Bijlage 2. Kostprijs en betalingsmodaliteiten

1. Kostprijs en detailberekening De kostprijs bedraagt € 1000 per domein als eenmalige aansluitingskost met een onbeperkt aantal transacties per jaar. Voor een overzicht van de beschikbare domeinen waarop deze overeenkomst en de aansluitingskost van toepassing is (m.u.v. de MAGDA Documentendienst, waarvoor een andere overeenkomst geldt), raadpleeg deze webpagina: <https://www.vlaanderen.be/magda/magda-online>. De opdrachtgever is niet verplicht alle domeinen af te nemen. De opdrachtgever kan een aansluiting op de gewenste domeinen naar keuze laten activeren. Enkel de aansluitkost voor de gekozen domeinen zal gefactureerd worden. Digitaal Vlaanderen en het EV DV worden aangemerkt als niet-belastingplichtige publiekrechtelijke lichamen in de zin van artikel 6, eerste lid, van het BTW-wetboek en zijn bijgevolg niet onderworpen aan de BTW.

2. Overzicht kosten en verdeling van de kosten De kosten worden 100% gedragen door de opdrachtgever.

3. Kosten - Assumpties Alle infrastructuurkosten worden gedragen door Digitaal Vlaanderen.

4. Facturatie- en betalingsmodaliteiten Na het uitvoeren van de prestaties door de opdrachtnemer, zal het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen een factuur aan de opdrachtgever bezorgen. Betalingen aan de opdrachtnemer worden uitgevoerd op rekeningnummer BE86 3751 1175 0850, geopend op naam van het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen. Een betalingstermijn van 30 dagen is van toepassing.

Bijlage 3. Uitvoeringsmodaliteiten

1. Projectorganisatie Indien nodig zullen de opdrachtnemer en de opdrachtgever statusoverleg inrichten.

Contactgegevens van de partijen: - opdrachtgever: contactgegevens worden door de opdrachtgever opgegeven in het aanvraagformulier voor de aansluiting op MAGDA Online. - opdrachtnemer: Anneleen Gouwy (Product Manager)

Artikel 2 - Geeft opdracht aan het college van burgemeester en schepenen om de aansluitingsaanvraag in te dienen en de verdere aansluitingsprocedure te doorlopen.

Artikel 3 - Machtigt de burgemeester, Lode Van Looy, en de algemeen directeur, Ethel Van den Wijngaert, om voormelde overeenkomst namens de gemeente Bonheiden te ondertekenen.

4. Omgeving - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2 'Bonheiden centrum': Voorlopige vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Het masterplan Bonheiden centrum werd goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 26/08/2020. Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorontwerp goedgekeurd in zitting van 10/07/2023. Na deze goedkeuring werd het voorontwerp voorgelegd aan de hogere overheden en verplichte adviesinstanties. Er werd een schriftelijke adviesronde (plenaire vergadering) georganiseerd van midden juli tot en met 11/09/2023. De opmerkingen en adviezen van de schriftelijke adviesronde werden verwerkt tot een ontwerp van het RUP 'Bonheiden centrum' dat nu ter voorlopige vaststelling aan de gemeenteraad van Bonheiden wordt voorgelegd.

Het ontwerp-RUP dat nu voorligt, vormt dus de vertaling van de krachtlijnen die in het structuurplan, beeldkwaliteitsplan en masterplan zijn gedefinieerd en legt de inrichting van het centrum van Bonheiden vast d.m.v. een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP Bonheiden centrum zorgt aldus voor een juridische vertaling van de beleidsvisie.

Voorgeschiedenis

- 15/03/2018 tot en met 13/05/2018: Publieke raadpleging omtrent de startnota en procesnota voor het RUP nr. 2 'Bonheiden centrum'.
- 21/11/2018: Het college van burgemeester en schepenen keurt de scopingnota goed van het gemeentelijk RUP nr. 2 'Bonheiden centrum'.
- 26/08/2020: De gemeenteraad keurt het masterplan 'Bonheiden centrum' goed.
- 19/04/2022: Het college van burgemeester en schepenen neemt standpunt in over een aantal knelpunten en/of bijkomende vragen.
- 10/07/2023: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van het voorontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' en organisatie van een schriftelijke adviesronde (plenaire vergadering).
- Half juli t.e.m. 11/09/2023: schriftelijke adviesronde (plenaire vergadering) m.b.t. het voorontwerp-RUP 'Bonheiden centrum'.
- 08/09/2023: Het Departement Omgeving – Team Omgevingseffecten deelt na uitvoeren van de RVR-toets mee dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.
- 28/09/2023: Het Departement Omgeving – Team Omgevingseffecten deelt na een inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage mee dat er geen plan-MER opgesteld moet worden.

Feiten en context

- Het ruimtelijk uitvoeringsplan Bonheiden centrum is een uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals uitgeschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2005. In dit structuurplan is een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente opgenomen. Bonheiden centrum vormt de belangrijkste woonkern binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een kwaliteitsvolle opwaardering van de dorpskern en de bescherming van het aanbod

aan voorzieningen en kleinhandel. Kleinschaligheid en lokale binding zijn hier sleutelbegrippen.

- Na vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in 2009 een beeldkwaliteitsplan voor Bonheiden centrum opgesteld. Daarnaast werd ook een masterplan Bonheiden centrum opgemaakt. De herwerkte versie van het masterplan Bonheiden centrum werd goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 26/08/2020. Het ontwerp-RUP dat nu voorligt, vormt de vertaling van de krachtlijnen die in het structuurplan, beeldkwaliteitsplan en masterplan zijn gedefinieerd en legt de inrichting van het centrum van Bonheiden vast d.m.v. een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP Bonheiden centrum zorgt aldus voor een juridische vertaling van de beleidsvisie.
- In 2018 werd een publieke raadpleging georganiseerd omtrent de startnota en procesnota voor het RUP nr. 2 'Bonheiden centrum'. Later dat jaar werd de scopingnota goedgekeurd. Na goedkeuring van de scopingnota voor het RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' werd een masterplan 'Bonheiden centrum' op 26/08/2020 goedgekeurd door de gemeenteraad. Op basis van de scopingnota en het masterplan heeft studie bureau OMGEVING een voorstel van voorontwerp opgemaakt, bestaande uit een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota.
- Het college van burgemeester en schepenen keurde het voorontwerp van het RUP 'Bonheiden-centrum' goed op 10/07/2023. Na de goedkeuring van het voorontwerp-RUP werd het voorontwerp voorgelegd aan de hogere overheden en verplichte adviesinstanties. Er werd een schriftelijke adviesronde (plenaire vergadering) georganiseerd vanaf half juli tot en met 11/09/2023. De opmerkingen en adviezen van de schriftelijke adviesronde werden verwerkt tot een ontwerp van het RUP 'Bonheiden centrum' dat nu ter voorlopige vaststelling aan de gemeenteraad van Bonheiden wordt voorgelegd.
- Het ontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' bestaat uit een toelichtingsnota met een register planschade/planbaten/gebruikerscompensatie en bijhorende kaarten, een plan feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een plan recht van voorkoop. Daarnaast is ook een niet-technische samenvatting gemaakt en werden de scopingnota (met kaartenbundel) en procesnota geüpdatet.
- Het ontwerp-RUP wordt volgens de te volgen procedure voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp-RUP onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 60 kalenderdagen. Tijdens het openbaar onderzoek dient er een infomoment georganiseerd te worden.

Advies

Tijdens de schriftelijke adviesronde (plenaire vergadering) werden volgende schriftelijke adviezen ontvangen omtrent het voorontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' en als bijlage bij het verslag van de plenaire vergadering gevoegd:

- De deputatie van de provincie Antwerpen formuleert opmerkingen;
- Het Departement Omgeving formuleert opmerkingen;
- De GECORO deelt opmerkingen mee over het voorontwerp-RUP;
- Het Departement Landbouw & Visserij geeft een gunstig advies zonder opmerkingen;
- Onroerend Erfgoed, Agentschap Natuur en Bos, Wonen in Vlaanderen en De Lijn zijn eveneens aangeschreven, maar hebben geen advies verleend.

Openbaar onderzoek

Na de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP door de gemeenteraad onderwerpt het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek, dat binnen 30 dagen na de voorlopige vaststelling, minstens wordt aangekondigd door:

- aanplakking in de gemeente;
- een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;
- een bericht op de website van de gemeente.

Deze aankondiging vermeldt minstens:

- waar het ontwerp ter inzage ligt;
- de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
- het adres waarop de aan de GECORO gerichte adviezen, opmerkingen en bezwaren, dienen toe te komen of kunnen afgegeven worden.

Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft. Na de aankondiging wordt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde. Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de GECORO bezorgd.

Tijdens het openbaar onderzoek organiseert het gemeentebestuur een informatievergadering betreffende het ontwerp RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' voor de bevolking.

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikels 2.2.1. tot en met 2.2.6. en artikels 2.2.18 tot en met 2.2.25, met in bijzonder artikel 2.2.21.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikels 2.4.1 en 2.4.2 inzake het recht van voorkoop.

Argumentatie

Bonheiden centrum vormt de belangrijkste woonkern binnen de gemeente Bonheiden. Er wordt gestreefd naar een kwaliteitsvolle opwaardering van de dorpskern en de bescherming van het aanbod aan voorzieningen en kleinhandel. Kleinschaligheid en lokale binding zijn hierbij sleutelbegrippen. Het RUP is een uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals het werd uitgeschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2005. In het structuurplan is een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente opgenomen. Na vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in 2009 een beeldkwaliteitsplan voor Bonheiden centrum opgesteld. Hoewel dit plan geen formeel statuut heeft, geeft het wel de gemeentelijke visie op de dorpskern weer en wordt het gebruikt als toetsingsinstrument bij vergunningsaanvragen. Om de dorpskern kwaliteitsvol en met respect voor de identiteit te kunnen ontwikkelen, worden in voorliggend RUP de belangrijkste krachtlijnen van het beeldkwaliteitsplan juridisch vertaald. Daarnaast werd ook een masterplan Bonheiden centrum opgemaakt. De herwerkte versie van het masterplan Bonheiden centrum werd goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 26/08/2020. Het ontwerp-RUP dat nu voorligt, vormt de vertaling van de krachtlijnen die in het structuurplan, beeldkwaliteitsplan en masterplan zijn gedefinieerd en legt de inrichting van het centrum van Bonheiden vast d.m.v. een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP Bonheiden centrum zorgt aldus voor een juridische vertaling van de beleidsvisie.

Het ontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' bestaat uit een toelichtingsnota met een register planschade/planbaten/gebruikerscompensatie en bijhorende kaarten, een plan feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een plan recht van voorkoop. Daarnaast is ook een niet-technische samenvatting gemaakt en werden de scopingsnota (met kaartenbundel) en procesnota geüpdatet.

Een grafisch plan is een plan waarbij zones worden aangeduid gekoppeld aan toegestane bestemmingen binnen die zone. De bestemmingen opgelegd op het grafisch plan kunnen enerzijds de huidige bestemmingen van het BPA herbevestigen, anderzijds kunnen de bestemmingen volgens het gewestplan Mechelen wijzigen.

Binnen het RUP 'Bonheiden centrum' worden de volgende bestemmingen voorzien:

- Woongebied voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing met inbegrip van meergezinsgebouwen;
- Woongebied voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing;
- Woongebied voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing;
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Voortuinstrook;
- Bosgebied;
- Openbaar domein;
- (Overdruk) Cultuurhistorisch waardevol pand/object;
- (Overdruk) Projectzone voor wonen;
- (Overdruk) Bebouwingsvrije tuinzone;
- (Overdruk) Vrije zijtuinstrook;
- (Overdruk) Waterloop;
- (Overdruk) Ruimte voor water;
- (Overdruk) Trage verbinding;
- (Overdruk) Auto-ontsluiting;
- (Overdruk) Waardevolle dreef.

Met dit RUP 'Bonheiden centrum' wordt enerzijds het BPA 'De Krekel' dat een uitspraak doet over de site van de bibliotheek, cultureel centrum en gemeentehuis, volledig opgeheven. Anderzijds krijgt een perceel aan de Poverstraat de bestemming 'wonen', terwijl dit perceel momenteel binnen "artikel 6 - overdruk niet kwetsbaar gebied" volgens het RUP 'Zonevreemde woningen' gelegen is.

Daarnaast worden alle bestaande, vergunde verkavelingen voor percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van het RUP en die goedgekeurd zijn vóór 01/09/2009 (meer dan 15 jaar oud) opgeheven met het oog op het vereenvoudigen van de geldende voorschriften in het plangebied.

Tot slot wordt ook één recenter vergunde verkaveling in de Populierenlaan opgeheven om een beoogde trage verbinding naar de Schoolstraat te kunnen realiseren.

De toelichtingsnota is een verdere uitwerking van de goedgekeurde scopingnota van 21/11/2018 waarbij het ontwerpend onderzoek wordt toegelicht en verduidelijkt. Dit ontwerpend onderzoek vormt de basis voor het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften vormen samen met het grafisch plan de verordende richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Het grafisch plan legt zoals besproken zones vast met toekomstige bestemmingen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn tekstuele beschrijvingen van wat mogelijk is binnen de afgebakende bestemmingszones naar inrichting, organisatie, activiteiten, ... Zo worden er algemene voorschriften opgenomen i.h.k.v. openbaar nut, hernieuwbare energie, materiaalgebruik, waterhuishouding, biodiversiteit,

parkeren en dergelijke. Deze algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. Daarnaast krijgt elke bestemmingszone specifieke stedenbouwkundige voorschriften, waarbij de bestemmingen verder gedetailleerd worden en de inrichtingen bepaald worden. Door de stedenbouwkundige voorschriften krijgt elk perceel binnen het plangebied een duidelijk kader naar toekomstmogelijkheden. Veel van de stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op huidige, geldende voorschriften, uiteraard aangepast aan de hedendaagse normen en doelstellingen.

Het ontwerp-RUP 'Bonheiden centrum' is een verdere uitwerking van het voorontwerp-RUP van 10/07/2023 op basis van de ontvangen opmerkingen en adviezen tijdens de schriftelijke adviesronde (plenaire vergadering).

Daarnaast werd de procesnota verder aangevuld met de volgende processtap volgens de geldende goedkeuringsprocedure en werd de scopingsnota geüpdatet.

In het RUP worden bepaalde gebouwen aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol pand/object' op basis van de actualisatie van de inventaris 'bouwkundig erfgoed'. Een aantal panden zijn niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed maar beschikken over kenmerken die bijdragen aan het authentieke beeld van het dorp. Het gaat over 24 panden. De eigenaars van die panden zullen voorafgaand aan het verplichte infomoment tijdens het openbaar onderzoek ingelicht worden.

Voor bepaalde percelen gelegen binnen het plangebied wordt een voorkeurecht gevestigd ten voordele van de gemeente. Het betreft percelen gelegen in het gebied Vennebosschen. De betreffende percelen zijn aangeduid op het plan "recht van voorkeure". Het voorkeurecht geldt voor een termijn van 15 jaar.

Waterparagraaf:

- De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma. De watertoets gaat na of er sprake kan zijn van schadelijke effecten als gevolg van een verandering van de waterkwaliteit of -kwantiteit. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden vermeden en beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.
- Het plangebied ligt tussen twee beekvalleien. In het noorden stroomt de Bruinbeek; in het zuiden takt de Molenbeek aan op de Vrouwvliet. Rondom beide beken liggen pluviale en fluviale overstromingsgevoelige gebieden. Deze gebieden vallen echter op enkele percelen na buiten de contouren van het RUP. De niet-geklasseerde waterloop binnen het plangebied, ten oosten van het dorp, ligt niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De overstromingsgevoelige zone aan de Tinellaan bevindt zich hoofdzakelijk in de onbebouwde tuinen. Het ene perceel met op termijn grote kans op wateroverlast aan Poverstraat wordt daar door de brede overdruk 'vrije zijtuinstrook' structureel tegen beschermd.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn diverse bepalingen opgenomen die ervoor zorgen dat (delen van) percelen onbebouwd blijven en verplicht ingericht worden als groene ruimte, zodat hemelwater maximaal ter plaatse kan infiltreren. Ook legt het RUP voor de gracht die doorheen de groene ruimte 'Vennebosschen' en pluviaal overstromingsgebied loopt en die noordwaarts afwatert naar de Bruinbeek, en haar omgeving een bufferfunctie op voor de stroomopwaarts gelegen woonzones.

- Het volledig plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming. Het voorliggend RUP bevat een grotendeels bebouwde dorpskern en houdt geen grote uitbreiding van bebouwing in. Het is daarom onwaarschijnlijk dat in het RUP grote constructies van meer dan 5 m diep en meer dan 100 m lang, die een effect kunnen hebben op de grondwaterstroming, zullen gerealiseerd worden.
- Het grootste deel van het plangebied is infiltratiegevoelig, wat betekent dat het water van nature goed in de bodem kan infiltreren. Enkel het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen is niet infiltratiegevoelig, samen met twee kleine delen aan de randen van het plangebied aan Poverstraat en Grote Heide. In het RUP worden acties voorgesteld om verdichting van het grondoppervlak te beperken. Ook wordt voorgesteld open of halfopen bebouwing te bestendigen. Het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen wordt bevestigd als open ruimte. Het beperken van de verdichting en het behoud van Vennebosschen komen niet enkel de luchtigheid en de belevingswaarde van het dorp ten goede: het zijn ook goede maatregelen om de verharding op infiltratiegevoelige bodems te beperken. Tevens bevatten de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP bepalingen die de verhardingsmogelijkheden beperken.
- Enkel ter hoogte van kleine hoogteverschillen aan Poverstraat (zoals tussen het origineel wegtracé conform de atlas van buurtwegen en de latere rechte trekking) komen beperkte erosiegevoelige plekken voor. Omdat het bovendien om een niet-infiltratiegevoelige bodem gaat en het water dus niet van nature infiltreert, is deze beperkte erosiegevoeligheid een mogelijk aandachtspunt bij het toevoegen van bebouwing en beplanting op deze plek.
- Toekomstige projecten dienen uiteraard te voldoen aan de geldende regelgeving, zoals o.a. de gewestelijke verordening met betrekking tot hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagde afvoer van hemelwater.
- Conclusie: Er wordt van uitgegaan dat de toegestane werken zullen uitgevoerd worden met respect voor de vigerende wetgeving. Daarmee rekening houdend worden de effecten op het watersysteem als niet significant beschouwd. Bijgevolg kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het gemeentelijk RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt.

Op te heffen voorschriften van BPA, RUP of verkaveling. Na de inwerkingtreding van het RUP worden de voorschriften van volgende bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingen voor de percelen die binnen de begrenzing van dit ruimtelijke uitvoeringsplan liggen, opgeheven:

- Bijzondere plannen van aanleg:
 - BPA 'De Krekel', goedgekeurd op 31/05/2002, wordt volledig opgeheven
- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:
 - RUP nr. 1 'Zonevreemde woningen', goedgekeurd op 27/05/2015, artikel 6 'overdruk niet kwetsbaar gebied', voor wat betreft het gedeelte gelegen binnen het plangebied van het RUP Bonheiden centrum
- Verkavelingen ouder dan 15 jaar:
 - Poverstraat, sectie D nrs. 76/d/deel, 76/e, 77/e, 76/f, 76/g, 77/f - V/1993/0459 d.d. 13/05/1994;
 - Sint-Pauluspad, sectie B nrs. 394/w, x, 396/a, b, e, h, g - V/1991/0423 d.d. 27/02/1992;
 - Zellaerdreef, sectie B nr. 394/t - V/1986/0299 d.d. 29/09/1988;

- Kardinaal Cardijnlaan, sectie B nrs. 394/k, m, n, p - V/1986/0279 d.d. 24/07/1986;
- Kardinaal Cardijnlaan, sectie B nrs. 400/t, 401/d en 401/c wat betreft de delen binnen de contour van dit RUP - V/1985/0264 d.d. 22/08/1985 en VW/2012/0876 d.d. 25/07/2012;
- Zellaerstraat, sectie B nrs. 388/a3, k3, l3, c3 - V/1967/0029 d.d. 04/04/1968;
- Zellaerstraat, sectie B nrs. 382/z2, y2, l3, d3, g3 - V/1963/9620 d.d. 20/09/1963;
- Waversesteenweg, sectie B nrs. 322/e, g, h - V/1973/0091 d.d. 15/03/1973;
- Waversesteenweg, Pastorijsstraat, sectie B nr. 323/p - V/1977/0140 d.d. 21/03/1978;
- Pastorijsstraat, sectie B nrs. 319/a, b, e, Waversesteenweg 321/e, f, g, c, 320/b, c, d - V/1968/0032 d.d. 28/08/1968;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 315/r, w, a2, e2, f2 - V/2006/0750 d.d. 14/11/2006 en VW/2008/0806 en VW/2008/0811 en VW/2008/0814 d.d. 04/03/2009;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 312/f2, g2 - V/1985/0281 d.d. 23/01/1986;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 312/h2, k2 - V/1985/0267 d.d. 14/11/1985;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 309/h, k, l, m, n, p en 313/h, r, s, t, v, w - V/1963/9600 d.d. 25/07/1963;
- Berentrodereef, sectie B nrs. 297/n, v, d, c - V/1967/0030 d.d. 17/04/1968 en VW/1996/0536 d.d. 24/10/1996;
- Pastorijsstraat, sectie B nrs. 327/k, 327/l, 297/s - V/1988/00337 d.d. 15/09/1988;
- Berentrodereef, sectie B nrs. 349/f3, e3, g3, h3 - V/1988/0339 d.d. 15/09/1988 en VW/1989/0378 d.d. 12/04/1990 en VW/1996/0547 d.d. 09/01/1997;
- Edgar Tinellaan, sectie B nr. 335/c - V/1985/0260 d.d. 12/09/1985;
- Hoek Kerkplein-Berentrodereef, sectie B nr. 346/w - V/1971/0080 d.d. 16/03/1972 en VW2007/0780 d.d. 14/08/2007;
- Grote Heidestraat, sectie B nrs. 294/b, c, e, wat betreft de drie loten aan de straatzijde (huisnummers 11-13 en 15)- V/1962/9628 d.d. 27/12/1962;
- Schoolstraat, sectie C nrs. 448/e, h, k, 449/e, k - V/1979/0185 d.d. 08/01/1980;
- Schoolstraat, sectie C nrs. 432/g, 433/k, 434/v, n, l, m, r, 435/h, k, l, n - V/1971/7776 d.d. 06/01/1972;
- Schoolstraat, sectie C nrs. 474/w3,x3,y3 - V/1962/9627 d.d. 22/11/1962;
- Korte Schommenstraat, sectie C nrs. 470/a5, c5, e5, g5 - V/2006/0767 d.d. 20/06/2007;
- Korte Hondshoekstraat, Muizensteenweg, Populierenlaan, sectie C nrs. 475/e2, f2, k2 - V/1991/0415 d.d. 27/12/1991;
- Korte Hondshoekstraat, sectie C nr. 475/m2, Populierenlaan, sectie C nr. 475/n2 - V/2008/0807 d.d. 21/01/2009;
- Populierenlaan, sectie C nrs. 474/l4, 475/h2 - V/1995/0520 d.d. 23/05/1996 en VW/1996/0533 d.d. 19/12/1996;
- Muizensteenweg, sectie D nrs. 143/w3, n3, m3, l3, k3 - V/1978/0156 d.d. 06/02/1979;
- Muizensteenweg, sectie D nrs. 143/e4, l4 - V/1992/0446 d.d. 25/03/1993;
- Kerkveldenweg, sectie B nrs. 379/p5, r5, s5, t5, v5, w5, 381/n, p, r, s - V/2001/0643 d.d. 28/11/2001 en VW/2009/0829 d.d. 20/01/2010.

- Verkavelingen minder dan 15 jaar oud:
 - Populierenlaan, sectie C, nr. 476/e5 en f5 - V/2014/0942 d.d. 5/03/2015.

Stemming

Met 10 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, Hilde Smets, Pascal Vercammen, Veerle Stephani), 1 stem tegen (Rudi Withaegels), 9 onthoudingen (Jan Fonderie, Guido Vaganée, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Wim Van der Donckt, Geert Teughels, Karl Theerens, Sofie Crauwels, Hilde De Ruyscher)

Besluit:

Artikel 1 - Stelt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2 'Bonheiden centrum' voorlopig vast, bestaande uit:

- een toelichtingsnota met een register planschade/planbaten/gebruikerscompensatie en bijhorende kaarten;
- een plan feitelijke en juridische toestand;
- een grafisch plan;
- stedenbouwkundige voorschriften;
- een plan recht van voorkoop.

Artikel 2 – Heft in het ontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' het BPA 'De Krekel' d.d. 31/05/2002 volledig op.

Artikel 3 – Heft in het ontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' het RUP nr. 1 'Zonevrije woningen' d.d. 27/05/2015 artikel 6 'overdruk niet kwetsbaar gebied' op, voor wat betreft de delen gelegen binnen de begrenzing van het RUP nr. 2 'Bonheiden centrum'.

Artikel 4 – Heft in het ontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' worden, conform artikel 97 van het Omgevingsvergunningsdecreet, volgende verkavelingen op voor percelen die gelegen zijn binnen de begrenzing van het RUP Bonheiden centrum:

- Poverstraat, sectie D nrs. 76/d/deel, 76/e, 77/e, 76/f, 76/g, 77/f - V/1993/0459 d.d. 13/05/1994;
- Sint-Pauluspad, sectie B nrs. 394/w, x, 396/a, b, e, h, g - V/1991/0423 d.d. 27/02/1992;
- Zellaerdreef, sectie B nr. 394/t - V/1986/0299 d.d. 29/09/1988;
- Kardinaal Cardijnlaan, sectie B nrs. 394/k, m, n, p - V/1986/0279 d.d. 24/07/1986;
- Kardinaal Cardijnlaan, sectie B nrs. 400/t, 401/d en 401/c wat betreft de delen binnen de contour van dit RUP - V/1985/0264 d.d. 22/08/1985 en VW/2012/0876 d.d. 25/07/2012;
- Zellaerstraat, sectie B nrs. 388/a3, k3, l3, c3 - V/1967/0029 d.d. 04/04/1968;
- Zellaerstraat, sectie B nrs. 382/z2, y2, l3, d3, g3 - V/1963/9620 d.d. 20/09/1963;
- Waversesteenweg, sectie B nrs. 322/e, g, h - V/1973/0091 d.d. 15/03/1973;
- Waversesteenweg, Pastorijsstraat, sectie B nr. 323/p - V/1977/0140 d.d. 21/03/1978;
- Pastorijsstraat, sectie B nrs. 319/a, b, e, Waversesteenweg 321/e, f, g, c, 320/b, c, d - V/1968/0032 d.d. 28/08/1968;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 315/r, w, a2, e2, f2 - V/2006/0750 d.d. 14/11/2006 en VW/2008/0806 en VW/2008/0811 en VW/2008/0814 d.d. 04/03/2009;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 312/f2, g2 - V/1985/0281 d.d. 23/01/1986;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 312/h2, k2 - V/1985/0267 d.d. 14/11/1985;
- Grote Doelstraat, sectie B nrs. 309/h, k, l, m, n, p en 313/h, r, s, t, v, w - V/1963/9600 d.d. 25/07/1963;
- Berentrodendreef, sectie B nrs. 297/n, v, d, c - V/1967/0030 d.d. 17/04/1968 en VW/1996/0536 d.d. 24/10/1996;

- Pastorijstraat, sectie B nrs. 327/k, 327/l, 297/s - V/1988/00337 d.d. 15/09/1988;
- Berentrodereef, sectie B nrs. 349/f3, e3, g3, h3 - V/1988/0339 d.d. 15/09/1988 en VW/1989/0378 d.d. 12/04/1990 en VW/1996/0547 d.d. 09/01/1997;
- Edgar Tinellaan, sectie B nr. 335/c - V/1985/0260 d.d. 12/09/1985;
- Hoek Kerkplein-Berentrodereef, sectie B nr. 346/w - V/1971/0080 d.d. 16/03/1972 en VW2007/0780 d.d. 14/08/2007;
- Grote Heidestraat, sectie B nrs. 294/b, c, e, wat betreft de drie loten aan de straatzijde (huisnummers 11-13 en 15)- V/1962/9628 d.d. 27/12/1962;
- Schoolstraat, sectie C nrs. 448/e, h, k, 449/e, k - V/1979/0185 d.d. 08/01/1980;
- Schoolstraat, sectie C nrs. 432/g, 433/k, 434/v, n, l, m, r, 435/h, k, l, n - V/1971/7776 d.d. 06/01/1972;
- Schoolstraat, sectie C nrs. 474/w3, x3, y3 - V/1962/9627 d.d. 22/11/1962;
- Korte Schommenstraat, sectie C nrs. 470/a5, c5, e5, g5 - V/2006/0767 d.d. 20/06/2007;
- Korte Hondshoekstraat, Muizensteenweg, Populierenlaan, sectie C nrs. 475/e2, f2, k2 - V/1991/0415 d.d. 27/12/1991;
- Korte Hondshoekstraat, sectie C nr. 475/m2, Populierenlaan, sectie C nr. 475/n2 - V/2008/0807 d.d. 21/01/2009;
- Populierenlaan, sectie C nrs. 474/l4, 475/h2 - V/1995/0520 d.d. 23/05/1996 en VW/1996/0533 d.d. 19/12/1996;
- Muizensteenweg, sectie D nrs. 143/w3, n3, m3, l3, k3 - V/1978/0156 d.d. 06/02/1979;
- Muizensteenweg, sectie D nrs. 143/e4, l4 - V/1992/0446 d.d. 25/03/1993;
- Kerkveldenweg, sectie B nrs. 379/p5, r5, s5, t5, v5, w5, 381/n, p, r, s - V/2001/0643 d.d. 28/11/2001 en VW/2009/0829 d.d. 20/01/2010;
- Populierenlaan, sectie C, nr. 476/e5 en f5 - V/2014/0942 d.d. 5/03/2015.

Artikel 5 – Vestigt een recht van verkoop in het ontwerp-RUP nr. 2 'Bonheiden centrum' voor de percelen aangeduid in het plan "recht van voorkoop", geldig voor een termijn van 15 jaar, met als begunstigde de gemeente Bonheiden.

5. Omgeving - Stopzetting samenwerkingsovereenkomst IGEMO i.v.m. opmaak gemeentelijke woonbehoeftestudie: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 19/06/2024 heeft de gemeenteraad van Bonheiden de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie gegund aan IGEMO. Tijdens de zitting werd wel de bedenking gemaakt naar mogelijke belangenvermenging. Volgens ingewonnen juridisch advies vormt de opmaak van een woonbehoeftestudie door IGEMO een risico op latere mogelijke ontwikkelingen en studies.

Aan de gemeenteraad wordt aldus gevraagd de eerdere beslissing tot samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en IGEMO voor de opmaak van een woonbehoeftestudie Bonheiden niet goed te keuren en de eerdere beslissing van 19/06/2024, voor zover als nodig, integraal in te trekken en te vervangen door deze beslissing.

Voorgeschiedenis

19/06/2024: Goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst IGEMO door de gemeenteraad m.b.t. de opmaak van de gemeentelijke woonbehoeftestudie.

Feiten en context

Op de zitting van de gemeenteraad van Bonheiden van 19/06/2024 stond de samenwerkingsovereenkomst met IGEMO i.v.m. de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie geagendeerd. Tijdens de inhoudelijke bespreking van dit punt op de gemeenteraad werd een bemerking gemaakt over een eventuele belangenvermenging van IGEMO.

De gemeenteraad heeft de samenwerkingsovereenkomst onder voorbehoud van bijkomend onderzoek goedgekeurd.

Uit het bijkomend onderzoek blijkt dat de opmaak van een woonbehoeftestudie door IGEMO vanuit juridisch oogpunt problematisch is, gezien de rol van IGEMO in de ontwikkeling van het project 'Grote Heide'. De opmaak van de woonbehoeftestudie door IGEMO ondermijnt de wettigheid van alle verdere besluitvorming die daarop gebaseerd is. Iedere derde partij die de besluitvorming in vraag wil stellen, zal o.i. door de rol van IGEMO relatief eenvoudig kunnen aantonen dat er sprake is van mogelijke vooringenomenheid/partijdigheid/belangenvermenging.

Juridische grond

- Het Decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.
- Het Bestuursdecreet van 07/12/2018.

Argumentatie

Na bijkomend onderzoek en afweging wordt tot het besluit gekomen dat het voor alle betrokken partijen wenselijk is om de woonbehoeftestudie door een andere externe partij te laten opmaken, en dus niet door IGEMO.

De redenering is als volgt:

- De woonbehoeftestudie zal in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan een belangrijk voorbereidend document uitmaken.
- Een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan heeft geen verordenende kracht, maar vormt wel het kader voor de opmaak van één of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen: ruimtelijke uitvoeringsplannen worden immers opgemaakt ter uitvoering van ruimtelijke beleidsplannen. In essentie geeft een ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering aan een concrete beleidslijn, zoals opgenomen in een beleidskader.
- Ook voor het project "Grote Heide" zal normaliter nog een planningsinitiatief nodig zijn. Gezien de positie van IGEMO in de ontwikkeling van het project "Grote Heide" acht de gemeente de overeenkomst tussen de gemeente Bonheiden en IGEMO omtrent de opmaak van de woonbehoeftestudie vanuit juridisch oogpunt niet opportuun.
- De opmaak van de woonbehoeftestudie door IGEMO zou tot juridische voorbehouden kunnen leiden in het kader van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Daarom wenst de gemeente de woonbehoeftestudie niet door IGEMO te laten uitvoeren.

De gemeente onderstreept het vertrouwen in de competentie, de deskundigheid en de onafhankelijke positie van IGEMO, doch wenst vanuit juridisch oogpunt de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen, teneinde de ontwikkelingen in de gemeente niet in het gedrang te brengen.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel I - Besluit om de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en IGEMO voor de opmaak van een woonbehoeftestudie Bonheiden niet goed te keuren en de eerdere

beslissing van 19/06/2024, voor zover als nodig, integraal in te trekken en te vervangen door deze beslissing.

Artikel 2 - Maakt een kantmelding in de notulen van 19/06/2024 en stelt de gemeenteraad hiervan op de hoogte.

6. Overheidsopdrachten - Voorwaarden van de overheidsopdracht 'Opmaak gemeentelijke woonbehoeftestudie' en wijze van gunning: Vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 24/05/2006, voorziet in het richtinggevend gedeelte onder titel '2.3.3. woningbouwprogrammatie' de ontwikkeling van verschillende sites in woongebied en woonuitbreidingsgebied op korte (periode tot 2007), middellange (tussen 2007 en 2013) en lange termijn (na 2013). Daarnaast worden ook diverse gebieden aangeduid als te herbestemmen naar een open ruimte bestemming.

Eén van de woonuitbreidingsgebieden die op korte termijn ontwikkeld zou worden, betreft de site van 'Grote Heide'. Alvorens dit woonuitbreidingsgebied te kunnen aansnijden, dient aangetoond te worden dat er een woonbehoefte is. Een gemeentelijke woonbehoeftestudie is eveneens nodig als start voor een toekomstig gemeentelijk beleidsplan Bonheiden.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld een overheidsopdracht op te starten voor de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie, en de voorwaarden van de overheidsopdracht en de wijze van gunnen vast te stellen.

- Wat de voorwaarden van de overheidsopdracht betreft: Opmaak gemeentelijke woonbehoeftestudie.
- Wat de wijze van gunning betreft: Onderhandelingsprocedure zonder bekendmakingsregels.

Raming: € 35.000 excl. btw of € 42.350 incl. 21% btw.

Feiten en context

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 24/05/2006, voorziet in het richtinggevend gedeelte onder titel '2.3.3. woningbouwprogrammatie' de ontwikkeling van verschillende sites in woongebied en woonuitbreidingsgebied op korte (periode tot 2007), middellange (tussen 2007 en 2013) en lange termijn (na 2013). Daarnaast worden ook diverse gebieden aangeduid als te herbestemmen naar een open ruimte bestemming.

In het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt volgende taakstelling geformuleerd:

"13. De gemeente beschouwt volgende woongebieden als prioritair voor de realisatie van bijkomende woningen:

- *het binnengebied Grote Heidestraat - Eisenhowerlaan*
- *een deel van het binnengebied Dertien Eycken, alleen in functie van de uitbouw van het revalidatiecentrum*
- *twee zeer beperkte delen van het woonuitbreidingsgebied d'Elst.*

De overige binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden ofwel niet ontwikkeld voor 2007 ofwel herbestemd naar een open ruimte functie. De gemeente zal het aansnijden van woonuitbreidingsgebied steeds compenseren door, in een ruimtelijk uitvoeringsplan gelijktijdig een evenwaardige oppervlakte binnengebied om te zetten naar een open ruimte bestemming. Hiervoor komen de gebieden Venneboslaan - Pelgrimstraat en 'Dertien Eycken' in aanmerking."

Het RUP nr. 5 'Grote Heide-herneming', definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 31/10/2018, werd door de Raad van State in het arrest van 23/03/2021 vernietigd. Vooraleer een nieuwe RUP-procedure kan worden opgestart, vragen de hogere overheden een update van de woningbouwprogrammatie.

De komende jaren zal de gemeente een beleidsplan ruimte moeten opmaken ter vervanging van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Voor het beleidsplan ruimte Bonheiden is een woonbehoeftestudie eveneens een belangrijk thema dat onderzocht moet worden.

Opmaak woonbehoeftestudie voor gemeente Bonheiden:

- Het woonbeleid in Vlaanderen wordt met een aantal grote uitdagingen geconfronteerd. Denk bijvoorbeeld aan de vergrijzing, bevolkingsgroei en –krimp, de nood aan nieuwe woontypologieën of de bereikbaarheid van nieuwe woningen. Allen vergen ze een duidelijk antwoord vanuit het ruimtelijk woonbeleid.
- De gemeente Bonheiden wil met de woonbehoeftestudie nagaan in welke mate het woonaanbod moet uitgebreid of aangepast worden. De studie maakt een kwantitatieve afweging tussen de huidige en toekomstige woontypologie in Bonheiden met de toekomstige en gewenste woonvragen/behoefte voor de periode 2024 - 2050.
- De gemeente Bonheiden wil een actieve regierol op vlak van wonen opnemen. Daarom is het belangrijk de woonbehoefte in kaart te brengen en te koppelen aan de ruimtelijke - demografische context van de gemeente. Op deze manier kan er beoordeeld worden waar en op welke manier 'wonen' het meest aangewezen is. Waar moet wonen versterkt worden? Hoe kunnen we het best verdichten? Zijn er opportuniteiten om extra open ruimte te creëren? Hoe kan de gemeente zorgen voor een betaalbaar woonaanbod, ook voor jonge Bonheidenaren?
- De woonbehoeftestudie geeft een concreet beeld van de woonbehoeftes van diverse bewonersprofielen in een relatie tot het bestaande woonpatrimonium. Dit gebeurt op basis van verschillende prognoses. Bij de verschillende woonbehoeftes hoort een voorzet naar verder te ontwikkelen woonvormen, de impact hiervan op het ruimtegebruik en de impact op de organisatie van het woonbeleid in al haar facetten. Waar mogelijk wordt meegegeven welke inspanningen op welk niveau door welke actoren noodzakelijk of wenselijk zijn.
- De gemeente stelt vast dat vooral jonge gezinnen het de laatste jaren steeds moeilijker hebben om een betaalbare woning in Bonheiden te vinden. De woningen die vrijkomen zijn vaak zeer groot en bevinden zich op grote percelen. Bovendien vereisen de energienormen meestal een zeer grondige renovatie. Door de combinatie van deze factoren slagen jonge gezinnen er steeds minder in om een gepaste woning in Bonheiden te vinden, waardoor ze genoodzaakt zijn om uit te wijken naar naburige gemeenten of steden. De gemeente wil daarom in de toekomst inzetten op het voorzien van een betaalbaar woonaanbod voor alle doelgroepen, met in het bijzonder aandacht voor sociaal wonen en de jonge Bonheidenaren.

De aanpak van de woonbehoeftestudie rust op volgende uitgangspunten:

- Enerzijds is de nieuwe woonbehoeftestudie erop gericht om aanbevelingen te geven ter realisatie van een voldoende ruim woningaanbod.
- Anderzijds is de nieuwe woonbehoeftestudie erop gericht om de woonbehoefte te benaderen vanuit de verschillende doelgroepen met bijzondere aandacht voor een betaalbaar woonaanbod gericht op jonge Bonheidenaren.

De woonbehoeftestudie moet worden beschouwd als een voorafname op de latere opmaak van een "gemeentelijk beleidsplan Ruimte" voor Bonheiden. De opdracht omvat het opmaken van een woonbehoeftestudie als voorafname op de opmaak van het 'gemeentelijk

beleidsplan Ruimte'. Bij opmaak moet rekening gehouden worden met de voorwaarden gesteld in de Omzendbrief RO/2022/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie én de toekomstige wijziging of vervanging van deze omzendbrief die het Departement Omgeving heeft gepland. Het regelmatig afstemmen van de woonbehoeftestudie met het Departement Omgeving gedurende de opmaak ervan is dan ook een belangrijke vereiste.

De woningbouwprogrammatie die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd geformuleerd, dateert van 2006. Intussen zijn er een aantal maatschappelijke tendensen ontstaan waarmee destijds nog weinig of geen rekening kon worden gehouden. De ruimte komt meer en meer onder druk te staan, waardoor het noodzakelijk is een nieuw evenwicht te vinden tussen de verschillende ruimtevragers. Ook op het vlak van samenleven kent Bonheiden verschillende sociale tendensen (gezinsverdunding, vergrijzing, ...) waar rekening mee gehouden moet worden. De gemeente Bonheiden wil voor elke Bonheidenaar een (t)huis realiseren.

Met deze studie is het de bedoeling dat er de brug wordt gemaakt tussen het woon- en het ruimtelijk beleid. De gemeente Bonheiden wenst een actievere rol op vlak van wonen te gaan spelen. Om dit op een efficiënte manier te kunnen doen, wordt een studie gevraagd naar de woonbehoeftes van verschillende bewonersprofielen in relatie tot het bestaande woonpatrimonium alsook een voorzet naar verder te ontwikkelen woonvormen en de impact hiervan op de organisatie van het woonbeleid in de toekomst. De woonbehoeftestudie zal ook belangrijke input geven aan de opmaak van het toekomstig beleidsplan ruimte.

I. Huidige situatie en prognoses (bron: Woonscan Bonheiden: Bonheiden (provincieantwerpen.be))

Hieronder worden enkele relevante thema's en gegevens uit de Woonscan Bonheiden overgenomen, de bijhorende grafieken zijn terug te vinden in het document in bijlage. Voor meer gedetailleerde info verwijzen we graag naar het volledige rapport dat online raadpleegbaar is: Bonheiden (provincieantwerpen.be).

I.1. Aantal inwoners

Grafiek 18 geeft het (verwachte) verloop van het inwonersaantal weer als percentage ten opzichte van 2010 (met absolute aantallen weergegeven voor de gemeente Bonheiden). De prognose is dat gemeente Bonheiden een bevolkingstoename zal kennen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de stand van de bevolking op 01/01/2020. In de prognose wordt de periode 2020-2030 als 'aanvaardbare horizon' beschouwd. Voor 2030-2040 zijn de prognoses minder zeker. We zien een duidelijk stijgende trend in de tijd. Daarbij wordt verwacht dat de stijging tegen 2040 hoger is dan de gemiddelde toename in het Vlaams Gewest en de provincie Antwerpen.

I.2. Leeftijdscategorieën

Wanneer we kijken naar de inwoners naargelang leeftijdscategorie stellen we vast dat het aandeel jongeren (0-17j) en de groep 18-64-jarigen afneemt tegen 2040. Het aandeel van de groep 65+ers neemt toe (grafiek 20).

I.3. Aantal huishoudens

- Het aantal huishoudens nam de afgelopen jaren toe en blijft ook in de toekomst stijgen (grafiek 21). Wanneer we kijken naar de huishoudensgrootte tot 2040 (grafiek 22) zien we dat vooral de huishoudens met 1 en 2 personen in aantal toenemen. Er is dus sprake van gezinsverdunding. Dit zijn vaak huishoudens met één inkomen voor wie de betaalbaarheid van de woning een belangrijk aandachtspunt is.
- Grafiek 1 laat de verdeling zien tussen huishoudens die wonen als eigenaar, als huurder in de private sector en als huurder bij een woonmaatschappij of sociaal

verhuurkantoor. Meer dan 80% van de huishoudens in Bonheiden is eigenaar van de woning, een kleine 20% is huurder.

- Gezien de verwachte toename van het aantal alleenwonenden wordt verwacht dat het aantal huurders de komende decennia zal toenemen.

1.4. Woongelegenheden

- In de gemeente Bonheiden waren er in 2022 in totaal 6.680 woongelegenheden aanwezig. Ongeveer 85% daarvan zijn eengezinswoningen, ongeveer 11% van de woongelegenheden zijn appartementen.
- Uit grafiek 39 blijkt daarnaast dat meer dan 80% van de woningen gebouwd zijn vóór 2001. Voor meer dan 66% van de woningen is geen enkele vergunningsplichtige wijziging aan de woning gekend. Dit doet vermoeden dat een groot aandeel van de woningen toe is aan een grondige renovatie.
- De mediaanprijs voor een woonhuis bedroeg in 2022 in Bonheiden € 410.000 (ten opzichte van € 315.000 gemiddeld in Vlaanderen, Woningprijs | Vlaanderen.be) . Bonheiden behoort daarmee tot de 37 gemeenten in Vlaanderen waar de mediaanprijs van een woning hoger ligt dan € 400.000. Vooral voor huizen in open bebouwing en voor appartementen ligt de mediaanprijs een stuk boven de gemiddelde mediaanprijs in het Vlaams Gewest en de Provincie Antwerpen (grafiek 4).
- Ook de gemiddelde huurprijs (grafiek 6) ligt zowel voor private woningen als private woningen fors boven de gemiddelde huurprijs in het Vlaams Gewest en provincie Antwerpen.

2. Inschatting van knelpunten

- Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de gemeente Bonheiden zich tegen 2035-2040 mag verwachten aan een bevolkingsgroei die groter is dan het Vlaamse gemiddelde en aan een toenemende vergrijzing. Er zal zich ook een sterke groei van het aantal huishoudens voordoen. De groei van het aantal huishoudens is bovendien sterker dan de bevolkingsgroei. We zien een zeer sterke toename van het aantal alleenwonenden.
- Bonheiden is een landelijke gemeente met hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen. Een groot aandeel van die eengezinswoningen is gelegen in een groene omgeving, op ruime percelen en bestaat uit grote, vrijstaande woningen. Dit verklaart meteen ook de hoge mediaanprijs voor een woonhuis in Bonheiden. Meer dan 80% van de woningen is gebouwd vóór 2001, wat maakt dat veel van deze woningen aan een (doorgaans grondige) renovatie toe zijn met het oog op het behalen van de energieprestatienormen.
- Het huidige woonaanbod blijkt niet afgestemd op de toekomstige noden. Het verwerven van een woning blijkt door de hoge aankoopprijs en de nood aan een vaak grondige renovatie voor jonge tweeverdieners een steeds moeilijker opgave. Voor alleenwonenden is het bestaande woonaanbod nog beperkter. Ook het huren van dergelijke woningen gaat met hoge huurprijzen gepaard. Ondanks de inspanningen die de afgelopen jaren geleverd zijn voor het bijkomend voorzien van sociale woningen, zijn de meeste nieuwe projecten wegens juridische obstakels nog niet gerealiseerd. Het sociale huuraanbod bedraagt vandaag 19 SHM woningen per 1000 inwoners. Algemeen kunnen we dus stellen dat er een gebrek aan betaalbare alternatieven voor starters en kleine huishoudens is. Alleenstaanden en jonge gezinnen zien zich daardoor genooddaakt om buiten de eigen gemeente op zoek te gaan naar een woning en wijken uit.
- Het woonaanbod bestaat voor 85% uit woongelegenheden in een eengezinswoning en voor 11% uit woongelegenheden in een meergezinswoning. Hoewel het aandeel

appartementen lager ligt dan het Vlaamse gemiddelde leeft de perceptie dat vooral de dorpskern van Bonheiden de laatste jaren een zeer sterke toename heeft gekend wat betreft het aantal appartementen. Er worden vraagtekens geplaatst bij de leefbaarheid van de dorpskernen bij een verdere toename van het aantal woningen in de vorm van appartementen. Ook het dorpse karakter van beide kernen komt onder druk te staan. Gemeente Bonheiden wil op een leefbare manier verdichten en is zoekende naar de juiste handvaten hiervoor.

3. Concrete vraagstelling

3.1. Ruimtelijk/Demografisch

1. Waar liggen de mogelijkheden en opportuniteiten om aan de stijgende vraag naar woonentiteiten te voldoen? Welke woontypologieën zijn nodig om de toekomstige noden te kunnen opvangen? Strookt de huidige en toekomstige woontypologie in Bonheiden met de toekomstige en gewenste woonvragen/woonbehoefte die een gemeente als Bonheiden kenmerkt, vandaag en morgen, en rekening houdend met de verschuiving van gezinstypologie?
2. Hoe kunnen we deze behoefte ruimtelijk over ons grondgebied spreiden en planologisch vertalen, waarbij bepaalde woontypologieën relevanter zijn in bepaalde gebieden?
 - Welke groei kunnen we verwachten in de deelgemeenten (Bonheiden en Rijmenam)? Hoe kunnen we strategisch verdichten in de deelgemeenten zonder het DNA van de dorpen te verliezen?
 - In welke gebieden is verdichten aan te raden? Waar zijn meergezinswoningen gewenst? Kunnen we zoekzones afbakenen waar we hoger bouwen toelaten?
 - Zijn er hergebruiksmogelijkheden of verwevingsmogelijkheden?
 - Hoe gaan we om meer ruime villa's op grote percelen waar zich, gezien de ruime oppervlakte van de bestaande woningen, vaak twee gezinnen in zouden kunnen vestigen?
 - Kunnen de huidige onbebouwde percelen, leegstaande en verwaarloosde panden een gedeeltelijk oplossing bieden?
 - Kunnen bovenstaande vragen vertaald worden in scenario's voor gemeente Bonheiden? Behoeft versus ruimtelijk aanbod om de behoefte in te vullen, rekening houdend met het instrumentendecreet en de bouwshift?

3.2. Betaalbaarheid

- Op welke plaatsen is sociaal wonen gewenst? Hoe blijven we voorzien in kwalitatieve woningen voor iedereen? Hoe kunnen we de groeiende groep van alleenwoners beter bedienen? Kunnen alternatieve woonvormen hier een oplossing bieden?
- De gemeente is op zoek naar kritische succesfactoren om tot een betaalbare woning(huur)markt te kunnen komen.

De studie zal bestaan uit 2 fases:

Fase I - verzamelen en analyseren van de ruimtelijke en demografische data:

- In de eerste fase verzamelt het studiebureau, de nodige data om de analyses te kunnen maken. Het studiebureau voert een kwalitatief onderzoek uit waarbij de nadruk ligt op het in kaart brengen van de ruimtelijke elementen die vereist zijn om een goed en degelijk gemeentelijk woonbeleid te voeren.
- Tegelijk zal door het studiebureau een kwantitatief onderzoek uitgevoerd worden, waarbij vooral het cijfermateriaal belangrijk is, zoals de huidige data en prognoses van de bevolking en huishoudens van de gemeente en het woningbestand in zijn totaliteit.
- De volgende bronnen worden voor het onderzoek geraadpleegd (niet limitatief): Woonscan van Provincie Antwerpen, Provincie in Cijfers, Statistiek Vlaanderen,

Statbel, Wonen in Vlaanderen, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Bonheiden. Daarnaast worden ook alle aangeleverde gemeentelijke data verwerkt in deze fase.

Fase 2 - formuleren van beleidsaanbevelingen:

- In de tweede fase wordt er gekeken hoe enkele actuele vragen binnen de gemeente kunnen worden beantwoord. Een 1^{ste} luik behandelt het ruimtelijke en demografische aspect, een 2^{de} luik de betaalbaarheid.
- Het ruimtelijk/demografisch luik betreft voornamelijk het realiseren van bijkomende woonentiteiten. Het studiebureau brengt de meeste geschikte locaties in kaart, kijkt naar de typologieën die nodig zijn nu en in de toekomst en hoe deze tegemoetkomen aan de wijzigende samenstelling van de huishoudens. Is er nood aan uitbreiding van het patrimonium, is aanpassing aan de orde, of gaat het om een combinatie van beide? Op basis van de in fase 1 verzamelde data worden aanbevelingen geformuleerd met betrekking tot het woon- en woningaanbod voor de gemeente, voor de periode 2024–2050.
- Het luik rond betaalbaarheid wordt bekeken voor alle doelgroepen en alle inwoners van de gemeente. Het studiebureau onderzoekt hierbij inzonderheid op welke wijze de gemeente ervoor kan zorgen dat jongeren niet naar de buurgemeenten emigreren omwille van een te beperkt aanbod betaalbare woningen in eigen gemeente.
- De beleidsaanbevelingen zullen als basis kunnen fungeren voor de effectieve opmaak van een Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte.

Juridische grond

- Het Koninklijk Besluit van 14/01/2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.
- De Wet van 17/06/2013, betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies.
- De Wet van 17/06/2016, inzake overheidsopdrachten, inzonderheid artikel 42,§1, 1^o a (de goed te keuren uitgave excl. btw bereikt de drempel van € 143.000 niet).
- Het Koninklijk Besluit van 18/04/2017, betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, inzonderheid artikel 90 1^o.
- Het Decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur, inzonderheid artikel 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het besluit van de gemeenteraad van 26/06/2019, houdende vaststelling van het begrip dagelijks bestuur i.h.k.v. overheidsopdrachten.

Financiële gevolgen

Het geraamde bedrag voor de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie Bonheiden bedraagt € 35.000 excl. btw of € 42.350 incl. 21% btw. Deze studie is nodig voor de opmaak van een gemeentelijk beleidsplan ruimte Bonheiden.

Financieel advies:

FA 2024/00212 van 13/09/2024: Gunstig

Stemming

Met 15 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, Jan Fonderie, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Rudi Withaegels, Pascal Vercammen, Sofie Crauwels, Veerle Stephani), 5 onthoudingen (Guido Vaganée, Wim Van der Donckt, Geert Teughels, Karl Theerens, Hilde De Ruyscher)

Besluit:

Artikel 1 - Stelt de voorwaarden van de overheidsopdracht 'Opmaak gemeentelijke woonbehoeftestudie' vast, zoals vermeld in het bestek met nr. 2024/RS-1471, opgesteld door de technische dienst, en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.

Artikel 2 - Kiest als wijze van gunning voor de onderhandelingsprocedure zonder bekendmakingsregels bij de aanvang van de procedure, doch indien mogelijk, na raadpleging van meerdere ondernemers.

7. VERDAAGD - Overheidsopdrachten - Voorwaarden van de overheidsopdracht 'Opbraak en realisatie nieuw basketbalplein Domein Sluyts' en wijze van gunning: Vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Voor de opbraak en heraanleg van het basketbalplein in het domein Sluyts dient een opdracht opgestart te worden.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld de voorwaarden van de overheidsopdracht en de wijze van gunning vast te stellen:

- Wat de voorwaarden van de overheidsopdracht betreft: het opbreken van het huidige en heraanleg van een nieuw basketbalplein in Domein Sluyts.
- Wat de wijze van gunning betreft: onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Raming: € 31.256,25 excl. btw of in totaal € 37.820,06 incl. 21% btw.

De gemeenteraad beslist ter zitting dit punt te verdagen naar de gemeenteraad van 23/10/2024.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Enig artikel - Verdaagt dit punt naar de gemeenteraad van 23/10/2024.

8. Intergemeentelijke samenwerking - Uitdrukkelijk mandaat om de fusie van de Vlaamse Logo's goed te keuren op de Algemene Vergadering van Logo Mechelen: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om uitdrukkelijk mandaat te voorzien om de fusie van de Vlaamse Logo's goed te keuren op de Bijzondere Algemene Vergadering op 27/11/2024.

Voorgeschiedenis

27/03/2024: De gemeenteraad duidde Daan Versonnen aan als stemgerechtigd lid in de Algemene Vergadering van vzw LOGO Mechelen.

Feiten en context

- De rechtspersonen OCMW Bonheiden en gemeentebestuur Bonheiden zijn lid van de Algemene Vergadering van Logo Mechelen tot het einde van de legislatuur. Vanaf 01/01/2025 bundelen de veertien Logo's uit het Nederlandstalig gebied hun krachten en gaan ze verder als één organisatie. Ze mikken daarbij op efficiëntiewinst door een aantal processen gezamenlijk te organiseren en ze willen tegelijkertijd de regionale werking nog verder versterken. Als lokale en regionale partners behoudt de gemeente dus zeker een aanspreekpunt in het team van Logo Mechelen.
- Op 27/11/2024 houdt Logo Mechelen een Bijzondere Algemene Vergadering om de fusies van De Vlaamse Logo's goed te keuren. Sommige OCMW's en/of gemeenten

(waaronder dus ook Bonheiden) dienen expliciet mandaat te geven aan hun stemgerechtigd vertegenwoordiger(s), zodat deze de fusie van de Vlaamse Logo's mag goedkeuren.

- Voor de gemeenteraad van de gemeente Bonheiden betreft dit dhr. Daan Versonnen. Indien hij niet aanwezig kan zijn op de Bijzondere Algemene Vergadering, kan een plaatsvervangend vertegenwoordiger aangeduid worden of kan hij een volmacht geven aan een ander effectief lid van de Algemene Vergadering van Logo Mechelen vzw. Aangezien de vergaderingen van Logo Mechelen steeds samenvallen met de raad voor maatschappelijk welzijn en de gemeenteraad, woont de Projectmedewerker welzijn, als niet-stemgerechtigd lid, deze vergaderingen bij, zodoende kan hij uitzonderlijk als plaatsvervangend vertegenwoordiger worden aangeduid.

Juridische grond

- Het Decreet over het Lokaal bestuur.
- De statuten van Logo Mechelen vzw (zie bijlage).
- Het decreet betreffende het preventieve gezondheidsbeleid van 21/11/2003.
- Besluit van de Vlaamse regering betreffende de Logo's van 17/05/2024.

Financiële gevolgen

Hieraan zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Stemming

Geheime stemming over de afvaardiging van de plaatsvervangende afgevaardigde voor de Algemene Vergadering van Logo Mechelen:

- met eenparigheid van stemmen Tim Gordts, goedgekeurd

Besluit:

Artikel 1 - Geeft aan de vaste of plaatsvervangende vertegenwoordiger in de Algemene Vergadering van Logo Mechelen het uitdrukkelijke mandaat om de fusie van de Vlaamse Logo's goed te keuren op de Bijzondere Algemene Vergadering.

Artikel 2 - Vaardigt Tim Gordts (Projectmedewerker Welzijn) af als plaatsvervangende vertegenwoordiger naar de Bijzondere Algemene Vergadering, bij afwezigheid van de vaste vertegenwoordiger.

De voorzitter sluit de zitting om 21.17 u.
