

RUP BONHEIDEN CENTRUM BONHEIDEN

GEMEENTERAADSCOMMISSIE

18 SEPTEMBER 2024

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM

AGENDAPUNTEN

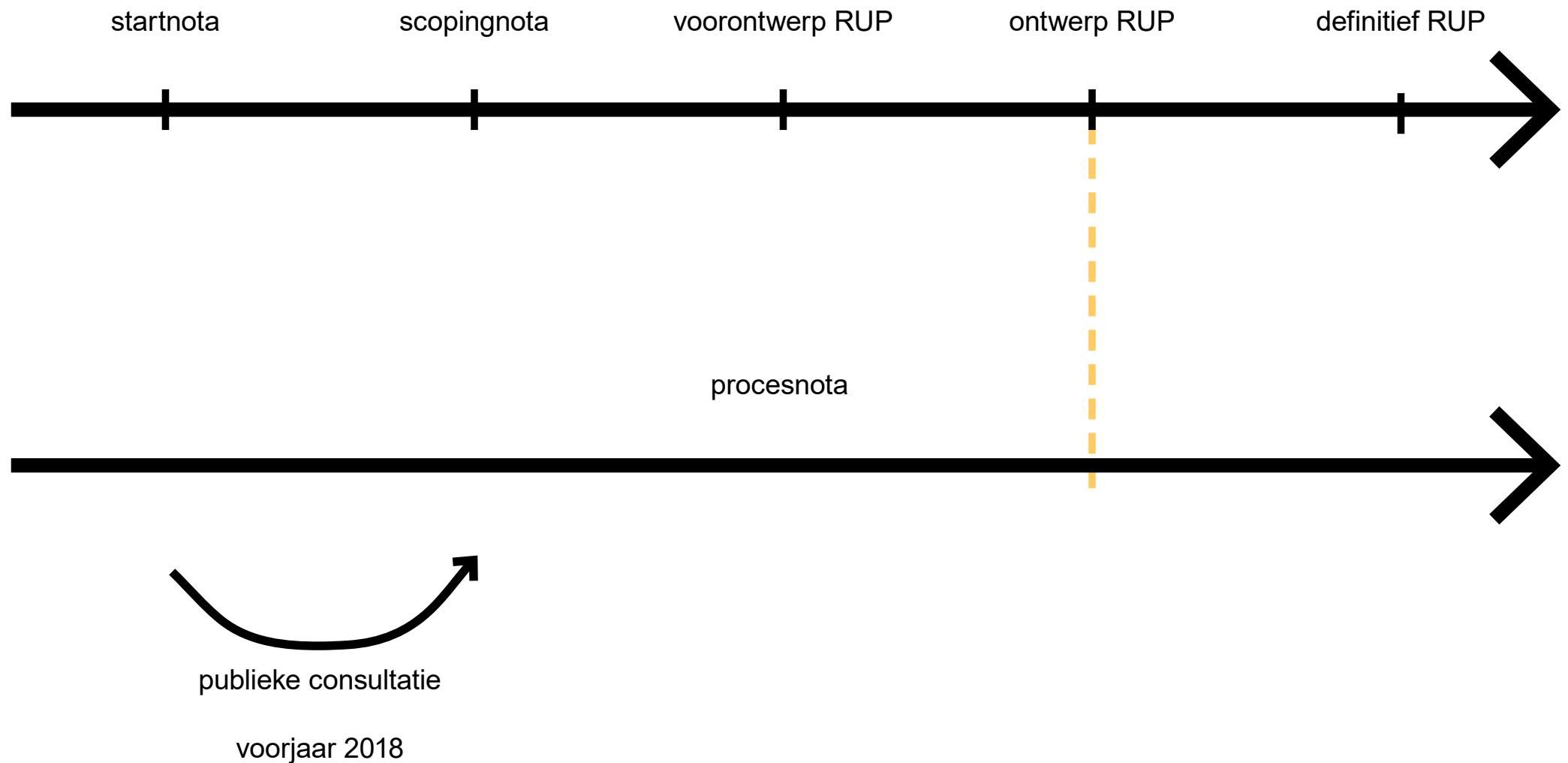
DOELSTELLING

GRAFISCH PLAN

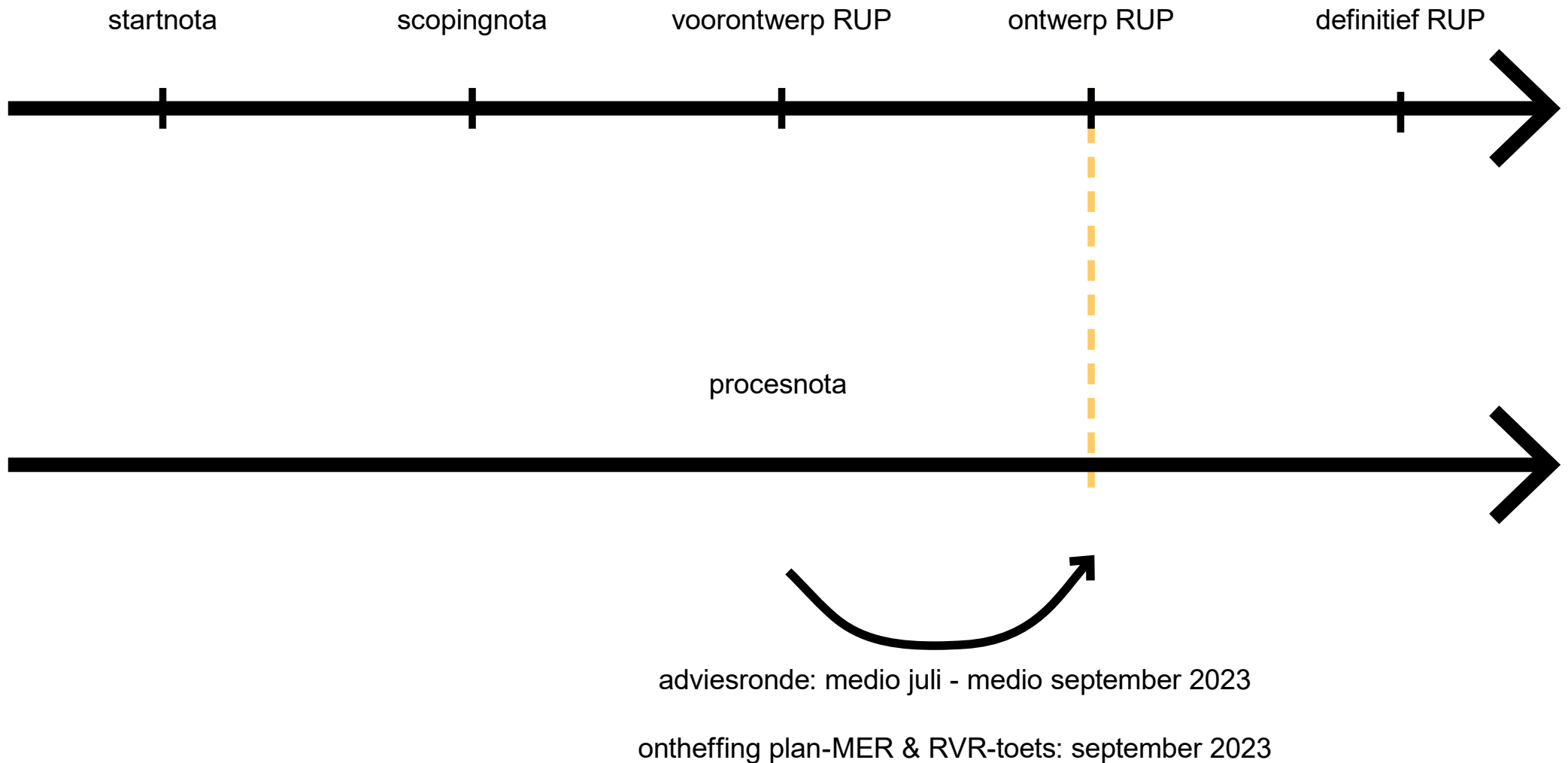
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERVOLGSTAPPEN

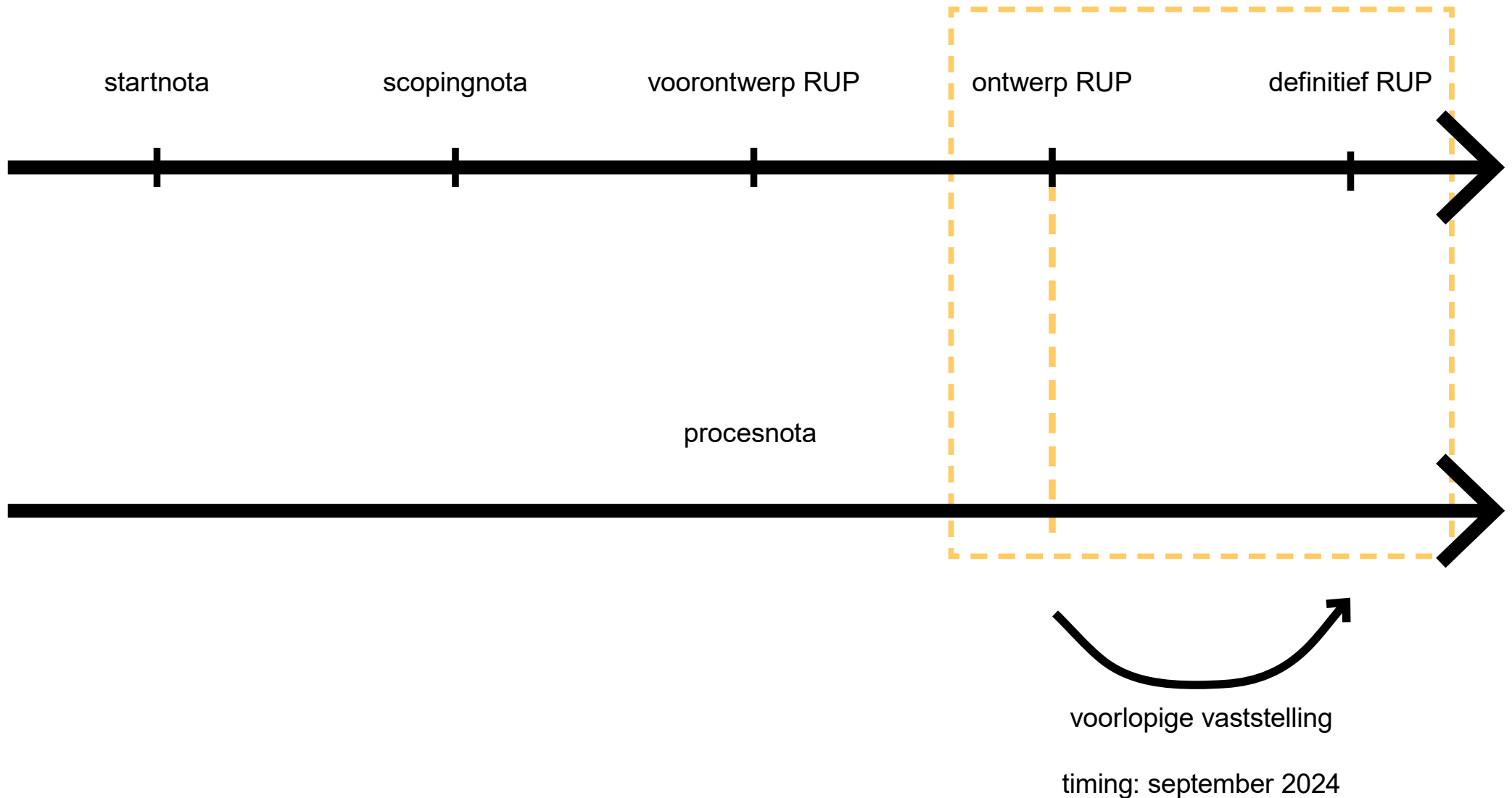
TIMING



TIMING



TIMING



DOELSTELLING

1

1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

1.1 AANLEIDING

visie voor gebied (basis GRS) vertalen in duidelijk en rechtszeker kader

1.2 DOELSTELLING

verder uitbouwen van relatief levendig en karaktervol dorp tot aangename woonkern

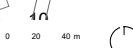
- groen en vernieuwd openbaar domein
- ruimte voor voorzieningen en handel
- hedendaagse woonprojecten
- goed bereikbare groene ruimten in en rond de kern

2 VISIE

- **masterplan Bonheiden-centrum** (2020): nieuw en breder inrichtingsperspectief
 - groen structuren
 - veilige fietspaden
 - ingepaste rijwegen en parkeerplaatsen
 - wanden van de straat uitrusten met voortuinstroken zodat bij nieuwe ontwikkelingen ruimte vrijkomt voor een kwalitatieve (groene) inrichting van de voortuinstroken
 - dorpsranden: doorkijken naar achterliggende open ruimte worden beschermd
- **woonprojecten** inpassen in het centrum (groene ruimte, verdichting, stedenbouwkundige lasten)
- **(gemeenschaps)voorzieningen:** ruimte voor ontwikkeling school en andere voorzieningen met aandacht voor groene inrichting en ontsluiting
- woonuitbreidingsgebied **Vennebosschen** herbestemmen naar bosgebied (cf. bindende bepaling GRS)
- 40-tal **waardevolle panden** dankzij RUP beschermen (cf. studie IGEMO)
- **traag netwerk** ordenen en uitbreiden

GRAFISCH PLAN

2



legende

basiskaart



grafisch plan

-  Art. 1. Woongebied voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing met inbegrip van meergezinsgebouwen
-  Art. 2. Woongebied voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing
-  Art. 3. Woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing
-  Art. 4. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
-  Art. 5. Voortuinstrook
-  Art. 6. Bosgebied
-  Art. 7. Openbaar domein
-  Art. 8. (overdruk) Cultuurhistorisch waardevol pand / object
-  Art. 9. (overdruk) Projectzone voor wonen
-  Art. 10. (overdruk) Bebouwingsvrije tuinzone
-  Art. 11. (overdruk) Vrije zijtuinstrook
-  Art. 12. (overdruk) Waterloop
-  Art. 13. (overdruk) Ruimte voor water
-  Art. 14. (overdruk) Trage verbinding
-  Art. 15. (overdruk) Auto-ontsluiting
-  Art. 16 (overdruk) Waardevolle dreef
-  op te heffen verkavelingsvergunning (nummer verkaveling - datum goedkeuring)

differentiatie van het wonen
ca. 370 extra woningen
dankzij verdichten van de
hoofdas en woonprojecten

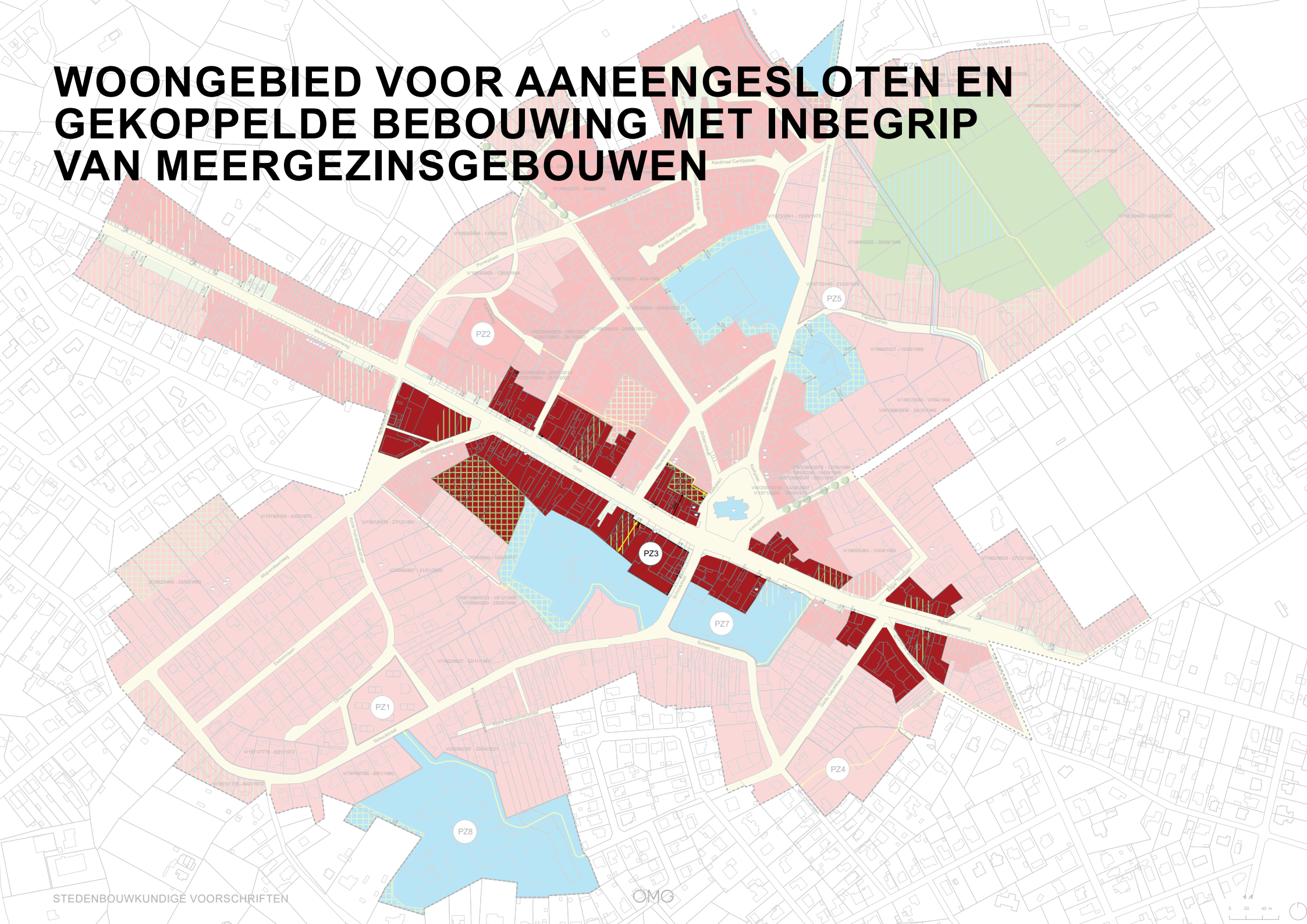
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

3

ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

- vergroting van het publiek domein
- werken van algemeen belang
- biodiversiteit en algemene heraanplantplicht
- woonkwaliteit
- dakkapellen
- dakvlakvensters
- kroonlijsten
- uitsprongen uit het gevelvlak
- reclame
- plaatsing van de gebouwen in woonzones
- uiterlijk van de gebouwen in woonzones
- aanleg van de percelen in woonzones
- wijzigingen van het bodemreliëf
- erfscheidingen
- tuinen en terrassen
- gescheiden ingang naar woonvertrekken op de verdieping
- verkavelingsvoorschriften
- autoparkeren
- auto- en/of fietsenbergplaats in zijtuinstrook
- overstromingsveilig bouwen
- groendaken
- zonnepanelen, warmtepompen en warmtenetten
- fietsparkeren
- fietsenstallingen en fietsparkeerplaatsen
- verbod op Seveso-bedrijven

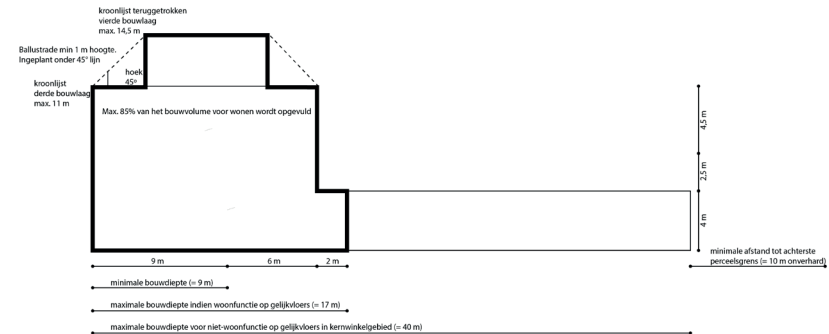
WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING MET INBEGRIIP VAN MEERGEZINSGEBOUWEN



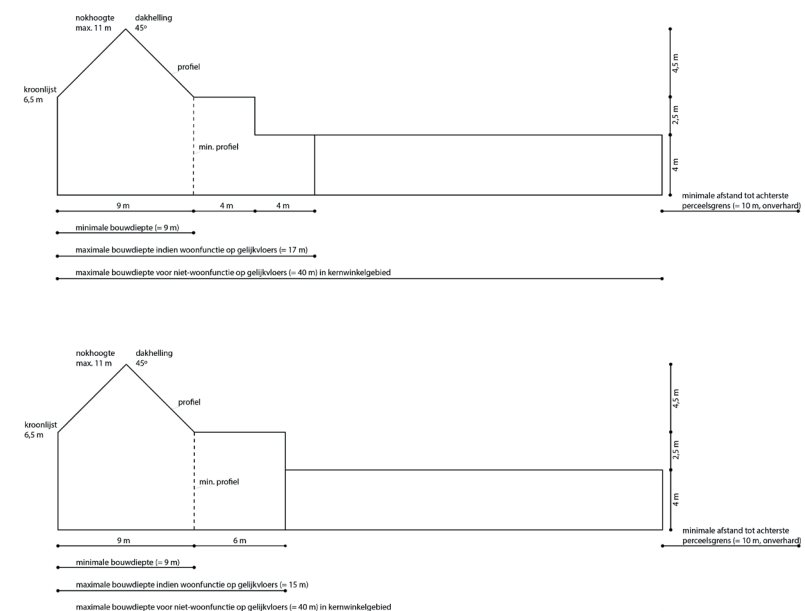
WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING MET INBEGRIP VAN MEERGEZINSGEBOUWEN



- bestemming: wonen, handel, horeca enz.
- eengezinsgebouwen of meergezinsgebouwen
- aaneengesloten of gekoppelde bebouwing
- voorschriften omtrent plaatsing, afmetingen en uiterlijk van gebouwen:
 - meergezinsgebouwen: max. 3 bouwlagen + 1 terugliggende bouwlaag
 - eengezinsgebouwen: max. 2 bouwlagen + zadeldak (hoofdgebouw)
 - één projectzone (PZ3), zie verder

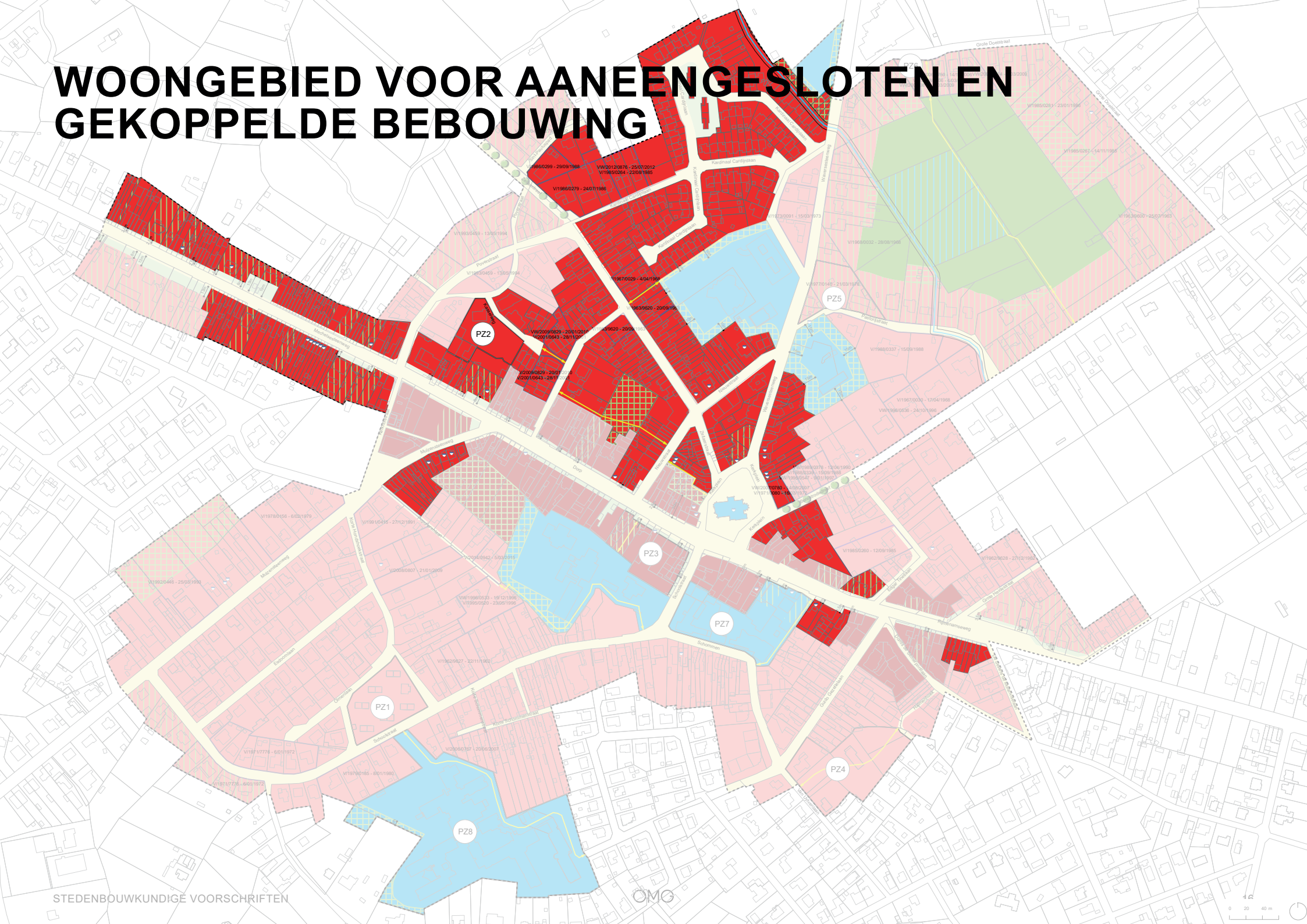


figuur 1 maximum gebouwprofiel meergezinsgebouw



figuur 2 maximum gebouwprofiel eengezinsgebouw

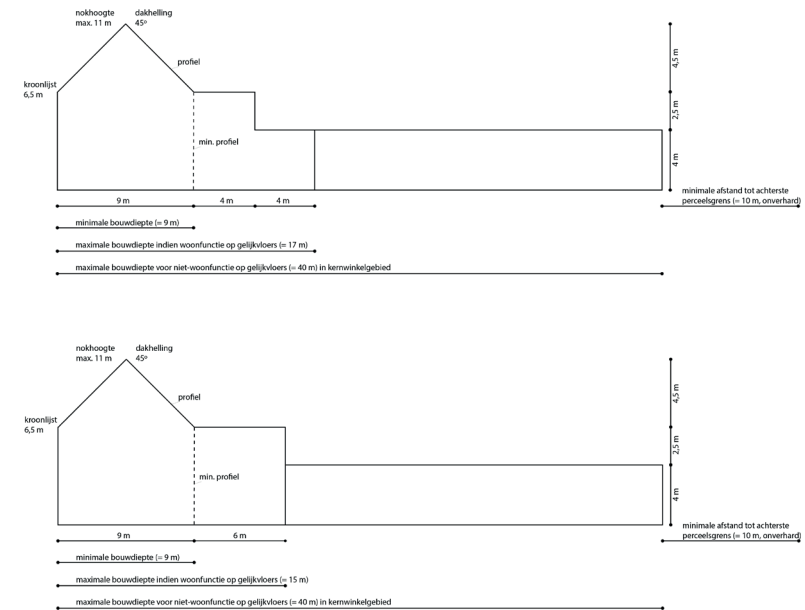
WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING



WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING

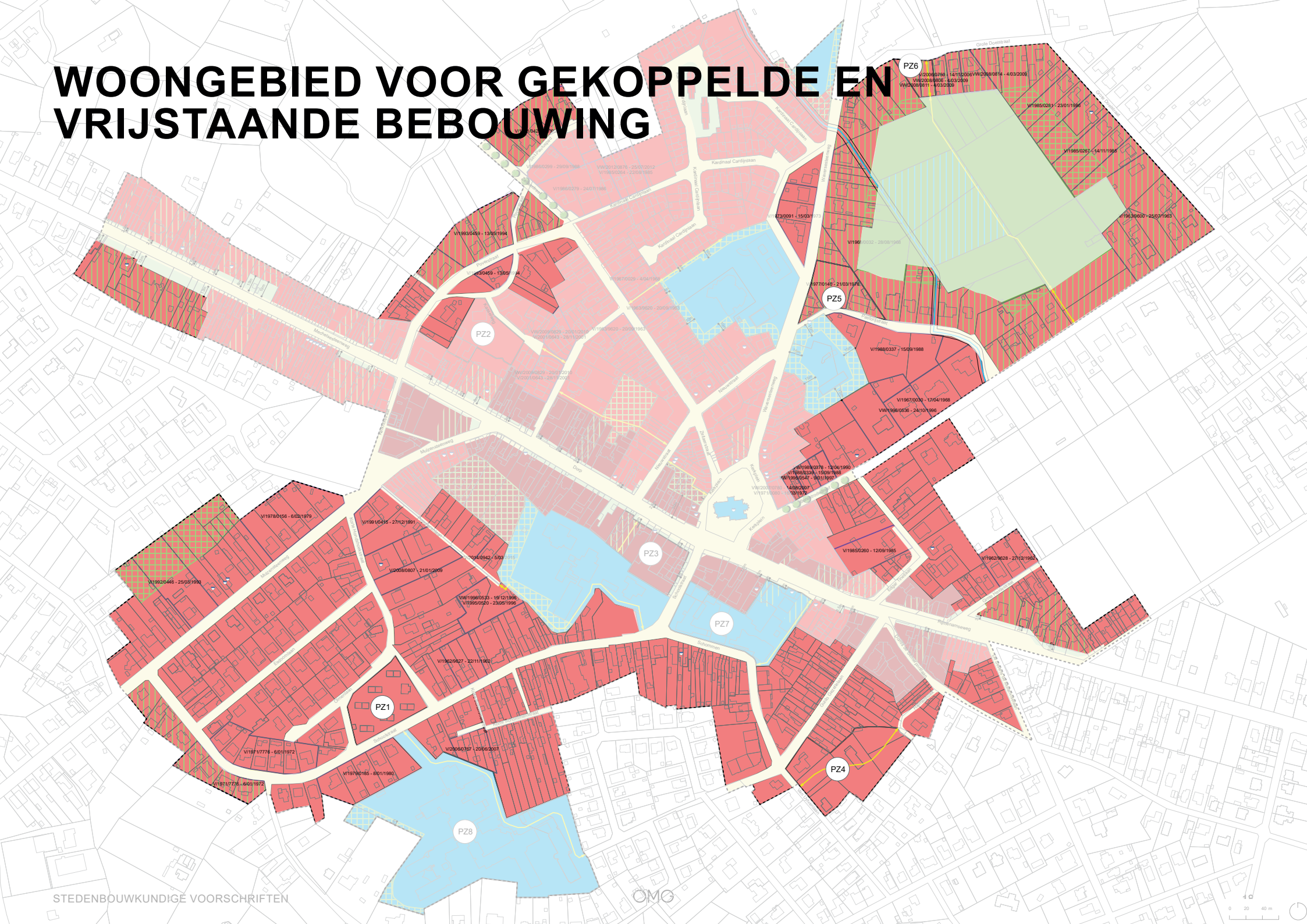


- bestemming: wonen, handel, horeca enz.
- eengezinsgebouwen, m.u.v. woonoppervlakte
 - >250 m² (01/09/2024) ook 2 of 3 appartementen
 - <250 m² (01/09/2024) max. 2 appartementen
- aaneengesloten of gekoppelde bebouwing
- voorschriften omtrent plaatsing, afmetingen en uiterlijk van gebouwen
 - max. 2 bouwlagen + zadeldak (hoofdgebouw)
- één projectzone (PZ2), zie verder



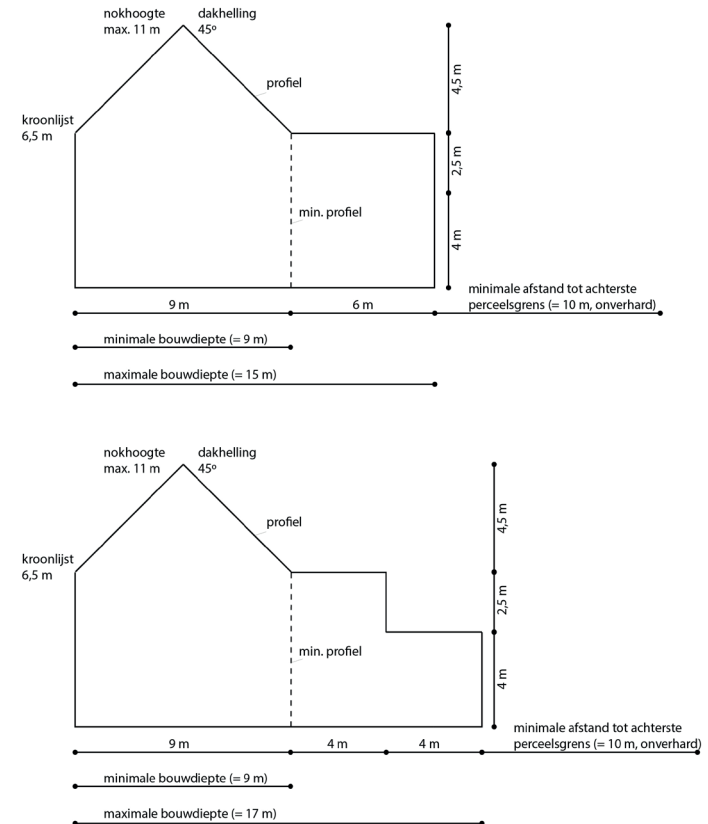
figuur 3 maximum gebouwprofiel aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

WOONGEBIED VOOR GEKOPPELDE EN VRIJSTAANDE BEBOUWING



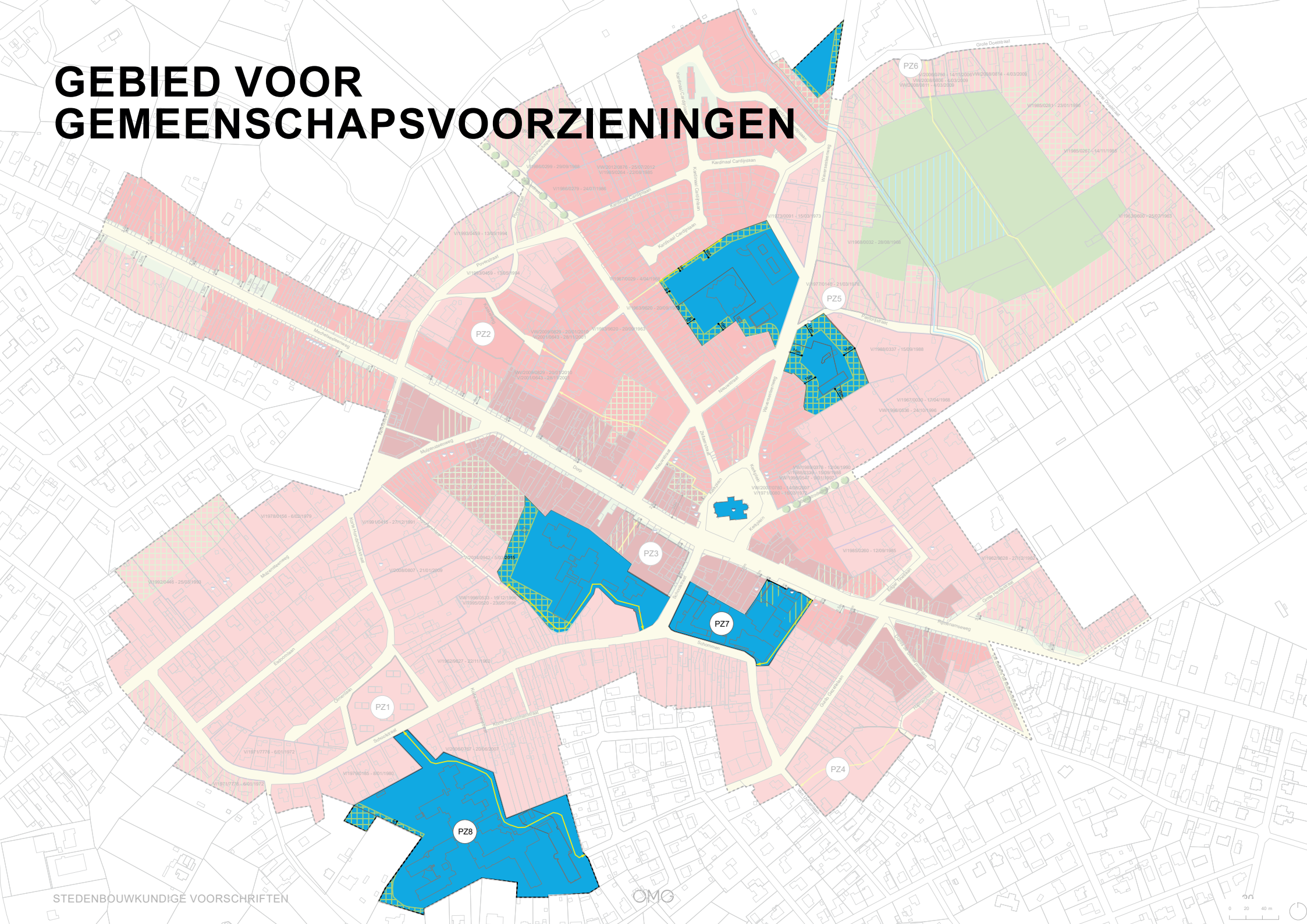
WOONGEBIED VOOR GEKOPPELDE EN VRIJSTAANDE BEBOUWING

- bestemming: wonen, kantoor, horeca enz.
- eengezinsgebouwen, m.u.v. woonoppervlakte $>250 \text{ m}^2$ (01/09/2024) ook 2 appartementen e.d. mogelijk
- gekoppelde of vrijstaande bebouwing
- voorschriften omtrent plaatsing, afmetingen en uiterlijk van gebouwen
 - max. 2 bouwlagen + zadeldak (hoofdgebouw)
- vier projectzones (PZ1, 4, 5 en 6), zie verder



figuur 4 maximum gebouwprofiel gekoppelde of vrijstaande bebouwing

GEBIED VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

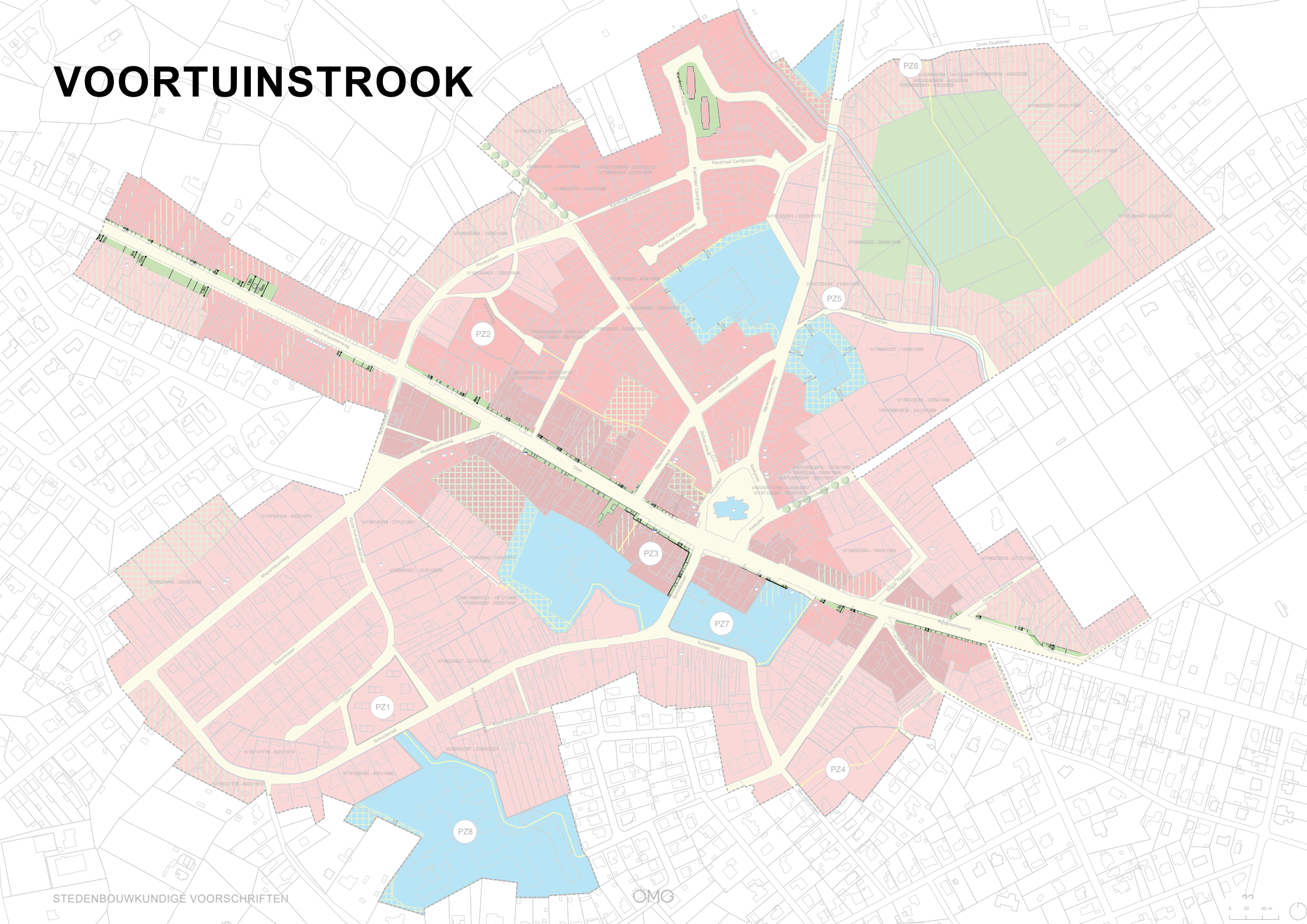


GEBIED VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

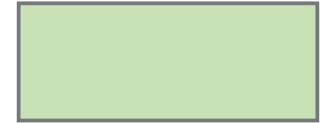


- bestemming: openbaar nut, gemeenschapsvoorzieningen, culturele voorzieningen, openbare diensten, ondersteunende horeca, wonen enz.
- bebouwingswijze en bezettingscoëfficiënt zijn afhankelijk van de site
- voorschriften omtrent plaatsing, afmetingen en uiterlijk van gebouwen
- twee projectzones (PZ7 en 8), zie verder

VOORTUINSTROOK



VOORTUINSTROOK

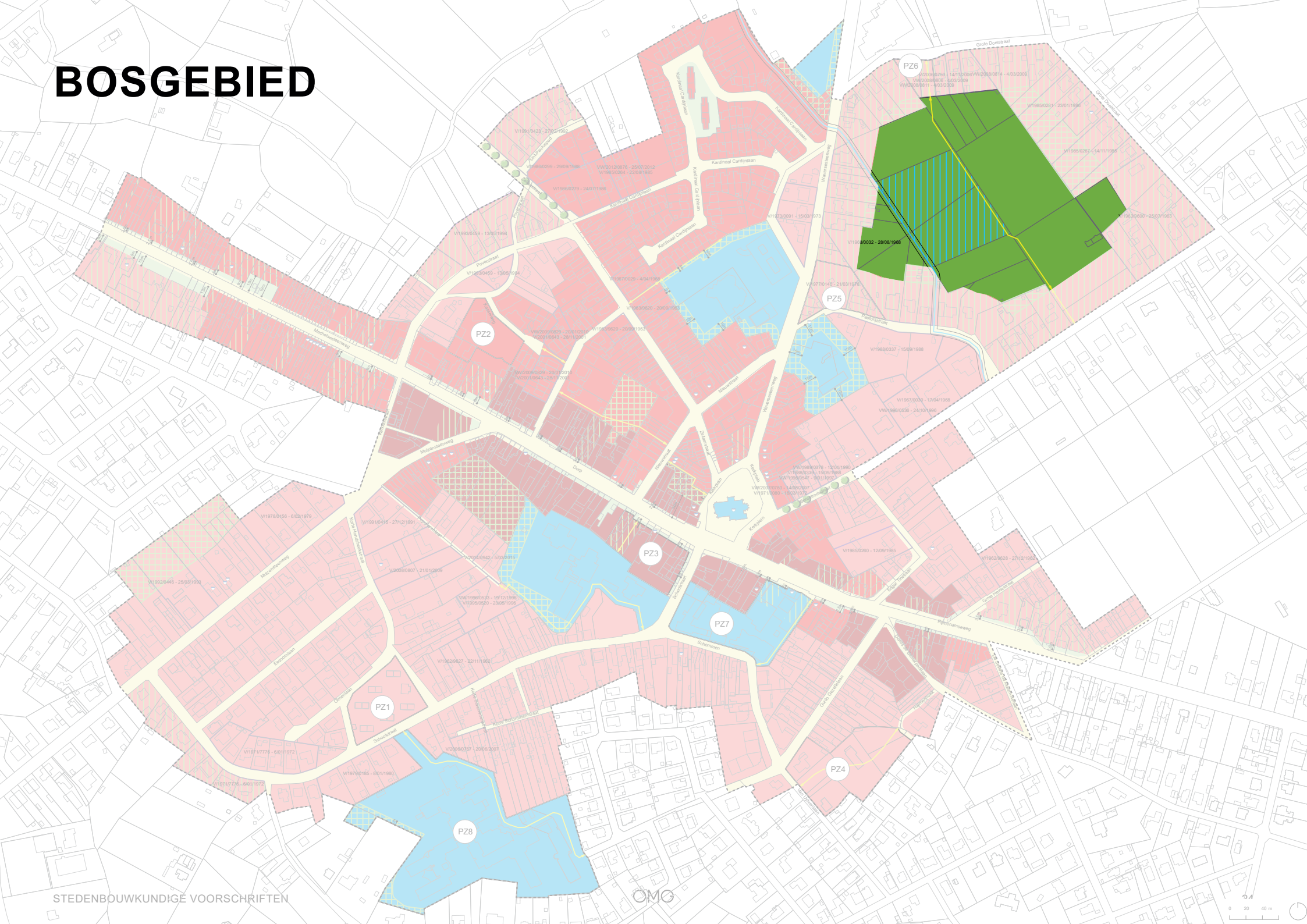


- bestemming: aantrekkelijke, groen ingerichte overgangszone tussen openbaar domein en (woon) bebouwing
- toegelaten handelingen:
 - te realiseren bij grondige verbouwingen, bij herbouw of nieuwbouw
 - niet-grondige verbouwing van vergunde gebouwen die zich binnen de zone bevinden, is toegelaten
 - bij horeca-gelegenheden is een terras toegestaan
 - onder bepaalde voorwaarden is ook één parkeerplaats of plaatsen fietsbox toegestaan
- verplichte handelingen:
 - bij eerste vergunning moeten:
 - overtollige verhardingen worden verwijderd
 - overtollige constructies andere dan gebouwen uit voortuinstrook worden verwijderd
 - inrichten van zone met groenaanleg
 - bij eerste vergunning voor grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw:
 - (deel van) gebouw in voortuinstrook moet worden verwijderd
 - inrichten van zone met groenaanleg

BOSGEBIED

The map displays a complex network of streets and land parcels. Key features include:

- Streets:** Kardinaal Cardijnweg, Kerkstraat, Groote Dolderstraat, Rijksweg, and others.
- Zones:** Labeled areas include PZ1, PZ2, PZ3, PZ4, PZ7, PZ8, PZ25, PZ26, PZ27, and PZ28.
- Land Parcels:** Numerous numbered plots are shown, such as V19810423-27/02/1992, V19810429-28/09/1988, and V19810430-13/02/1994.
- Green Spaces:** Several blue-shaded areas represent parks or green belts.
- Scale:** A scale bar at the bottom right indicates distances from 0 to 40 meters.

[illegible]

BOSGEBIED



- bestemming:
 - behoud en creatie van groene ruimten en bos
 - ingrepen ten behoeve van waterhuishouding
 - zachte vormen van recreatie en natuureducatie
- overdruk ruimte voor water:
 - ontwikkeling, beheersing en beleving van het watersysteem
- overdruk trage wegverbinding
- recht van voorkoop voor gemeente Bonheiden



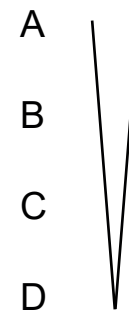
CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND/OBJECT



- erfgoedwaarde behouden
- 4 types panden:
 - type A: monument
 - type B: inventaris bouwkundig erfgoed
 - type C: authentieke, beeldbepalende panden
 - type D: authentieke, beeldbepalende objecten

- behoud van o.a. waardevolle elementen van de voorgevel, dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, gevelgeleding en gevelmateriaal, geveldetailleringen, raam- en deuropeningen, waardevolle interieurs enz.

=> strengheid afhankelijk van type pand

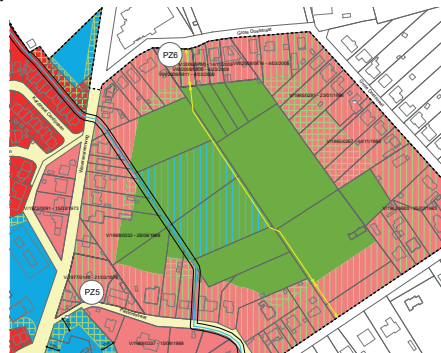


- type B en C: uitzonderlijk afbraak, grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw toelaatbaar > beslissingsbevoegdheid: vergunningverlenende overheid

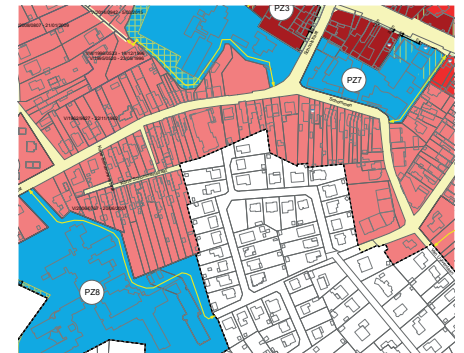
PROJECTZONE VOOR WONEN



- overdruk
- bestemming: onderliggende bestemming van toepassing
- van toepassing: >30 % projectzone ontwikkelen
- opmaken van globaal ontwikkelingsplan
- aanvullend voorzien in meer mogelijkheden (tenzij specifiek uitgesloten):
 - eengezinsgebouwen, meergezinsgebouwen (tenzij expliciet uitgesloten) en diverse vormen van vernieuwende woonconcepten:
 - PZ5 en PZ6: gestapeld wonen (geen klasieke meergezinsgebouwen)

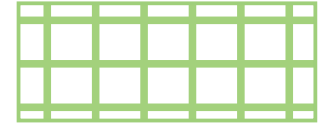


- PZ7 en PZ8: gemeenschapsvoorzieningen min. 50% vloeroppervlakte, aanvullend ook andere functies toegelaten
 - PZ7: wonen, handel, horeca, kantoren, diensten
 - PZ8: sociaal wonen (geen handel, horeca, kantoren, diensten)



- bouwhoogte en bezettingscoëfficiënt zijn afhankelijk van de site
- aandacht voor groene (tuin)zones/beboste zones
- min. 10% sociale woningen voor projecten vanaf 8 wooneenheden

BEBOUWINGSVRIJE TUINZONE



- overdruk
- bestemming:
 - aantrekkelijke, groen ingerichte tuinzone
- bestaand vergund gebruik van vergunde gebouwen kan blijven plaatsvinden
- handelingen:
 - kleinschalige speelconstructies mogelijk
 - geen nieuwe bebouwing toegelaten
 - ondergronds parkeren in functie van voorliggende bebouwing en functies (in zone voor meergezinswoningen) mogelijk mits groene karakter niet in het gedrang wordt gebracht
 - indien tuinzone (deels) publiek toegankelijk is: aanbrengen kleinschalige infrastructuur (informatieborden, zitbanken, enz.) mogelijk

VRIJE ZIJTUINSTROOK



- overdruk
- bestemming:
 - min. 1 zijtuinstrook inrichten met groenaanleg
 - min. 3 m breedte
- handelingen:
 - groen ingerichte tuinzone die ook doorkijk biedt op het achterliggende groene gebied
 - afsluitingen beperkt tot 1,5 m hoogte, poorten met dunne spijlen die doorkijkbaar zijn
 - bestaande vergunde gebouwen kunnen behouden blijven
 - geen nieuwe bebouwing toegelaten

TRAGE VERBINDING

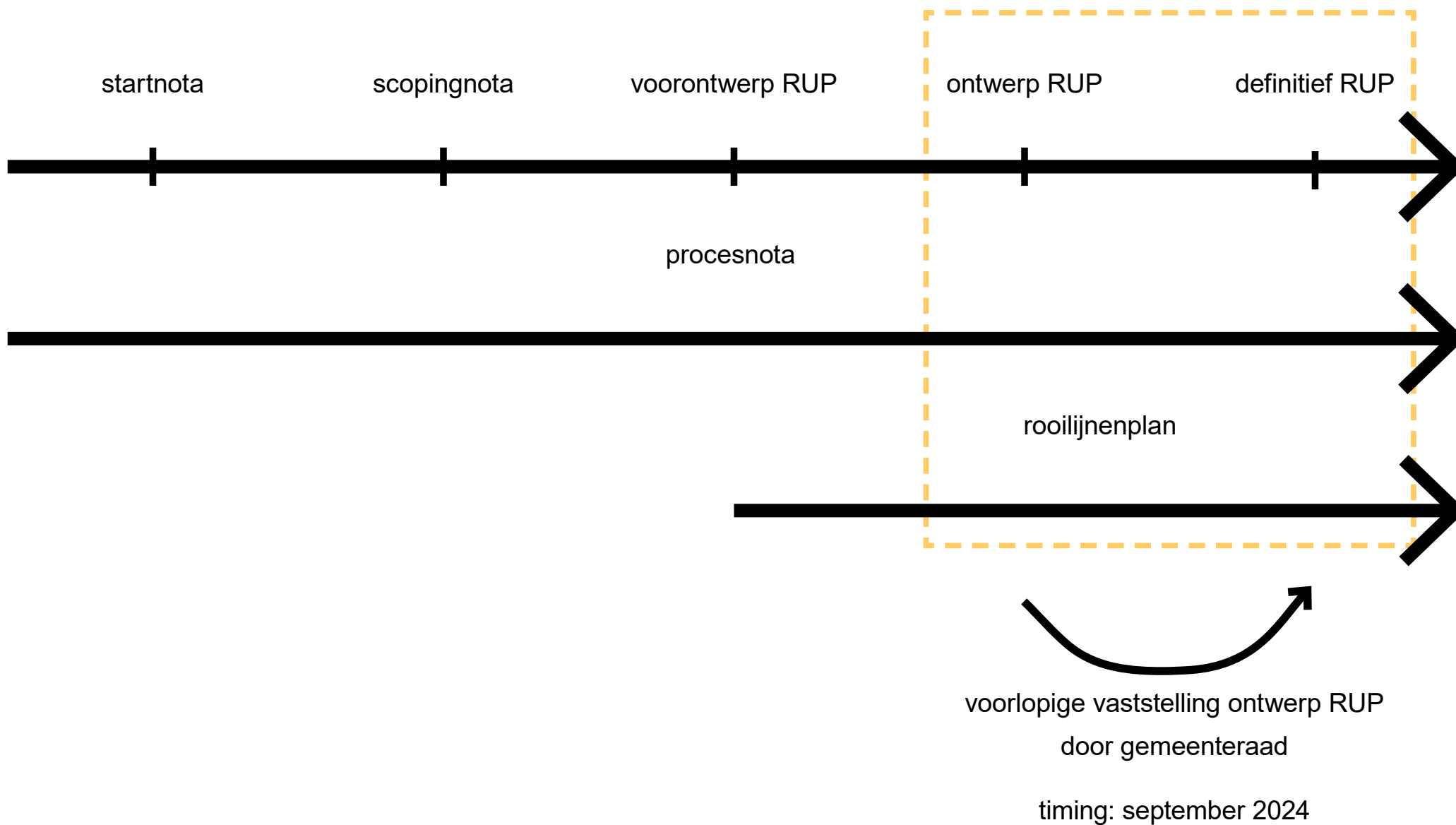


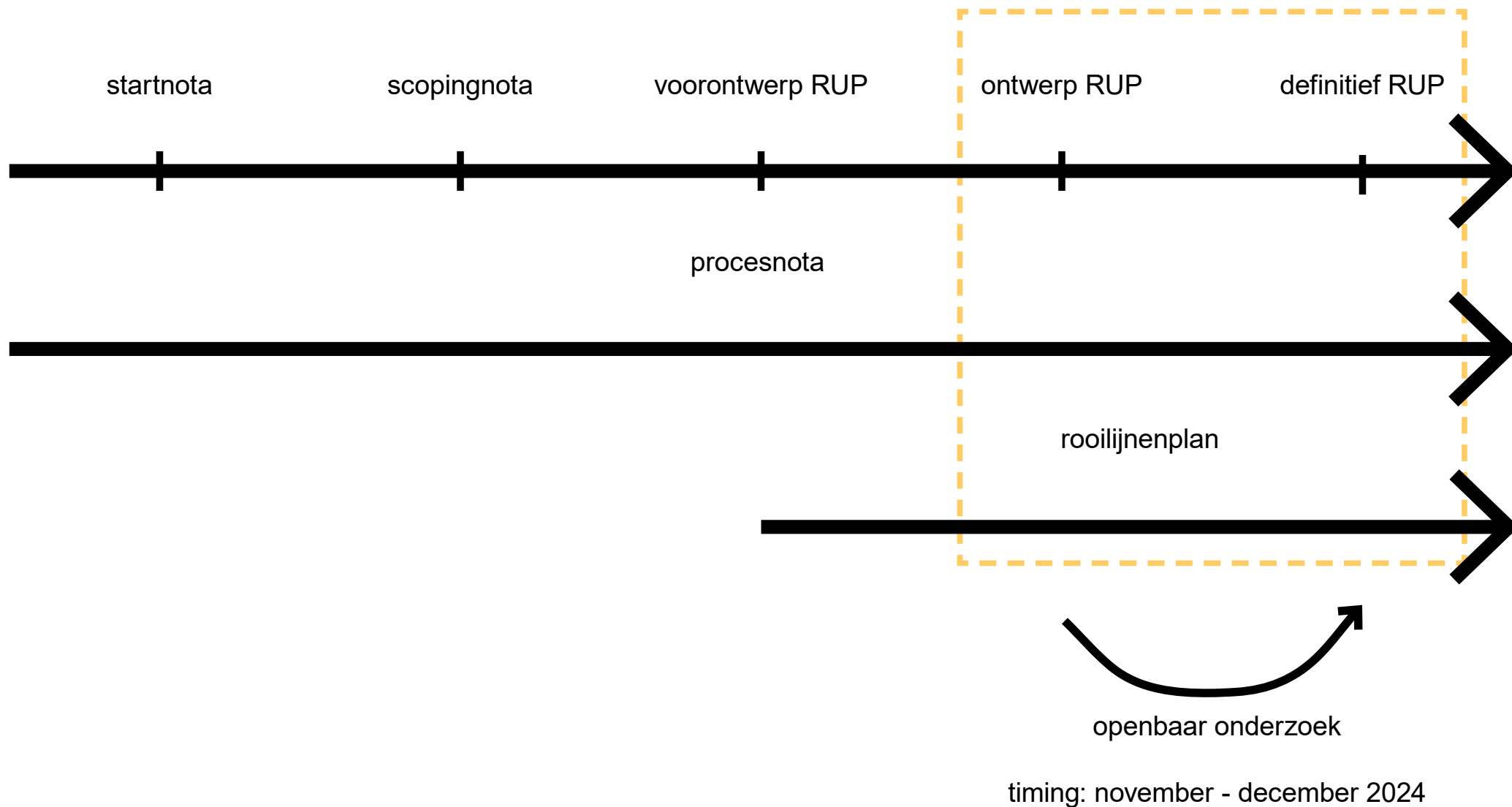
- overdruk
- bestemming:
 - voet- en fietswegen
 - bermen
- aanleg:
 - ontmoeting en verkeersafwikkeling voetgangers en fietsers
 - groen karakter
 - min. 2 m breed

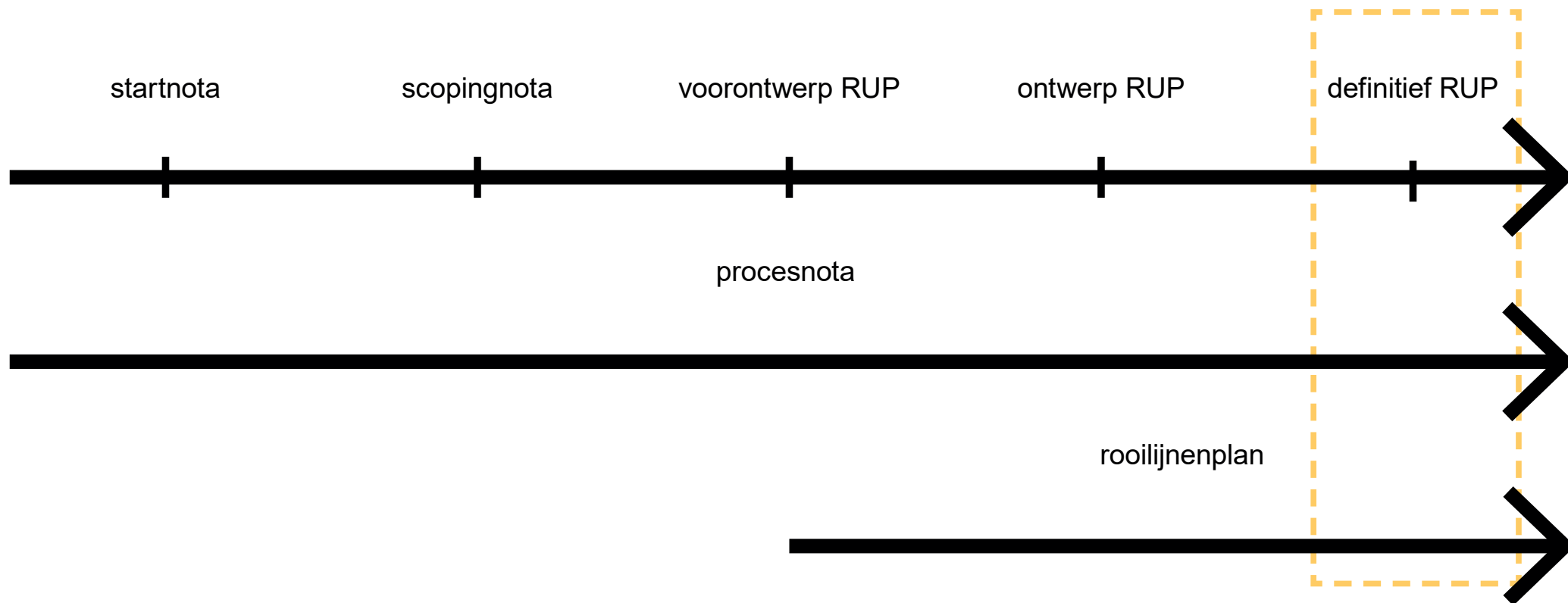
VERVOLGSTAPPEN

4

1 TIMING







definitieve vaststelling

timing: medio 2025

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM