

I ADVIEZEN

1 PROVINCIE ANTWERPEN - DEPARTEMENT RUIMTE, ERGFOED EN MOBILITEIT

1.1 VERENIGBAARHEID

De Deputatie stelt dat het ruimtelijk uitvoeringsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bonheiden.

Reactie

De gemeente neemt akte van dit advies.

1.2 WOONMARKT MECHELEN

In de toelichtingsnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan staat vermeld dat op tien jaar tijd 1.671 huishoudens moeten worden opgevangen in de woonmarkt Mechelen. Dit getal is echter niet correct. Het provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen (PBRA) zet in op een huishoudenverdeling naar kerntypering, zodat vooral in de grotere kernen huishoudens worden opgevangen. Binnen de woonmarkt Mechelen moeten er daardoor, verspreid over alle dorpskernen, op tien jaar tijd 836 huishoudens worden opgevangen.

Reactie

De toelichtingsnota geeft inderdaad de verdeling van de bijkomende woningen volgens het basisscenario weer, terwijl het PBRA dat aantal bijkomende woningen in de gewone dorpen van de Mechelse woonmarkt verlaagt naar 836 woningen op tien jaar. Dit is nog een aangroei met 4,52 % op tien jaar of 0,45 % in elk van beide Bonheidense kernen. Dit cijfer wordt best in de toelichtingsnota gecorrigeerd.

-> De Gecoro vraagt de toelichtingsnota op dit punt aan te passen.

1.3 VISIE KERNVERDICHTING

De Deputatie wenst te benadrukken dat het niet de bedoeling is dat door de beperkingen op verdichting/meergezinswoningen in het ruimtelijk uitvoeringsplan er elders in de gemeente meer zal worden bijgebouwd. Een zuinig ruimtegebruik moet immers primeren op het aansnijden van onbebouwde gebieden. Bijkomende woningen moeten dus in eerste instantie in het bestaand ruimtebeslag in de kern worden voorzien.

Reactie

Het RUP doet dit. De bijkomende woningen die het RUP toelaat, bevinden zich op kleine aantallen in twee situaties in zones voor gemeenschapsvoorzieningen na alle in reeds bestemde woongebieden, en nergens in woonreservegebieden of open ruimtebestemmingen. Buiten het plangebied heeft het RUP uiteraard geen impact, maar de toelichtingsnota waarschuwt wel expliciet voor het niet afwentelen van bebouwingsmogelijkheden op andere kernen en gehuchten.

-> De Gecoro volgt de reactie

1.4 PARKEREN BIJ EENGEZINSWONINGEN

De Deputatie stelt dat het streven naar het tegengaan van het afwentelen van parkeren op openbaar domein zal resulteren in het voorzien van een parkeergarage of een parkeerplaats in de voortuin. De Deputatie is echter geen voorstander van het opleggen van parkeerplaatsen in gesloten bebouwing en schuift het voorzien van parkeerhavens als alternatief naar voren. Op deze manier wordt het publieke domein minder geprivatiseerd en wordt de afweging van het nemen van de auto of de fiets gestimuleerd.

Reactie

De bemerking dat de verplichte parkeerplaatsen in gesloten bebouwing grote (verarmende) effecten op de gevelwanden zullen hebben is correct. En de halfopen en open eengezinsgebouwen hebben veelal toch voldoende parkeerplaats. Daarom wordt voorgesteld om de parkeernorm voor eengezinswoningen te schrappen, zodat enerzijds het publieke domein minder wordt geprivatiseerd en anderzijds meer levendige plinten blijven bestaan of zullen ontstaan. Waar mogelijk kunnen parkeerhavens worden voorzien, maar deze dienen niet in het RUP vastgelegd.

→ De GECORO volgt de stelling: parkeernorm wordt geschrapt voor eengezinswoningen. De Gecoro is geen voorstander van het hard vastleggen van de parkeerhavens in het RUP. De Gecoro vindt de huidige verzamelplaatsen voor parkeren nabij de kern (kerkhof, gemeentehuis, ...) wel een goed voorbeeld van 'parkeerhavens'.

1.5 PARKEREN IN KERNWINKELGEBIED

De Deputatie stelt dat hoe de stedenbouwkundige voorschriften momenteel zijn voorzien elke winkel moet voorzien in parkeerplaatsen. Dit is echter niet evident. De Deputatie stelt dat het logischer is dat de overheid zelf een centrumparking voorziet in plaats van het leggen van deze verplichting bij de winkels, horeca en diensten.

Reactie

Voor handelszaken, horeca en diensten in projectzones en in meergezinsgebouwen met 5 appartementen of meer is de bouw van een ondergrondse parkeergarage verplicht; parkeerplaatsen voor zaken in die zone of dat gebouw kunnen hier mee in opgenomen worden. Voor andere winkels, horeca en diensten kan het voorzien van eigen parkeerplaatsen problemen opleveren. Het creëren van een (nieuwe) centrumparking hiervoor is evenwel niet evident; het gespreid inbouwen van enkele kortparkeerplaatsen in elk van de bestaande rand- en centrale parkings zou een oplossing kunnen zijn. Deze vergt, buiten het nuanceren van de parkeerverplichting echter geen actie binnen het RUP.

-> De Gecoro volgt deze reactie

1.6 OVERIGE OPMERKINGEN

- ⇒ De arcering voor 'ruimte voor water' komt in de legende van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften niet overeen met de aanduiding op het grafisch plan.
- ⇒ In art. 2.12 van de algemene bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat per perceel maximaal 50 m² mag worden aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding. Als voorbeeld worden terrassen en tuinpaden gegeven. De Deputatie stelt

dat dit net de verhardingen zijn die perfect kunnen worden uitgevoerd als waterdoorlatend.

Reactie

- ⇒ De aanduiding van 'ruimte voor water' wordt in de stedenbouwkundige voorschriften best afgestemd met het grafisch plan.
- ⇒ Aan de terminologielijst wordt best het begrip 'waterdoorlatende of waterpasserende verharding' (bodembedekking in duurzame materialen waar hemelwater kan infiltreren in de ondergrond dankzij het toepassen van poreuze materialen of open voegen) toegevoegd.

➔ De GECORO volgt deze reactie.

1.7 AANDACHTSPUNTEN VOOR DE BESLUITVORMING

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Minimaal moet worden weergegeven op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de GECORO.

Onmiddellijk na de definitieve vaststelling moet het ruimtelijk uitvoeringsplan samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO via het DSI worden bezorgd aan de Deputatie en aan het departement.

De Deputatie en de Vlaamse Regering beschikken over een termijn van 45 dagen die ingaat op de dag na de betekening van al deze voormelde stukken om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen. De Vlaamse Regering kan binnen deze termijn een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan ook geheel of gedeeltelijk vernietigen.

Reactie

De gemeente neemt akte van deze aandachtspunten en past ze bij de verder besluitvorming toe.

2 AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

2.1 PAROCHIEKERK ONZE-LIEVE-VROUW

Binnen het plangebied is de parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw beschermd als monument. Verder heeft het Agentschap geen bemerkingen.

Reactie

Zowel in de toelichtingsnota als in de stedenbouwkundige voorschriften is dit reeds vermeld.

3 AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij geeft een gunstig advies op het ontwerp-RUP en stelt dat er rekening werd gehouden met de eerder gestelde aanbevelingen vanuit het agentschap.

Reactie

Hiervan wordt akte genomen.

4 DE LIJN

De Lijn gaat akkoord met de inhoud van het ontwerp-RUP en wordt graag betrokken bij de eventuele opmaak van nieuwe herinrichtingsplannen van de wegenis.

Reactie

Hiervan wordt akte genomen.

II BEZWAARSCHRIFTEN

1 BEZWAARSCHRIFT 1

1.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindiener vraagt meer concreetheid over art. 8C inzake Nieuwstraat 45 (stedenbouwkundige voorschriften blz. 103). Bij de esthetische waarde staat vermeld: (nog verder te bepalen). De bezwaarindiener vraagt zich waarover dit gaat en of deze formulering kan worden weggelaten.

Reactie

Deze tussentijdse formulering is door een materiële vergissing niet verwijderd uit het uiteindelijke ontwerpdocument. Dit wordt best nu aangepast.

1.2 ADVIES GECORO

Aanpassing door schrapping van het deel tussen haakjes uit de bijlage van de SV.

Voortgaand op de reactie op bezwaarschrift 26, wordt voorgesteld de concluderende pagina van de IGEMO (IOED)-studie de pagina uit de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften te laten vervangen.

De Gecoro steunt principieel het idee van de cultuurhistorische waardevolle panden/objecten en wil deze in het RUP behouden om het historische beeld van het dorp kans op behoud te geven.

2 BEZWAARSCHRIFT 2

2.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindiener is van mening dat zijn eigendom in Mechelsesteenweg 180 (perceel D90f5) niet kan worden gekwalificeerd als erfgoed, daar er in de onmiddellijke omgeving van dit pand verschillende soortgelijke panden zijn gebouwd met eenzelfde bouwstijl.

. Reactie

De panden die zijn aangeduid als authentiek, waardevol pand zijn panden die mee de beeldkwaliteit van het dorp bepalen. Het behoud van de vormelijke elementen waaraan deze cultuurhistorisch waardevolle panden hun waarde hebben te danken is belangrijk om deze beeldkwaliteit te behouden.

Panden in zelfde modernistische bouwstijl komen binnen het gedeelte van Mechelsesteenweg dat binnen het RUP valt niet voor.

Rechten en verplichtingen: Zoals aangeven in voorschrift:8.3.3 mag pand in categorie C verbouwd worden, mits behoud van de gevelgeleding en het gevelmateriaal en vier aangegeven waardevolle elementen in de voorgevel (het modernistische voorkomen, de raampartijen, het kleurgebruik en de waterdruppels) en bij uitbreiding van het bouwvolume ook door een hedendaagse interpretatie van die elementen. Afbraak van het bouwvolume is toegelaten met behoud of hedendaagse interpretatie van de voorgevel en zijn waardevolle elementen. Onder de aangegeven voorwaarden kan volledige afbraak worden toegelaten. Er zijn dus ruime mogelijkheden die een goede architect ten volle kan benutten.

Gelet op het waardevolle karakter van dit pand enerzijds en de ruime mogelijkheden om het (creatief) te verbouwen, uit te breiden of zelfs (op de voorgevel na) af te breken en te vervangen anderzijds, zal de opname als waardevol pand cat. C de waarde en de verkoopbaarheid van het pand niet fundamenteel beïnvloeden. Bezwaarde hoeft dus geen rechten te vrijwaren. Door deze categorisering zal het pand het authentieke beeld van het dorp mee blijven ondersteunen.

2.2 ADVIES GECORO

Geen aanpassing

3 BEZWAARSCHRIFT 3

3.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

3.1.1 AFBAKENING PLANGEBIED VAN HET ONTWERP-RUP

Ter hoogte van Berentrodereef is een deel van de straat niet opgenomen binnen het plangebied van het ontwerp-RUP. Ter hoogte van de woningen van de bezwaarindieners valt het openbaar domein buiten de afbakening van het plangebied. De bezwaarindieners formuleren een voorbehoud ten aanzien van een invulling in een eventueel ander/toekomstig RUP dat deze zone op openbaar domein gebeurlijk wel zou omvatten.

Reactie

Het plangebied van RUP Bonheiden centrum sluit aan op het plangebied van het RUP Erfgoedlandschap Krankhoeve. Het openbaar domein ter hoogte van de woningen van de bezwaarindieners maakt dus deel uit van het RUP Erfgoedland-schap Krankhoeve en zal normalerwijze niet in een ander RUP worden opgenomen.

Advies Gecoro

Geen wijziging van het RUP nodig.

3.1.2 WOONUITBREIDINGSGEBIED GROTE HEIDE

Het RUP Grote Heide (2018) werd door de Raad van State vernietigd bij arrest nr. 250.187 van 23 maart 2021. De Raad van State heeft onder andere geoordeeld dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verplicht tot een compensatie voor het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied voor bijkomende woningen door middel van een herbestemming van woongebied elders naar openruimtegebied.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst naar de bestaande woongebieden die in aanmerking komen voor compensatie. Bovendien is dit woonuitbreidingsgebied sinds de inwerkingtreding van het decreet in juli 2023 onder een 'stolp geplaatst en kan het niet worden vrijgegeven. De Raad van State oordeelde dat de voor de compensatieplicht in aanmerking te nemen oppervlakte van het binnengebied van het woonuitbreidingsgebied in ieder geval substantieel boven de vier hectare uitstijgt.

In dit ontwerp-RUP wordt getracht gebruik te maken van het creëren van een planologische reserve, zodat dit woonuitbreidingsgebied kan worden ingeschakeld als compensatie voor woongebieden in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Reactie

De toelichtingsnota vermeldt in punt 4.3.5 dat bij het omzetten van Vennebosschen naar bosgebied een kleine 4 ha potentieel woongebied verdwijnt die de gemeente zou kunnen inschakelen bij compensaties voor woongebieden in gemeentelijke RUP's, niet dat dit een voldoende compensatie zou zijn voor de volledige herbestemming van Grote Heide zoals bezwaarden beweren. Bovendien verwijst de toelichtingsnota in hetzelfde punt ook naar het vrijgavebesluit dat daarbij nodig is en dat in dit geval niet kan worden toegepast omdat het GRS de herbestemming van Vennebosschen naar een openruimtefunctie vooropstelt.

De situatie is dubbel. Enerzijds geldt sinds juli 2024 vanuit de VCRO de planologische compensatieplicht wanneer de gemeente een openruimtebestemming wil omzetten naar een harde bestemming (bijv. wonen); maar bij omzetting van woonuitbreidings- of woonreservegebied naar woongebied geldt deze plicht uitdrukkelijk niet. Voor een omzetting van een openruimtebestemming (bijv. landbouw) naar wonen daarentegen geldt voor deze regeling een woonuitbreidingsgebied wel als compensatiemogelijkheid. Anderzijds geldt sinds 2006 het GRS. Dat stelt in zijn richtinggevend deel inderdaad voorop dat voor de aansnijding van enkele kleinere delen woonuitbreidingsgebied elders (binnengebied van) woongebied moet worden geschraapt. Dit blijft nog steeds geldig. En nog in zijn richtinggevend en zijn bindend deel stelt het GRS dat het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen moet worden omgezet naar een openruimtebestemming. Maar dat was dus alleen een principebeslissing en gebeurt nu effectief met dit RUP.

Vanuit de thans geldende wetgeving behoort het aanleggen van een planologische reserve voor compensaties door het schrappen van het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen dus wellicht tot de mogelijkheden, en het GRS voorziet dit schrappen ook, maar het GRS laat niet toe dit schrappen van woonuitbreidingsgebied als compensatie voor nieuw woongebied te hanteren. Toepassing van wettelijke mogelijkheden terzake is dus mogelijk na herziening van het GRS op dit punt.

De betreffende alinea in de toelichtingsnota wordt best aangepast.

3.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert punt 4.3.5 uit de toelichtingsnota aan te passen. De Gecoro steunt de bezwaarindieners dat omzetting van Vennebosschen naar open ruimtegebied geen compensatie-opbouw mag zijn voor de omzetting van Grote Heide naar woongebied en volgt dus ook de bovenstaande reactie op dit punt.

4 BEZWAARSCHRIFT 4

4.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - PROJECTZONE 6

De bezwaarindieners verzoeken om projectzone 6 te schrappen en de bestaande verkavelingsvergunning V/2006/0750 (14/11/2006) te behouden. De bezwaarindieners zijn eigenaar van het perceel B315f2 en vragen zich af of het zinvol is om de percelen B315e2 en B315f2 te impacteren met een open ruimte verbinding. Als alternatief stellen de bezwaarindieners de bestaande servituedeweg van Vennebosschen naar Waversesteenweg voor. De verkaveling waarin beide percelen zijn gelegen is volgens bewaarindieners afgeleverd na het goedkeuren van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin reeds een open ruimte verbinding was voorzien. Toen bezwaarden hun perceel in 2011 aankocht hebben noch de verkoper, noch de gemeente, noch de notaris iets vermeld over deze open ruimte verbinding.

Bezwaarindieners geven aan dat de gemeente hen bij het openbaar onderzoek niet per brief op de hoogte heeft gesteld van het opheffen van de verkaveling waarin hun perceel gelegen is.

De bezwaarindieners verzetten zich tegen woonprojectzone 6 en het samenvoegen van loten 4 en 5 van de verkavelingsvergunning omdat zij op hun perceel gewoon een vrijstaande eengezinswoning voor eigen gebruik willen bouwen.

Bezwaarindieners geven als alternatief voor de trage verbinding die het ontwerp-RUP voorziet en die zij als reden voor woonprojectzone 6 aanzien, het behoud en gebruik van de bestaande servituedeweg tussen Vennebosschen en Waversesteenweg.

Reactie

De verschillende percelen en loten van de verkavelingsvergunning worden door de projectzone niet samengevoegd. De percelen B315f2 en B315e2 blijven behouden. Wel wordt met het ruimtelijk uitvoeringsplan de verkavelingsvergunning opgeheven, waardoor deze stedenbouwkundige voorschriften vervallen en de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht zijn.

De percelen zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen in de bestemmingszone 'woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing'. In functie van het realiseren van een kwaliteitsvolle groene verbinding die het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bindend vooropstelt, is woonprojectzone 6 in het ontwerp-RUP opgenomen. Deze laat een andere vorm van bebouwing op de twee thans onbebouwde percelen toe, samen met de aanleg van een voldoende brede groene verbinding tussen Vennebosschen en de Bruinbeekvallei. Vermits geen van beide betrokken eigenaars een andere woonvorm van een vrijstaande bebouwing wenst, kan gezocht worden naar een andere oplossing om toch een voldoende kwaliteitsvolle groene verbinding te realiseren. Dit kan door op beide percelen de twee zijtuinstroken volledig vrij te houden van bebouwing en verharding en deze een stevige groene inrichting te geven met struiken en ook (zowel voor als achter de woningen) hoogstammige bomen (in de achtertuinen minstens in elke

zijtuinstrook één). Met deze driedelige groen verbinding is de verplichting vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in het RUP uitgevoerd.

De trage verbinding, een bospad, vormt in principe een klein deel van deze groene verbinding, maar is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet voorzien, en kan er van losgekoppeld worden. Zij is in het RUP opgenomen om het bosgebied beleefbaar te maken voor dorpsbewoners; dit kan evenwel ook met een andere ligging. Vermits de gemeente voor het beheer van de gracht doorheen Vennebosschen toch een onderhoudspad nodig heeft en dit allicht zal aanleggen, is een andere mogelijkheid dan de huidige dus, om de trage verbinding te koppelen aan dit onderhoudspad. En dit van Pastorij-sstraat tot de noordrand van het bos en vandaaruit volgens het voorstel van bezwaarde over het bestaande pad tot Waversesteenweg. Deze trage verbinding moet dan wel over de voetpaden voort richting Bruinbeekvallei, maar het belangrijkste doel ervan, nl. het beleefbaar maken van Vennebosschen, wordt er wel mee gerealiseerd.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is in mei 2006 definitief goedgekeurd. Het is dus inderdaad vreemd dat het principe dat daarin is vastgelegd volgens bezwaarindieners noch bij de goedkeuring van de verkaveling in november 2006, noch bij de koop in 2011 ter sprake is gebracht. De concrete verordenende regel om de groene verbinding in te voeren wordt evenwel pas met dit RUP, dat een uitvoering is van dat structuurplan, doorgevoerd.

De gemeente heeft geen enkele van de eigenaars in op te heffen verkavelingen hiervan per brief op de hoogte gebracht; dit is niet gebruikelijk en ook niet verplicht.

4.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om het RUP te behouden wat de projectzone en de trage verbinding betreft.

De Gecoro is van oordeel dat de trage verbinding verplaatsen naar percelen waar deze voorheen niet overliep juridische gevolgen (vb. de nood om een nieuw openbaar onderzoek te voeren, ...). De Gecoro vindt het ook beter om de trage verbinding niet te laten uitmonden op de drukker weg die de Waversesteenweg is, maar het huidig aangeduide traject in het RUP te behouden. Dit verhoogt de beleevingswaarde van de trage verbinding.

Aangezien de groene verbinding reeds in het structuurplan en de startnota waren opgenomen lijkt het de GECORO dan ook aangeraden deze wel te ontwikkelen. De projectzone biedt hier een antwoord op door meer bouwrechten, maar in andere vorm te creëren, waardoor er een ruime groen corridor kan gecreëerd worden. De Gecoro vindt dit een correct en billijk evenwicht. Er wordt niet meegegaan in het advies om de projectzone (PZ6) op te heffen.

Bij één van de volgende bezwaren wordt er beslist de algemene projectzonevoorschriften aan te passen zodanig deze niet langer verplicht te hanteren zijn voor aanvragen die 30% of meer van de terreinoppervlakte gebruiken. Er kan van de projectzonevoorschriften gebruik gemaakt worden mits aan de bijkomende last hierin opgenomen voldaan wordt.

Hierdoor kunnen aanvragers steeds op de voorschriften van hun grondkleur terugvallen.

Hierdoor wordt er toch tegemoet gekomen aan dit bezwaar, maar blijft de mogelijkheid om de groene verbinding te realiseren bestaan.

5 BEZWAARSCHRIFT 5

5.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners stellen zich vragen bij de aanduiding van het eigendom Nieuwstraat 45 als cultuurhistorisch waardevol pand. Zij vragen zich af:

- . wat hun rechten en verplichtingen zijn
- . waarom er '(nog verder te bekijken)' staat vermeld bij de fiche van Nieuwstraat 45
- . wie er verantwoordelijk is voor de barsten in hun woning
- . wat er wordt begrepen onder waardevol
- . hoe inventarisatie van waardevolle panden tot stand is gekomen (bijv. opname panden, waardevolle elementen, modernistische architectuur en harmonische glaspartijen)
- . waarom zijn zij niet persoonlijk verwittigd en waarom is een aangetekend schrijven van de gemeente gewoon in de brievenbus gedeponneerd. De bezwaarindieners stellen dat hun pand minder makkelijk zal verkocht raken en de waarde ervan zal dalen. Zij vragen een herziening van de opname van hun pand in de bijlage van de waardevolle panden.

Reactie

Rechten en verplichtingen: Zoals aangegeven in voorschrift 8.3.3 mag pand in categorie C verbouwd worden, mits behoud van de gevelgeleding en het gevelmateriaal en drie aangegeven waardevolle elementen in de voorgevel (het modernistische voorkomen, de raampartijen en het kleurgebruik) en bij uitbreiding van het bouwvolume ook door een hedendaagse interpretatie van die elementen. Afbraak van het bouwvolume is toegelaten met behoud of hedendaagse interpretatie van de voorgevel en zijn waardevolle elementen. Onder de aangegeven voorwaarden kan volledige afbraak worden toegelaten. Er zijn dus ruime mogelijkheden die een goede architect ten volle kan benutten.

Barsten in een gebouw zijn geen materie voor een RUP.

Waardevol zijn, zoals punt 6.1.2 van de toelichtingsnota aangeeft, de authentieke, beeldbepalende panden die bijdragen aan het authentieke beeld van het dorp.

De inventarisatie van de waardevolle panden is (voor de panden in categorie C) opgemaakt binnen het planteam van het RUP op voorstel van de architecten en de erfgoeddeskundige van de RUP-ontwerper, die ook per pand de waardevolle elementen hebben aangegeven; voor een aantal van die panden hebben de erfgoeddeskundigen van IGEMO ook advies gegeven en dat is dan mee ingewerkt.

Bezwaarden zijn net als alle inwoners van het plangebied uitgenodigd om met het RUP kennis te maken; een persoonlijke verwittiging is voor dit thema geen wettelijke verplichting, maar toch heeft de gemeente de eigenaars van panden die het ontwerp-RUP als waardevol pand aanduidt hiervan per aangetekende brief op de hoogte gebracht. Als dat aangetekend schrijven niet voor ondertekening van ontvangst is aangeboden, is dit een jammerlijke fout van de post. Maar dit valt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Gelet op het waardevolle karakter van dit pand enerzijds en de ruime mogelijkheden om het (creatief) te verbouwen, uit te breiden of zelfs (op de voorgevel na) af te breken en te vervangen anderzijds, zal de opname als waardevol pand cat. C de waarde en de verkoopbaarheid van het pand niet fundamenteel beïnvloeden. Door deze categorisering zal het pand het authentieke beeld van het dorp mee blijven ondersteunen.

5.2 ADVIES GECORO

Geen aanpassing.

6 BEZWAARSCHRIFT 6

6.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

6.1.1 RECHT VAN VOORKOOP

De bezwaarindieners zijn eigenaar van de percelen B313r en B313v.

De achtertuinen van de naastliggende percelen in Grote Doelstraat worden niet gelijkwaardig behandeld als perceel B313v. Alleen perceel B313v zal worden belast met een recht van voorkoop. De bezwaarindieners vragen om het recht van voorkoop voor het perceel B313v niet uit te oefenen.

Het ontwerp-RUP duidt de eigenlijke bedoelingen van de gemeente inzake het voorkooprecht niet. De bezwaarindiener verwijst naar de startnota waarin is opgenomen dat er naast het RUP geen andere instrumenten (bijv. recht van voorkoop) zullen worden ingezet.

Reactie

Het achterste deel van de tuin van bezwaarden vormt een afzonderlijk perceel; bij de burens behoren de tuinen volledig tot het perceel waarop ook hun woning staat. Bij de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied worden alle percelen ervan zonder woonbebouwing omgezet in bosgebied en alle delen van percelen waarop ook woningen staan krijgen de overdruk bebouwingvrije tuinzone. In geen van beide kunnen nog nieuwe gebouwen worden geplaatst.

De startnota vermeldt inderdaad dat het instrument van recht op voorkoop niet zal worden ingezet. Deze nota is opgemaakt bij de start van de nieuwe RUP-procedure en is op basis van de voorbereidende ontwerpwerkzaamheden nadien aangepast en verfijnd in opeenvolgende scopingnota's die de scoop van het RUP meer en meer aangeven en die de facto de startnota vervangen. Daarin is er geen sprake meer van het niet inzetten van dit instrument.

Het voorkooprecht is ingeschreven om de gemeente toe te laten op een zachte manier (zonder onteigening) het binnengebied van Vennebosschen te verwerven en daar het beheer van dit bosgebied en vooral van de waterhuishouding ervan vanuit een gemeenschappelijk perspectief te kunnen aanpakken. Dit laatste is echter evengoed mogelijk vanaf het onderhoudspad van de gracht die door Vennebosschen loopt; een ruimere grondeigendom door de gemeente blijkt bij nader inzien daarvoor niet noodzakelijk. Derhalve kan het voorkooprecht voor het bosgebied worden geschrapt.

Advies Gecoro

De Gecoro adviseert het voorkooprecht te schrappen.

6.1.2 HERBESTEMMING VENNEBOSSCHEN

De bezwaarindieners stellen dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het gebied Vennebosschen reeds herbestemde naar een open ruimte bestemming. De bezwaarindieners zijn van mening dat het ontwerp-RUP niet kan voorzien in een herbestemming naar bosgebied, daar in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een open ruimte bestemming is opgenomen. Tevens is volgens de bezwaarindieners dit gebied niet geschikt voor recreatie. Het ontwerp-RUP heeft volgens bezwaarden geen visie.

De bezwaarindiener stelt dat herbestemming naar bosgebied er eigenlijk toe dient om het woonuitbreidingsgebied Grote Heide te kunnen ontwikkelen.

Reactie

Het GRS is een lange termijnvisie voor de gemeente en is geen bestemmingsplan. Bestemmingen worden immers vastgelegd in het gewestplan, BPA of RUP. Voor Vennebosschen bepaalt het gewestplan tot nu toe de geldende bestemming.

Een herbestemming naar bos laat geen recreatie (cf. VCRO) toe. Het toegankelijk maken van een gebied staat niet gelijk aan recreatie. Een open ruimte bestemming is een verzamelnaam voor de bestemmingen die in hoofdzaak of volledig open ruimte moeten blijven en niet mogen worden bebouwd. Het is geen bestemmingscategorie op zich. Natuurgebieden, landbouwgebieden en ook bosgebieden zijn voorbeelden van open ruimtebestemmingen. In de bindende bepaling in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt van een open ruimte bestemming gesproken omdat de gemeente op dat moment nog niet wilde beslissen welke open ruimte bestemming het best geschikt was voor Vennebosschen; de bindende bepaling geeft dan ook uitdrukkelijk aan dat de afbakening van de zone en de bepaling van de open ruimte functie zullen gebeuren in het uitvoeringsplan. Dit gebeurt nu in dit RUP. Tot een bosgebied behoren, zoals dit ook in dit gebied voorkomt, ook open plekken in het bos wanneer deze van ondergeschikte omvang zijn.

Vennebosschen wordt niet omgezet van woonuitbreidingsgebied naar bosgebied om de ontwikkeling van Grote Heide mogelijk te maken, maar wel om de open ruimte van Vennebosschen beter te beschermen. Een gevolg hiervan is inderdaad dat er in theorie een planologische 'reserve' aan omgezet woongebied ontstaat waarop de gemeente vanuit de wetgeving allicht beroep zal kunnen doen bij de opmaak van andere RUP's die – voor zover dat nog zinvol is – open ruimte zouden omzetten naar woongebied.

De toelichtingsnota geeft de visie van het ontwerp-RUP weer. Het voorzien en beschermen van groene longen die zuurstof geven aan het dorpscentrum en het beleefbaar ervan zijn daarin uitdrukkelijk vermeld, ook met verwijzing naar Vennebosschen.

Advies Gecoro

De Gecoro volgt de reactie. De Gecoro is er wel geen voorstander van dat de omzetting van Vennebosschen naar bosgebied door de gemeente kan gebruikt worden als compensatie voor de eventuele omzetting van Grote Heide naar Woongebied.

6.1.3 TRAGE VERBINDING DOOR VENNEBOSSCHEN

Naar aanleiding van publieke consultatie van de startnota werd de trage verbinding ter hoogte van het gebied Vennebosschen geschrapt. De bezwaarindieners stellen dat de trage verbinding door Vennebosschen strijdig is met de eerder genomen processtappen, in het bijzonder de eerste scopingnota.

Daarnaast zullen ook afsluitingen van percelen moeten worden opengebroken in functie van de toegankelijkheid, zal er inkijk ontstaan bij de omliggende percelen, zullen grachten moeten worden overwelfd en zal deze trage verbinding effecten hebben op de biodiversiteit en de rust in de omgeving.

Reactie

De scopingnota is een evoluerend document dat gedurende het planningsproces wordt aangepast aan de vorderingen ervan. Het College heeft na de eerste scopingnota, op basis van meer verfijnd onderzoek naar de effecten op de natuur in Vennebosschen en op de privacy van de aanleunende percelen beslist op termijn toch een zachte verbinding doorheen het gebied te voorzien om het beter beleefbaar te maken voor de dorpsbewoners. Daarbij is in het ontwerp-RUP een tracé gevonden dat de meest waardevolle natuur vermijdt en dat zo min mogelijk op de perceelsgrenzen van tuinen van aanpalende huidige bewoners ligt. Dit toont aan dat een trage noord-zuidverbinding doorheen het gebied wel mogelijk is. Voortgaand op meerdere binnengekomen bezwaarschriften, heeft de gemeente nog een ander tracé voor de trage verbinding gevonden, dat samenhangt met de oplossing van de waterproblematiek, nl. de trage verbinding het onderhouds-pad van de gracht doorheen Vennebosschen te laten volgen. Met dat tracé raakt zij niet meer aan het perceel van bezwaarde.

Deze trage verbinding komt inderdaad, maar jammer genoeg, niet in het in najaar '21 goedgekeurde gemeentelijk mobiliteitsplan voor. Dat mobiliteitsplan heeft een tijdshorizon van tien jaar en is bindend, maar moet (bij zijn opmaak en herziening) o.m. worden afgestemd op de RUP's, dus bij een volgende herziening ook op dit RUP. De openbare erfdienstbaarheid voor deze trage verbinding zal dus in de praktijk dan, in oktober 2031 of bij een eerdere herziening beginnen lopen.

Voor de realisatie van deze trage verbinding zullen inderdaad afsluitingen moeten worden verzet of lokaal geopend en grachten lokaal overbrugd moeten worden, maar wanneer eigenaars de gemeente hiertoe rechten geven kan zij deze taak op zich nemen.

Het opzet van deze trage verbinding, is het bosgebied beleefbaar te maken voor de dorpsbewoners, niet om een kortere verbinding te realiseren. Daarbij moet deze volgens de voorschriften rekening houden met de aanwezige natuurwaarden, wat een smal en niet-verhard wandelpad ook doet door in de praktijk in dit vochtige gebied alleen wandelaars toe te laten. Deze schaden de rust en de biodiversiteit van het gebied niet.

Het aangeduide tracé van de trage verbinding bevindt zich met bosbegroeiing 90 m achter het bosperceel van bezwaarden en dus minstens ongeveer 135 m met bosbegroeiing achter hun tuin. Van inkijk in hun tuin en zelfs op hun bos kan dus bezwaarlijk sprake zijn.

Advies GecoroDe Gecoro adviseert zoals ook bij de andere bezwaren om de trage verbinding te behouden zoals in het RUP aangeduid.

6.1.4 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De bezwaarindieners zijn van mening dat elke Bonheidenaar gesteld is op zijn privacy en er geen vraag en behoefte is naar een doorkijk op de achtertuinten van de woningen. De vrije zijtuinstrook van 3 m om doorkijken naar achter mogelijk te maken dient te worden geschrapt.

Reactie

Doorkijken tussen de woningen naar het achterliggende groene (bos)gebied maken de randen van de dorpskern veel interessanter en beter beleefbaar voor passerende wandelaars en fietsers; deze optie uit het Beeldkwaliteitsplan wordt daarom op meerdere plaatsen in het RUP voorzien. Het voorschrift voorziet alleen het open houden of maken van het zicht in een strook van 3 m bij gekoppelde bebouwing en van twee stroken van 3 m bij open bebouwing; het merendeel van de perceelbreedte en de tuin kan door mensen die op hun privacy gesteld zijn dus (verder) worden afgeschermd.

6.2 SAMENVATTING ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om de trage weg niet te verleggen, met zelfde argumentering als bij voorgaande bezwaren.

Het in eigendom hebben van deze boszone door bijvoorbeeld de gemeente zou de kwaliteit van het beheer ervan ten goede kunnen komen. Toch is de Gecoro akkoord om het voorkeepsrecht te schrappen, aangezien het agentschap Natuur en Bos automatisch een voorkeepsrecht verwerft door de omzetting naar bosgebied.

7 BEZWAARSCHRIFT 7

7.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

7.1.1 HERBESTEMMING VENNEBOSSCHEN

Bezwaarden gebruiken het grote oostelijke perceel in het centrale gebied van Vennebosschen mee als achtertuin en stellen dat dit perceel open delen heeft en niet helemaal bos is.

De bezwaarindieners stellen dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het gebied Vennebosschen reeds herbestemde naar een open ruimte bestemming. De bezwaarindieners zijn van mening dat het ontwerp-RUP niet kan voorzien in een herbestemming naar bosgebied, daar in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een open ruimte bestemming is opgenomen. Tevens is volgens de bezwaarindieners dit gebied niet geschikt voor recreatie.

De bezwaarindiener stelt dat herbestemming naar bosgebied ertoe eigenlijk dient om het woonuitbreidingsgebied Grote Heide te kunnen ontwikkelen.

Reactie

Volgens de recente luchtfoto op Geopunt is het grote oostelijke perceel waarvan sprake in belangrijke mate bos. Bezwaarden kunnen dit mee als boomrijke achtertuin gebruiken; een bestemming als bos belet dit niet.

Verder komen dit bezwaar en dus ook de reactie erop ook voor in bezwaarschrift 6 en zijn daar beschreven.

7.1.2 RECHT VAN VOORKOOP

Het ontwerp-RUP duidt de eigenlijke bedoelingen van de gemeente inzake het voorkeepsrecht niet. De bezwaarindiener verwijst naar de startnota waarin is opgenomen dat er naast het RUP geen andere instrumenten (bijv. recht van voorkoop) zullen worden ingezet.

Reactie

Dit bezwaar en dus ook de reactie erop zijn identiek als deze in bezwaarschrift 6 en zijn daar beschreven.

7.1.3 TRAGE VERBINDING DOOR VENNEBOSSCHEN

Naar aanleiding van publieke consultatie van de startnota werd de trage verbinding ter hoogte van het gebied Vennebosschen geschrapt. De bezwaarindieners stellen dat de trage verbinding door Vennebosschen strijdig is met de eerder genomen processtappen.

Daarnaast zullen ook afsluitingen van percelen moeten worden opengebroken in functie van de toegankelijkheid, zal er inkijk ontstaan bij de omliggende percelen, zullen grachten moeten worden overwelfd en zal deze trage verbinding effecten hebben op de biodiversiteit en de rust in de omgeving.

Reactie

Het aangeduide tracé van de trage verbinding loopt naast het grote perceel van bezwaarden en op ong. 90 m met grotendeels bosbegroeiing van de percelen waarop hun woning en garage staan. Van inkijk in hun tuin op die percelen kan dus bezwaarlijk sprake zijn.

Verder zijn dit bezwaar en dus ook de reactie erop identiek als deze in bezwaarschrift 6 en zijn daar beschreven.

7.1.4 ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners verzetten zich tegen de opname van Grote Doelstraat 20 als cultuurhistorisch waardevol pand. In 2003 hebben er ernstige verbouwingswerken plaatsgevonden en deze maatregel zal leiden tot een ernstige waardevermindering van het perceel.

Reactie

Met de verbouwingswerken aan het hoofdgebouw hebben bezwaarden het waardevolle karakter van het pand versterkt en in stand gehouden, wat een goede zaak is; de bijgebouwde moderne garage valt niet onder de bescherming als waardevol pand en wordt ook nergens in de bijlage van de SV vermeld. Met de reeds doorgevoerde ingrepen en met de ruime mogelijkheden die het voorschrift aan de waardevolle panden in categorie C biedt voor eventuele verdere verbouwingen, is er geen reden voor een waardevermindering van het pand.

7.1.5 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De bezwaarindieners zijn van mening dat elke Bonheidenaar gesteld is op zijn privacy en er geen vraag en behoefte is naar een doorkijk op de achtertuinten van de woningen. De vrije zijtuinstrook van 3 m om doorkijken naar achter mogelijk te maken dient te worden geschrapt.

Reactie

Dit bezwaar en dus ook de reactie erop zijn identiek als deze in bezwaarschrift 6 en zijn daar beschreven.

7.2 ADVIES GECORO

Zelfde aanpassing als bij bezwaarschrift 6.

De Gecoro is zoals bij eerdere bezwaren ook voorstander van het behoud van de cultuurhistorische panden en objecten.

8 BEZWAARSCHRIFT 8

8.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - PROJECTZONE 8 'DEN OLM'

De bezwaarindieners stellen dat het landelijk karakter van de omgeving dient behouden te blijven. Daarom stellen zij voor om de bouwhoogte te beperken tot drie bouwlagen, minder woningen te voorzien en meer parkeerplaatsen met een groene inplanting te voorzien. De woningen moeten voorbehouden worden voor mensen en jonge gezinnen uit het eigen dorp. Er mogen geen sturingen vanuit Duffel plaatsvinden. Volgens de bezwaarindieners krijgen eigen mensen en jonge gezinnen geen kans meer om in het eigen dorp goedkoop (sociaal) te huren, te kopen of te bouwen.

In Schoolstraat is er nu al te veel overlast, doordat wagens er te snel rijden en er te veel doorgaand verkeer is. In deze straat zijn twee scholen, een opvang en Den Olm gevestigd.

Reactie

In de stedenbouwkundige voorschriften zijn specifieke voorschriften opgenomen met betrekking tot projectzone 8. Het maximaal aantal bouwlagen is vastgelegd op twee bouwlagen in combinatie met een schuin dak of een teruggetrokken derde bouwlaag. Daarnaast is ook een beperking opgelegd inzake het maximaal aantal woningen. De bijkomende mogelijkheden die het ontwerp-RUP voorziet zijn beperkt en kleinschalig in verhouding tot de bestaande bebouwing op de site. Toch kan het zinvol zijn voor nieuwe gebouwen op de site een bepaalde afstandsregel ten opzichte van de omliggende woonpercelen op te leggen, bijv. dat de 45°-regel ten opzichte van de perceelsgrens erop van toepassing is. Het voorbehouden van deze sociale woningen voor een bepaalde doelgroep is in een RUP niet mogelijk, daar hierdoor anderen worden uitgesloten.

De bezwaarindieners doen geen voorstel voor een bijgesteld maximaal aantal woningen. In de algemeen geldende voorschriften is opgenomen dat binnen projectzones met meer dan vijf wooneenheden parkeervoorzieningen verplicht ondergronds of inpandig moeten worden voorzien. Eveneens verplichten zij de bouw van 1 parkeerplaats per woning en 1 per vijf woningen voor bezoekers.

Wat de mobiliteitssituatie betreft, is de reactie op bezwaarschrift 17 hier eveneens van toepassing.

8.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert: de 3^{de} bouwlaag dient teruggetrokken voorzien te worden (45 graden wordt ingevoegd voor deze bouwlaag) dit enkel voor het voorschrift van projectzone 8.

9 BEZWAARSCHRIFT 9

9.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindiener stelt dat alle waardevolle elementen die beschreven zijn bij het pand Nieuwstraat 31 niet meer aanwezig zijn door het uitvoeren van herstellingswerken, daar beton-

en houtrot aanwezig waren. Hij dient bezwaar in tegen de aanduiding van zijn pand als waardevol pand.

Reactie

Nieuwstraat 31 is al enkele jaren, samen met buurpand nr. 29 opgenomen in de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Beide karaktervolle panden bepalen op positieve wijze sterk mee het straatbeeld in hun omgeving.

De waardevolle elementen die bij verbouwingen behouden moeten blijven, zijn opgegeven in de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften. De kroonlijsten staan daar niet bij; de terechte herstellings- en isolatiewerken van bezwaarde daaraan zijn dus volkomen verantwoord en zouden ook na de goedkeuring van het RUP nog kunnen plaatsvinden. Dat de kroonlijsten en dakranden licht zijn aangepast doet geen afbreuk aan het globaal waardevolle karakter van het pand, waarop de vijf opgesomde waardevolle elementen betrekking hebben.

9.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert geen aanpassingen door te voeren aan het RUP.

10 BEZWAARSCHRIFT 10

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 4.

De GECORO adviseert geen aanpassingen door te voeren aan het RUP.

11 BEZWAARSCHRIFT 11

11.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

11.1.1 HERBESTEMMING DEN OLM

Het ontwerp-RUP voorziet in een herbestemming van de site Den Olm van grotendeels woonuitbreidingsgebied en heel gedeeltelijk woongebied naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Deze herbestemming is, volgens de bezwaarindiener, nadelig en ongunstig in functie van ontwikkelingsmogelijkheden anders dan gemeenschapsvoorzieningen van de site. Zo zijn met de herbestemming volgende functies niet meer mogelijk:

- . groepswooningbouw voor private bewoning
- . autonome horeca, handel, kantoren, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf
- . toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven.

Naast de rigide stedenbouwkundige voorschriften inzake gemeenschapsvoorzieningen worden er met het ontwerp-RUP ook specifieke voorschriften opgelegd voor het realiseren van woningen op de site. Projectzone 8 voorziet op deze manier de realisatie van een tiental sociale woningen op de site. Aan de specifieke voorschriften voor het realiseren van de woonfunctie, zoals de maximale terreinbezetting, maximaal aantal bouwlagen, minimale open ruimte, moet cumulatief worden voldaan. De bezwaarindiener stelt dat afwijkingen op de voorschriften enkel zijn toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken. Vermits er heden geen woningen op de site aanwezig zijn, concludeert de bezwaarindiener dat er afwijkingsmogelijkheden zijn in

het geval een sociaal woonproject op de site zou worden gerealiseerd. Op de site zijn ook overdrukken opgenomen zoals de bebouwingsvrije tuinzone en een trage verbinding.

Reactie

In art. 9.2 is opgenomen dat de overdruk 'projectzone voor wonen' van toepassing is op de site zodra er meer dan één woning wordt ontwikkeld. Voor zuivere gemeenschapsvoorzieningen gelden die stedenbouwkundige voorschriften niet.

Het aantal toegelaten sociale woningen is in het specifiek voorschrift van art. 9.5.3 verduidelijkt tot maximum 40, naast een eventuele conciërgewoning. Alhoewel hierover geen misverstand kan ontstaan, kan voor de duidelijkheid de verwijzing naar meerdere woningen in art. 4.2.1 (gemeenschapsvoorzieningen) best worden geschrapt, vermits dit alleen van toepassing wordt in de projectzone.

Zoals aangegeven in art. 9.2 vervangen de voorschriften van art. 9 deze van art. 4 zodra de projectzone ingaat. Aan de voorschriften van artikelen 4 en 9 moet dus, in tegenstelling tot wat bezwaarde beweert, niet cumulatief worden voldaan. In de regel zijn de voorschriften van art. 9 minder strikt en minder gedetailleerd dan die van art. 4.

11.1.2 INCOHERENTIE TUSSEN HET ONDERLIGGEND BELEID EN HET ONTWERP-RUP

VERDICHTING

Een van de plandoelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan is het woongebied conform het gewestplan verder te detailleren in functie van een kwaliteitsvolle verdichting. De bezwaarindiener is van mening dat door de herbestemming van de site Den Olm de mogelijkheden om de vooropgestelde woonverdichting te realiseren drastisch worden beperkt.

De bezwaarindiener stelt dat er een fundamenteel verschil is tussen de visie uit de procesdocumenten enerzijds en de gevolgen van de stedenbouwkundige voorschriften anderzijds. De site Den Olm wordt herbestemd van grotendeels woonuitbreidingsgebied en deels woongebied naar een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. De bezwaarindiener is van mening dat de site Den Olm de beperkte locatie vormt om aan verdichting te doen, zodat aan de minimale woondichtheid van 15 wooneenheden per hectare uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kan worden voldaan. Volgens de bezwaar-indiener staat de herbestemming van de site haaks op het beleid waaraan het ontwerp-RUP uitwerking zou moeten geven.

Reactie

Heel het bezwaarschrift lijkt erop gericht om op de site naast het WZC of na het WZC een grote woonontwikkeling te kunnen realiseren. Bij de opmaak van het ontwerp-RUP is er evenwel al die jaren van uitgegaan dat de site die al in belangrijke mate als WZC benut wordt, die functie ook in de toekomst zal blijven vervullen; dezelfde benadering is ook bij de scholen in het plangebied gevolgd.

De verdichting van de kern is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en bij de opmaak van het ontwerp-RUP op diverse manieren onderzocht; de resultaten daarvan zijn in de toelichtingsnota weergegeven. Daarbij is duidelijk gemaakt dat de aangroei van het aantal woningen in de kern van Bonheiden die de hogere overheden toelaten relatief beperkt is (ca. 500 woningen), en dat de verdichtingen die het ontwerp-RUP bevat toelaten deze te realiseren. Meer woningen zijn niet nodig. Bovendien maken beide documenten duidelijk dat het niet de

bedoeling is de hele dorpskern te verdichten, maar wel de meest geschikte, centrale plaatsen daarvoor. De site van WZC Den Olm ligt aan de rand van het dorp, omgeven door de minst dense woongebieden, en komt dan ook minder tot niet voor woningverdichting in aanmerking. En al zeker niet voor een eventuele nieuwe handelsoontwikkeling, die zoals aangeven in de toelichtingsnota in het kernwinkelgebied thuishoort. Ook voor andere woonprojectzones in de dorpsrand laat het ontwerp-RUP slechts een klein aantal woningen, veel minder dan ontwikkelaars voor ogen hadden, toe. Er is dus geen visieverschil tussen de procesdocumenten en het ontwerp-RUP, laat staan een fundamenteel verschil.

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De bezwaarindiener stelt dat het ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering zou moeten geven aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2005) en het beeldkwaliteitsplan voor Bonheiden centrum (2009).

De site Den Olm is gelegen in het woonuitbreidingsgebied 'Hondshoek'. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het woonuitbreidingsgebied 'Hondshoek' aangeduid als 'te ontwikkelen na 2013' en komt dit gebied zo in aanmerking voor de ontwikkeling van een woonfunctie. Echter wordt deze site met het ontwerp-RUP herbestemd naar een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. De bezwaarindiener merkt op dat er een tegenstrijdigheid is tussen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het ontwerp-RUP.

De bezwaarindiener merkt op dat een deel van het woonuitbreidingsgebied 'Sint-Pauluspad' om bovenstaande reden niet is opgenomen in het ontwerp-RUP, maar dit evenwel in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is aangeduid als 'te ontwikkelen na 2013'.

Reactie

De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Hondshoek na 2013 zoals aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is indertijd als een mogelijkheid aangegeven 'die volgens de dan geldende beleidskaders van de hogere overheid' kan worden ontwikkeld, en dit voor de betreffende site voor 0,9 ha (van de ca. 3, 1 ha in totaal). De toenmalige uitspraak kan evengoed op een ontwikkeling als bebouwde gemeenschapsvoorziening betrekking hebben (wat op dat moment reeds het geval was). De actuele beleidskaders van de hogere overheid laten geen grote woonontwikkelingen in de randen van buitengebied-dorpen zoals Bonheiden toe.

Het woonuitbreidingsgebied Sint-Pauluspad is inderdaad buiten het ontwerp-RUP gebleven en kan daardoor, in tegenstelling tot de site van bezwaarde, totaal niet ontwikkeld worden, tenzij daar een nieuw planinitiatief voor zou komen, iets waar de gemeente geen intentie toe heeft.

BEELDKWALITEITSPLAN

In de toelichtingsnota is een tekstpassage opgenomen waaruit kan worden geconcludeerd dat het beeldkwaliteitsplan blijft bestaan naast het ruimtelijk uitvoeringsplan. De bezwaarindiener vraagt zich af hoe de uiterst gedetailleerde en strikte stedenbouwkundige voorschriften uit het ontwerp-RUP te rijmen vallen met de bepalingen die zijn opgenomen in de scopingnota en de toelichtingsnota en hoe deze in overeenstemming zijn met de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan

Reactie

Beide documenten blijven inderdaad naast elkaar bestaan, het ene verordend, het andere richtinggevend. Evenwel doet het beeldkwaliteitsplan op geen enkele manier uitspraak over de site van bezwaarde (zie ook de kaart in de toelichtings-nota).

11.1.3 ALTERNATIEVENONDERZOEK

De bezwaarindiener stelt dat er in de procesdocumenten bij het ontwerp-RUP geen sprake is van een beknopte beschrijving van enige (locatie)alternatieven. In de startnota is een analyse opgenomen van mogelijke 'inrichtingsalternatieven', maar is er geen duiding gegeven waarom de site van Den Olm zal worden herbestemd naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. De bezwaarindiener wijst erop dat andere woonuitbreidingsgebieden niet zijn opgenomen binnen de contour van het plangebied. Daarom wordt door de bezwaarindiener gesteld dat deze woonuitbreidingsgebieden ook als alternatief hadden moeten worden onderzocht en dat minstens deze procesdocumenten moeten vermelden waarom deze gebieden niet zijn onderzocht om de plandoelstellingen van het ontwerp-RUP te realiseren.

Het opnemen van een beschrijving van alternatieven is niet afhankelijk van de al dan niet verplichting om een plan-MER op te stellen. Het besluit van het Team Omgevingseffecten dat het ruimtelijk uitvoeringsplan niet plan-MER-plichtig is doet hieraan geen afbreuk.

De bezwaarindiener merkt op dat ook in de scopingnota enige duiding omtrent (locatie)alternatieven ontbreekt en stelt dat een zekere graad van willekeur is toegepast. Sommige omliggende percelen met de bestemming woonuitbreidingsgebied zijn niet opgenomen in het plangebied, terwijl andere percelen worden herbestemd naar woongebied. Voor de bezwaarindiener is het onduidelijk waarom de site van Den Olm wordt herbestemd naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. De bezwaarindiener concludeert dat er géén (afdoende) alternatievenonderzoek is gevoerd.

Reactie

Net als voor de scholen zijn er voor site Den Olm geen inrichtingsalternatieven onderzocht omdat er wordt van uitgegaan dat de voorschriften van de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en projectzones voldoende ruimte laten voor diverse passende inrichtingen.

Ook zijn voor geen van deze sites locatie-alternatieven onderzocht omdat het de evidentie zelf is dat deze bestaande gemeenschapsfuncties, wanneer zij daar voldoende ruimte hebben, op hun huidige locatie verder functioneren en ontwikkelen.

Dat het ontwerp-RUP een aantal naastgelegen percelen uit het woonuitbreidingsgebied naar woongebied herbestemd is niet tegenstrijdig maar net vergelijkbaar met de situatie van WZC Den Olm: die bebouwde bestaande woonpercelen worden naar woongebied herbestemd en de bestaande gemeenschapsvoorziening naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

11.1.4 BELEMMERING VERGUNBAARHEID VOOR TOEKOMSTIGE WAARDEVOLLE PROJECTEN

De bezwaarindiener stelt dat de herbestemming naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en de hieraan gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften een belemmering vormt voor de realisatie van waardevolle projecten naar de toekomst toe. In het bezwaarschrift wordt verwezen naar het advies van het Departement Omgeving. De bezwaarindiener is van mening dat omwille van het overmatig gedetailleerd karakter van de stedenbouwkundige voorschriften, deze niet haalbaar zijn zoals de beperkte keuze in dakvormen, de beperkte bouwhoogte (gemiddeld 3,6 m

per bouwlaag wat ontoereikend is om aan al de technische vereisten te voldoen), de combinatie van een groendak met zonnepanelen en een ondergrondse parking in een site die gevoelig is voor grondwaterstroming en waar zich op 4 m diepte een zwakke onderlaag bevindt.

De bezwaarindiener merkt op dat er enkele incongruenties zijn in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals het aantal sociale woningen. Daarnaast worden slechts in beperkte mate mogelijks afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten.

De herbestemming van site Den Olm en de gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften hebben volgens de bezwaar-indiener drastische gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden en de economische waarde van de site. Op deze manier zal de bezwaarindiener in de toekomst niet meer in de mogelijkheid zijn om zijn eigendom aan te wenden of te vermarkten voor een functie die geen openbaar nut heeft of sociale woningbouw behelst.

Reactie

In de projectzones zijn alle bebouwingswijzen (aaneengesloten, gekoppeld, vrijstaand of een combinatie daarvan) toegelaten. De plaatsing van de hoofdgebouwen en de voorgevels is vrij. Voor de plaatsing van zijgevels zijn twee mogelijkheden toegelaten. De dakvormen zijn vrij te kiezen. Uiteraard dient dit alles te gebeuren binnen het kader van het globaal ontwikkelingsplan dat de initiatiefnemer vooraf opmaakt en waarover hij van de gemeente zogewenst een reactie met evaluatie en suggesties kan bekomen. Bezwaarlijk kan met voornoemde mogelijkheden en vrijheden worden gesteld dat de voorschriften te strikt zouden zijn. Niettemin zou, om bezwaarde tegemoet te komen, in art. 9.6 bij inrichting en beheer van de projectzones kunnen toegevoegd worden, dat wanneer de initiatiefnemer dit wenst hij in een projectzone naast de inrichtingsvoorschriften eigen aan de projectzone ook de inrichtingsvoorschriften eigen aan de zone in grondkleur mag toepassen.

De gemiddelde bouwhoogte van 3,6 m is voor een normaal woongebouw ruim voldoende. Voor medische verdiepingen kan dit soms te beperkt zijn. Daarom is het zinvol om voor gebouwen met medische voorzieningen binnen het artikel van de gemeenschapsvoorzieningen een afwijking van de bouwhoogte toe te laten wanneer de effectieve hoogte van de medische bouwlagen in een gebouwdeel de aangegeven bouwhoogte overstijgt.

De combinatie van een groendak met zonnepanelen komt steeds meer voor.

Net als in alle andere projectzones en grotere meergezinsgebouwen is een ondergrondse parking ook in deze site verplicht. Voor de nodige parkeerplaatsen voor maximum 40 woningen zal daarbij geen ondergrondse garage nodig zijn die de opgegeven lengte van 100 m overschrijdt en evenmin een diepe garage: met een vrije hoogte van 2,3 m kan de volledige constructie van die garage normalerwijze binnen de 4 m onder het maaiveld gerealiseerd worden, en mocht dit toch niet het geval zijn dan in elk geval binnen de 5 m.

Een effectief probleem kan zich voor bezwaarde stellen wanneer het WZC van de site zou verdwijnen en er ook geen andere gemeenschapsvoorziening voor in de plaats zou komen. In dat geval is het aantal nieuwe functies in de site te beperkt (40 sociale woningen en andere vormen van gemeenschapsvoorzieningen (wat een ruime definitie heeft)), maar dit biedt toch herontwikkelingsmogelijkheden die in de rand van het dorp passen.

11.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om voor de duidelijkheid de verwijzing naar meerdere woningen in art. 4.2.1 (gemeenschapsvoorzieningen) te schrappen.

De GECORO adviseert om in art. 9.6 bij inrichting en beheer van de projectzones toe te voegen dat wanneer de initiatiefnemer dit wenst hij in een projectzone naast de inrichtingsvoorschriften eigen aan de projectzone ook de inrichtingsvoorschriften eigen aan de zone in grondkleur mag toepassen.

De GECORO adviseert geen aanpassing door te voeren voor gebouwen met medische voorzieningen binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, aangezien dit enkel nodig is voor grotere medische infrastructuur (dagziekenhuis of dergelijke) dit is hier niet aan de orde.

Aangezien er zowel bezwaren voor het verruimen van de mogelijkheden op de site als voor het verstrengen van de voorschriften (afzwakking programma sociale woningen) werden ontvangen. En de leden van de GECORO voor beide stellingen argumenten pro en contra kunnen formuleren wordt consensus gevonden om te adviseren het voorschrift (op bovenstaande kleine aanpassingen na) te behouden. De GECORO adviseert het behoudt van de voorschriften en bestemming zoals het staat in het RUP mits toevoeging van de 45graden regel voor de bebouwing in de projectzone. Daarbij vindt de Gecoro wel consensus in de visie dat deze zone op lange termijn bedoeld was en is binnen de gemeente als zone voor een woonzorgcentrum en dat dit een functie is die thuishoort in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De discussie binnen de Gecoro ging vooral over het bijkomende toegelaten bouwprogramma, niet zozeer over de basisbestemming die waarover consensus is dat die best wijzigt naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen om de kans te vergroten dat de gemeente in haar centrum op lange termijn over een woonzorgcentrum kan beschikken.

12 BEZWAARSCHRIFT 12

12.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - PROJECTZONE 8 'DEN OLM'

De bezwaarindiener stelt dat het landelijk karakter van de omgeving dient behouden te blijven. Het ontwerp-RUP voorziet in een bouwhoogte van drie bouwlagen en 40 sociale woningen. In Schoolstraat zijn al twee meergezinswoningen vergund met meer dan twintig appartementen. De zone 30 en verkeerborden wordt niet gerespecteerd.

Reactie

Deze bezwaren zijn ook verwoord in bezwaarschrift 8; dezelfde antwoorden erop zijn dan ook van toepassing.

12.2 ADVIES GECORO

Zelfde als bij bezwaarschrift 8.

13 BEZWAARSCHRIFT 13

13.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

13.1.1 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De bezwaarindiener is eigenaar van de panden Dorp 62-68 en stelt dat zijn eigendommen conform het grafisch plan deels in een vrije zijtuinstrook gelegen zijn. Met deze vrije zijtuinstrook

wenst de gemeente een doorkijk te realiseren naar een achterliggende groene zone die er niet is. Deze zijtuinstroken zijn bebouwd met bijgebouwen en verhard. Omwille van deze overdruk is de bezwaarindiener van mening dat hij een groot stuk open ruimte verliest, daar deze stroken niet mogen worden overbouwd. De bezwaarindiener wenst op te merken dat zijn eigendommen niet kunnen worden gebruikt om op termijn een doorgang te realiseren naar het achterliggende groengebied.

Reactie

Vanaf de straat kijkt men inderdaad, zoals bezwaarde aangeeft, niet op een achterinliggende groene ruimte, maar wel op bijgebouwen die zich achteraan Dorp 62 en 64 op ca.30 m van de straat bevinden. Vermits deze geacht worden vergund te zijn (info gemeente) mogen deze volgens het voorschrift behouden blijven en zal er ook in de toekomst geen doorkijk op open ruimte gerealiseerd (kunnen) worden. Dan wordt de overdruk beter geschrapt.

Op de percelen Dorp 62-68 is geen trage verbinding opgenomen op het grafisch plan; de vrij te houden/maken doorkijk is geen doorgang waar mensen fysiek op kunnen wandelen.

13.1.2 ACHTERUITGESCHOVEN BOUWLIJN EN CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND

De bezwaarindiener verwijst naar een van de doelstellingen van het ontwerp-RUP waarin wordt gesteld dat er binnen het plangebied 500 bijkomende wooneenheden moeten worden gecreëerd.

Ter hoogte van Dorp wordt de bouwlijn een drietal meter naar achteren geschoven. De bezwaarindiener haalt een pand aan dat iets verder in Dorp is gelegen en stelt dat het naar achter verplaatsen van de bouwlijn niet kan worden gerealiseerd omwille van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden.

Reactie

De overdruk van de vrije zijtuinstrook is niet voorzien om meer woningen in de dorpskern te kunnen laten bouwen, maar om het open ruimte gevoel te versterken.

Ter hoogte van de panden van bezwaarde is inderdaad een voortuinstrook voorzien, waardoor de voorgevel bij een nieuwbouw of een grondige verbouwing ervan drie meter achteruit zal moeten geplaatst worden. Dit is een vertaling van het door de Gemeenteraad in augustus 2020 goedgekeurde Masterplan Bonheiden Centrum.

13.2 ADVIES GECORO

Voorgesteld wordt de overdruk vrije zijtuinstrook van Dorp 62-68 te schrappen.

Verder geen aanpassingen.

14 BEZWAARSCHRIFT 14

14.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

14.1.1 VERKAVELINGSVERGUNNING

De percelen B320c, B320d en B319e zijn deels gelegen in woonuitbreidingsgebied. Perceel B319d is gelegen in woongebied. De configuratie van de percelen B320c, B320d, B319d en B319e ligt vast in een verkavelingsvergunning daterend van 23 augustus 1968. De

bezwaarindieners stellen dat de volledige achtertuin daarin is bestemd als tuinzone. Nadat de verkavelingsvergunning werd afgeleverd, werd een deel van de tuinzone opgenomen binnen de bestemmingszone 'woonuitbreidingsgebied' op het gewestplan, maar de verkavelingsvergunning bleef van toepassing. Bezwaarden vragen de verkaveling te behouden.

Reactie

De chronologie die bezwaarden aangeven klopt, maar in heel het ontwerp-RUP worden alle verkavelingen ouder dan 15 jaar opgeheven om tot uniforme voorschriften per type woongebied te komen. Voor delen van twee percelen (319e en 320d) van bezwaarden betekent dit inderdaad dat de tuinbestemming uit de verkavelingsvoorschriften in perceeldelen waarin zich geen bebouwing bevindt, komt te vervallen. Het ontwerp-RUP zorgt hier voor een andere open ruimte bestemming of overdruk die eveneens geen nieuwe bebouwing toelaat, maar wel het (verder) gebruik als tuin. Er is geen stedenbouwkundige reden om specifiek deze verkaveling niet op te heffen.

14.1.2 HERBESTEMMING NAAR BOSGEBIED

Delen van de percelen van de bezwaarindieners zijn aangeduid als 'bosgebied'. In deze zone zijn de tuinen van woningen gelegen. De bezwaarindieners willen hun tuinen behouden en deze niet herbestemd zien naar bosgebied. De bezwaar-indieners vragen om de herbestemming van een deel van de tuinzone naar bosgebied te weerhouden.

Met de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied wordt er een onderscheid gemaakt in de percelen, percelen met tuinen worden ontzien. Het lijkt zelfs of een deel van perceel B320d dat niet in woonuitbreidingsgebied is gelegen, wordt herbestemd naar bosgebied. Ter hoogte van Grote Doelstraat worden tuinzones niet herbestemd naar bosgebied, maar de argumentatie om de daar de feitelijke toestand wél te respecteren ontbreekt. De bezwaarindieners vragen om voor hun tuinen de feitelijke en juridische toestand dan ook te respecteren.

Reactie

In de tuinen van beide woningen maken bomen en houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uit (cfr. definitie bos uit art. 3 bosdecreet), zij het in de tuin van Pastorijstraat 5 vermengd met iets meer open (gazon)plekken; deze hebben per definitie een eigen fauna en flora, zeker die van Pastorijstraat 5 met de vijver, en vervullen een tuinfunctie. Het verder gebruik van deze tuindelen als tuin is met de bestemmingen en overdruk uit het ontwerp-RUP perfect mogelijk.

Bij de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied is de logica gevolgd dat alle percelen ervan zonder woonbebouwing en perceeldelen op een redelijke afstand van de woning omgezet worden in bosgebied en dat alle delen van percelen waarop dichterbij ook woningen staan de overdruk bebouwingvrije tuinzone krijgen. Ook voor de percelen van bezwaarden is dit principe toegepast, maar uit de reactie van bezwaarden blijkt dat het woningperceel van Pastorijstraat 5 in tegenstelling tot alle andere woningen in die categorie geen tuin omvat, maar louter de woning. Daarom wordt hiervoor best een uitzondering gemaakt en wordt de bestemming bosgebied op perceel 319e best geschrapt en vervangen door woongebied met een overdruk bouwvrije tuinzone. De woning van Waversesteenweg 36 heeft op haar perceel wel een tuin, en het loutere tuinperceel dat er op aansluit zou dus best de algemene regel blijven volgen. Evenwel blijkt uit andere bezwaarschriften dat er binnen voornoemde verkaveling in Pastorijstraat en Waversesteenweg meerdere percelen zijn waar het bosgebied in het ontwerp-RUP tot redelijk

dicht bij de woning komt. Beter wordt ook in die gevallen de woonbestemming met overdruk bebouwingsvrije tuinzone toegepast. De bosbestemming dan op perceel 320d als enige perceel ten westen van de gracht behouden, zou niet van goede ruimtelijke ordening getuigen; in uitzondering op voormelde regel wordt het bosgebied dan ook best op dat perceel geschrapt. Het stedenbouwkundig principe dat achteraan op geen van deze percelen nog nieuwe gebouwen of constructies kunnen worden geplaatst, blijft dan overeind.

De grens van het bosgebied op perceel 320d ligt inderdaad iets verder dan de grens van het woonuitbreidingsgebied. Mocht de bosbestemming op dit perceel behouden worden, dan wordt deze grens best verschoven tot op de grens van het woonuitbreidingsgebied; als bovenstaand voorstel wordt gevolgd, vervalt dit.

14.1.3 VOORKOOPRECHT

De bezwaarindieners stellen dat het voorkepriht op hun percelen niet strookt met het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel en vragen om het voorkepriht op deze percelen te schrappen en niet uit te oefenen.

Reactie

Het voorkepriht is ingeschreven om de gemeente toe te laten op een zachte manier (zonder onteigening) het binnengebied van Vennebosschen te verwerven en daar het beheer van dit bosgebied en vooral van de waterhuishouding ervan vanuit een gemeenschappelijk perspectief te kunnen aanpakken. Dit laatste is echter evengoed mogelijk vanaf het onderhoudspad van de gracht die door Vennebosschen loopt; een ruimere grondeigendom door de gemeente blijkt bij nader inzien daarvoor niet noodzakelijk. Derhalve kan het voorkepriht voor het bosgebied worden geschrapt.

14.1.4 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De overdruk 'vrije zijtuinstrook' is strijdig met het Vrijstellingenbesluit. Het begrip 'zijtuin' is immers strijdig met de definitie die gangbaar is in het omgevingsrecht, zoals opgenomen in het Vrijstellingenbesluit (art. 1.1, 16°). Een zijtuin is het gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt. De achtertuin wordt gedefinieerd als een tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is (art. 1.1, 2°). Het begrip 'vrije zijtuinstrook' is ogenschijnlijk een synoniem voor een bouwvrije zijtuinstrook, maar gaat volgens de bezwaarindieners in wezen om een veel verregaander voorschrift dat bovendien de gehele achtertuin treft.

In het stedenbouwkundig voorschrift wordt niet duidelijk vermeld dat de aanvrager al dan niet vrij mag kiezen welke strook wordt gehanteerd.

De minimale vrije breedte van 3 m is dubieus, want zo lijkt het of de gemeente een grotere vrije breedte kan opleggen.

Het doorkijkbaar maken van de zijtuinstroken staat haaks op de privacy en vormt een aanslag op het eigendomsrecht.

Niet alle percelen worden getroffen met een vrije zijtuinstrook.

De mogelijkheid tot het afwijken op de regel is niet wettig geformuleerd.

De impact op reeds bestaande en vergunde constructies is volgens de bezwaarindieners onaanvaardbaar, net als de gunstigere behandeling van niet-vergunde bestaande constructies. Het lijkt alsof illegale praktijken worden beloond.

Met deze voorschriften komt de gemeente terug op zaken die zij in deze stroken eerder vergunde of toeliet. De voorschriften leiden ertoe dat er geen heraanplant mag gebeuren indien een boom of struik zou afsterven.

Het achterliggende doel van het voorschrift kan niet worden gerealiseerd, waardoor de voorschriften geheel onverantwoord zijn.

De bezwaarindieners verzetten zich tegen de overdruk 'vrije zijtuinstrook' op hun perceel.

Reactie

1. De benaming zijtuinstrook in de naam van het artikel is een bondige aanduiding dat het over de zijkant(en) van het perceel gaat; het artikel zelf maakt duidelijk dat het over de volledige zijkant van het perceel gaat van straat tot de achterperceelgrens (zij het met uiteenlopende regels voor het gedeelte tussen straat en achtergevel van de woning of de 25 m vanaf de straat en het gedeelte daarachter). Dat deze benaming niet volledig dezelfde lading dekt als deze in het Vrijstellingenbesluit is juridisch geen probleem en voor de goede lezer van het artikel ook niet.
2. In art. 11.2 is opgenomen dat minimaal één zijtuinstrook aantrekkelijk, groen moet worden ingericht. Bij vrijstaande bebouwing moeten beide zijtuinstroken aantrekkelijk en groen worden ingericht. Het is dus duidelijk dat bij gekoppelde bebouwing de zijtuinstrook open blijft (om alle misverstand te voorkomen, kan dit evt. in het voorschrift expliciet worden toegevoegd) en bij vrijstaande bebouwing beide zijtuinstroken open blijven.
3. Een zijtuinstrook heeft een minimale breedte van 3 meter. Indien zou worden opgenomen dat een zijtuinstrook 3 meter breed moet zijn, dan zouden zijtuinstroken die een breedte van 4 meter hebben strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften. Minimaal duidt erop dat een zijtuinstrook een breedte heeft van 3 meter of meer; het betreft de breedte tussen de zijperceelsgrens en de zijgevel van de woning. Tegelijk wordt art. 11.2.2. best verduidelijkt en daarvoor anders geformuleerd dat de niet-vergunde gebouwen en constructies uit de zijtuinstrook binnen de overdrukzone dienen verwijderd, zodat het niet geïnterpreteerd kan worden als binnen de volledige overdrukzone.
4. Doorkijken tussen de woningen naar het achterliggende groene (bos)gebied maken de randen van de dorpskern veel interessanter en beter beleefbaar voor passerende wandelaars en fietsers; deze optie uit het Beeldkwaliteitsplan wordt daarom op meerdere plaatsen in het RUP voorzien. Het voorschrift voorziet alleen het open houden of maken van het zicht in een strook van 3 m bij gekoppelde bebouwing en van twee stroken van 3 m bij open bebouwing; het merendeel van de perceelbreedte en de tuin kan door mensen die op hun privacy gesteld zijn dus (verder) worden afgeschermd. Niet voor alle percelen in het ontwerp-RUP is een bebouwingsvrije zijtuinstrook voorzien, maar voor de percelen aan de dorpsranden en omheen het bosgebied van Vennebosschen die geen gesloten bebouwing hebben, wel.
5. De mogelijkheid tot afwijking van het principe over verharding en beplanting uit 'windows tot the gardens' is in het voorschrift ingebouwd, met andere regels voor en achter de achtergevel; het behoeft dus ook geen afwijkingsregel. Dit is wettig.

6. Een heraanplant van een boom of struik is in de zijtuinstrook wel toegelaten, maar de hoogte ervan is tussen de straat en de achtergevel van de woning beperkt tot 1,5 m in functie van het behouden van de doorkijk op het achterliggende groengebied. Meer naar achter is er geen hoogtebeperking.
7. Geen van de bijgebouwen of constructies op beide percelen wordt gevat door een 3 m zijtuinstrook.
8. Het artikeldeel over de verplichte verwijdering van verhardingen is inderdaad onduidelijk geformuleerd en de extra vermelding van de niet-vergunde verhardingen maakt het onnodig ingewikkeld. Best wordt dit artikeldeel eenvoudiger, zonder verwijzing naar niet-vergunde verhardingen (zodat die ook niet als beloond kunnen worden geïnterpreteerd), en ondubbelzinnig geformuleerd.
9. Het klopt dat een vergunde of toegelaten verharding dient te worden verwijderd wanneer deze niet noodzakelijk is om een vergund gebouw te bereiken. Dit is een nieuw beleidsinzicht dat voorkomt uit het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan. De voorschriften verplichten echter op geen enkele manier het verwijderen van bestaande bomen of struiken uit de zijtuinstrook, laat staan van waardevolle bomen. Maar als zij verwijderd worden, mogen zij (in de eerste 25 m vanaf de straat) slechts daar heraanplant worden met een maximum hoogte van 1,5 m, dus als struik. Dit ligt in de richting van het open zicht dat de gemeente wil bereiken en is geen onevenredige eis.

14.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert de gebied die door het RUP bestemd worden als bosgebied te behouden om mogelijke vertuining tegen te gaan en de zone meer kansen te geven zich om te zetten naar volwaardig bosgebied. Door de omzetting naar bosgebied krijgt het Agentschap Natuur en Bos automatisch een voorkeurecht voor deze percelen en zijn deze bij vervreemding alsnog te verwerven. Het beheer (naar volwaardig bosgebied) kan dan volledig overgenomen worden, dit is niet mogelijk bij bouwvrije tuinzones.

De GECORO adviseert in deze geen aanpassingen te doen aan het plan en de zone voor bos zoals aangeduid op het grafische plan te behouden.

De GECORO adviseert het voorkeurecht te laten vallen, gezien de geringe haalbaarheid ervan en het voorkeurecht voor het Agentschap Natuur en Bos voor de zone 'Bosgebied' dat automatisch voort vloeit uit de herbestemming naar bosgebied. Voorkoop is dus nog steeds mogelijk zijnde door een andere partij.

Er wordt geadviseerd om in Art. 11.2 toe te voegen dat bij gekoppelde bebouwing één zijtuinstrook moet open blijven en de breedte van de zijtuinstrook (in de toelichting) nader te bepalen als de breedte tussen de zijperceelsgrens en de zijgevel van de woning.

Er wordt geadviseerd in de toelichting bij art. 11.3.3 te verduidelijken dat de niet-vergunde gebouwen en constructies uit de zijtuinstrook binnen de overdrukzone dienen verwijderd en dit uit het verordenende artikel te schrappen.

Er wordt geadviseerd in artikeldeel 11.3.3 de formuleringen van het tweede streepje te vereenvoudigen tot het verwijderen van verhardingen die niet beschouwd kunnen worden als de

strikt noodzakelijke toegangen tot een bestaand vergund gebouw uit de eerste 25 m vanaf de straat uit de vrije zijtuinstrook en het inrichten van die delen met een groenaanleg.

Om het herbestemming naar bosgebied mogelijk te maken, dienen de bouwrechten die de verkavelingen geven te worden opgeheven. De GECORO adviseert het opheffen van de verkavelingen te behouden.

15 BEZWAARSCHRIFT 15

15.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

15.1.1 PROCEDURE

De bezwaarindieners stellen dat zij geen correcte toegang hadden tot papieren versies van het ontwerp-RUP, wat in strijd is met wettelijke vereisten. Aan de balie van het gemeentehuis kon geen papieren versie van het ontwerp-RUP worden ingekeken, wat nochtans zo was voorzien conform de gemeentelijk website.

Reactie

Er was in het gemeentehuis een papieren versie van het plan aanwezig, maar vermits bezwaardenden specifieke vragen hadden over bepaalde percelen is hen toelichting gegeven aan het computerscherm (en daar was geen papieren plan aanwezig).

15.1.2 VERKAVELING V/2017/1007

Het perceel B381m2 is gelegen binnen de verkavelingsvergunning V/2017/1007. Het perceel is op het grafisch plan gelegen binnen de bestemmingszone 'woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing'. Het grafisch vermeldt de verkavelingsvergunning V/2017/1007 niet, de bezwaarindieners gaan ervan uit dat deze verkavelingsvergunning behouden blijft.

Reactie

In de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP is bij de algemene bepalingen opgenomen welke goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen zullen worden opgeheven bij de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De verkaveling waarnaar de bezwaarindieners verwijzen is niet opgenomen in deze lijst en zal dus niet worden opgeheven met dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Wel is deze verkavelingsvergunning door een materiële vergissing niet mee als bestaande vergunning op het plan feitelijke en juridische toestand en in de lijst van punt 2.3 van de toelichtingsnota opgenomen; dit wordt best rechtgezet.

15.1.3 MECHELSESTEENWEG 181 EN 181A

De bezwaarindieners baten op perceel D132l3 een winkel uit waarvan zij zakelijk gerechtigden zijn. Het bovengelegen appartement is eveneens in eigendom van de bezwaarindieners.

FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Op het plan van de feitelijke en juridische toestand ontbreekt bij perceel D132l3 de aanduiding van een niet-woonfunctie op het gelijkvloers.

Reactie

Door een materiële vergissing is deze recente niet-woonfunctie niet op het plan feitelijke en juridische toestand aangeduid.

ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De overdruk 'vrije zijtuinstrook' is strijdig met het Vrijstellingenbesluit. Het begrip 'zijtuin' is immers strijdig met de definitie die gangbaar is in het omgevingsrecht, zoals opgenomen in het Vrijstellingenbesluit (art. 1.1, 16°). Een zijtuin is het gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt. De achtertuin wordt gedefinieerd als een tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is (art. 1.1, 2°). Het begrip 'vrije zijtuinstrook' is ogenschijnlijk een synoniem voor een bouwvrije zijtuinstrook, maar gaat volgens de bezwaarindieners in wezen om een veel verregaander voorschrift dat bovendien de gehele achtertuin treft.

- ⇒ In het stedenbouwkundig voorschrift wordt niet duidelijk vermeld dat de aanvrager al dan niet vrij mag kiezen welke strook wordt gehanteerd.
- ⇒ De minimale vrije breedte van 3 m is dubieus, want zo lijkt het of de gemeente een grotere vrije breedte kan opleggen.
- ⇒ Het doorkijkbaar maken van de zijtuinstroken staat haaks op de privacy en vormt een aanslag op het eigendomsrecht.
- ⇒ Niet alle percelen worden getroffen met een vrije zijtuinstrook.
- ⇒ De mogelijkheid tot het afwijken op de regel is niet wettig geformuleerd.
- ⇒ De impact op reeds bestaande en vergunde constructies is volgens de bezwaarindieners onaanvaardbaar, net als de gunstigere behandeling van niet-vergunde bestaande constructies. Het lijkt alsof illegale praktijken worden beloond.
- ⇒ De omgevingsaanleg van het perceel (parkeerplaatsen voor de handelszaak, achterliggend bijgebouw enz.) werd recentelijk afgestemd met de gemeentelijke diensten en vergund door het college van burgemeester en schepenen. Met dit ontwerp-RUP zal dus, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, de omgevingsaanleg moeten worden aangepast conform het RUP. Eveneens zullen de bezwaarindieners geen bijgebouw (cf. Vrijstellingenbesluit) meer kunnen oprichten, daar dit in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- ⇒ Met deze voorschriften komt de gemeente terug op zaken die zij in deze stroken eerder vergunde of toeliet. De bezwaarindieners vormen op deze manier een speelbal, daar de gemeente terugkomt op eerder vergunde zaken. De bezwaarindieners stellen dat dit onaanvaardbaar is in het licht van de beginselen van behoorlijk bestuur.
- ⇒ Het achterliggende doel van het voorschrift (doorkijk op het achterliggend landschap) kan niet worden gerealiseerd, waardoor de voorschriften geheel onverantwoord zijn.

De bezwaarindieners verzetten zich tegen de overdruk 'vrije zijtuinstrook' op hun perceel.

Reactie

- ⇒ De benaming zijtuinstrook in de naam van het artikel is een bondige aanduiding dat het over de zijkant(en) van het perceel gaat; het artikel zelf maakt duidelijk dat het over de volledige zijkant van het perceel gaat van straat tot de achterperceelgrens (zij het met uiteenlopende regels voor het gedeelte tussen straat en achtergevel van de woning of de 25 m vanaf de straat en het gedeelte daarachter). Dat deze benaming niet volledig dezelfde lading dekt als deze in het Vrijstellingenbesluit is juridisch geen probleem en voor de goede lezer van het artikel ook niet.
- ⇒ In art. 11.2 is opgenomen dat minimaal één zijtuinstrook aantrekkelijk, groen moet worden ingericht. Bij vrijstaande bebouwing moeten beide zijtuinstroken aantrekkelijk en groen worden ingericht, hetgeen bij bezwaarden het geval is.

- ⇒ Een zijtuinstrook heeft een minimale breedte van 3 meter. Indien zou worden opgenomen dat een zijtuinstrook 3 meter breed moet zijn, dan zouden zijtuinstroken die een breedte van 4 meter hebben strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften. Minimaal duidt erop dat een zijtuinstrook een breedte heeft van 3 meter of meer; het betreft de breedte tussen de zijperceelsgrens en de zijgevel van de woning. Best verduidelijken in voorschrift: Bij bezwaarden zijn de zijtuinstroken precies 3,0 m, dus dit kan geen verwarring geven. Tegelijk wordt art. 11.2.2. best verduidelijkt en daarvoor anders geformuleerd dat de niet-vergunde gebouwen en constructies uit de zijtuinstrook binnen de over-drukzone dienen verwijderd, zodat het niet geïnterpreteerd kan worden als binnen de volledige overdrukzone. Voor bezwaarden kan dus volledige buitenaanleg achter de woning indien zij dat wensen behouden blijven en het merendeel van de buitenaanleg achter de woning in de zijtuinstroken wellicht ook.
- ⇒ Doorkijken tussen de woningen naar het achterliggende groene (bos)gebied maken de randen van de dorpskern veel interessanter en beter beleefbaar voor passerende wandelaars en fietsers; deze optie uit het Beeldkwaliteitsplan wordt daarom op meerdere plaatsen in het RUP voorzien. Het voorschrift voorziet alleen het open houden of maken van het zicht in een strook van 3 m bij gekoppelde bebouwing en van twee stroken van 3 m bij open bebouwing; het merendeel van de perceelbreedte en de tuin kan door mensen die op hun privacy gesteld zijn dus (verder) worden afgeschermd. Niet voor alle percelen in het ontwerp-RUP is een bebouwingsvrije zijtuinstrook voorzien, maar voor de percelen aan de dorpsranden en omheen het bosgebied van Vennebosschen die geen gesloten bebouwing hebben, wel. Bij bezwaarden boden deze doorkijken in oktober 2024 zicht op groene boommassa's.
- ⇒ De mogelijkheid tot afwijking van het principe over verharding en beplanting uit 'windows tot the gardens' is in het voorschrift ingebouwd, met andere regels voor en achter de achtergevel; het behoeft dus ook geen afwijkingsregel. Dit is wettig.
- ⇒ Het artikeldeel over de verplichte verwijdering van verhardingen is inderdaad onduidelijk geformuleerd en de extra vermelding van de niet-vergunde verhardingen maakt het onnodig ingewikkeld. Best wordt dit artikeldeel eenvoudiger, zonder verwijzing naar niet-vergunde verhardingen (zodat die ook niet als beloond kunnen worden geïnterpreteerd), en ondubbelzinnig geformuleerd.
- ⇒ Het klopt dat een vergunde of toegelaten verharding dient te worden verwijderd wanneer deze niet noodzakelijk is om een vergund gebouw te bereiken. Dit is een nieuw beleidsinzicht dat voorkomt uit het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan. Voor bezwaarden betreft dit de verwijdering / niet aanleg van eventuele verharding ten westen van het woongebouw tot een diepte van 25 m (want deze wordt niet gebruikt als toegang) en het eventueel inperken / anders aanleggen van de verharding ten oosten van het woongebouw met bijv. een tweesporenverharding (vermits deze wel als toegang tot de parking wordt benut). Voor de duidelijkheid van bezwaarindieners kan een dergelijke toegang tot een parking best mee als reden om een verharding te behouden in het voorschrift worden vermeld.
- ⇒ Het voorschrift laat de plaatsing van nieuwe bomen, struiken en heesters hoger dan 1,5 m niet toe in de eerste 25 m vanaf de straat.
- ⇒ Het voorschrift laat het plaatsen van gesloten afsluitingen impliciet niet toe, want het laat alleen afsluitingen met weidepalen met een hoogte van maximum 1,5 m met daartussen

een metalen draadafsluiting toe. Voor de duidelijkheid wordt dit echter misschien best ook explicieter benoemd.

BIJGEBOUWEN EN RECLAME

Bezwaarden willen het geplande bijgebouw op 1 m van de zijperceelsgrens kunnen plaatsen.

Het voorschrift dat reclame bescheiden van omvang moet zijn, is voor bezwaarden te vaag en zou beter de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit volgen.

Reactie

Het bijgebouw dat bezwaarden blijkbaar willen plaatsen kan volgens de RUP voorschriften ofwel op de perceelsgrens, ofwel min. 3 m daar vandaan, wat een algemene ordeningsregel in Vlaanderen is. Maar vermits het Vrijstellingenbesluit ook plaatsing op 1 m van de perceelsgrens toelaat, kan deze mogelijkheid best ook in het RUP worden opgenomen.

15.2ADVIES GECORO

De GECORO adviseert de verkaveling V/2017/1007 op het plan feitelijke en juridische toestand en in de lijst punt 2.3 van de toelichtingsnota op te nemen.

De GECORO adviseert op het plan van de feitelijke en juridische toestand de niet-woonfunctie op het gelijkvloers op perceel D13213 aan te duiden.

De GECORO adviseert in het algemeen voorschrift 2.9 voor de afmetingen te verwijzen naar het Vrijstellingenbesluit

De GECORO adviseert in Art. 11.2 de breedte van de zijtuinstrook (in de toelichting) nader te bepalen als de breedte tussen de zijperceelsgrens en de zijgevel van de woning.

De GECORO adviseert in art. 11.3.2 gesloten afsluitingen aan de opsomming van het tweede streepje toe te voegen

De GECORO adviseert in de toelichting bij art. 11.3.3 te verduidelijken dat de niet-vergunde gebouwen en constructies uit de zijtuinstrook binnen de overdrukzone dienen verwijderd en dit uit het verordenende artikel te schrappen.

De GECORO adviseert in artikeldeel 11.3.3 de formuleringen van het tweede streepje te vereenvoudigen tot het verwijderen van verhardingen die niet beschouwd kunnen worden als de strikt noodzakelijke toegangen tot een bestaand vergund gebouw of een bestaande vergunde parking uit de eerste 25 m vanaf de straat uit de vrije zijtuinstrook en het inrichten van die delen ervan met een groenaanleg.

De GECORO adviseert in de algemene bepalingen de plaatsing van bijgebouwen in de achtertuin ook op 1 m van de perceelsgrens toe te laten (cfr Vrijstellingenbesluit)

De GECORO adviseert de mogelijkheid tot het plaatsen van een gesloten afsluiting in de bouwvrije zijtuinstrook te schrappen, dit strookt niet met het beeldkwaliteitsplan om hier groene doorkijken te creëren ookal wordt de hoogte beperkt tot 1m50.

Anderzijds dient het aanplanten van groen, bijvoorbeeld een levende haag of bomen, net wel gestimuleerd te worden. Daarom adviseert de GECORO de mogelijkheid tot het aanplanten van

hagen en bomen hoger dan 1m50 wel toe te laten in de bouwvrije zijtuinstrook.
Dit zorgt tevens voor een groene doorkijk en komt een stuk tegemoet aan de privacy
bemerkingen.

16 BEZWAARSCHRIFT 16

16.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners vragen hun eigendom in Kerkplein 7-8 te schrappen als waardevol pand, omdat het niet bijzonder is, tot op heden niet als erfgoed is gekenmerkt (en dit een ommezwaai is van de gemeente), er verbouwingen aan zijn gebeurd en het dus niet meer authentiek is, de reden van selectie als categorie C niet duidelijk is en deze categorisering de verdere verbouwingmogelijkheden van voorgevel en dak (ook i.f.v. EPC) te veel beperkt.

Reactie

Door een materiële vergissing is het pand in het RUP als Kerkplein 8 benoemd, terwijl het officiële adres na de samenvoeging 7-8 is gebleven; om vergissingen in de toekomst te vermijden, wordt dit in alle documenten best rechtgezet.

Het pand op zich heeft geen bijzondere historische of architecturale waarde (deze zijn ook niet in de bijlage bij de SV vermeld), maar vormt wel onderdeel van het ensemble van gebouwen rond de kerk op het Kerkplein (wel daar vernoemd, en dat is ook de reden van selectie). Meerdere soortgelijke gebouwen op Kerkplein zijn als WP geselecteerd, dus dit pand is geen uitzondering.

In het verleden, onder meer bij de opmaak van de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed, is dit pand inderdaad niet als erfgoed geselecteerd, maar bij de voorbereiding van dit RUP heeft de gemeente wel binnen het plangebied screenings en beoordelingen van de erfgoedwaarden van gebouwen laten doen door zowel de RUP-ontwerpers als door de erfgoeddeskundigen van IGEMO. Beiden hebben, zij het in verschillende verwoordingen, dit pand als onderdeel van het ensemble rond de kerk voorgesteld als te beschermen waardevol pand, met grotendeels de waardevolle elementen die in de bijlage van de SV zijn vermeld (geledingen, gevelmateriaal, dakrand/ondersteuning kroonlijst). Dat de gemeente in het decennium voor de voorlopige vaststelling van het RUP vergunningen met andere gevelmaterialen heeft goedgekeurd, belet haar niet nu in het kader van het RUP een consequente andere lijn voor de waardevolle panden op het Kerkplein te hanteren.

Verbouwingen aan de voorgevel (plint, garage) zijn in overeenstemming met de andere waardevolle panden en de ensemblewaarde van het Kerkplein (plint) of doen enige afbreuk aan de authenticiteit en de esthetische waarde van het pand (garage met andere baksteensoort), maar zijn geen reden om het pand niet te selecteren; aan de meeste waardevolle panden in Bonheiden Centrum zijn er aanpassingen gebeurd die de authenticiteit aantasten, maar hun globale beeld blijft – net als bij dit pand – mee het dorpsbeeld bepalen.

De vrees van bezwaarden dat het pand in de toekomst onvoldoende kan verbouwd worden is grotendeels ongegrond. De omschrijving van de waardevolle elementen in de bijlage van de SV (drie traveeën onder zadeldak) legt de geleding vast, maar laat de breedte van de ramen en deuren en zelfs het aantal deuren op het gelijkvloers vrij; een hogere helling van het zadeldak blijft mogelijk want blijft een zadeldak. Alleen het aanpassen van het gevelmateriaal wordt niet toegelaten, maar voor een betere EPC kan de voorgevel van het pand ook langs binnen worden geïsoleerd of met een nieuwe afwerking in baksteenmateriaal (i.p.v. crepi) aan de buitenzijde.

Evenwel blijkt uit het bezwaarschrift dat de verwoordingen in art. 8 over de te behouden elementen (in cat. C) onvoldoende duidelijk zijn en blijkbaar voor misverstand zorgen. Best wordt dit rechtgezet en bij de vijf te behouden elementen expliciet vermeld dat zij te behouden zijn wanneer zij in de bijlage van de SV als waardevol element zijn benoemd.

16.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om het voorschrift van art. 8 te verduidelijken. Aangezien er onduidelijkheid bestaat rond de opsomming van de erfgoedwaarden van elk pand wordt er geadviseerd de opsomming te vervangen door de effectieve 'erfgoed fiches' opgemaakt door IGEMO. Hierin wordt op wetenschappelijke wijze de elementen met erfgoedwaarden beschreven.

De GECORO adviseert om bij categorie B toe te voegen dat deze elementen moeten behouden blijven, maar de mogelijkheid te laten dit in een hedendaags interpretatie uit te voeren.

De Gecoro adviseert het pand te hernoemen als Kerkplein 7-8 in de Stedenbouwkundige Voorwaarden en de Toelichtingsnota.

17 BEZWAARSCHRIFT 17

17.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT – PROJECTZONE 1

De bezwaarindiener is van mening dat in projectzone 1 te hoge gebouwen mogelijk worden gemaakt, welke niet passen in de omgeving. De bezwaarindiener stelt dagelijks hinder en overlast te zullen ondervinden inzake privacy, verkeerveiligheid, parkeerplaatsen, hoogbouw enz. omwille van de ontwikkelingsmogelijkheden die met het ontwerp-RUP worden toegelaten.

De bezwaarindiener verwijst naar verschillende private overeenkomsten en verslagen van overlegmomenten die in het verleden hebben plaatsgevonden naar aanleiding van het ontwikkelen van deze site. De bezwaarindiener stelt dat de gemeente niet onpartijdig kan oordelen daar zij zowel de plannende als vergunningverlenende overheid is en in het verleden afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar omtrent deze site.

Het ontwerp-RUP laat een zeer groot en onacceptabel project toe binnen projectzone 1. De stedenbouwkundige voorschriften voor deze projectzone voldoen niet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De omgeving van de projectzone wordt gekenmerkt door eengezinswoningen bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Het toelaten van meergezinswoningen zal een schaalbreuk met de omgeving vormen. Vanuit de projectzone ontstaat een rechtstreeks inkijk op het eigendom van de bezwaarindiener (Schoolstraat 49).

Daarnaast zal de ontwikkeling van de projectzone volgens de bezwaarindiener geluidshinder met zich meebrengen en de luchtkwaliteit verslechteren. De bestaande landelijke woonomgeving zal verdwijnen. Echter is in de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP deze site aangeduid als groene long.

De Korte Hondhoekstraat is een fietsstraat die door de schoolgaande jeugd wordt gebruikt om zich naar school te begeven. De Schoolstraat en de Korte Hondhoekstraat zijn volgens de bezwaarindiener sluiproutes om de dorpskern te vermijden. Het verdwijnen van de informele

parking in Korte Hondhoekstraat met de ontwikkeling van projectzone 1 zal volgens de bezwaarindiener leiden tot een onveilige verkeerssituatie.

De bezwaarindiener stelt dat er onvoldoende onderzoek is gevoerd op het vlak van mobiliteit in functie van de ontwikkeling van projectzone 1 overeenkomstig het ontwerp-RUP. De parkeerdruk zal volgens de bezwaarindiener sterk toenemen en worden afgewenteld op de omwonenden. De bezwaarindiener duidt ook op de onveilige situatie in Schoolstraat. Deze straat is een fietsstraat waar automobilisten zich niet aan de verkeersregels houden. De bezwaarindiener stelt voor om deze situatie aan te pakken. De realisatie van projectzone 1 zal de onveilige verkeerssituatie in Schoolstraat alleen maar doen toenemen volgens de bezwaarindiener.

De bezwaarindiener is teleurgesteld dat er geen dialoog is geweest met de buurt over de ontwikkeling van projectzone 1.

De bezwaarindiener ziet graag volgende vragen beantwoord.

- ⇒ Waarom wordt er niets gezegd over het verplicht toepassen van een wadi?
- ⇒ Waarom is in PZ1 sprake van een volledige bovenste derde laag terwijl dit nergens elders in het RUP voorkomt?
- ⇒ Waarom worden de voorwaarden gedefinieerd in de koopakte voor de projectzone niet toegepast op PZ1?
- ⇒ In het verslag van 31 augustus 2015 (zie blz. 4) vinden we:
Art. 3. Als bijkomende voorwaarde te bepalen dat minimaal 1 parkeerplaats per appartement wordt voorzien. Nu staat er in het RUP voor PZ1: Private parkeerplaatsen voor bewoners worden verplicht (half-)ondergronds gerealiseerd.
Wat is in feite de parkeernorm op eigen terrein en kan de parkeernorm worden afgekocht?
- ⇒ Het aantal personenwagens in Bonheiden ligt ongeveer op een gemiddelde van circa 1,3 per huishouden. Waarom worden in het RUP deze normen niet vastgelegd?
- ⇒ Waarom gaat de gemeente niet in dialoog met leden van het actiecomité?
- ⇒ Waarom is er nog steeds geen mobiliteitsplan?
- ⇒ Waarom is er een volledige derde laag nodig als er volgens de koopakte maar 41 appartementen mogen komen?
- ⇒ Wat gaat er gebeuren met de huidige bewoners op het project PZ1?

De bezwaarindiener vat zijn bezwaar als volgt samen:

- Het project PZ1 is te grootschalig en past niet in onze landelijke omgeving.
- Het project PZ1 is i.v.m. mobiliteit te grootschalig.
- De grote meergezinswoningen passen niet in de omgeving.
- De gemeente kan niet onpartijdig beslissen over PZ1.
- De groene en landelijke omgeving verdwijnt voor altijd.
- Mobiliteit is een groot probleem dat ten onrechte niet (behoorlijk) is onderzocht en zal nog groter gaan worden.
- De toename van het verkeer zorgt voor meer gevaar.
- De toename van het verkeer zorgt voor meer luchtverontreiniging.
- Tekort aan parkeerplaatsen voor de lokale bevolking.
- Schending van privacy door inkijk.
- Geen dialoog met de buurt.
- Vrees voor ernstige verstoring waterhuishouding.
- Schoolstraat wordt een gevaarlijke straat.

Reactie

- ⇒ Het bespreken van private overeenkomsten is geen onderdeel van het behandelen van bezwaarschriften bij een ontwerp-RUP.
- ⇒ De projectzone is gelegen in de dorpskern van Bonheiden en wordt omgeven door bebouwing. Er zijn vanuit deze locatie geen vergezichten op het open landschap van de omgeving. Evenmin ligt de projectzone bijvoorbeeld in de bestemmingszone 'woongebied met landelijk karakter' uit het gewestplan of grenst ze eraan. Het landelijk karakter mag dus niet overroepen worden. De bebouwing die thans op de site en in haar omgeving aanwezig is (veelal alleen gelijkvloers) zorgt wel voor een verhoudingsgewijze groot ruimtebeslag en getuigt niet van zorgvuldig ruimtegebruik. Om de bouwshift in Vlaanderen te realiseren is het noodzakelijk om opportuniteiten voor een iets hogere bebouwing te benutten. De omvang van de projectzone laat dit hier toe, doordat gebouwen er op wat grotere afstand van de straat en van de woningen aan de overzijde van de straat kunnen worden geplaatst.
- ⇒ In de stedenbouwkundige voorschriften is een maximale terreinbezetting, met name 40%, opgenomen. Dit wil zeggen dat 60% van deze projectzone onbebouwd blijft en minstens de helft daarvan moet groen en onverhard zijn. Daarenboven moet minstens 30% van de projectzone publiek toegankelijk zijn, zodat de ontwikkeling van de projectzone ook een meerwaarde vormt voor de buurt. Een vergunningsaanvraag wordt bovendien ook steeds beoordeeld vanuit de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.
- ⇒ Het maximum aantal woningen in de site, nl. 41, gaat doorheen de verschillende procedures al meer dan acht jaar mee. Dus als in dit ontwerp-RUP een bouwlaag extra wordt toegelaten tegenover sommige eerdere plannen, zal dat – als het wordt toegepast – er automatisch voor zorgen dat de voetafdruk van de gebouwen zal dalen en dat het groene karakter van de site zal vergroten.
- ⇒ Met die max. 41 woningen komen er max. 28 woningen bij bij de 13 die er nu al op de site staan. Het toelaatbare project kan dus worden vergeleken met het vergroten van de bestaande woningen (tot de oppervlakte van een klein appartementje) en het plaatsen van twee lagen erbovenop. Dit kan bezwaarlijk als een grootschalig project worden bestempeld.
- ⇒ Deze projectzone is inderdaad de enige met maximum drie bouwlagen in het ontwerp-RUP, maar er zijn andere met drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag, evenals (bijv. aan de overzijde van de straat in WPZ8) met twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag. In deze meer open omgeving komt dat laatste voor de omgeving nagenoeg op hetzelfde neer: vermits hier door de bredere straten en voortuinen meer van op afstand naar gebouwen wordt gekeken / kan worden gekeken, is die teruggetrokken derde bouwlaag evengoed zichtbaar als een gewone derde bouwlaag (en omgekeerd is het zicht vanuit die derde bouwlaag naar de omgeving ook nagenoeg identiek). In het dichter bebouwde centrum, met smallere straten en veelal zonder voortuinen, maakt die terugtrekking van de bovenste verdieping wel veel verschil: dan ziet men vanaf de straat vooral de kroonlijst van de hoogste gewone bouwlaag en lijkt het gebouw minder hoog. Vermits eerdere ontwerpen voor de site ondertussen zijn geweigerd en van tafel zijn, is het best ook in deze projectzone het maximum van twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag toe te passen. Zoals hiervoor aangegeven zal dit voor het zicht weinig verschil maken, maar de regel wordt daarmee uniform.
- ⇒ De inkijk naar de woning van bezwaarde vanuit het dichtstbijzijnde gebouw in het project zal, in tegenstelling tot wat bezwaarde vreest, relatief beperkt zijn. De plaatsing van de gebouwen in de projectzone is vrij, maar in de licht spitse hoek van de zone tegenover de woning van bezwaarde zal wellicht geen gebouw worden geplaatst, maar dus meer op

afstand van die hoek (en van de woning van bezwaarde). Wanneer de inplanting zoals weergegeven in de toelichtingsnota zou worden gevolgd, zal de afstand tussen dat gebouw en de woning van bezwaarde ong. 35 m bedragen, wat ongeveer drie keer de breedte is van een straat in het dorpscentrum waar ook aan beide zijden woningen met ramen zijn en mensen wonen. De privacy van bezwaarde zal dus in verhouding slechts erg weinig worden aangetast. Overigens is inkijk in een voortuin de normaalste zaak van de wereld en geen schending van de privacy; wanneer bezwaarde de voortuin als zonnetuin gebruikt in plaats van de zuid gerichte achtertuin is dat een keuze waarvan hij zelf de gevolgen moet dragen, maar blijft er achter de haag en het boompje langs de straat nog een zone waar geen inkijk mogelijk is.

- ⇒ Door nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te geven kan er net ingezet worden op alternatieve verwarmingstechnieken deze minder uitstoten dan conventionele . Verder wordt er meer groenruimte gecreëerd door de gebouwen te clusteren, hierdoor is er meer plaats voor bomen en water wat de luchtkwaliteit ten goede komt.
- ⇒ De gemeente heeft vanuit de wetgeving zowel een planningsbevoegdheid als een vergunningverleningsbevoegdheid en die worden voor nagenoeg de meeste gebouwen en gronden in Bonheiden door haar samen uitgeoefend; project-zone Den Olm is hier geen uitzondering op. Eveneens vanuit de wetgeving is de gemeente mee bevoegd voor (sociaal) woonbeleid en heeft zij logischerwijze een relatie met de sociale huisvestingsmaatschappij die in de gemeente werkzaam is; ook dat komt op andere sites in de gemeente voor en is geen uitzondering voor projectzone Den Olm.
- ⇒ Dit ontwerp-RUP steunt zich op de duurzame mobiliteitsscenario's uit het gemeentelijk mobiliteitsplan dat in najaar 2021 is goedgekeurd. Er mag van uitgegaan worden dat deze duurzame mobiliteitsscenario's rekening houden met en zorgen voor een leefbare situatie in de straten van de dorpskern en in de straten rond kwetsbare voorzieningen zoals de scholen. Overigens zal het autoverkeer in de omgeving bij de ontwikkeling van de projectzone door de ong. 30 bijkomende woningen zeker toenemen, maar blijft deze toename in verhouding tot de auto's van de ong. 120 bestaande woningen in Schoolstraat en Olmenlaan, van de ca. 180 bewoners van het woonzorgcentrum, hun bezoekers en begeleiders, en de enkele tientallen leerkrachten van de scholen beperkt. Tot slot zal bij de aanvraag tot omgevingsvergunning het mobiliteitsaspect verder moeten worden onderzocht. Hieruit kunnen als nodig nog verdere milderende maatregelen voortvloeien die moeten worden genomen.
- ⇒ Alhoewel de fietsers in Korte Hondshoekstraat, Schoolstraat en omgeving naar de scholen en naar het woonzorg-centrum weinig effect zullen ondervinden van de beperkte toename van autoverkeer vanwege het project (zie vorig streepje), voorziet het ontwerp-RUP ook verbetering van hun situatie door de nieuwe trage verbinding vanuit Populierenlaan naar Schoolstraat en de scholen (die vele fietsers toelaat Korte Hondshoekstraat en Schoolstraat te mijden).
- ⇒ In de algemeen geldende voorschriften zijn normen voor onder andere auto parkeren opgenomen, waaronder het voorzien van een ondergrondse of inpandige parkeervoorziening bij projectzones vanaf vijf wooneenheden, voor 1 parkeerplaats per woning. Daarnaast zijn ook normen inzake parkeervoorzieningen voor bezoekers opgenomen, voor 1 parkeerplaats per vijf woningen. In totaal moeten er voor een maximaal project in woonprojectzone 1 dus 48 parkeerplaatsen worden voorzien. Met andere woorden wordt de parkeerdruk helemaal niet afgewenteld op het openbaar domein.

- ⇒ Bij het vergunnen van projecten wordt telkens ook de plaatselijke, goede ruimtelijke ordening in rekening gebracht die moet verhinderen dat de privacy van anderen wordt geschonden.
- ⇒ Inzake waterhuishouding moet de projectinitiatiefnemer, bovenop de RUP-voorschriften, ook de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, aanhouden; meer dan waarschijnlijk zullen van daaruit wadi's verplicht zijn.
- ⇒ Thans zijn de gebruikelijke dialoogmogelijkheden van een infomarkt met toelichting en een openbaar onderzoek toegepast. In het verleden zijn er met de buurtbewoners meerdere overleggen en dialogen over verschillende ontwerpen voor de site doorgegaan.

17.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert in projectzone 1 de maximum bouwhoogte naar twee bouwlagen plus een teruggetrokken derde laag te leggen. De derde bouwlaag dient te beantwoorden aan de 45-graden regel.

De Gecoro staat nog steeds achter de verdichtende ontwikkeling in dit projectgebied, maar merkt wel op dat in het verleden altijd door de gemeente aangegeven werd dat de wooneenheden zouden bewoond worden door oudere, kwetsbare groepen die weinig mobiliteit zouden genereren; De Gecoro is er zich uiteraard van bewust dat dit niet verordenend kan vastgelegd worden, maar staat nog steeds achter een sociaal uitgiftebeleid voor deze wooneenheden.

18 BEZWAARSCHRIFT 18

18.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

De bezwaarindiener is eigenaar van perceel B319a. Een deel van de achtertuin wordt met het ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemd naar bosgebied. Bezwaarindiener geeft aan dat het aangetekend schrijven over het ontwerp-RUP niet voor ondertekening van ontvangst is aangeboden.

Reactie

Als het aangetekend schrijven over het ontwerp-RUP en het voorkooprecht niet voor ondertekening van ontvangst is aangeboden, is dit een jammerlijke fout van de post. Maar dit valt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente.

18.1.1 VENNEBOSCCHEN

AANDUIDING EN HERBESTEMMING VAN VENNEBOSSCHEN

De bezwaarindiener erkent de noodzaak om het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen gedeeltelijk om te vormen tot open ruimte, zoals voorgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De bezwaarindiener stelt echter vast dat de aanduiding van het gebied in het ontwerp-RUP niet overeenkomt met de feitelijke situatie op basis van recente biologische waarderingskaarten. Hij verzoekt de gemeente de aanduiding te herzien en beter af te stemmen op de ecologische realiteit.

De bezwaarindiener is van mening dat het volledige gebied onterecht als bosgebied wordt herbestemd, terwijl een bestemming als 'bebouwingsvrije tuinzone' beter zou aansluiten bij de

huidige toestand en ecologische diversiteit zou bevorderen. Hij stelt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan enkel een herbestemming naar open ruimte voorstelt, en dat de invulling met bosgebied te rigide en ecologisch onverantwoord is.

De bezwaarindiener stelt voor om de waardevolle groene gebieden (cf. biologische waarderingskaart) te herbestemmen naar 'overig groen' en de overige delen naar 'bebouwingsvrije tuinzone'.

Reactie

De intekening van het bosgebied houdt rekening met de natuurwaarden zoals weergegeven in de Biologische Waarderingskaart, maar evengoed met de aanwezigheid van bos en van bomen en houtachtige vegetaties.

'Overig groen' is geen bestemming op zich, maar een verzamelnaam van verschillende soorten groene bestemmingen (zoals o.m. parken, buffergebieden) die voor de ruimtebalans wordt gebruikt en die geen bos, natuur of reservaatgebieden zijn. Deze bestemming toepassen voor Vennebosschen heeft weinig zin daar de belangrijkste percelen wel degelijk bos zijn (ook cfr. BWK).

RECHT VAN VOORKOOP

Het recht van voorkoop, dat in het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ingesteld voor het bosgebied, wordt door de bezwaar-indiener als overbodig en niet gemotiveerd beschouwd. Hij wijst erop dat dit recht in strijd is met de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin expliciet staat dat naast het ruimtelijk uitvoeringsplan geen bijkomende instrumenten zoals onteigening of recht van voorkoop zouden worden ingezet.

De bezwaarindiener vraagt op het recht van voorkoop te schrappen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Reactie

Het bezwaar is identiek als dat in bezwaarschrift 6 en de reactie dus ook (reactie 17).

18.1.2 TRAGE VERBINDING

Naar aanleiding van publieke consultatie van de startnota werd de trage verbinding ter hoogte van het gebied Vennebosschen geschrapt. De bezwaarindieners stellen dat de trage verbinding door Vennebosschen strijdig is met de eerder genomen processtappen.

Daarnaast zullen ook afsluitingen van percelen moeten worden opengebroken in functie van de toegankelijkheid, zal er inkijk ontstaan bij de omliggende percelen, zullen grachten moeten worden overwelfd en zal deze trage verbinding effecten hebben op de biodiversiteit en de rust in de omgeving.

Reactie

Het aangeduide tracé van de trage verbinding loopt op afstand van het perceel van bezwaarde, op ong. 105 m met grotendeels bosbegroeiing van het perceel waarop de woning staat. Van inkijk in de tuin op dat perceel kan dus bezwaarlijk sprake zijn.

Verder zijn dit bezwaar en dus ook de reactie erop identiek als deze in bezwaarschrift 6 en zijn daar beschreven.

18.1.3 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De stedenbouwkundige voorschriften omtrent de vrije zijtuinstrook worden door de bezwaarindiener als overbodig en onnodig beschouwd, omdat deze verplichtingen reeds voortvloeien uit het Omgevingsvergunningsdecreet. Hij vraagt de gemeente om deze regels te schrappen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Reactie

Dit bezwaar en dus ook de reactie erop zijn identiek als deze in bezwaarschrift 6 en zijn daar beschreven.

18.1.4 AFWATERING WATERLOOP

De verslechterende staat van de afwatering van de waterloop langs perceel B319a zorgt ervoor dat de bezwaarindiener de waterloop niet meer goed kan onderhouden (bijv. verwijderen van bladeren en takken) omwille van de hoge waterstand. Het water blijft staan in de waterloop, wat drassigheid veroorzaakt. De bezwaarindiener ervaart dit als een probleem. De bezwaarindiener roept op tot aanpassingen zoals het vergroten van de flessenhals van de waterloop en het vergroten van de diameters van de rioleringsbuizen bij Waversesteenweg.

Reactie

Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet geen uitspraken over technische zaken van waterlopen. De bezorgdheid zal worden doorgegeven aan de gemeentelijke diensten.

18.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om de bestemming bosgebied op het perceel van bezwaarde te behouden conform redenering advies bezwaar 6.

Verder dezelfde aanpassingen als bij bezwaarschrift 6

19 BEZWAARSCHRIFT 19

19.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - PROJECTZONE 1

De toegelaten stedenbouwkundige voorschriften voor projectzone 1 staan volgens de bezwaarindiener mijlenver van de bestaande bebouwing op en in de omgeving van de site. De mogelijk te realiseren ontwikkeling wordt als onmogelijk inpasbaar in het bestaande stedenbouwkundige landschap van de site beschouwd. Deze projectsite is gelegen in de nabijheid van een schoolomgeving, langs een drukke fietsverbindingsweg en langs een fietsstraat.

De bezwaarindiener uit zijn bezorgdheid omtrent de inpasbaarheid van de projectzone 1 in de omgeving, de leefbaarheid van de omgeving en de mobiliteitsafwikkeling van projectzone 1.

19.2 REACTIE EN ADVIES GECORO

De inhoud van dit bezwaarschrift is ook verwoord in bezwaarschrift 17. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het ADVIES GECORO ervoor is identiek aan bezwaarschrift 17.

20.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - TRAGE VERBINDING EN VRIJE ZIJTUINSTROOK DORP 59

De bezwaarindiener vraagt om de overdruk 'trage wegverbinding' ter hoogte van het perceel C498d te schrappen, daar het verordenend vastleggen van de verbinding zal bijdragen aan de verkeersonveiligheid door de passage van voetgangers en fietsers over de parking en de (in een gebruiksovereenkomst) beperkte autotoegang tot de school. In het verleden is een gebruiksovereenkomst afgesproken zodat leveranciers van de school, de schoolbus en leerkrachten kunnen passeren over de parking. Heden wordt deze ontsluiting misbruikt door ouders en schoolkinderen, want initieel niet de afspraak is; ook de school laat tegen deze overeenkomst in deze tweede toegang door iedereen gebruiken. Na de bouw van de nieuwe sporthal in 2025 zou, zo heeft de school aan bezwaarindiener gemeld, driekwart van de ouders toegang krijgen tot de school via Schoolstraat en zou daardoor de menging van voetgangers en fietsers met de auto's op de parking verminderen.

Bezwaarindiener heeft ook, zonder enige duiding of argument aan te reiken, bezwaar tegen de overdruk vrije zijtuinstrook op het perceel.

Reactie

Het opnemen van trage verbindingen in het RUP draagt bij tot de doorwaadbaarheid van de dorpskern voor trage weggebruikers. Hiermee wordt een alternatieve route voor trage weggebruikers gefaciliteerd waardoor de verkeersveiligheid voor trage weggebruikers in principe toeneemt, daar deze op deze locaties gescheiden zijn van het gemotoriseerd verkeer. Op deze specifieke locatie is dit op de parking van de supermarkt niet het geval. De gebruiksovereenkomst waarvan sprake biedt daar een oplossing voor de lokale verkeersveiligheid, door de doorgang over de parking alleen voor auto's toe te laten en niet voor voetgangers en fietsen. Maar voor de ruimere verkeersveiligheid en het verkeerscomfort van de zwakke weggebruikers is dit geen goede zaak, vermits zij daarmee oer de drukke straten van Dorp en Schoolstraat moeten en niet over de in principe rustigere parking. De breedte van het perceel laat helaas geen afzonderlijk voetpad of fietspad naast de parking (met haar rijweg en twee visgraatparkeerstroken) toe.

Wanneer projectzone 3 zal worden gerealiseerd, ontstaan ruimere mogelijkheden om samen met de gewenste bebouwing en de parking ook een afzonderlijke trage verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Dorp en de tweede schoolingang achteraan te realiseren. Om die reden is het dan ook zinvol deze trage verbinding in het RUP te behouden en deze ook bij de toekomstige herziening van het gemeentelijk mobiliteitsplan daarin mee op te nemen. Maar op korte termijn is de situatie van bezwaarindiener begrijpbaar dat hij via die gebruiksovereenkomst de lokale verkeersveiligheid tracht te garanderen en de persoonlijke verantwoordelijkheid voor eventuele ongevallen met zwakke weggebruikers tracht te beperken, vermits er nu geen redelijke inrichtingsoplossingen voor de situatie te bedenken zijn (een van beide parkeerstroken schrappen is zeker een oplossing, maar totaal niet realistisch voor de uitbating van de supermarkt). Best wordt voor dit specifieke geval de inwerkingtreding van deze trage verbinding gekoppeld aan de projectzone: zodra bij middel van een vergunning op de extra mogelijkheden van die projectzone beroep wordt gedaan, gaat de erfdienstbaarheid van de trage verbinding in werking, niet eerder. En tot zolang kan dan ook de bestaande gebruiksovereenkomst blijven werken.

Op het bewaar tegen de vrije zijtuinstrook kan moeilijk worden gereageerd wanneer de inhoud daarvan niet duidelijk is.

20.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om in art. 14.3.3 over het beheer van de trage verbindingen op te nemen dat de trage verbinding doorheen projectzone 3 pas in werking treedt wanneer de eerste vergunning in het kader van de woonprojectzone 3 wordt aangevraagd.

21 BEZWAARSCHRIFT 21

21.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - MASTERPLAN BONHEIDEN CENTRUM

Het ruimtelijk uitvoeringsplan biedt volgens de bezwaarindiener geen toekomstperspectief voor de leefbaarheids- en verkeersnoden op de hoofdas van het centrum omdat het masterplan als uitgangspunt wordt aangenomen. Het masterplan kan volgens de bezwaarindiener geen verantwoording zijn voor de aanpassing van de rooilijn en de bijhorende sloopwerken in het centrum. Het miskent ook het Beeldkwaliteitsplan en sluit niet aan bij de richtlijnen en doelstellingen van de Vlaamse overheid.

- ⇒ De bezwaarindiener stelt voor om de dimensionering van de hoofdas te herdenken, conform de aanbevelingen van het beeldkwaliteitsplan.
- ⇒ De bezwaarindiener stelt voor op de vereisten waaraan een wegontwerp moet voldoen samen te vatten.
- ⇒ De bezwaarindiener stelt voor om een gemotiveerde dimensionering voor trage wegen te hanteren (min. 2,2 m) en verwijst hiervoor naar de richtlijnen van het Agentschap Wegen en Verkeer.
- ⇒ De bezwaarindiener stelt voor om bij gescheiden verkeer de massa en snelheid als determinerende factoren te hanteren.
- ⇒ De bezwaarindiener stelt voor om het openbaar domein te vergroten, zodat de verkeerdruk in het centrum kan worden verlaagd. Zo kan bijvoorbeeld de hoofdas worden omgevormd naar eenrichtingsverkeer en buiten het dorpscentrum een extra weg voor de tegenrichting te zoeken.
- ⇒ De bezwaarindiener stelt voor om routes parallel aan de hoofdas te voorzien voor de trage weggebruikers.

Reactie

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is geen mobiliteitsplan; het neemt alleen elementen uit de mobiliteitsplanning die een ruimtelijke vertaling vergen in verordenende regels tegenover burgers (bijv. bredere straten, te realiseren trage verbindingen) mee op. Het ontwerp-RUP voorziet voor de vertaling van het Masterplan Bonheiden centrum en van het Beeldkwaliteitsplan, die beide betrekking hebben op de hoofdstraat, de bestemmingszone openbaar domein met variërende breedten en aangevuld met de bestemmingszone voortuinstrook. De precieze inrichting van de hoofdstraat valt buiten het RUP. Ze moet binnen het bestemde openbaar domein gerealiseerd worden in een apart planningsproces; daarin zullen de doelstellingen en richtlijnen inzake mobiliteit aan bod komen. De elementen die bezwaarde aanhaalt, zoals een duidelijk onderscheid tussen doorgaand en lokaal verkeer, zone 30 met gemengde fiets- en voetpaden, correct gedimensioneerde fietspaden, kunnen in dat planningsproces aan bod komen.

Als bezwaarde kritieken heeft op het Masterplan Bonheiden Centrum, hadden deze bij de behandeling en goedkeuring van dat Masterplan in 2020 aan bod moeten komen.

Het voorschrift van de trage verbindingen voorziet inderdaad een minimumbreedte van 2 m, maar laat meer toe. De optimale minimumbreedte volgens het Vademecum Voetgangersvoorzieningen voor een voetpad is inderdaad 2,2 m om een vlotte kruising van een voetganger met een aan de hand geleide fiets te hebben. Hierin is echter ook een privacy-ruimte van 20 cm tussen beide ingerekend, wat interessant kan zijn maar niet noodzakelijk is bij de lage snelheden waarop zulke kruisingen in de trage verbindingen gebeuren. De aangehaalde reden van gevaar bij een kruising op een smaller voetpad, nl. dat een van beide dan op de rijweg stapt, is in de trage verbindingen onmogelijk en dus niet van tel. De minimumbreedte van 2 m die als last / openbare erfdienstbaarheid aan private eigenaars wordt opgelegd, kan dus gerust behouden worden. Waar de situatie een breder pad toelaat, kan de gemeente dit voorzien.

Het voorstel om de rijrichtingen in de hoofdstraat geheel of gedeeltelijk los te koppelen en een voor een richting een vorm van omleidingsweg te voorzien, strookt noch met Masterplan Bonheiden Centrum, noch met het Beeldkwaliteitsplan noch met het Mobiliteitsplan. Meer dan waarschijnlijk zal het ook zorgen voor extra ruimtebeslag in de dorpsrand.

Het ontwerp-RUP voorziet parallel aan de hoofdstraat aan beide zijden reeds een trage verbindingsweg, over het merendeel van de lengte van de dorpskern, nl. in het gedeelte tussen Poverstraat/Kerkhofstraat tot iets voorbij Kerkplein.

21.2 ADVIES GECORO

Geen aanpassingen.

22 BEZWAARSCHRIFT 22

22.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

22.1.1 AANDUIDING OPENBAAR DOMEIN

Op het perceel B291a2 is een deel van het perceel aangeduid als openbaar domein. De bezwaarindiener verwijst naar de kaart van de feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan waarop in deze zone geen rooilijn voorkomt. De bezwaarindiener vraagt zich af vanwaar deze aanduiding komt en stelt dat dit mogelijks een vergissing is.

Reactie

Enkel ter hoogte van Rijmenamseweg is een rooilijn gelegen, maar niet in het perceel. Ter hoogte van Grote Heidestraat is geen rooilijn gelegen, ook geen ontworpen.

22.1.2 ART. 3 WOONGEBIED VOOR VRIJSTAANDE EN GEKOPPELDE BEBOUWING

De bezwaarindiener stelt dat in de nabije omgeving (Rijmenamseweg en Grote Heidestraat) van de woning gesloten bebouwing voorkomt. De woning wordt in de onmiddellijke nabijheid omgeven door meergezinsgebouwen. De bezwaar-indiener verwijst naar de achterliggende projectzone in RUP Grote Heide waar ook meergezinsgebouwen zijn toegelaten.

De bezwaarindiener is van mening dat perceel B291a2 een opportuniteit vormt voor het kwalitatief en groen inrichten van het perceel met een aantrekkelijk meergezinsgebouw, waardoor een poort tot het centrum kan worden gecreëerd. De bezwaarindiener stelt dat dit

ontwerp-RUP een te beperkend kader vormt en dat het een waardevolle ruimtelijke ontwikkeling in de weg staat.

De bezwaarindiener is het niet eens met de opname van dit perceel binnen de bestemmingszone ‘woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing’, waar geen meergezinswoningen of aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten.

Reactie

De differentiatie in bestemmingszones langs de hoofdas zorgt ervoor dat enkel op gewenste locaties meergezinsgebouwen worden toegelaten en dat er geen vrijgeleide ontstaat voor het buitenproportioneel verdichten van de hoofdas. Het perceel van bezwaarde is gelegen in de rand van het dorp, waar echt dense bebouwing minder gewenst is. Ook met gekoppelde bebouwing kan een aantrekkelijk poortgebouw op de hoek worden gerealiseerd.

22.1.3 ART. 11 (OVERDRUK) VRIJE ZIJTUINSTROOK

De bezwaarindiener stelt dat de ‘overdruk vrije zijtuinstrook’ een te grote beperking legt op bijgebouwen in geval dit perceel klassiek zou worden verkaveld met gekoppelde bebouwing.

Reactie

Als het perceel klassiek zou verkaveld worden in gekoppelde bebouwingen zijn een viertal groene doorkijken te realiseren. Dit is niet weinig, maar neemt slechts een vijfde van de perceelsbreedte in en is perfect als tuin bruikbaar

22.1.4 ONDERSCHIED TUSSEN MEERGEZINSGEBOUW EN HET VERBOD OP MEERGEZINSGEBOUWEN

De bezwaarindiener vraagt zich af of het nog opportuun is om een klassieke indeling tussen aaneengesloten, gekoppelde en vrijstaande bebouwing met parkeernormen en een onderscheid in zones voor meergezinsgebouwen vast te leggen in een dorpscentrum.

Reactie

In functie van het bewaken van de identiteit van het dorp en geen (verdere) vrijgeleide te geven aan meergezinsgebouwen is een onderscheid in bebouwingswijze opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Buiten het RUP legt het RUP uiteraard geen beperkingen aan meergezinsgebouwen op, maar de gemeente tracht ook hier een vergunningenbeleid te voeren dat deze beperkt.

Hedendaagse woningen kunnen in verschillende grootten voorkomen en kunnen ook als compacte gekoppelde eengezinsgebouwen worden gerealiseerd. Het hoeven niet per se, zoals bezwaarde suggereert, meergezinsgebouwen te zijn. Die zouden alleen maar meer woningen toelaten, meer dan de hogere overheden nu voor de deelgemeente Bonheiden vooropstellen (zie toelichtingsnota).

22.1.5 ART. 2.18 AUTOPARKEREN

De bezwaarindiener vraagt zich af of het opportuun is om een (minimale) parkeernorm op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Reactie

Om de parkeernood niet op het openbaar domein af te wentelen, is het noodzakelijk om parkeernormen op te nemen zodat deze de noden op privaat domein worden opgevangen.

22.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert ter hoogte van Grote Heidestraat een kleiner openbaar domein en een grotere woonzone te voorzien (cfr rooilijnplan), zodat de aanduiding van de huidige (en toekomstige) rooilijn correct is.

23 BEZWAARSCHRIFT 23

23.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

23.1.1 ART. 10 BEBOUWINGSVRIJE TUINZONE EN TRAGE VERBINDING

De bezwaarindieners stellen dat de voorgestelde bouwvrije tuinzone op percelen B361g, B361f en B363l de mogelijkheden beperkt voor een efficiënter ruimtegebruik en dat verdichting wordt belemmerd, wat vooral in verstedelijkte gebieden van groot belang is. De bezwaarindieners wijzen erop dat deze beperking van de bebouwingsvrije tuinzone het onmogelijk maakt om meergezinswoningen te realiseren, waardoor de beschikbare ruimte niet optimaal kan worden benut. De bouwvrije tuinzones zullen leiden tot een toename van de parkeerproblemen, daar constructies in de tuinzone niet zijn toegelaten.

De bezwaarindieners stellen dat de waarde van hun percelen zal dalen door de voorgestelde maatregelen. De stedenbouwkundige voorschriften beperken economische activiteiten, wat negatieve gevolgen heeft voor de potentie van de betrokken eigendommen.

Daarnaast spelen volgens de bezwaarindieners tuinzones een belangrijke rol in sociale interacties tussen burens. Strikte bouwvrije zones kunnen deze interacties echter beperken en ongelijkheid creëren tussen eigenaars van aangrenzende percelen. De bezwaarindieners concluderen dat het handhaven van de bebouwingsvrije tuinzones een uitdagende taak zal zijn.

De bezwaarindieners vragen om de overdruk bebouwingsvrije tuinzone op hun percelen te schrappen.

De aanleg van een trage verbinding langs de percelen Dorp 32, 34 en 36 leidt tot een aanzienlijke inbreuk op de privacy van de bewoners. De korte afstand tussen de weg en de eigendommen vergroot bovendien de kans op veiligheidsrisico's, zoals diefstal of vandalisme.

Reactie

De kernversterking in Bonheiden, die het ontwerp-RUP in regels giet, bestaat uit een combinatie van gerichte mogelijkheden voor verdichting en van het voorzien en toegankelijk maken van groene ruimten, beleefbaar voor de dorpsbewoners. Daarom is de bebouwingsvrije tuinzone, aansluitend bij de Gillétuin, in het centrum van het dorp voorzien. Evident beperkt dit enigszins de verdichtingsmogelijkheden, maar deze mogen zoals ook de provincie in haar advies aangeeft, niet het enige element zijn van kernversterking wil deze kwalitatief zijn. Concreet krijgen de drie percelen van bezwaarden meer mogelijkheden in de hoofdbouw(en) langsheen de straat (met ook op de verdiepingen een bouwdiepte tot 17 m), maar kan er in het achterste deel van de percelen (meer dan 30 m achter de huidige bouwlijn) geen nieuwe bebouwing komen (de bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen er wel behouden blijven). Het ontwerp-RUP belemmert de bouw van meergezinswoningen langsheen de straat niet, in bebouwing in

tweede lijn achterin de percelen wel. Maar dat is ook zonder de bebouwingsvrije tuinzone het geval, vermits het profiel voor meergezinsgebouwen alleen bebouwing voor wonen langsheen de straat toelaat.

De bebouwingvrije tuinzone beperkt de diepte voor allerlei economische activiteiten op het gelijkvloers inderdaad van 40 m naar (in de nieuwe situatie) 27,5 m, wat nog steeds dieper is dan de huidige bebouwingen op die percelen.

Het voorschrift van de bebouwingsvrije tuinzone laat op de percelen van bezwaarden (en op de buurpercelen in Dorp) de bouw van een ondergrondse garage toe; dus deze overdruk zorgt niet voor parkeerproblemen, maar laat een hedendaagse oplossing daar van toe.

De waarde van de percelen van bezwaarden kan mogelijk dalen doordat er (iets) minder vierkante meters kunnen worden gebouwd dan zonder de overdruk bebouwingsvrije tuinzone, maar omgekeerd kan een aangenaam ingerichte tuin met ramen en toegangen erop vanuit de ruimten met economische activiteiten op het gelijkvloers en met mooie uitkijk erop vanuit de appartementen juist de waarde van de percelen verhogen.

Evident kunnen tuinen een belangrijke rol spelen in de sociale interacties tussen burens; de overdruk bebouwingsvrije tuinzone sluit dit niet uit, legt geen enkele niet-ruimtelijke regel voor het gebruik van die tuinzone op en verplicht ook niet dat de tuinen erin zouden moeten worden samengevoegd.

Ingaand op een ander bezwaarschrift kan perceel nr. 36 mee in een projectzone worden opgenomen, waardoor bezwaarden ruimere en meer flexibele mogelijkheden tot ontwikkeling krijgen.

Trage wegverbindingen zijn voorbehouden voor trage weggebruikers zoals fietsers en voetgangers en dragen bij tot de doorwaadbaarheid van het dorp.

De realisatie van een trage weg zorgt er niet voor dat de privacy en veiligheid van aanpalende bewoners ernstig in het gedrang komen. Perceelsafsluitingen met bijvoorbeeld een levendige haag kunnen voor de privacy van aanpalende bewoners zorgen. Met een trage weg wordt de sociale controle vergroot door de omwonenden en gebruikers van de trage weg.

23.1.2 ACHTERUITGESCHOVEN BOUWLIJN

De bezwaarindieners verzoeken om de aangepaste rooilijn niet door te voeren, uitzonderingen op te nemen voor bestaande gebouwen of de regelgeving flexibeler te benaderen.

De aangepaste rooilijn gaat volgens de bezwaarindieners in tegen het principe van het ruimtelijk rendement, alsook worden de verschillende eigenaars ongelijkheid behandeld en staan ze op deze manier voor een onzekere toekomst. De naar achteren verplaatste bouwlijn zal zorgen voor een verstoord straatbeeld. Op deze manier zullen renovatiewerken worden uitgesteld, uit schrik dat gebouwen naar achteren moeten worden opgetrokken.

Reactie

Ter hoogte van de panden van bezwaarden is inderdaad een voortuinstrook voorzien, waardoor de voorgevel bij een nieuwbouw of een grondige verbouwing ervan drie meter achteruit zal moeten geplaatst worden. Dit is een vertaling van het door de Gemeenteraad in augustus 2020 goedgekeurde Masterplan Bonheiden Centrum.

Het is evident dat de achteruitgeschoven bouwlijn het grondig verbouwen van panden die erdoor gevat worden zal belemmeren. Zij belemmert niet zozeer het ruimtelijk rendement, vermits het toegelaten profiel start op de nieuwe bouwlijn en het gevolg is dat er achteraan op het perceel (in principe op 40 m van die bouwlijn, bij bezwaarden op 27,5 m) op het gelijkvloers een aantal vierkante meters minder kunnen worden gebouwd.

De eigenaars van oudere panden die sneller renovatie behoeven en van nieuwere panden zitten al in een ongelijke situatie en worden daar niet door dit RUP ingeduwd.

De variërende voorgevels, en vooral de verspringingen wanneer een pand achteruitgaat, zullen het uitzicht van de straat mee bepalen. Voorgaande op een ander bezwaarschrift wordt voorgesteld deze overgangen te verzachten door die vrijkomende kopkanten van de voortuinstroken een verplichte gevelbegroening of volwaardige gevelafwerking te geven.

23.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om pand Dorp 36 niet mee op te nemen in een projectzone, de bouwmogelijkheden die artikel 1 van het RUP bieden zijn voldoende uitgebreid op deze zone. Verder vreest men dat de bouwvrije tuinzone en trage verbinding hierdoor in het gedrang gaan komen. Deze dienen zeker gerealiseerd te worden en worden bijgevolg geadviseerd te behouden zowel op het grafisch plan als in de voorschriften.

Wel wordt er meegegaan in het idee om vrijgekomen wachtgevels verplicht duurzaam af te werken, dit kan in volwaardige gevelmaterialen of in gevelbegroening. De Gecoro laat in het midden of dit al dan niet een grondgebonden groengevel moet zijn.

De GECORO adviseert dit op te nemen in de algemene voorschriften.

24 BEZWAARSCHRIFT 24

24.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - PROJECTZONE 8 DEN OLM

De bezwaarindiener stelt dat de ontwikkeling van projectzone 8 een negatieve impact zal hebben op de leefbaarheid en het karakter van de woonwijk.

- ⇒ De realisatie van het project zal een aanzienlijke toename van verkeer met zich meebrengen. De projectzone is gelegen in de nabije omgeving van scholen, een naschoolse opvang, een woonzorgcentrum enz.
- ⇒ Het tekort aan parkeerplaatsen zal toenemen, wat tot foutparkeren en verminderde veiligheid leidt.
- ⇒ De voorgestelde hoogbouw schaadt het landelijke karakter van de wijk en tast de privacy van omliggende woningen aan.

Reactie

Deze bezwaren zijn ook verwoord in bezwaarschriften 8 en 17; dezelfde antwoorden erop als in bezwaarschrift 17 zijn dan ook van toepassing.

24.2 ADVIES GECORO

Zie bezwaar 8 en 17

25 BEZWAARSCHRIFT 25

25.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - OPENBAAR DOMEIN

De bezwaarindiener waardeert dat elementen uit het beeldkwaliteitsplan 'Windows to the garden' zijn opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De bezwaarindiener stelt zich vragen bij de wijze waarop de nieuwe rooilijnplannen zijn vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt gevraagd om verduidelijking over de toepassing van voortuinstroken, omdat deze inconsistent lijkt te zijn tussen percelen (bijv. Dorp 101 - Dorp 103).

De bezwaarindiener twijfelt eraan of de huidige maatregelen voldoende bijdragen aan een veiligere mobiliteit en of ze voldoende ruimte creëren voor klimaatbestendige groenaanplantingen, zoals hoogstambomen. De bezwaarindiener benadrukt dat versnelde vergroening essentieel is voor klimaatadaptatie in de dorpskern.

De bezwaarindiener betreurt dat er geen nieuwe, integrale rooilijnplannen worden opgesteld voor de lange termijn en dat de zijstraten (bijv. o.m. voor Kerkveldenweg en Schoolstraat) niet worden meegenomen in het rooilijnenplan.

Reactie

De voortuinstroken vullen de rooilijnen (die alleen door de grens tussen openbaar domein en de naastgelegen zone op het grafisch plan zijn aangeduid) volgens een nieuw ontwerp aan. Daarin komen soms verspringingen voor, bijv. aan Dorp 101 en 103. Voor Dorp 101 blijft de oude rooilijn gelden, maar wordt er een voortuinstrook aan toegevoegd. Voor Dorp 103 wordt er rekening gehouden met een nieuwe rooilijn die ter hoogte van de rand van die voortuinstrook ligt. Een groene aanleg zal hier dus op het openbaar domein kunnen / dienen te gebeuren. Maar deze schikking geeft de gemeente en de wegontwerper ook meer ruimte en mogelijkheden om het kruispunt als een geheel herin te richten.

Zoals uit het masterplan blijkt, laat de ingetekende breedte van het openbaar domein toe om over nagenoeg de hele lengte van de hoofdstraat hoogstammige bomen in te planten. Waar aanwezig kan het groen en gevelgroen in de voor-tuinstroken dit ondersteunen.

De rooilijnen, die in een afzonderlijk plan zullen worden goedgekeurd, zijn geen gemiste kans voor de komende dertig jaar, want ze verbreden de hoofdstraat over bijna de volledige lengte i.f.v. de realisatie van het masterplan. De uitvoering daarvan alleen zal wellicht al 30 jaar vergen.

De belangrijkste 'klimaattoefening' voor de dorpskern in het ontwerp-RUP is het vrijwaren van de nodige groene ruimten en het toegankelijk maken daarvan voor wandelaars en fietsers. Dit zal voor de lucht- en omgevingskwaliteit in het dorp veel meer positieve effecten opleveren dan het gaan voorzien van bijkomende, bredere rooilijnen in een reeks woonstraten, waardoor dan ook nog een reeks bestaande woningen zouden gevat en (deels) afgebroken moeten worden. Al zijn sommige van de opgesomde woonstraten smal, aan hoeken, in lokale verbredingen en door het schrappen van sommige parkeerplaatsen kunnen ook daar makkelijk bijkomende hoogstambomen worden aangeplant. De voorschriften laten dit toe.

25.2 ADVIES GECORO

De GECORO beveelt geen aanpassingen aan aan het RUP, maar benadrukt het nut van de aanplant van bomen in het centrum.

26 BEZWAARSCHRIFT 26

26.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

26.1.1 INCONSISTENTIE MET BELEIDSPANNEN

De bezwaarindiener stelt dat het ontwerp-RUP afwijkt van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) en de insteken die zijn vermeld in het verslag van de GECORO. De focus op kernversterking en het behouden van open ruimte worden onvoldoende gevolgd.

Het ontwerp-RUP voorziet ruimte voor 370 extra wooneenheden, wat door de bezwaarindiener disproportioneel wordt geacht. Door de bezwaarindiener wordt gesteld dat dit zal leiden tot een verstoring van de ruimtelijke ordening en het dorps karakter.

De bezwaarindiener vraagt zich af welke mobiliteitsstudie aan de basis ligt van het ontwerp-RUP. De bezwaarindiener is van mening dat er geen uitgebreide mobiliteitsstudie werd uitgevoerd om de impact van extra verkeer te evalueren. Dit is essentieel gelet op de huidige verkeersdruk en klimaatdoelstellingen. De toename van CO₂-uitstoot, geluidsoverlast en ruimtebeslag zijn grote zorgen.

Reactie

Het is onduidelijk waar bezwaarindiener de inconsistentie met het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen ziet: ook het ontwerp-RUP voorziet alleen bijkomende woningen binnen de huidige bestemming woongebied en niet in woonuitbreidingsgebieden. Voor dit RUP heeft de cijfermatige aanduiding in het PBRA van aantallen bijkomende woningen dan ook geen effect vermits het alleen reeds bestemd woongebied betreft (en het definitief schrappen van een woonuitbreidingsgebied), maar het is duidelijk dat met de beperkte aangroei die het PBRA aangeeft er nauwelijks tot niet nog bijkomend woongebied in de gemeente zal kunnen worden verantwoord en gerealiseerd.

De 370 bijkomende woningen waarvan bezwaarde spreekt komen neer op een aangroei van 13 % in de kern van Bonheiden op tien jaar tijd, dus ong. 1,3 % per jaar. Dit kan bezwaarlijk disproportioneel genoemd worden.

Dit ontwerp-RUP steunt zich op de duurzame mobiliteitsscenario's uit het gemeentelijk mobiliteitsplan, waarvan er van uitgegaan mag worden dat zij rekening houden met en zorgen voor een leefbare situatie in de straten van de dorpskern.

Langsheen het centrale deel van de hoofdstaat zal de bebouwing de komende decennia ongetwijfeld nog grondig evolueren, maar rond het kenmerkende Kerkplein voorziet het RUP de nodige beschermingen van de schaal en de waardevolle elementen.

26.1.2 PROJECTZONE 1

De bezwaarindiener stelt zich vragen bij de aanpassingen van het aantal bouwlagen voor de projectzone Olmenlaan.

Reactie

Het aantal toegelaten bouwlagen in deze projectzone bedraagt al sinds september 2020, de heropstart van het RUP, drie. Overigens plant een studie- en ontwerp bureau voor ruimtelijke kwaliteit en voor de opdrachtgever, en niet, zoals bezwaarde stelt, voor eigen gewin.

Het maximum aantal woningen in de site, nl. 41, is een eenheid lager dan in de vergunningsaanvraag van 2022. Dus als in dit ontwerp-RUP een bouwlaag extra wordt toegelaten tegenover sommige eerdere plannen, zal dat – als het wordt toegepast – er automatisch voor zorgen dat de voetafdruk van de gebouwen zal dalen en dat het groene karakter van de site zal vergroten.

26.1.3 ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindiener stelt dat de oplistings van waardevolle gebouwen willekeurig lijkt opgesteld en vraagt zich af welke onderbouwing aan de grondslag ligt.

1. Reactie

De studie is uitgevoerd door IGEMO (IOED) op een wetenschappelijke basis, die ook gebruikt wordt in andere gemeenten en werd afgetoetst met Agentschap Onroerend Erfgoed. Het resultaat hiervan, een oplistings van het waardevol erfgoed en van de waardevolle elementen daarvan, is mee verwerkt in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Een aantal modernistische panden zijn opgenomen.

Daar de oplistings van IGEMO (IOED) makkelijker te hanteren is door de gemeentelijke diensten dan de pagina's in de huidige bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften maar een sterk vergelijkbare inhoud hebben, is het best dat de concluderende pagina's van IGEMO (IOED) pagina's uit de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften vervangen.

26.1.4 ART. 14 TRAGE VERBINDING

De bezwaarindiener vraagt zich af waar de oorsprong ligt van het aanduiden van nieuwe trage wegen, in het bijzonder tussen Grote Doelstraat en Berentrodereef. In het Mobiliteitsplan Bonheiden, noch in het RUP Erfgoedlandschap Krankhoeve zijn nieuwe trage wegen aangeduid.

Reactie

Tijdens de bewonersdebatten voorafgaand en tijdens de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is naar voren getreden dat de publieke ruimte onvoldoende is uitgerust voor de zwakke weggebruikers. De open ruimte gebieden en bosgebieden zijn vanuit het dorpscentrum moeilijk bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Een van de doelstellingen het RUP Bonheiden centrum is het goed doorwaadbaar maken van het centrum voor niet-gemotoriseerd verkeer. Het bestaande netwerk van trage wegen wordt verder vervolledigd.

Het College heeft na de eerste scopingnota, op basis van meer verfijnd onderzoek naar de effecten op de natuur in Vennebosschen en op de privacy van de aanleunende percelen beslist op termijn toch een zachte verbinding doorheen het gebied te voorzien om het beter beleefbaar te maken voor de dorpsbewoners. Daarbij is een tracé gevonden dat de meest waardevolle natuur vermijdt en dat zo min mogelijk op de perceelsgrenzen van tuinen van aanpalende huidige bewoners ligt. Dit toont aan dat een trage noord-zuidverbinding doorheen het gebied wel mogelijk is.

Deze trage verbinding komt inderdaad, maar jammer genoeg, niet in het in najaar '21 goedgekeurde gemeentelijk mobiliteitsplan voor. Dat mobiliteitsplan heeft een tijdshorizon van tien jaar en is bindend, maar moet (bij zijn opmaak en herziening) o.m. worden afgestemd op de RUP's, dus bij een volgende herziening ook op dit RUP. De openbare erfdienstbaarheid voor deze

trage verbinding zal dus in de praktijk dan, in oktober 2031 of bij een eerdere herziening beginnen lopen.

Het opzet van deze trage verbinding, is het bosgebied beleefbaar te maken voor de dorpsbewoners, niet om een kortere verbinding te realiseren. Daarbij moet deze volgens de voorschriften rekening houden met de aanwezige natuurwaarden, wat een smal en niet-verhard wandelpad ook doet door in de praktijk in dit vochtige gebied alleen wandelaars toe te laten. Deze schaden de rust en de biodiversiteit van het gebied niet.

26.1.5 VERGROENING EN DOORSTEKEN

Het RUP biedt onvoldoende verplichtingen of stimulansen voor vergroening (ook gevelbegroening) en doorsteken naar tuinen. Dit wordt als een gemiste kans gezien door de bezwaarindiener.

Reactie

Het ruimtelijk uitvoeringsplan vertaalt het Beeldkwaliteitsplan 'windows to the garden'. In het grafisch plan is hiervoor een overdruk 'vrije zijtuinstrook' opgenomen. Deze overdruk moet zichten op achterliggende groen gebieden waarborgen deze verbiedt het dicht maken van een (bij gekoppelde bebouwing) of twee (bij vrijstaande bebouwing) stroken naast de perceelsgrens/zen en verplicht de eerste 25 m dan open te maken (behoudens bij vergunde gebouwen).

Met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt eveneens Vennebosschen juridisch verankerd als bosgebied, waardoor bestaande waardevolle natuur behouden blijft. Daarnaast voorziet het ruimtelijk uitvoeringsplan in een vergroening van de hoofdas, op termijn bieden voortuinstroken verkoeling langs deze belangrijke ader van de gemeente.

In de stedenbouwkundige voorschriften van de projectzones is opgenomen dat het onbebouwde deel van deze zone moeten worden aangelegd als groene ruimte, wat zal bijdragen tot een vergroening van het dorp.

Het klopt dat gevelbegroeiing in de stedenbouwkundige voorschriften als mogelijkheid worden benoemd. Ingaand op de suggestie van bezwaarde wordt dit best als een volwaardig gevelmateriaal benoemd en als verplicht (tenzij een ander volwaardig materiaal) zijgevelmateriaal in de voortuinstrook voor alle wachtgevels en alle zijgeveldelen die door afbraak vrijkomen die vanaf het gelijkvloers zichtbaar zijn van op het openbaar domein.

26.1.6 ALTERNATIEVE WOONPROJECTEN

De locaties voor kernversterking zijn beperkt tot het noorden van de as Mechelen - Keerbergen. Dit sluit andere potentiële gebieden, zoals Den Olm, uit. Tevens ontbreken strategische locaties voor specifieke doelgroepen, zoals prikkelarme locaties voor andersvaliden jongeren.

Reactie

Binnen het dorp zijn ook projectzones voor wonen aangeduid. In projectzones zijn meer ontwikkelingsmogelijkheden toegelaten dan in de 'klassieke' bestemmingszones, onder meer co-housing. Omwille van deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden kunnen lasten aan deze ontwikkelingen worden gekoppeld. Drie van deze projectzones liggen ten zuiden van de hoofdstraat. Minstens een daarvan kan een prikkelarme locatie bieden.

26.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert de samenvattende pagina's van de IGEMO (IOED)-studie uit de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften te vervangen door de effectieve fiches die pand/pand op wetenschappelijke wijze de erfgoedwaarden beschrijven en quoteren.

De GECORO adviseert gevelbegroening als een volwaardig gevelmateriaal te benoemen en als verplicht (tenzij een ander volwaardig materiaal) zijgevelmateriaal in de voortuinstrook voor alle wachtgevels en alle zijgeveldelen die vanaf het gelijkvloers zichtbaar zijn van op het openbaar domein.

27 BEZWAARSCHRIFT 27

27.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

27.1.1 PROJECTZONE 5

Het perceel van de bezwaarindiener is opgenomen binnen projectzone 5. De bezwaarindiener verwijst naar gesprekken die in de loop van 2024 met de gemeente zijn gevoerd in functie van het verkavelen van perceel B323t. Het college keurde op 6 augustus 2024 een stedenbouwkundig attest goed in functie van het opdelen van het perceel.

De bezwaarindiener vraagt om projectzone 5 te schrappen, daar de realisatie ervan door de bezwaarindiener onwaarschijnlijk wordt geacht omdat een akkoord moet worden gevonden met de verschillende eigenaars.

ART. 9 PROJECTZONE VOOR WONEN

De bezwaarindiener stelt dat de bouwmogelijkheden in projectzone 5 onduidelijk zijn en dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de omgeving. Er moet immers een akkoord worden bereikt met de verschillende eigenaars. De bezwaarindiener benadrukt dat er meer transparantie nodig is over het toegestane aantal wooneenheden binnen de projectzone.

Daarnaast is het bijvoorbeeld onduidelijk of verhardingen vervat zitten in de maximale terreinbezetting en carports in de vorm van lichte constructies toegelaten zijn. Voor de bezwaarindiener is het onduidelijk wat wordt begrepen onder meergezinswoningen en gestapeld wonen. De visie op de aanleg van de projectzone ontbreekt, de formulering ervan wordt als te algemeen beschouwd.

Reactie

De maximale terreinbezetting of bezettingscoëfficiënt (B/T) is opgenomen in de terminologielijst. Hierin is de maximale terreinbezetting gedefinieerd als de verhouding van de bebouwbare oppervlakte van het perceel ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Deze verhouding wordt uitgedrukt in %.

In art. 9.5 is gedefinieerd dat van het onbebouwde deel minimaal de helft van de oppervlakte onverhard, onbebouwd en groen moet zijn ingericht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat verharding geen deel uitmaakt van het maximaal te bebouwen deel van de projectzone.

De definitie van een meergezinsgebouw is opgenomen in de terminologielijst. 'Gestapeld wonen' is niet gedefinieerd in de terminologielijst, dit zal worden verduidelijkt in het definitief RUP. Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject.

De opmerking van bezwaarde dat de situatie en de positie in een projectzone van een eigenaar met een bouwgrond en een eigenaar met een bestaande woning anders is, is correct. Ook de

opmerking dat de verplichte samenwerking tussen eigenaars van zodra in de projectzone meer dan 30 % van de grond wordt (her)ontwikkeld niet altijd bevorderlijk zal zijn / is voor de burenelaties is begrijpbaar. Projectzone voor wonen 5 is in 2022-2023 tijdens de uitwerking van het voorontwerp-RUP ingevoegd om een handvat in te bouwen om, met de ruimere mogelijkheden die het grote onbebouwde perceel bood de moeilijke stedenbouwkundige situatie in de twee hoekpunten van de site te kunnen oplossen. In die twee driehoekige hoekpunten langs Pastorijstraat, met telkens twee bestaande woonhuizen, zo is toen geoordeeld, is de oppervlakte eerder beperkt en maken de overwegend driehoekige perceelsvormen het niet makkelijk om bij grondige verbouwing of nieuwbouw aan de bebouwingsregels voor gekoppelde of vrijstaande bebouwing uit het gelijknamige woongebied te kunnen voldoen. Geredeneerd werd dat binnen een globaal ontwikkelingsplan de eigenaars samen de percelen zouden kunnen aanpassen en ook met andere bouwvormen (zoals gestapeld wonen) tot stedenbouwkundig betere oplossingen zouden kunnen komen, indien zij samenwerken uiteraard. Maar dit heeft helaas niet plaatsgevonden. En de eigenaars van het grootste perceel, dat ong. 60 % van de ingetekende projectzone uitmaakt, hebben gekozen om dat perceel mits een schenking op te splitsen, zonder daarbij de twee moeilijke hoekpunten te betrekken. Het College heeft hun opsplitsingsvoorstel in augustus 2024 met een stedenbouwkundig attest goedgekeurd; een verkavelingsaanvraag ervoor moet nog gebeuren. Daardoor is het oorspronkelijke spoor van een ruimere herschikking binnen de projectzone de facto zeer moeilijk tot onmogelijk geworden. Het ligt dan ook voor de hand woonprojectzone 5 te schrappen.

Wanneer de projectzone wegvalt, zullen de gewone regels van een vrije zijtuinstrook dan voor alle percelen in de site gelden; maar voor de twee bebouwde percelen op de hoek Waversesteenweg – Pastorijstraat wordt deze overdruk best geschrapt, want hier is nu geen doorkijk op dat achterliggend groen meer mogelijk.

27.1.2 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De bezwaarindiener vraagt zich, voor art. 10 bebouwingsvrije tuinzone, af of de verplichte handelingen ook van toepassing zijn bij een verkavelingsvergunning. De bezwaarindiener vraagt zich af of de 250 m² waarop min. 1 hoogstamboom moet komen wordt bepaald op basis van het initiële perceel of de afzonderlijke kavels.

Reactie

Er kan van uitgegaan worden dat de vraag duidt op de vrije zijtuinstrook, daar op het perceel van de bezwaarindiener geen bebouwingsvrije tuinzone is aangeduid. Bij de verplichte handelingen in de vrije zijtuinstrook zijn geen bepalingen opgenomen inzake het aanplanten van minimaal één streekeigen hoogstam per 250 m² bebouwingsvrije tuinzone.

De verplichte handelingen voor de vrije zijtuinstrook zijn opgenomen in art. 11.3.3. van de stedenbouwkundige voorschriften.

27.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert volgende zaken:

- ⇒ Toevoegen aan het begrip ‘bezettingscoëfficiënt’ dat deze verhouding exclusief verhardingen is.

- ⇒ Het begrip 'gestapeld wonen' toevoegen aan de terminologielijst. *“Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject.”*
- ⇒ Voorgesteld wordt de overdruk vrije zijtuinstrook voor de twee bebouwde percelen op de hoek Waversesteenweg – Pastorijstraat te schrappen.
- ⇒ De Gecoro stelt voor om de projectzone niet te schrappen, maar de projectzones (voor het gehele RUP) worden niet langer verplicht vanaf 30%, er kan of van de projectzone voorschriften gebruik gemaakt worden mits aan de bijkomende lasten opgenomen in deze voorschriften voldaan wordt. Of er kan gebruikgemaakt worden van de voorschriften van de onderliggende grondkleur. (in dit geval artikel 3)
- ⇒ Bouwvrije zijtuinzone niet te schrappen

28 BEZWAARSCHRIFT 28

28.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners verzetten zich tegen de opname van hun eigendom Dorp 13 (perceel C524L2) als cultuurhistorisch waardevol pand, omdat zij het al jaren in goede staat onderhouden en het karakter ervan behouden en het daarom geen bescherming behoeft. Zij voelen zich benadeeld tegenover eigenaars die hun panden hebben omgevormd tot appartementsgebouwen en verwachten steun van de overheid voor het verdere onderhoud van het pand (gevel en dak). De opname als waardevol pand doet volgens hen de verkoopwaarde van het pand dalen.

Reactie

De panden die zijn aangeduid als authentiek, waardevol pand zijn panden die mee de beeldkwaliteit van het dorp bepalen. Het behoud van de vormelijke elementen waaraan deze cultuurhistorisch waardevolle panden hun waarde hebben te danken is belangrijk om deze beeldkwaliteit te behouden, ook wanneer zij in beheer zouden komen van eigenaars die minder dan bezwaarden erfgoed-minded zijn.

Het voorschrift van de waardevolle panden belet verbouwingen niet maar stuurt ze aan om het waardevol karakter van het pand daarbij te respecteren, iets wat bezwaarden blijkbaar ook belangrijk vinden. Zij hoeven zich dus niet benadeeld te voelen ten opzichte van eigenaars die andere waardevolle panden in het verleden hebben vernietigd, tenzij zij alsnog toch de intentie zouden hebben om dat in de toekomst wel te doen. Tegenover de aanduiding als waardevol pand staat thans inderdaad helaas geen financiële tussenkomst of steun van de overheid in het beheer van het pand, zoals dat bij een beschermd monument wel het geval is. Dit pand komt evenwel niet voor een bescherming als monument in aanmerking. Wel kan de gemeente, eventueel langs IGEMO om, indien nodig voor deskundige begeleiding zorgen bij geplande beheeringrepen.

Gelet op het waardevolle karakter van dit pand enerzijds en de ruime mogelijkheden die de voorschriften bieden om het (creatief) te verbouwen, uit te breiden of zelfs (op de voorgevel na) af te breken en te vervangen anderzijds, zal de opname als waardevol pand cat. C de waarde en de verkoopbaarheid van het pand niet fundamenteel beïnvloeden. Door deze categorisering zal het pand het authentieke beeld van het dorp mee blijven ondersteunen.

28.2 ADVIES GECORO

Geen aanpassing.

29 BEZWAARSCHRIFT 29

29.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners verzetten zich tegen de opname van hun eigendom Dorp 13 (perceel C524L2) v als cultuurhistorisch waardevol pand. De bezwaarindieners stellen dat zo een beperking op hun eigendom wordt gelegd en het pand zo later niet kan worden omgevormd tot meergezinswoning, zoals da in de omringde hogere en grotere gebouwen wel het geval is.

Reactie

Dorp 13 ligt in het ontwerp-RUP in de bestemming Woongebied voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing waar meergezinsgebouwen niet zijn toegelaten, tenzij als opsplitsing van een bestaand voldoende groot gebouw. De aanduiding als waardevol pand heeft dan ook geen effect op de mogelijkheden voor een meergezinsgebouw; indien het pand Dorp 13 aan de voorwaarden uit art. 2 voldoet, kan het worden opgesplitst.

In de omgeving van Dorp 13 zijn thans meergezinsgebouwen aanwezig, maar de twee buurpanden ervan (met elk twee bouwlagen) zijn thans lager het pand van bezwaarden.

29.2 ADVIES GECORO

In een later bezwaar adviseert de GECORO om de 4 zones (hoek Rijmenamseweg- De Sellier de Moranvilleaan, tussen Molenberg en de schoolsite, hoek Dorp-Edgar Tinellaan en hoek Dorp-Nieuwstraat) die langs de as Rijmenamseweg-Dorp- Mechelsesteenweg nog ingekleurd zijn als artikel 2 om deze om te zetten naar artikel 1. Daar dit op de meeste locaties binnen deze 4 zones meer aansluiting vindt bij de bebouwing en functies (meergezinswoningen) die reeds vandaag de dag aanwezig zijn. Dit wel mits het verplicht inwinnen van een advies bij de Kwaliteitskamer, dit om de beeldkwaliteit en leefbaarheid van het dorp te verhogen.

Hierdoor valt het pand van bezwaarden onder de voorschriften van artikel 1 en krijgt het meer mogelijkheden. De erfgoed aanduiding blijft te behouden.

30 BEZWAARSCHRIFT 30

30.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners verzetten zich tegen hun eigendom Dorp 13 (perceel C524L2) van als cultuurhistorisch waardevol pand. De bezwaarindieners stellen dat hun pand verkeerdelijk als 'vrijstaand' en 'in redelijk goede staat' is aangeduid. Het bijgebouw met garage grenst aan perceel C524k2 en aan de andere perceelgrens bevindt zich een blinde gevel.

De bezwaarindieners vragen zich af op welke grond de categorisering van het pand als waardevol heeft plaatsgevonden.

De bezwaarindieners vragen om volgende tekstpassage in de fiche te schrappen:

- ⇒ 'ondanks de toegevoegde veranda' omdat deze tekst louter een kopie is van een beschrijving van een ander pand
- ⇒ 'vrijstaand' omdat het niet vrijstaand is
- ⇒ 'redelijk goede staat' omdat dit afbreuk doet aan hun inspanningen om het pand goed te beheren.

Reactie

Het hoofdgebouw van Dorp 13 is vrijstaand. Aan de linkerzijde sluit de garage op het gelijkvloers inderdaad bij het buur-pand aan, maar daarboven is er een duidelijke opening tussen de hoofdgebouwen van beide panden. Aan de rechterzijde is er vlak naast het pand van bezwaarden een onbebouwde strook waarin ook een trage verbinding aanwezig is; de blinde muur waarover bezwaarden spreken ligt pas voorbij die trage verbinding. Ruimtelijk gezien is het hoofdgebouw van Dorp 13 dus vrijstaand.

De toevoeging 'ondanks de toegevoegde veranda' is inderdaad een materiële vergissing in de bijlage en wordt best geschrapt. De vermelding 'in redelijk goede staat' kan inderdaad onnodig afbreuk doen aan de beheerinspanningen van de bezwaarden en wordt eveneens best geschrapt.

30.2 ADVIES GECORO

Pand Dorp 13 wordt als waardevol pand behouden, de samenvattende fiches worden vervangen door de effectieve erfgoed fiches; hierin zijn deze beschrijvingen die aangehaald worden niet opgenomen.

31 BEZWAARSCHRIFT 31

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 28.

32 BEZWAARSCHRIFT 32

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 29.

33 BEZWAARSCHRIFT 33

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 30.

34 BEZWAARSCHRIFT 34

34.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

34.1.1 ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners waarderen de aandacht van de gemeente voor bouwkundig erfgoed en het opnemen van hun woning (Dorp 96) op de lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden in het RUP. Echter is het voor hen onduidelijk welke verbouwingsmogelijkheden zij nog hebben.

Reactie

Dorp 96 is aangeduid als 'type C: authentieke, beeldbepalende panden'. In art. 8.3.3. van de bijzondere bepalingen is onder andere opgenomen welke zaken moeten behouden blijven.

34.1.2 ART. 2 WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING

De bezwaarindieners stellen vast dat hun eigendommen (Dorp 96-98) zijn opgenomen in de bestemmingszone 'woongebied voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing', maar dat andere woningen in de buurt, inclusief aan de overkant van de straat, zijn ingedeeld in een bestemmingszone waar ook meersgezinswoningen zijn toegelaten.

De bezwaarindieners gaan ervan uit dat het realiseren van extra bouwlagen op het pand Dorp 98 mogelijk is, gelet op de cultuurhistorische waarde van Dorp 96. Indien dit onmogelijk zou zijn, lijkt dit hen een disproportionele inperking te zijn van hun eigendomsrecht en heeft dit een negatieve impact op de uitbreiding van hun dokterspraktijk.

Reactie

Dorp 96-98 is opgenomen binnen de bestemmingszone 'aaneengesloten en gekoppelde bebouwing'. De afmetingen van gebouwen binnen deze bestemmingszone zijn opgenomen in art. 2.3.2. van de bijzondere bepalingen. Hierin zijn minimale en maximale gebouwprofielen opgenomen. Op het bestaande pand nr. 98 kunnen dus een verdieping en een schuin dak worden gebouwd.

34.2 ADVIES GECORO

Geen aanpassingen.

35 BEZWAARSCHRIFT 35

35.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

35.1.1 HERBESTEMMING PERCEEL

De bezwaarindiener verzet zich tegen de herbestemming van perceel B376x2 van woongebied naar bebouwingsvrije tuinzone. Het bezwaar richt zich specifiek op de voorgestelde wijziging van de bestemming van haar perceel aan Dorp 56, dat momenteel is ingedeeld als woongebied, maar in het RUP wordt omgezet naar een bebouwingsvrije tuinzone. De bezwaarindiener verwijst naar het Ruimtelijk Structuurplan Bonheiden (2006) waarin is opgenomen dat het perceel voor ontwikkeling kan worden aangewend na 2013. De herbestemming naar een bebouwingsvrije tuinzone wordt door de bezwaarindiener beschouwd als een onterechte beperking van eigendomsrechten en een forse waardevermindering van het perceel.

De bezwaarindiener benadrukt dat het perceel voldoet aan criteria voor ontwikkeling, zoals een centrale ligging, goede ontsluiting en geen risico heeft op overstroming of milieuproblemen. De redenen voor de herbestemming naar een bebouwingsvrije tuinzone zijn volgens de bezwaarindiener onduidelijk en niet afdoende onderbouwd. De bezwaarindiener merkt op dat eerdere argumenten om het perceel als bouwgrond te beschouwen nog steeds geldig zijn. In plaats van een bebouwingsvrije tuinzone stelt de bezwaarindiener voor om het perceel op te nemen in een nieuwe projectzone, zodat een toekomstige invulling samen met de gemeente kan worden uitgewerkt; bezwaarde suggereert naast eventuele woningen (bijv. tijdelijk tiny-houses of een 'Abbeyfield-like' voor 55-plussers in het dorp), een gemeenschapsvoorziening of een stiltebos als mogelijke invullingen daarvan.

De wijziging van woongebied naar een bebouwingsvrije tuinzone heeft volgens de bezwaarindiener een aanzienlijke negatieve invloed op de waarde van het perceel en beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden. De bezwaarindiener is van mening dat zij hiervoor moet worden gecompenseerd.

De bezwaarindiener stelt dat woonuitbreidingsgebieden in de gemeente niet op een gelijkwaardige manier worden behandeld. Enkel het perceel van de bezwaarindiener zou worden belast met de bebouwingsvrije tuinzone.

Bezwaarde stelt als alternatief voor van haar perceel, samen met het aansluitende perceel van Kerkenveldweg 6, een projectzone te maken waarvan de invulling ten gepaste tijde samen met de gemeente kan worden uitgewerkt.

Reactie

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het binnengebied Kerkenveldweg – Nieuwstraat, dat grotendeels samenvalt met het perceel van bezwaarde, inderdaad aangeduid als te ontwikkelen gebied op lange termijn (na 2013) voor 4 woningen. Daar is toen echter ook bij vermeld dat voor die categorie gebieden “een nieuwe kwantitatieve onderbouwing voor de lange termijn noodzakelijk is vooraleer zij kunnen worden ontwikkeld” en dat de gemeente voor die ontwikkelingen zal “rekening houden met de op dat moment geldende beleidskaders”. De toelichtingsnota van het RUP geeft een onderbouwing van de bijkomende woonmogelijkheden die het ontwerp-RUP (zonder ontwikkeling van dit binnengebied) voorziet weer en geeft aan dat deze volstaan om de termijnbehoeften van de hele deelgemeente Bonheiden op te vangen. Op basis hiervan is de ontwikkeling van dit niet rechtstreeks aan een uitgeruste weg gelegen binnengebied niet noodzakelijk. Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen van de provincie is het meest recente beleidskader op dit vlak; het geeft nog een veel lager aantal woningen weer dat in de dorpskern van Bonheiden zou moeten / mogen worden ontwikkeld en bevestigt daarmee (als algemene regel) dat binnengebieden als deze in de gewone dorpen van de Mechelse regio, en dus ook in Bonheiden-Centrum, niet meer ontwikkeld hoeven te worden. Ook de twee andere binnengebieden binnen het plangebied die een woonbestemming hebben, maar niet rechtstreeks aan een uitgeruste weg liggen hebben, in tegenstelling tot wat bezwaarde stelt, in het ontwerp-RUP een overdruk bebouwingsvrije tuinzone gekregen.

De meeste andere kenmerken die bezwaarde opsomt om bebouwing van dit perceel te verantwoorden, kloppen, maar zijn niet langer relevant wanneer een hoger beleidskader dit niet meer toelaat. Overigens is het kenmerk van de goede ontsluiting relatief. Want om dit binnengebied te kunnen ontwikkelen is de aanleg van een nieuwe weg vanaf Kerkenveldweg (in praktijk de enige mogelijkheid) met afbraak van een bestaand gebouw noodzakelijk, maar een dergelijke (van in het begin of na enige tijd) openbare weg kan alleen maar wanneer de gemeenteraad met het tracé ervan instemt. En dat kan ze alleen als dat in overeenstemming zou zijn met de geldende beleidskaders (zie hoger), wat niet het geval is.

Bezwaarde beroept zich op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maar heeft enkele jaren geleden projectvoorstellen bij de gemeente ingediend voor ontwikkeling van deze hele zone van Kerkenveldweg met inbegrip van het inliggende perceel, met op dat perceel meer dan tien woningen.

De vraag van bezwaarde naar een vergoeding omdat het perceel niet voor wonen kan bebouwd worden (voor het RUP niet omdat de gemeente er geen ontsluiting voor kan toelaten, en met het

ontwerp-RUP niet om dezelfde reden en vanwege de overdruk bebouwingsvrije tuinzone) is niet in de regelgeving voorzien.

Het voorstel van een projectzone kan wellicht een zinvoller ruimtegebruik voor dit perceel geven dan een tuin die bezwaarde uit haar reactie te merken toch niet als tuin zal gebruiken. Om de doelstellingen van het RUP en de actuele beleidskaders na te volgen zou dit een projectzone moeten zijn zonder woningen, maar voor gemeenschapsvoorzieningen, horeca en/of werkfuncties, maar in elk geval kleinschalig en ingebed in een overwegend groene omgeving. Een dergelijke projectzone en de trage verbinding kunnen elkaar wederzijds bevruchten, zodat die functies en het binnengebied ook voor de dorpsbewoners beleefbaar worden. Uit het bezwaarschrift valt af te lezen dat bezwaarde meer dan waarschijnlijk niet met een dergelijke lichte vorm van projectzone akkoord zal gaan. Daarom wordt gesuggereerd een dergelijke 'projectzone niet voor wonen' niet in overweging te nemen.

35.1.2 INSPRAAK

De bezwaarindieners stelt dat eigenaars niet op gelijke wijze werden geïnformeerd over de impact van het ruimtelijk uitvoeringsplan, waardoor sommigen minder tijd hadden om een bezwaar in te dienen. Daarnaast valt de bezwaarperiode samen met de drukke eindejaarsperiode, wat nadelig is voor het verdedigen van hun belangen.

Reactie

De eigenaars die gevat worden door een recht van voorkoop zijn inderdaad door de gemeente aangeschreven; dit is een wettelijke verplichting. De eigenaars van een pand dat door het ontwerp-RUP als aardevol wordt aangeduid zijn eveneens door de gemeente aangeschreven omdat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dit aangeven. Maar verder zijn geen eigenaars persoonlijk aangeschreven, omdat dit niet gebruikelijk is. Het ontwerp-RUP en het openbaar onderzoek zijn wel via drie kranten, het gemeentelijk infoblad en de webstek van de gemeente naar de ruime bevolking aangekondigd. Voor eigenaars van buiten de gemeente kan dit het moeilijker maken om ervan kennis te nemen, maar dat kan bezwaarlijk als een ongelijke behandeling worden aanzien.

35.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert niet mee te gaan in de vraag van bezwaarden om een projectzone te voorzien voor dit binnengebied. Dit betreft een relatief klein perceel waar de mogelijkheden, gezien het niet rechtstreeks aan een voldoende uitgeruste weg te liggen, beperkt zijn. Wel kan dit als kwalitatieve achtertuin benut worden, een groene long voor de omwonende. Er wordt geadviseerd de bouwvrije tuin overdruk te behouden.

36 BEZWAARSCHRIFT 36

36.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

36.1.1 TRAGE VERBINDING

De bezwaarindieners verzet zich tegen de opname van een trage verbinding op het perceel B376x2 en vraagt om deze trage verbinding te schrappen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De trage verbinding is ingetekend op privé-eigendom, maar moet volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan toegankelijk zijn voor het publiek. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften

vereist dit een eigendomsoverdracht of de vestiging van een zakelijk recht, maar hierover is geen informatie of overleg gevoerd. Er zijn geen duidelijke rechtsgeldige procedures of garanties gegeven om de eigendomsrechten van de eigenaar te waarborgen.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan is niet onderbouwd waarom deze trage verbinding is opgenomen en is er geen onderzoek gevoerd naar alternatieve locaties, zoals de bestaande openbaar toegankelijke wegen (bijv. fietsstraat Zellaerstraat en Dorpstraat). De locatie-alternatieven zijn volgens de bezwaarindiener onvoldoende onderzocht

De bezwaarindiener stelt dat de aanleg van een trage verbinding van meer dan 100 meter op het privé-eigendom een aanzienlijke negatieve impact heeft op de waarde van het eigendom en de privacy. Er is geen voorstel gedaan voor een schadevergoeding of compensatie.

Reactie

De toelichtingsnota beschrijft waarom het ontwerp-RUP bijkomende trage verbindingen in de dorpskern voorziet en deze trage verbinding is mee in betreffend uitwerkingpunt 5.6 van de toelichtingsnota opgenomen. Bestaande straten, met toch wel drukker verkeer, zoals Dorp zijn geen alternatief voor rustige paden voor voetgangers en fietsers; fietsstraat Zellaerstraat is dit evident wel voor fietsers, maar niet voor voetgangers.

Over de beheersmaatregelen voor trage verbindingen die de stedenbouwkundige voorschriften voorzien, is het evident dat er na de goedkeuring van het RUP gesprekken gevoerd worden over hoe de gemeente en de betrokken eigenaars dit gaan aanpakken.

De ingetekende trage verbinding loopt niet alleen over het perceel van bezwaarde, maar richting Kerkenveldweg ook over op een perceelsgrens van twee percelen van een andere eigenaar. Het zou duidelijker zijn wanneer die verbinding volledig op het smalle en grotendeels onbebouwde perceel dat een potentiële toegang tot het binnengebied vanaf Kerkveldenweg geeft zou worden gelegd.

36.1.2 INSPRAAK

De bezwaarindiener stelt dat eigenaars niet op gelijke wijze werden geïnformeerd over de impact van het ruimtelijk uitvoeringsplan, waardoor sommigen minder tijd hadden om een bezwaar in te dienen. Daarnaast valt de bezwaarperiode samen met de drukke eindejaarsperiode, wat nadelig is voor het verdedigen van hun belangen.

Reactie

Dit bezwaar en dus ook het antwoord erop zijn identiek als bij bezwaarschrift 35.

36.2 ADVIES GECORO

De GECORO stelt voor het tracé van de trage verbinding tussen het binnengebied en Kerkenveldweg lichtjes te verleggen tot volledig binnen het bestaande smalle en onbebouwde toegang perceel van het binnengebied. (378K2)

Verder geen aanpassingen.

37 BEZWAARSCHRIFT 37

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 36.

38 BEZWAARSCHRIFT 38

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 35.

39 BEZWAARSCHRIFT 39

39.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

39.1.1 ART. 5 VOORTUINSTROOK

De verplichte voortuinstroken langs enkele hoofdassen in het plangebied zullen leiden tot onregelmatige bouwlijnen, wat een rommelig straatbeeld veroorzaakt. Dit is met name problematisch bij panden met erfgoedwaarde en bestaande meergezinswoningen. Het beheer van deze voortuinstroken door individuele eigenaars kan leiden tot inconsistente inrichting en verslechtering van het straatbeeld, en tot het uitstellen en belemmeren van noodzakelijke vernieuwing van de gevatte panden, in het bijzonder de meergezinsgebouwen.

De bezwaarindiener stelt daarom voor om de voortuinstroken in te richten op openbaar domein, dat wordt beheerd door de gemeente. De bezwaarindiener stelt voor om deze verplichting alleen toe te passen waar reeds kwalitatieve groenstroken aanwezig zijn en (afwijkingen)mogelijkheden in te bouwen zodat overgangen tussen de verschillende bouwlijnen kunnen worden gecreëerd.

Reactie

Het is evident dat de voortuinstroken het grondig verbouwen van panden die erdoor gevat worden zullen belemmeren.

Het ontwerp-RUP voorziet op diverse plaatsen langsheen de hoofdstraat reeds een breder openbaar domein waarop uniforme groenaanleg door de gemeente kan gebeuren. De voortuinstroken zijn in het centrale deel aanvullend daarop en zullen het straatbeeld niet fundamenteel bepalen. De groenaanleg daarvan zal inderdaad niet uniform zijn, maar de inrichtingsregels daarvoor gelden evengoed voor handelingen waarvoor geen vergunning nodig is. Gebruik ervan als opslagruimte is dus zeker niet mogelijk.

De suggestie van overgangen kan worden gevolgd door een verplichting op te nemen de bestaande wachtgevels in een voortuinstrook en de 'kopkanten' van een voortuinstrook die bij afbraak vrijkomen als groene gevel of als een volwaardige gevel te realiseren.

39.1.2 ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De lijst van erfgoedpanden in het ruimtelijk uitvoeringsplan is niet volledig en bevat fouten, zo worden panden onterecht als waardevol aangeduid. Er zijn tegenstrijdigheden tussen de erfgoedfiches en de voorschriften in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit kan leiden tot verwarring over de mogelijkheden voor verbouwing of aanpassing. De bezwaarindiener stelt voor om de erfgoedfiches volledig op te nemen als bijlage in het ruimtelijk uitvoeringsplan, deze lijst te corrigeren, expliciet te vermelden welke voorschriften prioriteit hebben en het grafisch plan aan te passen.

Reactie

Waar bezwaarde haar krasse en niet gestaafde beweringen over de waardevolle panden haalt is onduidelijk. De aangeduide waardevolle panden in de stedenbouwkundige voorschriften en op het grafisch plan komen overeen en de voorschriften aangaande verbouwingen en eventuele afbraak sporen met de aanduidingen in de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften. Het ene gegeven voorbeeld, Nieuwstraat 45, komt wel degelijk in de toelichtingsnota en de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften aan bod. De studie van IGEMO (OIED) bespreekt waardevolle panden in de dorpskern en geeft meestal een vergelijkbaar advies hoe er mee om te gaan als het ontwerp-RUP aangeeft. Deze studie kan als leidraad bij de toepassing van het RUP worden gehanteerd.

39.1.3 ART. 1 WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING MET INBEGRIJ VAN MEERGEZINSGEBOUWEN

LIGGING BESTEMMINGSZONE

Bestaande vergunde meergezinswoningen verliezen flexibiliteit in functie van een uitbreiding of aanpassing met het ruimtelijk uitvoeringsplan. De verschillende bestemmingszones geven de realiteit niet weer. Een aantal meergezinswoningen zijn opgenomen binnen bestemmingszones waar geen meergezinswoningen zijn toegelaten, terwijl eengezinswoningen zijn opgenomen in de bestemmingszone voor meergezinswoningen.

De bezwaarindiener stelt voor om alle percelen langs de hoofdas op te nemen in de bestemmingszone voor woongebied met aangesloten en gekoppelde bebouwing met inbegrip van meergezinswoningen.

Reactie

De differentiatie in bestemmingszones langs de hoofdas zorgt ervoor dat enkel op gewenste locaties meergezinsgebouwen worden toegelaten en dat er geen vrijeleide ontstaat voor het buitenproportioneel verdichten van de hoofdas. Evenwel zijn langsheen de hoofdas in het dorpscentrum wel vier zones aanwezig waar geen meergezinsgebouwen zijn toegelaten, maar waar er in de praktijk meerder staan. Best worden deze vier zones ook mee in artikel 1 opgenomen.

FUNCTIES

Het leggen van beperkingen op de locatie van functies (zoals kantoren en vrije beroepen op bovenverdiepingen) vermindert de aantrekkelijkheid van het centrum voor ondernemers. De bezwaarindiener stelt voor om een flexibiliteit toe te staan voor meergezinswoningen en andere functies op verdiepingen, zodat economische activiteiten kunnen worden gestimuleerd.

Reactie

In het kernwinkelgebied, waar de meeste gelijkvloersen zijn ingenomen door handelszaken, beperkt dit voorschrift inderdaad de vestiging van kantoren en vrije beroepen. Best worden in het kernwinkelgebied kantoorfuncties op de eerste verdieping ook toegelaten, en in heel de art. 1-zone met meergezinsgebouwen ook diensten op de eerste verdieping..

BEBOUWINGSWIJZE

In art. 1.3.1. is opgenomen dat minimaal 50% van de perceeloppervlakte onbebouwd moet blijven. De bezwaarindiener stelt dat dit voorschrift te streng is, daar de bestemmingszone zich

langs de hoofdas bevindt (het centrum van het dorp) en dat in realiteit deze percelen vaak volledig bebouwd zijn. De bezwaarindiener vraagt deze bepaling te schrappen.

De bezwaarindiener vraagt om eveneens het verplicht ondergronds voorzien van een parkeervoorziening te schrappen, daar het in de bestemmingszone veelal gaat over percelen met een beperkte oppervlakte.

Reactie

Bedoeling van het RUP is ook het centrum van het dorp te vergroenen; dus het volledig bebouwen van percelen is daar geen goede optie. Maar de helft van een perceel onbebouwd laten is wellicht wel overdreven. 65 % bebouwing lijkt realistischer en stemt overeen met de meest dense projectzone in het dorpscentrum.

Het verplicht voorzien van ondergrondse parkeerruimte geldt wanneer meerdere percelen worden samengevoegd om een meergezinsgebouw te realiseren; in dat geval geldt het argument van de kleine oppervlakte niet meer.

39.1.4 ALGEMENE OPMERKINGEN OVER VOORSCHRIFTEN:

De bezwaarindiener stelt dat de voorschriften voor bijgebouwen strenger zijn dan deze in het Vrijstellingenbesluit, wat onnodige complexiteit introduceert. De bezwaarindiener stelt voor om inzake de inplanting van bijgebouwen de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit te hanteren.

Reactie

De regels in het ontwerp-RUP zijn tot stand gekomen van de plaatselijke situatie; deze van Het Vrijstellingenbesluit vanuit algemene overwegingen. Maar vermits het Vrijstellingenbesluit echter ook plaatsing van bijgebouwen op 1 m van de perceelsgrens toelaat, kan deze mogelijkheid best ook in het RUP worden opgenomen.

39.1.5 ART. 9 PROJECTZONES

Projectzones vereisen vaak samenwerking tussen eigenaren, wat kan leiden tot een potentieel verlamdende situatie voor individuele eigenaars.

De bezwaarindiener stelt voor om volgende tekstpassage op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan, waardoor een evenwicht wordt gecreëerd tussen de individuele ontwikkelingsmogelijkheden van percelen en de coherentie van de bredere projectzone.

“Individuele percelen binnen de projectzones moeten steeds kunnen terugvallen op de voorschriften van hun grondkleur. Echter, bij elke aanvraag moet een globaal ontwikkelingsplan worden voorgelegd dat aantoont dat de rechten van andere percelen in de projectzone niet worden beknót. De beoordeling hiervan gebeurt bij de aanvraag door de bevoegde overheid.”

De bezwaarindiener stelt dat de lasten voor ontwikkelaars in projectzones disproportioneel hoog zijn in vergelijking met de daaraan gekoppelde voordelen. De bezwaarindiener stelt voor om meer flexibiliteit in te bouwen in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals het creëren van gemeenschappelijke voorzieningen of duurzame infrastructuur.

Reactie

Over welke disproportioneel hoge lasten voor ontwikkelaars bezwaarde het heeft is onduidelijk. Er zijn lasten, maar de extra mogelijkheden aan aantallen woningen, vrijheid in inplanting en

grotere terreinbezetting die de projectzones bieden zijn (door de RUP-ontwerpers berekend) in evenwicht met die lasten.

De projectzones (en hun voordelen) vereisen inderdaad samenwerking tussen eigenaars. Vermits dat niet altijd evident is, zijn de projectzones ook niet verplicht, maar alleen als eigenaars van meer dan 30 % van de zone (een klein deel dus) samenwerken. Dan gelden de voordelen voor wie meedoet; aan de reactie te oordelen wordt dat best uitdrukkelijker aangegeven. Voor de meeste projectzones (1, 2, 4, 7 en 8) kan het geen probleem zijn om die 30 % te halen. Maar voor sommige (projectzones 3, 5 en 6) kan dat mogelijk wel moeilijk zijn. Daarom zou kunnen worden voorgesteld de redenering om te draaien: er is geen verplichting tot projectzone (de voorschriften van de bestemming in grondkleur blijven dan gelden), maar als er een initiatief wordt genomen voor meer dan 50 % van de oppervlakte, dan gelden de projectzone-voordelen voor wie meedoet. (50 % en niet 30 % om door de voordelen en de sociale druk meer eigenaars aan boord te trekken).

PROJECTZONES 7 EN 8

De voorgestelde voorschriften overlappen met de bestaande regels voor gemeenschapsvoorzieningen en creëren onnodige complexiteit. De bezwaarindiener stelt voor om deze projectzones te schrappen en de specifieke voorschriften mee op te nemen in de bestemmingszone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Reactie

Er is geen overlap. De voorschriften van de projectzone gelden in de projectzones 7 en 8 alleen als men daar woningen wil voorzien. En gelden die voorschriften alleen (dus geen gabaritten meer, een hogere bezettingscoëfficiënt, ..), en niet meer de voorschriften van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen dat ze vervangen.

39.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om in de vier zones langsheen de hoofdas in het dorpscentrum ook art. 1 toe te passen in plaats van art. 2. Dit om geen zonevreemde 'meergezinsgebouwen' te creëren (de bestaande en vergunde appartementen) waar later mogelijks problemen ontstaan als deze zich bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dienen te conformeren aan artikel 2.

Deze 4 gebieden omzetten naar artikel 1 lijkt de enige mogelijk optie. Om de beeldkwaliteit van het centrum te behouden en ervoor te zorgen dat niet alle bebouwing te rechtlijnig en monoliet wordt, stelt de GECORO voor om in artikel 1 het advies van de kwaliteitskamer te verplichten voor grote (dient duidelijk gespecificeerd te worden) en beeldbepalende projecten in artikel 1.

Voorgesteld wordt in het voorschrift over de voortuinstroken een verplichting op te nemen de bestaande wachtgevels in een voortuinstrook en de 'kopkanten' van een voortuinstrook die bij afbraak vrijkomen als groene gevel of als een volwaardige gevel te realiseren.

Voorgesteld wordt in het kernwinkelgebied de vestiging van kantoren, diensten en handel ook op de eerste verdieping toe te laten. En in heel de art. 1-zone de vestiging van vrije beroepen (diensten) op de eerste verdieping toe te laten. Elke aanvraag zal an sich een gepaste beoordeling krijgen of de specifieke activiteit al dan niet verweefbaar is met de omgeving (op de eerste verdieping). We willen hiermee meer ruimte creëren voor diensten en handel binnen het centrum waar we dit specifiek willen stimuleren, zonder dat deze al te veel overlast met zich meebrengen.

Voorgesteld wordt bij de voorwaarden voor het samenvoegen van percelen tot een groter meergezinsgebouw in art. 2 de toegelaten bezettingscoëfficiënt van 50 % te verhogen naar 65 %.

Voorgesteld wordt in het art. over de projectzones de redenering om te draaien: er is geen verplichting tot projectzone (de voorschriften van de bestemming in grondkleur blijven dan gelden), maar als er een initiatief wordt genomen voor meer dan 50 % van de oppervlakte, dan gelden de projectzone-voordelen voor wie meedoet.

Voorgesteld wordt in de algemene bepalingen de plaatsing van bijgebouwen ook op 1 m van de perceelsgrens toe te laten. (cfr vrijstellingen besluit; zie reeds eerdere behandelde bezwaren)

40 BEZWAARSCHRIFT 40

40.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT VENNEBOSSCHEN

De bezwaarindiener stelt dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgenomen dat een herbestemming van woongebied naar openruimtegebied nodig is om het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied te compenseren. Het gebied Vennebosschen is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geïdentificeerd als woonuitbreidingsgebied en niet als woongebied. De bezwaarindiener stelt dat daarom dit gebied niet kan worden gebruikt als compensatie voor andere projecten zoals De Grote Heide.

Het herbestemmen van het gebied Vennebosschen naar woongebied is in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en vraagt zelf om compensatie door een omgekeerde herbestemming, waaraan in het RUP niet wordt voldaan. De bezwaarindiener stelt dat voorafgaand het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied een woonbehoefte moet worden aangetoond.

Het grootste deel van het plangebied is infiltratiegevoelig, wat betekent dat water goed in de bodem kan infiltreren. Het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen vormt een uitzondering en is niet infiltratiegevoelig. Het ruimtelijk uitvoeringsplan stelt echter voor om verdichting van het grondoppervlak te beperken en bevat voorschriften die verhardingsmogelijkheden verminderen, wat tegenstrijdig lijkt met de plannen voor dit gebied.

Reactie

Met een herbestemming naar bosgebied wordt net definitief voorkomen dat er in het gebied kan worden verhard en gebouwd.

Zoals aangegeven bij bezwaarschrift 3 kan het schrappen van het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen alleen onder voorwaarden als een planologische compensatie voor om te zetten open ruimtegebieden worden gebruikt.

40.2 ADVIES GECORO

Zelfde als bij bezwaarschrift 3.

41 BEZWAARSCHRIFT 41

41.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - VERDICHTING

De bezwaarindiener is tevreden dat de visie uit de startnota van 2018 overeind is gebleven. Echter heeft de bezwaarindiener bedenkingen met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven die uit de visie voortvloeien. De voorgestelde verdichting leidt volgens de bezwaarindiener tot een verlies van het dorpse karakter, een verhoogde mobiliteitsdruk en negatieve impact op de luchtkwaliteit.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet volgens de bezwaarindiener onder andere in bijkomende 206 appartementen langs de hoofdas, wat een versterkt canyoneffect en een overbelasting van de verkeersstroom zou veroorzaken. Daarnaast stelt de bezwaarindiener dat in vier projectzones, gelegen nabij schoolomgevingen, 191 extra woningen kunnen worden voorzien. Deze extra woningen verhogen ook de verkeersdruk in deze omgevingen.

Verder wijst de bezwaarindiener op tegenstrijdigheden in de plannen, zoals discrepanties tussen het grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota. Zo worden in sommige zones meergezinsgebouwen gepland terwijl het grafisch plan alleen vrijstaande en gekoppelde bebouwing toelaat (bijv. projectzones 1, 3 en 4). Daarnaast worden onvoldoende duidelijke en strikte bouwvoorschriften gehanteerd, wat projectontwikkelaars meer vrijheid geeft zonder garanties op kwaliteit.

De bezwaarindiener pleit voor punctuele verdichting aan de rand van de dorpskern, waar voldoende ruimte is voor groene omgevingen, in plaats van verdere verdichting in het centrum, met name langs de hoofdas en de onmiddellijke omgeving ervan. Tot slot benadrukt de bezwaarindiener dat het concept 'slim verdichten' moet worden geactualiseerd om beter aan te sluiten op de oorspronkelijke visie en om negatieve effecten op de leefkwaliteit te voorkomen.

Reactie

De differentiatie in bestemmingszones langs de hoofdas zorgt ervoor dat enkel op gewenste locaties (in het centrale deel) nieuwe meergezinsgebouwen worden toegelaten en dat er geen vrijgeleide ontstaat voor het buitenproportioneel verdichten van de hoofdas. Zelfs daar waar in het centrale deel langs beide zijden meergezinsgebouwen met drie bouwlagen en een vierde inliggende worden toegelaten, zullen de kroonlijsten van die derde bouwlagen (max. 11 m hoogte) beduidend lager liggen dan de helft van de straatbreedte met voortuinstraken erbij (veelal ca. 28 m); dit kan bezwaarlijk tot een canyoneffect leiden.

De projectzones zijn aangeduid in overdruk en opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften: de beperkingen van de bouwmogelijkheden zijn daar op een andere manier geformuleerd dan in de gewone woonzones die ontwikkelaars meer flexibiliteit geeft, maar ze zijn er wel degelijk (max. aantal woningen, max. aantal bouwlagen, max. terreinbezetting, ...) . De randvoorwaarden om gebruik te kunnen maken van de specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor projectzones zijn gespecificeerd.

Sommige projectzones (o.m. 1 en 4) laten inderdaad meergezinsgebouwen toe, terwijl dit niet het geval is wanneer men er maar een deeltje van ontwikkeld. Dit zijn geen tegenstrijdigheden tussen plannen en teksten, maar een bewuste keuze van twee mogelijkheden. Om na te gaan hoe die meergezinsgebouwen in hun omgeving zouden passen zijn de voorbereidende ontwerp-oefeningen net daarop gebeurd en niet voor de eengezinswoningen die op die sites kunnen komen wanneer geen gebruik gemaakt wordt van de projectzone; die passen vanzelf wel in die omgeving. De groene ruimte die die ontwerp-oefeningen voorzien, zijn vastgelegd in die max. terreinbezetting, waarbij minstens de helft van de niet-bebouwde ruimte groen en

onverhard moet worden aangelegd; voor projectzone 3 aan Schoolstraat – Dorp komt dat neer op de helft van 35 %.

Verdichting gebeurt bij voorkeur op goed bereikbare en uitgeruste locaties, waar onder andere het openbaar vervoer goed is uitgerust en het voorzieningenaanbod hoog. Aan de rand van de dorpskern is dit vaak niet en in elk geval veel minder het geval.

41.2 ADVIES GECORO

Geen aanpassingen.

42 BEZWAARSCHRIFT 42

Bezwaarschriften 42a en 42b zijn identiek maar bij beantwoording zullen ze afzonderlijk beantwoord worden.

42.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - PROJECTZONES 1 EN 8

De bezwaarindieners stellen dat in projectzones 1 en 8 te hoge gebouwen worden toegelaten, wat niet past in de landelijke omgeving waar deze projectzones zich bevinden.

De bezwaarindieners uiten een grote bezorgdheid omtrent projectzone 1, daar de bezwaarindieners in de buurt wonen. De bezwaarindieners vinden deze plannen buiten proportie en ongepast voor de locatie. De bezwaarindieners vrezen dat het landelijke karakter van de buurt hierdoor sterk zal worden aangetast en letterlijk en figuurlijk in de schaduw zal staan van de nieuwe bebouwing. Daarnaast wijzen de bezwaarindieners op het ontbreken van garanties over verkeersveiligheid, parkeervoorzieningen en behoud van privacy.

42.2 REACTIE EN ADVIES GECORO

De inhoud van dit bezwaarschrift is wat betreft PZ1 ook verwoord in bezwaarschrift 17 en wat betreft PZ8 in bezwaarschrift 8. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het advies van de GECORO is identiek aan bezwaarschriften 8 en 17.

43 BEZWAARSCHRIFT 43

43.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

De bezwaarindiener is eigenaar van Rijmenamseweg 8 (C179p3, C179k4, C179l4) en stelt dat het ruimtelijk uitvoeringsplan nadelige gevolgen heeft voor het eigendom, waaronder beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden en waardevermindering van het perceel. De bezwaarindiener stelt dat het ontwerp-RUP willekeurige en buitenproportionele beperkingen oplegt die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

43.2 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

Conform het grafisch plan mag de zijtuinstrook op het perceel niet meer worden bebouwd, terwijl deze cruciaal is voor toekomstige bebouwing of vernieuwing van de 75 jaar oude woning. De bezwaarindiener stelt dat dit eveneens in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften die onafgewerkte situaties zoals blinde wachtgevels willen vermijden.

De verplichte inrichting als groene tuinzone is volgens de bezwaarindiener niet haalbaar vanwege het uitzicht op blinde gevels en garages in plaats van op aantrekkelijke groene gebieden.

De garage op het perceel werd gebouwd vóór 1962, wat als legaal wordt beschouwd. In het ontwerp-RUP is voorzien dat deze constructies moeten worden verwijderd, de bezwaarindiener stelt dat is onredelijk is gelet op de historische context.

Reactie

Volgens het voorschrift mag 3 m van de zijtuinstrook niet worden bebouwd. Bij renovatie of heropbouw kan het pand van bezwaarde dus nog worden verbreed. De blinde wachtgevel van het buurpand kan ook op andere manieren worden afgewerkt dan door er tegenaan te bouwen, bijv. door hem te isoleren en met een passend gevelmateriaal af te werken.

De doorkijk geeft thans inderdaad zicht op de achterinliggende garage, maar door haar beperkte hoogte eveneens op het achterliggende groen van hoogstammige bomen. Het is dit soort doorkijken dat het straatbeeld van de hoofdstraat aangenamer maken.

In art. 11.2.1. van de bijzondere bepalingen is opgenomen dat bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behouden blijven.

Maar perceel van bezwaarde grenst ook aan de achterzijde aan een straat en kan daar bebouwd worden. In dat geval is de kans zeer groot dat het huidige zicht op achterinliggend groen grotendeels tot volledig komt te vervallen. Het heeft dan ook weinig zin de overdruk vrije zijtuinstrook hier te behouden.

43.2.1 INSPRAAK

De bezwaarindiener stelt dat ze persoonlijk op de hoogte moet worden gebracht van het openbaar onderzoek, omwille van de ligging van het perceel in het plangebied. Doch is dit niet gebeurd.

Reactie

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) zijn in art. 2.2.21 bepalingen omtrent het openbaar onderzoek voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen. Het ontwerp-RUP en het ontwerp van de effectenbeoordelingsrapporten worden binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd in het Belgisch Staatsblad. Het ontwerp-RUP en het ontwerp van de effecten-beoordelingsrapporten worden eveneens ter inzage gelegd op het gemeentehuis en gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het decreet bepaalt met andere woorden niet dat eigenaars binnen het plangebied persoonlijk op de hoogte moeten worden gesteld

43.3 ADVIES GECORO

Art. 11.3.3. verduidelijken dat het over niet-vergunde gebouwen en niet-vergunde constructies gaat, zodat er geen verwarring ontstaat dat alle constructies verplicht moeten worden afgebroken. De Gecoro geeft aan dat in een verordenend voorschrift niet kan opgenomen worden dat niet vergunde constructies moeten afgebroken worden en dat dit best naar de toelichtingsnota verschoven wordt.

De GECORO adviseert de overdruk vrije zijtuinstrook van perceel Rijmenamseweg 8 te schrappen aangezien deze niet gewaarborgd kan worden op langere termijn (bebouwing mogelijk aan de achterkant)

44 BEZWAARSCHRIFT 44

44.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

44.1.1 PROJECTZONE 6

De bezwaarindieners zijn eigenaar en volmachthouder van het perceel B315e2 (verkaveling loten 4 en 4a). Percelen B315e2 en B315f2 zijn opgenomen binnen projectzone 6. De projectzone is belast met een openruimteverbinding.

De bezwaarindieners wijzen erop dat de openruimteverbinding reeds was aangekondigd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2005), maar dat dit nooit werd vermeld in de verkavelingsvergunning van 2006 of de verkoopakte van 2007. De bezwaarindieners vinden het onterecht dat hun percelen nu onderworpen worden aan nieuwe beperkingen.

De verplichte groene openruimteverbinding van minimaal 10 meter breed op de percelen maakt het onmogelijk om nog vrijstaande eengezinswoningen te bouwen, zoals oorspronkelijk is voorzien in de verkavelingsvergunning. De bezwaar-indiener stelt dat dit in strijd is met de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP, waarin is opgenomen dat op deze percelen nog steeds twee woningen zouden kunnen worden gebouwd.

De bezwaarindieners stellen twee mogelijke scenario's voor om tot een oplossing te komen.

. Scenario 1: De gemeente onteigent de betreffende kavels en realiseert de geplande openruimteverbinding tussen Vennebosschen en Grote Doelstraat.

. Scenario 2: De kavels blijven behouden als bouwgrond zonder de aanleg van een trage verbinding of een openruimteverbinding. De gemeente verbindt Vennebosschen met Waversesteenweg via de bestaande trage weg.

Reactie

Dit bezwaarschrift en dus ook de reactie daarop zijn gelijklopend met dat van bezwaarschrift 4.

Het alternatief van een onteigening van de twee betreffende kavels en de realisatie van de groene verbinding door de gemeente dat bezwaarden voorstellen, behoort ook na de goedkeuring van het RUP nog altijd theoretisch tot de mogelijkheden, zij het niet door onteigening, maar door een gewone verwerving. De gemeente wenst hier echter niet toe over te gaan, en door de aanpassing aan het RUP (zie bezwaarschrift 4) is dit ook niet meer noodzakelijk om aan het perspectief van bezwaarde tegemoet te komen.

44.1.2 OPHEFFEN VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING EN INSpraak

De bezwaarindieners stellen dat de geijkte procedure voor het opheffen van een verkavelingsvergunning niet is gevolgd. Zij verwijzen hiervoor naar het Omgevingsvergunningsdecreet. De eigenaars zijn niet persoonlijk geïnformeerd over de bijstelling van de verkaveling en de beperkingen, terwijl dit wettelijk verplicht is. Dit beperkt volgens hen hun rechten als belanghebbenden.

Reactie

Bezwaarden verwijzen naar de procedure in art. 85 van het Omgevingsvergunningsdecreet voor het bijstellen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning. In dit geval is echter art. 84 voor de opheffing van een niet-vervallen verkaveling aan de orde en in die RUP-procedure is geen verwittiging per brief voorzien.

44.2 ADVIES GECORO

Zie bezwaarschrift 4.

45 BEZWAARSCHRIFT 45

45.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

De bezwaren en de antwoorden daarop zijn identiek aan deze van bezwaarschrift 27. Alleen stelt bezwaarindiener nog een aantal bijkomende vragen over de projectzone.

45.1.1 PROJECTZONE 5

De bezwaarindiener vindt de stedenbouwkundige voorschriften omtrent projectzones onduidelijk.

- . Het is onduidelijk hoe de grens van 30 % voor ontwikkeling moet worden geïnterpreteerd.
- . Het is onduidelijk of verhardingen vervat zitten in de maximale terreinbezetting en carports in de vorm van lichte constructies zijn toegelaten.
- . Het ontwerp-RUP legt strenge beperkingen op voor de bebouwbare oppervlakte en verplicht een groene zone van minstens 10 meter breedte.

Reactie

In art. 9.2. van de bijzondere bepalingen is opgenomen dat indien meer dan 30 % van de terreinoppervlakte van een projectzone wordt ontwikkeld de specifieke voorschriften van art. 9 van de bijzondere bepalingen van kracht zijn. Met andere woorden wordt de contour van de projectzone in rekening gebracht om te bepalen of meer dan 30 % van de projectzone wordt ontwikkeld.

De bebouwbare oppervlakte van de projectzone is opgenomen onder de maximale terreinbezetting van de project-zone in art. 9.5.5. van de bijzondere bepalingen. De verhardingen zitten daar niet bij in en cfr. de definitie bijgebouwen (dus ook carports) evenmin.

In art. 9.5.5. van de bijzondere bepalingen voor de woonprojectzone zijn minimaal twee doorkijken van min. 6 m breedte op het achterliggende groen gebied opgenomen.

45.2 ADVIES GECORO

Er wordt verwezen naar advies over bezwaarschrift 27.

46 BEZWAARSCHRIFT 46

46.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

46.1.1 VENNEBOSCCHEN

AANDUIDING EN HERBESTEMMING VAN VENNEBOSSCHEN

De bezwaarindieners erkennen de noodzaak om het woonuitbreidingsgebied Vennebosschen gedeeltelijk om te vormen tot open ruimte, zoals voorgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ze stellen echter vast dat de aanduiding van het gebied in het ontwerp-RUP niet overeenkomt met de feitelijke situatie op basis van recente biologische waarderingskaarten. Ze verzoeken de gemeente de aanduiding te herzien en beter af te stemmen op de ecologische realiteit.

De bezwaarindieners zijn van mening dat het volledige gebied onterecht als bosgebied wordt herbestemd, terwijl een bestemming als 'bebouwingsvrije tuinzone' beter zou aansluiten bij de huidige toestand en ecologische diversiteit zou bevorderen. Ze stellen dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan enkel een herbestemming naar open ruimte voorstelt, en dat de invulling met bosgebied te rigide en ecologisch onverantwoord is.

De bezwaarindieners stellen voor om de waardevolle groene gebieden (cf. biologische waarderingskaart) te herbestemmen naar 'overig groen' en de overige delen naar 'bebouwingsvrije tuinzone'.

RECHT VAN VOORKOOP

Het recht van voorkoop, dat in het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ingesteld voor het bosgebied, wordt door de bezwaar-indieners als overbodig en niet gemotiveerd beschouwd. Ze wijzen erop dat dit recht in strijd is met de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin expliciet staat dat naast het ruimtelijk uitvoeringsplan geen bijkomende instrumenten zoals onteigening of recht van voorkoop zouden worden ingezet.

De bezwaarindieners vragen op het recht van voorkoop te schrappen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.

46.1.2 ART. 11 VRIJE ZIJTUINSTROOK

De stedenbouwkundige voorschriften omtrent de vrije zijtuinstrook worden door de bezwaarindieners als overbodig en onnodig beschouwd, omdat deze verplichtingen reeds voortvloeien uit het Omgevingsvergunningsdecreet. Ze vragen de gemeente om deze regels te schrappen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Reactie

Deze bezwaren en dus ook de reactie erop zijn identiek aan deze van bezwaarschrift 18.

46.2 ADVIES GECORO

Zelfde voorstel als bij bezwaarschrift 18.

47 BEZWAARSCHRIFT 47

Deze bezwaren en dus ook de antwoorden erop zijn mee vervat in bezwaarschriften 27 en 45. Het ADVIES GECORO is dan ook identiek aan dat bij bezwaarschrift 27.

48 BEZWAARSCHRIFT 48

48.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

48.1.1 VENNEBOSSCHEN

De bezwaarindieners zijn eigenaar van de percelen B315a2, B315w, B315r, B315c2, B315y en B315t.

TRAGE VERBINDING

De bezwaarindieners stellen dat een trage verbinding niet past binnen de open ruimte van Vennebosschen, een gebied dat reeds voldoet aan de definitie van bos volgens het Bosdecreet. Het gebied is gevoelig voor overstromingen. De aanleg van een trage verbinding zou de waterhuishouding verstoren en de natuurwaarde aantasten. In het bijzonder verwijzen ze daarbij naar de gebieden die in de Biologische Waarderingskaart als zeer waardevol en als een complex van o.m. waardevolle en zeer waardevolle elementen zijn aangeduid.

De bezwaarindieners vinden dat de aanleg van een trage weg onvoldoende gemotiveerd is in de scopingnota, niet voldoet aan de doelstellingen van het Decreet Gemeentewegen en niet past in het mobiliteitsplan.

De bezwaarindieners verwijzen naar de pluviale overstromingskaarten en de niet-infiltratiegevoelige bodem van Vennebosschen, wat verklaart waarom het gebied bijna altijd onder water staat. De bezwaarindieners begrijpen niet waarom een trage verbinding doorheen dit gebied, dat bijna altijd onder water staat, wordt opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bezwaarindieners zijn van oordeel van de trage verbinding in strijd is met het Decreet natuurbehoud en de Europese Verordening inzake Natuurherstel en met het Bosdecreet.

De bezwaarindieners vragen om de trage verbinding te schrappen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.

IMPACT MOBILITEIT OP NATUUR

De voorgestelde trage weg zou slechts beperkt bijdragen aan de mobiliteit van voetgangers en fietsers, terwijl het aanzienlijke schade kan toebrengen aan de natuur en de omliggende gebieden. De bezwaarindieners stellen dat de noodzaak van de trage verbinding onvoldoende wordt aangetoond en ingaat tegen de doelstellingen van het Decreet Gemeentewegen.

De bezwaarindieners verzoeken de gemeente om af te zien van de aanleg van de trage verbinding en de focus te leggen op het behoud van Vennebosschen als natuurgebied, in lijn met de bestaande ecologische waarde en regelgeving. Ze benadrukken het belang van het voorkomen van verdere verstoring van het gebied.

Reactie

De motivatie van de trage verbinding door Vennebosschen is niet alleen, zoals bezwaarden ook weergeven, opgenomen in de toelichtingsnota, maar ook in de bijlage van de scopingnota. Hoofddoel is het bos beleefbaar maken voor de dorpsbewoners. De principeschets in de scopingnota waarnaar verwezen wordt, is inderdaad door het onderzoek voor het RUP aangepast qua tracé, en wel volgens de redenering vermeld in de toelichtingsnota.

De trage verbinding is bedoeld als een pad doorheen het bos. Net als de meeste bospaden hoeft het niet te worden verhard. Dat het pad regelmatig onder water staat, is geen reden om het niet aan te leggen. Wanneer het pad en zijn omgeving nat zijn of onder water staan, zullen de wandelaars laarzen moeten gebruiken of het pad dan niet gebruiken. Wandelaars op een bospad kunnen de natuur (vooral de dieren) in zeer waardevolle bosgebieden (reservaten) verstoren, maar in veruit de meeste (openbare) bossen in Vlaanderen die geen reservaat zijn worden zij wel toegelaten omdat hun impact erg beperkt is.

Zowel het Natuurdecreet (ook als vertaling van de Europese regelgeving) als het Bosdecreet laten, in tegenstelling tot wat bezwaarden stellen, de aanleg van een bospad voor wandelaars dat bedoeld is om het bos te beleven toe.

Het tracé van de trage verbinding in het ontwerp-RUP mijdt het perceel met de zeer waardevolle natuur, maar loopt inderdaad een deel door een complex van o.m. waardevolle en zeer waardevolle elementen, zij het aan de rand ervan. Het nieuwe tracé dat in antwoord van een aantal bezwaarschriften wordt voorgesteld (zie bezwaarschrift 4) komt over datzelfde perceel, maar wel op de rand ervan in de bosrand aan de andere zijde van het perceel. Aan die zijde ligt reeds een onderhoudspad voor de gracht, staan er geen bomen of struiken, en is ook het grasland van een andere, wellicht minderwaardige, vorm van in het centrale deel van het perceel.

Deze trage verbinding komt inderdaad, maar jammer genoeg, niet in het in najaar '21 goedgekeurde gemeentelijk mobiliteitsplan voor. Dat mobiliteitsplan heeft een tijdshorizon van tien jaar en is bindend, maar moet (bij zijn opmaak en herziening) o.m. worden afgestemd op de RUP's, dus bij een volgende herziening ook op dit RUP. De openbare erfdienstbaarheid voor deze trage verbinding zal dus in de praktijk dan, in oktober 2031 of bij een eerdere herziening beginnen lopen.

Het Decreet gemeentewegen heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om deze doelstelling te realiseren voert de gemeente een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak. Betreffende trage verbinding is recreatief (en educatief) en past dus binnen dit doel.

48.2 ADVIES GECORO

Zelfde advies als voor bezwaarschrift 4.

49 BEZWAARSCHRIFT 49

Deze bezwaren en dus ook de antwoorden erop zijn mee vervat in bezwaarschriften 27 en 45. Het ADVIES GECORO is dan ook identiek aan dat bij bezwaarschrift 27.

50 BEZWAARSCHRIFT 50

Deze bezwaren en dus ook de antwoorden erop zijn mee vervat in bezwaarschriften 27 en 45. Het ADVIES GECORO is dan ook identiek aan dat bij bezwaarschrift 27

51 BEZWAARSCHRIFT 51

51.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT

51.1.1 ART. 1 WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING MET INBEGRIJ VAN MEERGEZINSGEBOUWEN

BOUWHOOGTE

Het RUP stelt een maximale bouwhoogte van 11 meter vast voor de eerste drie bouwlagen, wat volgens de bezwaarindieners onvoldoende ruimte biedt voor zowel kwalitatieve handelsruimten als appartementen.

Zij pleiten voor een minimale bouwhoogte van 13 meter voor de eerste drie bouwlagen om voldoende ruimte te bieden voor een commercieel bruikbare handelsruimte van 5 m hoogte (met o.m. een versmarkt) en kwalitatieve verdiepingen voor wonen erboven.

Voor de vierde bouwlaag wordt een verhoging van de maximale bouwhoogte naar 16,5 meter voorgesteld, in functie van een groendak of glazen constructie met dakboerderij of horecazaak. Het bezwaarschrift spreekt voor deze laatste ook over een vijfde bouwlaag.

BOUWDIEPTE

De maximale bouwdiepte voor niet-gelijkvloerse bouwlagen is in het RUP vastgesteld op 17 meter, terwijl gelijkvloerse lagen tot 40 meter diep mogen zijn. Echter, door de voorgestelde bebouwingsvrije groenzone (die bezwaarden op zich een goede zaak vinden en ook vanuit Dorp zouden willen ontsluiten) wordt de bouwdiepte op sommige plaatsen verder beperkt.

De bezwaarindieners vragen om een minimale bouwdiepte van 17 meter voor de verdiepingen en 30 meter (minimaal 27,5 m) voor het gelijkvloers over de gehele lengte van hun site, zowel langsheen Dorp als langsheen Nieuwstraat, om het project met handelsruimten en 50 appartementen financieel haalbaar te maken en kwalitatieve woon- en werkruimtes te realiseren.

Reactie

De bouwhoogte die het ontwerp-RUP toelaat (11 m voor drie bouwlagen) laat een gemiddelde hoogte van 3,6 m per bouwlaag toe wat voor gewone winkels en appartementen voldoende is; voor een versmarkt kan een hogere hoogte van 5 m zinvol zijn, maar dit hoeft niet en hoeft niet over het volledige gelijkvloers te worden doorgetrokken. Een hoger gelijkvloers van bijv. 4,5 m en (hoge) verdiepingen van 3,2 m zijn binnen de toegelaten kroonlijsthoogte wel mogelijk. De kroonlijsthoogte hoeft dus niet hoger genomen te worden. Een volledige vijfde bouwlaag, ook al zou ze in glas zijn, is zelfs in het centrum van het dorp te hoog; een kleiner accent op die hoogte, met uitzicht over het hele dorp, kan ruimtelijk aanvaardbaar zijn, maar laten de huidige voorschriften niet toe.

Langs Dorp is (zoals bezwaarden vragen) op de twee percelen van bezwaarden op het gelijkvloers een bouwdiepte van 40 m toegelaten en op de verdiepingen van 17 m. Hoe bezwaarden de gevraagde bouwdiepten langsheen Nieuwstraat willen realiseren is niet duidelijk vermits het perceel aan die straat niet hun eigendom is. Gesteld dat dit perceel mee in hun

project kan betrokken worden, is daar zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen ook een bouwdiepte van 17 m mogelijk. Door de ligging aan de straathoek overlappen deze bouwdiepten deels met die vanuit Dorp en kan in theorie (los van de nood aan ramen) de volledige hoek worden bebouwd.

Het bezwaarschrift maakt duidelijk dat bezwaarden op deze site, en wellicht ruimer dan hun huidige eigendom, een specifiek project van kernversterking willen realiseren. Misschien kan een dergelijk project beter worden gevat en aangestuurd in een projectzone, als al duidelijk is welke percelen daar onder zouden kunnen vallen. Vermoed kan worden dat naast de eigendommen van bezwaarden minstens ook de twee buurpercelen ervan (Dorp 36 en 42) deel uit kunnen maken. Aan een dergelijke projectzone wordt best de bouw van een ruime ondergrondse parkeergarage (met minstens twee ondergrondse lagen) gekoppeld.

BEBOUWINGSVRIJE GROENZONE

Het ontwerp-RUP legt een bebouwingsvrije tuinzone vast achter de gebouwen aan Dorp en Nieuwstraat. Dit beperkt de bouw mogelijkheden onder andere inzake bouwdiepte aanzienlijk en beïnvloedt het project van de bezwaarindieners negatief.

De bezwaarindieners stellen voor om deze bebouwingsvrije tuinzone te herzien, zodat er meer ruimte blijft voor bouw mogelijkheden en een doorgang in Nieuwstraat kan worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de projectrendabiliteit.

Reactie

Op de percelen B363p en B363r is geen overdruk voor een bebouwingsvrije tuinzone opgenomen, wel op percelen B363m achter de percelen van de bezwaarindieners en B363l naast hun percelen. De bouw mogelijkheden voor de percelen van de bezwaarindieners worden met de overdruk op het naastgelegen perceel niet beperkt, wel integendeel want daar garandeert de tuinzone hun project mogelijkheden voor ramen en uitkijk op groen.

De bebouwingsvrije tuinzone op het achterliggende perceel B363m beperkt inderdaad de mogelijkheid van een groter project dat ook Nieuwstraat 4 integreert. Wanneer de trage verbinding voldoende kwaliteitsvol wordt uitgewerkt (minstens 3 m breed en hoog, met aantrekkelijke wanden met ook ramen en deuren en met doorkijk op achterliggend groen) zou in het kader van een projectzone deze uitstulping van de bebouwingsvrije tuinzone kunnen worden opgeheven.

51.1.2 ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND

De bezwaarindieners zijn recent eigenaar van Nieuwstraat 4 (perceel B355d) als 'cultuurhistorisch waardevol pand type C'.

De bezwaarindieners stellen dat het evenredigheidsbeginsel wordt geschonden. De huidige staat van het pand is zeer slecht vanwege jarenlange verwaarlozing. Het behoud van de gevel en de bijbehorende elementen zou de geplande herontwikkeling van het pand in een nieuwbouwproject financieel en praktisch onnodig zwaar belasten. De classificatie legt disproportionele beperkingen op ten opzichte van de verwachte meerwaarde voor de gemeenschap. De aangegeven ensemblewaarde kan niet worden gegarandeerd vermits het twee verschillende eigenaars betreft.

De bezwaarindieners stellen dat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden. Zij stellen dat gelijkaardige panden met vergelijkbare esthetische en historische kenmerken, zoals panden aan Rijmenamsebaan en Mechelsesteenweg, niet zijn opgenomen als cultuurhistorisch waardevol. Dit toont aan dat de classificatie inconsistent is toegepast.

De bezwaarindieners stellen dat het motiveringsbeginsel wordt geschonden. De gemeente heeft onvoldoende duidelijk gemaakt waarom Nieuwstraat 4 als een cultuurhistorisch waardevol pand wordt beschouwd. Een degelijke onderbouwing van de esthetische, historische en ensemblewaarde van het pand ontbreekt in de motivering van de classificatie.

De bezwaarindieners stellen dat het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden. De bezwaarindieners werden niet tijdig geïnformeerd over de voorgenomen classificatie, terwijl dit volgens de stedenbouwkundige voorschriften vereist was.

Dit gebrek aan communicatie getuigt van een onzorgvuldige aanpak door de gemeente.

De bezwaarindieners vragen de gemeente om het pand Nieuwstraat 4 niet te classificeren als cultuurhistorisch waardevol pand type C in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Reactie

Net voor panden die aan renovatie toe zijn is het belangrijk dat zij een bescherming als waardevol pand krijgen vermits er meer dan waarschijnlijk op korte termijn ingrepen zullen gebeuren. De voorschriften laten de afbraak van het pand met behoud van de voorgevel en zijn waardevolle elementen of een hedendaagse interpretatie daarvan toe; dit geeft een richting voor de aanpak van het pand, maar voor een goede ontwerper zijn dit geen onoverkomelijke beperkingen die de kostprijs van het project (zeker als dit een groter project over meerdere percelen betreft) sterk en onevenredig zouden doen stijgen. Zoals bezwaarden zelf aangeven, zijn deze panden de enige in dit deel van de straat die nog een authentiek karakter hebben, dus de bate voor de gemeenschap in termen van behoud van het karakter van het dorp is wel degelijk aanwezig. Het evenredigheidsbeginsel is dus niet geschaad. De afstemming van de aanpak van de twee panden van het ensemble zal met twee verschillende eigenaars inderdaad extra aandacht vragen, maar vermits beide panden aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen, zou dit in principe tot een goed resultaat voor het geheel moeten leiden.

In andere straten van het dorp komen inderdaad nog panden en ensembles voor met vergelijkbare kenmerken als Nieuwstraat 4-6, maar in Mechelsesteenweg beschermt het ontwerp-RUP al meerdere panden die grotere erfgoedwaarden hebben, waardoor bescherming van de vergelijkbare panden niet noodzakelijk is om het authentieke dorpskarakter in dit gedeelte van het dorp te bewaren. De twee panden in Rijmenamseweg hebben inderdaad vergelijkbare kenmerken en waarde en waren beter ook als waardevol pand opgenomen. Maar door een vergetelheid van de ontwerpers is dit niet gebeurd en ook de erfgoeddeskundigen van IGEMO hebben die panden niet geselecteerd. Maar dit kan bezwaarlijk als een schending van het gelijkheidsbeginsel worden aanzien. Helaas kunnen deze panden thans niet meer in het definitief ontwerp van RUP worden opgenomen.

De aanwezigheid van de beschreven waarden en waardevolle elementen is de reden waarom het pand als waardevol pand is opgenomen.. De algemene motivering voor het opnemen van waardevolle panden is beschreven in punt 5.1 van de toelichtingsnota.

Het zorgvuldigheidsbeginsel is niet geschaad. Alhoewel dit niet wettelijk verplicht is, heeft de gemeente alle eigenaars van panden die het ontwerp-RUP als waardevol aanduidt aangetekend aangeschreven; alzo is tegemoet gekomen aan de suggestie in de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de eigenaars van panden categorie C suggestie is daarmee uitgevoerd en kan in het definitieve ontwerp beter worden geschrapt). Bovendien is er in elk geval met het openbaar onderzoek reactiemogelijkheid geweest en was er op de infomarkt de mogelijkheid tot vraagstelling en het bekomen van een heldere toelichting.

51.1.3 ART. 14 TRAGE VERBINDING

Het grafisch plan toont een trage verbinding tussen Nieuwstraat en Kerkplein, terwijl de toelichtingsnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan een trage verbinding beschrijft tussen Nieuwstraat en Zellaerstraat. Dit wijst op een inconsistente en foutieve weergave in het grafisch plan. De foutieve plaatsing van de trage verbinding kan leiden tot administratieve lasten en een belemmering van het ontwikkelingsproject van bezwaarden, doordat Nieuwstraat 4 erdoor wordt afgesneden van hun eigendommen Dorp 38 en 40.

De bezwaarindieners verwijzen naar een reeds bestaande trage verbinding tussen Nieuwstraat en Zellaerstraat, waardoor een nieuwe trage verbinding overbodig is. De bestaande verbinding sluit, volgens de bezwaarindieners, bovendien perfect aan op andere trage verbindingen die in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden voorgesteld, zoals richting Kerkveldenweg.

De bezwaarindieners stellen dat het evenredigheidsbeginsel wordt geschonden. Het creëren van een nieuwe trage verbinding legt een disproportionele last op de betrokken percelen, door beperkingen op te leggen aan de ontwikkeling van een nieuwbouw. De voordelen van de nieuwe verbinding wegen niet op tegen de nadelen, zeker gelet op de bestaande alternatieve trage verbinding.

De bezwaarindieners vragen om de trage verbinding te hertekenen en, als dit niet zou kunnen, deze overbouwbaar te maken en toe te laten dat deze ook als inrit voor een ondergrondse garage wordt gebruikt.

Reactie

De trage verbinding in het ontwerp-RUP loopt inderdaad tussen Kerkplein en Nieuwstraat, maar doorheen (zoals in de toelichtingsnota beschreven en in de figuur aangeduid) het binnengebied Nieuwstraat-Zellaerstraat wat een afgekorte benaming is van het binnengebied dat omsloten wordt door Nieuwstraat, Zellaerstraat, Kerkplein en Dorp. De trage verbinding is bewust gelegd waar ze ligt omdat ze de Gillétuin en de nieuw ingetekende bebouwingsvrije tuinzone beter beleefbaar maakt voor de dorpsbewoners. De bestaande verbinding waarnaar bezwaarden verwijzen, heeft deze kwaliteiten niet en voldoet bovendien ook niet aan de minimale breedte van 2 m en de minimum vrije hoogte van 2,5 m die het voorschrift vooropstelt. Zij kan dan ook niet als een alternatief gelden. De intekening van de gewenste trage verbinding is dan ook niet overbodig en ook niet zoals bezwaarden stellen inconsistent of foutief weergegeven. De intekening ervan voldoet dus aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

De bestaande verbinding mag gerust behouden blijven en sluit inderdaad beter aan op de verbinding richting Kerkenveld-weg, maar dit laatste is geen argument om de nieuwe verbinding niet te voorzien.

De ingetekende trage verbinding zal zeker een impact hebben op de totaalontwikkeling van het gebied tussen Dorp tot en met Nieuwstraat 4, maar een goed ontwerp kan hier creatief mee omgaan zodat het niet een last “volledig buiten proportie” hoeft te zijn. De voorschriften laten immers toe dat de trage verbinding wordt overbouwd, mits dit voldoende luchtig (hoog) gebeurt. En bovendien geven bezwaarden aan dat zij een afzonderlijke (bergings- en verwerkings-)functie in Nieuwstraat 4 zouden willen onderbrengen die dus niet noodzakelijk bij de hoofdfunctie aan Dorp hoeft aan te sluiten. Overigens is het ook niet zeker dat beide functies zonder die trage verbinding wel bij elkaar zouden kunnen aansluiten, vermits er nog twee percelen tussen liggen die niet van bezwaarden zijn.

De trage verbinding mengen met het autoverkeer van en/of naar een ondergrondse garage is niet echt veilig en wordt beter vermeden. De ondergrondse garage(s) in het binnengebied van dit bouwblok wordt/worden daarom beter ontsloten via een andere toegang of door koppeling van ondergrondse garages.

51.1.4 ART. 10 VRIJE ZIJTUINSTROOK

Dorp 63 (perceel C492d, eigendom van bezwaarden) is samen met het Dorp 61 (buurpand met halfopen bebouwing waarmee het bouwkundig vervlochten is) belast met een overdruk vrije zijtuinstrook. De bezwaarindieners vinden deze maatregel disproportioneel. De bestaande situatie biedt al een uitgebreid doorzicht naar het achterliggende gebied via de naast Dorp 61 gelegen en volledig geasfalteerde parking van het aangrenzende warenhuis Carrefour. Hierdoor voegt een verplichte zijtuinstrook op Dorp 61-63 geen extra waarde toe aan het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan om een doorkijk naar achterliggende groene zones te creëren. Bovendien is er feitelijk geen groen gebied achter Dorp 61-63, maar een parking en een gebouw van de GEBO-school, waardoor het doel van de zijtuinstrook verder in vraag stelt.

De verplichting tot een vrije zijtuinstrook beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van de percelen Dorp 61-63, die zich in het kernwinkelgebied van Bonheiden bevinden. Dit is een zware beperking op de potentiële ontwikkeling van moderne winkelruimtes en andere geschikte functies voor dit gebied.

De bezwaarindieners stellen dat op deze manier een disproportionele last wordt gelegd op de eigenaars van Dorp 61-63, gelet op het beperkte nut van de zijtuinstrook in vergelijking met de aanzienlijke nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van de percelen. Het evenredigheidsbeginsel vereist dat de lasten voor betrokkenen niet zwaarder mogen wegen dan de voordelen voor het algemeen belang, wat in dit geval volgens de bezwaarindieners niet het geval is.

Reactie

Dorp 63 als afzonderlijk perceel is een gesloten bebouwing; de overdruk vrije zijtuinstrook heeft hier geen zin en wordt beter geschrapt.

De vrije zijtuinstrook op de halfopen bebouwing van Dorp 61 (perceel C492c) is inderdaad kleiner en heeft visueel minder impact dan de bredere doorkijk over de naastgelegen parking. Maar de vrije zijtuinstrook op dit perceel is aan de straatzijde wel volledig groen aangelegd (cfr. de voorschriften van een vrije zijtuinstrook) en levert daardoor kwalitatief een verhoudingsgewijze grote bijdrage aan de beoogde groene doorkijk naar achteren. En de

achterliggende bebouwing waarnaar bezwaarden verwijzen is vanaf de straat volledig onzichtbaar door het aanwezige groen.

De naastgelegen parking biedt thans vooraan inderdaad vooral een grijze, geasfalteerde indruk, maar zorgt meer naar achter wel voor een doorkijk op de daar aanwezige hoogstammige bomen. Bij een volgende herinrichting van die parking zal ook aan de straatzijde, cfr. de voorschriften van de vrije zijtuinstrook, meer groen moeten worden ingebracht, maar door het parkeergebruik zal dit altijd beperkt blijven. De aanvullende groene doorkijk op Dorp 61 blijft dus voor het straatbeeld belangrijk.

De drie betreffende percelen zijn opgenomen in een projectzone; deze laat toe de ontwikkelingsmogelijkheden waarvan bezwaarden spreken te realiseren in combinatie met een kwaliteitsvolle inrichting van de vrije zijtuinstrook.

51.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert de aanduiding 'zeker voor C: helder voorleggen aan o.m. eigenaars voor reactiemogelijkheid' uit de bijlage bij de SV te schrappen.

GECORO adviseert, indien de grenzen van het project voldoende duidelijk zijn, bijv. de huidige eigendommen van bezwaarden en de twee buureigendommen Dorp 36 en 42, een overdruk projectzone voor wonen op het grafisch plan toe te voegen.

In deze voorschriften krijgt de ontwikkelaar de ruimte om de trage verbinding langs Nieuwstraat te overbouwen maar deze moet nog steeds gerealiseerd worden! Als voorwaarden dient de voorgevelbouwlijn langs de Nieuwstraat achteruit te springen om deze straat meer ruimte te geven. En dient er ondergronds voldoende parkeerfaciliteiten voorzien te worden.

Voorgesteld wordt de overdruk vrije zijtuinstrook uit Dorp 63 te behouden.

52 BEZWAARSCHRIFT 52

52.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - VERKAVELINGSGVERGUNNING V/1993/0459

De bezwaarindieners zijn eigenaar van Poverstraat zn (perceel D77f). Het perceel is op het gewestplan gelegen in de bestemmingszone 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en is gelegen in de bestemmingszone 'vrijstaande bebouwing in de vorm van een eengezinswoning' van een verkavelingsvergunning daterend van 13 mei 1994.

Het ontwerp-RUP wijzigt de bestemming naar 'woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing', maar legt strengere eisen op, zoals een vrije zijtuinstrook met een minimale breedte van acht meter. Dit verschilt met de oorspronkelijke voorschriften waarin de vrije zijtuinstrook een breedte heeft van drie meter. Met de verkavelingsvergunning wordt het perceel niet herbestemd, maar is wel opgenomen dat het perceel voldoende aansluit bij de woonkern.

Het perceel is eveneens opgenomen in het RUP nr. 1 'zonevreemde woningen'. Art. 6 'overdruk niet kwetsbaar gebied' wordt met het RUP Bonheiden centrum opgeheven. Art. 9 'overdruk erfgoedlandschap' blijft wel behouden.

De zijtuinstrook beperkt de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk en belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel. De bezwaarindieners stellen dat het RUP een

buitenproportionele beperking oplegt aan hun perceel zonder voldoende onderbouwing of onderzoek. Het ontwerp-RUP houdt onvoldoende rekening met het belang van de bezwaar-indieners. Alternatieve oplossingen, zoals een bufferbekken om wateroverlast te voorkomen, zijn niet onderzocht.

De bezwaarindieners stellen voor om de wateroverlast op te lossen via infiltratiemogelijkheden of een bufferbekken aan de perceelgrens, zodat de bebouwingsmogelijkheden behouden blijven. De bezwaarindieners stellen dat dit eveneens geen afbreuk doet aan de Vallei van de Bruine Beek.

De bezwaarindieners verzoeken om de strenge stedenbouwkundige voorschriften aan te passen en een zorgvuldige belangenafweging te maken conform artikel 1.1.4 VCRO.

Reactie

De provincie Antwerpen legt met haar 'provinciaal beleidskader voor wateradviezen' richtlijnen op voor het ontwikkelen van pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het perceel D77f is zowel op de kaart van het pluviaal als het fluviaal overstromingsgevoelig gebied gecategoriseerd als perceel met een middelgrote kans op overstromingen (categorie D).

De overstromingsgevaarkaarten duiden aan hoe groot de kans is op overstromingen, deze worden uitgedrukt in:

- . kleine kans T1.000
- . middelgrote kans T100

Bij het raadplegen van de overstromingsgevaarkaarten is het perceel zowel fluviaal als pluviaal, in zowel het huidige als toekomstige klimaat, minimaal gecategoriseerd als perceel met een middelgrote kans op overstromingen (T100).

Het provinciaal beleidskader voor wateradviezen stelt dat de bebouwde oppervlakte in de T100 (toekomstig klimaat) gebieden tot een absoluut minimum moeten worden beperkt. Bij projecten die gelegen zijn in zowel overstromingsgevoelig gebied als niet-overstromingsgevoelig gebied, dient de bebouwing maximaal te worden gerealiseerd op het niet-overstromingsgevoelig deel van het perceel. Verder stelt het beleidskader dat bij de ontwikkeling van overstromingsgevoelige percelen er in de eerste instantie moet worden getracht om de ruimte voor water te vrijwaren.

De overstromingskaarten zijn een voldoende motivatie om inzake water maatregelen te nemen.

Best wordt dit kader explicieter in de toelichtingsnota weergegeven.

Evenwel zijn de overstromingsgevaarkaarten die beschikbaar zijn grofmazig kaarten en is de precieze breedte van het overschoonbare deel erop niet eenvoudig af te lezen. Nazicht geeft aan dat dit ter hoogte van het mogelijke gebouw veeleer 7 m is dan 8 m. Voorzichtigheidshalve wordt de breedte van de betreffende zijtuinstrook hieraan best aangepast.

Het voorstel van bezwaarden om een infiltratie- of een bufferbekken achteraan op het perceel te voorzien om daarmee het probleem op te lossen en de toekomstige wateroverlast zou, door de regen op te vangen, te verzamelen en correct te verwerken, kunnen helpen voor het pluviaal overstromingsgevaar. Maar een dergelijke constructie lost niets op voor het fluviaal overstromingsgevaar vanuit de Bruine Beek dat eveneens aanwezig is. Bovenstaande richtlijn van het provinciaal beleidskader water blijft dus geldig en het verbieden van nieuwe bebouwing in het gedeelte van het perceel dat overstromingsgevaar heeft is dus een correcte maatregel.

Deze is niet disproportioneel, vermits dat gedeelte van het perceel mee als tuin kan worden benut en op het wel bebouwbare deel – na bovenstaande verfijning – nog steeds een vrijstaande bebouwing met 8 m voorgevel op de voorgevellijn en 17 m achtergevel op de achtergevelbouwlijn (dus met een gelijkvloers van max. 212 m², wat niet echt een kleine woning kan worden genoemd) kan worden gerealiseerd.

52.2 ADVIES GECORO

De GECORO adviseert om het provinciale beleidskader water explicieter mee in de toelichtingsnota op te nemen.

En in het artikel over de vrije zijtuinstroken de breedte van de westelijke zijtuinstrook op het perceel in Poverstraat 7 m te nemen in plaats van 8 m. Zo wordt er toch een stuk tegemoet gekomen aan de vraag van bezwaarden en rekening gehouden met het water.

Verder geen aanpassingen.

53 BEZWAARSCHRIFT 53

53.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT VENNEBOSSCHEN

53.1.1 HERBESTEMMING

De percelen van de bezwaarindiener (B298d en B318c) worden conform het ontwerp-RUP herbestemd naar respectievelijk ‘woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing’ met een overdruk voor vrije zijtuinstroken (perceel 298d) en bosgebied (percelen B298d en een deeltje van B318c). Op perceel B318c is ook een trage verbinding ingetekend.

De bezwaarindiener verzet zich niet tegen de herbestemming van Vennebosschen naar bosgebied, maar stelt zich wel vragen bij de precieze aanduiding van de te herbestemmen zone. Echter bevindt een deel van de tuinzone van de bezwaarindiener zich in het bosgebied, waartegen de bezwaarindiener zich verzet. De bezwaarindiener stelt voor om dit deel van het perceel te herbestemmen naar ‘woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing’ met een overdruk voor een bebouwingsvrije tuinzone. Deze tuinzone is bovendien ook niet gelegen in biologisch waardevol gebied.

De bezwaarindiener verwijst eveneens naar naastliggende percelen en percelen in Grote Doelstraat waarvan de tuinzones wel zijn opgenomen binnen ‘woongebied voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing’ met een overdruk ‘bebouwings-vrije tuinzone’. Dit verschil in bestemmingen gaat voor bezwaarde in tegen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Reactie

Bij de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied is de logica gevolgd dat alle percelen ervan zonder woonbebouwing en perceeldelen op een redelijke afstand van de woning omgezet worden in bosgebied en dat alle delen van percelen waarop dichterbij ook woningen staan de overdruk bebouwingsvrije tuinzone krijgen. Ook voor de percelen van bezwaarden is dit principe toegepast, maar voor perceel B318c waarop de woning staat is hierbij verkeerdelijk een hoekje achteraan mee in bosgebied opgenomen. Best wordt dit rechtgezet en dit hoekje mee in woongebied met een overdruk bouw-vrije tuinzone opgenomen.

Dit verschil in bestemming haakt in op de verschillende situaties op de verschillende percelen, maar het ruimtelijk doel blijft hetzelfde: geen van deze perceeldelen kan voor wonen worden bebouwd.

In het achterste deel van de tuin van bezwaarde (perceel B298d) maken bomen en houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uit (cfr. definitie bos uit art. 3 bosdecreet), zij het eerste deel daarvan (zoals uit foto's bij het bezwaarschrift blijkt) vermengd met meer open (gazon en gras)plekken; dit perceel heeft per definitie een eigen fauna en flora en vervult, vooral in het westelijke derde ervan, een tuinfunctie. Twee derde van dit perceel (het oostelijk deel) is biologisch waardevol en bos. Om die reden heeft dat volledige perceel een bosbestemming gekregen. Het verder gebruik van het westelijke deel van dit perceel als tuin is met de bosbestemming uit het ontwerp-RUP perfect mogelijk.

53.1.2 VOORKOOPRECHT

Enkel het achterliggende perceel van de bezwaarindiener is opgenomen als te herbestemmen naar bosgebied. Bij verkoop van het eigendom betekent dit dat, omwille van het voorkeepsrecht, het achterliggende herbestemde bosgebied wordt afgesplitst van het eigendom. Dit zal een waardevermindering van het eigendom met zich meebrengen. Daarnaast worden gebruiks-, genots- en ontwikkelingsmogelijkheden op dit deel van het perceel in aanzienlijke mate belemmerd, hetgeen niet het geval is bij de andere percelen. In het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt volgens de bezwaarindiener geen rekening gehouden met hun belangen.

De bezwaarindiener stelt dat het recht van voorkeepsrecht onvoldoende wordt toegelicht of gemotiveerd, zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als de toelichtingsnota.

Reactie

Het voorkeepsrecht is ingeschreven om de gemeente toe te laten op een zachte manier (zonder onteigening) het binnengebied van Vennebosschen te verwerven en daar het beheer van dit bosgebied en vooral van de waterhuishouding ervan vanuit een gemeenschappelijk perspectief te kunnen aanpakken. Dit laatste is echter evengoed mogelijk vanaf het onderhoudspad van de gracht die door Vennebosschen loopt; een ruimere grondeigendom door de gemeente blijkt bij nader inzien daarvoor niet noodzakelijk. Derhalve kan het voorkeepsrecht voor het bosgebied worden geschrapt.

53.1.3 TRAGE VERBINDING

Op perceel B318c is op het grafisch plan een trage verbinding ingetekend. Gelet op de stedenbouwkundige voorschriften is het voor de bezwaarindiener onduidelijk of de trage verbinding over het perceel van de bezwaarindiener zal liggen of niet. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien immers een spelingsmarge van maar liefst 25 meter rond de aangeduide as van de trage verbinding. Indien de trage verbinding zal zorgen voor inkijk op de achtertuin van de bezwaarindiener, waartegen deze zich verzet.

De bezwaarindiener vraagt zich af of hoe de trage verbinding kan worden gerealiseerd, daar het perceel van de bezwaarindiener is opgenomen als pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

In de scopingnota is opgenomen dat het aanleggen van een trage verbinding door Vennebosschen niet haalbaar is. De bezwaarindiener stelt dat er onvoldoende onderzoek is gevoerd naar een alternatieve locatie voor de trage verbinding. De bezwaarindiener stelt als alternatieve locatie voor een trage verbinding de open ruimte tussen Berentrodereef en

Eisenhowerlaan voor, deze zone werd echter niet onderzocht en niet mee opgenomen in het plangebied.

Reactie

De locatie voor een alternatieve trage verbinding tussen Berentrodedreef en Eisenhowerlaan die door de bezwaarindiener wordt voorgesteld valt buiten het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan kan hierover geen uitspraak doen. Bovendien biedt dat gebied geen alternatief, want de bedoeling van de verbinding is net om het gebied van Vennebosschen beleefbaar te maken voor wandelende dorpsbewoners.

Het is inderdaad correct dat de trage verbinding indicatief wordt weergegeven op het plan. Daarnaast is eveneens opgenomen in art. 14.3.2. van de bijzondere bepalingen dat de trage verbinding wordt gerealiseerd op het perceel waarop deze is aangeduid. Een spelingsmarge van 25 m rond de aangeduide as kan worden gehanteerd op dat perceel., maar in de praktijk zal die speling, door de verspringing van het tracé over verschillende percelen, hier veel beperkter blijven.

Het aangeduide tracé van de trage verbinding bevindt zich met bosbegroeiing ca. 60 m achter het tuindeel op dat perceel van bezwaarde en op ong. 100 m met gedeeltelijke bosbegroeiing achter het perceel met de woning. Van inkijk in de tuin en zeker op (het perceel van de woning) kan dus bezwaarlijk sprake zijn.

De scopingnota is een evoluerend document dat gedurende het planningsproces wordt aangepast aan de vorderingen ervan. Het College heeft na de eerste scopingnota, op basis van meer verfijnd onderzoek naar de effecten op de natuur in Vennebosschen en op de privacy van de aanleunende percelen beslist op termijn toch een zachte verbinding doorheen het gebied te voorzien om het beter beleefbaar te maken voor de dorpsbewoners. Daarbij is een tracé gevonden dat de meest waardevolle natuur vermijdt en dat zo min mogelijk op de perceelsgrenzen van tuinen van aanpalende huidige bewoners ligt. Dit toont aan dat een trage noord-zuidverbinding doorheen het gebied wel mogelijk is.

53.2 ADVIES GECORO

Voorgesteld wordt de bestemming bosgebied op perceel 318c te vervangen door de bestemming woongebied voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing met overdruk bebouwingvrije tuinzone.

Verdere aanpassingen zoals bij bezwaarschrift 6.

54 BEZWAARSCHRIFT 54

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 52.

55 BEZWAARSCHRIFT 55

55.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT -TRAGE VERBINDING VENNE-BOSCCHEN

De bezwaarindiener is tegen de trage verbinding die op de site van de verkavelingsvergunning is opgenomen in het ontwerp-RUP. De bezwaarindiener heeft van de Deputatie een verkavelingsvergunning verkregen voor vier percelen met vrijstaande bebouwing langs

Berentrodereef. Hij is tegen deze verleende vergunning in beroep gegaan omdat hem daarbij de voorwaarde werd opgelegd een strook voor de bereikbaarheid van achterliggende gronden kosteloos aan de gemeente af te staan; dit beroep is half december 2024 aanvaard maar daartegen is Cassatievordering ingesteld. Deze vergunning is dus nog hangende. In het ontwerp-RUP is de verleende verkavelingsvergunning voor deze gronden niet opgenomen. De bezwaarindiener meent dat deze verkavelingsvergunning een cruciaal onderdeel vormt van de bestaande en juridische toestand.

De verbindingsweg zoals gepland in het ontwerp-RUP is niet realiseerbaar omdat de benodigde percelen private loten zijn. Enkel lot 6, welke is opgenomen als last bij de vergunning, wordt overgedragen aan de gemeente. Het huidige plan vereist een aanpassing van de bestaande verkaveling of aanvullende grondverwervingen die niet haalbaar lijken, daar bijvoorbeeld lot 5 (het achterinliggende deel van de verkaveling) niet wordt overgedragen aan de gemeente. De bezwaar-indiener stelt dat het ruimtelijk uitvoeringsplan zo onuitvoerbaar is.

De bezwaarindiener stelt dat het vertrouwensbeginsel wordt geschonden. In eerdere stadia, zoals de startnota en scopingnota, werd de aanleg van de verbindingsweg als 'onhaalbaar' bestempeld. Het is onredelijk dat de gemeente deze nu wel in het ontwerp-RUP opneemt zonder duidelijke motivering waarom eerdere conclusies niet langer geldig zijn. De bezwaarindiener stelt dat het ontwerp-RUP disproportionele lasten oplegt aan de bezwaarindiener, met name door het vastleggen van een verbindingsweg die niet uitvoerbaar is en door plannen te maken die bestaande bebouwingsmogelijkheden ondermijnen. In het bijzonder verwijst bezwaarindiener hiervoor naar het perceel in Grote Doelstraat aan het andere einde van de trage verbinding dat volgens hem onbebouwbaar zou worden voor open bebouwing wanneer erop ook een trage verbinding moet worden gerealiseerd.

Reactie

De verkaveling van bezwaarindiener is in de toelichtingsnota mee vernoemd in de tabel met de verkavelingen. Zij is evenwel niet mee op het plan feitelijke en juridische toestand ingetekend omdat zij, door de procedures die bezwaarindiener voert, nog niet volledig en definitief is goedgekeurd.

Het gemeentebestuur heeft uiteraard weet van de plannen, aanvragen en procedures van bezwaarindiener en heeft dan ook met kennis van zaken over het RUP-deel voor zijn percelen kunnen beslissen. Ingeval de door de Deputatie verleende vergunning door toedoen van de procedure van bezwaarindiener zou worden vernietigd, legt het (ontwerp-)RUP geen specifieke eisen meer op die strijdig zouden zijn met een goedgekeurde verkaveling. Het is dan aan bezwaarindiener om een nieuw plan op te maken en een nieuwe aanvraag in te dienen die aan het RUP voldoet. Ingeval de goedgekeurde verkaveling definitief overeind zou blijven, zou er wel een probleem van tegenstrijdigheid tussen verkaveling en RUP ontstaan. Ingaand op andere bezwaarschriften is evenwel voorgesteld het tracé van de trage verbinding te verleggen naar de oostelijke oever van de gracht, dus niet langer door de percelen van bezwaarde.

Het RUP is wel uitvoerbaar. Voor de realisatie van de trage verbindingen wordt een erfdienstbaarheid opgelegd. En voor het beheer (en dus ook de aanleg) ervan geeft het RUP aan dat dit door de gemeente gebeurt na eigendomsoverdracht of de vestiging van de nodige zakelijke rechten. Dus, wanneer de private eigenaars willen meewerken, neemt de gemeente

alle noodzakelijke handelingen op zich en zijn de trage verbindingen dus op termijn wel uitvoerbaar.

Na de scopingnota van 2018 is bij de opmaak van het ontwerp-RUP onderzoek gedaan en, zoals in de toelichtingsnota weergegeven, is daaruit een tracé naar voor gekomen dat wel degelijk uitvoerbaar is. De situatie aan het andere einde van de trage verbinding waar bezwaarindiener naar verwijst, is in het ontwerp-RUP opgelost door daar een woonproject-zone met specifieke bebouwingsmogelijkheden te voorzien.

55.2 ADVIES GECORO

Zelfde aanpassing als bij bezwaarschrift 6.

56 BEZWAARSCHRIFT 56

Dit bezwaarschrift is quasi identiek aan die van bezwaarschrift 17 en dus zijn ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor identiek aan bezwaarschrift 17.

57 BEZWAARSCHRIFT 57

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

58 BEZWAARSCHRIFT 58

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

59 BEZWAARSCHRIFT 59

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

60 BEZWAARSCHRIFT 60

Dit bezwaarschrift is wat betreft WPZ1 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 17 en wat betreft WPZ8 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 24. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het ADVIES GECORO ervoor is identiek aan bezwaarschrift 17.

61 BEZWAARSCHRIFT 61

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

62 BEZWAARSCHRIFT 62

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

63 BEZWAARSCHRIFT 63

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

64 BEZWAARSCHRIFT 64

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 37.

65 BEZWAARSCHRIFT 65

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 8.

66 BEZWAARSCHRIFT 66

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 6.

67 BEZWAARSCHRIFT 67

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 18.

68 BEZWAARSCHRIFT 68

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 6.

69 BEZWAARSCHRIFT 69

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

70 BEZWAARSCHRIFT 70

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

71 BEZWAARSCHRIFT 71

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

72 BEZWAARSCHRIFT 72

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

73 BEZWAARSCHRIFT 73

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 18.

74 BEZWAARSCHRIFT 74

74.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De woningen van de bezwaarindieners Korte Hondshoekstraat 1 (perceel) is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pand. De bezwaarindieners benadrukken dat hun woning, een voormalige hoeve, bewust authentiek is behouden. Zij stellen zelf, zonder externe inmenging, te

moeten kunnen beslissen over aanpassingen aan hun woning en wijzen op het verwijderen van de luiken aan hun woning in 2023.

De bezwaarindieners waarderen het initiatief om historische panden in kaart te brengen, maar vragen extra aandacht voor de directe omgeving. Zij vestigen graag aandacht op:

- . de aanwezigheid van een oude hangar met een asbestdak nabij Korte Hondshoekstraat 2.
- . de opwaardering of vergroening van Korte Hondshoekstraat, als alternatief wordt gebruikt voor de hoofdweg Dorp maar echter als fietsstraat is aangeduid.

Reactie

De beeldwaarde van de authentieke panden is niet alleen van belang voor de eigenaars die daar om bekommerd zijn, maar ook voor de gemeenschap. Het RUP beschermt daarom deze panden, ook voor wanneer zij in eigendom of beheer komen van burgers die daar minder of niet om bekommerd zijn. Voor mensen die bekommerd zijn om de authenticiteit van hun pand is het niet moeilijk om aan de RUP-regels te voldoen.

De verwijderde luiken, alhoewel zij het uitzicht mee vorm geven, maken structureel geen deel uit van de opbouw van het pand; de vermelding ervan in de bijlage van de SV kan dan ook worden geschrapt.

74.2 ADVIES GECORO

Zoals reeds geadviseerd worden omschrijvingen van het erfgoed vervangen door de fiches opgemaakt voor IGEMO. Hierin worden de erfgoedwaarde van elk pand nauwkeuriger beschreven. Indien bepaalde elementen reeds zijn verdwenen kunnen deze uiteraard niet behouden blijven.

Verder aanpassing zoals bij bezwaarschrift 1

75 BEZWAARSCHRIFT 75

Dit bezwaarschrift is quasi identiek aan die van bezwaarschrift 56. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het ADVIES GECORO ervoor is identiek aan bezwaarschrift 56.

76 BEZWAARSCHRIFT 76

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 13.

77 BEZWAARSCHRIFT 77

77.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - VENNEBOSSCHEN

De bezwaarindiener is mede-eigenaar van Vennebosschen en heeft bezwaar op:

- . de herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar bosgebied
- . de nieuwe trage verbinding door het gebied
- . het voorkooprecht.

Reactie

Bezwaarde woont buiten het plangebied van het RUP.

De geformuleerde bezwaren en dus ook de reactie erop komen mee aan bod in bezwaarschrift 18.

77.2 ADVIES GECORO

Zie bezwaarschrift 18.

78 BEZWAARSCHRIFT 78

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 44.

79 BEZWAARSCHRIFT 79

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 20.

80 BEZWAARSCHRIFT 80

De bezwaren en dus ook de reactie daarop en het ADVIES GECORO zijn dezelfde als deze van bezwaarschrift 18.

81 BEZWAARSCHRIFT 81

De bezwaren en dus ook de reactie daarop en het ADVIES GECORO zijn dezelfde als deze van bezwaarschrift 18.

82 BEZWAARSCHRIFT 82

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 43.

83 BEZWAARSCHRIFT 83

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 18.

84 BEZWAARSCHRIFT 84

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 46.

85 BEZWAARSCHRIFT 85

Dit bezwaarschrift is wat betreft WPZ1 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 17 en wat betreft WPZ8 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 24. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het ADVIES GECORO ervoor is identiek aan bezwaarschrift 17.

86 BEZWAARSCHRIFT 86

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

87 BEZWAARSCHRIFT 87

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

88 BEZWAARSCHRIFT 88

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

89 BEZWAARSCHRIFT 89

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

90 BEZWAARSCHRIFT 90

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

91 BEZWAARSCHRIFT 91

Dit bezwaarschrift is wat betreft WPZ1 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 17 en wat betreft WPZ8 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 24. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het ADVIES GECORO ervoor is identiek aan bezwaarschrift 17.

92 BEZWAARSCHRIFT 92

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

93 BEZWAARSCHRIFT 93

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 56.

94 BEZWAARSCHRIFT 94

Dit bezwaarschrift is wat betreft WPZ1 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 17 en wat betreft WPZ8 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 24. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het ADVIES GECORO ervoor is identiek aan bezwaarschrift 17.

95 BEZWAARSCHRIFT 95

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 22.

96 BEZWAARSCHRIFT 96

96.1 ESSENTIE VAN DE INHOUD VAN HET BEZWAARSCHRIFT - ART. 8 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND / OBJECT

De bezwaarindieners zijn eigenaar van Dorp 54 (B375d). Dit pand is opgenomen als cultuurhistorisch waardevol pand in het ontwerp-RUP. Zij stellen dat deze inventarisatie beperkingen en behoorlijk hogere kosten met zich zal meebrengen voor een goed verder onderhoud van het pand (bijv. voor de kroonlijst) en rekenen hiervoor ook op de steun van overheid, zowel praktisch als financieel.

Reactie

De hedendaagse interpretatie van de kroonlijstondersteuning die de voorschriften voorzien, laten allicht toe om daarvoor een eenvoudiger en minder dure maar toch kwaliteitsvolle ingreep te kunnen doen.

Tegenover de aanduiding als waardevol pand staat thans inderdaad helaas geen financiële tussenkomst of steun van de overheid in het beheer van het pand, zoals dat bij een beschermd monument wel het geval is. Dit pand komt evenwel niet voor een bescherming als monument in aanmerking. Wel kan de gemeente, eventueel langs IGEMO om, indien nodig voor deskundige begeleiding zorgen bij geplande beheeringrepen.

96.2 ADVIES GECORO

Geen aanpassing.

97 BEZWAARSCHRIFT 97

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 35 en 38.

Alleen wijst bezwaarde er bijkomend op dat de trage verbinding over haar perceel in de toelichtende figuur in de toelichtingsnota (verbinding a) is benoemd als trage verbinding door een projectgebied, terwijl haar perceel niet als projectgebied is bestemd maar als bebouwingsvrije tuinzone.

In reactie hierop kan er op gewezen worden dat de betreffende figuur in punt 5.6 van de toelichtingsnota als doel heeft de beoogde trage verbindingen aan te duiden en te situeren; andere delen van de toelichtingsnota gaan over projectzones. Maar dat deze trage verbinding onder de noemer 'trage verbinding door een projectgebied' valt is een gevolg van het projectvoorstel van o.m. bezwaarde van enkele jaren geleden voor dat gebied waardoor die verbinding toen wel doorheen een projectgebied ging. Toen dat projectvoorstel van tafel verdween, is vergeten deze benoeming aan te passen. Best wordt deze nu aangepast.

97.1 ADVIES GECORO

Voorgesteld wordt trage verbinding a in de figuur in punt 5.6 van de toelichtingsnota afzonderlijk te benoemen en niet meer als 'trage verbinding door een projectgebied'.

98 BEZWAARSCHRIFT 98

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 48.

99 BEZWAARSCHRIFT 99

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 36.

100 BEZWAARSCHRIFT 100

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 36.

101 BEZWAARSCHRIFT 101

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 35.

102 BEZWAARSCHRIFT 102

Dit bezwaarschrift en dus ook de antwoorden en het ADVIES GECORO ervoor zijn identiek aan bezwaarschrift 51.

103 BEZWAARSCHRIFT 103

103.1 MOBILITEIT

103.1.1 ROOILIJN

Klimaan vzw stelt dat het verplaatsen van de rooilijn op een aantal locaties langs de hoofdas, zoals voorgesteld in het ontwerp-RUP, onvoldoende zal zijn om Dorp veiliger te maken voor de trage weggebruiker en het inkleden van de wegenis zodat het een aangename plek wordt.

Reactie

Het goedgekeurde Masterplan Bonheiden Centrum heeft dit onderzocht en aangetoond dat trage weggebruikers in de hoofdstraat na heraanleg wel voldoende ruimte zullen bekomen.

103.1.2 TRAGE VERBINDING

Ten noorden van Dorp zou een trage verbinding kunnen worden doorgetrokken, met name vanaf Kerkplein tot aan Poverstraat (projectzone 2). Bij het aantrekkelijk inrichten van deze trage verbinding zouden op termijn ook de ingangen van winkels hier worden voorzien.

Reactie

Ten noorden van Dorp voorziet het ontwerp-RUP al een trage verbinding, die echter niet in alle delen vlak achter de winkels loopt. Voor een gewoon dorp met de schaal van Bonheiden zal het al goed zijn wanneer er in het kernwinkelgebied én straat(deel) met winkels leefbaar kan gehouden worden. Een parallelle toegangsstraat, ook voor trage weggebruikers, zal de levendigheid in de handelsstraat opsplitsen en ondergraven, en is hier overbodig.

103.1.3 PARKEREN

Klimaan vzw stelt voor om het parkeren langs de hoofdas te schrappen en pocketparkings te voorzien. Deze pocketparkings liggen op wandelafstand van het centrum en zijn gelegen in de bestemmingszone 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Deze parkings worden ingericht als parking met groene ruimte.

Als alternatief voor pocketparkings schuift Klimaan vzw de realisatie van een parkeertoren naar voren, waarvan de gevels met levendig groen moeten worden voorzien en het dak wordt voorzien met zonnepanelen.

Reactie

De inrichting van het openbaar domein van de hoofdstraat, met of zonder parkeerplaatsen of parkeerpockets, is onderdeel van het mobiliteitsbeleid en geen onderwerp voor het RUP. Een aantal plaatsen voor mogelijke pocketparkings buiten de hoofdstraat vallen mee binnen het

openbaar domein dat het RUP bestemt en waarop deze mogelijk kunnen worden ingericht / behouden.

103.1.4 DEELMOBILITEIT

Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet geen uitspraken over deelmobiliteit, openbaar vervoer, hopen punten of ruimte voor het opladen van elektrische voertuigen (bijv. auto, fiets).

Reactie

Deelmobiliteit en openbaar vervoer zijn onderdelen van het mobiliteitsbeleid en geen onderdeel van een RUP.

103.1.5 STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

Klimaan vzw stelt voor om stedenbouwkundig lasten te koppelen aan het opdelen van een woning of het creëren van een meergezinswoning.

Reactie

Het ontwerp-RUP voorziet stedenbouwkundige lasten voor de ontwikkelingen in projectzones en grotere meergezinsgebouwen, maar niet voor kleine initiatieven van het opspitsen van een woning of een klein meergezinsgebouw. Daarvoor zijn de stedenbouwkundige lasten die kunnen worden opgelegd immers klein. Vermits net die kleine vormen van verdichting de kern van de verdichtingsstrategie van het RUP uitmaken, is het niet zinvol deze af te remmen met stedenbouwkundige lasten.

103.2 BIODIVERSITEIT EN ONTHARDING

103.2.1 INFILTREREN VAN HEMELWATER IN DE BODEM

Bestaande parkeervoorzieningen kunnen worden heraangelegd in functie van het infiltreren van het hemelwater in de bodem.

Reactie

Dat kan zeker. Bij verbouwing of vernieuwing van bestaande parkeervoorzieningen legt het RUP dat ook op, net als bij nieuwe.

Klimaan vzw stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften ook percentages op te nemen inzake laag groen en kroonbedekking, conform de 3-30-300 regel.

Reactie

De 3-30-300 regel is een planningsregel; deze kan moeilijk tot niet in voorschriften voor individuele percelen en initiatieven worden omgezet.

Zo bijv. de 3-regel 'vanuit elke woning zijn minstens drie bomen te zien'. Daar heeft de initiatiefnemer alleen vat op op zijn eigen perceel, maar daarbuiten niet. En daaraan koppelen dat alleen woningen voorzien zouden kunnen worden op plekken waar drie bomen zichtbaar zijn, zou een forse en ongewenste aantasting van de bouwmogelijkheden kunnen betekenen. Deze regel lijkt vooral zinvol om te hanteren bij de inrichting van het openbaar domein, wat behalve de twee dreven buiten dit RUP valt; het ontwerp-RUP ondersteunt deze regel ook door in niet-bebouwde ruimten van diverse aard de aanplant van hoogstammige bomen te verplichten.

Volgens de 30-regel moet minstens 30 % van het gebied uit schaduwrijke plekken bestaan. Ook dit is een planningsinstrument en kan niet aan een individueel initiatief worden opgelegd. Alle gebouwen dragen bij tot die 30 % en in het ontwerp-RUP ook het bosgebied en de verplicht te bebomen grote en bebouwingsvrije tuinen, de niet-bebouwde delen van projectzones en van zones voor gemeenschapsvoorzieningen en de twee dreven. Deze alle samen bereiken wellicht de 30 %.

Met het bosgebied en de verplicht te bebomen bebouwingsvrije tuinzones voorziet het ontwerp-RUP voor nagenoeg het hele plangebied een grotere en stevige groenvoorziening binnen de 300 m van elke woning; alleen in het lint langsheen Mechelsesteenweg is dit niet het geval, maar daar ligt de Bruinbeekvallei vlakbij. En in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is dit ook niet het geval, maar daar ligt Grote Heide vlakbij.

103.2.3 BEPLANTING

Het beperken van de beplantingskeuze tot inheemse soorten geeft een te grote beperking om de gewenste groene beleving en het verkoelend effect van de voortuinstraken te realiseren.

Reactie

Ook inheemse planten geven een verkoelend effect. Op termijn kan het zijn dat door de klimaatopwarming sommige inheemse soorten hier verdwijnen en vervangen worden door nieuwe (op lange termijn inheemse) soorten. Het kan zinvol zijn een verschuiving in de lijst van inheemse planten mogelijk te maken.

103.2.4 GROENDAKEN

Klimaan vzw vraagt om ook voorwaarden voor groendaken op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan, maar specificeert dit niet verder.

Reactie

De algemene voorschriften geven beperkte maar voldoende voorwaarden voor groendaken aan.

103.2.5 NUTSLEIDINGEN

Klimaan vzw stelt voor om wachtbuizen te voorzien, zodat nutsmaatschappijen hun leidingen hier gebundeld in kunnen doortrekken.

Reactie

Het ordenen van de ondergrondse buizen en leidingen is een erg complexe problematiek die, zonder grondig onderzoek en afspraken met de nutsmaatschappijen, niet in een RUP thuishoort.

103.3 WATER

103.3.1 ART. 6 RUIMTE VOOR WATER

Vennebosschen kent heden een hoge waterstand, waardoor het bijkomend bufferen van water in Vennebosschen geen optie is. Het behouden van het gebied als groenzone juicht Klimaan vzw toe.

Reactie

De overdruk ruimte voor water die het ontwerp-RUP in Vennebosschen voorziet, is zowel van tel voor bestaande als toekomstige watersituaties.

103.3.2 HEMELWATER

Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet geen uitspraken inzake het opvangen, het bufferen enz. van hemelwater. Het in de riolering terecht laten komen van hemelwater kan niet de bedoeling zijn.

Reactie

Naast en bovenop het RUP is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van kracht.

103.3.3 VERHARDINGSGRAAD

In de stedenbouwkundige voorschriften art. 1, 2 en 3 wordt geen uitspraak gedaan over de bezettingsgraad van een perceel. Hierdoor ontstaat de kans dat de verhardingsgraad zal toenemen.

Reactie

Het algemene voorschrift over de inrichting van percelen in woonzones legt diverse beperkingen aan verhardingen op en een verplichte groene aanleg, die evident ook voor de woongebieden van art. 1, 2 en 3 van toepassing zijn.

103.4 SOCIAAL

Klimaan vzw stelt voor om binnen art. 4 als voorwaarde op te nemen dat deze moeten worden ontwikkeld via een community land trust.

Er wordt ook voorgesteld om een 'kangoeroewoning' op te nemen als voorbeeld van een woonvorm.

Reactie

Aangenomen wordt dat art. 4 gebied voor gemeenschapsvoorzieningen' wordt bedoeld. Deze zijn in hoofdzaak bedoeld voor gemeenschapsvoorzieningen. Slechts in beperkte mate, en via de regels van een projectzone zijn ze ook bruikbaar voor woningen. Het heeft dan ook weinig zin voor dit beperkte aantal woningen een verplichting tot ontwikkeling via een Community Land Trust in te schrijven. Uiteraard blijft dat altijd een mogelijkheid.

De kangoeroewoning kan uiteraard als een bijkomende woonvorm worden benoemd.

103.5 ENERGIE

Binnen de bestemmingszones waar meergezinswoningen zijn toegelaten, stelt Klimaan vzw voor om voorwaarden op te nemen inzake gemeenschappelijke verwarming, regenwatergebruik en PV-panelen.

Reactie

Voor meergezinsgebouwen verplicht het ontwerp-RUP al een aansluitmogelijkheid op een warmtenet. Voor zonnepanelen geeft het ordeningsregels, maar geen verplichting omdat deze energievorm efficiënter is wanneer collectief georganiseerd en een individuele verplichting daarom niet zinvol is.

Naast en bovenop het RUP is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van kracht.

103.6 ADVIES GECORO

Er wordt geadviseerd voor de inheemse planten te verwijzen naar deze op de website van de gemeente. Ook deze dienen aangepast te worden maar zijn makkelijker actueel te houden en staan op de planning om aangepast te worden.

Voorgesteld wordt de kangoeroewoning als een bijkomende woonvorm te benoemen.

104 BEZWAARSCHRIFT 104

Dit bezwaarschrift is wat betreft WPZ1 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 17 en wat betreft WPZ8 quasi identiek aan die van bezwaarschrift 24. Dus ook de antwoorden erop zijn daarin bevat. Het ADVIES GECORO ervoor is identiek aan bezwaarschrift 17.