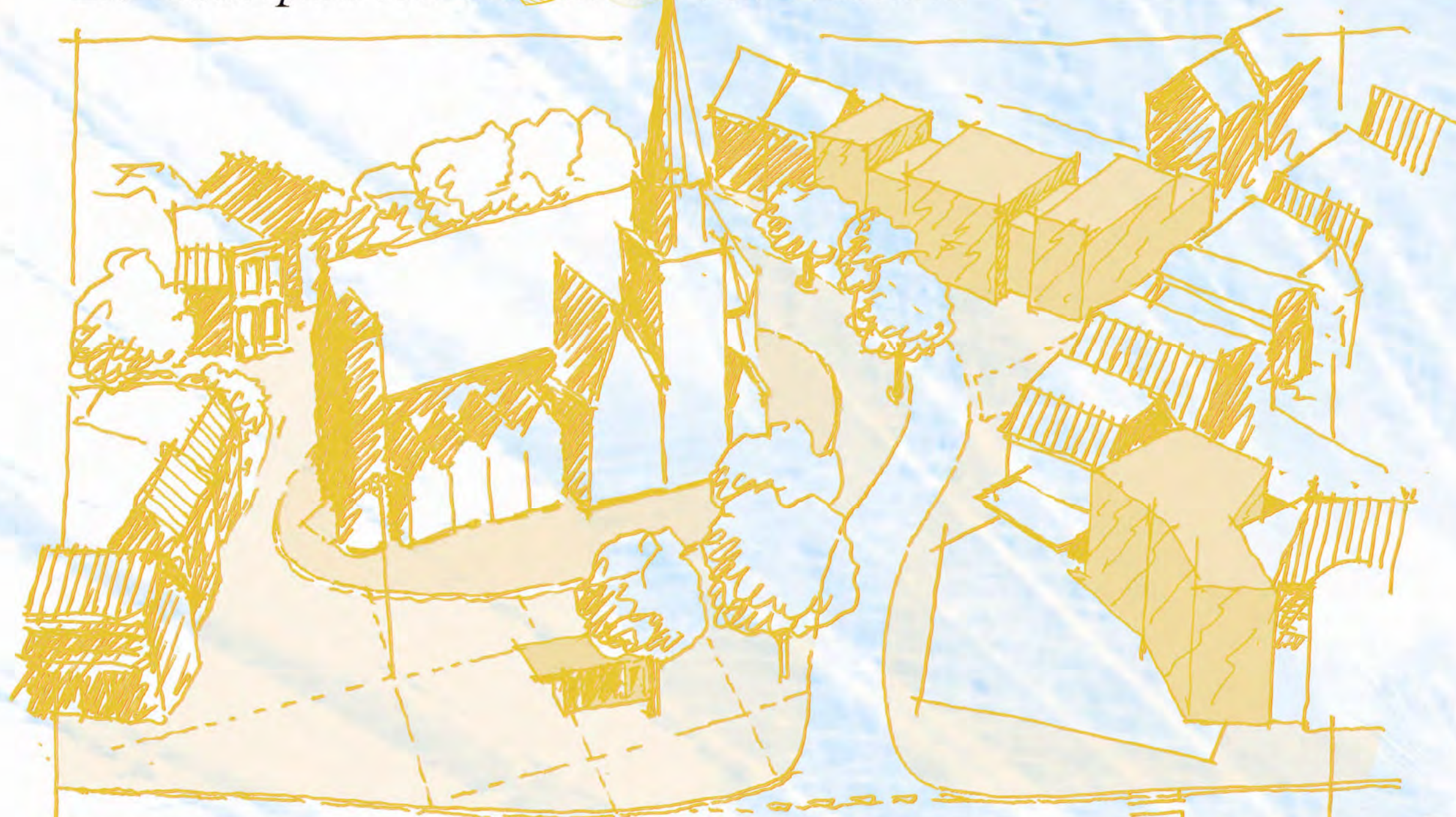


Bonheiden

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden



*Inzending Open Oproep 2005
15 september 2005
ref. 132.300.30*

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

Vooraf

Bonheiden is gelegen in een gebied, dat is samengesteld uit drie specifieke landschappen: in het zuiden de vallei van de Dijle en de Boeimeerbeek, in het midden de stuifzandrug en voormalig heidegebied de "Woonduin" en aan de noordzijde het lemig zandgebied rondom de Bruine Beek.

Bonheiden ligt in de provincie Antwerpen. De gemeente omvat de kernen Rijmenam, Bonheiden en Keerbergen. De gemeente telt 14.314 inwoners en 5.349 huishoudens. De gemiddelde gezinsgrootte is 2,67 personen. Het woningenbestand bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. De woningen kunnen worden verdeeld naar open bebouwing, halfopen bebouwing en rijwoningen met percentages van respectievelijk 69,2%, 17,3% en 8,1%. Het percentage appartementen bedraagt slechts 4,6%.

Over het algemeen is sprake van woningen in de luxueuze klasse. Er zijn in de gemeente relatief weinig huurwoningen. Van de in totaal 5.267 woningen behoren er 75 tot de sociale huurklasse.

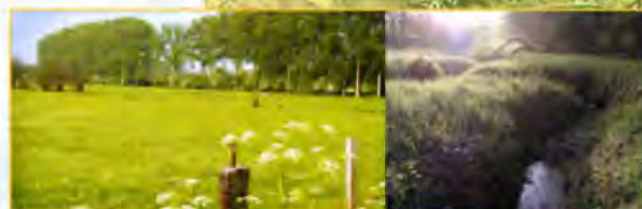
Bonheiden Verleden

Opzet van de gemeente is in de vorm van een gelaagd cultuur landschap met drie min of meer op zich zelfstaande ontwikkelingen:

Het landschap wordt gekenmerkt door een geleding met nattere en drogere gedeelten. De Ferraris kaart toont een patroon van verspreid gelegen boerenbedrijven. Opvallend is de oude blokverkaveling rondom deze bedrijven. De boerenbedrijven zijn omgeven door groenwallen tegen het vee van de burens. Bij verdere beschouwing van de kaart is opvallend het landgoed Berentrotte met bijbehorende bossen.

Een tweede ontwikkelingsgang was vooral van na 1750. Er vond een bevolkingstoename plaats. De nieuwkomers vestigden zich langs de Mechelsesteenweg en de Rijmenamseweg. De doorgaande oude landweg vormde een mogelijkheid voor handel. Er ontstond een gehucht met een kerk en een postkoetswisselplaats. Karakteristiek is de verbinding van de kerk met Berentrotte via de lange dreef. Verdere uitbreiding vond plaats in de vorm van lintbebouwing. Door de verdichting ontstond een verkeersdorp. Uit de Ferriskaart is iets van een "voorstraat situatie" af te leiden.

Als derde ontwikkelingsgang kan worden genoemd het ontstaan van villa bebouwing. Deze vond met name plaats aan de zuidkant van het dorp, waar sprake was van natuurschoon. In eerste instantie werd gebruik gemaakt van het oude agrarische wegenpatroon. In tweede instantie zijn, mede als gevolg van particulier initiatief, grotere gehelen ontstaan in de vorm van buurtclusters. De laatste ontwikkeling wordt gevormd door de aanleg van de Waversesteenweg met de projectie van het sport complex nabij Krankhoeve, het gemeenschapscentrum 't Blikveld en het gemeentelijk administratie kantoor.





St. Annakapel



Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 23 september 1997

Bonheiden wordt aangemerkt als een kern in het buitengebied. Voor de gemeente gelden de volgende richtlijnen:

- aanvullende woningbouw zal vooral moeten plaatsvinden binnen de bebouwde kom. Verdere groei van linten en verspreide bebouwing moet worden voorkomen;
- gestreefd wordt naar een gedifferentieerde samenstelling van woningbouw naar prijsklasse, grootte en type;
- verwevenheid van wonen met activiteiten als dienstverlening, kleinhandel en lichte bedrijvigheid is aanbevelingswaardig;
- maximaal gebruik maken van bestaande gebouwenareaal, bijvoorbeeld door verbouw van leegstaande gebouwen tot woningen;
- streven naar bundeling van dynamiek inzake wonen en werken op geselecteerde plaatsen;
- versterking van identiteit van de afzonderlijke onderdelen van het landschap;
Benadrukking: parkgebieden, natuurgebieden, agrarische gebiedn, recreatie gebieden en ecologische zones;
- het nader differentiëren van het wegennet;
- het aantrekkelijk maken en zonodig herinrichten van dorpskernen en omliggende woongebieden.

Voorts worden de volgende aandachtspunten genoemd: het behoud van culturele en maatschappelijke waarden, de zorg voor het landschap, de verbetering van de verkeersleefbaarheid en tenslotte extra aandacht voor rust en stilte.

In het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen, dat is goedgekeurd in juli 2001, wordt de gemeente aangemerkt als "hoofddorp type III". Voor deze categorie gelden de volgende twee uitgangspunten:

1. De ontwikkeling van nieuwe woningen moet zich beperken tot de opvang van de natuurlijke groei, in welk verband ook wordt verwezen op gezinsverdunding.
2. De ontwikkeling van bedrijfterreinen kan alleen indien sprake is van herlokalisering van bestaande zonevreemde bedrijven.

De gemeente bezit drie "beschermd dorpsgezichten": de omgeving van St. Anna kapel, de kasteellocatie Berentode en het dorpsplein van Rijmenam. De minister heeft de vallei van de Bruine Beek (371 hectare) en de omgeving van de Krankhoeve (50 are) aangewezen als "beschermd landschap".

In het Voorontwerp Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente van april 2005 worden de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen;
- het streven naar gebiedsgerichte kwaliteit
- het concentreren van wonen en werken in de kernen;
- het stopzetten van de groei van linten en verspreide bebouwing.

Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

Voor Bonheiden kunnen de volgende ruimtelijke knelpunten worden genoemd:

- Voortschrijdende lintbebouwing waardoor een versnippering van het landschap plaatsvindt;
- er is sprake van verkavelingsdruk in de overgangszones van Dijlevallei en Bruine Beek;
- er ontbreekt een buffer tussen het landschapspark en de woonzones;
- de grote verkeersdruk Mechelsestraatweg en Rijnmenamseweg;
- het centrumgebied van Bonheiden is te weinig herkenbaar en aantrekkelijk;
- het sluipverkeer in de woonstraten in de omgeving van het Imelda ziekenhuis;
- de ruimtelijke opzet van het dorp staat onderdruk vanwege de contextloze inplanting van nieuwe appartementgebouwen.

Het gemeentelijk actie programma "Versterking landschap" noemt de volgende beleidspunten:

- Ontmoedigen bouw in open ruimte;
- zoveel mogelijk natuurlijke aanleg perceelsafsluitingen;
- heraanplant perceelrand begroeiing met name ter plaatse van de Dijle vallei;
- heraanleg van kleine poelen en vijvers voor de verbetering grondwaterkwaliteit;
- aanplanten van dreven en rijbeplanting langsheen de wegen;
- herstellen van de heidevegetatie op de zandrug gebied omgeving Krankhoeve.

Doelstellingen

- a. Het behoud van het landschap en de groenstructuur:
 - Duidelijkheid scheppen in de opzet van Bonheiden in relatie tot haar drie landschappen;
 - de open plekken in het dorp moeten zoveel mogelijk worden benut voor de versterking van de groensfeer;
 - (een genuanceerde benadering met betrekking tot toekomstige bebouwingsopzet met een keuze voor vrijstaande bebouwing waar de continuïteit van het landschap voorop staat;)
 - extra aandacht voor behoud van groen in voortuinen.
(Ontwikkelen van Kaartbeeld "Groenstructuur")
- b. Versterking van het voorzieningenniveau;
- c. Verbetering van de verkeersafwikkeling in het dorp, de parkeersituatie in het centrum en de leefbaarheid op straat:
 - Intensivering van fiets- en voetpaden netwerk;
 - invoeren van verkeersremmende maatregelen;
 - invoeren van een parkeersysteem met kort- en lang parkeren;
 - aanleg van extra parkeerclusters ten behoeve van opvang van centrumbezoek.
 - medewerking aan ontwikkelingsplannen alleen onder voorwaarde van parkeervoorziening op eigen terrein.
(Ontwikkelen Kaartbeeld met verkeersoorten: auto, parkeren, fiets, voetganger en openbaarvervoer)
- d. Afstemming woningprogramma op woningbehoefte in Bonheiden:
 - Aandacht voor het tekort aan woningen voor starters en senioren;
 - streven naar de bouw van betaalbare woningen voor starters en middenklassers;
 - stimulering van plannen ten behoeve van het splitsen van leegstaande villa's;
 - appartementenbebouwing alleen toestaan waar een stedelijk allure wordt gewenst.
- e. Versterking van de beeldkwaliteit:
 - extra aandacht voor herstel van de specifieke kwaliteit van het landschap;
 - zorgen voor afstemming van nieuwbouw op de omgeving qua vormgeving en architectuur;
 - streven naar een verzorgde inrichting van de openbare ruimte;
 - behoud van karakteristieke gebouwen;
 - streven naar hergebruik van bestaande leegkomende gebouwen.

voortschrijdende lintbebouwing



onaantrekkelijk centrum



grote verkeersdruk



contextloze inpassing



Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

Onze visie

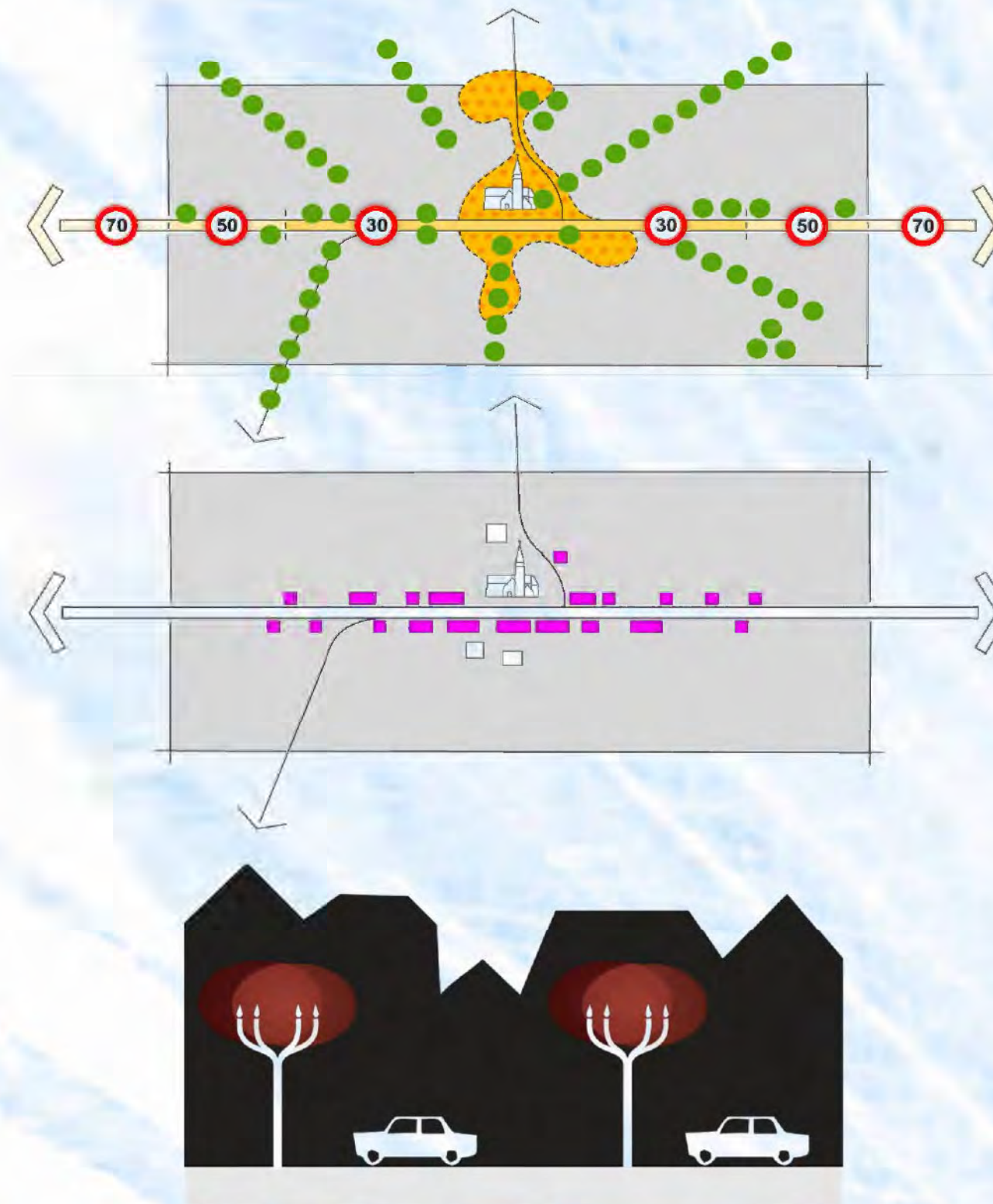
- het optimaliseren van de Mechelsesteenweg als winkelstraat en de Waversesteenweg als cultuurasia die elkaar kruisen ter plaatse van het Kerkplein;
- het maken van een plezierige doorgang voor passanten en een aangenaam verblijfsklimaat creëren voor de bewoners van het dorp;
- het aanbrengen van kleur in het dorp middels groen, bomen, bloemen en een park;
- er voor zorgen dat het leven in Bonheiden aangenaam is op alle vlakken, leven in een stralend Bonheiden.

Onze visie wordt bereikt middels een brede aanpak met aandacht voor de volgende aspecten:

1. Centrumvorming

Vanwege de grote verkeersdruk van doorgaand verkeer is sprake van een onveilig en ongezellig centrumgebied. Met name door een toenemende concentratie van verkeersaantrekkende functies bestaat een kans op een onbeheersbare verkeersdruk. Horeca is in het centrum slecht vertegenwoordigd, waardoor het centrum weinig aantrekkingskracht heeft. Er is een gebrek aan ontmoetingsruimten voor jongeren (fuifzaal en/of ontmoetingscentrum). In Bonheiden is géén zwembad aanwezig. Kinderen moet helemaal naar Duffel rijden.

Maatregelen: gezocht wordt naar een "geconcentreerde" spreiding van winkels, waarbij rekening wordt gehouden met de afbakening van een zogenaamde "gemengde zone". Er wordt uitgegaan van een grotere omvang van de gemengde zone dan nu aanwezig is. Deze ontwikkelingsrichting is vanwege de zorg voor voldoende ruimte voor verkeer en parkeren. Gestreefd wordt naar directe en veilige fiets- en voetgangersverbindingen. Dit beleid zal een positieve invloed hebben op de keuze *vóór* de fiets in plaats van de auto. De versterking van het centrum als hart van de gemeente met extra aandacht voor de ontwikkeling van horeca-activiteiten.



onze visie



Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

2. Woningbestand

De huidige woningbouw richt zich met name op de senioren met een goed gevulde portefeuille. De leegstaande villa's zijn onbetaalbaar en dus ongeschikt voor de opvang van huidige bevolking. Bonheiden moet evenwel ook aantrekkelijk worden als vestigingsplaats voor jeugdige starters.

Maatregelen: bij planontwikkeling streven naar een breed palet aan woonsituaties: met grote en kleine woningen, woningen van diverse prijsklasse alsmede gestapelde en grondgebonden woningen. Plannen ontwikkelen voor woonruimte in de goedkope en gemiddelde prijsklasse voor verbouw van bestaande gebouwen, voor splitsing van leegstaande omvangrijke villa's, en voor woonruimten in combinatie met andere kostendragers, bijvoorbeeld bedrijf aan huis of bovenwoningen boven winkels. Bewuste politiek voeren ten behoeve van goedkope bouwgrond voor eigen bewoners en het invoeren van een voorkeursrecht voor ingezetenen.

3. Werkgelegenheid

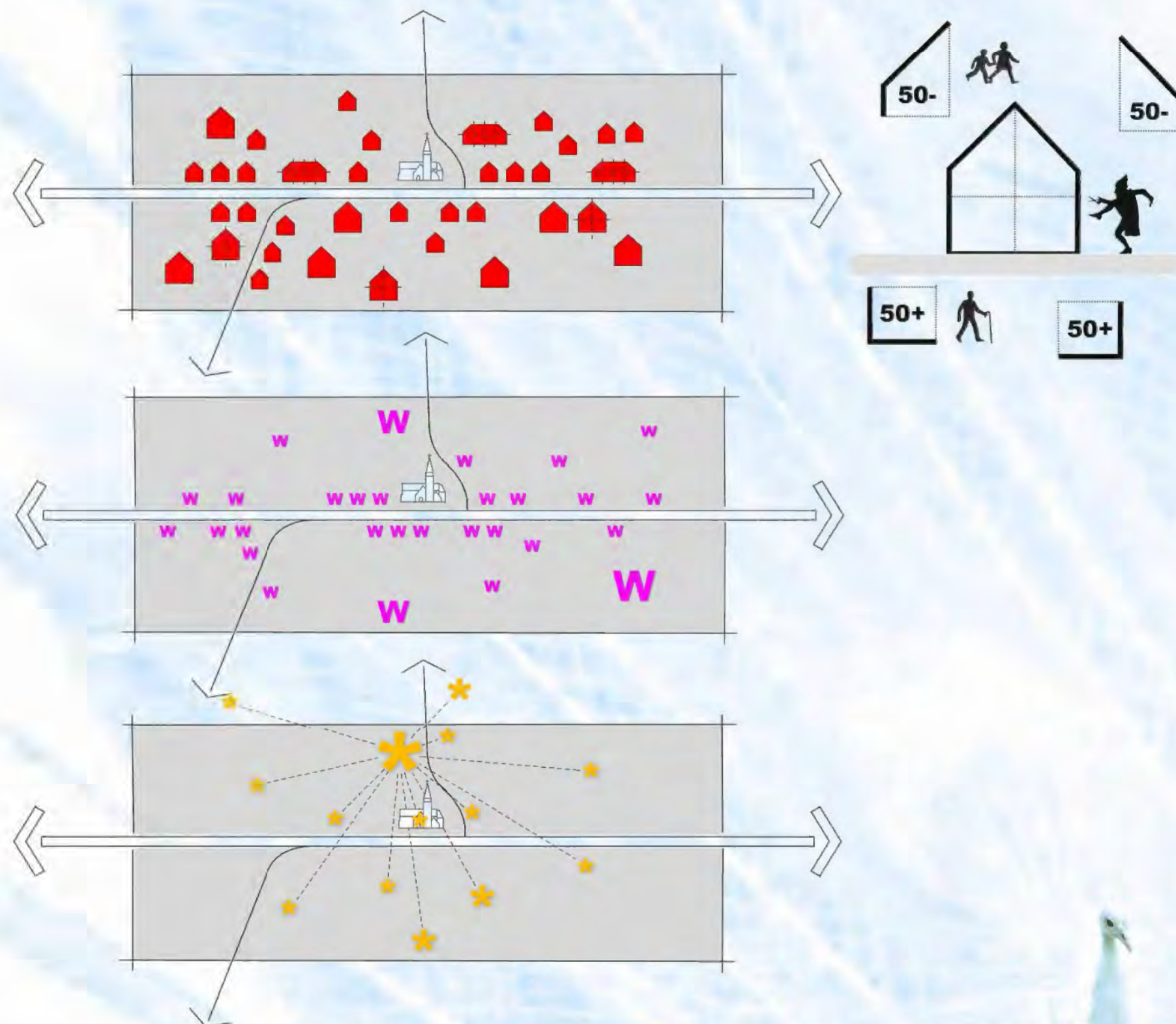
De belangrijkste werkgelegenheid vormt de gezondheidszorg, welke wordt belichaamd door het Imelda ziekenhuis en de in Bonheiden gelegen rusthuizen en serviceflats. Gestreefd moet worden naar meer diversiteit in het werkaanbod. Het werkaanbod moet zich richten op de lokale bewoners en op de versterking van de kansen voor de jonge bevolkingsgroepen in Bonheiden.

Maatregelen: op tal van plaatsen mogelijkheden openen voor de introductie van kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening, onderzoek mogelijkheden van verbreding van het pakket aan onderwijsvoorzieningen naast onderwijs aan kinderen ook het geven van cursussen aan volwassenen. Het zoeken naar nieuwe woonvormen, waarbij sprake is van combinaties van wonen met commerciële bedrijfs- en praktijkruimten.

4. Recreatie en cultuur

Er zijn in het centrum van Bonheiden talrijke plaatselijke verenigingen. Deze verenigingen moeten indien mogelijk een onderkomen hebben in het centrum. Een belangrijk element hierbij is 't Blickveld "cultuur vlakbij de deur".

Maatregelen: de afstemming van het gebruiksprogramma van 't Blickveld op de wensen van de lokale groeperingen, nagaan welke extra voorzieningen nodig zijn om tot een compleet pakket aan recreatieve voorzieningen voor een zo breed mogelijke laag van de bevolking te komen. In dit verband kan worden gedacht aan de uitbreiding van kleinschalige horecavestigingen in het centrum, een eenvoudig dorpszwembad, een museum voor heemkunde, een partycentrum en een ontmoetingspunt en fuifzaal voor jongeren.



onze visie



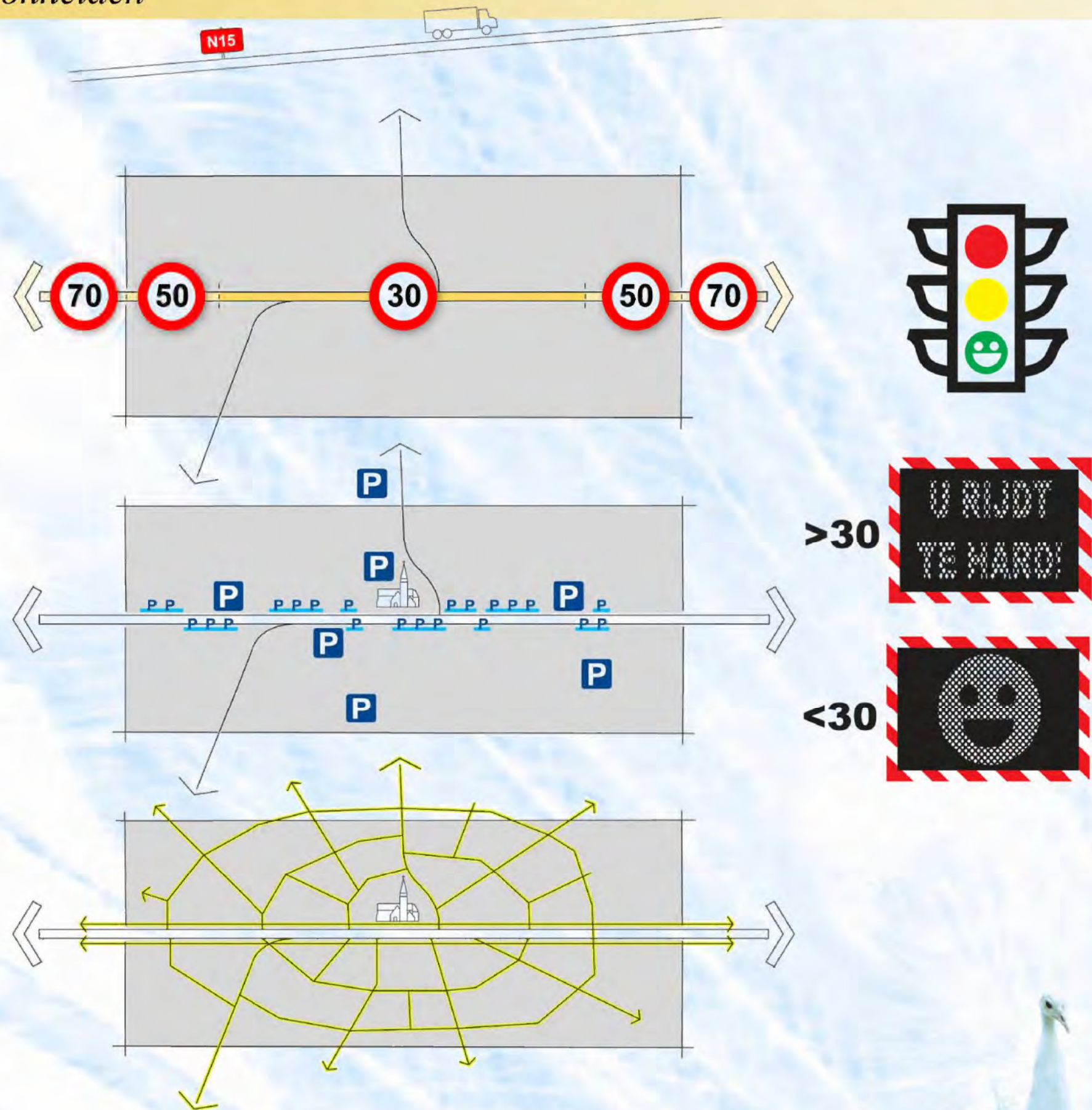
Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

5. Verkeer en verblijf

Op de Mechelsesteenweg en de Rijmenamseweg alsmede de N15 wordt het verkeer steeds drukker (70% toename over periode 1991-2000). Tijdens het spitsuur is op de Mechelsesteenweg een verkeersintensiteit van 600 motorvoertuigen. De verblijfskwaliteit in het centrum van Bonheiden laat te wensen over. Een groot gedeelte van de ruimtecapaciteit wordt gebruikt door autoverkeer. Er zijn te veel parkeerplaatsen langs de Mechelsesteenweg waardoor weinig ruimte overblijft voor voetgangers.

Maatregelen: omleiden van doorgaand vrachtverkeer, aanbrengen van verkeersmaatregelen gericht op beïnvloeding van het rijgedrag op de Mechelsesteenweg, stimulering van het fietsgebruik, aanleg van een fietspadennetwerk, aanleg van parkeerplaatsen bij de toegangspoorten van het centrum, introductie van een gedifferentieerd parkeersysteem, invoering van parkeerduur beperkende maatregelen. Alle maatregelen moeten leiden tot een aangenaam verblijfsklimaat.

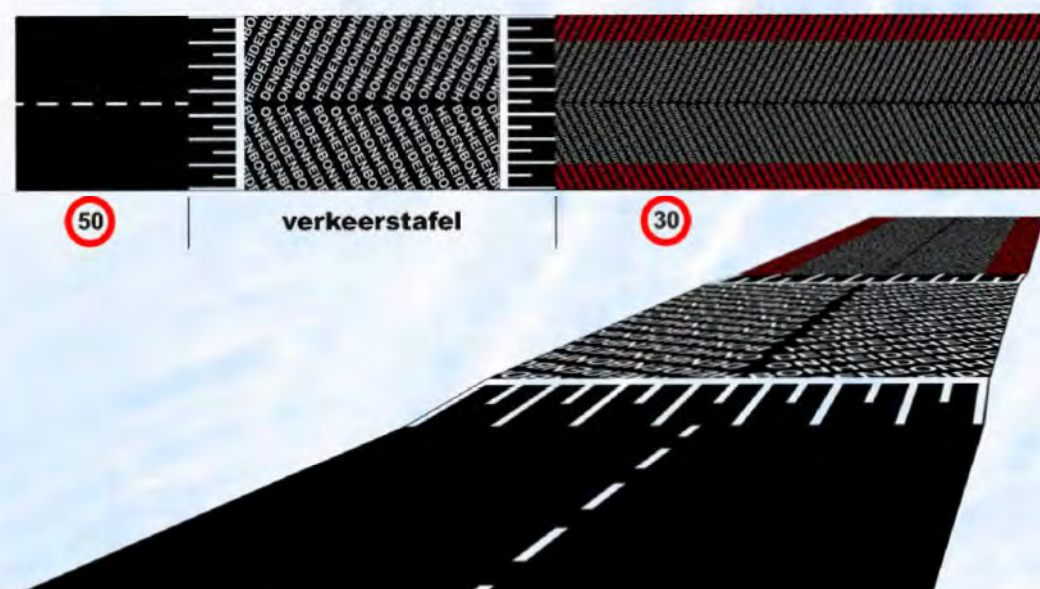


>30



<30





Bonheiden Trots

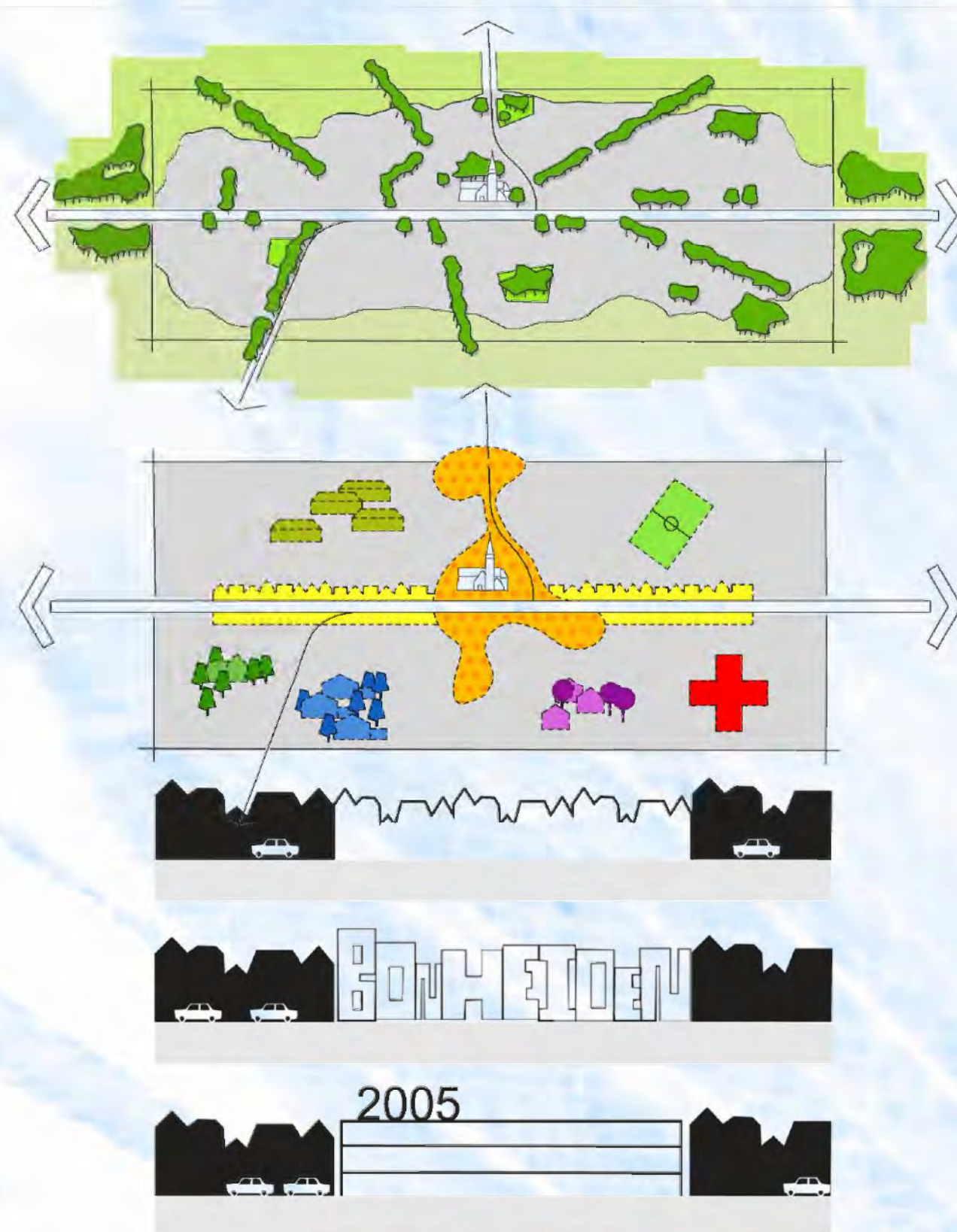
Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

6. Groen en rust

Groen en rust worden als de belangrijkste kwaliteiten van Bonheiden gezien. Nadelig is het doorgaand verkeer in de woonomgeving en de parkeerdruk in de woonstraten. Verbreding van rijbanen gaat soms ten koste van wegboombeplanting (het karakteristieke beeld van dreven). De uitvoering van bouwplannen (bijbebouwing en nieuwe woningen) gaat vaak ten koste van karakteristieke doorkijken naar het landschap. Andere nadelige ontwikkelingen zijn: toenemende verharding van voortuinen en het verwijderen van haagbeplantingen en het vervangen door schuttingen. Maatregelen: Het differentiëren van het wegensysteem en het ontwikkelen van richtlijnen voor een maximum breedte van rijbanen, streven naar herstel van voormalige boomrijen onder andere langs uitgaande wegen, het ontwikkelen van rooilijnplannen met aandacht voor voortuinen, de introductie van verordening ten aanzien van bijgebouwen, waarbij rekening gehouden wordt met behoud van open doorkijken, een subsidie voor behoud van landschappelijke elementen zoals o.a. hagen, houtkanten, hoogstamboomgaarden en knotbomen.

7. Identiteit en beeldkwaliteit

De ontwikkeling van lintbebouwing en verspreide bebouwing vormt een bedreiging van de landschappelijke kwaliteit. Appartementsbouw is op tal van plaatsen gerealiseerd, waarbij onvoldoende afstemming plaatsvindt op de gebouwde omgeving: qua omvang, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling. De ruimtelijke ontwikkeling in Bonheiden kan onvoldoende worden gestuurd omdat de gemeentelijke overheid niet beschikt over noodzakelijke instrumenten. Samenvoeging van percelen en het dempen van sloten gaat ten koste van de landschappelijk schoon. Maatregelen: de aanmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) is nodig ten behoeve van planologische ontwikkeling. Een beeldkwaliteitsplan is nodig op grond waarvan een afweging kan plaatsvinden over vormgeving van gebouwen in relatie tot omgeving. En een natuurbeleidsplan dat gericht is op versterking van het specifieke karakter van het landschap door keuze van specifieke boom- en heestersoorten.



onze visie



BON
BONHEIDEN

Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden



Uitwerking masterplan

Het differentiëren van de specifieke landschappen: het waterlandschap ter plaatse van de vallei van de Boeimeerbeek, het kamerlandschap rond de Bruine Beek en het droge heideachtige landschap ter plaatse van het Woonduin.

Indeling van het plangebied naar gebieden welke behoren tot de bebouwde kom en de gebieden met een open bebouwing. Het markeren van de specifieke enclaves in het gebied, te weten: Imelda ziekenhuis, het woonzorgcentrum Den Olm, de priorij Bethlehem, de kasteellocatie Berenstrode, de beide sport complexen en het gebied rond de Krankhoeve. Deze maatregel moet worden gezien als het terug zoeken van voormalige landschappelijke entiteiten, zoals de Berentrodereef, het kasteel van Berentrode met omliggende heentuin, de Krankhoeve en omgeving.

Het markeren van het centrumgebied als onderdeel van de bebouwde kom met bijbehorende toegangspoorten. Vanwege versterking van het dorpskarakter wordt daarbij uitgegaan van een groter gebied dan uit de huidige functiekaart kan worden afgeleid. Op de daartoe geëigende plaatsen worden centumpoorten aangegeven met een indicatie zoeklocaties voor extra parkeervoorzieningen voor de opvang centrumbezoek.

Het aanwijzen van een voet- en fietspadenstelsel in het plangebied, met speciale aandacht voor de bereikbaarheid van algemene voorzieningen.

Voorts zijn voorstellen opgenomen tot versterking van het pakket aan dorpsvoorzieningen met een partycentrum, een zwembad, een fuifruimte en een heenkunde museum.

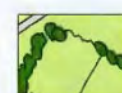
Als opmaat naar specificaties van het landschap en de beeldkwaliteit van het dorpsplan wordt onderscheid gemaakt naar:

- perifere lintbebouwing (wonen in het bos) met nadruk op: de individuele architectuur van de panden, de vrije plaatsing van het pand op het perceel, de omvang van het hoofdpand afgestemd op woonfunctie en de aanwezigheid van voortuinen;
- centrumbebouwing (bebouwde kom) met nadruk op: samenhang van de panden, de hoogte van de bebouwing aan de straatzijde, de voorgeveloriëntatie, het volbouwen van achtererven;
- bijzondere bebouwing (enclaves): extra detaillering voor afzonderlijke complexen, de indeling van de bijbehorende terreinen, de hoofdtoegang tot het terrein;
- uitbreidingsbuurten met nadruk op: samenhang als geheel, de toegang tot het cluster, de relatie met het centrum, de scheiding tussen het terrein en aanliggende woonhuiskavels, de gelijkvormigheid van de panden;
- de aanwezige historische relictten met extra aandacht voor: de architectuur, het bijbehorende terrein en de ruimtelijke inplanting in haar omgeving. (Berentrode, Krankhoeve, St. Anna kapel).

stedenbouwkundige opzet

De 3D tekening is bedoeld om greep te krijgen op de stedenbouwkundige opzet van het hart van de gemeente. De tekening geeft aan het landschap met een globale indicatie van groen en waterlopen, het wegensstelsel, de bebouwingsopzet en de positie van de ontwikkelingslocaties in groter verband. Voorts is te zien de diverse te onderscheiden deelgebieden en de afbakening van het dorpscentrum.





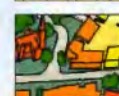
kamerlandschap



waterlandschap



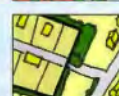
lintbebouwing



centrumbebouwing



bijzondere enclaves



uitbreidingsbuurten



Bonheiden Trots

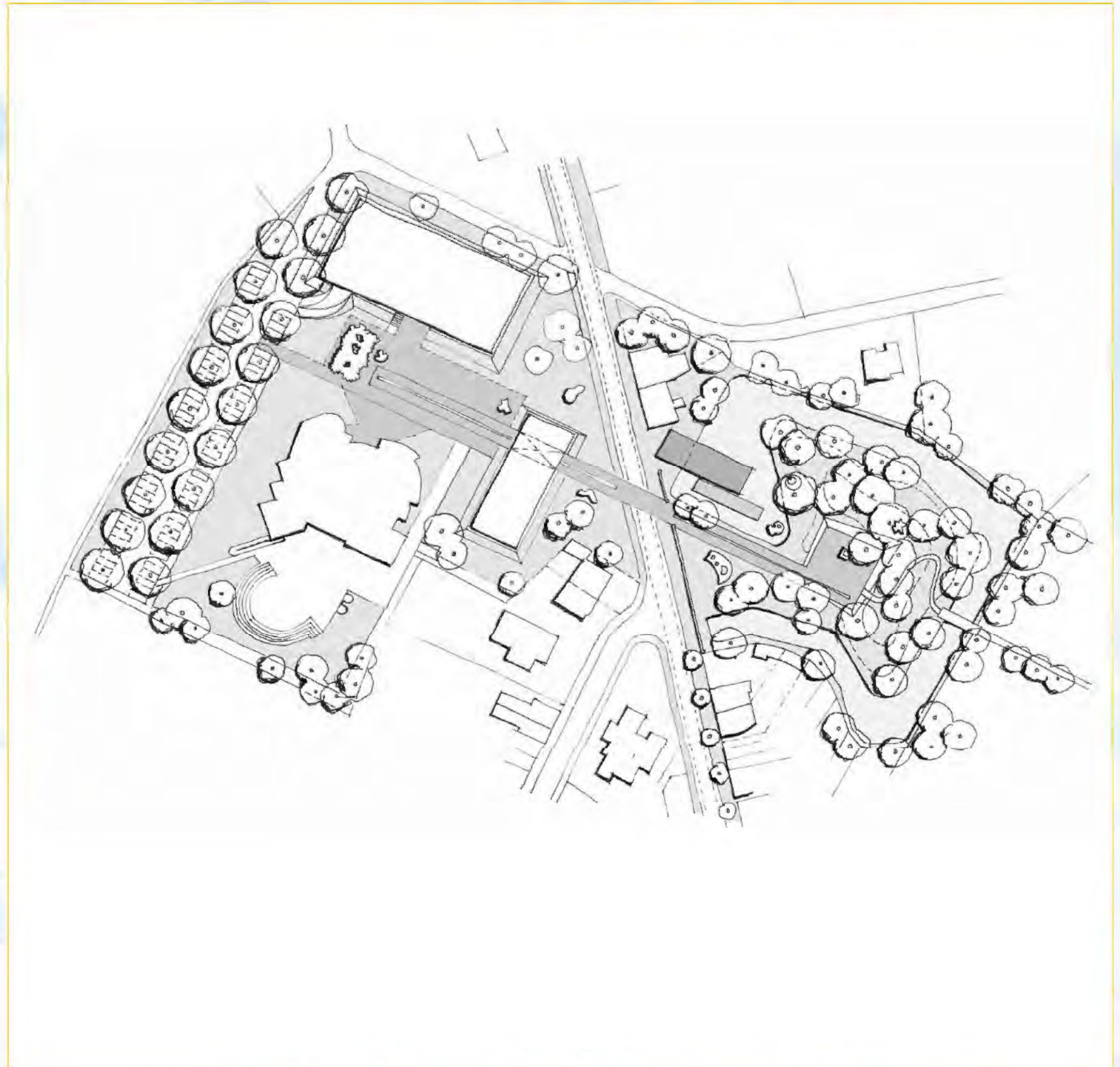
Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

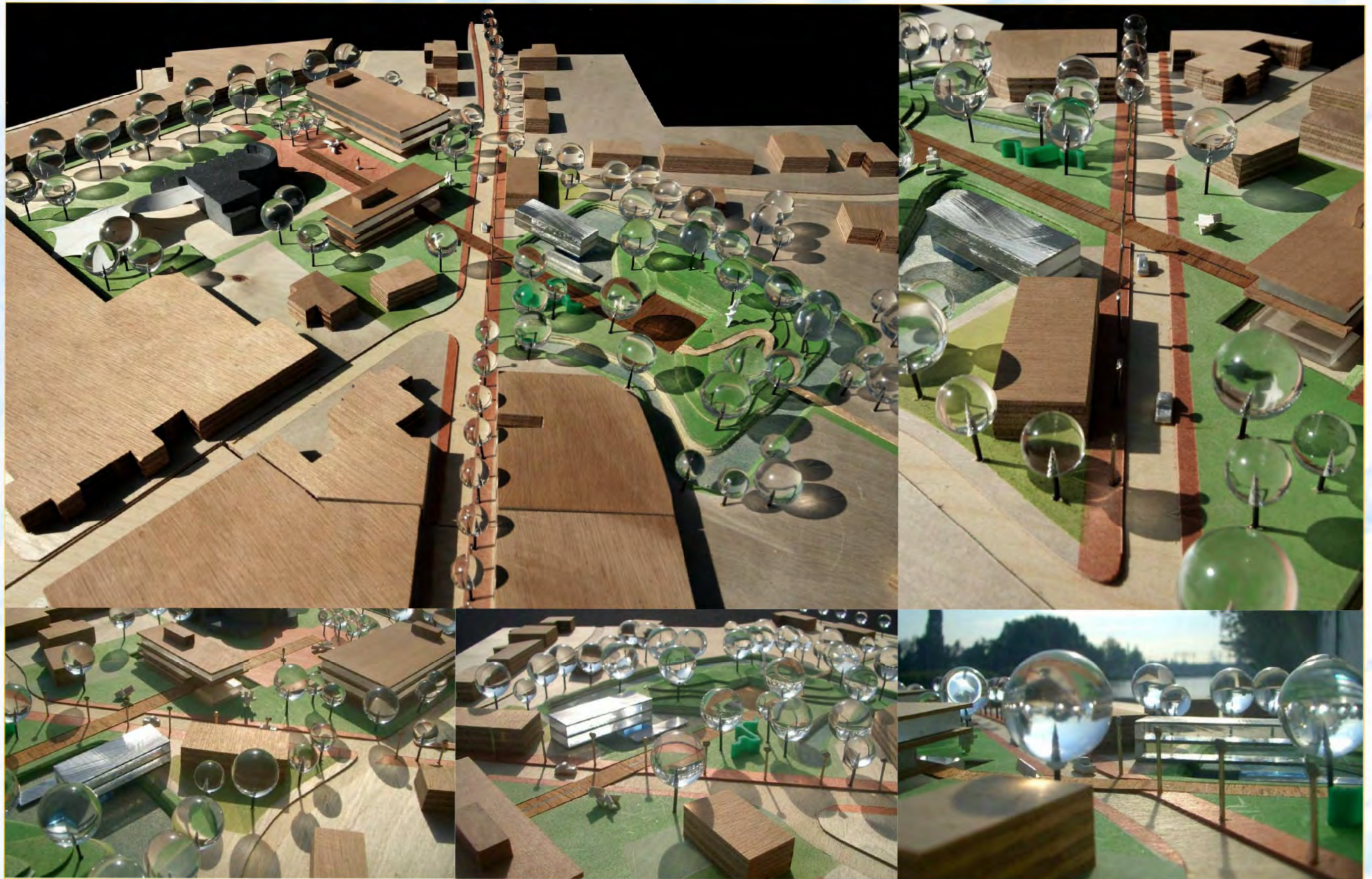


Gemeenschapcentrum administratief centrum 't Blickveld

Reeds enige jaren beschikt de gemeente over een prachtig modern gemeenschapscentrum 't Blickveld. Achter het gebouw is een openluchttheater ingepast in de stijl van Vitruvius. Aan de achterzijde van het terrein is een parkeervoorziening aangelegd, welke ontsloten is via Kardinaal Kardijnlaan. Momenteel is tegenover het gemeenschapscentrum een nieuw administratief centrum in aanbouw waarin het gemeentekantoor en het politiebureau worden gehuisvest in een onderliggende parkeerkelder. Als laatste actie wordt gewerkt aan plannen voor een bibliotheek. Dit gebouw zal worden gesitueerd in de lengterichting van de Waversesteenweg en komt gedeeltelijk op poten te staan zodat een onderdoorgang ontstaat naar het voorterrein voor het gemeente kantoor en het gemeenschapshuis.

Aan de overzijde van de Waversesteenweg ligt het voormalig terrein van de Pastorie. In vroegere dagen lag de pastorie in een park dat omgeven was door een gracht. De gracht is nog goed te herkennen in het aanwezige terreinrelief. Het gebied wordt vooral gedomineerd door waardevolle boombeplanting en is in gebruik als jeugdhonk.





Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

Ons voorstel

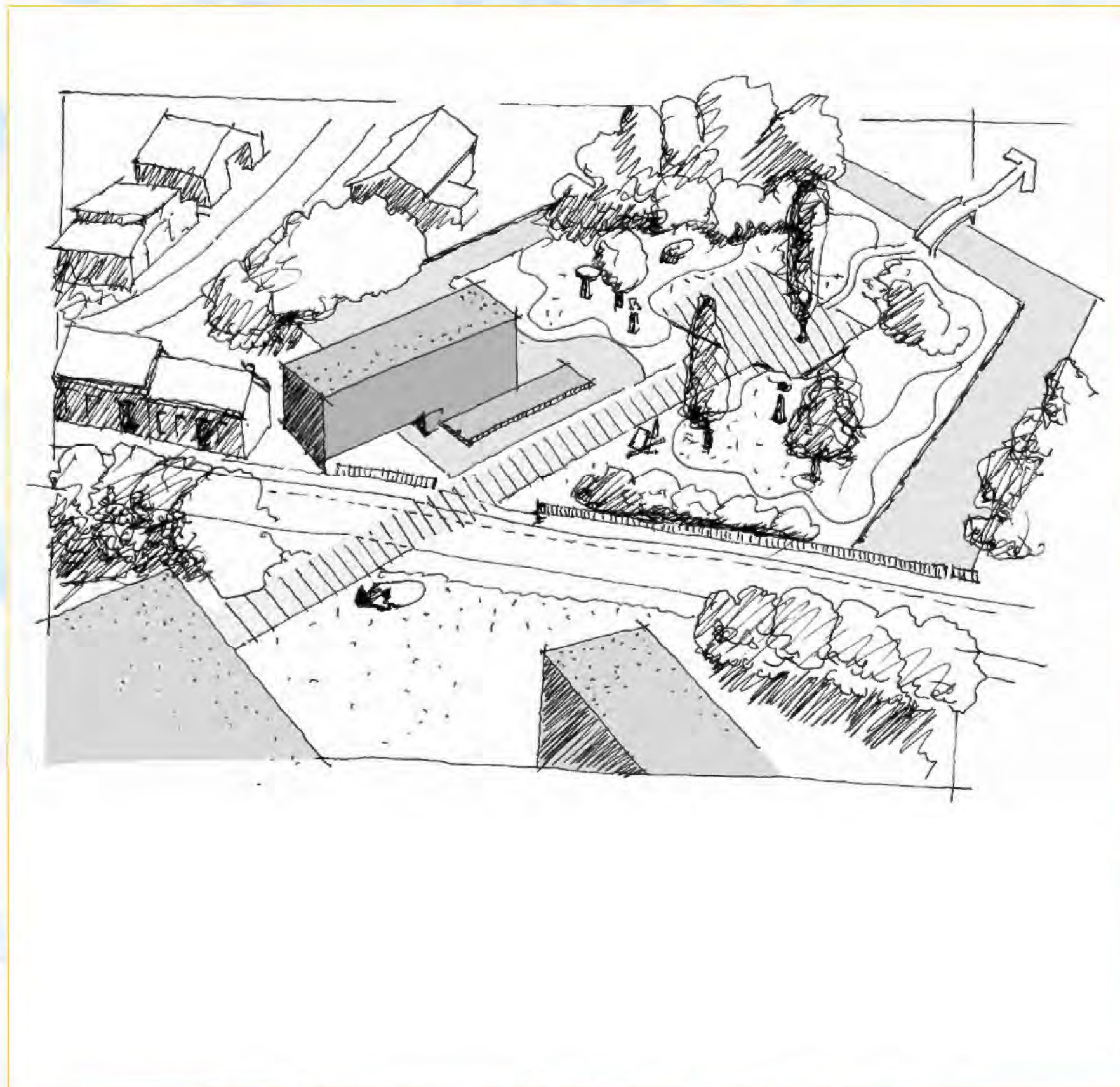
Allereerst pleiten wij voor een wegomlegging, waarbij de Pastoriestraat wordt omgebogen en de aansluiting op de Waversesteenweg een aantal meters naar het noorden opschuift. Door deze aanpassing is een meer directe en veilige voetgangersoversteek mogelijk tussen de voormalige Pastorietuinen, de bibliotheek, het gemeentekantoor en 't Blickveld. Een bijkomend voordeel is dat de karakteristieke panden aan de Waversesteenweg direct aan het park komen te liggen, waarmee voor de toekomst nieuwe kansen ontstaan. De bestaande panden kunnen wellicht een functie krijgen als horeca uitspanning, wellicht in combinatie met een beeldengalerie aan het water. Een mogelijke uitbreiding van een 2-laags expositiegebouw is in het plan opgenomen. Dit bouwvolume vormt een evenwichtige compositie met de nieuwbouw aan de overzijde van de Waversesteenweg.

Bij de herinrichting kan bovendien gestreefd worden naar gedeeltelijk herstel van de voormalige pastorietaan inclusief het gedeeltelijk uitgraven van de voormalige gracht. De voormalige tuin kan dan de functie krijgen van een dorpsparkje waar pauwen trots met hun veren pronken in een groen decor van bomen, struiken en bloemen, omzoomd door een romantische waterpartij. De verbinding tussen het Blickveld, gemeentekantoor en bibliotheek en het dorpspark wordt verkregen door een "loper" met een kunstmatige watergoot. De loper bestaat uit natuurstenen platen waarop bijzondere lichtobjecten worden geplaatst. Nabij de loper, in het groen worden beelden en kunstwerken geplaatst. Het parkje krijgt zo een kunst, rust, ontmoetings- en bezinningsfunctie; de beeldentuin van Bonheiden.

De pleinruimte tussen 't Blickveld, het gemeentekantoor en de bibliotheek krijgt een representatief karakter met een hoogwaardige natuurstenen bestrating en inrichtingselementen.

Er zal een fiets-/voetgangersverbinding moeten worden aangelegd naar de Zellaerstraat, waarmee vanaf 't Blickveld een korte doorsteek ontstaat naar de Mechelsesteenweg.

Ten slotte denken wij aan het verlengen van de Pastoriestraat aan de overzijde van de Berentode dreef in de richting van de gemeenteheide. Het binnenterrein dat als zodanig wordt ontsloten heeft een oppervlak van 6 hectare en kan ruimte geven aan 150 tot 200 woningen. Deze derde maatregel is vooral bedoeld voor de ontwikkeling van een woonbuurt met betaalbare eengezinswoningen, welke op relatief korte afstand van het centrum komen te liggen.





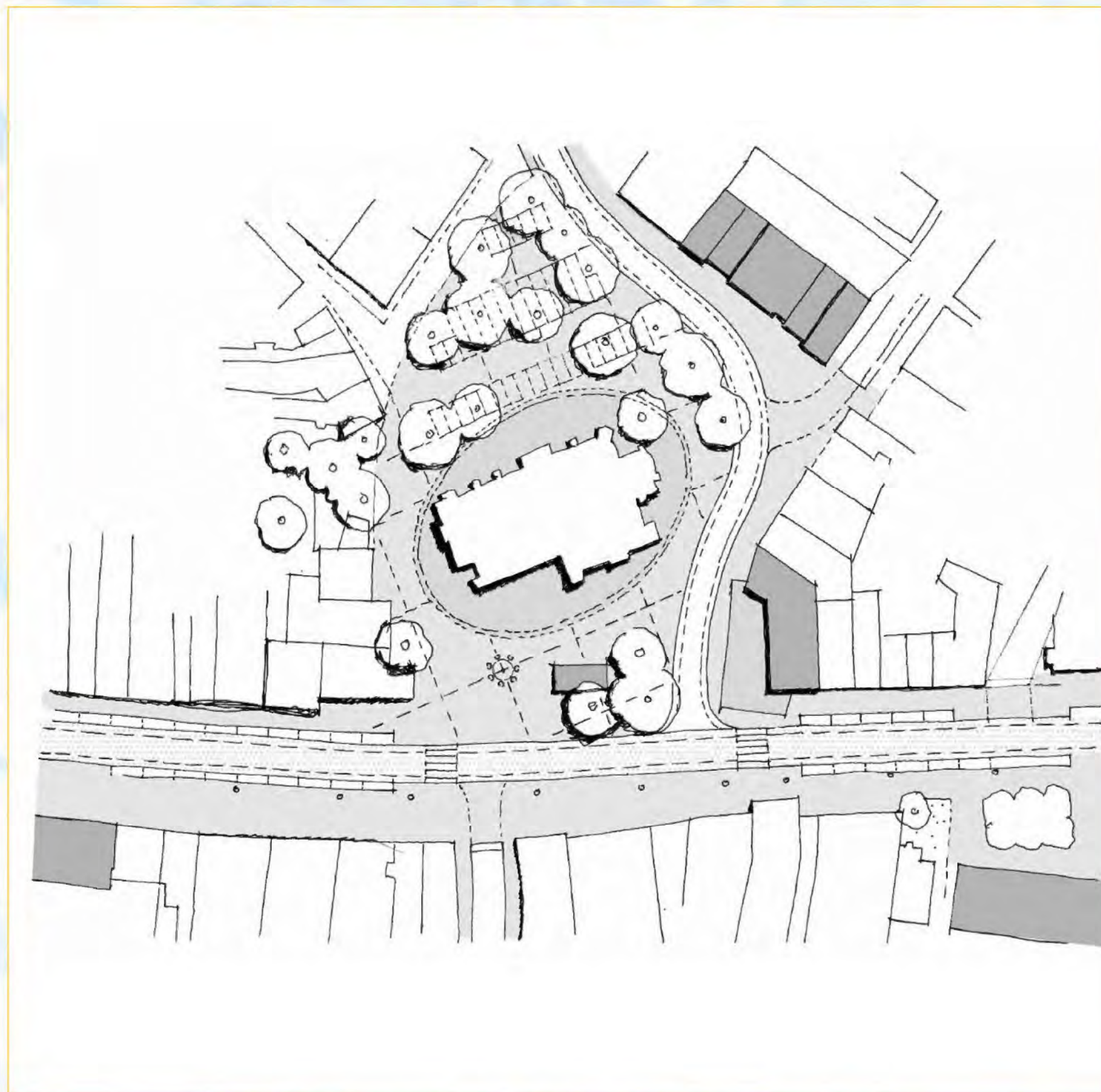
Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden



Kerkplein

Momenteel is het Kerkplein in functionele zin niet opvallend levendig. De sfeer wordt vooral bepaald door verkeer en parkeren. Het stratenstelsel bestaande uit de Waversesteenweg, de Berentrode dreef, de Zellaerstraat en de Mechelsesteenweg heeft een verkeerstechnische detaillering. De ruimte op het Kerkplein doet vooral dienst als parkeervoorziening. Het Kerkplein heeft een hoge potentie vanwege de fraaie kerk en de boombeplanting. De gemeente heeft het Kerkplein aangewezen tot "actiegebied". Het politiekantoor wordt in de toekomst verplaatst, waardoor het gebouw leeg raakt. Indien samengevoegd met naastgelegen ING bank ontstaat een relatief omvangrijke ontwikkelingslocatie. Allereerst wordt gestreefd naar een functionele versterking. Het Kerkplein met de rondom gelegen bebouwing kan in aanmerking komen voor een uitbreiding van het centrumgebied zodat een grotere spreiding van centrumfuncties kan worden bewerkstelligd met een bijbehorend programma met woningen, winkels, horeca en bedrijvigheid. De uitbreiding van het Kerkplein als centrumzone past in het beleid van de nieuwe geplande centrum-as (zie structuurplan).





Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

Ons voorstel

Het aanbrengen van een afzonderlijk wandelpad aan de oostzijde van de Waverssteenweg in de richting van 't Blickveld en het sportcomplex Krankhoeve. De verbreding van het voetgangersgebied gaat ten koste van aanwezige langspaarkeerplaatsen.

De oost-, zuid- en westzijde van het Kerkplein komt op trottoirhoogte. Het parkeren op het Kerkplein zal zich moeten beperken tot de noordzijde (met een maximum capaciteit van ca.50 plaatsen). Het gaat daarbij om parkeren onder de bomen. De overige ruimte op het Kerkplein dient voor multifunctioneel gebruik (horecaterras, evenementen, braderie en ruimte voor een aantal marktkramen). De terrassen kunnen worden bediend vanuit de horecagelegenheden aan de overzijde van de straat.

Uitgegaan wordt van nieuwbouw ter plaatse van het politiebureau tot aan de hoek van de Berentode Dreef. De nieuwbouw bestaat uit een sterk verticaal geled bouwvolume met een hoogte van drie lagen en een kap. Een goothoogte van 9 tot 10 m geeft een goede ruimtelijke verhouding ten opzichte van het Kerkplein. Op de begane grond worden centrumfuncties (winkels, dienstverlening en horeca) voorgesteld met op de verdieping mogelijk woningen in twee lagen (daarboven). Het achterterrein is toegankelijk voor parkeren voor bewoners.

Het aanwijzen van een dorpsvernieuwingsgebied is van belang. Het gaat daarbij om de oude woonpanden ter plaatse van Zellaerstraat met inbegrip van de panden op de hoek Mechelsestraatweg en naastgelegen Heemkundehuis. Belangrijk is het terugbrengen van een stukje historisch Bonheiden.

Een van het meest in het oogspringende plek van Bonheiden is de hoek Mechelsesteenweg-Kerkplein. Zoeken naar een functionele aanpassing, waarbij gedacht wordt aan een levendige functie met veel uitstraling, bijvoorbeeld horeca in combinatie met het huidige makelaarskantoor, op deze wijze ontstaat een ontmoetingspunt in het dorp of in een ander geval een extra opwaardering in de vorm van een prestigieus kantoorgebouw.

De inrichting van het Kerkplein dient te worden afgestemd op het multifunctionele gebruik van de ruimte. Het is een van de meest representatieve plek van Bonheiden. Wanneer je het dorp passeert kom je altijd langs het Kerkplein. Een hoogwaardige inrichting staat ons voor ogen, waarbij een natuurstenen verharding als basis wordt voorgesteld. Zoals eerder aangegeven zal het parkeren zich vooral aan de noordzijde van het Kerkplein concentreren onder een dak van bomen, dat betekent dat er extra bomen naast de bestaande bomen worden aangeplant. De zuidzijde van het Kerkplein is vooral de representatieve kant waar het Kerkgebouw zich manifesteert, deze ruimte houden wij in ons voorstel open voor allerlei mogelijke activiteiten van het dorp. Wel kunnen wij ons voorstellen dat de daar aanwezig frituur in een nieuw eigentijds jasje wordt gestoken, zodat het een verrijking voor het Kerkplein kan betekenen.

De soort van het natuursteen, maat en detaillering dient nader uitgewerkt te worden, evenals de keuze voor het meubilair en verlichting, uiteraard dienen deze aspecten een duurzame en feestelijke uitstraling te hebben.





Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

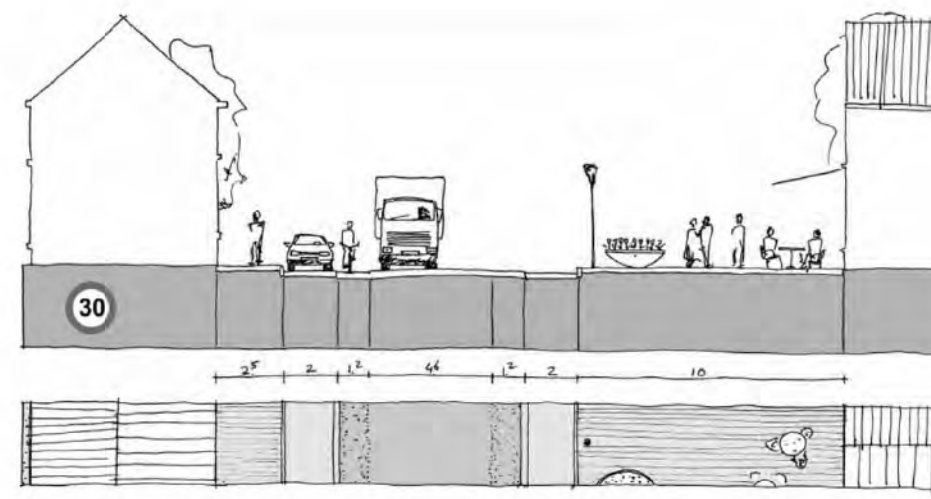
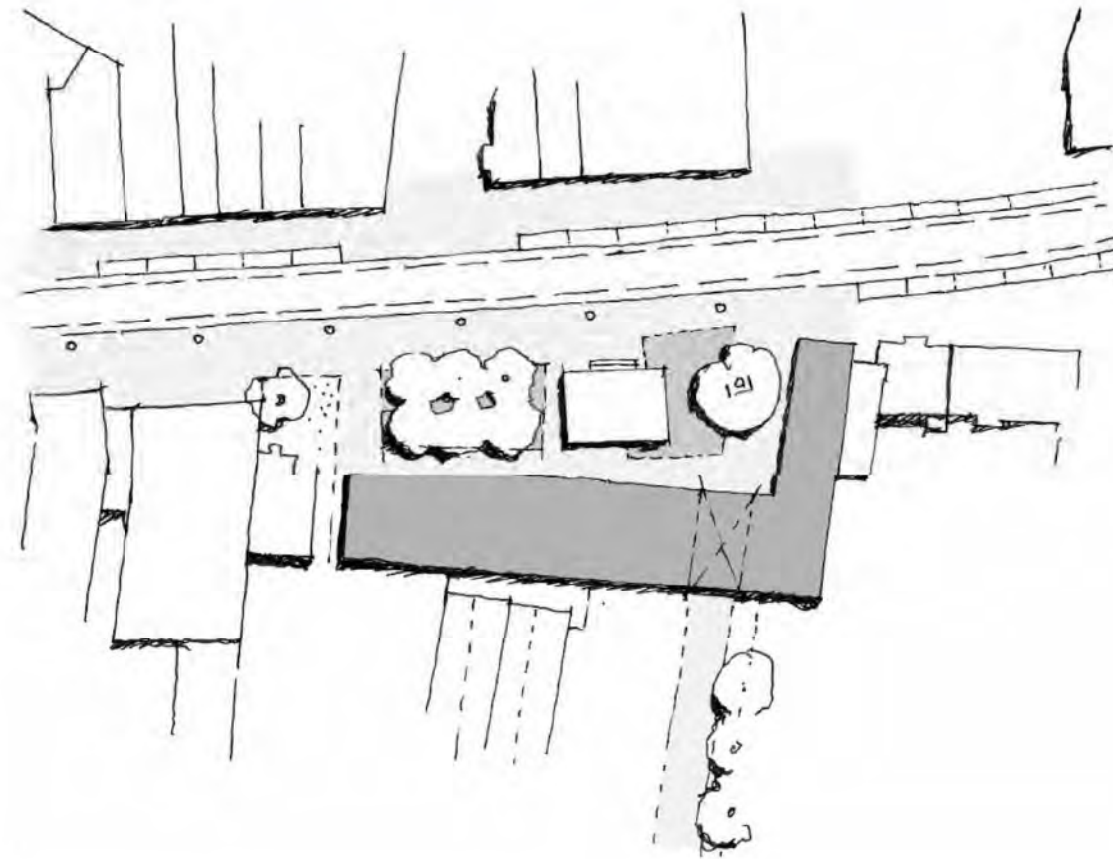


Het oude gemeentehuis

Wij pleiten voor een integrale benadering, waarbij de aangrenzende Mechelsesteenweg tot aan de supermarkt in de beeldvorming wordt betrokken. De Mechelsesteenweg kent een verbreding in het midden ter hoogte van de aansluiting van het Kerkplein. In vroegere dagen werd het midden van het dorp gevormd door een verbreding in de vorm van een soort "Voorstraat". (zie historische Ferrariskaart).

Het oude gemeente huis is vanwege haar karakteristieke vormgeving een sfeerbepalend element in het dorpscentrum. Aan de zuidzijde van het oude gemeentehuis grenst het gemeentelijk scholencomplex.

De gemeente heeft een groot aantal aangrenzende panden kunnen verwerven, zodat een kansrijke situatie is ontstaan voor een doeltreffende ingreep. Na de sloop van de panden ontstaat een grote ruimte aan de zuidzijde van de Mechelsesteenweg / Rijmenamseweg juist in de zichtlijn van het Kerkplein.





Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden



Ons voorstel

Te komen tot een totaal concept in de vorm van een brede voetgangersstrip, waarmee de opzet van de historische "Voorstraat" wordt benadrukt. De voetgangersstrip zal zijn gespannen tussen de supermarkt en het voormalige gemeentehuis. Het concept wordt gecompleteerd met een goed in het oogspringende voetgangersoversteek ter hoogte van het Kerkplein. Het voormalige gemeentehuis wordt in onze visie een vrijstaand object dat centraal komt te staan op een tweede te creëren dorpsplein met ruimte voor een terrasmogelijkheid. Het voormalige gemeentehuis kan een functie krijgen als grand café en/of een heemkunde (oudheidkundig) museum. De zuidwand van het plein wordt gevormd door een nieuw te ontwikkelen modern bouwvolume. Dit nieuwe gebouw vormt een langgerekte bebouwingswand met op de begane grond winkeltjes in een galerieachtige setting. Op de verdieping kunnen appartementen of woonwerkwoonruimten worden gerealiseerd. Het bestratingsmateriaal kan evenals op het Kerkplein bestaan uit natuursteen met een hoogwaardige duurzame uitstraling, zodat de winkel-as en de cultuur-as een kwalitatieve inrichting krijgen met daarbij passende inrichtingselementen en verlichting. Rekening wordt gehouden met een voetgangersverbinding naar het achterliggend speelterrein en fietsenstalling en de Guido Gazelle straat. Het blok bestaat uit drie lagen. Uitgegaan wordt van een hoge begane grondlaag van 3.50 meter. Voor ogen staat een modern en strak vormgegeven volume waartegen de architectuur van het gemeente huis perfect tot haar recht kan komen.

De voetgangersstrip aan de zuidzijde van de Mechelsesteenweg / Rijmenamseweg wordt ingericht tot een gezellige flaneer boulevard met aanliggende winkeltjes en dienstverlenende bedrijfjes zoals een reis- en fietsenwinkel en horeca. De flaneerboulevard loopt tot en met de supermarkt met achterliggende parkeervoorziening.

De overgang van de strip en de rijbaan wordt gemarkeerd door een reeks van opvallende lantarens, welke aan het centrum van Bonheiden gedurende de avonden extra cachet geeft. De zelfde lantarens zullen geplaatst zijn rondom het Kerkplein en aan de zijde van de Waversestraatweg en in noordelijke richting langs de voetgangerspad naar 't Blikveld.





Bonheiden Trots



Een masterplan voor het centrum van Bonheiden

De Poorten

De Mechelsesteenweg is de belangrijkste doorgaande verbinding voor het verkeer, de weg verbindt maar zorgt ook voor een scheiding in gebruik en is tevens de belangrijkste winkelstraat. De afbakening van het snelheidsregime wordt mede bepaald door de twee dorpsingangen namelijk de poort aan de westkant en de poort aan de oostkant van Bonheiden.

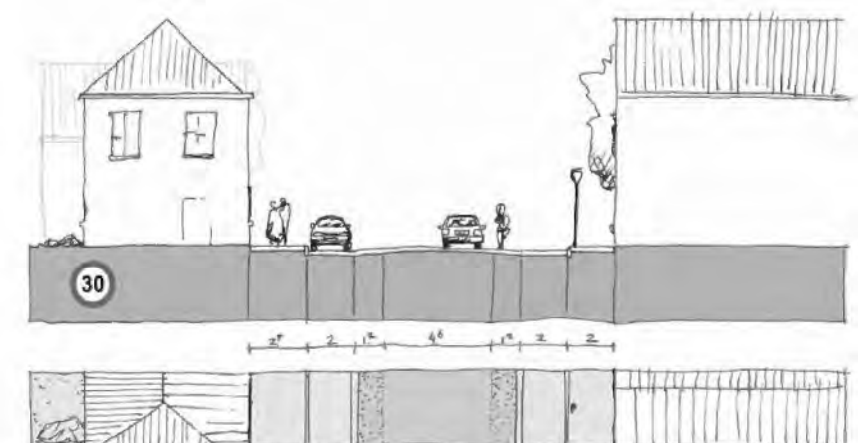
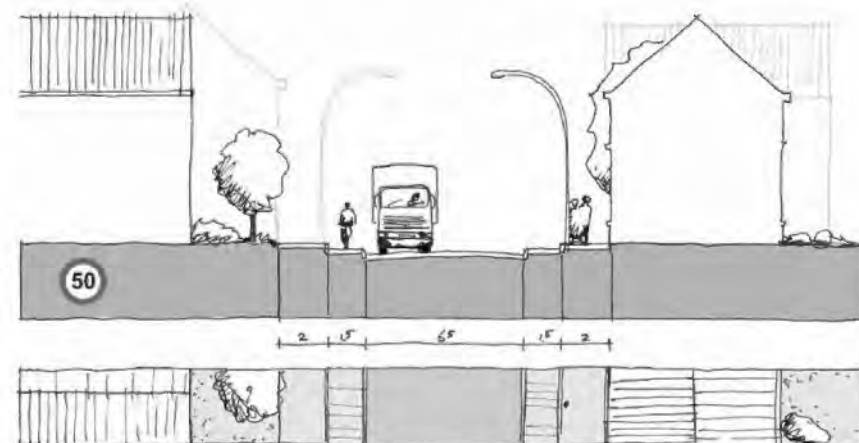
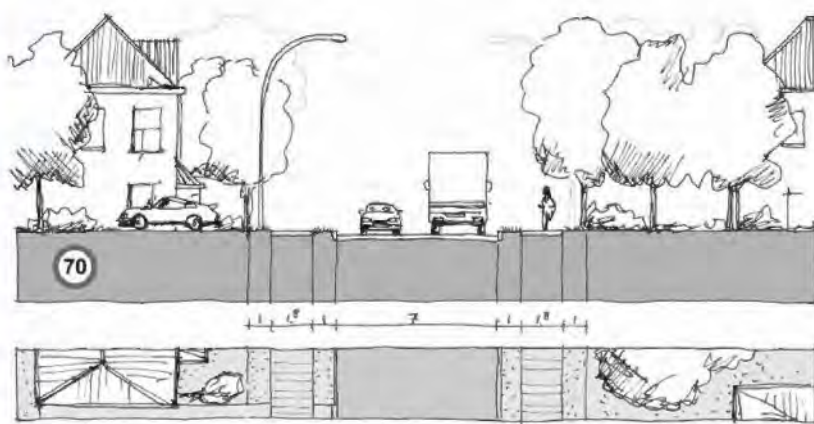
De Westpoort wordt gekarakteriseerd door bebouwing die vrij kort op de Mechelsesteenweg staat waardoor een visuele vernauwing het beeld bepaald. De Oostpoort is daarentegen juist ruimer van opzet met een meer groen karakter. Het ruimer profiel wordt bepaald door de voormalige wissel, deze plek is thans in gebruik als parkeerterrein.

Ons voorstel

In onze visie dient de snelheid van het verkeer te worden aangepast aan het gebruik van de ruimte met het accent op de verblijfskwaliteit, enige profielstudies laten de diverse indelingsmogelijkheden zien, waarbij de plaats voor de fietser in het profiel afhankelijk is van het snelheidsregime. Gestreefd wordt naar extra ruimte voor de voetganger en daar waar ruimte aanwezig is zal langsparkeren worden ingepast. De materiaalkeuze voor het verblijfsgebied zouden wij het liefst willen realiseren in een eenvoudige natuursteen om daarmee het duurzame karakter te benadrukken, bijpassende inrichtingselementen, verlichting en groen moeten het geheel veraangename. Zoals eerder aangegeven zal de nieuwe groenstructuur mede bepaald worden door de rooilijnen van de bebouwing. Een enkele markante solitaire boom kan een plek accentueren.

De materiaalkeuze voor de riwega zal moeten worden afbestemd aan de intensiteit van het verkeer. Wel zal nadrukkelijk de beeldvorming moeten aansluiten bij het centrumkarakter en snelheidsbeperkend moeten werken.





Bonheiden Trots

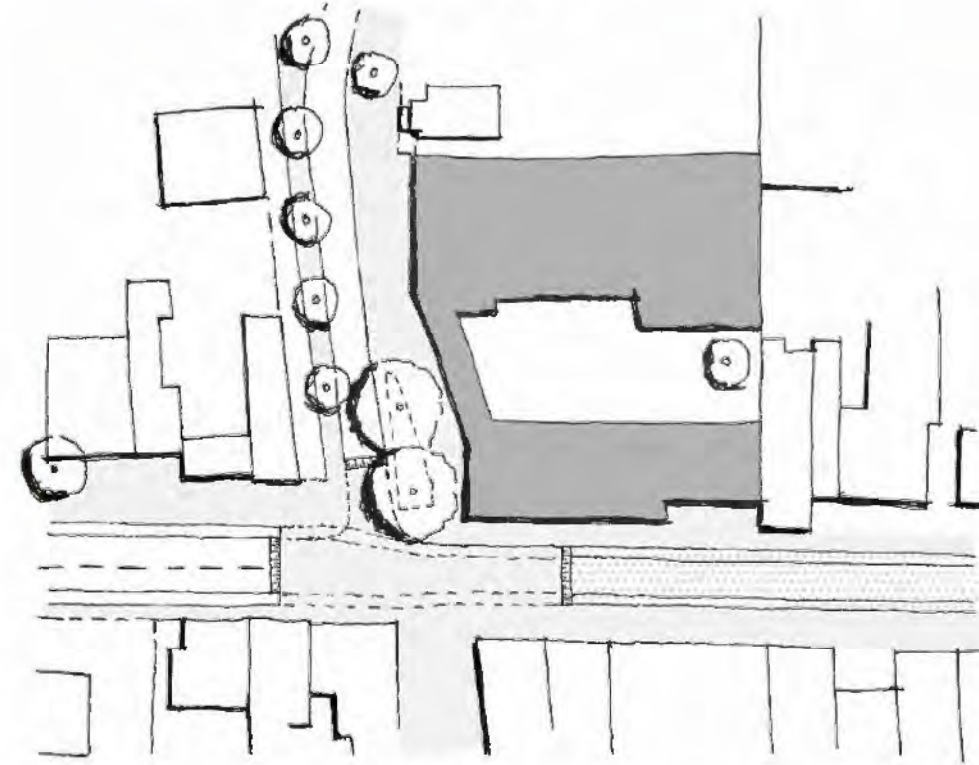
Een masterplan voor het centrum van Bonheiden



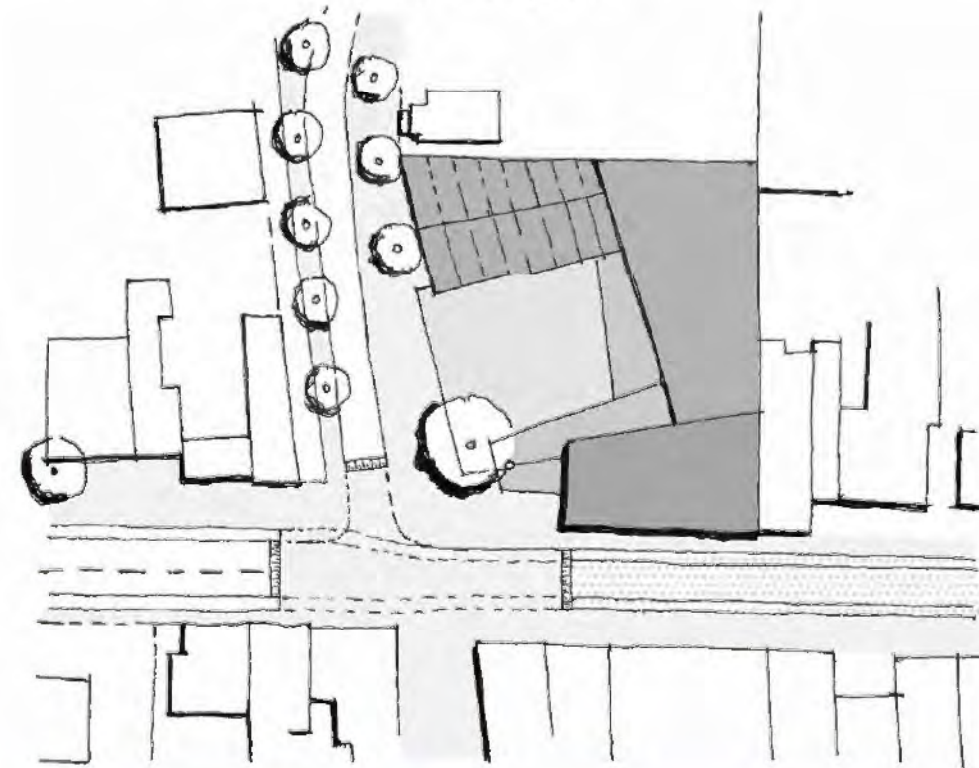
De Westpoort

Voor de Westpoort hebben wij een tweetal varianten opgesteld, één voorstel is gebaseerd op een herinrichting van de openbare ruimte met handhaving van de bestaande bebouwing (het schoolgebouw). Een tweede voorstel gaat verder, wij hebben gekeken naar een stedenbouwkundige oplossing, waarbij bebouwing van de bestaande school is aangepast. Door de aanpassing ontstaat een markante pleinvormige ruimte aan het begin van het centrumgebied. Een bijzondere en veilige inrichting kan de plek een betekenis geven voor het dorp. Het pleintje heeft tevens de functie als schoolplein.

handhaving schoolgebouw



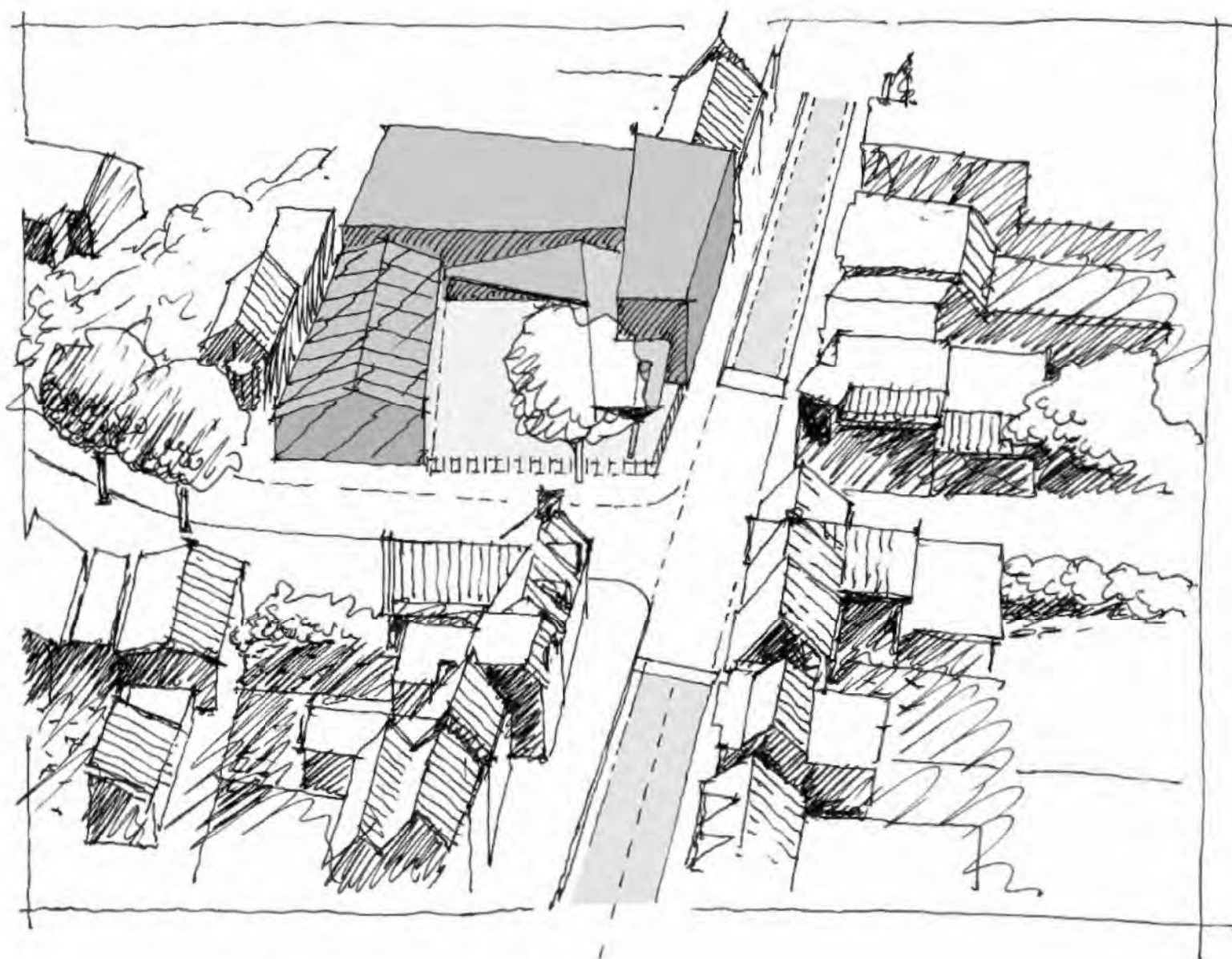
nieuwe "schoolpoort"





Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden





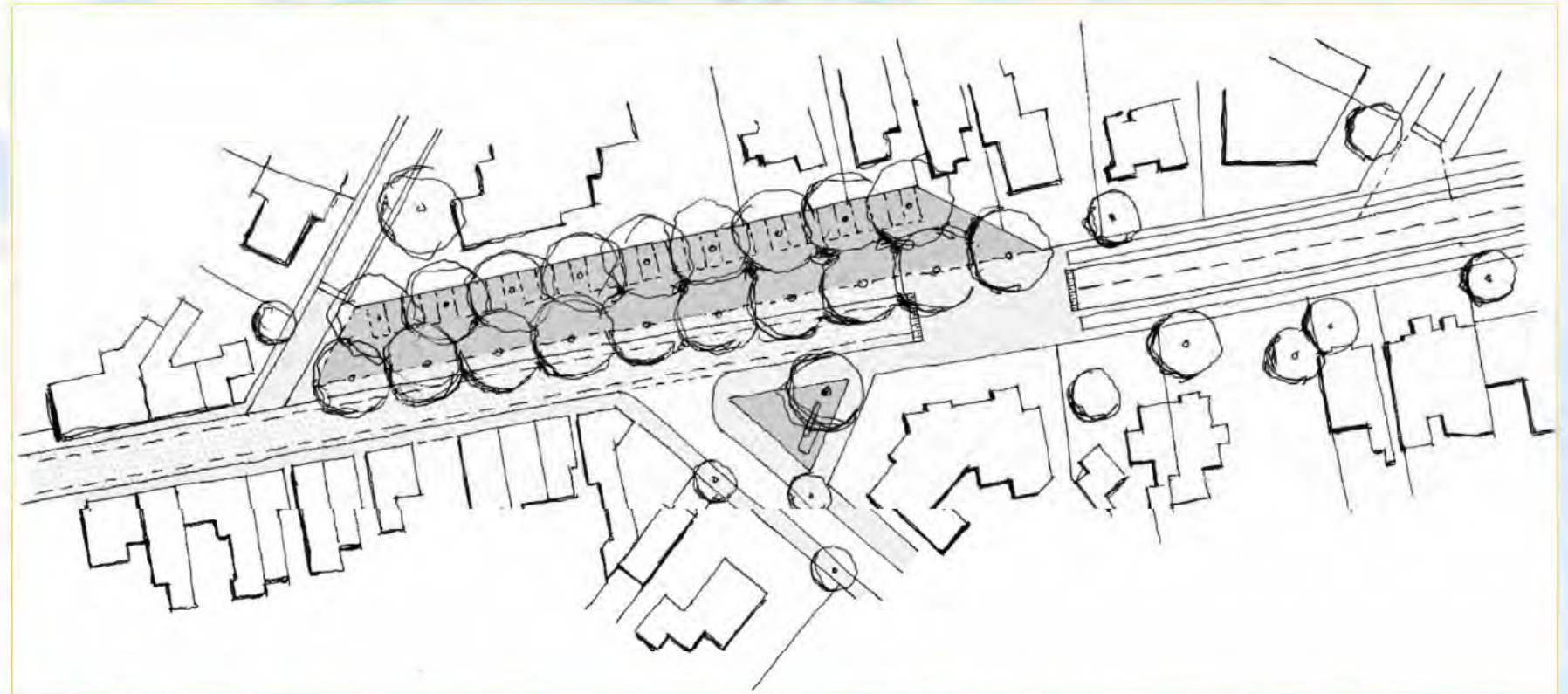
Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden



De Oostpoort

De Oostpoort biedt ruimtelijke mogelijkheden voor realisering van een "groene" poort. Wij stellen voor om de plek van de voormalige wissel in te richten als een hoogwaardige pleinruimte met een bomendak, de pleinruimte kan tevens als parkeerterrein dienen voor het centrum. De driehoekige ruimte voor het Chinees restaurant aan de overzijde van de wissel is eveneens in de planvorming betrokken en als pleintje ingericht. Een grote markante solitaire boom kan de plek extra markeren en het beeld bepalen. De twee pleinruimtes zullen in ons voorstel met natuursteen worden bestraat. Aan het begin van de Oostpoort zal een snelheidsremmende maatregel worden ingepast zodat het begin van het dorpscentrum samen met de "groene" poort wordt gemarkeerd.





Bonheiden Trots

Een masterplan voor het centrum van Bonheiden



Onze werkwijze

Onze visie is een eerste aanzet met betrekking tot verbetering van de centrumstructuur. Het vervolg hierop is een proces waarbij het accent komt te liggen op toetsing van en participatie met belanghebbenden, bewoners, ondernemers en het gemeentebestuur, dus: communicatie om draagvlak te creëren. Wij stellen het volgende stappenplan voor:

1. Inventarisatie en Analyse;
2. Vaststellen van de ruimtelijke en functionele uitgangspunten;
3. Beeldkwaliteit.

Stap 1: Inventarisatie en Analyse

Na beschrijving van de diverse inventarisatiegegevens volgt een sterke-zwakte-analyse met aanbevelingen voor verbeteringen.

Stap 2: Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

In deze fase worden ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd voor een "ideale" functionele opzet van het centrumgebied. Tevens zullen ontwikkelingslocaties worden benoemd en de mogelijkheden worden geschetst.

Stap 3: Beeldkwaliteit

De uitwerking naar beeldkwaliteit zal de volgende onderdelen bevatten:

- de algemene richtlijnen voor de bebouwingsopzet naar morfologie, bebouwingsstructuur, de goot- en bebouwingshoogte, etc.;
- een globale ruimtelijke en functionele uitwerking van de ontwikkelingslocaties;
- de richtlijnen voor architectonische vormgeving naar verbouw- en nieuwbouwplannen;
- de basisprincipes bij de inrichting van openbare ruimten met de keuze van verharding, meubilair, verlichting en groen.

Communicatie

Binnen het proces is een goede communicatie met alle betrokkenen van belang, omdat hiermee het draagvlak en de waardering voor het plan wordt bepaald.

Iedere stap in het planproces zal worden besproken met alle belanghebbenden en uiteindelijk worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor de architectonische beeldvorming worden richtlijnen geschetst welke te zijner tijd dienen als beoordelingscriteria bij welstandstoezicht c.q. schoonheidscommissie.

Organisatie

Het planproces willen wij organiseren met een projectgroep welke de voorbereidende werkzaamheden verricht en een klankbordgroep waar alle ideeën worden besproken en getoetst.

Tijdsplanning

- Bekendmaking keuze van het adviesbureau:
half november 2005
- Startbijeenkomst / afbakening van de opdracht:
1^e helft december 2005
- Stap 1. Inventarisatie en analyse:
gereed eind februari 2006
- Stap 2. Ruimtelijke en functionele uitgangspunten:
gereed eind april 2006
- Stap 3. Beeldkwaliteit:
gereed eind juni 2006

Het streven is er op gericht dat de rapportage van het masterplan en beeldkwaliteitplan van het centrumgebied in Bonheiden eind juli 2006 gereed is voor overleg en ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden.

Onze ervaring

KuiperCompagnons is een breed georiënteerd advies- en ontwerpbureau gevestigd in Rotterdam. Het bureau kent de disciplines ruimtelijke ordening, stedenbouw, architectuur en landschap. Het integrale denken vanuit deze disciplines staat voorop.

KuiperCompagnons heeft ruime ervaring in vergelijkbare opgaves in Nederland en daarbuiten. Onze ervaring reikt van grootschalige masterplannen, juridisch- stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen, inrichtings-plannen en ontwerp en realisatie van gebouwen.

Van inrichtingsplan tot specifiek meubilairontwerp en van stad tot gebouw!

Masterplan en beeldkwaliteitsplan Middelburg



Ontwerp plein, Gorinchem



Ontwerp 130 woningen Hofeiland, Hoogvliet



Herstructurering tuindorp Vreewijk, Rotterdam



Verbouwing Stadhuis en inrichtingsplan stadhuisplein, Vlissingen

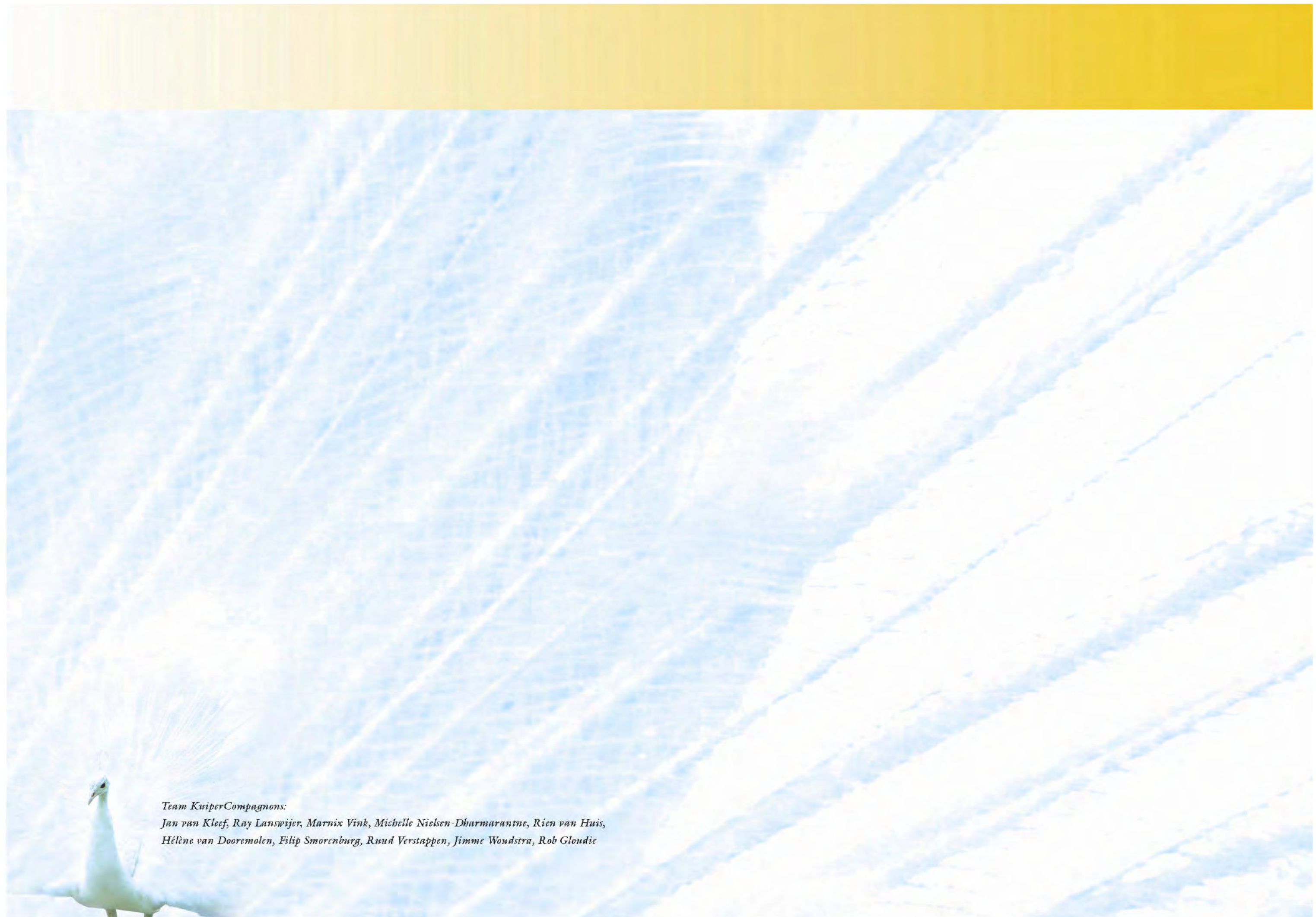


Ontwerp openbare ruimte Skoatterwald, Heerenveen



Ontwerp park van de tijden, Amersfoort





*Team KuiperCompagnons:
Jan van Kleef, Ray Lanswijer, Marnix Vink, Michelle Nielsen-Dharmarantne, Rien van Huis,
Hélène van Dooremolen, Filip Smorenburg, Ruud Verstappen, Jimme Woudstra, Rob Gloudie*