



**Scherpenheuvel-
Zichem**

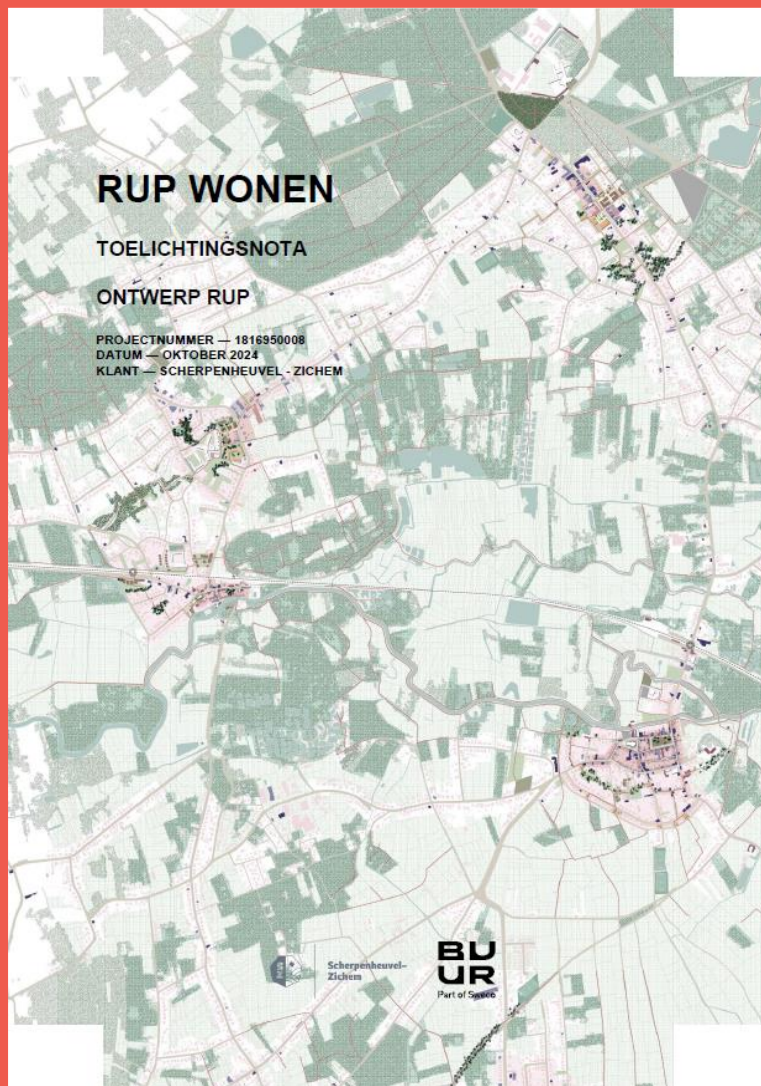


RUP stadskern Scherpenheuvel & RUP Wonen

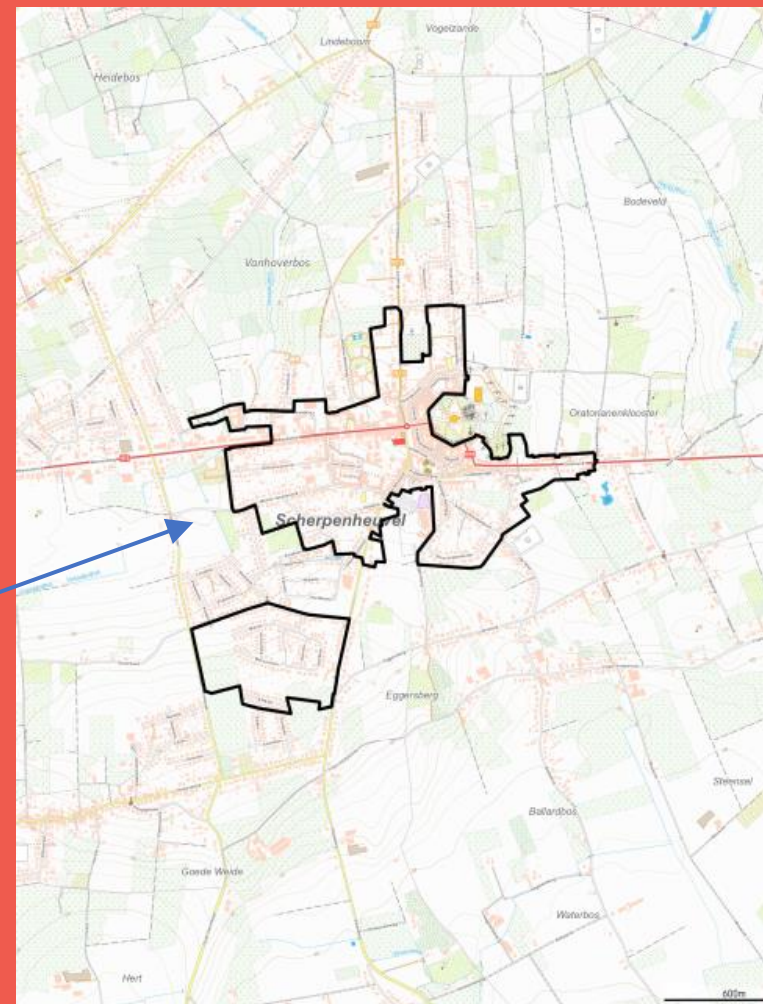
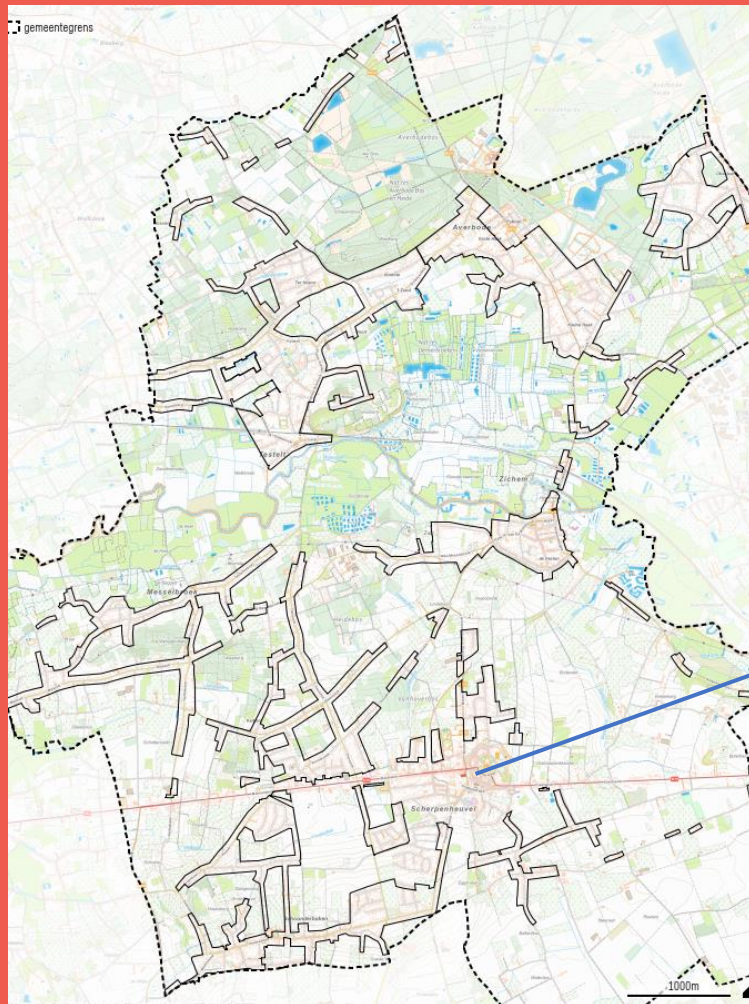
Lokaal atrium Hageland

25 Februari 2025

Twée RUP-dossiers



Twée RUP-dossiers





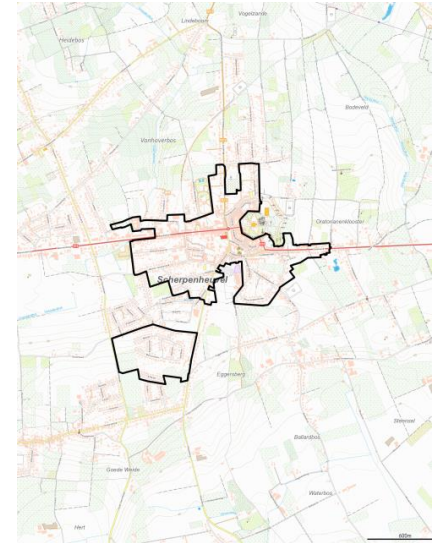
Waarom twee Rup's?

- **GRS (2007):** RUP(s) voor de stadspool Scherpenheuvel of delen van de kern na de opmaak van een stedenbouwkundige analyse, beeldkwaliteitplan en masterplan indien bepaalde cultuurhistorische of waardevolle gebouwen mee opgenomen worden.
- RUP stadskern Scherpenheuvel: gunning 29 januari 2018
- **Herziening GRS (2022):**
 - Door de wijziging van het Vlaams (Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) en provinciaal beleid (beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant) werd er door de stad besloten tot actualisatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan deze nieuwe hogere beleidsvisies.
 - De gemeente zal werk maken van een beleidsmatig goedgekeurde woonzoneringskaart met uitspraken per zone over toelaatbaarheid van inbreiding en verdichting, de overeenkomende dichtere woningtypes (gesloten bebouwing, meergezinswoningen, cohousingprojecten, andere vormen van opsplitsing) en de overeenkomende verdichtingsvormen (opsplitsen van percelen, inbreiding via ontwikkelen binnengebieden, bouwen in tweede orde, hoger bouwen). De woonzoneringskaart weerspiegelt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreffende verdichting en woningtypes. De woonzoneringskaart kan de basis vormen voor een planologisch initiatief (thematisch RUP, gebiedsgericht RUP of meerdere gebiedsgerichte RUP's, verordening, ...).
- Gemeenteraad stelde op 24 maart 2022 de partiële herziening (delen wonen en werken) van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief vast.
- RUP Wonen: gunning 5 december 2022
- RUP stadskern: heropstart en aanpassing startnota



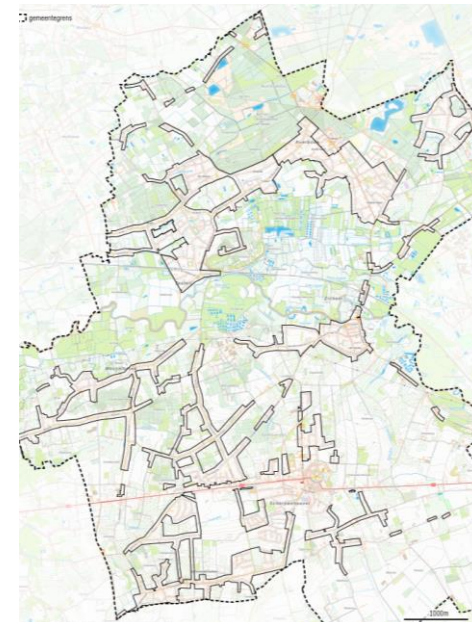
RUP Stadskern Scherpenheuvel

- Bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden bepalen voor structuurbepalend centrumgebied Scherpenheuvel;
- Actualiseren juridische context:
 - BPA's
 - De bestaande verordening 'ring rond de basiliek' verfijnen;
- Projectzone site 't Boemelke;
- Nieuwe zachte verbindingen;
- Verdichtingsprojecten combineren met groene ruimte (vastleggen G/T index);
- Meer flexibele zoneringen en voorschriften.



RUP Wonen

- Kernversterkend beleid binnen de kernen
- Groei beperken buiten de kernen
- Contour volgt bestemmingen 'wonen' in het gewestplan
- Ontwikkelingsmogelijkheden bepalen voor WUG & gebieden voor kernaufwerking





Twée RUP-dossiers





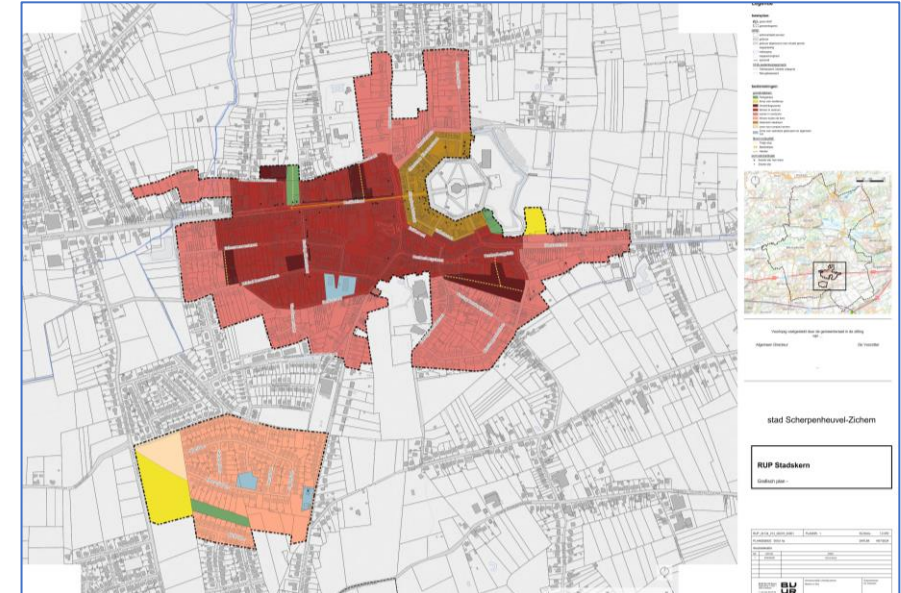
Ontwerp RUP - onderdelen



Toelichtingsnota

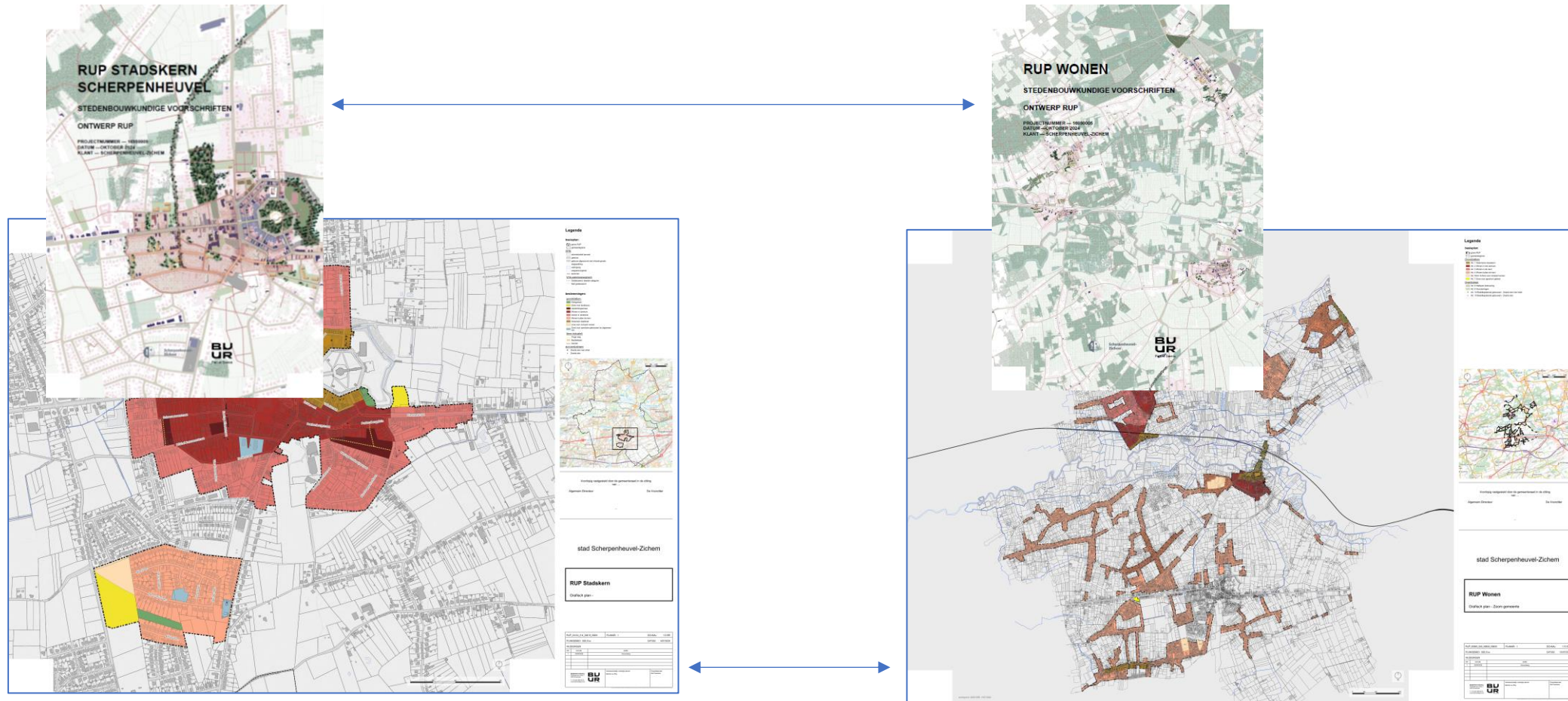


Stedenbouwkundige voorschriften



Grafisch plan

Afstemming dossiers

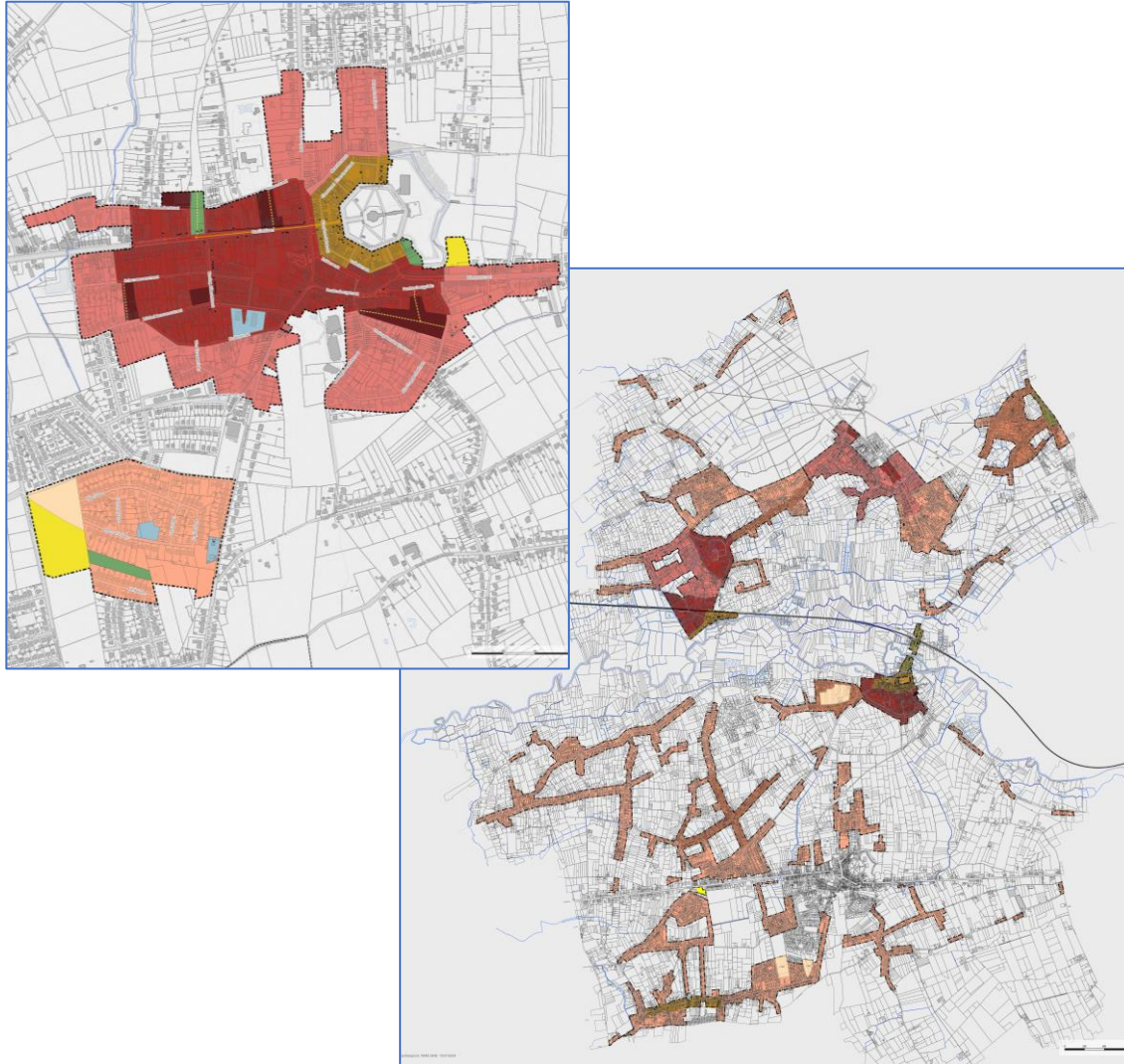




Opbouw voorschriften en grafisch plan



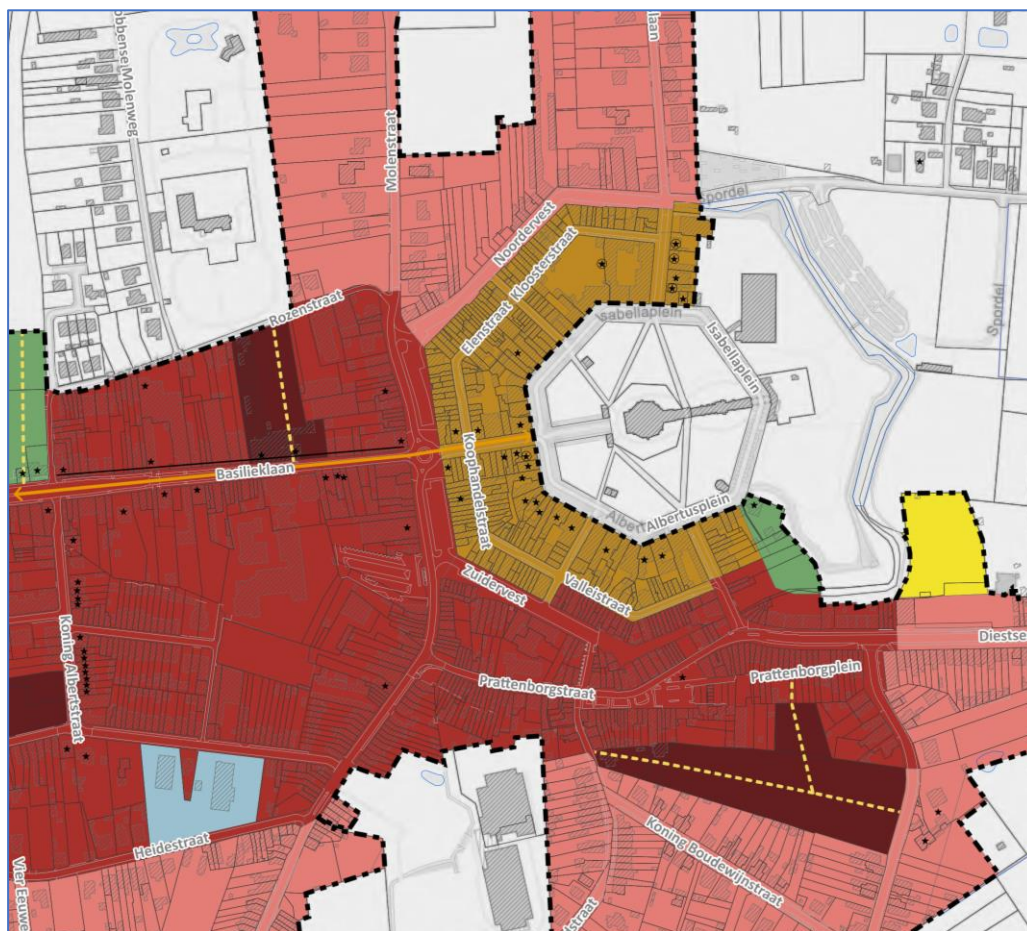
Algemene Voorschriften



1. Overgangsbepalingen
2. Werken van algemeen belang
3. Fietsenstallingen
4. Autoparkeren
5. Levendige plint
6. Woonkwaliteit
7. Daken
8. Energie
9. Inrichtingsstudie
10. Beschermingszones (enkel RUP Wonen)



Overkoepelend



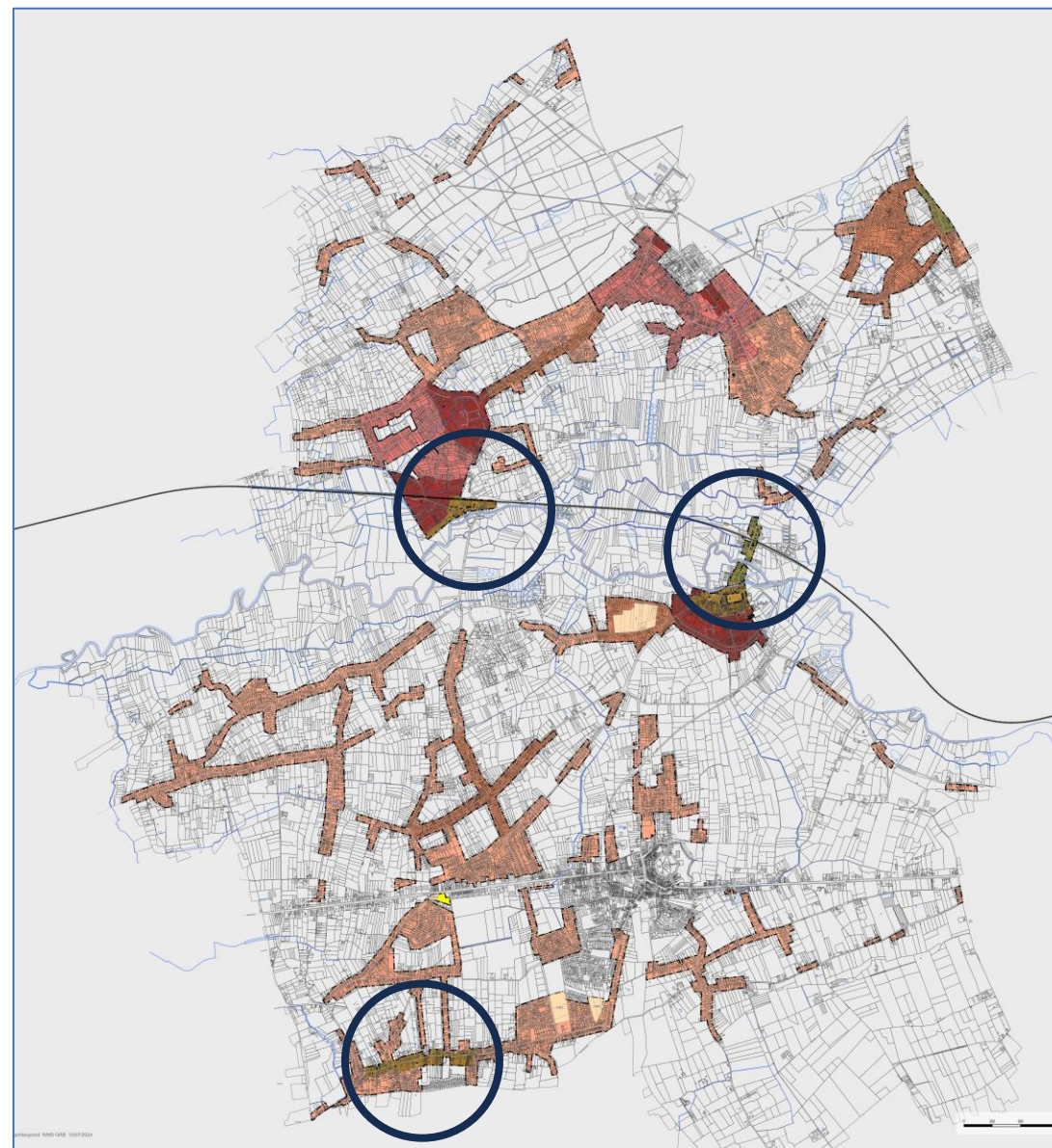
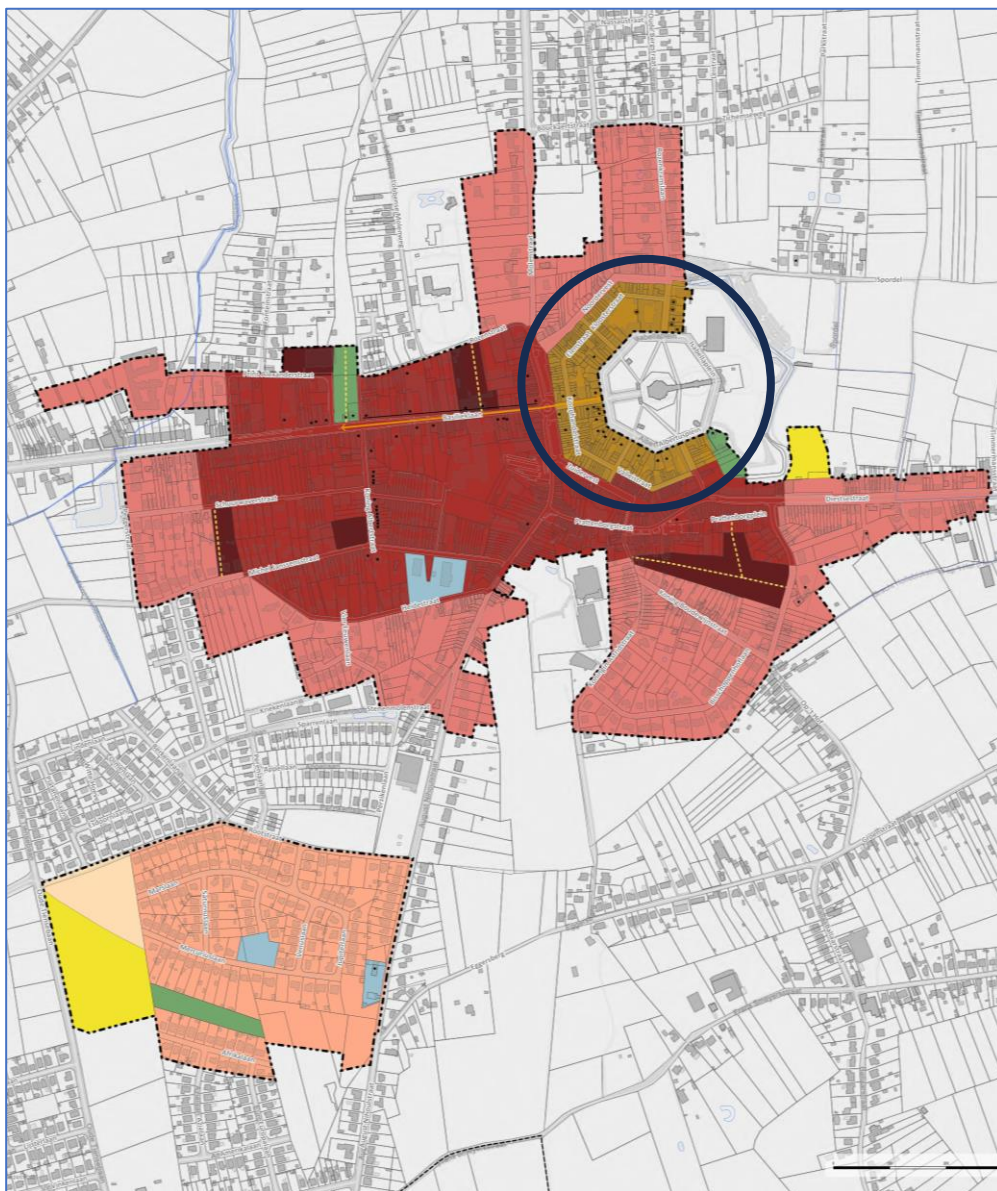
Overdruk erfgoed

- ★ Behoud van erfgoedwaarde
- ★ Behoud van gevels
- Inventarisatie in samenwerking met IOED De Merode





Historisch stadshart / dorpskern





Historisch stadshart / dorpskern

Bestemming

- Wonen & aan het wonen verwante activiteiten & voorzieningen (kleinhandel, horeca, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen,...)
- Voor zover verenigbaar met wonen en de omgeving

Inrichting

- Halfopen en gesloten bebouwing toegelaten
- Meergezinswoningen en eengezinswoningen
- Max 2 verdiepingen met hellend dak
- Materiaal in baksteen in aardetinten in harmonie met de omgeving





Historisch stadshart

Specifiek voor Scherpenheuvel:

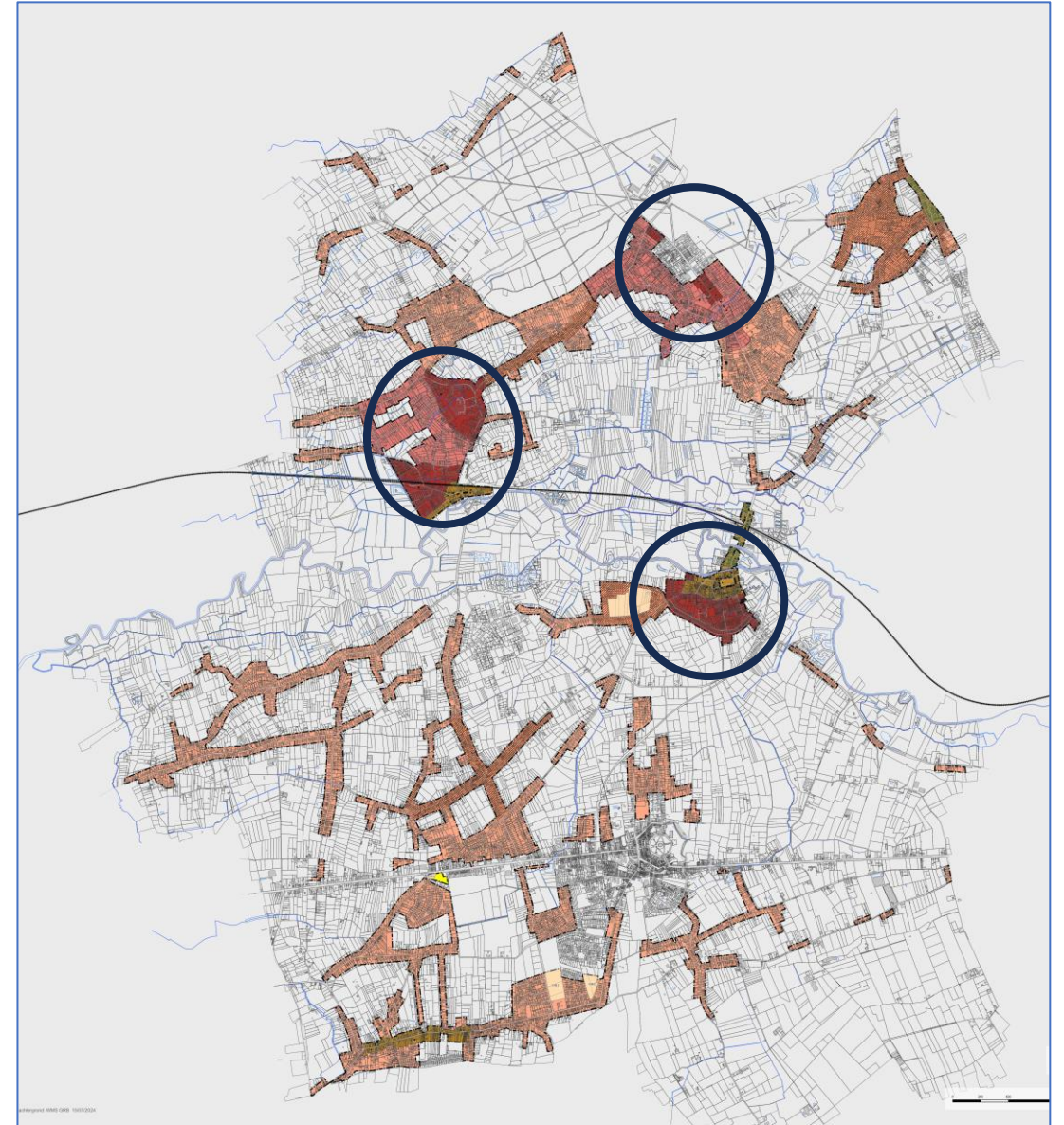
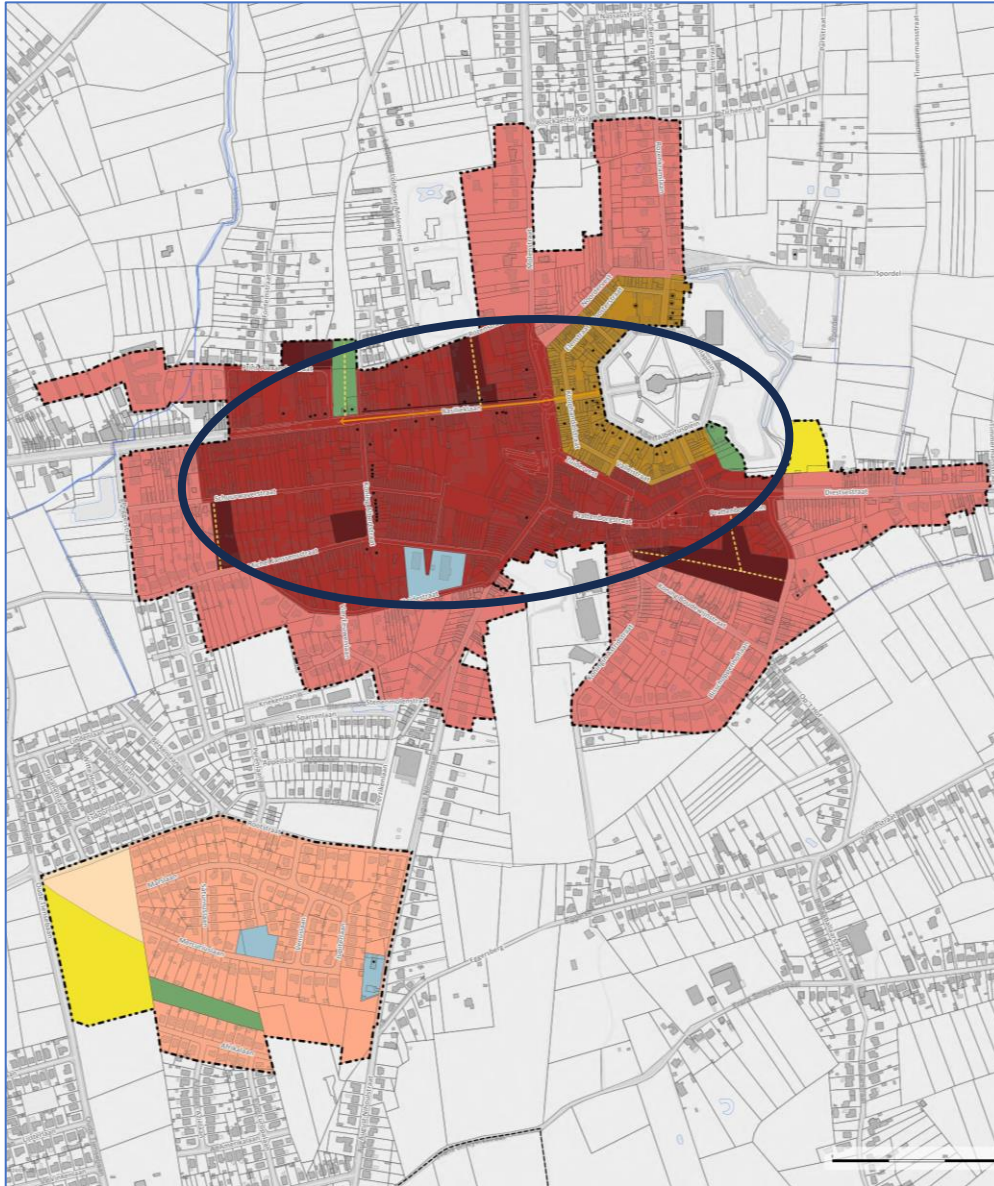
Bestemming

- Geen functiewijzigingen toegelaten van horeca en andere voorzieningen naar wonen toegelaten in zichtlijn Basiliek
- Integratie stedenbouwkundige verordening





Wonen in centrum

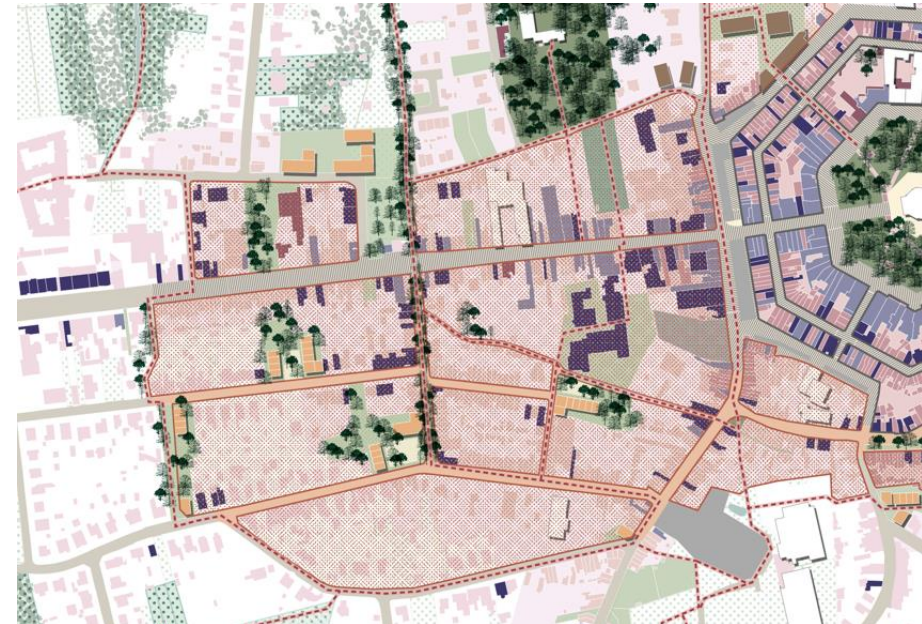




Wonen in centrum

Bestemming

- Wonen & aan het wonen verwante activiteiten & voorzieningen voor zover verenigbaar met wonen en de omgeving
- Kleinhandel wordt toegestaan
- Specifiek voor Scherpenheuvel: kleinhandel > 200 m² wordt enkel toegestaan in gebouwen gelegen langs de Basiliëklaan (overdruk)
- Functie die hinder veroorzaakt is niet toegelaten





Wonen in centrum

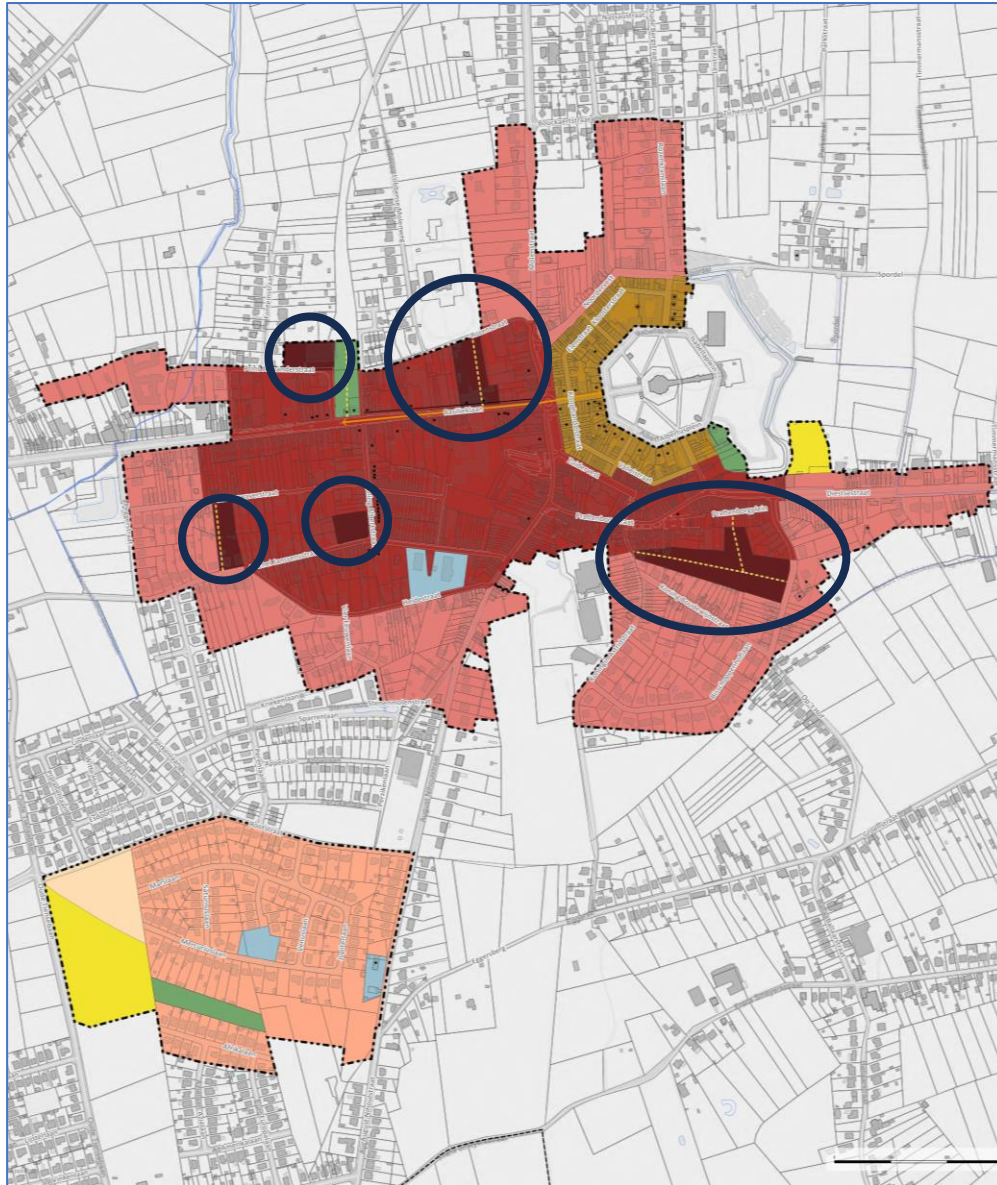
Inrichting

- Meergezinswoningen en eengezinswoningen
- Eengezinswoningen kunnen enkel gerealiseerd worden als gesloten en halfopen bebouwing.
- Max: 2 bouwlagen + dakverdieping (hellend of teruggetrokken)
- 3^{de} verdieping kan enkel mits:
 - Gevelbreedte van min 20m
 - 1 boom planten per wooneenheid
 - Project voorziet trage weg of collectieve groenruimte of sociale woningen of andere opties uit algemeen belang
- Gebouwen worden voor minstens 70 % opgetrokken uit baksteen in aardetinten in harmonie met de omgeving
- Gebouwen breder dan 10 meter: verticale geleiding om de 5 meter





Verdichtingszones (enkel RUP Stadskern)





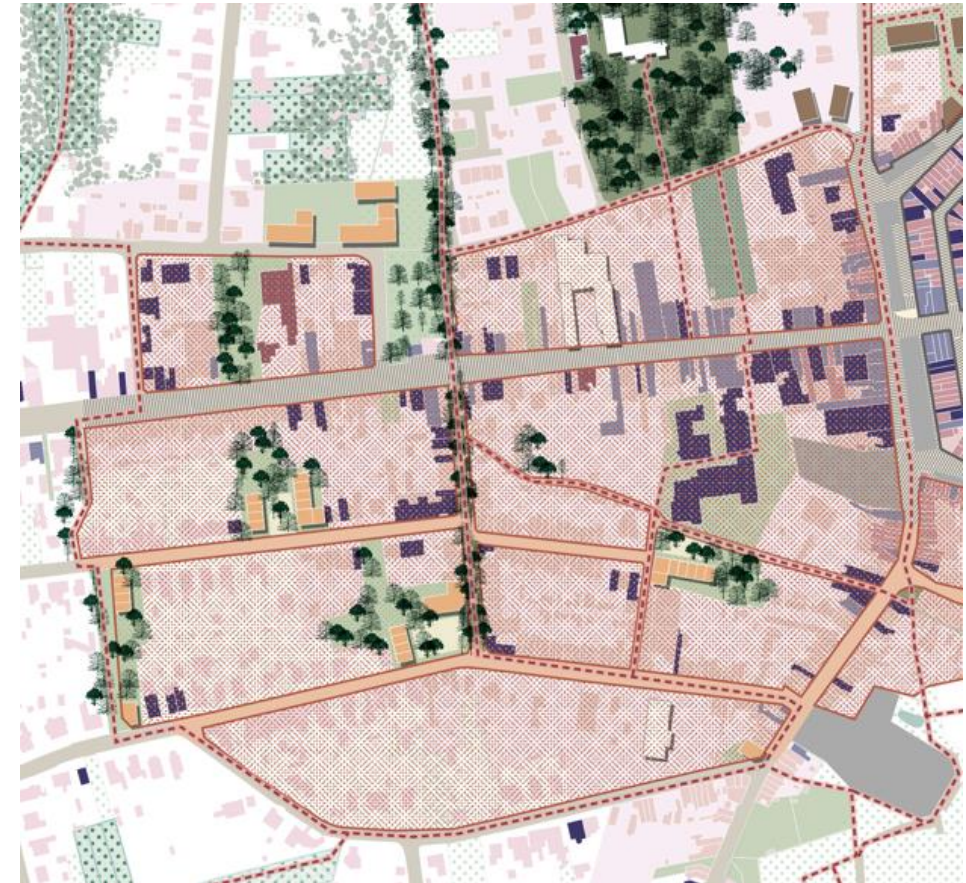
Verdichtingszones (enkel RUP Stadskern)

Bestemming

- Wonen en aan wonen verwante functies
- Kleinhandel wordt enkel toegestaan in gebouwen gelegen langs de Basiliëkiaan (overdruk)
- Functie die hinder veroorzaakt is niet toegelaten

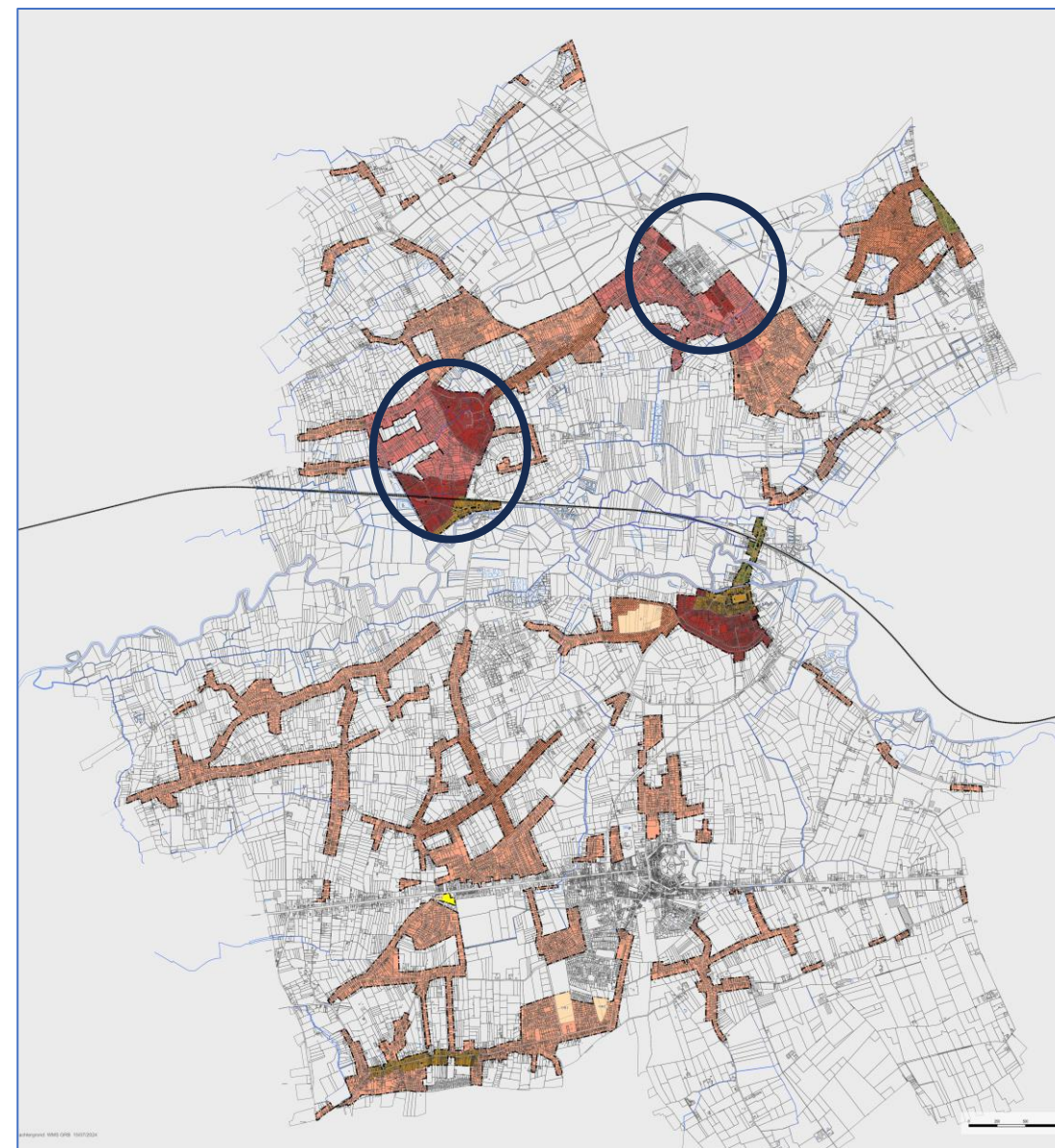
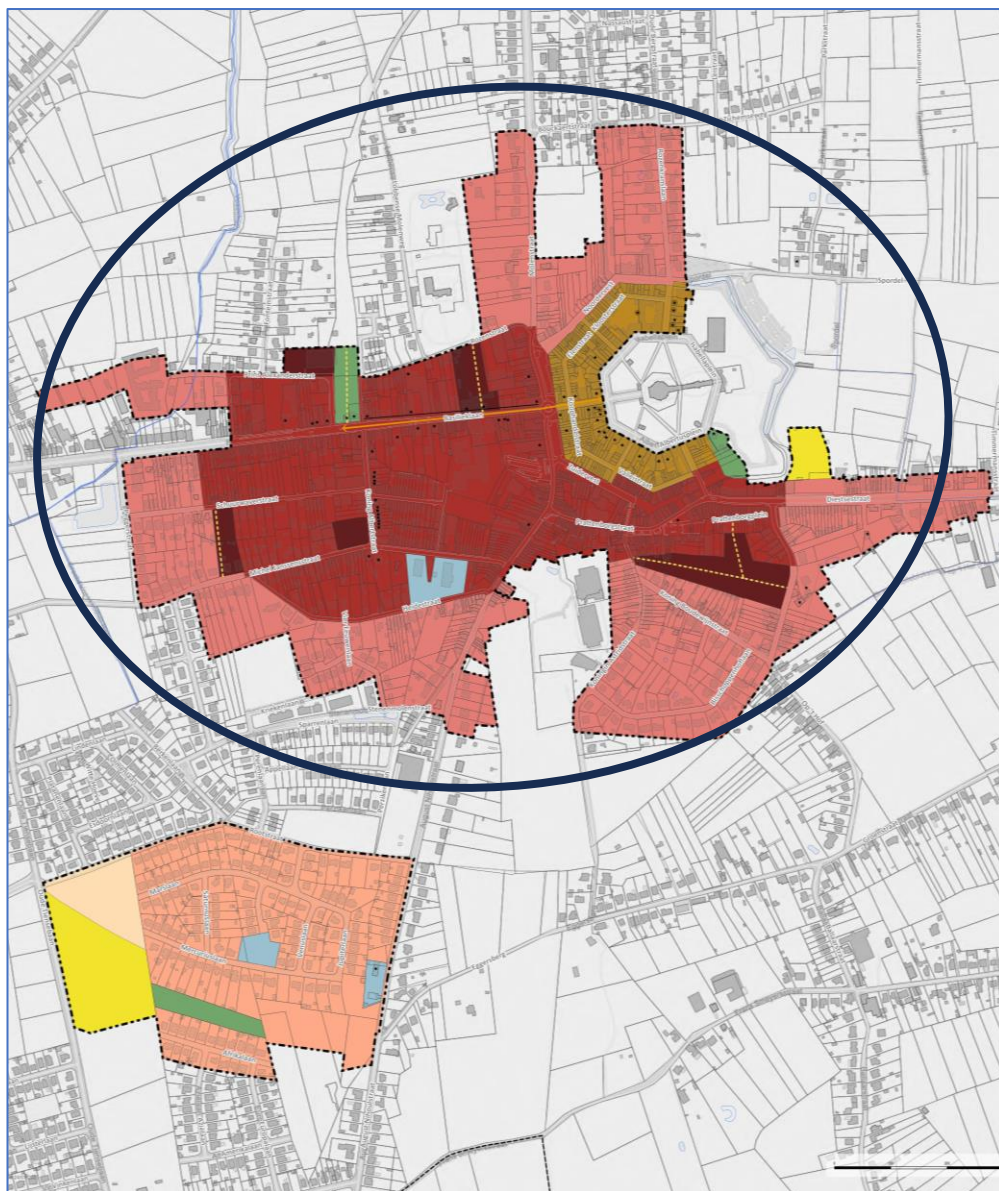
Inrichting

- Enkel meergezinswoningen
- 3 bouwlagen met dakverdieping toegestaan
- 1 streekeigen boom per wooneenheid realiseren
- Trage verbinding of collectieve groenruimte voorzien





Wonen in randzone





Wonen in randzone

Bestemming

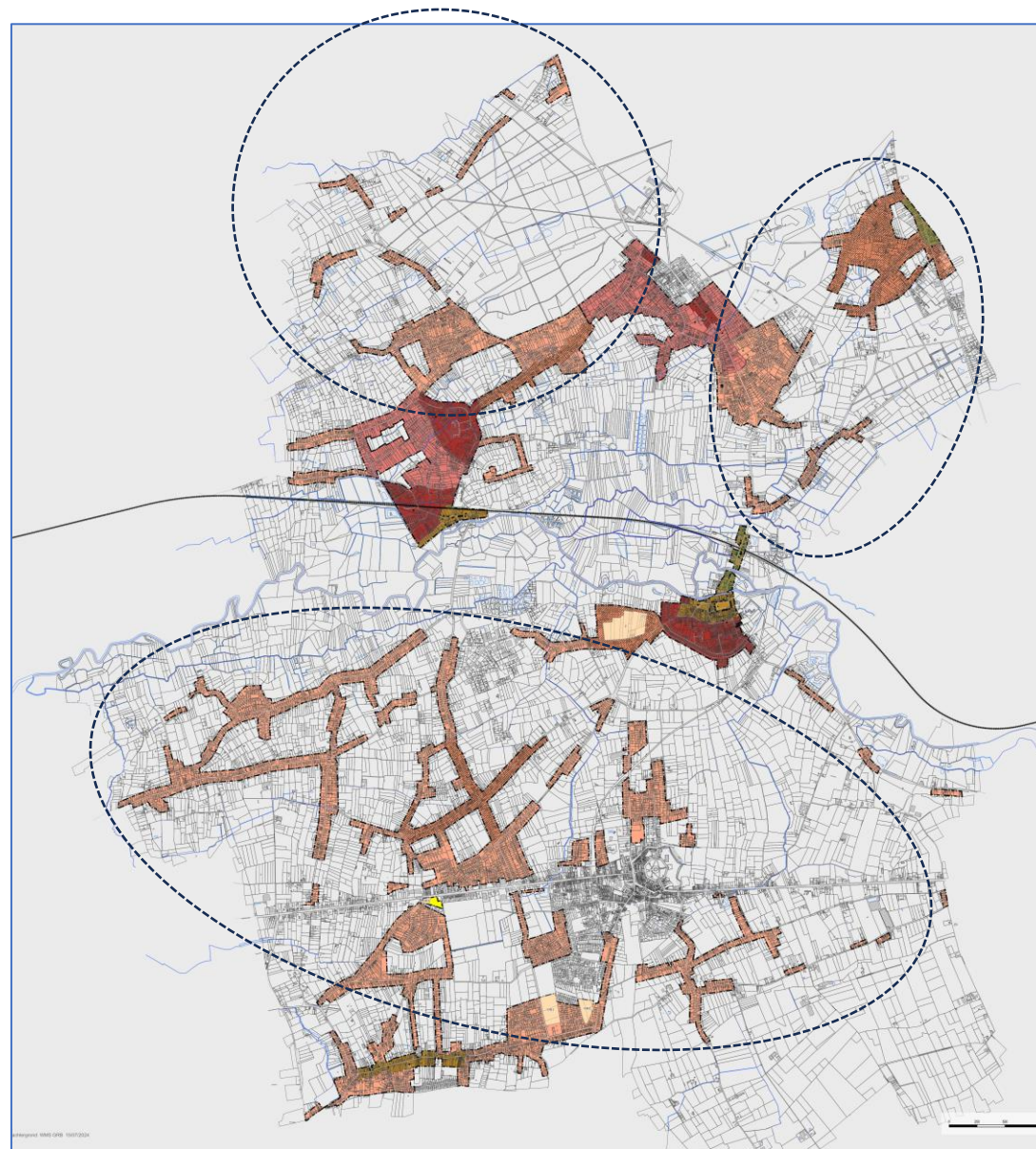
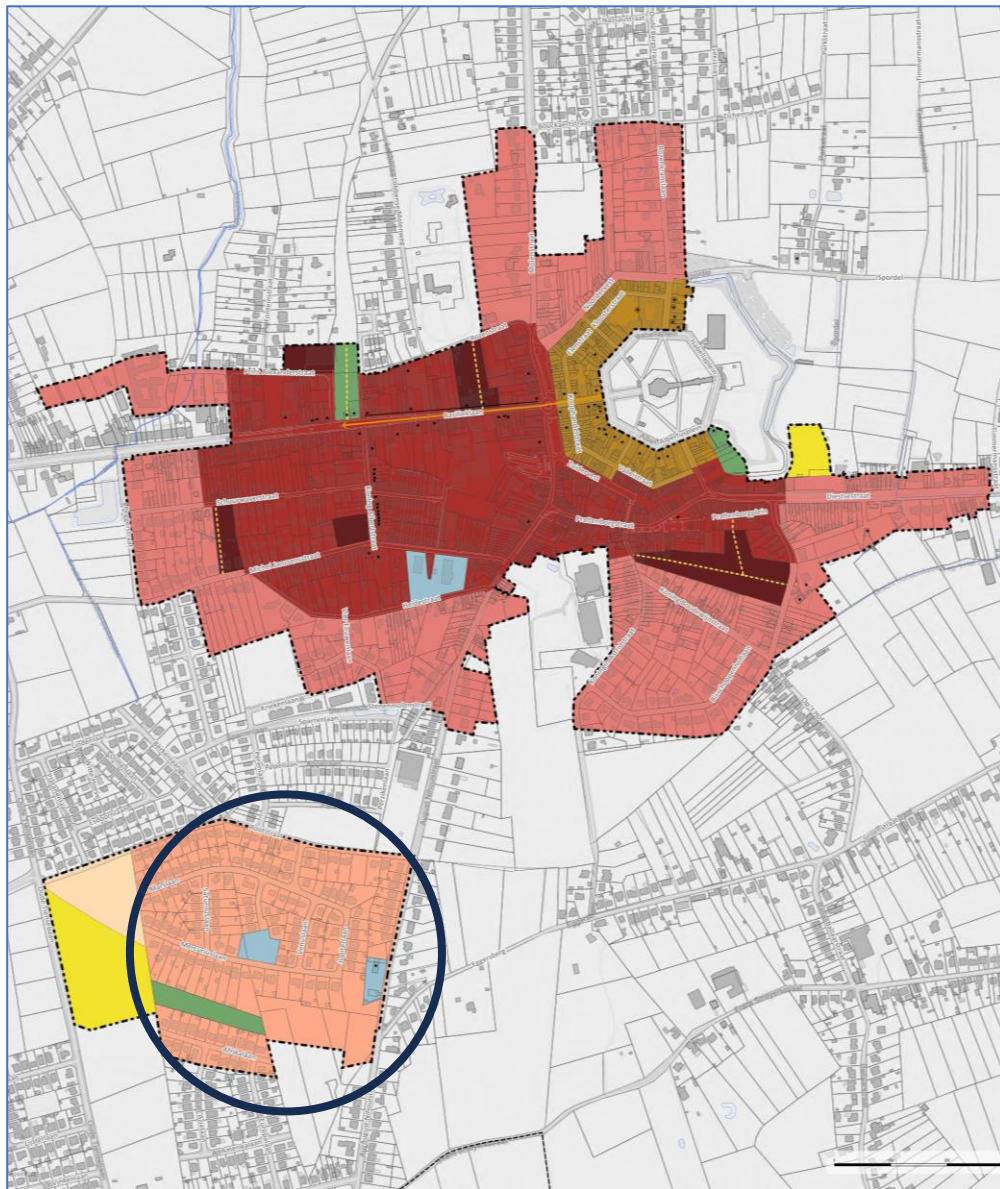
- Wonen als hoofdfunctie, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen en kleinschalige logies als nevenfunctie en max 200 m² vloeropp.

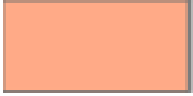
Inrichting

- Open of halfopen bebouwing toegelaten
- Binnen onbebouwde binnengebieden wordt ook gebundeld wonen toegelaten indien er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Het aantal individuele woongelegenheden in een groep bedraagt 5;
 - De maximale dichtheid in de ontwikkeling is 15 woningen per hectare en wordt afgestemd op de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving;
 - Inrichtingsstudie.
- Geen meergezinswoningen
- Max 2 verdiepingen met hellend dak
- Gebouwen worden voor minstens 70 % opgetrokken uit baksteen in aardetinten in harmonie met de omgeving.



Wonen buiten de kern





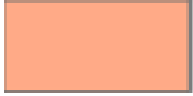
Wonen buiten de kern

Bestemming

- Wonen als hoofdfunctie, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen en kleinschalige logies als nevenfunctie en max 100 m² vloeropp.

Inrichting

- Open en halfopen bebouwing
- Binnen onbebouwde binnengebieden wordt ook gebundeld wonen toegelaten indien er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Het aantal individuele woongelegenheden in een groep bedraagt 5;
 - De maximale dichtheid in de ontwikkeling is 15 woningen per hectare en wordt afgestemd op de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving;
 - Inrichtingsstudie.
- Enkel eengezinswoningen (uitzondering voor zorgwonen)
- Max 2 verdiepingen met hellend dak
- Gevels mogen uitsluitend worden uitgevoerd in bakstenen in aardetinten. Een gedeeltelijke afwerking in hout of natuursteen is toegelaten.

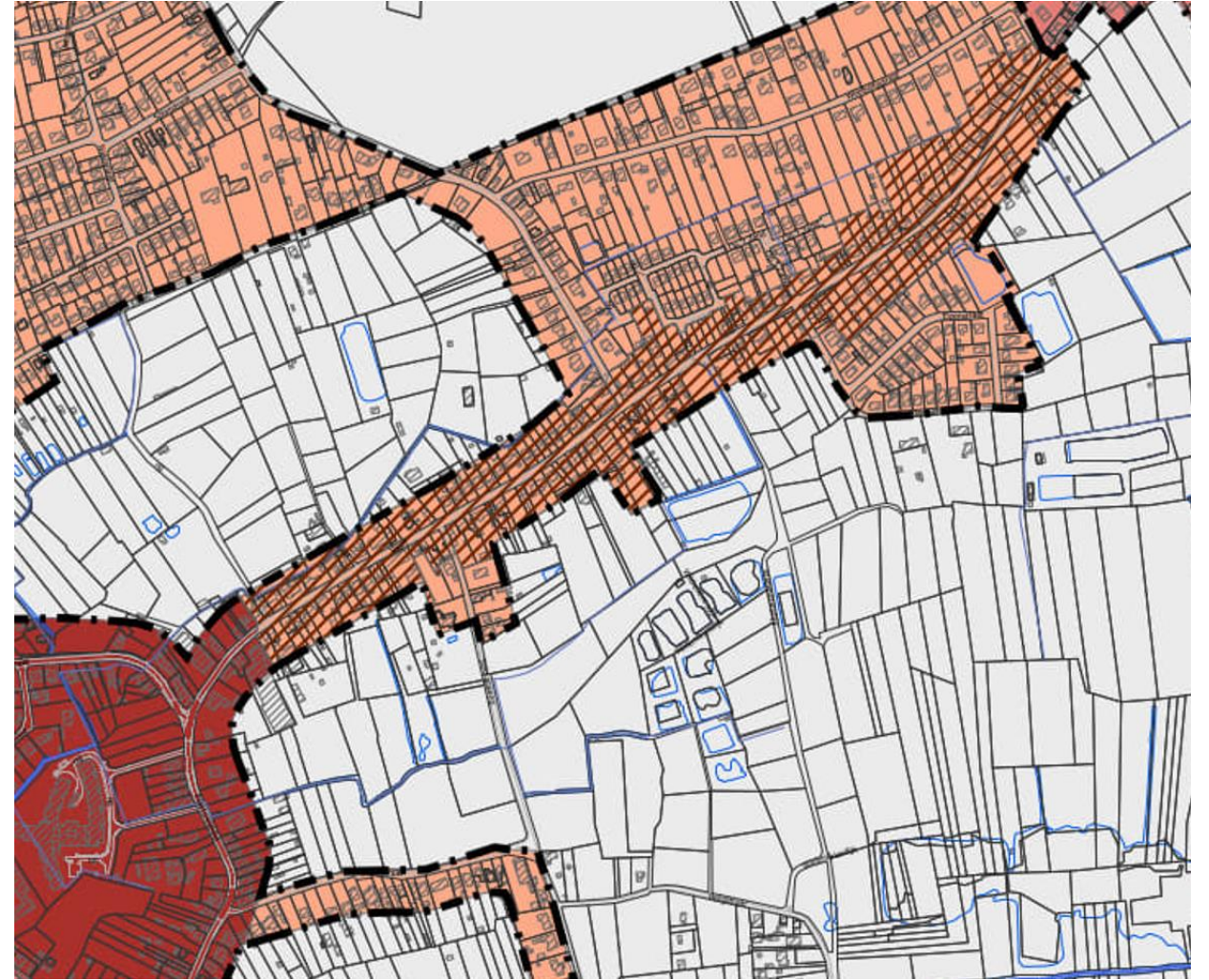


Wonen buiten de kern



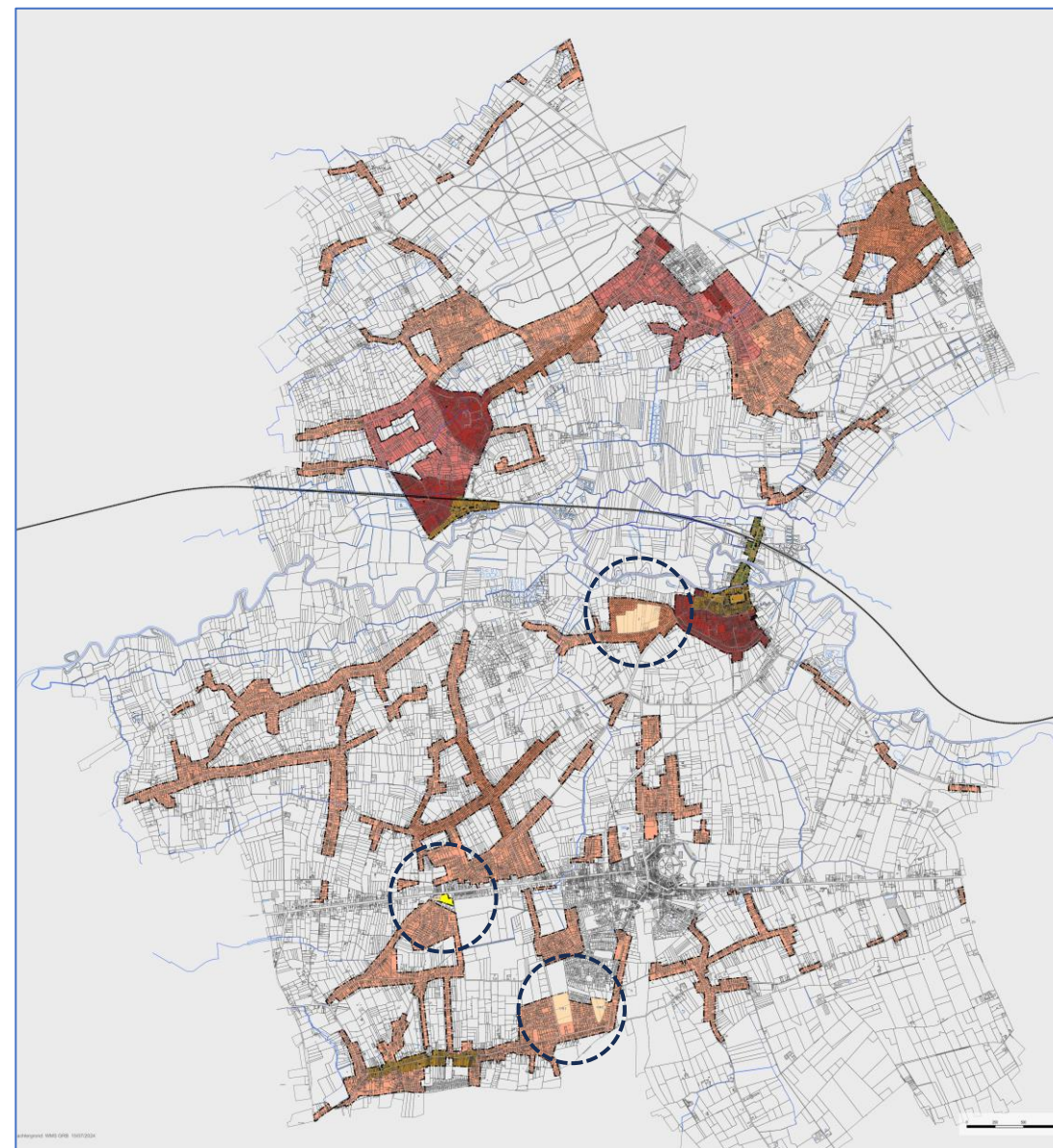
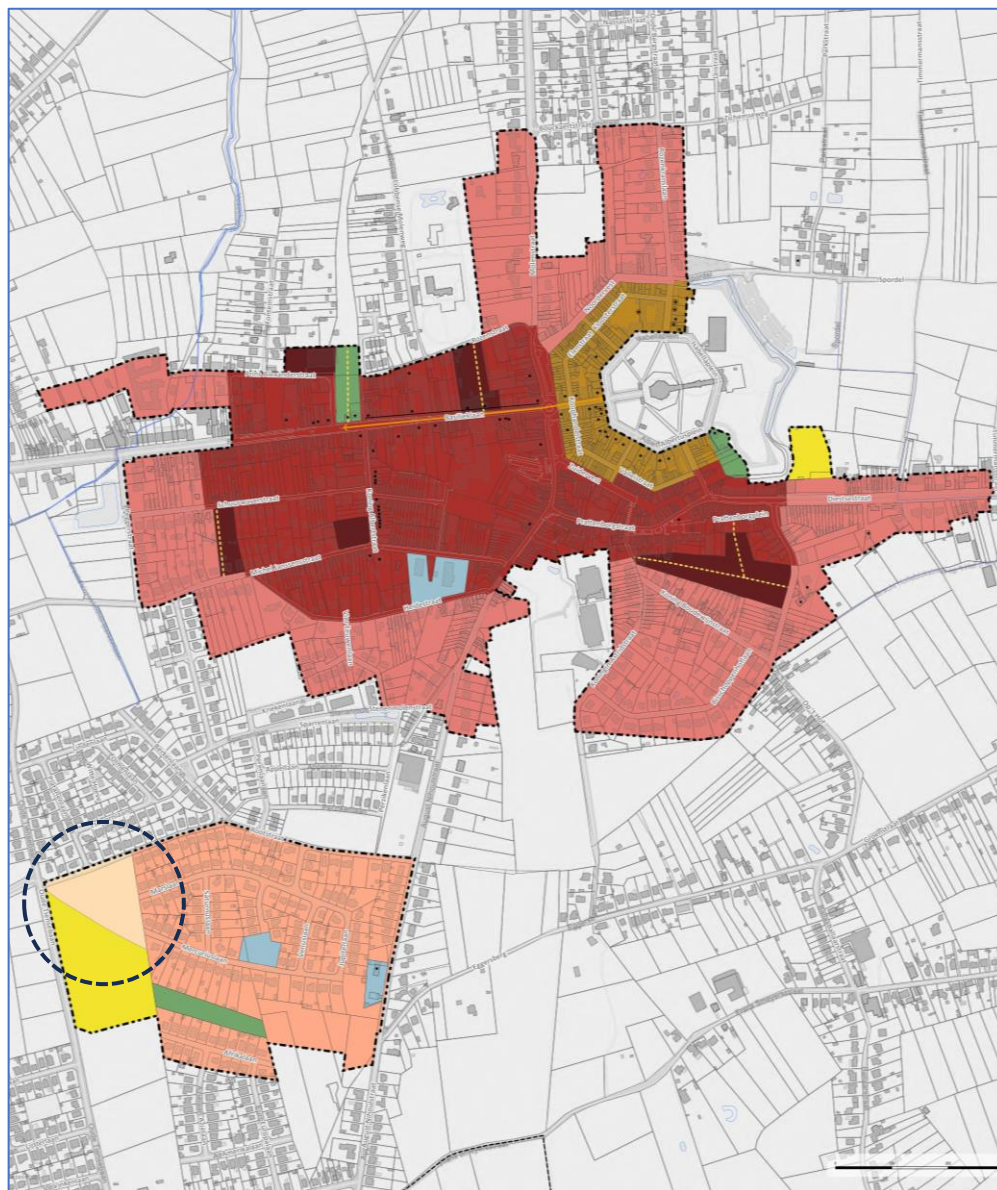
Overdruk halfopen bebouwing

- In deze zones mag halfopen bebouwing gerealiseerd worden op percelen met een breedte op de bouwlijn van minstens 10 meter, waarbij minstens 3 meter langs de bouwlijn onbebouwd blijft.





Zone voor compact wonen





Zone voor compact wonen

Bestemming

- Uitsluitend wonen

Inrichting

Algemeen:

- Telkens 20 % van de woningen worden gerealiseerd als sociale woningen
- 2 bouwlagen + dakverdieping
- Max 2 verdiepingen met hellend dak
- 1 boom aanplanten per wooneenheid
- Inrichtingsstudie
- Zichem:
 - Wonen en gemeenschapsvoorzieningen
 - In functie van woningen kan er binnen deze zone kan maximaal 11.250 m² verhard worden, exclusief wegenis en gemeenschappelijke voorzieningen.
 - Gebundelde bebouwing
 - Enkel eengezinswoningen





Zone voor compact wonen

Inrichting

- **CW 1: WUG 3**
 - Binnen deze zone kan maximaal 8.250 m² verhard worden, exclusief wegenis en gemeenschappelijke voorzieningen.
 - Zowel open als gebundelde bebouwing zijn toegelaten. Het aantal individuele woonegelegenheden in een bundel bedraagt maximaal 5.
- **CW 2: WUG 4**
 - Binnen deze zone kan maximaal 4.365 m² verhard worden exclusief wegenis en gemeenschappelijke voorzieningen.
 - Zowel open als gebundelde bebouwing zijn toegelaten. Het aantal individuele woonegelegenheden in een bundel bedraagt maximaal 5.
- **Wo6 (RUP Stadskern)**
 - Binnen deze zone mag maximaal 3.285 m² verhard worden, exclusief wegenis en gemeenschappelijke voorzieningen.
 - Enkel gebundelde bebouwing is toegelaten. Het aantal individuele woonegelegenheden in een bundel bedraagt maximaal 5.





Volgende stappen

- Voorlopige vaststelling van beide RUP's door de GR op 24 oktober 2024
- Openbaar onderzoek 12 november tot en met 10 januari 2025
- GECORO zorgt voor verwerking resultaten OO (adviezen, opmerkingen, bezwaren...)
- Al dan niet aanpassen ontwerp RUP's en ontwerp-effectrapporten
- Definitieve vaststelling door GR mei/juni 2025
- Meer info op het DSI of website Scherpenheuvel-Zichem:
<https://www.scherpenheuvel-zichem.be/wonen-en-bouwen/bouwen-en-verbouwen/ruimtelijke-uitvoeringsplannen-in-opmaak>