RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

Inhoudelijk medewerker: Karen Dirickx
016 26 75 38
Administratief medewerker: Geert Vansant
016 26 75 64
ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: RUP-2024-00076
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RUP-2024-00076

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

VLAAMS-
BRABANT

Geachte,

Betreft: Scherpenheuvel-Zichem – gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stadskern Scherpenheuvel’ – advies voorontwerp

Op 20 april 2023 bracht de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een advies uit over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stadskern Scherpenheuvel’. De gemeente Scherpenheuvel-Zichem vraagt nu advies over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Naar aanleiding van deze adviesvraag vindt u hieronder onze opmerkingen.

Situering
Het projectgebied focust op de kern Scherpenheuvel, de zuidelijk gelegen deelgemeente van de stad Scherpenheuvel-Zichem. Scherpenheuvel grenst in het noorden aan deelgemeenten Zichem en Messelbroek, in het westen aan Rillaar (Aarschot) en in het oosten aan Kaggevinne (Diest). Scherpenheuvel is een kerndorp met een historische, dichtbebouwde kern en aansluitende verkavelingen en linten. De stad beschikt over een verspreid aanbod aan voorzieningen, enkele beeldbepalende erfgoedelementen (vb. Basiliek van Scherpenheuvel) en een beperkte groenblauwe dooradering.

De stad Scherpenheuvel-Zichem ambieert met de opmaak van dit RUP om binnen het afgebakend centrumgebied **de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden** vast te leggen via bepalingen rond bouwhoogtes, materiaalgebruik, dichtheden en mogelijke functieverweving.
De verdichtingsprojecten in het centrum bieden kansen om **nieuwe zachte verbindingen** te vormen en nieuwe bijkomende connecties binnen de centrumschil te maken. Deze verbindingen kunnen aangesloten worden op het recreatief en langzaam verkeersnetwerk. De stadspool Scherpenheuvel wordt daarbij geïntegreerd in het toeristisch-recreatieve netwerk van de gemeente, waarbij de oude spoorwegroute fungeert als aanknopingspunt in het centrum. Ook bieden ze een opportuniteit om **verbindingen te maken tussen de groene ruimten in en rondom de kern**.
Bovendien wenst de gemeente **3 groene stadsvingers** te selecteren. Ze moeten ademruimte in het centrum creëren. Deze groene stadsvingers worden ingepast in het centrum en met elkaar verbonden, onder andere door een passende inrichting van het openbaar domein. Ter hoogte van de kern van Scherpenheuvel zijn drie groene open ruimte vingers geselecteerd: één ter hoogte van recreatiegebied rondom de bestaande sporthal in het zuiden van de kern, één rond de oude spoorweglijn in het noorden van de kern en één langsheen de beekvallei van Vossenkothol.
Daarnaast wil de gemeente **een helder juridisch kader** bieden door:

- de verouderde bijzondere plannen van aanleg 2, 3 en 5 op te heffen (gedeeltelijk of volledig);

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253-973-219

- het gemeentelijk RUP Parking achter de basiliek gedeeltelijk op te heffen om het bouwverbod langs de N10 in woonzone (inrit) ongedaan te maken en de bouwmogelijkheden te herstellen;
- de integratie van de principes van de gemeentelijke verordening 'Ring rond de basiliek' in het voorliggend RUP.

Tot slot zal het RUP bepalingen opnemen om **de ontwikkeling van het perceel van het OCMW gelegen in woongebied in de Prins Alexanderstraat te faciliteren en kwalitatief in te vullen in relatie tot zijn omgeving**. De gemeente doet dit met als doel om het bindend sociaal objectief (BSO) voor Scherpenheuvel-Zichem te kunnen halen. in de herziening van het GRS werden verschillende prioritaire gebieden voor bijkomend aanbod aan sociale woningen geselecteerd. Het perceel van het OCMW is er ééntje van.

Voorlopige afbakening van het plangebied

Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 september 2023. Het vormt de basis bij het adviseren van gemeentelijke planningsprocessen vanuit de provincie en kan ook als een referentiekader gebruikt worden door de gemeente. De provincie hanteert in het Beleidsplan drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het beleidsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beleid staat voor een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen door ontwikkelingen zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, fietsinfrastructuur en bestaande concentraties aan voorzieningen. De knooppunten binnen het mobiliteitsnetwerk moeten ontwikkeld worden met een kwalitatief woonaanbod, voorzieningen en werkgelegenheid.
De **knooppuntwaarde** (de ontsluiting op collectieve vervoersverbindingen) en het **voorzieningenniveau** van een kern zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De goed ontsloten en uitgeruste kernen moeten instaan voor het opvangen van de groei inzake wonen, werken en voorzieningen.

Een relatief beperkte verdichting van het bestaande woonweefsel in de kernen is voldoende om de woonbehoefte op te vangen. De verdichting van het bestaande woonweefsel kan dan ook selectief en kwalitatief gebeuren met respect voor de schaal en de omgevingskwaliteit van elke specifieke kern. Het versterken van de kernen en de groenblauwe dooradering moeten samen gaan om de kwaliteit van de woonomgeving en de biodiversiteit te vrijwaren. Het beleidsplan staat vanuit haar basisprincipes voor **een selectieve verdichting van de kernen**. Daarbij moeten de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald worden door de knooppuntwaarde van een kern (ligging t.o.v. het openbaar vervoer en de fietssnelwegen) en het bestaande voorzieningenniveau van een kern.

Woongebieden die een voldoende ontsluiting hebben met openbaar vervoer en waar het voorzieningenniveau voldoende is, worden binnen het provinciaal beleidskader ‘selecties en ontwikkelingsperspectieven’ geselecteerd als **‘levendige stads- en dorpskernen’**. De kernen Averbode, Okselaar, **Scherpenheuvel**, Schoonderbuken, Testelt en Zichem worden geselecteerd als levendige stads- en dorpskernen. Scherpenheuvel heeft **een relatief lage knooppuntwaarde** (openbaar vervoer en fiets) maar **een goed voorzieningenniveau**.
Woongebieden met een te beperkt voorzieningenniveau en een te beperkte knooppuntwaarde worden niet geselecteerd als kern en vallen daarmee in de categorie ‘woongebieden buiten de kernen’.

Het provinciaal beleid inzake **wonen** voor levendige kernen zoals Scherpenheuvel stelt dat er prioritair ingezet wordt op een kwalitatieve en selectieve verdichting van de goed ontsloten en uitgebouwde plekken. De regie om deze selectieve verdichting vorm te geven ligt bij de gemeente. Daarnaast wordt aangegeven dat om de vergrijzing en de gezinsverdunning op te vangen een aangepaste woontypologie nodig is in deze kernen. Vooral het aanbod aan kleine wooneenheden moet versterkt worden. Zeker voor deze woningtypes is het belangrijk dat ze in de dorpskernen terechtkomen. Daarom is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpshart, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen. Het wonen dient er prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor **de differentiatie van het woningaanbod**:

- Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied aan een uitgeruste weg kunnen worden (her)ontwikkeld.
- **Ruimtelijk uitbreiden** zou **een uitzondering** moeten worden, en kan enkel ondersteund worden in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen van woonzones wel ruimtelijk verantwoord zijn. Het schrappen van woonzoneringen (woon-, woonuitbreidings- en reservegebieden) ten voordele van meer kernversterkende zoneringen wordt ondersteund.
- Er wordt gestreefd naar een selectieve verdichting van **het bestaande woonweefsel** in deze kernen. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden: door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, door het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, door het verhogen van het aantal bouwlagen, door het hergebruik van leegstaande panden voor woningen.

Als bijlage bij het beleidsplan Ruimte werd een voorzet tot verdere kerntypering toegevoegd die de gemeenten kan ondersteunen in de uitwerking van de visie inzake woonontwikkelingen. **Scherpenheuvel**, Testelt en Zichem worden aangeduid als **‘strategische dorpskernen’** en Averbode, Okselaar en Schoonderbuken worden geselecteerd als ‘landelijke dorpskernen’. De provincie doet de suggestie aan de gemeenten en andere partners om hier ook verder mee aan

de slag te gaan. Het is daarbij een ruimtelijke opgave voor de gemeenten om een verdere differentiatie en verfijning vorm te geven voor de kernen op hun grondgebied.
Wat de strategische dorpskernen betreft, staat in de bijlage bij het beleidsplan Ruimte vermeld dat deze kernen sterker scoren op multimodale bereikbaarheid en/of aanwezigheid van diverse types voorzieningen. Ze hebben een relatief (ten opzichte van de omliggende kernen) hogere knooppuntwaarde en/of voorzieningenniveau. Deze kernen kunnen in het toekomstig ruimtelijk beleid een strategische rol spelen. Belangrijk is om deze kernen in beeld te brengen omdat de potentiële ontwikkelingslocaties inzake wonen, werken en voorzieningen binnen deze kernen zullen moeten gezocht worden. Als provincie erkennen we dus dat deze 'strategische dorpskernen' ontwikkelingsmogelijkheden hebben op diverse vlakken. Deze kernen kunnen verhoudingsgewijs meer bijkomende groei opvangen dan de andere dorpskernen.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd door de deputatie op 11 januari 2007 en gedeeltelijk herzien in 2022.
In de herziening van het GRS wordt afgestapt van de visie dat ontwikkelingen hoofdzakelijk in het hoofddorp Scherpenheuvel kunnen. De gemeentelijke visie op de gewenste nederzettingsstructuur richt zich sterker op het idee van **de (toekomstige) knooppuntwaarde van locaties**. Locaties die een goede knooppuntwaarde hebben, krijgen meer mogelijkheden voor verdere ontwikkeling. Hierbij wordt de ruimte geherstructureerd om meer mensen te laten wonen, werken en leven op plaatsen die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en waar voldoende lokale diensten en voorzieningen aanwezig zijn. Er wordt dus vooral ingezet op het beter valoriseren van de reeds bebouwde ruimte en het inbreiden binnen de bestaande nederzettingsstructuur, niet (hoofdzakelijk) op het aansnijden van bijkomende open ruimte.
Tevens wordt ingespeeld op het sterker uitbouwen van **de toeristische as Scherpenheuvel-Zichem-Averbode**. De uitbouw van het toeristische netwerk levert immers ook meerwaarde voor de lokale bewoner, o.a. op het gebied van langzaam verkeersverbindingen, culturele en recreatieve voorzieningen en de valorisatie van het natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische patrimonium.

In de herziening van het GRS worden voor **de stadspool Scherpenheuvel** volgende doelstellingen voorgesteld die de potenties en kwaliteiten versterken en de bedreigingen en knelpunten minimaliseren voor de hoofdkern:

- afbakenen en versterken van de kenmerkende historische kern en de verschillende ruimtelijke eenheden van het centrumgebied van Scherpenheuvel;
- concentreren en versterken van kernversterkende activiteiten en functies in het centrum;
- verder uitbouwen van het toeristisch-recreatieve netwerk;
- weren van grootschalige detailhandel en bedrijvigheid in het centrumgebied;
- uitbouwen en accentueren van de groene eenheden gelegen tussen het stedelijk weefsel;
- integreren van het stedelijk groen binnen het stedelijk weefsel;
- accentueren van de kenmerkende landschappelijke structuur en reliëf als onderlegger van het stedelijke en natuurlijke landschap.

In de herziening van het GRS geeft de gemeente aan **verspreide verdichting te willen vermijden**. Ze stelt dat daarom **een tweesporenbeleid** nodig is, waarbij **enerzijds in de geschikte zones de ontwikkeling van een bijkomend aanbod via inbreiding en verdichting van het bestaande weefsel gestimuleerd en ondersteund wordt en anderzijds buiten de geschikte locaties dergelijke ontwikkelingen beperkt of zelfs verboden worden.**

Beoordeling
In fase 'startnota' oordeelde het provinciebestuur dat ze de keuze van de gemeente Scherpenheuvel-Zichem om met het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stadskern Scherpenheuvel' de kern Scherpenheuvel af te bakenen, maximaal in te zetten op kernversterking en zo de plaatselijke woon- en handelsbehoeften op te vangen en te bundelen kan ondersteunen.
Er werd ook aangegeven dat de voorlopige afbakening van het plangebied grotendeels vanuit de geformuleerde doelstellingen begrepen kon worden. Dit gold niet voor de zone tussen Lobosstraat, Mannenberg en Koestraat. Deze zone werd uit het voorliggend voorontwerp gehaald.
Zoals in het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant staat opgeschreven zou **ruimtelijk uitbreiden een uitzondering moeten worden**, en *kan het enkel ondersteund worden in functie van een*

aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen van woonzones wel ruimtelijk verantwoord zijn. Het schrappen van woonzoneringen (woon-, woonuitbreidings- en reservegebieden) ten voordele van meer kernversterkende zoneringen wordt ondersteund.
Momenteel ontbreekt in het voorliggend voorontwerp **een overzichtelijke ruimtebalans** die per geldend juridisch plan (gewestplan, BPA of RUP) aangeeft welke herbestemmingen er worden doorgevoerd. Dergelijke ruimtebalans is nodig om aan te geven of aan de provinciale beleidsdoelstelling, zoals hierboven vermeld, wordt tegemoet gekomen. Op basis van de kaart 'vergoedingen en heffingen' lijkt de ruimteboekhouding en dus ook de ruimtebalans bovendien niet helemaal correct te zijn gemaakt. Zo wordt agrarisch gebied omgezet naar woongebied. De motivatie hiervoor is niet terug te vinden in de toelichtingsnota (visie/structuurschets). Het provinciebestuur verduidelijkt dit graag hierna.

Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden, zijnde een zuidelijk deelgebied en een deelgebied rond het centrum/basiliek. In het zuidelijk deelgebied wordt door BPA nr.5 in het westelijk deel een driehoek agrarisch gebied (HAG) bestemd. Deze driehoek wordt in het voorliggend RUP verder uitgebreid. Daarnaast wordt agrarisch gebied omgezet naar woongebied. Volgens de kaart 'vergoedingen en heffingen' zou dit agrarisch gebied een veel groter deel (zie blauwe contour hieronder) innemen, maar volgens de ruimteboekhouding waarover het provinciebestuur beschikt, is dat niet het geval. Binnen de blauwe contour bevindt zich niet agrarisch gebied maar wel 'wegenis' en 'strook voor hovingen' (BPA nr.5).

Voor het deelgebied rond het centrum/basiliek wordt duidelijk aangegeven wat de doelstellingen zijn, vertaald in een heldere structuurschets. Voor het zuidelijk deelgebied is dat niet het geval. Het provinciebestuur vermoedt dat het hier voornamelijk gaat om het bestemmen van de huidige toestand. De impact op landbouw is dus eerder beperkt omdat een effectief hergebruik als agrarisch gebied hier zeer moeilijk zou zijn. Voor het gedeelte met effectief landbouwgebruik is de impact wel duidelijk negatief en moet er compensatie worden voorzien. De motivatie voor inname en de compensatie ervan ontbreken. Ook hier vermoedt het provinciebestuur dat de compensatie terug te vinden is in de uitbreiding van het agrarisch gebied in het westelijk deel

(driehoek) van dit deelgebied. Het provinciebestuur vraagt om dit te verduidelijken op basis van een correcte ruimtebalans.

Bespreking van de planopties
Bij de uitwerking van het RUP 'Stadskern Scherpenheuvel' zijn volgende principes leidend:

- het opladen van de stedelijke commerciële as tussen de stadspoort 't Boemelke en het Isabellaplein en het stimuleren van horeca en kleinhandel op het gelijkvloers in de tweede ring rond de basiliek;
- het verbinden van de groene vingers in en rondom de kern met als doel het vergroenen van de stadskern. Potenties liggen in de gebieden die in aanmerking komen als verdichtingslocaties, parkeerterreinen, de Basilieklaan, …;
- het behouden van het bestaand erfgoed en de integratie van nieuwe ontwikkelingen in de kern met respect voor de historische perceleringen, gevelbreedtes en gabarieten;
- het gericht verdichten van de kern met respect voor de basiliek en met het oog op extra groene open ruimte. Voor elke nieuwe ontwikkeling wordt uitgegaan van een compact en duurzaam ruimtegebruik.

Om de visie te vertalen naar een ruimtelijk toekomstbeeld voor Scherpenheuvel werd een structuurschets opgemaakt. Deze schets vormt een verfijning op de bepalingen uit de herziening van het GRS en faciliteert zo de vertaling van ruimtelijke visie naar de concrete uitwerking van een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien helpt het bij het definiëren van een dorpshart waarbinnen verdichting kan worden toegelaten. Zoals hierboven vermeld vraagt het provinciebestuur om de structuurschets verder uit te breiden voor het zuidelijk deelgebied. Uiteindelijk worden volgende zones opgenomen in het grafisch plan:

- Art. 1 - Historisch stadshart
- Art. 2 - Wonen in centrum
- Art. 3 - Verdichtingszones
- Art. 4 - Wonen in randzone
- Art. 5 - Wonen buiten de kern
- Art. 6 - Zone voor compact wonen
- Art. 7 - Zone voor park
- Art. 8 - Zone voor agrarisch gebied
- Art. 9 - Zone voor openbaar nut

Het provinciebestuur kan de planopties ondersteunen, mits rekening gehouden wordt met haar opmerking over de ruimtebalans.

Volgende inhoudelijke aandachtspunten worden geformuleerd:

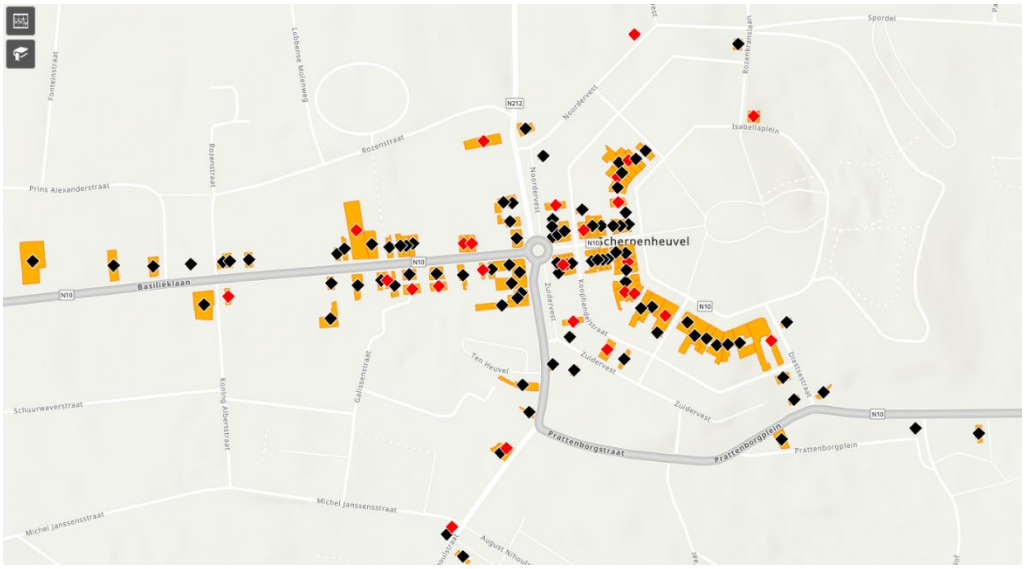
- In de toelichtingsnota wordt aangegeven dat de verdichtingszones (artikel 3 in de stedenbouwkundige voorschriften) kansen bieden **om extra groene open ruimten te realiseren en verbindingen te maken tussen de groene ruimten in en rondom de kern** (cfr. Villatuin 'Landhuis Michiels' tussen de Basilieklaan en de Rozenstraat). Om deze ambitie te kunnen waarmaken leggen de voorschriften een minimum van 5% van de zone met een minimum van 200 m² op. Dit lijkt erg weinig en niet overeen te komen met het wensbeeld uit de structuurschets. Het provinciebestuur vraagt om het cijfer te herbekijken en beter af te stemmen met de voorziene groene ruimte uit de structuurschets.
  Het provinciebestuur beveelt aan om in de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zones op te nemen dat bij elke vergunningsaanvraag **een inrichtingsstudie** verplicht is. De inrichtingsstudie is dan een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de doelstellingen en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De gemeente kan vragen om in de inrichtingsstudie aan te tonen hoe extra groene ruimte kwalitatief wordt ingeschakeld in het project, hoe rekening gehouden wordt met het historisch weefsel, …

- In het RUP wordt de waardering en integratie van het park rond de beschermde site 'Landhuis Michiels' in het stadsweefsel aangekondigd. Hierbij wordt vooral gedacht aan

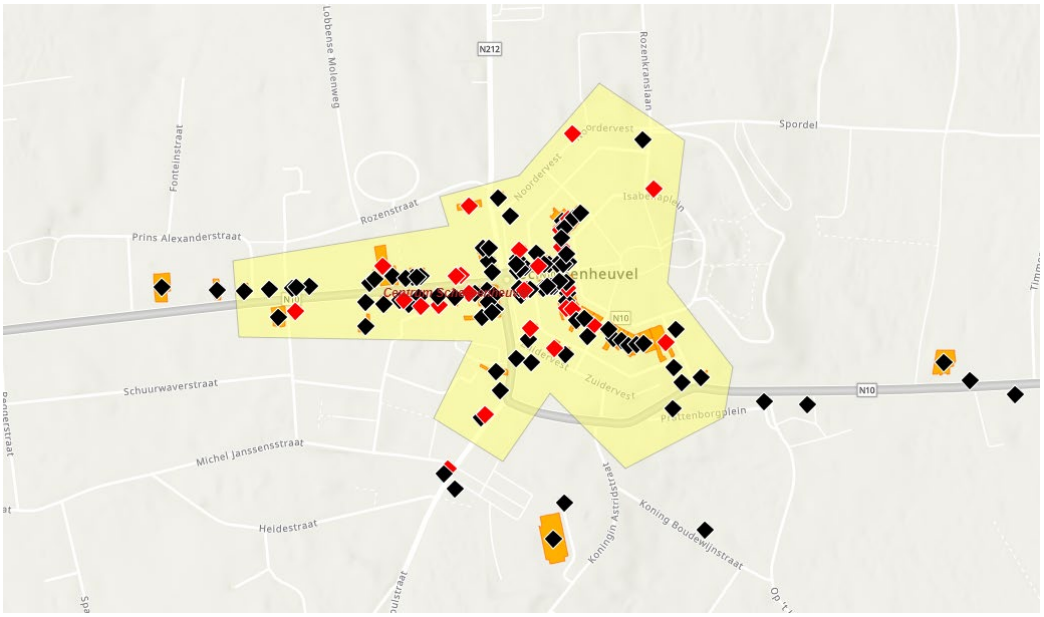
een ontsluiting richting de Basilieklaan. In dit kader kan eventueel ook gedacht worden aan een bijkomende ontsluiting via de groene verbinding – richting Molenstraat/N212, waarbij de gevaloriseerde (erkenning van de erfgoed- en landschappelijke waarden) begraafplaats dan een autoluwe verbinding kan zijn naar de Rozenkranslaan.

- Het is niet duidelijk waarom §2 in hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.1 verschilt.
- In §3 van de hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.1 wordt gesteld dat:
  §3. Een functie die door de aard of omvang een sterke hinder veroorzaakt op het vlak van verkeersbewegingen, parkeerdruk, geluidsoverlast en/of een aanzienlijk veiligheidsrisico en/of milieurisico inhouden en daardoor niet verenigbaar is met het wonen, is niet toegelaten.
  Het gaat hier over overlast. Dit is voor interpretatie vatbaar. Het is aan te bevelen om dit bijvoorbeeld in een toelichtend deel verder te verduidelijken.

- In de voorschriften horende bij artikels 1 t.e.m. 3 wordt een limitatieve opsomming gegeven, waarbij, naast allerlei dienstverlenende activiteiten, ook ‘bedrijven’ worden vermeld. De term wordt niet nader gedefinieerd. Het provinciebestuur vermoedt dat met ‘bedrijven’ wordt bedoeld: kleinschalige ambachten, KMO’s… Het provinciebestuur vraagt om dit te verduidelijken en daarbij rekening te houden met de KMO’s die reeds aanwezig zijn: een busbedrijf, houthandel, maatwerkbedrijf … Hun ontwikkelingskansen dienen afgewogen te worden. En wat na stopzetting? Kan een nieuwe economische invulling?
- In artikel 2 zijn er voor wat betreft detailhandel voorschriften voor winkels met maximaal 150 m² aan handelsoppervlakte en zijn er voorschriften voor winkels met méér dan 200 m² handelsoppervlakte. Wat met de winkels met een oppervlakte tussen 150 m² en 200 m²?
- Over detailhandel werd in het advies bij de startnota vermeld dat er in het plangebied behoorlijk veel leegstand van handelspanden is. Hieronder de meest recente kaart van Locatus, met de leegstaande panden in het rood, de panden in gebruik in het zwart.



Maar in verhouding tot de grootte van de kern is daarnaast wel een ruim en aantrekkelijk aanbod aan handelszaken. **Een afbakening van de handelskern is om die reden relevant.** Het algoritme van Locatus dat concentraties aan detailhandel opspoort, is weergegeven op de volgende kaart.



Indien de gemeente alsnog beslist om een handelskern af te bakenen dan wil de dienst economie van de provincie ondersteuning bieden.

- De integratie van nieuwe ontwikkelingen in de kern met respect voor de historische perceleringen, gevelbreedtes en gabarieten is één van de plandoelstellingen. Het is niet duidelijk hoe dit vertaald werd in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook dit kan deel uitmaken van de inrichtingsstudie.
- Binnen de stedenbouwkundige voorschriften is een artikel 6 - zone voor compact wonen opgenomen. Er wordt gesteld dat binnen deze zone maximaal 3.000 m² kan verhard worden, inclusief bebouwing en wegenis. Door de formulering ‘kan verhard worden’ lijkt het er op dat het ook meer mag zijn. Bovendien is het niet helemaal duidelijk hoe de oppervlakte ‘3000 m²’ zich verhoudt t.o.v. de volledige zone.
  De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groene ruimte. Er worden geen kwaliteitseisen opgelegd.
  Het is aan te raden om het hoofdstuk ‘ontwikkelingsmodaliteiten’ verder uit te breiden (extra criteria i.v.m. groene ruimten, …) en ook hier de opmaak van een inrichtingsstudie verplicht op te leggen.
- Bij artikel 1.6 (Woonkwaliteit) wordt aangeraden om de referentie naar de Codex Wonen (boek 3) op te nemen, waarin meer thema’s over woonkwaliteit aan bod komen dan opgenomen in het RUP, alsook om de voorschriften voor ‘Bergruimten’ en ‘Energie’ op te nemen in eenzelfde artikel als onderdeel van woonkwaliteit.
- Algemeen wordt gesteld dat de ambitie om compact en duurzaam ruimtegebruik na te streven, onvoldoende vertaald wordt in de voorschriften.
  - In de zones waar de prioriteit gaat naar het verdichten van de bestaande reeds bebouwde ruimte, wordt de minst compacte bouwtypologie (eengezinswoningen in open bebouwing) altijd toegelaten, ook in de historische dorpsharten waar deze typologie geenszins aansluit bij het bestaand weefsel.
  - In de ‘Zones voor compact wonen’ zijn (kleinschalige) meergezinswoningen, de meest compacte woontypologie, niet toegelaten (maar wel gegroepeerde bebouwing). De provincie suggereert om in de ‘Zones voor compact wonen’ op zoek te gaan naar hoogwaardige projecten die zowel inzetten op de woonnoden als op de kwaliteit van de woonomgeving (met aandacht voor ontmoetingsplaatsen, trage wegen, open ruimte,…) via een meer flexibele aanpak met onderhandelingen en samenwerkingen in plaats van strikte bouwvoorschriften.
  - Buiten de geselecteerde zones worden meergezinswoningen niet toegelaten, waardoor verdichting door bijvoorbeeld het splitsen van bestaande woningen of het toepassen van alternatieve verdichtingsstrategieën onmogelijk is in al deze zones. Bovendien worden co-wonen, cohousing en woongroepen onder de categorie ‘meergezinswoningen’ gedefinieerd. De provincie vraagt om voor deze

woonvormen gemotiveerde afwijkingen toe te staan zodat deze woonvormen niet alleen toegelaten zijn waar meergezinswoningen toegelaten zijn.

- Het RUP wil in het historisch dorpshart, de zone met culturele, historische en/of esthetische waarde, voorschriften opnemen die de beeldkwaliteit van de kern beschermen. Er wordt echter vastgesteld dat de voorschriften hieromtrent in alle zones gelijk zijn (materialen en gevelindeling) en niet als flexibel beschouwd kunnen worden. De vraagt stelt zich of de voorschriften zoals ze vandaag geformuleerd zijn een garantie bieden op het beschermen van de beeldkwaliteit.

- De provincie waardeert de opname van instrumenten voor betaalbaar wonen in het RUP. We suggereren echter om de formulering van de zin "*Het project voorziet een zo groot mogelijke diversiteit aan woontypologieën door 20% van het woonaanbod in te richten als sociale of bescheiden woningen."* in de afwijkingsmogelijkheden op de bouwhoogte (artikel 2.2.2 – Wonen in centrum - Inrichting) aan te passen, aangezien 'een diversiteit aan woontypologieën' hier geen betrekking dient te hebben op een divers aanbod van zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen (woontypologieën), dan wel op een divers aanbod aan private en sociale woningen (woonaanbod). Suggestie: "Het project verhoogt de diversiteit van het woonaanbod door 20% van de woningen in te richten als sociale woning of bescheiden woning."

- Het provinciebestuur raadt aan om **zoveel mogelijk in te zetten op het gebruik van de fiets en deelmobiliteit te ondersteunen.** Bij de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften kan er rekening gehouden worden met:
  Voor de fiets:
  - Voor meergezinswoningen legt het RUP per wooneenheid 2 fietsenstalplaatsen op en 1 extra per bijkomende slaapkamer. Over eengezinswoningen worden geen uitspraken gedaan. Er wordt aangeraden om bij alle voorschriften aandacht te hebben voor een duidelijke en waar mogelijk gelijkwaardige behandeling van meer- en eengezinswoningen op vlak van normen en inrichting.
  - Voor niet-woonfuncties wordt het vereiste aantal fietsenstallingen vastgesteld op basis van een berekening van de reële behoefte aan fietsenstallingen. Het provinciebestuur raadt aan om ambitieus te zijn en het aantal fietsenstallingen te bepalen op basis van de gewenste modal split (in de vervoerregio Leuven streeft men naar een modal split van 50/50 tegen 2050). Verder wordt er aangeraden om aan het aantal fietsparkeerplaatsen voor personeel en bezoekers apart te bekijken en te bepalen.
    Voor meer informatie over het bepalen van auto- en fietsparkeerstandaarden aan verkeersaantrekkende voorzieningen wordt er verwezen naar cahier N°5 van fietsberaad: 'van parkeer en stallingsnorm naar mobiliteitsnorm' Addendum-Cahier-nr.5.pdf (fietsberaad.be) en volgende leidraad: "De fietsmaat: hoe bepaal je de capaciteit van een fietsparkeervoorziening?" Fietsberaad Vlaanderen
  - Per vereiste fietsenstalling bij meergezinswoningen wordt min. 1,5 m² voorzien voor de eerste twee stallingen en 1 m² vanaf de derde stalling. Het provinciebestuur raadt aan om ook hier ambitieuzer te zijn. 1,5 m² is een absoluut minimum om een fiets te kunnen stallen (wetende dat men 2 meter diepte nodig heeft om een fiets te plaatsen en de wettelijke breedte van een fiets 0,75 m is). Er wordt aangeraden om minstens 2,20 m² per fietsenstalling te voorzien om de fiets comfortabel te kunnen stallen. Dit is inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Als men werkt met 'nietjes' in combinatie met geschrankt parkeren kan men ruimte-efficiënt werken. In het fietsvademecum neemt men als norm minstens 1 m tussen de nietjes, op die manier heeft men inderdaad 'maar' 1 m² meter nodig per fiets vanaf de derde stalling. Voor verkeersaantrekkende voorzieningen, waar men een grote fietsenstalling voorziet, kan men op die manier werken.
  - Daarnaast dienen er nog bepalingen opgenomen te worden voor buitenmaatse fietsen. 10% van het totaal is de norm. Hiervoor is 3 m² per fietsparkeerplaats een goede norm.
  - Verder dient een fietsenstalling goed verlicht te zijn en voorzien van goed bereikbare oplaadpunten.

Voor de auto:

- Voor het **autoparkeren** is het positief dat het RUP toelaat dat er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan de norm mits verantwoording, bijvoorbeeld door het voorzien van autodeelsystemen. Het provinciebestuur suggereert om hier ook het voorbeeld van het dubbel gebruik van autoparkeerplaatsen op te nemen indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd. Hierdoor is de totale parkeerbehoefte lager dan de som van de parkeerbehoefte per functie.
- Het provinciebestuur raadt aan om ook op te nemen dat, bij bovengrondse parkeerplaatsen, de parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen moeten worden aangelegd.
- Het RUP bepaalt in de voorschriften enkel een autoparkeernorm voor de zones: historisch stadshart (WO1), wonen in het centrum (WO2) en verdichtingszones (WO3). In deze zones voorziet men 1 parkeerplaats per wooneenheid bij meergezinswoningen. Voor de andere zones: wonen in randzone (WO4), wonen buiten de kern (WO5) en zone voor compact wonen (WO6) wordt er geen autoparkeernorm bepaald. Er wordt aangeraden om hiervoor ook een norm op te nemen en verwijzen hiervoor naar het cahier van fietsberaad: 'parkeer- en stallingsnormen' https://fietsberaad.be/documenten/cahier-nr-5-parkeer-en-stallingsnormen/

- Het provinciebestuur vraagt dat landbouwpercelen steeds bereikbaar blijven (cfr. de landbouwperceeltjes ter hoogte van het woongebiedje aan de Prins Alexanderstraat).
- Ten slotte worden er nog een paar opmerkingen in verband met de opgenomen definities geformuleerd:
  - De termen sociaal wonen en bescheiden wonen zijn niet gedefinieerd. We suggereren dit wel te doen en daarin te verwijzen naar de wettelijke definities.
  - De gehanteerde definitie voor 'wooneenheid' roept vragen op. De term wooneenheid omvat op dit moment de definitie van een woning als een niet-zelfstandige woning (ontbreken van een individuele keuken en/of sanitaire voorzieningen). Dit strookt niet volledig met voorschriften opgenomen in het RUP in relatie tot de opgelegde woontypologieën. We verwijzen naar het handboek woningkwaliteit lokale besturen van Vlaanderen voor de juiste begrippen.
  - De term woongroep wordt genoemd onder de definitie meergezinswoningen: we wijzen erop dat een woongroep per definitie niet onder de noemer meergezinswoning kan vallen, gezien het gaat om niet-zelfstandige wooneenheden.

Watertoetsadvies

Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets dient de deputatie als waterbeheerder een watertoetsadvies uit te brengen. Het resultaat van deze watertoets moet door de plannende overheid als een waterparagraaf opgenomen worden in de goedkeuring van het plan.
Het watertoetsadvies wordt opgemaakt door de provinciale dienst waterlopen en als bijlage bij deze brief gevoegd.

Conclusie

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stadskern Scherpenheuvel' te Scherpenheuvel-Zichem past binnen de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.
Het provinciebestuur raadt aan om bij de verdere uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stadskern Scherpenheuvel' te Scherpenheuvel-Zichem rekening te houden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten in het advies.

Met vriendelijke groeten,

Karen Dirickx (Signature)
Digitaal ondertekend door Karen Dirickx (Signature)
Datum: 2024.09.02 11:19:28 +02'00'

Karen DIRICKX
Bestuurssecretaris Planoloog

DIRECTIE RUIMTE | DIENST WATERLOPEN

Lieselotte Laleman
Cel.wateradvies@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2024-1526-WAT
Dossierkenmerk: 2024-1526-WAT
Projectnummer OMV:

12 augustus 2024

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

Dienst Ruimtelijke Planning

VLAAMS-
BRABANT

Geachte

Betreft**:** Scherpenheuvel-Zichem – Ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stadskern Scherpenheuvel’-Voorontwerp
Afstroomgebied: Vossekothol (B3010) en Wijnputhol (B3011)
Wateradvies: gunstig wateradvies met voorwaarden

Wij verwijzen naar uw aanvraag die wij ontvangen hebben op 31 juni 2024 waarin advies wordt gevraagd met betrekking tot het gemeentelijk RUP ‘Stadskern Scherpenheuvel’. Dit advies wordt gevraagd in het kader van het voorontwerp.

Beschrijving van het watersysteem
Het plangebied stroomt af naar de Vossekothol (B3010) en de Wijnputhol (B3011), onbevaarbare waterlopen van de tweede categorie die beheerd worden door de dienst waterlopen. Verschillende percelen in het plangebied liggen volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote overstromingskans. De Vossekothol ligt deels in het plangebied.

Beoordeling verenigbaarheid met het watersysteem
Met de opmaak van dit RUP wil de stad Scherpenheuvel-Zichem binnen het vastgestelde plangebied de hoge detailleringsgraad van de bestaande BPA’s verlagen. Hetzelfde geldt voor de stadskern. Dit maakt een meer flexibele invulling van de ruimte mogelijk.

In het kader van de startnota is reeds om advies gevraagd. Hierbij werden de adviesverlenende instanties verzocht hun opmerkingen over de startnota, evenals hun ideeën en voorstellen voor de concrete afbakeningslijnen, op papier te zetten. De dienst waterlopen merkt op dat de opmerkingen uit het advies van de startnota behandeld worden in de scopingsnota die bij het voorontwerp is gevoegd. Er wordt aangegeven dat bekeken wordt of deze voorwaarden kunnen worden toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften. Echter, in de huidige stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen gevonden die invulling geven aan onze opmerkingen. Hieronder worden de opmerkingen herhaald en aangevuld met de vraag deze te integreren in de stedenbouwkundige voor-schriften.

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253.973.219

- Verschillende zones binnen het vastgestelde plangebied zijn volgens de overstromingskaarten gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Binnen het RUP moet er bijzondere aandacht gegeven worden aan deze problematiek. Verdere ontwikkeling binnen overstromingsgevoelig gebied moet maximaal vermeden worden. Wanneer toch ontwikkeld wordt, moet dit waterrobuust gebeuren (veilig bouwpeil, compensatie van verlies aan ruimte voor water, …). Binnen deze zones moeten volgende standaard principes in acht genomen worden:
    - Vloerpeilen van nieuwe gebouwen moeten zich minstens 30 cm boven het overstromingspeil T100 bevinden (te evalueren per perceel). Dit is ook van toepassing wanneer er enkel water op de straat wordt gemodelleerd;
    - Er mag geen ruimte voor water verloren gaan (noch in oppervlakte, noch in volume). Beide moeten binnen de perceelsgrenzen en aanliggend aan het watergevoelige gebied gecompenseerd worden;
    - Er mogen geen ondergrondse volumes of constructies gebouwd worden tenzij deze kunnen functioneren als compenserende maatregel, overstromingsbuffer of opvang;
    - Het is verboden de bouwmogelijkheden kunstmatig op te drijven. Dit houdt een verbod in op (her)verkavelen, het splitsen van percelen, het verdichten van de densiteit enzovoort;
    - Het bouwen van vrijstaande bijgebouwen (bv. tuinhuis, berging, vrijstaande garage, en dergelijke) is niet toegelaten;
    - Het plaatsen van een zwembad is niet toegelaten.
- De onbevaarbare waterloop van de tweede categorie Vossekothol B3010 is ter hoogte van de Prins Alexanderstraat ingebuisd. Er moet gestreefd worden naar waterlopen in open bedding. Bij ontwikkeling van de percelen grenzend aan de waterloop wordt standaard de voorwaarde opgelegd om de waterloop open te leggen. Deze voorwaarde kan ook in het RUP opgenomen worden.

Voor wat betreft de onbevaarbare waterloop van de tweede categorie Vossekothol B3010 worden hieronder de standaardvoorwaarden met betrekking tot de vijfmeterzone langs de waterloop meegegeven. Deze zijn steeds van toepassing:

Voorwaarden met betrekking tot de vijfmeterzone langs de waterloop

- Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikel 1.3.2.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, met betrekking tot de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de oevertop van de waterloop vrij blijven van: elke con-structie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzet-ten van composthopen binnen deze zone is verboden. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen in deze zone zijn evenmin toegelaten. De oevertop is het knikpunt waar het schuine talud eindigt en het horizontale deel van de omgeving landinwaarts begint. Dit geldt ook aan overwelfde of ingebuisde oppervlaktewaterlichamen. Voor de bepaling van de oevertop bij overwelfde waterlopen moet een interpolatie gemaakt worden van de beekprofielen op- en afwaarts van de overwelving om het begin van de vijfmeterzone te bepalen. Het is duidelijk dat het begin van de vijfmeterzone minimaal begint aan de uiterste boorden van de overwelving wanneer andere gegevens ontbreken;
- Binnen de zone van 1,00 m van de oevertop zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden;
- Afsluitingen in deze zone moeten tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop staan en zijn maximaal 1,50 m hoog. Dwarse afsluitingen moeten vervangen worden door een poort of moeten eenvoudig kunnen weggenomen worden;
- Afsluitingen zijn steeds van het open type zodat ze volledig doorstroombaar zijn voor water en ze niet functioneren als keermuur. Ze mogen niet bestaan uit vaste constructies en moeten in het geheel (tijdelijk) weggenomen of verplaatst kunnen worden indien de onderhoudsnood van de waterloop dit vereist;
- Afsluitingen die bestaan uit vaste constructies (met fundering, muren, wanden of platen uit beton, hout en dergelijke, vaste palen, groenschermen…) zijn niet toegestaan in deze zone;
- Bij de aanplant van nieuwe bomen langs de oever van de waterloop moeten deze aangeplant worden:

- ofwel op een afstand tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop waarbij een minimale tussen-afstand van 12,00 m gerespecteerd moet worden;
- ofwel op een afstand van minstens 0,50 m buiten de vijfmeterzone;

- Naaldbomen worden op minstens 6,00 m van de waterloop geplant;
- Het aanplanten van dwarse of langse hagen in de vijfmeterzone is verboden. Deze moeten op minimaal 0,50 m buiten deze zone staan;
- Houtkanten in de vijfmeterzone zijn enkel toegelaten nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf. Indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop moet de houtkant op vraag van de waterbeheerder regelmatig teruggezet worden, ook bij spontane verbos-sing;
- Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd;
- Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de water-loop, of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967, de voorafgaande machtiging;
- Ingevolge het artikel 1.6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, gelden de bepalingen van dit besluit niet voor handelingen gelegen in een vijf meter brede strook, te rekenen vanaf de oevertop van ingedeelde onbevaarbare, alsook in de bedding van deze waterlopen;
- Ingevolge artikel 40 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6,00 m van de oevertop van de waterloop.

Algemene richtlijnen met betrekking tot de waterloop

- De vijfmeterzone langs een waterloop is de zone van vijf meter, landinwaarts gemeten vanaf de oevertop van de waterloop. Op het perceel waarop deze zone gelegen is, rust een erfdienstbaar-heid. Aangelanden en eigenaars zijn verplicht doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder, zijn personeel en het materiaal nodig voor onderhoudswerken aan de waterlopen;
- Er is geen vergoeding verschuldigd voor deze doorgang voor het beheer noch voor deponie van onschadelijke ruimingsproducten en maaisel afkomstig van de bedding van de waterloop binnen deze vijfmeterzone;
- De nodige maatregelen moeten worden getroffen opdat de op te richten bouwwerken geen scha-de berokkenen aan de nabijgelegen waterloop. Tevens kan schade aan deze bouwwerken inge-volge gebrek aan stabiliteit van de bedding van de waterloop of van het bouwwerk zelf evenals de daaraan verbonden lasten zoals onderhouds- en herstellingswerken, niet a priori op de provin-cie Vlaams-Brabant verhaald worden;
- Schade die een gevolg kan zijn van wateroverlast vanuit de waterloop kan niet verhaald worden op de beheerder van de waterloop.

BESLUIT

Het dossier wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Met vriendelijke groeten
Namens de deputatie

Raf Bouteligier
Waarnemend diensthoofd waterlopen