

Gemeente Lubbeek

**RUP Zonevreemde woningen
in kwetsbare gebieden**

**Toelichtingsnota
ONTWERP RUP 04/2014**

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28.05.2014

De Secretaris,
Johan Geens

De Voorzitter gemeenteraad
Jo Pierson



COLOFON

Opdracht:

RUP zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden

Opdrachtgever:

Gemeente Lubbeek
Gellenberg 16
3210 Lubbeek

Opdrachthouder:

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Antea Group nv
Diestsevest 98
3000 Leuven

Tel 03/221.55.00

Tel 016/74 27 00

Fax 03/221.55.03

Fax 016/74 27 01

www.anteagroup.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

2220773049

Datum:

April –mei 2011
Sept 2011
Juli – okt. 2012
Mei 2013
Augustus 2013
April 2014

status / revisie:

voorstudie
aanpassing nota
voorontwerp RUP
ontwerp RUP
Ontwerp voor VV
Ontwerp voor DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Projectleider
ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, ruimtelijk planner
Wouter Impens, stedenbouwkundige

Antea Group 2014

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	6
1.1	<i>Opdrachtschrijving</i>	6
1.2	<i>Problematiek zonevreemde woningen</i>	7
1.3	<i>Zoeken naar gebiedsgerichte oplossingen</i>	7
1.4	<i>Begripsbepaling</i>	8
1.5	<i>Ruimtelijk Uitvoeringsplan</i>	9
2	<i>Beleidskader</i>	10
2.1	<i>Lubbeek in het Structuurplan Vlaanderen</i>	10
2.2	<i>Lubbeek in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant</i>	12
2.3	<i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek</i>	15
2.4	<i>Mobiliteitsplan Lubbeek</i>	21
3	<i>Bestaande juridische toestand</i>	22
3.1	<i>Zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden volgens de VCRO</i>	22
3.2	<i>Gewestplan</i>	23
3.3	<i>Uitvoeringsplannen - plannen van aanleg</i>	23
3.4	<i>Beleidskader natuur en landschap</i>	24
3.5	<i>Speciale beschermingszones – Natura 2000</i>	25
3.6	<i>Watertoets</i>	25
3.7	<i>Verkavelingen</i>	25
4	<i>Onderzoek en analyse</i>	26
4.1	<i>Ruimtelijke analyse</i>	26
4.2	<i>Ruimtelijk voorkomen</i>	26
5	<i>Knelpunten, Kwaliteiten, Potenties</i>	27
6	<i>Ruimtelijke visie en uitwerking ontwerp</i>	28
6.1	<i>Methodologie</i>	28

6.2	<i>Deelgebieden</i>	28
6.3	<i>Motivering van de planopties</i>	37
7	<i>Vertaling naar verordende delen</i>	42
<hr/>		
7.1	<i>Planopties en bestemmingen</i>	42
7.2	<i>Overzicht van de vergunningen</i>	42
7.3	<i>Op te heffen gewestplanvoorschriften</i>	42
7.4	<i>Op te heffen verkaveling</i>	43
7.5	<i>Planbaten, planschade en compensatie</i>	43
7.6	<i>Ruimteboekhouding deelgebied Kortrijkstraat</i>	44
7.7	<i>Waterparagraaf – conclusies watertoets</i>	44
7.8	<i>Conclusies plan MER - screening</i>	44
8	<i>Bijlagen</i>	46
<hr/>		
8.1	<i>Plan-MER-screening</i>	46
8.2	<i>Fotoreportage + Fotoreportage deelgebied Kortrijkstraat</i>	46
8.3	<i>Kaarten</i>	46
8.4	<i>Kasteelparken</i>	46
8.5	<i>Plannen</i>	46

Figuren

Figuur 2-1 gewenste ruimtelijke structuur Landelijke Kamer Oost	13
Figuur 2-2 Globale gewenste ruimtelijke structuur	15
Figuur 2-3 Ligging zonevremde constructies (GRS)	16
Figuur 2-4 Afwegingskader zonevremde woningen (GRS)	17
Figuur 2-5 gewenste natuurlijke structuur (GRS)	18
Figuur 2-6 gewenste agrarische structuur (GRS)	19
Figuur 2-7 gewenste landschappelijke structuur (GRS)	20
Figuur 2-8 gewenste lijninfrastructuur (GRS)	21

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

Zie kaart 1. Zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden

Voorliggend RUP wenst een kader te bieden voor de zonevreemde woningen die in kwetsbare gebieden zijn gelegen. De regelgeving omtrent zonevreemde constructies biedt momenteel namelijk voldoende zekerheid aan zonevreemde woningen die niet in kwetsbare gebieden gelegen zijn.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt beperkte perspectieven voor dergelijke woningen, het RUP 'zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden' zal bredere ruimtelijke perspectieven bieden indien dit ecologisch te verantwoorden is.

1.1.1 RUP in uitvoering van het GRS

De gemeente is in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 bevoegd voor het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Lubbeek, B.D. 17 09 2009).

Het RUP is een uitvoering van de bindende bepaling nr. 14 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek. De bindende bepaling gaat als volgt "*RUP zonevreemde woningen en constructies met voorrang voor de woningen in kwetsbare gebieden*".

Bij het goedkeuringsbesluit werd volgend artikel opgenomen:

"Art. 2: Het afwegingskader voor de zonevreemde woningen en zonevreemde recreatie dient verder te worden uitgewerkt ten laatste bij de opmaak van de betreffende ruimtelijke uitvoeringsplannen. Daarbij zal een afweging ten opzichte van de lokale openruimtestructuren opgenomen worden."

De opdracht heeft tot doel om door middel van een RUP - ruimtelijk uitvoeringsplan, een oplossing te bieden aan de problematiek van de zonevreemde woningen op het grondgebied van de gemeente Lubbeek en juridische zekerheid te waarborgen voor alle betrokken eigenaars.

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente, juist omwille van het verspreid voorkomen van woningen buiten de goedgekeurde verkavelingen en geëigende bestemmingszones van het gewestplan.

Voor het deelgebied Kortrijkstraat is door het gemeentebestuur beslist om de feitelijke situatie, namelijk een bestaand woonlint, juridisch te verankeren door middel van een herbestemming van het gewestplan. Voor dit deelgebied is een gedetailleerd bestemmingsplan opgenomen.

1.1.2 Inventarisatie

Zie plan. Inventarisatie zonevreemde woningen – totaal.

Op vraag van de gemeente wordt eerst een lijst opgemaakt van alle zonevreemde woningen op het grondgebied van de gemeente Lubbeek. In tweede instantie wordt een selectie gemaakt van die zonevreemde woningen die in kwetsbaar gebied gelegen zijn, deze zullen het voorwerp uitmaken van voorliggend RUP.

Een desktop onderzoek in een GIS op basis van kadastrale gegevens, gewestplan, verkavelingen en bestemmingsplannen leidt tot een totaal van 626 zonevreemde woningen. Een aantal hiervan bevinden zich gedeeltelijk nog in woongebied, deze 'grensgevallen'

hebben een specifieke codering gekregen op de kaart in bijlage. Er komen 22 dergelijke 'grensgevallen' voor in de gemeente.

1.2 **Problematiek zonevreemde woningen**

Sinds de totstandkoming van de gewestplannen is er voor vele woningen het probleem van 'zonevreemdheid' ontstaan. Zonevreemde woningen zijn weliswaar opgericht met een geldige bouwvergunning, maar staan op een plek waar 'wonen' strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen (gewestplan, APA, BPA). De omschakeling van bedrijfswoningen van land- en tuinbouwers naar een louter residentiële functie heeft dit probleem daarenboven nog versterkt.

Het feitelijk probleem stelt zich niet zozeer in het bestaan van deze woningen op zich, maar wel in het feit dat de eigenaars ervan beperkt worden in hun mogelijkheden om hun woning te renoveren, te verbouwen, uit te breiden of af te breken voor nieuwbouw.

Om hier aan tegemoet te komen voorziet de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 01.09.2009 basisrechten voor de zonevreemde woningen die door een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen geconcretiseerd worden. De Codex laat de gemeente tevens toe om strengere voorwaarden te bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Bij de concrete uitwerking en toepassing van dat kader vervullen de gemeenten een cruciale rol. Met het op te maken gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de bijhorende ruimtelijke uitvoeringsplannen beschikken zij immers over een instrument om ontwikkelingsperspectieven uit te werken die het best aansluiten bij de plaatselijke noden en mogelijkheden. Concreet betekent dit voor de gemeenten dat zij via een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) voor een aantal woningen van het gewestplan kunnen afwijken al dan niet met beperkende voorschriften.

De onderbouwing hiervan dient wel te steunen op een duidelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente in haar globaliteit en van zonevreemde woningen in het bijzonder, en dit als onderdeel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Door het uitwerken van een gebiedsgerichte oplossing kan juist een meerwaarde ontstaan voor de eigen zonevreemde woningen, waarbij over de inpassing van het beleid binnen de VCRO dient gewaakt.

1.3 **Zoeken naar gebiedsgerichte oplossingen**

Woonzekerheid

De opdracht om een gebiedsgerichte oplossing uit te werken, is door de Vlaamse regering - krachtens het Subsidiariteitsbeginsel - aan de gemeenten toevertrouwd, aangezien zij de lokale situatie het best in kaart kunnen brengen en beoordelen. Door een samenspel van elementen verschilt de ernst van de problematiek per regio. Doordat enerzijds de inkleuring van de gewestplannen niet altijd even consequent is doorgevoerd en doordat anderzijds de aard en de dynamiek van de bebouwing per gebied verschillen, zijn er in sommige gebieden veel meer zonevreemde woningen dan in andere en is de problematiek er dan ook veel acuter.

Uitwerken gebiedsgerichte visie

Een gedifferentieerd beeld vraagt om gedifferentieerde oplossingen. Om de woonzekerheid te realiseren, wordt afgestapt van de louter lineaire en uniforme aanpak van alle woningen, omdat daarmee te weinig kan worden ingespeeld op de specifieke noden van elke plaats. De gebiedsspecifieke aanpak die in de plaats daarvan wordt voorgesteld, bestaat erin dat de gemeente eerst een visie ontwikkelt in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk

structuurplan, en die visie nadien in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen concreetiseert.

De aanpak is gebiedsspecifiek omdat de ontwikkelingsperspectieven worden toegekend op het niveau van specifieke deelruimten en woningconcentraties, en dus kan verschillen van plaats tot plaats. De aanpak is gebiedsgericht omdat de ontwikkelingsperspectieven van een deelruimte of woningconcentratie altijd grondig afgewogen moeten worden tegenover alle andere functies van het gebied, vb. inzake landbouw of natuur, zodat de beleidsvisie altijd gericht is op het gebied in al zijn functies.

In het structuurplan worden enerzijds selecties van woningen bepaald waaraan vervolgens ontwikkelingsperspectieven worden toegekend; in de uitvoeringsplannen worden anderzijds ontwikkelingsperspectieven voor woningen in bepaalde deelruimten in stedenbouwkundige voorschriften en eventuele acties gevat.

In het voorliggende RUP worden uitspraken gedaan voor de verschillende deelruimten waarin de zonevreemde woningen relatief verspreid voorkomen. Voor de afgebakende deelruimten worden door middel van een 'perimeter' bijkomende specifieke bepalingen geformuleerd

Met respect voor bovenlokale opties

Conform het subsidiariteitsbeginsel dient de gemeente in haar plannen evenwel ook rekening te houden met de provinciale en gewestelijke opties. Die kunnen immers rechtstreekse gevolgen hebben voor het gemeentelijke beleid inzake zonevreemde woningen. Zo vallen gebieden die werden afgebakend als VEN-gebieden op Vlaams niveau, onder de kwetsbare gebieden.

Het is niet de bedoeling om nieuwe bouwpercelen of extra woongelegenheden te creëren. Dat zou immers in strijd zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat een visie hanteert die precies kiest voor een verhoging van de dynamiek in de stedelijke gebieden én voor een verlaging van de dynamiek van het buitengebied.

1.4 Begripsbepaling

In het kader van de uitwerking van het onderzoek naar de zonevreemde woningen en de gehanteerde begrippen wordt teruggegrepen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een woning is zonevreemd als:

- De woning niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften dus
 - niet gelegen in gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonpark of gerealiseerd woonuitbreidingsgebied;
 - niet gelegen in gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg (BPA, RUP) het wonen toestaan is;
- én niet gelegen in een goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingen.

Woningen kunnen dus om tal van redenen zonevreemd zijn geworden. Het kan onder meer gaan om:

- woningen die gebouwd zijn vooraleer de gewestplannen werden goedgekeurd;
- woningen die vergund zijn krachtens afwijkingsregels in de wetgeving (bv. krachtens de opvolregel in het KB van 1972);
- gebouwen die voor een andere functie dan wonen werden gebouwd maar die via een functiewijziging een woonfunctie hebben gekregen;

- woningen in vervallen verkavelingen;
- Woningen die geen enkele binding meer hebben met de (vroegere) exploitatie.

1.5 **Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

Conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening wordt de ruimtelijke ordening vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de toekomstige bestemming, inrichting of beheer aan van een gebied dat een deel of delen van het grondgebied van de gemeente Lubbeek omvat.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De andere documenten hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

2 **Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit zijn naast het Gemeentelijk ruimtelijk Structuurplan Lubbeek en het Mobiliteitsplan Lubbeek, de relevante beleidsdoelstellingen op hoger bestuurlijk niveau. Het RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van een beleidsvisie in het gemeentelijk structuurplan. Op die manier past het plan in de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

2.1 **Lubbeek in het Structuurplan Vlaanderen**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 in werking getreden en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend. Volgende uitspraken in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen hebben gevolgen voor Lubbeek .

Buitengebied

De gemeente Lubbeek behoort tot het buitengebied, dit is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en van infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte, maken er deel van uit en kunnen zelfs plaatselijk overwegen.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysische omstandigheden en de menselijke activiteiten) leidt tot de landschappelijke structuur. De ruggengraat van die structuren is het fysisch systeem dat wordt gedefinieerd als het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water.

Het beleid voor het buitengebied is gericht op het behouden, het ontwikkelen en het verweven van de belangrijke structurerende elementen. Dat betekent niet dat de open ruimte er wordt 'bevroren'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren. Die dynamiek moet wel afgestemd zijn op de schaal en op het tempo van het buitengebied. Voor de functies 'wonen' en 'werken' is de dynamiek dus anders als deze die in de stedelijke gebieden wordt toegelaten.

De specifieke eigenheid van het landelijk wonen en werken moet worden erkend en gerespecteerd. Zij moet in relatie worden gebracht met het duurzaam functioneren van de natuurlijke en agrarische structuur en van de bosstructuur.

Natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur is:

- het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, van de natuurgebieden, van de boscomplexen en van andere gebieden waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen;
- aanvullend daarop de ecologische infrastructuur, gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden, door parkgebieden en door landbouwpercelen.

Beide elementen zijn noodzakelijk voor het duurzaam functioneren van de natuur. De natuurlijke structuur overlapt met de andere structuren in het buitengebied en maakt ook deel uit van de stedelijke gebieden.

- In de eerste plaats staat de natuurlijke structuur in voor een duurzaam ecologisch functioneren. De structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur, moeten worden behouden en versterkt. Garanties moeten worden gegeven voor het voortbestaan van de in Vlaanderen voorkomende ecotopen.
- Bovendien staat de natuurlijke structuur mede in voor buffering en regeneratie van de natuurlijke hulpbronnen zoals onder meer het grondwater.

In Lubbeek vormen de verschillende beekvalleien samen met de bosresten belangrijke elementen van de natuurlijke structuur.

Agrarische structuur

Landbouw levert een aanzienlijke bijdrage tot het Bruto Regionaal Product en tot de tewerkstelling van Vlaanderen. Zij is ook de grootste ruimtegebruiker in Vlaanderen en de belangrijkste factor in het openhouden van het buitengebied. Voor de landbouw moet voldoende ruimte worden voorbehouden. De landbouw kan maar overleven als de sector - binnen aanvaardbare randvoorwaarden - de beschikbare technologie en hulpmiddelen kan inzetten en als zij aan de landbouwer een normaal inkomen kan verschaffen. Dat veronderstelt dat de landbouw zowel kwalitatief als kwantitatief wordt instandgehouden. De kwalitatieve instandhouding vereist eveneens dat een duurzame landbouw wordt bedreven. Voor de landbouw is een lange termijn perspectief noodzakelijk gelet op de specifieke socio-economische situatie.

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren.

Bij de afbakening van de agrarische structuur werden grote delen van het landbouwgebied¹ in de gemeente Lubbeek herbevestigd, deze zijn structuurbepalend voor de gemeente.

Bosstructuur

De bosstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van gebieden waar bossen omwille van socio-economische (productie, educatie, recreatie), ruimtelijke (buffering, structuurbepalend vermogen) en ecologische doelstellingen (schermfunctie, natuurfunctie) met het oog op het duurzaam functioneren van de bosstructuur worden behouden en ontwikkeld.

Alle bestaande bossen maken deel uit van de bosstructuur. Om de multifunctionaliteit van het bos te versterken, de versnippering van de bestaande bossen (en dus het verlies aan biodiversiteit) tegen te gaan, een hogere bebossingsindex te verkrijgen en in bosarme streken nieuwe bossen te voorzien is het noodzakelijk alle bestaande bossen te beschermen en bosuitbreiding te realiseren. Op deze wijze wordt de bosstructuur als geheel verbeterd.

In Lubbeek is het open landschap gefragmenteerd door bosstroken die mede structuurbepalend zijn voor de gemeente.

Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van bebouwing in het buitengebied. Onder bebouwing worden zowel woningen, bedrijfsruimten, industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen verstaan. De nederzettingsstructuur bestaat met name uit kernen (hoofddorpen en woonkernen), uit linten, uit verspreide bebouwing en uit bebouwde perifere landschappen (waarin alle andere nederzettingvormen voorkomen).

¹ Afbakeningsproces voor het Hageland /Haspengouw- waartoe Lubbeek behoort – werd op 19 juli 2009 goedgekeurd door de Vlaamse regering.

De nederzettingsstructuur staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied, met name de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de landschappelijke structuur en de infrastructuur (wegen, water en spoor). De nederzettingsstructuur is gericht op het duurzaam functioneren van wonen en werken. Zij bevindt zich kwantitatief en kwalitatief in een ondergeschikte relatie tot de natuurlijke en agrarische structuur en tot de bosstructuur. De woon- en werkfunctie kan echter op bepaalde plaatsen in het buitengebied ook de hoofdfunctie zijn waaraan dan ruimtelijke voorwaarden vanuit de open ruimte functies (natuur, landbouw, bosbouw) worden gekoppeld.

Economische activiteiten

Om ook op lange termijn concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De uitbouw van een moderne kwalitatieve infrastructuur is daarbij essentieel. Met het formuleren van een aantal ruimtelijke randvoorwaarden wil het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de Vlaamse economische potenties versterken.

Geopteerd wordt om nieuwe economische activiteiten en de herlokalisatie van bestaande bedrijven te concentreren in de economische knooppunten. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te verplaatsen bedrijven met een lokaal tewerkstellingsprofiel op.

Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten. Ontwikkelingen in de landbouw, in het wonen enz. moeten uitgaan van de bestaande landschappelijke structuur en moeten streven naar een harmonieuze inpassing van nieuwe elementen. Hierbij is respect voor het onderliggend fysisch systeem, de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische eigenschappen noodzakelijk. De diversiteit van de Vlaamse landschappen moet worden behouden en ontwikkeld. De regionale verschillen verhogen de herkenbaarheid van het landschap en maken het buitengebied aantrekkelijk voor bewoner en gebruiker.

Mobiliteit

De verhoogde bereikbaarheid heeft geleid tot een intensief gebruik van een groot gedeelte van de Vlaamse ruimte. Zowel bij de dagelijkse activiteiten (wonen, werken, recreëren enz.) als bij het economisch functioneren heeft zich een schaalvergroting voorgedaan. De bereikbaarheid is vooral een autobereikbaarheid geworden. Het overgroot gedeelte van de personenkilometers en het grootste gedeelte van de tonkilometers vinden plaats via de weg. In absolute zin hebben de overige vervoerwijzen zich min of meer kunnen handhaven maar zij zijn er relatief op achteruitgegaan. Vlaanderen beschikt over een fijnmazig wegennet en heeft de laatste decennia sterk geïnvesteerd in de uitbouw ervan. Toch is het resultaat hiervan een afnemende bereikbaarheid en leefbaarheid. Afnemende bereikbaarheid doet zich vooral in en rondom de stedelijke gebieden.

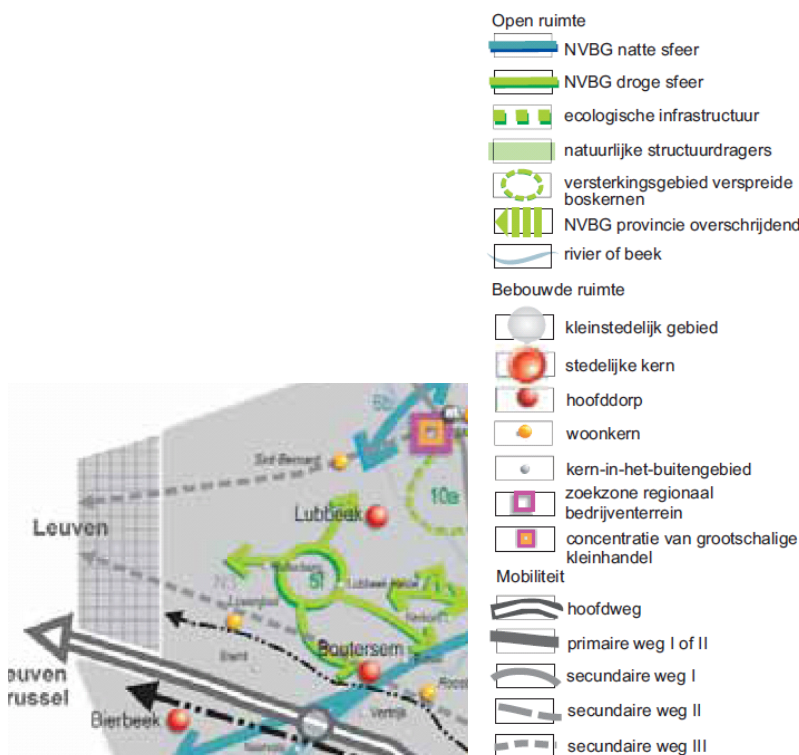
Er wordt geopteerd voor de optimalisering van het bestaand wegennet. Plaatselijk verdere afwerking kan echter noodzakelijk zijn. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. In een eerste indeling wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdwegennet, de primaire wegen, de secundaire wegen en de lokale wegen.

In Lubbeek zijn geen primaire wegen geselecteerd

2.2 Lubbeek in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

De opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant kadert in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18.05.1999. Op 7 oktober 2004 keurde de Vlaamse regering het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goed. Lubbeek behoort in het westen tot

het verdicht netwerk (grens met Leuven), het oostelijke deel behoort tot de landelijke kamer oost.



Figuur 2-1 gewenste ruimtelijke structuur Landelijke Kamer Oost

Natuurlijke structuur

De provincie selecteert een aantal natuurverbindingengebieden op het grondgebied van de gemeente, de vallei van de Winge vormt een natte natuurverbinding.

Het versterken van de natuurlijke structuur dient in samenhang met de geomorfologische landschappelijke eigenschappen.

Netwerk van rivier- en beekvalleien als natuurlijke ruggengraat. Het is essentieel om de rivier- en beekvalleien die als ruggengraat fungeren te versterken of te herstellen

Agrarische structuur

Het Hageland en dus een groot deel van Lubbeek wordt gereserveerd voor productielandbouw. De provincie wenst de productielandbouw in de eerste plaats ruimtelijk te ondersteunen in de aaneengesloten landelijke gebieden zoals het Hageland.

In het Hageland kan tuinbouw onder glas of plastic wel worden toegelaten indien de totale oppervlakte plasticconstructie beperkt blijft tot maximaal 3 ha en maximaal 10 % van de totale bedrijfsoppervlakte. Deze concentraties moeten landschappelijk ingebed worden en bij voorkeur aansluiten bij de bebouwde ruimte van de kernen.

In delen van de landelijke gebieden die een stedelijke druk ondervinden worden open ruimtfragmenten maximaal behouden. Agrarische en structurele verbreding evenals tuinbouw onder glas of plastic zijn mogelijk. Omheen de stedelijke gebieden kan landbouw een belangrijke rol spelen in het verbeteren van de leefbaarheid van de gebieden.

De gewenste agrarische structuur wordt verder gedifferentieerd volgens de categorieën: structurele beperking, structurele verbreding en agrarische verbreding.

Nederzettingsstructuur

Het hoofddorp dient hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) op te nemen. streven naar vermenging, behoudens hinderlijke bedrijvigheid (hinderlijkheid die de woon- en leefkwaliteit aantast). Een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan aansluitend bij het hoofddorp of via inbreiding voorzien worden. Enkel bestaande bovenlokale bedrijvigheid komt voor beperkte ontwikkeling in aanmerking met maximale optimalisatie. De uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en collectieve vervoersnet is prioritair;

Een woonkern staat in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften, wonen is prioritair ten opzichte van andere functies. Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Ontsluitingsmogelijkheden maximaal gestuurd naar het openbaar vervoer;

In kernen in het buitengebied gaat prioritair aandacht naar de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur; aangewezen dat een gemeentelijk initiatief wordt genomen tot beperking van het woonaanbod. Er dient gestreefd naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is.

Indien Linden wordt opgenomen in het stedelijk gebied van Leuven, zal het stedelijke taakstelling worden toegewezen. Indien het niet wordt opgenomen in het stedelijk gebied wordt Linden aanzien als een woonkern.

De provincie selecteert

- Lubbeek als hoofddorp;
- Sint-Bernard als woonkern;
- Binkom, Lubbeek-Heide en Pellenberg als woonkern in het buitengebied;
- Linden als potentieel stedelijke kern.

Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

De N2 wordt geselecteerd als een secundaire weg type III. De hoofdfunctie van deze wegen is het garanderen van een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets. De verbindingsfunctie voor het autoverkeer is ondergeschikt aan de fiets en het openbaar vervoer.

· De N223 wordt geselecteerd als een secundaire weg type I. Dit betekent dat de N223 als hoofdfunctie het verbinden van elementen op bovenlokaal niveau heeft.

Landschappelijke structuur

De provincie selecteert de Bolderiaanrug Zuidelijk Hageland als een belangrijke structurerende reliëfcomponent. Deze rug is structuurbepalend voor het Vlaams-Brabantse landschap. De ruggen zijn visueel duidelijk aanwezig en beklemtone de gebiedsovergangen.

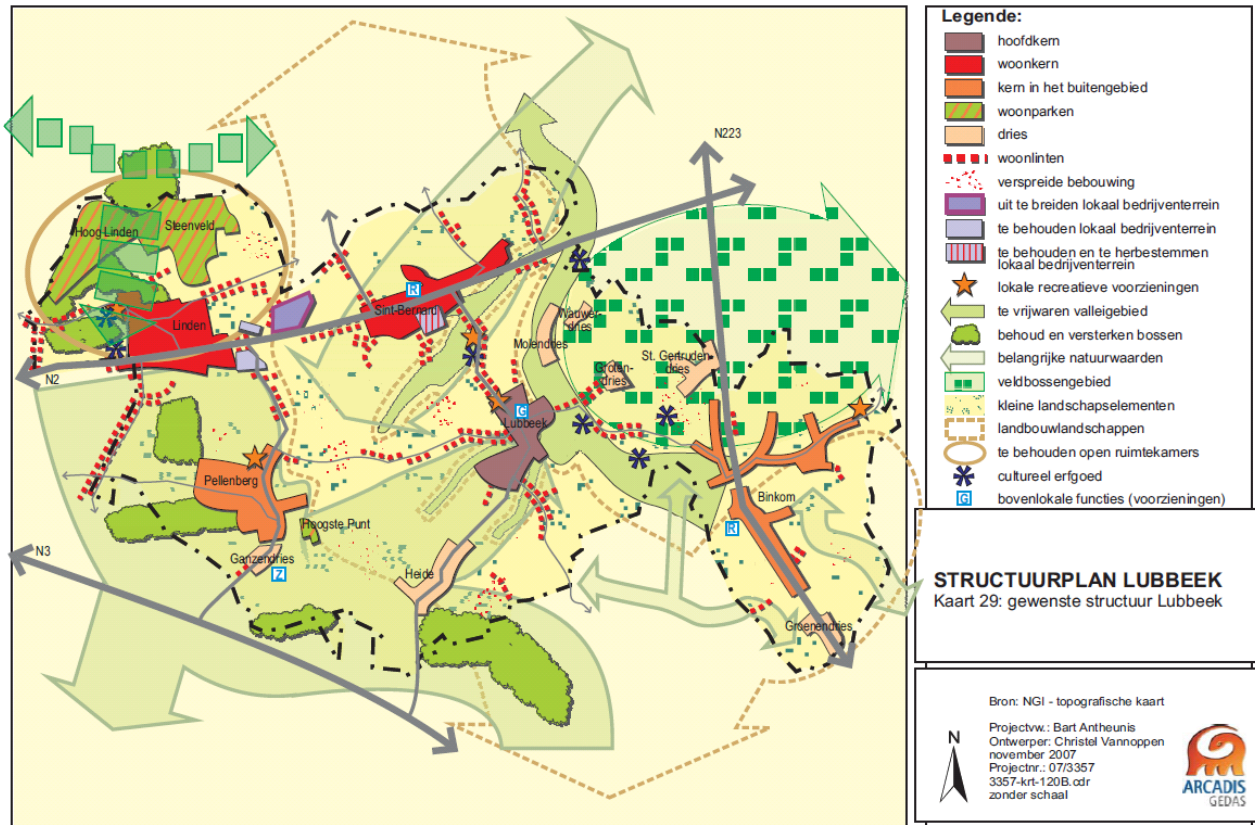
De provincie selecteert de Wingevallei als gaaf landschap. De provincie stelt expliciet dat het contact tussen de vallei met de bossen en kasteelparken rond Lubbeek niet uit het oog mag worden verloren.

Er moet voornamelijk aandacht gaan naar de versterking van de boskernen, de ontwikkeling van bosovergangen en bosverbindingsstructuren.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek

Het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan werd op 17 september 2009 goedgekeurd door de deputatie.

2.3.1 Algemeen



Figuur 2-2 Globale gewenste ruimtelijke structuur

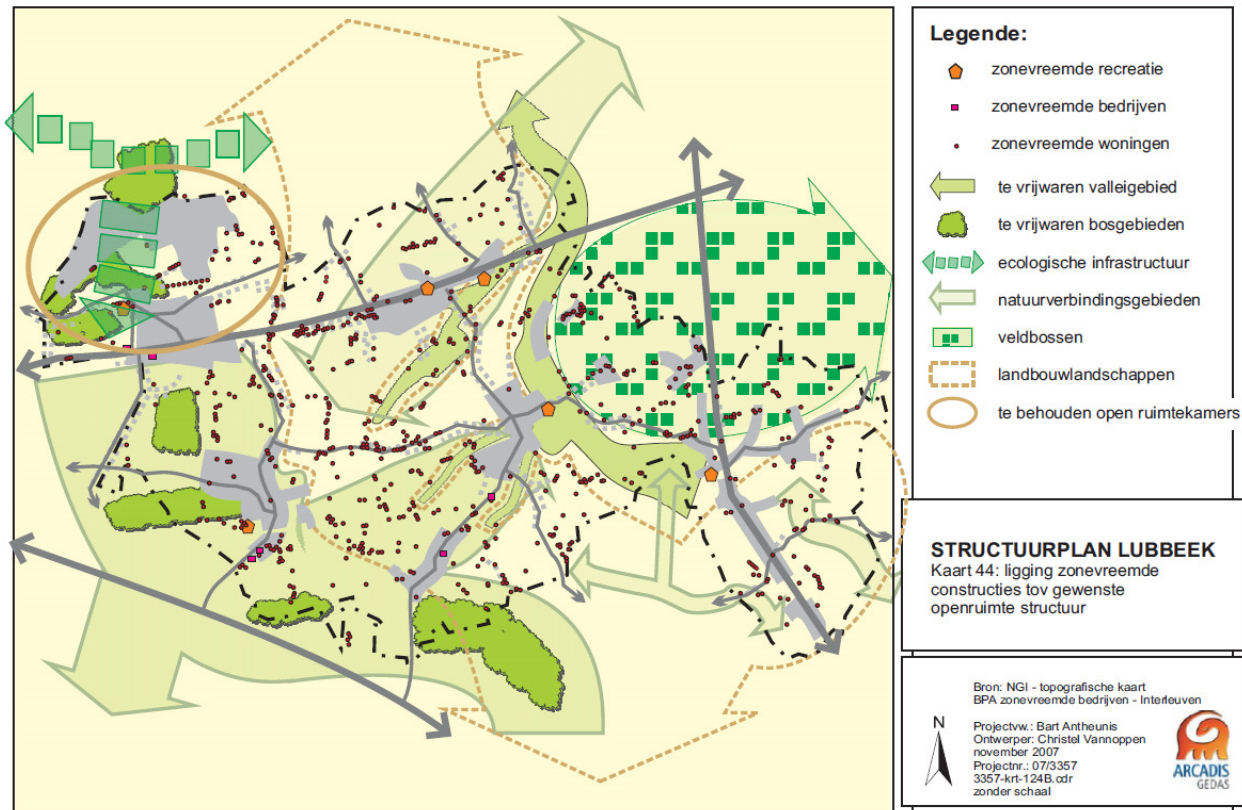
De kernen dienen de behoefte naar wonen en bijhorende voorzieningen op te vangen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar type kern.

De Molenbeek en het bijhorende boscomplex is structuurbepalend voor het groen in de gemeente.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor Lubbeek neemt de landbouw een belangrijke positie in, de open landbouwgebieden dienen te worden gevrijwaard van verdere bebouwing.

In de kern Linden dienen de nog aanwezige openruimtekamers – tussen het dicht bebouwde weefsel en bossen – te worden behouden.

2.3.2 Afwegingskader inzake zonevreemde woningen



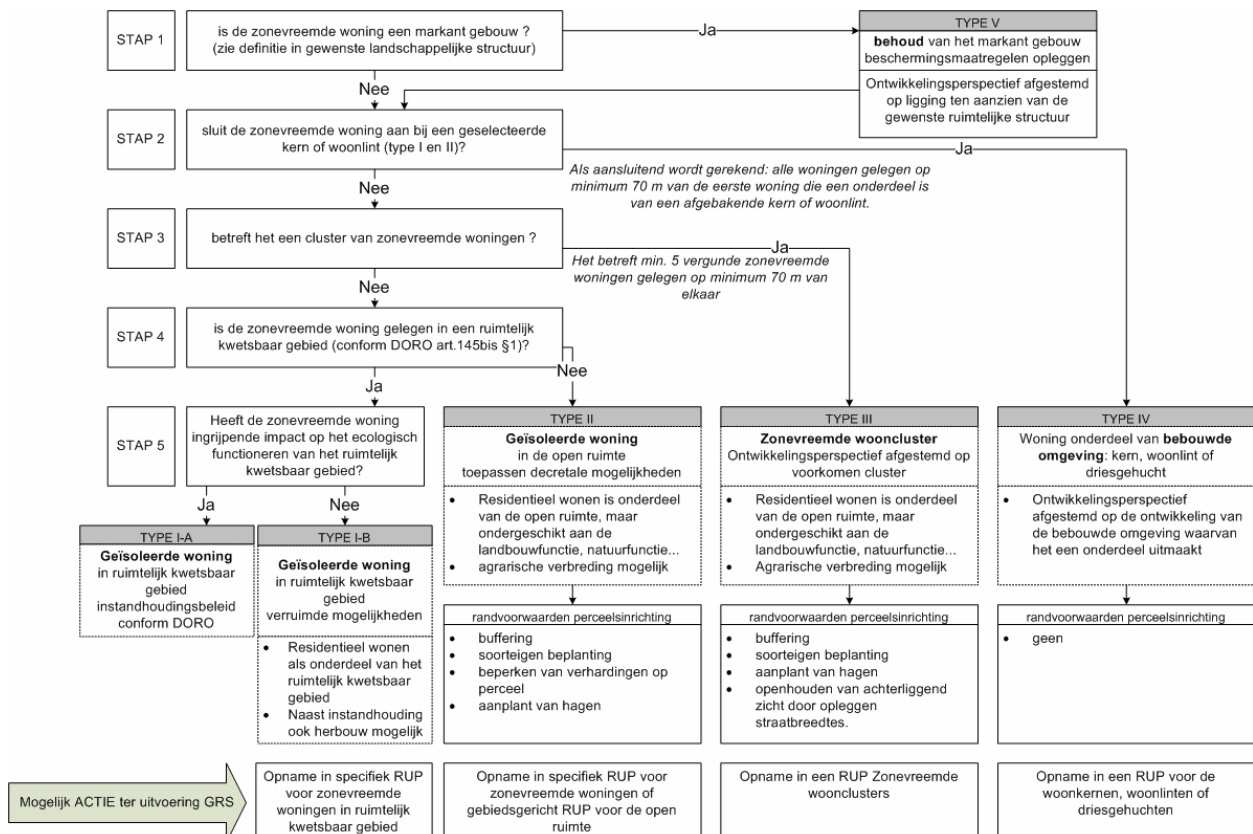
Figuur 2-3 Ligging zonevreemde constructies (GRS)

In het GRS werd een afwegingskader specifiek voor zonevreemde woningen toegevoegd. Het afwegingskader bestaat uit vijf stappen en resulteert in vijf mogelijke ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen.

1. gebouwen die werden geïnventariseerd als markant gebouw in de gewenste landschappelijke structuur, krijgen een eigen beschermd statuut. Dit statuut is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde.
2. de woningen die aansluiten bij de bestaande kernen (passend in de gewenste nederzettingenstructuur). Dit houdt in dat de woning maximaal 70 m verwijderd is van de eerste woning die effectief deel uitmaakt van die kern. Het ontwikkelingsperspectief wordt afgestemd op dat van de kern.
3. er wordt nagegaan in welke mate de zonevreemde woningen behoren tot een cluster. Dit is een minimum van vijf zonevreemde woningen die op een onderlinge afstand maximaal 70m gelegen zijn of één of meerdere zonevreemde woningen die op maximaal 70 m gelegen zijn van niet-zonevreemde woningen.
4. er wordt gekeken in welke mate de geïsoleerde woningen in kwetsbare gebieden gelegen zijn. in een aantal gevallen zal de gemeente meer soepele mogelijkheden toestaan in kwetsbare gebieden dan strikt in het decreet zijn voorzien. Beperkingen opgelegd door het decreet zullen slechts dan van toepassing zijn indien de zonevreemde woning in kwestie een ingrijpende invloed heeft op het functioneren van het kwetsbare gebied. Dit kan enkel indien het ruimtelijk verantwoord is: de woningen moeten ofwel een erfgoedwaarde hebben (stap 1), aansluiten bij een bestaande kern (stap 2), tot een cluster behoren (stap 3) of geen ingrijpende invloed op het functioneren van het kwetsbaar gebied (stap 4).

Het RUP dat zal worden opgemaakt voor de zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied zal een verdere onderbouwing uitwerken voor een decretale afwijking voor woningen in kwetsbaar gebied in de volgende gevallen:

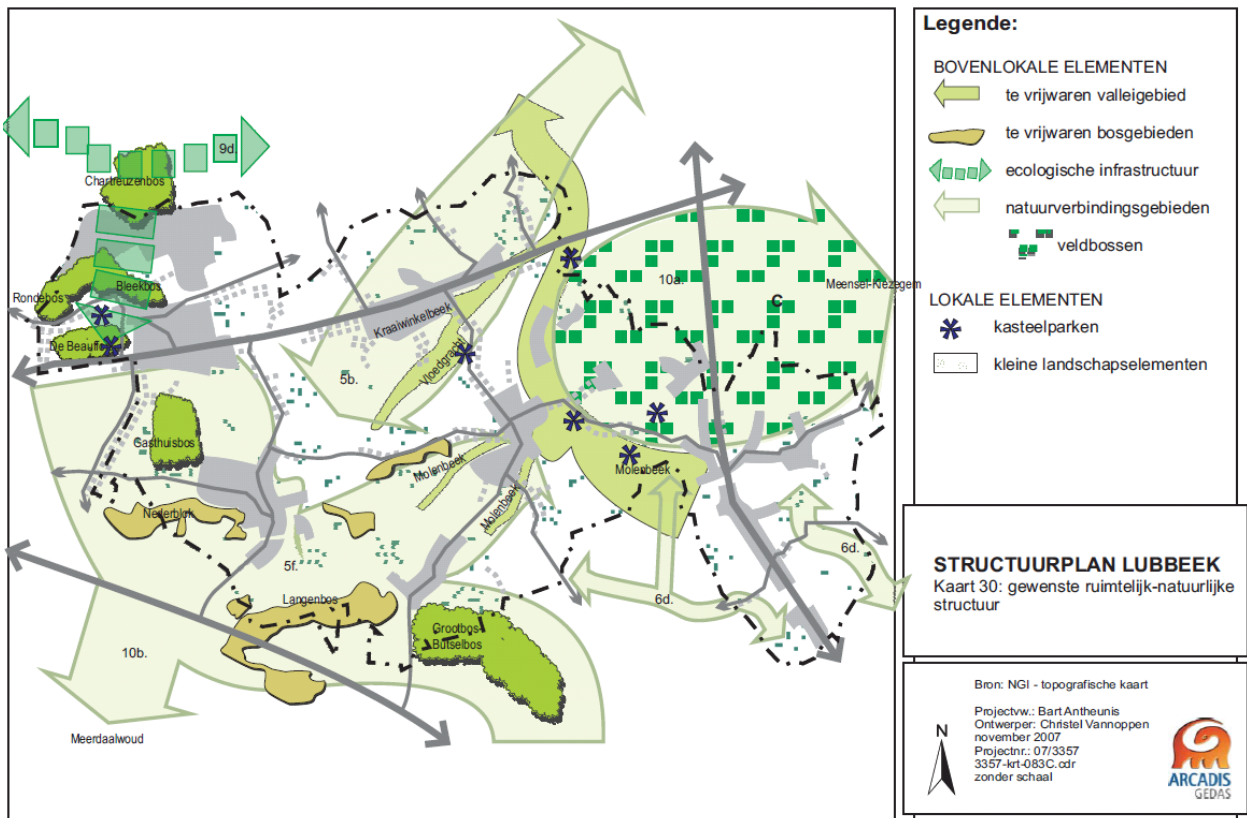
- de woning heeft een cultuurhistorische waarde
- de woning behoort tot een woonkern of woonlint
- de woning maakt deel uit van een zonevreemde cluster
- er geen ingrijpende impact is op het ecologisch functioneren van het omliggende ruimtelijk kwetsbaar gebied.



Figuur 2-4 Afwegingskader zonevreemde woningen (GRS)

Bij de goedkeuring van het GRS werd gesteld dat er een bijkomende afweging dient te worden opgemaakt voor zonevreemde woningen, ten laatste bij het opmaak van het betreffende RUP. Hierbij dient een afweging te worden gemaakt ten opzichte van de openruimtestructuren, deze worden hierna besproken.

Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur



Figuur 2-5 gewenste natuurlijke structuur (GRS)

Belangrijk is de natuurlijke structuur van de Molenbeekvallei, hier zijn reeds VEN gebieden en habitatrictlijngebieden afgebakend. Natuur is hier de hoofdfunctie, recreatief medegebruik wordt beperkt.

Volgende structuurbepalende bosgebieden worden behouden en versterkt:

- bossen Nederblok
- bossen Lastberg en het reservaat Koebos
- bossen Kwade Schuur
- bossen Langenbos-Bruulbos

Het behoud van de bossen houdt ondermeer het onbebouwd karakter van de omgeving in.

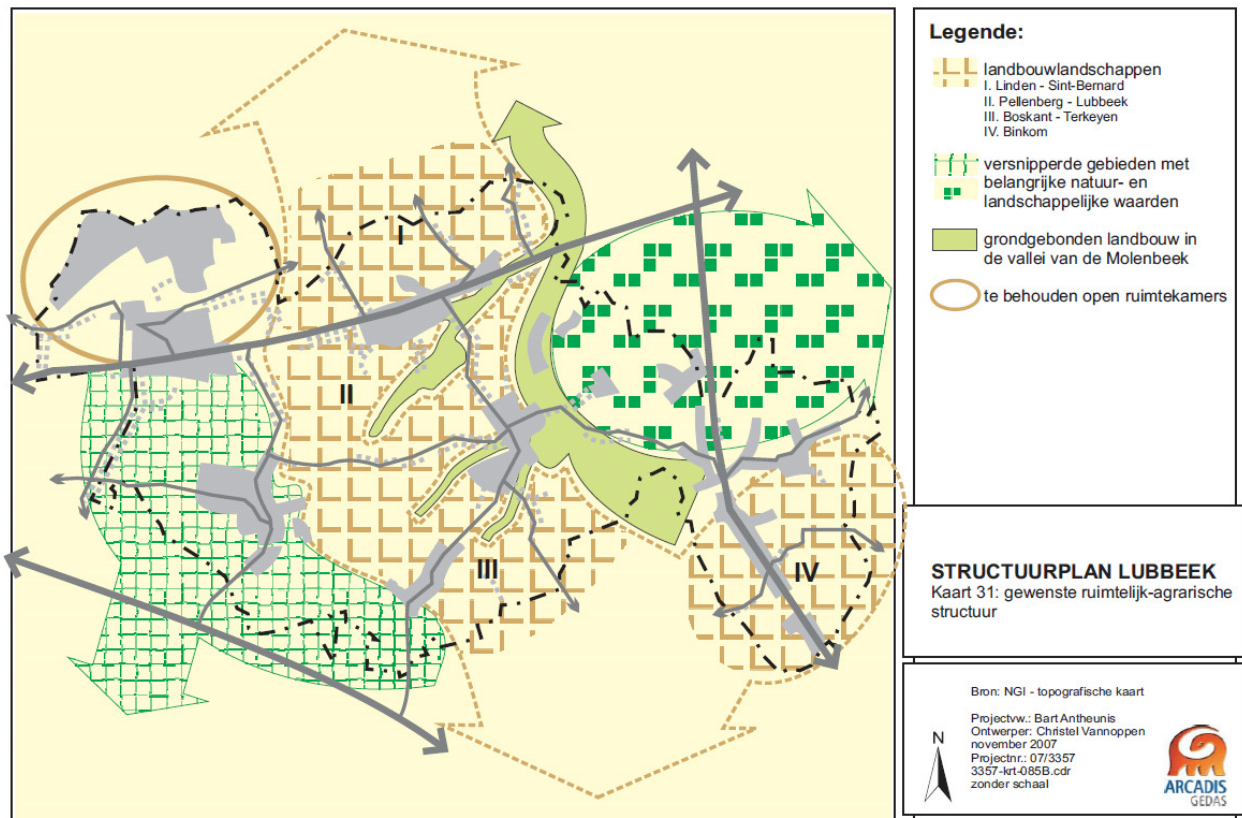
Het kalvariebos krijgt een natuur-educatieve functie en werd opgenomen in het bosbeheerplan van de gemeente.

Volgende kasteelparken worden in het GRS opgesomd:

- Kasteel de Beaufort
- Rood Kasteel (Beau Séjour)
- Kasteel Brakum
- Kasteel Leenberg
- Kasteel 't Serclaes
- Kasteel Papenveld
- Kasteel Gellenberg.

Deze dienen te worden behouden samen met de historische gebouwen die een nieuwe functie kunnen krijgen op voorwaarde dat de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

Gewenste agrarische structuur



Figuur 2-6 gewenste agrarische structuur (GRS)

Volgende onderdelen worden onderscheiden in de agrarische structuur:

Landbouwlandschap

Volgende structurele landbouwgebieden worden onderscheiden:

- gebied tussen Linden en Sint-Bernard, ten noorden van de N2 (I);
- gebied tussen Pellenberg en Lubbeek, ten zuiden van de N2 en ten noorden van Herendaal (II);
- gebied Boskant – Terkeyen (III);
- omgeving Binkom, ten zuiden van de Meenselstraat (IV).

Deze gebieden worden zoveel mogelijk gereserveerd voor grondgebonden beroepslandbouw. Bij bestaande bedrijfszetels kunnen kangoeroewoningen worden toegelaten om opvolging te verzekeren.

Versnipperde landbouwgebieden met belangrijke natuur- en landschappelijke waarden

Het behoud van de landbouw, verweven met natuur en landschap wordt vooropgesteld. Leegstaande landbouwbedrijven worden zoveel mogelijk voorbehouden voor de landbouw.

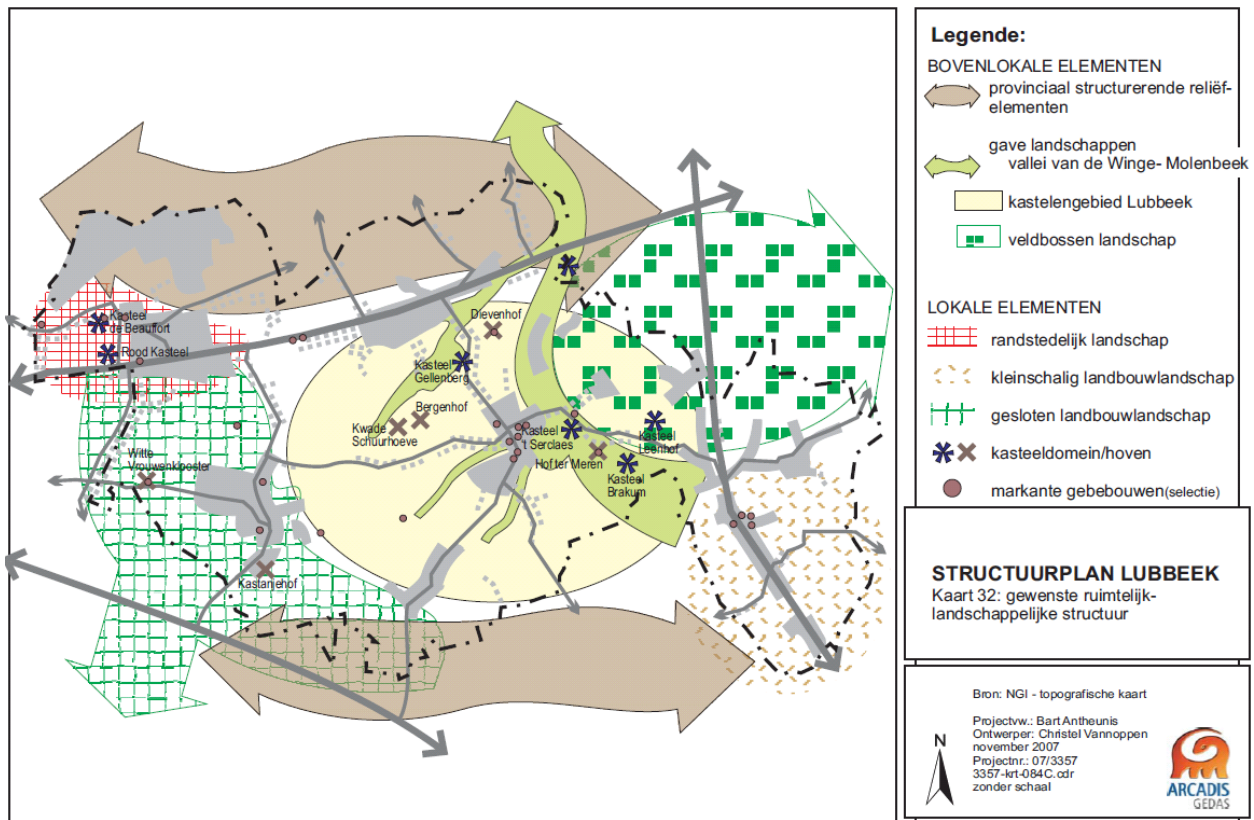
Aangepaste landbouw in de vallei

In de kwetsbare natuurgebieden is landbouw een nevenfunctie. Nieuwe bedrijfszetels kunnen hier niet worden opgericht.

Te behouden open ruimtekamers in sterk bebouwde omgeving

Omwille van de woonkwaliteit in dit dicht gebouwde deel van de gemeente is het belangrijk dat de bestaande openruimte kamer op blijven, deze worden als bouwvrij gebied verder ontwikkeld. Bestaande landbouwzetels kunnen zich verder ontwikkelen.

Gewenste ruimtelijke landschappelijke structuur



Figuur 2-7 gewenste landschappelijke structuur (GRS)

Gave landschappen: de gebouwen dienen zich zo goed mogelijk te integreren in het landschap.

Volgende markante gebouwen worden in het GRS geselecteerd:

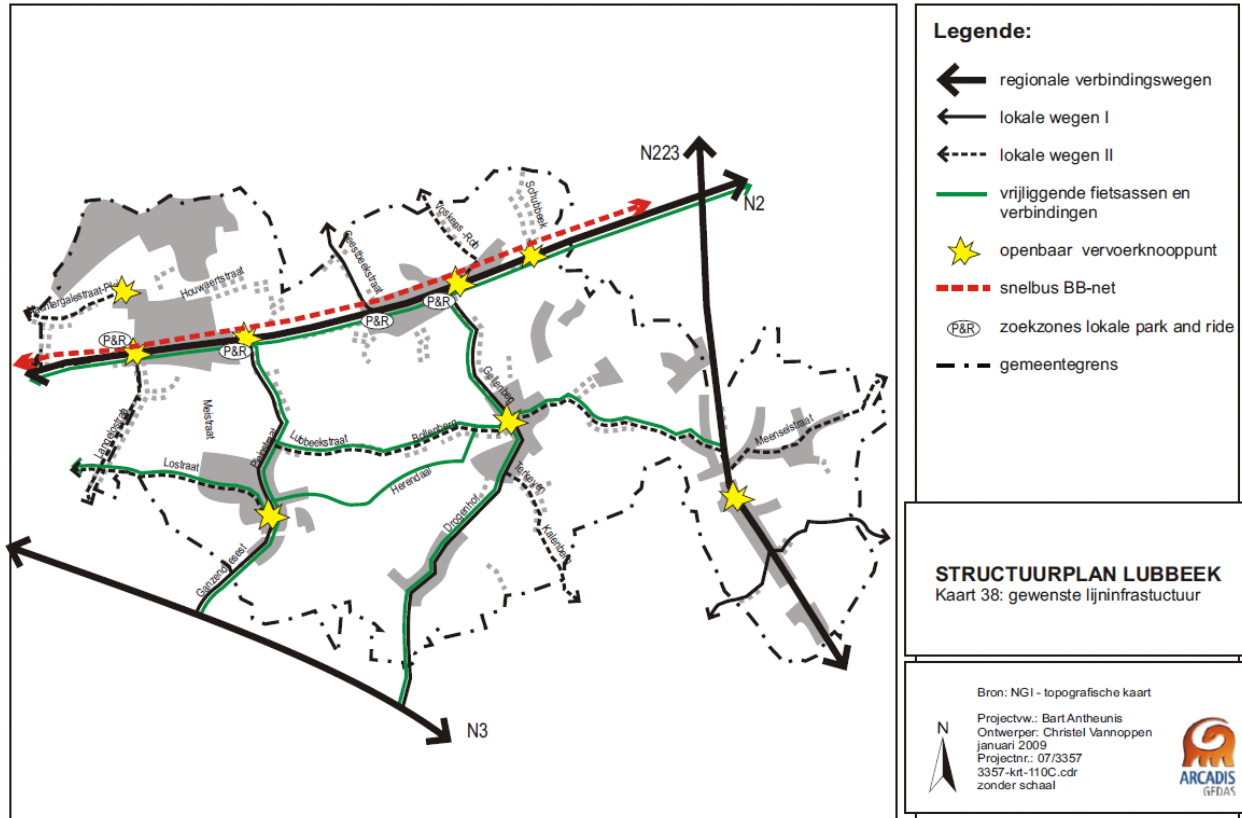
- | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| – Kasteel Leenberg | – Pastorie – Binkomstraat |
| – Kasteel Brakum | – Klooster Lubbeek |
| – Kasteel Gellenberg | – Lemen hoevetje Boskant 28 |
| – Kasteel 't Serclaes | – Woning Dorpskring 13 |
| – Kasteel Papenveld | – Langshuis Dorpskring 2-3 |
| – Kasteel de Beaufort | – Dubbelhuis Dorpskring 5 |
| – Kasteelhoeve de Beaufort | – Enkelhuis Staatsbaan 14-16 |
| – St.-Gertrudenhof | – Rijkshuis Kortrijkstraat 22 |
| – Schoonberghof | – Huis 'In den Roos' Diestsesteenweg 83-85 |
| – Hof ter Meren | – Dubbelhuis 'In den Engel 1786' – Kortrijkstraat 4 |
| – Dievenhof | – Pastorie (dubbelhuis) Plein 31 (Binkom) |
| – Kwade Schuurhoeve | – Huis met aanheerigheid uit 18de eeuw Plein 23 (Binkom) |
| – Dellenhof | – Dorpswoning 1789 Plein 25 (Binkom) |
| – Herendaalhof | – Woonhuis 18de eeuw Plein 41 (Binkom) |
| – Kastanjehof | – Rooikapelhoeve Plein (Binkom) |
| – Witte Vrouwenhoeve | |
| – Pastorie van Linden en aanpalende Raelbeekhoeve | |
| – Gasthuishoeve | |
| – Bergenhof | |

Bij wijzigingen aan de gebouwen is het advies van monumenten en landschappen vereist, nieuwe functies kunnen worden toegekend om het behoud van het erfgoed te verzekeren.

Om de beeldwaarde van de markante gebouwen te behouden, mag de groene omgeving ervan niet verkaveld worden. Zichtassen dienen te worden bewaard.

Gewenste lijninfrastructuur

Op volgende kaart wordt de categorisering van de wegen aangegeven:



Figuur 2-8 gewenste lijninfrastructuur (GRS)

Bindend gedeelte

Volgende bindende actie werd opgenomen in het bindend gedeelte:

“14. RUP zonevreemde woningen en constructies met voorrang voor de woningen in kwetsbare gebieden”

Voorliggend RUP is hier een uitvoering van.

2.4 Mobiliteitsplan Lubbeek

Het mobiliteitsplan van Lubbeek dateert van 2000, dit is intussen gedateerd, de gewenste lijninfrastructuur uit het GRS is meer up to date. Momenteel wordt een verbreding en verdieping van het plan uitgewerkt.

3 **Bestaande juridische toestand**

3.1 **Zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden volgens de VCRO**

Artikel 4.4.10. tot en met 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening spreekt zich uit over de rechtszekerheid inzake vergunde woningen gelegen buiten de geëigende bestemmingszones. Daarnaast wordt bij de inleidende bepalingen (artikel 1.1.2.) het toepassingsgebied van de ruimtelijk kwetsbare gebieden besproken.

De bestaande zonevreemde woningen gelegen in kwetsbare gebieden zijn gelegen

- in volgende gewestplanbestemmingen:
 - o agrarische gebieden met ecologisch belang,
 - o agrarische gebieden met ecologische waarde,
 - o bosgebieden,
 - o brongebieden,
 - o groengebieden,
 - o natuurgebieden,
 - o natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
 - o natuurontwikkelingsgebieden,
 - o natuurreservaten,
 - o overstromingsgebieden,
 - o parkgebieden,
 - o valleigebieden,

- Ofwel in ruimtelijke uitvoeringsplannen met als bestemming volgende categorie van gebiedsaanduiding:
 - o Bos
 - o Parkgebied
 - o Reservaat en natuur

- Ook de gebieden van het Vlaamse Ecologisch Netwerk zijn kwetsbare gebieden. Binnen de gemeente zijn een aantal VEN-gebieden gelegen:
 - *De Wingevallei*
 - *Het Langenbos - Bruulbos – Weterbeek*Deze vallen samen met kwetsbare gebieden uit het gewestplan.

In de uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse overheid (nota van juni 2005 betreffende “gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen/gebouwen”) wordt aangegeven hoe de gemeente kan omgaan met zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied : “Er dient omzichtig omgesprongen te worden met ruimtelijke uitvoeringsplannen die opgemaakt worden voor zonevreemde woningen die in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn. Deze woningen kunnen immers gelegen zijn in de nog af te bakenen natuurlijke structuur (grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverwevings-, bos- en bosuitbreidingsgebieden).”

Op basis van het **subsidiariteitsbeginsel** kan gesteld worden dat de gemeenten bevoegd zijn voor het woonbeleid in hun gemeente, terwijl anderzijds de provincies en het Vlaams gewest bevoegd zijn voor de afbakening van de natuurlijke structuur. Het standpunt van de overheid is dat de gemeenten voor dringende of evidente vragen evenwel een oplossing kunnen geven aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied door middel van een RUP, in afwachting van een provinciaal of gewestelijk RUP. Dit op voorwaarde dat het gemeentelijk RUP enkel voorschriften bevat die in overeenstemming zijn met de visie

van het Vlaams Gewest en de provincie over de natuurontwikkeling van het betrokken gebied. Voorschriften van een dergelijk gemeentelijk RUP kunnen desgevallend later opgenomen worden in het gewestelijk RUP dat voor de betreffende regio wordt opgemaakt voor de afbakening van het buitengebied.

Inzake zonevremde woningen geldt dat voor alle bestemmingsgebieden de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunning voor het **verbouwen** van een bestaande zonevremde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Herbouwen op dezelfde plaats is mogelijk indien het aantal woongelegenheden behouden blijft. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt en de nieuwe woning minstens drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000m³. De mogelijkheden gelden echter niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en in recreatiegebieden.

Herbouwen op een gewijzigde plaats is mogelijk indien het aantal woongelegenheden behouden blijft. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt en de nieuwe woning minstens drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000m³.

Bovendien geldt dat de woning:

- Getroffen is door een rooilijn
- Zich bevindt in een achteruitbouwstrook
- Verplaatsing gebeurt omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening

De mogelijkheden gelden echter niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en in recreatiegebieden.

Het **uitbreiden** van bestaande zonevremde woningen is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot 1.000m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Ook hier gelden de mogelijkheden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en in recreatiegebieden.

De afwerkingsregel is niet van toepassing op gebouwen in kwetsbare gebieden, in principe kunnen op deze wijze geen bijkomende zonevremde woningen in kwetsbare gebieden gerealiseerd worden.

3.2 Gewestplan

Zie kaart 2. Gewestplan

Op 7 april 1977 werd bij Koninklijk Besluit het gewestplan Leuven goedgekeurd waartoe Lubbeek behoort. Het gewestplan werd herhaaldelijk gewijzigd: KB's van 13 december 1995, 26 juni 1996, 23 juni 1998 en 23 juli 1998.

De zonevremde woningen in de kwetsbare gebieden van de gemeente zijn in natuurgebieden, parkgebieden en beperkt in bosgebieden van het gewestplan gelegen.

3.3 Uitvoeringsplannen - plannen van aanleg

In de gemeente is één BPA van kracht, BPA Dorpsplein met omgeving, goedgekeurd op 12/11/1993. Binnen de contour van het BPA zijn geen zonevremde woningen gelegen.

Dit BPA zal worden vervangen door het RUP 'Dorpskern Lubbeek', momenteel in opmaak. Binnen de contour van dit RUP zullen geen woningen in kwetsbare gebieden komen te liggen.

3.4 **Beleidskader natuur en landschap**

In het decreet op natuurbehoud van 21/10/97 (BS van 10/01/1998) worden algemene bepalingen vermeld inzake milieubeleid. Het decreet op natuurbehoud regelt het beleid inzake natuurbehoud en vrijwaring van het natuurlijke milieu, inzake de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, inzake de handhaving en het herstel van de daartoe vereiste milieukwaliteit en inzake het scheppen van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak. Via dit decreet moeten internationale verdragen inzake natuurbehoud en natuurbescherming worden ingepast in het Vlaams beleid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen worden bekeken in relatie tot de actuele natuur- waarden van het gebied. Hiervoor is een gebiedsgerichte benadering uitgewerkt, waarbij de mogelijkheden voor zonevreemde woningen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden erg beperkt zullen zijn. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de vrijwaring van het natuurlijk milieu.

3.4.1 **Biologische waarderingskaart**

Zie kaart 3 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart (versie 22, 2010), is een inventaris opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO).

Het overgrote deel van de zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden zijn gelegen in of nabij bosstroken, zoals die veelvuldig in de gemeente voorkomen. Deze hebben vaak een hoge biologische waarde.

Indien de zonevreemde woningen niet in de bosstroken gelegen, maar er net langs, kan de recente biologische waarderingskaart een goede inschatting geven of de gewestplanbestemming hier nog adequaat is.

3.4.2 **Landschapsatlas**

Zie kaart 4 Landschapsatlas

De 'Landschapsatlas van Vlaanderen' werd opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen nog voorkomen.

Op bijgevoegde kaart werden de ankerplaatsen en relictzones aangeduid.

De ankerplaatsen zijn de meest waardevolle landschappelijke plaatsen in Vlaanderen. Bij de selectie van de ankerplaatsen in de landschapsatlas zijn volgende criteria gebruikt: contextwaarde, gaafheid, herkenbaarheid, identiteit en natuurlijkheid. Bij de begrenzing van de individuele ankerplaatsen is er bovendien rekening gehouden met volgende criteria:

- bij voorkeur fysische grenzen;
- aanwezige bebouwing is qua schaal en qua gaafheid inpasbaar ;
- de landschappelijke context van de 'kern' van de ankerplaats is gevat;
- clusters van ruimtelijk samenhangende gebieden worden samengenomen als het geheel een meerwaarde biedt.

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

7 zonevreemde woningen zijn in een ankerplaats gelegen, 21 liggen in een relictzone.

3.5 **Speciale beschermingszones – Natura 2000**

Zie kaart 5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het Natura 2000 netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992.

In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal Speciale Beschermingszones, Vogelrichtlijngebieden genoemd, aangeduid. In 1996 werd een eerste voorstel van habitatrichtlijngebieden voor Vlaanderen bij de Europese Commissie aangemeld. De evaluatie toonde echter aan dat voor een aantal habitats en soorten onvoldoende oppervlakte was aangeduid. De herziening en uitbreiding van de gebieden, zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 4 mei 2001, kwam tot stand op een wetenschappelijke wijze.

Binnen de gemeente zijn geen vogelrichtlijngebieden gelegen. Volgende habitatrichtlijngebieden komen voor:

- Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen

1 zonevreemde woning is binnen dit habitatrichtlijngebied gelegen.

3.6 **Watertoets**

Zie kaart 6 waterlopen en potentiële overstromingsgebieden

De laatste jaren is de maatschappelijke interesse voor de waterhuishouding steeds toegenomen. Deze bezorgdheid is uitgemond in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) en latere uitvoeringsbesluiten. Artikel 4 van dat decreet geeft de doelstellingen van het integraal waterbeleid weer: "Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht." Artikel 8 van dat decreet legt de watertoets op voor elk plan.

Binnen de gemeente komen een aantal geklasseerde waterlopen voor die behoren tot het Demerbekken. Binnen de valleigebieden komen zones voor die van nature overstroombaar zijn en komen tevens recent overstroomde gebieden voor. In combinatie met de van nature overstroombare gebieden vormen deze de overstromingsgevoelige gebieden.

Probleemgebieden zijn in hoofdzaak beperkt tot de Winge, Kraaiwinkelbeek en Gellenbergbeek. Het betreft concreet een vijftal woningen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en een enkele woning in effectief overstromingsgevoelig gebied.

3.7 **Verkavelingen**

Woningen in niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen worden niet als zonevreemd gerekend, ook al vallen deze buiten het woongebied. Woningen gelegen in dergelijke verkavelingen worden in principe uitgesloten uit het RUP.

Voor het deelgebied 'Kortrijkstraat' dat wordt herbestemd zijn volgende verkavelingen van kracht:

- VK19819
- VK200829

4 Onderzoek en analyse

4.1 Ruimtelijke analyse

Zie kaart 1. Zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden

Als er na de eerste globale inventarisatie nog eens de overlay met de ruimtelijk kwetsbare gebieden in de gemeente wordt gemaakt, blijken zich 69 woningen in dergelijke situatie te bevinden.

Het overgrote deel hiervan (45) bevinden zich in de talrijke natuurgebieden die de gemeente rijk is. De overige bevinden zich in parkgebied. Een aantal van deze woningen vormen clusters die al dan niet aansluiten bij een woonkern.

4.2 Ruimtelijk voorkomen

Dit onderdeel wordt ingevuld door de fotoreportage die is weergegeven in bijlage.

5 Knelpunten, Kwaliteiten, Potenties

Knelpunten

- Voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden zijn slechts beperkte mogelijkheden betreffende vergunningsplichtige werken.
- Een probleem kan zich stellen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden van het gewestplan waar de Vlaamse overheid bevoegd blijft om uitspraak te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de betrokken woningen.

Kwaliteiten

- Een aantal zonevreemde woningen hebben een historische/architectonische waarde. Het behoud van deze gebouwen en hun specifieke karakter wordt voorop gesteld.
- Een aantal woningen zijn gelegen binnen kasteelparken die landschappelijk waardevolle gehelen vormen.

Potenties

- De ontwikkelingsvisie voor de zonevreemde woningen houdt een verfijning in ten aanzien van het globaal ruimtelijk kader zoals door de hogere overheid is vooropgesteld. Dit geeft ontwikkelingsmogelijkheden op basis van een gebiedsgerichte benadering die voor de betrokken eigenaars/bewoners een meerwaarde kunnen betekenen.
- Mogelijkheden voor het realiseren van bijkomende accommodatie in aansluiting met de zonevreemde woningen.

6 Ruimtelijke visie en uitwerking ontwerp

6.1 Methodologie

In het voorliggende RUP worden uitspraken gedaan voor de verschillende deelgebieden waarin de zonevreemde woningen voorkomen. De gemeente oordeelt dat de Vlaamse regelgeving, in het bijzonder de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, voldoende ontwikkelingsmogelijkheden biedt aan de bestaande zonevreemde woningen die gelegen zijn in de niet- kwetsbare gebieden van het gewestplan. Met dit initiatief wil het bestuur beperkte ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, voor zover dit vanuit ruimtelijk en ecologisch oogpunt te verantwoorden is.

De afgebakende deelgebieden worden in een overdruk op de gewestplanbestemming geplaatst. In deze gebieden gelden voor de zonevreemde woningen bijzondere aanvullende voorschriften bovenop de geldende gewestplanbestemming. In het voorliggende RUP worden dan ook geen herbestemmingen gedaan.

Het richtinggevend deel van het GRS Lubbeek bevat een afwegingskader voor de zonevreemde woningen in de gemeente. Enerzijds betreft dit een afwegingskader voor zonevreemde woningen in het algemeen en niet specifiek in kwetsbare gebieden, anderzijds is bij de goedkeuring van het GRS de bepaling opgenomen dat er een verdere gebiedsgericht afwegingskader dient te worden uitgewerkt. Om die redenen wordt in voorliggend RUP een afwegingskader uitgewerkt dat vertrekt vanuit de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek (GRS) en voor de kwetsbare gebieden die visie verder verfijnd op basis van het ruimtelijk voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit van de openruimte gebieden en de situering van de zonevreemde woningen in deze gebieden.

De hieronder weergegeven ontwikkelingsperspectieven handelen over bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie hebben.

6.2 Deelgebieden

Zie kaart 8. Gewenste structuur.

Binnen de kwetsbare gebieden volgens gewestplan kunnen, door het specifieke karakter ervan en in overeenstemming met de visie van het GRS, een aantal deelgebieden worden afgebakend. Voor deze deelgebieden kunnen vervolgens ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld.

6.2.1 Effectief te vrijwaren bos- en natuurgebieden

Typering gebied

Een groot deel van de kwetsbare gebieden volgens gewestplan (voornamelijk natuurgebieden) zijn bosgebieden op heuvelruggen die een grote ecologische waarde hebben en min of meer in een zuid westelijke band rond Pellenberg en Linden zijn gelegen.

Parameters voor de afbakening van deze gebieden zijn de ecologische waarde volgens de biologische waarderingskaart, het al dan niet behoren tot een habitatrichtlijngebied of VEN-gebied en de ligging ten opzichte van de waardevolle zones uit de landschapsatlas (ankerplaats, relictzone).

Het zijn structuurbepalende bosgebieden op bovenlokaal niveau. Deze kwetsbare gebieden worden met een overdruk op het perimeterplan 'herbevestigd' als effectief te vrijwaren gebied.

Binnen deze zone wordt de problematiek van de zonevreemde woningen afgewogen t.o.v. de ontwikkeling van de open ruimte functies in het bijzonder ten aanzien van de natuurlijke en landschappelijke structuur. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn er zeer beperkt en houden rekening met de draagkracht van de ruimte. De functies van de open ruimte krijgen hier maximale ontwikkelingsperspectieven.

Ruimtelijke voorkomen

Er bevinden zich volgens de actuele inventaris binnen natuurgebied, geen woningen in biologisch zeer waardevolle gebieden.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsmogelijkheden voor eventuele zonevreemde woningen sluiten aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden die volgens de codex in ruimtelijk kwetsbare gebieden gelden. Dit houdt in dat er enkel onderhouds- en instandhoudingswerken mogelijk zijn (incl. werken met betrekking tot de stabiliteit).

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier zeer beperkt omdat het prioritair gebieden voor natuur en landschap zijn. Bewoning blijft gewaarborgd voor zover van toepassing, Het uitbreiden van de zonevreemde woning is in deze effectief kwetsbare zones niet mogelijk.

De woning kan binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd. Geheel of gedeeltelijk herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om, indien het bewoonde woningen betreft. Bij gebouwen groter dan 1.000m³ wordt het volume teruggebracht tot 1.000m³.

6.2.2 Overgangszone bos- en natuurgebied

Typering gebied

Met name in aansluiting met de kernen van Linden en Pellenberg liggen zonevreemde woningen in gebieden die een overgang vormen tussen het woongebied en de rond de kern gelegen bossen en groengebieden. Ze vormen groene overgangszones met een grote landschappelijke waarden, waarbij natuurelementen stapstenen vormen tussen de effectief kwetsbare gebieden of de landbouwgebieden eromheen.

De problematiek van de zonevreemde woningen wordt hier afgewogen t.o.v. de natuurlijke waarde van de natuur- en groengebieden en t.o.v. de omgeving.

Volgende gewestplanbestemmingen zijn in deze zone van toepassing: natuurgebied en parkgebied.

Ruimtelijke voorkomen

Een 7tal zonevreemde woningen liggen in landschappelijke overgangszones, die meestal aansluiten bij effectief kwetsbare gebieden; zij vormen vaak de overgang van meer bebouwde zones naar de echt waardevolle natuurgebieden. Er bevinden zich volgens de actuele inventaris geen woningen in biologisch zeer waardevolle gebieden, behoudens de woningen Weligerveld die aan de rand van een holle weg gelegen zijn, een zone die volgens de biologische waarderingskaart wel opgenomen is als biologisch zeer waardevol. De gewestplanbestemming is hier evenwel parkgebied, wat de opname in het overgangsgebied bos- en natuur motiveert.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor de zonevreemde woningen die gelegen zijn in de overgangszone tussen de woongebieden en de bos- en natuurgebieden worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Hierbij moet aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing en moet

de identiteit van de woning behouden blijven. De impact van de zonevreemde woningen is hier ruimtelijk wezenlijk verschillend van deze t.o.v. effectief ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Hiermee wordt aangesloten op de visie uit het GRS waarin de natuurwaarde in het groene zones rond de kernen wordt behouden en als verwevingsgebied voor natuur en andere open ruimtefuncties voorop gesteld. Hierbij zal in sommige gevallen voor een strengere aanpak geopteerd worden dan vandaag voorzien binnen het wettelijke kader (in casu voor parkgebieden).

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen zonevreemde woningen tot 20% uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het is niet de bedoeling om een toename van de ruimtelijke dynamiek in de hand te werken, zodoende wordt de ontwikkeling van nevenfuncties aan het wonen niet toegestaan.

De woning kan binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd. Geheel of gedeeltelijk herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om, indien het bewoonde woningen betreft. Bij gebouwen groter dan 1.000m³ wordt het volume teruggebracht tot 1.000m³.

Bijkomende maatregelen voor de integratie van de woning in het natuurlijk en landschappelijk kader kunnen in aansluiting met de woning toegestaan worden.

6.2.3 Effectief te vrijwaren valleigebieden

Typering gebied

Een groot deel van de kwetsbare gebieden volgens gewestplan (voornamelijk natuurgebieden) zijn natuur- en bosgebieden die een grote ecologische waarde hebben en min of meer langsheen de waterlopen (valleicomplex van Winge - Molenbeek en Kraaiwinkelbeek) zijn gelegen.

Parameters voor de afbakening van deze gebieden zijn de ecologische waarde volgens de biologische waarderingskaart, het al dan niet behoren tot een habitatrictlijngebied of VEN-gebied en de ligging ten opzichte van de waardevolle zones uit de landschapsatlas (ankerplaats, relictzone).

Het zijn structuurbepalende natuur- en bosgebieden op bovenlokaal niveau. Deze kwetsbare gebieden worden met een overdruk op het perimeterplan 'herbevestigd'.

Binnen deze zone wordt de problematiek van de zonevreemde woningen afgewogen t.o.v. de ontwikkeling van de open ruimte functies in het bijzonder ten aanzien van de natuurlijke en landschappelijke structuur. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn er zeer beperkt en houden rekening met de draagkracht van de ruimte. De functies van de open ruimte krijgen hier maximale ontwikkelingsperspectieven.

Ruimtelijke voorkomen

Een drietal woningen bevinden zich in deze situatie. Deze woningen bevinden zich vaak aan de randen van de natuurgebieden maar omwille van de specifieke gevoeligheden van de gebieden op deze plaats is een versoepeling van het beleid hier niet aangewezen. Deze woningen liggen in biologisch zeer waardevolle gebieden vaak in combinatie met effectieve overstromingsgebieden.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze zonevreemde woningen sluiten aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden die volgens de codex in ruimtelijk kwetsbare gebieden gelden. Dit houdt in dat er enkel onderhouds- en instandhoudingswerken mogelijk zijn (incl. werken met betrekking tot de stabiliteit).

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier zeer beperkt omdat het prioritair gebieden voor natuur en landschap zijn. Bewoning blijft gewaarborgd, Het uitbreiden van de zonevreemde woning is in deze effectief kwetsbare zones niet mogelijk.

De woning kan binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd. Geheel of gedeeltelijk herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om, indien het bewoonde woningen betreft. Bij gebouwen groter dan 1.000m³ wordt het volume teruggebracht tot 1.000m³.

6.2.4 Overgangszone valleigebied

Typering gebied

In aansluiting met de kernen van Sint – Bernard, Binkom en Lubbeek liggen een aantal uitlopers van bos- en groengebieden in de beekvalleien die zonevreemde woningen herbergen. Deze gebieden vormen een overgang tussen het woongebied en de rond de kern gelegen bossen en groengebieden. Ze vormen groene overgangszones met een grote landschappelijke waarden, waarbij natuurelementen stapstenen vormen tussen de effectief kwetsbare gebieden of de landbouwgebieden eromheen.

De problematiek van de zonevreemde woningen wordt hier afgewogen t.o.v. de natuurlijke waarde van de natuur- en groengebieden en t.o.v. de omgeving.

Volgende gewestplanbestemmingen zijn in deze zone van toepassing: natuurgebied.

Ruimtelijke voorkomen

Een viertal zonevreemde woningen liggen in landschappelijke overgangszones, die meestal aansluiten bij effectief kwetsbare gebieden; zij vormen vaak de overgang van meer bebouwde zones naar de echt waardevolle natuurgebieden.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor de zonevreemde woningen die gelegen zijn in de overgangszone tussen de woongebieden en de bos- en natuurgebieden in de beekvalleien worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Hierbij moet aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing en moet de identiteit van de woning behouden blijven. De impact van de zonevreemde woningen is hier ruimtelijk wezenlijk verschillend van deze t.o.v. effectief ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Hiermee wordt aangesloten op de visie uit het GRS waarin de natuurwaarde in het groene zones rond de kernen wordt behouden en als verwevingsgebied voor natuur en andere open ruimtefuncties voorop gesteld.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen zonevreemde woningen tot 20% uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het is niet de bedoeling om een toename van de ruimtelijke dynamiek in de hand te werken, zodoende wordt de ontwikkeling van nevenfuncties aan het wonen niet toegestaan.

De woning kan binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd. Geheel of gedeeltelijk herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om, indien het bewoonde woningen betreft. Bij gebouwen groter dan 1.000m³ wordt het volume teruggebracht tot 1.000m³.

Bijkomende maatregelen voor de integratie van de woning in het natuurlijk en landschappelijk kader kunnen in aansluiting met de woning toegestaan worden.

6.2.5 Kasteelparken in te vrijwaren natuur- bosgebied of valleigebied

Typering gebied

Binnen de gemeente bevinden zich een aantal waardevolle cultuurhistorische gehelen in de vorm van bestaande of voormalige kasteeldomeinen. Deze gebieden bestaan hoofdzakelijk uit park- en groengebieden met een centraal gelegen residentiële woning in de vorm van

een kasteel of voormalig kasteelgebouw eventueel begeleidt door een aantal kleinere woningen die vroeger functioneel met het kasteel verbonden waren (hovenierswoning, parkwachter of boswachtershuis, hoeves verbonden aan het kasteel, ...)

De problematiek van de zonevreemde woningen wordt hier afgewogen t.o.v. de cultuurhistorische en erfgoedwaarde van het domein, waarbij naast het behoud van de landschappelijke waarde een mogelijkheid moet worden gezocht om op het vlak van het gebruik van de bebouwing te zoeken naar ruimere mogelijkheden dan vandaag binnen de wettelijke context voorhanden is.

Voor dit deelgebied zijn de gewestplanbestemmingen 'parkgebied' en 'natuurgebied' van toepassing.

Ruimtelijke voorkomen

Op het grondgebied van Lubbeek bevinden zich verschillende waardevolle kasteeldomeinen. Een aantal van deze kastelen zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Binnen de te vrijwaren natuur-, bosgebieden en valleigebieden betreft het:

- Kasteel de Beaufort (beschermd monument) Linden;
- Kasteelhoeven bij kasteel de Beaufort (inventaris erfgoed, markant gebouw volgens GRS) Linden;
- Rood Kasteel (beschermd monument) Linden;
- Kasteel ('t Serclaes) (inventaris erfgoed) Lubbeek;
- Kasteel Brakum (markant gebouw volgens GRS) Lubbeek
- Kasteel St. – Gertrudenhof (markant gebouw volgens GRS) Binkom
- Kasteel Leenberg (Markant gebouw volgens GRS) Binkom

Bij de kastelen horen in een aantal gevallen bijkomende woningen die oorspronkelijk bijgebouwen van de kastelen waren. Voor deze woningen dient te worden uitgemaakt in welke mate deze eveneens een erfgoedwaarde hebben en een meerwaarde vormen voor het geheel.

Ontwikkelingsperspectieven

De aanwezige kastelen vormen een belangrijke drager van de cultuurhistorische en landschappelijke aspecten van de open ruimte, in die zin dat de bewoners ervan instaan voor het behoud en beheer van het omliggende park, bos en natuurgebied als erfgoed met zijn ecologische waarde. Het is vanuit die optiek dat er voldoende toekomstperspectief wordt geboden aan de kastelen en bijhorende gebouwen (conciërgewoning, kasteelhoeve of andere bewoonde bijgebouwen). Hierbij moet aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing en moet de identiteit van zowel het gebouw als zijn omgeving behouden blijven.

Een ruimere functionele invulling wordt opgehouden voor de waardevolle gebouwen indien de erfgoedwaarde wordt bewaard en een laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd. Het betreft enerzijds een beperkt aantal functies die in combinatie met een woonfunctie kunnen worden voorop gesteld.

Voor de waardevolle woningen kunnen uitbreidingen tot max. 20% worden toegestaan in overeenstemming met de erfgoedwaarde en het karakter van de woning. Ongeacht de ligging van de waardevolle woningen is een functiewijziging mogelijk indien deze de erfgoedwaarde ongeschonden laat of zelfs verhoogt, de draagkracht van het gebouw niet overschreden wordt, dit landschappelijk aanvaardbaar is en voor zover het laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd.

Voor de overige woningen (niet opgenomen als waardevolle woningen) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden zeer beperkt omdat het prioritaire gebieden voor natuur en landschap zijn. Bewoning blijft gewaarborgd, Het uitbreiden van de zonevreemde woning is in deze kwetsbare zones niet mogelijk. Functiewijzigingen worden niet toegestaan.

De woning kan binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd. Geheel of gedeeltelijk herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om, indien het bewoonde woningen betreft. Bij gebouwen groter dan 1.000m³ wordt het volume teruggebracht tot 1.000m³.

6.2.6 Kasteelparken

Typering gebied

Naast de kasteelparken in te vrijwaren natuur- bosgebied en valleigebied bevinden zich in de gemeente een aantal waardevolle bestaande of voormalige kasteeldomeinen in aansluiting met de kernen. Deze gebieden bestaan hoofdzakelijk uit park- en groengebieden met een centraal gelegen residentiële woning in de vorm van een kasteel of voormalig kasteelgebouw eventueel begeleidt door een of twee kleinere woningen die vroeger functioneel met het kasteel verbonden waren (hovenierswoning, parkwachter of boswachtershuis, hoeves verbonden aan het kasteel, ...)

Voor dit deelgebied zijn de gewestplanbestemmingen 'parkgebied' van toepassing.

Ruimtelijke voorkomen

Op het grondgebied van Lubbeek bevinden zich volgende kasteeldomeinen in aansluiting met de dorpskern van Sint Bernard, Lubbeek en Pellenberg. Een aantal van deze kastelen zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

- Kasteel Waterhof Sint Bernard (bijkomende selectie wegens voorkomen in de publicatie "Historisch tuinen en parken van Vlaanderen");
- Kasteeldomein Gellenberg (beschermd monument) Lubbeek;
- Kasteel Kastanjehof (Markant gebouw volgens GRS) Pellenberg
- Kasteel van de zusters Pellenberg; het voormalig kasteel wordt niet opgenomen omdat het samen met het universitair ziekenhuis gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Bij de kastelen horen in een aantal gevallen bijkomende woningen die oorspronkelijk bijgebouwen van de kastelen waren. Voor deze woningen dient te worden uitgemaakt in welke mate deze eveneens een erfgoedwaarde hebben en een meerwaarde vormen voor het geheel.

Ontwikkelingsperspectieven

Een ruimere functionele invulling wordt opengehouden voor de waardevolle gebouwen indien de erfgoedwaarde wordt bewaard en een laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd. Het betreft enerzijds een beperkt aantal functies die in combinatie met een woonfunctie kunnen worden voorop gesteld.

Voor de waardevolle woningen kunnen uitbreidingen tot max. 20% worden toegestaan in overeenstemming met de erfgoedwaarde en het karakter van de woning. Ongeacht de ligging van de waardevolle woningen is een functiewijziging mogelijk indien deze de erfgoedwaarde ongeschonden laat of zelfs verhoogt, de draagkracht van het gebouw niet overschreden wordt, dit landschappelijk aanvaardbaar is en voor zover het laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd.

Voor de overige woningen kunnen ontwikkelingsperspectieven worden voorop gesteld indien in overeenstemming met het waardevolle karakter van het domein en de goede ruimtelijke ordening. Indien ruimtelijk verantwoord kunnen zonevrije woningen tot 50% uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Onder bepaalde voorwaarden kunnen bijkomende functies worden uitgebouwd complementair aan het wonen: het betreft toeristische logiesverstreking en daarnaast een

beperkte kantoor- en dienstenfunctie, vrije beroepen e.d. met een max. van 100m² gemeenschappelijke oppervlakte per gebouw.

Aansluitend aan de zonevreemde woningen kunnen een vrijstaande bijgebouwen opgericht worden met een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 40m² op voorwaarde dat ze landschappelijk geïntegreerd worden wat betreft het materiaalgebruik, de inplanting, ... Het bijgebouw is gelegen in onmiddellijke aansluiting met de woning (30m).

6.2.7 Veldbosgebied

Typering gebied

In het oostelijk deel van de gemeente in het openruimtegebied ten oosten van Sint Bernard en Lubbeek en ten noorden van Binkom liggen een aantal natuurgebieden die tot het veldbosgebied behoren. Het zijn verspreid gelegen kleinere bos- en natuurgebieden die stapstenen in het landschap vormen.

Volgende gewestplanbestemmingen zijn in deze zone van toepassing: natuurgebied.

Ruimtelijke voorkomen

Een viertal zonevreemde woningen zijn gelegen aan de randen van deze natuurgebieden in aansluiting met het omliggende openruimtegebied.

Ontwikkelingsperspectieven

Daar de ruimtelijke draagkracht binnen het veldbosgebied beperkt is gelet op de natuur- en landschapswaarden, waarbij natuurelementen stapstenen vormen tussen de effectief kwetsbare gebieden of de landbouwgebieden eromheen, worden beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voorop gesteld.

De problematiek van de zonevreemde woningen wordt hier afgewogen t.o.v. de natuurlijke waarde van de natuur- bosgebieden en t.o.v. de omgeving.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen zonevreemde woningen tot 20% uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het is niet de bedoeling om een toename van de ruimtelijke dynamiek in de hand te werken, zodoende wordt de ontwikkeling van nevenfuncties aan het wonen niet toegestaan.

De woning kan binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd. Geheel of gedeeltelijk herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om, indien het bewoonde woningen betreft. Bij gebouwen groter dan 1.000m³ wordt het volume teruggebracht tot 1.000m³.

Bijkomende maatregelen voor de integratie van de woning in het natuurlijk en landschappelijk kader kunnen in aansluiting met de woning toegestaan worden.

6.2.8 Landbouwlandschap

Typering gebied

In het centrale en zuidelijk deel van de gemeente situeert zich het landbouwlandschap; het gebied is gelegen tussen de kernen Linden, Pellenberg en Lubbeek enerzijds, ten noorden van Sint Bernard en ten zuiden van Binkom. Ook hier vormen verspreid gelegen kleinere bos- en natuurgebieden stapstenen in het landschap.

Volgende gewestplanbestemmingen zijn in deze zone van toepassing: natuurgebied en parkgebied.

Ruimtelijke voorkomen

Een vijftiental zonevreemde woningen zijn gelegen aan de randen van deze natuurgebieden in aansluiting met het omliggende openruimtegebied.

Ontwikkelingsperspectieven

Daar de ruimtelijke draagkracht binnen het landbouwlandschap ruimer is dan in de valleigebeden en de bosruggen kunnen beperkte ontwikkelingen worden toegestaan

De problematiek van de zonevreemde woningen wordt hier afgewogen t.o.v. de natuurlijke waarde van de natuur- bosgebieden en t.o.v. de omgeving.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen zonevreemde woningen tot 20% uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het is niet de bedoeling om een toename van de ruimtelijke dynamiek in de hand te werken, zodoende wordt de ontwikkeling van nevenfuncties aan het wonen niet toegestaan.

De woning kan binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd. Geheel of gedeeltelijk herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om, indien het bewoonde woningen betreft. Bij gebouwen groter dan 1.000m³ wordt het volume teruggebracht tot 1.000m³.

Bijkomende maatregelen voor de integratie van de woning in het natuurlijk en landschappelijk kader kunnen in aansluiting met de woning toegestaan worden.

6.2.9 Clusters van zonevreemde woningen

Typering gebied

In de nabijheid van de woongebieden situeren zich enkele clusters van zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het decreet blijkt voor deze zones een erg streng regime op te leggen voor concentraties van zonevreemde woningen langs bestaande uitgeruste wegen. De impact van de zonevreemde woningen is hier ruimtelijk wezenlijk verschillend van deze t.o.v. kwetsbare openruimte gebieden. Op de vermelde plaatsen kan de gewestplanbestemming als achterhaald worden beschouwd en is een beperkte verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijk aanvaardbaar.

Volgende gewestplanbestemmingen zijn in de zone van toepassing: natuurgebied.

Ruimtelijke voorkomen

Een achttal woningen in de omgeving van de kern Linden zijn geclusterd aan bestaande woongebieden en woonlinten, ze situeren zich ter hoogte van Steenveldstraat en Kortrijkstraat.

Ontwikkelingsperspectieven

Daar de ruimtelijke draagkracht voor deze clusters in aansluiting met het woongebied groter is dan in het omliggende openruimtegebied wordt er een versoepeling van het beleid voorop gesteld.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen zonevreemde woningen uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten, zodoende wordt de ontwikkeling van duidelijk omschreven nevenfuncties aan het wonen beperkt tot 100m². Het betreft naast wonen als hoofdfunctie enkel kantoor, vrij beroep met een laag – dynamisch karakter en een beperkt aantal toeristische verblijfsgelegenheden.

Het herbouwen op een gewijzigde plaats kan worden toegelaten indien in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en hierbij de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet verder worden aangetast.

Bijkomende maatregelen voor de integratie van de woning in het natuurlijk en landschappelijk kader kunnen in aansluiting met de woning toegestaan worden.

6.2.10 Herbestemming woonlint Kortrijkstraat

Typering

Het woonlint Kortrijkstraat is afgebakend en zal worden herbestemd naar een woongebied met landelijk karakter gelet op de specifieke ruimtelijke samenhang met het woongebied Hoog Linden aan de overzijde van de straat.

Ontwikkelingsperspectieven

De bestaande gebouwen kunnen uitbreiden en verbouwd worden in de zone bestemd voor bebouwing. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het verbouwen, uitbreiden en heropbouwen van woningen kan, waarbij volume en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Het gewestplan zal voor het betrokken deelgebied worden herbestemd tot zone voor landelijk wonen.

De begrenzing van het plangebied verloopt volgens kadasterpercelen omwille van de ruimtelijke samenhang tussen de woningen en de privétuinen.

6.2.11 Waardevolle woningen

Typering

Binnen het toepassingsgebied van het RUP situeren zich een aantal waardevolle woningen zoals kastelen en oude hoeves. Enkele van deze gebouwen zijn beschermd als monument, andere komen voor op de Inventaris van onroerend erfgoed van de Vlaamse gemeenschap, nog andere zijn opgenomen als markant gebouw in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Lubbeek). De woningen komen verspreid voor binnen het plangebied en moeten vaak samen worden gezien met hun omgeving, vb. een kasteeldomein.

Het beschermde zonevreemde monument 'pastorie van de St- Martinuskerk' is niet opgenomen, dit ligt in het recent goedgekeurde RUP Dorpskern Lubbeek.

Volgende gewestplanbestemmingen zijn van toepassing: natuurgebied en parkgebied.

Ontwikkelingsperspectieven

Ongeacht de ligging van de waardevolle woningen is een gedeeltelijke functiewijziging mogelijk indien deze de erfgoedwaarde ongeschonden laat of zelfs verhoogt en voor zover het laag – dynamisch karakter wordt gerespecteerd. Uitbreidingen tot max. 20% worden toegestaan in overeenstemming met de erfgoedwaarde, de draagkracht en het karakter van de woning alsook de landschappelijke inpassing.

Bouwdossiers voor de waardevolle woningen zullen voor advies worden overgemaakt aan de diensten bevoegd voor onroerend erfgoed.

6.3 **Motivering van de planopties**

6.3.1 **Motivering van de planopties**

Hierboven worden de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven die worden uitgewerkt op basis van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Deze mogelijkheden vormen een verdere verfijning van de visie van het GRS Lubbeek.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek is als referentiekader gebruikt waarbij voor de ontwikkelingsmogelijkheden wordt teruggerepen naar de gewenste nederzettingsstructuur en de gewenste openruimte structuur van de gemeente.

Het afwegingskader voor de zonevreemde woningen is gebaseerd op vijf stappen. Het doorlopen van deze stappen resulteert in de mogelijke ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen.

Markante gebouwen

In de eerste stap worden de markante gebouwen gescheiden van de overige zonevreemde woningen. De markante gebouwen worden geselecteerd en een beschermd statuut gegeven – met name als waardevolle woning. De mogelijkheden voor de waardevolle woningen zijn afgestemd op de richtlijnen van de Vlaamse overheid inzake. De selectie van de woningen betreft de beschermde monumenten (5 woningen), de gebouwen die werden opgenomen in de vastgestelde lijst van Onroerend erfgoed (3 woningen) en tenslotte enkele gebouwen die werden geselecteerd als markant gebouw in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan / bijkomende selectie naar aanleiding van dit RUP (9 woningen). Vooral voor deze laatste groep kan een versoepelde regelgeving worden vooropgesteld gelet op de selectie op lokaal niveau. Afgesproken wordt dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de waardevolle woningen voor advies worden overgemaakt aan de diensten bevoegd voor onroerend erfgoed.

De site “Bed Van Napoleon” ten noorden van de kern Hoog Linden aan de Kortrijkstraat wordt weerhouden als markant gebouw, omwille van zijn bijzondere historische waarde. Het gebouw heeft een functie als woning (op het verdiep) en horecazaak. Het betreft een oude boswachterswoning waarbij reeds in de 19^e eeuw een kleine horecagelegenheid was geïntegreerd. Het is doorheen de tijd steeds die functie blijven vervullen, waarbij het horecagedeelte intussen werd uitgebreid. Het pand dankt zijn naam aan de legende dat Napoleon er in 1810 de nacht zou hebben doorgebracht. Het waardevolle karakter van dit pand wordt bij collegebesluit bevestigd en krijgt de status van “markant op lokaal niveau”, een bijkomende selectie van gebouwen met locale erfgoedwaarde zoals opgenomen in het GRS Lubbeek. Het gebouw heeft een beperkte oppervlakte en een beperkte verharde buitenruimte met aansluitend een tuin tegen het bos aan. De horecafunctie richt zich in hoofdzaak op recreanten die kiezen om in de bosrijke omgeving te fietsen of te wandelen. Er zijn beperkte parkeerfaciliteiten in de Kortrijkstraat aanwezig. Het gebouw is binnen natuurgebied gelegen, in een omgeving die geselecteerd is als Habitatrichtlijngebied en biologisch zeer waardevol. Doel is de huidige functies te bestendigen mits behouden van de eigenheid en het karakter van het gebouw. Een verdere aantasting van het waardevolle boskarakter van de aanpalende percelen wordt in ieder geval uitgesloten.

Voor markante gebouwen binnen kasteeldomeinen zie verder “kasteelparken”.

Gewenste nederzettingsstructuur

In een tweede stap is bekeken of de woningen aansluiten bij de gewenste nederzettingsstructuur van woonkernen en woonlinten zoals geselecteerd binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Het betreft woningen die ruimtelijk gezien een onderdeel vormen van de nederzettingsstructuur en er fysisch bij aansluiten. De ontwikkelingsperspectieven voor deze woningen zijn soepeler dan voor de zonevreemde woningen die

onderdeel vormen van de openruimtestructuur. Er werden een tweetal zones afgebakend in aansluiting met de kern van Linden / Hoog – Linden, namelijk het woonlint aan de Kortrijkstraat en enkele woningen Steenveldstraat. Omdat de zonevreemde woningen aan Steenveldstraat aansluiten bij bestaande woongebieden als onderdeel van de kern kunnen ze uitbreiden tot 1.000m³, beperkte functiewijzigingen zijn toegestaan en een vrijstaand woningbouwgebouw tot max. 40m² kan worden opgericht. Een herbestemming naar woongebied wordt voor de Steenveldstraat echter niet wenselijk geacht.

In een derde stap wordt bekeken of zonevreemde woningen geclusterd voorkomen op beperkte onderlinge afstand. Voor de zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied betreft dit enkel het woonlint Kortrijkstraat.

Voor deze woningconcentratie is de bestemming van het gewestplan (natuurgebied) totaal achterhaald. Het betreft woningen die onderdeel vormen van een woonlint en op deze wijze functioneren. Voor het woonlint Kortrijkstraat stelt het bestuur voor om de verkaveling op te heffen en deze samen met de overige woningen van het betrokken woonlint op te nemen in het woongebied (woongebied met landelijk karakter), dit in afwijking van de geldende gewestplanbestemming, namelijk natuurgebied. Het betreft allen in hoofdzaak vergunde of vergund geachte woningen. De verantwoording voor de herbestemming wordt gehaald uit het feit dat enerzijds het merendeel van de woningen gelegen zijn binnen twee gerealiseerde goedgekeurde verkavelingen, namelijk VK 198109 en VK 200829 en men de aangrenzende woningen (niet in een verkaveling gelegen) gelijk wil behandelen. Anderzijds vormen de woningen hier een samenhangend woonlint van open en gekoppelde bebouwing met een vrij uniforme voorgevelbouwlijn, gelegen aan een volledig uitgeruste weg. Naast en achter de woningen bevinden zich tuinen tot op een perceelsdiepte van ongeveer 60m. Door de opname in woongebied met landelijk karakter wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met de feitelijkheid op terrein.

Ruimtelijk kwetsbare gebieden - algemeen

Binnen de volgende stap is onderzocht in hoever de ruimtelijk kwetsbare gebieden gelegen zijn in kerngebieden voor natuur. Binnen de openruimtestructuur vormen het valleicomplex van Winge – Molenbeek en de boscomplexen in het westen / zuidwesten van de gemeente kerngebieden voor de natuur. Als vijfde stap is dan onderzocht of de hier gesitueerde zonevreemde woningen al dan niet een ingrijpende impact hebben op het ecologisch functioneren van dit ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het GRS laat hier de mogelijkheid om in een aantal gevallen een meer soepele regeling dan het decreet te voorzien.

Voor het weergeven van natuurkerngebieden is teruggegrepen naar de gewenste ruimtelijke structuur – in het bijzonder de openruimtestructuur – voor Lubbeek zoals weergegeven in het GRS.

Valleigebieden

De valleigebieden, in het bijzonder het valleicomplex Winge – Molenbeek is structuurbepalend op gemeentelijk niveau en wordt maximaal gevrijwaard en beschermd. De openruimte bestemmingen van het gewestplan worden weerhouden als **effectief te vrijwaren valleigebieden** als ruimtelijk kwetsbare gebieden, waarbij de visie ten aanzien van de zonevreemde woningen in overeenstemming is met de principes van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) De ontwikkelingsmogelijkheden worden bevroren en functiewijzigingen worden niet toegestaan. De motivering van deze beslissing kan worden verantwoord op basis van de actuele biologische en landschappelijke waarde van de betrokken percelen. Ter hoogte van Sint – Bernard, ter hoogte van Uilekot en Terkeyen (Lubbeek centrum) en ter hoogte van Kapellebos (gelegen tussen Lubbeek en Binkom) zijn een vijftal zones weerhouden als **overgangszone valleigebied** met een afwijking ten aanzien van de decretale mogelijkheid. Op deze plaatsen is de impact op het ecologisch functioneren van het omliggende kwetsbaar gebied beperkt, gelet op een aftoetsing ten aanzien van lokale en bovenlokale afwegingskaders (Nature 2000, Habitatgebied, VEN – gebied, BWK, landschapsatlas ...). De ontwikkelingsmogelijkheden zijn dan ook iets ruimer dan decretaal voorzien, in de zin dat een uitbreiding tot 20% volumevermeerdering mogelijk

wordt geacht ten aanzien van de bestaande vergunde woning en de woningbijgebouwen die er fysisch op aan sluiten indien een maximum van 1 000m³ bruto bouwvolume niet overschreden wordt. Functiewijzigingen worden echter niet toegestaan. De gebieden “overgangszone valleigebied” werden geselecteerd ten zuiden van de kern Sint – Bernard, ten zuiden van de kern Lubbeek. Op deze plaatsen is de actuele biologische waarde van de geselecteerd beperkt (minder waardevol tot lokaal waardevol gebied) en deze gebieden zijn niet gelegen binnen of onmiddellijk in aansluiting met Habitatrictlijn gebied of VEN gebied.

Bosgebieden

De bosgebieden vormen een tweede belangrijke pijler binnen de gewenste openruimtestructuur. De bosgordel ten westen – zuidwesten van de gemeente is een kerngebied voor natuur en landschap en structuurbepalend op gemeentelijk niveau. Deze gebieden worden maximaal gevrijwaard en beschermd. De openruimte bestemmingen van het gewestplan worden weerhouden als **effectief te vrijwaren bos- en natuurgebied** als ruimtelijk kwetsbare gebieden, waarbij de visie ten aanzien van de zonevreemde woningen in overeenstemming is met de principes van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) De ontwikkelingsmogelijkheden worden bevroren en functiewijzigingen worden niet toegestaan. Ook hier is de motivering van deze beslissing te verantwoorden op basis van de actuele biologische en landschappelijke waarde van de betrokken percelen. Ter hoogte van het UZ Pellenberg, een westelijke zone van de dorpskern van Pellenberg en de kern van Hoog – Linden zijn enkele zones weerhouden als **overgangszone bosgebied** met een afwijking ten aanzien van de decretale mogelijkheid. Op deze plaatsen is de impact op het ecologisch functioneren van het omliggende kwetsbaar gebied beperkt, gelet op een afweging ten aanzien van lokale en bovenlokale afwegingskaders (Nature 2000, Habitatgebied, VEN – gebied, BWK, ...). De ontwikkelingsmogelijkheden zijn dan ook iets ruimer dan decretaal voorzien. De natuurwaarden komen hierdoor niet in het gedrang. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn dan ook iets ruimer dan decretaal voorzien, in de zin dat een uitbreiding tot 20% volumevermeerdering mogelijk wordt geacht ten aanzien van de bestaande vergunde woning en de woningbijgebouwen die er fysisch op aan sluiten indien een maximum van 1 000m³ bruto bouwvolume niet overschreden wordt. Functiewijzigingen worden echter niet toegestaan. De gebieden “overgangszone bosgebied” werden geselecteerd ten noorden van de kern Linden, in aansluiting met de kern Pellenberg en ten zuiden van de universitaire medische site Pellenberg. Voor de terreinen in Hoog Linden zijn binnen de overgangzone, enkel die percelen weerhouden die biologisch minder waardevol zijn binnen natuurgebied. De twee deels door bebouwing ingesloten terreinen met een actuele biologisch “zeer waardevolle” waardering en gelegen in natuurgebied werden opgenomen binnen het effectief te vrijwaren gebied. De zone in aansluiting met de dorpskern van Pellenberg betreft terreinen die gelegen zijn in “minder waardevol tot complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle” gehelen binnen natuurgebied maar niet gelegen in of onmiddellijk in aansluiting met VEN gebied, de aanpalende zone is wel geselecteerd als Habitatrictlijn gebied.

Ten slotte zijn de terreinen aan Weligerveld ten zuiden van de universitaire medische site Pellenberg opgenomen binnen de overgangszone bosgebied. Het betreft een viertal woningen die gelegen zijn in biologisch zeer waardevol gebied in aansluiting met VEN-gebied, doch gelegen binnen de gewestplanbestemming parkgebied, waardoor de selectie binnen het overgangsgebied is te verantwoorden. Binnen de voorliggende selectie “overgangszone bosgebied” voorziet het voorliggende RUP een strenger beleid dan het huidig wettelijk kader. De ruimtelijke mogelijkheden zijn echter vergelijkbaar met het geldende kader omdat het vrij grote woningen betreft die binnen het RUP tot een maximale volume van 1.000m³ kunnen uitbreiden en door middel van het RUP rechtszekerheid krijgen.

Kasteelparken

De kasteelparken vormen een belangrijk ruimtelijk onderdeel van de openruimtestructuur in Lubbeek. De afbakening van de kasteelparken steunt voor onderbouwing o.a. op de studie van Onroerend erfgoed inzake historische tuinen en parken in Vlaanderen – Inventaris

Vlaams – Brabant deelgebied Lubbeek (Deneef e.a.) en steunt in grote lijnen op de visie van het GRS. Voor de historische kasteeldomeinen is een eigen ontwikkelingsperspectief voorop gesteld, waarbij vertrokken is vanuit een zorg- en behoudsperspectief voor de erfgoedwaarde van het domein in samenhang met een waardevolle landschappelijke omgeving. De problematiek van de zonevreemde gebouwen in kasteelparken is vaak het zoeken naar een volwaardige invulling die borg staat voor het behoud van het gebouw in samenhang met de zorg voor het omliggende (historische) cultuurlandschap. Voor de waardevolle gebouwen (beschermd monumenten, inventaris bouwkundig erfgoed, lijst gemeentelijk bouwkundig patrimonium) zijn er mogelijkheden voor een ruimere functionele invulling. Hoogdynamische functies worden echter geweerd. Op deze wijze kan een toekomst in functie van de erfgoedwaarden gegarandeerd worden. Waar deze **kasteelparken** gelegen zijn **in te vrijwaren natuur-, bosgebied en valleigebied** wordt een streng beleid gevoerd ten aanzien van ontwikkelingen voor zonevreemde woningen, die geen markant gebouw zijn. De ontwikkelingsmogelijkheden worden er bevroren en functiewijzigingen worden niet toegestaan. Voor de kasteeldomeinen de Beaufort, Rood kasteel en 't Serclaes is dit een verstrengen van het beleid. Aangezien de aanwezige gebouwen ofwel beschermd zijn als monument ofwel voorkomen op de inventaris van Onroerend erfgoed van waardevolle gebouwen, zijn er evenwel gelijkwaardige ontwikkelingsperspectieven voorzien.

Waar de **kasteelparken onderdeel** vormen **van de nederzettingsstructuur** zoals Kastanjehof (Pellenberg), Waterhof (kern Sint – Bernard) of minder kwetsbare openruimte structuren zoals kasteel Gellenberg (Lubbeek) kan een minder streng beleid ten aanzien van de zonevreemde woningen in het kasteeldomein worden nagestreefd. Deze domeinen hebben vandaag een bestemming als parkgebied(gewestplan). Hier kan een ontwikkelingsperspectief tot 50% t.o.v. het bestaand vergunde volume worden gehanteerd gelet op de aansluiting bij de kern en de beperkte natuurwaarden van de zone waar de bebouwing zich situeert. Het Kastanjehof is in het GRS niet weerhouden als kasteelpark maar dit kan als suggestie worden opgenomen bij een eventuele herziening van het GRS. Het kasteel de Maurissens van de zusters (Pellenberg) – opgenomen in de inventaris van kasteeldomeinen in Lubbeek – is niet opgenomen in voorliggende studie omdat de kasteelsite onderdeel is van het universitair ziekenhuis Pellenberg en gelegen is binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het aanpalende park is opgenomen als kasteelpark, hier bevinden zich echter geen woningen.

De site “Kastanjehof” net ten zuiden van de dorpskern van Pellenberg is opgenomen als lokaal markant gebouw, omwille van zijn historische waarde (selectie opgenomen in GRS Lubbeek). In het historische gebouw bevindt zich een woning met horecazaak. Het gebouw, ook wel villa Serruys genoemd, is opgenomen in het studiewerk “Historische tuinen en parken van Vlaanderen”² zie bijlage. Het betreft een in 1873 tot kasteel verbouwd hof van plaisantie met hoeve en vijvers en een gedeeltelijk bewaard landschappelijk domein van +/- 2ha. Ook voor dit gebouw gaat de horecafunctie reeds terug in de tijd. Er zijn parkeermogelijkheden binnen het domein. Het gebouw is binnen parkzone gelegen, in een omgeving die eerder historisch en landschappelijk van belang is dan wel natuurwaarden genereert. Doel is de horecafunctie met woongedeelte in het hoofdgebouw te bestendigen mits behouden van de eigenheid en het karakter van het gebouw. Naast het hoofdgebouw is op het einde van de 20^e eeuw bijkomend een feestzalencentrum gerealiseerd. Over dit laatste gebouw willen we in het kader van dit onderzoek evenwel geen uitspraak doen omdat dit buiten het toepassingsgebied van het RUP valt.

Op verzoek van de Vlaamse overheid – onroerend erfgoed is de site “Waterhof” net ten zuiden van de kern Sint Bernard opgenomen als markant gebouw. Het waardevolle karakter van dit pand wordt bij collegebesluit bevestigd en krijgt de status van “markant op lokaal niveau”, een bijkomende selectie van gebouwen met lokale erfgoedwaarde zoals opgenomen in het GRS Lubbeek.

² Historische tuinen en parken in Vlaanderen Inventaris Vlaams Brabant: Holsbeek – Lubbeek en Tielt – Winge, Roger Deneef e.a., Vlaamse Gemeenschap Administratie Monumenten en Landschappen, Brussel 2002

Veldbosgebied en Landbouwlandschap

Binnen de openruimtestructuur wordt verder onderscheid gemaakt tussen enerzijds gebieden gelegen in het **veldbosgebied** en anderzijds gebieden in het **landbouwlandschap**. Vanuit de globale ontwikkelingsvisie voor de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen de perspectieven voor de zonevreemde woningen hier iets soepeler zijn dan in de kerngebieden voor natuur en landschap. Het betreft voornamelijk kleinere natuur- en bosgebieden die stapstenen vormen in een overwegend agrarisch landschap. Aangezien het voor de woningen doorgaans handelt om bestaande verspreid gelegen ééngezinswoningen lijkt een uitbreiding tot 20% van het bestaande vergunde volume met een maximum van 1.000m³ een verantwoord ontwikkelingsperspectief. Voor de meeste woningen betekent dit een versoepeling van het beleid (d.i. bij een gewestplanbestemming natuurgebied). Herbouwen van de woningen en nevenfuncties aan het wonen worden niet toegestaan gelet op de kwetsbaarheid van het gebied. Voor de zone ten zuiden van Binkom betekent dit een meer beperkt ontwikkelingsperspectief (parkgebied gewestplan). Aangezien het een markant gebouw betreft (pastorij opgenomen in de inventaris van Onroerend erfgoed) is er geen impact aanwezig t.a.v. de wettelijke mogelijkheden..

De gebieden binnen veldbosgebied en landbouwlandschap betreffen overwegend meer kleinschalige natuurgebieden in het centrale en oostelijke deel van de gemeente met doorgaans waardevolle tot zeer waardevolle elementen volgens de biologische waarderingskaart. Buiten enkele woningen net ten oosten van de dorpskern van Pellenberg zijn het ruimtelijk geïsoleerde gebieden die geen onderdeel vormen van de nederzettingsstructuur. Buiten het gebied net ten oosten van Pellenberg zijn deze gebieden niet opgenomen als Habitatrichtlijngebied en geen enkele zone is gelegen binnen VEN. Ze behoren ook niet tot de natuurkerngebieden en de samenhangende gebieden van het natuurnetwerk zoals hierboven werd besproken. Juist vanuit deze ruimtelijke situatie lijkt een beperkte uitbreiding van maximaal 20% t.o.v. de ruimtelijke toestand bij de goedkeuring van het RUP te verantwoorden. Voor de onderbouwing hiervan wordt voornamelijk teruggegrepen op de noodzaak van het voorzien van voldoende hedendaags wooncomfort en de mogelijkheid voor het onderhoud en/of beheer van de landschappelijke omgeving.

7 *Vertaling naar verordende delen*

7.1 *Planopties en bestemmingen*

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

Het grafisch plan refereert naar de inventaris van de bestaande zonevremde woningen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden van het gewestplan zoals gekend bij de opmaak van dit RUP.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordenend deel. De principes zijn weergegeven bij de uitwerking van het ontwerp deelgebieden – hoofdstuk 6.2.

7.2 *Overzicht van de vergunningen*

7.2.1 *Woningen deelgebied Kortrijkstraat*

perceelsnummer	nummer	aard
6c	24066_1982_27	verbouwen ééngesinswoning
	24066_2011_7277	bouwmisdrijf: reliëfwijziging, stapelen materialen
7f	24066_1983_32	nieuwbouw ééngesinswoning
7e	24066_2003_1262	verbouwen ééngesinswoning
	24066_1982_70	nieuwbouw ééngesinswoning
7d	24066_2009_5759	plaatsen van zonnepanelen
	24066_1982_65	nieuwbouw ééngesinswoning
7g	24066_1994_80	nieuwbouw ééngesinswoning
9k	24066_2003_1335	nieuwbouw bijgebouw
8v	/	woning gebouwd voor 1962
9m	/	/
8g2	24066_2003_1397	verbouwen bijgebouw
	24066_2003_1294	verbouwen ééngesinswoning
8f2	24066_1982_53	nieuwbouw

7.2.2 *Woningen Weligerveld*

Voor de betrokken woningen is geen bouwvergunning gekend. Ze werden opgericht samen met de kliniek van Pellenberg en dateren van in 1958 waar ze werden opgericht in functie bewoning, namelijk voor de huisvesting van de professoren - chirurgen.

Na 1962 zijn er geen bouwvergunningen gekend voor verbouwingen en/of uitbreidingen, de woningen worden dan ook beschouwd als geacht vergund.

7.3 *Op te heffen gewestplanvoorschriften*

Volgende bestemmingen uit het gewestplan binnen de plancontour van het RUP worden opgeheven:

De **natuurgebieden** omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

7.4 **Op te heffen verkaveling**

Voor het deelgebied 'Kortrijkstraat' dat wordt herbestemd worden de volgende verkavelingen opgeheven:

- VK19819
- VK200829

Het raadsbesluit van zowel de voorlopige vaststelling als de definitieve vaststelling van het RUP zal de opheffing van de verkavelingen bekrachtigen.

7.5 **Planbaten, planschade en compensatie**

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die mogelijks aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex R.O., een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex R.O., of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 2.6.4 geeft aan dat een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking tredend ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel, één of meer bestemmingswijzigingen doorvoert die behoren tot de weergeven categorieën :

“ het betreft een bestemmingswijziging van een zone onder de gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” naar een zone onder de gebiedsaanduiding “wonen”.

Opgemerkt wordt dat het hier bestaande vergunde woningen betreft waarvan een aantal werden gerealiseerd binnen de verkaveling VK 19819 (zie 7.4 op te heffen verkaveling).

Art.2.6.5 – 4 van de codex geeft aan dat er een vrijstelling is van planbaten wanneer zonevreemde woningen een zone-eigen bestemming krijgen.

Planbaten	
Perceel	Bestemmingswijziging
<ul style="list-style-type: none"> - 24063C0008/00G002 - 24063C0006/00C000 - 24063C0007/00E000 - 24063C0007/00D000 - 24063C0009/00M000 - 24063C0008/00F002 - 24063C0009/00K000 - 24063C0008/00V000 - 24063C0007/00G000 - 24063C0007/00F000 	Categorie van gebiedsaanduiding “natuur” naar categorie van gebiedsaanduiding “wonen”

Tabel 3: Register planbaten

“Deze tabel is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “

7.6 Ruimteboekhouding deelgebied Kortrijkstraat

Onder de vorm van volgende cijfergegevens wordt een overzicht gegeven van de verschillende bestemmingen en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Categorie gebiedsaanduiding	van	Gewestplan Leuven	RUP	zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden
Natuur		9877 m ²		
Wonen			9877 m ²	
TOTAAL		9877 m²	9877 m²	

7.7 Waterparagraaf – conclusies watertoets

Een vijftal bestaande woningen bevinden zich in mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de meest recente watertoetskaart overstromingsgevoeligheid (toestand 2012).

In de voorschriften zijn er voor dergelijke woningen bijzondere bepalingen opgenomen in de algemene voorschriften (§0.6 overstromingsgevoelige gebieden), deze bepalingen werden ook in de merscreening besproken. Volgende bepalingen werden opgenomen:

- Voldoende hoogte van het gelijkvloers t.o.v. het maaiveld;
- Ondergrondse constructies bij dergelijke woningen niet toegestaan (ruimten, technische installaties, ...)
- Bijzondere maatregelen bij herbouw;
- Terreinwijzigingen niet toegestaan (tenzij voor retentie);
- Vrijwaren van waterlopen (minimale afstand tot kruin waterloop);
- Waterdoorlatende verhardingen verplicht;

Bovendien zijn van de vijf woningen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied er drie gelegen in art. 4 “Zone voor effectief te vrijwaren valleigebied” en twee in art. 6 “Zone voor kasteelpark in te vrijwaren natuur-, bos- of valleigebied”. In deze zones gelden sterke restricties inzake de bouw mogelijkheden.

7.8 Conclusies plan MER - screening

In het kader van de wettelijke verplichting werd voor het RUP een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd.

Het verzoek tot raadpleging kan geraadpleegd worden op de website van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur, via de M.e.r.-databank:

<http://www.lne.be/themas/milieu-effectrapportage/raadplegen-milieu-effectrapportages/dossierdatabank>.

Op aangeven van de dienst plan-MER-beheer werden volgende instanties aangeschreven:

- Provinciebestuur Vlaams-Brabant
- ANB
- Ruimtelijke ordening Vlaams-Brabant
- Onroerend Erfgoed
- Wonen Vlaanderen;
- VMM

Volgende conclusies werden gemaakt in de plan-MER-screening:

Bodem en grondwater

Er zijn mogelijk problemen met verdichting te verwachten op de leem- en kleibodems, de zandbodems zijn mogelijk gevoelig voor profielverstoring.

Een woning is in veengebied gelegen, hier worden echter geen bijkomende ontwikkelingsperspectieven voor geformuleerd.

Er worden geen significante effecten verwacht.

Oppervlaktewater

Een aantal woningen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen, hier werden bijzondere bepalingen voor opgenomen in de voorschriften (zie ook §7.7 waterparagraaf).

Gezien de milderende maatregelen die er in het RUP werden genomen en de aard van de toegelaten activiteiten (beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande woningen), worden er geen significante effecten op de waterhuishouding verwacht.

Fauna en flora

Het gebruik van Inheemse en streekeigen beplanting wordt in het RUP vooropgesteld, er wordt aandacht gevraagd voor het oordeelkundig gebruik van verlichting.

Binnen de invloedssfeer van belangrijke natuurwaarden (VEN, Natura 2000) worden de bouwmogelijkheden beperkt.

Er zijn dan ook geen significante effecten op fauna en flora te verwachten.

Landschap, erfgoed en archeologie

Gebouwen met een zekere erfgoedwaarde worden door het RUP beschermd. Er is aandacht voor de landschappelijke kwaliteiten bij het inrichten van het terrein rondom de zonevreedde woningen.

Bij graafwerken kan er mogelijk archeologisch erfgoed in de bodem worden verstoord, bestaande wetgeving biedt echter voldoende garanties op een zorgzaam omgaan hiermee. Significante effecten worden niet verwacht.

8 Bijlagen

8.1 Plan-MER-screening

- *Plan-MER-screening*
- *Adviezenmatrix*

8.2 Fotoreportage + Fotoreportage deelgebied Kortrijkstraat

8.3 Kaarten

1. *Zonevreedde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied*
2. *Gewestplan*
3. *Biologische waarderingskaart*
4. *Landschapsatlas*
5. *Natura 2000*
6. *Waterlopen en potentiële overstromingsgebieden*

8.4 Kasteelparken

- *Fiches kasteelparken*
- *Studie*

8.5 Plannen

- *Bestaande juridische en feitelijke toestand globaal deelgebied*
- *Grafisch plan – ontwikkelingsmogelijkheden zonevreedde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied*