

Aanwezig : Stas Marina, voorzitter

Roskams Tania, waarnemend burgemeester

Duerinckx Paul, Muls Gilberte, Suffeleers Davy, Pierson Jo, Bovyn Geert, Van Coppenolle Koenraad, schepenen

Vranckx Freddy, Vanderzeypen Ivan, Van Brusselt Jan, Creuwels Fons, Alaerts Pascale, De Canck Raf, Boullart Werner, De Winter-Pieters Tom, Lammens Ellen, Vangilbergen Herman, Hofkens Andries, Wij Daan, Verlinden Freya, raadsleden

Geens Johan, secretaris

Verontschuldigd : Francken Theo, Katrien Stroobants, Vangoidsenhoven Walter, raadsleden

VOORWERP : Grondgebiedzaken: Stedenbouw: Beeldkwaliteitsplan dorpscentrum Linden: goedkeuring eindrapport.

DE GEMEENTERAAD;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet en het Gemeentedecreet;

Gelet op de beslissing van de deputatie van Vlaams-Brabant d.d. 17/09/2009, houdende goedkeuring van het bij gemeenteraadsbesluit van 24/06/2009 definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS);

Overwegende dat in het goedgekeurd GRS-Lubbeek in het richtinggevend gedeelte en voor de deelruimte 'verdichte kern Linden' een visie werd opgenomen met betrekking tot het centrumgebied van Linden;

Overwegende dat, om kwalitatieve invulling te kunnen geven aan het dorpscentrum van Linden, dit dient onderzocht te worden aan de hand van een beeldkwaliteitsplan (masterplan), waarbij gefocust wordt op de bebouwing, de inrichting van (semi)-publieke (rest)ruimtes, de link met achtergelegen gebieden enz.

Overwegende dat het beeldkwaliteitsplan niet enkel uitspraken zal doen over de aspecten die het visueel uitzicht bepalen (vormgeving, materiaalkeuze enz.), maar ook over de beleving en het functioneren van de ruimte (karakter, multifunctionaliteit, organisatie enz.);

Overwegende dat het doel van de opdracht dus ruimer is dan louter het opmaken van een beeldkwaliteitsplan, het impliceert eveneens een stedenbouwkundige visie op de ruimte, een masterplan;

Gelet op de beslissing van het schepencollege d.d. 02/06/2014 houdende afbakening van het gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan voor het dorpscentrum Linden moet opgemaakt worden;

Gelet op de besluit van de gemeenteraad d.d. 25/06/2014 houdende de vaststelling van de voorwaarden en de wijze van gunnen met betrekking tot de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor het dorpscentrum Linden;

Overwegende Studiebureau BUUR werd aangeduid als ontwerper van dit beeldkwaliteitsplan (beslissing schepencollege d.d. 13/10/2014);

Overwegende dat door BUUR een eindrapport werd opgemaakt, dat ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd;

Overwegende dat het beeldkwaliteitsplan de troeven van de dorpskern wil omarmen en een antwoord wil bieden op de uitdagingen op korte en lange termijn;

Overwegende dat er beoogd wordt dat elke ingreep, elke transitie, op perceel niveau, wijkniveau en gemeentelijk niveau telkens bijdraagt aan de verdere uitbouw van Linden tot een duurzame en samenhangende omgeving waar de ruimtelijke kwaliteiten als identiteitsbepalende troef naar voor

geschoven worden, m.a.w. een levendige dorpskern voor verschillende doelgroepen en een verkeersveilige en leefbare dorpskern;

Overwegende dat het beeldkwaliteitsplan inspeelt op volgende ruimtelijke concepten:

- Herstel van het beschermd dorpsgezicht;
- Een groen hart als gemeenplaats voor activiteiten;
- Een samenhangende dorpsportiek tussen handelskern en groen hart;
- Nachtegalenstraat – Pastorijsstraat-Gemeentestraat (tot aan Houwaartsebaan) van barrière naar geïntegreerde connector waar op een verkeersveilige manier ruimte geboden wordt aan alle verkeersmodi (voetgangers, fietsers, bus en auto), met verkeersremmende maatregelen ter hoogte van belangrijke oversteekpunten, en met een landschappelijke aanleg waardoor ze volwaardig onderdeel vormen van een dorpskern met grote beeldkwaliteit;
- De Wolvendreef als verbindende centrumstraat;
- Een bereikbare dorpskern;
- Verdichting in functie van kernversterking.

Overwegende dat de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan gebeurt op basis van een stappenplan met daaraan gekoppeld actieplannen;

Overwegende dat deze stappenplannen bestaan uit:

- een verkeersveilige schoolomgeving:

Het vormt de ambitie om te evolueren naar een dorpskern waar de auto 'te gast' is. Daar waar nodig in functie van verkeersveiligheid of beeldkwaliteit wordt de auto geweerd en wordt ruimte gecreëerd voor de zachte weggebruiker. De ruimte die vrijkomt biedt plaats aan verkeersveilige schoolomgevingen en aan de vele activiteiten die voortvloeien uit de verschillende voorzieningen in de dorpskern (jeugdbeweging, ontmoetingscentra, handel, sportactiviteiten,...). In die optiek wordt de Kerkdreef en de Korenbloemstraat geknipt voor doorgaand verkeer. De parking van de Korenbloemstraat wordt toegankelijk gemaakt vanuit de Korenbloemstraat. Het doorgaand verkeer wordt via de Pastorijsstraat om de dorpsportiek heen geleid. Er ontstaat een autovrije zone tussen de parkings aan de Korenbloemstraat en het kerkhof, en de toegang tot de verschillende voorzieningen (jeugdbeweging, VK Linden, de school De Stip).

De ruimte die vrijkomt op de Martelarenplaats en Wolvendreef, gezien er geen doorgaand verkeer meer is, biedt plaats aan een kiss & ride. Mits toezicht ter hoogte van de oversteek van de Wolvendreef ter hoogte van de kiss & ride en de ingang van De Linde kunnen alle schoolgaande kinderen van beide scholen zonder conflict met het doorgaand verkeer de school bereiken vanuit de parkings en vanuit de kiss & ride.

- Herstel en versterking van het beschermd dorpslandschap:

Door de aanwezigheid van het autoverkeer uit de kern te weren, kunnen verschillende ruimtelijke ingrepen er voor zorgen dat de oorspronkelijke relatie tussen kern en landschap opnieuw hersteld worden. Ook biedt de autovrije dorpskern opportuniteiten voor de integratie van nieuwe activiteiten. De ingrepen bestaan uit het herstel van de bomerij in de Kerkdreef, heraanleg van het oefenterrein i.f.v. watermanagement en de aanleg van een parking + overloopparking ter hoogte van het kerkhof. Er wordt getracht een levendige dorpskern te creëren door aanleg van een verblijfplaats aan de kerk (ter hoogte van de huidige parking) en als ontmoetingsruimte met zicht op het groen, en een gezellige inrichting in functie van verblijf (bv. picknick banken, petanque terrein,...). Er kan overwogen worden het huidige speelplein te verplaatsen naar de verkeersvrije dorpsportiek, meer in de nabijheid van beide scholen en jeugdbewegingen. Op die manier is er een grotere sociale controle, ontstaat er een grotere levendigheid in de dorpsportiek en kan deze speelzone gecombineerd worden met een zone voor verblijf (banken) en in de toekomst ook horeca.

Door het knippen van de Kerkdreef voor autoverkeer kan een Finse piste rondom de voetbalterreinen aangelegd worden zonder enig conflict met de auto. Het parcours is gevarieerd in het Groen Hart, langs de dorpsportiek, langs het kasteelpark en heeft zoals ingetekend in het beeldkwaliteitsplan een lengte van ongeveer 800m. De verlichting ervan kan gecombineerd worden met de verlichting van de voetbalterreinen.

- Een bereikbare dorpskern:

Het doorgaand verkeer wordt uit de kern gehaald door de Kerkdreef en de Korenbloemstraat af te sluiten voor doorgaand autoverkeer. Dit betekent dat de as Nachtegalenstraat – Pastorijsstraat – Gemeentestraat de belangrijkste verbindingssas zal vormen voor autoverkeer en openbaar vervoer. Deze as vormt ook een cruciale schakel in het netwerk voor zacht verkeer en binnen het recreatief netwerk van de omgeving (voetwegen). Een adequate heraanleg noodzakelijk om deze verschillende verkeersmodi een plaats te

geven, en er bovendien voor te zorgen dat ze een landschappelijk onderdeel vormt van een dorpskern met grote beeldkwaliteit. Daarnaast zal er gezorgd worden voor comfortabele verbindingen met Steenveld en Hoog-Linden met aandacht voor ruimte voor de zwakke weggebruiker. Ook de Wolvendreef krijgt een belangrijk rol, nl. als belangrijkste verbinding tussen woonwijken, dorpskern met het performant openbaar vervoersnetwerk langs de Diestsesteenweg.

In het groen hart wordt het parkeren gebundeld in de parkings aan het kerkhof en de Korenbloemstraat. Ter ondersteuning van het handelsapparaat in de Wolvendreef wordt het langsparkeren behouden. Ook in de Gemeentestraat worden de bestaande publieke parkings behouden.

- Versterking van de beeldkwaliteit in de kern:

Een gezellig en karakteristiek dorpsplein door heraanleg Martelarenplaats tot terrassenzone. Aan Wolvendreef – Gemeentestraat, een zone 30 met kiss & ride aan de ingang van de scholen.

De verschillende opgewaardeerde routes voor zacht verkeer krijgen met de heraangelegde dorpskern een waardevolle bestemming voor verschillende activiteiten. De bovenlokale fietsroute langs de Kerkdreef wordt opgewaardeerd, krijgt een verkeersveilige oversteek ter hoogte van de Nachtegalenstraat en sluit aan op het vrijliggende fietspad langs de bomenrij van de Kasteeldreef naar de wijk Hoog Linden. De verbinding van de dorpskern met het Bleekbos wordt geïntegreerd in de verblijfsruimte aan de kerk en langsheen de parking Korenbloemstraat, en krijgt een verkeersveilige oversteek ter hoogte van de Nachtegalenstraat. De doorsteek naar de Pastorijstraat wordt opgewaardeerd en geïntegreerd in de nieuwe ontwikkelingen, krijgt een verkeersveilige oversteek ter hoogte van de Pastorijstraat en wordt doorgetrokken via de Vossekoten tot aan de Lijsterdreef en Steenveldstraat tot de wijk Steenveld. Het bestaande pad vanuit de Wolvendreef langs de Abdijbeek wordt doorgetrokken tot aan de Gemeentestraat en geïntegreerd in de nieuwe ontwikkelingen op de site Gemeentestraat 14-16-18 (zie verder). De wijken Sliepersveld en Rozenveld krijgen dus ook aansluiting op de dorpsportiek.

- Kwalitatieve verdichting in de dorpskern:

De ontwikkeling van een aantal strategische sites kan een opportuniteit voor kernversterking vormen. In de eerste plaats zorgen nieuwe woningen voor een groter draagvlak voor de bestaande handel en voorzieningen, daarnaast dragen ze mits een kwalitatieve ontwikkeling ook bij tot de integratie van extra programma en een versterking van de leesbaarheid en beeldkwaliteit van de dorpskern, en bieden ze een antwoord op de nieuwe woonbehoeften (kleinere woningen, appartementen).

Voor het bouwblok Pastorijstraat voorziet het beeldkwaliteitsplan een ontwikkeling met een mix aan grondgebonden en collectieve woonvormen, die rekening houdt met de morfologie van de omliggende bebouwing waarbij ook een aantal stedenbouwkundige lasten worden opgelegd.

Voor het bouwblok Gemeentestraat oriënteert mogelijke ontwikkeling zich zowel naar de Gemeentestraat als naar de doorsteek vanuit de Wolvendreef. Een hoger volume (maximaal 3 bouwlagen) aan de zijde van de doorsteek is mogelijk om deze ruimtelijk te markeren indien voldoende afstand tot de aanliggende huizen gerespecteerd wordt.

De Pastorijwoning en de Raelbeekhoeve vormen samen onderdeel van een historisch ensemble. De site heeft het potentieel als geheel uit te groeien tot een historisch kader voor een publiek programma (evenementenruimte, ontmoetingscentrum, culturele activiteiten,...). In de toekomst dient de opdeling van deze site als geheel, of een verdichting ervan vermeden te worden.

Gezien er in de dorpskern van Linden een groot aantal ruime woningen op grote percelen staan komen er vragen rond het opdelen in kleinere woonunits, al dan niet met de integratie van handel. Gezien de nabijheid van handel en voorzieningen en openbaar vervoer is dit een trend die in de dorpskern zelf (niet in de groene woonwijken zoals Hoog Linden en Steenveld!) gefaciliteerd kan worden in functie van een duurzame stedenbouw mits respect voor de inpassing in de bebouwde omgeving;

Gunstig advies van de commissie bestuurs- en beleidszaken, financiën, vrije tijd, welzijn, burgerzaken, leefomgeving en onderwijs d.d. 15/12/2015;

BESLUIT:

Artikel 1. De gemeenteraad beslist het eindrapport van het beeldkwaliteitsplan voor het dorpscentrum Linden goed te keuren.

Art.2. Deze beslissing is onderworpen aan de algehele beginselen van administratief toezicht.

Aantal ja-stemmen 15 Aantal neen-stemmen 0 Aantal onthoudingen

Roskams Tania
Duerinckx Paul
Muls Gilberte
Suffeleers Davy
Pierson Jo
Bovyn Geert
Stas Marina
Creuwels Fons
De Canck Raf
Boullart Werner
De Winter-Pieters Tom
Lammens Ellen
Vangilbergen Herman
Hofkens Andries
Verlinden Freya

Vranckx Freddy
Vanderzeypen Ivan
Van Brusselt Jan
Alaerts Pascale
Wij Daan

Namens de gemeenteraad,

Op bevel :
De secretaris,
Get) Geens Johan

De voorzitter,
get) Stas Marina

Voor eensluidend afschrift,
Afgeleverd : 24 december 2015

De Secretaris

De Voorzitter

Geens Johan

Stas Marina

