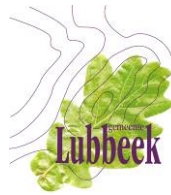


GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN



Gellenberg 16

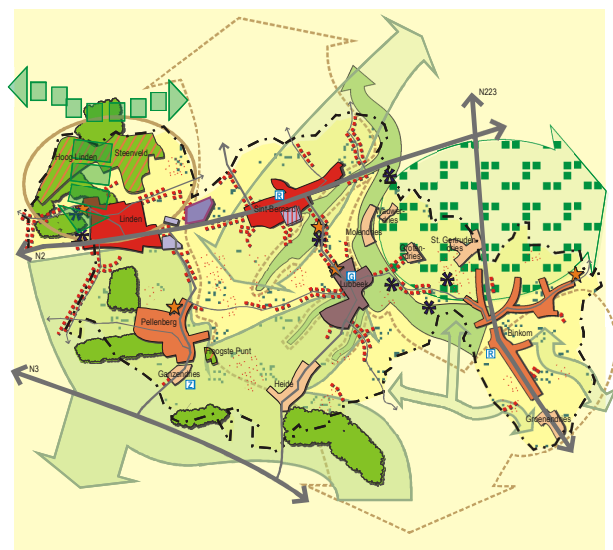
Tel.: 016 47 97 30 Fax: 016 47 97 01

GEMEENTE LUBBEEK Provincie Vlaams-Brabant

juni 2009



uitgesloten delen bij goedkeuring



ARCADIS Belgium nv
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE
Tel.: 03 360 83 00
Fax: 03 360 83 01

 **ARCADIS**
Infrastructuur, milieu, gebouwen



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320.0687053.72

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN LUBBEEK

Versie zoals goedgekeurd door de deputatie op 17 september 2009 met schrapping van de uitgesloten delen (zie goedkeuringsbesluit in bijlage).

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lubbeek

Dit plan werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van:

(voor ARCADIS)

(voor ARCADIS)

Bart Antheunis

Bart Broeckhove

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van

Op bevel:

De voorzitter – gemeenteraad

De Secretaris

Gemeentezegel

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot

Op bevel:

De Burgemeester

De Secretaris

Gemeentezegel

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van

Op bevel:

De voorzitter – gemeenteraad

De Secretaris

Gemeentezegel

Gezien en goedgekeurd door de Deputatie op

De gouverneur

De Griffier

Provinciezegel

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	13
2. DECREET OP DE RUIMTELIJKE PLANNING.....	14
3. SAMENWERKINGSMODEL	15
3.1. Ambtelijke werkgroep	15
3.2. Stuurgroep.....	15
3.3. Bevolking.....	16
3.4. Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO).....	16
4. AANPAK.....	16
4.1. Intentienota	16
4.2. Startnota.....	17
4.3. Verschillende deelstudies	17
4.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek	17
4.5. Overlegmomenten en inbreng.....	18
SITUERING	23
1. RUIMTELIJKE SITUERING	23
1.1. Gemeente op macroniveau.....	23
1.2. Gemeente op meso- en microniveau.....	23
1.2.1. Situering	23
1.2.2. Enkele kencijfers	24
PLANNINGSCONTEXT.....	26
1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN	26
1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	26
1.1.1. Natuurlijke structuur.....	27
1.1.2. Agrarische structuur	27
1.1.3. Landschappelijke structuur.....	27
1.1.4. Nederzettingsstructuur.....	28
1.1.5. Infrastructuur	28
1.1.6. Overige functies in het buitengebied.....	29
1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)	29
1.2.1. Open ruimte	29
1.2.2. Bebouwde ruimte: nederzettingsstructuur en ruimtelijk-economische structuur	31
1.2.3. Ruimtelijk - toeristisch-recreatieve structuur	32
1.2.4. Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur.....	33
2. ANDERE BELEIDSPLANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE.....	34
2.1. Ruimtelijke structuurplannen van aangrenzende gemeenten.....	34
2.1.1. Leuven.....	34
2.1.2. Holsbeek.....	35
2.1.3. Tielt-Winge	36

2.1.4.	Glabbeek.....	36
2.1.5.	Tienen.....	37
2.1.6.	Boutersem.....	37
2.1.7.	Bierbeek.....	38
2.2.	Plannen met betrekking tot de open ruimte	38
2.2.1.	Afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur	38
2.2.2.	GNOP	40
2.2.3.	Regionaal landschap Noord-Hageland	42
2.2.4.	Erosiebestrijdingsplan	42
2.3.	Plannen met betrekking tot mobiliteit.....	45
2.3.1.	Provinciaal functioneel en recreatief fietsroutenetwerk	45
2.3.2.	Mobiliteitsplan.....	45
2.3.3.	Streefbeeld N2	46
2.3.4.	Regionet Brabant-Brussel.....	48
3.	JURIDISCH-PLANOLOGISCH PLANNINGSCONTEXT	49
3.1.	Gewestplan	49
3.2.	Bijzondere plannen van aanleg.....	50
3.3.	VEN-gebieden	51
3.4.	Europese richtlijngebieden: vogel- , habitat- en RAMSAR-gebieden.....	51
3.5.	Decreet integraal waterbeleid – Watertoets	52
4.	BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELN	53
4.1.	Provinciaal milieubeleidsplan 2004-2008.....	53
4.2.	Provinciaal 10-puntenprogramma waterbeleid.....	53
4.3.	Beschermde landschappen, monumenten en dorpszichten	54
4.4.	Afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden	54
4.5.	Maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing.....	55
4.6.	Recht van voorkoop	55
4.7.	Traditionele landschappen en atlas van de landschapsrelicten	56
4.8.	Jeugdruimteplan 2002-2006	56
4.9.	VLAREBO-activiteiten en overzicht van verontreinigde gronden.....	57
5.	EVALUATIE GEVOERD BELEID	61
	RUIMTELIJKE CONTEXT.....	63
1.	CULTUURHISTORISCHE SITUERING.....	63
2.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRONIVEAU (BOVENGEMEENTELIJK).....	65
2.1.	Open ruimte	65
2.2.	Bebouwde ruimte.....	66
2.3.	Infrastructuur	66
3.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN LUBBEEK	67
3.1.	Fysisch systeem	67
3.1.1.	Geologische structuur en bodem	67
3.1.2.	Bodemstructuur	67

3.1.3.	Hydrografie	68
3.2.	Natuurlijke structuur	69
3.2.1.	Bosstructuur	69
3.2.2.	Beekvalleien	70
3.2.3.	Natuurreservaten	70
3.2.4.	Ecologische infrastructuur	70
3.3.	Agrarische structuur	71
3.3.1.	Profiel van de landbouw	71
3.3.2.	Ruimtelijke spreiding van de landbouwbedrijven	72
3.4.	Landschappelijke structuur	73
3.5.	Toeristisch-recreatieve infrastructuur	75
3.5.1.	Gebouwen en musea	75
3.5.2.	Verblijfsrecreatie	75
3.5.3.	Dagrecreatie	75
3.6.	Nederzettingsstructuur	77
3.6.1.	Wonen	77
3.6.2.	Ruimtelijke neerslag van de nederzettingsstructuur	78
3.6.3.	Voorzieningen & handel, diensten en horeca	80
3.7.	Economische structuur	82
3.8.	Lijninfrastructuur	84
3.8.1.	Weginfrastructuur	84
3.8.2.	Fietsinfrastructuur	84
3.8.3.	Openbaar vervoer	85
3.9.	Synthese bestaande ruimtelijke structuur	87
4.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICRONIVEAU	88
4.1.	De verdichte kern Linden	89
4.2.	Grootschalig open ruimtegebied	91
4.3.	Bebouwde valleirand	93
4.4.	Kleinschalig landelijk weefsel	95
	PROGNOSES	97
1.	WONEN	97
1.1.	Woonbehoefte	97
1.2.	Kwalitatieve behoefte	98
1.2.1.	Sociale huisvesting	99
1.2.2.	Seniorenhuisvesting	100
1.3.	Theoretisch aanbod aan bouwmogelijkheden	102
1.3.1.	Overmatig en/of langdurig leegstaande woningen en gebouwen	102
1.3.2.	Omvorming van leegstaande gebouwen	102
1.3.3.	Verdichtende vervangingsbouw	102
1.3.4.	Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg	103
1.3.5.	Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonzone (inbreiding) of in een woonuitbreidingsgebied	103
1.3.6.	Samengevat: raming van het totale aanbod	108

1.4.	Confrontatie van vraag en aanbod	108
1.4.1.	Marktaanbod.....	108
1.4.2.	Confrontatie van vraag en aanbod.....	109
1.4.3.	Besluit.....	109
2.	BEDRIJVGHEID	111
2.1.	Behoeftte aan bedrijventerreinen	111
2.1.1.	Herlokalisatiebehoefte.....	111
2.1.2.	Behoefteraming nieuwe bedrijven.....	112
2.1.3.	Totale behoefte	114
2.2.	Aanbod.....	114
2.2.1.	Aanbod op bedrijventerreinen	114
2.2.2.	Aanbod aan leegstaande bedrijfsruimten.....	114
2.3.	Toetsing behoefte – aanbod.....	115
	KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES.....	117
1.	KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES VOOR DE GEHELE GEMEENTE.....	117
1.1.	Kwaliteiten en potenties.....	117
1.2.	Bedreigingen en knelpunten	118
2.	KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES VOOR DE VERSCHILLENDE DEELRUIMTEN	120
	DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	127
1.	UITGANGSHOUDING.....	127
2.	LUBBEEK, T(R)OEVEN IN RUSTIG GROEN.....	129
3.	BASISDOELSTELLINGEN	130
	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	133
1.	OPVANGEN VAN VOORZIENINGEN IN DE KERNEN.....	133
2.	MOLENBEEK EN BOSSEN ALS BASIS VOOR HET GROEN KARAKTER VAN DE GEMEENTE.....	133
3.	AANDACHT VOOR DE DIVERSITEIT VAN DE LANDBOUWGEBIEDEN.....	134
	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	135
1.	GEWENSTE RUIMTELIJK-NATUURLIJKE STRUCTUUR	135
1.1.	Doelstellingen	135
1.2.	Concepten	136
1.3.	Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	136
1.3.1.	Bovenlokale elementen	137
1.3.2.	Lokale elementen.....	139
2.	GEWENSTE RUIMTELIJK-AGRARISCHE STRUCTUUR	141
2.1.	Doelstellingen	141
2.2.	Concepten	141
2.3.	Gewenste ruimtelijk-agrarische structuur	142

3. GEWENSTE RUIMTELIJK-LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	146
3.1. Doelstellingen	146
3.2. Concepten	146
3.3. Gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur.....	147
3.3.1. Bovenlokale elementen	147
3.3.2. Lokale elementen.....	149
4. GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR.....	152
4.1. Doelstellingen	152
4.2. Concepten	152
4.3. Gewenste ruimtelijk – toeristisch-recreatieve structuur.....	153
4.3.1. De lokale recreatieve voorzieningen	153
4.3.2. Te versterken wandelgebieden	154
5. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	155
5.1. Doelstellingen	155
5.2. Concepten	156
5.3. Gewenste nederzettingsstructuur	157
5.3.1. Het hoofddorp Lubbeek.....	157
5.3.2. De woonkernen Linden en Sint-Bernard als concentraties van wonen en woonondersteunende voorzieningen	158
5.3.3. De kernen-in-het-buitengebied Pellenberg en Binkom als landelijke woonstructuren ..	164
5.3.4. De woonparken.....	164
5.3.5. De woonlinten	165
5.3.6. Verspreide bebouwing.....	167
5.4. Woningbouwprogrammatie	168
6. GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR	170
6.1. Doelstellingen	170
6.2. Concepten	171
6.3. Gewenste economische structuur.....	172
6.4. Afweging van de zoekzones voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.....	175
7. GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR	179
7.1. Doelstellingen	179
7.2. Concepten	179
7.3. Gewenste lijninfrastructuur.....	180
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE DEELRUIMTEN	183
1. DEELRUIMTE VERDICHTE KERN LINDEN	183
1.1. Doelstellingen	183
1.2. Concepten	184
1.3. Gewenste ruimtelijke structuur	185
1.3.1. Verdichte kern Linden.....	185
1.3.2. De omgevende groene en open ruimte	192
1.3.3. Verbindende langzaam verkeersverbindingen.....	193

2. DEELRUIMTE GROOTSCHALIG OPEN RUIMTEGEBIED	194
2.1. Doelstellingen	194
2.2. Concepten	194
2.3. Gewenste ruimtelijke structuur	195
2.3.1. Kern-in-het-buitengebied Pellenberg	195
2.3.2. Te versterken woonkern Sint-Bernard.....	205
2.3.3. Het landbouwgebied.....	208
3. DEELRUIMTE BEBOUWDE VALLEIRAND	210
3.1. Doelstellingen	210
3.2. Concepten	210
3.3. Gewenste ruimtelijke structuur	212
3.3.1. Af te bakenen en te verdichten kern Lubbeek	212
3.3.2. De woonlinten als uitlopers van het centrum	221
3.3.3. Vrijwaren van valleien en omliggende groengebieden	221
3.3.4. Te versterken langzaam verkeersrelaties	224
4. DEELRUIMTE KLEINSCHALIG LANDELIJK WEEFSEL.....	225
4.1. Doelstellingen	225
4.2. Concepten	225
4.3. Gewenste ruimtelijke structuur	226
4.3.1. Te versterken landelijke kern	226
4.3.2. Woonlinten	228
4.3.3. Te versterken veldbossengebied.....	229
4.3.4. Te versterken landschapskenmerken	229
AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES	231
1. AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE WONINGEN.....	231
2. AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE BEDRIJVEN.....	232
3. AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE RECREATIE	234
MAATREGELLEN EN ACTIES.....	236
1. BINDENDE SELECTIES.....	241
1.1. Woonstructuur	241
1.2. Open ruimte	242
1.3. Verkeer en vervoer.....	242
2. TAAKSTELLINGEN	243
3. BINDENDE ACTIES.....	243
3.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	243
BIJLAGE 1: REFERENTIEBEELDEN VOOR DE ONTWIKKELING GEBIED	
NACHTEGALENDREEF / KERKDREEF.....	245
BIJLAGE 2: REFERENTIEBEELDEN ONTWIKKELING CENTRUMAS LUBBEEK.....	247
BIJLAGE 3: LOCATIEONDERZOEK RUST- EN VERZORGINGSTEHUIS.....	248
BIJLAGE 4: OVERZICHT ZONEVREEMDE BEDRIJVEN.....	253

BIJLAGE 5: LOCATIEONDERZOEK INPLANTING WINDMOLENS.....	257
1. WINDENERGIE IN LUBBEEK: BELEIDSVISIE.....	257
2. TECHNISCHE GEGEVENS WINDTURBINES	258
2.1. VERMOGEN.....	258
2.2. HOOGTE.....	258
2.3. TUSSENAFSTANDEN TURBINES	258
2.4. OPSTELLING WINDTURBINES	259
3. UITBATINGSVORMEN.....	259
4. WINDPLAN VLAANDEREN	260
5. AFWEGINGSKADER.....	261
6. LOCATIES VOOR EEN WINDTURBINEPARK	262
6.1. ALGEMENE VOORWAARDEN	262
6.2. LOCATIE 1: PELLENBERG (OOSTELIJKE FLANK)	262
6.3. LOCATIE 2: TEN NOORDEN VAN DE N2 (TER HOOGTE VAN LOCALE AMBACHTZONE)	264
6.4. OVERIGE LOCATIES	266
7. CONCLUSIE.....	266

VOORWOORD

Het ruimtegebruik in Vlaanderen wordt meer en meer een schaars goed.

Tot op heden wordt dit ruimtegebruik geordend via gewestplannen, algemene plannen van aanleg of bijzondere plannen van aanleg. Maar al te vaak werd vastgesteld dat voormelde plannen voorbijgestreefd zijn en momenteel een moeilijk werkinstrument vormen om oplossingen te kunnen bieden aan de huidige ruimtebehoeften of -noden. Meer en meer functies leggen in Lubbeek beslag op de schaarse ruimte.

De gemeente Lubbeek is dan ook van oordeel een planmatige aanpak te moeten hanteren in zijn ruimtelijk beleid. Afspraken zijn nodig rond het ruimtegebruik en rond de verweving van de verschillende functies. Daarom besliste het gemeentebestuur van Lubbeek tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Via het planningsdecreet van 24 juli 1996, vervangen door het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, werd een belangrijke modernisering van het planningsinstrumentarium verwezenlijkt.

Binnen het Vlaams gewest worden er structuurplannen opgemaakt op drie niveaus nl. op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden al de krijtlijnen voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling op Vlaams niveau vastgelegd. Ook de provincie beschikt over een goedgekeurd Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet uitgewerkt worden binnen de krijtlijnen die door deze twee structuurplannen werden vooropgesteld.

Het gemeentelijk structuurplan is een instrument voor het voeren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het is een beeldende nota, die vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Het is een plan waarmee de gemeente in discussie en overleg zal treden met de betrokkenen, in eerste instantie met de bevolking.

Structuurplanning gebeurt in verschillende fasen. Een eerste fase in dit planningsproces is de opmaak van een startnota. De startnota wordt verder verfijnd tot een structuurplan, welke regelmatig (bvb. om de 5 jaar) zal aangepast worden aan de nieuwe evoluties.

Het structuurplan beschrijft de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente, de knelpunten en mogelijkheden van de verschillende gebieden binnen de gemeente, maar ook de doelstellingen en de visie van het bestuur of m.a.w. wat hebben we, wat zijn de problemen en waar willen we naar toe.

Binnen dit gemeentelijk structuurplanningsproces werd rekening gehouden met de leuze van de gemeente Lubbeek nl. t(r)oeven in rustig groen.

De Burgemeester

Freddy Vranckx

AANPAK VAN HET PLANNINGSPROCES

Leeswijzer

In dit deel wordt enerzijds de finaliteit, zowel inhoudelijk als procesmatig, van de studie bepaald als de vereisten weergegeven, die zowel de opdrachtgever als de opdrachthouder binden om te komen tot een kwalitatief Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Na een korte inleiding wordt de aanleiding tot opmaak van een ruimtelijk structuurplan uit de doeken gedaan.

In een derde hoofdstuk wordt het samenwerkingsmodel uiteengezet en in het vierde hoofdstuk komt de aanpak aan bod. De verschillende documenten die aanleiding gegeven hebben tot voorliggend structuurplan worden kort besproken. Tevens wordt een opsomming gegeven van de verschillende overlegmomenten.

1. INLEIDING

De voorbije decennia werd het duidelijk dat het huidige instrumentarium van de ruimtelijke ordening is voorbijgestreefd. Het bestaande ruimtelijk beleid, enkel steunende op de bestaande aanlegplannen (gewestplannen, BPA's...), kan niet dynamisch inspelen op nieuwe ruimtelijke noden en kansen. Door het eenzijdig gericht zijn op de zonerings- en bestemmingen ondersteunen de aanlegplannen het passief karakter van het beleid. Met het ontbreken van een langetermijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, dreigen de verschillende maatschappelijke sectoren zich ruimtelijk al te veel onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen.

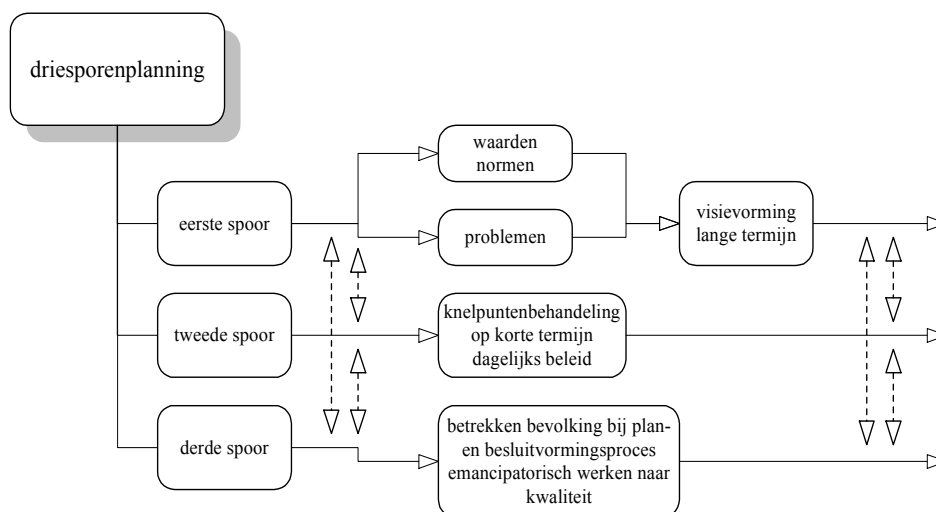
De structuurplanning moet een antwoord bieden op de ruimtelijke probleemstellingen en de tekorten van het huidige planningsinstrumentarium. Met de structuurplanning moet het mogelijk zijn om een actiegericht en samenhangend ruimtelijk beleid uit te werken. Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan.

De gemeente Lubbeek wil participeren in deze nieuwe denkrichting waardoor met betrekking tot de ruimtelijke evolutie een langetermijnvisie wordt ontwikkeld. De gemeente heeft in februari 2001 beslist om een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te laten maken.

Het ruimtelijk structuurplan geeft van een bepaalde ruimte de ruimtelijke visie, een concept over de gewenste structuur, beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken. Dit product waarborgt de inhoudelijkheid, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid. Op basis van zo een structuurplan, dat zich tenminste uitstrekt tot de middellange termijn, kunnen projecten worden benoemd en afhankelijk van de prioriteiten en (financiële) haalbaarheid, tot uitvoering worden gebracht.

Structuurplanning vereist een samenwerking tussen politici, administratie, planners en de bevolking. Hierdoor krijgt het resultaat een breed draagvlak en is de kans op werkelijke realisatie van actiepunten beter gefundeerd. Deze complexe planningsvorm heeft gestalte gekregen binnen de driesporenplanning¹.

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, brochure gemeentelijke structuurplanning.

Figuur 1: Driesporenplanning


Deze planningsmethode heeft verschillende voordelen. Op het eerste spoor wordt een beleidsplan voor de toekomst ontwikkeld waarbij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor Lubbeek wordt uitgetekend. Het tweede spoor biedt de kans om in het heden kwalitatief in te grijpen op het terrein. Het derde spoor omvat de democratische besluitvorming waarbij de bevolking eveneens haar rol speelt.

2. DECREET OP DE RUIMTELIJKE PLANNING

Artikel 18 van het decreet van 18 mei 1999 vermeldt: “Onder Ruimtelijk Structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken gebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.”

Een ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte wordt beheerd voor de huidige generatie zonder dat de behoeften van een volgende generatie in het gedrang worden gebracht. Het document wordt vastgesteld voor een termijn van vijf jaar en blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw ruimtelijk structuurplan is vervangen.

In het structuurplan worden drie delen onderscheiden, namelijk het informatief deel, het richtinggevend deel en het bindend deel.

Het informatief deel omvat de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en van het gevoerde beleid naast het onderzoek naar mogelijke behoeften van een aantal maatschappelijke sectoren en activiteiten. Er wordt tevens een relatie aangetoond met de structuurplannen van andere niveaus.

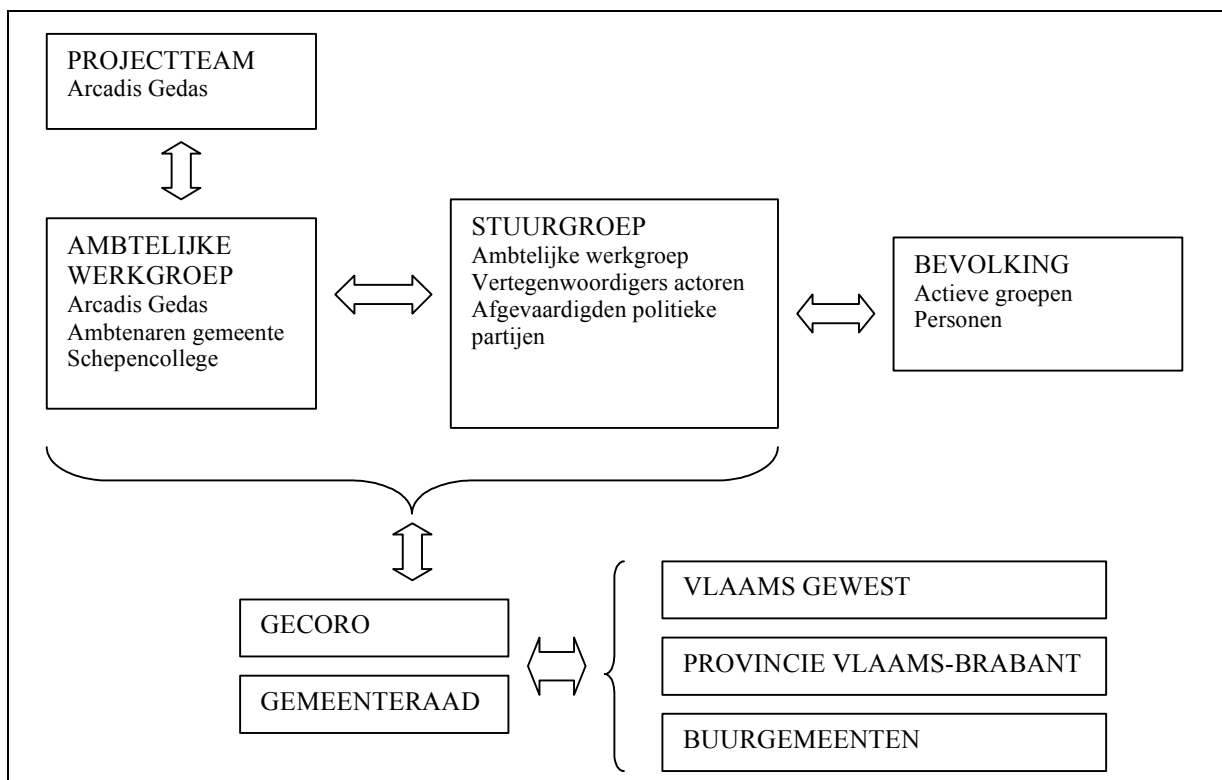
Het richtinggevend deel geeft de doelstellingen van het ruimtelijk beleid weer dat leidt tot de gewenste ruimtelijke structuur. De overheid kan bij het nemen van beslissingen niet afwijken van de elementen die in dit deel beschreven staan, tenzij wegens onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften of wegens dringende sociale of budgettaire redenen.

Het bindend deel bevat de elementen die bindend zijn voor de gemeente en haar instellingen. De beslissingen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren staan in dit deel beschreven.

3. SAMENWERKINGSMODEL

Bij de start van het structuurplanningsproces voor Lubbeek werd een samenwerkingsverband opgezet dat tot doel heeft dit proces verder te begeleiden. De bedoeling is een duurzame samenwerkingsstructuur tot stand te brengen die ook nadien bruikbaar is. Het is duidelijk dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid betreffende het structuurplan bij de gemeenteraad ligt.

Figuur 2: Samenwerkingsmodel



3.1. Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep bereidt het structuurplan inhoudelijk voor. Zij coördineert het plannings- en inspraakproces. Zij adviseert het College over de aanpak van de planning, het uit te voeren onderzoek en de inspraak. Hier vinden tevens een afstemming en een overleg plaats tussen de gemeentelijke diensten over de werkzaamheden en de belangrijke projecten. In deze groep zijn het schepencollege, de betrokken diensten en het projectteam vertegenwoordigd.

Belangrijk hierbij is dat de ambtelijke werkgroep:

- de verschillende documenten van de structuurplanning bespreekt;
- de inspraakprocedure mee uitwerkt;
- de procedure van structuurplanning mee opvolgt;
- en de benodigde gegevens ter beschikking stelt aan het projectteam.

3.2. Stuurgroep

De stuurgroep is de voornaamste inspraakgroep in de structuurplanning. Zij geeft op basis van voorstellen van het projectteam en van de ambtelijke werkgroep of uit eigen beweging adviezen aan het College en de gemeenteraad.

De stuurgroep organiseert haar eigen werkzaamheden en geeft advies aan de ambtelijke werkgroep over initiatieven om gericht informatie te verstrekken, ruimere inspraak te organiseren en de resultaten van het inspraakverloop in de besluitvorming te verwerken.

3.3. Bevolking

Ook de bevolking wordt op de hoogte gebracht van het structuurplanningsproces. Dit gebeurt in de eerste plaats door het publiceren van artikels in het gemeentelijk informatieblad. Hiernaast is het College van Burgemeester en Schepenen verplicht om minimaal één informatie- en inspraakvergadering te organiseren tijdens het openbaar onderzoek.

3.4. Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)

De GECORO werd bij het structuurplanningsproces betrokken vanaf het opstellen van de aanstelling door de gemeenteraad. De GECORO werd toegelicht over alle grote stappen binnen het structuurplanningsproces. Concreet kregen ze een toelichting over de deelstudies ‘gewenste open ruimte’ en ‘gewenste bebouwde ruimte’.

De GECORO geeft formeel advies op het voorontwerp van het structuurplan alvorens de voorlopige aanvaarding van het structuurplan.

4. AANPAK

De voorgestelde aanpak heeft geleid tot volgende documenten:

4.1. Intentienota

In de intentienota verwoordt het gemeentebestuur een aantal bedenkingen die aanleiding hebben gegeven tot het opstarten van het structuurplanningsproces.

De nood aan een globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Lubbeek wordt aangetoond zoals eveneens de nood aan een integratiekader voor een aantal sectorale studies (bvb. het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan).

De gemeente wenst een actief beleid betreffende ruimtelijke ordening te voeren.

De noodzaak om het gemeentelijk ruimtelijk beleid te integreren binnen de klijtlijnen die het structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant hebben getrokken, wordt beklemtoond.

Een aantal belangrijke vragen en problemen komen tevens aan bod in de intentienota. Enkele vraagstukken die met voorrang moeten worden bekeken, zijn deze met betrekking tot:

- de *woon- en huisvestingsproblematiek*. Hier moet een antwoord gevonden worden op vragen als: hoeveel nieuwe woningen zijn er in Lubbeek noodzakelijk en hoeveel kunnen er nog worden opgevangen binnen de huidige voorzieningen van de plannen van aanleg? Moeten de linten nog verder worden opgevuld of gaat Lubbeek een specifiek ruimtelijk beleid voeren om haar gemeente open te houden? Welke bebouwingsdichtheden moeten worden nagestreefd en welke typologie van woningen zal hiervoor zorgen? Welke doelgroepen vereisen specifieke aandacht? Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen?
- de *verkeersproblematiek* (zie ook mobiliteitsplan).
- de *uitbouw van recreatieve en sportieve voorzieningen*. Het structuurplan moet op volgende vragen een antwoord bieden: moet Lubbeek zich sterker profileren op gebied van toerisme en recreatie? Hoe kan de gemeente haar troeven uitspelen? Heeft de open ruimte een functie voor zachte vormen van recreatie (wandelen, fietsen...)? Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde recreatie? Betekent recreatie in sommige gevallen een bedreiging voor het gebied?

- de *opvang van lokale economische activiteiten*. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet een antwoord worden gevonden op volgende vragen: kunnen de zonevreemde bedrijven ter plaatse uitbreiden? In hoeverre is er een noodzaak aan een te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein om nieuwe lokale bedrijvigheid op te vangen? En waar kan zich nog mogelijk een lokaal bedrijventerrein ontwikkelen voor opvang van lokale of herlokaliserende bedrijven? Hoe wordt omgegaan met grotere hinderlijke bedrijven in de gemeente? Kan de gemeente meer een specifieke rol op het vlak van toerisme en recreatie gaan vervullen?
- de *plaats van de natuur en van de landbouw binnen de open ruimte*. Een antwoord op volgende vragen moet worden gevonden: welke natuurlijke gebieden (bossen, beekvalleien...) zijn de meest waardevolle en verdienen daarom maximale bescherming? Waar staat de natuur erg onder druk? Wat zijn de sterke kanten en de zwakke punten van de landbouw in Lubbeek? Zijn bepaalde agrarische activiteiten niet gewenst in delen van het landbouwgebied? Zijn er bepaalde gebieden waar de landbouw en natuur met elkaar worden verweven? Hoe ziet men de nabestemming van de landbouwbedrijven (boerderijen) die steeds meer leeg komen te staan?

4.2. Startnota

In de startnota wordt enerzijds inzicht gegeven in de huidige planningscontext en bestaande ruimtelijke toestand en anderzijds in de ruimtelijke problemen, kwaliteiten en potenties. Daarna geeft de startnota een aanzet tot de mogelijke gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

De startnota werd samengesteld na een intensieve periode van terreinverkenning en een gespreksronde met bevoorrechte getuigen. Hierbij ging de aandacht onder meer uit naar de planningscontext, de analyse van de ruimtelijke structuur en een eerste diagnose van de waarden, potenties, knelpunten en bedreigingen. Gelijktijdig aan deze terreinverkenning en gesprekken werd gestart met het samenbrengen van de specifieke basisinformatie omtrent de demografie, de tewerkstelling, de historisch-morfologische ontwikkeling... welke essentieel zijn voor de studie. Elementen uit andere afgewerkte of in opmaak zijnde studies, zoals het mobiliteitsplan, GNOP en woningbehoefte studie worden hieraan toegevoegd.

4.3. Verschillende deelstudies

De hypothetische visie die werd neergeschreven in de startnota werd verder verfijnd aan de hand van een aantal deelrapporten. Er werden rapporten opgemaakt voor volgende deelsectoren:

- open ruimte;
- bebouwde ruimte (+ actualisatie woonbehoefte studie).

4.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek

Het structuurplan is opgebouwd uit drie grote onderdelen: een informatief deel, een richtinggevend deel en een bindend gedeelte:

- het informatief deel wordt overgenomen uit de startnota en aangevuld met gegevens uit de verschillende deelrapporten.
- in het richtinggevend deel wordt de visie voor de gemeente neergeschreven. Deze visie is een verdere verfijning van de hypothese uit de startnota. Ze wordt samengesteld uit de confrontatie van de visies die werden neergeschreven in de deelrapporten.
- in het bindend deel wordt een eerste aanzet gegeven tot maatregelen die moeten genomen worden om de neergeschreven visie te kunnen verwezenlijken.

Alvorens het definitief structuurplan goed te keuren werd eerst een voorontwerp structuurplan opgemaakt. Dit structuurplan werd teruggekoppeld met de hogere overheid en de GECORO. Een aangepaste versie van dit plan, het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd voorlopig

aangenomen door de gemeenteraad en via een openbaar onderzoek teruggekoppeld met de bevolking en de hogere overheid. Het definitief structuurplan werd aangepast aan de opmerkingen die tijdens dit openbaar onderzoek naar voor werden gebracht. Het definitief structuurplan wordt na definitief te zijn aangenomen door de gemeenteraad, ter goedkeuring opgestuurd naar de bestendige deputatie.

4.5. Overlegmomenten en inbreng

Op volgende data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaats gevonden die essentieel deel uitmaken van het communicatieproces. Hieronder volgt een opsomming:

Interview met 5 bevoorrechte getuigen: 16 januari 2002

Ambtelijke werkgroep:

- 4 oktober 2001: inleidende afspraken – startvergadering
- 7 november 2001: bespreking intentienota
- 16 mei 2002: bespreken van de startnota t.e.m. ruimtelijke context
- 17 september 2002: bespreken startnota
- 27 mei 2003: bespreking eerste aanzet open ruimtestructuur
- 16 oktober 2003: bespreking deelrapport ‘gewenste open ruimte’ en bespreking in welke mate zonevreemde constructies zullen worden opgenomen
- 9 maart 2004: bespreking deelrapport ‘gewenste bebouwde ruimte’
- 8 april 2004: bespreking deelrapport ‘gewenste bebouwde ruimte’
- 12 oktober 2004: bespreking voorontwerp
- 28 april 2005: bespreking aanpassingen voorontwerp na structureel overleg
- 3 april 2007: aanpassingen na plenaire vergadering
- 11 december 2007: ontwerp GRS
- 16 december 2008: aanpassingen definitief GRS

Stuurgroep:

- 22 november 2001: info-avond rond structuurplanning en de rol van de GECORO daarin
- 5 november 2002: toelichting startnota
- 8 december 2003: toelichting deelrapport ‘gewenste open ruimte’

GECORO

- 8 december 2003: toelichting deelrapport ‘gewenste open ruimte’
- 13 mei 2004: toelichting deelrapport ‘gewenste bebouwde ruimte’
- 1 december 2005: voorontwerp GRS
- 13 maart 2008: ontwerp GRS
- 27 november 2008: advies over de ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek

Hoorzitting:

- 24 februari 2002: hoorzitting over de startnota
- 23 juni 2008: hoorzitting ontwerp GRS tijdens openbaar onderzoek

Structureel overleg

- 3 februari 2003: over de startnota
- 23 februari 2005: eerste versie voorontwerp

Plenaire vergadering

- 9 december 2005: voorontwerp GRS

Gemeenteraad:

- 29 maart 2007

Via een gemeentelijk infoblad wordt de bevolking ook nog op de hoogte gehouden over de stand van zaken binnen het structuurplanningsproces.

INFORMATIEF DEEL

Leeswijzer

Dit boekdeel omvat de tekst van het informatief deel van het ruimtelijk structuurplan van Lubbeek. Het moet samen gelezen worden met de kaartenbundel.

Het is de bedoeling dat dit informatief gedeelte de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente schetst, met inbegrip van de bestaande bepalingen en de ruimtelijk relevante studies, op basis van bestaande documenten en eigen onderzoek (terreinverkenning, gesprekken met bevoorrechte getuigen...)

In deel 1 wordt de gemeente ruimtelijk gesitueerd. De ligging van de gemeente op macro-, meso- en microniveau wordt besproken. Dit wordt aangevuld met enkele kengetallen die de gemeente typeren.

In deel 2 komt de planningscontext aan bod. De verschillende beleidsplannen die de planning op gemeentelijk niveau kunnen sturen, worden besproken. Dit zijn zowel de hogere beleidsplannen, zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant als de sectorale beleidsplannen zoals het GNOP en het mobiliteitsplan. Daarnaast worden de structuurplannen van de aangrenzende gemeenten besproken. Ook enkele juridische en beleidsondersteunende maatregelen worden niet uit het oog verloren.

In deel 3 wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente geanalyseerd. Eerst wordt een overzicht van de historische ontwikkelingen in de gemeente geschetst. Vervolgens worden de verschillende deelstructuren (natuur, landbouw, landschap, nederzetting en economie, toerisme en recreatie en lijninfrastructuren) geanalyseerd. De bestaande ruimte wordt eveneens benaderd via een gebiedsgerichte analyse, meer bepaald door een onderverdeling in deelruimten. Tenslotte wordt de volledige ruimtelijke structuur van de gemeente in beeld gebracht.

In deel 4 worden de prognoses op het gebied van wonen en bedrijvigheid behandeld.

Het informatief deel wordt afgesloten met een onderzoek naar de lokale knelpunten, bedreigingen, potenties en kwaliteiten (deel 5).

SITUERING

Dit hoofdstuk is bedoeld om kennis te maken met de gemeente Lubbeek. Achtereenvolgens komen aan bod: de ruimtelijke situering op macro-, meso- en microniveau en een aantal kengetallen (socio-economische en op het gebied van bodemgebruik) van de gemeente.

1. RUIMTELIJKE SITUERING

1.1. Gemeente op macroniveau

Kaart 1: Situering van de gemeente op macroniveau

De fusiegemeente Lubbeek behoort tot de provincie Vlaams-Brabant, arrondissement Leuven en situeert zich ten oosten van Leuven, in de driehoek Leuven (10 km) – Aarschot (13 km) – Tienen (11 km).

Op infrastructuurvlak ligt Lubbeek ten noorden van de E40 en ten zuidoosten van de E314 (Lummen-Leuven). Verder bevindt de gemeente zich in de driehoek gevormd door de wegen N2 (Leuven-Bekkevoort-Diest), N3 (Leuven-Tienen) en de N29 (Diest-Tienen), waarbij enkel de N2 het gemeentelijk grondgebied doorkruist. De gemeente wordt in het oosten nog doorsneden door de N223 (Aarschot-Tienen).

De fusiegemeente maakt geografisch gezien deel uit van Zuid-Hageland en ligt uitgestrekt van west naar oost aan weerszijde van een heuvelrug. In Lubbeek komen de hoogste heuvelruggen van heel het Hageland voor (in Pellenberg wordt door de Molenberg een meer dan 100 m hoog plateau bereikt).

1.2. Gemeente op meso- en microniveau

1.2.1. Situering

Lubbeek wordt in het noorden begrensd door de gemeenten Holsbeek en Tielt-Winge, in het oosten door Glabbeek, in het zuiden door Tienen, Boutersem, Bierbeek en in het westen door Leuven.

Lubbeek is een nog vrij landelijke gemeente met een groot aantal natuur- en parkgebieden, waarvan vele versnipperd zijn door lintbebouwing en wegenis. Het aandeel van de lintbebouwing en de verspreide bebouwing is in de gemeente, naar Vlaamse normen, relatief hoog².

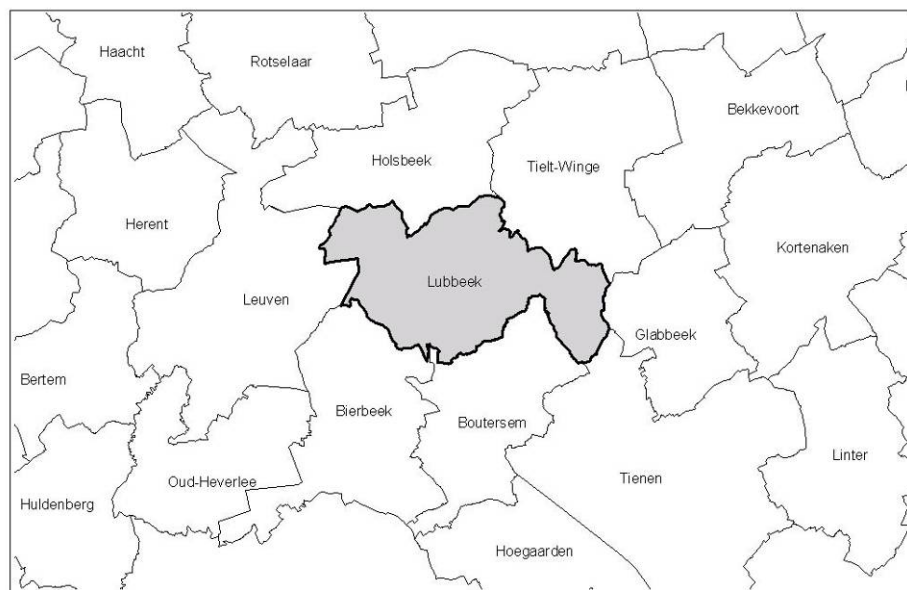
Het landschap met zijn typische Hagelands heuvelruggen, wordt gekenmerkt door talrijke bosgebieden en het valleigebied de Molenbeek, ten oosten van de dorpskern van Lubbeek. Bovendien beschikt de gemeente over waardevol cultureel erfgoed met enkele grote hoeven (bvb. Herendaelhoeve, Dievenhoeve) en een groot aantal kastelen met bijhorende parken.

De spreiding van de bevolking over het gemeentelijk grondgebied is onregelmatig met een dichtbevolkt westelijk deel (deelgemeenten Linden), aansluitend op de Leuvense agglomeratie en afgescheiden gelegen van de dorpskern van Lubbeek en een dunbevolkt centraal en oostelijk deel (deelgemeenten Pellenberg; Lubbeek en Binkom).

In Lubbeek bevindt zich nog een ziekenhuis, nl. UZ Pellenberg in Pellenberg en een polikliniek van Gasthuisberg in Leuven, in de dorpskern van Lubbeek. De gemeente kent een aantal bedrijvzones (vnl. ambachtelijke zones) gelegen langs de N2, de Staatsbaan.

² Het tijdschrift van het Gemeentekrediet – nr. 202 – België ruimtelijk doorgelicht

Figuur 3: Administratieve situering van de gemeente



Ter bevordering van de leesbaarheid van de teksten is navolgend een basiskaart bijgevoegd met de belangrijkste toponiemen in Lubbeek.

Kaart 2: Basiskaart van de gemeente Lubbeek

1.2.2. Enkele kencijfers

Tabel 1: Kencijfers van de gemeente Lubbeek

	Gemeente Lubbeek	Arrondissement Leuven	Provincie Vlaams-Brabant	Vlaanderen
aantal inwoners (1/1/2003)	13.606	462.080	1.027.839	5.995.553
oppervlakte grondgebied (km ²)	46,1	1.163,2	2.106,1	13.522,3
gem. bevolkingsdichtheid (1/1/2003)	294,9	397,2	488,0	443,4
aandeel 0-19 jarigen (1/1/2003)	23,4 %	21,6 %	22,6 %	22,4 %
aandeel 20-64 jarigen (1/1/2003)	61,4 %	61,2 %	60,2 %	60,2 %
aandeel 65 jarigen en ouder (1/1/2003)	15,2 %	17,2 %	17,2 %	17,3 %
aantal private gezinnen (1/1/2003)	5.020	191.235	417.225	2.457.779
gem. gezinsgrootte (1/1/2003)	2,71	2,42	2,46	2,44
aandeel alleenstaanden (1/1/2003)	18,3 %	29,6 %	27,4 %	28,4 %
aandeel 2-pers gezinnen (1/1/2003)	34,7 %	33,0 %	33,3 %	33,5 %
aandeel 3 & 4-pers gezinnen (1/1/2003)	37,6 %	30,7 %	32,3 %	31,2 %
aandeel 5 pers en meer (1/1/2003)	9,4 %	6,8 %	7,0 %	6,9 %
aantal werkenden in de gemeente (30/6/2001)	6.220	198.264	439.971	2.490.975
werkgelegenheidsgraad (2001)	71,24	68,17	68,88	66,7
werkloosheidsgraad (2001)	3,03	4,79	4,79	6,31
gem. inkomen per aangifte (2000)	32.813,711	27.643,17	28.227,26	24.639,330

	Gemeente Lubbeek	Arrondissement Leuven	Provincie Vlaams-Brabant	Vlaanderen
gem. inkomen per inwoner (€) (2000)	14.361,27	12.953,15	13.179,65	11.788,26
aandeel aangiften < 12.394,68 € (2000)	18,0 %	20,8 %	20,6 %	24,2 %
aandeel aangiften 12.394,68 – 17.352,55 €	34,2 %	39,5 %	38,9 %	41,2 %
aandeel aangiften > 17.352,55 €	47,8 %	39,7 %	40,5 %	34,5 %
gemiddelde prijs kleine / middelgrote woning (2002)	121.073,781	106.248,172	113.395,211	97.536,172
gem. prijs grote woning (2002)	238.406,453	279.420,812	292.829,312	274.703,438

bronnen: www.vlaanderen.be/statistiek (MVG APS) en NIS - eigen verwerking

De totale oppervlakte van de gemeente bedraagt 4.613 ha. De totale bebouwde oppervlakte van de gemeente bedroeg 502,8 ha in 1985 (10,9 %) en steeg tot 659,6 ha in 1995 (14,3 %), wat een toename betekent van 3,4 %. Voor het arrondissement Leuven bedroeg dit 3,2 % waaruit blijkt dat de verstedelijkingsdruk op Lubbeek reëel is.³

Wat de onbebouwde percelen betreft, bestaat volgens het NIS (1994) 61 % uit akkerland, 15 % uit grasland, 15 % uit bossen. In Lubbeek vinden we belangrijke landbouwgebieden en biologisch zeer waardevolle natuurgebieden.

Op 1 januari 1995 telde de gemeente 13.195 inwoners, waardoor het een bevolkingsdichtheid had van 286,03 inwoners/km². Op 1 januari 2003 telde de gemeente 13.606 inwoners, waardoor het een bevolkingsdichtheid kent van 294,95 inwoners/km². Het arrondissementeel gemiddelde bedroeg 383,5 inwoners/km². Deze dichtheid ligt in aanzienlijke mate onder het gemiddelde van het arrondissement Leuven (383,5 inwoners/km²), de provincie Vlaams-Brabant (472 inwoners/km²) en Vlaanderen (434 inwoners/km²). De bevolkingstoename tussen 1995 en 2003 bedraagt 411 inwoners of een toename van 3 %.

Het gemiddeld inkomen per inwoner bedraagt € 14.361,27 (2000) beduidend hoger dan het arrondissementeel gemiddelde (€ 12.953,15) en het Vlaams gemiddelde (€ 11.788,26). Met deze cijfers scoort Lubbeek heel goed. Bovendien is de werkloosheidsgraad in de gemeente vrij laag en de werkgelegenheidsgraad vrij hoog.

Het aantrekkelijke groene karakter van de gemeente en de nabijheid van het stedelijk gebied Leuven trekt heel wat kapitaalkrachtige mensen aan (zie ook aandeel aangiften > € 17.352,55). Het percentage woningen met groot comfort is dan ook zeer hoog (58 %) in vergelijking met woningen met het arrondissement (47 %) en het Vlaams Gewest (42 %). De gemiddelde prijzen van de kleine en middelgrote woningen liggen eveneens aanzienlijk hoger dan die in het arrondissement en in het Vlaams Gewest.

³ Stativaria 18, augustus 1997

PLANNINGSCONTEXT

In de planningscontext moet een onderscheid gemaakt worden tussen:

- de *hogere structuurplannen* die de inhoud van het gemeentelijk structuurplan richtinggevend of bindend bepalen. Het betreft het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.
- andere *beleidsdocumenten* op Vlaams, provinciaal, subregionaal of gemeentelijk niveau. De visies uit deze plannen kunnen afhankelijk van hun status hetzij een inspiratiebron zijn, hetzij te integreren zijn bij de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het betreft zowel ruimtelijke als sectorale beleidsvisies, waarbij vooral de ruimtelijke of planologische effecten van belang zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- de *plannen van aanleg* (gewestplan, gemeentelijke BPA's) welke momenteel het planologisch juridisch kader voor het ruimtelijke ordeningsbeleid zijn. Bij de uitwerking van de visie zullen de doelstellingen getoetst worden aan dit bestaande juridische kader naar realiseerbaarheid en noodzakelijke aanpassingen in deze aanlegplannen.
- andere *uitvoeringsbesluiten en -maatregelen* die al getroffen zijn en als beleidsondersteunende maatregelen betreffende ruimtelijke ordening kunnen gelden of in bepaalde gevallen de uitwerking van een gemeentelijke visie mede kunnen bepalen omwille van de realiseerbaarheid van wenselijkheden.

1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN

Kaart 3: Lubbeek in de hogere structuurplannen

1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)⁴

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Lubbeek gelegen in het grote buitengebied van het Hageland en Haspengouw. Het buitengebied van het Hageland/Haspengouw wordt afgebakend door:

- de Vlaamse Ruit in het westen;
- het economisch netwerk van het Albertkanaal in het noorden en het oosten;
- Wallonië.

In het buitengebied voert het Vlaams gewest drie types van planningsprocessen:

- landbouw, natuur en bos;
- toerisme en recreatie;
- gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

De Vlaamse overheid is, in overleg met de provincies, gemeenten en betrokken sectoren, begonnen met de ontwikkeling van een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos. Vlaanderen werd hiervoor opgedeeld in vijftien regio's. In de regio's Kust-Polders-Westhoek en Haspengouw-Voeren is dit planningsproces in juni 2004 van start gegaan.

Binnen dit buitengebied van het Hageland / Haspengouw zijn er 4 structuurondersteunende stedelijke gebieden gesitueerd: Aarschot, Diest, Sint-Truiden en Tienen.

Lubbeek bevindt zich in het spanningsveld van het regionaalstedelijk gebied Leuven en de structuurondersteunende gebieden Tienen en Aarschot. Binnen de gemeente heeft zich dat vertaald door een vrij sterke gerichtheid van de deelgemeente Linden en Pellenberg naar Leuven en van de deelgemeente Binkom naar Tienen. Het centrum van Lubbeek neemt hierbij zowat van een middenpositie in.

De 'buitengebiedgemeente' werd niet geselecteerd als economisch knooppunt.

⁴ AROHM, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), integrale versie, 1997.

De doelstellingen ten aanzien van dit buitengebied werden in het RSV als volgt omschreven:

- de ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten en functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken) van het buitengebied moeten worden gegarandeerd. Op deze wijze wordt het buitengebied gevrijwaard voor haar essentiële functies.
- bij de ontwikkeling van de structuurbepalende activiteiten en functies van het buitengebied wordt het bestaand fysisch systeem als uitgangspunt gehanteerd. Het ruimtelijk beleid en het milieubeleid worden hierop afgestemd.
- de ontwikkeling van wonen, werken en verzorgende functies wordt in de kernen gebundeld teneinde een verdere versnippering van het buitengebied te vermijden (= gedeconcentreerde bundeling).
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de landschappelijke structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur;
- andere functies in het buitengebied (recreatie, gemeenschapsvoorzieningen).

1.1.1. Natuurlijke structuur

De grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden worden afgebakend door het Vlaamse Gewest. De eerste fase van de afbakening van het VEN is al achter de rug. In Lubbeek zijn 2 VEN-gebieden gelegen (zie verder: juridisch-planlogische planningscontext).

De natuurverbindingengebieden zullen worden afgebakend door de provincie. Er zijn nog geen nieuwe afbakeningsplannen opgemaakt. De 'groene' bestemmingen van de gewestplannen gelden momenteel als de natuurlijke structuur op Vlaams en provinciaal niveau.

In algemene zin worden de riviervalleien en het sterk vertakt netwerk van beken als structuurbepalend voor het buitengebied beschouwd, evenals de boscomplexen en grotere individuele bossen.

1.1.2. Agrarische structuur

Gebieden van de agrarische structuur worden door het Vlaams Gewest afgebakend via de gewestplannen (In het nieuw decreet zal de agrarische structuur worden afgebakend door Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zullen hierdoor worden gegarandeerd.

De gemeente Lubbeek is een klasse 2-gemeente, waarvan 40-70 % van de oppervlakte bestaat uit agrarisch gebied. Het is een gemeente met een matig dynamische landbouw.

1.1.3. Landschappelijke structuur

De diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen in Vlaanderen moet behouden en versterkt worden. Daarom moet op het desbetreffende niveau aangegeven worden welke de structurerende elementen en componenten zijn in het ruimtegebruik. Ordening van deze elementen kan in sommige situaties zo waardevol zijn dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan dienen te worden verzekerd. Op elk niveau kunnen karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open ruimteverbindingen worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd. Het Hageland en Haspengouw worden in het informatief deel van het RSV aanzien als gave landschappen.

1.1.4. Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur in het buitengebied wordt gedifferentieerd door het gebruik van de volgende beleidscategorieën kern, bebouwd perifeer landschap, linten en verspreide bebouwing. De selectie hiervan gebeurt op provinciaal niveau. In het buitengebied worden de kernen onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen. Een hoofddorp onderscheidt zich van een woonkern door de uitstralingsgraad waarover het in zijn regio beschikt.

De verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen zal zich verhouden 50 % voor het stedelijk gebied en 50 % te realiseren in de kernen van het buitengebied. De selectie van kernen in het buitengebied zal worden gemaakt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het wonen en werken zal zich in de gemeente van het buitengebied concentreren in deze kernen. De afbakening van de kernen zal gebeuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De locaties van de nieuwe te bouwen woningen (met fasering, minimale en maximale dichtheden) worden eveneens vastgelegd in het gemeentelijk structuurplan en verder uitgewerkt in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken,...) en verweving in de kernen van het buitengebied staat centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de kernen.

In het buitengebied moeten lokale bedrijventerreinen de nieuwe en de te herlokaliseren, lokaal verzorgende bedrijven opvangen. Lokale bedrijventerreinen worden afgebakend door de gemeente, aansluitend bij de hoofddorpen of een bestaand bedrijventerrein. Eventuele meerdere lokale bedrijventerreinen per gemeente zijn mogelijk. De totale maximale grootte van nieuwe lokale bedrijventerreinen is beperkt tot 5 ha per hoofddorp. Hierbij dient te worden gesteld dat de beperking van 5 ha eerder richtinggevend is en niet kan worden opgevat als norm. De ontsluiting van de lokale bedrijventerreinen moet verlopen via gemeentelijke verzamelwegen welke rechtstreeks toegang verlenen tot primaire en secundaire wegen.

1.1.5. Infrastructuur

De wegen worden via het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ingedeeld in categorieën. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt naar hoofdwegen, primaire wegen categorie I, primaire wegen categorie II, secundaire wegen en lokale wegen. Voor elke beleidscategorie worden er keuzes gemaakt naar inrichting en gebruikskarakteristieken.

De gemeente Lubbeek is gelegen ten oosten van Leuven, tussen de E40 Brussel-Luik en de E314 Leuven-Lummen. Deze beide wegen zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als hoofdwegen. Het RSV selecteert tevens een aantal primaire wegen type II, die het stedelijk gebied Leuven aantakken op hoofdwegennet (R23, N264, N25). Voor Lubbeek hebben deze wegen echter weinig belang. In Lubbeek zelf zijn geen primaire wegen categorie I en II geselecteerd.

De secundaire wegen zullen verder worden geselecteerd door de provincie. Secundaire wegen hebben een verbindingsfunctie op lokaal of bovenlokaal niveau. De secundaire wegen worden gekenmerkt door een gemengde verkeersafwikkeling met doortochtenconcepten met een ontwerpsnelheid van 50 km/u of minder in de bebouwde kom. In uitzonderlijke gevallen kunnen er omleidingen worden aangelegd om de verkeersleefbaarheid te verbeteren. Hierbij worden deze nieuwe tracés opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Bij de inrichting van deze wegen moet er rekening gehouden worden met de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de ruimtelijke inpassing.

Alle niet geselecteerde wegen (in RSV en RSVB) zijn te beschouwen als lokale wegen. Toegang geven is de belangrijkste functie van de lokale wegen. Verkeersveiligheid en –leefbaarheid gaan voor op de afwikkeling van het verkeer.

Door de bundeling van de ontwikkeling in de hoofddorpen en woonkernen, wordt het ruimtelijk draagvlak vergroot voor de uitbouw van een systeem van stamlijnen door De Lijn. De stamlijnen worden aangevuld met aanvoersystemen zoals buurtbus, belbus, lijntaxi, beltaxi...

1.1.6. Overige functies in het buitengebied

Recreatie

Recreatief medegebruik van het buitengebied is enkel mogelijk op basis van een integrale ruimtelijke visie. Paden en routes worden met elkaar verbonden en uitgerust als een samenhangend toeristisch-recreatief product.

Illegale terreinen en individuele weekendverblijven dienen te worden gesaneerd. Nieuwe bodembestemmingen en inrichtingsprincipes kunnen worden overwogen ingeval van uitbreiding van bestaande terreinen of indien de vigerende bodembestemming als voorbijgestreefd wordt beschouwd.

Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

De aan wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern. Er wordt wel gestreefd naar de verweving van de verschillende activiteiten (onderwijs, huisvesting, cultuur, welzijnszorg).

1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Het plan legt de ruimtelijke ontwikkelingen vast voor de provincie Vlaams-Brabant.

1.2.1. Open ruimte

Ruimtelijk-natuurlijke structuur

- 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. Hun verbindende rol dient verder ondersteund te worden. De valleien moeten, daar waar mogelijk, opnieuw hun oorspronkelijk waterbergende en –afvoerende functie krijgen.
- Boscomplexen als natuurlijke clusters in de droge sfeer. Het RSVB beoogt zowel de bestaande bosstructuren uit te breiden als te versterken en nieuwe clusters te vormen. Deze bosclusters zijn meestal gekoppeld aan het fysisch systeem. De voorgestelde bosontwikkeling beperkt zich niet tot aanplanting van nieuwe bosentiteiten maar wil eveneens bosranden en –overgangen creëren en de interne bosstructuur verbeteren.
- Geomorfologisch-landschappelijk gebonden natuurwaarden. De provincie wenst deze natuurwaarden verder te ontwikkelen, steeds in relatie tot deze geomorfologisch-landschappelijke eigenschappen.
- Aansluiting op groene dooradering van het stedelijk weefsel. Om een goede ecologische structuur te verkrijgen, moet de ruimtelijke versnippering worden opgeheven of de effecten ervan worden gemilderd. Volgens het RSVB dienen maatregelen tot ontsnippering te worden genomen rond het stedelijk gebied van ondermeer Leuven en Tienen. Er dient voldoende aandacht te gaan naar de relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied bvb. door het realiseren van groene vingers.

Volgende natuurverbindingsgebieden worden geselecteerd door de provincie:

- verbinding Molenbeek-Parkbeek met Dijle en bossen (Langenbos-Bruulbos) en bossen Meerdaalbos en Mollendaalbos (5f);
- verbinding bossen zuidelijke Diestiaanheuvel met Winge-Molenbeek (6b);
- Velpe als natuurverbinding tussen de bosgebieden Begijnendijk, Diestiaanheuvels en Mollendaalbos (6d);
- verbinding tussen de bosgebieden langsheen de bovenlopen van Winge-Molenbeek en Begijnenbeek (Troostenbergbos-Tafelbos-Kleisebos-Begijnenbos-Zuurbemde-Hulsbos-Kapellebos-Wauwersdries) (10a);
- verbinding bosgebieden Diestiaanheuvels Hageland (as Kesselberg/Chartreuzenbos – Butselbos/Bruulbos (10b).

- verbinding van bosgebieden op de Diestiaanheuveld (complex Kesselberg, Chartreuzenberg) naar bossen tussen Zenne en Demer (9d).

Ruimtelijk-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 ruimtefragmenten 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.

Ruimtelijk-landschappelijke structuur

De provincie wenst kleinschalige landschappen te behouden. Het Hageland wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, veelal gedragen door holle wegen. De provincie wenst deze typerende kleinschaligheid te behouden en te versterken.

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 beklemtonen 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.

De provincie kent een aantal gebieden waar kasteelsites frequent aanwezig zijn. De kasteelsites komen afwisselend voor met veldbossen. De kastelensites worden gevrijwaard en krijgen een belangrijke structurerende rol binnen het landschap. Een versterking van de verspreide en kleinschalige veldbossenstructuur in het gebied Meensel-Kiezegem-Waanrode-Oplinter moet een grotere landschappelijke verwevenheid ondersteunen en sluit aan op een meer kleinschalige landschapsontwikkeling in het zuidelijk open ruimtegebied. De provincie selecteert daarom het kastelengebied van Lubbeek, de bossen (Kwade Schuur-Pellenberg-Kapellenbos-Tafelbos) en het veldbossengebied tussen Lubbeek en Geetbets als gave landschappen.

Integraal waterbeleid

De provincie wenst ook een belangrijke ondersteunende functie te vervullen ten aanzien van het integraal waterbeheer. Volgende beleidselementen worden vooropgesteld:

- ruimte voor water: voorkomen van wateroverlast;
- ondersteunen van de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van structuurkenmerken van het waterloppennetwerk;
- ondersteunen van het behoud en de ontwikkeling van de waterkwaliteit;
- ondersteunen en versterken van de ecologische verbindingsfunctie van de waterloop.

1.2.2. Bebouwde ruimte: nederzettingsstructuur en ruimtelijk-economische structuur

Lubbeek ligt in een gebied met een beperkt aantal woonkernen en hoofddorpen maar met aandacht voor het historisch nederzettingspatroon.

In het RSVB worden volgende kernen geselecteerd:

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

De overige bebouwing wordt beschouwd als verspreide bebouwing en woonlinten.

Aan deze beleidscategorieën worden door de provincie volgende ontwikkelingsperspectieven gekoppeld:

Hoofddorp (Lubbeek):

- dient hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) op te nemen;
- ecologische infrastructuur dient versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen). Waar mogelijk gekoppeld aan de andere ontwikkelingen (aanleg openbaar domein, parken...) en zoveel mogelijk aansluitend bij groene en open ruimte buiten het hoofddorp.
- wonen prioritair te stimuleren, met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund. Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut. Niet-uitgeruste woongebieden eventueel aan te snijden ten behoeve van het doelgroepenbeleid, woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke indien er geen andere mogelijkheden zijn én indien ten behoeve van het doelgroepenbeleid. Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk.
- lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp. Bovenlokale voorzieningen kunnen beperkt uitgebouwd worden, voor zover het niet aangewezen is deze in stedelijke gebieden onder te brengen. De administratieve functies worden maximaal gebundeld.
- aandacht voor het cultureel erfgoed;
- 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.
- uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en collectieve vervoersnet is prioritair;
- laagdynamische recreatie met aandacht voor de ecologische aspecten te versterken en/of uit te bouwen. Een bundeling van verschillende lokale recreatieve functies wordt nagestreefd.

Woonkern (Sint-Bernard)

- staat in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften;
- natuurlijke structuur wordt versterkt en, voor zover mogelijk, uitgebouwd in functie van het medegebruik. Waar mogelijk gekoppeld aan laagdynamische recreatieve elementen die het woonklimaat versterken.
- wonen is prioritair ten opzichte van andere functies. Leegstaande woningen en gebouwen en percelen gelegen aan een uitgeruste weg worden prioritair benut, niet-uitgeruste woongebieden eventueel t.b.v. het doelgroepenbeleid én indien om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern, woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen niet worden benut tenzij geen andere mogelijkheden zijn én voor realisatie van sociale huur- en koopwoningen én kleinschalige projecten. Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk.

- voorzien in de lokale basisbehoeften. Bestaande administratieve functies kunnen verder worden ondersteund, indien noodzakelijk.
- aandacht voor het cultureel erfgoed;
- enkel kleinschalige bedrijvigheid betreft die niet thuishoort op een lokaal bedrijventerrein bij het hoofddorp en voor zover maximale verweving met wonen mogelijk is;
- ontsluitingsmogelijkheden maximaal gestuurd naar het openbaar vervoer;
- enkel laagdynamische recreatieve activiteiten horen thuis in de woonkern, maximaal gestuurd op medegebruik in en bij de kern.

Kern-in-het-buitengebied (Binkom, Lubbeek-Heide, Pellenberg):

- 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. Leegstaande woningen dienen prioritair benut. Andere leegstaande gebouwen kunnen benut indien dit bijdraagt tot de kwaliteitsverbetering van de kern, onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg kunnen benut indien geen verdere verlinting optreedt. Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet mogelijk.
- basisvoorzieningen dienen te worden beperkt tot het primaire niveau;
- cultureel erfgoed is prioritair;
- afweging voor de bestaande bedrijvigheid. Nieuwe activiteiten slechts op voorwaarde dat deze kleinschalig zijn en zeer lokaal, en maximaal verweven met de woonomgeving;
- optimale integratie van het bestaande openbaar vervoersnetwerk, minstens wordt basismobiliteit nagestreefd;
- enkel laagdynamische recreatieve functies op voorwaarde dat ze beperkt en kleinschalig zijn.

Potentieel stedelijke kern (Linden):

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.

Ruimtelijk-economische structuur

Als gemeente in het buitengebied wordt een richtoppervlakte van 5 ha per hoofddorp aan bijkomende lokale bedrijventerreinen vooropgesteld.

1.2.3. Ruimtelijk - toeristisch-recreatieve structuur

Lubbeek valt binnen het toeristisch-recreatief netwerk van de Landelijke kamer Oost. De toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van de Landelijke kamer Oost wordt gelinkt aan een aantal landschappelijke kwaliteiten en een aantal culturele (historische) elementen. Men wenst de aanwezige landschappelijke kwaliteiten te gebruiken om de regio toeristisch-recreatief te promoten. De toeristisch-recreatieve activiteiten kunnen bijkomende impulsen in de regio genereren in zoverre zij rekening houden met de landschappelijke kwaliteiten. Lubbeek is geen toeristisch-recreatief knooppunt. De toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van de Landelijke kamer Oost liggen eerder in de aard van kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten (gastenkamers, hoevertoerisme, restaurants, maneges, cultuurhistorisch erfgoed) die verbonden worden door een kleinschalig netwerk van recreatieve routes.

1.2.4. 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 verbindingfunctie 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. Omwille van de verkeersleefbaarheidseis en de mogelijke maasverkleining wordt het concept van filters toegepast. In een filter is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie.
- De provincie werkt een bovenlokaal functioneel en recreatief fietsrouten netwerk uit. Het functioneel fietsrouten netwerk staat in voor de afwikkeling van woon-werk, woon-school en woon-winkelverkeer. Het recreatief netwerk verbindt bepaalde steden met belangrijke attractiepolen of landschappelijke entiteiten.

2. ANDERE BELEIDSPLANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE

2.1. Ruimtelijke structuurplannen van aangrenzende gemeenten

De aangrenzende gemeenten van Lubbeek zijn eveneens bezig met de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De structuurplannen van de buurgemeenten of de visie op hun ruimtelijke ontwikkeling werd opgevraagd. Hieronder wordt kort een stand van zaken gegeven van de verschillende structuurplannen.

2.1.1. Leuven

Het structuurplan van Leuven is definitief vastgesteld op 29 april 2004.

Lubbeek sluit aan op het oostelijk heuvellandschap en meerbepaald op de deelruimte Hagelandse getuigenheuvels. De open ruimteaspecten domineren hier. Dit uit zich in de visie voor deze deelruimte: valleien en heuvels structureren het landschap. De voornaamste items waarbij binnen het structuurplan Lubbeek rekening kan gehouden worden zijn:

- de heuvels moeten zoveel mogelijk bebost blijven, bijkomende ontbossing voor landbouw, bebouwing of tuinen moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. Ontboste percelen of de toppen worden indien mogelijk herbebost. Tevens mogen geen bijkomende wegen worden aangelegd en wordt in de valleien maximaal landschappelijke continuïteit nagestreefd.
- de Schoolberg, Loberg, Heiberg, Lemingbeek en Molenbeek-Abdijbeekvallei worden binnen het structuurplan aanzien als belangrijke gebieden voor natuurontwikkeling. Tevens dient de continuïteit in de Molenbeek-Abdijbeek worden verbeterd door de versterking van de relatie tussen het provinciaal domein in Kessel-Lo en de Vlierbeekabdij. Aan de Kortrijkstraat moet aandacht gaan naar een groencorridor.
- de oostelijke zijde van de bedrijvzone (Tyco) aan de Diestsesteenweg vormt een belangrijke stapsteen van een ecologische verbinding tussen Schoolberg en Loberg. Bij uitbreiding van het bedrijventerrein dient een inrichtingsplan te worden opgemaakt waarin de corridor wordt opgenomen.
- het gebied rond Predikherenberg, Trolieberg en Heiberg is een groot gebied met een belangrijke natuurwaarde, verweven tussen andere functies. Stapstenen en groencorridors zorgen hierbij voor de relatie tussen verschillende kleine kernen en zorgen voor de verbinding met de gebieden ten noorden en ten zuiden.
- de open ruimten stellen bovendien grenzen aan de kern. Zo wordt het woonuitbreidingsgebied langs de Langelostraat / Heidebergstraat niet aangesneden.
- de bestaande bebouwde fragmenten dienen landschappelijk geïntegreerd te worden. Dit is het geval voor de bedrijvzone aan de N2 en voor de afgebakende woonfragmenten (o.a. Kortrijksestraat, Jan Davidtsstraat, Langelostraat, Zavelstraat, Pellenbergstraat, Platte Lostraat,...
- gezien de open ruimtes van het oostelijk stadsdeel een belangrijke potentie inzake landschappelijke waarde en belevingswaarde hebben, is het van belang de publieke toegankelijkheid van de open ruimtes te verhogen. De open ruimtes worden maximaal ontsloten door een netwerk van fiets- en wandelpaden.

2.1.2. Holsbeek

Het structuurplan van Holsbeek werd door de bestendige deputatie goedgekeurd op 11 mei 2006.

De uitspraken die worden gedaan over het zuidelijk deel van Holsbeek dienen afgestemd te worden met de gemeente Lubbeek. De voornaamste items zijn deze met betrekking tot het hoofdgebied landbouw en de Chartreuzenberg.

De agrarische zone ten zuiden van Kortrijk-Dutsel en Sint-Pieters-Rode wordt aangeduid als hoofdgebied voor de landbouw. Het voorbehouden van dit open ruimtegebied voor de landbouw is daarmee de hoofddoelstelling van deze deelruimte. Het landbouwgebied heeft zich op een uitloper gevestigd van de getuigenheuvels binnen de gemeente. Aan deze heuvelstructuur zijn er een aantal typische landschapskenmerken verbonden (holle wegen en taluds), welke de eigenheid van de open ruimte ondersteunen en moeten worden bewaard. Een ander beleidselement in dit landbouwgebied is het vrijwaren van het beekdal van de Droge beek. Beide beleidlijnen kunnen eventueel beperkingen opleggen naar de landbouw.

Tevens worden in het landbouwgebied een aantal woonlinten afgebakend, waaronder Gobbelsrode (wat in Lubbeek verder loopt in Geestbeek). Deze versnipperen het agrarisch gebied en door hun residentiële karakter leggen ze beperkingen op naar de landbouw (vnl. hinder ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering). Om het zuidelijk agrarisch gebied maximaal voor de landbouw te bewaren wordt de bebouwing in deze woonlinten niet verder aangemoedigd. Hiervoor worden bepaalde bebouwingsrichtlijnen opgelegd. Langs de Houwaartsebaan wordt een wooncluster afgebakend. Deze woonclusters zorgen voor een versnippering van het agrarische landschap en ondermijnen de agrarische bedrijfsvoering. De ontwikkeling van deze woonclusters in het agrarisch hoofdgebied wordt niet verder gestimuleerd.

Tussen de woonconcentratie van Dries en het woonpark van Linden ligt nog een onaangeroerd open ruimtegebied. Deze open ruimte heeft een verbindende functie tussen het zuidelijk agrarisch gebied en de Chartreuzenberg. Het behoud van deze open ruimtestructuur en het vrijwaren van deze zone voor nieuwe bebouwing wordt vooropgesteld.

Het valleigebied van de Wingevallei wordt gevrijwaard. Om de vallei maximaal te vrijwaren als open ruimte en alle mogelijkheden te bieden aan de functies natuur, bosbouw en landbouw worden alle andere functies waar hinderlijk ten aanzien van het functioneren van de open ruimte op lange termijn afgebouwd. Het cultureel erfgoed (o.a. kasteel van Horst) in het valleigebied wordt behouden en verder versterkt. De lokale en bovenlokale recreatie (visvijvers) worden bewaard. Open ruimteverbindingen worden gevrijwaard van verdere bebouwing.

Voor wat betreft de Chartreuzenberg wordt voorgesteld de natuurlijke waarde te versterken. De bestaande bossen waar, op het moment, nog geen bebouwing of nauwelijks bebouwing voorkomt dienen versterkt te worden en gevrijwaard te blijven van bebouwing. Het versterken van de onderlinge relatie tussen deze boscomplexen wordt als een doelstelling naar voor geschoven. Boven op de Chartreuzenberg ligt een agrarisch gebied. Deze ruimte zorgt voor een sterke afwisseling ten aanzien van de andere beboste delen. Het bewaren van deze open ruimte wordt naar voor geschoven. Op de Chartreuzenberg zijn er een aantal woonparken gelegen. Om de kwaliteiten van deze bergen te behouden wordt er geen uitbreiding van de bestaande woonparken voorzien. Een verdere opvulling van de woonparken dient aan een zo laag mogelijke dichtheid te gebeuren.

2.1.3. Tielt-Winge

De startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt-Winge werd opgemaakt in maart 2000. Het plan werd nog niet goedgekeurd door de gemeenteraad. De startnota functioneert op het moment dan ook nog als werkdocument. In de startnota worden drie functies bepaald waarvoor Tielt-Winge een specifieke rol kan vervullen in de regio. Het bestendigen van de agrarische functie, die de belangrijkste ruimtegebruiker is en blijft, vraagt een sterke agrarische structuur die leefbare bedrijven mogelijk maakt. De ecologische waarden en potenties in het gebied moeten behouden blijven en worden uitgebreid. Binnen het grensoverschrijdend ecologisch netwerk hebben de vallei en plateaubossen een belangrijke plaats. De gemeente vervult een belangrijke recreatieve functie voor de nabijgelegen steden. De recreatieve voorzieningen worden gestructureerd en gevaloriseerd, binnen de ruimtelijke draagkracht van het gebied. Naast deze drie functies vormen ook het wonen en werken belangrijke functies in het buitengebied.

Volgende voorstellen kunnen mee worden genomen voor het uitwerken van het ruimtelijk beleid in de gemeente Lubbeek:

- behouden van de ecologische waarde en potenties van de bossen op de Bensberg. Deze bossen vervullen ook een educatieve en recreatieve functie ten aanzien van de omliggende stedelijke gebieden.
- de dorpskernen van Houwaart, Meensel en Kiezegem worden ontwikkeld als een landelijke kern waar geen verdere uitbreidingen worden voorzien. De aanwezige dorpsstructuur wordt beschermd en bestendigd met aandacht voor kwalitatief wonen en de aanwezigheid van basisvoorzieningen.
- het structureren van het ecologisch netwerk in het zuiden van de gemeente in relatie tot de stepping stones (de kleinere, geïsoleerde natuurgebieden).
- verbinden van het Walenbos met de vallei van de Winge;
- voor de landbouw wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds zones waar de landbouw primeert en garanties worden gegeven voor duurzame en rendabele landbouw en anderzijds zones waar de landbouw en natuur op gelijke voet staan. De omgeving van Meensel-Kiezegem behoort tot de eerste categorie, tot de 2^{de} categorie worden onder andere de beekvalleien gerekend.
- de bestaande recreatieve structuur kan in samenwerking met andere gemeenten tot een netwerk van recreatieve routes en locaties worden uitgewerkt.

2.1.4. Glabbeek

Het structuurplan Glabbeek werd goedgekeurd door de bestendige deputatie op 7 september 2006.

Volgende elementen in het structuurplan zijn van belang voor de gemeente Lubbeek:

- de kern Attenrode behoort tot de kleine kernen in Glabbeek. Het uitzetten van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de kern heeft tot doel het kleinschalig karakter van de kern te behouden (verdere verlinting tegen te gaan), het eigen karakter van elke kern op zich te behouden, de bestaande ruimtelijke structuur te optimaliseren, de dynamiek van de kleine kernen te handhaven en / of te stimuleren, de ruimtelijke kwaliteiten van het wonen in het landschap te behouden en aan te wenden bij verder ontwikkelingen in de kern en ten laatste het contact van in de kern met de open ruimte, de natuur, het landschap te behouden als kwaliteit in de kleinere kernen.
- het structureel landbouwgebied open ruimte West: de open ruimte wordt gekenmerkt door haar verscheidenheid. Naast haar belang als landbouwgebied, voornamelijk in de akkerbouw, omvat ze tevens structurerende elementen binnen de bosstructuur, de landschappelijke structuur en de toeristisch-recreatieve structuur. Dominant in het open ruimtegebied is het grootschalig akkergebied Varent en de militaire domeinen. Het gebied is zo goed als bouwvrij en heeft een belangrijke waarde gezien het begrensd wordt door beekvalleien en markante lintbebouwing. De open ruimte tussen Attenrode en Wever wordt gekenmerkt door vele kleine landschapselementen. De nadruk in het beleid wordt gelegd op de ontwikkeling van de zone als landbouwgebied, mits het behoud van het open karakter, het behoud van het grootschalig akkerbouwgebied Varent, de

ondersteuning van het kleinschalig versnipperd landschap tussen de kernen Attenrode of Wever, het tegengaan van de verlinting van het landschap door een hoofdzakelijk kwalitatieve benadering van de kleine kernen.

- netwerk van valleigebieden als dragers van de groene ruimte: de Velpbeek en de daarmee samenhangende valleien van de Meenselbeek, de Oudebeek en de Broekbeek vormen de ruggengraat van de natuurlijke structuur. De valleigebieden moeten beschermd worden als groene dragers van de open ruimte. Het is belangrijk dat er een ruimtelijke dialoog ontstaat tussen natuur, landbouw en landschap. De valleigebieden worden benoemd tot groen natuurlandschap. Het open ruimtegebied tussen de kern van Attenrode en de kern van Wever wordt aanzien als gebied met potenties voor de uitbouw van een lokaal ecologisch netwerk.

2.1.5. Tienen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tienen werd op 9 november 2006 goedgekeurd door de bestendige deputatie.

Het plan is gebaseerd op drie ruimtelijke principes:

1. Stedelijkheid ontplooiën

De stad Tienen moet worden versterkt als stedelijke aantrekkingspool voor de regio. De stedelijke functies (wonen, werken, harde recreatie) worden geconcentreerd in het stedelijk gebied van de centrumgemeente. De dealkernen zijn leefbare woon- en werkgebieden in het landschap.

2. Bereikbaarheid is essentieel

Stedelijk Tienen staat voor aantrekkingspool en dus voor bereikbaarheid in de regio. De dealkernen sluiten aan op de infrastructuur en zo op het stedelijk gebied. Stedelijk Tienen ontwikkelt mede op basis van bereikbaarheid van en naar andere stedelijke gebieden. De ontsluiting op hoofdinfrastructuur is richtinggevend voor stedelijke ontwikkeling (station, autoweg).

3. Landschap is sturend

Tienen is een stad op de Gete, die als rivier wordt geïntegreerd in de stad, in de bedrijvzone en wordt ontwikkeld als een recreatietraject. De natuurwaarden in de valleien de Gete en de Velp worden geaccentueerd.

2.1.6. Boutersem

In de gemeente Boutersem is het ontwerp ruimtelijk structuurplan in opmaak. In onderstaande beschrijving werd gebruik gemaakt van het ontwerp richtinggevend deel.

Lubbeek sluit ruimtelijk aan bij het noordelijk open ruimtegebied. In het open ruimtegebied wordt een open ruimtebeleid gevoerd. Een verdere uitbouw van de kernen is niet wenselijk. Het wonen wordt kwalitatief verbeterd door ingrepen in het openbaar domein en door specifieke herwaardering van het gebouwenpatrimonium. Enkel de voorzieningen voor eigen behoefte voor de kern zijn gewenst. Nieuwe voorzieningen van eerste lijn zijn gewenst, doch steeds op schaal van de kern. De kwalitatieve elementen van bebouwingskenmerken van Kerkom (hoevetypes) wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Verder liggen de accenten op de versterking van de natuurwaarde van de bossen en van de kleine landschapselementen. Hieraan gekoppeld wordt een actief landbouwbeleid gekoppeld waarbij productielandbouw in een historisch landschap gekaderd wordt. Beekvalleien worden gevrijwaard van grootschalige productielandbouw. De Velp is een drager voor natuur en landschap.

Belangrijke actiepunten voor Lubbeek zijn:

Begijnenbos:

- vaststellen van een voorkeurecht voor de weekendverblijven;
- opmaak van een landschapsontwikkelingsplan dat aanduidt hoe de bosgordel versterkt kan worden, hoe het bos met de beekvalleien verbonden kan worden en hoe de recreatieve verblijven ruimtelijk geïntegreerd zullen worden in de bosstructuur;

- uitwerken van een landschaps- en beheersplan;
- uitoefenen van een landschapsbeleid dat er oneigenlijk gebruik van de verblijven sanctioneert.

Landbouwruimte

- opstarten van overleg met de provincie en vertegenwoordigers van de agro- en voedingsindustrie, om de visie rond Tienen als pool voor agrarisch verwante bedrijvigheid te detailleren voor Boutersem;
- opmaak van een actieplan voor het herstel en het behoud van de kleine landschapselementen.

2.1.7. Bierbeek

Het structuurplan van Bierbeek werd nog niet goedgekeurd. Het voorontwerp dat hier besproken wordt, dateert van juni 1998.

Bierbeek wordt herleid tot twee relatief onafhankelijke delen. Voor het structuurplan van Lubbeek is enkel het eerste deel, de Tiensesteenweg en de naastgelegen gebieden in het noorden, van belang. Het andere deel betreft het zuidelijk deel van de gemeente.

De beekvalleien in Bierbeek worden aanzien als verbindend element tussen de twee deelgebieden. De herwaardering / uitbreiding van de vallei en van de traditionele valleipaden kan de kernen van Bierbeek, Korbeek-Lo en Lovenjoel ruimtelijk op een boeiende en aantrekkelijke wijze sterker op elkaar betrekken en de omgevingskwaliteit in de onmiddellijke nabijheid sterk vergroten.

Het noorden van Bierbeek wordt aanzien als een bebouwde pijl tussen het groen. Het woon-, werk- en winkelgebied langs de Tiensesteenweg kan groeien en verdichten als een bebouwde pijl tussen de beekvallei in het zuiden en de plateaus van Boven-Lo en Hottat in het noorden. Aan de randen wordt gestreefd naar een duidelijke herkenbare afbakening ten opzichte van de open / groene ruimte met een maximale zichtbaarheid en beleving van die open groene randen. Tussen Korbeek en Lovenjoel blijft het landschap naar de beekvallei open. De bescherming van de groene lobben of open ruimten binnen de pijl moeten worden nagestreefd overeenkomstig de woonkwaliteit die zij bieden.

Korbeek-Lo bestaat uit twee centra, een oud en een nieuw centrum, gelegen tussen de steenweg en vallei. De centra missen identiteit. Op termijn is een grondige herziening / heraanleg van beide centra noodzakelijk om hun rol beter te kunnen vervullen.

Centrum noch structuur zijn manifest aanwezig in Lovenjoel en belangrijke problemen van parkeergelegenheid en verkeersveiligheid rondom de kerk vragen om een belangrijke ingreep. De aanleg van een goed gedimensioneerd centraal plein bij de kerk is een must voor de ontwikkeling van het dorp.

2.2. Plannen met betrekking tot de open ruimte

2.2.1. Afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur

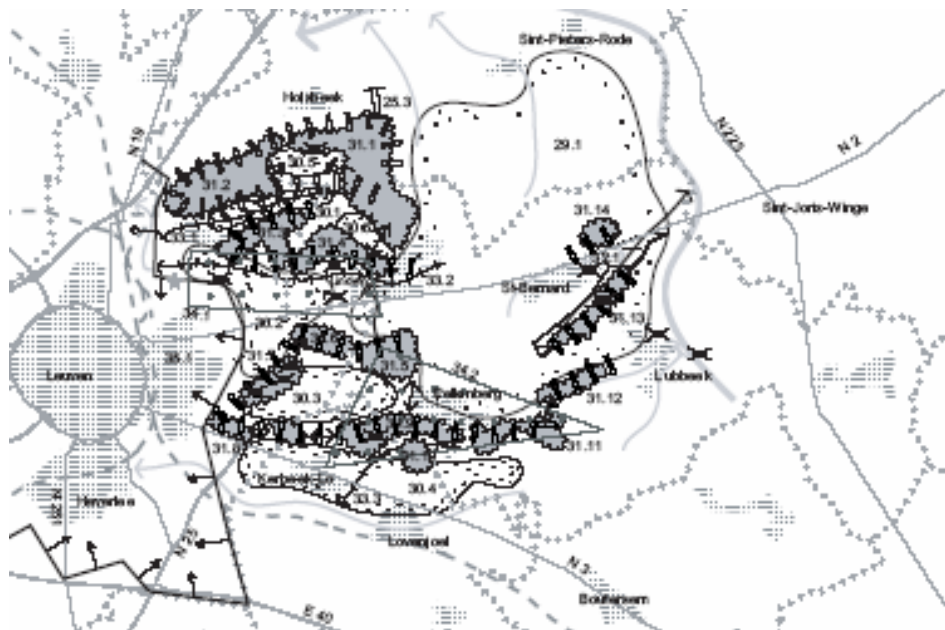
Ter uitvoering van het buitengebiedbeleid in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur afgebakend. Lubbeek behoort tot de regio Hageland. In juni 2006 werd het planningsproces voor deze regio afgerond. Dit heeft geleid tot een nota gewenste ruimtelijke structuur met daaraan gekoppeld een operationeel uitvoeringsprogramma en een herbevestiging van de agrarische gebieden (HAG)⁵.

Lubbeek bevindt zich grotendeels binnen het deelgebied “Diestiaanheuveld Leuven”. Op het golvend plateau tussen Pellenberg en St.-Peters-Rode is landbouw ruimtelijk structuurbepalend. Dit golvend plateau loopt naar het westen uit in een aantal heuvelruggen en valleien onder sterk verstedelijkingsdruk van Leuven. De smallere plateaus op de heuvelruggen en de tussenliggende

⁵ www.ruimtelijkeordening.be/planningsprocessen/buitengebied/hageland
Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos; regio hageland, gewenste ruimtelijke structuur, juni 2006

smalle beekvalleien worden als open ruimte gevrijwaard. De flanken vormen een structurerend reliëfelement waarop de bossen versterkt worden.

Figuur 4: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos - Destiaanheuveld Leuven



Enkel het oostelijke uiteinde van de gemeente bevindt zich in de deelzone “Valleien en heuvelruggen van Velpe en Gete”. De ruimtelijk-functioneel samenhangende landbouwgebieden op de heuvelruggen worden gevrijwaard voor de landbouw. De valleien van de Velpe, Grote Gete en Kleine Gete worden behouden en versterkt waarbij delen van de vallei een meer landbouw- en/of natuurgerichte ontwikkeling krijgen. Op de heuvelruggen komen nog waardevolle historische bossen voor die versterkt worden. De waardevolle landschappen en erfgoedwaarden ter hoogte van Lubbeek en valleien van Velpe, Grote en Kleine Gete worden gevrijwaard en versterkt.

Figuur 5: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos - Valleien en heuvelruggen van Velpe en Gete



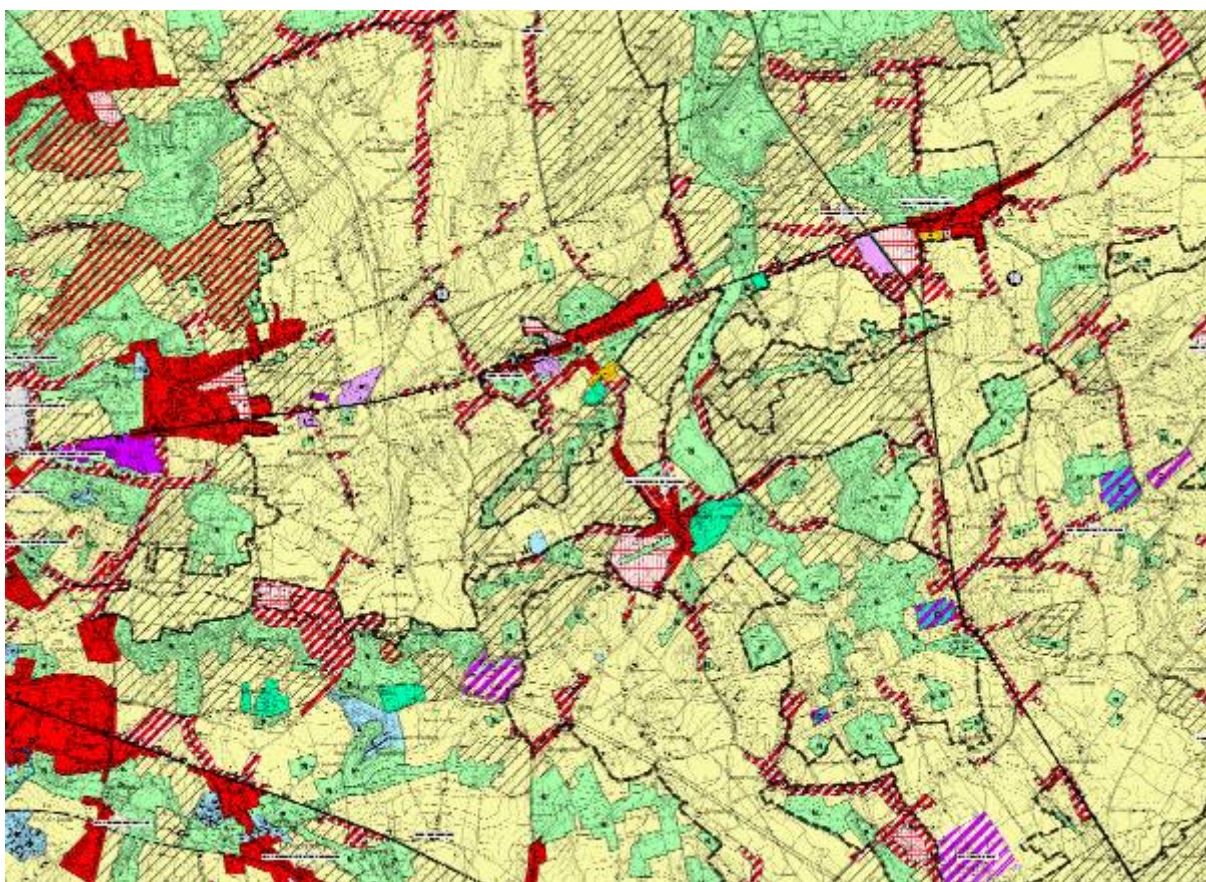
Ondertussen heeft de Vlaamse regering een herbevestiging van de agrarische gebieden doorgevoerd (HAG).

Opties in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen in opmaak of in herziening binnen de herbevestigde agrarische gebieden zullen voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van

elke mogelijke planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische bestemmingen, zoals hierboven aangegeven. Voor (herzieningen van) gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen waarvoor de goedkeuringsprocedure reeds lopend is op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur zal in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau.

Gemeenten die een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarisch gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Figuur 6: Herbevestiging van de agrarische gebieden



2.2.2. GNOP⁶

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, of kortweg GNOP, is een onderdeel van het milieuconvenant dat de gemeente afsloot met de Vlaamse overheid. Het is een plan dat wordt opgemaakt voor heel het grondgebied van de gemeente. Het document beschrijft naast de natuurwaarden ook de concrete maatregelen die nodig zijn voor het behoud en de vergroting van deze waarden.

In het GNOP is behoud en bescherming van de natuur een essentiële doelstelling. De realisatie van kleine landschapselementen voor ondersteuning en uitbreiding van het ecologisch netwerk is een belangrijke doelstelling, maar ook behoud en onderhoud ervan wordt benadrukt. Ook het ecologisch

⁶ Aries engineering & environment NV, gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, december 1996.

beheer van waterlopen en bermen wordt als doel vooropgesteld. Speciale aandacht gaat eveneens naar buffering van natuur tegen negatieve invloeden van buitenaf en naar het verbinden van natuurgebieden.

In het GNOP worden vier hoofddoelstellingen onderscheiden die niet gericht zijn op landschappelijke eenheden, maar die passen in het algemeen milieubeleid van de gemeente:

- handhaven en ontwikkelen van een zo groot mogelijke verscheidenheid, uitgaande van de eigenheid en heersende milieufactoren;
- maximaal vrijwaren van representatieve actuele natuurgebieden met behoud van intrinsieke patronen en processen, inclusief aardwetenschappelijke waarden op zich;
- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden als hoofd- en nevenfunctie in het landelijke gebied, met nadruk op landschapsecologische infrastructuur;
- verbreding van het maatschappelijke draagvlak van het natuurbehoud in het ruimtelijk beheer en het milieubeheer.

Deze doelstellingen worden besproken voor elke landschappelijke eenheid en voor het gehele grondgebied. Vanuit de doelstellingen worden een aantal acties opgesomd, waarvan volgende met ruimtelijke consequenties:

- gemeentelijk beleid: woonuitbreiding tegengaan, bescherming van waardevolle gebieden door aankoop, BPA's of APA's, kapvergunningen...
- waterlopen: goede waterkwaliteit en -kwantiteit, ontwikkelen van waardevolle beekgeleidende elementen;
- behoud van buurtwegen;
- erosiebestrijding: aanplanten van houtkanten, aanleggen van graslandstroken...
- gebiedsgerichte acties:
 - bosgebied en woonzone Linden: de bossen een maximale bescherming geven met de klemtoon op natuurontwikkeling;
 - bosgebied Nederblok, Pellenberg, Herendaal-Lastberg: stimuleren van bosuitbreiding door sensibiliseringscampagnes en gewestplanwijzigingen;
 - landbouwgebied Pellenbergveld-Ganzendries-Papenveld-Kortenberg-De Lo, Heide-Uilekot-kasteel Brakum: aankoop van grondstroken langs wegen en inrichting als brede houtkanten;
 - Gasthuisbos: ontsluiting van het bos door creëren van corridors ter aansluiting op andere waardevolle natuurgebieden;
 - valleigebied Molenbeek, bosgebieden Calvarieberg, Leenberg en Kapellebos, landbouwgebieden Heide-Uilekot-kasteel Brakum: aanleg bufferende stroken, beheersovereenkomsten, aanleg houtkanten en brede bermen...;
 - bos- en landbouwgebied Goorbroek: beheersovereenkomsten voor de aanleg van een zoom om een geleidelijke overgang te bekomen met hoger gelegen akker;
 - bosgebied Gellenberg: aanleg van bufferstroken langs de beek en een zoom met aangrenzende akkers, ecologische inrichting langs de Vloedgracht;
 - landbouwgebied Binkom: beheersovereenkomsten;
 - bosgebied Drogenbos-Grootbos: privé-eigendom, uitvoeren van projecten is moeilijk;
 - landbouwgebied Wauwerdries: aankoop van de zandgroeve en laten ontwikkelen van spontane vegetatie;
 - landbouwgebied Gellenberg-Dievenhof, Pellenberg-veld-Ganzendries-Papenveld-Kortenberg-De Lo: behoud en ontwikkeling van kleine landschapselementen;
 - landbouwgebied Sint-Bernard-Geestbeek-Schubbeek: aankoop van gronden;
 - landbouwgebied Tinnenpot: aanleg van zoomvegetatie door beheersovereenkomsten of aankoop van bufferstroken, aanbrengen oeverbeplantingen en houtkant;

- bosgebied Koebos-Langebos: bosuitbreiding voorzien in het beheerplan – erkenningsdossier natuurreservaat.

2.2.3. Regionaal landschap Noord-Hageland

Een Regionaal Landschap is een samenwerkingsverband zoals bedoeld in het decreet op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.⁷

Het regionaal landschap Noord-Hageland is de streek die wordt gedragen door de Demervallei en de Hagelandse valleien. Het strekt zich uit over de gemeenten Rotselaar, Begijnendijk, Holsbeek, Lubbeek, Aarschot, Tielt-Winge, Scherpenheuvel-Zichem, Bekkevoort en Diest.

De doelstellingen van een regionaal landschap situeren zich vooral op het gebied van de natuurontwikkeling/natuurbeheer en de landschapsontwikkeling met aandacht voor de eigenheid van de streek. De samenwerking tussen de gemeentes, natuurorganisaties en specialisten garandeert een gefundeerd beleid gericht op een breed maatschappelijk draagvlak. Bekende realisaties tot op heden zijn o.a. de haagplantacties.

Ook opgenomen in de visie is de versteviging van Noord-Hageland als verblijfs- en recreatiegebied. Het aantrekkelijke landschap, de cultuurmomenten en de waardevolle natuur, aangevuld met de typische streekproducten vormen hierbij de basis voor de versteviging van de toeristische en recreatieve mogelijkheden, maar ook voor het aangename verblijfskarakter voor de bewoners. Recreatie en toerisme worden gezien als hefboom voor verdere ontwikkeling.

Uitgangspunten

- Recreatie en toerisme worden gezien als hefboom voor ontwikkeling.
- Een leefbare woonomgeving.
- Een efficiënte en gevarieerde mobiliteit.
- Natuur met Vlaamse faam en natuur als decor voor recreatie.
- Duurzame landbouw op basis van diversificatie als motor van regionale economie.
- Cultuurmonumenten versterken het toeristisch aanbod.
- Een integrale aanpak van het water om woonzones te beschermen.
- Industrie gericht op hoge en gespecialiseerde tewerkstelling voor de lokale bevolking.

Acties

Acties, die betrekking hebben op recreatie, gebeuren rond:

- natuurbehoud en kleine landschapselementen;
- landschapszorg en streekeigen karakter: het landschap en de natuur zijn de sterkste troeven in de ontwikkeling van de recreatie in Noord-Hageland. De afwisseling tussen open en gesloten landschap biedt veel mogelijkheden voor routegebonden recreatie: wandelen, fietsen, mountainbikes en ruitertochten. De ecologische inpasbaarheid van de routes is hierbij een belangrijke factor.
- recreatief medegebruik en natuurrecreatie: fietsrouten netwerk, wandelnetwerk...

2.2.4. Erosiebestrijdingsplan⁸

Vanwege het golvende reliëf is een nagenoeg gans de gemeente Lubbeek gevoelig voor erosie.

Het erosiebestrijdingsplan wil voor de gemeente een plan aanreiken waarin de probleemstelling van bodemerosie en de eventueel daarmee gepaard gaande modderoverlast, de prioritaire knelpunten en de brongerichte aanpak ervan, worden beschreven. Het plan wordt opgesteld conform de Code van goede praktijk voor het opmaken van een gemeentelijk erosiebestrijdingsplan. Dit betekent dat het een

⁷ Decreet van 21 oktober 1997 op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, artikel 54 § 1 en besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 1998 tot vaststelling van de regelen voor de voorlopige en definitieve erkenning van regionale landschappen.

⁸ Eindrapport Erosiebestrijdingsplan gemeente Lubbeek, 2003-2004, IGO Leuven vzw

integrale aanpak nastreeft, raakvlakken vertoont met verschillende beleidsdomeinen en rekening houdt met de verschillende doelgroepen.

Vanuit het erosiebestrijdingsplan wordt gevraagd om de aandachtszones voor erosiebestrijding mee te nemen bij de bespreking van de agrarische structuur binnen het structuurplan. Op die manier liggen nadien bij de opstelling van het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan alle kansen open om – desgewenst– binnen de aandachtszones concrete richtlijnen op te nemen op het vlak van erosiebestrijding.

Op basis van een aantal categorieën van thematische kaarten werden een aantal deelaandachtszones voor erosie afgebakend. Vijf onderscheiden deelaandachtszones vormen een aandachtszone. Eens de samenvattende aandachtszone gekend is, wordt onderscheid gemaakt tussen actuele en potentiële aandachtszones voor erosie. Deze aandachtszones vormen de basis voor de afbakening van de actuele en potentiële knelpuntgebieden (zie figuur 7).

De actuele knelpuntgebieden worden afgebakend volgens de grenzen van het afstromingsgebied of hydrografisch bekken, waar nodig gemeentegrensoverschrijdend.

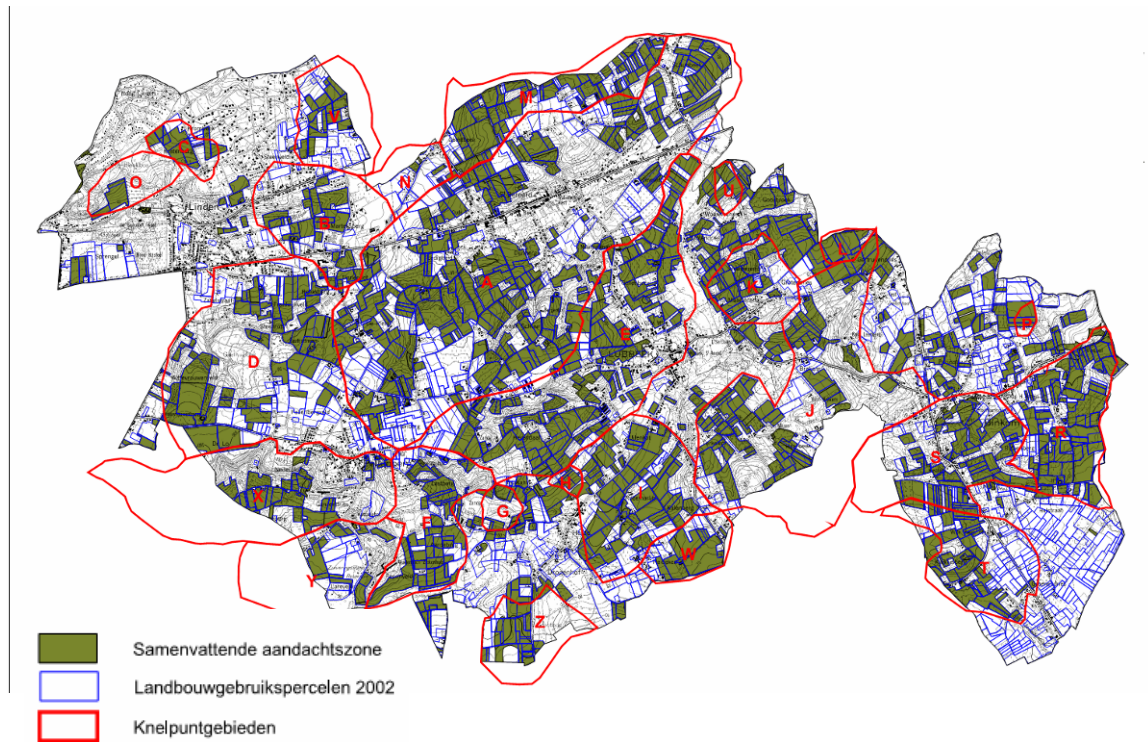
De afbakening van potentiële knelpuntgebieden gebeurt op basis van de potentiële aandachtszones. Enkel voor grotere aaneengesloten blokken van potentieel erosiegevoelige percelen die gelegen zijn buiten de actuele knelpuntgebieden, bakenen we een afzonderlijk stroomgebied af. In het andere geval worden potentiële erosiegevoelige percelen gewoon opgenomen binnen het actueel knelpuntgebied.

Volgende gebieden worden afgebakend:

- Actueel knelpuntgebied A: Kraaiwinkelbeek
- Actueel knelpuntgebied B: Tempelbeek
- Actueel knelpuntgebied C: Steiveld
- Actueel knelpuntgebied D: Gasthuisbos
- Actueel knelpuntgebied E: Herendaal
- Actueel knelpuntgebied F: Lastberg
- Actueel knelpuntgebied G: Klein Drogenhofstraat
- Actueel knelpuntgebied H: Tombestraat
- Actueel knelpuntgebied I: Rozemarijn
- Actueel knelpuntgebied J: Heurbeek
- Actueel knelpuntgebied K: Molendries
- Actueel knelpuntgebied L: Grotendries
- Actueel knelpuntgebied M: Schubbeek
- Actueel knelpuntgebied N: Mergelstraat/Geesteekweg
- Actueel knelpuntgebied O: Kasteeldreef
- Actueel knelpuntgebied P: Hulst
- Actueel knelpuntgebied Q: Vossel
- Actueel knelpuntgebied R: Rutsenberg
- Actueel knelpuntgebied S: Binkom
- Actueel knelpuntgebied T: Groenendries
- Actueel knelpuntgebied U: Spicht
- Actueel knelpuntgebied V: Speelberg
- Actueel knelpuntgebied W: Kalenberg
- Actueel knelpuntgebied X: Nederblok
- Actueel knelpuntgebied Y: Kastanjehof
- Actueel knelpuntgebied Z: Grootbos

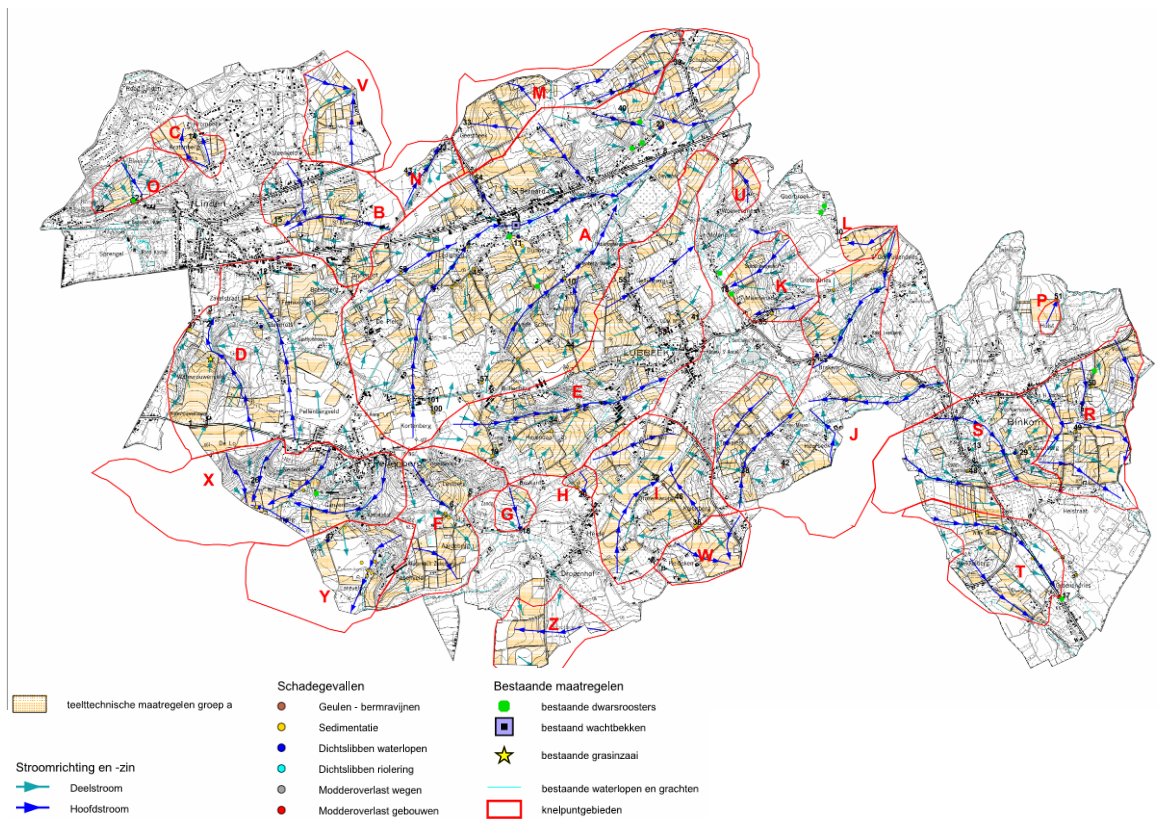
Voor de beschrijving van de actuele problemen en de maatregelen die in deze gebieden dienen genomen te worden wordt verwezen naar het erosiebestrijdingsplan zelf. De theoretische ideale oplossingen worden in figuur 8 ter informatie weergegeven.

Figuur 7: Samenvattende aandachtszones



Bron: Erosiebestrijdingsplan Lubbeek

Figuur 8: Theoretisch ideale oplossingsscenario's



Bron: Erosiebestrijdingsplan Lubbeek

2.3. Plannen met betrekking tot mobiliteit

2.3.1. Provinciaal functioneel en recreatief fietsroutenetwerk

Kaart 4: Bovenlokaal functioneel en recreatief fietsroutenetwerk

Binnen een overeenkomst tussen het Vlaams Gewest en de Vlaamse provincies, werd een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk opgebouwd. Doel is dit netwerk te realiseren middels de samenwerking tussen het Vlaams Gewest, de provincies, de gemeentebesturen en andere belanghebbenden (De Lijn, NMBS, AWZ, Fietsersbond...).

Het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk is gebaseerd op functionele verplaatsingen (woon-werk, woon-winkel, woon-school).

Het provinciaal recreatief fietsroutenetwerk is opgebouwd op basis van potentieel aantrekkelijke fietstrajecten, recreatieve attractiepolen en treinstations. Deze routes vormen een wezenlijk onderdeel van een totaal recreatief aanbod van de streek.

2.3.2. Mobiliteitsplan⁹

Kaart 5: Beleidsscenario autoverkeer

Een mobiliteitsplan is het resultaat van een convenant tussen de gemeente, de Vlaamse overheid en de openbare vervoersmaatschappij. Beide laatste partners worden ingevuld door de Administratie Wegen en Verkeer en De Lijn.

Door de ondertekening van het convenant verbinden de drie partners er zich toe samen te werken om de verkeersveiligheid te verhogen, de verkeersleefbaarheid te verbeteren en de vervoersvraag te beheersen door middel van ruimtelijke herstructurering en selectieve bereikbaarheid van de auto, gekoppeld aan een verhoogde bereikbaarheid door een versterking van de alternatieve vervoermiddelen. Het mobiliteitsplan van Lubbeek is goedgekeurd in september 2000. Het mobiliteitsplan wordt als enig referentiekader voor alle verdere acties van de partners beschouwd.

Naar beleidsscenario is geopteerd voor het duurzaam beleidsscenario.

Ten aanzien van het fietsverkeer worden volgende maatregelen voorgesteld:

- het bestaande fietsnet in de gemeente Lubbeek wijkt op een aantal punten af van het streefbeeld. Het ontbreken van fietspaden bleek uit de schoolenquête een belangrijke aanleiding voor subjectieve onveiligheid en daarmee ook voor het lage fietsgebruik. Hiervoor zullen een aantal fietspaden aangelegd worden op de N2 (KT= korte termijn actie), Lubbeekstraat-Bollenberg (MLT = middellangetermijn actie), Ganzendries (MLT), Gellenberg (KT) en de Binkomstraat (KT).
- binnen de kernen vallen de maatregelen ten voordele van het fietsverkeer onder de noemer 'herinrichting van de verblijfsgebieden'

De lokale wegen werden in het mobiliteitsplan ondergebracht in drie grote categorieën: verbindingswegen (lokale weg I), gebiedontsluitende wegen (lokale weg II) en erftoegangswegen (lokale weg III).

Als lokale weg I werden volgende wegen geselecteerd:

- Plein, Kapelstraat, Ganzendries voor het verkeer vanuit Pellenberg;
- Geestbeek voor het verkeer vanuit Holsbeek;
- de as Gellenberg, Dorpstraat, Heide, Drogenhof voor het verkeer vanuit Lubbeek (met in Lubbeek een filter voor doorgaand verkeer).

⁹ Arcadis Gedas, mobiliteitsplan, beleidsplan, september 2000.

Tot de categorie lokale wegen II behoren hoofdzakelijk de oost-westverbindingen die de naburige kernen verbinden:

- Lostraat;
- Lubbeekstraat, Bollenberg;
- Dorpskring, Binkomstraat;
- Meenselstraat;
- Vosken – Roth;
- Terkeyen – Kalenberg;
- Rozenweg – Lange Lostraat;
- Nachtegalenstraat.

De overige wegen behoren tot de lokale wegen III.

In samenhang met de wegcategorisering worden verblijfsgebieden afgebakend. Dit zijn gebieden waar de verblijfsfunctie primeert en waar omwille van de verkeersleefbaarheid de verkeersfunctie ondergeschikt is. Zo zal op korte termijn een herinrichtingsplan opgemaakt worden van de doortocht N2 door Linden en door Sint-Bernard, op middellange termijn wordt een herinrichtingsplan van de doortocht N223 door Binkom vooropgesteld. Dit zal tevens gepaard gaan met het voorzien van poorteffecten rond de kernen van Lubbeek, Linden, Sint-Bernard, Binkom en Pellenberg.

Doelstellingen mobiliteitsplan

- Afstemmen van mobiliteitseffecten van ruimtelijke ingrepen.
- Verhogen van de verkeersleefbaarheid langs de doortochten van de N2 door Linden en Sint-Bernard.
- Vermijden van sluipverkeer op de parallelle wegen aan de N2.
- Verduidelijken van de wegenhiërarchie.
- Beveiligen van kruispunten op het hoofdwegennet.
- Beveiligen van schoolomgevingen.
- Verbeteren van de onderlinge openbaar vervoersverbinding tussen de kernen.
- Verbeteren van de doorstroming van het openbaar vervoer op de N2.
- Aanhaken van de kernen op buslijn 14 over de N2.
- Creëren van vrijliggende fietspaden op de hoofdassen.
- Vervolledigen van het fietsnetwerk met o.a. een veilige inrichting van de schoolroutes.
- Beveiligen van lokale onveilige kruispunten voor de zwakke weggebruiker.

2.3.3. Streefbeeld N2¹⁰

De gewestweg N2 loopt over het grondgebied van een vijftal gemeenten en belangt nog een aantal actoren aan. Aangezien deze elk hun eigen problemen ervaren rond de N2, elk hun eigen visie hebben over het wensbeeld voor de steenweg en elk oplossingsrichtingen voorstellen, is het niet vanzelfsprekend dat deze tot een uniforme aanpak komen. Om tot een afstemming van de verschillende denkbeelden te komen, werd door Langzaam Verkeer, in opdracht van het Vlaams Gewest, een streefbeeld opgesteld voor de N2. Het ontwerp-eindrapport wordt eind september 2004 een laatste maal besproken in de projectgroep, maar voor Lubbeek is er reeds consensus bereikt.

Deze N2 Staatsbaan-Diestsesteenweg werd aangeduid als een secundaire weg van het type III. In praktijk zal dit betekenen dat de weg uitgebouwd wordt tot een openbaar vervoers- en fietsas naar Leuven.

De kern van Linden wordt als een doortocht heringericht. De inrichting ent zich enerzijds op de vooropgestelde typologie maar tracht anderzijds in te spelen op de eigenheid van de kern en haar opbouw in deelgebieden.

Een westelijke poort zal worden ontwikkeld ter hoogte van het bedrijventerrein Tyco (Leuven) en de dreef naar het Kasteel de Beaufort. Beide toegangen worden alzo opgenomen en beveiligd. De

¹⁰ AWV Vlaams Brabant, streefbeeld N2 Leuven-Diest, ontwerp-eindrapport, augustus 2004.

dreefstructuur van het kasteeldomein wordt aan de zuidzijde doorgetrokken langs de ontsluitingsweg. De bebouwingsconcentraties worden ingericht als centrumgebieden. De aanleg van een centrale middengeleider verbetert de oversteekbaarheid en beveiligt de aansluiting op de Wolvendreef, Langelostraat en Gemeentestraat.

Het beperkt profiel laat niet toe om overal parkeerstroken te voorzien. Daar in deze zones de haltes voor het openbaar vervoer gesitueerd zijn, dient hiervoor een alternatieve locatie gezocht te worden. Een park-and-ride zal worden uitgebouwd. In het streefbeeld worden 2 plaatsen naar voor geschoven: achter de rijkswachtkazerne en het meest noordelijk deel van de nog niet ontwikkelde bedrijvzone Tyco. De auto-ontsluiting gebeurt via de huidige inrit naar de kazerne en de ontsluitingsweg van de bedrijvzone. Beide gebieden liggen in tweede orde ten opzichte van de N2 doch sluiten nauw aan bij de bebouwing van de kern. Via voetwegen zijn ze rechtstreeks verbonden met een halteplaats. Daarnaast dienen voor beide hoge eisen gesteld aan de ruimtelijke inpassing omwille van hun ligging op de grens van het open ruimtegebied. De capaciteit van de parking dient tevens afgestemd te worden op de draagkracht van de omgeving en de kern.

Het belang van Wolvendreef en Gemeentestraat als drager van de ruimtelijke en verkeersstructuur van de kern wordt gevisualiseerd door de inrichting met een dreefstructuur. De laanbeplanting die wordt teruggevonden in de omliggende woonwijken dient hieraan ondergeschikt te zijn. De dreefstructuur zal worden doorgetrokken tot op de steenweg.

De overige weggedelen zullen worden ingericht als een overgangsgebied waardoor het wegdeel versmalt en de samenhang tussen de straatwanden wordt hersteld. Om het sluipverkeer door de woonwijk te beperken, wordt de circulatie van de aanliggende wegen herbekeken.

De oostelijke poort situeert zich ter hoogte van de Zandveldstraat. De middengeleider functioneert als opstelstrook.

Tevens werd in de streefbeeldstudie een uitspraak gedaan omtrent het bedrijventerrein Sint-Maartensberg. De verkeerscirculatie van het bedrijventerrein wordt aangepast door een interne ontsluitingslus aan te leggen via de Ambachtenlaan, Geestbeek en een nieuw aan te leggen ventweg parallel aan de N2. Deze lus sluit via het bestaande kruispunt van de Ambachtenstraat aan op de N2.

Ook de recreatieve fietsroute wordt via een dubbelrichtingsfietspad naar dit punt afgeleid. Alle dwarsende bewegingen worden zoveel mogelijk naar 1 punt afgeleid. Via de aanleg van een asymmetrische middengeleider wordt het kruispunt beveiligd. De middengeleider verbetert ook de bereikbaarheid van de halte van het openbaar vervoer die hier gesitueerd is. Op voorwaarde dat ook het bedrijf aan de Endepoelstraat eveneens via dit intern circuit kan ontsloten worden, kan de Endepoelstraat eveneens worden ontkoppeld van de N2.

Ook de kern van Sint-Bernard wordt als doortocht heringericht. De inrichting ent zich enerzijds op de vooropgestelde typologie maar tracht anderzijds tevens in te spelen op de eigenheid van deze kern en haar opbouw in deelgebieden.

De westelijke poort situeert zich ter hoogte van het kruispunt Geestbeek-Melkerijstraat. De middengeleider fungeert als opstelstrook. De kleinhandel die zich ter hoogte van het kruispunt bevindt en haar bijhorende parkeerfaciliteiten dienen volledig ontsloten te worden op de Melkerijstraat. De voorgestelde oplossing werd overgenomen in de plannen voor de herinrichting van de Geestbeek.

De twee overgangsgebieden worden ingericht volgens een vooropgesteld typeprofiel. Aansluitend bij het gesloten versteende karakter van de randen van de westelijke zone en de parkeercapaciteit die noodzakelijk is voor de bewoners wordt de ruimte tussen de bomen verhard aangelegd. Voor de oostelijk zone wordt daarentegen geopteerd voor een groene, onverharde berm.

De drie zones worden binnen de aanleg van het centrumgebied versterkt. In deze waar grotere centrumvoorzieningen gesitueerd zijn met een eigen voorruimte, met name in de eerste en laatste wordt het typeprofiel van het centrumplein toegepast. De aanleg verbetert de oversteekbaarheid en beveiligt de aansluitingen. Daarnaast wordt door het doortrekken van materiaalgebruik en groenstructuur, de achterliggende functie bij de weg en zo ook het centrum betrokken. De groenstructuur organiseert tevens het parkeren en verhoogt de verblijfskwaliteit van een ruimte die gekenmerkt wordt door zeer fragmentarisch opgebouwde randen. Omwille van haar centrale positie in

de kern en de aanwezige parkeercapaciteit wordt de halte van het openbaar vervoer aan de vroegere tramstation voorzien.

Het middeneiland wordt in de centrale zone onderbroken daar het wegprofiel hier niet breed genoeg is. Daarnaast leidt het scheiden van de twee rijrichtingen over een langere afstand tot het verhogen van de snelheid. De groenstructuur herstelt op korte termijn de samenhang van het straatbeeld. Een grotere eenheid wordt verkregen door de stedenbouwkundige invulling van het perceel dat naast de wegrand tevens een belangrijke pleinwand vormt voor het centrumplein.

De Gellenberg sluit via een poortinrichting aan op de steenweg. Op basis van verkeerstellingen zal de grootte van de opstelruimte op het middeneiland worden bepaald. Indien nodig kan het kruispunt uitgerust worden met verkeerslichten.

Figuur 9: Streefbeeld N2 – poort Sint-Bernard en centrumgebied Linden



Opmerking van de gemeente: de afsluiting van de Endepoelstraat is gelet op het reliëf en de bestaande bebouwing niet mogelijk.

2.3.4. Regionet Brabant-Brussel

Het regionet Brabant-Brussel integreert de verschillende initiatieven voor de uitbouw van een openbaar en collectief vervoersnet.

De werkgroep rond het Gewestelijk Expres Net werkte een algemeen vervoersconcept uit voor de zone van 30 km rond Brussel. Dit concept werd verder verfijnd door de provincie Vlaams-Brabant met het Brabant-Brusselnet. Een strategisch plan voor de realisatie van het Regionet Brabant-Brussel werd opgemaakt. Het regionet Brabant-Brussel ontwikkelt een netwerk voor openbaar vervoer op regionaal niveau. In het strategisch plan werden een aantal lijnen voor een concrete netwerkstructuur uitgezet.

De lijnen uit het eerdere BB-net maken integraal deel uit van het netwerk van lijnen van regionaal openbaar vervoer. Hiertoe behoren een aantal geselecteerde treinlijnen. Voor verbindingen waar een regionale spoorexplotatie onmogelijk is, zal een snelbus de behoefte aan regionaal openbaar vervoer op die as moeten vervullen.

Lubbeek maakt deel uit van de snelbuslijn S25 Leuven-Lubbeek-Diest. Deze bus zal rijden over de N2 en een halteplaats hebben ter hoogte van Sint-Bernard en Linden. Het is als het ware een maasverkleining in het BB-net en zorgt voor een verbinding met het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge.

3. JURIDISCH-PLANOLOGISCH PLANNINGSCONTEXT

3.1. Gewestplan

Kaart 6: Gewestplan Leuven en BPA's

Ook nadat het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening van kracht werd, blijft het gewestplan gelden als juridisch-planologische basis. Tenminste voor zover de afbakeningen en/of bestemmingen niet veranderd worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan van Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau.

Lubbeek valt binnen het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7 april 1977 en gewijzigd bij de KB's van 13 december 1995, 26 juni 1996, 23 juni 1998 en 23 juli 1998.

Tabel 2: Verdeling naar bestemmingszones

Woonzone	groene zone	agrарische zone	bedrijven	recreatie	overige
14,5 %	16,7 %	66,6 %	1,4 %	0,1 %	0,6 %
668,9 ha	770,4 ha	3072,3 ha	64,6 ha	4,6 ha	27,7 ha

De woonzones in de deelgemeente Lubbeek en Binkom worden gekenmerkt door de inkleuring van talloze linten als landelijk woongebied. Hierdoor werd het fenomeen van de lintbebouwing, dat om historische redenen al vrij sterk aanwezig was in dit deel van de gemeente, nog verder versterkt.

De woonzones in de deelgemeente Pellenberg en Linden zijn veel compacter. Opvallend hierbij is dat het gehele centrum van Pellenberg is opgenomen als landelijk woongebied. Op de heuvelrij ten noorden van Linden en geïsoleerd gelegen ten opzichte van het centrum van Linden, is er groot woonpark ingekleurd. Woonparken komen overigens op de heuvels ten noordoosten van Leuven vrij algemeen en verspreid voor (zie bvb. Holsbeek en Kessel-Lo). Rond elke woonkern, behalve Binkom, is er een woonuitbreidingsgebied ingekleurd, dat al aangesneden is. In Sint-Bernard en Pellenberg schieten er enkel nog wat kleine restruimten van over. In totaal is nog 23,9 ha woonuitbreidingsgebied vrijliggend en nog 12,4 ha woongebied. Er is dus – op de onbebouwde percelen na – 36,3 ha niet bebouwd. Met andere woorden: er is al 95 % van het woongebied gerealiseerd.

Over het gehele grondgebied komen vrij veel natuurgebieden, bosgebieden en reservaten voor. Deze zijn voornamelijk geconcentreerd langsheen beekvalleien en heuvelhellingen.

De agrarische gebieden komen vrij sterk versnipperd voor in het gewestplan. Een belangrijk deel van de agrarische gebieden is opgenomen als zijnde landschappelijk waardevol. Volgens cijfers van de Mestbank was er in 2002 ongeveer 2.269 ha cultuurareaal in gebruik. Dit is ongeveer 800 ha minder dan aangeduid op het gewestplan. Dit betekent dat 800 ha of een kwart van de bestemming is ingenomen door niet-mestbankplichtige landbouwers, wegenis of bebouwing.

Er komen een drietal kleinere ambachtelijke zones voor langsheen de verbindingsweg Leuven-Diest die allen al bezet zijn.

Ten zuiden van Sint-Bernard-Lubbeek situeert zich een klein recreatiegebiedje. Nabij Pellenberg zijn er drie ontginningszones opgenomen.

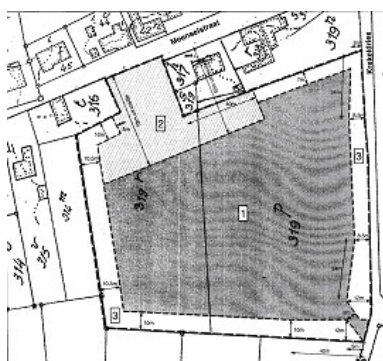
Het UZ Pellenberg heeft een aparte bestemming gekregen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Ook in de verschillende kernen, behalve Pellenberg, zijn zones voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen.

3.2. Bijzondere plannen van aanleg

In de gemeente Lubbeek zijn er 3 goedgekeurde BPA's, 1 vervallen en 1 in opmaak. Het betreft:



- Het BPA dorpsplein Lubbeek omvat een gebied voor openbare nutsvoorzieningen (gemeentehuis en loods), een woongedeelte langs Gellenberg en Broekstraat (23 woningen of kavels) en een sportterrein. Het BPA werd goedgekeurd bij MB op 12/11/1993 en is volledig gerealiseerd.



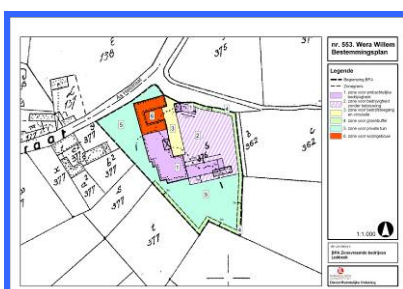
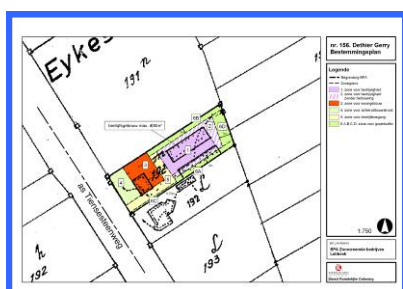
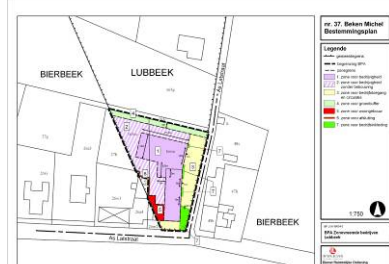
- Het BPA Sportveld Binkom Recreatiezone (MB op 14/01/2005, BS 07/02/2005) heeft tot doel om een voormalig ontginnings- en stortgebied om te zetten naar een sportveld.



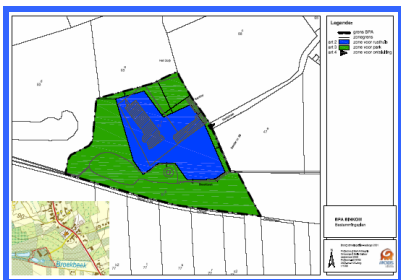
- Het Sectoraal BPA zonevremde bedrijven werd opgemaakt in twee fase. Een eerste fase bevatte de deelplannen André-Celis, Beken Michel, Dethier Gerry en Wera Willem. De tweede fase bevatte het deelplan Ritske nv.

Bij ministerieel besluit van 16/09/2005 werd het BPA 'zonevremde bedrijven fase I' goedgekeurd met uitsluiting van de deelplannen nr.3 'Dethier Gerry' en Nr. 4 'Wera Willy'. Bij ministerieel besluit van 08/09/2005 werd het BPA 'zonevremde bedrijven fase II' de goedkeuring onthouden. Voorafgaandelijk aan het RUP werd een voorstudie uitgevoerd. Deze bevat een uitgebreide inventaris van de zonevremde bedrijven en een afweging van hun ligging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Dit leidde tot een indeling van de zonevremde bedrijven in 8 categorieën.

Hiernaast worden de goedgekeurde BPA's weergegeven, hieronder de BPA's die van goedkeuring werden onthouden (omrand met een blauw kader).



- Het BPA dorp Linden is vervallen verklaard.



- De gemeente heeft een BPA rustoord Binkom opgemaakt met als doel het bestaande rustoord te kunnen uitbreiden tot een capaciteit van 90 rusthuisbedden. Het BPA werd door de minister van goedkeuring weerhouden door zijn ligging binnen de open ruimtestructuren van Vlaams niveau en omdat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met de kernselectie (Binkom is door de provincie geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied)

Het rustoord zal nu een uitbreiding onderzoeken binnen de bestaande zone voor openbaar nut zoals vastgelegd op het gewestplan.

3.3. VEN-gebieden

Het VEN is bedoeld om de bestaande natuurwaarden en de open ruimten in Vlaanderen te beschermen en verder te ontwikkelen. Het VEN omvat de belangrijkste bos- en natuurgebieden. Die zullen met elkaar worden verbonden tot grote, groene gebieden.

De Vlaamse regering besliste de afbakening van deze gebieden uit te voeren in 2 fasen. In de eerste fase wordt gewerkt met de zogenaamde ‘consensusgebieden’. Dit zijn gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die niet binnen de gewenste agrarische structuur vallen. In de eerste fase wordt gewerkt op 2 sporen:

- de consensusgebieden die binnen een ‘groene’ of vergelijkbare bestemming vallen op het gewestplan, worden afgebakend als grote eenheden natuur (GEN) of grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) op basis van een procedure in het decreet Natuurbehoud. Op 19 september 2003 werd bij besluit van de Vlaamse Regering dit spoor definitief afgerond met de definitieve goedkeuring van de Wingevallei (met onder andere ‘Het Spicht’ en verschillende andere bosgebieden) en het Bruulbos-Langenbos-Weterbeek als GEN. Het beleid is minimaal gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde. De ruimtelijke ondersteuning houdt minimaal randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen.
- de gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die geen ‘groene’ bestemming hebben, maar wel tot de consensus gebieden behoren, krijgen een bestemmingswijziging naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.4. Europese richtlijngebieden: vogel-, habitat- en RAMSAR-gebieden

Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde ‘Habitatrichtlijn’), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken.

In Lubbeek worden verschillende gebieden die behoren tot de valleien van de Winge en Motte met valleihellingen aangeduid en zijn dus structuurbepalend op internationaal niveau:

- o.a. te Lubbeek, St Martinus: ten oosten van het dorp;
- Lubbeek: ten zuiden van de Bollenberg;
- Lubbeek: valleigebied “Kwade Schuur”;
- Pellenberg: grens Pellenberg/Lovenjoel; langs de Molenbeek;
- Pellenberg: zuidflanken van het plateau van Pellenberg (Nederblok: gebied achter Herendaalhoeve).

Kaart 7: VEN-gebieden en habitatrichtlijngebieden

3.5. Decreet integraal waterbeleid – Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (B.S. 14 november 2003) legt bepaalde verrichtingen op die in de watertoets worden genoemd.

Dit betekent dat de overheid indien ze moet beslissen over een vergunningsaanvraag, plan of programma moet nagaan of de werken een ‘schadelijk effect’¹¹ veroorzaken. Indien dat het geval is, kan de overheid de vergunning weigeren, het plan niet goedkeuren ofwel gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan opleggen. Deze voorwaarden of aanpassingen aan het plan moeten schadelijke effecten voorkomen.

Bij het nemen van een beslissing over de vergunning, het plan of het programma houdt de overheid rekening met de vastgestelde waterbeheerplannen (bekkenbeheersplannen, stroombekkenplannen). De waterbeheersplannen moeten volgens het decreet tegen 2006 klaar zijn en zijn een beleidsmatige vertaling van de verschillende informatieve kaarten. Ondertussen kunnen de bestaande kaarten enkel als informatief beschouwd worden.

In de gemeente Lubbeek zijn de beekvalleien natuurlijke overstromingsgebieden. De NOG-kaart geeft een aanduiding van de gebieden die zouden overstromen onder een volledig natuurlijk watersysteem. Ze is van groot belang om een beeld te geven van de mogelijke gevolgen van extreme weersomstandigheden of het falen van de waterkeringen en mag door het ruimtelijk beleid dus niet worden genegeerd.

In de gemeente Lubbeek zijn er een aantal risicozones voor overstromingen ter hoogte van:

- de Langelostraat;
- de Staatsbaan, waar de Vloedgracht zit ingebuisd;
- het wateropvangbekken op de Kraaiwinkelbeek;
- de Molenbeek, vanaf de Staatsbaan tot de Molendries;
- de Dorpsstraat;
- Herendaal;
- Terkeyen.

Kaart 8: Risicozones voor overstromingen

¹¹ Een ‘schadelijk effect’ wordt gedefinieerd als ‘ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van een watersysteem of bestanddelen ervan die worden teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.’

4. BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELEN

4.1. Provinciaal milieubeleidsplan 2004-2008

Het tweede milieubeleidsplan van de provincie Vlaams-Brabant (2004-2008) werd vastgesteld door de provincieraad in juni 2004. Het uitgangspunt van het milieubeleidsplan is duurzame ontwikkeling. Toegespitst op milieu heeft duurzame ontwikkeling vooral te maken met voorzorg, preventief handelen, voorkeur voor brongerichte bestrijding van milieuaantastingen, het stand-still-beginsel en het beginsel dat de vervuiler betaalt. Van de andere kant zitten sociale aspecten automatisch vervat in een geïntegreerd milieubeleid, wat verder geconcretiseerd wordt in een aantal thema's en projecten.

Het principe van duurzame ontwikkeling wordt vertaald in negen hoofdlijnen die het provinciale milieubeleid richting geven:

- geïntegreerde milieubeleidsplanning;
- mens en milieu duurzaam beschermen tegen verontreiniging en aantasting;
- natuurlijke entiteiten versterken en de biodiversiteit bevorderen;
- milieuvriendelijker leven en consumeren;
- duurzame mobiliteit ontwikkelen;
- participatie en betrokkenheid van actoren verhogen;
- beleidsinstrumentarium versterken;
- voorbeeldfunctie vervullen;
- ondersteunende rol vervullen.

4.2. Provinciaal 10-puntenprogramma waterbeleid

De provincie Vlaams-Brabant stelt een reeks van 10 maatregelen voor die zullen resulteren in het zoveel mogelijk van wateroverlast en het maximaal indijken van de gevolgen van wateroverlast. De voorgestelde maatregelen hebben tevens tot doel het maximaal gebruiken/hergebruiken van hemelwater te stimuleren en de waterkwaliteit te verbeteren. De realisatie ervan veronderstelt een integrale/geïntegreerde aanpak zowel binnen de provincie als daarbuiten. De provincie zal het initiatief nemen bij de uitvoering van dit programma maar wenst zeer duidelijk dat alle actoren hun verantwoordelijkheid opnemen in de strijd tegen wateroverlast. De provincie wil samen met de andere overheden-waterbeheerders een duidelijk engagement aangaan ten overstaan van haar inwoners.

Het 10-puntenprogramma bestaat uit volgende onderdelen:

- creëren en ondersteunen van permanente overlegstructuren met alle betrokkenen;
- maatregelen met betrekking tot het opvangen en hergebruiken van hemelwater bij woningen;
- afkoppelen van grote verharde oppervlakten / gebruik van doorlaatbare verhardingsmaterialen / verplichte opvang en hergebruik van regenwater;
- maatregelen met betrekking tot de afvloeiing van hemelwater op landbouwgronden;
- creëren van overstromingsgebieden en wachtbekken;
- bufferen van overstorten;
- ruimen en onderhouden van provinciale waterlopen;
- beperkingen van overwelvingen en herwaarderen van open grachten;
- modelleringstudies als onderbouwing van het waterkwantiteitsbeleid;
- Mmaatregelen met betrekking tot de waterzuivering.

4.3. Beschermde landschappen, monumenten en dorpszichten

Kaart 9: Beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten

Volgende monumenten, landschappen en dorpsgezichten zijn beschermd:

- Linden, de kasteelhoeve en het kasteel de Beaufort met hun onmiddellijke omgeving (dorpszicht – K.B. 21 juni 1979)
- Linden, het Rood Kasteel en het park van het Rood Kasteel (monument – M.B. 4 maart 2004)
- Lubbeek, het poortgebouw, de tuinmuren tussen poortgebouw en hoofdgebouw, de gevels en bedakingen van het hoofdgebouw van de pastorie van de Sint-Martinuskerk (monument – M.B. 11 september 1967)
- Lubbeek, orgel in de Sint-Martinuskerk (monument – M.B. 12 oktober 1981)
- Lubbeek, de Sint-Martinuskerk en het ommuurd kerkhof (monument – M.B. 19/05/2005)
- Lubbeek, het Goorbroekhof (monument – M.B. 1 oktober 2002)
- Lubbeek, onmiddellijke omgeving van het Goorbroekhof (dorpszicht – M.B. 1 oktober 2002)
- Lubbeek, groep oude hulstbomen in tuin Drogenhof 40 (monument – M.B. 8 november 1996);
- Pellenberg, het domein Hottat (dorpszicht - M.B. 6 januari 1992)
- Pellenberg, dorpskern (dorpszicht - M.B. 8 december 2000)
- orgel Sint-Pieterskerk (monument – M.B. 7 oktober 1981);
- Pellenberg, Sint-Pieterskerk met inbegrip van het meubilair alsook de bakstenen muur (monument – M.B. 12 oktober 1994);
- Pellenberg, Sint-Pieterskerk en het ommuurde kerkhof (dorpsgezicht – M.B. 12 oktober 1994)
- Pellenberg, elektromechanische maalderij Wierinckx met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken (monument – M.B. 4 maart 2004);
- Pellenberg, onmiddellijke omgeving van de Gasthuismolen (dorpszicht – M.B. 4 maart 2004);

4.4. Afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden

Kaart 10: Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 april 1998 worden woonvernieuwings- en woningbouwgebieden geselecteerd in uitvoering van art. 23 van de Vlaamse Wooncode.

Deze gebieden worden gehanteerd bij het verlenen van subsidies, vooral ten opzichte van sociale huisvestingsmaatschappijen.

In dit besluit worden de statistische sectoren aangegeven die weerhouden worden. In dit besluit wordt duidelijk gesteld dat renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen binnen deze gebieden onderworpen blijft aan de geldende bepalingen op het gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw. Voor deze gebieden geldt ook een recht van voorkoop.

Woningbouwgebieden

Dit zijn gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

Voor de gemeente Lubbeek werden Linden, Sint-Bernard, Pellenberg, Lubbeek en Lubbeek-Heide geselecteerd als woningbouwgebieden. De kern van Binkom zelf werd niet geselecteerd als woningbouwgebied maar de omgeving van de Meenselstraat wel.

Woonvernieuwingsgebieden

De Tiensesteenweg in Lubbeek, waarlangs de dorpskern van Binkom zich situeert, werd geselecteerd als woonvernieuwingsgebied. Woonvernieuwingsgebieden werden geselecteerd op basis van zowel de interne slechte kwaliteit van de woningen als het aandeel externe gebreken. Dit zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de renovatie of de herbouw van woningen stimuleert via de uitkering van de subsidies en tegemoetkomingen.

4.5. Maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing

In het decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, en in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (het zgn. heffingsdecreet), worden maatregelen genomen naar een algemeen renovatiebeleid. Belangrijk hierin is enerzijds een ontraderingsbeleid t.o.v. leegstand en verkrotting door het invoeren van een belasting op leegstand en/of verwaarlozing. Anderzijds kan ook een aanspraak gemaakt worden op een ondersteuning van saneringswerkzaamheden voor bedrijfsgebouwen die op de inventaris vermeld zijn.

Volgende gebouwen werden opgenomen in de inventaris van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| - Diestsesteenweg 37 | - Bollenberg 19 |
| - Hertbosweg 6 | - Bollenberg 28 |
| - Kroonstraat 7 | - Bollenberg 28a |
| - Meenselstraat 49 | - Bollenberg 112 |
| - Schubbeek 24 | - Heideken 1 |
| - Staatsbaan 70 | - Heurbek 18 |
| - Staatsbaan 104 | - Houwaartstraat 90 |
| - Staatsbaan 115 | - Lubbeekstraat 28 |
| - Staatsbaan 123 | - Steenveldstraat 32 |
| - Staatsbaan 187 | - Tiensesteenweg 153 |

In de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten werden 5 Lubbeekse bedrijfsruimten (anno 2004) opgenomen:

- Bollenberg 88: stallingen met zadeldak met golfplaten gelegen in agrarisch gebied;
- Meenselstraat 75: hoeve bestaande uit verschillende gebouwen met woonst en stallingen gelegen in woongebied met landelijk karakter;
- Staatsbaan 121: toonzaal en opslagplaats gelegen in KMO-zone;
- Lubbeekstraat 48: garage;
- Pijpenveldstraat 3: garage.

4.6. Recht van voorkoop

In Lubbeek is geen recht van voorkoop voor natuurinrichtingsprojecten of ruilverkavelingen van toepassing (situatie 18 mei 2004).

Het recht van voorkoop is wel van toepassing binnen de VEN-gebieden Wingevallei en Bruulbos-Langenbos-Weterbeek en eveneens binnen de uitbreidingsperimeters van de erkende en Vlaamse natuureservaten binnen de gewestplanbestemmingen groen-, bos-, en bosuitbreidingsgebied en met een van deze gebieden vergelijkbare bestemmingen. Voor Lubbeek betekent dit dat er een recht van voorkoop geldt voor De Spicht, de Zeyp, Koebos, Walenbos en de Wingevallei.

4.7. Traditionele landschappen en atlas van de landschapsrelicten

Kaart 11: Landschapsatlas in Lubbeek

De traditionele landschappen vormen de basis voor de aanduiding van de relicten van de traditionele landschappen. Deze relicten werden in opdracht van het AROHM Monumenten & Landschappen gebundeld in een uitgebreide atlas. Deze atlas is een beleidsdocument dat een inventaris geeft van het landschappelijk waardevolle natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed van het buitengoed.

- Lubbeek behoort tot het zandig en zandlemig Hageland dat een heuvelland vormt met een parallelle structuur van (beboste) ruggen en valleien met rijbewoning op de overgang.
- In de landschapsatlas werden relictobjecten geselecteerd op basis van de criteria herkenbaarheid, gaafheid en samenhang. Ze worden ingedeeld in relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten, puntrelicten en zichtpunten.

Voor Lubbeek geldt volgende indeling:

- ankerplaatsen: Linden (A20047), Vallei van de Molenbeek en Winge van Gemp tot Horst (A20016)
- relictzones: Linden (R20073), Molenberg-Speelberg-Chartreuzenbos-Uilenberg (R20072), Kwade Schuur-Gellenberg (R20076), Kapellebos-Tafelbos (R20077), Vallei van de Molenbeek (R20079), Gasthuisbos en het domein van Hottat en omgeving (R20108)
- puntrelicten: Kasteel de Beaufort (P20215), Kasteelhoeve de Beaufort (P20216), Sint-Kwintenskerk (P20217), tamme kastanje (P20227), Sint-Pieterskerk (P20228), Herendaalhof (P20229), oude hulstbomen (P20230), Sint-Martinuskerk (P20231), pastorij (P20232), Dievenhof (P20233), O.L.V. kapel (P 20235), 't Serclaeskasteel met tuin (P20236), Kasteel Brakum (P20237), Hof ter Meren (P20238), Sint-Jan-de-Doperkerk (P20239), Kasteel Gellenberg met tuin (P21071) en Sint-Annakapel (P21072)

De verschillende elementen vormen aanknopingspunten voor een landschappelijk beleid. Door de Vlaamse regering werd het decreet betreffende de landschapszorg¹² gewijzigd zodat de ankerplaatsen nu ook decretaal zijn verankerd. Ze vormen de basis voor het vaststellen van de erfgoedlandschappen.

4.8. Jeugdruimteplan 2002-2006

Op 12 maart 2002 werd het jeugdruimteplan goedgekeurd door de gemeenteraad. In het jeugdruimteplan werd aandacht besteed aan de locatie van de plaatselijke particuliere jeugdwerkingen. De noden en behoeften op het gebied van de inrichting van een goede huisvesting voor de verschillende verenigingen werden aan verschillende jeugdwerkinitiatieven opgevraagd.

Volgende behoeften kwamen naar boven:

- ‘leefwaardig maken van de lokalen van de jeugdverenigingen’: een verbetering van de infrastructuur van de jeugdlokalen dringt zich op (het zijn vooral de financiële middelen die soms te kort schieten);
- ‘zorgen voor voldoende speeltereintjes’: naast de verbetering van de jeugdlokalen wenst men ook te beschikken over voldoende speelpleinen en bossen om de activiteiten op een veilige manier te laten plaatsvinden. Het zijn vooral de deelgemeenten Linden en Pellenberg die te kampen hebben met een speelruimetekort.

¹² Decreet van 26 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, 21 december 2001, 19 juli 2002 en 13 februari 2004, hoofdstuk IV, afdeling 1 en 2.

4.9. VLAREBO-activiteiten en overzicht van verontreinigde gronden

Datum	Eigenaar	Gebruiker	Gemeente	Straat	Kadasternr	Historische verontreiniging Gemengde verontreiniging Sanering vereist Sanering niet vereist Die een ernstige bedreiging vormt
01/01/1995	Verbiest vennootschap	Verbiest Vennootschap	Lubbeek	Staatbaan 77	1 B 307 G 2 1 B 307 E 2	Historische verontreiniging Sanering vereist Historische verontreiniging Sanering vereist
01/01/1996	Hermans Maria Meurrens Hendrik	Reinquin	Lubbeek	Staatsbaan 219	1 H 19 B	Historische verontreiniging Sanering vereist Sloopvergunning Stedebouw 200234
01/01/1996	Andre Celis vennootschap	Andre Celis vennootschap	Lubbeek	Langveld Staatsbaan +119 Staatsbaan +119	1 B 345 B 1 B 338 Z 2 1 B 338 x 2	Historische verontreiniging Sanering vereist Historische verontreiniging Sanering vereist Historische verontreiniging Sanering vereist
01/01/1998	Verbruggen- Hoste	Van Espen Rene	Linden	Diestsesteenweg 201	4 B 206 A 2	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/1998	BVBA Lova	BVBA Lova	Lubbeek	Staatsbaan 4a	1 B 216 L 2	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/1999	Domein van de gemeente	Interleuven	Lubbeek	Hoeybergveld	1 C 233 G	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/1999	Burgemeester en Schepenen Lubbeek	Burgemeester en Schepenen Lubbeek	Binkom	Schoolstraat +2	2 B 193 Y	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2000	Vangilbergen Marc	Vangilbergen Marc	Binkom	Tiensesteenweg 36	2 A 317 S	Historische verontreiniging Sanering niet vereist

Datum	Eigenaar	Gebruiker	Gemeente	Straat	Kadasternr	Historische verontreiniging Gemengde verontreiniging Sanering vereist Sanering niet vereist Die een ernstige bedreiging vormt
01/01/2000	Vereniging religieuzen Dominikanessen	Sint-Andre Ziekenhuis	Lubbeek	Binkomstraat 2	1 F 24 L	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2001	Uyttendaele vennootschap	Uyttendaele vennootschap	Lubbeek	Ambachtenstraat 10	1 B 198 R	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2001	Hoste Godelieve Marie	Mr. Shine ACS	Linden	Diestsesteenweg 201	4 B 206 A 2	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2001	Van Duffel Vermeulen NV	Tyco Themal Controls NV	Lubbeek	Staatsbaan 4a	1 B 216 L 2	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2001	Gemeente Lubbeek		Linden	Gemeentestraat	4 B 9998/01	Gemengde verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Saneringsproject nr. 14494
01/01/2001	Duerinckx – Verbelen Paul	Bunlinx E	Linden	Gemeentestraat 4	4 B 309 Z 3	Gemengde verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Saneringsproject nr. 14494
01/01/2001	Fortis Bank Vennootschap	Fierens – Debondt Fortis bank kantoor Linden	Linden	Gemeentestraat 6/8	4 B 309 Y 3	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Saneringsproject nr. 14494
01/01/2002	Xpansie van het arrondissement Leuven		Pellenberg	Paepeveld	3 C 83 C	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2002	Interleuven		Pellenberg	Paepeveld	3 C 78 D	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
				Aardbrugenveld	3 C 74 B	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
				Paepeveld	3 C 77 C	Historische verontreiniging Sanering niet vereist

Datum	Eigenaar	Gebruiker	Gemeente	Straat	Kadasternr	Historische verontreiniging Gemengde verontreiniging Sanering vereist Sanering niet vereist Die een ernstige bedreiging vormt
01/01/2002	Bervoets Patrick Van Belmont Martine		Lubbeek	Staatsbaan 187	1 H 17 G 4	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Ambtshalve sanering OVAM
01/01/2003	Xpansie van het arrondissement Leuven	Interleuven	Pellenberg	Paepeveld	3 C 76 K 3 C 82 A 3 C 75 A	Historische verontreiniging Sanering niet vereist Historische verontreiniging Sanering niet vereist Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2003	Vennootschap Verbiest	Vennootschap Verbiest	Lubbeek	Staatsbaan 77	1 B 307 G 2	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt
01/01/2003	Pittomvijs Patrick Baelus Rosa Maria	Autoglass Clinic	Linden	Diestsesteenweg 39b	4 C 97 X 3	Historische verontreiniging Sanering vereist Bodemsaneringsnummer 1642
		Verama BVBA	Linden	Diestsesteenweg	4 C 97 Y 3	Historische verontreiniging Sanering vereist Bodemsaneringsnummer 1642
			Linden	Diestsesteenweg 39a	4 C 97 W 3	Historische verontreiniging Sanering vereist
01/01/2003	Matterne Eddy Pittomvils Patrick	Baelus Rosa	Linden	Diestsesteenweg +39	4 C 97 L 3	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Bodemsaneringsnummer 1642
01/01/2004	Interleuven	Interleuven	Binkom	Vossel	2 B 319 P	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt
				Kreukelendries	2 B 319 R	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt

Datum	Eigenaar	Gebruiker	Gemeente	Straat	Kadasternr	Historische verontreiniging Gemengde verontreiniging Sanering vereist Sanering niet vereist Die een ernstige bedreiging vormt
01/01/2004	Van den Hove d'Ertsenryck	Seldesslachts Theo	Pellenberg	Laernveld zn	3 D 97 H	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt
01/01/2004	Feyaerts Paul	Feyaerts	Lubbeek	Staatsbaan 212	1 A 197 V 4	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Aanmaning beschrijvend onderzoek
01/01/2004	Smets Adrien	Smets – De Bruyn	Lubbeek	Staatsbaan 200	1 A 196 T	Gemengde verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Aanmaning beschrijvend onderzoek
01/01/2004	Vennootschap Autobedrijf Meurrens	Meurrens Autobedrijf NV	Lubbeek	Gellenberg 13	1 C 341 A 2	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2004	Vennootschap Carrosserie Hilma	Carrosserie Hilma	Lubbeek	Ambachtenstraat 3	1 B 214 L 3	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2004	Schrevens Theo	Schrevens Theo	Lubbeek	Staatsbaan 187	1 H 17 G 4	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Sanering zal gebeuren in 2005
01/01/2005	Schrevens Theo	Schrevens Theo	Lubbeek	Staatsbaan 187	1 H 17 G 4	Historische verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Sanering zal gebeuren in 2005
01/01/2005	De Maurissens Thierry	De Maurissens Thierry	Pellenberg	Laerveld	3 D 97 K	Historische verontreiniging Sanering niet vereist
01/01/2005	Smets Adrien	Smets Adrien	Lubbeek	Staatsbaan 200	1 A 196 T	Gemengde verontreiniging Die een ernstige bedreiging vormt Aanmaning beschrijvend onderzoek

5. EVALUATIE GEVOERD BELEID

Er is in het verleden geen actief ruimtelijk beleid gevoerd dat resulteerde in de opmaak van plannen van aanleg. Steeds is het gewestplan voldoende geweest om lokale vragen op te lossen of ontwikkelingen mogelijk te maken. Een recent BPA had betrekking op het bouwen van een nieuw gemeentehuis, loods en sportterrein in de hoofdkern van de gemeente, Lubbeek Sint-Martinus.

Vanuit sectorale invalshoek heeft de gemeente toch het initiatief genomen tot de opmaak van een GNOP (eind 1996) en een mobiliteitsplan (midden 2000). Hierna volgde de woonbehoeftestudie, het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven en de opmaak van een jeugdruimteplan.

Belangrijke landschappen en monumenten kregen voldoende aandacht. De gemeente werkte mee aan de opmaak van een wandelgids waarbij de kleine landschapselementen en waardevolle landschappen en monumenten zeker niet uit het oog werden verloren.

Ook naar een actief sociaal woonbeleid kunnen in de gemeente een aantal projecten aangehaald worden die aantonen dat gestreefd wordt naar een zo divers en kwalitatief woonaanbod in de gemeente:

- verkaveling 'Geestbos' voor jonge gezinnen;
- Hazenput: een sociale woonwijk van de jaren '80: 1^e fase;
- Corhoutslaan: sociale verkaveling van 1969 (Hugral) – 53 sociale woningen;
- St.-Maartensdal: sociale verkaveling van 1965 met 42 woningen;
- Koningsveld (Linden eigentijdse woningbouw);
- Langebeek – Braambesstraat (Heuvelhof).

De gemeente koestert de wil om een tweede fase van het woonuitbreidingsgebied Hazenput aan te snijden met het oog op het realiseren van een aantal 'kleinere' woningen. Een samenwerkingsverband met de sociale bouw- en kredietmaatschappij en de Goede Haard is al op touw gezet.

Teneinde een evenwichtige afweging te kunnen doen in de ruimtelijke behoeften en ontwikkelingen, drong de nood aan een geïntegreerd beleidsdocument zich op. Inspelen op het nieuwe wetgevende kader, heeft het gemeentebestuur van Lubbeek beslist tot de opmaak van een eerste ruimtelijk structuurplan. Vanuit een aantal concrete knelpunten en potenties is men bereid om via dit instrumentarium een ruimtelijk beleid uit te stippelen voor de komende jaren.

RUIMTELIJKE CONTEXT

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente. De bestaande ruimtelijke structuur is een complex gegeven. Ze wordt geanalyseerd via twee invalshoeken: deelstructuren enerzijds en deelruimten anderzijds.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan bod:

- de cultuurhistorische situering van de gemeente;
- de bestaande ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau (macroniveau);
- de bestaande ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau (microniveau).

1. CULTUURHISTORISCHE SITUERING

Kaart 12: Historische evolutie

Ferraris 1770-1777

Wanneer de kaarten van Ferraris (eind 18^{de} eeuw) worden bestudeerd, is te merken dat de toen bestaande bebouwing voornamelijk geconcentreerd was rond Lubbeek Sint-Martinus, minder geconcentreerd rond Pellenberg, Binkom en in zeer beperkte mate verspreid rond Linden. De bebouwing was echter zeer beperkt. De verbindingswegen waren redelijk uitgebreid en de ligging ervan kan al goed vergeleken worden met de wegeninfrastructuur van vandaag.

Duidelijk op de Ferrariskaart blijkt dat de bossen in de gemeente minder versnipperd waren, dus een solider geheel vormden dan in de huidige toestand en dat ze over het algemeen beter met elkaar verbonden waren via bosstroken en dergelijke. Zo vormden het Rondebos en het Bleekbos enerzijds en het Kapellebos en het Tafelbos anderzijds één groot geheel.

De moerasgebieden in de valleien (bijvoorbeeld langs de Molenbeek en de Vloedgracht) waren eveneens meer uitgesproken.

Ondermeer rond Lubbeek-centrum vond men menige, eerder kleinschalige, landbouwpercelen. Langsheen de huidige Broekstraat was een lange strook moerassige weide die ten oosten aan Lubbeek grensde en zich verder uitbreidde naar het zuiden toe. Het 'Struysblockbos' dat zich destijds ten zuiden van Lubbeek bevond, besloeg een vrij grote oppervlakte. Restanten van dit toen grote bos zijn enkele kleine natuurgebieden. Grenzend aan Sint-Joris-Winge lag een grote vijver, omgeven door uitgestrekte moerassige gebieden. Vandaag vinden rond de natte weiden van de Gempmolen nog een restant van de vijver met aansluitend het kasteelpark van Gemp (dit bevindt zich op het grondgebied van Tielt-Winge). De Molenbeek liep in noordzuidelijke richting doorheen deze moerassen. Ter hoogte van Binkom situeren zich verscheidene kleinere vijvers, waar tot op vandaag geen enkele is bewaard.

Aan de voet van de drogere heuvels kenmerken zich kleine gehuchtjes rond een gemeenschappelijk plein: de driesgehuchten. Vooral in Lubbeek, Pellenberg en Binkom hebben zij bepaalde delen van de gemeente hun huidige vorm gegeven. De huidige benaming Molendries, Grotendries (nog herkenbaar in de bestaande toestand), Sint-Geertruidries en de herkenbare morfologische aanleg duiden nog op deze oorsprong. Belangrijk vooral is Binkom. Dit dorp is ontstaan uit een kerkdries, waarvan het patroon en de inplanting van de kerk, de hoeven en de huizen, nu nog een vrij duidelijk beeld geven van de vroegere situatie en structuur. Ook de enige belangrijke historische huizen in Binkom zijn rond deze dries gelegen. Ze zijn opgenomen als bouwkundig erfgoed (zie verder).

Ph. Vander Maelen: 1846-1854

De kaarten van Ph. Vander Maelen tonen dat er in de hierop volgende periode van ca. 70 jaar heel wat veranderingen zijn gebeurd. Het wegennet is uitgebouwd (bijvoorbeeld de aanleg van de Diestsesteenweg), de bossen zijn duidelijk in omvang afgenomen en de verspreide bebouwing is toegenomen. Ook de ontwikkeling van de bebouwing langs de Diestsesteenweg, meer bepaald ter hoogte van het gehucht Sint-Bernard kenmerkt zich, evenals langs de Tiensesteenweg (het gehucht Binkom).

De uitgebreide bossen ten noorden van de gemeente zijn reeds gedeeltelijk verdwenen. Het Gasthuisbos is deels gerooid en omgezet in akker. Het Bleekbos en het Rondebos zijn wel naar het oosten toe uitgebreid. De aanplanting gebeurde in de 2^{de} helft van de 19^{de} eeuw, evenals de dreef tussen de bossen.

Het moerassig gebied ten noordoosten van Lubbeek beslaat nog een grote oppervlakte maar grenst niet meer aan Lubbeek.

Er is een uitbreiding van de cultuurgronden tussen Pellenberg en Lubbeek in noordelijke richting waar te nemen.

Dépot de la guerre: 1930-1939

De kaart van het Dépot de la guerre uit de tweede helft van de 19^e eeuw bevestigt de eerdere trends. Het bosoppervlak is in sommige gebieden verder afgenomen (noordoosten van de gemeente), de verspreide bebouwing is verder toegenomen en de kwaliteit van de wegen is verbeterd.

Topografisch kaart: 1978-1993

Een halve eeuw later hebben de verschillende woonkernen een ware metamorfose ondergaan. De dorpskernen zijn sterk gegroeid. Ook het fenomeen lintbebouwing is typerend voor deze periode. Voornamelijk de lintbebouwing langsheen de N2 en de Tiensesteenweg valt op.

Kaart 13: Orthofoto: 1995

Tussen de topografische kaart en de orthofoto is er weinig verandering waar te nemen. De bebouwing in de gehuchten nam mondjesmaat toe.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRONIVEAU (BOVENGEMEENTELIJK)

In dit deel wordt de globale structuur van de regio rond Lubbeek geschetst. De belangrijkste ruimte-structurende elementen in het Hageland zijn de natuurlijke, de agrarische, de nederzettings-, de economische en de infrastructuurelementen.

Kaart 14: Bestaande ruimtelijke macro-structuur

2.1. Open ruimte

Natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur bestaat uit het samenhangend gedeelte van rivier- en beekvalleien, de natuurgebieden, de boscomplexen en andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen.

In de noordoostelijke regio van de provincie Vlaams-Brabant zijn vooral de Dijle en de Demer en hun valleien belangrijke elementen van het fysisch systeem. De lokale Molenbeekvallei die in het zuidoosten van Lubbeek ontspringt, stroomt ter hoogte van Holsbeek in de Winge en mondt uit in de Demer. De meeste rivieren en beken in het Hageland kennen een min of meer parallel verloop (Demer, Begijnenbeek, Velpe, Gete). Uiteraard hangt dit samen met de oriëntatie (west-oost) van de heuvels.

Het voorkomen van de natuurgebieden hangt samen met het hydrologisch net en de geologie. Dit samenspel bepaalde immers de samenstelling van de bodem, waardoor vruchtbare (valleien) en minder vruchtbare gronden (heuvels) ontstonden. De natuurwaarden in het noordelijk Hageland zijn hoog tot zeer hoog en verminderen naar het zuiden toe. Deze natuurgebieden zijn structurerend voor het gebied.

Agrarische structuur

Typisch voor het Hageland is de versnippering van de gronden en de zeer gemengde bestemming in de landbouw. De verklaring hiervoor moet onder andere gezocht worden in de kwaliteit van de bodem. De bodem in het Hageland varieert van zandstreek in het noorden naar lemige zandstreek tot droge zandleemstreek en natte zandleemstreek in het zuiden. Landbouwkundig is dit dus minder interessant dan bijvoorbeeld de leemstreek, waardoor men hier kleinere landbouwbedrijven kreeg. Bovendien werden de plaatselijke condities sterk bepaald door het fysisch milieu (heuvels) zodat er een sterke differentiatie bestaat van de kwaliteit van de bodems. De toppen van de heuvels zijn meestal zanderig en schraal terwijl de valleien eerder drassig zijn. De zuidelijke hellingen kennen een betere waterhuishouding dan de schaduwkanten. Dit alles bepaalt sterk het gemengde karakter.

De meer centrale gemeenten van het Hageland vormen het meest agrarische deel. Toch is de bedrijfspotentialiteit in dit gebied eerder ongunstig, uitgezonderd in Glabbeek waar de veiling gevestigd is. De landbouw bestaat uit fruitteelt, akkerbouw en veehouderij.

2.2. Bebouwde ruimte

Nederzettingsstructuur

Het deelgebied wordt gekenmerkt door het regionaalstedelijk gebied Leuven en de kleinstedelijke gebieden Aarschot, Diest en Tienen. Kenmerkend is het bebouwd perifeer landschap¹³ dat zich heeft ontwikkeld in de rand van Leuven. De overige nederzettingen in het buitengebied staan eveneens onder druk van deze steden. Vele kleine dorpen zijn de laatste jaren enorm uitgegroeid door de suburbanisatie.

De nederzettingsstructuur bestaat uit een samenhangend geheel van gehuchten, dorpen, linten en verspreide bebouwing in de open ruimte. Onder bebouwing worden zowel woningen, bedrijfs- of industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing, als bebouwing voor gemeenschapsvoorzieningen... begrepen.

Economische structuur

De grootste bedrijvigheid sluit aan bij het regionaalstedelijk gebied Leuven en in mindere mate aan bij de andere stedelijke gebied Tienen, Diest en Aarschot. Kleinere ambachtelijke en lokale bedrijvzones zijn meestal geconcentreerd langs belangrijke wegen (bvb. Diestsesteenweg). Langs de Diestsesteenweg is het regionaal bedrijventerrein Tyco gelegen. Verder in oostelijke richting, vinden we ter hoogte van het kruispunt met de N29 het 'Gouden Kruispunt' (Tielt-Winge). Ter hoogte van dit Gouden Kruispunt ligt een compacte, doch grote concentratie (>10 winkels/500 m en > 20 winkels) van kleinhandel. Het Gouden Kruispunt heeft de morfologie van een zone. Dit betekent dat er een centrale ontsluitingsweg is naar de openbare weg. Ook de landbouw is een belangrijke factor in de tewerkstelling van het deelgebied, voornamelijk in het oosten (Hagelandse fruitstreek).

2.3. Infrastructuur

Lijninfrastructuur

Het deelgebied wordt afgebakend door de autosnelwegen E40 Leuven-Luik in het zuiden en de E314 Lummen-Leuven in het noorden en oosten. Een verfijning van dit wegennet gebeurt door enkele regionale wegen: de N3 tussen Tienen en Leuven, de N2 tussen Leuven en Diest (die Lubbeek doorkruist), de N29 tussen Tienen en Diest, de N19 tussen Leuven en Aarschot, de N10 tussen Aarschot en Diest en de N223 tussen Aarschot en Tienen (doorkruist Lubbeek).

Parallel met het autowegennetwerk lopen verschillende spoorverbindingen die verbinding maken tussen Leuven met Brussel, Tienen, Aarschot-Diest en Hasselt.

¹³ Het bebouwd perifeer landschap is die nederzettingscategorie waar de onbebouwde ruimte nog in belangrijke mate aanwezig is maar die versnipperd voorkomen heeft als gevolg van een uitwaaiering van allerlei functies en activiteiten (wonen, verzorging, commerciële activiteiten, industrie...)

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN LUBBEEK

In dit deel wordt de ruimtelijke structuur van de gemeente Lubbeek geschetst aan de hand van de verschillende deelstructuren: fysisch systeem, open ruimte structuur, landschappelijke structuur, nederzettingsstructuur (wonen en werken), toeristisch-recreatieve structuur, infrastructuur.

3.1. Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. Het fysisch systeem heeft het reliëf, de waterhuishouding en de bodemvruchtbaarheid bepaald. Deze hebben op zich dan weer een belangrijke rol gespeeld in de ruimtelijke ontwikkeling door de eeuwen heen.

3.1.1. Geologische structuur en bodem

Lubbeek behoort geografisch gezien tot het Hageland en vertoont enkele bijzonderheden op gebied van het reliëf, namelijk van WZW-ONO wordt de gemeente doorkruist door de 'Hagelandse heuvels'. Binnen Lubbeek vinden we de opeenvolging van ruggen:

- rug van Hoog Linden/Steenveld – Sint-Bernard: 70 à 80 m hoog;
- rug van Pellenberg – Lubbeek: 90 à 106 m hoog (Pellenberg, hoogste punt van de gemeente);
- rug van Heide – Binkom: 80 à 95 m hoog.

Deze ruggen worden doorsneden door beken. De laagste gedeelten bevinden zich in Linden in het dal van de Abdijbeek en aan de andere kant het dal van de Molenbeekvallei (Winge) op de grens van Lubbeek en Sint-Joris-Winge dat op ongeveer 38 m ligt.

Deze heuvels worden algemeen beschouwd als zandbanken, overgebleven van de Diestiaan-transgressie. Deze zandbanken, afgezet aan de kustlijn van de Diestiaansee, waren rijk aan glauconiethoudende zanden. Bij het terugtrekken van de zee verlaagde de grondwaterafstand en werden de zandbanken aan de oppervlakte gebracht, waar het glauconiet oxideerde tot erg resistent limoniet. De vorming van ijzerzandsteen maakte van de zandbanken weinig erosiegevoelige heuvelruggen. Lubbeek wordt doorkruist door een dubbele rij van zulke heuvels. De Lastberg (106 m) is het hoogste punt van een heuvelrij en tevens van het Hageland.

In de depressies verhinderde het grondwater de oxidatie tot limoniet zodat hier het zand vrij vlot kon uitgeschuurd worden tot op oudere tertiaire lagen, in casu het Tongeriaan.

In het Kwartair, meerbepaald tijdens het Pleistoceen, werd een zandleemdek afgezet boven op de tertiaire lagen. Tijdens de laatste ijstijd (Holoceen) konden de riviertjes tussen de depressies belangrijke hoeveelheden alluvium afzetten wegens de stijging van het zeeniveau. Onder andere de Winge (waarvan de Molenbeekvallei deel van uitmaakt) kon toen een brede, vlakke vallei opbouwen, die een oost-west verloop heeft. De gemiddelde hoogte van de vallei is 20 m. Op de heuvels verdween geleidelijk het zandleemdek en kwamen de tertiaire lagen (vooral Diestiaan) opnieuw aan de oppervlakte.

Door de topografie van het terrein treedt erosie van de akkers op in Lubbeek. Vanop de akkers wordt de vruchtbare bovenlaag afgespoeld en dit komt als sediment in de beken terecht.

3.1.2. Bodemstructuur

Gelegen in de zandleemstreek bestaat de bodem overwegend uit zandleem en lichte zandleemgronden. Wegens het wisselende reliëf, de verscheidenheid in grondsubstraat en de erg variabele grondwaterstanden spreekt het voor zich dat er in Lubbeek een grote variatie aan bodemtypes te vinden is. Zand en leembodems, droog tot vochtig, wisselen af, maar toch kunnen een aantal bodemtypes worden onderscheiden naargelang de plaats waar ze voorkomen:

- op de plateau- en hellinggronden komen zowel droge als natte zandleemgronden voor als kleigronden. De droge zandleemgronden zijn voornamelijk terug te vinden in vlakke gebieden, op zachte hellingen of in tamelijk droge en niet door colluvium opgevulde dalen. De natte zandleemgronden zijn terug te vinden in depressies of op vlakke gebieden waar ze omgeven worden door substraten en door menigvuldige ontsluitingen van kleiig, ondoordringbare substraten. De kleigronden liggen verspreid op de hoogste toppen van het gebied (de naar het zuiden gerichte steile hellingen van Pellenberg-Lubbeek) en nemen slechts zeer kleine oppervlakken in.
- in de vallei en depressiegronden komt zandlemig colluviaal materiaal voor. Slechts op de laagst gelegen gronden in de vallei van de Molenbeek en bijrivieren komen leemgronden voor.

De bodemtoestand bepaalt het bodemgebruik. De vruchtbare gronden van het Hageland worden hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw, terwijl de natte valleibodems onder hooilanden en weiden liggen. De bossen werden gereduceerd tot de plaatsen die zich minder lenen voor de landbouw: bosbestanden worden aangetroffen op de Diestiaanheuvelds, op de drogere zandleemgronden of op de natte gronden waar populierbestanden aangeplant werden op de vroegere hooiweiden.

3.1.3. Hydrografie

Lubbeek behoort tot het stroomgebied van de Demer, de Dijle en de Velp. De dwars door de gemeente lopende heuvelrug scheidt de afwateringsgebieden eigenlijk in vier delen die allen hun oorsprong vinden op het grondgebied van de gemeente. Het hydrografisch bekken bestaat uit:

- de **Molenbeek-Leibeek** (cat. 2, 3, 6) in het zuidwesten van de gemeente. De Molenbeek en de Leibeek monden uit in de Dijle ten zuiden van Leuven. Slechts een klein deel van de Molenbeek-Leibeek stroomt door Lubbeek. De beken ontwateren zuid-Pellenberg en zuidwest-Lubbeek.
- de **Abdijbeek** (cat. 2) in het noordwesten van de gemeente. Ter hoogte van Linden splitst de beek zich in de **Tempelbeek** (cat. 3) en de **Abdijbeek** (cat. 3). De Tempelbeek vindt een voedingsbron tussen 60 en 70 meter hoogte gelegen tussen Steenveld en Sint-Maartensberg, terwijl de Abdijbeek zelf ontspringt in de noordelijke helling van de Pellenbergse heuvelds, dicht tegen de grens met Kessel-Lo. Beide beken vloeien naar de Dijle.
- de **Molenbeek** (cat. 2) is een van de vele vertakkingen van de Winge-Molenbeek en loopt doorheen het noord-noordoosten van de gemeente. De beek doorbreekt oostwaarts Lubbeek-Sint-Martinus de centrale heuvelrug. De Molenbeek vertakt zich in een drietal richtingen (Kraaiwinkelbeek, Vloedgracht en Wingebeek) waarvan de oorsprong te vinden is op de noordzijde van de meest zuidelijke heuvelrug. De drie groepen waterlopen stromen samen in het uiterst noordelijke grenspunt van Sint-Joris-Winge, in de Winge die ter hoogte van Rotselaar in de Demer vloeit.
- de **Kraaiwinkelbeek** (cat. 2, 3, 6) en de **Vloedgracht** (cat. 3, 6) liggen in het dal ten noorden van de centrale heuvelrug en ontvangen waters van de noordelijke helling van deze heuvelrug en het water ten noorden van de Diestseseenweg en van de woonkern Sint-Bernard;
- de **Wingebeek** (cat. 2), de derde tak, ontspringt in de noordhellingen van de Binkomse heuvelds waar vele bronnen o.m. de St. Rochusfontein fungeren als voeding;
- de **Broekbeek/Spelthofbeek** ontspringt in de zuidelijke hellingen van Binkom. De Broekbeek is een waterloop van categorie 6. Vanaf de Tiensesteenweg gaat deze over in de Spelthofbeek, een waterloop van categorie 3.
- de **Kleine Velp / Eksterbeemdenbeek** (cat. 3) ontspringt helemaal in de uiterste zuidpunt van Binkom. De Eksterbeemdenbeek en de Broekbeek/Spelthofbeek monden uit op een paar 100 m van elkaar in de Velp.
- de **Springelbeek** (cat. 6): deze gracht ontspringt in Linden en mondt 600 m verder uit in de Abdijbeek. Ze stroomt door de open ruimte voor het kasteelpark van Linden.

- de **Lemingsbeek** (cat.2-6): deze beek loopt door de woonparken in het noorden van Linden en loopt deels op de grens met de gemeente Holsbeek;
- de **Vosselbeek/ Tafelbeek** (cat. 2-6) stroomt door het noorden van de deelgemeente Binkom en mondt in Tielt-Winge uit in de Wingebeek.

Dit netwerk wordt aangevuld met een reeks naamloze waterlopen.

In de gemeente vinden we verschillende brongebieden. In Lubbeek bevinden zich een aantal vijvercomplexen als overblijfselen van grotere vijvers eigen aan de moerassige gebieden van de Molenbeekvallei. Sommigen worden nu als visvijver gebruikt.

Kaart 15: Reliëf en waterlopen

3.2. Natuurlijke structuur

De huidige natuurlijke structuur in de gemeente hangt nauw samen met de historische waterhuishouding en de verschillende vormen van menselijk grondgebruik doorheen de geschiedenis. Het betreft veelal relictten van moeras-, bos-, vijver-, heide-, akker-, weide- en valleibiotopen.

Kaart 16: Bestaande natuurlijke structuur

3.2.1. Bosstructuur

De totale bosoppervlakte te Lubbeek bedraagt 628,15 ha. Daarvan is 122,24 ha openbaar (1/5!) en 505,91 ha niet-openbaar¹⁴. De gemeente Lubbeek heeft enkele bossen in eigendom: het **Calvariebos** (7 ha) gelegen in het centrum van Lubbeek, **Minnezangbos** in Linden (1,56 ha) en **enkele kleinere bosfragmenten** (Krombeek (1,57 ha), Langveld (0,74 ha), Penoutsblok (0,15 ha), Geestbos (0,15 are)). Daarnaast zijn er ook nog een aantal bossen in eigendom van het OCMW Lubbeek: **Horenbosweg** (1,10 ha) in Lubbeek, **Tafelbos** (4,93 ha) in Binkom. Deze bossen zijn niet toegankelijk voor wandelaars. Het **Gasthuisbos** (110 ha) in Pellenberg is eigendom van het OCMW van Leuven en is toegankelijk voor wandelaars. Het **Rondbos** en **Bleekbos** (35 ha, ook 'Lindenbos') in Linden zijn eigendom van het Vlaams Gewest.

De relictzones van bosgebieden, meestal biologisch zeer waardevolle gebieden, liggen zeer verspreid over het grondgebied van Lubbeek. Toch vinden we nog een zekere structuur in de groeperingen van bosgebieden. Zo zijn er de bossen in Linden, het Gasthuisbos in het westen van de gemeente, een bosstrook in het zuidwesten met de bossen '**Nederblok**', **Pellenberg en Lastberg**. Min of meer aansluitend op de vallei van de Molenbeek vinden we een aantal grotere bosgebieden t.h.v. de omgeving kasteel Leenberg, Tafelbos en **Kapellebos**. Centraal ten zuiden van de gemeente, aan de grens met Boutersem, vinden we het '**Grootbos**'.

Verder vinden we nog een aantal biologische waardevolle gebieden (bosfragmenten gekoppeld met andere waardevolle graslanden) langs de Molenbeek-Leibeek, Vloedgracht en langs de Molenbeek. Te Binkom vinden we een groepering van waardevolle gebieden langs de Spelthofbeek.

Door de verkaveling in Hoog Linden is al een groot gedeelte oud bos verdwenen in woonwijken. Ook elders in Lubbeek verdwijnen delen van bosgebieden (of worden ze omgehakt). Belangrijk is wel de aankoop van 80 ha **Chartreuzenbos** door de Vlaamse Gemeenschap (ten noorden van Lubbeek op grondgebied van Holsbeek). Er zijn geen concrete plannen om er een bosreservaat van te maken, noch voor een aangepast beheer. De enige bedoeling momenteel is het bewaren als bos.

De oppervlakte aan bos per inwoner is 4,6 are per inwoner. De gemeentelijke bebossingsindex is 13,7 %. Dit is ongeveer het dubbele van het Vlaams gemiddelde.

¹⁴ bron: GNOP

3.2.2. Beekvalleien

De beekvallei van de **Winge-Molenbeek** loopt doorheen de gemeente van noord naar zuid. De beekvallei passeert ten oosten van de dorpskern van Lubbeek. Op het grondgebied van de gemeente Lubbeek wordt ze Molenbeek genoemd. Deze beekvallei loopt in noordelijke richting verder in de Winge en mondt uit in de Demer. De Molenbeek meandert doorheen bossen. In de meer open gedeelten vinden we duidelijk populieraanplanten en waardevolle graslanden.

Langs de beekvalleien vinden we biologisch waardevolle tot zeer waardevolle gebieden aan. Op de grens met Bierbeek vinden we een reeks waardevolle gebieden langs de Molenbeek en de Leibeeek. Ook langs de Vloedgracht is dit het geval en min of meer aansluitend op deze vallei van de Molenbeek zijn er een aantal grotere gebieden, waarvan concentraties te vinden zijn ter hoogte van de omgeving van het kasteel Leenberg en Kapellebos. Langs de Eksterbeembeek en Spelthofbeek is ook een groepering aanwezig, evenals enkele verspreid gelegen gebieden.

3.2.3. Natuurreservaten

De Spicht (23,6 ha in eigendom – 22,4 ha erkend), het **Koebos** (18,7 ha – grotendeels op grondgebied Bierbeek) en **de Zeyp** (4,79 ha in eigendom) zijn erkende natuurreservaten beheerd door Natuurpunt.

Het reservaat Gellenberg (17 ha in huur/erfpacht) wordt beheerd door Natuurpunt, maar is geen erkend reservaat.

3.2.4. Ecologische infrastructuur

De ecologische infrastructuur in Lubbeek wordt gevormd door bomenrijen, houtkanten, solitaire bomen, graften, perceelsranden, bermen, poelen... Karakteristiek aan het Hageland zijn ook de vele holle wegen.

Houtkanten en bomenrijen werden vroeger veel gebruikt als perceelscheiding, veekering en voor de houtopbrengst. Het zijn vaak kleine natuurgebiedjes op zich en bieden plaats aan allerlei planten en dieren.

Holle wegen situeren zich ter hoogte van de flanken van de heuvels. De meeste ervan hebben een belangrijke biologische en ecologische waarde. Hoogstamboomgaarden vinden we vooral terug in tuinen en rondom boerderijen. Poeltjes kwamen vroeger frequent voor in graasweiden, nu minder.

Langs wegen en paden zijn er ook de ecologisch belangrijke bermvegetaties. Zij hebben immers zowel een toevluchts- als een corridorfunctie (verbindings- en doorgangsfunctie).

3.3. Agrarische structuur¹⁵

Kaart 17: Bestaande agrarische structuur

3.3.1. Profiel van de landbouw

Volgens de landbouwtellingen telt Lubbeek 130 landbouwbedrijven. In 1991 waren dat er nog 227. Dit is een afname van 43 %. Van de 130 bedrijven zijn er slechts 12 verzekerd van opvolging, 63 zijn nu al zeker dat de activiteiten gaan stoppen en 46 landbouwers weten het nog niet.

De dalende trend heeft tot gevolg dat heel veel landbouwbedrijven leeg of op de lijst van de zonevreemde woningen komen te staan. Gezien ongeveer de helft van de landbouwers (48 %) aangeven niet over een opvolger te beschikken, zal deze trend zich in de toekomst verder zetten.

Wat betreft de oppervlakte cultuurgrond merken we een duidelijke stijging: van 2.127,69 ha naar 2.245,84 ha. Hieruit blijkt duidelijk de schaalvergroting (minder bedrijven hebben meer cultuuroppervlakte), een fenomeen gekend in gans Vlaanderen.

Het bodemgebruik in Lubbeek bestaat voornamelijk uit akkers en weiden en de laatste jaren in mindere mate uit boomgaarden. Momenteel veel geteelde gewassen in Lubbeek zijn suikerbieten, winter- en zomertarwe en aardappelen. Ongeveer 22 % van het areaal bestaat uit grasland, 8 % uit lage N-behoefte gewassen, 20 % uit maïs en 50 % andere teelten. De boomgaarden nemen zo een 3 % in. Bekijken we de cijfers van de bedrijfstypes dan merken we dat veel landbouwers aan akkerbouw doen (hoofddeelt of neventeelt).

Tabel 3: Landbouwbedrijfstypes

Pluimveehouderijen	3 %	Mestkalveren	1 %
Akkerbouwers	34 %	Gemengde landbouw	9 %
Combinatie met rundvee	13 %	Combinatie rundvee en akkerbouw	27 %
Melkveehouderijen	6 %	Combinatie rundvee, akkerbouw en veredeling	6 %
Varkens	2 %		

In de gemeente komen bovendien een aantal landbouwverwante bedrijven voor. Het zijn voornamelijk bedrijven die groenten verwerken (witloof, aardappelen). Eén bedrijf houdt zich bezig met het verkopen en herstellen van landbouwmachines.

De ruilverkavelingen kenmerkt een deel van de agrarische structuur in Lubbeek door grote aaneengesloten landbouwpercelen. Lubbeek beschikt over 1.600 ha oppervlakte ruilverkavelingen die tot uitvoering gebracht werden volgens de richtlijnen vastgesteld van de ‘Nationale Landmaatschappij’. Deze verkavelingen hebben enerzijds plaatsgevonden in het gebied ten noorden van Staatsbaan en anderzijds in een groot gedeelte van Lubbeek Sint-Martinus en Lubbeek Sint-Bernard, alsook een klein stukje in Binkom. Te Lubbeek dateert de goedkeuring tot het aanduiden van een ruilverkaveling van 9 juli 1960.

In de verschillende bosgebieden en delen van de Molenbeekvallei geldt een uitrijverbod voor mest. Aan de rand van deze zones en ten westen van de dorpskern van Linden gelden eveneens mestbeperkingen. Deze gebieden zijn dan ook uiterst kwetsbare gebieden op natuurlijk vlak waar toch nog agrarische activiteiten worden uitgevoerd. Conflicten tussen natuur en landbouw kunnen hier optreden.

¹⁵ Cijfers meitellingen NIS, gegevens VLM-Mestbank (www.vlm.be) en GNOP (grote landbouwgebieden)

3.3.2. Ruimtelijke spreiding van de landbouwbedrijven

De ruimtelijke neerslag van de landbouw geeft volgende structuurbeeld:

- een aaneenschakeling van grote landbouwgebieden aansluitend ten westen, noorden en zuiden van het centrum Lubbeek, voornamelijk gekenmerkt door **gemengde landbouw** (zowel akkerbouw als weiland). Dit gebied omvat volgende grote landbouwzones: het landbouwgebied Heide – Uilekot – kasteel Brakum (ten zuiden van het centrum van de gemeente), het landbouwgebied Herendaal – Kwade Schuur (ten westen van het centrum), het landbouwgebied Gellenberg – Dievenhof (noordelijk aansluitend op het centrum) en het landbouwgebied Grotendries – Wauwerdries (oostelijk aansluitend op het valleigebied Molendries).
- een aaneengesloten landbouwzone in het westen van de gemeente, dat enerzijds het plateaugebied omvat gekenmerkt door het landbouwgebied Tinnenpot – De Lo – Pellenbegveld – Kortenberg en anderzijds het landbouwgebied Sint-Bernard – Geestbeek – Schubbeek. Grote **akkerbouwpercelen** kenmerken deze zone;
- aaneengesloten landbouwpercelen in het noordoosten van de gemeente (omgeving Molenbeek) en ten zuiden (omgeving Leibeek) met overwegend **weilanden** (wegens de vochtige bodems);
- een **kleinschalige en versnipperde perceelsstructuur** ter hoogte van Binkom met zowel akkers, weilanden en tuinbouwpercelen;
- enkele grote **boomgaarden** tussen de kern Lubbeek en Sint-Bernard en geconcentreerd rond een aantal hoven en andere gehuchten (Heideken, Hof ter Meren).

3.4. Landschappelijke structuur

Kaart 18: Bestaande landschappelijke structuur

Het grondgebied Lubbeek wordt gerekend tot het Hageland, een heuvelachtig landschap waarbij volgende eigenschappen als kenmerkend worden aangegeven:

- structuurdragende matrix;
- zichtbare open ruimten;
- impact bebouwing;
- betekenis kleine landschapselementen.

Lubbeek komt voor als een brede vallei van kleine beken, die hun bron ter plaatse hebben in drassige weidehellingen op ca. 60 m hoogte, en rustig vloeien tussen 50 m en 40 m, tussen vlakke weiden, die sinds het begin van de 20^e eeuw grotendeels met Canadapopulieren werden bebost. Pellenberg en Binkom zijn voornamelijk gelegen op een **heuvelrug**, terwijl Linden en Lubbeek een heuvelvlakte en een valleivlakte vertonen.

De bebouwing is voornamelijk ontstaan aan de voet van de drogere heuvels rond een gemeenschappelijk plein: de **driesgehuchten**. In Lubbeek zijn veel gehuchten uit vroegere driesen ontstaan. Vooral in Lubbeek Sint-Martinus en Pellenberg hebben zij bepaalde delen van de gemeente hun huidige vorm gegeven. De huidige benaming Molendries, Grotensdries, Wauwerdries, Sint-Gertrudendries en de herkenbare morfologische aanleg duiden nog op deze oorsprong. Ook Binkom is een voorbeeld van een kerkdries, waarvan het patroon en de inplanting van de kerk, huizen en hoeven nog duidelijk de vroegere situatie kenmerkt. Het straatdorp Sint-Bernard is een voorbeeld van een latere bebouwing rondom een belangrijke verbindingsweg (Leuven – Diest).

Holle wegen verbinden in de gemeente de lager gelegen delen met de hoger gelegen velden (80 à 100 m) tussen nog talrijke boshellingen met eik, beuk, kastanje en acacia. In 1973 werd het landschap van de deelgemeente Lubbeek gewijzigd door **ruilverkavelingen**. Toen werden landpercelen gegroepeerd, rechtgetrokken en geschikt langs gedetoneerde wegen, die het fietsverkeer wel bevorderde, maar anderzijds ook werden een aantal hellingen en kanten platgestreken, die allen leiden tot grotere landpercelen. Hierdoor verdwenen meerdere holle wegen, wandelwegen en kerkpaden. In de omgeving van Pellenberg treft men nog vele holle wegen aan.

Het landschap van Lubbeek is verder gekenmerkt door een zeer hoog aantal grote en kleine parken, met hun prachtige oude bomen, dreven, vijvers... In de Landschapsatlas worden deze natuurrelictien aangeduid als relictzones of ankerplaatsen. In Linden en ook in de buurgemeente Holsbeek werden deze bossen grotendeels verkaveld. Men vindt er **woonparken**.

Opmerkelijk in Lubbeek is ook het voorkomen van heel wat kastelen. Bij deze kastelen werden steeds **kasteelparken** aangelegd die aan de gehele omgeving een zekere allure geven. In Lubbeek gaat het om de kastelen 't Serclaes, Leenberg en Brakum. Ten noordwesten van Lubbeek vindt men het complex van het kasteel van Gellenberg. In Pellenberg is er het kasteel het Papenveld dat gelegen is in het parkdomein van de kliniek van Pellenberg en het kasteel Kastanjehof aan de Ganzendries. In Linden is er het kasteel met aangelegd park van de Beaufort en het Rood Kasteel. Dit park is een mooi voorbeeld van 19^{de} eeuwse landschapsarchitectuur.

Ook vindt men in de gemeente vele kastelen, oude boerderijen en herenhuizen uit de 18^e en 19^e eeuw: kerken met kunstschaten, een beschermd pastoriegebouw (1757) en nog wat veldkapellen. Deze werden meestal in de Landschapsatlas aangeduid als specifieke puntrelictien (zie vroeger), bijzondere landschapselementen (zoals solitaire boom, oude bomengroepen...) en bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde. Dit **bouwkundig erfgoed** betreft:

- lemen hoeves: Boskant 28;
- oude woningen: Dorpskring 13, Kortrijkstraat 22, Diestsesteenweg 83-85, 3 oude woningen rond de kerk in Binkom (o.a. oude pastorie);
- langshuizen: Dorpskring 2-3, Dorp 29-31 (Linden);

- enkelhuizen: Staatsbaan 14-16;
- dubbelhuizen: Dorpskring 5, Kortrijkstraat 4, Pastorij Lubbeek;
- kerken: Linden, Lubbeek-St. Martinus, Lubbeek-St. Bernard, Binkom, Pellenberg;
- hoven/hoeves: Hof ter Meren, Gasthuishoeve, Herendaelhoeve, kasteelhoeve Linden, Dievenhof, Witte Vrouwenhoeve, Rooikapelhoeve;
- kapellen: Binkomstraat, Kapelstraat;
- kastelen: Binkomstraat.

Het landschap wordt doorsneden door de **Diestsesteenweg – Staatsbaan**, een bundel van wonen/bedrijvigheid en andere voorzieningen, latere nederzettingvormen.

Beeldbepalende elementen

Oordelen over architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit kunnen nogal uiteenlopen, naargelang de positie, ervaring en kennis van de beoordelaar en de context waarin de beoordeling plaatsvindt. De aanwezigheid van de oriëntatiepunten of plekken, die vanuit een wijde omgeving goed waarneembaar zijn, kunnen worden opgenomen in het lijstje van beeldbepalende elementen:

- de bundel N2 met verweving van wonen/voorzieningen en bedrijven;
- de verschillende kasteeldomeinen;
- het straatdorp Lubbeek Sint-Bernard;
- de woonparken ter hoogte van Linden;
- de verschillende boscomplexen;
- het beboste valleigebied Molenbeek.

Zeer beeldbepalend zijn ook de verschillende oude dorpskernen Sint-Martinus, Linden, Pellenberg en Binkom en voornamelijk de omgevingen rondom de kerk. Vooral Linden heeft een vrij markante kern, met zijn kerk, zijn kerkplein, de dreven...

3.5. Toeristisch-recreatieve infrastructuur

Kaart 19: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

De gemeente Lubbeek heeft vooral een aantrekkingskracht voor dagrecreatieve mensen. De grootste troef voor de gemeente is wellicht de aanwezigheid van vele landhuizen en kastelen met hun tuinen, parken en de bosrijke omgeving. Daarnaast zijn er de waardevolle markante gebouwen.

De dorpskernen, de grote kasteelparken, het groene karakter van de gemeente, de verscheidene fiets- en wandelroutes... dragen ertoe bij dat recreanten een dagje naar Lubbeek komen.

3.5.1. Gebouwen en musea

Er zijn geen musea op het grondgebied van Lubbeek. Het gemeentelijk patrimonium bestaat wel uit tal van waardevolle gebouwen die werden opgenomen in de atlas van het bouwkundig erfgoed of als monument zijn beschermd. De meest opvallende gebouwen zijn kasteelparken, de kerken, enkele oude hoeves...

3.5.2. Verblijfsrecreatie

In de gemeente zijn de verblijfsmogelijkheden zeer beperkt. Er komen een aantal zonevreemde weekendverblijven voor in het Kapellebos.

Er zijn geen hotels, er zijn geen mogelijkheden tot hoevertoerisme en er zijn geen bed-and-breakfast-faciliteiten.

3.5.3. Dagrecreatie

Routes

De Hagelandse Heuvelroute (42 km) loopt doorheen de gemeente.

Verder heeft de gemeente verschillende wandelparcours, waaronder:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| - Lubbeek-centrumwandeling | - Consciencewandeling |
| - Heurebeekwandeling | - Herendaalwandeling |
| - Brakumwandeling | - Heidewandeling |
| - Wauwerdrieswandeling | - Binkomwandeling |
| - Schubbeekwandeling | - Speelbergwandeling |
| - Stenenkruiswandeling | - Hollewegwandeling |
| - Dunbergwandeling | - Hoogtepuntenwandeling |

Doorheen de gemeente loopt de GR-route 128 (Vlaanderenroute, van Wissant naar Aken).

Doorheen het Lindenbos loopt een mountainbikeroute.

Lokale sport- en jeugdvoorzieningen

De belangrijkste sportvoorzieningen situeren zich in Lubbeek-centrum. De overdekte sporthal wordt druk gebruikt. Verspreid over de gemeente liggen de sportvelden (Pellenberg, Lubbeek Sint-Martinus en Linden).

De gemeente beschikt over 5 groene speelpleintjes:

- Lubbeek, Hazeput;
- Binkom, Keiberg;
- Pellenberg, Corthoutslaan;
- Linden, Vedelweg;
- Linden, kerk.

Er zijn drie jeugdhuizen in Lubbeek, namelijk vzw De Cluster (Pellenberg) en vzw De Jeugd Binkom (oud gemeentehuis) en jeugdclub Amigo (Sint-Bernard).

In Lubbeek zijn 2 chiro's, 3 scouts en 1 KLJ-vereniging. In Lubbeek-Sint-Martinus zitten VVKSM St.-Martinus Lubbeek en KLJ Lubbeek. Ze hebben hun lokaal aan de bibliotheek van Lubbeek. In Linden zit er een FOS- en een VVKSM-scouts (FOS de Leeuwkens en VVKSM St.-Kwinten). De FOS heeft zijn lokalen naast het sportveld van Linden (Kerkdreef 7) en de VVKSM heeft lokalen rechtover de school, aan de Wolvendreef. Pellenberg en Binkom hebben een chiro-afdeling: Chiro Crescendo Pellenberg en Chiro Nemas Binkom. Deze verenigingen hebben eveneens eigen lokalen in de kern.

Paardesport

In de gemeente is een paardenmanege gelegen in dagrecreatief gebied. Het betreft manege Waterhof.

Watersport

In de gemeente zijn een aantal visvijvers gelegen o.a. aan de Vloedgracht, achter de Staatbaan en aan het Nederblok.

3.6. Nederzettingsstructuur

3.6.1. Wonen

De nederzettingsstructuur is het patroon dat wordt gevormd door het geheel van alle bebouwingsvormen in een bepaald gebied.

Kenmerken van het woningbestand

Op 1 januari 2003 werden 5.020 particuliere huishoudens in de gemeente geregistreerd. Er kan vanuit gegaan worden dat er ongeveer evenveel bewoonde woongelegenheden waren.

Meer gedetailleerde cijfers zijn af te lezen uit de bevolkings- en woningtelling van 1991¹⁶.

Op 1 maart 1991 waren er 4.242 bewoonde woongelegenheden waarvan:

- 93 % ééngezinswoningen;
- 7 % appartementen.

Differentiatie naar de aard van de particuliere ééngezinswoning geeft volgende verhouding aan:

- 75 % open bebouwing;
- 15 % halfopen bebouwing;
- 5 % gesloten bebouwing;
- 5 % appartementen/studio's.

Voornamelijk Hoog Linden telt veel huizen in open bebouwing (92 %) en maar weinig appartementen en rijwoningen. Linden-centrum heeft het laagste aandeel open bebouwing (53 %) en het hoogste aandeel huizen in de halfopen en gesloten bebouwing. In de woonkern Sint-Martinus treft men proportioneel veel appartementen en huizen in halfopen bebouwing aan.

In de gemeente Lubbeek zijn momenteel twee rusthuizen aanwezig. Sint Dominicus in de kern van Sint-Bernard met een capaciteit van 77 bedden en Home Oase in de kern van Binkom met een capaciteit van 29 bedden. Daarnaast beheert het OCMW naast het rusthuis in Sint-Bernard 40 serviceflats (Prinses Astrid).

Demografische kenmerken

Op 1 januari 2003 telde de gemeente 13.606 inwoners. De spreiding van de bevolking over het gemeentelijk grondgebied is onregelmatig, met een dichtbevolkt westelijk deel, aansluitend op de agglomeratie Leuven, en een dunbevolkt centraal en oostelijk deel. Hoewel de deelgemeente Lubbeek zowel naar aantal inwoners (toestand 1 januari 1998) als naar oppervlakte de grootste deelgemeente is (respectievelijk 5.132 inwoners en 2.421 ha) bedraagt de dichtheid slechts 212 inwoners per km². De bevolking is bovendien verspreid over de twee woonkernen: Lubbeek zelf (Sint-Martinus) met 3.001 inwoners en Sint-Bernard (lintdorp langs de N2) met 2.131 inwoners.

De deelgemeente Linden is naar oppervlakte de kleinste deelgemeente (599 ha) maar telt wel het tweede hoogste aantal inwoners (4.803) en heeft veruit de grootste bevolkingsdichtheid, nl. 802 inwoners per km². Linden telt 36 % van de bevolking op 13 % van de oppervlakte. Ook hier zijn er twee duidelijke gescheiden kernen: Linden centrum (2.739 inwoners) enerzijds en de residentiële wijken Hoog Linden en Steenveld (samen 2.055 inwoners) anderzijds.

De deelgemeente Pellenberg benadert met zijn 2.073 inwoners voor 809 ha het dichtst het gemeentelijk gemiddelde (256 inwoners per km²).

Binkom is veruit de kleinste en dunst bevolkte deelgemeente: 1.392 inwoners voor 777 ha, zijnde slechts 179 inwoners per km².

¹⁶ bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, volks- en woningtelling, 1991

3.6.2. Ruimtelijke neerslag van de nederzettingsstructuur

De fusiegemeente Lubbeek bestaat uit 4 deelgemeenten (Linden, Pellenberg, Lubbeek en Binkom) en 5 kernen. Dit gezien de deelgemeente Lubbeek wordt opgedeeld in 2 kernen: Lubbeek St.-Martinus en Lubbeek St.-Bernard.

Dorpskernen

Dorpskernen zijn historisch gegroeide kernen die in de loop van de tijd zijn aangedikt met verkavelingen. In de kernen komen verscheidene woonondersteunende voorzieningen voor.

Volgende dorpskernen kunnen onderscheiden worden:

- **Lubbeek – Sint-Martinus** is het centrum van de gemeente. Het centrum (aangeduid op het gewestplan als woongebied) is geconcentreerd rond het dorpsplein (rotonde), op het kruispunt van 4 lokale invalswegen. Ten westen van het centrum situeert zich een groot woonuitbreidingsgebied dat deels reeds is verkaveld.
Differentiatie naar de aard van de woningen in Lubbeek Sint-Martinus toont dat ongeveer 68 % open bebouwing is, 14 % halfopen, 8 % gesloten bebouwing en 10 % appartementen/studio's. In vergelijking met de gemeente beschikt Sint-Martinus over een relatief groot aandeel appartementen. Naar ouderdom van de woningen kent deze kern globaal het oudste woningbestand (ongeveer 36 % dateert van voor 1945). Dit ouder woningbestand kenmerkt zich voornamelijk in het centrum van de dorpskern.
- via het woonlint Gellenberg maakt men verbinding met de tweede kleinere dorpskern **Lubbeek Sint-Bernard**, een typisch voorbeeld van een straatdorp. De bebouwing is er geconcentreerd en gegroeid langs de Staatsbaan (N2), een belangrijke invalsweg van het regionaalstedelijk gebied Leuven en met uitlopers langs de dwarswegen ten zuiden van de steenweg.
Ook Lubbeek Sint-Bernard beschikt over een evenwichtig aanbod voorzieningen voor haar inwoners, met naast basisvoorzieningen ook kleinhandel, bedrijvigheid en horeca. De ligging langs de Staatsbaan is hiervoor deels een verklaring.
Deze oude kern Sint-Bernard heeft toch ook vrij veel oudere woningen (ca 37 % dateert van voor 1945), maar ook vrij veel recente woningen uit de jaren '80 (18 %).
Differentiatie naar de aard van de woningen geeft volgende verhouding weer in de kern Sint-Bernard: 67 % open bebouwing, 14 % halfopen bebouwing, 6 % gesloten bebouwing en 3 % appartementen of studio's.
Ten noorden van het straatdorp situeert zich een verkaveling die deels is ingevuld (53 woningen) en deels nog vrijligt.
- de meest landelijke deelgemeente in Lubbeek is **Binkom**, de meest oostelijke hoek van Lubbeek. De bebouwing van deze deelgemeente is uitgewaaierd langs de verschillende wegen, nl. de Tiensesteenweg, Meenselstraat en Binkomstraat. Het aantal voorzieningen is hier beperkt. Binkom is sterk gericht op Tienen. Maar liefst 80 % van de bebouwing in Binkom bestaat uit open bebouwing, 14 % halfopen, 2 % gesloten en 4 % appartementen en studio's. Dit uit zich in langgerekte linten. Ter hoogte van de Meenselstraat rond de kapel H. Rochus kenmerkt zich ook nog een vrij geconcentreerde bebouwing, als het ware te vergelijken met de kern van Binkom langs de Tiensesteenweg. Geheel de woonzone in de deelgemeente Binkom is op het gewestplan als landelijke woonzone aangeduid. Binkom en de Meenselstraat kunnen dan ook als 1 kern aanzien worden.
- aansluitend bij de Leuvense agglomeratie kenmerkt zich in het westen van de gemeente de dorpskern **Linden**. Het oude centrum van Linden is uitgegroeid in de richting van de Diestsesteenweg (langs de Wolvendreef en Gemeentestraat) en langsheen de Houwaartsstraat en vormt de meest dicht bebouwde kern van Lubbeek. Gezien de korte afstand van Leuven is het voorzieningenaanbod hier mager te noemen.
Deze dorpskern heeft het laagste aandeel open bebouwing (53 %) en het hoogste aandeel huizen in halfopen en gesloten bebouwing. Dit bevestigt de sterke concentratie van de bebouwing.
- ook aansluitend bij Leuven kenmerkt zich nog een vrij landelijke dorpskern **Pellenberg** waar een aantal winkels en diensten dienst doen voor de plaatselijke bevolking. Aanpalend aan de dorpskern

situeert zich een grote verkaveling (Loveld). Beperkte lintbebouwing treedt op langs de Plein en Ganzendries als uitdeining van de kern. Ten oosten van de dorpskern situeert zich een klein woonpark dat volledig is ingenomen.

De aard van de bebouwing bestaat uit 74 % open bebouwing, 14 % halfopen, 8 % gesloten en 4 % appartementen / studio's.

Woonparken

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Het zijn meestal verkavelingen met ruime percelen en grote villa's (open bebouwingsstructuur). In principe zijn er in de woonparken geen voorzieningen aanwezig en is er geen binding met een dorpskern.

Deel uitmakend van de deelgemeente Linden liggen ten noorden en noordwesten de riant verkavelingen **Steenveld** en **Hoog Linden** in een bosrijke omgeving dat sterk onder verstedelijkingsdruk ligt. Welstellende uitwijkingen uit Leuven vinden (of zoeken) hier een groene, stijlvolle woonomgeving. Dit woonpark loopt ook in Leuven en Holsbeek verder.

Een kleiner woonparkje situeert zich ten oosten van de dorpskern Pellenberg in bosgebied Lastberg.

Driesgehuchten

Driesgehuchten zijn kleine concentraties van (landbouw)woningen in de open ruimte met een gesloten bebouwingsstructuur die geen binding hebben met de dorpskern. Ze hebben een belangrijke historische dimensie: het zijn landbouwgehuchten die zijn uitgegroeid rond een gemeenschappelijk plein waarop het vee 's avonds werd samengedreven en ze worden dikwijls met hun toponiem al aangeduid op de historische kaarten. Gehuchten worden gekenmerkt door hun uiteengelegde structuur en hun beperkte omvang.

In Lubbeek liggen de driesgehuchten aan de voet van de drogere heuvels. De meeste van deze historische driesgehuchten zijn in de loop van de geschiedenis sterk (lintvormig) uitgegroeid.

Voorbeelden in Lubbeek hiervan zijn de gehuchten Molendries, Sint-Gertrudendries, Wauwerdries, Grotendries, Ganzendries en Groenendries (langs de Tiensesteenweg),...

Woonlinten

Woonlinten kenmerken zich door een lineair bebouwingspatroon langs één of beide zijden van de weg. De achterliggende gronden zijn dikwijls onbebouwd. Deze typische lintbebouwing is voornamelijk terug te vinden als uitlopers van de kernen. Deze woningen hebben meestal geen stedenbouwkundige of typologische eenheid. De bebouwingsstructuur bestaat voornamelijk uit open bebouwing en er komen in principe geen voorzieningen voor. De woonlinten werden afgebakend op basis van bestaande toestand, er komen dus ook zonevreemde linten voor.

De typische lintbebouwing is voornamelijk terug te vinden langsheen verbindingswegen tussen dorpskernen en als uitlopers van de kernen. Deze woningen hebben meestal geen stedenbouwkundige of typologische eenheid en zorgen voor een breuk in het landschap.

Minimaal worden de bestaande woonlinten opgenomen zoals voorgesteld op het gewestplan. Dit werd aangevuld met bestaande woonlinten op basis van de kleurentopografische kaart. Volgende linten worden opgenomen in de bestaande nederzittingsstructuur: de bijna doorlopende bebouwing langs de Diestsesteenweg-Staatsbaan, bebouwing langs Tiensesteenweg, Geestbeek, Roth, Vosken, Schubbeek, Heideken, Heide, Plein, Kapelstraat, (deeltje) Ganzendries, (deeltje) Grotendries, Terkeyen, Gellenberg, Binkomstraat, Uilekot, Bollenberg, Broekstraat, Ledigheidweg, Kwade Schuur, Dunberg, Houwaartstraat, Nachtegalenstraat-Jan Davidtsstraat, Steenveldstraat, Boutersemstraat, Helstraat, Langelostraat-Zavelstraat-Rozenweg, Oude Baan-Zandveldstraat, Endepoelstraat en de Meenselstraat en omgeving (Parijsstraat, Hulst, Sint-Rochus en Bloemstraat).

Verspreide, geïsoleerde bewoning en bouwvrije open ruimte

In Lubbeek zijn heel wat geïsoleerde woningen of gebouwen in de open ruimte aan te treffen. Zo wordt de bosrijke vallei van de Molenbeek steeds meer versnipperd door geïsoleerde bebouwing. Ook

de open ruimte ten westen van Lubbeek Sint-Martinus wordt meer en meer versnipperd door bebouwing. Lubbeek telt zo'n 600-tal zonevreemde woningen.

Een aantal van de verspreide bebouwing is markant. Onder een markant gebouw wordt verstaan een gebouw waarvan het behoud van algemeen belang is wegens de historische, wetenschappelijke, industrieel-archeologische, architecturale of andere socio-culturele waarde.

3.6.3. Voorzieningen & handel, diensten en horeca

In dit punt worden enkel die voorzieningen besproken die een verzorgende functie hebben voor de plaatselijke bevolking. Deze zijn voornamelijk terug te vinden in de dorpskern vermengd met andere functies. Het werken, wat zorgt voor de tewerkstelling van mensen in (en buiten) de gemeente wordt besproken in een volgend hoofdstuk. Deze structuur heeft meestal een grotere inslag op de ruimte.

Winkels en diensten

De winkels en diensten liggen verspreid over de diverse dorpskernen. Ze doen voornamelijk dienst voor de plaatselijke bevolking. Het gaat hier vooral over primaire voorzieningen (bakker, slager...). Bekijken we de spreiding van de voorzieningen over de kernen, dan merken we dat er in Lubbeek en Linden ruim driekwart (78 %) van voorzieningen gevestigd zijn. Pellenberg huisvest 15 % en Binkom slechts 7 %.

De deelgemeente Lubbeek met Lubbeek Sint-Martinus en Sint-Bernard heeft het meest evenwichtig voorzieningenpakket voor haar inwoners. Naast basisvoorzieningen komen in deze deelgemeente ook aanvullende voorzieningen voor, zoals kleinhandel en horeca. Deze zijn ruimtelijk sterk geconcentreerd rond de Staatsbaan en de kern van Lubbeek zelf.

De deelgemeente Linden beschikt over een heel beperkt aandeel basisvoorzieningen, wat aangeeft dat de inwoners zich hiervoor richten naar Leuven en/of het gebruiken van deze diensten koppelen aan de werkactiviteit. Het accent ligt zeer sterk op persoonlijke diensten en persoonsverzorging, de aanwezige kleinhandel en horeca is zeer beperkt. Veel diensten zitten verweven in de residentiële woonwijken. In de kern van Linden is er in het gebied Wolvendreef-Kerkdreef- Nachtegalenstraat-Korenbloemstraat-Gemeentestraat-Diestsesteenweg wel een beperkte concentratie. Verder vinden we ook een concentratie rond de N2.

Ook in de deelgemeente Pellenberg gaat het bij de voorzieningen voornamelijk om persoonlijke diensten en/of diensten voor persoonsverzorging. Van enige concentratie kan gesproken worden in de kern, rond Ganzendries-Kerkplein-Kerkweg-Slijkstraat-Lostraat-Kapelstraat.

In Binkom bestaat het beperkte voorzieningenaanbod voornamelijk uit diensten voor persoonsverzorging, persoonlijke diensten en horecazaken. Deze zijn voornamelijk geconcentreerd rond de Tiensesteenweg en voornamelijk aan het kruispunt met de Meenselstraat.

Algemene openbare voorzieningen

De gemeentelijke voorzieningen zijn bijna allemaal gesitueerd in de dorpskern van Lubbeek Sint-Martinus, centraal in de gemeente. Het zijn onder ander het gemeentehuis, het politiecommissariaat en de bibliotheek. Het OCMW is in Lubbeek Sint-Bernard gesitueerd. Lubbeek beschikt over 2 rustoorden (Lubbeek Sint-Bernard en Binkom) en over serviceflats in Sint-Bernard.

In Linden, Pellenberg en Sint-Bernard zijn er parochiezalen / ontmoetingscentra. In Binkom ligt de feestzaal Santro en in Lubbeek ligt de feestzaal Libbeke.

Het gemeentelijk containerpark is gelegen langs de Bollenberg, ten westen van Lubbeek Sint-Martinus. Hierdoor ligt het vrij centraal voor de verschillende dorpskernen.

Er zijn zes begraafplaatsen aanwezig. Een ervan is gelegen buiten de dorpskernen (nieuwe begraafplaats voor de kern Sint-Martinus), palend aan het containerpark. De vijf andere zijn gesitueerd in de vijf dorpskernen.

Sport- en recreatieve voorzieningen

De belangrijkste sportvoorzieningen situeren zich in Lubbeek-centrum. De overdekte sporthal wordt druk gebruikt.

Verspreid over de gemeente liggen de sportvelden en oefenvelden (Pellenberg, Lubbeek Sint-Martinus en Linden).

De gemeente beschikt over 5 groene speelpleintjes:

- Lubbeek, Hazeput;
- Binkom, Keiberg;
- Pellenberg, Corthoutslaan;
- Linden, Vedelweg;
- Linden, kerk.

De turnzaal van de gemeenteschool in Linden staat tevens open voor verenigingen.

Ter hoogte van de dorpskern Sint-Bernard bevindt zich een manege, gelegen in dagrecreatief gebied. Verder vinden we in Sint-Bernard enkele visvijvers waarvan enkele gelegen in dagrecreatief gebied en enkele zonevreemd zijn.

Onderwijsvoorzieningen

Er is in de gemeente Lubbeek een goede basis aan onderwijsinstellingen. Zo beschikken alle dorpskernen met uitzondering van Lubbeek Sint-Bernard over hun eigen kleuter- en lagere school. De school in Linden is momenteel te klein aan het worden voor het aantal leerlingen. De school in Binkom moet worden opgewaardeerd. Momenteel volgen de leerlingen in Pellenberg les in containerunits die zich bevinden achter de refter en achter de turnzaal.

Voor het middelbaar onderwijs is men aangewezen op Leuven en Tienen.

Kaart 20: Nederzettingsstructuur (wonen en woonondersteunende voorzieningen)

3.7. Economische structuur

Deze structuur is belangrijk voor de tewerkstelling in de gemeente. Het gaat hier vooral over be- en verwerkende bedrijven. De bedrijven worden volgens hun ruimtelijke kenmerken ingedeeld.

Tewerkstelling

De fusiegemeente Lubbeek heeft ten opzichte van de andere landelijke gemeenten van het Hageland een vrij grote lokale tewerkstelling. Met 2.103 arbeidsplaatsen vertegenwoordigt zij 4,3 % van de tewerkstelling van de regio.

Procentueel gezien is de tewerkstelling in de landbouwsector in Lubbeek erg beperkt, slechts 1,4 % van de sectorale tewerkstelling is er nog in deze sector. De secundaire sector is goed voor 18,6 % van de tewerkstelling. In Lubbeek zijn de tertiaire en kwartaire sector goed voor 80 % van de tewerkstelling. Het hoofdaandeel met 53 % komt hierbij op rekening van de kwartaire sector met het universitair ziekenhuis te Pellenberg.

In Lubbeek is ongeveer 12 % van de actieve bevolking zelfstandig. Vooral in de landbouw en in de dienstensector is het aandeel van de zelfstandigen groot.

Van de 13.606 inwoners in 2003 waren er 6.414 actief op de arbeidsmarkt, hetzij als werkzoekende (194), hetzij als werkende (6.220). Om een idee te krijgen van hoeveel personen van deze beroepsbevolking in de gemeente zelf werkzaam zijn, moeten wij terugvallen op de cijfers van de volkstelling van 1991. In dat jaar had de fusiegemeente 12.495 inwoners en een beroepsbevolking van 5.301. Dus 20,5 % van de actieve bevolking (1.087) was toen in Lubbeek zelf tewerkgesteld, wat vrij hoog is voor een buitengebiedgemeente.

Ruimtelijk economische structuur

Kaart 21: Nederzettingsstructuur (bedrijvigheid)

Bij de bedrijven zien wij dat bijna 60 % van de bedrijven gelokaliseerd is in de deelgemeente Lubbeek. Heel wat van deze bedrijven zijn gesitueerd langs de Staatsbaan. Zij komen er verweven met het wonen voor of zijn gelokaliseerd op een van de twee bedrijven langs deze steenweg gelegen ambachtelijke zones. Ook in de kern van Lubbeek komen de bedrijven verweven met het wonen voor. Van een concentratie van bedrijven kan hier niet gesproken worden. Verder komen er nog verspreid in het landbouwgebied enkele bedrijven voor.

Ongeveer 60 % van de bedrijven zijn gelokaliseerd in de deelgemeente Lubbeek, in de dorpskern Lubbeek en voornamelijk in Sint-Bernard, langs de Staatsbaan. Zij komen er verweven met het wonen voor of zijn gelokaliseerd langs deze steenweg of zijn gelegen in de volzette **ambachtelijke zone Sint-Bernard** (5 ha). Ook in de kern Lubbeek Sint-Martinus komen de bedrijven verweven met het wonen voor. Van een concentratie van bedrijven kan hier niet worden gesproken. Verder komen er nog verspreid in het landbouwgebied een aantal bedrijven voor.

Ongeveer 20 % van de bedrijven is gelegen in de deelgemeente Linden. Zij komen verspreid over de deelgemeente voor, verweven met het wonen. Concentratiegebieden zijn er binnen deze deelgemeente niet, wel situeren zich verschillende bedrijven langs de N2. De ambachtelijke zone langs de Diestsesteenweg vormt hier geen concentratie van bedrijven. De zone wordt immers volledig ingenomen door één bedrijf, namelijk door electriciteits- en gasmaatschappij PBE.

De grootste **lokale ambachtelijke bedrijvenzone Sint-Maartensberg** van 9 ha is volledig ingenomen. Ten noorden van de Diestsesteenweg ligt een klein **industriegebiedje** ingenomen door het bedrijf ARCA.

In de dorpskernen Pellenberg en Binkom zijn heel wat minder bedrijven gelokaliseerd. Zij zijn goed voor een aandeel van respectievelijk een kleine 13 % en 9 % van de bedrijven van Lubbeek. Zij liggen verspreid in deze deelgemeente, meestal verweven met de woonfunctie. In Binkom zijn de Tiensesteenweg en de Meenselstraat twee wegen waarlangs de verschillende bedrijven zich gelokaliseerd hebben, voornamelijk aan het kruispunt van de twee wegen zit een concentratie van handel. In Pellenberg kunnen aldus Ganzendries en de Lostraat naar voor worden gehaald.

Verder komen er ook veel **verspreide bedrijven** voor in het landelijk gebied. Zij hebben veelal geen aansluiting met een woonkern en komen meestal niet gegroepeerd voor met andere bedrijven. Ze kunnen zone-eigen zijn (in landelijk woongebied) of zonevreemd. Op de kaart merken we een concentratie van zonevreemde bedrijven langs de N2 en op de bebouwde valleirand.

Zonevreemde verspreide bedrijven zijn bedrijven die zich geheel of gedeeltelijk hebben opgericht binnen een niet-geëigende zone van het gewestplan en welke niet aansluiten bij bestaande bedrijvenconcentraties of woonkernen. De gemeente heeft in haar sectoraal BPA een aantal van deze bedrijven opgenomen. Het betreft volgende bedrijven:

- André Celis Willemans: marmer, graniet natuursteen;
- Beken Michel: metaalbewerking, smederij;
- Dethier Robert: houtbewerking;
- Ritske NV: groothandel dierentoebehoren;
- Wera Willem: garage.

Voor deze bedrijven zijn de ontwikkelingsperspectieven duidelijk bepaald.

Verder zijn er ook een aantal verspreide activiteiten die niet in aanmerking komen voor opname in een sectoraal BPA:

- handelszaken: Baets (drankenhandel), de Bandenman (banden voor motors en scooters), Happyland (speelgoed), Jadimex bvba (handel in tropisch hout en tuindecoratie);
- landbouwverwante bedrijven: Bastiaans (groenteverwerking), Daems (aardappelschilbedrijf), De Becker (aardappelen), transport Frooninckx (mesttransport en –opslag, loonwerk), kennel van Herendaal (hondenfokkerij), Pasteels (verkoop van landbouwvoertuigen en herstellingen na verkoop);
- andere activiteiten die niet als bedrijf kunnen worden aangeduid: geluidsstudio Borderland Music, hobby-garagist Lemmens, verpakking Techno Sales.

Bedrijven die binnen het landelijk woongebied gelegen zijn of binnen ambachtelijke zone zijn in principe niet zonevreemd. Bij uitbreiding kunnen deze bedrijven echter wel zonevreemd worden als ze geen uitbreidingsmogelijkheden meer op het eigen terrein of binnen de 50 m van het landelijk woongebied hebben. Tot deze categorie behoren: garage Blockx, de Bandenman, garage Van Hellefont, garage Michel, houtbewerking Ottenburg, AVEVE-tuincenter, wasserij van Lubbeek, Celis (bouwmaterialen), Scheys beton.

Voor het bedrijf Celis wordt in het sectoraal BPA wel gesteld dat het bedrijf bij uitbreiding geheel of gedeeltelijk dient te herlokalisieren. Voor Scheys beton wordt voorgesteld om bij dringende noden die niet kunnen gerealiseerd worden zonder zonevreemd te gaan, een planologisch attest aan te vragen.

3.8. Lijninfrastructuur

Dit zijn verbindende elementen (wegen, spoor, waterwegen...) tussen de verschillende activiteiten in de functionele ruimte. Het zijn duidelijk herkenbare elementen in het fysieke landschap.

3.8.1. Weginfrastructuur

Kaart 22: Bestaande verkeersinfrastructuur

Weg met regionale verkeersfunctie

De belangrijkste weg in de gemeente Lubbeek is de **N2, de verbindingsweg Leuven-Diest**. Deze gewestweg doorkruist de gemeente in het noorden van west naar oost. In het Provinciaal Structuurplan Vlaams-Brabant werd deze weg geselecteerd als secundaire weg type III. Dit zijn wegen waarvan de verkeersfunctie in principe wordt overgenomen door een parallelle infrastructuur. Daarom wordt langs deze secundaire wegen type III de verkeersfunctie afgebouwd, ten voordele van het openbaar vervoer en het fietsverkeer. Ook de **N3, de verbindingsweg Leuven-Tienen**, die ten zuiden van de gemeente loopt, werd gecategoriseerd als secundaire weg type III.

Ten oosten van Lubbeek loopt tenslotte de **N223 als verbinding tussen Aarschot en Tienen** en als verzamelweg voor het verkeer uit de maas tussen de E40 en E314. Deze provincieweg is geselecteerd als secundaire weg type I.

Weg met lokale verkeersfunctie

Het merendeel van de wegen in Lubbeek zijn lokale gemeentewegen (209 km). De wegen en straten die hiervan een meer lokale verkeersfunctie hebben zijn de volgende:

- Gellenberg: verbinding Lubbeek dorp met N2 in Sint-Bernard;
- Geestbeekstraat: verbinding N2 in Sint-Bernard met Kortrijk-Dutsel;
- Plein-Kapelstraat-Ganzendries: verbinding N2 over Pellenberg dorp naar Lovenjoel (N3);
- Lostraat: verbinding Pellenberg via Kessel-lo met Leuven;
- Bollenberg-Lubbeekstraat: verbinding Lubbeek dorp met Pellenberg;
- Binkomstraat: verbinding Lubbeek dorp met Binkom (N3);
- Terkeyen – Kalenberg: verbinding Lubbeek dorp met Kerkom;
- Vosken – Roth: verbinding Sint-Bernard (N2) met Sint-Pieters-Rode;
- Rozenweg-Langelostraat: verbinding Linden met Korbeek-Lo;
- Nachtegalenstraat-Plein: verbinding Linden over Kessel-Lo naar Leuven;
- Meenselstraat: verbinding Binkom (N223) met Meensel-Kiezegem;
- Helstraat: verbinding Binkom met Glabbeek;
- Boutersemstraat: verbinding Binkom-Boutersem.

De andere wegen zijn te beschouwen als woonstraten (in de kernen of verkavelingen) of landelijke wegen, waarbij moet opgemerkt worden dat de landelijke wegen veelal een woonstraatfunctie hebben.

3.8.2. Fietsinfrastructuur

Langs de voornaamste verbindingswegen tussen de dorpskernen in Lubbeek zijn fietspaden aanwezig. Zo bevinden zich fietspaden langs de doorgangsweg N2 over het ganse traject op het Lubbeekse grondgebied. Daarnaast zijn er volgende fietspaden naar de dorpskernen:

- van Pellenberg richting Leuven en richting ziekenhuis;
- van Linden naar het oosten richting Geestbeek;
- van Lubbeek centrum naar de N2 en naar Binkom;
- vanuit Binkom naar Lubbeek centrum en richting Meensel en langs de N223 die door het centrum gaat.

Verder zijn er hier en daar nog fietspaden aangelegd langs de bebouwingslinten, zoals de Boutersemstraat, Helstraat, Schubbeek, Geestbeek, de Endepoelstraat en Terkeyen.

Het aanbod aan recreatieve fietsroutes beperkt zich tot de Hagelandse Heuvelroute, een fietsroute van 42 km. Deze route vertrekt in het dorpscentrum van Lubbeek en gaat verder via Binkom, Attenrode tot Kiezegem en terug naar Lubbeek. Zij voert de fietser langs diverse kastelen, kerken, mooie landschappen en andere bezienswaardigheden die de gemeente rijk is.

In het kader van het provinciaal fietsbeleid zijn de functionele en recreatieve fietsroutes in Vlaams-Brabant geïnventariseerd, van waaruit onderzocht is of er nood aan nieuwe verbindingen is of waar verbreding zich opdringt. Dit beleid heeft tot doel een netwerk van aantrekkelijke fietsverbindingen te realiseren in het kader van een grensoverschrijdend fietsroutenetwerk. Zo dringt zich voor de N2 een herinrichting op. Naar Tienen toe is de huidige situatie goed.

3.8.3. Openbaar vervoer

Kaart 23: Openbaar vervoer

Buslijnen

De gemeente Lubbeek wordt door 7 buslijnen ontsloten naar Leuven en door 1 buslijnen met Tienen, 1 met Aarschot en 1 met Diest.

Buslijn 485 (Snelbus Leuven – Lubbeek – Tienen) vormt de belangrijkste drager van het openbaar vervoersnetwerk in de gemeente Leuven. De buslijn verbindt Tienen via Lubbeek met Leuven. Hierdoor wordt de gemeente goed ontsloten naar de dichtstbijzijnde stedelijke gebieden. Deze buslijn heeft haltes in de kernen Binkom, Lubbeek, St.-Bernard en Linden.

Buslijn 370 (Leuven - Tielt – Diest) vormt de tweede voornaamste drager van het openbaar vervoersnetwerk in de gemeente. Deze lijn verbindt Diest via Lubbeek naar Leuven. Ook door deze lijn wordt Lubbeek goed ontsloten naar de omliggende stedelijke gebieden. Deze lijn doorsnijdt de gemeente langs de N2. In de kernen St.-Bernard en Linden kan een overstap gemaakt worden op buslijn 485.

De **buslijnen 3 (Leuven – Pellenberg – Lubbeek), 371 (Leuven – Hoog Linden), 372 (Leuven – Linden Stenenveld – Lubbeek Geestbeek), 373 (Leuven – Lubbeek – Meensel – Assent) en 374 (Leuven – Houwaart – Tielt)** hebben voornamelijk een ontsluitende functie naar het stedelijk gebied Leuven. Buslijn 3 is de voornaamste buslijn voor het zuidelijke deel van de gemeente. Het is de enige lijn die Pellenberg verbindt met Leuven of de kern van Lubbeek. In Linden kan een overstap gemaakt worden op buslijn 485. De lijnen 371 en 372 ontsluiten de kern van Linden met Leuven. Enkel lijn 372 kruist de N2, waar overstappen op andere lijnen kunnen voorzien worden. Lijn 373 heeft naast een verbinding naar Leuven ook een belangrijke ontsluitende functie voor de gemeente Lubbeek zelf. De lijn volgt nagenoeg het traject van de Snelbus 485 en doet de kernen Binkom, Lubbeek, St.-Bernard en Linden aan, maar voorziet in meer haltes langs de lijn. Lijn 374 ontsluit voornamelijk de kern St.-Bernard naar Leuven.

Buslijn 392 (Aarschot – Houwaart – Tielt – Binkom), welke in het oosten van de gemeente gelegen is zorgt voor een ontsluiting naar het stedelijk gebied Aarschot. Hierdoor wordt de gemeente naar alle stedelijke gebieden in de regio ontsloten.

Naast deze lijnen wordt de gemeente bediend door 6 **schoolbussen**:

- buslijn 520: Linden – Kessel-Lo – Leuven – Heverlee;
- buslijn 524: Tielt – Leuven – Heverlee;
- buslijn 525: Lubbeek Geestbeek – Leuven – Heverlee;
- buslijn 527: Honsel – Lubbeek – Heverlee;
- buslijn 585: Lubbeek – Kerkom – Attenrode-Wever – Tienen;
- buslijn 590: Pellenberg – Lubbeek – Aarschot.

Daarnaast worden er twee **marktbus**sen voorzien:

- buslijn 639: Hoog Linden – Leuven;
- buslijn 685: Lubbeek – Kerkom – Attenrode-Wever – Tienen.

Door de gemeente rijden twee **nachtbus**sen:

- buslijn 3: Leuven – Lubbeek;

- buslijn 370: Leuven – Linden – Lubbeek – Kraaiwinkel.

Lubbeek wordt tenslotte door 1 **belbuslijn** bediend:

- buslijn 717: Bierbeek – Lubbeek – Oud-Heverlee.

Spoorverkeer

Er is geen station en geen spoorlijn in Lubbeek. Treinreizigers zijn aangewezen op Leuven, wat gemakkelijk te bereiken is met het openbaar vervoer.

3.9. Synthese bestaande ruimtelijke structuur

Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur Lubbeek

De gemeente Lubbeek is in de eerste plaats vooral een woongemeente met een redelijk aanbod aan woonondersteunende voorzieningen (openbare voorzieningen, handel, horeca en diensten) van voornamelijk lokaal belang. Het wonen is gebonden aan het reliëf dat is opgebouwd rond heuvelruggen en valleien. De kernen Pellenberg en Binkom komen voor op de plateauhellingen en de andere kernen Lubbeek Sint-Martinus en Linden liggen aan de beekvalleien de Molenbeekvallei en de Abdijbeek. De andere dorpskern Lubbeek Sint-Bernard is een voorbeeld van een straatdorp langs de belangrijke verbindingsweg Leuven-Diest.

Elke kern heeft zijn eigen karakter. De westelijke zijde van de gemeente, met name de dorpskern Linden, wordt ‘gedrukt’ door het stedelijk gebied Leuven en kent een hoge dichtheid van bebouwing. Aanpalend situeren zich een aantal verkavelingen in een bosrijke omgeving. Lubbeek Sint-Martinus en Lubbeek Sint-Bernard zijn beide zelfvoorzienende centra met een redelijk dicht karakter. De beide dorpskernen zijn uitgebreid en zijn door linten (Gellenberg) geleidelijk aan elkaar gegroeid. Pellenberg en Binkom zijn eerder landelijke kernen met uitzondering van de aanwezigheid van het Universitair Ziekenhuis in Pellenberg en de ontsluiting van een bovenlokale weg.

Ook bedrijvigheid heeft een belangrijke ruimtelijke invloed in de gemeente. Drie kleine ambachtelijke bedrijvzones en 1 klein industriegebied kenmerken zich langs de Diestsesteenweg, waar verweving optreedt met wonen en andere voorzieningen. Verder liggen een hoog aantal bedrijven verspreid over de gemeente, al dan niet zonevreemd.

Als derde belangrijke speler is er de landbouw. Het aantal landbouwbedrijven daalt elk jaar, maar de ruimtelijke invloed van de landbouw blijft steeds even dominant aanwezig. Een aaneengesloten open landbouwgebied situeert zich tussen de dorpskern Lubbeek en Pellenberg. Ten noorden van de N2, langs de Molenbeek liggen nog vrij open landbouwpercelen. Door ruilverkaveling kenmerkt dit deel van de gemeente zich door grote landbouwpercelen. In Binkom treft men eerder kleinschalige percelen aan. In deze agrarische gebieden zijn verschillende linten, woningclusters en geïsoleerde gebouwen aanwezig.

De Molenbeekvallei met de bos- en natuurgebieden is dominant in de ruimtelijke structuur aanwezig, waarlangs zich de belangrijkste kern van Lubbeek situeert. Verder zijn er ook tal van boscomplexen die eerder voorkomen op de hoger gelegen gedeelten van Lubbeek. Het samenspel van reliëf met de natuurlijke elementen resulteert in een heuvelachtig landschap met beboste heuvels. Verscheidene kasteeldomeinen en andere cultuurhistorische bakens maken dat de gemeente aantrekkelijk is voor de recreanten.

Tevens structuurbepalend voor de gemeente is de N2 een lint van bedrijvigheid/voorzieningen/wonen, die tevens zorgt voor een oost-west ontsluiting van de gemeente. Net ten zuiden van de gemeente ligt de N3, de Tiensesteenweg, een bovenlokale weg. Het wegennet is sterk georiënteerd op Leuven.

Met betrekking tot de infrastructuur is E314 ten noorden van Lubbeek en de E40 ten zuiden van de gemeente enerzijds een goede ontsluiting maar anderzijds ook een aantrekker van sluipverkeer gericht op die oostwestelijke verkeersstromen. Op regionaal vlak biedt de N2 en de N223 een verbinding met de buurgemeenten.

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICRONIVEAU

Uit bovenstaande analyse van de ruimtelijke deelstructuren kunnen voor de gemeente Lubbeek een aantal deelruimten worden aangeduid. Deze deelruimten zijn als het ware vensters op de gemeente waarbij elk venster een kijk geeft op een gebiedsdeel met een eigen ruimtelijke structuur. Elke deelruimte heeft typische kenmerken, kwaliteiten, knelpunten en potenties. Deze eigenheid van elke deelruimte vloeit voort uit de onderlinge wisselwerking tussen fysisch systeem en gebruikspatronen doorheen de tijd. Veelal is een deelruimte echter niet scherp begrensd, maar overlappen de deelruimten elkaar.

Elke deelruimte onderscheidt zich van de andere, maar ook de onderlinge samenhang is belangrijk. Elke deelruimte heeft een eigen rol in het geheel, een rol die veelal complementair is met andere deelruimten.

Elke deelruimte heeft niet alleen eigen kenmerken en een eigen rol, maar ook potenties en knelpunten, die op een integrale wijze benaderd worden.

Hieronder volgt een korte beschrijving van elke deelruimte met nadruk op de belangrijkste structurerende elementen en onderlinge samenhang (de argumentatie van de selectie van de deelruimte) en op de positie binnen de gemeente.

Het grondgebied Lubbeek kan in vier deelgebieden worden opgedeeld:

- I De verdichte kern Linden;
- II Grootschalig open ruimtegebied;
- III Bebouwde valleirand;
- IV Kleinschalig landelijk weefsel.

Figuur 10: Deelgebieden in Lubbeek

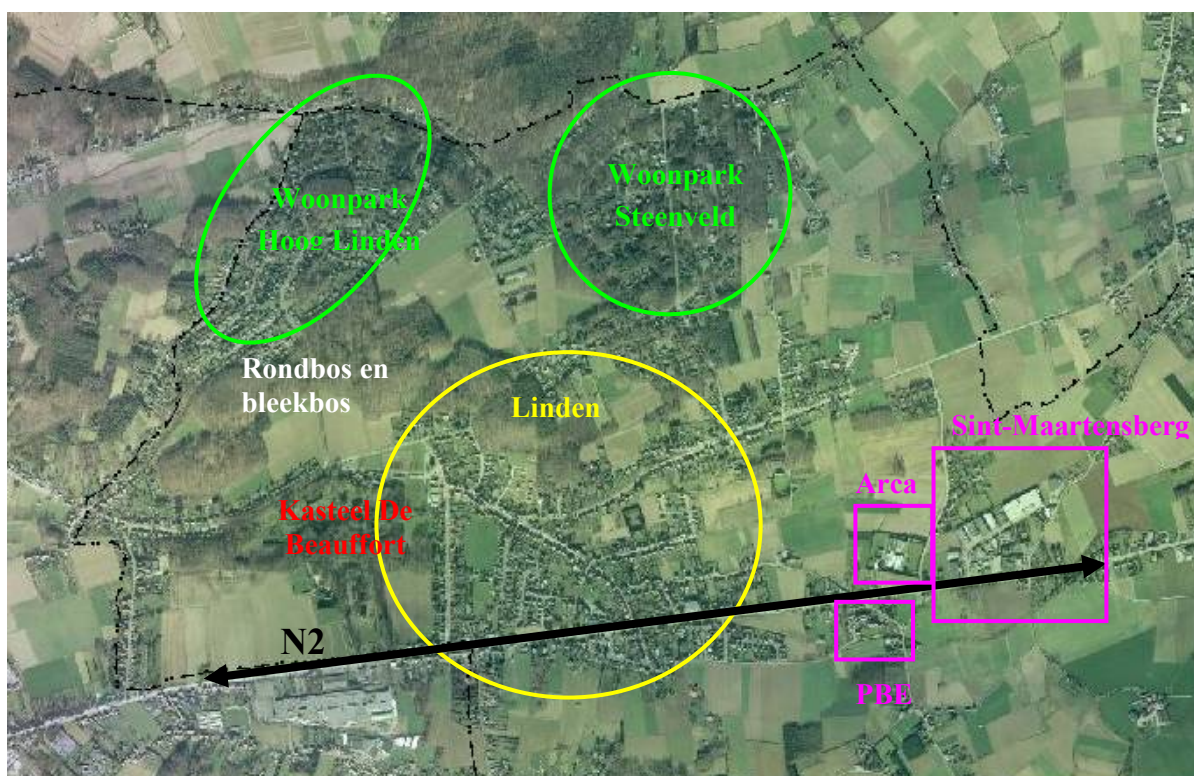


4.1. De verdichte kern Linden

Kaart 25: Bestaande ruimtelijke structuur verdichte kern Linden

De verdichte kern Linden omvat de dichte kern Linden en de residentiële woonparken Steenveld en Hoog Linden. Deze deelruimte sluit nauw aan bij het stedelijk gebied Leuven. Het globale karakter van deze deelruimte is het randstedelijk wonen in een groene omgeving.

Figuur 11: Kleurenorthofoto deelruimte verdichte kern Linden



Bron: www.gisvlaanderen.be

De dorpskern **Linden** is de dichtst bebouwde dorpskern van Lubbeek wat zich uit in een sterke concentratie gesloten en halfopen bebouwing. Het centrum van de dorpskern bevindt zich tamelijk perifeer ten opzichte van de dorpsbebouwing, maar centrisch ten opzichte van de dorpskern en hoger gelegen woonparken. Rond de ruimtelijk kwalitatieve en compacte dorpskern ter hoogte van het Martelarenplein zijn een aantal voorzieningen zoals een kerk, de post, een aantal sportvelden en enkele andere basisvoorzieningen, de gemeentelijke basisschool (die stilaan te klein aan het worden is), gelegen. Het betreft een vrij beperkt voorzieningenaanbod, gezien de nabije ligging van Leuven. Er zijn 2 jeugdbewegingen in de kern gehuisvest.

De dichte dorpsbebouwing is zuidelijk gesitueerd langs de Wolvendreef en de Gemeentestraat tot aan de N2. Ook het binnengebied is grotendeels verkaveld en uit zich in een sterk geconcentreerde kern. Het woonuitbreidingsgebied langs een oostelijke uitloper is al grotendeels aangesneden. Langs de N2 ontbreekt een duidelijke begrenzing van de kern.

In het westen wordt de dorpskern omringd door de **kasteelhoeve en het Kasteel de Beaufort** (beschermd als dorpsgezicht) omgeven door groot parkgebied. Een deel van de kasteelhoeve is gerenoveerd in 1994 en heeft een horecafunctie (restaurant). De rest van de site maakt echter een vrij verkommerde indruk. Daarnaast bevindt er zich in deze zone nog een kasteel, meerbepaald het Rood Kasteel, eveneens een beschermd monument.

De bosrijke omgeving ten noorden van de dorpskern is grotendeels verkaveld en uit zich in twee grote **woonparken Steenveld en Hoog Linden**. Het oostelijk gelegen woonpark Steenveld kent nog een vrij grote groene invulling, dit in tegenstelling tot het grotendeels verkavelde Hoog Linden. Te midden van, de op de steile heuveltop gelegen, Hoog Linden is het Minnezangbos gelegen (1,56 ha). Tussen deze woonparken situeren zich nog enkele andere kleinere bosfragmenten. Op de zuiderhelling van de heuvels ligt het biologisch waardevolle Bleekbos (Lindenbos) en Rondbos. Dit residentieel wonen in een bosrijke omgeving loopt verder door in de gemeente Holsbeek. De bosrijke omgeving wordt door een relatief open hellende vlakte gescheiden van de dorpskern. De verscheidenheid tussen open ruimten en bossen is kenmerkend. De woonparken zijn met de kern verbonden via een aantal **dreven**. Tussen de bebouwing en de beboste percelen komen **open ruimtekamers** voor. Binnen het gebied komt een landbouwverwant bedrijf voor.

Dit deelgebied wordt in het zuiden begrensd door de **N2**, waarop bebouwing is geënt en waarlangs een aantal voorzieningen gelegen is. Westelijk, net buiten de dorpskern, is het regionaal bedrijventerrein Tyco (op grondgebied van Leuven) gelegen. Oostelijk, net buiten de bebouwde kom van Linden, komen vrij geconcentreerd de **twee ambachtelijke bedrijvzones** en een industriegebiedje voor, volledig geënt op de goede ontsluiting langs de N2. Deze ambachtelijke bedrijvzones (Sint-Maartensberg (9 ha) en site PBE) en de industriezone (Arca, vis- en hengelsport) zijn volledig ingenomen. Dit ambachtelijk terrein ligt op de grens van de deelruimten stedelijk weefsel en grootschalig open ruimtegebied. De N2 kan aanzien worden als een woon- en werklint.

Deze deelruimte wordt in oostwestelijke richting doorkruist door de **Abdijbeek en Tempelbeek**. Beide beken ontspringen op hoger gelegen heuvels in Linden en Pellenberg en vloeien richting Leuven in de Dijle uit. De Abdijbeek stroomt door het park van het Kasteel de Beaufort.

Deze deelruimte ligt nabij het regionaalstedelijk gebied Leuven. De onbebouwde ruimte is nog in sterke mate aanwezig en de nederzettingsstructuur uit zich in een hogere dichtheid en recente verkavelingen als woonparken.

4.2. Grootschalig open ruimtegebied

Kaart 26: Bestaande ruimtelijke structuur grootschalig open ruimtegebied

Deze deelruimte omvat het grootschalig open ruimtegebied centraal en in het westen van de gemeente met centraal gelegen op de heuvelrug de landelijke dorpskern Pellenberg en in het noorden het straatdorp Sint-Bernard langs het activiteitenlint N2.

Figuur 12: Kleurenorthofoto grootschalig open ruimtegebied



Bron: www.gisvlaanderen.be

De dorpskern **Pellenberg** is geconcentreerd rond de Lostraat en de Ganzendries. De compacte dorpskern van Pellenberg werd beschermd als dorpsgezicht. Alhoewel behorende tot het dorpsgezicht is het vroegere kerkplein bebouwd met schoolgebouwen en een sporthal en wegens plaatsgebrek zijn achteraan ook enkele containerunits geplaatst, welke een warrige indruk nalaten en de vroegere speelruimte wegnamen. Deze nog steeds landelijke dorpskern heeft zich langs de Lostraat en de Ganzendries verder uitgebreid met enkele verkavelingen. Een aantal winkels en diensten doen dienst voor de plaatselijke bevolking van de deelgemeente. Ten zuiden van de kern ligt het universitair ziekenhuis Pellenberg, een park en het Kastanjehof, dat is ingericht als tentoonstellingsruimte. In de kern en de verkavelingen zijn een aantal voorzieningen voor de jeugd (speelplein, jeugdhuis) en is er een sportveld.

De noordelijke kern **Sint-Bernard** is een typisch straatdorp, ontwikkeld langs de Diestsesteenweg en vormt samen met de verdere verlinting langs de N2 een breuk in het open ruimtegebied. Een duidelijke begrenzing van het dorp ontbreekt. Ter hoogte van het straatdorp doet zich een duidelijke schaalbreuk voor tussen de ambachtelijke zone, volledig volzet met bedrijven werkzaam in bouwmaterialen, en de kern.

Langs de N2 liggen nog een aantal bedrijven en handelsvoorzieningen, al dan niet verweven met de bebouwde ruimte. Enkele grote verkeersverwekkers zijn: Spar, Scheys Beton NV, Lambrechts NV (wegenis-, tuin- en bouwmaterialen), Celis (bouwmaterialen), Happyland (speelgoedwinkel). De aanwezigheid van grote baanwinkels is beperkt. De bedrijven worden voornamelijk aangetrokken door de goede ontsluiting. De ambachtelijke bedrijvenzone Sint-Maartensberg ligt op de grens tussen deze en voorgaande deelruimte.

De **agrarische functie** domineert in dit deelgebied. Voornamelijk het noordelijk en oostelijk deel van de deelruimte wordt gekenmerkt door grote akkerbouwpercelen die onder de ruilverkaveling vielen. Volgende grote landbouwgebieden zijn er gesitueerd: het gemengde landbouwgebied Herendaal-Kwade Schuur ten oosten, het plateaugebied Tinnenpot-De Lo-Pellenberg-Kortenberg met grote akkerbouwpercelen en ten noorden van de N2 het open landbouwgebied Sint-Bernard-Geestbeek-Schubbeek, een landbouwzone met voornamelijk akkerbouwpercelen. Dit open gebied wordt wel doorsneden door een aantal verbindingswegen waarlangs lintvormige gehuchten zijn ontstaan. Ten zuiden van de dorpskern ter hoogte van de beek **Leibeek** vinden we aaneengesloten landbouwpercelen met overwegend weilanden (wegens de vochtige bodems). Vooral ter hoogte van Sint-Bernard kenmerken zich langs de N2 een aantal grote fruitteeltpercelen, die vooral richting Glabbeek meer en meer voorkomen.

In dit deelgebied vinden we resterende **bossen** terug vooral op de steile hellingen ten zuiden van de landelijke kern Pellenberg. Grote delen van het gebied was in de 18^e eeuw nog volledig bebost. Nu vinden we nog enkel op de voor de landbouw minder interessante steile hellingen nog bos. Nog een vrij onaangetast groot bos 'Gasthuisbos' situeert zich ten noordwesten van de kern in Pellenberg. Deze groene zone vormt een sterk beeldbepalende begrenzing van het bebouwd perifeer landschap. Bepaalde bossen in het zuiden van de gemeente zijn op hoger niveau beschermd. Het betreft het Koebos (reservaat) en het Langenbos-Butselbos-Grootbos (VEN-gebied).

Een deel van de bossen werd omgezet naar akkers en zandgroeven. De **zandgroeve** ter hoogte van Aardebrug is nog steeds actief. Een deel van het bos 'Pellenberg' werd verkaveld en uit zich in een woonpark. De versnippering van bossen gaat tevens gepaard met het verder verdwijnen van kleine landschapselementen.

Een baken in dit landschap is de Witte Vrouwenhoeve, destijds een witte vrouwenklooster van Leuven. Dit deel van de gemeente werd niet getroffen door de ruilverkavelingen waardoor kleine landschapselementen, holle wegen, wandelwegen en kerkpaden bewaard bleven.

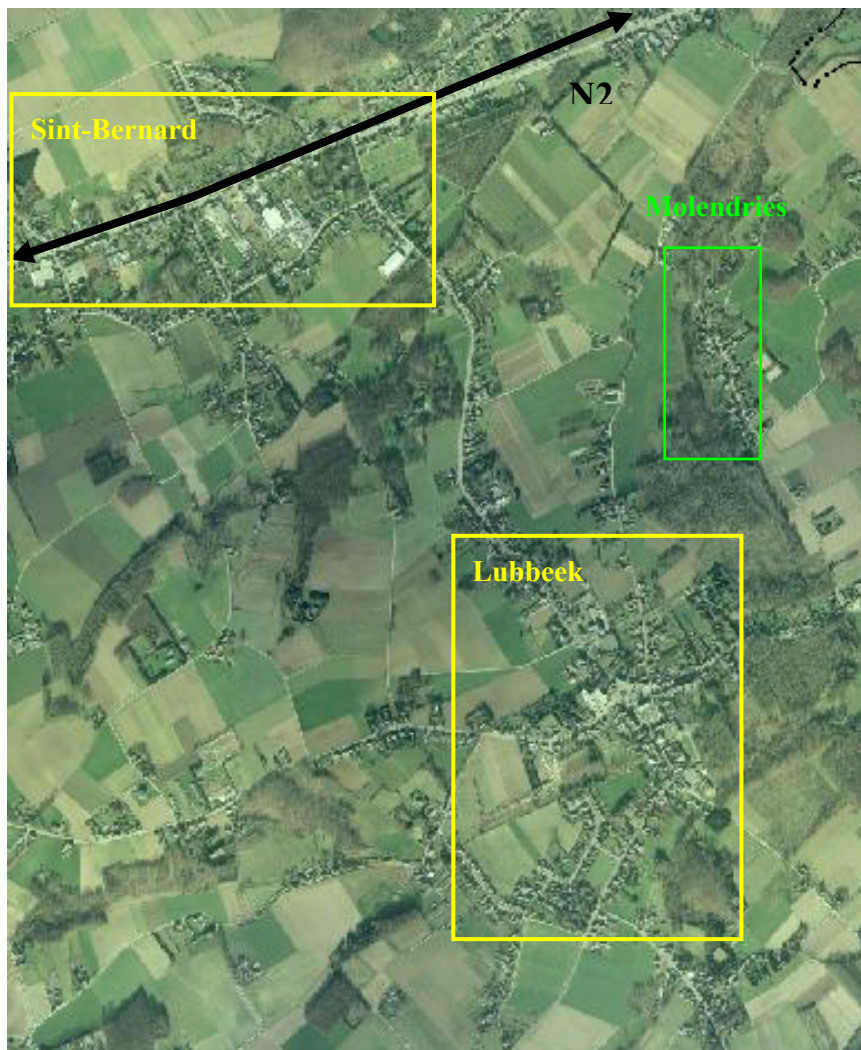
De deelruimte wordt verder nog versnipperd door verspreide (zonevreemde) bebouwing en enkele kernen in het buitengebied: Lubbeek-Heide, lint langs Plein, langs Geestbeek, Roth en Schubbeek. Geïsoleerd ligt het containerpark en aanpalende begraafplaats langs Bollenberg. Ruimtenoden in de kern heeft ertoe geleid om deze locatie gelegen tussen Lubbeek Sint-Martinus en Pellenberg aan te snijden.

4.3. Bebouwde valleirand

Kaart 27: Bestaande ruimtelijke structuur bebouwde valleirand

Deze deelruimte omvat het centraal gedeelte van de gemeente met de hoofdkern Lubbeek en het aanpalende valleigebied van de Molenbeek.

Figuur 13: Kleurenorthofoto bebouwde valleirand



Bron: www.gisvlaanderen.be

Lubbeek Sint-Martinus is het hoofddorp van de gemeente. Het voorzieningenaanbod in deze dorpskern is vrij groot: het gemeentehuis, bibliotheek, politie, de sportzaal en openlucht sportterreinen, enkele winkels voor primaire voorzieningen (GB, een aantal banken, apotheker,...), een polikliniek, de vrije gemengde basisschool, een cultureel centrum, jeugdlokalen,... Ze zijn allen min of meer geconcentreerd ter hoogte van de weinig aantrekkelijke rotonde met aansluitend de kerk Sint-Martinus. Door de aanleg van de rotonde is het centrum met het vroegere dorpsplein sterk gewijzigd. Het dorpsplein is zelfs volledig in functie van het verkeer verdwenen. De bebouwing is verder gegroeid uitgaande van het kruispunt van de vier lokale invalswegen nl. de Bollenberg, Gellenberg, Binkomstraat, Dorpsstraat, maar ook langs de landelijke wegen Broekstraat, Molendries en Terkeyen. Deze vrijwel overwegende lintbebouwing werd mogelijk gemaakt door het gewestplan. Dit uit zich in een min of meer stervormig patroon, vanuit het centrum van de dorpskern langs deze wegen. Ter

hoogte van Hazeput, ten westen van de dorpskern, is er een verkaveling van 83 sociale koopwoningen opgericht tussen 1983 en 1998 door een sociale huisvestingsmaatschappij.

Nog ongeveer 16,6 ha kan worden ingevuld. Ook ter hoogte van Sint-Maartensdal, iets buiten de kern, werden in 1965 42 eengezinswoningen gebouwd (waarvan 34 verkocht en 8 nog in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij). De kern deint steeds verder uit onder de vorm van woonlinten. Een volledig lint Gellenberg verbindt de dorpskern Sint-Martinus met de dorpskern Sint-Bernard, een straatdorp langs de N2.

Ten oosten aansluitend op de zelfvoorzienende dorpskern Sint-Martinus kenmerkt zich een groot waardevol groengebied gevormd door het natuureservaat Gellenberg en verschillende bos- en parkgebieden. Deze maken deel uit van de grote groenstructuur van **het valleigebied van de Molenbeek**. Delen van de vallei werden geselecteerd als VEN-gebied, habitatrictlijngebied of reservaat. Dit structuurbepalend valleigebied loopt noordwaarts verder in de Winge, met erlangs het natuureservaat de Spicht en de grote vijvers 'Drie Haringen', met aanpalend een golfterrein net buiten Lubbeek. Samen met het kasteel van Horst in Holsbeek kan ook Lubbeek een toeristisch-recreatieve rol vervullen. De aanwezigheid van de verschillende **kasteelparken** (Kasteel Leenberg, Brakum Kasteel, Kasteel 't Serclaes, Kasteel Sint-Gertrudenhof, met enkele waardevolle hoeven en molens) en bosgebieden (Kappellebos, Calvariebos), de molen met ideeën tot uitbouw van een seminarielocatie voeden deze rol. In park 't Serclaes, aansluitend aan de dorpskern bevindt zich de Oude Pastorie (waarin nu de bibliotheek gevestigd is) opgenomen in de lijst van de beschermde monumenten. De bibliotheek zal op korte termijn verdwijnen. De oorspronkelijke dorpskern was daar gelegen.

Aan de Gellenberg zijn een aantal **recreatieve voorzieningen** gelegen, waaronder een manege en een visvijver.

Het volledige valleigebied met de omgeving rond de verschillende kasteelparken was in de tijd van Ferraris bos. Ook hier werden bepaalde delen van het oorspronkelijke bosgebied omgezet naar akkers en weiden, met versnippering tot gevolg. Het gebied bezit een grote verscheidenheid aan bossoorten en ecotopen.

Een aantal vertakkingen van de Molenbeek zorgen voor nog meer waardevolle bosgebieden, waarvan de Kraaiwinkelbeek en de Vloedgracht een duidelijke fysische barrière vormt tussen Lubbeek en Sint-Bernard. Erlangs liggen ook nog een aantal waardevolle cultuurhistorische bakens meer bepaald het Kasteel van Gellenberg en Bergenhof.

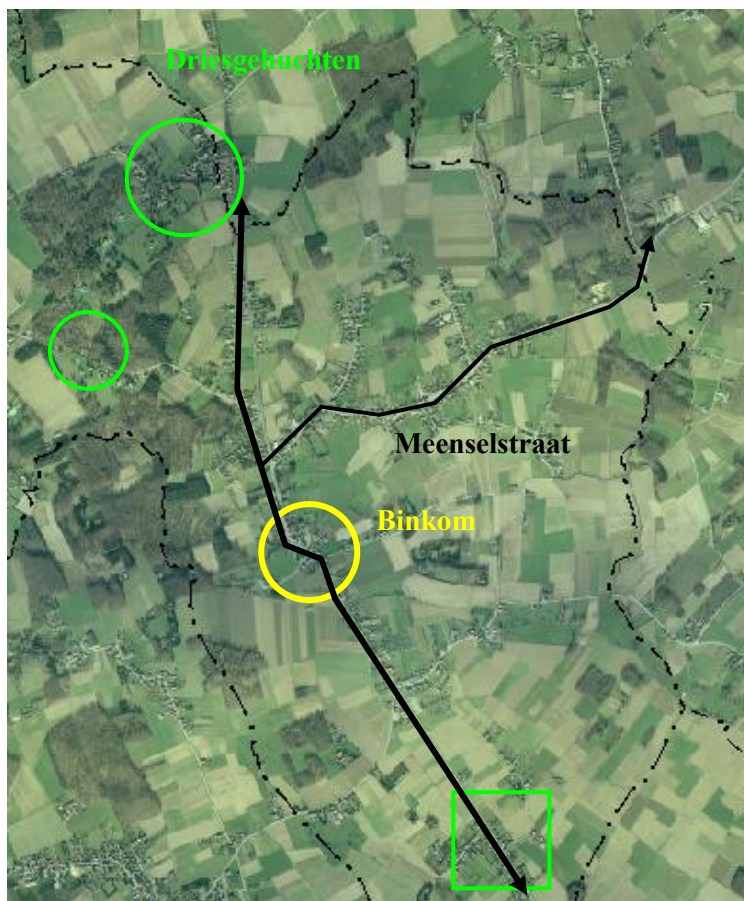
Ook de landbouw is een belangrijke beheerder van de open ruimte tussen de twee dorpskernen. De open gemengde landbouwzone Gellenberg-Dievenhof is hiervan een voorbeeld. Ook hier heeft de ruilverkaveling geresulteerd in grotere landbouwpercelen, een huidige eis van de landbouwsector. Aansluitend op het valleigebied ligt in het oosten het open landbouwgebied Grotendries-Wauwerdries, met hierin een historisch driesgehucht: **de Molendries**. Ten noorden van de N2 ligt het landbouwgebied Sint-Bernard – Geestbeek – Schubbeek, een landbouwzone met voornamelijk akkerbouwpercelen. Dit open gebied wordt wel doorsneden door een aantal verbindingswegen waarlangs lintvormige gehuchten zijn ontstaan.

4.4. Kleinschalig landelijk weefsel

Kaart 28: Bestaande ruimtelijke structuur kleinschalig landelijk weefsel

Deze deelruimte omvat het volledige oostelijk deel van de gemeente. De deelruimte omvat de kern Binkom, enkele driesgehuchten en het landelijk gebied er rond.

Figuur 14: Kleurenorthofoto deelruimte kleinschalig Binkom



Bron: www.gisvlaanderen.be

De meest landelijke deelruimte is kleinschalig landelijk weefsel rondom **Binkom**. De bebouwing strekt zich uit over een oost-west georiënteerde heuvelrug, met hoogte van 80 à 95 m. Ten noorden van de dorpskern is het landschap gekenmerkt door zijn landelijk karakter met **verspreide bossen** waaronder het Tafelbos en het reservaat de Zeyp. Ten zuiden helt het landschap met golvende variaties naar de zeer brede vallei van de Velpe, die een halve kilometer van de gemeentegrens op 40 m hoogte loopt. In deze deelruimte is de landbouw de belangrijkste speler. Een kleine oppervlakte ten noorden van de dorpskern viel nog onder de ruilverkavelingen (open landbouwgebied Grotendries-Wauwerdries) dat zich uit in grote landbouwpercelen, maar het overgrote deel van deze deelruimte kenmerkt zich door **kleinschalige en versnipperde landbouwstructuur** met zowel akkers, weilanden en tuinbouwpercelen. Doorheen dit landbouwgebied lopen nog 2 **beken**, meerbepaald de Spelthofbeek en de Eksterbeemdbeek.

Deze deelruimte wordt van noord tot zuid doorkruist door de **Tiensesteenweg**, die Aarschot met Tienen verbindt. Het centrum van deze kern is een klein straatdorp langs de Tiensesteenweg met enkele **voorzieningen**: de kerk, de gemeentelijke en vrije basisschool (deels in containerunits), de gemeentelijke feestzaal en rusthuis. Rond de kerk staan weinig huizen en is sinds eeuwen weinig veranderd, waardoor de meeste gebouwen vrij markant zijn. De bebouwing is verspreid in noordelijke

richting langs de Tiensesteenweg en zit voornamelijk langs de Meenselstraat, waar ze ook meer geconcentreerd is. De Meenselstraat is een belangrijke woonlob binnen deze deelruimte.

Op het kruispunt van de Tiensesteenweg met de Meenselstraat hebben zich in de loop van de tijd een aantal handelszaken gevestigd. Verder liggen in deze deelruimte nog een aantal **driesgehuchten**, waaronder de morfologisch nog vrij goed herkenbare Grotendries. Verder bevindt er zich in het gebied nog wat verspreide bebouwing.

De hoogste heuveltoppen langs de Meenselstraat werden in de laatste oorlog uitgeroeid en uitgezaveld door meerdere **zandgroeven**. Deze werden later (1989) overgenomen door de intercommunale Interleuven en kreeg de functie als stortplaats van huisvuil van de ganse streek. Deze werd begin '90 kunstmatig aangehoogd met een berm van 5 m hoog en is nu een kunstmatig plateau. Het voormalig ontginningsterrein werd herbestemd tot lokaal sportveld. De aanlegwerken en de bouwwerken voor de kantine zijn al bezig. Een ander, nog werkzaam ontginningsgebied bevindt zich ten westen van de kern.

PROGNOSES

In het voorlaatste deel van het informatief gedeelte wordt een beeld geschetst van de behoefte aan ruimte die vanuit verschillende sectoren kan worden vastgesteld of waarvoor een prognose kan worden opgesteld.

In Lubbeek komt dit neer op een prognose voor:

- de nederzettingsstructuur (ruimte voor wonen);
- de ruimtelijk-economische structuur (ruimte voor bedrijvigheid).

In de ruimtelijke structuurplannen (RSV en RSVB) van de hogere overheden wordt op het gebied van wonen al een kader aangegeven. Dit komt eveneens aan bod in dit hoofdstuk.

1. WONEN

1.1. Woonbehoefte

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt voornamelijk bepaald door het bijkomend aantal gezinnen. We gaan er immers van uit dat elk gezin recht heeft op een eigen woongelegheden.

In het RSVB wordt op basis van de prognose in het RSV (planperiode 1992-2007) en rekening houdend met de trendbeuk in de verdeling van de bijkomende woningen in de stedelijke gebieden versus het buitengebied en deels ook met de effectieve trend van de voorbije jaren, informatief een doorrekening gemaakt tot op het niveau van de gemeenten. Deze doorrekening wordt overgenomen in het structuurplan van Lubbeek.

Gezien de planperiode van beide structuurplannen verschillend is, wordt voor het structuurplan van Lubbeek de planperiode (2002-2012) opgesplitst in 2 delen. Voor de planperiode 2002-2007 wordt gebruik gemaakt van de gegevens in het RSVB, terwijl voor de planperiode 2007-2012 gebruik gemaakt wordt van een 'gesloten prognose'.

Voor de eerste planperiode wordt gebruik gemaakt van gegevens uit het RSVB. Daarin wordt berekend dat voor Lubbeek tussen 1992 en 2007 plaats gevonden moet worden voor 1.007 woningen. Ondertussen zijn er in de periode 1992-2002 ongeveer 721 bijkomende gezinnen in de gemeente geregistreerd. Rekening houdend met een frictieleegestand¹⁷ van ca. 2,5% zou dit betekenen dat er al ca. 743 woningen zijn bijgekomen.

In de periode van 2002-2007 kunnen dus nog 264 (= 1007 - 743) bijkomende woningen verwacht worden volgens het RSVB.

Voor de periode 2007-2012 (dit is ongeveer het einde van de planperiode voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) doet noch het RSVB, noch het RSV een uitspraak. Hiervoor wordt een eigen prognose gemaakt op basis van:

- een gesloten bevolkingsprognose¹⁸ vanuit de huidige bevolkingssamenstelling (rekening houdend met geslacht en leeftijd). De evolutie van de vruchtbaarheid (het aantal kinderen per vrouw) en de evolutie van de overlevingskansen zijn parameters die voor heel Vlaanderen door het NIS worden geraamd.

Voor deze prognose wordt gebruik gemaakt van een prognosemodel ontwikkeld door de VUB (het JANUS II-model).

- vervolgens wordt hieruit een gezinsprognose berekend. Hierbij wordt uitgegaan van de verwachte evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte in Lubbeek, door extrapolatie van de verwachte evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte per arrondissement (zoals weergegeven in het RSV) en rekening houdend met de bestaande gemiddelde gezinsgrootte in Lubbeek.

¹⁷ Vlaamse richtnorm buitengebiedgemeente: 2,5 %

¹⁸ Hierbij wordt geen rekening gehouden met in- en uitwijking.

Uit deze prognose blijkt dat voor de periode 2007-2012 een kleine stijging van de bevolking kan verwacht worden en tegelijkertijd een stijging van de gezinnen (door blijvende toename van de gezinsverdunding, zij het steeds minder sterk, namelijk van 2,71 in 2002 naar 2,62 in 2007 tot 2,57 in 2012).

Er zouden in de periode 2007-2012 nog ca. 97 gezinnen bijkomen. Met een frictieeegstand van 2,5% geeft dit een behoefte voor 2007-2012 aan ca. 100 bijkomende woningen.

Tabel 4: Raming van de totale kwantitatieve woonbehoefte

	2002 – 2007 (rest volgens RSVB)	2007 – 2012 (prognose)	2002 - 2012
Bijkomende gezinnen	(256)	97	353
Behoeft frictieeegstand (2,5% van het aantal gezinnen)	(8)	2	10
Totale kwantitatieve vraag aan bijkomende woningen	264	99	363

In totaal zijn er in de periode 2002-2012 ongeveer **363** bijkomende woonegelegenheden noodzakelijk. Hierbij is de behoefte in de eerste planperiode duidelijk groter dan in de planperiode 2007-2012.

1.2. Kwalitatieve behoefte

Elk gezin wenst in een aangepaste woning te wonen. Een discrepantie tussen huidige en gewenste situatie is meestal de drijfveer om te verhuizen. Deze is, naast de inkomensontwikkeling, vooral afhankelijk van de levens- en gezinscyclus.

Een aantal belangrijke trends zullen leiden tot andere (kwalitatieve) behoeften aan bouwmogelijkheden:

- de toenemende gezinsverdunding - vooral door veroudering van de bevolking - zal een grotere vraag aan (al dan niet kleinere) woningen doen ontstaan: appartementen, woningen met kleinere of zonder tuin, woningen met specifieke zorgvoorzieningen (zoals serviceflats met daaraan gekoppelde voorzieningen). Ook qua ligging en woonomgevingskwaliteit worden andere eisen gesteld dan voorheen.
- de afnemende behoefte aan bijkomende woningen (doordat de bevolking langzamer groeit en de stijging van het aantal gezinnen minder sterk zal worden) maakt dat het kopen van een bestaande woning meer en meer de overhand zal krijgen;
- door de globale stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt enerzijds en de demografische ontwikkelingen anderzijds wordt verwacht dat het bekostigen van een eigen woning voor steeds meer gezinnen een probleem zal gaan vormen.

Een coherent overheidsbeleid kan hieraan deels een antwoord bieden door volgend doelgroepenbeleid voorop te stellen in het woonbeleid:

- *voor gezinnen met een bescheiden inkomen (sociale woningen)*: momenteel is er in Vlaanderen een tekort vastgesteld aan sociale woningen, in het bijzonder sociale huurwoningen, voor gezinnen die zich geen eigen woning kunnen veroorloven. Bovendien wordt verwacht dat in de toekomst nog meer gezinnen niet meer de mogelijkheid tot eigendomsverweving zullen hebben, voornamelijk door het stijgend aantal senioren (terugvallen op pensioen) en het stijgend aantal alleenwonenden en éénoudergezinnen (ééninkomensgezinnen). Wat betreft de kwantificering van deze behoefte kunnen een aantal indicatoren op het gebied van sociale huisvesting worden vooropgesteld.
- *voor senioren (serviceflats en rusthuisbedden)*: door de snelle vergrijzing van de bevolking zal de behoefte aan voor senioren aangepaste woningen sterk doen toenemen.

In de onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de behoefte aan woningen door de berekening van de behoefte aan woonegelegenheden in het kader van een doelgroepenbeleid.

1.2.1. Sociale huisvesting

Sociale huurwoningen

Berekeningswijze

De nood aan sociale woningen wordt berekend aan de hand van de toekomstige behoefte in de loop van de planperiode. Deze wordt bepaald door het toepassen van de richtlijnen uit het RSVB.

Berekening:

Voor de berekening van de bijkomende toekomstige behoeften worden de richtlijnen uit het RSVB gehanteerd. Hierbij wordt gesteld dat er in buitengebiedgemeenten gestreefd wordt naar min. 5 % van de bijkomende woningen als een sociale huurwoning. Het aantal sociale huurwoningen in de buitengebiedgemeenten mag volgens het RSVB echter niet meer dan 8 % van het totaal aantal gezinnen bedragen (huidig percentage arrondissement Leuven). Voor Lubbeek betekent dit dat er van de totale behoefte van 363 woningen er minimaal 18 sociale woningen moeten worden opgericht. De gemeente Lubbeek wenst echter een inhaalbeweging te hanteren wat betreft het voorzien van sociale huurwoningen. Er wordt dan ook voorgesteld om 10 % van de bijkomende woningen te reserveren voor de realisatie van sociale huurwoningen.

De problematiek betreffende permanente bewoning in tweede verblijven is heel beperkt. Een eventuele herhuisvestingsbehoefte naar een sociale huurwoning wordt voorzien binnen de 5 % sociale huurwoningen die het RSVB vooropstelt.

Sociale koopwoningen en kavels

Onder sociale / gesubsidieerde koop worden hier gezinnen bedoeld waarvan niet verwacht wordt dat ze op de vrije markt tot eigendomsverwerving kunnen overgaan. Een deel van hen voldoet echter niet aan de voorwaarden om recht te hebben op een sociale koopwoning. Voor hen is een sociale kavel of een gesubsidieerde koop een oplossing. Vooral voor startende gezinnen is dit belangrijk. In de berekening wordt geen rekening gehouden met een eventueel huidig tekort, in de veronderstelling dat de gezinnen die in het verleden (nog) te weinig verdienen om zich op de vrije markt te begeven, elders (in goedkopere streken) een eigendom hebben gekocht/gebouwd of hun eigendomswens hebben uitgesteld tot ze voldoende middelen verzameld hadden.

Berekeningswijze:

De behoefte aan sociale koopwoningen wordt op dezelfde manier berekend als de behoefte aan sociale huurwoningen. Enerzijds wordt rekening gehouden met het huidig tekort aan sociale koopwoningen en kavels en anderzijds worden toekomstige behoeften berekend. Wat betreft de toekomstige behoeften wordt uitgegaan van:

- de indicator uit de woningbehoeftestudie voor Vlaanderen "Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010", waarin voor het arrondissement Leuven een procentuele behoefte aan sociale koopwoningen werd geraamd van ca. 7 %. We passen dit percentage toe op het aantal bijkomende woningen.
- ongeveer 15 % aan sociale kavels omdat de nieuwbouwbehoefte voorlopig nog altijd hoger ligt dan de vernieuwbouwbehoefte. Deze norm wordt vaak toegepast door de afdeling Woonbeleid van de Vlaamse administratie.

Berekening:

Het huidige tekort aan sociale koopwoningen wordt verondersteld nul te zijn.

De toekomstige behoefte aan sociale koopwoningen wordt geraamd op 7 % van het aantal bijkomende woningen (363). Dit betekent voor Lubbeek dat er een behoefte is aan 25 sociale koopwoningen.

De toekomstige behoefte aan sociale kavels wordt geraamd op 15 % van het aantal bijkomende woningen. In Lubbeek is er nood aan 55 sociale kavels.

Tabel 5: behoefte aan sociale woonmogelijkheden

	bijkomend 2002 – 2007	bijkomend 2007 – 2012	totaal te voorzien 2002 - 2012
totale vraag bijkomende woningen	264	99	363
behoefte sociale huurwoningen (10 % bijk. woningen)	26	10	36
behoefte sociale koopwoningen (7 % bijk. woningen)	18	7	25
behoefte sociale kavels (15 % bijk. woningen)	40	15	55
Totaal sociale woonmogelijkheden	84	32	116

Dit betekent dat er van de totale behoefte aan 363 woningen een nood is aan 116 sociale woningen.

1.2.2. Seniorenhuisvesting

Er moet rekening gehouden worden met een toenemende veroudering van de bevolking waardoor ook de totale zorgbehoefte binnen de bevolking stijgt. Mogelijkheden om hieraan te voldoen, situeren zich op vlak van huisvesting (zoals een aanpassing van de eigen woning) en/of op het vlak van zorgvoorzieningen (zoals huishoudhulp, thuisverzorging...).

Serviceflats:

Sinds 1 april 1998 geldt in Vlaanderen een programmatiernorm betreffende serviceflats. Deze normen zijn gelinkt aan het aantal inwoners in bepaalde leeftijdsklassen. Volgens deze norm moeten er in een gemeente 2 serviceflats aanwezig zijn per 100 (= 2 %) 60 – plussers. Een toepassing van deze programmatiernorm voor serviceflats op de berekende woonprognose wordt in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 6: Behoefte aan serviceflats volgens gesloten bevolkingsprognose (basis 1992)

	2002	2007	2012
aantal inwoners 60 – plussers	2.781	3.182	3.681
behoefte serviceflats (2 %)	55	63	73
huidig aanbod serviceflats	-40	-40	-40
Tekort serviceflats	15	23	33

Deze berekende cijfers liggen iets lager dan de programmatiecijfers die worden toegekend door de Vlaamse regering, dienst zorg en gezondheid omdat de uitgangshouding voor de berekening verschillend is. Binnen het ruimtelijk structuurplan dient gewerkt te worden met een gesloten bevolkingsprognose met als basis 1992. Het decreet houdende de vaststelling van het programma voor serviceflatgebouwen gaat uit van een bevolkingsprojectie voor het vijfde jaar, volgend op het jaar van de aanvraag van een vergunning. Dit geeft volgende cijfers:

Tabel 7: Behoeftte aan serviceflats volgens Vlaamse programmatienorm

	2008 (projectie 2013)	2009 (projectie 2014)	2010 (projectie 2015)
Programmaticcijfer serviceflats	74	75	76
huidig aanbod serviceflats	-40	-40	-40
Tekort serviceflats	34	35	36

Voor de verdere berekening wordt enkel rekening gehouden met de cijfers van de dienst zorg en gezondheid.

Op vandaag zijn er 40 serviceflats (Prinses Astrid aansluitend bij rusthuis Sint Dominicus). Volgens de norm zouden er vandaag 34 serviceflats tekort zijn in Lubbeek. De programmatienorm geeft ook aan dat de behoefte jaarlijks stijgt met ca. 1 woning. Tegen 2012 zou er zonder bijkomende inspanningen een tekort zijn aan ca. 38 serviceflats.

Het OCMW plant op termijn een uitbreiding van het bestaande complex met 33 serviceflats. Hierdoor wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de bestaande behoefte.

Rusthuisbedden:

Voor rusthuisbedden worden gelijkaardige programmatienormen gehanteerd, zij het dat hier per vijfjaarlijkse leeftijdsklassen verschillende percentages worden gehanteerd. Een toepassing van deze programmatienorm voor rusthuisbedden op de berekende woonprognose wordt in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 8: Behoeftte rusthuisbedden volgens gesloten bevolkingsprognose (basis 1992)

	Norm	2002	Bedden	2007	Bedden	2012	Bedden
60 – 69 j	1 %	1342	13	1610	16	1887	19
70 – 79 j	4 %	968	39	1017	41	1135	45
80 – 84 j	12 %	258	31	315	38	367	44
85 – 89 j	23 %	146	34	158	36	198	46
90 +	32 %	67	21	82	26	94	30
Benodigd aantal bedden			138		157		184
Huidig aantal bedden			106		106		106
Tekort aan bedden			32		51		78

Ook hier zit er verschil op de eigen berekening en de programmaticcijfers die door de dienst zorg en gezondheid worden berekend. De programmaticcijfers van de dienst bedragen:

Tabel 9: Behoeftte aan rusthuisbedden volgens Vlaamse programmatienorm

	2008 (projectie 2013)	2009 (projectie 2014)	2010 (projectie 2015)
Programmaticcijfer rusthuisbedden	168	173	177
Huidig aanbod rusthuisbedden	-106	-106	-106
Tekort rusthuisbedden	62	67	71

Voor de verdere berekening wordt enkel rekening gehouden met de cijfers van de dienst zorg en gezondheid.

Vandaag zijn er 106 rusthuisbedden aanwezig (verspreid over de rusthuizen Sint Dominicus in de kern van Sint-Bernard en Home Oase in de kern van Binkom). Volgens de norm zouden er vandaag 62 rusthuisbedden tekort zijn in Lubbeek. Tegen 2012 zal dit oplopen tot een tekort van bijna 80 rusthuisbedden.

Home Oase plant op termijn een uitbreiding van het bestaande rusthuis tot maximaal 90 rusthuisbedden of een toename van 61 bedden.

1.3. Theoretisch aanbod aan bouwmogelijkheden

De mogelijkheden om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen binnen de huidige zoneringen voor wonen, betreffen:

- overmatige en/of langdurig leegstaande woningen;
- omvorming van andere leegstaande gebouwen;
- verdichtende vervangingsbouw;
- onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen;
- ontwikkeling van niet-uitgeruste gronden in woongebied of woonuitbreidingsgebied.

1.3.1. Overmatig en/of langdurig leegstaande woningen en gebouwen

Tijdelijke leegstand van een aantal woningen is normaal, bvb. tussen twee verhuurperiodes of bij verkoop. Dergelijke leegstand – frictieleegstand genoemd – is nodig om een normale woonwisseling toe te laten. In een gemeente als Lubbeek waar vrij veel gezinnen zich permanent vestigen (relatief weinig huurders) en de druk op de woningmarkt niet uitzonderlijk hoog is, wordt uitgegaan van een frictieleegstand van ca. 2,5 % van het totaal aantal woningen.

Omdat het hier om voortdurend wisselende woningen gaat die kortdurend leegstaan, is inventarisatie niet echt mogelijk. Er is geen vermoeden dat er op vandaag uitzonderlijk veel woningen (meer dan een normale frictieleegstand) leegstaan.

Wél zijn er een aantal woningen die langdurig (meer dan 1 jaar) leegstaan. Deze kunnen veelal niet als een geschikt woonaanbod beschouwd worden (niet op de markt bvb. door onverdeeldheid bij erfenis, in slechte staat, niet aan te passen naar huidige woonnormen...).

Uit de inventarissen van verwaarloosde woningen en van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen blijkt dat er 20 woningen als langdurig leegstaand beschouwd moeten worden.

1.3.2. Omvorming van leegstaande gebouwen

Het betreft gebouwen die leegstaan of vermoedelijk op korte of middellange termijn hun huidige functie niet meer zullen vervullen. Ze zijn gelegen in de kernen en een omvorming naar een woonfunctie zou wenselijk zijn of kan vermoed worden (omwille van ligging, omwille van rendabiliteit, omwille van de kenmerken van gebouw/terrein).

In Lubbeek zijn geen gebouwen die op korte of middellange termijn kunnen worden omgevormd.

1.3.3. Verdichtende vervangingsbouw

Door vervanging van bestaande woningen door appartementen of opsplitsing van woningen in meerdere woongelegenheden, kan het aantal woonmogelijkheden verhogen binnen het al bestaande bouwweefsel.

Dergelijke verdichtende vervangingsbouw is, gelet op de gangbare bouwmogelijkheden en het vrij recent woningpatrimonium, momenteel slechts in beperkte mate denkbaar. Op vandaag zijn er geen plannen van aanleg of gewestplanzones waarin verdichtende vervangingsbouw expliciet als optie wordt voorzien.

1.3.4. Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg

Om inzicht te krijgen in het aanbod aan onbebouwde percelen aan uitgeruste weg in de gemeente wordt teruggevallen op een eerder opgemaakte woningbehoeftestudie voor de gemeente Lubbeek¹⁹. Het overzicht van de onbebouwde percelen dat in deze nota was opgenomen is gebaseerd op gegeven van 1/1/1998. In het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden deze gegevens geactualiseerd naar de toestand op 1/1/2003. Deze actualisatie is gebeurd door het in mindering brengen van het aantal vergunningen dat werd afgeleverd in de periode 1998-2003 voor nieuw te realiseren woningen (het betrof 550 woningen of ca. 110 per jaar). Deze geactualiseerde toestand wordt weergegeven in tabel 8.

Het betreft onbebouwde percelen met een directe bouwtitel die gelegen zijn in een goedgekeurd BPA, een goedgekeurde verkaveling en onbebouwde percelen met een woonbestemming die gelegen zijn aan een goed uitgeruste weg. Volgens deze inventaris zijn er **ca. 546 kavels** aanwezig in de gemeente Lubbeek die onmiddellijk kunnen bebouwd worden.

Tabel 10: Berekening aanbod onbebouwde percelen op de markt – situatie 1/1/2003

	Totaal inventaris
bouwmogelijkheden in goedgekeurd BPA ²⁰	24
bouwmogelijkheden in goedgekeurde verkaveling ²¹	260
bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen (niet verkaveling)	
<i>gesloten bebouwing (5 %) – richtbreedte 6 m</i>	13
<i>halfopen bebouwing (15 %) richtbreedte 10 m</i>	39
<i>open bebouwing (75 %)) richtbreedte 15 m</i>	197
<i>appartementen (5 %)</i>	13
totaal onbebouwde percelen (niet-verkaveling)	262
Totaal	546

1.3.5. Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonzone (inbreiding) of in een woonuitbreidingsgebied

Binnen het woongebied in het gewestplan zijn er nog een aantal binnengebieden achter bestaande bebouwing die braak liggen en mits verkaveling in aanmerking komen om te bebouwen voor nieuwe woningen. Ook in de woonuitbreidingsgebieden zijn nog reserves.

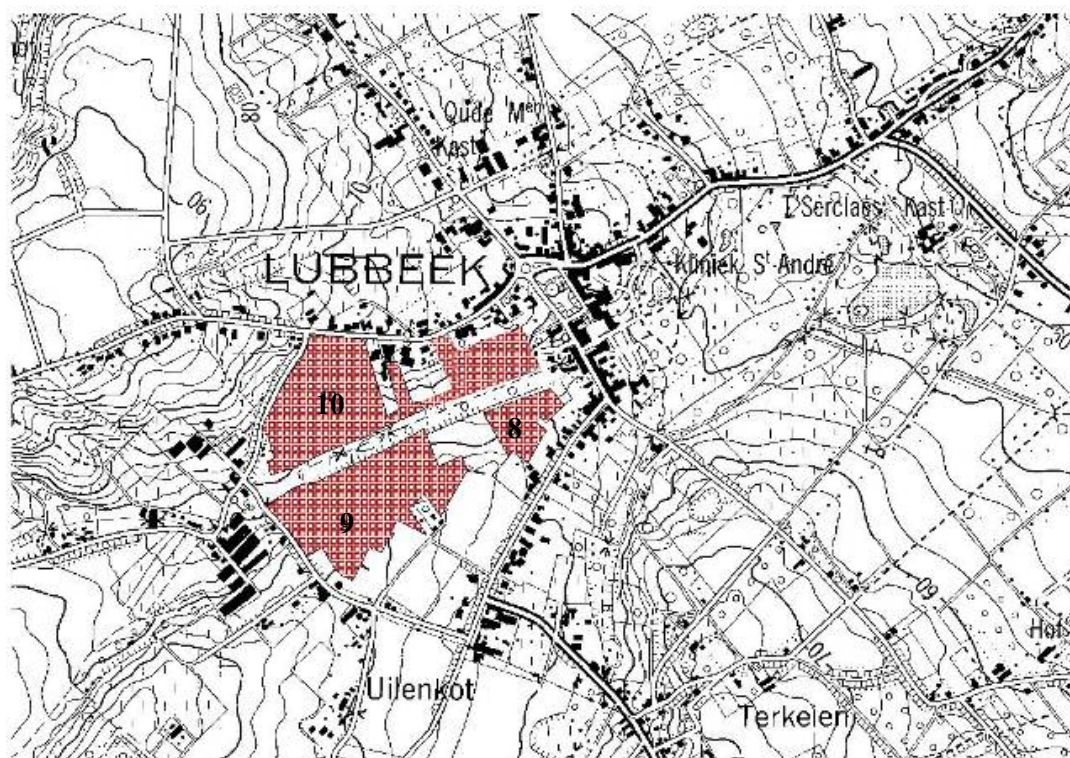
Hieronder vindt men een beschrijving van de verschillende gebieden per kern:

¹⁹ Woonbehoeftestudie gemeente Lubbeek, eindrapport, iris consulting, december 1999, pag. 28, tabel 3

²⁰ Bouwtypologie uit BPA overgenomen voor zover niet groter dan 10, 15 of 20 m voor resp. gesloten, halfopen of open bebouwing.

²¹ Idem 19: bouwtypologie uit verkaveling overgenomen

Figuur 15: Binnengebieden in de kern Lubbeek Sint-Martinus



8. WOONUITBREIDINGSGEBIED DORPSSTRAAT/KLOOSTERBLOK

9. WOONUITBREIDINGSGEBIED HAZENPUTSTRAAT/UILENKOT

10. WOONUITBREIDINGSGEBIED HERENDAAL/BOLLENBERG/DORPSKRING

- Woonuitbreidingsgebied Dorpsstraat/Kloosterblok: dit is een van de drie restanten van het woonuitbreidingsgebied van Sint-Martinus. Het heeft een oppervlakte van 1,6 ha. Het ligt vlakbij de dorpskern en is volledig ingesloten tussen de gesloten bebouwing langs de Dorpsstraat, de recente verkaveling Kloosterblok en de parkzone aan weerszijden van de beek. Daardoor is de ontsluiting bijzonder moeilijk.
- Woonuitbreidingsgebied Hazenputstraat/Uilenkot: dit is een veel groter deel van het woonuitbreidingsgebied (7,6 ha). Het gebied kan langs 2 zijden ontsloten worden: via het doortrekken van de Hazenputstraat (waarvan de aanzet gegeven is) of via Uilekot. In samenwerking met SBK wenst de gemeente dit gebied te ontwikkelen (aanvraag via principiële akkoord).
- Woonuitbreidingsgebied Herendaal/Bollenberg/Dorpskring: dit gebied van ca. 9 ha vormt het noordelijk deel van het grote woonuitbreidingsgebied van Sint-Martinus, dat in tegenstelling tot het zuidelijk deel nog niet aangesneden is. Ontsluiting is zeer eenvoudig vanaf de straten Herendaal en/of Bollenberg. Een aantal van die bebouwde percelen aan Dorpskring zijn ten deel opgenomen in het gebied, evenals een zonevreemd bedrijf dat een aanzienlijke oppervlakte gebruikt voor opslag in open lucht van bouwmaterialen. Daardoor wordt de ontsluiting van het oostelijk deel bemoeilijkt, hoewel de bestaande paden vanuit het dorpscentrum mogelijks een alternatief vormen.

Watertoets: geen enkel wooninbreidings- of uitbreidingsgebied is gelegen binnen een risicozone voor overstromingen.

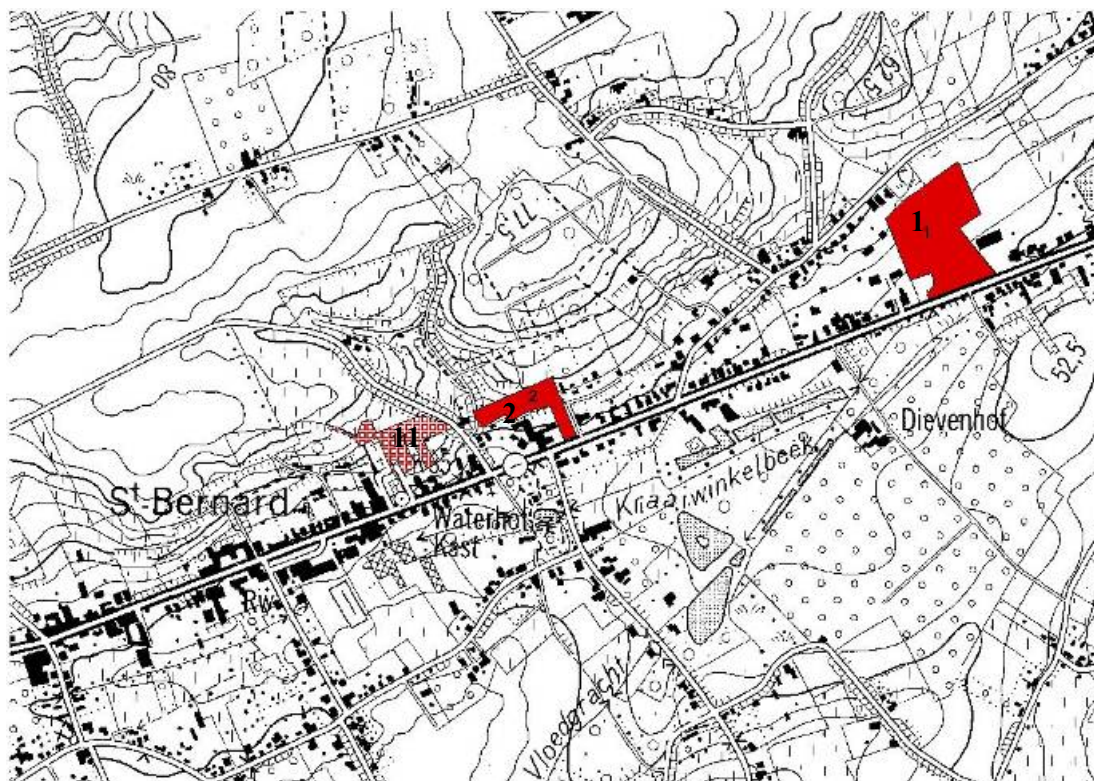
Figuur 16: Binnengebieden in de kern Linden



- 5A. WOONUITBREIDINGSGEBIED TEMPELBERG/HOUWAARTSTRAAT
- 5B. WOONUITBREIDINGSGEBIED TEMPELSTRAAT/HOUWAARTSTRAAT
- 6. WOONGEBIED VOSSEKOTEN/BOVENSTRAAT
- 7. WOONGEBIED KLIMROOSSTRAAT/WOLVENDREEF

- Woongebied Vossekoten/Bovenstraat: dit woongebied (ca. 1,7 ha) ligt aan de noordrand van de bebouwde kom van Lindendorp. Voor het gebied werd een verkavelingsvergunning verleend voor 25 woningen. Tussen het oostelijk en het westelijk deel is er een hoogteverschil van 35 meter.
- Woongebied Klimroosstraat/Wolvendreef: dit vrij groot gebied (3,9 ha) is centraal gelegen in de dorpskom van Linden. Het ligt tussen de rijbebouwing langs de Wolvendreef in het westen en een grote verkaveling in het oosten. Het gebied kan eenvoudig ontsloten worden door het doortrekken en vertakken van de Klimroosstraat, althans het noordelijk deel. Voor het zuidelijk deel is er wellicht een ontsluitingsmogelijkheid vanaf het erf van een boerderij aan de Rozenstraat. Een deel van dit zuidelijk gebied is reeds verkaveld en bebouwd.
- Woonuitbreidingsgebied Tempelberg/Houwaartstraat en Tempelstraat/Houwaartstraat: dit gebied is een restant van een woonuitbreidingsgebied van Linden, ten oosten van de dorpskern. Het oostelijke deel (5A) heeft een oppervlakte van 2,2 ha, het westelijk deel (5B) is 1,3 ha groot. De gebieden worden van elkaar gescheiden door een al gerealiseerde verkaveling (Tempelberg). Het oostelijk deel is ingevolge de vrij dichte bebouwing langs de aanpalende straten vrij moeilijk te ontsluiten. Via een onbebouwd bouwperceel kan een verbinding met de Houwaartstraat gemaakt worden. De beste optie is evenwel het doortrekken van de Tempelberg vanuit het oosten. Van het westelijk deel is de noordelijke helft van de zuidelijke gescheiden door een steil talud. Dit noordelijke deel heeft een intern hoogteverschil van 10 à 15 m en kan in theorie enkel ontsloten worden via de Houwaartstraat. Het zuidelijk deel van het gebied is via deze weg gemakkelijk te ontsluiten.

Watertoets: geen enkel binnengebied in Linden is gelegen in een risicozone voor overstromingen.

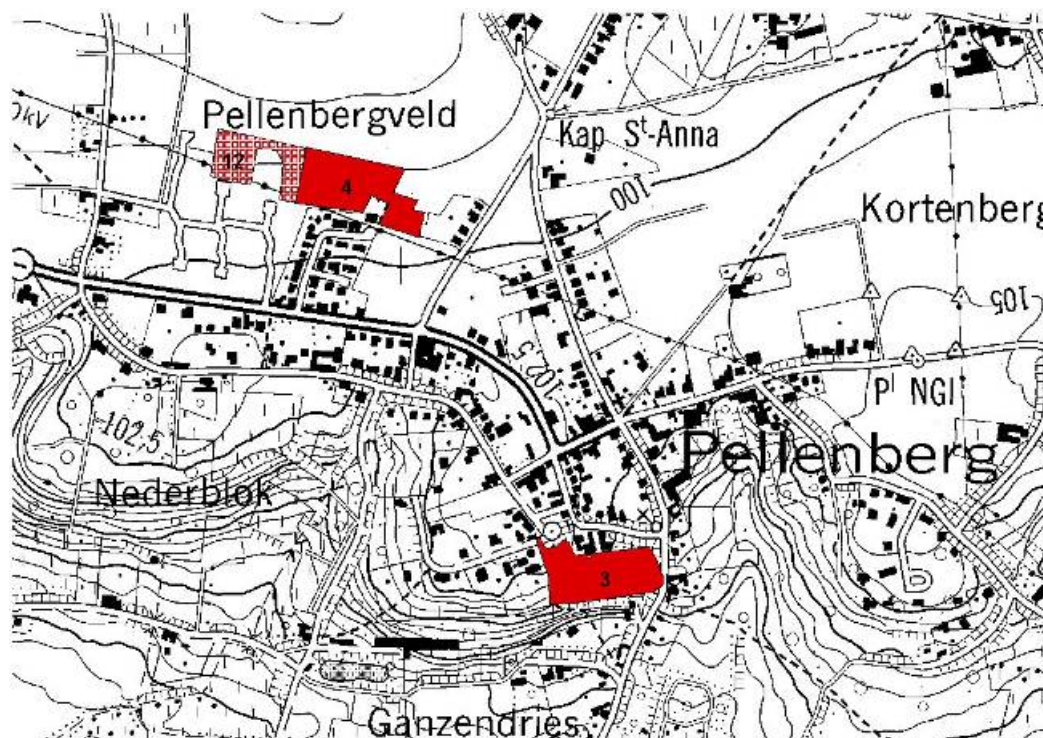
Figuur 17: Binnengebieden in de kern Sint-Bernard


1. WOONGEBIED AAN DE STAATSBAAAN/VOSKEN
2. WOONGEBIED KLEINE ROTSTRAAT/ORATORIËNHOF
11. WOONUITBREIDINGSGBIED KLEINE ROTSTRAAT

- Woongebied Staatsbaan/Vosken: dit gebied heeft een oppervlakte van 3,5 ha. Het ligt in het oostelijk uiteinde van de bebouwde kom van Sint-Bernard op ruim 1 km van de kerk. Het gebied kan zonder problemen ontsloten worden langs de Staatsbaan en Vosken. Het gebied ligt grotendeels onder braakliggend gebied met kreupelhout. De site wordt deels gebruikt als toonzaal (geen productie) voor tuinklinkers, betegelingen, tuinornamenten... van de firma Lambrechts. Daarenboven wordt het gebied doorkruist door de Kraaiwinkelbeek, een deel ingebuisd, wat bijkomend milieutechnische randvoorwaarden stelt naar ontwikkeling.
- Woongebied Kleine Rotstraat/Oratoriënhof: het gebied heeft een oppervlakte van ca. 1 ha en ligt vlakbij het centrum van Sint-Bernard. Het gebied kan ontsloten worden langs het Oratoriënhof, een klein zijstraatje van de Staatsbaan en eventueel langs de Kleine Rotstraat.
- Woonuitbreidingsgebied Kleine Rotstraat: het gebied van 1 ha vormt het kleine restant van het woonuitbreidingsgebied van Sint-Bernard, dat voor het overige volledig gerealiseerd is. Het gebiedje wordt grotendeels ingenomen door een boomgaard en door loofbos (biologisch zeer waardevol) en is ten gevolge van een steile talud quasi niet te ontsluiten vanaf de Kleine Rotstraat. Bovendien is er een intern hoogteverschil van meer dan 10 m aanwezig.

Watertoets: een deel van het woongebied aan de Staatsbaan/Vosken (het deel gelegen aan de N2) is gelegen binnen een risicozone voor overstromingen.

Figuur 18: Binnengebieden in de kern Pellenberg



3. WOONGEBIED KERKPLEIN/GANZENDRIES

4. WOONGEBIED CORTHOUTSLAAN/FONTEINSTRAAT

12. WOONUITBREIDINGSGEBIED LOVELD

- Woongebied Kerkplein/Ganzendries: de oppervlakte bedraagt 1,2 ha en het gebied bevindt zich vlak na de oude dorpskern van Pellenberg. Het is momenteel een braakliggend verwilderd terrein. Gezien het extreme reliëfverschil op dit terrein is dit terrein technisch moeilijk te ontwikkelen. Ontsluiting vanaf de kasseistraat Kerkplein ligt het meest voor de hand. Het gebied behoort tot de historische dorpskern van Pellenberg, dat sinds 8 december 2000 beschermd is als dorpszicht.
- Woongebied Corthoutslaan/Fonteinstraat: dit gebied van 1,1 ha grenst in het zuiden aan de woonwijk aan de Corhoutslaan en in het oosten aan een goedgekeurde en gerealiseerde verkaveling (2 woningen achterin en 1 langs bestaande weg Fonteinstraat) en in het noorden aan de open ruimte. Ontsluiting is niet mogelijk aan de Corhoutslaan (dichtgebouwde pijpekop) maar wel via het doortrekken van Loveld.
- Woonuitbreidingsgebied Loveld: dit gebied van 1,2 ha is de westelijke voortzetting van gebied Corhoutslaan/Fonteinstraat. Het wordt in 2 gedeeld door een goedgekeurde verkaveling. Beide onderdelen zijn eenvoudig te ontsluiten door het doortrekken van 2 zijtakken van Loveld en vormen een logische voortzetting van deze verkaveling. Het gebied ligt op ca. 750 m ten NW van de kerk van Pellenberg en sluit rechtstreeks aan op de open ruimte.

Watertoets: geen enkel woongebied of woonuitbreidingsgebied in Pellenberg is gelegen binnen een risicozone voor overstromingen.

1.3.6. Samengevat: raming van het totale aanbod

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het totale aanbod in de gemeente. Voor de wooninbreidingsgebieden en woonuitbreidingsgebieden werd gerekend aan 20 woningen/ha gezien we voor de kernen uitgaan van een kernverdichting.

Tabel 11: Raming van het totale aanbod

Periode 2002-2012	Potentieel aantal woningen
Overmatige leegstand	Geen
Leegstaande en/of verwaarloosde woningen	20
Andere gedesaffekteerde gebouwen	?
Verdichtende vervangingsbouw	moeilijk kwantificeerbaar
Percelen langs uitgeruste weg	262
Percelen in goedgekeurde verkavelingen	260
Percelen in goedgekeurd BPA	24
Wooninbreidingsgebieden (12,4 ha)	248
Woonuitbreidingsgebieden (23,9 ha)	478
Raming totaal aantal potentiële bouwgronden	1.272²²

1.4. Confrontatie van vraag en aanbod

1.4.1. Marktaanbod

Het volledige aanbod aan woningen zal natuurlijk niet allemaal tegelijk op de markt verschijnen. In de vooropgestelde planperiode van deze studie zal slechts een deel van de percelen op de markt komen. Vandaar dat slechts een deel van het aanbod aan percelen in aanmerking mag genomen worden als mogelijkheid om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen.

Berekeningswijze

Voor percelen in verkavelingen wordt – o.a. rekening houdend met de regeling die leidt tot het vervallen van de verkaveling voor de niet-bebouwde percelen – er van uitgegaan dat per 5 jaar 40 % op de markt komt. Tegen 2012 zou dus zowat 80 % van het geïnventariseerde aantal percelen in goedgekeurde verkavelingen in aanmerking komen om de behoeften op te vangen.

Voor percelen langs uitgeruste wegen in woonzone (en niet in verkaveling) wordt er gerekend dat ca. 15 % per 5 jaar effectief op de markt zal komen. Dus 30 % tegen 2012. Bovendien moet hier rekening gehouden worden met de mogelijke bebouwingstypen (open, halfopen, gesloten) gelet op de plaatselijke ruimtelijke ordening en de gangbare perceelsbreedte (resp. min. 6, 10 en 15 m) om het aantal potentiële bouw mogelijkheden te berekenen. Hierbij wordt uitgegaan van een verhouding tussen gesloten, halfopen, open woningen en appartementen volgens de verhoudingen in het huidige woningbestand in de gemeente (resp. 5 %, 15 %, 75 % en 5 %) o.a. omdat de meeste percelen zich buiten de kernen bevinden.

²² In vergelijking: de provinciale IOP berekend op basis van de onbebouwde percelen op de kadasterkaart van 2001 598 onbebouwde percelen langs uitgeruste weg waarop 1.302 bouw mogelijkheden gecreëerd kunnen worden en 227 bouw mogelijkheden in niet ontwikkelde woongebieden en woonuitbreidingsgebieden (samen 76 percelen of ca. 14,4 ha) of samen goed voor 1.529 bouw mogelijkheden in de gemeente. Voor het GRS wordt verder gewerkt met de geactualiseerde gemeentelijke IOP omdat deze beter overeenkomt met de reële situatie in de gemeente.

Tabel 12: Berekening marktaanbod

	2002 – 2007	2007 – 2012	2002 - 2012
Aanbod loten in een goedgekeurde verkaveling (40 % op 5 jaar van 260)	104	104	208
Aanbod uitgeruste onbebouwde percelen in woongebied volgens gewestplanbestemming (15 % op 5 jaar van 262)	39	39	78
Aanbod uitgeruste percelen in BPA (15% op 5 jaar van 24)	4	4	8
Aanbod op wooninbreidingsgebieden (15% op 5 jaar van 244)	36	36	72
Totaal	183	183	366

1.4.2. Confrontatie van vraag en aanbod

De confrontatie aanbod-behoefte van de direct te bebouwen percelen toont ons dat binnen de planperiode van 2002-2012, er een overschot kan vastgesteld worden van 6 woningen (zie onderstaande tabel).

Tabel 13: Confrontatie van vraag en aanbod

	2002-2007	2007-2012	2002-2012
Aanbod	183	183	366
Behoefte	264	99	363
Aanbod – behoefte	-81	+84	+3

Uit de confrontatie van aanbod en behoefte blijkt dat er onvoldoende aanbod is om de behoefte te dekken. Voornamelijk in het eerste deel van de planperiode doet zich een groot tekort voor, terwijl er in het tweede deel van de planperiode er een overschot is.

Als gevolg hiervan is er door het gemeentebestuur al een initiatief genomen om een belasting te heffen op de niet-bebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling, om zo een stimulatiebeleid te voeren naar het op de markt brengen van het bestaande aanbod: deze belasting bedraagt in Lubbeek € 16,00 per strekkende meter lengte van het perceel palend aan een al dan niet verwezenlijkte weg die voorkomt in een verkavelingsvergunning met een minimum van € 350,00 per perceel, waarbij elk gedeelte van een meter als volle meter wordt beschouwd.

1.4.3. Besluit

Tegenover een verwachte behoefte aan 363 bijkomende woonegelegenheden voor het opvangen van de vermoede eigen groei aan gezinnen (geen inwijking ingecalculeerd) staat een tekort aan bestaand aanbod aan bouwmogelijkheden.

Naast het aanbod op de uitgeruste percelen, is er in Lubbeek een nood aan specifieke huisvesting voor bepaalde doelgroepen zijnde: jonge gezinnen met een beperkter inkomen en seniorenwoningen. Tot 2012 worden behoeften geraamd op:

- ca. 116 woningen voor sociale huisvesting;
- ca. 38 serviceflats;
- ca. 80 rusthuisbedden.

Hierbij moet opgemerkt worden dat onbebouwde percelen zich veelal niet lenen voor het voeren van een doorgedreven doelgroepenbeleid (serviceflats, sociale woningbouw of –verkavelingprojecten). Gerekend aan een gemiddelde oppervlakte van ca. 15 woningen/ha, zou voor het opvangen van de specifieke woonbehoeften een oppervlakte van ca. 10 ha (= (116 + 38) / 15) ontwikkeld moeten worden.

In het richtinggevend deel zal worden aangegeven welke delen wenselijk zijn om te ontwikkelen en welke niet. Daarbij zal rekening worden gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur, de effectieve mogelijkheden en de beleidsmogelijkheden. Tevens zal worden aangeduid welke maatregelen genomen zullen worden om de gronden te mobiliseren, te ontwikkelen, te herbestemmen of te bevrozen.

2. BEDRIJVIGHEID

In het kader van het structuurplan wordt een raming van de behoefte aan bedrijventerreinen gemaakt, om na te gaan in hoeverre hiervoor een geschikte locatie gevonden moet worden.

Deze behoefte moet ook worden afgewogen t.o.v. het bestaande aanbod aan mogelijkheden binnen bedrijfszonerings.

Indien de behoefte groter is dan het aanbod aan bedrijventerreinen dan is een bijkomende oppervlakte noodzakelijk. In het richtinggevend deel zal er worden afgewogen waar er bijkomende oppervlakte voor bedrijven kan ontwikkeld worden.

2.1. Behoefte aan bedrijventerreinen

De behoefte-raming voor Lubbeek wordt opgesplitst in 2 delen:

- de nood of wenselijkheid aan herlocalisatiemogelijkheden voor bestaande bedrijven die niet optimaal meer op hun huidige locatie kunnen functioneren, hetzij vanuit bedrijfsoogpunt, hetzij vanuit de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt vooropgesteld dat de huidige bedrijvigheid zoveel mogelijk in de gemeente moet blijven.
- de behoefte aan terreinen voor nieuwe bedrijven, die niet verweven kunnen worden met een woonomgeving. Hierbij moet vooropgesteld worden dat in Lubbeek enkel ruimte kan voorzien worden voor lokale bedrijvigheid, niet voor grote industrieën.

2.1.1. Herlocalisatiebehoefte

In de **voorstudie van het sectoraal BPA**²³ worden de bedrijven ingedeeld in 8 ontwikkelingscategorieën. De bedrijven die worden ingedeeld in klasse 0 dienen op korte termijn geherlocaliseerd te worden. Bedrijven in klasse 1 kunnen onder hun huidige vorm blijven bestaan, maar er wordt een herlocalisatie op middellange termijn vooropgesteld. Deze bedrijven komen in aanmerking om zich te vestigen op het lokaal bedrijventerrein. Er werden geen bedrijven opgenomen in klasse 0, er werden 8 bedrijven opgenomen in klasse 1. Het betreft:

Tabel 14: Zonevreemde bedrijven opgenomen in klasse 1 - herlocalisatie op middellange termijn

Naam bedrijf	Adres bedrijf	Deelgemeente	Activiteit
Berghen F.	Spicht 3	Lubbeek	Carrosserie herstellingen
De Verbeeldingskracht bvba	Krapweg 2	Pellenberg	Audio-visuele media en industrie
Debecker R.	Lubbeekstraat 48	Pellenberg	Garage
Dethier Robert	Tiensesteenweg 121	Binkom	Houtbewerking
Het bakhuis	Heide 2	Lubbeek	Brood & banketbakkerij
Ritske NV	Paashofweg 2	Lubbeek	Groothandel dierentoebehoren
Vleminckx Maurits	Herendaal 3	Lubbeek	Aannemer afbraakwerken-bouw
Wera Willems	Helstraat 26	Binkom	Garage

Daarnaast zijn de bedrijven die in klasse 2 worden ingedeeld. Het betreft bedrijven die onder hun huidige vorm kunnen blijven bestaan, maar niet zonevreemd mogen uitbreiden. Voor deze bedrijven kan er nog niet onmiddellijk een herlocalisatiebehoefte aangetoond worden. Om tegemoet te komen aan de eventuele ontwikkelingswensen wordt er best ruimte voorzien op het lokaal bedrijventerrein om deze potentiële behoefte op middellange termijn op te vangen. Deze behoefte kan als een strategische

²³ Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, Interleuven, april 2005

reserve aanzien worden om verhuisbewegingen van bedrijven in de gemeente op te kunnen vangen. We kunnen er immers vanuit gaan dat deze bedrijven in de toekomst de dringendste noden zullen hebben. Er werden 12 bedrijven opgenomen in klasse 2. Het betreft volgende bedrijven:

Tabel 15: Zonevreemde bedrijven opgenomen in klasse 2 – potentiële vraag op middellange termijn

Naam bedrijf	Adres bedrijf	Deelgemeente	Activiteit
Cortoos Albert	Terkeyen 12	Lubbeek	Vervoer – algemeen, veevoeders en meststoffen
Gillis Roger grondwerken	Ganzendries 92 en 108	Pellenberg	Grondwerken
Gulisano	Diestsesteenweg 20	Pellenberg	Schilderwerken, muur- en vloerbekleding, raamdecoratie
Janssens Henri	Kalenberg 3	Lubbeek	Transportbedrijf
Lambrechts Jozef	Staatsbaan 320	Lubbeek	Bouw, afsluitingen, tuinhuisjes
Meeus & zn nv	Meenselstraat 111	Binkom	Aannemer afbraakwerken
Meurrens L.	Staatsbaan 239	Lubbeek	Depannagedienst
Sempels gebr. Bvba	Gellenberg 131	Lubbeek	Aannemer verbouwingswerken
Stas Geert	Gellenberg 121	Lubbeek	Houtbewerking
Verama bvba	Diestsesteenweg 39	Linden	Veranda's
Verotrans nv (pvba Verhoeven)	Heide 43 (Drogenhofstraat)	Lubbeek	Vervoer algemeen
WLC	J. Davidtstraat 70	Linden	Metaalbewerking

Voor lokale bedrijven wordt een gemiddelde bedrijfsoppervlakte van 2.500 m² gerekend²⁴. Daarop wordt 20 % gerekend voor de inrichting van het bedrijventerrein (wegenis, buffers, waterafvoer...). Dit komt neer op een *behoefte van ongeveer 2,40 ha* voor de *effectief te herlocaliseren bedrijven* op middellange termijn (klasse 1) en *ongeveer 3,60 ha* voor de *potentieel te herlokaliseren bedrijven*.

Anderzijds is er het bedrijf Celis dat op het ambachtelijk bedrijventerrein geen plaats meer heeft om uit te breiden. Binnen het sectoraal BPA werd bepaald dat het bedrijf zich bij een daadwerkelijke uitbreiding geheel of gedeeltelijk dient te herlocaliseren. Voor een deel van de bouwmaterialen en recyclage is herlokalisatie dringend gewenst. Het bedrijf geeft als *gewenste oppervlakte 4,00 ha* op. Het bedrijf is echter van regionale aard en is historisch gegroeid. Herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein is geen optie. Het bedrijf kan herlocaliseren naar regionaal bedrijventerrein en eventueel een planologisch attest aanvragen. Deze herlokalisatiebehoefte wordt *niet meegenomen* in de behoefteberekening.

2.1.2. Behoefteraming nieuwe bedrijven

De behoefte aan nieuwe bedrijfsvestigingen is sterk afhankelijk van conjuncturele schommelingen en het aanbod aan vestigingsmogelijkheden.

Om toch enigszins de dynamiek in te schatten van nieuwe lokale bedrijfsinitiatieven in de gemeente – en hun behoefte aan bedrijventerrein – in te kunnen schatten, wordt gekeken naar het aantal bedrijven dat de voorbije 10 jaar werd opgestart. Er zijn verschillende manieren om dit te onderzoeken, ofwel aan de hand van het handelsregister; ofwel aan de hand van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen (nieuwbouw of functiewijzigingen). Dit laatste geeft veelal een vertekend beeld omdat

²⁴ Gemiddelde bedrijfsoppervlakte van lokale bedrijven in de provincie Vlaams Brabant

de aflevering van vergunningen voor nieuwbouw veelal gekoppeld is aan het op de markt brengen van bedrijventerreinen.

Tabel 16: Afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
3	3	2	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0

Bron: gemeente Lubbeek

Bovenstaande cijfers bevestigen dit vermoeden. De cijfers tonen aan dat er in de periode 1990-1996 veel vergunningen werden afgeleverd. Dit is de periode dat het nieuwe bedrijventerrein aan de Sint-Maartensberg werd ontwikkeld. Het terrein werd in die periode volledig volgebouwd. Nadien werden nagenoeg geen vergunningen meer afgeleverd voor de realisatie van bedrijven.

Deze cijfers tonen enkel aan dat er vandaag een tekort is aan terreinen, en rekening houdende met een gemiddelde van 2 bedrijven per jaar, kan zo een ruwe schatting worden gemaakt van ca. 20 bedrijven tot 2012.

Uit de gegevens van het NIS en de Federale Overheidsdienst Economie, KMO en Middenstand blijkt dat er zich in Lubbeek tussen 1998-2003 gemiddeld ca. 12 ondernemingen per jaar gevestigd hebben en dat er 58 verdwenen zijn. Dit betekent netto dat er zich per jaar 2,5 bedrijven gevestigd hebben. Indien we deze evolutie verder doortrekken betekent dit dat er zich in de periode 2002-2012 ongeveer 25 bedrijven zullen vestigen.

Tabel 17: Aantal opgerichte ondernemingen

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Opgerichte ondernemingen	20	11	10	11	8	13
Verdwenen ondernemingen	11	9	8	7	8	15
Netto	9	2	2	4	0	-2

Bron: NIS, FOD Economie, Middenstand en Energie – op basis van de NACEBEL-codes: winning van delfstoffen; industrie; productie en distributie van elektriciteit, gas en water; bouwnijverheid en vervoer, opslag en communicatie.

Ook aan de hand van het handelsregister zouden deze cijfers geverifieerd kunnen worden met het aantal opgerichte bedrijven in Lubbeek. Deze gegevens zijn echter nog niet beschikbaar.

Uitgaande van voorgaande cijfers, kan er een ruwe behoefte worden geschat van ca. 20 bedrijven over een periode van 10 jaar. Niet al deze bedrijven dienen noodzakelijkerwijze op een bedrijventerrein te worden afgezonderd, maar kunnen perfect en zonder hinder tussen de woonbebouwing functioneren. Een aantal zal echter, omwille van omgevingshinder of omwille van voldoende rechtszekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden nood hebben aan een locatie op een bedrijventerrein. We gaan er vanuit dat 25 % van de bedrijven verweefbaar is binnen de woonzone en geen locatie zoekt op een bedrijventerrein. Voor de overige 75 % wordt bij voorkeur wel een plaats op het lokaal bedrijventerrein voorzien (vermoedelijk kunnen er meer bedrijven verweven voorkomen in de woonzone, maar er zullen ook steeds bestaande bedrijven zijn die willen verhuizen naar een lokaal bedrijventerrein).

Uitgaande van een normale bedrijfsdynamiek gedurende de laatste jaren aan de hand van de vergunningen en het feit dat niet alle bedrijven op een bedrijventerrein thuishoren, dient er ruimte voorzien te worden voor ca. 15 nieuwe bedrijven. Om het lokaal karakter ervan te garanderen, wordt gerekend aan een gemiddelde bedrijfsoppervlakte van 0,25 ha + 20 % (zie ook hierboven). Zo komen we op een totale *behoefte van 4,50 ha* over een periode van 10 jaar.

2.1.3. Totale behoefte

In totaal is er een behoefte aan ca. 6 ha bijkomend bedrijventerrein voor een periode van 10 jaar (2008-2018). Bij de berekening wordt rekening gehouden met de effectief te herlokaliseren bedrijven aan de ene kant en de potentieel te herlokaliseren of nieuwe bedrijven aan de andere kant. De behoefte van de potentiële en nieuwe bedrijven worden niet zomaar bij elkaar opgeteld omdat de vrijgekomen bedrijfsvestigingen mogelijks ruimte bieden voor nieuwe startende bedrijven. Hierdoor schommelt de behoefte tussen de 6 en de 7 ha. De gemeente acht een behoefte van 6 ha voldoende realistisch om de vraag in de komende 10 jaar te kunnen opvangen.

Tabel 18: Overzicht van de lokale behoeften

	Aantal	Bruto-opp/bedrijf	Totale oppervlakte
Effectieve herlokalisatie	Middellange termijn: 8	0,25 ha + 20 %	2,40 ha
Potentiele herlokalisatie	Middellange termijn: 12	0,25 ha + 20 %	3,60 ha
Nieuwe bedrijven	15	0,25 ha + 20 %	4,50 ha

2.2. Aanbod

2.2.1. Aanbod op bedrijventerreinen

Op het gewestplan zijn vier gebieden aangeduid, allen gelegen langs de N2 (Staatsbaan):

1. De zone aan het kruispunt van de Diestsesteenweg en Plein (2,3 ha):
Dit gebied wordt volledig ingenomen door PBE, een elektriciteit-, gas-, televisie- en radiodistributiemaatschappij. Ook buiten de werkuren is dit omwille van aanwezige en druk bezette feestzaal (voor culturele activiteiten) met een capaciteit van 800 personen een sterke verkeersverwekker. Niettegenstaande de grote eigen parking komt ook sluijkparkeren voor langs Plein²⁵.
2. De ambachtelijke zone Sint-Maartensberg (9,5 ha):
Deze zone wordt volledig ingenomen door een 17-tal bedrijven. Het bedrijventerrein wordt voornamelijk ingenomen door lokale bedrijven.
3. De zone aan het kruispunt Diestsesteenweg en de Endepoelstraat (1,2 ha):
De zone wordt volledig ingenomen door ARCA-BIFA, een bedrijf voor hengelsporttoebehoren.
4. De ambachtelijke zone in Sint-Bernard (5,1 ha):
De zone wordt volledig ingenomen door bouwonderneming Celis en Scheys Beton. De ambachtelijke zone ligt volledig in het centrum van Sint-Bernard.

Kortom, er is geen bruikbare reserve binnen de huidige bedrijfszoneringsen.

2.2.2. Aanbod aan leegstaande bedrijfsruimten

Er wordt binnen de prognose louter een opsomming gemaakte van leegstaande bedrijfsruimten, waarvan het wenselijk is dat er in de toekomst nog ambachtelijke bedrijvigheid in kan plaatsvinden. Het betreft:

1. Staatsbaan 121: toonzaal en opslagplaats gelegen in KMO-zone;
2. Pijpenveldstraat 3: garage.

Voor de overige leegstaande bedrijfsgebouwen is een nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid niet wenselijk.

²⁵ Bron: Sectoraal BPA zonevremde bedrijven, Interleuven dienst RO – LP, GV en WB, oktober 2003.

2.3. Toetsing behoefte – aanbod

Doordat er momenteel geen aanbod aanwezig is op bestaande bedrijven en doordat de twee leegstaande bedrijfspanden niet onmiddellijk in aanmerking komen om de behoefte op te vangen wordt gesteld dat er in de gemeente op zoek moet gegaan worden naar een locatie voor de realisatie van 6 ha bijkomend lokaal bedrijventerrein.

KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES

In dit deel worden enerzijds kwaliteiten en potenties en anderzijds knelpunten en bedreigingen onderzocht. Knelpunten en bedreigingen omvatten algemene en concrete problemen die zich in de gemeente voordoen en waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Kwaliteiten en potenties omvatten een aantal faciliterende factoren die mogelijkheden bieden voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente. Hierbij kan worden opgemerkt dat een beoordeling naar knelpunten en kwaliteiten nogal ‘persoonlijk’ is, waardoor er in dit deel voor geopteerd is een aantal ‘aandachtspunten’ neer te schrijven.

De uitgewerkte visie in het richtinggevend deel is in grote mate gebaseerd op de resultaten van het onderzoek naar potenties en knelpunten.

Onderstaande analyse spitst zich toe op de ruimtelijke aspecten. Problemen of potenties die louter sectoraal zijn en geen ruimtelijke relevantie hebben worden niet opgenomen, immers het structuurplanningsproces betreft de uitwerking van een ruimtelijk structuurplan, waarbij vooral oplossingen gezocht worden op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, ruimtelijke planning, resulterend in een actieprogramma voor de gemeente.

1. KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES VOOR DE GEHELE GEMEENTE

Hieronder worden een aantal aandachtspunten opgesomd voor de ganse gemeente, in een volgende fase zal specifiek per deelgebied de belangrijkste worden opgesomd.

1.1. Kwaliteiten en potenties

Open ruimte

- Steeds meer is er schaalvergroting van de landbouw waar te nemen. Het aantal bedrijven neemt af, maar de oppervlakte per bedrijf neemt toe. In een groot deel van de gemeente, ten oosten van de dorpskern Pellenberg tot ten westen van Binkom, is in de jaren '70 een ruilverkaveling toegepast. Deze heeft ervoor gezorgd dat kleine percelen werden omgevormd naar grote landbouwpercelen. Mede met de gunstige bodemstructuur resulteert dit in een belangrijke landbouwstructuur in de gemeente met enkele open landbouwzones.
- De gemeente Lubbeek is een zeer groene gemeente met een veelheid en verscheidenheid aan open ruimte (bossen, uitgestrekte weilanden, kasteelparken...). Samen met het golvende landschap gekenmerkt door verscheidene holle wegen en de aanwezigheid van een aantal cultuurhistorische bakens (kastelen, molens, hoven...) zijn zij een troef voor Lubbeek voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.
- In Lubbeek is het reliëf een belangrijk element in de landschapsbeleving.

Bebouwde ruimte

- De gemeente is goed gesitueerd nabij het stedelijk gebied van Leuven en tussen een aantal kleinstedelijke gebieden zoals Aarschot, Diest en Tienen.
- Een nieuwe bedrijvzone kan een oplossing zijn voor de behoefte aan nieuwe lokale bedrijvigheid. Een uitbreiding van de bestaande bedrijvzone met een duidelijke verkeersafwikkeling bundelt niet alleen de bedrijvigheid, maar is ook goed ontsloten langs de N2.
- Lubbeek is een open, landelijke gemeente waar het aangenaam wonen is.

Infrastructuur

- Aanwezigheid van verscheidene historische kerk- en landwegels en holle wegen.

- Goede ontsluiting van de bedrijvigheid langs de N2.

1.2. Bedreigingen en knelpunten

Open ruimte

- Door de ruilverkavelingswerken zijn over een grote oppervlakte in Lubbeek vele kleine landschapselementen en holle wegen gedicht en vervangen door een gewone landweg.
- Ongeveer de helft van de Lubbeekse landbouwers heeft een uitbollend bedrijf. Slecht één op tien landbouwers is zeker dat er een opvolger is. In de praktijk betekent dit dat de problematiek van de leegstaande bedrijfsgebouwen vrij reëel is.
- De natuurwaarden raken meer en meer versnipperd en zijn geïsoleerd gelegen en soms klein van omvang. Bovendien staan ze onder druk van bijkomende bebouwing (vertuining, wijziging waterhuishouding door bijkomende verhardingen, inname van gronden met een ecologische waarde).
- Door lintbebouwing en de dichte begroeiingen en hagen rondom de tuinen raken de zichten op het achterliggende landschap geprivatiseerd.
- Er zijn volgens de jeugdbewegingen te weinig toegankelijke bossen.

Bebouwde ruimte

- De toenemende uitwaaiering van bebouwing langs belangrijke wegen (N2,...) zorgt ervoor dat de open ruimtecorsidors volledig verdwijnen.
- De toenemende uitbreiding van de dorpskernen door uitwaaiering langs woonlinten zorgt ervoor dat de grens tussen de dorpskernen en de open ruimte zeer vaag wordt.
- De gemeente staat al vele jaren onder een sterke suburbanisatie-druk vanwege het regionaalstedelijk gebied Leuven. Hierdoor werden open gebieden verder aangetast door bebouwing en ontstonden riant verkavelingen in een bosrijke groene omgeving.
- Aanwezigheid van zonevreemde woningen en bedrijven in Lubbeek.
- De woonfunctie is in aanzienlijke mate aanwezig en kan niet teruggeschoefd worden. Het toenemend verkeer (sluipverkeer) brengt de woonomgevingskwaliteit in het gedrang.
- Het aanbod aan bestaande ruimte voor bedrijvigheid voldoet niet aan de behoefte aan bedrijvigheid.
- Een nood aan speelruimten en verbetering van de bestaande jeugd- of verenigingslokalen is noodzakelijk.
- De agrarische activiteiten gaan steeds achteruit en gaat gepaard met ruimtelijke gevolgen, zoals de leegstand en/of verwaarlozing van de landbouwbedrijven.
- De publieke ruimte is weinig attractief. Ondanks de groene omgeving is er in sommige kernen een duidelijk gebrek aan groen in het straatbeeld. Bovendien domineert de auto het openbaar domein. Dit is duidelijk te merken aan de vele parkings die er zijn in het centrum van Lubbeek.

Infrastructuur

- Het wegennet is sterk georiënteerd op Leuven. De meeste problemen i.v.m. de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en sluikverkeer hebben te maken met de oostwestelijke verkeersstromen. Een integrale aanpak van de N2, met medewerking van alle betrokken actoren dringt zich op.
- Een onvoldoende openbaar vervoersaanbod in de gemeente, waarbij het wenselijk is om vooral de verbindingen tussen de verschillende kernen onderling sterker uit te bouwen, meer bepaald tussen Linden en Pellenberg en Sint-Bernard en Lubbeek-centrum (de noordzuidgerichte stromen). Bovendien ontbreken haltevoorzieningen.

- Onvoldoende fietsinfrastructuur in de gemeente, waardoor een samenhangend fietsnetwerk ontbreekt.
- Conflictsituaties tussen het verkeers- en verblijfsfuncties ter hoogte van de N2 en de N223 ter hoogte van de dorpskernen. De N2 is een visuele en functionele barrière door de verkeersdruk en –snelheid.
- Een duidelijke hiërarchie voor het wegennet dringt zich op. Met uitzondering van de steenwegen zijn de andere wegen gelijk ingericht waardoor de functie tussen lokaal, verbindend of lokaal gebiedsontsluitend onduidelijk is.
- Er zijn onvoldoende langzaam verkeersverbindingen tussen de kernen en het omliggend groen.

2. KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES VOOR DE VERSCHILLENDE DEELRUIMTEN

Deelruimte	Kwaliteiten en potenties	Knelpunten en bedreigingen
Verdichte kern Linden	<ul style="list-style-type: none"> - Linden is een kwalitatieve en compacte kern met een randstedelijk karakter. Het centrum is dicht bebouwd en er zijn in de kern nog aanwezige verdichtingsmogelijkheden. Er is slechts beperkte lintbebouwing aanwezig. - De kern van Linden heeft een markant karakter: kerk, de kerkdreef met kerkmuur, kasteelhoeve, dreven... - Linden ligt vlakbij Leuven, een belangrijk stedelijk centrum en tewerkstellingsknooppunt. De aanleg van een park-and-ride in de omgeving van Linden zal een bijkomende potentie zijn. - De dorpskern van Linden is goed ontsloten. Goede ontsluiting voor de bedrijven en het bedrijventerrein gelegen aan of dicht bij de N2 (grens deelruimte verdichte kern Linden en grootschalig open ruimtegebied). - Mogelijkheden tot herstructurerings- en uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande ambachtelijke en industriezones ter hoogte van Sint-Maartensberg. - Er is verscheidenheid tussen het groene gesloten karakter (Bleekbos en Rondbos) en de tussenliggende open ruimtekamers in de dicht bebouwde omgeving. - Toeristisch-recreatieve potenties op bovenlokaal en lokaal vlak aansluitend bij de Molenbeek- 	<ul style="list-style-type: none"> - De kern is sterk gericht op Leuven waardoor er in de kern slechts een beperkt aantal voorzieningen is. - Tekort aan speelpleinen in de dorpskern van Linden en zonevreemde ligging van de scouts (in parkgebied). Bovendien is de huisvesting van de jeugdverenigingen niet ideaal. - De druk op de restbosjes en natuurgebieden vanuit Leuven wordt steeds groter. Het groene karakter verdwijnt voornamelijk in Hoog Linden. - Het kasteeldomein is niet toegankelijk en laat een verkommerde indruk achter. - Sluipverkeer ter hoogte van Lemingstraat en Nachtegalenstraat richting Leuven en sluijkparkeren t.h.v. Plein. - Gefragmenteerde deelruimte waardoor weinig ruimtelijk en functionele samenhang is tussen de dorpskern en de noordelijk gelegen verkavelingen. - De deelruimte wordt in het westen begrensd door een regionaal bedrijventerrein en in het oosten enkele ambachtelijke zones die allen volzet zijn, waardoor er nood is aan uitbreiding. - Volledige verlinting langs de N2 waardoor een duidelijke afbakening van Linden ontbreekt. - De school is wat te klein geworden om de scholieren op te vangen. - Versnipperde kleine ambachtelijke bedrijventzones

Deelruimte	Kwaliteiten en potenties	Knelpunten en bedreigingen
	<p>Abdijbeekvallei in Leuven (provinciedomein Kessel-Lo en abdij van Vlierbeek) dat als aanknopingspunt voor verbinding tussen beide kan fungeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aansluitend bij de kern is er een kasteelhoeve en kasteel in een groen parkgebied met duidelijke potenties in recreatieve zin. - In de woonparken zijn nog een aantal bosfragmenten aanwezig. - De verschillende voorzieningen (school, scoutsen, ontmoetingscentrum, voetbal...) zitten gebundeld in de kern. 	<p>dicht bij elkaar gelegen met verschillende ontsluitingsknooppunten op de N2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doortocht Linden ter hoogte van N2: verblijfskarakter dient verhoogd te worden: slechte verkeersafwikkeling ter hoogte van Wolvendreef. De N2 is een sterke barrière. - De beek is niet als een groen lint in het landschap herkenbaar.
Grootschalig open ruimtegebied	<ul style="list-style-type: none"> - Pellenberg is een vrij compacte kern. - Pellenberg heeft goede verbindingen met het openbaar vervoer (aanwezigheid van ziekenhuis). - In en rondom Pellenberg zijn vele groenstructuren (bossen, holle wegen) aanwezig. De groenstructuren (Gasthuisbos) vormen een visuele barrière van het bebouwd perifeer landschap in Leuven. - Landbouw speelt in deze deelruimte nog een belangrijke rol. Het open ruimtegebied bestaat voornamelijk uit waardevolle open landbouwgebieden (vruchtbare zandlemige grond) te wijten aan een ruilverkaveling uit de jaren '70. Hierdoor kunnen landbouwers een hoger rendement nastreven en zijn er toekomstmogelijkheden voor de landbouw. - Landschappelijk waardevol gebied: mooie vergezichten van op de hoogste top van het 	<ul style="list-style-type: none"> - het grootschalig open ruimtegebied is versnipperd door wegen (o.a. N2, Bollenberg / Lubbeekstraat, Herendaal...), de naastliggende bebouwing (met diepe tuinen) en de beboste heuvelrug tussen Pellenberg en Lubbeek. - in het grootschalige landbouwgebied vinden we voornamelijk in het westelijke deel en op de heuvelrug enkele versnipperde groengebieden die onder druk van bebouwing staan. - onaantrekkelijk dorpsplein in Pellenberg. In feite is er geen dorpsplein meer. Het is ingenomen door containerunits van de school. - in Pellenberg is een gebrek aan 'groene' speelterreinen. - het bestaande sportveld te Pellenberg is te klein om competitie te kunnen spelen. - door de aanwezigheid van een bovenlokaal

Deelruimte	Kwaliteiten en potenties	Knelpunten en bedreigingen
	<p>Hageland.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het westen: aanwezigheid van kleine landschapselementen (holle wegen, wandel- en kerkwegen...) en waardevol cultureel erfgoed (verscheidene hoeves, kasteelparken en andere markante gebouwen) waardoor de woonomgevingskwaliteit in Pellenberg vrij hoog is. - De bossen en de holle wegen zijn niet alleen van ecologisch en landschappelijk belang maar eveneens een aanzienlijke potentie op vlak van zachte recreatie en natuureducatie. - Beide kernen worden aan de zuidzijde duidelijk begrensd. Pellenberg door groenstructuren en Sint-Bernard door een valleigebied. - De zandgroeven hebben na uitbating een belangrijke potentie op het gebied van natuurontwikkeling. - De nog aanwezige boomgaarden zijn landschappelijk vrij belangrijk. - De beekvalleien vormen een goed uitgangspunt om natuurverbindingen langs uit te bouwen. - Nog een aantal goed herkenbare driesen aanwezig. 	<p>ziekenhuis in het open ruimtegebied is er een zekere verkeershinder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - door ruilverkaveling en schaalvergroting verdwijnen kleine landschapselementen. - resterende bossen geraken nog meer versnipperd door het gebrek aan verbinding. - N2 met het straatdorp Sint-Bernard en bedrijvigheid erlangs vormt een duidelijke breuk in het landschap. - volledige verlinting langs de N2 waardoor een duidelijke afbakening van Sint-Bernard ontbreekt. Gebrek aan ruimtelijke samenhang en kwaliteit in de dorpskern Sint-Bernard en een schaalbreuk tussen het ambachtelijk bedrijventerrein en de dorpskern Sint-Bernard. - doortocht Sint-Bernard ter hoogte van N2: verblijfskarakter dient verhoogd te worden: slechte verkeersafwikkeling ter hoogte van Gellenberg. De N2 is een sterke barrière. - aanwezigheid van voorzieningen in de open ruimte (containerpark, kerkhof, loodsen...): weliswaar vrij centraal maar versnipperend.
<p>Bebouwde valleirand</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dorpskern omgeven door groene omgeving. De aanwezigheid van de groene omgeving wordt als een potentie beschouwd voor de woonomgeving. - Toeristisch-recreatieve potentie: aanwezig (beperkt toegankelijk) groen (= het valleigebied zelf), kasteelparken, oude molen, andere markante gebouwen, aanpalende kernen, nabijheid Kasteel 	<ul style="list-style-type: none"> - Versnipperde groengebieden die onder druk van bebouwing staan. - Volledig dorpsplein is verdwenen voor loutere verkeersfunctie met als gevolg een onaangepaste inkleding van het openbaar domein (weinig aantrekkelijke rotonde) en een conflictsituatie tussen verblijfs- en verkeersfunctie.

Deelruimte	Kwaliteiten en potenties	Knelpunten en bedreigingen
	<p>van Horst (Holsbeek) en de golf in Tielt-Winge.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Molenbeekvallei: groene ader in de gemeente met naast een grote ecologische diversiteit (zie ook de verschillende afgebakende reservaten) ook weilanden en uitgestrekte Canadabossen. - Zelfvoorzienende kern met goed uitgebouwde voorzieningen: sportinfrastructuur en administratie gebundeld op 1 plaats. - Kernversterking van Lubbeek nog mogelijk o.a. door hergebruik van markante gebouwen. - Vallei van de Molenbeek is een open ruimtecorridor op N2. - Aftakkingen van de Molenbeekvallei met aanwezigheid van vele KLE. - Veel parking in de kern aanwezig. - Er is nog woonuitbreidingsgebied in de kern gelegen dat bovendien eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimteopslopende opbouw in de kern. - Kern Lubbeek Sint-Martinus deint steeds verder uit in de vorm van woonlinten langs verbindingswegen en tast de open ruimte rond de Molenbeekvallei aan. - Ontbreken van enige relatie tussen de dorpskern Lubbeek Sint-Martinus en de groenstructuren langs het valleigebied. - Veel natuur-, park- en bosgebieden zijn in privé-bezit waardoor ze ontoegankelijk zijn voor het publiek. - Zonevreemde gebouwen in het ruimtelijk kwetsbaar gebied van de Molenbeekvallei. - Permanente bewoning van weekendverblijven in Kapellebos. - Het bedrijf Van Goethem is visueel storend. - Door ruilverkaveling en schaalvergroting verdwijnen kleine landschapselementen in het westen van de deelruimte.
Kleinschalig landelijk weefsel	<ul style="list-style-type: none"> - Meest landelijke kern van de gemeente: historische kerkdries met markante gebouwen o.a. rondom de kerk van Binkom. - Landbouw speelt nog een belangrijke rol in deze deelruimte. In zuidelijk deel is landbouw eerder van kleinschalige aard, in noordelijk deel is ruilverkaveling gebeurd. - Nog betrekkelijk grote open ruimtecorridors langs de Tiensesteenweg. - Nog een aantal goed herkenbare driesen aanwezig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tekort aan schoolgebouwen. - Jeugdlokalen einde Schoolstraat van Chiro Nemas liggen in agrarisch gebied. Optie om deze in een zone voor openbaar nut te leggen. - Dreigende verlinting langs N223. Ontwikkeling van een kleinhandelslint langs N223 moet vermeden worden. - Het rustoord te Binkom wordt te klein. - Een aantal landwegen is in onbruik geraakt en worden ingenomen door landbouwers.

Deelruimte	Kwaliteiten en potenties	Knelpunten en bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none">- Ten noorden van de Meenselstraat zijn nog redelijk veel bossen aanwezig.- Opgevulde zandgroeven hebben recreatieve potentie.- Nog geen grootschalige baanontwikkelingen langsheen N223 wel enige ontwikkelingen aan kruispunt met de Meenselstraat.	<ul style="list-style-type: none">- Beken zijn in het landschap niet herkenbaar.- Groen- en bosgebieden raken versnipperd.- Conflict tussen verkeersfunctie en verblijfsfunctie langsheen de N223.

RICHTINGGEVEND DEEL

Leeswijzer

In het voorgaande informatief gedeelte werd een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur gemaakt door vanuit een globale en sectorale invalshoek inzicht te verschaffen in knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties.

In dit tweede deel, het richtinggevend gedeelte, wordt er aangeknoopt op de analyse en conclusies om te komen tot een globaal en samenhangend ruimtelijk kader.

In dit richtinggevend gedeelte worden uitspraken gedaan over het ruimtegebruik, maar geen bodembestemmingen vastgelegd. Het bepaalt de ontwikkeling van structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik. De kaarten zijn een essentieel onderdeel van het ruimtelijk structuurplan, maar ze zijn slechts schematisch en indicatief. Ze geven zeker geen bodembestemmingen weer.

In dit document wordt vooreerst de rol van de gemeente uiteengezet, die ondersteund wordt door een aantal doelstellingen. Vanuit deze doelstellingen worden in deel 2 ruimtelijke concepten geformuleerd. Een concept geeft de principes kernachtig weer in ruimtelijke termen. Het omschrijft de betekenis die men aan de ruimte of aan een bepaald deel ervan wenst toe te kennen.

Het samenbrengen van de concepten leidt tot een gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente. Deze globale gewenste structuur wordt uiteengelegd in deelstructuren en deelruimten. De ruimtelijke concepten worden hierop concreet toegepast, wat resulteert in ontwikkelingsperspectieven, acties en beleidsmaatregelen.

DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

De visie geeft een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de gewenste economische, sociale en culturele ontwikkeling van de gemeente. De visie is gebaseerd op de actuele mogelijkheden van het gebied, op de vastgestelde knelpunten, alsook op de vastgestelde doelstellingen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit wordt later geconcretiseerd in de maatregelen en acties.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant vormen de achtergrond van alle gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Het is daarom van belang dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling overeenstemt met de filosofie van het RSV en het RSVB.

De in dit hoofdstuk geformuleerde visie is gebaseerd op drie uitgangshoudingen voor een te voeren ruimtelijk beleid, te weten ruimtelijke kwaliteit, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en diversiteit en samenhang.

1. UITGANGSHOUDING

RSV en RSVB als kader

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Lubbeek wordt uitgewerkt binnen de lijnen van en de beperkingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Volgens de decretale bepalingen moet het lagere plan zich richten naar de hogere plannen. De kans op tegenstrijdigheden tussen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de andere plannen wordt hierdoor uitgesloten.

Werken aan ruimtelijke kwaliteit

De essentie van een ruimtelijk structuurplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt de kwaliteit van de leefomgeving en van de verschillende aanwezige activiteiten bedoeld. Werken aan kwaliteit van de ruimte is een van de manieren om te werken aan een goede samenleving. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent dat de verschillende activiteiten goed functioneren en dat zij optimaal functioneren ten opzichte van elkaar.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Het is met andere woorden een ontwikkeling die problemen en knelpunten niet voor zich uitschuift en niet afwentelt op toekomstige generaties.

Duurzame ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtelijke problemen kaderen in een lange termijn perspectief. Dit perspectief biedt een kader waarin de stabiliteit van de structuren en van systemen wordt afgewogen tegen de noodzaak tot vernieuwing en verandering.

De ruimte is schaars ten opzichte van de talrijke menselijke behoeften en activiteiten. Hierdoor is het noodzakelijk om zuinig om te springen met de ruimte. Dit betekent dat de open ruimte en de natuurlijke elementen binnen deze ruimte maximaal beschermd moeten worden. Verdichting, inbreiding en bundeling van activiteiten zijn de basisvoorwaarden voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Functiemenging draagt bij tot een zuinig ruimtegebruik en tot een duurzame ontwikkeling.

Functievermenging zorgt dat meerdere functies of activiteiten op verschillende manieren en tijdstippen gebruik maken van eenzelfde ruimte. Dit verhoogt de efficiëntie van gebouwen, infrastructuur, pleinen en spreidt de kosten over een groter aantal gebruikers. Door de vermenging van wonen, werken, recreatie en voorzieningen verlaagt de behoefte aan verplaatsingen of kunnen deze eenvoudiger te voet of met de fiets gebeuren en kan openbaar vervoer beter worden georganiseerd.

Diversiteit en samenhang

Geen enkele gemeente bestaat uit een homogene ruimte. Binnen het grondgebied van Lubbeek kunnen 4 deelruimten worden onderscheiden, elk met hun eigen kwaliteiten en potenties. Ook de kernen zijn verschillend van aard en kunnen niet op dezelfde manier worden ontwikkeld. Deze diversiteit is een kwaliteit en moet in het structuurplan worden bevestigd en versterkt. Er zal optimaal worden ingespeeld op de eigen ontwikkelingsmogelijkheden en de eigen karakteristieken van de betrokken deelgebieden.

Samenhang kan beschouwd worden als een aanvulling van diversiteit. Een verregaande diversiteit kan de samenhang tussen de verschillende deelgebieden in gevaar brengen. De natuurlijke structuur stopt niet aan de grenzen van de deelgebieden. Verkeersinfrastructuren verbinden gebieden met elkaar. Kleinere woonconcentraties en woonkorrels hebben functionele banden met elkaar en met het centrum. Het zoeken naar structurerende elementen, die samenhang tussen de verschillende gebieden bevorderen, zal een belangrijk aandachtspunt zijn binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2. LUBBEEK, T(R)OEVEN IN RUSTIG GROEN

Lubbeek is gelegen naast het regionaal stedelijk gebied Leuven. Als buitengebiedgemeente moet Lubbeek het contrast met het stedelijk gebied scherp stellen. De gemeente moet zich positioneren als landelijke woongemeente met heel wat potenties op vlak van natuur, landschap, toerisme en recreatie. Ondanks de grote druk, die de gemeente door zijn ligging nabij Leuven, Diest, Aarschot en Tienen kent, op de open ruimte, wenst de gemeente zich voornamelijk als **landelijke woongemeente** te ontwikkelen. Hierbij wenst de gemeente zich te richten op de lokale woonbehoeften en naar het valoriseren van de woonkwaliteiten in de gemeente. Daarnaast wenst ze de vraag naar residentieel wonen te kanaliseren en plekken aan te duiden waar aan verdichting kan gewerkt worden.

Lubbeek-Sint-Martinus wordt ontwikkeld als een kwalitatief hoofddorp met een historisch, landelijk en groen karakter. Lubbeek moet als hoofddorp functioneren met een voldoende groot aanbod aan voorzieningen. Kernversterking staat voorop en hiertoe zullen de nodige ontwikkelingsperspectieven worden geboden. Nieuwe woonontwikkelingen krijgen hier dan ook voorrang. De kern wordt begrensd door de vallei van de Molenbeek. Een binding tussen de kern en de vallei met haar kasteelparken wordt uitgebouwd.

In Sint-Bernard worden wonen, woonondersteunende voorzieningen en andere activiteiten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. De activiteiten worden gezoneerd.

Pellenberg is een compacte, landelijke kern in het buitengebied. De compactheid van de kern dient bewaard te blijven. Opwaardering van de dorpskern en het uitwerken van een degelijke sport- en spelinfrastructuur zijn belangrijke beleidsopties voor Pellenberg. Ook Binkom is een landelijke kern en bijkomende bebouwing zal hier dan ook niet worden gestimuleerd. Ter vrijwaring van het landelijk karakter krijgt het herstel en de opwaardering van de landbouwfunctie voorrang. In de kern moet ruimte voorzien worden voor dienstverlening (uitbreiden rustoord). In beide landelijke kernen wordt aldus de nadruk gelegd op ruimtelijke kwaliteit van de kernen en de open ruimte.

Linden zal vermoedelijk deel uitmaken van het regionaalstedelijk gebied Leuven. Vanuit de gemeente zal er een duidelijke visie worden uitgewerkt, en overgemaakt aan de Vlaamse overheid, waarbij duidelijk wordt aangegeven waar de gemeente verdere verdichting ziet en waar niet.

Daarnaast heeft de gemeente nog heel wat open ruimte, gaande van bossen over beekvalleien en grote landbouwgronden. Zij bepalen voor een groot deel de woonomgevingskwaliteit en de aantrekkelijkheid van de gemeente en dienen zo goed mogelijk te worden bewaard.

De bestaande landbouwbedrijven dienen voldoende mogelijkheden te krijgen voor een kwalitatieve bedrijfsvoering. Het ondersteunen van de grondgebonden landbouw en het mogelijk maken van verbrede landbouwactiviteiten kan een nieuwe, bijkomende economische impuls geven aan de landbouw in de gemeente.

De natuurlijke structuur is opgebouwd rond een aantal beekvalleien en bossen. Deze dienen te worden bewaard en waar mogelijk te worden versterkt. Verdere versnippering van natuurwaarden dient te worden verhinderd. De beekvalleien dienen als natuurlijke overstromingsgebieden te worden bewaard.

De afwisseling tussen valleien en ruggen zorgt voor een glooiend landschap met een grote potentie in de recreatieve sfeer. Ook de ligging nabij Leuven is een bijkomende troef. De kern van Linden heeft een duidelijke rol in de toeristisch-recreatieve sfeer. De open ruimte nabij Linden wordt ingeschakeld in de groene vinger van Leuven. In de kern van Linden zelf worden lokale, recreatieve voorzieningen gebundeld en gekoppeld aan het kasteeldomein waardoor een (lokaal) recreatief cluster wordt gecreëerd.

De N2 vormt een breuk in het landschap. Zijn rol als kwalitatief woon- en werklint wordt ter hoogte van Sint-Bernard verder ondersteund. Om de lokale vraag naar bedrijventerreinen op te vangen, kan er worden gezocht naar bijkomende ruimte voor bedrijven aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein.

3. BASISDOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen bepalen de manier waarop we de vooropgestelde rol willen uitbouwen. Deze worden enerzijds vastgelegd door de hogere planningsdocumenten (zie uitgangspunten) en anderzijds kunnen deze worden bepaald op basis van het verantwoord gewenst ruimtelijk beleid specifiek voor de gemeente.

Nieuwe kwalitatieve woonontwikkelingen sluiten aan bij de kernen

Om het landelijk karakter van de gemeente te beschermen zal het woonbeleid van de gemeente gericht worden op het versterken van de kernen. Dit kan gebeuren met een inbreiding van nieuwe woningen en andere functies op maat van de kernen. Dit wil niet zeggen dat de kern volledig moet volgebouwd worden. De aanwezigheid van kwaliteitsvolle open ruimtes die passen in de structuur van de kern zijn belangrijk voor de leefbaarheid. Ook een kwaliteitsvol openbaar domein wordt in de verschillende kernen nagestreefd.

Behouden van een aantrekkelijk woningbestand door kwaliteitsverbetering en het uitbouwen van een diversiteit van woonvormen kan hieraan tegemoet komen. Naar een kwalitatief doelgroepenbeleid wenst Lubbeek de aandacht te vestigen op de jonge bewoners opdat zij de mogelijkheid krijgen om een betaalbare bouwgrond te kopen en op de oudere bewoners (serviceflats).

Uitbreiding van linten en geïsoleerde bebouwing buiten de kern worden niet gestimuleerd.

Maximaal beschermen van de open ruimte met kansen voor landbouw en recreatie

Het open ruimtebeleid is een van de hoofdzaken voor Lubbeek. Voor de open ruimte wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de wens tot maximaal vrijwaren van de open ruimte.

Gezien de ruilverkavelingen die doorgevoerd zijn in Lubbeek, is de landbouwstructuur vrij goed. De aanwezige landbouwstructuur dient zoveel mogelijk beschermd te worden en te worden vrijwaard van versnippering.

In gebieden waar de natuurfunctie overheerst zal het beleid gericht zijn op het maximaal vrijwaren en versterken of herstellen van de open ruimte en het zoveel mogelijk weren van bebouwing. Dit zal onder andere het geval zijn in het valleigebied van de Molenbeek en in de verschillende bossen in de gemeente.

De landschappen met de verscheidene cultuurhistorische bakens bieden heel wat mogelijkheden naar zachte recreatievormen (wandelen, fietsen, ruiterspaden...) mits in acht name van natuurwaarden en een inpassing in de landbouwkundige bedrijfsvoering van bepaalde gebieden. Het recreatief medegebruik kan de multifunctionaliteit van het landschap benadrukken. Het heringebruik stellen van voetwegels is hierbij een belangrijk aspect. Ook dient aandacht uit te gaan naar de historische driesgehuchten die soms nog duidelijk waarneembaar zijn.

Creëren van ruimte voor de uitbreiding van ambachtelijke bedrijven

De nieuwe economische ontwikkelingen dienen zich zoveel mogelijk aansluitend bij de bestaande te vestigen. Bij een uitbreiding wordt voorzien voor de opvang van de te herlokaliseren bedrijven binnen de gemeente en nieuwe bedrijven. Deze bedrijven worden zoveel mogelijk gebufferd zodat zij geen visuele hinder vormen.

Rechtszekerheid betreffende zonevreemd ruimtegebruik

Aan de hand van objectieve criteria, de draagkracht van de omgeving en de afgebakende deelruimte worden er ontwikkelingsperspectieven beschreven binnen een beleidsvisie die de zonevreemdheid afweegt tegenover andere functies van de deelruimte. De ontwikkelingsperspectieven (instandhouding mogelijk, verbouwen mogelijk, herbouwen mogelijk) worden gekoppeld aan de categorisering van de deelruimte.

Er zal onderscheid gemaakt worden tussen markante en niet-markante zonevreemde gebouwen. Dit onderscheid is voornamelijk van belang voor wat betreft mogelijke functiewijzigingen.

Tegemoet komen aan de ruimtenoden van de jeugd

De jeugd van Lubbeek heeft een tekort aan speelruimte en ook de jeugdbewegingen hebben nood aan bijkomende ruimte. Een multifunctionele speelweide in alle kernen draagt bij tot de leefbaarheid en de levendigheid van de gemeente. Naast speelruimte hebben de verschillende jeugdbewegingen eveneens nood aan een goed lokaal. Binnen het ruimtelijk structuurplan wordt daar aandacht aan besteed.

Duidelijke hiërarchie van wegen

Het wegennet moet zo ingericht worden dat de randvoorwaarden vanuit verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid kunnen worden nageleefd. Het uitgangsprincipe daarbij is dat binnen de verblijfsgebieden de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de leefbaarheid in het gebied. Door de verspreide bebouwing in de gemeente houdt dit in dat niet alleen de bebouwde kom aangepast rijgedrag vereist is, maar dat ook de wegen buiten de bebouwde kom een zekere verblijfsfunctie vervullen. De wegategorisering en bijhorende inrichting dient de weggebruiker duidelijk te maken welk rijgedrag gewenst is.

De gemeente wenst de nadruk te leggen op de mobiliteit ten zuiden van de Dorpsstraat-Bollenberg en Binkomstraat, richting de N3.

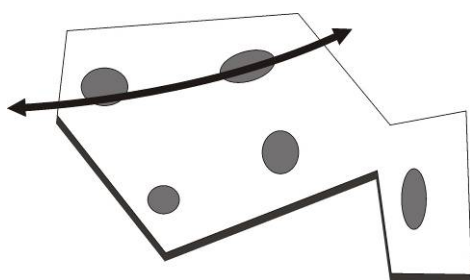
RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Concepten zijn de ruimtelijke vertaling van de visie en doelstellingen. In dit hoofdstuk geven concepten aan hoe men wenst om te gaan met bepaalde ruimtelijke deelstructuren of onderdelen ervan, op het niveau van de gemeente. Ze vormen de bouwstenen van de gewenste ruimtelijke structuur.

De ruimtelijke concepten in dit hoofdstuk haken aan bij de eerder vermelde knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en kansen. In de volgende hoofdstukken worden deze concepten verder uitgewerkt en aangevuld.

Volgende conceptelementen vertalen visie en doelstellingen naar schetsbare ordeningsvoorstellen:

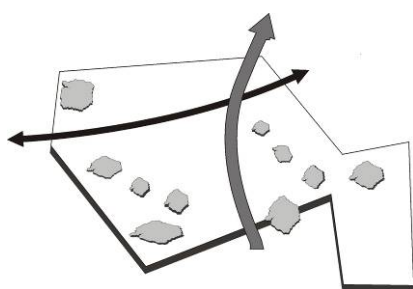
1. OPVANGEN VAN VOORZIENINGEN IN DE KERNEN



De kernen vangen de lokale behoeften naar wonen, bedrijvigheid en voorzieningen op. In de kernen zal een verdichtingsbeleid worden gevoerd teneinde verdere verlinting tegen te gaan. Dit doet ze door gebieden aan te duiden waar aan inbreiding gedaan kan worden. Er wordt hierbij rekening gehouden met de noden en wensen van de verschillende doelgroepen.

Tevens wordt binnen de kernen een kwaliteitsbeleid gevoerd teneinde de woonomgevingskwaliteit optimaal te houden. Bovendien zal binnen de verschillende kernen naar een verweving van functies gestreefd worden. Dit betekent dat de mogelijkheden voor handel worden verruimd en er verschillende woonondersteunende voorzieningen kunnen worden ingepland. Door de voorzieningen in de kernen te concentreren, wordt het landschappelijk karakter niet geschaad en wordt het draagvlak voor de voorzieningen groter alsook de leefbaarheid en levendigheid van de kernen.

2. MOLENBEEK EN BOSSEN ALS BASIS VOOR HET GROEN KARAKTER VAN DE GEMEENTE



De Molenbeek is een belangrijke drager van natuurlijke structuur in de gemeente. Op de Molenbeek zijn immers een aantal belangrijke natuurwaarden geënt. De vallei wordt behouden, ontwikkeld en versterkt als drager van de natuurlijke structuur.

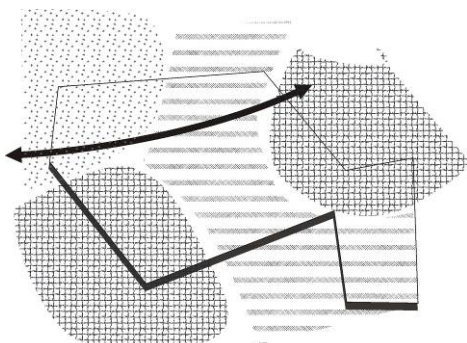
Door het groot aantal hectare bos heeft de gemeente een zeer groen karakter. De verschillende bossen dienen te worden bewaard en indien mogelijk worden versterkt. De creatie van goede bosranden is hierin belangrijk.

De groenstructuren dienen zoveel mogelijk te worden verbonden tot één samenhangend geheel. Door het nastreven van een hechtere structuur zal op termijn een ecologisch netwerk ontstaan.

De vallei en de bossen hebben naast een natuurfunctie ook nog andere functies. Zo wordt in de vallei nog aan landbouw gedaan en hebben beide een recreatieve functie. Delen van deze gebieden zullen worden ingeschakeld in de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente.

Het groene karakter van de gemeente bepaalt tevens voor een groot deel de woonomgevingskwaliteit.

3. AANDACHT VOOR DE DIVERSITEIT VAN DE LANDBOUWGEBIEDEN



Landbouw is nog een belangrijk ruimtegebruik in Lubbeek. Aandacht voor differentiëring van het landbouwgebied komt neer op volgende drie aspecten:

Ten eerste: het vrijwaren van landbouwlandschappen. In deze gebieden is landbouw de hoofdfunctie. Door de ruilverkaveling hebben de percelen hier een goede structuur. Het landbouwgebied is echter versnipperd door wegen en bebouwing. Verdere inname en dus versnippering van deze landbouwlandschappen zal worden vermeden.

Ten tweede: het bewaren van de nog resterende open ruimtekamers in Linden. In dit deelgebied komen naast de dichte bebouwing en de bossen nog een aantal open ruimtekamers voor. Alhoewel de landbouw hier eerder uitdovend is, dienen de openruimtekamers te worden behouden. De afwisseling bebouwd-bebost-open dient te worden bewaard uit landschappelijk oogpunt en ter wille van de woonomgevingskwaliteit.

Ten derde: het verweven van landbouw en natuur in het zuidwesten en noordoosten van de gemeente. In deze delen van de gemeente komen verspreid nog bossen voor. De bossen dienen bewaard te worden tussen de landbouwpercelen. Bovendien worden de bossen verbonden door de aanplant van kleine landschapselementen.

In de verschillende gebieden dient recreatief medegebruik mogelijk gemaakt te worden.

Kaart 29: Gewenste ruimtelijke structuur

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Deelstructuren beschrijven de ruimten die in gans de gemeente worden ingenomen door de sectoren: natuur, landbouw, nederzetting, ruimten met toeristisch-recreatief karakter, ruimten met economisch karakter, ruimten gekoppeld aan lijninfrastructuren. Al deze deelstructuren genereren het landschappelijk karakter van de gemeente.

Parallel aan de deelstructuren in het informatief gedeelte worden ontwikkelingsperspectieven opgesteld voor de volgende deelstructuren:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de landschappelijke structuur;
- de toeristisch-recreatieve structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de economische structuur;
- de lijninfrastructuur.

Per deelstructuur worden de doelstellingen beschreven. Daarna worden de doelstellingen vertaald naar ruimtelijke concepten. Vervolgens wordt dit doorvertaald naar een gewenste ruimtelijke structuur.

1. GEWENSTE RUIMTELIJK-NATUURLIJKE STRUCTUUR

1.1. Doelstellingen

Behoud en, indien mogelijk, versterken van de bestaande natuurlijke structuren in de gemeente

De verschillende belangrijke natuurwaarden in de gemeente, meerbepaald de verschillende bosgebieden en het valleigebied van de Molenbeek-Winge worden zoveel mogelijk behouden. Indien mogelijk worden ze versterkt.

Versterken van de verbindingen tussen deze structuren

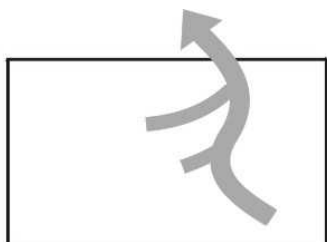
Het verbinden van de natuurlijke structuren is een andere belangrijke doelstelling. In natuureilanden kan de diversiteit niet worden bewaard. Het verbinden van de verschillende natuurwaarden is om deze reden dan ook van belang. Tevens is het verbinden van de natuurgebieden voor de fauna van groot belang.

Verweven van functies in het landelijk gebied

Een laatste doelstelling wat betreft de natuurlijke structuur is de verweving van verschillende functies in de open ruimte. In de volledige open ruimte van Lubbeek komen waardevolle natuurlijke elementen voor. De verweving van de natuur met de landbouwfunctie is relatief goed geïntegreerd in de gemeente. De verwevenheid met de functies recreatie en landschap kan verder versterkt worden.

1.2. Concepten

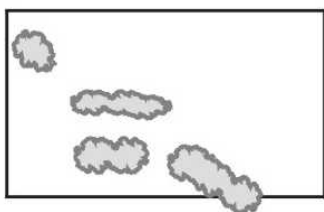
Het valleigebied als blauwgroen lint door de gemeente



De vallei van de Molenbeek is een ruimtelijk, natuurlijk en landschappelijk dominant aanwezige structuur in de gemeente. Een aantal bossen en andere biologisch waardevolle percelen liggen langs de verschillende beken van de gemeente.

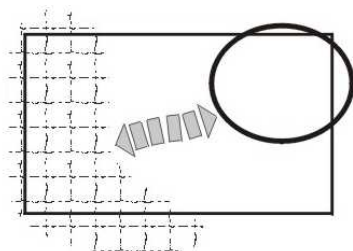
Vanuit de gemeente wordt ernaar gestreefd om de ecologische waarden en potenties van de beekvalleien te versterken. Er wordt gestreefd naar een hechtere structuur. Om een aaneengesloten netwerk te verkrijgen zijn nog een aantal verbindingen te realiseren. De biologisch zeer waardevolle gebieden worden zoveel mogelijk gebufferd tegen uitwendige invloeden.

Bewaren en versterken van de bossen en parken in het westen van Lubbeek



In het westen van Lubbeek komen enkele grote boscomplexen en kasteelparken voor, namelijk het Grootbos-Butselbos, het Langenbos, het Nederblok, het Gasthuisbos en het kasteelpark de Beaufort. In het noordwesten is er een aansluiting met het Chartreuzenbos (Holsbeek). Doel is het bewaren en eventueel versterken van deze natuurlijke structuren, waardoor beperkingen kunnen opgelegd worden aan bebouwing.

Verbinden van de verschillende natuurlijke structuren



De verschillende bossen in het westen van Lubbeek dienen met elkaar te worden verbonden. Anderzijds dienen in het veldbossegebied de verschillende bosjes te worden verbonden en eventueel bijkomende bosjes te worden ontwikkeld. Een verweving met de andere functies, waaronder de landbouw is belangrijk. In Linden is een verweving met de bebouwde ruimte noodzakelijk. Ten laatste dienen beide gebieden over de beboste rug tussen Pellenberg en Lubbeek met elkaar en met de Molenbeekvallei verbonden worden.

De verbindingen zullen worden gecreëerd uitgaande van een minimumscenario.

1.3. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

De gewenste natuurlijke structuur wordt samengesteld uit volgende elementen:

Bovenlokale elementen:

- belangrijke natuurgebieden: te vrijwaren valleigebieden en te vrijwaren bosgebieden;
- provinciale natuurverbindingen;
- provinciale ecologische infrastructuur.

Lokale elementen:

- Kasteelparken;
- Kleine landschapselementen.

Kaart 30: Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

1.3.1. Bovenlokale elementen

1.3.1.1. *Belangrijke natuurgebieden*

Te vrijwaren valleigebied

De vallei van de Winge-Molenbeek is een structuurbepalende beekvallei binnen de gemeente. Het behoud, vrijwaren en beschermen van de beekvallei als basis voor de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur staat voorop. Voor deze vallei zijn al heel wat maatregelen genomen door hogere beleidsniveaus. Delen zijn op verschillende vlakken geselecteerd door hogere overheden:

- een groot deel van de vallei is geselecteerd als VEN-gebied;
- grote delen van de vallei van de Winge en delen van de zijbeken (omgeving Kwade Schuur) zijn geselecteerd als Europees Habitatrichtlijngebied;
- in de vallei is een erkend natuurreservaat, het Spicht, gelegen.

Het beleid zal grotendeels worden bepaald door de hogere overheid. De gemeente staat achter de selecties van de hogere overheden, maar wenst tevens enkele suggesties te formuleren:

- gezien de vallei is opgenomen als habitatrichtlijngebied dienen maatregelen genomen te worden voor de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten die voorkomen in het gebied. Het is daarom van belang de gebieden te bufferen tegen invloeden van buitenaf en de diversiteit zo goed mogelijk te bewaren.
- natuurwaarden dienen zo goed mogelijk te worden beschermd. Het behoud en de versterking van de natuurwaarden kunnen we concreet vertalen naar een aantal te nemen maatregelen. Hiervoor is afstemming tussen het ruimtelijke ordeningsbeleid enerzijds en het milieu- en natuurbeleid anderzijds noodzakelijk. Dit kan beperkingen inhouden naar de landbouw.
- ruimte geven aan het water: het ecologisch functioneren wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit betekent dat zo weinig mogelijk geraakt mag worden aan het systeem beek-oevernatte weiden en dat omzichtig moet worden omgesprongen met verhardingen. Verhardingen hebben immers eveneens een invloed op de waterafvoerende functie. Risicozones voor overstromingen gelegen in agrarisch gebied worden bouwvrij afgebakend.
- beperken van het recreatief medegebruik. Natuur is de hoofdfunctie in deze gebieden. Recreatief medegebruik kan voor zover de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.
 - o Visvijvers: in de vallei zijn een aantal visvijvers aanwezig. Het behoud van visactiviteiten is daarom wenselijk voor de gemeente. De visputten worden zo goed mogelijk geïntegreerd.
 - o Wandel- en fietsroutes: voor de gemeente is het belangrijk dat er in de valleien een verzoenbare oplossing wordt gevonden tussen natuur, recreatie en mobiliteit (bv. pad langs Molenbeek als alternatieve fietsverbinding).

Behoud en versterken bosgebieden

Tot deze beleids categorie behoren de grote structuurbepalende bosgebieden en reservaten. Hiertoe behoren:

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

Deze bossen zijn geselecteerd als habitatrichtlijngebied. Het beleid wordt grotendeels bepaald door hogere overheden. De gemeente staat achter de selecties van de hogere overheden, maar wenst tevens enkele suggesties te formuleren:

- er dienen maatregelen genomen te worden voor de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten die voorkomen in het gebied. Het is daarom van belang de gebieden te bufferen tegen invloeden van buitenaf en de diversiteit zo goed mogelijk te bewaren.

- in de eerste plaats wenst de gemeente het huidig bosareaal te behouden vanwege hun groot ecologisch belang, hun waardevol karakter en omdat ze grotendeels bepalend zijn voor de woonomgevingskwaliteit en de recreatieve aantrekkingskracht. Het behouden van de bossen houdt onder meer in dat het onbebouwd karakter van de omgeving dient bewaard te worden en verdere versnippering dient te worden tegengegaan.
- het stimuleren van ontwikkelingen die tot doel hebben de boskernen te versterken of uit te breiden zijn een ander belangrijk beleidselement. Via een gebiedgericht beleid kan worden nagegaan welke boskernen best worden uitgebreid. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de realisatie van goede bosranden. Zij zijn een degelijke buffer tegen negatieve uitwendige invloeden. Hiertoe kan een aankoopbeleid worden gevoerd door de gemeente.
- recreatief medegebruik kan beperkt worden toegelaten in de bossen. In een aantal bosgebieden kan het recreatief medegebruik groter zijn dan in een aantal andere bossen. Het medegebruik kan variëren van zachte recreatie (wandelen en fietsen) tot het afbakenen van een speelbos ten behoeve van de jeugdbewegingen. Mountainbike en paardrijden kunnen worden toegelaten, maar worden strikt beperkt tot bepaalde paden. Hoogdynamische activiteiten (vb. motorcross) kunnen niet worden toegelaten.

1.3.1.2. Provinciale natuurverbindingen

De belangrijkste natuurgebieden op het grondgebied van de gemeente (GEN, GENO, natuurverwevingsgebieden) worden door middel van provinciale natuurverbindingen met elkaar verbonden. Hiertoe behoren:

- verbinding Molenbeek-Parkbeek met Dijle en bossen (Langenbos-Bruulbos) en bossen Meerdaalbos en Mollendaalbos (5f): deze natuurverbinding loopt over de Molenbeek-Leibeek en verbindt de bossen Nederblok, Lastberg, Bollenberg en Langenbos-Bruulbos. Het verzorgt op grotere schaal een verbinding tussen het Meerdaalwoud en de Winge-Molenbeek.
- verbinding bossen zuidelijke Diestiaanheuvel met Winge-Molenbeek (6b): deze verbinding loopt over de zijbeken van de Winge-Molenbeek en verbindt de bossen van Kwade Schuur met het Walenbos op het grondgebied van Tielt-Winge.
- Velpe als natuurverbinding tussen de bosgebieden Begijnenbeek, Diestiaanheuvels en Mollendaalbos (6d): deze natuurverbinding verbindt de verschillende bosgebieden gelegen langsheen de Velpe. Ze vormt een zuidelijke begrenzing van Lubbeek.
- verbinding tussen de bosgebieden langsheen de bovenlopen van Winge-Molenbeek en Begijnenbeek (Troostenbergbos-Tafelbos-Kleisebos-Begijnenbos-Zuurbemde-Hulsbos-Kapellebos-Wauwersdries) (10a). Dit wordt ook wel het veldbossengebied genoemd. Het gebied bevat ook het gemeentelijk Kalvariebos.
- verbinding bosgebieden Diestiaanheuvels Hageland (as Kesselberg/Chartreuzenbos – Butselbos/Bruulbos) (10b): het betreft een verbinding tussen de bossen op de Chartreuzenberg en de bossen op de diestiaanheuvel tussen Lubbeek en Boutersem. Deze verbinding gaat over het Gasthuisbos.

Het beleid zal grotendeels worden bepaald door de hogere overheid. De gemeente staat achter de selecties van de hogere overheden, maar wenst tevens enkele suggesties te formuleren. De gemeente wil in bepaalde delen de functies recreatie en landbouw verenigen met de natuurfunctie en stelt daarom volgende suggesties voor:

- mogelijkheden van agrarisch medegebruik: agrarische activiteiten blijven onder bepaalde voorwaarden vanuit natuur (bv. vermindering mestuitvoer, behoud graslanden...) mogelijk. De natuurverbindingen zijn gelegen in voor de landbouw belangrijke gebieden. Uitbreiding van de natuurwaarden door inname van landbouwgebieden is niet gewenst. Binnen hun huidige oppervlakte worden natuurwaarden behouden en versterkt door beheersmaatregelen. Dit betekent dat aan de hand van een minimumscenario de natuurwaarden moeten worden versterkt. Concrete voorbeelden zijn: aanbrengen van oeverbeplanting, ingroenen van wegen, stimuleren van perceelsrandbegroeiing, het extensiever gebruiken van biologisch waardevolle graslanden, ecologisch functioneren van de beek behouden.

- recreatief medegebruik moet mogelijk blijven. De bestaande recreatieve infrastructuur (visvijvers, manege) kunnen – gezien ze inherent verbonden zijn aan de vallei – blijven bestaan, maar verdere verhardingen worden niet toegestaan.
- beperken van erosie: om instroom van sediment (door erosie) te vermijden wordt voorgesteld grasbufferstroken aan te leggen. Deze vormen voor de kleinere fauna een ideale natuurverbinding en zorgen er eveneens voor dat ruimingswerken (en deels dus overstromingen) kunnen worden vermeden.
- bebouwing dient in deze gebieden te worden geïntegreerd door middel van streekeigen beplanting;
- de holle wegen dienen zo goed mogelijk te worden bewaard.

De ontwikkelingsvisie voor het Kalvariebos, dat in eigendom is van de gemeente Lubbeek, werd vastgelegd in het gemeentelijk bosbeheersplan²⁶. Naast het versterken van de ecologische functie (o.a. bosgebied als foerageerplaats en permanente verblijfplaats voor fauna en flora) krijgt het Kalvariebos voornamelijk een sociaal-educatieve functie, zijnde een dicht netwerk van toegankelijke boswegen (met zitbanken en een open schuilhut) en een zone voor speelbos.

1.3.1.3. Provinciale ecologische infrastructuur

De provincie selecteert ecologische infrastructuur die bestaat uit natuur- en bosgebieden van bovenlokaal belang en de KLE en natuur in bebouwde omgeving. De provincie wil hier hogere ecologische basiskwaliteit ruimtelijk ondersteunen. De verbinding van bosgebieden op de Diestiaanheuvelds (complex Kesselberg, Chartreuzenberg) naar bossen tussen Zenne en Demer (9d) werd op provinciaal niveau geselecteerd. Tot deze ecologische infrastructuur behoren het Lindendbos en het Rondendbos.

De gemeente suggereert om de bossen – gezien de ligging nabij de kern van Linden – te blijven openstellen voor recreatief medegebruik.

1.3.2. Lokale elementen

1.3.2.1. Kasteelparken

In de gemeente zijn in de loop van de geschiedenis verscheidene kasteelparken gevormd. Rond de kastelen werden mooie, landschappelijke parken aangelegd en werden landerijen bebost. De parken en bossen maken deel uit van de natuurlijke structuur.

Volgende kasteeldomeinen worden aangeduid:

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

Volgende beleidslijnen worden opgesteld:

- ***Behoud van de formele aanleg met aandacht voor natuurlijke ontwikkeling***
De aanleg in de onmiddellijke omgeving van de kasteeldomeinen zal verschillend zijn van deze in de ruimere omgeving. In de toekomst dient de formele aanleg rond de kastelen te worden behouden. Vanuit de strikte parkaanleg kan een overgang worden gemaakt naar de omliggende bossen.
- ***Integratie van historische gebouwen***
De bestaande historische gebouwen worden behouden en kunnen een nieuwe functie krijgen.

²⁶ Bosbeheersplan gemeente Lubbeek, DCB dienstencentrum voor bosbouw cv, maart 2000.

Onderzocht kan worden op welke manier er aanpassingswerken aan deze gebouwen kunnen gebeuren om er nieuwe functies op te vangen, zonder dat hierdoor de natuurlijke draagkracht van de omgeving wordt aangetast.

- **Hanteren van criteria om een invulling van deze gebieden te evalueren**

Om te kunnen oordelen welke delen van het kasteeldomein een formele inrichting kunnen krijgen, welke delen bij voorkeur een natuurlijke invulling krijgen en welke nieuwe functies er in de historische gebouwen kunnen geïntegreerd worden, dient de vergunningsaanvrager een aantal elementen bijkomend te onderbouwen zoals:

- evaluatie van de locatie en de architectuur van het kasteeldomein (omschrijving van de historiek en bestaande structuur van het kasteeldomein);
- beschrijving van de architecturale kenmerken en aantonen dat deze bewaard blijven (DORO art. 195 bis);
- aangeven van de relatie van het kasteeldomein met de natuurlijke waarden in de onmiddellijke omgeving en aangeven welke maatregelen men gaat treffen om deze waarde te behouden (beknopte beschrijving van de ecologische waarde van het kasteeldomein en zijn omgeving).

1.3.2.2. Kleine landschapselementen

Door ruilverkaveling zijn heel wat natuurverbindende elementen (kleine landschapselementen) verdwenen waardoor een aantal verbindingen tussen deze groengebieden verloren zijn gegaan en geïsoleerd zijn komen te liggen. Daarnaast komen verspreid nog enkele restbosjes voor.

In geïsoleerd gelegen gebieden verschromelen de natuurwaarden en neemt de diversiteit af. Om dit tegen te gaan wordt voorgesteld de gebieden met grote concentraties aan natuurwaarden te verbinden met elkaar door de aanleg van groencorridors en ecologische stapstenen. Enkele concrete maatregelen zijn:

- aanbrengen van beplantingen langs kleinere beken en grachten (Abdijbeek, Tempelbeek...);
- versterken van dreven (bvb. in Linden);
- zo goed mogelijk behouden van aanwezige restbosjes (bvb. Minnezangbosje en bosjes gelegen in landbouwgebied);
- stimuleren van erfbeplanting en ingroening van perceelsranden;
- stimuleren van bebossing van landbouwgronden.

Hierbij is een afstemming met het gemeentelijk natuur- en milieubeleid noodzakelijk.

2. GEWENSTE RUIMTELIJK-AGRARISCHE STRUCTUUR

2.1. Doelstellingen

Versterken van de verschillende landbouwgebieden

In Lubbeek vinden we verschillende open ruimtegebieden met een verschillend belang voor de landbouw. Door de ruilverkavelingen heeft het centraal deel van de gemeente grote landbouwpercelen die goed geschikt zijn voor productielandbouw. Ook ten zuiden van Binkom vinden we een goed weliswaar kleinschalig landbouwgebied terug.

In het valleigebied en het westen en het noordoosten van de gemeente is landbouw verweven met natuur. Hier kunnen naar de landbouw toe beperkingen worden opgelegd. De bestaande ecologische waarden dienen bewaard te blijven, maar landbouw blijft er neven- of ondergeschikt aan de landbouw behouden.

In Linden is de landbouw uitdovend. De verschillende landbouwgebieden zijn belangrijke open ruimtekamers binnen het sterk bebouwd gebied en dienen behouden te blijven.

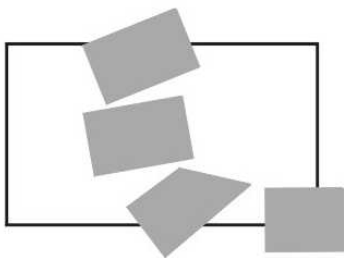
Eveneens is een afstemming vereist tussen de landbouw en de landschappelijke en recreatieve structuur van de gemeente.

Versnippering van de landbouwgebieden tegengaan

Door de ruilverkavelingen die hebben plaatsgevonden in Lubbeek, is de structuur van de landbouwgronden vrij goed. Een versnippering van de landbouwgronden door bebouwing en infrastructuur wordt vermeden.

2.2. Concepten

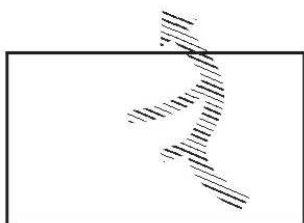
Behouden en versterken van waardevolle agrarische zones



Door de ruilverkaveling in centraal Lubbeek wordt een deel van de agrarische structuur in Lubbeek gekenmerkt door grote aaneengesloten landbouwpercelen. Door de kwaliteiten van de Hagelandse bodem vinden we hier verschillende teelten. Ook in Binkom vinden we een hoog gewaardeerd landbouwgebied.

De landbouwlandschappen worden behouden als open landschappen en zoveel mogelijk voorbehouden voor landbouw. Verdere versnippering door wegenis en bebouwing wordt zoveel mogelijk vermeden.

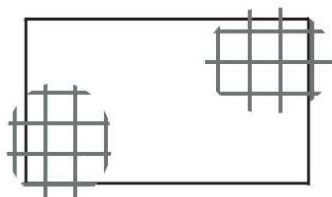
Aangepaste landbouw in valleigebied van Molenbeek



Het valleigebied van de Molenbeek is voor de landbouw nog zeer belangrijk.

Gezien de grote natuurwaarden in ecologisch prioritaire gebieden zal de landbouw hier afgestemd worden op de natuurlijke ontwikkeling van het gebied. Dit houdt concreet in dat de landbouw er ondergeschikt wordt aan de natuurfunctie en er eerder een rol toebedeeld krijgt als een beheerder van de open ruimte.

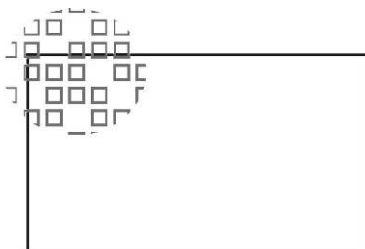
Behouden van de landbouw in versnipperde gebieden met belangrijke natuurfunctie



In het westen en het zuidoosten van Lubbeek liggen gebieden waar bossen nog frequent voorkomen tussen de landbouwgebieden. Er wordt voorgesteld deze gebieden te behouden als agrarische gebieden tussen de beboste delen.

In deze gebieden is landbouw verweven met de natuurfunctie.

De landbouwgebieden in Linden als open ruimtekamers tussen beboste en bebouwde gebieden



In Linden vinden we een sterk bebouwde open ruimte afgewisseld met enkele open en beboste percelen. De open percelen kennen een agrarisch gebruik. Er wordt vooropgesteld de verschillende gebiedjes te behouden als een open, agrarische kamer tussen de beboste en bebouwde gebieden.

De verscheidenheid open-bebost-bebouwd bepaald voor een deel het karakter van Linden. Bovendien zijn de open ruimte-elementen hier sterk bepalend voor de woonomgevingskwaliteit.

2.3. Gewenste ruimtelijk-agrarische structuur

De gewenste ruimtelijk-agrarische structuur in Lubbeek wordt opgebouwd rond een aantal zones:

- het landbouwlandschap;
- versnipperde landbouwgebieden met belangrijke natuur- en landschappelijke waarden;
- aangepaste landbouw in de vallei;
- te behouden open ruimtekamers.

Kaart 31: Gewenste ruimtelijk-agrarische structuur

Het landbouwlandschap

Tot de landbouwlandschappen behoren de structurele landbouwgebieden van Lubbeek:

- 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).

De landbouwpercelen hebben een goede structuur door de uitgevoerde ruilverkavelingen en bovendien is de ondergrond zeer geschikt voor landbouw. Daarom is het van belang dat de landbouwfunctie wordt ondersteund.

Deze gebieden kunnen echter niet louter als landbouwgebied worden bestempeld: ze zijn al sterk versnipperd. Doorheen de tijd hebben zich in het landbouwgebied verscheidene andere functies gevestigd. In elk van deze landbouwgebieden komt verspreid gelegen bewoning voor. Een deel van de bewoning is zone-eigen en een ander deel is zonevreemd. Naast zonevreemde woningen komen er eveneens zonevreemde bedrijven voor. Bovendien is het gebied sterk versnipperd door wegenis.

Het beleid in de landbouwlandschappen is gericht op het zoveel mogelijk bestendigen van deze gebieden voor de beroepslandbouw. De grondgebonden landbouw krijgt de voorkeur, maar bestaande niet-grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven kunnen uitbreiden.

- Binnen deze landbouwlandschappen kunnen zich nieuwe bedrijfszetels vestigen, voor zover zij niet binnen een risicozone voor overstromingen vallen. De gebieden die binnen risicozone voor overstromingen vallen worden immers bouwvrij afgebakend. Hier kunnen dus geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht (enkel schuilhuisjes en verplichte reglementaire uitbreidingen).
- Op bestaande bedrijfszetels kan de landbouwbedrijfswoning worden omgevormd tot een kangoeroewoning om de opvolging te garanderen. Andere bijkomende bebouwing op bestaande bedrijfszetels kan enkel ten behoeve van de landbouwbedrijfsvoering. Bedrijfsgebouwen mogen aangepast worden aan de noden van de bedrijfsvoering. Leegkomende landbouwbedrijven worden zoveel mogelijk voorbehouden voor landbouwactiviteiten.
- Binnen deze landbouwlandschappen komen nog enkele boomgaarden voor. Deze vormen van landbouw zijn landschappelijk zeer aantrekkelijk en dienen zoveel mogelijk bewaard te blijven.
- Om de rendabiliteit van de landbouw te garanderen wordt structurele²⁷ en agrarische verbreding²⁸ toegestaan. Een kleine logiesverstrekkende functie (structurele verbreding) kan worden toegestaan voor zover het beperkt blijft in aantal, maximaal 8 kamers kunnen worden toegestaan²⁹.
- Landbouwverwante bedrijfsvoering³⁰ kan dus ook in deze gebieden. Bestaande landbouwverwante bedrijvigheid (aardappelschilbedrijf Daems) kan blijven bestaan. Nieuwe landbouwverwante bedrijven kunnen op schaal van het landbouwbedrijf worden ontwikkeld. De gemeente maakt stedenbouwkundige voorschriften op om de grootte van de gebouwen, verhardingen... vast te leggen.
- Door de landbouwers dienen afdoende maatregelen worden genomen om erosie en afspoelen van sediment te verhinderen (bvb. door contourploegen). Hiervoor dient het te komen tot een afstemming met het milieubeleid. Om redenen van erosiebeperking wordt het behoud van kleine landschapselementen toegejuicht.

Versnipperde landbouwgebieden met belangrijke natuur- en landschappelijke waarden

Het noordoosten en zuidwesten van Lubbeek en de beboste zone tussen Pellenberg en Lubbeek herbergen enkele belangrijke natuurwaarden: Gasthuisbos, Nederblok, Langenbos, Grootbos, Tafelbos en de Lastberg. Deze gebieden worden door de gemeente aangeduid als landbouwgebieden met belangrijke belevingswaarde in de open ruimte.

- Het behoud van de landbouw, verweven met de natuurlijke en landschappelijke structuur, wordt in deze omgeving vooropgesteld. De landbouw dient in dit gebied behouden te blijven gezien het (in het westen) fungeert als een buffer tegen verstedelijking vanuit Leuven. Er wordt geopteerd voor grondgebonden land- en tuinbouw gezien serres en grondloze teelten niet tegemoet komen aan de verschillende natuurwaarden in het gebied. Om te verhinderen dat deze bedrijven zich in deze gebieden komen vestigen, dient het voorschrift van het agrarisch gebied te worden aangepast.

²⁷ Structurele diversificatie of verbreding is 'verandering' van de agrosector naar andere sectoren. Nieuwe activiteiten vallen onder de secundaire (b.v. voedselverwerking) of tertiaire sector (b.v. dienstverlening). Als de inkomsten uit de nieuwe activiteiten groter zijn dan 50 %, heeft de bedrijfsleider volgens het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds geen hoofdberoep meer in de land- of tuinbouw en wordt hij/zij nevenberoeper.

²⁸ Agrarische diversificatie of verbreding is verandering binnen de agrosector. Alle 'nieuwe' activiteiten vallen nog altijd onder de definitie van landbouw. Alle producten en activiteiten van het bedrijf behoren tot de primaire sector. De bedrijfsleider blijft voor de wet een 'land- of tuinbouwer'. Zijn bedrijf kan echter een volledig nieuwe structuur krijgen.

²⁹ Conform het uitvoeringsbesluit van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingzone (bvr 28/11/2003 gewijzigd bij bvr 23/06/2006 en 29/06/2007)

³⁰ Onder landbouwverwant bedrijf wordt verstaan: landbouwloonwerkonderneming, inpak-, conditionerings- en opslagbedrijven van verse landbouwproducten, koelplaatsen voor land- en tuinbouwproducten, herstellingsplaatsen voor landbouwmachines, ...

- Bestaande landbouwverwante bedrijven (De Becker, Pasteels) kunnen blijven bestaan en herbouwen. Ze kunnen uitbreiden voor zover dit geen schaalvergroting inhoudt en ze landschappelijk worden ingekleed. Ook nieuwe landbouwverwante bedrijven op schaal van het landbouwbedrijf kunnen worden ontwikkeld, mits dit landschappelijk wordt ingekleed.
- Leegkomende landbouwbedrijven worden zoveel mogelijk voorbehouden voor landbouwactiviteiten. Er wordt geen stimulerend beleid gevoerd naar nieuwe bedrijven in deze gebieden. Bestaande landbouwbedrijven kunnen in deze zone verder ontwikkelen. De bedrijven worden gestimuleerd een erfbeplanting aan te leggen zodanig dat ze worden geïntegreerd in het landschap.
- Aan landbouwbedrijven wordt de mogelijkheid gegeven hun bedrijfsvoering te verbreden in functie van laagdynamische recreatieve doeleinden (structurele verbreding). Het gaat hier om vormen van plattelandstoerisme (max. 8 kamers), hoevetoerisme (max. 8 kamers) en horeca indien verweefbaar met de omgeving en indien hiermee de recreatieve structuur wordt ondersteund³¹.
- Voor de bestaande landbouwstructuur wordt de nadruk gelegd op behoud van de aanwezige weilanden en akkers. Er worden beperkingen opgelegd om de natuurlijke en landschappelijke waarde in stand te houden. Om tegemoet te komen aan de natuurlijke waarden worden perceelsrandbegroeiingen, puntvormige landschapselementen en holle wegen behouden.

Aangepaste landbouw in de valleien

De valleigebieden worden door de hogere overheid tot de natuurlijke structuur gerekend. Dit zal beperkingen opleggen ten aanzien van de aanwezige landbouwstructuur. De gemeente wenst volgende beleidsopties als suggestie mee te geven naar de hogere overheid:

- in de valleien is de landbouw nog steeds een belangrijke ruimtegebruiker. In ecologisch prioritaire gebieden (natuur- en groengebieden) zal de landbouw echter een ondergeschikte functie krijgen ten aanzien van de natuurfunctie. Buiten de prioritaire gebieden zal de landbouw eerder een nevenfunctie van natuur zijn.
- om tegemoet te komen aan de natuurlijke waarde kunnen structurele beperkingen worden opgelegd. Om het verlies aan inkomen te compenseren, wordt agrarische verbreding op het gebied van natuurbeheer vooropgesteld. Ook andere initiatieven voor duurzame landbouw zullen worden ondersteund (cfr. ontwerpdecreet duurzame landbouw).
- aan de landbouwactiviteiten kunnen randvoorwaarden worden opgelegd. Biologisch waardevolle graslanden worden behouden en krijgen een extensiever gebruik. Grondloze landbouw, landbouwverwante bedrijvigheid en serres zijn onmogelijk. Bestaande landbouwverwante bedrijven (transport Frooninckx en de kennel) kunnen op hun huidige schaal blijven bestaan gezien ze gelegen zijn aan de westelijke kant van de kern, op de grens met het landbouwlandschap en aan een zijbeekje van de Winge-Molenbeek. Het uitbreiden van activiteiten en gebouwen is niet mogelijk. Indien mogelijk worden ze geherlokaliseerd. Bij het stopzetten van de activiteiten worden geen nieuwe activiteiten meer toegelaten.
- de populierenbossen (bosbouw) worden afgebouwd en omgevormd naar weiland en hooiland;
- gezien het valleigebied wordt aanschouwd als ruimtelijk kwetsbaar gebied, kunnen geen nieuwe bedrijfszetels worden opgericht;
- om instroom van sediment in de beken te beperken, wordt voorgesteld aan de oever van de beek een grasbufferstrook te voorzien.

Te behouden open ruimtekamers in sterk bebouwde omgeving

De omgeving van Linden is sterk versnipperd door bebouwing. De open ruimtes die in dit gebied nog voorkomen worden nu nog door de landbouw gebruikt. Gezien de versnippering van de percelen is

³¹ Idem 27

leefbare landbouw hier waarschijnlijk niet mogelijk. Het is echter wel van belang dat de verschillende landbouwpercelen als open ruimtekamers worden bewaard om de woonomgevingskwaliteit in dit sterk bebouwde deel te bewaren.

Om de open ruimtekamers in deze sterk bebouwde omgeving open te houden, worden de kamers, met uitzondering van de bestaande landbouwbedrijven, als een bouwvrij agrarisch gebied ontwikkeld. Dit impliceert dat geen nieuwe (landbouwverwante) bedrijven kunnen worden opgericht en dat serres niet worden toegelaten. Enkel schuilhuisjes en reglementaire uitbreidingen kunnen worden toegestaan.

Het bestaande landbouwverwante bedrijf (Bastiaans) kan blijven bestaan. Uitbreiden is beperkt mogelijk, het mag echter geen schaalvergroting inhouden.

De bestaande landbouwzetels kunnen op deze locatie blijven bestaan en zich verder ontwikkelen.

Aan bestaande landbouwzetels wordt de mogelijkheid gegeven hun bedrijfsvoering te verbreden in functie van recreatieve doeleinden. Bijkomende randvoorwaarden zullen worden opgelegd om de dynamiek in de ontwikkelingen laag te houden.

Om instroom van sediment in de beken te beperken wordt voorgesteld aan de oever van de beek een grasbufferstrook te voorzien en kleine landschapselementen te behouden.

3. GEWENSTE RUIMTELIJK-LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

3.1. Doelstellingen

Landschappelijke eigenheid bewaren

De landschappelijke eigenheid van Lubbeek wordt bepaald door het golvend reliëf, de vele groenelementen die nog aanwezig zijn, de fruitteelt en de vallei van de Molenbeek.

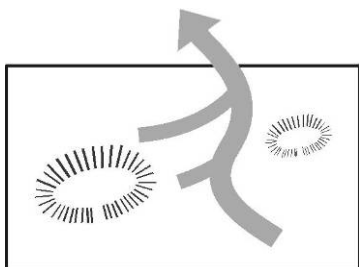
De verschillende samenstellende elementen moeten zo goed mogelijk worden bewaard, niet enkel om landschappelijke redenen maar evenzeer uit toeristisch-recreatief oogpunt.

Accentueren en versterken van landschappelijke elementen om de belevingswaarde te versterken

De belevingswaarde van de verschillende elementen dient te worden verhoogd. De landschappelijke elementen kunnen hiertoe worden versterkt. Concreet kan dit gebeuren door de aanplant van kleine landschapselementen of andere beplantingen en het accentueren en opwaarderen van waardevolle gebouwen.

3.2. Concepten

Valleien en ruggen als dragers van de landschappelijke structuur

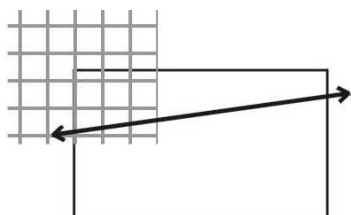


De vallei van de Molenbeek en Hagelandse heuvelruggen zijn van oudsher de drager van de landschappelijke structuur. In Pellenberg vinden we de hoogste top van het Hageland terug.

Beide structuren zijn dragers van belangrijke bosgebieden en – fragmenten in de gemeente.

Het behoud en de bescherming van deze structuurbepalende landschappelijke dragers wordt vooropgesteld.

Omgeving Linden als uitloper van het stedelijk weefsel

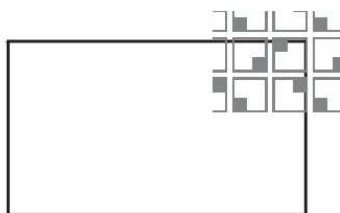


De omgeving van Linden sluit morfologisch aan bij bebouwd perifeer landschap van Kessel-Lo (Leuven). De bestaande ruimtelijke structuur getuigt van een randstedelijk karakter.

In het huidige landschap is nog een groot deel van de geschiedenis van Linden en de evolutie van de kasteelsite afleesbaar.

Het is van belang de verscheidenheid tussen bossen, open ruimtekamers en bebouwing te bewaren en de verbinding naar Leuven ook landschappelijk duidelijk te maken door een verbinding langs de Abdijbeek / Tempelbeek.

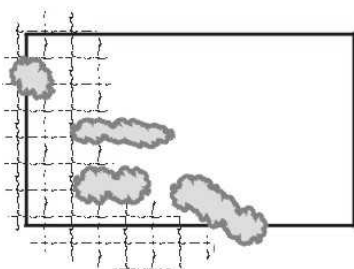
Veldbossenlandschap als drager van belangrijke erfgoedwaarden



Het veldbossenlandschap herbergt enkele gevarieerde erfgoedelementen. In het gebied vinden we een aantal historische driesen, kasteeldomeinen en veldkapellen.

Deze moeten behouden blijven en om de belevingswaarde te vergroten wordt de historische toestand best verder versterkt.

De bossen en parken in het westen van Lubbeek als belangrijke landschappelijke elementen



Op de heuvelflanken vinden we enkele typische kenmerken zoals historische boscomplexen en holle wegen. Deze elementen zijn structuurbepalend in het landschap.

Behoud en bescherming van deze landschapskenmerken door vrijwaring wordt vooropgesteld. Ze moeten vooral beschermd worden van bijkomende bebouwing.

3.3. Gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur

De gewenste landschappelijke structuur van de gemeente wordt opgebouwd aan de hand van de bepalende elementen voor het landschap. Zo worden onderscheiden:

Bovenlokale elementen:

- provinciale structurerende reliëfelementen
- gaaf landschap: Winge - Molenbeek;
- gaaf landschap: veldbossenlandschap;
- gaaf landschap: kastelengebied Lubbeek met bossen.

Lokale elementen:

- het randstedelijk landschap rond Linden;
- te versterken westelijk gesloten landschap;
- het kleinschalig landbouwlandschap rond Binkom;
- markante gebouwen.

Kaart 32: Gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur

3.3.1. Bovenlokale elementen

Onderstaande elementen zijn van bovenlokaal niveau. De ontwikkelingsperspectieven zullen worden bepaald door de hogere overheid. Onderstaande beleidslijnen dienen om redenen van subsidiariteit dan ook als suggestie te worden aanzien.

Structurerende reliëfelementen

De provincie heeft de diestiaanrug van het noordelijk Hageland en de bolderiaanrug van het zuidelijk Hageland geselecteerd als structurerende reliëfelementen. De provincie wil geomorfologisch-landschappelijke elementen veiligstellen en opwaarderen, zo ook de diestiaan- en bolderiaanruggen waarop verschillende belangrijke boscomplexen gelegen zijn. Het beleid is gericht op het behoud van de bossen (o.a. Rondebos, Lindenbos) op deze structurerende reliëfelementen.

Gaaf landschap: Winge - Molenbeek

De provincie selecteert de vallei van de Winge-Molenbeek als gaaf landschap. De provincie wenst de gebiedseigen kenmerken van de beekvalleien te vrijwaren en te versterken. Ze worden aanzien als belangrijke beeldvormers van de landschappelijke structuur.

De gemeente gaat akkoord met de selectie op hoger niveau en wenst enkele aanbevelingen te doen naar landschappelijke versterking:

- landschappelijke kwaliteiten moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden. Het landschappelijk groen karakter (bosjes, KLE, oeverbeplantingen) wordt behouden en waar mogelijk versterkt. In de delen van Lubbeek waar het valleigebied wordt onderbroken door bebouwing, kunnen randvoorwaarden worden opgelegd naar erfbeplanting (tuinen). Alle aanplanten dienen te gebeuren met streekeigen groen.

- cultureel erfgoed, gelegen in de vallei moet een duidelijke invulling krijgen;
- storende elementen dienen gebufferd of verwijderd te worden.

Gaaf landschap: veldbossenlandschap

De provincie selecteert het veldbossenlandschap tussen Lubbeek en Geetbets als gaaf landschap. Het beleid gericht op de landschappelijke versterking van de verspreide en kleinschalige veldbossenstructuur moet een grotere landschappelijke verweving ondersteunen en sluit aan op een meer kleinschalige landschapsstructuur in het zuidelijke landbouwgebied.

De gemeente gaat akkoord met de selectie van het veldbossenlandschap en wenst enkele aanbevelingen te doen betreffende inrichting en versterking van dit veldbossenlandschap:

- de landschappelijke structuur van de veldbossen dient te worden bewaard en versterkt door creatie van een coulissenlandschap. Dit wordt gecreëerd door de aanplant van kleine landschapselementen. Het komt de verbinding van de bosfragmenten ten goede, verzekert een behoud van diversiteit en is landschappelijk aantrekkelijk.
- de verschillende aanwezige driesgehuchten (Molendries, Wauwerdries, Grotendries, Sint-Gertrudendries) worden behouden en waar mogelijk visueel hersteld. Het beleid beoogt de ruimtelijke verdichting (binnen de juridische voorraad) van de driesen door middel van bouw- en groenelementen. Zowel bij verbouw en herbouw in de driesgehuchten dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische identiteit van het gehucht. De andere bebouwing in het gebied wordt zo goed mogelijk geïntegreerd in het landschap.
- slechte cultuurgronden worden vervangen door bos.

Gaaf landschap: kastelengebied Lubbeek met bossen

De provincie selecteert het kastelengebied Lubbeek met bossen als gaaf landschap. De uitgestrekte parken en bossen rond de kastelen zijn sterk bepalend voor het landschapsbeeld. De provincie wenst deze sites te vrijwaren en als structurerende landschapsgegevens te hanteren bij de verdere landschappelijke ontwikkelingen. Zij kunnen een belangrijke rol vervullen in de overgang naar de open ruimte.

De gemeente gaat akkoord met de selectie van de hogere overheid en wenst enkele suggesties te doen naar landschappelijke versterking binnen het kastelengebied:

- behouden van landschappelijke kwaliteiten door de formele parkaanleg zo goed mogelijk te bewaren en de historische gebouwen zo goed mogelijk te integreren;
- om verloedering van de erfgoedwaarden (kastelen) tegen te gaan, kan nagedacht over een gepaste bestemming voor deze gebouwen. Dit dient te gebeuren in respect voor de historische waarde van het gebouw. Er kunnen criteria worden gehanteerd om de invulling van de gebieden te evalueren.
- wijzigingen aan de gebouwen worden harmonieus met de bestaande architectuur ontworpen en uitgevoerd, zodat de erfgoedwaarde niet wordt geschonden en zelfs wordt verhoogd. Bij werken aan de gebouwen dient advies bij monumenten en landschappen te worden ingewonnen.
- in het omliggende landbouwgebied dient de landschappelijke structuur te worden versterkt door aanplant van kleine landschapselementen. Bestaande boomgaarden, bosjes, KLE worden zoveel mogelijk bewaard en waar mogelijk versterkt.
- het gebied wordt ten noorden begrensd door de N2. De nog aanwezige open ruimtecorsidors dienen te worden bewaard.

3.3.2. Lokale elementen

Het randstedelijk landschap rond Linden

Het landschap in dit deelgebied leunt sterk aan op dit van het stedelijk gebied Leuven (met uitlopers tot in Kessel-Lo). Het landschap is er van dichte bebouwing afgewisseld met open en beboste ruimtes. Het is deze verscheidenheid die Linden zo karakteristiek maakt. Het beleid is er dan ook op gericht de verscheidenheid te bewaren. Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld:

- nog aanwezige open ruimtekamers (o.a. aan de Nachtegalenstraat/Kasteeldreef en de Prinsendreef) die nu nog door de landbouw gebruikt worden, blijven behouden en worden opgehouden. Hiervoor zullen de kamers bouwvrij worden afgebakend.
- de nog aanwezige bossen worden zo goed mogelijk bewaard. Recreatief medegebruik wordt zoveel mogelijk gestimuleerd in deze dicht bebouwde omgeving.
- de markante dreven die de kern met de hoger gelegen verkavelingen verbinden, worden zo goed mogelijk bewaard en, indien mogelijk, versterkt door bijkomende aanplantingen.
- de beekvallei wordt als groenblauw lint herkenbaar gemaakt in het landschap door het aanbrengen van beekbegeleidende beplanting;
- het kasteeldomein dient in al zijn aspecten zoveel mogelijk te worden bewaard (kasteel, kasteelhoeve, formeel park, omliggende bossen) en wordt zo goed mogelijk ingeschakeld in de toeristisch-recreatieve infrastructuur van Lubbeek. Nieuwe functies, met respect voor de cultuurhistorische waarde, kunnen worden toegelaten.
- zichtassen naar de samenstellende elementen van het randstedelijke landschap worden bij ontwikkelingen zoveel mogelijk gevrijwaard.

Te versterken westelijk gesloten landschap

In dit gebied wordt gepoogd een coulissenlandschap te creëren door kleine landschapselementen aan te planten. Een afwisselend landschap met bossen en akkers en weiden met perceelsrandbegroeiing zal ontstaan. Hierdoor zal dit landschap aantrekkelijker worden voor recreanten vanuit Leuven.

Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld:

- de verschillende bossen hier aanwezig zijn overblijfselen van historische boskernen die al terug te vinden zijn op de kaart van Ferraris. De bossen zijn beeldbepalend en ruimtelijk structurerend. De verschillende aanwezige bossen dienen zo goed mogelijk bewaard te worden. Storende bebouwing en activiteiten in de boskernen worden afgebouwd. Een aantal boskernen worden ingeschakeld in het recreatief medegebruik.
- door aanplant van kleine landschapselementen en integratie van bebouwing wordt het landschap versterkt en kunnen verbindingen worden gecreëerd. De verbinding van de natuureilanden is eveneens van belang om de ecologische diversiteit niet verloren te laten gaan, maar bieden landschappelijk ook een meerwaarde.
- in dit gebied komen nog heel wat holle wegen voor. Deze elementen bepalen mee de eigenheid rond Pellenberg. Het behoud van de landschappelijke waarden van de holle wegen wordt vooropgesteld. Verdere bebouwing van de reliëfranden is niet gewenst.

Het kleinschalig landbouwlandschap rond Binkom

Het landbouwlandschap rond Binkom is vrij kleinschalig. In vergelijking met de rest van Lubbeek heeft hier een beperkte ruilverkaveling plaatsgevonden, nl. noordelijk deel, grens met Sint Joris-Winge (Hulst, Parijsstraat).

Het beleid is gericht op het behoud van de kleinschaligheid en het landschappelijk versterken van het gebied. Concreet kunnen volgende maatregelen worden voorgesteld:

- landschappelijk structurerende elementen (boomgaarden, KLE, bosjes, driesgehuchten) worden behouden en waar mogelijk versterkt;

- driesen worden behouden en zo mogelijk visueel hersteld. Het beleid beoogt de ruimtelijke verdichting van de driesen door middel van bouw- (binnen de juridische voorraad) en groenelementen. Zowel bij verbouw en herbouw in de driesgehuchten dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische identiteit van het gehucht.
- de aanplant van kleine landschapselementen langs beekvalleien, op perceelsranden, wordt gestimuleerd. Ze versterken de landschappelijke structuur en verzorgen een natuurverbinding.
- bebouwing wordt niet verder gestimuleerd. Bijkomende bebouwing kan enkel binnen de juridische voorraad. Hierdoor wordt het gebied opengehouden.
- de nog bestaande open ruimtecorridors langsheen de N223 (Tienen) en boomgaarden dienen te worden bewaard.

Markante gebouwen

Een aantal gebouwen wordt als belangrijk historisch erfgoed voor de gemeente aanzien. Het betreft een aantal markante gebouwen waaronder enkele oude hoeves, enkele villa's en kastelen. Naar de toekomst toe dient deze gebouwen en hun onmiddellijke omgeving hun typisch karakter te behouden. Ze bepalen in belangrijke mate het historische karakter van de gemeente.

Het betreft een niet-limitatieve lijst die wordt samengesteld uit onderstaande bronnen:

- Beschermd erfgoed
- Puntrelicten
- Waardevol bouwkundig erfgoed (www.monument.vlaanderen.be)

Op basis van deze bronnen worden als markante gebouwen (niet-limitatief) aangeduid:

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

Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- opstellen van een lijst van prioritair te beschermen erfgoed. Bij voorkeur betreft het markante gebouwen die gelegen zijn in gebieden die door de hogere overheid werden geselecteerd (ankerplaatsen en relictzones).
- wijzigingen aan de gebouwen worden harmonieus met de bestaande architectuur ontworpen en uitgevoerd, zodat de erfgoedwaarde niet wordt geschonden en zelfs wordt verhoogd. Advies van Monumenten en Landschappen is steeds vereist.

- na bijkomende planologische en ruimtelijke toetsing op perceelsniveau kunnen duidelijke functies worden toegekend. Dit om het behoud van het erfgoed te verzekeren. Nieuwe functies dienen voldoende rekening te houden met de culturele waarde van het erfgoed. De waarde kan specifieke beperkingen opleggen naar de ontwikkeling. De vergunningsaanvrager dient een aantal elementen bijkomend te onderbouwen zoals evaluatie van locatie en de architectuur van het goed (historiek en bestaande situatie) en een beschrijving van de architecturale kenmerken en aantonen dat deze bewaard blijven. Voor de kasteelparken dient ook een beschrijving van de ecologische waarde te worden opgenomen en te worden aangetoond dat deze bewaard zal blijven.
- het is belangrijk dat de beeldwaarde van het historische erfgoed in stand wordt gehouden of wordt versterkt. Daarom wordt de groene omgeving van de markante gebouwen gelegen in het woongebied niet verkaveld en dient de zichtbaarheid van de markante gebouwen te worden gegarandeerd. Ook de zichtassen naar de verschillende erfgoedwaarden worden bewaard.

4. GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

4.1. Doelstellingen

Medegebruik zoveel mogelijk stimuleren

Medegebruik van de ruimte wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Er worden routes uitgebouwd langsheen de belangrijkste bezienswaardigheden en mooiste landschappen van de gemeente die aansluiten op andere, bestaande routes. Verblijfsrecreatie in het landelijke gebied wordt mogelijk gemaakt.

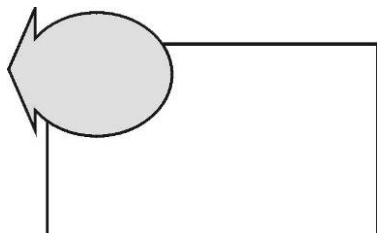
Voorzien in recreatieve infrastructuur voor eigen bewoners en jeugd

De verschillende kernen van Lubbeek zijn omgeven door toeristisch-recreatief aantrekkelijke elementen (valleien, bossen, fruitboomgaarden, mooie villa's). Er moet worden voorzien in een beperkt aantal langzaam verkeersverbindingen annex recreatieve verbindingen zodat de inwoners deze gebieden op een vlotte en veilige manier kunnen bereiken.

In of aan de kernen zelf wenst de gemeente te voorzien in sport- en spelinfrastructuur. Vooral de jongeren hebben nood aan bijkomende speelterreinen in Lubbeek.

4.2. Concepten

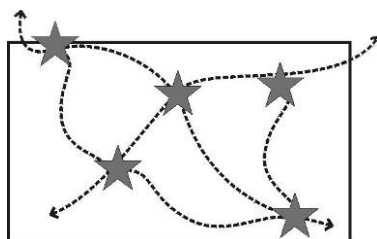
Linden inschakelen in de groene vinger van Leuven



De Tempelbeek en de Abdijbeek stromen van Linden verder door naar Leuven. Door deze beken in te schakelen in de toeristisch-recreatieve infrastructuur kunnen de inwoners van Lubbeek op een aangename manier de stad bereiken en kunnen stedelingen Lubbeek en de omliggende open ruimtegebieden bereiken.

Linden wordt daarom uitgebouwd en versterkt als groene vinger van Leuven. Linden kan als startplaats voor ontdekking van het Hageland worden uitgespeeld.

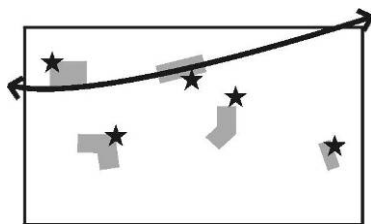
Uitbouwen van recreatieve routes ten behoeve van het recreatief medegebruik van de open ruimte



Lubbeek heeft door zijn verscheidene landschappelijke kenmerken een toeristisch-recreatieve waarde. In de gemeente zijn al een aantal recreatieve routes uitgezet. Deze routes kunnen verder worden uitgebouwd in functie van het aanwezige groen en de cultuurhistorische relictten. Hierbij wordt gewerkt aan het:

- openstellen van bos- en valleigebieden voor recreatief medegebruik;
- ontwikkelen van recreatieve routes;
- ontwikkelen en uitbouwen van vertrekpunten van recreatieve routes;
- voorzien van mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie;
- opwaarderen van het culturele erfgoed in de open ruimte.

Lokale recreatieve infrastructuur in de kernen



In de kernen wordt recreatieve infrastructuur voorzien voor de eigen bewoners. Bijkomende recreatieve voorzieningen en speelruimte voor de jeugd zijn zeer belangrijk.

De voorzieningen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de kern zodat ze te voet of met de fiets bereikbaar zijn. Een aantal wandelverbindingen zullen worden uitgewerkt

4.3. Gewenste ruimtelijk – toeristisch-recreatieve structuur

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur valt uiteen in:

- de lokale recreatieve voorzieningen;
- te versterken wandelgebieden.

Kaart 33: Gewenste ruimtelijk - toeristisch-recreatieve structuur

4.3.1. De lokale recreatieve voorzieningen

Gezien o.a. het gemeentelijk jeugdbeleidsplan reeds een tekort aan sport- en spelterreinen voor de jeugd aankaarte, dient de lokale recreatieve structuur zeker te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. Toch heeft de gemeente al een vrij goede recreatieve infrastructuur ten behoeve van de eigen inwoners. De kern Lubbeek heeft een goed uitgebouwde sportinfrastructuur met een sporthal en enkele sportvelden. In de andere deelgemeenten Linden en Pellenberg zijn eveneens sportvelden aanwezig.

Gezien het voor een aantal jeugdbewegingen niet zeker is of zij in hun lokalen kunnen blijven, worden hiervoor in het structuurplan een aantal oplossingen voorgesteld. Bijkomend wordt voor de jeugd voorzien in een aantal terreinen voor sport en spel. Ze worden voorzien aansluitend bij de kern zodat ze te voet of met de fiets bereikbaar zijn.

Concrete beleidslijnen zijn:

- in Lubbeek wordt ter hoogte van de Gellenberg ruimte voorzien voor toekomstige recreatieve behoeften. Naast de bestaande voorzieningen wordt een uitbreiding voorzien om toekomstige behoeften op te vangen. We denken hierbij meerbepaald aan een mogelijke nieuwe speelruimte voor de scouts en KLJ van Lubbeek. Ter hoogte van de school kan ruimte voorzien worden voor een speelplein door heraanleg van de (grote) parking. Dit past binnen de visie van de kernversterking.
- de manege in Lubbeek kan behouden blijven. Ze is gelegen in een zone voor dagrecreatie. Een uitbreiding van harde (niet-verwijderbare) infrastructuur buiten de zone voor dagrecreatie wordt niet toegestaan.
- Linden wordt ontwikkeld als een tweede pool voor lokaal recreatieve infrastructuur. In Linden liggen een aantal sportvelden en zijn er een aantal jeugdbewegingen. De verschillende recreatieve voorzieningen liggen nu vrij gebundeld. De gemeente wenst het bestaande oefenveld en eventueel de scouts te herlokalisieren. Achter het bestaande sportveld is nog ruimte voor een oefenveld en de scouts zouden terecht kunnen in een deel van de oude kasteelhoeve. In Linden moet de kasteelsite zoveel mogelijk worden ingeschakeld in de toeristisch-recreatieve structuur.

in Binkom was er geen recreatieve infrastructuur aanwezig. Gezien de afstand tussen Binkom en Lubbeek-Sint-Martinus en de andere kernen vrij groot is, werd voorgesteld aan Binkom een sportveld aan te leggen. Deze is momenteel in uitvoering. Langzaam verkeersverbindingen worden uitgebouwd zodat het sportveld op een vlotte en veilige manier bereikbaar is.

Algemeen worden de kernen voorzien van een aantal langzaam verkeersverbindingen. Deze hebben voornamelijk tot doel een veilige verbinding tussen de belangrijkste woonwijken en de lokale recreatieve voorzieningen te voorzien.

Voor zonevreemde recreatieve infrastructuur wordt een apart afwegingskader opgemaakt.

4.3.2. Te versterken wandelgebieden

Openstellen van bos- en valleigebieden voor recreatief medegebruik

Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik wordt ernaar gestreefd de open ruimte open te stellen voor recreatief medegebruik. Gebiedsgericht moet worden afgewogen waar dit meest gewenst is. In de agrarische gebieden kan recreatief medegebruik geschieden door het openstellen van landbouw- en buurtwegels waar dit het meest gewenst is.

Daarnaast wordt gestreefd naar het optimaal toegankelijk maken van de groengebieden in de gemeente. Hieronder worden zowel bos- als valleigebieden verstaan. In Lubbeek zijn al bossen toegankelijk voor het publiek. Er moet naar gestreefd worden dat aan elke kern minstens 1 gebied toegankelijk is voor de bewoners. In de vallei van de Molenbeek blijft natuur een hoofdfunctie hebben en kan recreatie enkel voor zover de draagkracht niet wordt overschreden. Enkel vormen van zachte recreatie zijn mogelijk.

Startplaatsen van recreatieve routes

De gemeente wenst het recreatief medegebruik in de gemeente te ondersteunen en te kanaliseren. Daarom wordt er geopteerd om een aantal plekken, bij voorkeur in de kernen, aan te duiden die ter ondersteuning worden uitgebouwd van de recreatieve routes (infopanelen, parkeerterreinen, openbaar vervoer, horeca, picknickplaats...). Volgende gebieden komen hiervoor in aanmerking.

- centrum van Linden;
- centrum van Lubbeek.

Via een fietspad langs de Abdijbeek is Linden op een vlotte manier vanuit Leuven bereikbaar. Vandaar dat – naast in Lubbeek – ook in Linden de ontwikkeling van een startplaats voor routes nuttig is. Linden is de plaats van waaruit stedelingen het Hageland kunnen verkennen.

Uitwerken van recreatief netwerk

Lubbeek heeft al een vrij goed uitgewerkt wandelnetwerk dat bijna de volledige gemeente bedekt. In Linden kan een bijkomende route worden uitgewerkt tussen de waardevolle open ruimte elementen en de waardevolle elementen van de bebouwde ruimte (villa-watching, markante gebouwen...). Deze route zou eveneens een verbinding moeten vormen tussen de eventuele park-and-ride en het Chartreuzebos in Holsbeek. Ook zal een verbinding naar Leuven worden uitgewerkt langs de Abdijbeek.

Bovendien kunnen ook voor andere recreanten routes worden uitgewerkt. Concreet kan gedacht worden aan fietsroutes, mountainbikeroutes en ruiterspaden. Dit moet echter worden afgewogen ten opzichte van de draagkracht van de open ruimtegebieden.

Ondersteunende recreatieve knopen

De maneges, visvijvers, hoeses, driesen, kasteelparken en andere waardevolle gebouwen worden ingeschakeld in het toeristisch-recreatief netwerk. Ze krijgen een specifieke functie ter ondersteuning. Het kan hierbij gaan om vormen van verbreding (hoevetoerisme, thuisverkoop...), kleinschalig recreatief ondersteunende ambachten (bvb. smidse), overnachtingsmogelijkheden (gastenkamer, plattelandstoerisme, jeugdvakanties), horeca (geen feestzalen!).

5. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

5.1. Doelstellingen

Volgende doelstellingen worden door de gemeente nagestreefd en geven een invulling aan de algemene doelstelling om de gemeente ook in de toekomst een aangename groene woongemeente te laten zijn voor alle bewoners.

Een ontwikkeling met nadruk op kwaliteit

De gemeente wenst in de verschillende kernen de nadruk te leggen op kwalitatieve ontwikkelingen en dit op de verschillende vlakken: kwalitatief wonen in een kwalitatieve omgeving.

Kleinschaligheid vormt één van de belangrijkste kenmerken van de gemeente als woongemeente. Daarnaast speelt ook de directe relatie met een zicht op de open ruimte mee in het karakter van de gemeente. Dit moet ook naar de toekomst zoveel mogelijk bewaard worden.

Er moet niet alleen gewerkt worden aan de visuele kwaliteit van de omgeving, maar ook de functioneel storende elementen (bedrijvigheid, sluisverkeer) moeten zoveel mogelijk worden weggewerkt en voorkomen. Het openbaar domein moet kwalitatief worden ingericht.

Het voeren van een sociaal woonbeleid

De gemeente wenst een doelgroepenbeleid te voeren. Gezien de hoge druk op de bouwgrondprijzen in Lubbeek, vnl. door de nabije ligging aan Leuven, is er een hoge vraag naar betaalbare woningen. Het gemeentebestuur wenst hieraan tegemoet te komen door het aansnijden van binnengebieden in of aan de kern voor sociale huisvesting (sociale huur- en koopwoningen).

Uitgaande van een aantal vastgestelde normen werd in de woonbehoeftestudie de vraag berekend. Om het huidige tekort weg te werken en de toekomstige behoefte te kunnen opvangen is het wenselijk dat tegen 2012 ongeveer 116 bijkomende sociale woningen worden voorzien.

Het versterken van het als hoofddorp geselecteerde Lubbeek

Lubbeek is door de provincie geselecteerd als hoofddorp. Dit wil het gemeentebestuur ook verder ondersteunen om bijkomende woonontwikkelingen bij prioriteit in Lubbeek te concentreren. De verscheidene voorzieningen in deze kern zoals de gemeentevoorzieningen, de sportcentra... kennen zo een groter doelpubliek dat op vrij korte afstand is gelegen.

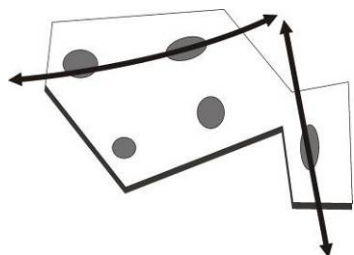
Aandacht voor de woonwensen van senioren

Vanuit het werkoverleg met de seniorenraad is meermaals gewezen op het belang om te zoeken naar geschikte woningen voor senioren, in het bijzonder kleine woningen die op wandelafstand van de voorzieningen gelegen zijn. Het probleem dat zich vandaag voordoet is dat vele oudere mensen verspreid over de vele linten in Lubbeek wonen of in de kernen maar niet op wandelafstand van de voorzieningen en op deze manier steeds meer geïsoleerd geraken. Meestal zijn deze woningen ook technisch moeilijk bewoonbaar voor ouderen omwille van de bouwlagen, de ligging in de nogal reliëfrijke delen van Lubbeek, de grootte van de huizen... Dit heeft niet alleen gevolgen op sociaal-medisch vlak voor het voorzien van de nodige hulp van deze mensen, maar heeft ook zijn nadelen naar het onderhoud van deze woningen en dus de woonkwaliteit in Lubbeek.

Om hieraan tegemoet te komen, wenst het gemeentebestuur ruimte te voorzien voor kleine woningen over de verschillende kernen, gerelateerd aan hun vroegere woonplaats. Op deze manier zullen deze grotere woningen sneller op de markt komen en zo een concurrentieel aanbod vormen voor de nog open percelen langs de linten voor de jonge gezinnen.

5.2. Concepten

Bundelen van ontwikkelingen in de kernen



Door centrumactiviteiten terug te concentreren in of aansluitend bij de kern, vergroot de onderlinge wisselwerking tussen de verschillende functies waardoor ze elkaar versterken. Bovendien stijgt al zo de levendigheid van de kern en worden centrumlocaties nog aantrekkelijker voor nieuwe handel, voorzieningen, wonen... Bovendien is de bereikbaarheid van de voorzieningen met fiets, te voet, openbaar vervoer makkelijker als ze geconcentreerd zitten.

Versterking van de kernen gebeurt door het voeren van een aanbodbeleid in de kernen. Hierdoor worden de verspreide ontwikkelingen (woonlinten en verspreide bebouwing) afgeremd.

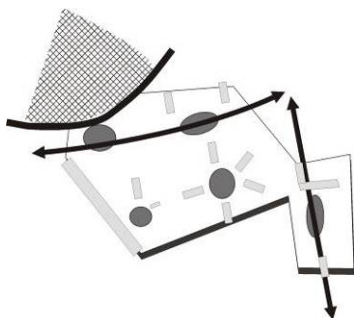
Rekening houdend met de specifieke eigenheid van de kernen bestaat het aanbodbeleid in Lubbeek uit:

- het voorzien van sociale woningen in de kernen;
- het creëren van bouw mogelijkheden voor kleinhandel in de kernen. Afhankelijk van de ontsluiting en de ligging van de kernen zullen meer mogelijkheden toegelaten worden voor grootschalige kleinhandel (vb. supermarkt, doe-het-zelvers, tuincentra...);
- het bevorderen van woonondersteunende functies (vb. seniorenvoorzieningen, scholen, recreatie, culturele voorzieningen...);
- het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar domein ten voordele van bewoners, voetgangers, fietsers...

In eerste instantie worden de bestaande ontwikkelingen in de kern van Lubbeek versterkt. Voor nieuwe voorzieningen dient prioritair een locatie gezocht te worden in het hoofddorp. Enkel indien er geen geschikte ruimte aanwezig is (op basis van behoeftestudie en locatieonderzoek wordt dit aangetoond), er al op een andere locatie een gelijkaardige voorziening aanwezig is die kan versterkt worden (vermijden om dure nieuwe investeringen uit te voeren, terwijl goedkopere alternatieve beschikbaar zijn), of de voorziening zodanig veel hinder met zich meebrengt (vb. overmatige verkeersoverlast...), kan er naar betere alternatieven in de andere kernen gezocht worden. Eerst in de woonkernen en dan pas in de kernen-in-het-buitengebied.

De voorzieningen in de overige kernen (Linden, St. Bernard, Pellenberg en Binkom) kunnen behouden blijven en kunnen in relatie tot de grootte van de dorpskern ontwikkeld worden. Voorzieningen kunnen enkel boven de schaal van de kern ontwikkeld worden indien het voorzieningen betreft die niet in andere kernen voorkomen, en waarvoor het niet wenselijk is om deze in het hoofddorp te ontwikkelen (zie hierboven).

Beperken van ontwikkelingen in de rest van Lubbeek



Ook de woonparken en de woonlinten worden beschouwd als structurele onderdelen van de nederzettingsstructuur. De omgevende open ruimte beperkt echter de ontwikkelingsmogelijkheden. Het beleid is hier gericht op het bestendigen van het residentiële karakter. In deze bebouwingsstructuren staat een beleid voorop dat gericht is op het behoud en de verbetering van de woonkwaliteit.

Om het kernversterkend beleid te ondersteunen en verdere verlinting in de open ruimte te voorkomen, wordt een complementair beleid gevoerd binnen deze structuren. Dit beleid houdt in:

- bijkomende ontwikkelingen worden niet gestimuleerd;
- ontwikkelingsmogelijkheden van andere bebouwde functies, zoals bedrijven, worden niet alleen afgewogen ten aanzien van de open ruimtelfuncties maar ook ten aanzien van de woonomgevingskwaliteit.

5.3. Gewenste nederzettingsstructuur

De gewenste nederzettingsstructuur valt uiteen in volgende onderdelen:

- het hoofddorp Lubbeek;
- de woonkernen met:
 - de verdichte woonkern Linden;
 - de compacte lintvormige woonkern Sint-Bernard;
- de kernen-in-het-buitengebied:
 - de compacte kern Pellenberg;
 - de lintvormige kern Binkom;
- de woonparken;
- de woonlinten:
 - de driesgehuchten (type I);
 - de woonlinten (type II);
- de verspreid gelegen woningen.

Kaart 34: Gewenste nederzettingsstructuur

Opmerking:

De ontwikkelingen die zich momenteel voordoen langsheen de N2 - Diestsesteenweg / Staatsbaan (de opkomende kleinhandel, bedrijfsontwikkelingen en verlinting) geven geen aanleiding om deze als aparte component van de gewenste nederzettingsstructuur te beschouwen, omdat deze autonome ontwikkelingen eigenlijk niet gewenst zijn. Het beleid langsheen de N2 - Diestsesteenweg / Staatsbaan is verschillend per wegsegment en zit enerzijds vervat in het beleid voor de kernen Linden en Sint-Bernard en anderzijds voor het open ruimtegebied.

Onderstaande visies zullen concreet vertaald worden in de deelruimten. Hieronder worden enkel de algemene visies weergegeven ten aanzien van het wonen, de woonondersteunende functies en het ruimtelijk uitzicht.

5.3.1. Het hoofddorp Lubbeek

Als algemene beleidslijn geldt dat bijkomende ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen en administratieve dienstverlening in functie van de gemeente Lubbeek en op het niveau van de kern Lubbeek, zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het hoofddorp Lubbeek. Enkel om volgende redenen kan de ontwikkeling van voorzieningen en administratieve dienstverlening worden doorgeschoven naar een woonkern of een kern-in-het-buitengebied:

- Indien er op basis van een locatieonderzoek in en aansluitend op het hoofddorp Lubbeek wordt aangetoond dat er geen geschikte ruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling van de vooropgestelde voorziening of administratieve dienstverlening.
- Indien de geplande voorziening of administratieve dienstverlening een overmatige hinder met zich meebrengt die niet verenigbaar is met de activiteiten binnen het hoofddorp Lubbeek.
- Indien er in een andere kern (woonkern of kern-in-het-buitengebied) een voorziening of administratieve dienstverlening aanwezig is, waarvan de volledige of gedeeltelijke herlokalisatie naar het hoofddorp niet aangewezen is en waarbij het budgettair efficiënter is om de ontwikkeling aan de bestaande voorziening of administratieve dienstverlening te koppelen.

Onder meer om bovenstaande redenen wordt niet voorzien in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in of aansluitend bij de kern van Lubbeek, maar wel aansluitend bij het bestaande lokaal bedrijventerrein St. Martinus.

Het hoofddorp wordt op basis van aaneensluitende bebouwing en functionaliteit afgebakend (zie deelruimte).

Beleid ten aanzien van het wonen

De kern zal duidelijk worden afgebakend en een verdichtingsbeleid zal gevoerd worden in de afgebakende kern. In het centrumgebied zal gesloten bebouwing of appartementsbouw worden aangemoedigd.

Prioritair zal binnen Lubbeek een geschikte locatie gezocht worden om tegemoet te komen aan de huidige en verwachte bijkomende behoefte in de gemeente. Concreet zal binnen de kern tegemoet worden gekomen aan de behoefte voor betaalbare sociale huisvesting en ruimte voor seniorenwoningen. Dit kan zowel in bestaande gebouwen als in nieuwe binnengebieden, afhankelijk van de hoogdringendheid van de in te vullen behoefte. De effectieve ontwikkeling van beschikbare bouwpercelen zal worden gestimuleerd teneinde het aanbod aan bouw mogelijkheden in de kern te verhogen en een concurrentieel aanbod te creëren om bebouwing in de open ruimte te vermijden.

Voor markante gebouwen in de kern zullen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt.

Beleid ten aanzien van woonondersteunende functies

Binnen de afgebakende kern zal een centrumgebied worden aangeduid, waar maximale ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorzien worden voor bijkomende handelsactiviteiten in de kern. Hiervoor kunnen maatregelen getroffen worden naar ruimere bouw mogelijkheden (bouwdiepte, -hoogte of -breedte) op aan te duiden kavels. Op deze manier zal getracht worden om een verdere verspreide ontwikkeling van handelszaken tegen te gaan. Deze functies dienen de centrumfunctie te ondersteunen.

Andere vormen van bedrijvigheid worden enkel toegelaten indien ze verweefbaar zijn in de kern. Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de woonfunctie dienen geherlokaliseerd te worden naar het lokaal bedrijventerrein St. Martinus.

De recreatieve voorzieningen dienen het best gebundeld te worden aan de bestaande voorzieningen. Deze vormen de basis voor de aanleg van veilige langzame routes tussen de voorzieningen en de woonbuurten.

Beleid ten aanzien van het ruimtelijk uitzicht

Een kwaliteitsbeleid zal worden gevoerd in de kern om de attractiviteit van de dorpskern als woonomgeving te verhogen en om het functioneren van de verschillende onderdelen ook beter ruimtelijk in elkaar over te laten lopen. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- behoud van het groene karakter van de kern en de relatie tot de omliggende groengebieden in de kern te verbeteren;
- het stimuleren van de verblijfskwaliteit in de kern door het herinrichten van het openbaar domein;
- versterken van de verbinding tussen de verschillende onderdelen van de kern: het centrumplein, het gemeentehuis, de school, de bibliotheek en het ziekenhuis;
- vermijden van langdurige leegstand;
- beschermen van het waardevolle patrimonium.

5.3.2. De woonkernen Linden en Sint-Bernard als concentraties van wonen en woonondersteunende voorzieningen

Een woonkern is een dorpskern met een beperkte uitrustingsgraad. Het niveau van de uitrusting is afgestemd op het niveau van de dorpskern. Linden en Sint-Bernard worden hiertoe gerekend. Concreet betekent dit dat in deze kernen nieuwe woonontwikkelingen kunnen opgevangen worden binnen het bestaande woongebied. Voorzieningen kunnen blijven bestaan en kunnen verder ontwikkeld worden voor zover deze op schaal blijven van de dorpskern waarin ze gelegen zijn. Slechts bij uitzondering kunnen deze voorzieningen de schaal van de dorpskern overschrijden (zie hiervoor bij de beschrijving van de ontwikkelingsvisie voor het hoofddorp Lubbeek).

Linden wordt in het RSVB eveneens aangeduid als een potentieel stedelijke kern. Dit kan als gevolg hebben dat er bijkomende taakstelling voor wonen aan de kern van Linden wordt toegekend. Indien het niet opgenomen wordt binnen het stedelijk gebied Leuven dan wordt Linden aanzien als een woonkern.

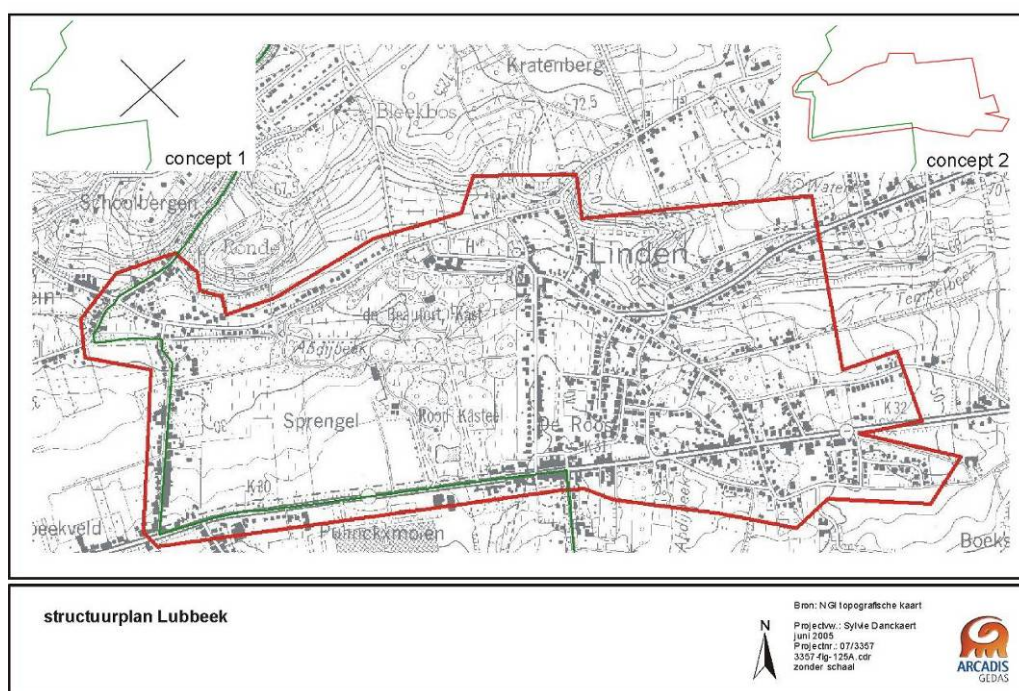
5.3.2.1. Ontwikkelingsvisie voor de verdichte woonkern Linden

Linden is een kern waar nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, handel, diensten en voorzieningen op wijkniveau worden gestimuleerd. Naast een algemeen ondersteunend beleid om deze functie te verweven worden enkele specifieke ontwikkelingsperspectieven naar voor geschoven. Vooraleer hier op in te gaan wordt nagegaan welke de mogelijke gevolgen zijn van een opname binnen het regionaalstedelijk gebied Leuven.

Consequenties van de opname binnen het regionaalstedelijk gebied Leuven

Om de invloed van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Leuven op de gemeente Lubbeek te kunnen weergeven, wordt gewerkt met volgende hypothesen:

Figuur 19: Voorstel hypothetische afbakeningslijn voor het regionaalstedelijk gebied Leuven



- In het eerste scenario wordt Lubbeek aanzien als een buitengebiedgemeente. Lubbeek maakt in dit scenario geen deel uit van het regionaalstedelijk gebied Leuven. De grens van het stedelijk gebied Leuven valt uiterlijk samen met de gemeentegrens van Lubbeek, welke gevormd wordt door de straten: Jan Davidtstraat, Rozenweg, en Langelostraat. De bebouwing langs deze straten worden niet tot het stedelijk gebied gerekend. Linden wordt beschouwd als een woonkern en krijgt een lokaal ontwikkelingsperspectief. Ook andere kernen in de gemeente zullen geen deel uitmaken van het stedelijk gebied.
- In een tweede scenario wordt enkel het woonlint langs de Jan Davidtstraat – Kortrijkstraat opgenomen in het regionaalstedelijk gebied Leuven. Dit woonlint sluit immers ruimtelijk aan op de bebouwing van het stedelijk gebied. Dit scenario komt min of meer overeen met scenario één. Er zijn geen mogelijkheden in het woonlint en aldus ook geen consequenties voor de gemeente. Linden wordt beschouwd als een woonkern en krijgt een lokaal ontwikkelingsperspectief. Dit scenario wordt verder niet besproken.

- In een derde scenario wordt de volledige dorpskern van Linden opgenomen in het regionaalstedelijk gebied Leuven. De bebouwing van Linden sluit immers aan op de bebouwing van Kessel-Lo. Hierdoor kan voor de kern van Linden, naast een lokaal ontwikkelingsperspectief ook een stedelijk ontwikkelingsperspectief toegekend worden. Dit zal zich voornamelijk afspelen in een bijkomende taakstelling voor wonen. Een aantal groengebieden kunnen in aanmerking komen als randstedelijke groengebieden.

Voor beide scenario's worden volgende elementen bestudeerd:

- welk aandeel van de bebouwde ruimte behoort tot het stedelijk gebied?
- hoeveel bijkomende woningen van de lokale taakstelling dienen er opgevangen te worden in het stedelijk gebied?
- wat is het aanbod in het stedelijk gebied dat direct beschikbaar is?
- welke woonuitbreidingsgebieden kunnen ontwikkeld worden voor de lokale en stedelijke taakstelling betreffende wonen (voeren van een aanbodbeleid in het stedelijk gebied)?
- welke gebieden kunnen extra in aanmerking komen voor het opvangen van een stedelijke taakstelling betreffende wonen (voeren van een aanbodbeleid in het stedelijk gebied)?

In onderstaande tabel wordt het aandeel van Lubbeek in het stedelijk gebied volgens de vooropgestelde scenario's weergegeven.

Tabel 19: Overzicht aandeel Lubbeek in regionaalstedelijk gebied Leuven

Scenario	Lokale behoefte 2002-2012	Aandeel stedelijk gebied	Aantal bijkomende woningen in stedelijk gebied	Aanbod direct op de markt in stedelijk gebied	Aantal bijkomende woningen in buitengebied
Scenario 1	385	0,0 %	0	0	385
Scenario 2	385	1,5 %	6	0	379
Scenario 3	385	17,0 %	65	190	320

Indien Linden tot het buitengebied behoort en als woonkern ontwikkeld wordt (scenario 1 en 2) dan zullen er enkel lokale behoeften worden opgevangen in de kern van Linden. Om deze behoefte op te vangen zal de ontwikkeling van de woongebieden Klimroosstraat-Wolvendreef en Vossekoten-Bovenstraat niet worden tegengehouden (voor deze laatste werd al een verkavelingsvergunning afgeleverd). De woonuitbreidingsgebieden Houwaartstraat-Tempelberg en Houwaartstraat-Tempelstraat worden niet ontwikkeld en worden als reserve behouden voor latere woonbehoeften.

Indien Linden tot het regionaalstedelijk gebied Leuven zou behoren (scenario 3) dan zal er naast de lokale taakstelling voor wonen ook een stedelijke taakstelling voor wonen kunnen toegekend worden. De lokale behoefte kunnen in de niet-ontwikkelde woongebieden opgevangen worden. Een deel van het woongebied Klimroosstraat-Wolvendreef kan ook gebruikt worden voor het opvangen van de stedelijke taakstelling (ca. ½ van 3,9 ha of 40 woningen). Daarnaast kan de stedelijke taakstelling opgevangen worden door de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden Houwaartstraat-Tempelberg en Houwaartstraat-Tempelstraat (samen ca. 3,5 ha of 88 woningen). Tenslotte zou deze taakstelling kunnen opgevangen worden door het creëren van nieuwe woongebieden. Mogelijke opvolplaatsen zijn gelegen tussen de N2 en Heidebloemstraat (1,2 ha of 30 woningen) en ten oosten van het woonuitbreidingsgebied (6 ha of 150 woningen). Hierbij stelt de gemeente dat het landbouwlandschap als een duidelijke grens dient te worden aanzien voor bebouwing, alsook de belangrijke bosgebieden, open ruimtekamers en het kasteelpark.

Het afbakeningsproces voor het regionaalstedelijk gebied Leuven is momenteel nog niet volledig uitgewerkt. Zolang er geen definitieve afbakening is zal er voor de kern van Linden een buitengebiedscenario (conform scenario 1) worden toegepast en wordt Linden ontwikkeld als woonkern. Het beleid hiervoor wordt verder uitgewerkt onder de deelruimten.

Indien Linden in een latere fase toch tot het regionaalstedelijk beleid wordt gerekend wenst de gemeente toch een aantal beleidsdoelstellingen naar voor te schuiven (een aantal hiervan zijn echter ook van toepassing voor scenario 1):

- behoud van de eigenheid van de dorpskern van Linden. Verdichting in de kern van Linden is mogelijk, maar er dient voldoende rekening gehouden te worden met de eigenheid van de kern (cultureel erfgoed, parkgebieden, bosgebieden, beekvalleien, open ruimtekamers...)
- een verdichting op schaal van de eigenheid van de omgeving: plaatselijk is verdichting mogelijk door het omvormen naar meergezinswoningen binnen de bestaande bouwvolumes of door aan elkaar te bouwen (halfopen en gesloten in plaats van open), maar niet door het bouwen van woontorens.
- niet-uitgeruste woongebieden en nieuwe woongebieden worden bij voorkeur met een sociaal karakter ontwikkeld. Deze ontwikkelingen vormen een concurrentieel aanbod ten aanzien van de bebouwing in de open ruimte.
- de bossen, open ruimtekamers, het kasteelpark, de openruimtecorridors langs de N2 en de belangrijke landbouwgebieden in het landbouwlandschap worden als belangrijke grensstellende elementen aanzien voor de ontwikkeling van Linden.
- uitbouwen van een voorstedelijk openbaar vervoerslijn langs N2;
- bij ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied en gebied ten oosten ervan dient voldoende rekening te worden gehouden met de ligging van de beek. Deze dient in het landschap aanwezig te blijven.

Ontwikkelingsperspectieven

Beleid ten aanzien van het wonen

De kern zal duidelijk worden afgebakend en een verdichtingsbeleid zal gevoerd worden in de afgebakende kern. Rekening houdende met de nabije ligging van Leuven en de bestaande dichtheid in deze kern, wordt ervoor geopteerd om binnen deze kern dezelfde dichtheid (ca. 25 woningen / ha) minimaal aan te houden. Dit kan op verschillende manier gebeuren, ofwel door:

- gebieden af te bakenen waar meergezinswoningen kunnen opgericht worden;
- duurzaam ruimtegebruik te stimuleren door kleinere kavels, grotere dichtheden, op te leggen bij nieuwe verkavelingen.

Voor markante gebouwen in de kern zullen de nodige ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt.

Beleid ten aanzien van de woonondersteunende voorzieningen

Aangezien Linden steeds meer gericht is op de N2, zal een centrumgebied in de kern worden afgebakend aanpalend aan het nog resterende van vandaag, waar mogelijks ruimere (lees: diepere) bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd. Op deze manier zal ruimte vrijgemaakt worden om de vestiging van lokale handelsactiviteiten in de kern mogelijk te maken.

In Linden zal bijkomende speelruimte worden voorzien in de kern, enerzijds ten behoeve van de school en anderzijds ten behoeve van de jeugd. Dit wordt gekoppeld aan het centrumgebied.

Bedrijvigheid wordt enkel toegelaten indien ze verweefbaar zijn met de andere functies en voorzieningen in de kern en voor zover ze lokaal van karakter zijn.

Beleid ten aanzien van het ruimtelijk uitzicht

Een kwaliteitsbeleid zal worden gevoerd in de kern om de attractiviteit van de dorpskern als woonomgeving te verhogen en om het functioneren van de verschillende onderdelen ook beter ruimtelijk in elkaar over te laten lopen. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- behoud van het groene karakter van de kern en de relatie tot de omliggende groengebieden in de kern te verbeteren;
- de binding tussen de kern van Linden en de woonparken zal worden verstevigd;
- het rekening houden met de belangrijke landschappelijke zichten ter hoogte van de zone rond de kern;
- het verhogen van de verblijfskwaliteit in de kern door herinrichting openbaar domein;
- vermijden van leegstand in de kern;
- beschermen van waardevol patrimonium;

5.3.2.2. *Ontwikkelingsvisie voor de compacte lintvormige woonkern Sint-Bernard*

In Sint-Bernard zijn wonen, handel en bedrijvigheid sterk verweven met elkaar, maar niet steeds op de meest ideale manier. Het beleid voor de kern van Sint-Bernard is gericht op het beter op elkaar afstemmen van de verschillende functies en het creëren van ruimtelijke samenhang en kwaliteit.

Beleid ten aanzien van wonen

Sint-Bernard is een typisch lintdorp langs de N2, dat functioneel sterk is gericht op Lubbeek. Voor Sint-Bernard is het beleid ten aanzien van wonen gericht op:

- het sturen van de mogelijkheden voor meergezinswoningen en het bevorderen van de woonfunctie boven voorzieningen. Sint-Bernard is momenteel op het gewestplan gezoneerd als woongebied wat een ongestuurde ontwikkeling van meergezinswoningen en voorzieningen langs de N2 mogelijk maakt. De gemeente is zich bewust van de potenties van de N2 om te verdichten en om bijkomende voorzieningen te vestigen (o.a. selectie van N2 als secundaire type III met goede openbaar vervoersverbinding van en naar het regionaalstedelijk gebied Leuven). De gemeente wenst dit echter binnen een weloverwogen visie voor gans de kern van Sint-Bernard uit te voeren. Belangrijk hierbij is dat de verdichting op schaal van een woonkern in het buitengebied dient te blijven.
- het eventueel aansnijden van binnengebieden, enkel en alleen indien zij aansluiten bij de bestaande bebouwing en het af te bakenen centrumgebied van de kern Sint-Bernard.

Hiervoor zal de kern van Sint-Bernard duidelijk worden afgebakend. Tevens zullen er zones worden aangeduid waar bovenstaande opties mogelijk worden gemaakt en verder verduidelijkt worden.

Voor markante gebouwen in de kern zullen de nodige ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt.

Beleid ten aanzien van de woonondersteunende voorzieningen

Het gebied tussen Geestbeek en Gellenberg wordt afgebakend als te versterken centrumgebied. De meeste voorzieningen zitten al geconcentreerd in dit deel langs de N2. Het betreft zowel voorzieningen van lokaal niveau (dorpskern en gemeente) als bovenlokaal niveau (grootschalige kleinhandel, bedrijven...). De gemeente Lubbeek vraagt daarom aan de provinciale overheid om bij een herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan de selectie van de kleinhandelsconcentratie te herbekijken en na te gaan of de voorzieningenconcentratie ter hoogte van Sint-Bernard in aanmerking komt als kleinhandelslint op provinciaal niveau.

In afwachting van een mogelijke selectie op provinciaal niveau werkt de gemeente zelf een beleid uit ten aanzien van de ontwikkeling van de kleinhandel binnen de woonkern Sint-Bernard.

Sint-Bernard komt binnen de gemeente Lubbeek in aanmerking om naast lokale voorzieningen op schaal van de kern ook voorzieningen op te vangen op schaal van de gemeente, zijnde grootschalige kleinhandelszaken. Dit omwille van het ontbreken van een geschikte locatie in of aansluitend bij het hoofddorp Lubbeek om deze voorzieningen op te vangen en omwille van de grote verkeersgeneratie dat deze voorzieningen met zich meebrengen en de relatief slechte ontsluiting van het hoofddorp Lubbeek. Om dit mogelijk te maken worden er in de woonkern Sint-Bernard drie zones onderscheiden voor de vestiging van voorzieningen.

- Een eerste zone betreft het te versterken centrumgebied. Hier worden de met het wonen verweven kleinhandel (bakker, slager, krantenwinkeltje...) gestimuleerd. In deze zone mogen

zich geen handelszaken groter dan 400 m² vestigen³². Bij de opmaak van een RUP kunnen de maximaal te realiseren handelsoppervlakten verder worden verfijnd in functie van de relatie met omliggende functies, ontsluitingsmogelijkheden, perceelsconfiguratie...

- Een tweede zone bevindt zich ter hoogte van de Melkerijstraat. Het betreft de zone waar nu Happyland en de bouwwinkel van Celis gevestigd is. In deze zone kunnen bestaande grootschalige kleinhandelszaken behouden blijven. Binnen deze zone, die via een RUP concreet dient afgebakend te worden, kunnen zich nieuwe grootschalige kleinhandelszaken vestigen. Voorwaarden is dat het lokale functies blijven die zich elders in de gemeente niet kunnen vestigen (supermarkt, doe-het-zelver, tuincentrum...), dat hun verkoopsoppervlakte beperkt is tot maximaal 1.000 m² en dat ze voldoende parkeerplaatsen kunnen voorzien³³. Bij voorkeur wordt er een globaal ontwikkelingsperspectief voor deze zones uitgewerkt waar er gewerkt wordt met een centraal parkeerterrein waarrond nieuwe handelszaken kunnen komen.
- Een derde zone betreft de ambachtelijke zone. Momenteel wordt deze in gebruik genomen door de bouwonderneming Celis en de betonfirma Scheys. Deze bedrijven hebben een grote impact op hun omgeving. Een verdere ontwikkeling van deze bedrijven op deze locatie is niet gewenst. Indien zij willen groeien dan dienen zij bij voorkeur te herlokalisieren naar een regionaal bedrijventerrein. Bij herlokalisatie van deze bedrijven is het niet gewenst dat er op deze locatie nieuwe bedrijven gevestigd worden, ook geen lokale. Bij herlokalisatie wordt voorgesteld om het bedrijventerrein te integreren in zijn ruimere omgeving. Het gebied wordt in de kern van Sint-Bernard als een strategisch project aangeduid om de ruimtelijke kwaliteit van de kern te versterken. Zo kan de zone tegen de Staatsbaan geïntegreerd worden in de te versterken centrumzone, in de centrale zone de beek hersteld worden en tegen de Dunberg een residentieel woonproject gerealiseerd worden.

Dit alles vanuit de algemene doelstelling om meer samenhang en kwaliteit te krijgen in deze kern. Bij de opmaak van een RUP voor deze gebieden zal onderzocht worden of er beperkingen moeten opgelegd worden naar de aard van handelsactiviteiten, de bebouwbare oppervlakte en de terreinoppervlakte voor opslag in open lucht.

De recreatieve voorzieningen liggen verspreid in de vallei van de Kraaiwinkelbeek. Deze beekvallei wordt in het zuiden versterkt als een groene grens voor de ontwikkeling van Sint-Bernard. Binnen deze groene grens kunnen de lokale recreatieve voorzieningen behouden blijven en beperkt ontwikkelen, voor zover dit in relatie kan met de ecologische ontwikkeling van de beekvallei. Bij de ontwikkeling van de beekvallei zal voldoende aandacht gaan naar de realisatie van langzaam verkeersverbindingen, waardoor de recreatieve voorzieningen in een netwerk komen te liggen.

Beleid ten aanzien van het ruimtelijk uitzicht

Een kwaliteitsbeleid zal worden gevoerd om de attractiviteit van het dorp als woonkern te verhogen, ter verbetering van de verkeersleefbaarheid en om het functioneren van de verschillende onderdelen ook ruimtelijk beter in elkaar te laten overlopen. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: het verhinderen van leegstand, het beschermen van waardevol patrimonium, het vergroten van de verblijfskwaliteit in de dorpskern, het versterken van de binding tussen het noordelijk deel van de kern en het zuidelijke deel (ten opzichte van de N2), de ontwikkelingen langs de N2 en de omliggende groengebieden, die als groene afwerking van de kern worden versterkt.

Ook de relaties tussen de verschillende elementen in de kern zullen van naderbij worden bekeken.

³² Handelsvestigingen met een netto handelsoppervlakte die kleiner is dan 400 m² vallen niet onder de wet betreffende de vergunning van handelsvestigingen van 13/08/2004

³³ Conform de wet op de vergunning van handelsvestigingen van 13/08/2004 beslist de gemeente autonoom over aanvragen van handelsvestigingen met een oppervlakte tussen 400 m² en 1.000 m²

5.3.3. De kernen-in-het-buitengebied Pellenberg en Binkom als landelijke woonstructuren

De dorpen Pellenberg en Binkom zijn integraal onderdeel van de nederzettingsstructuur. Ondanks hun ligging langsheen een steenweg (Binkom) of nabij het stedelijk gebied Leuven (Pellenberg) zijn de dorpen nog relatief landelijk gebleven. Binkom is eigenlijk een geheel van kleine gehuchten verspreid over verschillende linten. Pellenberg is een vrij compacte kern.

Net zoals bij de andere kernen, zullen deze ook worden afgebakend, maar met dat verschil dat bijkomende woningen enkel kunnen gerealiseerd worden binnen de juridische voorraad. Vanuit het oogpunt van het functioneren van deze kernen-in-het-buitengebied, blijven kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, mits gekoppeld aan de woonfunctie van het gebied en mits zij het schaalniveau van deze kernen niet overschrijden. Hiertoe zullen specifieke centrumgebieden worden aangeduid, waar de bouw mogelijkheden kunnen worden verruimd. De aanduiding van een centrumzone zal vooral van belang zijn voor Binkom, die zich nu ruimtelijk uitdeint langs de Tiensesteenweg en de Meenselstraat. Het aanduiden van een centrumzone dient deze gebieden op een ruimtelijke veilige manier te versterken.

In de dorpen wordt eveneens een kwaliteitsbeleid gevoerd om de attractiviteit van de kernen als woonomgeving te verhogen en het functioneren van de verschillende onderdelen ook ruimtelijk beter in elkaar te laten overlopen.

Voor markante gebouwen in de kern zullen de nodige ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt.

Voor Pellenberg zijn volgende aandachtspunten belangrijk:

- behoud van het groene karakter van de kern en de relatie tot de omliggende groengebieden in de kern te verbeteren;
- de uitbreiding van de gemeentelijk kleur- en basisschool
- verhogen van de kwaliteit van het centrum: o.a. door optimalisatie van de verkeersafwikkeling in het centrum rond de school
- onderzoeken hoe een mogelijke uitbreiding van de school kwalitatief kan geïntegreerd worden in het centrum
- versterken van de verbinding tussen de verschillende onderdelen van de kern: het dorpsplein, de school en het ziekenhuis;
- het voorzien in recreatieve voorzieningen voor de jeugd.

Voor Binkom zijn volgende elementen van belang:

- het uitbouwen van veilige verbindingen tussen het geheel van de linten;
- het aanduiden van specifieke 'centrumzones' om een eventuele baanontwikkeling langs de Tiensesteenweg tegen te gaan;
- het behouden van de open ruimtecorsidors langs de Tiensesteenweg;
- het landschappelijk inkleden van de linten;
- de uitbouw van een kwalitatieve dienstverleningszone met uitbreiding van het rustoord;
- de opwaardering van het openbaar domein met aandacht voor de doortocht van de Tiensesteenweg binnen de centrumzone.

5.3.4. De woonparken

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Het zijn meestal verkavelingen met ruime percelen en grote villa's (open bebouwingsstructuur). In principe zijn er in de woonparken geen voorzieningen aanwezig en is er geen binding met een dorpskern. De woonparken vormen een onderdeel van het buitengebied. Het ontwikkelingsperspectief dat de gemeente aan deze woonparken toekent is vergelijkbaar met dat van de bebouwd perifere landschappen op Vlaams niveau.

Volgende woonparken worden geselecteerd:

- Steenveld te Linden (met inbegrip van de verkavelingen Steenveld – 167/FL/27; Steyveld – 167/FL/28; private verkavelingen langs Lijsterdreef en Steenveldstraat – 167/FL/7, 167/FL/41

en 167/FL/50; Eikenstraat en Kortrijkstraat – 167/FL/62 en 176/V/212; Spielberg – 167/V/382)

- Hoog Linden te Linden (verkaveling Hoog-Linden – 167/FL/43)
- Hoogstepuntlaan te Pellenberg (verkaveling Hoogstepuntlaan – 237/FL/25)

Volgend ontwikkelingsperspectief wordt vooropgesteld:

- binnen deze gebieden wordt geen stimulerend woonbeleid gevoerd. Bijkomende bebouwing kan enkel binnen de juridische voorraad.
- een verdere versnippering van de bestaande bosstructuur dient tegengegaan te worden. Het verder opdelen van bestaande kavels dient vermeden te worden. Bij nieuwe verkavelingen zullen ruime percelen opgelegd worden.
- de bebouwing dient geïntegreerd te worden in de natuurlijke structuur. Bij het afleveren van verkavelings- of bouwvergunningen zullen voorwaarden opgelegd worden voor de plaatsing van de woning binnen de bestaande bosstructuur. (In een aanvraag moet aangetoond worden dat de woning op die locatie wordt ingeplant die het minste schade toebrengt aan de bosstructuur).
- het versterken van de binding met de aangrenzende dorpskernen door het uitwerken van gerichte langzaam verkeersverbindingen tussen de woonparken en de dorpskernen.

5.3.5. De woonlinten

5.3.5.1. Type I: De driesgehuchten

Driesgehuchten zijn kleine concentraties van (landbouw)woningen in de open ruimte met een overwegend gesloten bebouwingsstructuur die geen binding hebben met de dorpskern. Ze hebben een belangrijke historische dimensie: het zijn landbouwgehuchten die zijn uitgegroeid rond een gemeenschappelijk plein waarop het vee 's avonds werd samengedreven. Ze zijn met hun toponiem al terug te vinden op historische kaarten. De driesgehuchten worden gekenmerkt door hun uiteengelegde structuur en hun beperkte omvang.

Tot de driesgehuchten behoren:

- Molendries;
- Wauwersdries;
- Grotendries;
- St-Gertrudendries;
- Groendries;
- Ganzendries;
- Heide-Drogenhof: of Lubbeek-Heide wordt door de provincie geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. In het GRS Lubbeek wordt er echter een ontwikkelingsperspectief van de driesgehuchten aan toegekend omdat het morfologisch en functioneel weinig verschilt van de andere driesgehuchten in de gemeente.

Volgende ontwikkelingsperspectieven gelden voor de driesgehuchten:

- bijkomende bebouwing wordt er enkel ondersteund binnen de juridische voorraad. Het driesgehucht wordt morfologisch afgebakend en eventueel kan een onderscheid gemaakt worden tussen het eigenlijke driesgehucht en de uitwaaiende woonlinten die aan het driesgehucht grenzen. Enkel in het driesgehucht is een verdichting mogelijk. Dit betekent dat ze ruimtelijk kunnen worden verdicht, als herstel van een historische situatie. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen zonevreemde driesgehuchten en zone-eigen driesgehuchten.
- om de kwaliteiten in het driesgehucht te behouden (o.a. vermijden van langdurige leegstand) kunnen, afhankelijk van hun ligging binnen de ruimere structuur, andere functies (dan wonen) worden ondersteund. Het betreft kleinere, niet belastende activiteiten, die omwille van hun schaal en aard verweefbaar zijn met de woonfunctie (bvb. logies tot 8 kamers en centrumgerichte functies < 100 m²). Wonen moet de hoofdfunctie blijven en mag niet verdrongen of gehinderd worden. Ter ondersteuning van deze functie kan het openbaar domein heringericht worden en kunnen

gemeenschappelijke functies uitgebouwd worden (vb. ter ondersteuning van het toerisme en recreatie).

5.3.5.2. *Type II: De residentiële woonlinten*

Woonlinten kenmerken zich door een lineair bebouwingspatroon langs één of beide zijden van de weg. De achterliggende gronden zijn dikwijls onbebouwd. Deze typische lintbebouwing is voornamelijk terug te vinden als uitlopers van de kernen. Deze woningen hebben meestal geen stedenbouwkundige of typologische eenheid. De bebouwingsstructuur bestaat voornamelijk uit open bebouwing en er komen in principe geen voorzieningen voor. De woonlinten werden afgebakend op basis van bestaande toestand, er komen dus ook zonevreemde woonlinten voor.

Tot deze beleidscategorie behoren de bestaande woonlinten, voor zover ze niet worden opgenomen in de afbakening van de kern. Het betreft zowel zonevreemde als zone-eigen woningen. De opsomming is niet-limitatief. Volgende linten worden minimaal geselecteerd:

- Nachtegalenstraat
- Jan Davidtsstraat
- Steenveldstraat
- Houwaartstraat
- Endepoelstraat
- Tempelzicht
- Geestbeek
- Geestbeekweg-Mergelstraat
- Roth
- Schubbeek
- Diestsesteenweg – Staatsbaan (N2)
(delen die niet tot de kern behoren)
- Langelostraat-Rozenweg
- Zavelstraat
- Plein
- Ganzendries (uitloper driesgehucht)
- Lubbeekstraat
- Ledigheid
- Ledigheidweg
- Kwade Schuurstraat
- Gellenberg
- Broekstraat
- Bollenberg
- St. Maartensdal-Grotendries
- Binkomstraat
- Terkeyen
- Uilekot
- Heideken
- Tiensesteenweg
- Bloemstraat
- Helstraat
- Boutersemstraat

Kaart 35: Woonlinten

Er dient duidelijk op gewezen te worden dat het niet in de bedoeling ligt de zonevreemde linten te gaan herbestemmen (en dus een bijkomend aanbod te creëren) maar enkel aan deze linten dezelfde ontwikkelingsperspectieven toe te kennen als aan de zone-eigen woonlinten. Bijkomende bebouwing is in zonevreemde linten niet aan de orde (er is geen juridische voorraad).

De linten hebben naast een landelijke functie (landbouw of landbouwondersteunende functies) voornamelijk een residentiële functie. Er wordt een complementair beleid gevoerd ten aanzien van het concentratiegebied in de kernen. Dit houdt in dat:

- bijkomende woningen en ontwikkeling van nieuwe woonondersteunende voorzieningen blijft mogelijk binnen de juridische voorraad maar wordt niet gestimuleerd, want het is wenselijk dat dergelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk in de kernen plaatsvinden;
- omwille van de woonkwaliteit (rust, landelijkheid) wordt waar mogelijk het landelijke karakter (open en groen) versterkt door:
 - Bij nieuwe verkavelingen brede percelen op te leggen om een verdere verdichting tegen te gaan en de achterliggende zichten niet te privatiseren;
 - Maatregelen op te leggen zodat een opsplitsing van woningen niet mogelijk is;
 - Maatregelen op te leggen om de woonlinten landschappelijk te integreren;
- in beperkte mate zijn nieuwe kleinschalige andere functies mogelijk, gekoppeld aan de woonfunctie van het gebouw of gebouwen geheel. Dit om initiatiefnemers van dergelijke

kleinschalige zelfstandige activiteiten niet nodeloos op kosten te jagen (investering in woning enerzijds en kantoor- of werkruimte anderzijds). In de linten overheerst al het bebouwde karakter en de woonfunctie, zodat dergelijke activiteiten, voor zover kleinschalig en goed ingepast in de omgeving, niet hinderend zijn. Nieuwe handelszaken groter dan de vooropgestelde 100 m² bij verspreid gelegen woningen zijn, omwille van hun verkeersaantrekkend effect en centrumkarakter, niet wenselijk. Bovendien is voor handelszaken een ligging dicht bij andere handelszaken gunstiger, zowel voor de rendabiliteit van de handel op zich, als ook om de verplaatsingsbehoeften van de klanten te beperken (naar een centrum waar alles geconcentreerd zit).

- andere al bestaande functies in het lintenraster (bvb. handel, grotere bedrijvigheid of diensten...), kunnen in principe behouden blijven. Hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen geval per geval bepaald moeten worden, rekening houdend met de verweefbaarheid t.o.v. het wonen en de open ruimtefuncties. Hinderende functies worden ofwel afgebouwd ofwel geherlokaliseerd.
- voor markante gebouwen in de woonlinten kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden opgesteld.

Afhankelijk van hun ruimtelijk voorkomen of hun functioneel karakter kunnen bijkomende maatregelen of uitzonderingen op bovenstaande ontwikkelingen worden toegestaan. Hierbij denken we specifiek aan de linten gelegen in belangrijke groene ruimten van de gemeente. Hier zullen bijkomende maatregelen getroffen worden naar het groene karakter van deze linten. Dit betekent: het beperken van nevenfuncties en het opleggen van het beplanten van streekeigen beplanting in de tuinen. Deze linten zullen specifiek in de deelruimten worden aangeduid.

5.3.6. Verspreide bebouwing

Bebouwing die niet in de kernen (hoofddorpen, woonkernen of kernen-in-het-buitengebied), woonparken of woonlinten (residentiële en driesgehuchten) gelegen zijn, wordt beschouwd als verspreide bebouwing in de open ruimte.

Als algemene beleidslijn geldt dat de bebouwing in deze open ruimten hetzij voor de landbouw, hetzij residentieel (zonevreemde woningen) is. Hierbij moet een evenwicht gevonden worden met het belang van deze open ruimten voor de landbouw, het ecologisch functioneren en de landschappelijke waarde.

Het ontwikkelingsperspectief van de verspreide bebouwing zal afgestemd worden op het ontwikkelingsperspectief voor de open ruimte structuren. Afhankelijk van de ligging binnen een open ruimtestructuur kunnen er aan de verspreide bebouwing andere ontwikkelingsperspectieven worden toegekend. Een apart afwegingskader zonevreemde woningen wordt opgemaakt.

Kaart 36: Zonevreemde woningen in Lubbeek

5.4. Woningbouwprogrammatie

In het GRS Lubbeek werden de woonbehoeften berekend voor de planperiode 2002-2012. De confrontatie leert dat er over de ganse planperiode in principe nog voldoende bouwkvavels voorradig zijn in de gemeente. Een opsplitsing geeft aan dat er op korte termijn echter een tekort is aan bouwgronden (2002-2007). Daarom is het wenselijk om een bijkomend gebied aan te snijden om het doelgroepenbeleid in de gemeente te kunnen uitvoeren. Op middellange termijn zouden er voldoende bouwgronden op de markt komen.

Hieronder wordt aangegeven welke gebieden er binnen de planhorizon van het GRS Lubbeek kunnen ontwikkeld worden.

Actief te ontwikkelen gebieden

Om het doelgroepenbeleid te realiseren zal de gemeente in samenwerking met de sociale bouwmaatschappijen of andere actoren een actief beleid voeren om gronden te verwerven en deze op de markt te brengen. Het betreft:

- woonuitbreidingsgebied Hazenputstraat/Uilenkot te Lubbeek: dit gebied wordt ontwikkeld om het doelgroepenbeleid in de gemeente te kunnen realiseren. Er wordt voorzien in een gemengd project van sociale koop en huurwoningen. Voor het project werd al goedkeuring gegeven aan een principieel akkoord.

Gebieden die zonder overheidsinitiatief kunnen ontwikkeld worden

Om voldoende aanbod op de private markt te behouden zal de gemeente geen initiatief nemen om de niet-ontsloten woongebieden te reserveren voor de lange termijnbehoefte. Deze gebieden kunnen op initiatief van de eigenaars op de markt gebracht worden. Het betreft:

- woongebied Klimroosstraat/Wolvendreef te Linden: Hiervoor werd al een verkavelingsvergunning afgeleverd.
- woongebied Vossekot/Bovenstraat te Linden: Voor het ganse gebied werd al een verkavelingsvergunning afgeleverd.
- woongebied Staatsbaan/Vosken te Sint-Bernard: Bij de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde vooropgesteld dat het meest zuidelijke deel tegen de Kraaiwinkelbeek niet mag ontwikkeld worden en als groene ruimte dient behouden te blijven.
- woongebied Kleine Rotstraat/Oratoriënhof te Sint-Bernard: Hiervoor werd al een verkavelingsvergunning afgeleverd.
- woongebied Kerkplein/Ganzendries te Pellenberg: het gebied kan ontwikkeld worden, maar bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de natuurverbinding die door het gebied dient gerealiseerd te worden.
- woongebied Corthoutslaan/Fonteinstraat te Pellenberg

Omdat het veelal om grotere gebieden gaat wordt bij het nemen van een initiatief voor de ontwikkeling van deze gebieden gevraagd om een stedenbouwkundig ontwerp op te maken voor gans het woongebied. Dit ontwerp moet aangeven hoe het gebied ontsloten wordt, welke typologieën er in relatie tot de omliggende bebouwing worden voorgesteld en hoe rekening wordt gehouden met fysische eigenschappen binnen het gebied (vb. vrijwaren van beken).

Te reserveren gebieden

Omdat door bovenstaande acties voorzien kan worden in een voldoende aanbod aan bouwgronden worden de bestaande woonuitbreidingsgebieden als reserve behouden om de woonbehoeften op lange termijn op te vangen. Het betreft:

- woonuitbreidingsgebied Dorpsstraat/Kloosterblok te Lubbeek;
- woonuitbreidingsgebied Herendaal/Bollenberg/Dorpskring te Lubbeek;
- woonuitbreidingsgebied Tempelberg/Houwaartstraat te Linden;
- woonuitbreidingsgebied Tempelstraat/Houwaartstraat te Linden;
- woonuitbreidingsgebied Kleine Rotstraat te Sint-Bernard;

- woonuitbreidingsgebied Loveld te Pellenberg.

Een ontwikkeling van deze gebieden wordt binnen het huidige structuurplan zeker niet voorzien voor 2012. Deze gebieden kunnen enkel ontwikkeld worden onder volgende voorwaarden:

- een geactualiseerde woonbehoeftestudie die aantoont dat er een tekort aan bouwgronden is in de gemeente Lubbeek;
- een bijkomende stedelijke taakstelling voor wonen, de gebieden zullen worden vrijgegeven binnen het afbakeningsproces voor het regionaalstedelijk gebied Leuven.

Seniorenhuisvesting

Om het tekort aan seniorenhuisvesting in de gemeente (rusthuisbedden en serviceflats) weg te werken zal de gemeente een aantal eigen projecten opstarten en private projecten ondersteunen. Volgende projecten worden op korte termijn voorzien:

- uitbreiding van het serviceflatcomplex prinses Astrid met 33 wooneenheden door het OCMW Lubbeek;
- uitbreiding van het rusthuis Oase tot een maximale capaciteit van ca. 90 rusthuisbedden (of ca. 60 bijkomende bedden).

Indien het overige tekort aan rusthuisbedden en serviceflats niet kan opgevangen worden aan de bestaande rusthuizen dan zal de gemeente op termijn een actief beleid voeren om in de kern van Lubbeek de nodige seniorenhuisvesting te voorzien.

6. GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

6.1. Doelstellingen

Ruimte voor lokale bedrijvigheid

De gemeente wenst lokale bedrijvigheid een plaats te geven in de gemeente. De toekomst van de lokale bedrijvigheid moet gewaarborgd worden en een lokale economische ontwikkeling moet mogelijk gemaakt worden. Indien mogelijk wordt de bedrijvigheid verweven met het woonweefsel. Voor de andere lokale bedrijvigheid, die het best gelokaliseerd wordt op een ambachtelijke zone, zal een nieuw lokaal bedrijventerrein worden ontwikkeld. Vanuit de behoefteanalyse is aangetoond dat er een locatie van 6 ha dient gezocht te worden.

Voldoende mogelijkheden geven aan de bestaande bedrijven in de gemeente

Ondanks dat de gemeente Lubbeek overwegend een groene en residentiële gemeente is, zijn er in de gemeente nog redelijk wat bedrijven aanwezig. Deze bedrijven komen zowel voor in bedrijventerreinen, de dorpskernen of hebben zich zonevreedend gevestigd in de open ruimte. De gemeente wenst deze bestaande dynamiek te behouden door voldoende mogelijkheden te geven aan de bedrijven. Dit houdt in dat bedrijven in de eerste plaats op hun huidige locatie moeten kunnen blijven bestaan. Indien het bedrijfseconomisch gewenst is en past binnen de open ruimtestructuur moeten deze bedrijven hun activiteiten kunnen uitbreiden. Indien het behoud van de activiteiten op de huidige locatie niet gewenst of mogelijk is, of een uitbreiding niet kan worden toegestaan, dan dienen er voldoende alternatieven in de gemeente worden aangereikt. Zo moeten deze bedrijven bijvoorbeeld kunnen herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein.

Voldoende aanbod creëren voor nieuwe bedrijven

De gemeente Lubbeek wenst de bestaande dynamiek van bedrijven in de gemeente te behouden. Dit houdt in dat naast het creëren van ruimte voor handelszaken en horeca in de centra van de dorpskernen er voldoende mogelijkheden moeten zijn voor de vestiging van nieuwe lokale bedrijven in de gemeente. In het bijzonder gaat het hier over bedrijven die in de huiskavel worden opgestart en na verloop van tijd te groot worden om binnen de dorpskern te functioneren. Deze bedrijven moeten binnen de gemeentegrenzen kunnen herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein.

Mogelijkheden creëren voor de (gedeeltelijke) herlokalisatie van zonevreedende bedrijven

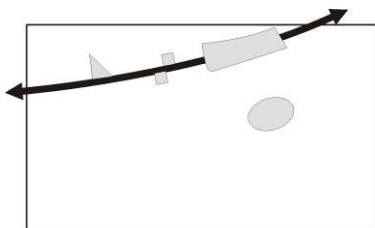
Een aantal zonevreedende bedrijven sluiten aan bij andere bedrijven, woonomgevingen of bij de dorpskern en kunnen hierdoor op hun huidige locatie blijven bestaan en verder ontwikkeld worden. Andere bedrijven liggen eerder geïsoleerd of de draagkracht van de omgeving laat niet toe dat de bedrijven zich op die locatie verder ontwikkelen. Deze bedrijven dienen op korte, middellange of lange termijn geherlokaliseerd te worden. Om deze herlokalisatiebehoefte op te vangen wenst de gemeente voldoende ruimte te voorzien. Ofwel op een bestaand lokaal bedrijventerrein ofwel door de realisatie van een nieuw bedrijventerrein.

Mogelijkheden onderzoeken voor alternatieve energiebronnen – windenergie

De gemeente Lubbeek wil een pro-actief beleid voeren ten aanzien van hernieuwbare energie, meer concreet windenergie. De gemeente wil zich niet enkel beperken tot het beoordelen van projectvoorstellen van eventuele investeerders. Ze wil zelf de nodige ruimte en het nodige beleidskader voorzien. Door vooraf over windenergie en mogelijke locaties na te denken, kan de gemeente op een veel constructievere manier te werk gaan.

6.2. Concepten

Bedrijvigheid waar mogelijk verweven of gekoppeld aan grote weginfrastructuren

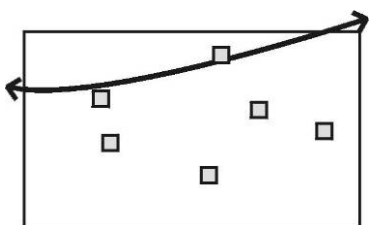


Bedrijvigheid wordt in de eerste plaats zoveel mogelijk verweven in de kernen van Lubbeek, Linden of Sint-Bernard. Een verweving in de kernen Pellenberg en Binkom is omwille van de schaal van de kern en de ontsluiting ervan minder gewenst.

Voor de bedrijvigheid die moeilijk of niet verenigbaar is met de woonfunctie, dient er voldoende ruimte te worden voorzien op een lokaal bedrijventerrein.

Eveneens zal een duidelijke visie gegeven worden op de trend tot baanontwikkeling en zal in functie van de visie op de kern hieraan concrete maatregelen gekoppeld worden.

Een gedifferentieerd lokalisatiebeleid

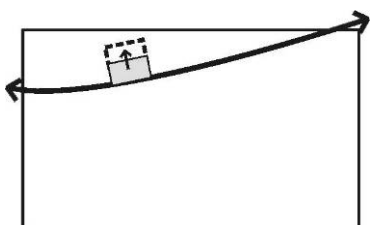


In de gemeente zijn er verschillende bedrijventerreinen aanwezig. In de toekomst kunnen deze bedrijventerreinen niet allen op dezelfde manier worden uitgebouwd.

Langs de N2 kunnen verkeersgeoriënteerde bedrijven, die niet thuishoren in het dorpscentrum (vb. garagebedrijven) worden opgevangen.

In de dorpskernen en in de open ruimte kunnen enkel niet hinderlijke bedrijven verweven voorkomen.

Lokale ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande bedrijventerreinen



In de toekomst zal er in de gemeente Lubbeek nog behoefte zijn aan nieuw bedrijventerrein. Om deze behoefte op te vangen zal een nieuw bedrijventerrein in de gemeente moeten worden ontwikkeld. Dit is belangrijk om de lokale dynamiek in de gemeente op te vangen en om voldoende lokale werkgelegenheid te creëren in de toekomst.

Het RSVB voorziet dat lokale bedrijventerreinen aansluitend bij het hoofddorp dienen gerealiseerd te worden³⁴. Het RSVB voorziet voor een aantal gemeenten in een ruimtelijke heroriëntatie van de taakstelling. In principe valt de gemeente Lubbeek hier niet onder, doch kan zij voldoen aan de randvoorwaarden die in het RSVB zijn opgesomd³⁵. De gemeente opteert er daarom voor om het nieuw lokaal bedrijventerrein aan te sluiten bij het bestaande terrein. Op deze manier worden bestaande infrastructures beter benut en kan de aantasting van de open ruimte tot een minimum worden beperkt.

³⁴ RSVB, p. 253

³⁵ RSVB, p. 261

6.3. Gewenste economische structuur

De gewenste economische structuur valt uiteen in:

- uit te breiden lokaal bedrijventerrein Sint-Maartensberg;
- te behouden lokale bedrijventerreinen;
- te behouden en te herbestemmen lokaal bedrijventerrein Sint-Bernard;
- bedrijvigheid verweven in de woonkernen;
- bedrijvigheid verweven in de woonlinten en driesgehuchten;
- ontginningen;
- de verspreide bedrijvigheid;
- zoeklocaties voor windenergie.

Kaart 37: Gewenste economische structuur

Uit te breiden lokaal bedrijventerrein Sint-Maartensberg

Vanuit het locatieonderzoek (zie verder in hoofdstuk 6.4) is gebleken dat de locaties die aansluiten op het bestaande lokaal bedrijventerrein Sint-Maartensberg ruimtelijk het best gelegen zijn om de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein uit te voeren.

Dit bedrijventerrein wordt gekozen boven de andere bedrijventerreinen gezien het geen verkeersoverlast met zich meebrengt, er weinig potentieel gehinderde zijn en er relatief weinig schade is voor de open ruimte (vrij ver van ruimtelijk kwetsbare gebieden). Voor een uitgebreide motivering van deze locatie wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk (6.4. Afweging van de zoekzones voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein).

Het bedrijventerrein Sint-Maartensberg wordt uitgebreid voor het opvangen van de behoefte van te herlokaliseren bedrijven of nieuwe bedrijven. Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld:

- de oppervlakte van de bedrijven wordt beperkt tot een gemiddelde van 2.500 m² per bedrijfsperceel zodat het lokaal niveau niet wordt overschreden. Hierbij wordt nog eens 20 % gerekend voor de aanleg van het bedrijventerrein (wegen, buffers, waterafvoer...).
- bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient voldoende rekening te worden gehouden met de opties op het gebied van intensief ruimtegebruik (vb. aan elkaar bouwen van bedrijven, bouwen in de hoogte, bundelen van parkeerinfrastructuur...). Op deze manier wordt er ruimteverspilling op het bedrijventerrein voorkomen en vermijdt men dat men op korte termijn een nieuw terrein dient aan te snijden om bijkomende behoefte op te vangen. In functie hiervan kan de effectieve kavelgrootte van de bedrijven bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein aangepast worden aan de specifieke behoefte en noden van de bedrijven voor zover de bovengrens van 5.000 m² per bedrijfsperceel niet wordt overschreden³⁶. Deze bovengrens is echter als een uitzondering te beschouwen en kan niet als regel voor gans het lokaal bedrijventerrein toegepast worden. Er dient op het bedrijventerrein een goed evenwicht gevonden te worden tussen kleine en grote percelen.
- bij de ontwikkeling dient een duidelijke fasering uitgebouwd te worden;
- de ontsluiting van het bedrijventerrein dient afgestemd te worden op de ontwikkelingsvisie van de N2 (streefbeeldstudie).

Over de specifieke ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein wordt dieper ingegaan onder het gewenst beleid van de deelruimten.

Te behouden lokale bedrijventerreinen

Te behouden en in te breiden bedrijventerreinen zijn terreinen die een slechtere ontsluiting kennen of door groei voor overlast kunnen zorgen in een bepaald gebied. De bedrijventerreinen hebben een

³⁶ Een bovengrens van 5.000 m² is te motiveren vanuit het gegeven dat in provinciale en gewestelijke uitvoeringsplannen 5.000 m² als ondergrens wordt gebruikt voor de kavels op een regionaal bedrijventerrein.

sterke dynamiek doordat er nog actieve bedrijven aanwezig zijn. Het gaat om volgende bedrijventerreinen:

- de ambachtelijke zone PBE;
- de zone voor milieubelastende industrie ARCA.

Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- de bestaande bedrijven kunnen, afhankelijk van hun ontsluiting, hun relatie tot de omliggende open ruimte en de mogelijkheden ter plaatse, uitbreiden. Uitbreiding dient in eerste instantie binnen de bestaande ambachtelijke of industriezone te gebeuren. Hiervoor dienen de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik onderzocht te worden. Zo kunnen uitbreidingen van bedrijventerreinen mogelijks worden opgevangen door een herstructurering van het bestaande bedrijventerrein (vb. aan elkaar bouwen, in de hoogte bouwen). Indien dit niet meer mogelijk is dan kunnen zij, mits grondige motivering van de uitbreidingsbehoefte en mits aangetoond wordt dat er binnen de bestaande ambachtelijke of industriezone geen mogelijkheden meer zijn, zonevreed uitbreiden. In de aanvraag om zonevreed uit te breiden moet duidelijk aangetoond waarom de voorgestelde zone de meeste voorkeur verdient en dat er geen andere, en betere, opties zijn om zonevreed uit te breiden.
- nieuwe bedrijven kunnen zich op de vrij liggende percelen en in de vrij komende bedrijfsgebouwen binnen de ambachtelijke of industriezone vestigen.

Te behouden en te herbestemmen bedrijventerrein Sint-Bernard

Op de ambachtelijke zone in Sint-Bernard zijn twee regionale bedrijven gelegen. Deze bedrijven kunnen op deze locatie blijven bestaan en binnen de grenzen van de ambachtelijke zone verder ontwikkeld worden. Indien ze echter groter willen worden dan wordt een herlokalisatie naar een regionaal bedrijventerrein vooropgesteld. Na herlokalisatie van deze bedrijven is het niet gewenst dat er op deze locatie nieuwe bedrijven worden gevestigd. Het behoud van de ambachtelijke zone binnen de woonkern van Sint-Bernard wordt als niet verenigbaar ervaren, ook al zou het hier om kleinere lokale bedrijven gaan. Na herlokalisatie van de bedrijven wordt een herbestemming van de bestaande ambachtelijke zone vooropgesteld. Deze herbestemmingen dienen afgestemd te worden met de ontwikkeling van de woonkern Sint-Bernard.

Bedrijvigheid verweven in de kernen

Om ruimtelijke segregatie van activiteiten en functies tegen te gaan, dient zoveel mogelijk te worden gestreefd naar aanvaardbare verweving van functies in de kernen. Zolang dat bedrijven op schaal blijven, de draagkracht niet wordt overschreden en er geen hinder naar de omwonenden (zowel qua milieuoverlast als qua verkeersoverlast) wordt veroorzaakt, kunnen zij blijven bestaan en zich verder ontwikkelen in de kernen.

Om ook in de toekomst vestiging van nieuwe, kleinschalige ambachtelijke bedrijven mogelijk te maken in de dorpskernen moeten de bouwvoorschriften voldoende ruim zijn.

Bedrijvigheid verweven in de woonlinten en driesgehuchten

De al bestaande bedrijven kunnen in principe behouden blijven. Geval per geval zal bij de uitwerking van de nodige uitvoeringsplannen een afweging worden gemaakt wat betreft hun ontwikkelings- en bebouwingmogelijkheden. Hierbij dienen volgende criteria te worden onderzocht:

- ruimtelijke impact van het bedrijf (ruimtegebruik; schaal, visuele en vormelijke aankleding; generatie van verkeer; milieuhinder en afvalgeneratie);
- ruimtelijke omgevingskenmerken (ligging in of nabij een beschermd landschap; biologisch waardevol gebied, natuurreservaat, speciale beschermingszone, waterwingebied, woongebied, kansrijk landbouwgebied en een kansrijk ecologisch gebied);
- sociaal-economische impact van het bedrijf (voorgeschiedenis, aantal werknemers en toekomst);
- investeringen.

Hierbij worden volgende beleidslijnen uitgezet:

- de activiteiten kunnen herbouwen en/of beperkt uitbreiden om de huidige activiteit beter te laten functioneren;
- bij herbouwen wordt een zo groot mogelijke compactheid nagestreefd, waarbij de insnijding in de achterliggende open ruimte (> 50 m uit de as van de weg) zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- bij herbouwen of uitbreiding mag geen bijkomende hinder t.o.v. omliggende bebouwing veroorzaakt worden (zichtperspectieven, bezonning...);
- bij herbouwen of uitbreiding mag geen bijkomende verkeershinder gegenereerd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de te verwachten verkeerstoename t.o.v. het huidig verkeersvolume en met de ontsluitingsmogelijkheden op de routes naar het hogere wegennet.

Nieuwe bedrijven dienen zoveel mogelijk verweven voor te komen in de dorpskernen. Nieuwe bedrijvigheid in een woonlint of gehucht is mogelijk ondergeschikt aan een woonfunctie (max.100 m²). Deze dienen goed te worden ingepast in de omgeving en mogen de woonfunctie niet hinderen. Om geen nieuwe zonevreemdheid te creëren, dient de inplanting van nieuwe functies zorgvuldig te worden afgewogen.

Ontginningen

In de gemeente Lubbeek zijn nog twee actieve zandontginningen gelegen:

- de ene ontginning is gelegen in Lubbeek en heeft een dubbele nabestemming. Het noordelijk deel heeft als nabestemming groengebied en het zuidelijke deel heeft als nabestemming agrarisch gebied.
- de andere ontginning is gelegen in Binkom en heeft als nabestemming bosgebied.

De gemeente kan akkoord gaan met de voorgestelde nabestemmingen. De zandontginningen veroorzaken op vandaag vrij veel vrachtverkeer. De gemeente wenst de gevaarlijke situatie voor de vrachtwagens in Binkom aan te pakken door het invoeren van eenrichtingsverkeer van en naar de ontginning.

Verspreide (zonevreemde) bedrijvigheid

Bestaande bedrijven die geen onderdeel uitmaken van een lokaal bedrijventerrein of gelegen zijn in een kern worden beschouwd als verspreide (zonevreemde) bedrijvigheid. Afhankelijk van hun schaal, hun ontsluiting en hun relatie met de open ruimte kunnen deze bedrijven op hun huidige locatie behouden blijven en al dan niet beperkt of ruim uitbreiden. De problematiek van de verspreide (zonevreemde) bedrijven werd uitgewerkt in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Voor zonevreemde bedrijven die niet zijn opgenomen in het sectoraal BPA wordt het ontwikkelingsperspectief, dat in het kader van het onderzoek naar de zonevreemde bedrijven aan deze bedrijven werd toegekend, behouden (zie verder in deze nota). Dit ontwikkelingsperspectief werd uitgewerkt, rekening houdend met het GRS dat in opmaak was. Het ontwikkelingsperspectief wordt gekoppeld aan de bedrijfsterreinen. Indien het bedrijf van naam veranderd of er vestigt zich een nieuw bedrijf op deze locatie dan zal het ontwikkelingsperspectief voor die locatie behouden blijven.

Zoeklocaties voor windenergie

Binnen de gemeente worden twee zoeklocaties aangeduid waar de inplanting van windmolens op het grondgebied van Lubbeek te verantwoorden is: het betreft een zone ten oosten van Pellenberg, ten noorden van Lastberg-Aardebrug en een zone ter hoogte van het lokaal bedrijventerrein St. Maartensberg³⁷. De gemeente zal voor deze locaties een voorstudie opstarten om de mogelijkheden van het plaatsen van 6 windmolens van 1500 kW op deze locaties verder te onderzoeken. Momenteel werden enkel de ruimtelijke vestigingsvoorwaarden onderzocht, in de voorstudie zal ook verder ingegaan worden op de milieuaspecten die aan de vestiging van de windmolens zijn verbonden. De voorstudie zal opgemaakt worden conform de voorwaarden die zijn vastgelegd in de omzendbrief

³⁷ Zie locatieonderzoek windmolens in bijlage

(RO2006/02) die handelt over het afwegingskader en de randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines (zie hiervoor onder punt 5 bij locatieonderzoek windmolens in bijlage). In navolging van dit onderzoek kan de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken of zal de suggestie naar de hogere overheid doen om hiervoor de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen op te starten.

6.4. Afweging van de zoekzones voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein

Het RSVB stelt dat, in het kader van de gedeconcentreerde bundeling, terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen gebundeld te worden aan het hoofddorp (*RSVB*, p. 253). Het RSVB voorziet voor een aantal gemeenten de mogelijkheid om de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein te heroriënteren naar een woonkern (*RSVB*, p. 261). Hierbij moet voldaan worden aan volgende randvoorwaarden:

- er gebeurt een heroriëntatie van het volledige aandeel aan bedrijventerreinen;
- het sluit aan bij de fysisch bebouwde ruimte van de woonkern, in het bijzonder bij bestaande bedrijventerreinen;
- de aansnijding van de open ruimte van het hoofddorp wordt vermeden;
- goede ontsluitingsmogelijkheden kunnen worden gegarandeerd.

Er is in het RSVB geen heroriëntatiemogelijkheid voorzien voor de gemeente Lubbeek. De gemeente is er echter van overtuigd dat het hoofddorp Lubbeek niet in aanmerking komt voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein omwille van volgende redenen:

- er is momenteel geen lokaal bedrijventerrein aanwezig aansluitend op het hoofddorp. Alle bedrijventerreinen in de gemeente zijn gelegen aansluitend bij de N2. De gemeente geeft de voorkeur aan een bundeling van het lokaal bedrijventerrein in plaats van in een versnippering in meerdere kleinere terreinen, verspreid over de gemeente. Bundeling geeft sociale, economische en budgettaire voordelen (o.a. aansluiten op bestaande infrastructuur, mogelijkheid tot bundeling van voorzieningen...).
- de bereikbaarheid en de ontsluiting van het hoofddorp Lubbeek voor vrachtverkeer is problematisch. Het hoofddorp Lubbeek is niet gelegen langs het secundaire wegennet. De dorpskern wordt ontsloten via lokale wegen met een overwegend residentieel of landelijk karakter. Deze wegen zijn niet uitgerust om dagelijks grote aantallen vrachtverkeer op te vangen. Tevens ontstaat er een verhoging van de verkeersdruk, en als gevolg hiervan de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, voor de verscheidene woningen die langs deze wegen zijn gelegen. Ook hier is het omwille van sociale en budgettaire redenen aangewezen om het lokaal bedrijventerrein te bundelen bij een bestaand bedrijventerrein. Ook voor de bedrijven zelf is het meer aangewezen dat zij op een goed ontsloten locatie zitten. Dit heeft voornamelijk zijn voordelen voor de toelevering van deze bedrijven.
- er zijn aansluitend bij het hoofddorp geen potentiële locaties die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Het is dus vanuit sociale redenen niet wenselijk dat er een lokaal bedrijventerrein wordt ontwikkeld in het hoofddorp Lubbeek.
 - Ten oosten en ten zuiden van het hoofddorp ligt de **vallei van de Molenbeek**, een ruimtelijk kwetsbaar gebied, dat op Europees (habitatrictlijngebied) en Vlaams niveau (VEN, ankerplaats) beschermd wordt omwille van zijn belangrijke natuur- en landschappelijke waarden. De ontwikkeling van een bedrijventerrein vormt in deze zone van de dorpskern een aantasting van de natuur- en landschapswaarde en is daarom niet gewenst.
 - Ten zuidwesten van het hoofddorp liggen twee **woonuitbreidingsgebieden**. Het meest zuidelijke woonuitbreidingsgebied is eigendom van SBK en zal worden ontwikkeld ten behoeve van het doelgroepenbeleid (zie verder). Het noordelijke woonuitbreidingsgebied is gelegen op een sterk hellend terrein. De ontwikkeling van dit terrein als lokaal bedrijventerrein zou visueel een belangrijke impact hebben op de

omliggende woningen, is omwille van de terreinhelling onpraktisch (ontsluiting bedrijventerrein, indeling kavels...) en zou tot een belangrijke meerkost leiden (groot grondverzet). Tevens wordt er een hypotheek gelegd op mogelijke woonontwikkelingen die op lange termijn noodzakelijk zijn voor de gemeente Lubbeek.

- Het hoofddorp wordt in het westen en noorden vervolgens omsloten door structurele landbouwgebieden. Het betreft landbouwgebieden die een hoge tot matige waardering hebben voor de landbouw en waar het aansnijden ervan niet wenselijk is omdat dan de agrarische hoofdstructuur dan wordt aangetast. De ontsluiting van deze achterliggende gebieden is veelal ook problematisch door de aanwezigheid van de vele woningen. Ten noorden van Lubbeek zou dit zelfs de verlinting richting Sint-Bernard in de hand werken.

Een uitbreiding aan het bestaande bedrijventerrein wordt aldus verkozen boven een uitbreiding aan het hoofddorp en dit om volgende redenen:

- een uitbreiding aan het bestaande bedrijventerrein is logischer gezien de rechtstreekse ontsluiting naar de N2 mogelijk is. Hierdoor wordt een bijkomende belasting van de lokale wegen door vrachtverkeer vermeden. Bovendien maakt de N2 deel uit van het BB-net en is het een secundaire weg type III, waardoor een goede openbaar vervoersrelatie gegarandeerd wordt voor de werknemers.
- bij de aanleg van een nieuw bedrijventerrein nabij het hoofddorp zijn er meer potentieel gehinderde dan bij een ligging aan het bestaande bedrijventerrein, waar er weinig omwonenden zijn;
- een ligging nabij het hoofddorp verhindert mogelijke schaalvoordelen, die bij een dichtere ligging nabij Leuven en nabij andere bedrijventerreinen wel mogelijk zouden zijn.

In onderstaande figuur worden een aantal zoekzones aangeduid waar het lokaal bedrijventerrein kan worden uitgebreid. Deze zoekzones worden hieronder tegen elkaar afgewogen.

Figuur 20: Zoekzones lokaal bedrijventerrein



Bron: www.gisvlaanderen.be

1. *Opvulling van de zone tussen Sint-Maartensberg en de Endepoelstraat*

De zone is 1,8 ha groot en biedt geen volledig antwoord op de berekende behoeften. Volgens het gewestplan is het gelegen in agrarisch gebied. Het gebied wordt volledig omsloten door bebouwing (bedrijven en woningen) en sluit rechtstreeks aan bij de bestaande bedrijventerreinen. Het gebied heeft omwille van zijn ingesloten karakter weinig waarde voor de landbouw.

Bij ontwikkeling van het gebied is ontsluiting via het bestaande bedrijventerrein nog mogelijk. Er is dus geen bijkomend aansluitingspunt op de N2 noodzakelijk. Het terrein heeft een vrij moeilijk ontwikkelbare vorm. Tevens dienen tegen de N2 twee woningen te worden onteigend (ca. 0,6 ha). Bovendien betekent dit een aanzienlijke meerkost voor de realisatie van een bijkomend klein terrein. Tevens werd een deel van het bestaande bedrijventerrein opgehoogd. Ontwikkeling van dit terrein zou eveneens gepaard moeten gaan met grondverzet.

Watertoets: de zone is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

2. *Zone aan de overkant van de N2*

De zone aan de overkant van de N2 is ca. 6 ha groot en volstaat aldus om aan de behoefte te voldoen. Op het gewestplan is het terrein deels gelegen in agrarisch gebied en deels in natuurgebied. Het natuurgebied is echter nooit gerealiseerd en heeft eerder het uitzicht van een braakliggend terrein. Het terrein heeft nog een hoge waarde voor de landbouw. Tevens heeft het gebied een belangrijke landschappelijke waarde: het betreft nog één van de weinige resterende open ruimtezichten langs de N2. De zoekzone wordt ruimtelijk van het achterliggende agrarisch gebied afgesneden door een relict van de oude baan.

Bij ontwikkeling van het terrein is directe ontsluiting op de N2 mogelijk. Een nadeel is echter wel dat er een bijkomend aansluitpunt op de N2 moet worden gecreëerd.

Landschappelijk is de ontwikkeling van dit terrein minder gewenst. Een laatste structurele open ruimteverbinding langs de N2 wordt dichtgebouwd en het talud is hier vrij hoog, waardoor het bedrijventerrein visueel van vrij ver waar te nemen zal zijn. Door het grote hoogteverschil is de ontwikkeling van het terrein niet gemakkelijk.

Watertoets: de zone is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

3. *Achter het bestaande bedrijventerrein*

Het terrein is groot genoeg om aan de behoeften te voldoen. Het terrein is op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied. Het terrein, ca. 6 ha groot, is voldoende groot om de behoefte op te vangen. Het terrein heeft nog een hoge waarde voor de landbouw en is onderdeel van een groter aaneengesloten landbouwgebied.

De zone sluit tevens rechtstreeks aan op het bestaande bedrijventerrein Sint-Maartensberg. Bij ontwikkeling van de zone zal de ontsluiting bekeken moeten worden. Een afstemming met het streefbeeld (aansluiten op Ambachtenstraat) is wenselijk.

Landschappelijk is dit de minst storende variant omwille van de onmiddellijke aansluiting op het bestaande bedrijventerrein. Er is bovendien voldoende ruimte voor een buffering. Ten aanzien van de woningen in de Endepoelstraat is dit zeker wenselijk.

Watertoets: de zone is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

4. *Tussen Linden en het woonlint*

Het terrein is ca. 3 ha groot en biedt aldus onvoldoende mogelijkheden om de globale behoeften op te vangen. Het gebied sluit aan bij het woongebied van Linden en sluit aan op de bestaande bedrijvensite van PBE. Op het gewestplan is het gebied ingekleurd als agrarisch gebied. Gezien zijn ligging tussen bebouwing en een bedrijfsite is dit echter geen structureel areaal voor de landbouw.

Bij ontwikkeling van het gebied wordt verlinting in de hand gewerkt en wordt een (kleine) open ruimtcorridor ingenomen. Landschappelijk is dit minder gewenst.

Qua vorm is het gebied vrij moeilijk ontwikkelbaar. Een ander nadeel is dat bij ontwikkeling van de zone een bijkomend aansluitpunt op de N2 nodig is. Bovendien zijn de percelen vrij nat.

Gezien de zone aansluit op de woonbebouwing van Linden is de mogelijke hinder naar omwonenden toe vrij reëel.

Watertoets: de zone is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

5. *Ten oosten van de Geestbeekweg*

Het terrein is voldoende groot en biedt een antwoord op de behoeften van 6 ha. Op het gewestplan is dit gebied ingekleurd als agrarisch gebied. Het terrein heeft nog een hoge waarde voor de landbouw en sluit aan op een grote structureel landbouwgebied. Deze zoekzone is echter meer ingesloten dan zoekzone 3 waardoor de impact op de landbouw vermoedelijk iets kleiner is.

Bij ontwikkeling zal de ontsluiting dienen te gebeuren via de Geestbeekweg. Indien niet kan worden aangetakt op de Ambachtenstraat, zal een bijkomend aansluitpunt op de N2 nodig zijn.

Watertoets: de zone is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

6. *Zone tussen ARCA en N2*

Het betreft een kleinschalig terrein met een oppervlakte van ca. 1 ha. Op het gewestplan is dit gebied ingekleurd als agrarisch gebied. Het terrein heeft nog een geringe waarde voor de landbouw. Het wordt volledig ingesloten door bebouwing en wegen en sluit niet aan op een ruimer agrarisch gebied.

De ontsluiting van het bedrijventerrein kan gebeuren via de Endepoelstraat waardoor een nieuwe rechtstreekse aansluiting op de N2 kan vermeden worden.

Watertoets: de zone is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

Uit deze afweging blijkt dat de locaties 1 en 6 de minste impact hebben op de omliggende open ruimte, goed ontsloten zijn en bijgevolg de voorkeur krijgen om ontwikkeld te worden als lokaal bedrijventerrein. Deze terreinen voldoen echter niet om de behoefte volledig op te vangen of zijn moeilijk realiseerbaar (o.a. aanwezigheid twee woningen) waardoor de aansnijding van een bijkomend terrein noodzakelijk is. De locaties 3 of 5 krijgen de tweede voorkeur om aangesneden te worden als lokaal bedrijventerrein. Deze terreinen hebben een grote impact op de open ruimte, maar sluiten ruimtelijk aan op het bestaande bedrijventerrein, waardoor de ontsluiting kan gebundeld worden. De locaties 2 en 4 worden niet meer weerhouden omwille van de opsplitsing van het lokaal bedrijventerrein en omwille van de landschappelijke impact.

De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein is geen verhaal waarbij alle gebieden kunnen ontwikkeld worden. Meerdere gebieden kunnen ontwikkeld worden in functie van de berekende behoefte. De behoefteberekening en de effectieve keuze van de terreinen zal verder verfijnt worden in een RUP dat voor de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein wordt opgemaakt.

7. GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR

7.1. Doelstellingen

Garanderen van de verkeersleefbaarheid

Lubbeek wordt doorsneden door de drukke N2. Door toenemende congestie op de wegen neemt het sluipverkeer op de andere, lokale wegen toe. Ook doorheen de kernen treedt ongewenst verkeer op. Zo wordt de route doorheen de kern van Lubbeek als verbindingsweg tussen de N2 en de N3 gebruikt. De verkeersleefbaarheid moet in ieder geval in de kernen worden gegarandeerd. Door een goede inrichting van de wegen conform de hiërarchie kan sluipverkeer worden verminderd.

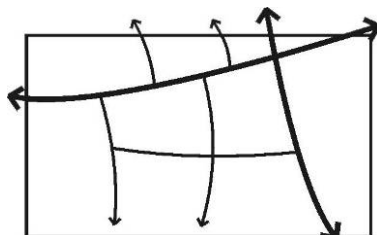
Versterken van alternatieven voor de auto

Door het ontbreken van fietspaden op enkele belangrijke schoolroutes, worden nog steeds heel veel kinderen met de wagen naar school gebracht. Bovendien kan de uitbouw van een openbaar vervoersas op de N2 en waardig alternatief voor de wagen vormen.

Door de aanleg van een park-and-ride waar overstapmogelijkheden worden gecreëerd om via de bus naar Leuven of Tienen te gaan, worden eveneens de alternatieven voor de auto versterkt.

7.2. Concepten

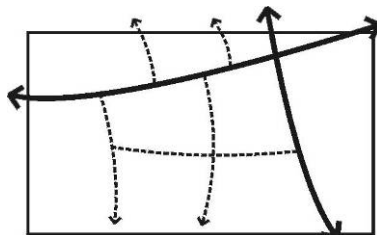
Categorisering van wegen, elk met eigen functie



Om de leefbaarheid in de dorpen veilig te stellen en de doorstroming toch te verzekeren, wordt een hiërarchisch netwerk van wegen vooropgesteld.

Afhankelijk van de gewenste functie wordt de nadruk gelegd op ofwel de doorstromingsfunctie ofwel de verblijfsfunctie. Om sluipverkeer te vermijden krijgen de wegen al naargelang hun categorisering een gepaste inrichting.

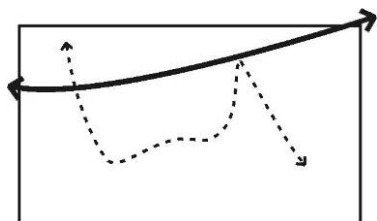
Een netwerk van veilige fietsverbindingen



Op een aantal cruciale plaatsen in Lubbeek ontbreken veilige fietspaden.

Ten behoeve van een regionale ontsluiting en alternatieven voor het autoverkeer te voorzien, is het van belang dat bepaalde bestemmingen vlot en veilig te bereiken zijn. Het betreft voornamelijk de verbindingen tussen de verschillende dorpskernen en de verbindingen met andere dorpskernen.

Openbaar vervoersverbindingen tussen de kernen en geënt op de omliggende stedelijke gebieden



De N2 wordt uitgebouwd als een belangrijke openbaar vervoersas naar de omliggende stedelijke gebieden Tienen en Leuven.

Van de dorpen naar de N2 dienen goede verbindingen te worden uitgebouwd.

De verschillende haltes op de N2 worden voorzien van de nodige halte-infrastructuur.

7.3. Gewenste lijninfrastructuur

De gewenste lijninfrastructuur valt uiteen in:

- de Staatsbaan en de Tiensesteenweg als regionale verbindingswegen (secundaire wegen);
- de (inter)lokale ontsluitingswegen (lokale wegen type I);
- de lokale verzamel- en verbindingswegen (lokale wegen type II);
- de vrijliggende fietsassen en fietsverbindingen;
- de openbaar vervoersknopen van gemeentelijk belang.
- Zoekzones lokale park and ride

Kaart 38: Gewenste lijninfrastructuur

De Staatsbaan en Tiensesteenweg als regionale verbindingswegen

De Tiensesteenweg (N223) wordt door de provincie geselecteerd als secundaire weg type I. De hoofdfunctie van deze weg is verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende activiteiten op provinciaal niveau. Indien de weg een maas verkleint (zoals hier, een verbinding tussen E314 en E40), moeten filters en weerstanden worden ingebouwd zodat kortsluiting tussen twee hoofdwegen of primaire wegen, waardoor de weg als primaire weg gaat functioneren, wordt vermeden.

Aandachtspunt van de gemeente voor de N223 is het verhogen van de veiligheid tussen de kern van Binkom en de woonontwikkelingen aan de Meenselstraat (verbeteren van de oversteekbaarheid voor zwakke weggebruikers).

De Staatsbaan (N2) wordt door de provincie geselecteerd als een secundaire weg type III. Deze wegen garanderen een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets. De verbindingfunctie voor autoverkeer is ondergeschikt aan het openbaar vervoer en de fiets.

Een groot deel van deze wegen hebben een ruimtelijk structurerend karakter omwille van de bebouwing en de aanwezige activiteiten. Deze wegen hebben momenteel naast een verbindende functie vaak een erftoegangsfunctie voor diverse activiteiten. Om het verkeerskundig conflict tussen verbinden en ontsluiten op te lossen dient de verkeersfunctie te worden afgestemd op de ruimtelijke structuur, waarbij specifieke aandacht dient te gaan naar de verkeersleefbaarheid langs de weg. De doortochten van deze wegen doorheen de kernen dient op een veilige manier te geschieden. De inrichting van de doortochten werd in het streefbeeld voorzien. Volgende beleidsopties werden voorgesteld:

- ontwikkelen van poorten bij de ingang van de kernen, meerbepaald ter hoogte van bedrijventerrein Tyco, de Zandveldstraat, kruispunt Geestbeek-Melkerijstraat en de Gellenberg;
- middengeleiders aanleggen om de oversteekbaarheid te verbeteren en de aansluitingen te beveiligen;
- interne ontsluitingslus op het bedrijventerrein;
- in Linden een dreef ontwikkelen om het belang van de Wolvendreef en de Gemeentestraat als drager van de ruimtelijke verkeersstructuur te visualiseren;
- ontwikkelen van een park-and-ride in de kern van Linden en Sint-Bernard (zie ook verder);
- ontwikkelen van een centrumplein in Sint-Bernard.

Een snelbusroute zal in het kader van het regionet Brabant- Brussel worden ontwikkeld. Te Linden en Sint-Bernard worden haltes voorzien.

De (inter)lokale ontsluitingswegen

Als lokale weg I werden volgende wegen geselecteerd:

- Plein, Kapelstraat, Ganzendries voor het verkeer vanuit Pellenberg;
- Geestbeek voor het verkeer vanuit Holsbeek;
- de as Gellenberg, Dorpstraat, Heide, Drogenhof voor het verkeer vanuit Lubbeek (met in Lubbeek een filter voor doorgaand verkeer).

Deze ontsluitingswegen verzamelen het verkeer uit de omliggende dorpen en de gemeentelijke kernen naar de verschillende secundaire wegen (N2 en N3). De hoofdfunctie van deze wegen is het verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau.

Het doorgaand verkeer over grotere afstanden moet door een aangepaste inrichting en een aangepast snelheidsregime ontmoedigd worden. Hiervoor zullen de nodige maatregelen worden genomen.

Doorheen de dorpen Lubbeek – Sint-Martinus, Sint-Bernard en Pellenberg is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Langsheen deze weg bevinden zich verschillende voorzieningen: school, sportvoorzieningen, gemeentehuis, winkels... Via een aantal ruimtelijke maatregelen zal de verblijfskwaliteit in de centra worden verhoogd. Concreet wordt gedacht aan een doortochtherinrichting, gepaard gaand met een herinrichting van het openbaar domein. Door de aanleg van ruimtelijke poorten kan het verkeer worden vertraagd.

Vanwege de verbindende functie van de wegen voor zowel auto- als fietsverkeer ligt het in de verwachting om langs deze wegen fietspadeninfrastructuur te voorzien.

De lokale verzamel- en verbindingswegen (lokale wegen type II)

Tot de categorie lokale wegen II behoren hoofdzakelijk de oost-west verbindingen die de naburige kernen verbinden:

- Lostraat;
- Lubbeekstraat, Bollenberg;
- Dorpskring, Binkomstraat;
- Meenselstraat;
- Vosken – Roth;
- Terkeyen – Kalenberg;
- Rozenweg – Langelostraat;
- Nachtegalenstraat;
- Helstraat-Boutersemstraat.

De ontsluitingsfunctie primeert op deze weg. Deze wegen ontsluiten de verschillende dorpskernen. Deze lokale verzamel- en verbindingswegen verzamelen het verkeer naar de kernen en het hogere wegennet en vormen een verbinding tussen de verschillende kernen in de gemeente en de buurgemeenten.

De hoofdfunctie is verzamelen en verbinden op lokaal niveau zowel voor auto- als voor fietsverkeer. De aanvullende functie is toegang geven, maar omdat er veel rechtstreekse erfontsluitingen zijn, is gelet op de veiligheid een aangepast snelheidsregime nodig.

Doorgaand verkeer over grotere afstand moet door een aangepaste inrichting en snelheidsregime ontmoedigd worden. Hiervoor zullen de nodige maatregelen worden genomen.

Omwille van hun verbindende functie voor fietsverkeer en autoverkeer zijn veilige, waar mogelijk vrijliggende fietspaden langsheen deze wegen noodzakelijk. Een aantal van deze wegen zijn geselecteerd in het provinciaal fietsrouten netwerk en zijn belangrijke schoolroutes. Deze dienen bij voorkeur te worden voorzien van fietsinfrastructuur. Bovendien moeten ook de haltes van het openbaar vervoer langs deze wegen op een veilige manier te voet bereikbaar zijn.

Een aangepaste inrichting in de kernen is noodzakelijk om de verblijfsfunctie en –kwaliteit in de centra te verbeteren. Concreet wordt gedacht aan een doortochtherinrichting, gepaard gaand met een

herinrichting van het openbaar domein. Door de aanleg van ruimtelijke poorten kan het verkeer worden vertraagd.

De vrijliggende fietsassen en fietsverbindingen

Langsheen volgende wegen wordt in uitvoering van het mobiliteitsplan voorzien in fietspadeninfrastructuur:

- Plein / Kapelstraat (Pellenberg-Linden);
- Lubbeekstraat / Bollenberg (Lubbeek-Pellenberg);
- Lostraat (Lubbeek-Pellenberg)
- Kortebergstraat / Herendaal (Lubbeek-Pellenberg);
- Drogenhof-Heide-Dorpsstraat.

Bestaande fietspaden langs veel gebruikte wegen dienen goed onderhouden te worden. Het betreft de fietspaden langs de N2, Ganzendries, Gellenberg en Binkomstraat.

Naast een louter functionele fietsverbinding kunnen de routes ook dienst doen als een toeristisch-recreatieve route. De routes bieden mooie zichten op het landschap. Bovendien worden ze landschappelijk ingekleed en versterken ze de landschapskwaliteiten in de open ruimte.

De openbaar vervoersknopen van gemeentelijk belang

Om het gebruik van de bus te stimuleren moeten de bushaltes op een vlotte en veilige manier te bereiken zijn. Omwille van hun cruciale ligging ten opzichte van de belangrijkste verkeersaantrekkers en woonconcentraties in de gemeente zijn een aantal haltes geselecteerd als openbaar vervoersknopen van gemeentelijk belang:

- de verschillende haltes op de N2 (en aan de uit te bouwen park-and-ride);
- de verschillende haltes in de kernen.

Deze haltes worden prioritair uitgebouwd. Bijzondere aandacht gaat naar de halte-infrastructuur: een fietsenstalling wordt voorzien om een vlot voor- en natransport te garanderen en eveneens wordt voorzien in een schuilhuisje. Er dient voldoende aandacht uit te gaan naar vlotte overstapmogelijkheden.

Lokale Park and Ride

Ter ondersteuning van de openbaar vervoersas op de N2, welke als secundaire weg type III is geselecteerd, wordt voorzien in de uitbouw van lokale park and rides in de kernen Linden en Sint-Bernard.

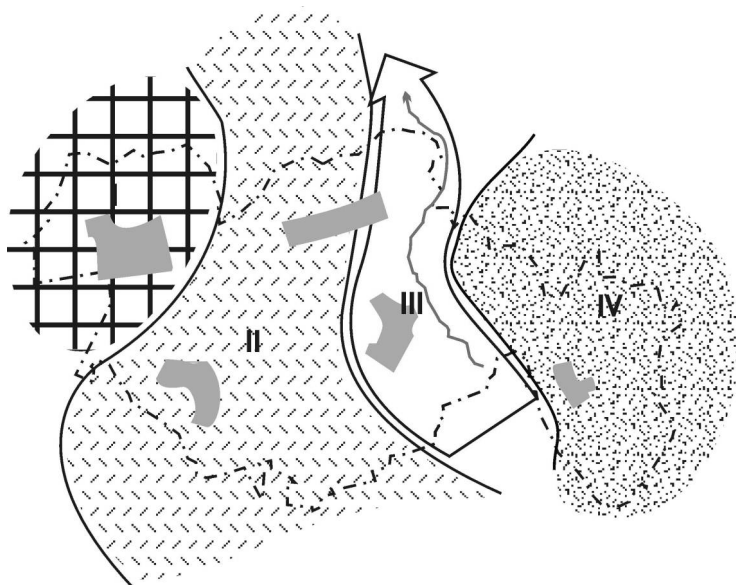
Voor het zoeken van een locatie voor de inpassing van deze lokale park and rides worden volgende aandachtspunten naar voor geschoven:

- aansluitend of in de directe nabijheid van een openbaar vervoershalte, in het bijzonder de openbaar vervoershalte van de snelbushalte die in de respectievelijke kernen zal voorzien worden;
- aansluitend of in de directe nabijheid van de lokale ontsluitingswegen naar de N2 (deze verzorgen immers de ontsluiting van de kernen naar de N2); in het bijzonder Plein en Gellenberg en in mindere mate Geestbeek en Wolvendreef.

Bij een actualisatie of herziening van het gemeentelijk mobiliteitsplan zal de locatie voor de inplanting van een lokale park and ride verder onderzocht worden en zal een keuze vanuit mobiliteitsoogpunt gemaakt worden. Op basis van dit onderzoek kan de gemeente de park and ride inrichten en indien noodzakelijk blijkt een RUP opmaken om de inrichting ervan mogelijk te maken.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE DEELRUIMTEN

De gewenste ontwikkeling voor de verschillende deelstructuren wordt op elkaar afgestemd aan de hand van deelruimten. Deelruimten zijn samenhangende gehelen met typerende ruimtelijke kwaliteiten, knelpunten en potenties. Ze omvatten telkens een gebiedsdeel van de gemeente zonder strikt bepaalde grenzen. De deelruimten kunnen elkaar dus overlappen.



De gehanteerde deelruimten zijn:

- verdichte kern Linden (I);
- grootschalig open ruimtegebied (II);
- bebouwde valleirand (III);
- kleinschalig landelijk weefsel (IV).

Het versterken van de ruimtelijke samenhang is de uitgangshouding bij het uittekenen van de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten. Wonen, werken, natuur, recreatie, landbouw, landschap en mobiliteit worden hier gebiedsgericht afgewogen.

In dit hoofdstuk worden de eerder genoemde concepten en doelstellingen voor gans de gemeente verder uitgewerkt naar:

- doelstellingen voor het functioneren van de deelruimte;
- overeenkomstige ruimtelijke concepten voor een deelruimte;
- de gewenste ruimtelijke structuur voor elke deelruimte, met ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende structurele onderdelen van de deelruimte en eventuele beleidsmaatregelen.

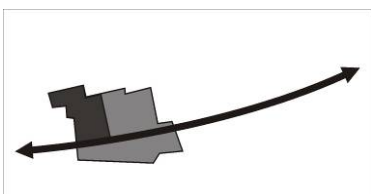
1. DEELRUIMTE VERDICHTE KERN LINDEN

1.1. Doelstellingen

- Wonen: voeren van een doelgroepenbeleid (sociale woningen, senioren...).
- Ontwikkelen van een speelzone voor kinderen.
- De aanwezigheid van de beekvallei versterken in de kern.
- Creëren van een centrumgebied in Linden.
- Relatie tussen de kern en de verkavelingen versterken.
- Behouden van de verscheidenheid tussen open en beboste delen in een sterk bebouwde omgeving.
- De uitbouw van een park-and-ride.
- Verkeersveiligheid en -leefbaarheid garanderen.
- Ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein.

1.2. Concepten

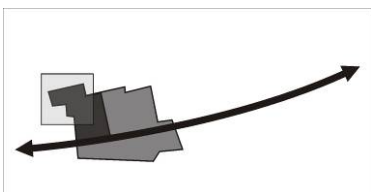
Een duidelijk centrum voor de kern



De kern van Lindens wordt duidelijk afgebakend. Een verdere uitwaaiing van de bebouwing langs wegen (lintbebouwing) wordt niet ondersteund. De Gemeentestraat wordt ingericht als centrumstraat. Ze wordt uitgebouwd als een gemengd woongebied, waarin verschillende voorzieningen verweven met het wonen voorkomen. Het openbaar domein wordt ingericht als verblijfsgebied.

In het centrumgebied wordt een verdichting van de woonfunctie nagestreefd. De verdichting gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde wijze, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving en met respect voor het huidige straatbeeld.

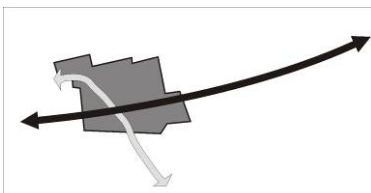
Lokale recreatieve voorzieningen sluiten aan bij het centrum



Aan het kerkplein van Lindens liggen verschillende recreatieve voorzieningen samen: sportvelden, scoutslokalen, het ontmoetingscentrum...

Deze cluster kan worden versterkt door de aanleg van een speelplein ten behoeve van de jeugd en de school en het uitbouwen van een recreatieve infrastructuur voor wandelaars. Eventueel kan de oude kasteelhoeve worden ingeschakeld ten behoeve van recreatie.

De Abdijsbeek als groen lint door Lindens

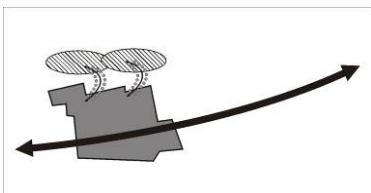


De Abdijsbeek wordt gehervat en ontwikkeld als een groen lint doorheen de kern. Een aantal doorsteken zullen worden gecreëerd.

Langs de beek wordt waar mogelijk beekbegeleidende beplanting aangebracht waardoor de beek visueel beter in het landschap aanwezig is.

Eveneens zal een wandel- en fietsverbinding worden gecreëerd langsheen de beek die aansluiting geeft met Kessel-Lo en verder loopt naar het provinciaal domein.

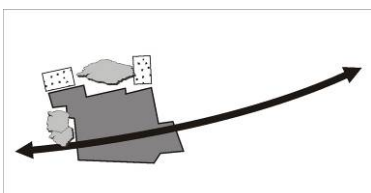
Versterken van de relatie tussen de woonparken en het dorp



De relatie tussen de woonparken en het dorp kan versterkt worden door de bestaande dreven tussen de woonparken te behouden en te versterken.

Eventueel kunnen wandelroutes doorheen het dorp en het woonpark worden uitgewerkt die eveneens de band tussen beide delen versterken.

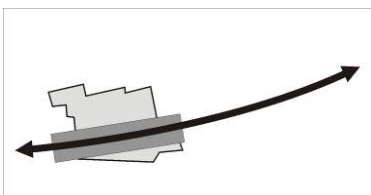
Behouden van open ruimte-elementen in een verstedelijkte omgeving



In een verstedelijkte omgeving is het behoud van open ruimte-elementen zeer belangrijk. Dit bepaalt mee de aantrekkelijkheid van de omgeving.

Voor Lubbeek betekent dit concreet dat de bestaande bossen, parken, restbosjes in de verkavelingen en de open ruimtekamers behouden moeten blijven.

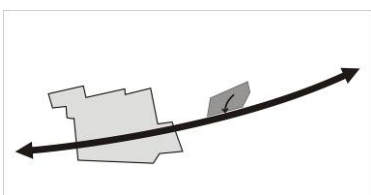
Kanaliseren van de ontwikkelingen langsheen de N2



Om de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid te garanderen, dient een doortochtinrichting te worden doorgevoerd.

Langs de N2 liggen nog een aantal vrijliggende percelen. De ontwikkelingsperspectieven dienen een verdere baanontwikkeling te vermijden. Er zullen beperkingen worden opgelegd naar functies toe. Op de grens van de deelruimte bevindt zich het lokaal bedrijventerrein St. Maartensberg dat verder zal worden uitgebouwd. Langs de N2 zal een park-and-ride worden uitgebouwd. Specifieke aandacht dient te gaan naar de halte-infrastructuur en de inrichting van de parking.

Een goed ontsloten lokaal bedrijventerrein aansluitend bij bestaande bedrijvigheid



Enerzijds is het van belang dat de lokale bedrijvigheid blijvend in de gemeente terecht kan en de lokale dynamiek bewaard blijft en anderzijds is het van belang dat de waardevolle elementen in de gemeente en de woonomgevingskwaliteit worden bewaard. Daarom wordt voorzien in een lokaal bedrijventerrein. Het terrein wordt voorzien aan het bestaande bedrijventerrein gezien de goede ontsluitingsmogelijkheden en de vrijwaring van de kernen.

1.3. Gewenste ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de verdichte kern Linden valt uiteen in volgende onderdelen:

De verdichte kern Linden:

- te versterken woonkern Linden;
- het uit te breiden lokaal bedrijventerrein en de te behouden terreinen;
- woonparken als gebieden voor residentiële bebouwing;
- te integreren woonlinten.

De omgevende groene en open ruimten:

- te behouden en te versterken dreven;
- te behouden groengebieden;
- te versterken beekvallei;
- te behouden open ruimtekamers.

De verbindende langzaam verkeersverbindingen.

Kaart 39: Gewenste ruimtelijke structuur verdichte kern Linden

1.3.1. Verdichte kern Linden

1.3.1.1. Te versterken woonkern Linden

Voor zolang het afbakeningsproces voor het regionaalstedelijk gebied Leuven niet zijn afgerond wordt de woonkern van Linden tot het buitengebied gerekend. De ontwikkeling van deze kern is gericht in het opvangen van de lokale taakstellingen. Indien blijkt dat de kern toch tot het regionaalstedelijk gebied Leuven zou gerekend worden en er aan de kern van Linden een bijkomende stedelijke taakstelling wordt opgelegd, dan zal deze opgenomen worden rekening houden met onderstaande ontwikkelingsperspectieven.

Lokale woonondersteunende centrumfuncties (diensten, handel, voorzieningen...), verweefbare lokale bedrijvigheid en mogelijkheden voor meergezinswoningen worden geconcentreerd in het te verdichten centrumgebied.

Buiten het te verdichten centrumgebied kunnen enkel kleinschalige functies verweven met het wonen voorkomen op voorwaarde dat de functie samengaat en ondergeschikt is aan een woonfunctie op een perceel, beperkt is qua oppervlakte (gangbare bouwdieptes, -hoogtes en breedtes) en de functie geen hinder veroorzaakt ten opzichte van de omliggende bebouwing.

In de woonkern Linden wordt bijkomende bebouwing gerealiseerd met een dichtheid van minimum 15 woningen/ha, in het te verdichten centrumgebied wordt geopteerd voor een dichtheid van 20 tot 25 woningen/ha.

Te verdichten centrumgebied

Voor de kern van Linden (de driehoek) worden enkele specifieke beleids-elementen vooropgesteld:

- ten aanzien van het wonen wordt een verdichting nagestreefd. Dit gezien de dichte ligging nabij Leuven (waar de vraag naar kleinere percelen groter is) en het al aanwezige karakter van de kern. De dichtheid wordt gesteld op 20 tot 25 woningen/ha. Concreet betekent dit dat minimaal een halfopen bebouwing wordt nagestreefd.
- er wordt vastgesteld dat momenteel geen echte centrumstraat aanwezig is in Linden. Voorzieningen zitten deels in de Gemeentestraat en deels langs de N2. Op termijn wenst de gemeente het centrum van Linden terug op te waarderen door de Gemeentestraat als centrumstraat te ontwikkelen. Dit moet gepaard gaan met een afremmend beleid voor voorzieningen langs de N2.

De centrumstraat wordt in grote lijnen afgebakend langs Kerkdreef, Martelarenplein en Gemeentestraat tussen Kasteeldreef en Houwaartstraat. Bij de opmaak van een RUP om de mogelijkheden van deze centrumstraat juridisch vast te leggen zal de concrete afbakening van de centrumstraat op perceelsniveau onderzocht en onderbouwd worden. Hierdoor kan het ook mogelijk zijn dat delen van de Nachtegalenstraat, Korenbloemstraat, Pastorijstraat, Wolvendreef en Kortestraat tot de centrumstraat kunnen gerekend worden.

Het creëren van een centrumstraat kan bevorderd worden door *functiewijzigingen* in gebouwen en ruimere bouwmogelijkheden op het gelijkvloerse toe te staan ten behoeve van de ontwikkeling van lokale voorzieningen (kleinhandel, diensten, kantoorfunctie van een vrij beroep of zelfstandige, beperkte kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, horeca...). Deze functies mogen echter niet hinderend zijn voor de omliggende bebouwing. Grootschalige voorzieningen, die de schaal van de woonkern overschrijden, moeten vermeden worden.

Om een groter draagvlak te geven aan de centrumstraat en wonen boven winkels te stimuleren kan de *bouwhoogte worden verhoogd* tot 3 bouwlagen (gelijkvloers, 1^{ste} verdiep en bewoonbare dakverdieping), voor zover dit niet hinderend is voor achterliggende bewoning. Om leegstand van de bovenliggende verdiepingen te voorkomen dienen deze een aparte grondontsloten toegang te hebben.

De creatie van een centrumstraat kan eveneens worden versterkt door het *openbaar domein op te waarderen*. Ook vanuit de streefbeeldstudie voor de N2 wordt op een herinrichting van de centrumstraat gewezen om het belang van de straat als drager van de ruimtelijke verkeersstructuur te visualiseren. Hier wordt voorgesteld om ze als een dreef te ontwikkelen. Verder wordt in de streefbeeldstudie van de N2 voorgesteld de circulatie van de wegen in het centrum te herbekijken om zo het sluipverkeer te verminderen.

Een concrete mogelijkheid tot verdichting is het gebied aan de Nachtegalenstraat / Kerkdreef (1,2 ha). Dit gebied kan aanzien worden als bestaand aanbod in de kern gezien de ligging aan goed uitgeruste wegen. Dit gebied is in eigendom van de gemeente en de gemeente engageert zich ertoe deze percelen niet op de markt te brengen en geen enkel zakelijk recht erop te verlenen aan een derde.

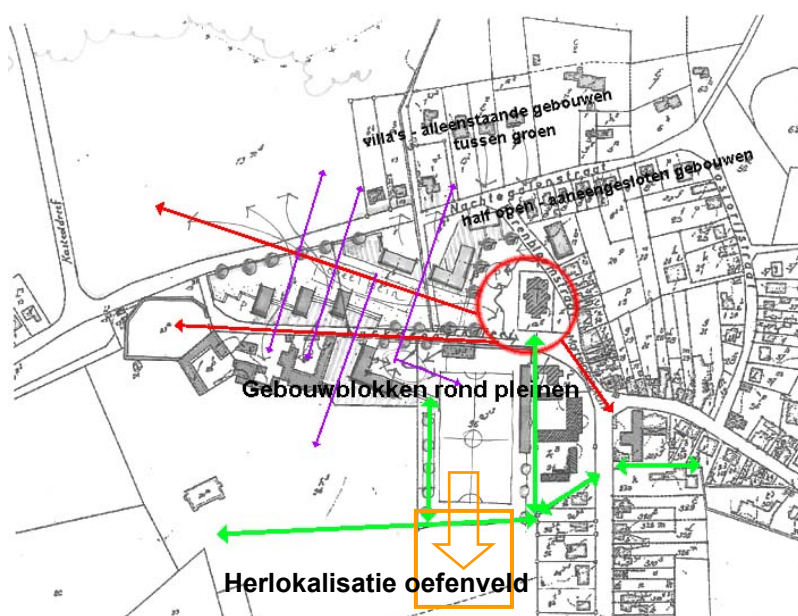
Bij de ontwikkeling van deze gronden moet rekening gehouden worden met de specifieke waarden van de plek. Een aantal opties werden bestudeerd maar een definitieve keuze voor het inrichten van de ruimte zal gemaakt worden bij het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze RUP's zullen opnieuw voorgelegd worden aan de bevolking en moeten goedgekeurd worden door de gemeenteraad:

- het karakter van de kern: de kerk van Linden, het kerkplein, de oude beuken aan de Kerkdreef, de oude kerkmuur, de bomenrij aan de Nachtegalenstraat, de verschillende woontypologieën, de verschillende functies, de verspringende voorbouwlijnen;

Deze specifieke waarden moeten dan ook zoveel mogelijk worden behouden. Vandaar dat een aantal randvoorwaarden worden opgelegd bij ontwikkeling:

- de kerk heeft voldoende ruimte nodig om geapprecieerd te kunnen worden. Ontwikkelingen vlak naast de kerk kunnen dus niet;
- de bomenrij aan weerskanten van het plein (Kerkdreef, Nachtegalenstraat) moet zoveel mogelijk behouden blijven;
- er mogen geen andere dan levende afsluitingen worden aangebracht tussen de terreinen, met andere woorden enkel haagjes of andere beplantingen zijn toegestaan;
- de zichtassen van de kerk richting kerkhof en Kasteeldreef (rode lijnen op figuur 20) en vanuit de Kerkdreef op de achterliggende bossen (paarse lijnen op figuur 20) dienen behouden te blijven;
- de bebouwing moet gerealiseerd worden met een dichtheid van 25 woningen per ha. Qua type bebouwing wordt ervoor geopteerd de bestaande woontypologieën (grootschalige bouwblokken, villa's en halfopen tot gesloten bebouwing) zoveel mogelijk te bewaren.
- de zone tussen de gebouwen dient een groenvulling te krijgen. Ook hier kan dan bijkomende speelruimte worden ingericht.

Figuur 21: Randvoorwaarden



Indien deze zone wordt ontwikkeld, moet het sportveld worden verplaatst. Daartoe werden een tweetal locaties onderzocht:

- naast het bestaande sportveld, achter FOS De Leeuwkens en tussen het bestaande sportveld en de kasteelhoeve. Nadeel van deze locatie is dat dit binnen het beschermingsbesluit valt, bomen moeten worden gerooid en de speelzone van de scouts wordt beperkt.
- een tweede mogelijke locatie is achter het bestaande voetbalveld. Het voordeel van deze locatie is dat er (bijna) geen bomen gerooid worden en het sportveld volledig verscholen zou liggen achter de bebouwing en de parkbomen. De inplanting van een oefenveld zal in deze zone weinig invloed hebben.

Nadeel van beide locaties is dat we binnen het beschermingsbesluit vallen en dat de gebieden vrij geïsoleerd liggen en er dus weinig sociale controle is. Dit kan verbeterd worden door de

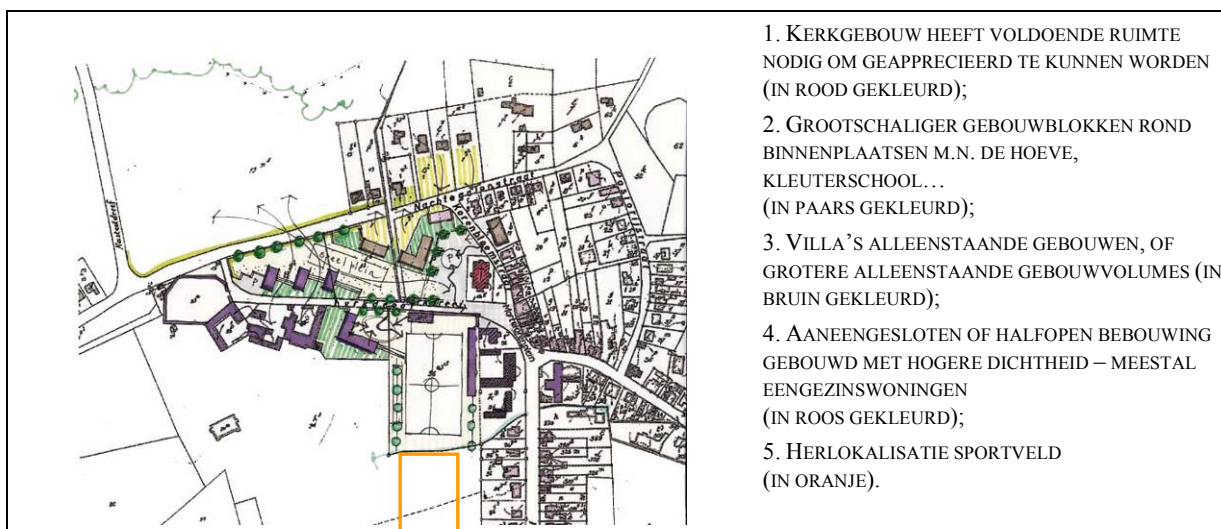
wandelverbinding langsheen de Abdijbeek open te houden en te versterken als toegang naar het achterliggende parkgebied.

De tweede locatie wordt als de beste aanzien gezien er veel minder parkbomen dienen te verdwijnen en de scouts nog voldoende speelruimte ter beschikking hebben. We wensen er nogmaals op te wijzen dat het enkel kan gaan om een oefenveld en dat er geen bijkomende verhardingen of gebouwen (kleedkamers...) mogen worden aangelegd.

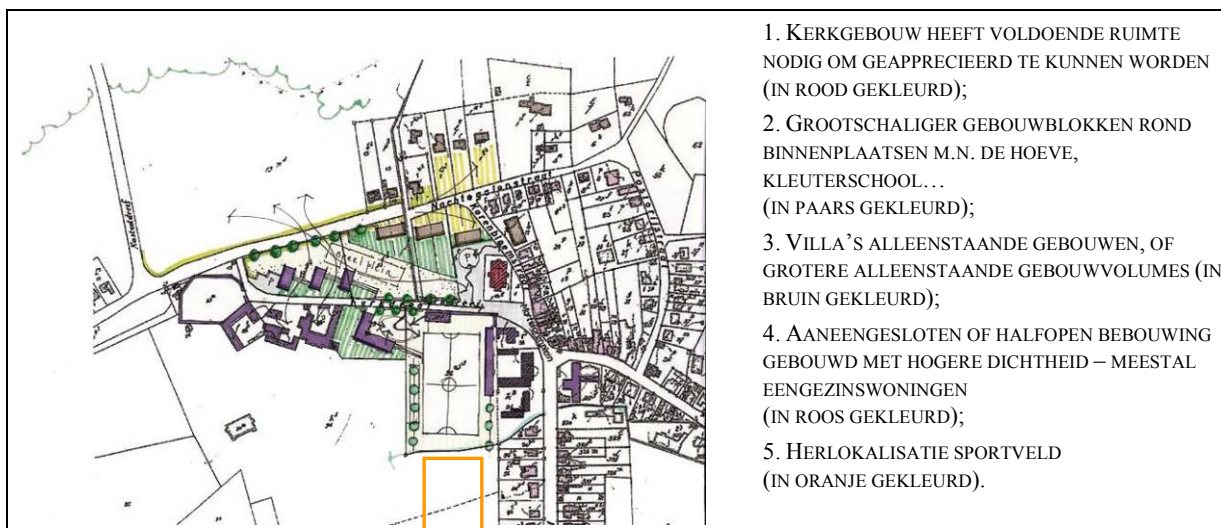
Indien het bouwproject in dit deel van Linden goed wordt uitgevoerd, zal het een voorbeeldproject zijn voor Lubbeek. Op onderstaande figuur worden een aantal voorbeelden van ontwikkelingen gegeven die kunnen leiden tot een kwalitatief project. In bijlage worden een aantal referentiebeelden weergegeven van hoe het zou kunnen worden.

Figuur 22: ontwikkeling Kerkdreef / Nachtegalendreef

a) voornamelijk aaneengesloten of halfopen bebouwing en beperkt villa's



b) enkel aaneengesloten of halfopen bebouwing



c) villa's en beperkt aaneengesloten of halfopen bebouwing



1. KERKGEBOUW HEEFT VOLDOENDE RUIMTE NODIG OM GEAPPRECIERD TE KUNNEN WORDEN (IN ROOD GEKLEURD);
2. GROOTSCHALIGER GEBOUWBLOKKEN ROND BINNENPLAATSEN M.N. DE HOEVE, KLEUTERSCHOOL... (IN PAARS GEKLEURD);
3. VILLA'S ALLEENSTAANDE GEBOUWEN, OF GROTERE ALLEENSTAANDE GEBOUWVOLUMES (IN BRUIN GEKLEURD);
4. AANEENGESLOTEN OF HALFOPEN BEBOUWING GEBOUWD MET HOGERE DICHTHEID – MEESTAL EENGEZINSWONINGEN (IN ROOS GEKLEURD);
5. HERLOKALISATIE SPORTVELD (IN ORANJE GEKLEURD).

Te ontwikkelen woongebieden

De ontwikkeling van de woongebieden Klimroosstraat-Wolvendreef en Vossekoten-Bovenstraat wordt niet tegengehouden. Deze gebieden mogen ontwikkeld worden om de lokale taakstelling op het gebied van wonen in de woonkern Linden op te vangen. Voor het gebied Vossekoten-Bovenstraat werd al een verkavelingsvergunning afgeleverd voor ca. 25 woningen. Ook voor het gebied Klimroosstraat-Wolvendreef werd al een vergunning afgeleverd voor de realisatie van 32 eengezinswoningen en 3 tot 4 meergezinswoningen met max. 10 woonegelegenheden (per meergezinswoning).

Te behouden woonuitbreidingsgebieden

Aangezien er in Linden nog voldoende mogelijkheden zijn om de lokale behoefte op te vangen worden de woonuitbreidingsgebieden als reservegebieden behouden om de woonbehoeften op lange termijn op te vangen. Het betreft:

- woonuitbreidingsgebied Houwaartstraat/Tempelberg;
- woonuitbreidingsgebied Houwaartstraat/Tempelstraat.

De ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden kan vrijgegeven worden op volgende voorwaarden:

- een geactualiseerde woonbehoefte toont aan dat er een behoefte is aan bijkomende bouwgronden en de huidige mogelijkheden (beschikbare percelen) ontoereikend zijn;
- het toekennen van een stedelijke taakstelling in het kader van de ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied Leuven.

Indien deze gebieden toch worden ontwikkeld, dient rekening te worden gehouden met volgende randvoorwaarden:

- minimale dichtheid van 15 woningen per ha;
- typologie van de woningen: halfopen of gesloten bebouwing (open bebouwing kan slechts bij uitzondering toegelaten worden), maximum 2 bouwlagen (gelijkvloers en verdiep onder dak), kwalitatieve inrichting;
- openhouden van buurt- en voetwegen;
- voorzien in voldoende openbaar speelgroen zodat de woonomgevingskwaliteit wordt bewaard;
- landschappelijke integratie van de woonkavels: rekening houden met aanwezige groenelementen; integreren van de Tempelbeek als kwalitatieve groene ruimte, (groene) kwalitatieve afwerking naar de open ruimte...

Te versterken voorzieningenbundel

De voorzieningenbundel omvat de zone aan de kerk, het ontmoetingscentrum, de lokalen van de jeugdbeweging, de school, het sportveld en een deel van het parkgebied.

De kerkmuur dient bij bijkomende ontwikkelingen behouden te blijven en te worden hersteld.

Als bijkomende speelruimte voor de school wordt voorgesteld een zone aan de oude hoeve aan te snijden. Een aangename verbinding tussen de school en de kasteelhoeve kan gecreëerd worden door het wandelpad langs de beek af te takken naar de hoeve.

Een deel van de kasteelhoeve laat een verkommerde indruk na. De kasteelhoeve kan worden opgewaarderd, wat een meerwaarde zou betekenen voor het beschermde parkgebied. Specifiek wordt gedacht aan een eerder recreatieve invulling. Aan de Wolvendreef kan een doorsteek langs de Abdijbeek worden gecreëerd waardoor een langzaam verkeersrelatie tussen de woonwijken, de sportvelden, de school en de scoutslokalen kan ontstaan. Eventueel kan de volledige hoeve worden opgeknapt en kunnen er jeugdvakanties in doorgaan. Andere mogelijkheden zijn een kinderboerderij, een toeristische dienst...

In het centrum van Linden, aansluitend bij voornoemde voorzieningen, wordt een plek aangeduid die ter ondersteuning van de recreatieve routes wordt uitgebouwd. Hier worden infopanelen voor wandelingen, een rustbank, picknicktafel... geplaatst.

Er wordt nogmaals duidelijk op gewezen dat de voorgestelde ontwikkelingen laagdynamisch zijn en een hoofdzakelijk lokaal karakter hebben.

De herinrichting van de doortocht op de N2

De doortocht van de N2 in Linden werd bekeken in de streefbeeldstudie. Ruimtelijke poorten worden ontwikkeld ter hoogte van het bedrijventerrein Tyco en ter hoogte van de Zandveldstraat. Deze ruimtelijke poorten wijzen het verkeer erop dat ze een kern binnenrijden. Door de westelijke poort te voorzien aan de ingang van de kasteeldreef en het bedrijventerrein worden beide toegangen beveiligd. Door ter hoogte van de Wolvendreef een centrale middengeleider te bouwen, wordt de oversteekbaarheid verbeterd en de aansluiting beveiligd.

Gezien het profiel van de N2 niet toelaat om parkeerstroken te voorzien, stelt de gemeente voor om in de kern van Linden een lokale park-and-ride te voorzien. In het streefbeeld werd al een locatie hiervoor aangeduid. De gemeente wenst deze optie echter verder te onderzoeken. Bij een actualisatie of herziening van het gemeentelijk mobiliteitsplan zal er onderzocht worden waar het best een lokale park-and-ride in Linden wordt ingepast (bij voorkeur aansluitend bij of in de nabijheid van openbaar vervoershalte en lokale ontsluitingswegen). Bij de inrichting van de parking dient voldoende rekening gehouden te worden met het comfort van de openbare vervoergebruiker en met aspecten van veiligheid. Zo moet de parking 's avonds worden verlicht.

Aan de openbaar vervoershaltes dient voldoende halte-infrastructuur voorzien te worden zodat een hoog comfort voor de openbare vervoergebruiker wordt nagestreefd (o.a. schuilhuisje, bank, vuilnisbak, fietsenstalling...).

1.3.1.2. *Het uit te breiden lokaal bedrijventerrein Sint-Maartensberg en de te behouden bedrijventerreinen*

Net buiten de bebouwde kom van Linden (en op de grens met de deelruimte 'grootschalig open ruimtegebied') komen vrij geconcentreerd een industriegebiedje en twee ambachtelijke bedrijvenszones voor. Op basis van berekende behoeften, wordt voorgesteld het bedrijventerrein Sint-Maartensberg uit te breiden met 6 ha (waarvan 4,8 ha op korte termijn en 1,2 ha op lange termijn). Dit moet voldoende zijn om de behoefte van te herlokalisieren en nieuwe bedrijven op te vangen.

Uit de beschrijving van de verschillende zoekzones en afweging van de voor- en nadelen van elk terrein, blijkt dat de zones 1 en 6 de voorkeur krijgen om als eerste omgezet te worden. Omdat hiermee niet gans de behoefte kan opgevangen worden kunnen verdere ontwikkelingen in de gebieden 3 of 5 voorzien worden. De huidige berekende behoefte worden als richtinggevend beschouwd. Bij de opmaak van een RUP voor de uitbreiding van het bedrijventerrein zal de behoefte verder verfijnt en

onderbouwd worden en zal concreet worden gemotiveerd op welke delen de uitbreiding plaatsvindt. Het is immers niet de bedoeling dat alle potentiële zones worden aangesneden. Wel kunnen meerdere zones of delen van zones ontwikkeld worden om de totale behoefte te kunnen opvangen.

Bij ontwikkeling van het bedrijventerrein worden volgende beleidslijnen uitgewerkt:

- zo compact, efficiënt en duurzaam mogelijk bouwen en inrichten van het bedrijventerrein (voorkeur voor halfopen en gesloten bebouwing in plaats van open bebouwing; mogelijkheden om (half)ondergronds en in de hoogte te bouwen onderzoeken en gebruiken; parkeerfaciliteiten zoveel mogelijk bundelen...);
- een landschappelijke integratie van het bedrijventerrein (waar nodig behouden van open zichten of bufferen; inbrengen van groene elementen op het bedrijventerrein);
- een gericht uitgiftebeleid: voorrang aan te herlokaliseren bedrijven; vestiging van lokale bedrijven, ontwikkeling in twee fasen (1^{ste} fase: 4,8 ha – 2^{de} fase: 1,2 ha reservegebied);
- het bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor bedrijven die niet in het woonweefsel verweven kunnen worden. Ze hebben een gemiddelde terreinoppervlakte van 2.500 m² + 20 % voor de inrichting van het bedrijventerrein. De bedrijfspercelen kunnen maximaal 5.000 m² groot worden (= ondergrens die gehanteerd wordt bij de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen). Deze maximale oppervlakenorm geldt echter niet voor de ontwikkeling van het volledige bedrijventerreinen. Er dient een goed evenwicht tussen kleine, middelgrote en grote percelen op de markt gebracht worden in functie van de lokale bedrijven die zich hier komen vestigen.
- de ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de Staatsbaan – Diestsesteenweg (N2) en houdt rekening met de bepalingen van het streefbeeld: een interne ontsluitingslus zal worden aangelegd via de Ambachtenstraat. Deze lus sluit via het bestaande kruispunt aan op de N2. Via een asymmetrische middengeleider zal het kruispunt worden beveiligd. Deze zal tevens de bereikbaarheid van de openbare vervoershalte vergroten.

De overige bedrijven- en industrieterreinen worden niet uitgebreid, maar kunnen door inbreiding en herstructurering bijkomende mogelijkheden krijgen.

1.3.1.3. Woonparken als gebied voor residentiële bebouwing

Om de kwaliteiten van de overblijvende bossen te behouden wordt er geen uitbreiding van de bestaande woonparken voorzien. Een verdere opvulling van de woonparken dient aan een zo laag mogelijke dichtheid te gebeuren.

Aan de bouw- en verkavelingsvergunning kunnen voorwaarden verbonden worden om de gebouwen te integreren in de natuurlijke structuur. Zo mag er volgens de bepalingen van het woonpark maximaal 10 % worden ingenomen door grasperken, tennis... en dient de rest in streekeigen hoogstammig groen te worden aangelegd.

De bestaande restbosjes (waaronder het Minnezangbosje) worden behouden en kunnen gebruikt worden als speelbos.

1.3.1.4. Te integreren woonlinten

De Nachtegalenstraat / Jan Davidtsstraat; Houwaartstraat, Steenveldstraat, Endepoelstraat en delen van Plein en de Langelostraat / Rozenweg / Zavelstraat worden afgebakend als woonlint. Bijkomende bebouwing is enkel mogelijk binnen de juridische voorraad. Om bebouwing niet aan te moedigen worden volgende richtlijnen vooropgesteld:

- de bebouwingsdichtheid in de linten wordt verlaagd door het opleggen van een perceelsbreedte van 25 m;
- de woningen dienen landschappelijk te worden ingekleed door de laatste 5 m van de tuinstrook te beplanten met een streekeigen buffer;
- opdelen in meergezinswoningen is niet mogelijk;

- nieuwe gebouwen dienen zoveel mogelijk vrijstaand ten opzichte van de andere gebouwen op aanpalende percelen te worden opgetrokken. Een grotere bouwvrije afstand wordt waar mogelijk van toepassing.
- een maximale kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen (gelijkvloers en verdiep onder dak) en 1 bouwlaag voor bijgebouwen geldt als richtnorm;
- de niet-bebouwde perceelsdelen worden zoveel mogelijk als tuin aangelegd. Hierbij wordt gestreefd naar het gebruik van streekeigen beplantingen. Gebouwen moeten zoveel mogelijk groen ingekleed worden ten opzichte van de open ruimte.

Verweefbare, kleinschalige (max. 100 m²) activiteiten die qua aard en omvang de schaal van het woonlint niet overschrijden zijn mogelijk.

1.3.2. De omgevende groene en open ruimte

Te behouden en te versterken dreven

Om het woonpark en het centrum van Linden met elkaar te verbinden wordt voorgesteld de bestaande dreef (Kasteeldreef) te behouden en de Prinsendreef te versterken. De dreven kunnen versterkt worden als wandelpad en kunnen de drager vormen van een wandeling doorheen Linden en de woonparken.

Ook de dreven / bomenrijen in het centrum van Linden dienen zoveel mogelijk te worden bewaard: de Kerkdreef en de Nachtegalenstraat.

Te versterken bosgebieden

Naast het Rondbos en het Bleekbos (Lindenbos) zijn nog een vijftal kleinere natuurgebieden (bosjes) afgebakend.

De verschillende bossen dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden en gevrijwaard te blijven van verdere bebouwing. Deze bossen hebben een belangrijke natuurlijke en recreatieve waarde. Het behouden van deze bossen wordt naar voor geschoven als een belangrijke doelstelling. Een speelzone kan worden afgebakend ten behoeve van de jeugdbewegingen in de kern.

Te vrijwaren kasteeldomein de Beaufort

Kasteeldomein de Beaufort is een beschermd dorpszicht. Het kasteeldomein wordt ingeschakeld in de recreatieve structuur van de gemeente. Om het verdwijnen en de verloedering van het erfgoed te voorkomen, kunnen functiewijzigingen worden toegestaan. De functie dient de cultuurhistorische waarde van het kasteel te respecteren (socio-cultureel, toeristisch-recreatief). In de vervallen kasteelhoeve kunnen eveneens andere functies worden ingeplant.

De site van de Beaufort en omgeving worden zoveel mogelijk gevrijwaard van negatieve invloeden. Dit houdt in dat:

- bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het kasteel wordt vermeden;
- de zichtrelaties naar het kasteel worden bewaard;
- de formele parkstructuur van het kasteel wordt gevrijwaard.

De zonevreemde gebouwen en recreatieve voorzieningen in het kasteelpark (kasteel, kasteelhoeve) kunnen behouden blijven (zie afwegingskaders).

Te versterken beekvalleien

De Abdijbeek loopt doorheen het kasteelpark en de kern van Linden. In de kern is ze gedeeltelijk ingebuisd. Om de loop van de beek in de kern weer zichtbaar te maken wordt voorgesteld een beplanting aan te brengen die de loop van de beek suggereert.

Langs de beekvallei wordt een aangename wandel- en fietsverbinding gecreëerd. Het pad zou de kern van Linden verbinden met Kessel-Lo en zo met het provinciaal domein van Leuven en de abdij van Vlierbeek en zo een belangrijke functionele en recreatieve verbinding verzorgen. Door de aanwezigheid van het kasteeldomein en de markante kern (dreven, kerk...) is de belevingswaarde hier groot en door de aanleg van een wandelverbinding wordt dit ondersteund.

De vallei van de Tempelbeek kan door aanplantingen opnieuw zichtbaar worden gemaakt in het landschap. Bovendien kan door aanplanting van grasbufferstroken de instroom van sediment worden beperkt.

Te behouden open ruimtekamers

Naast verschillende bosjes en de bebouwing zijn in de verdichte kern Linden nog enkele agrarische gebieden gelegen. Deze open ruimtekamers zorgen voor een sterke afwisseling ten aanzien van de andere beboste en bebouwde delen. Essentieel is het behoud van het open karakter omwille van de belangrijke structurerende waarde en woonkwaliteit.

In de open ruimtekamers wordt geen nieuwe bebouwing gestimuleerd. De zone, met uitzondering van de bestaande landbouwbebouwing in de omgeving, kan worden afgebakend als een bouwvrije agrarische zone. Dit betekent dat geen nieuwe bedrijfszetels, serres, landbouwverwante bedrijven mogen worden opgericht.

Het bestaande landbouwverwante bedrijf Bastiaans kan blijven bestaan. Het heeft verdere uitbreidingsmogelijkheden voor zover dit geen schaalvergroting inhoudt.

Aan bestaande landbouwzetels wordt de mogelijkheid gegeven hun bedrijfsvoering te verbreden in functie van recreatieve doeleinden. De structurele verbreding dient laagdynamisch te zijn, d.w.z. dat ze geen bijkomende druk op het fysisch systeem uitoefent en slechts een beperkte verandering in de ruimtelijke structuur veroorzaakt. We denken hierbij aan verbreding naar zacht-recreatieve elementen (manege, kinderboerderij), voornamelijk in relatie tot het stedelijk gebied Leuven.

Volgende open ruimtekamers kunnen worden aangeduid:

- Sprengel;
- Kasteeldreef;
- Prinsendreef;
- Steenveld;
- Tempelbeek.

1.3.3. Verbindende langzaam verkeersverbindingen

Binnen het dorp wordt erover gewaakt dat een netwerk van fiets- en voetwegen ontstaat zodat het voor zwakke weggebruikers mogelijk is om op een korte, veilige en aangename manier de belangrijkste functies en activiteiten te bereiken. Dit geldt ook voor de verbinding tussen de woonparken en het dorp.

De langzaam verkeersverbindingen dienen aan te sluiten op bestaande circuits (lokale en provinciale fiets- en wandelpaden).

Concrete voorbeelden zijn:

- een recreatieve route doorheen de verschillende aspecten van het landschap in dit deelgebied (woonparken, bossen, open ruimte, kasteelparken, villa's...) en naar de omliggende kernen en gebieden (bvb. naar het provinciaal domein van Leuven, de abdij van Vlierbeek en de andere kernen);
- het voorzien van een aangename wandelverbinding langs de Wolvendreef naar de kerk, die als logische startplaats van de recreatieve routes wordt uitgebouwd. Via deze route kunnen recreanten gemakkelijk het Chartreuzebos bereiken.
- het voorzien van een fietsverbinding langsheen de Abdijbeek naar het provinciaal domein Leuven en de Abdij van Vlierbeek.

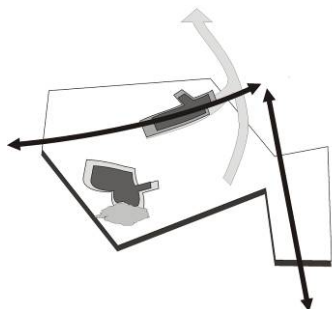
2. DEELRUIMTE GROOTSCHALIG OPEN RUIMTEGEBIED

2.1. Doelstellingen

- Het duidelijk afbakenen van een centrumgebied in de kernen.
- Het kwalitatief inrichten van de kernen.
- Sport- en speelterreinen voorzien voor de jeugd.
- Groengebieden zoveel mogelijk vrijwaren en waar mogelijk versterken.
- Het verbinden van versnipperde natuurgebieden.
- Het bestendigen van de landbouw.
- De beekvalleien vrijwaren en opnieuw zichtbaar maken.
- Vergroten van de ruimtelijke samenhang.

2.2. Concepten

Zuidelijk begrensde kernen met duidelijke centra



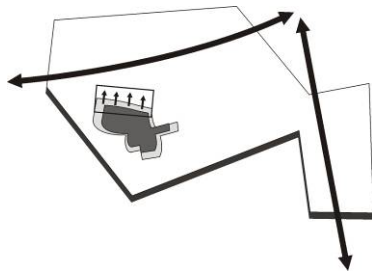
In het grootschalig open ruimtegebied vinden we 2 kernen terug, de kern Sint-Bernard en Pellenberg.

Beide kernen worden in het zuiden begrensd door een natuurlijke structuur, meer bepaald een bosgebied voor Pellenberg en een beekvallei in Sint-Bernard. Dit zijn harde grenzen voor de ontwikkeling van de dorpen.

In beide kernen wordt een centrumgebied afgebakend waarbinnen nieuwe voorzieningen en bedrijvigheid kunnen, op voorwaarde dat ze de schaal van de kern niet overschrijden.

Het openbaar domein dient zodanig te worden ingericht dat het karakter van verblijfsgebied wordt weerspiegeld. In beide kernen zal een centrumplein worden ontwikkeld / hersteld.

Een kwalitatieve afwerking van de dorpsrand van Pellenberg

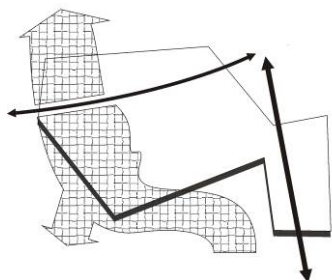


Pellenberg heeft nood aan sport- en speelterreinen. Gezien het reliëf en de waardevolle natuur ten zuiden van de kern en het feit dat het grootste aandeel van de bevolking in deze woonlob woont en gezien de ontsluiting van het gebied, kunnen deze best worden aangelegd buiten het kerngebied.

De voorzieningen worden aangelegd in een kwaliteitsvol aangelegde omgeving zodat ze eveneens duidelijk de dorpsrand accentueren. Het geheel wordt door langzaam verkeersverbindingen met het centrum verbonden.

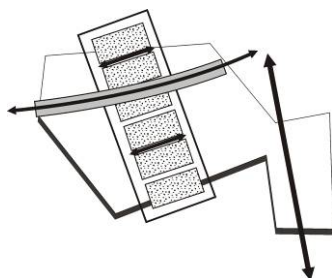
Gezien de huidige basisschool kampt met een aanzienlijk ruimtegebrek (momenteel zijn er o.a. 5 containerklassen en 2 prefablokalen in gebruik) op de huidige locatie dient er gezocht te worden naar kwaliteitsvolle alternatieven om deze school op lange termijn van voldoende ruimte te voorzien. Daarnaast is er in deze kern nood aan een ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Een landbouwgebied met belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarden



Het landbouwgebied herbergt heel wat natuurwaarden waaronder het Koebos en het Gasthuisbos. Gezien het belang van natuur en landbouw in Lubbeek, is een verweving van beide functies aangewezen. Bovendien wordt een verbinding tussen de verschillende geïsoleerd gelegen natuurgebieden gecreëerd. Dit zal gebeuren aan de hand van een minimumscenario zodat de landbouwbedrijfsvoering niet wordt geschaad.

Een waardevol landbouwgebied doorsneden van functies

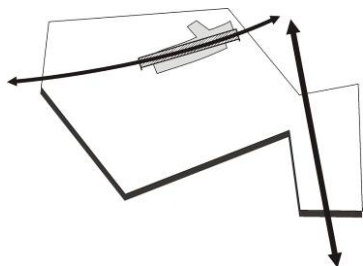


Het centraal deel van Lubbeek heeft een goede landbouwstructuur. Deze aaneengesloten ruimte is echter doorheen de tijd verder versnipperd door wegen, bebouwing, bedrijvigheid...

Tevens wordt het gebied doorsneden door een heuvelrug tussen Pellenberg en Lubbeek. Deze heuvelrug is nog grotendeels bebost en verbindt het westelijk deel met de vallei van de Molenbeek en de veldbossen.

Het is de betrachting het areaal zoveel als nodig voor te behouden voor de landbouw.

Afbakenen van activiteiten langs de N2



De N2 in Lubbeek wordt voornamelijk ter hoogte van Sint-Bernard gekenmerkt door handel, horeca en bedrijvigheid. Een verdere uitdeining van deze activiteiten langs de N2 is niet gewenst.

Binnen de bestaande gebieden kunnen bedrijven en handelszaken zich vestigen. Afhankelijk van de grootte, krijgen ze een bepaalde plaats in het gebied. Buiten deze gebieden wordt er geen ondersteunend beleid gevoerd. Het behoud van de woonfunctie of de open ruimte wordt hier voorop gesteld.

2.3. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur valt uiteen in volgende onderdelen:

- kern-in-het-buitengebied Pellenberg;
- te versterken woonkern Sint-Bernard;
- het landbouwgebied:
 - te vrijwaren landschappelijke en natuurelementen in het westelijk deel;
 - af te bakenen woonlinten;
 - te versterken natuurverbindingen in het hoofdgebied voor landbouw;
 - te beschermen markante gebouwen en driesen.

2.3.1. Kern-in-het-buitengebied Pellenberg

Pellenberg is een landelijke kern-in-het-buitengebied en de ontwikkelingsperspectieven staan dan ook in het teken van het behoud van het landelijk karakter van de kern.

Bijkomende bebouwing in Pellenberg is niet gewenst. Het opvullen van de juridische voorraad is wel nog mogelijk. In Pellenberg is nog een vrij grote juridische voorraad aanwezig.

Buiten het centrumgebied zijn enkel residentiële bebouwing en kleinschalige, met het wonen verweefbare functies gewenst. De functies mogen geen hinder veroorzaken ten opzichte van de omliggende bebouwing. Nieuwe functies mogen de schaal van de kern niet overschrijden (samengaand en ondergeschikt aan de woonfunctie) en dienen te worden geïntegreerd in het landschap.

Kaart 40: Gewenste ruimtelijke structuur van de kern-in-het-buitengebied Pellenberg

Te versterken centrumgebied

Het centrum van Pellenberg wordt afgebakend door volgende straten:

- Kerkplein;
- Fonteinstraat;
- Lostraat (deel tussen de Fonteinstraat en de Kapelstraat);
- Kapelstraat (deel tussen Fonteinstraat en Lostraat);
- Ganzendries (deel tussen Kapelstraat en Kerkplein).

Deze straten worden ingericht als centrumstraten. Concreet betekent dit dat op langere termijn ruimere bouw mogelijkheden kunnen worden toegestaan ten behoeve van handel en diensten voor zover ze niet hinderend zijn ten opzichte van de omliggende bebouwing. Een vloeroppervlakte van 400 m² wordt als maximaal beschouwd. De centrumstraten worden ingericht als een echte centrumas. Uniforme materiaalkeuze en het toelaten van ruimere bouw mogelijkheden zijn hierbij zeer belangrijk. De kruispunten aan het begin en het einde van de centrumstraat dienen als ‘poorten’ te worden ingericht.

Nieuwe functies kunnen slechts op voorwaarde dat deze kleinschalig en lokaal zijn. Concreet wordt er gedacht aan een klein buurtwinkeltje, een kantoor- of dienstenfunctie voor een zelfstandige of een vrij beroep, kleinschalige ambachten, horeca, kleinschalige verblijfsaccommodatie of een kleinschalige landbouwaanverwante functie.

Bestaande bedrijvigheid kan behouden blijven. Het bestaande landbouwverwante bedrijf op de grens van het centrumgebied en het agrarische gebied met landschappelijke waarden kan blijven bestaan en herbouwen. Uitbreiden van de gebouwen is beperkt mogelijk, het mag echter geen schaalvergroting inhouden. Het bedrijf dient landschappelijk te worden ingekleed, ter afwerking van de dorpsrand.

Ontwikkelen van lokale speel- en recreatievoorzieningen.

Er is nood aan een volwaardige recreatieruimte voor Pellenberg (multifunctionele sport- en speelruimte – bron: gemeentelijk jeugdruimteplan). Vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik wordt dit best gekoppeld aan de infrastructuur van de voetbalvereniging waardoor geen dubbele accommodatie dient voorzien te worden.

Er worden een aantal potentiële locaties aansluitend bij de dorpskern van Pellenberg onderzocht. Locaties ten zuiden van de kern van Pellenberg kwamen niet in aanmerking als zoekzone en dit omwille van grote reliëfverschillen, waardevolle groene ruimten (in provinciaal natuurverbingsgebied). Locaties ten westen van de kern kwamen eveneens niet in aanmerking omwille van de grote open ruimtegebieden die hier nog terug te vinden zijn, het landschappelijk waardevol karakter ervan en de excentrische ligging ten opzichte van de kern.

Er werden dus enkel locaties in het noorden en het oosten onderzocht. Het betreft locaties die op het plateau gelegen zijn en bijgevolg relatief vlak zijn, wat de aanleg van een sport- en recreatieterrein vereenvoudigt:

1. het gebied Corhoutslaan / Fonteinstraat: dit gebied is gelegen in de woonwijk. De zone sluit aan bij een bestaand speelpleintje. Hierdoor wordt deze locatie versterkt als multifunctioneel sport- en recreatieterrein voor de inwoners van Pellenberg. Het gebied wordt ontsloten via Loveld naar de Lostraat. Het gebied heeft als bestemming landelijk woongebied. Doordat het centraal gelegen is tussen de verkavelingen ten noorden van Lostraat is het vlot bereikbaar door het overgrote deel van de inwoners van Pellenberg. Anderzijds kan gesteld worden dat de ontsluiting door de woonwijk overlast kan veroorzaken naar de omliggende bewoners.

2. het gebied aan de Y-splitsing (Fonteinstraat / Kapelstraat): dit gebied sluit rechtstreeks aan op de Kapelstraat, een lokale weg type I. Het gebied heeft als bestemming agrarisch gebied. Het betreft een ruimte die gelegen is tussen de kern van Pellenberg en een landbouwverwant bedrijf. Het gebied wordt goed ontsloten en veroorzaakt weinig overlast naar omwonende. Ook dit gebied sluit onmiddellijk aan bij de verkavelingen ten noorden van Lostraat en is bijgevolg op een veilige manier bereikbaar voor het overgrote deel van de inwoners van Pellenberg.
3. het gebied achter de woningen aan de Kapelstraat: het betreft een minder goed ontsloten gebied ten oosten van de kern. De ontsluiting dient te gebeuren via een kleine, onbenoemde landelijke weg die uitkomt op het kruispunt van Kapelstraat, Lostraat, Ganzendries en Kortebergstraat. Een betere ontsluiting kan voorzien worden door een onbebouwd perceel (gelegen in landelijk woongebied) in te nemen langs de Kapelstraat of de Kortebergstraat. Het gebied heeft als bestemming agrarisch gebied. Het gebied is gelegen ten oosten van de Kapelstraat en is hierdoor minder goed bereikbaar vanuit het overgrote deel van de dorpskern van Pellenberg.

Om redenen van mogelijke overlast, ontsluitingsmogelijkheden en bereikbaarheid vanuit de gemeente wordt het gebied aan de Y-splitsing (Fonteinstraat / Kapelstraat) weerhouden als locatie.

Figuur 23: Ligging zoekzones ontwikkeling lokaal sport- en recreatiegebied



Bron: www.gisvlaanderen.be

Onderstaande figuur geeft aan op welke manier deze sport- en recreatieterreinen ter hoogte van locatie 2 (Fonteinstraat/Kapelstraat) kunnen ingepast worden.

Figuur 24: Mogelijke inrichtingsschetsen ontwikkeling sport- en recreatiecluster



Bij het opstellen van een RUP dienen volgende randvoorwaarden meegenomen te worden:

- landschappelijke integratie: overgang naar open kouther;
- bebouwing (clublokale) sluiten aan bij bebouwing kern Pellenberg (= noordkant); er kan geen andere bebouwing (woningen, bedrijven...) in deze cluster gerealiseerd worden;
- ontsluiting autoverkeer via Kapelstraat – aanpassen kruispunt Kapelstraat – Fonteinstraat (scheiding ontsluiting autoverkeer – langzaam verkeer);
- ontwikkeling langzaam verkeersroutes vanuit verschillende woonwijken naar sport- en recreatiecluster; door huidige ligging kan de cluster door het grootste deel van de kern via afzonderlijke fiets- en wandelpaden bereikbaar gemaakt worden.

Onderzoek naar de mogelijkheden om de school te herlocaliseren

Problematiek van de basisschool in Pellenberg:

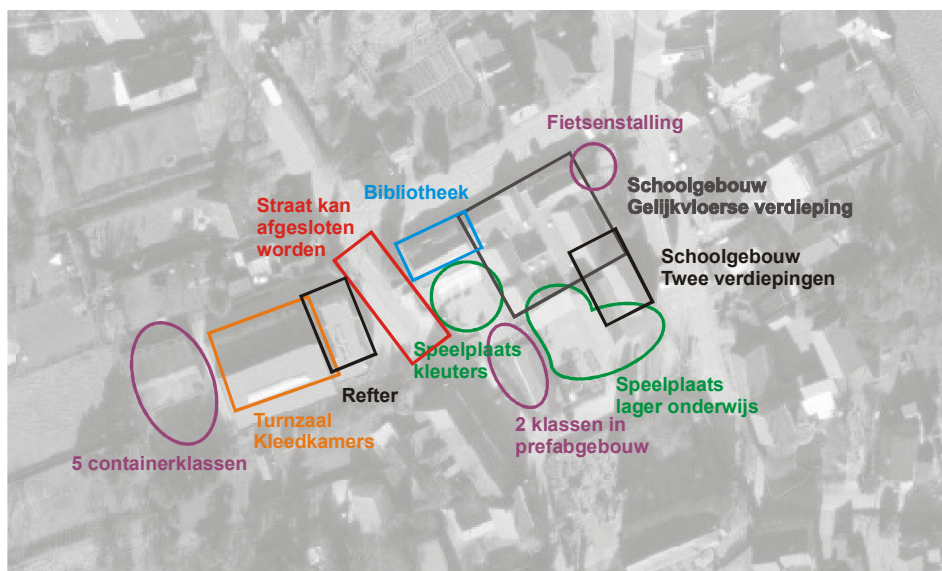
- de laatste jaren is het leerlingenaantal in de basisschool van Pellenberg aangegroeid tot een gemiddelde van ca. 335 leerlingen per jaar. De bezetting schommelt de laatste 10 jaren tussen de 300 en 350 leerlingen. Dit houdt in dat er zowel voor de kleuter als de lagere school per jaar twee klassen zijn of maximaal 18 klassen. De klassen hebben een gemiddelde leerlingbezetting van een 20-tal leerlingen.
- naar de toekomst toe wordt geen verdere groei verwacht, maar eerder een stabilisering van het huidige leerlingenaantal³⁸ (gemiddeld 330 leerlingen per schooljaar en max. 18 klassen). Rekening

³⁸ De gesloten bevolkingsprognose die met het JANUS II model werd gemaakt voor de planperiode 2002-2012 geeft een daling van het aantal jongeren aan. In Pellenberg ligt nog ca. 3 ha potentiële bouwgrond of ca. 45 tot 60 woningen (zie ook informatief deel – woningbehoefte studie); deze komen niet allen tijdens de huidige planperiode op de markt; de toestroom van jonge gezinnen naar Pellenberg zal daarmee zijn piek bereikt hebben en eerder stabiliseren op het huidige niveau.

houdend dat er maximum 25 leerlingen per klas worden toegelaten heeft de basisschool van Pellenberg hierdoor een zekere buffercapaciteit.

- de accommodatie van de school is in het verleden echter nooit aangepast aan de groei van de school. Hierdoor zijn er momenteel 7 klassen gehuisvest in een tijdelijke accommodatie (5 containerklassen achter de turnzaal en 2 prefabklassen in de omgeving van de schoolgebouwen). Tevens wordt een deel van het schoolgebouw in gebruik genomen door de bibliotheek (ca. 200 m²).

Figuur 25: Overzicht van de bestaande situatie



- conform het juridische kader (BVIR dd. 27/02/1992 in verband met de vaststelling van de regels die de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding bepalen en van de fysische en financiële normen voor de schoolgebouwen, internaten en psycho-medisch-sociale centra) mag de basisschool in Pellenberg op basis van het huidige gemiddeld aantal leerlingen een bruto-vloeroppervlakte³⁹ hebben van 3.960 m². De huidige bruto-vloeroppervlakte van het schoolgebouw bedraagt ca. 1.600 m² (schoolgebouw + refter); de containers en prefabgebouwen zijn ca. 800 m² groot. De school heeft bijgevolg het besluit recht op een bijkomende bruto-vloeroppervlakte van ca. 2.350 m².
- om de globale terreinbehoefte te kennen dient bij de bruto-vloeroppervlakte voor het schoolgebouw nog de oppervlakte voor speelplaats, turnzaal, fietsenstalling en parkeerplaats voor personeelsleden geteld worden. Ook hier wordt gebruik gemaakt van de normen uit het besluit. Dit brengt de **globale ruimtebehoefte op 7.748 m² vloeroppervlakte**⁴⁰. Indien het schoolgebouw over meerdere verdiepingen wordt gebouwd dan zal de grondoppervlakte lager liggen.
- de huidige terreinen waarop de school gevestigd zijn bedragen ca. 7.500 m². Theoretisch gezien bevat deze locatie dus voldoende ruimte om de uitbreidingen op te vangen.
- de school ligt momenteel in het centrum van Pellenberg en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'dorp-skern van Pellenberg' (MB 08/12/2000). Het ligt aansluitend bij de 'Sint-Pieterskerk', wat (samen met de kerkhofmuur) beschermd is als monument (MB 12/10/1994).

³⁹ Conform hoofdstuk I, art. 8 §1a en §2, wordt voor een basisschool met een leerlingenaantal tussen 166 en 349 leerlingen volgende formule toegepast: $1.495 + 6,9 \times (\text{aantal regelmatige leerlingen}) + 5\%$

⁴⁰ Gerekend aan 330 leerlingen: schoolgebouw: 3.960 m²; open speelplaats: 6 m²/leerling = 1.980 m²; overdekte speelplaats: 1,20 m²/leerling = 396 m²; turnzaal: huidige turnzaal wordt als richtinggevend beschouwd = 800 m²; fietsenstallingen: 1,20 m²/leerling – stel 1/3 komt met de fiets = 132 m²; parkeerplaatsen: 24 m²/personeelslid – stel 20 = 480 m²; totaal = 7.748 m² vloeroppervlakte.

Uitbreidingen aan de school zijn bijgevolg onderhevig aan een bindend advies van RWO-Vlaanderen onroerend erfgoed. De uitbreidingsmogelijkheden van de school zullen op deze locatie dan ook sterk gestuurd worden door onroerend erfgoed.

- voor de ontwikkeling van de school kunnen naar de toekomst toe drie strategieën worden uitgewerkt. De strategieën worden in volgorde van belang opgesomd. Indien voor de laatste strategie wordt gekozen zal duidelijk moeten gemotiveerd worden dat de twee vorige niet haalbaar zijn.
 - **Strategie 1: Maximale uitputting van de huidige locatie:**

In overleg met Onroerend Erfgoed zal bekeken worden op welke manier de school op de huidige locatie verder kan ontwikkeld worden om te voldoen aan de nodige basisvoorzieningen (zie behoefteraming hierboven). De uitbreidingen dienen de school maximaal te integreren in het beschermde dorpsgezicht. Met deze strategie blijft de bestaande infrastructuur maximaal benut.
 - **Strategie 2: Gedeeltelijke herlokalisatie van de school:**

Een groot deel van de gebouwen zijn nog in goede staat. Recent werd op een aanpalend perceel bij de school een turnzaal en refter gebouwd. Daarom wordt slechts geopteerd voor een gedeeltelijke herlokalisatie van de school (vb. enkel kleuteronderwijs). In de eerste plaats kan dit door een geschikte locatie te zoeken in de onmiddellijke omgeving van het huidige schoolgebouw (hiervoor is een terrein van ca. 2.500 m² nodig⁴¹). Hierdoor kunnen de kleuters blijvend beroep doen op faciliteiten in het hoofdgebouw (vb. refter en turnzaal).
Als mogelijke locatie kan het terrein van de voetbalvereniging aangeduid worden; een herlokalisatie is echter enkel mogelijk na herlokalisatie van het voetbalterrein.
 - **Strategie 3: Volledige herlokalisatie van de school:**

Indien bovenstaande opties niet haalbaar blijken dan zal voor een volledige herlokalisatie van de school dienen gekozen te worden. Voor de bouw van een nieuwe school dient een locatie gezocht te worden van ca. 6.000 m².
Prioritair dient bekeken te worden of er nog mogelijkheden zijn binnen de bestaande woonbestemmingen (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, woongebied, landelijke woongebied of woonuitbreidingsgebied conform het gewestplan). Indien hier geen geschikte locaties meer aanwezig zijn dan kan geopteerd worden om een nieuwe locatie te zoeken aansluitend bij de kern van Pellenberg.
Binnen het woongebied zijn er echter geen geschikte locaties om de school te herlokaliseren:
Het woongebied Kerkplein/Ganzendries komt vanwege de ligging op de helling en de lopende verkavelingaanvraag niet in aanmerking om een nieuwe school te realiseren. Het woongebied Corhoutslaan/Fonteinstraat en het woonuitbreidingsgebied Loveld komen niet in aanmerking vanwege hun relatief slechte ontsluiting voor het autoverkeer. Beide terreinen zijn achteraan een verkaveling gelegen. De bereikbaarheid van de school zal bijgevolg overlast kunnen veroorzaken in deze verkavelingswijken.
Ook de locatie van voetbalveld komt niet in aanmerking omdat het terrein teveel ingesloten ligt in de bestaande bebouwing en onvoldoende mogelijkheden biedt om de kinderen op een veilige manier af te zetten en op te halen (wordt enkel rechtstreeks ontsloten op Lostraat).
Om de school te herlokaliseren zal bijgevolg een nieuwe locatie aansluitend bij de kern moeten gezocht worden. Hier kunnen dezelfde terreinen in overweging worden genomen als deze voor de sport- en recreatiezone. De locatie ter hoogte van de

⁴¹ Schoolgebouwen en buitenspeelruimte berekend conform het besluit en rekening houdend met een leerlingenbezetting van ca. 115 kleuters.

kruising van Fonteinstraat en Kapelstraat krijgt ook hier de meeste voorkeur omdat deze locatie het meest kernversterkend is. Het terrein ligt net ten noorden van de bestaande bebouwing, ten westen van de Kapelstraat. Dit is de kant waar het grootste deel van de inwoners van Pellenberg woonachtig zijn. De locatie geeft hierdoor de mogelijkheid om een gescheiden toegang te maken naar het schoolterrein. Langzaam verkeersverbindingen kunnen via een afzonderlijk netwerk gerealiseerd worden vanuit de verschillende verkavelingen. Hierdoor ontstaan er geen conflicten met het autoverkeer. Toegang voor autoverkeer wordt voorzien vanaf de Kapelstraat/Fonteinstraat en gebeurt hierdoor strikt gescheiden van het langzaam-verkeersnetwerk.

De locatie ten oosten van de Kapelstraat is minder kernversterkend. Deze locatie wordt door de Kapelstraat van het grootste deel van de kern afgezonderd. De Kapelstraat is een drukke lokale weg, waardoor het moeilijker wordt om de leerlingen via een veilig netwerk van langzaam-verkeersverbindingen naar deze locatie te ontsluiting.

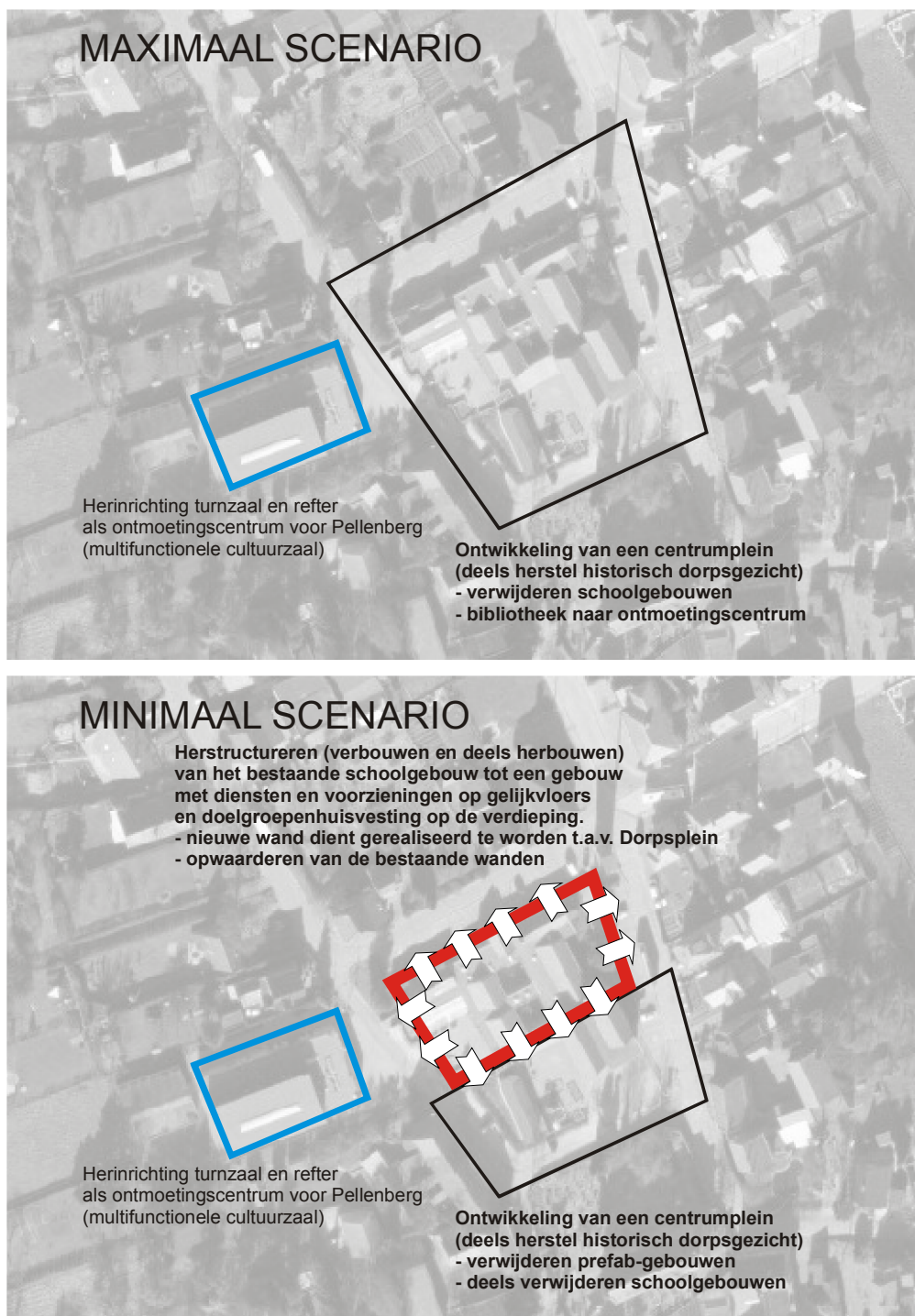
Theoretisch gezien zou er geen nieuwe turnzaal kunnen voorzien worden aan de nieuwe basisschool⁴². De gemeente zou dit evenwel toch realiseren en zal de bestaande turnzaal en refter vervolgens omvormen tot een ontmoetingscentrum voor de kern van Pellenberg.

Tevens moet er een nieuwe bestemming gezocht worden voor de bestaande schoolgebouwen. Hier kunnen twee scenario's naar voor geschoven worden: ofwel een volledige sanering van de school (maximaal scenario) ofwel een gedeeltelijke sanering van de school. In het maximaal scenario dient ook een oplossing gezocht te worden voor de gemeentelijke bibliotheek. Deze kan mee ondergebracht worden in de bestaande turnzaal-refter, welke wordt omgevormd tot ontmoetingscentrum voor de kern van Pellenberg. In het tweede scenario wordt aan de bestaande schoolgebouwen vanuit de centrale ligging een ontwikkeling van voorzieningen en doelgroepenhuusvesting naar voor geschoven.

Door de herlokalisatie van de school kan (een deel van) het beschermd dorpsgezicht opgewaarderd worden en kan er voor de kern van Pellenberg een centrumplein gerealiseerd worden.

⁴² Conform het besluit zal het niet mogelijk zijn om een nieuwe turnzaal op te richten bij de geherlokaliseerde school, immers de huidige turnzaal zal zich steeds binnen een straal van 1 km bevinden.

Figuur 26: Voorstel herinrichting dorpscentrum na herlokalisatie school



Een bundeling van de te herlokalisieren voorzieningen werkt ruimtebesparend

Indien bij de school geopteerd wordt voor toepassing van scenario 3 en aldus de schoolinfrastructuur gekoppeld wordt aan de infrastructuur van het sport- en recreatiegebied dan kan dit ruimtebesparend werken voor gans de kern.

- Gezien de school komt te liggen in de nabijheid van het sport- en recreatiegebied en de bestaande woonwijken, kan medegebruik van de schoolinfrastructuur worden gestimuleerd. Concreet wordt gedacht aan eventueel medegebruik van de turnzaal en de speelplaats van de school. Bovendien

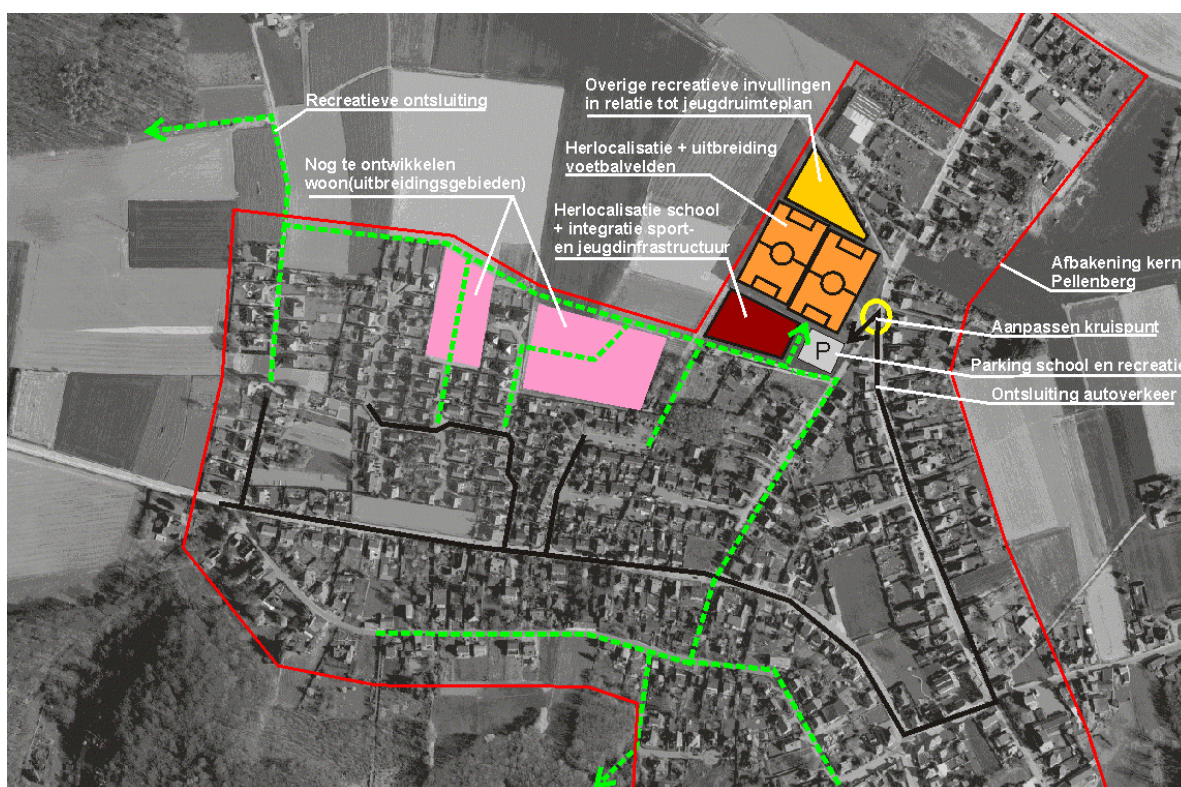
past dit binnen de visie van de nieuwe Vlaamse Bouwmeester die scholen wenst om te vormen tot gemeenschapscentra.

- De school is dichterbij de belangrijkste woonconcentraties gelegen, waardoor de afstand tot de school voor een groot aantal leerlingen kleiner wordt. De locatie is in deze optiek kernversterkend.
- Bovendien wordt er voorzien in de uitwerking van een netwerk van langzaam verkeersverbindingen tussen de woonwijken en de school zodat deze ook op een veilige manier bereikbaar is. In de meeste gevallen zelf zonder conflicten met het autoverkeer.
- Beide herontwikkelingen ondersteunen het concept van het kwalitatief afwerken van de dorpsrand en het bundelen van voorzieningen. De voordelen van het bundelen van voorzieningen zijn: de school kan het oefenveld gebruiken als sportveld en kan de parking aan de Kapelstraat gebruiken als park-and-ride bij het wegbrengen en ophalen van kinderen.
- De voetbalploeg kan eventueel gebruik maken van kleedkamers en de sporthal van de school.

De totale benodigde oppervlakte bedraagt aldus om en bij de 2,5 ha.

Onderstaande figuur geeft aan op welke manier de herlokalisatie van de school gebundeld kan worden met de sport- en recreatieterreinen.

Figuur 27: Mogelijke inrichtingschets bij herlokalisatie school en ontwikkeling sport- en recreatiecluster



Bij het opstellen van een RUP om de herlokalisatie van de school door te voeren en deze te bundelen met de ontwikkeling van de sport- en recreatiecluster dienen volgende randvoorwaarden meegenomen te worden:

- bij inrichting dient voldoende rekening te worden gehouden met een landschappelijke inkleeding van het geheel. Hierbij dient zowel een overgang gemaakt te worden naar de bebouwing als naar de noordelijk gelegen open ruimte kouter.

- de bebouwing, zijnde het schoolgebouw, dient aan te sluiten bij de bebouwing van de kern (dus zuidelijk gelegen te zijn). Er kan geen andere bebouwing (wonen, bedrijvigheid...) binnen deze cluster gerealiseerd worden.
- de clublokalen dienen geïntegreerd te worden in het schoolgebouw, zodat een compact ruimtegebruik wordt nagestreefd en de infrastructuur dubbel kan gebruikt worden.
- tussen de school – sport- en recreatiecluster en de verschillende woonwijken dient een netwerk van langzaam verkeersverbindingen uitgewerkt te worden. Hierdoor kunnen heel wat kinderen te voet of met de fiets naar school komen, wat een mogelijk onveilige verkeerssituatie aan de school beperkt.
- de ouders die hun kinderen komen brengen en afhalen moeten gebruik maken van de parking die voorzien wordt aansluitend bij de Fonteinstraat en Kapelstraat en die tevens ingericht wordt als parking voor de sport- en recreatiecluster.

Op te waarderen openbaar domein

De herlokalisatie van de school dient samen te gaan met de herinrichting van een dorpsplein (zie hoger voorgestelde opties). Aan de herinrichting worden randvoorwaarden opgelegd zodanig dat hier gekomen kan worden naar een kwalitatief centrumplein. Dit kan gepaard gaan met de herinrichting van het openbaar domein in de centrumstraten. De historische dorpskern dient als één ruimtelijk en architectonisch geheel te worden geaccentueerd. Eenheid in materiaalgebruik, meubilair, straatverlichting bevorderen de ruimtelijke samenhang en identiteit van het ruimtelijk geheel. Er dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van een kleinschalige materialisatie. De auto wordt zoveel mogelijk geweerd van het plein. Slechts een klein aantal parkeerplaatsen kan worden voorzien. Groene accenten kunnen ingezet worden ter omkadering van deze parkeerzone, bevorderen de leefbaarheid van het centrumgebied en verzorgen op microschaal een verbinding tussen de omliggende grotere groengebieden. Waardevolle gebouwen dienen door open zones (geen parkeren) in beeld te worden gebracht. Dit draagt bij aan de positieve uitstraling van het centrumgebied vanaf de weg. Gestreefd wordt om de relatie tot het centrum vanaf het plein visueel, fysisch en ruimtelijk te versterken. Aandacht dient uit te gaan naar langzaam verkeer en de schaal van de bebouwing opdat een aangenaam verblijfsgebied wordt verkregen.

Bij het verdwijnen van het voetbalveld, komt er in de kern 7.000 m² woongebied vrij. Het is gelegen binnen landelijk woongebied en kan worden ontwikkeld bij het vrijkomen van de zone. Bij de herinrichting dient rekening te worden gehouden met volgende randvoorwaarden:

- inbreidingsgericht project;
- een dichtheid van minimaal 15 woningen per ha;
- vrijlaten van een langzame verkeersverbinding tussen Lostraat en Kapelstraat;
- groene inrichting van het gebied: aanleg van een groen parkje;
- materiaalgebruik, meubilair en straatverlichting afgestemd op deze van de centrumstraten en het centrumplein (bij herinrichting).

Te ontwikkelen woongebieden

Binnen de planperiode worden er geen maatregelen genomen om de niet uitgeruste woongebieden binnen de kern van Pellenberg te ontwikkelen. Wel worden er omwille van de ligging binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de kern Pellenberg een aantal randvoorwaarden gesteld naar de ontwikkeling van deze woongebieden. Het betreft in het bijzonder:

Het wooninbreidingsgebied Kerkplein/Ganzendries dat gelegen is binnen de te versterken ecologische infrastructuur. Indien dit woongebied wordt ontwikkeld dient het groene karakter en het reliëf zo goed mogelijk behouden te blijven. Dit wooninbreidingsgebied wordt bij voorkeur ontwikkeld aan een lage dichtheid, met heel veel groenzones en speelzones ten behoeve van de jeugd.

Te bevroren woongebieden

Het woonuitbreidingsgebied Loveld wordt gereserveerd voor een latere planperiode. Ontwikkeling van de gronden is op basis van de huidige bevolkingsprognose niet voorzien voor 2012.

Te versterken relaties

Via aan te leggen en te herwaarderen langzaam verkeersverbindingen moet het mogelijk zijn de verschillende recreatieve en andere voorzieningen op een korte, veilige en aangename manier te verbinden. De langzaam verkeersverbindingen dienen aan te sluiten op bestaande circuits (lokale en provinciale fiets- en wandelpaden). Concrete verbindingen zijn:

- tussen de woonwijk Loveld/Corhoutslaan, het nieuw aan te leggen sport- en recreatiegebied, de jeugdbewegingen, de speelweide en de school;
- tussen de kern van Pellenberg en het Gasthuisbos;
- tussen de kern van Pellenberg en het Universitair Ziekenhuis;
- tussen de Lostraat en Kapelstraat: via de terreinen van het te herlokaliseren voetbalveld.

2.3.2. Te versterken woonkern Sint-Bernard

De woonkern Sint-Bernard bestaat uit een te versterken centrumgebied en een aantal aansluitende verkavelingen (Staatsbaan-Vosken, Geestbosstraat-Kleine Rotstraat en Melkerijstraat-Dunberg-Kraaiwinkelstraat). In het centrumgebied wordt een versterkend beleid gevoerd ten aanzien van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. In de omliggende verkavelingen is het beleid voornamelijk gericht op residentieel wonen.

Kaart 41: Gewenste ruimtelijke structuur van de woonkern Sint-Bernard

Beleid ten aanzien van bedrijvigheid, wonen en voorzieningen

In de kern van Sint-Bernard zijn al verschillende bedrijven en winkels gevestigd, zowel van lokaal als van bovenlokaal niveau. Het te versterken centrumgebied van Sint-Bernard wordt in de toekomst ontwikkeld als een concentratiegebied voor lokaal verweefbare bedrijven en kleinhandel, dit zowel op dorpskernniveau als op gemeentelijk niveau. Het is niet de bedoeling om van gans de kern van Sint-Bernard een handelsconcentratie te maken. Op bestaande concentraties van bedrijven en winkels kan gezocht worden naar bijkomende mogelijkheden om deze functies op te vangen. In de andere delen van de woonkern blijft de woonfunctie de hoofdfunctie. De kern van Sint-Bernard wordt onderverdeeld in een aantal zones met elk eigen ontwikkelingsperspectieven naar functies toe.

Het te versterken centrumgebied

In het te versterken centrumgebied wordt wonen verweven met voorzieningen vooropgesteld. De maximale vloeroppervlakte van deze voorzieningen bedraagt 400 m². De voorzieningen zijn er voornamelijk gericht op woonondersteunende functies (zoals bakker, slager, bloemenwinkeltje, kruidenier). Boven de voorzieningen moeten verplicht woningen worden ontwikkeld. Deze woningen moeten een aparte grondontsloten toegang hebben. De typologie van de gebouwen moet in overeenstemming zijn met de schaal van de dorpskern van Sint-Bernard.

In feite betreft het bovenstaande beleid een verdere verfijning van de huidige bouwmogelijkheden die in het gewestplan voor de woongebieden worden voorzien. De gemeente kan dit beleid concretiseren door voor het centrumgebied van Sint-Bernard een RUP op te maken.

De af te bakenen kleinhandelszones

Ter hoogte van het kruispunt van de Melkerijstraat-N2 wordt een kleinhandelszone afgebakend. Het betreft een zone met de bestaande kleinhandelzaken Happyland en de bouwwinkel van Celis en de bijhorende parking. De bestaande bedrijven kunnen er onder hun huidige vorm behouden blijven en verder groeien tot een maximale oppervlakte van 1.000 m². Indien zij al groter zijn dan 1.000 m² is een verdere groei van deze kleinhandelsbedrijven op deze locatie niet gewenst⁴³. Indien de

⁴³ Het gedeeltelijk goedgekeurd planologisch Attest voor Happyland (BD 10 juli 2008) laat ook geen verdere groei toe aan de westelijke zijde van de Melkerijstraat, enkel behoud van de bestaande vergunde situatie, en laat geen uitbreiding toe aan de oostelijke zijde van de Melkerijstraat, tenzij deze in overeenstemming is met de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

bestaande grotere handelszaken (Happyland) hier wegtrekt kunnen nieuwe grootschalige kleinhandelsbedrijven zich hier vestigen volgens de onderstaande voorwaarden.

De gemeente wenst deze zone via een RUP af te bakenen zodat op deze locatie aan de iets grotere handelszaken op gemeentelijk niveau ruimte kan gegeven worden (bvb. supermarkt, doe-het-zelver, tuincentrum...). De gemeente wenst beperkingen op te leggen naar grootte van de handelszaken. In deze zone kunnen handelsvestigingen tot 1.000 m² vloeroppervlakte zich vestigen. Nieuwe handelsvestigingen groter dan 1.000 m² zijn niet wenselijk. Bestaande handelsvestigingen kunnen behouden blijven en kunnen verder ontwikkeld worden voor zover ze de norm van 1.000 m² niet overschrijden.

De toegang van deze kleinhandelsconcentratie gebeurt bij voorkeur via de Melkerijstraat. De ontwikkeling van een gemeenschappelijke parking is noodzakelijk. Door het voorzien van ruimere bouwmogelijkheden, het groeperen van percelen en het combineren van verkeerstoeegangen kunnen de kleinhandelzaken hier beter geordend worden. De kleinhandelsconcentratie dient landschappelijk te worden gebufferd. Zo dient een volwaardige groenbuffer aangelegd te worden langs de Kraaiwinkelbeek, zodat ook de bewoners van de Dunberg geen (visuele) hinder ondervinden. Ook bij de realisatie van nieuwe gebouwen of de aanleg van de parking dient voldoende rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de Kraaiwinkelbeek. Waar nodig dient het hemelwater eerst gebufferd te worden om vervolgens vertraagd afgevoerd te worden naar de beek.

Boven de winkels moeten verplicht woningen worden ontwikkeld. Deze woningen moeten een aparte grondontsloten toegang hebben. De typologie van de woningen moet in overeenstemming zijn met de schaal van de dorpskern van Sint-Bernard.

De ambachtelijke zone

Voor de bestaande ambachtelijke zone, ingenomen door bouwonderneming Celis en Scheys beton, wordt er een ontwikkelingsvisie op korte en op lange termijn uitgewerkt.

Op korte termijn wordt het behoud van de huidige bedrijven vooropgesteld. Deze bedrijven kunnen binnen de huidige afgebakende ambachtelijke zone verder ontwikkeld worden. Een uitbreiding van de ambachtelijke zone op deze locatie wordt niet vooropgesteld. Omdat de bedrijven storend overkomen in hun omgeving wordt een inbuffering van de bedrijven ten aanzien van de omliggende functies vooropgesteld.

Omdat de bedrijven een regionaal karakter hebben, en in feite de draagkracht van de woonkern Sint-Bernard overschrijden, wordt er op lange termijn een herlokalisatie van beide bedrijven naar een regionaal bedrijventerrein vooropgesteld.

Na herlokalisatie van de bedrijven is het niet de bedoeling dat er zich nieuwe bedrijven vestigen op deze site. Het is de bedoeling dat de site wordt geïntegreerd in de dorpskern van Sint-Bernard. Dit houdt concreet in dat de zone die aansluit bij de N2 wordt herbestemd naar een te versterken centrumgebied. Dit houdt in dat op de gelijkvloerse verdieping kleinhandelzaken kunnen gevestigd worden die functioneren op dorpskern of gemeentelijk niveau. Hun oppervlakte is beperkt tot 600 m². Boven de winkels dient voorzien te worden in woningen zodat het profiel van de gebouwen aansluit bij de rest van de bebouwing in de kern Sint-Bernard. Om het centrumgevoel te versterken wordt eveneens voorgesteld om de bebouwing naar binnen te trekken en te bouwen rond een plein (dat tevens als parking dienst kan doen). Hierdoor kan er een nieuw en duidelijk centrum voor de kern gerealiseerd worden met een hogere kwaliteit, immers de kern wordt een stuk weggetrokken van de N2. Het centrale deel wordt als een groene ruimte ingericht. Hierdoor kan de Kraaiwinkelbeek terug worden opengesteld. De groene ruimte sluit aan op de groene ruimte rond het kasteel Waterhof. In het zuidelijke deel, tegen Dunberg aan, kan een woonontwikkeling voorzien worden. Door het gebied wordt een langzaam verkeersverbinding voorzien die de Dunberg met de N2 verbindt.

Herinrichting van het openbaar domein

De kern van Sint-Bernard wordt versterkt. Herinrichting van de doortocht van de N2 doorheen Sint-Bernard en aanbrengen van groenelementen (allure van een laan) kan kernversterkend en bovendien snelheidsremmend werken.

De westelijke poort situeert zich ter hoogte van het kruispunt Geestbeek-Melkerijstraat. Door het herinrichten van de kruispunten van de N2 met Gellenberg en Melkerijstraat/Geestbeek kan een duidelijke toegang tot het dorp gecreëerd worden en worden de grenzen van de activiteiten duidelijk afgebakend.

De delen ten noorden en ten zuiden van de N2 dienen aan elkaar te worden gebonden. Dit kan o.a. gebeuren door het ontwikkelen van een centrumplein ter hoogte van de kerk. Dit centrumplein wordt ontwikkeld om het kerngevoel dat nu ontbreekt in Sint-Bernard te versterken en de delen ten noorden en ten zuiden van de N2 aan elkaar te binden. Door de aanleg van een centrumplein (door middel van andere materiaalkeuze, ingroening, vernauwing) kan een kerngevoel worden opgeroepen, zal de verkeersleefbaarheid verhogen en de verschillende helften aan elkaar worden gebonden.

Ontwikkelingsperspectief voor de omliggende verkavelingen

De nadruk in de verkavelingen ligt op de ontwikkeling van een residentieel woongebied. Bijkomende bebouwing kan enkel binnen de juridische voorraad gerealiseerd worden. De aanwezige functies en voorzieningen kunnen behouden blijven. Geval per geval worden de ontwikkelingsmogelijkheden afgewogen. De activiteiten mogen qua aard en omvang de schaal van de gemeente niet overschrijden en geen hinder ten aanzien van de omliggende bebouwing veroorzaken. Bij stopzetting van de activiteit kunnen zich in de gebouwen nieuwe verweefbare activiteiten vestigen.

De ontwikkeling van nieuwe functies is enkel mogelijk onder strikte voorwaarden. De functie dient samen te gaan met en ondergeschikt te zijn aan een woonfunctie. Bovendien zijn enkel kleinschalige, niet-centrumondermijnende functies mogelijk.

Te ontwikkelen woongebieden

Het woongebied Staatsbaan-Vosken is deels gelegen in risicozone voor overstromingen. Bij ontwikkeling van het gebied dienen voldoende maatregelen te worden genomen om overstromingen te vermijden. Bij ontwikkeling van het gebied dient de ligging van de beek duidelijk tot uiting te komen. Indien het gebied verkaveld wordt dient aan de risicozone een parkje of groene zone te worden voorzien en dienen voldoende maatregelen te worden genomen om wateroverlast te verhinderen.

Te reserveren woonuitbreidingsgebieden

Gezien er nog voldoende juridisch aanbod is binnen de kern van Sint-Bernard wordt het woonuitbreidingsgebied Kleine Rotstraat gereserveerd voor een latere planperiode. Het woonuitbreidingsgebied kan enkel tot ontwikkeling worden gebracht indien de behoefte kan worden aangetoond op basis van een geactualiseerde bevolkingsprognose die geplaatst wordt ten opzichte van het resterende aanbod aan bouwkavels in de gemeente. De ontwikkeling wordt op basis van de huidige prognose niet voorzien voor 2012.

Uit te bouwen langzaam verkeersrelaties

Recreatieve langzaam verkeersverbindingen dienen te worden gecreëerd tussen de recreatieve elementen in de beekvallei (manege, visvijvers) en de woongebieden zodat de voorzieningen op een veilige manier te bereiken zijn voor de bewoners. Dit kan langs bestaande wegen (door deze veilig in te richten) of door een wandelpad in de vallei te ontwikkelen. Gezien het ecologisch belang van de Vloedgrachtvallei wordt voorgesteld dit pad aan de randen van de natuurgebieden te voorzien.

Te versterken groene relaties

De beekvallei van de Vloedgracht wordt als een duidelijk grenstellend element naar de verdere ontwikkeling van de bebouwing vooropgesteld. Ook wordt getracht de loop van de Kraaiwinkelbeek opnieuw zichtbaar te maken en de verbinding tussen de verschillende parkgebieden opnieuw duidelijk te maken.

2.3.3. Het landbouwgebied

Te vrijwaren landschappelijke en natuurelementen in het westelijk landbouwgebied

In het landbouwgebied komen verschillende belangrijke natuurelementen en landschapselementen voor. Om de onderlinge samenhang tussen deze natuurlijke structuren te verbeteren, wordt er gestreefd naar een verweving van natuur en landbouw. Door het versterken van de natuurwaarden, wordt eveneens de landschappelijke waarde van het gebied verhoogd.

In het gebied is een zandgroeve, waarvan een deel een nabestemming groengebied heeft en een ander deel een nabestemming landbouw. Dit past in de verwevingsvisie van de gemeente.

Concrete beleidslijnen zijn:

- de bestaande bossen dienen omwille van hun natuurlijke waarde en hun landschappelijk structurerend karakter zoveel mogelijk te worden bewaard en indien mogelijk versterkt (o.a. creatie van bosranden). Recreatief medegebruik dient verder te worden gestimuleerd. Gezien het tekort aan speelplekken voor de jeugd kunnen specifieke speelzones worden afgebakend.
- het versterken van de relatie tussen de verschillende bosjes wordt als een doelstelling naar voren geschoven. Dit kan onder meer door het ingroenen van wegen, perceelsrandbegroeiingen, erfbeplanting en oeverbeplanting langsheen de beken Leibeek, de Molenbeek en de Abdijbeek. Dit verhindert eveneens de instroom van sediment.
- de concentraties holle wegen dienen te worden bewaard. Indien nodig kunnen ze opgenomen worden in een plan, waardoor hun huidige waarde wordt beschermd en er wordt vermeden dat ze worden ingenomen.

Af te bakenen woonlinten

Langsheen de N2, Heide, Heideken, Uilekot, Ledigheidsweg, Kwade Schuurstraat, Roth, Geestbeek, Gellenberg, Schubbeek, Bollenberg, Plein, Langelostaat, lintje aan Ganzendries en de Endepoelstraat komen woonlinten voor in het agrarisch gebied.

Deze woonlinten versnipperen het agrarisch gebied. Om het landbouwgebied zoveel mogelijk voor landbouw te vrijwaren en de woonkwaliteit in de woonlinten te bewaren, wordt bijkomende bebouwing niet verder aangemoedigd. Dit kan onder meer gebeuren door:

- de bebouwingsdichtheid in de linten te verlagen. Dit is mogelijk door het opleggen van een perceelsbreedte van 25 m en het opleggen van een open bebouwingstypologie. Dit om zichten op het achterliggende landschap niet te privatiseren en enkele groene verbindingen te bewaren.
- bijkomende voorwaarden op te leggen om de woningen landschappelijk in te kleden, bvb door de laatste 5 meter van de tuinstrook te beplanten met een streekeigen buffer en het beperken van de hoogte van bijkomende woningen tot max. 2 bouwlagen (gelijkvloers en verdiep onder dak).
- het niet toelaten van meergezinswoningen;
- het duidelijk vastleggen van functies welke binnen de woonlinten mogelijk zijn;
- het vastleggen van ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijven (zie afwegingskader zonevreemde bedrijven).

Te versterken (natuur)verbindingen in het hoofdgebied voor landbouw

Het landbouwlandschap is een belangrijk landbouwgebied dat versneden wordt door woonlinten en verspreide bebouwing. Doelstelling voor dit gebied is het zoveel mogelijk bestendigen van de gebieden voor de productielandbouw. Gezien het duidelijk afnemend belang van de landbouw in Lubbeek kan geval per geval worden afgewogen of ontwikkelingen voor andere functies kunnen.

In de belangrijkste landbouwgebieden van Lubbeek heeft de provincie over de beboste rug van Pellenberg een natuurverbinding geselecteerd. Op de heuvelrug tussen Pellenberg en Lubbeek liggen eveneens nog een aantal bosfragmenten. Deze dienen te worden bewaard en te worden versterkt. Ze vormen de verbinding tussen de westelijke bossen en het valleigebied en het veldbossengebied. Om de verbinding te verzorgen kunnen wegen worden ingegroend (dreefaanleg), kan erfbeplanting en

perceelsrandbegroeiing te worden voorzien. Bijkomende stapstenen (bosjes) zijn wenselijk, maar geen echte beleidsdoelstelling.

De nog aanwezige open ruimtecorridors dienen te worden bewaard. Gezien de bijna volledige verlinting langsheen de N2 zijn er geen echt grote open ruimtecorridors meer en is behoud van de kleintjes des te belangrijker.

Te beschermen markante gebouwen en driesen

Markante gebouwen

Voor markante gebouwen (o.a. Witte Vrouwenhoeve, Gasthuishoeve, Kastanjehof) kan een afwijking voorzien worden naar de vooropgestelde ontwikkelingsmogelijkheden.

Wijzigingen aan de gebouwen worden harmonieus met de bestaande architectuur te worden ontworpen en uitgevoerd, zodat de erfgoedwaarde niet wordt geschonden en zelfs wordt verhoogd. Advies van de afdeling Onroerend Erfgoed is steeds vereist.

Na bijkomende planologische en ruimtelijke toetsing op perceelsniveau kunnen duidelijke functies worden toegekend. Dit om het behoud van het erfgoed te verzekeren. Nieuwe functies dienen voldoende rekening te houden met de waarde van het erfgoed. De waarde kan specifieke beperkingen opleggen naar de ontwikkeling. De vergunningsaanvrager dient een aantal elementen bijkomend te onderbouwen zoals evaluatie van locatie en de architectuur van het goed (historiek en bestaande situatie) en een beschrijving van de architecturale kenmerken en aantonen dat deze bewaard blijven. Voor de kasteelparken dient ook een beschrijving van de ecologische waarde te worden opgenomen en te worden aangetoond dat deze bewaard zal blijven. Bijkomende voorwaarden voor een nieuwe functie zijn:

- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden moet laten of ze verhogen. Onder die voorwaarde zijn aanpassingen binnen het bestaand volume mogelijk.
- de inpassing in de omgeving moet eveneens behouden blijven;
- de nieuwe functie mag geen hinderend verkeer genereren (aantal bijkomende verkeersbewegingen of vrachtverkeer maakt geen noemenswaardig verschil t.o.v. de huidige aanwezige functies in de omgeving).

Het is belangrijk dat de beeldwaarde van het historisch erfgoed in stand wordt gehouden of wordt versterkt. Daarom wordt de groene omgeving van de markante gebouwen gelegen in het woongebied niet verkaveld en dient de zichtbaarheid van de markante gebouwen te worden gegarandeerd. Ook de zichtassen naar de verschillende erfgoedwaarden worden bewaard. In kasteelparken dient de formele parkstructuur te worden bewaard.

Te vrijwaren driesgehuchten (woonlinten type I)

Aansluitend bij de kern van Pellenberg, komt de Ganzendries voor, een historisch driesgehucht.

Door middel van bouwelementen kunnen de driesen visueel hersteld worden. Dit kan binnen de aanwezige juridische voorraad, binnen het landelijk woongebied zoals voorzien op het gewestplan, of voor agrarische bebouwing in het op het gewestplan afgebakende agrarisch gebied.

Reeds bestaande functies in Ganzendries kunnen behouden blijven en kunnen verder ontwikkelen binnen het landelijk woongebied mits de activiteit qua aard en omvang de schaal van de gemeente niet overschrijdt en er geen hinder t.o.v. omliggende bebouwing is. Nieuwe functies zijn slechts in beperkte mate toelaatbaar en op een beperkt aantal plaatsen toelaatbaar. Aanvaardbare functies zijn kleinschalige landbouwaanverwante functies, een beperkte kantoor- of dienstfunctie voor een vrij beroep of een zelfstandige, kleinschalige verblijfsaccommodatie of kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Nieuwe functies dienen samen te gaan en ondergeschikt te zijn aan een woonfunctie, beperkt te zijn qua oppervlakte (max. 100 m² vloeroppervlakte) en mogen geen hinder met zich meebrengen.

Bovendien worden bijkomende voorwaarden opgelegd naar landschappelijke inkleding. Het driesgehucht doorsnijdt immers de zuidelijke groene band van Pellenberg. Minimumpercentages aan hoogstammig groen worden opgelegd.

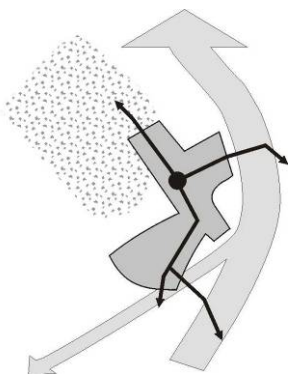
3. DEELRUIMTE BEBOUWDE VALLEIRAND

3.1. Doelstellingen

- Wonen: het voeren van een doelgroepenbeleid (sociale woningen, serviceflats).
- Werken: zoveel mogelijk verweving, enkel op schaal van de kern, in de linten beperken.
- Openbaar domein opwaarderen (rotonde, centrumstraten).
- Relaties tussen de voorzieningen en tussen de kern en de groengebieden versterken.
- Groengebieden en valleigebied vrijwaren.

3.2. Concepten

Hoofddorp en uitgewaaierde bebouwing op de overgang tussen valleirand en landbouwgebied

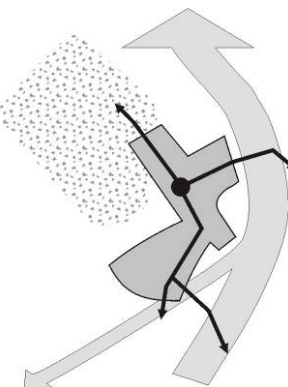


Lubbeek heeft zich ontwikkeld op de rand van het valleigebied en grenzend aan een landbouwgebied. Deze structuren zijn dan ook belangrijke grensstellende elementen voor de ontwikkeling van het hoofddorp. Naast het hoofddorp komen er nog andere lintvormige bebouwingsstructuren voor op de valleirand. Ook hier zullen duidelijke ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd.

Naast een ecologische functie hebben bepaalde gebieden eveneens een recreatieve functie voor de bewoners. Het beleid in deze open ruimte bestaat uit:

- het behouden en versterken van deze open ruimte;
- het versterken van de onderlinge relatie tussen de kern en de recreatief toegankelijke gebieden

Duidelijke afbakening van de kern

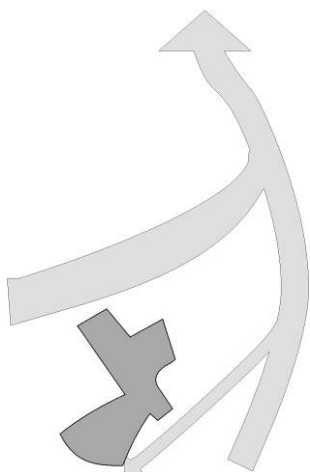


De kern van Lubbeek wordt duidelijk afgebakend. Een verdere uitwaaiing van de bebouwing langs wegen (lintbebouwing) wordt niet ondersteund.

De randen van de kern worden op een goede manier afgewerkt zodat een kwaliteitsvolle overgang ontstaat naar de groene, open ruimte. Zo ontstaat een aantrekkelijk zicht vanuit de open ruimte naar de kern.

Aan de rand van de woonkern worden op lokale verbindingswegen 'verkeerspoorten' uitgebouwd. De inrichting van de wegen binnen het woonweefsel van de kern moet de weggebruiker duidelijk maken dat hij zich in een verblijfsgebied bevindt.

Nieuwe voorzieningen in de kernen



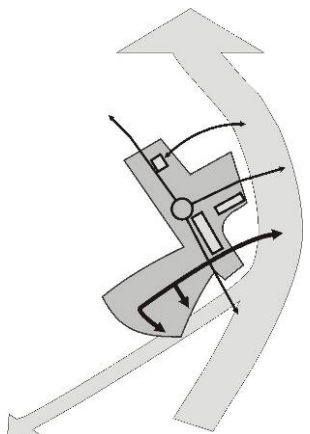
De gemeente wenst in het hoofddorp complementair beleid te voeren ten aanzien van de bebouwing in de open ruimte.

In de kernen zal een aanbodbeleid worden gevoerd betreffende wonen en voorzieningen om bebouwing in de open ruimte niet te stimuleren.

Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur in het centrumgebied gelokaliseerd zodat ze allen op loopafstand van elkaar gelegen zijn. De ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd. Door het stimuleren van voorzieningen in de kern, wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot. Door het versterken van de centrumfunctie zal eveneens de verblijfskwaliteit van het centrum worden verhoogd.

Ten behoeve van een aanbodbeleid voor het wonen worden een aantal woonuitbreidingsgebieden aangesneden. Een verantwoord aanbod op maat moet een gunstige invloed hebben op de stijgende bouwgrondprijzen in de gemeente. De gebieden dienen gedifferentieerd te worden ingevuld om op de verschillende behoeften van de gemeente in te spelen.

Versterken van relaties in het centrum



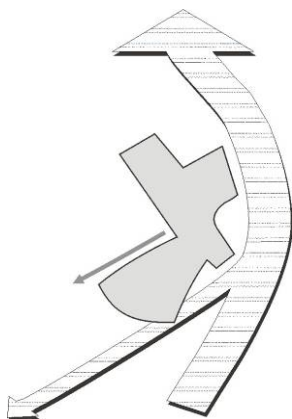
De verschillende, belangrijkste voorzieningen in de kern (ziekenhuis, gemeentehuis, sportvelden, bibliotheek, parochiecentrum en de scholen) van Lubbeek liggen in verschillende straten die uitkomen op het centrumplein.

Tussen deze belangrijke voorzieningen, het centrum en de omliggende woonwijken en woonlinten moeten de relaties worden versterkt.

Het beleid bestaat erin:

- langzaam verkeer- of groene relaties te creëren tussen de verschillende voorzieningen en tussen de woonwijken en het centrum;
- de ruimtelijke verbinding tussen het centrum en het administratieve centrum (gemeentehuis) aangenamer te maken als centrumgebied;
- de verblijfskwaliteit garanderen in het centrum (rotonde) door herinrichting openbaar domein.

Open ruimtelfuncties verweven in de Molenbeekvallei



In de Molenbeekvallei komen de verschillende functies verweven voor. De hoofdfunctie is natuur. Aan de beekvallei zijn verschillende natuurwaarden gekoppeld van graslanden tot bossen. De graslanden zijn in landbouwgebruik. De gemeente wenst de landbouw binnen de vallei een beheersfunctie toe te kennen. Landschappelijk is de vallei eveneens van belang.

In de vallei bevinden zich een aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen zoals visvijvers en een manege. Deze kunnen blijven bestaan, maar de aanbreng van verdere verhardingen wordt niet toegestaan. Zachte recreatie wordt in bepaalde delen van de vallei gestimuleerd.

3.3. Gewenste ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de bebouwde valleirand valt uiteen in volgende onderdelen:

De af te bakenen en te verdichten kern Lubbeek:

- te verdichten centrumgebied;
- op te waarderen openbaar domein;
- aan te snijden en te bevrozen woonuitbreidingsgebieden.

De woonlinten als uitlopers van het centrum.

Te vrijwaren valleien en de groengebieden:

- te vrijwaren valleigebied;
- te vrijwaren landschapskenmerken;
- te versterken groene relaties.

Te versterken langzaam verkeersrelaties.

Kaart 42: Gewenste ruimtelijke structuur bebouwde valleirand

3.3.1. Af te bakenen en te verdichten kern Lubbeek

De kern van Lubbeek wordt als volgt afgebakend:

- Gellenberg vanaf de rotonde tot uiterste grens sportveld;
- Dorpskring/Bollenberg vanaf de rotonde tot aan de kapel;
- Dorpsstraat vanaf de rotonde tot aan kruispunt met de Klein Straat;
- Uilekotstraat vanaf Klein straat tot Herendaal;
- Binkomstraat vanaf de rotonde tot kruispunt met de Slabbaartstraat;
- Broekstraat vanaf Dorpskring tot uiterste grens sportveld;
- Slabbaartstraat;
- Dorpskring.

Lokale centrumfuncties (handel, voorzieningen), verweefbare lokale bedrijvigheid en mogelijkheden voor wonen worden geconcentreerd in de kern van Lubbeek.

In de kern, maar buiten het centrumgebied (cfr. infra) zijn de bouwmogelijkheden vooral bedoeld voor halfopen en open bebouwing met maximaal 3 bouwlagen (gelijkvloers, 1^{ste} verdieping en verdiep onder dak), zowel voor eengezins- als voor meergezinswoningen. Plaatselijk worden inbreidingsprojecten voorzien om het aanbod aan bouwmogelijkheden in de kern te verhogen (cfr. infra).

Kleinschalige functies kunnen verweven met het wonen voorkomen. We denken hierbij aan beperkte diensten of kantoorfunctie van een vrij beroep of een zelfstandige, beperkte ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige verblijfsaccommodatie, buurtwinkels of kleine horecazaken op niveau van de buurt. Ook kleinschalige landbouwaanverwante functies kunnen worden verweven met de woonfunctie. Dit kan enkel als voldaan is aan een aantal voorwaarden:

- samengaand met en ondergeschikt aan een woonfunctie op het perceel;
- beperkt qua oppervlakte: gangbare bouwdieptes, -hoogtes en -breedtes;
- geen hinder t.o.v. omliggende bebouwing.

Bestaande bedrijvigheid kan behouden blijven. Ze krijgen ontwikkelingskansen op voorwaarde dat ze geen omgevingshinder veroorzaken voor de omliggende bebouwing, eventuele visuele hinder wordt weggewerkt en hun schaal beperkt blijft tot het lokale niveau.

Er is veel ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen in de kern (o.a. gemeentehuis, sporthal, sportvelden). Alhoewel er niet direct plannen zijn, dient bijkomend geclusterd te worden aansluitend bij de bestaande voorzieningen en te functioneren op het niveau van de kern.

In de kern zijn een aantal markante gebouwen aanwezig zoals de oude pastorie / dekenij, het klooster, een langshuis (dorpskring 2-3), een dubbelhuis (dorpskring 5) en een woning van ca. 1800 (dorpskring

13). Bij geplande werken dient rekening te worden gehouden met de nog aanwezige elementen. Om het verdwijnen van het erfgoed te voorkomen, kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven voor functiewijzigingen worden vastgelegd. Dit geldt in het bijzonder voor het klooster en de pastorie / dekenij (zie verder).

Te verdichten centrumgebied

Tot het te verdichten centrumgebied behoren volgende straten en aanliggende percelen:

- Dorpskring;
- Gellenberg vanaf de rotonde tot de sporthal;
- Bollenberg vanaf de rotonde tot aan de GB;
- Binkomstraat vanaf de rotonde tot aan de kliniek;
- Dorpsstraat vanaf de rotonde tot aan de scherpe bocht naar rechts.

In het centrumgebied worden ruimere bouw mogelijkheden gecreëerd om meergezinswoningen toe te laten. Er moet weliswaar rekening gehouden worden met het dorps karakter van Lubbeek, vandaar dat 4 bouwlagen (gelijkvloers, 1^{ste} verdieping, 2^{de} verdieping en verdiep onder dak) als maximum wordt gehanteerd. Dit houdt geen uitsluiting van eengezinswoningen in. Bij de opmaak van een RUP voor het centrumgebied zal op perceelsniveau verder onderzocht worden waar meergezinswoningen mogelijk zijn en waar niet. Dit kan aanleiding geven tot zones waar meergezinswoningen niet worden toegelaten. Tevens kan het RUP voorwaarden opnemen waaraan moet voldaan worden om meergezinswoningen te kunnen realiseren (vb. parkeervoorzieningen).

In de kern wordt de mogelijkheid nagestreefd tot gesloten of halfopen bebouwing waar mogelijk. Dit zal een verdichting in het centrum met zich meebrengen, wat kernversterkend werkt.

In de gemeente werd vastgesteld dat indien er voortuinstraken aanwezig zijn, deze worden ingenomen door parkeerplaatsen. Dit is gezien de vele parkeerplaatsen aan de dorpskring overbodig. Deze voortuinstraken kunnen bijdragen tot een grotere kwaliteit van het openbaar domein en dienen daarin ingeschakeld te worden. Een groenere, meer kwalitatieve invulling van de voortuinstraken lijkt aangewezen.

Handel, diensten en kleinschalige bedrijvigheid worden zoveel mogelijk verweven in de kern. Ruimere bouw mogelijkheden moeten op het gelijkvloers ten behoeve van handel en diensten worden mogelijk gemaakt voor zover dit niet hinderlijk is ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Om leegstand op de bovenliggende verdiepingen te vermijden dienen deze een grondontsloten toegang te hebben. Grootschalige handel of kantoren die de schaal van de gemeente overschrijden moeten vermeden worden.

Ten behoeve van het doelgroepenbeleid kan nagedacht worden over de huisvestingsbehoefte van de senioren. De behoefte voor seniorenhuisvesting kan in twee grote groepen ingedeeld worden. Er zijn de senioren die zelfstandig wonen; deze wensen voornamelijk een kleine woning (2 slaapkamers) met eventueel een kleine tuin om in te werken welke op een bereikbare afstand van het centrum en zijn voorzieningen gelegen is (400 meter wordt als norm genomen voor wandelafstanden). De huisvesting van deze doelgroep kan gerealiseerd worden binnen nieuwbouwprojecten. Bij de aanvragen voor nieuwbouw of renovatie van woningen dient voldoende nagegaan worden of de woningen ook geschikt zijn voor de huisvesting van senioren. Daarnaast zijn er de zorgbehoevende senioren. Zij zijn op zoek naar een serviceflat of een kamer in een rusthuis. Deze doelgroep kan momenteel terecht in de bestaande rustoorden te Sint-Bernard en Binkom. Op korte tot middellange termijn zijn hier nog voldoende mogelijkheden; op lange termijn zal zich echter een tekort voordoen (immers rekening houdend met de geplande uitbreidingen van het rusthuis Oase zal er tegen 2012 nog een tekort zijn van ca. 20 rusthuisbedden). Om dit tekort in de toekomst op te vangen (ook na 2012) wordt nu al bekeken waar er in de kern van Lubbeek in de toekomst mogelijkheden bestaan om een nieuw rust- en verzorgingstehuis te bouwen. Dit onderzoek wordt hieronder weergegeven:

Ruimtebehoeften

Voor de berekening van de ruimtebehoeften voor een nieuw rust- en verzorgingstehuis wordt beroep gedaan op de VIPA normen⁴⁴. Deze norm legt een bruto-oppervlakte op van 65 m² per woongelegenheid. Uit verschillende factoren kan er besloten worden dat een rust- en verzorgingstehuis rendabel is van minimum 90 en maximum 120 woongelegenheden.

Rekening houdend met deze normen bevindt de benodigde vloeroppervlakte voor het gebouw zich tussen minimaal 6.000 m² en maximaal 8.000 m². Voor de verdere berekening gaan we ervan uit dat een gebouw met 3 verdiepingen kan opgericht worden. De **benodigde grondoppervlakte voor het gebouw** bedraagt aldus **minimaal 2.000 m² en maximaal 2.700 m²**.

Daarnaast dient nog bijkomende grondoppervlakte voorzien te worden voor de omgevingsaanleg. Tot de omgevingsaanleg rekenen we de mogelijkheden tot het aanleggen van verhardingen: zoals toegangswegen, bedieningswegen, parking, paden, terrassen...

Voor de aanleg van parkings gaan we uit van het personeelsbestand, leveringen en voorzieningen (lijkwagen, ziekenwagen, catering...), patiënten voor kortverblijf en dagkliniek en de mogelijke bezoekers die naar het rust- en verzorgingstehuis komen. Per 30 inwoners dienen er minimaal 5 verpleegkundige aanwezig te zijn. Daarnaast is er nog directiepersoneel, onderhoudspersoneel, keukenpersoneel... Er wordt gesteld dat ca. 50 % met de wagen komt en de andere 50 % een ander vervoersmiddel gebruiken (carpoolen, openbaar vervoer, fiets, worden gebracht...). Voor bezoekers wordt gesteld dat op piekmomenten 1/3 van de bewoners bezoek krijgt. Er moet dus voor deze mensen een parkeerplaats voorzien worden.

Voor de aanleg van wegen, paden, terrassen... nemen we aan dat een extra oppervlakte van 50 % nodig is ten aanzien van de grondoppervlakte die nodig is om het gebouw op te richten.

De **benodigde grondoppervlakte** voor de realisatie van een rust- en verzorgingstehuis met **90 rusthuisbedden** bedraagt **3.900 m²**, deze voor een rust- en verzorgingstehuis met **120 rusthuisbedden** **5.250 m²**. Voor het locatieonderzoek wordt gezocht naar locaties waarin een rust- en verzorgingstehuis voor 120 bedden kan gerealiseerd worden.

Locatieonderzoek

Om de behoefte betreffende rusthuisbedden in de gemeente op te vangen kan er vertrokken worden van de uitbouw van de bestaande rusthuizen of naar de bouw van een nieuw rusthuis. Hierbij dient maximaal rekening gehouden te worden met de kernselectie die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant wordt uitgezet.

Vanuit de kernselectie dient de voorkeur gegeven te worden aan de ontwikkeling van een rust- en verzorgingstehuis in of aansluitend bij het hoofddorp Lubbeek. Omdat hier momenteel geen rusthuis aanwezig is wordt eerst gekeken naar een optimalisatie van de bestaande rusthuizen in de gemeente. In eerste instantie komt dan het rust- en verzorgingstehuis van Sint-Bernard in aanmerking omdat dit gelegen is in een woonkern. Daarna kan ook gekeken worden naar de verdere ontwikkeling van het rustoord in Binkom, dat gelegen is in een kern-in-het-buitengebied.

Onderzoek naar de mogelijkheden in woonkern Sint-Bernard

Een uitbreiding van het bestaande rustoord Sint Dominicus in Sint-Bernard is planologisch te verantwoorden. Het rustoord ligt in een woonkern, wordt goed ontsloten (sluit rechtstreek aan op de secundaire weg N2) en eventuele uitbreidingen schaden de structuren van de open ruimte niet.

Het rusthuis heeft momenteel al een capaciteit van 77 rusthuisbedden. Hierdoor zijn er nog slechts zeer beperkte groeimogelijkheden. Het rustoord is momenteel geen vragende partij om

⁴⁴ <http://www.wvc.vlaanderen.be/ouderenzorg>

de faciliteiten uit te breiden.

Eventuele uitbreidingen van het rusthuis zijn op deze locatie echter niet evident (en vermoedelijk niet mogelijk) vanwege de beschikbare ruimte en het reliëf.

Hierdoor is een verdere ontwikkeling van het rustoord op korte, middellange en eventueel zelf op lange termijn niet haalbaar.

Onderzoek naar de mogelijkheden in Binkom

Uitbreiding van het bestaande rusthuis Oase ligt planologisch gezien moeilijker. Het rusthuis is gelegen in de nabije omgeving van de kern-in-het-buitengebied Binkom en heeft een zekere impact op de open ruimtestructuren, in het bijzonder de landschappelijke en ecologische structuur.

Een uitbreiding is op deze locatie theoretisch mogelijk omdat het rusthuis binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is gelegen. Vanuit de ligging binnen de open ruimte dient de ontwikkeling zich te beperken tot rusthuisfaciliteiten en wordt een maximale groei tot 90 rusthuisbedden vooropgesteld (huidige capaciteit is 29 rusthuisbedden of een groei van ca. 60 rusthuisbedden). De huidige oppervlakte van de zone voor nutsvoorzieningen bedraagt ca. 4.000 m². Een verdere ontwikkeling van het rusthuis tot een capaciteit van 90 bedden kan in principe binnen deze zone gerealiseerd worden.

Onderzoek naar de mogelijkheden in het hoofddorp Lubbeek

In het hoofddorp Lubbeek is momenteel geen rust- en verzorgingstehuis aanwezig. Om de resterende behoefte van ca. 20 rusthuisbedden op te vangen dient er in het hoofddorp een nieuwe locatie gecreëerd te worden. Hierbij kan gezocht worden naar bestaande gebouwen die kunnen omgevormd worden tot rust- en verzorgingstehuis of naar terreinen waarop een nieuw rust- en verzorgingstehuis kan gebouwd worden. Vanuit een terreinanalyse van het hoofddorp Lubbeek kunnen volgende locaties worden aangeduid als potentiële locaties voor de realisatie van een rust- en verzorgingstehuis:

Figuur 28: Mogelijke locaties voor een rust- en verzorgingstehuis in het hoofddorp Lubbeek



1. Kliniek St. Anndré
2. Dolaagweg
3. St. Martinus
4. Oude Molen
5. Molenbeek
6. Site van het Klooster (met inbegrip van voormalig Rozenkransinstituut)

Uit de afweging van deze locaties (zie bijlage 3) is gebleken dat het woonuitbreidingsgebied St. Martinus en de site van het Klooster (met inbegrip van het voormalig Rozenkransinstituut) de beste locaties zijn om een nieuw rust- en verzorgingstehuis uit te bouwen binnen het hoofddorp van Lubbeek. De andere locaties komen niet in aanmerking omdat ze ofwel onvoldoende geschikt zijn (Kliniek St. André en Molenbeek) of voorbehouden worden om andere bestaande en toekomstige ruimtebehoeften op te vangen (Dolaagweg en Oude Molen).

Het bibliotheekgebouw (oude pastorie / dekenij) komt op termijn leeg te staan. Voor dit markante gebouw dient eveneens een andere functie te worden gezocht, zodat het gebouw in goede staat blijft. De voorkeur gaat uit naar een eerder culturele invulling van het gebouw. De scouts van Lubbeek kan op zijn locatie aan de oude bibliotheek blijven. De locatie is voor de scouts ideaal gezien ze gelegen is in een bosachtige omgeving met voldoende (groene) speelruimte en er veilige (groene) langzaam verkeersverbindingen worden voorzien.

Op te waarderen openbaar domein

Er werd vastgesteld dat in de gemeente nogal sterk de nadruk ligt op de verkeersfunctie (rotonde, heel veel parkeerplaatsen...). In het dorp dient echter de verblijfsfunctie het belangrijkste te zijn. Daarom wordt voorgesteld de inrichting van het dorpsplein te optimaliseren waarbij de nadruk ligt op de verblijfskwaliteit: waar terrasruimte is, waar een goed uitgeruste halte voor openbaar vervoer is, waar wandelroutes vertrekken...

Verschillende voorzieningen liggen geclusterd rond het plein. Door een uniforme bestrating wordt de relatie duidelijk gemaakt. Door het voorzien van een standbeeld / kunstwerk op het rondpunt kan het plein een duidelijke identiteit krijgen. Een aantal infoborden met fiets- en wandelroutes kunnen geplaatst worden.

Ook de centrumstraten dienen gelijkvormig te worden ingericht. Een uniforme materiaalkeuze is hierin heel belangrijk. Het plaatsen van groenelementen op bepaalde plekken zorgt voor een aangenamer en leefbaarder beeld. Door smallere profielen en/of bomenrijen krijgt de weg de uitstraling van een woonstraat en krijgt men een verkeersveilige toegang tot het centrum.

Omdat er vele voorzieningen voor kinderen en jongeren langs de verschillende centrumstraten gelegen zijn (sportveld, sporthal, scouts, KLJ, school), is een verkeersveilige inrichting van groot belang. Aan de uiteinden van de centrumstraten zou een duidelijke poort moeten worden gecreëerd. Deze elementen versterken de afbakening van het dorp enerzijds vanuit landschap naar de omliggende grotere natuurlijke structuren (als verbindingselement tussen natuurlijke structuren die gescheiden werden door de aanleg van een weg) en anderzijds om een duidelijke overgang te creëren tussen het dorp en de open ruimte. Tevens moeten de kruispunten van langzaam verkeersassen of groene assen zeker verkeersveilig worden ingericht.

In het centrum kunnen de voortuinstraken worden ingeschakeld om een aangenamer en leefbaarder beeld te bekomen (cfr. supra).

De Broekstraat moet worden afgebakend als een straat voor plaatselijk verkeer en moet zodanig worden ingericht. Deze straat ligt aan de achterzijde van een nieuw ontwikkeld sportveld en kan uitgebouwd worden als een langzaam verkeersverbinding tussen het sportveld en de kern van Lubbeek.

In de zone achter de kerk, meer bepaald de zone aan het parochiecentrum en de scholen werd een sterk ruimteverslindende opbouw (grote parking tussen de scholen) vastgesteld. De inrichting kan hier duidelijk geoptimaliseerd worden. Voorgesteld wordt om in deze zone een speelweide voor kinderen te voorzien. Een speelweide op deze plaats is multifunctioneel:

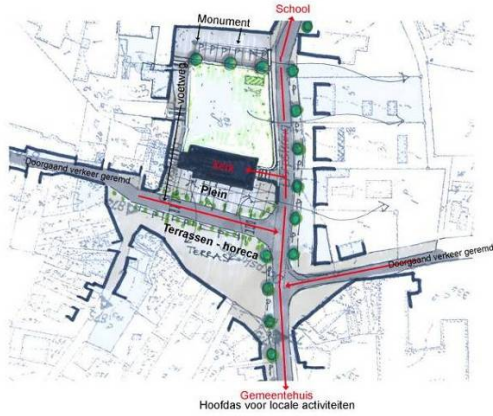
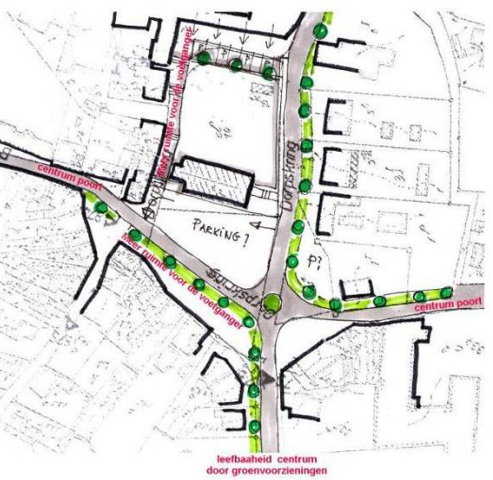

- bijkomende speelruimte ten behoeve van de school;
- bijkomende speelruimte voor de scouts en KLJ: de speelweide is gemakkelijk te bereiken via het achterliggende parkgebied, waar een voetgangersdoorsteek wordt gecreëerd;
- bijkomende speelruimte ten behoeve van de (sociale) woonwijk gelegen aan Hazenputstraat/Uilenkot: de speelweide zal voor de kinderen van de wijk gemakkelijk en

veilig bereikbaar worden gemaakt via een wandel- en fietsverbinding langsheen de beek. Door een verkeersveiliger herinrichting van het kruispunt aan de school zullen de kinderen veilig het speelplein kunnen bereiken.

Bovendien vindt een dergelijke inrichting aansluiting met het achterliggende en toegankelijke parkgebied van 't Serclaes.

In onderstaande figuren wordt een louter illustratief voorbeeld gegeven van mogelijke ontwikkelingen van het centrumplein en de centrum-as volgens de hierboven beschreven principes en randvoorwaarden. In bijlage worden enkele referentiebeelden weergegeven.

Figuur 29: Voorbeelden inrichting kerkplein en kruispunt

	<p>Randvoorwaarden:</p> <p>DOORGAAND VERKEER REMMEN.</p> <p>CENTRUMAS MET SCHOOL, GEMEENTEHUIS EN KERK ACCENTUEREN.</p> <p>MEER PLAATS VOOR VOETGANGERS, TERRASSEN VOOR HORECA.</p>
	<p>a) voorbeeld minimale wijziging van huidige situatie</p> <p>LEEFBAARHEID VERHOGEN VAN HET CENTRUM DOOR INBRENG VAN GROEN.</p> <p>UITWERKEN VAN POORTEN (WEGVERSMALLING) BIJ HET BINNEN KOMEN VAN HET CENTRUM.</p> <p>ZICHTEN TOT HET KERKGEBOUW VRIJ HOUDEN.</p> <p>ROND HET KERKPLEIN ENKEL LOKAAL VERKEER AAN DE SCHOOLZIJDE, ENKEL LANGZAAM VERKEER AAN DE ACHTERZIJDE VAN HET KERKHOF.</p>
	<p>b) creëren van een verkeersplein</p> <p>VERKEERSPLEIN IN DE RICHTING VAN DE INGANG VAN DE KERK, VERSTERKT ZICHTAS RICHTING DE KERK.</p> <p>AUTOVRIJ KERKPLEIN IN RELATIE TOT HET PLEIN AAN DE OVERZIJDE (TERRASSEN TEN BEHOEVE VAN VOETGANGER EN HORECA).</p> <p>LEEFBAARHEID VERHOGEN DOOR GROENE INRICHTING, VERKEERSREMMERS.</p> <p>ROND HET KERKPLEIN ENKEL LOKAAL VERKEER AAN DE SCHOOLZIJDE, ENKEL LANGZAAM VERKEER AAN DE ACHTERZIJDE VAN HET KERKHOF.</p>

Figuur 30: Voorbeelden inrichting centrum

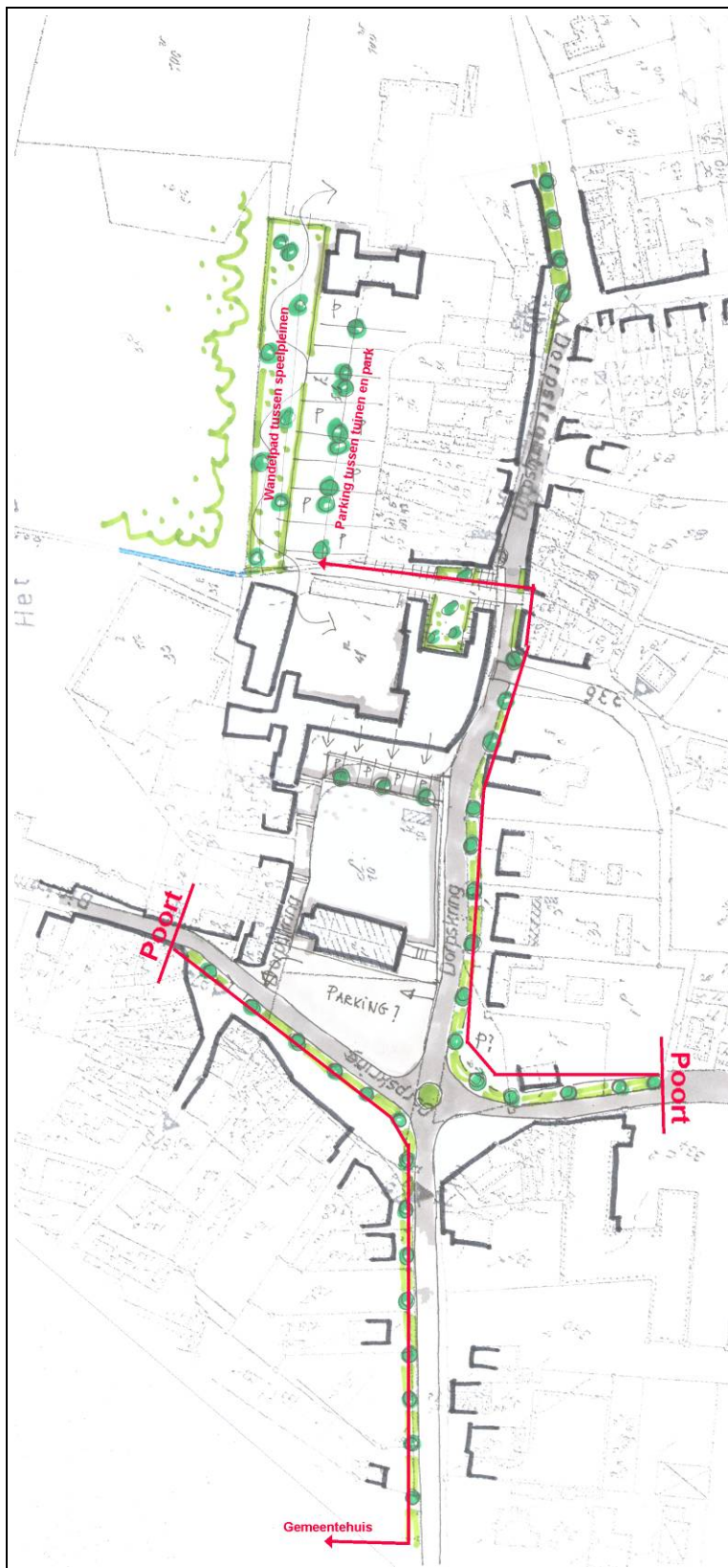


Inrichtingsprincipes:

- PARKINGS CONCENTREREN TER HOOGTE VAN HET GEMEENTEHUIS.
- VOETGANGERSRELATIE TUSSEN HET CENTRUM EN GEMEENTEHUIS VERSTERKEN (VERBREDEN VAN DE VOETPADEN).
- VOETGANGERSRELATIE TUSSEN HET CENTRUM EN DE SCHOOL VERSTERKEN EN BEVEILIGEN (VERBREDEN VAN DE VOETPADEN).
- GROENE INRICHTING VAN DE VOETPADEN.
- OP HET EIND VAN DE VERBREDE VOETPADEN IN HET CENTRUM WORDEN PLEINTJES (TERRASSEN) INGERICHT.
- TER HOOGTE VAN DE SCHOOL VORMT EEN GROEN PLEIN DE OVERGANG TUSSEN HET KLOOSTER EN DE SCHOOL (BEIDE BINNENPLEINEN WORDEN VERBONDEN).
- DE PARKING KOMT HIERDOOR TUSSEN DE GROENE WANDELING EN HET PARK TE LIGGEN.
- DE ACHTERZIJDE VAN DE TUINEN WORDEN DOOR GROEN BEGRENSD (EN NIET MEER DOOR PARKINGS).



Ref. : monumenten (klooster) worden geaccentueerd door een brede inrichting van het openbaar domein.



Inrichtingsprincipes:

PARKINGS CONCENTREREN TER HOOGTE VAN HET GEMEENTEHUIS INDIEN MOGELIJK. BEPERKT PARKEREN (KORT PARKEREN) TOEGESTAAN IN HET CENTRUM.

VOETGANGERSRELATIE TUSSEN HET CENTRUM EN GEMEENTEHUIS VERSTERKEN (VERBREDEN VAN DE VOETPADEN).

VOETGANGERSRELATIE TUSSEN HET CENTRUM EN DE SCHOOL VERSTERKEN EN BEVEILIGEN (VERBREDEN VAN DE VOETPADEN).

GROENE INRICHTING VAN DE VOETPADEN.

SNELHEID AFREMMEN IN HET CENTRUM GEBIED DOOR INRICHTING VAN POORTEN.

TER HOOGTE VAN DE SCHOOL VORMT EEN GROEN PLEIN DE OVERGANG TUSSEN HET KLOOSTER EN DE SCHOOL (BEIDE BINNENPLEINEN WORDEN VERBONDEN).

DE PARKING KOMT HIERDOOR TUSSEN DE GROENE WANDELING EN DE ACHTERTUINEN VAN DE AANGELEGEN WONINGEN TE LIGGEN.

DE ACHTERZIJDEN VAN DE TUINEN WORDEN DOOR EEN PARKING TUSSEN BOMEN BEGRENSD.



Verbrede voetpaden met beperkt parkeren.

Aan te snijden en te bevriezen woon(uitbreidings)gebieden

Om aanbod in de kern op de markt te brengen en om tegemoet te komen aan de specifieke behoeften aan goedkope woonmogelijkheden en woonmogelijkheden met zorgverlening voor senioren worden volgende ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende binnengebieden gehanteerd:

Het gebied Herendaal/Bollenberg (ca. 9,0 ha)

Dit gebied wordt behouden als reserve. Het kan enkel tot ontwikkeling worden gebracht indien de behoefte kan worden aangetoond op basis van een gesloten bevolkingsprognose t.o.v. het resterende aanbod in de gemeente. De ontwikkeling wordt op basis van de huidige prognose niet voorzien voor 2012. Indien het wordt gerealiseerd dient een dichtheid van 20 woningen per ha te worden aangehouden. Het terrein is volledig in privé-handen.

Het gebied Dorpsstraat/Kloosterblok

Dit gebied wordt op het gebied van woningbouw behouden als reserve. Een woonontwikkeling wordt op basis van de huidige prognose niet voorzien voor 2012. Bij ontwikkeling moet een dichtheid van 20 woningen per ha worden aangehouden. Dit gebied is vrij goed gelegen voor seniorenwoningen (dichtbij kern).

Dit gebied is momenteel achterin gelegen en wordt niet rechtstreeks ontsloten naar het omliggende wegennet. Verschillende ontsluitingsmogelijkheden kunnen onderzocht worden:

- onbebouwd perceel in de Dorpsstraat, gelegen ten het zuiden van het gebied;
- kleinere ontsluitingswegen naar de Dorpsstraat, gelegen ten oosten en noordoosten van het gebied;
- ...

Om een ontwikkeling van het gebied niet te hypothekeren is het van belang om één van deze ontsluitingsmogelijkheden tijdig te vrijwaren.

Gebied Hazeputstraat/Uilenkot (ca. 7,6 ha)

Het gebied wordt voorbehouden voor de ontwikkeling van sociale huur- en koopwoningen. Met de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied wordt aan de behoefte voor het doelgroepenbeleid voldaan. Het gebied wordt ontwikkeld via een principieel akkoord:

Het gebied is hiervoor uitermate geschikt gezien omdat:

- het gelegen is nabij het hoofddorp Lubbeek met voldoende voorzieningen;
- het project inbreidingsgericht is, het gebied is dicht bij de kern gelegen;
- het gebied sluit aan op een bestaande sociale woonwijk;
- het gebied eigendom is van de sociale huisvestingsmaatschappij SBK;
- er geen natuurwaarden worden geschaad;
- het reliëf een vrij eenvoudige ontwikkeling toelaat;
- het gebied niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Slechts een deel van het gebied zal worden aangesneden. Aandachtspunten bij de ontwikkeling zijn:

- gefaseerde ontwikkeling en toewijzingsbeleid om geen overmatige inwijking te genereren; drie fasen van elk ongeveer een 40-tal woningen;
- in een eerste fase (tot 2012) ca. 40 sociale huur- en koopwoningen;
- groene inpassing langs de beek;
- differentiatie van woningen aanpassen aan de helling van het terrein (d.w.z. dat de hoogste meergezinswoningen terechtkomen op het laagste punt).

3.3.2. De woonlinten als uitlopers van het centrum

Onder de woonlinten als uitlopers van het centrum worden verstaan:

- lint Gellenberg;
- lint Bollenberg;
- lint Terkeyen;
- lint Uilekot;
- lint Broekstraat;
- lint Binkomstraat.

De laatste twee linten zijn linten met een groen karakter gezien ze gelegen zijn in de vallei van de Molenbeek. Voor deze twee linten worden een aantal bijkomende randvoorwaarden opgelegd om de groene relatie te versterken. Voor het overige is het beleid gelijk aan dat in de andere linten.

Bijkomende bebouwing wordt niet verder aangemoedigd. Dit kan onder meer gebeuren door:

- de bebouwingsdichtheid in de linten te verlagen. Dit is mogelijk door het opleggen van een perceelsbreedte van 25 m en het opleggen van een open bebouwingstypologie. Dit om zichten op het achterliggende landschap niet te privatiseren en enkele groene verbindingen te bewaren.
- bijkomende voorwaarden op te leggen om de woningen landschappelijk in te kleden, bvb door de laatste 5 meter van de tuinstrook te beplanten met een streekeigen buffer en het beperken van de hoogte van bijkomende woningen tot max. 2 bouwlagen (gelijkvloers en verdiep onder dak).
- het niet toelaten van meergezinswoningen;
- de niet-bebouwde perceelsdelen worden zoveel mogelijk als tuin aangelegd. Hierbij wordt gestreefd naar het gebruik van streekeigen beplantingen. Gebouwen moeten zoveel mogelijk groen ingekleed worden ten opzichte van de open ruimte. In het lint Binkomstraat wordt aan de bewoners opgelegd het deel van hun tuin, grenzend aan het VEN-gebied te beplanten met streekeigen hoogstammen. Slechts 10 % mag ingenomen worden door grasperken. Ter hoogte van Terkeyen wordt door aanplant van een aantal hoogstammen de groene verbinding versterkt. Door deze maatregelen wordt de ooit onderbroken groene verbinding gedeeltelijk hersteld.
- het duidelijk vastleggen van functies welke binnen de woonlinten mogelijk zijn. In het lint aan de Binkomstraat zijn bijkomende functies niet gewenst. Het lint sluit aan op de Molenbeekvallei die werd geselecteerd als VEN-gebied. Enkel residentieel wonen kan hier worden toegestaan.
- het vastleggen van ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijven (zie afwegingskader zonevreemde bedrijven).

3.3.3. Vrijwaren van valleien en omliggende groengebieden

Te vrijwaren valleigebied

Het valleigebied wordt als een duidelijk grensstellend element naar de verdere ontwikkeling van de bebouwing vooropgesteld. Het behouden van de openruimte functie in dit valleigebied wordt vooropgesteld. De groengebieden hebben een duidelijke ecologische en/of recreatieve functie. De natuurwaarden en de mogelijkheden voor natuurontwikkeling zijn in belangrijke mate gekoppeld aan de vallei van de Molenbeek.

De vallei van de Molenbeek is op hoger niveau geselecteerd als een element van de natuurlijke structuur. De hogere overheid zal het beleid voor de Molenbeek verder uitwerken. De gemeente wenst volgende suggesties te formuleren naar de hogere overheid:

- de ecologische waarden en potenties dienen versterkt te worden. Eerst moet gestreefd worden naar een hechtere structuur. Om een aaneengesloten netwerk te verkrijgen zijn nog een aantal verbindingen te realiseren. De gebieden die beschermd zijn door een hogere overheid (habitatrichtlijngebied, VEN-gebied en de natuureservaten) worden gebufferd tegen uitwendige invloeden. Tevens is het valleigebied nog belangrijk voor de landbouw, hetzij ongeschikt aan de natuurfunctie.

- voor de beekvalleien in het gebied geldt dat het ecologisch functioneren en het landschappelijk groene karakter dienen te worden bewaard en waar mogelijk versterkt. Dit betekent dat populierenaanplanten zoveel mogelijk worden omgevormd tot hooiweiden of beplant worden met streekeigen boomsoorten. Waar nodig, worden de beplantingen langs de beek uitgebreid om zo een hechtere structuur te bekomen. Bovendien kunnen langs de oevers bufferstroken worden aangelegd om de instroom van sediment te beperken.
- in ecologisch prioritaire gebieden (natuurgebieden en groengebieden) is de landbouw ondergeschikt aan de natuurfunctie. Landbouw heeft er eerder een beheersfunctie en daartoe kunnen beperkingen naar de landbouw worden opgelegd. Buiten ecologisch prioritaire gebieden zal de landbouw nevensgeschikt zijn aan de natuurfunctie. In deze gebieden is er de mogelijkheid tot grondgebonden landbouw. Nieuwe landbouwbedrijven mogen niet worden opgericht. Tevens kunnen andere randvoorwaarden worden opgelegd (afstandsregels, bemestingsregels, specifieke regels i.v.m. grondgebruik...). Biologisch waardevolle graslanden worden behouden en krijgen een extensiever gebruik. Grondloze landbouw en serres zijn onmogelijk. Initiatieven voor duurzame landbouw zullen worden ondersteund (cfr. ontwerpdecreet duurzame landbouw).
- de ontwikkeling van landbouwverwante bedrijven is in deze zone niet gewenst. Bestaande landbouwverwante bedrijven (Frooninckx en hondenkennel) kunnen op hun huidige schaal blijven bestaan. Indien mogelijk worden ze geherlokaliseerd. Bij het stopzetten van de activiteiten worden geen nieuwe activiteiten toegelaten.
- ter vrijwaring van het valleigebied zijn bijkomende bebouwing en verhardingen niet gewenst. Verhardingen beperken het waterafvoerend vermogen van de bodem. Risicozones voor overstromingen gelegen in agrarisch gebied worden bouwvrij afgebakend.
- in het valleigebied, worden er ter versterking van de structuur van het valleigebied groene relaties voorzien (zie verder);
- de vallei van de Molenbeek 2^{de} categorie heeft een duidelijke ecologische functie en recreatief medegebruik dient te worden beperkt tot bepaalde paden en medegebruik van markante gebouwen die in het valleigebied gelegen zijn. De mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden verder onderzocht. De valleien van 3^{de} categorie kunnen een meer uitgesproken recreatieve functie hebben.

Te vrijwaren landschapskenmerken

Driesgehuchten en markante gebouwen zijn belangrijke landschappelijke waarden in het valleigebied. Ze dienen zo goed mogelijk te worden bewaard.

De Molendries is een driesgehucht (woonlint type 1) gelegen in de vallei van de Molenbeek. Door middel van bouwelementen kan de dries visueel hersteld worden. Dit kan binnen de aanwezige juridische voorraad, binnen het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan, of voor agrarische bebouwing in het op het gewestplan afgebakende agrarisch gebied.

Al bestaande functies in de Molendries kunnen behouden blijven en kunnen verder ontwikkelen mits de activiteit qua aard en omvang en de schaal van de gemeente niet overschrijdt en er geen hinder t.o.v. omliggende bebouwing is. Nieuwe functies zijn slechts in beperkte mate en op een beperkt aantal plaatsen toelaatbaar. Aanvaardbare functies zijn kleinschalige landbouwaanverwante functies, een beperkte kantoor- of dienstenfunctie voor een vrij beroep of een zelfstandige, kleinschalige verblijfsaccommodatie of kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Nieuwe functies dienen samen te gaan en ondergeschikt te zijn aan een woonfunctie, beperkt te zijn qua oppervlakte (max. 100 m² vloeroppervlakte) en mogen geen hinder met zich meebrengen.

- Voor de markante gebouwen (monumenten, puntrelicten en bouwkundig erfgoed) gelden specifieke beleidsopties die voornamelijk tot doel hebben de erfgoedwaarden zo goed mogelijk te bewaren. Hiertoe kunnen volgende beleidsopties worden voorgesteld. Wijzigingen aan de gebouwen dienen daarom harmonieus met de bestaande architectuur te

worden ontworpen en uitgevoerd. Advies van de afdeling Onroerend Erfgoed is steeds vereist.

- Nieuwe functies kunnen – na bijkomende planologische toetsing op perceelsniveau – worden toegelaten om verloedering van het erfgoed tegen te gaan. De vergunningsaanvrager dient een aantal elementen bijkomend te onderbouwen zoals evaluatie van locatie en de architectuur van het goed (historiek en bestaande situatie) en een beschrijving van de architecturale kenmerken en aantonen dat deze bewaard blijven. Voor de kasteelparken dient ook een beschrijving van de ecologische waarde te worden opgenomen en te worden aangetoond dat deze bewaard zal blijven. Bovendien mag de nieuwe functie geen hinderend verkeer veroorzaken.
- Het is belangrijk dat de beeldwaarde van het historisch erfgoed in stand wordt gehouden of wordt versterkt. Daarom wordt de groene omgeving van de markante gebouwen gelegen in het woongebied niet verkaveld en dient de zichtbaarheid van de markante gebouwen te worden gegarandeerd. Ook de zichtassen naar de verschillende erfgoedwaarden worden bewaard. In kasteelparken dient de formele parkstructuur te worden bewaard.
- Specifiek voor 't Serclaes: het park kan verder dienst blijven doen als lokaal speelbos. Ter versterking van relatie tussen het park en de kern zal een verbindend wandelpad worden gecreëerd.

Te versterken groene relaties

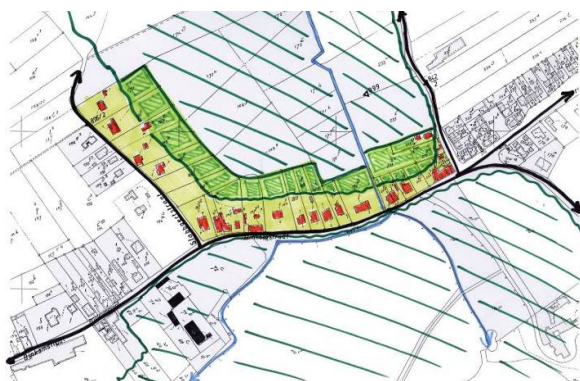
Het valleigebied wordt op bepaalde plaatsen onderbroken door bebouwing, zowel van de kern van Sint-Bernard als van de kern van Linden. Om het valleigebied te versterken, wordt voorgesteld door heen de bebouwde oppervlakte enkele groene relaties uit te werken. Dit dient te gebeuren ter hoogte van:

- het woonuitbreidingsgebied Lubbeek;
- de Dorpskring / Binkomstraat;
- Heurbeek;
- Terkeyen;
- Sint-Bernard en ambachtelijke zone;
- het nog niet ontwikkeld woongebied te Sint-Bernard.

Voor de kleine beekvallei (Molenbeek, cat. 3) ten noorden van het woonuitbreidingsgebied wordt voorgesteld de beekbegeleidende beplanting te behouden en uit te breiden. De beek is ingebuisd onder de Dorpsstraat en de toegang tot de school en aan het parochiecentrum. Voorgesteld wordt de ligging van de beek in het centrum opnieuw tot uiting te brengen door een beplanting. Dit verstevigt de groene as en de NO-ZW- langzaam verkeersas.

Ter hoogte van de Dorpskring / Binkomstraat wordt aan de bewoners opgelegd het deel (> 50 m van de weg) van hun tuin, dat gelegen is in het natuurgebied (VEN-gebied) te beplanten met streekeigen hoogstammen. Slechts 10 % mag ingenomen worden door grasperken e.d. Dit om een groene verbinding te creëren tussen het VEN-gebied en het parkgebied 't Serclaes.

Figuur 31: Randvoorwaarden lint Binkomstraat



Ter hoogte van Heurbeek en Terkeyen wordt de groene verbinding versterkt door het aanplanten van enkele bomen. Ook hier wordt een groene verbinding die ooit bestaande was, maar gebroken werd door de aanleg van een weg en de daaruit volgende verlinting, hersteld.

Deze visie past eveneens binnen de voorgestelde visie van het openbaar domein. Door deze beplantingen aan te brengen wordt de kern van Lubbeek ruimtelijk aangekondigd ('poorten' voor het dorp). Dit past eveneens binnen de algemene visie over Lubbeek als groene gemeente.

Ook in Sint-Bernard dient de beekvallei opnieuw zichtbaar te worden gemaakt. Er wordt getracht de loop van de Kraaiwinkelbeek opnieuw zichtbaar te maken en de verbinding tussen de verschillende parkgebieden opnieuw duidelijk te maken. Dit dient te gebeuren door het aanbrengen van een beekbegeleidende beplanting. Dit zal een actie op langere termijn zijn, gezien de verschillende bedrijvigheden in deze zone.

Ter hoogte van het nog niet ontwikkeld woongebied Staatsbaan / Vosken dient de beek te worden bewaard. De groene relatie tussen de valleien van de Vloedgracht en de Kraaiwinkelbeek enerzijds en de Molenbeek anderzijds dient duidelijk te blijven in het landschap. De loop dient te worden geaccentueerd door beplantingen.

3.3.4. Te versterken langzaam verkeersrelaties

De verschillende voorzieningen (sportvelden, scouts, kliniek...) liggen vrij excentrisch van het dorpscentrum. Daarom is het van belang dat relaties tussen de verschillende voorzieningen worden uitgebouwd.

Concreet wordt voorgesteld een NO-ZW en een NW-ZO-relatie uit te bouwen. De NO-ZW-relatie verbindt de voorzieningen in Gellenberg (sporthal, voetbal, gemeentehuis) met de voorzieningen aan de Dorpsstraat (school, klooster, kerk, parochiecentrum). Deze as wordt uitgebouwd als een langzaam verkeersas.

De NW-ZO-relatie verbindt de (sociale) woonwijk met de voorzieningen in de Binkomstraat (scoutslokalen, bib, kliniek). Deze relatie wordt uitgebouwd als een groene verbinding. In het parkgebied wordt in semi-verharde materialen een wandel- en een fietspad aangelegd dat aansluit op de Dorpsstraat. Deze paden hebben vertakkingen naar de verschillende woonuitbreidingsgebieden. Aan de overkant van de Dorpsstraat wordt de groene verbinding vervolledigd langs het parochiecentrum en het klooster naar het parkgebied, vanwaar een groene verbinding naar de kliniek en de jeugdlokalen bestaat.

Tevens worden voetgangersdoorsteken gecreëerd die een verbinding vormen tussen de groene recreatieve ruimten en het centrumgebied. Verschillende buurtwegen kunnen opnieuw worden opengesteld in het kader van het recreatief medegebruik. De relatie met de Molenbeekvallei dient verbeterd te worden. Concreet denken we aan de buurtwegen die lopen vanaf het gemeentehuis tot de vallei van de Molenbeek. Er moet onderzocht worden of dan kan aangesloten worden op een wandeling doorheen het valleigebied.

De relatie tussen de kern van Lubbeek en het nieuw te ontwikkelen sportveld aan de Broekstraat wordt versterkt door de straat af te bakenen als een straat voor plaatselijk verkeer en deze ook zodanig in te richten. Voetgangers en fietsers moeten voorrang krijgen op de auto.

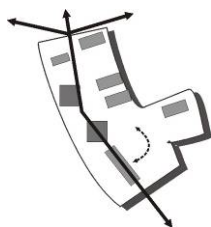
4. DEELRUIMTE KLEINSCHALIG LANDELIJK WEEFSEL

4.1. Doelstellingen

- Landelijke kern bewaren (baanontwikkelingen tegengaan).
- Binkom toeristisch-recreatief aantrekkelijk maken.
- De landschappelijke kenmerken zo goed mogelijk bewaren (driesgehuchten, kleinschalige landbouw, fruitboomgaarden).
- Bestendigen van de landbouw.

4.2. Concepten

Bewoning tussen een driehoek van voorzieningen



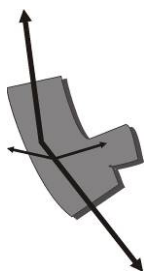
Binkom is niet veel meer dan een straatdorp met beperkte bewoning. In het dorp zijn een aantal (openbare) voorzieningen gelegen: een rustoord, een feestzaal, een jeugdhuis, een scouts en een school. Winkeltes zijn er niet. Bijkomende voorzieningen worden zoveel mogelijk hier geconcentreerd.

Aan het kruispunt met de Meenselstraat worden beperkte handelontwikkelingen vastgesteld. Het kruispunt is centraal gelegen tussen een aantal bewoningsclusters. Gezien de ligging en om een te verspreide baanontwikkeling langs de N223 tegen te gaan, wordt voorgesteld mogelijkheden voor een kleinschalige ontwikkeling van functies te voorzien.

Op het einde van de Meenselstraat wordt een recreatieve voorziening (sportveld) ontwikkeld. Tussen de Meenselstraat en Binkom zal een langzaam verkeersverbinding worden ontwikkeld om de inwoners van Binkom veilig de recreatieve verbindingen te laten bereiken en zodat de bewoners van de Meenselstraat veilig de voorzieningen in het centrum kunnen bereiken.

De N223 tussen Binkom en het kruispunt wordt om dezelfde redenen eveneens verkeersveilig ingericht.

Een leefbaar straatgehucht langs de N223

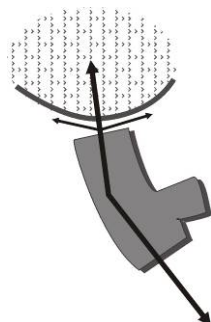


In Binkom ligt het accent op het behoud en de verbetering van de leefbaarheid. Er wordt geen actief beleid gevoerd op het vlak van bijkomende woningen.

Een herwaardering van het openbaar domein kan bijdragen tot een verhoging van de leefbaarheid in Binkom. De N223 vervult een belangrijke verkeersfunctie (secundaire I). Een verzorgd en kwaliteitsvol openbaar domein draagt bij tot een versterking van de recreatieve potentie van Binkom.

Een blijvende verwevenheid van wonen en kleinschalige functies staat voorop.

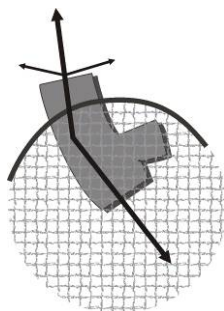
Versterken van het veldbossengebied



Het veldbossengebied ten noorden van de Meenselstraat wordt bewaard en verder versterkt door het aanbrengen van verbindingen tussen de verschillende bosfragmenten.

In het gebied vinden we een aantal driesgehuchten en kasteeldomeinen terug die het landschap in dit gebied versterken. De verschillende samenstellende elementen worden ingeschakeld in de toeristisch-recreatieve structuur.

Bestendigen van kleinschalige landbouw in het zuidelijk deel



Het kleinschalige landbouwgebied ten zuiden van de kern van Binkom wordt zoveel mogelijk bestendig voor de landbouw.

In dit landbouwgebied liggen nog een aantal belangrijke landschappelijke waarden die dienen te worden bewaard waaronder een aantal kleinschalige landschapselementen, een beekvallei, een aantal driesgehuchten...

4.3. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van kleinschalig landelijk weefsel valt uiteen in volgende onderdelen:

- te versterken landelijke kern Binkom;
- woonlinten;
- te versterken veldbossengebied;
- het te versterken kleinschalig landbouwgebied;
- te versterken landschapskenmerken.

Kaart 43: Gewenste ruimtelijke structuur kleinschalig landelijk weefsel

4.3.1. Te versterken landelijke kern

Binkom werd geselecteerd als kern-in-het-buitengebied. Functioneel is echter het geheel Binkomstraat-Meenselstraat van belang. In Binkom zijn wel openbare voorzieningen gevestigd, maar het merendeel van de mensen woont in de Meenselstraat, terwijl de meerderheid van de commerciële voorzieningen aan het kruispunt van de Meenselstraat-N223 gelegen is.

Binkom kan dus niet als een op zichzelf staande kern worden gezien. De relatie met de Meenselstraat is van groot belang. Vandaar dat in deze deelruimte het geheel wordt bekeken als een landelijk weefsel.

Binkom wordt als centrumgebied verder versterkt. In de Meenselstraat is de woonfunctie het belangrijkste en zullen slechts beperkt functies kunnen ontwikkelen. Aan het kruispunt van beide straten, centraal tussen beide woonconcentraties, worden beperkt handelsactiviteiten toegelaten.

Ontwikkelingsperspectief voor Binkom

Binkom is ontstaan uit een kerkdries en is uitgegroeid tot een straatdorp. Het is een langgerekt lint zonder echt centrumgebied. De gemeente wenst in Binkom opnieuw een centrum te creëren. Door een herinrichting van de doortocht wordt het centrumkarakter versterkt. In de kern worden geen achteruitbouwstroken voorzien. Dit zal de doortocht van de weg doorheen het dorp accentueren.

Bepaalde beeldbepalende elementen in de kern en de zichten ernaartoe dienen zeker behouden te blijven: de kerk op de hoogte, de geklasseerde gebouwen, de kerkmuur en de boomgaarden. Veel gebouwen in de omgeving van de kerk zijn geklasseerd als bouwkundig erfgoed, waaronder de pastorij en een aantal dorpswoningen. Wijzigingen aan aanpalende huizen mogen de erfgoedwaarde van deze gebouwen niet aantasten. Zij bepalen immers mede het karakter van de kern en kunnen een rol spelen in de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht ervan.

Bijkomende bebouwing is niet gewenst. Het opvullen van de juridische voorraad (gaten dichten) is wel toegestaan.

Bijkomende functies zijn beperkt tot buurtvoorzieningen. Ze kunnen een maximale vloeroppervlakte van 400 m² hebben. De functie mag de schaal van de kern niet overschrijden.

Ontwikkelingsperspectief voor de Meenselstraat en zijstraten

Voor de bebouwing in de Meenselstraat en zijstraten worden enkele bijkomende randvoorwaarden opgelegd teneinde het landschap en de zichten erop te vrijwaren:

- de bebouwingsdichtheid wordt verlaagd door het opleggen van grotere perceelsbreedtes (25 m);
- een landschappelijke inkleding dient te gebeuren;
- de maximale gevelbreedte wordt gesteld op 15 m;
- de achteruitbouwstrook wordt gesteld op 5 m.

Een kantoor of dienst ten behoeve van een vrij beroep of een zelfstandige, een kleinschalig gastenverblijf, een kleinschalige landbouwaanverwante functie, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid kan worden toegestaan indien het in het woonhuis gebeurt of indien het een maximale vloeroppervlakte van 100 m² betreft.

Bestaande voorzieningen en bedrijven kunnen behouden blijven. Geval per geval zal worden afgewogen of deze voorzieningen of bedrijven in aanmerking komen voor uitbreiding.

Op het einde van de Meenselstraat wordt op een oud stort een sportveld ontwikkeld.

Ontwikkelingsperspectief voor het kruispunt van de Meenselstraat en de Tiensesteenweg

Langs de Tiensesteenweg zijn een aantal bebouwingsconcentraties aanwezig, waaronder Binkom. De Meenselstraat is eveneens een belangrijke woonstraat. Ter hoogte van het kruispunt van deze 2 straten worden handelsactiviteiten vastgesteld. Gezien dit de enige plaats langsheen de steenweg is waar dit fenomeen zich voordoet, een verdere uitbreiding van handelsactiviteiten langsheen de steenweg niet wenselijk is en gezien de ligging aan een kruispunt tussen 2 belangrijke woonlobben, wordt voorgesteld verdere ontwikkelingen enkel toe te staan aan dit kruispunt. Door ontwikkelingen aan dit kruispunt toe te staan worden onnodige verplaatsingen over de N223 tegengegaan, wat gezien de selectie van de weg van belang is.

Uitbreiding van bestaande of de vestiging van nieuwe functies worden onderworpen aan volgende randvoorwaarden:

- een landschappelijke inkleding is noodzakelijk. De ontwikkelingen langs de steenweg zijn beperkt en er zijn nog vele doorzichten naar de achterliggende open ruimte. De bedrijvigheid moet worden gebufferd van de omgeving door middel van een gepaste aanplanting.
- de hinder naar omwonenden moet beperkt worden. Dit betekent dat er beperkingen kunnen opgelegd worden naar de aard van de bedrijvigheid of dat er oplossingen moeten voorzien zijn om parkeerhinder in de straten te beperken.

Opwaarderen openbaar domein

Er is nood aan een aantal versterkende elementen om de afbakening van het dorp duidelijk te maken.

De N223 moet bij de doortocht in Binkom zodanig worden ingericht dat de verblijfsfunctie primeert (verkeersremmers, versmallingen, groen). Ook ter hoogte van het kruispunt met de Meenselstraat, Molenberg, Keiberg dienen verkeersremmende maatregelen te worden genomen. Het deel van N223 tussen de kern van Binkom en het kruispunt zal eveneens veilig worden ingericht zodat bewoners van Binkom op een veilige manier de winkels kunnen bereiken en de bewoners van de woonlinten veilig de voorzieningen in Binkom kunnen bereiken. Door het ontwikkelen van ruimtelijke poorten ter hoogte van deze zones wordt het verkeer vertraagd.

Ook de Schoolstraat kan een opwaardering gebruiken. Deze straat verbindt een aantal voorzieningen (school, chiro, feestzaal). Deze straat kan worden ontwikkeld als een langzaam verkeersverbinding naar de Meenselstraat (waar het nieuwe sportveld wordt aangelegd) zodat de verschillende voorzieningen voor de bewoners van zowel Binkom als de Meenselstraat op een snelle en vlotte manier te bereiken zijn.

Uit te breiden rustoord

Uit de berekende behoeften blijkt dat er in Lubbeek nood is aan ca. 80 bijkomende rusthuisbedden tot 2012. Het Vlaamse gewest kent aan elke gemeente een programmacijfer toe voor rusthuizen. Dit programmacijfer wordt berekend op basis van de behoefte in de regio en de gemeente. Op 1 januari 2008 bedroeg het programmacijfer voor de gemeente Lubbeek 168 woongelegenheden. Er is duidelijk nood aan bijkomende rusthuisbedden in de gemeente.

Voor het rusthuis Oase van Binkom wordt op korte termijn een uitbreiding voorzien van ca. 60 bedden (het aanbod van het rusthuis Oase komt hier maximaal op 90 rusthuisbedden te liggen). Hierdoor blijft er nog een resterende behoefte van ca. 20 rusthuisbedden over die elders in de gemeente dienen opgevangen te worden.

De keuze voor een uitbreiding van het rusthuis Oase ligt niet voor de hand. De hogere overheid geeft immers de voorkeur aan een ontwikkeling van rustoorden in of aansluitend bij de hoofdorpen. Binkom is door de provincie geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. Het rustoord heeft zich ontwikkeld in een voormalig kasteelpark (Kasteel van Binkom opgericht rond 1875) op ca. 200 m van het dorpscentrum. Dit kasteelpark is onderdeel van een ruimere bos- en parkgordel met verspreide kasteeldomeinen (Brakum, Leenberg en t'Serclaes). Deze structuur wordt op Vlaams niveau geselecteerd als een bovenlokale natuurstructuur waar het behoud en het versterken van de bosstructuur wordt vooropgesteld, maar waar ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarde dient versterkt te worden.

Alvorens een keuze te maken over een uitbreiding van het rustoord te Binkom werden eerst de mogelijkheden onderzocht in- of aansluitend bij het hoofddorp Lubbeek en bij het bestaande rustoord in Sint-Bernard. Uit dit onderzoek is gebleken dat om de behoefte aan bijkomende rusthuisbedden op korte termijn te kunnen realiseren enkel een uitbreiding van het bestaande rusthuis Oase op korte termijn realistisch is. Aan het rusthuis, werd door het ministerie van volksgezondheid, al een vergunning toegekend om het bestaande rusthuis verder uit te bouwen tot 87 rusthuisbedden. De uitbreiding van het rusthuis Oase is volgens de huidige gewestplanbestemming mogelijk.

Te versterken relaties

Als alternatief voor de drukke Tiensesteenweg – N223 wordt de uitwerking van volgende langzaam verkeersverbindingen vooropgesteld:

- verbinding tussen de kern van Binkom (kerkplein) en de Binkomstraat via de kasteelparken en het Kapellebos;
- verbinding tussen de kern van Binkom en het woonlint in de Meenselstraat. Concreet wordt daarbij gedacht aan een oude buurtweg die in het verlengde van de Schoolstraat ligt. Door het creëren van deze verbinding worden de voorzieningen van Binkom beter bereikbaar voor de bewoners van de Meenselstraat en wordt het sportveld beter bereikbaar voor de bewoners van Binkom.
- ook langsheen de Meenselstraat en de Binkomstraat dienen langzaam verkeersverbindingen te worden uitgebouwd.

4.3.2. Woonlinten

Langsheen de Tiensesteenweg, Binkomstraat, Helstraat, Boutersemstraat, Bloemstraat en uitlopend aan de Grotendries komen woonlinten voor in het agrarisch gebied.

Deze woonlinten versnipperen het agrarisch gebied. Om het landbouwgebied zoveel mogelijk voor landbouw te vrijwaren en de woonkwaliteit in de woonlinten te bewaren, wordt bijkomende bebouwing niet verder aangemoedigd. Dit kan onder meer gebeuren door:

- de bebouwingsdichtheid in de linten te verlagen. Dit is mogelijk door het opleggen van een perceelsbreedte van 25 m en het opleggen van een open bebouwingstypologie. Dit om zichten op het achterliggende landschap niet te privatiseren en enkele groene verbindingen te bewaren.

- bijkomende voorwaarden op te leggen om de woningen landschappelijk in te kleden, bvb door de laatste 5 m van de tuinstrook te beplanten met een streekeigen buffer en het beperken van de hoogte van bijkomende woningen tot max. 2 bouwlagen (gelijkvloers en verdiep onder dak).
- het niet toelaten van meergezinswoningen;
- het duidelijk vastleggen van functies welke binnen de woonlinten mogelijk zijn;
- het vastleggen van ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijven (zie afwegingskader zonevreemde bedrijven).

4.3.3. Te versterken veldbossengebied

Het veldbossengebied situeert zich ten noorden van de kern van Binkom. Het is een landbouwgebied met enkele belangrijke natuurlijke waarden waaronder bossen en kasteelparken. Het gebied maakt onderdeel uit van een groter veldbossengebied tussen Lubbeek en Geetbets, dat als provinciale natuurverbinding werd geselecteerd. Onderstaande beleidslijnen dienen dan ook als suggestie naar de provincie te worden gelezen. De verschillende bossen en parken worden geïntegreerd in een veldbossenlandschap. De bosjes hebben een belangrijke natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarde. Om die reden en om redenen van erosiebeperking dienen ze te worden behouden. Om de verschillende waarden te versterken, dienen verbindingen te worden gecreëerd tussen de verschillende bossen. Voor het verwezenlijken hiervan worden volgende suggesties gedaan:

- stimuleren van het aanplanten van perceelsrandbegroeiing;
- voorzien van beekbegeleidende beplanting langs de Wingebeek, met eventuele bufferstroken (erosie);
- inkleden van bebouwing (erfplanting);
- ingroenen van wegen.

In het veldbossengebied zijn eveneens enkele kasteeldomeinen te vinden. Deze kasteeldomeinen kunnen samen met de historische driesgehuchten (woonlinten type 1) en de veldbossen worden ingeschakeld in een recreatieve route.

4.3.4. Te versterken landschapskenmerken

Algemeen dienen in het landbouwgebied de landschappelijk structurerende elementen zoals boomgaarden, KLE, bosjes zoveel mogelijk te worden bewaard en, indien mogelijk, te worden versterkt.

Voor een aantal landschapselementen worden meer specifieke beleidslijnen uitgewerkt.

Te vrijwaren markante gebouwen

Voor markante gebouwen wordt een beleid van vrijwaring vooropgesteld. Wijzigingen aan gebouwen en functiewijzigingen aan gebouwen kunnen, maar worden aan randvoorwaarden onderworpen:

- wijzigingen dienen harmonieus met de bestaande architectuur te worden uitgevoerd;
- functiewijzigingen kunnen na bijkomende planologische en ruimtelijke toetsing op perceelsniveau. Een aantal bijkomende elementen dienen door de vergunningsaanvrager te worden onderbouwd.
- het behoud van de beeldwaarde van het historische erfgoed is zeer belangrijk.

Te vrijwaren driesgehuchten (woonlinten type 1)

Historische driesgehuchten worden zo goed mogelijk bewaard en eventueel visueel hersteld. Dit kan door middel van bouwelementen binnen de aanwezige juridische voorraad en binnen de in een RUP afgebakende driesgehuchten of voor agrarische bebouwing in het op het gewestplan afgebakende agrarisch gebied of door middel van groenelementen.

Bestaande functies kunnen behouden blijven en kunnen verder ontwikkelen binnen het landelijke woongebied of het afgebakende driesgehucht, mits de activiteit qua aard en omvang en de schaal van

het driesgehucht niet overschrijdt en er geen hinder t.o.v. omliggende bebouwing is. Nieuwe functies zijn slechts in beperkte mate toelaatbaar en op een beperkt aantal plaatsen. Aanvaardbare functies zijn kleinschalige landbouwaanverwante functies, een beperkte kantoor- of dienstenfunctie voor een vrij beroep of een zelfstandige, kleinschalige verblijfsaccommodatie of kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (type loodgieter, elektriciën...). Nieuwe functies dienen samen te gaan en ondergeschikt te zijn aan een woonfunctie, beperkt te zijn qua oppervlakte (max. 100 m² vloeroppervlakte) en mogen geen hinder met zich meebrengen.

Te versterken beekvallei

De beekvalleien van de Broekbeek / Spelthofbeek, de Eksterbeemdbeek, de Tafelbeek en nog een onbenoemde waterloop dienen beter in het landschap tot uiting te komen. Dit kan gebeuren door de oeverbeplantingen aan te brengen. Dit zal bijkomend de landschappelijke structuur versterken.

Te behouden open ruimtecorridor

Langsheen de Tiensesteenweg zijn grote delen verlint. Het open houden van de weinige overblijvende open ruimtecorridors wordt vooropgesteld. Volgend beleid wordt daarbij gehanteerd:

- geen nieuwe bebouwing in de open ruimteverbinding;
- stimuleren van het aanplanten van erfbeplantingen om bestaande gebouwen beter te integreren in de open ruimte;
- stimuleren van het aanplanten van KLE om een natuurverbinding tot stand te brengen.

Volgende corridors worden geselecteerd:

- tussen Binkom-dorp en het kruispunt met de Meenselstraat;
- tussen Binkom-dorp en het zuidelijk lint aan de Tiensesteenweg;
- tussen het kruispunt met de Meenselstraat en het noordelijk lint aan de Tiensesteenweg;
- tussen het noordelijk lint aan de Tiensesteenweg en de gemeentegrens.

AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Kaart 44: Ligging van de zonevremde constructies t.a.v. de gewenste open ruimte structuur

1. AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE WONINGEN

Het afwegingskader voor de zonevremde woningen in de gemeente is gebaseerd op 5 stappen. Het doorlopen van deze 5 stappen resulteert in 5 ontwikkelingsperspectieven voor de zonevremde woningen.

In een eerste stap worden de **markante gebouwen** gescheiden van de overige zonevremde woningen. Immers de gemeente wenst de markante gebouwen die binnen de gewenste landschappelijke structuur worden geselecteerd een beschermend statuut geven. Dit statuut is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van deze gebouwen. Het ontwikkelingsperspectief (functiemogelijkheden) wordt afgestemd op de ligging binnen de gewenste ruimtelijke structuur.

In een tweede stap wordt bekeken of de woningen aansluiten bij de **gewenste nederzettingsstructuur**. Hieronder wordt begrepen de geselecteerde kernen (Lubbeek, Linden, Sint-Bernard, Pellenberg en Binkom) en de woonlinten (type I en type II – de driesgehuchten) zoals geselecteerd binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Onder aansluiten wordt verstaan dat de woning moet gelegen zijn op max. 70 m van de eerste woning die een onderdeel vormt van deze structuren. De woningen worden beschouwd als zijnde een onderdeel van de bebouwingstructuur. Hun ontwikkelingsperspectief wordt hierop afgestemd. Het opnemen van deze gebouwen in de kern of het woonlint mag geen aanleiding geven tot het creëren van bijkomende bouwpercelen.

In een derde stap wordt bekeken of de zonevremde woningen al dan niet **geclusterd** voorkomen of geïsoleerd zijn gelegen in de open ruimte. Onder een cluster wordt een groep van minimaal 5 zonevremde woningen beschouwd die zijn gelegen op een onderlinge afstand van max. 70 m of één of meerdere woningen gelegen op minder dan 70 m van niet zonevremde woningen. Deze zonevremde woningclusters vormen een onderdeel van de open ruimte en zijn ondergeschikt aan de open ruimtelfuncties. Het ontwikkelingsperspectief is gericht op residentieel wonen. Agrarische verbreding is er mogelijk. De bouwnormen worden afgestemd op het voorkomen van de zonevremde woningcluster. Het opmaken van een RUP voor de zonevremde woningclusters zal geen aanleiding geven tot het creëren van bijkomende bouwpercelen.

In een vierde stap wordt bekeken of de geïsoleerde zonevremde woningen al dan niet gelegen zijn binnen een **ruimtelijk kwetsbaar gebied**, zoals afgebakend binnen het decreet op de ruimtelijke ordening. Voor woningen buiten de kwetsbare gebieden wordt minimaal het beleid uit het decreet met betrekking tot de zonevremde woningen toegepast. Dat wil zeggen dat woningen die niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied zijn gelegen ruime ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Voor woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt de beperking van het decreet (louter instandhoudingswerken) slechts vooropgesteld wanneer deze woning ingrijpende impact heeft op het ecologisch functioneren van het omliggende ruimtelijk kwetsbaar gebied.

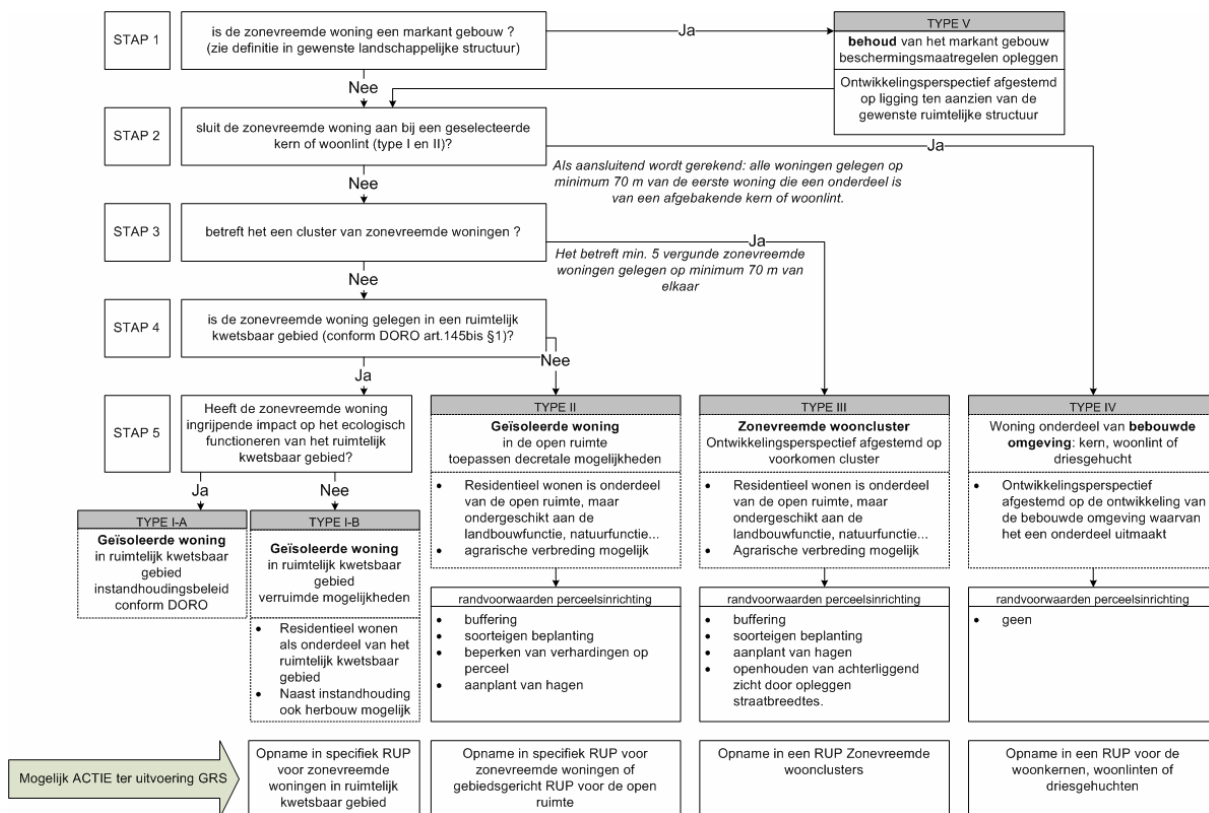
In een aantal gevallen zal de gemeente dus binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden een soepelere regeling toepassen dan het decreet voorziet. Dit gebeurd in principe enkel als het ruimtelijk aanvaardbaar is (dit wil zeggen voor woningen die een onderdeel vormen van de bebouwde omgeving – stap 2 of woningen die in een cluster zijn gelegen – stap 3 of geen impact op het kwetsbaar gebied – stap 4) of indien men de erfgoedwaarde van een gebouw wenst te bewaren. Om deze uitgebreidere mogelijkheden toe te laten zal de gemeente een RUP opmaken. Bij het RUP zal de afwijking ten aanzien van de decretale mogelijkheden op volgende punten onderbouwd worden:

- onderbouwen dat de woning een onderdeel vormt van een kern of woonlint;
- onderbouwen dat de woning een onderdeel vormt van een zonevremde cluster;
- onderbouwen dat de woning specifieke cultuurhistorische waarde heeft;

- onderbouwen dat er geen ingrijpende impact is op het ecologisch functioneren van het omliggende ruimtelijk kwetsbaar gebied.

In onderstaande figuur wordt een afwegingskader voor zonevreedde woningen weergegeven.

Figuur 32: Afwegingskader zonevreedde woningen



2. AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

De gemeente heeft in het verleden in het kader van het sectoraal BPA zonevreedde bedrijven een onderzoek uitgevoerd naar de zonevreedde bedrijven in haar gemeente. Dit heeft geleid tot het indelen van deze bedrijven in 7 ontwikkelingsklassen. De afweging van deze bedrijven is gebeurd in relatie tot de opmaak van het GRS en houdt rekening met de gewenste open ruimtestructuren. Het ontwikkelingsperspectief voor de verschillende locaties van deze bedrijven blijft behouden. Nieuwe bedrijven kunnen zich enkel ontwikkelen binnen de huidige juridische mogelijkheden in de gemeente. Vermits de gemeente in het verleden al een initiatief heeft genomen op een sectoraal BPA op te maken zal ze dat niet meer doen ter uitvoering van het GRS. Wel kan op basis van een aanvraag van de bedrijven via de procedure van het planologisch attest een specifiek bedrijfsRUP opgemaakt worden voor zover dit in overeenstemming is met het vooropgestelde ontwikkelingsperspectief van de bedrijfslocatie.

In onderstaand schema wordt per bedrijfsperceel het ontwikkelingskader aangegeven. De bedrijfspercelen worden aangegeven door middel van een oplistijng van de bedrijven die momenteel op deze locatie gevestigd zijn. Het ontwikkelingsperspectief is verbonden aan de bedrijfslocatie en blijft behouden ook als wijzigt de naam van het bedrijf of vestigt er zich een nieuw bedrijf op deze locatie.

Figuur 33: Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande zonevreemde bedrijven

klasse 0	klasse 1	klasse 2	klasse 3	klasse 4	klasse 5	klasse 6	klasse 7
Het betreft bedrijven die moeten geherlokaliseerd worden, ook indien ze geen uitbreiding nodig hebben.	De bedrijven mogen niet uitbreiden, herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen, bij stopzetting mag hier geen nieuwe bedrijvigheid worden toegelaten.	De bedrijven mogen niet zonevreemd uitbreiden, maar wel inbreiden in het woongebied	De bedrijven hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk mits dit geen echte schaalvergroting inhoudt. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan bestaande, zowel wat betreft dynamiek als wat betreft aard van de activiteiten betreft.	De bedrijven hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden, verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk mits dit geen echte schaalvergroting inhoudt. Beperkingen voor de aard van de activiteiten worden evenwel niet opgelegd.	De bedrijven kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden per bedrijf vastgelegd ifv de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt, nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat betreft dynamiek als wat de aard van de activiteiten betreft.	De bedrijven kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Beperkingen voor de aard van de activiteiten worden evenwel niet opgelegd.	De bedrijven hebben beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk, mits dit geen schaalvergroting inhoudt. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid wordt geen nieuwe storende zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.
<i>Er werden geen bedrijven opgenomen in deze klasse</i>	<ul style="list-style-type: none"> 8 Berghen F. – Spicht 3 8 De verbeeldingskracht bvba – Krapweg 2 8 Debecker R. – Lubbeekstraat 48 8 Dethier Robert – Tiensesteenweg 121 8 Het Bakhuis – Heide 2* 8 Ritske NV – Paashofweg 2 8 Vieminckx Maurits – Herendaal 3 8 Wera Willem – Helstraat 26 	<ul style="list-style-type: none"> 8 Cortoos Albert – Terkeyen 12 8 Gillis Roger – Ganzendries 92 en 108 8 Gulisano – Diestesteeweg 20 8 Janssens Henri – Kalenberg 3 8 Lambrechts Jozef – Staatsbaan 320 8 Meeus en zoon nv – Meenselstraat 111 8 Meurrens L. – Staatsbaan 239 8 Sempels gebr. Bvba – Gellenberg 131 8 Stas Geert – Gellenberg 121 8 Verama bvba – Diestesteeweg 39 8 Verotrans nv (pvba Verhoeven) – Heide (Drogenhofstraat) 43 8 WLC – J. Davidstraat 70 	<ul style="list-style-type: none"> 8 Beken Mischel – Latstraat 27 8 Berghen René NV – Molenberg 15 8 Everaerts Albert – Sint-Annastraat 13 8 Gille groenvoorziening bvba – Plein 99 8 Het bakhuis – Heide 2* 8 Vaes en zonen – Staatsbaan 72 8 Van Inthout Prosper – Pijpenveldstraat 3 	<ul style="list-style-type: none"> 8 Firma Marco (Brams Roger) – Staatsbaan 235 8 CD Vanhumbecck J. – Staatsbaan 241 8 Dakwerken Van Goethem bvba – Staatsbaan 30 8 Mertens Roger – Gellenberg 68 8 Van Goethem nv – Bollenberg 33 8 Vervoer Schrevers – Gellenberg 70 	<ul style="list-style-type: none"> 8 André Celis – Staatsbaan 77 8 Meurens NV – Gellenberg 13 	<i>Er werden geen bedrijven opgenomen in deze klasse</i>	<i>Er werden geen bedrijven opgenomen in deze klasse</i>
Geen acties ter uitvoering van het GRS			Mogelijkheid tot opmaak bedrijfsRUP indien ontwikkeling in van het bedrijf in overeenstemming is met de vooropgestelde bedrijfsontwikkeling				

3. AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE RECREATIE

Voor de ontwikkeling van de zonevreemde recreatie wordt uitgegaan van de ligging van de recreatieve infrastructuur binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Lubbeek. Het afwegingskader is gebaseerd op het doorlopen van 3 stappen wat resulteert in 4 ontwikkelingscategorieën.

Indien de recreatieve infrastructuur *aansluit bij de bebouwing*, hetzij een geselecteerde kern (Lubbeek, Linden, Sint-Bernard, Pellenberg en Binkom), hetzij een geselecteerd woonlint (type I – driesgehuchten en type II) zoals aangeduid op kaart 34 gewenste nederzettingsstructuur en het maakt geen deel uit van het *veldbossengebied*, het *versnipperd gebied met belangrijke natuur- en landschappelijke waarde*, een *natuurverbingsgebied (lokaal of bovenlokaal)*, een *landbouwlandschap (type I, II, III of IV)*, een *open ruimtekamer of in een ruimtelijk kwetsbaar gebied* (o.a. valleigebied en bosgebieden) zoals aangeduid op kaart 44 is gelegen dan krijgt het **ontwikkelingsperspectief type 4**. De recreatieve infrastructuur krijgt op deze locatie ruime ontwikkelingsmogelijkheden.

Indien de recreatieve infrastructuur *niet aansluit bij de bebouwing* en gelegen is in het *veldbossengebied*, het *versnipperd gebied met belangrijke natuur- en landschappelijke waarde of een natuurverbingsgebied (lokaal of bovenlokaal)*, maar *niet in een landbouwlandschap, een open ruimtekamer of in een ruimtelijk kwetsbaar gebied* is gelegen dan worden ze ingedeeld bij **ontwikkelingsperspectief type 3**. De recreatieve infrastructuur krijgt op deze locatie beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Zonevreemde recreatieve infrastructuur die *niet aansluit bij de bebouwing* en gelegen is *in een landbouwlandschap of een open ruimte kamer*, maar *niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied* wordt ingedeeld in **ontwikkelingsperspectief type 2**. De recreatieve infrastructuur kan er onder zijn huidige schaal behouden blijven (geen uitbreidingen).

Uitzondering hierop kan gegeven worden aan maneges omdat deze inherent met de open ruimte verbonden zijn (noodzaak aan weiland). Maneges die in een landbouwlandschap of een open ruimte kamer zijn gelegen kunnen beperkt uitbreiden indien deze uitbreidingen in overeenstemming zijn met hun omgeving. Dit betekent dat de uitbreidingsvraag zal afgetoetst worden op volgende elementen: dynamiek, schaal, ontsluiting en landschappelijke integratie van de recreatieve infrastructuur.

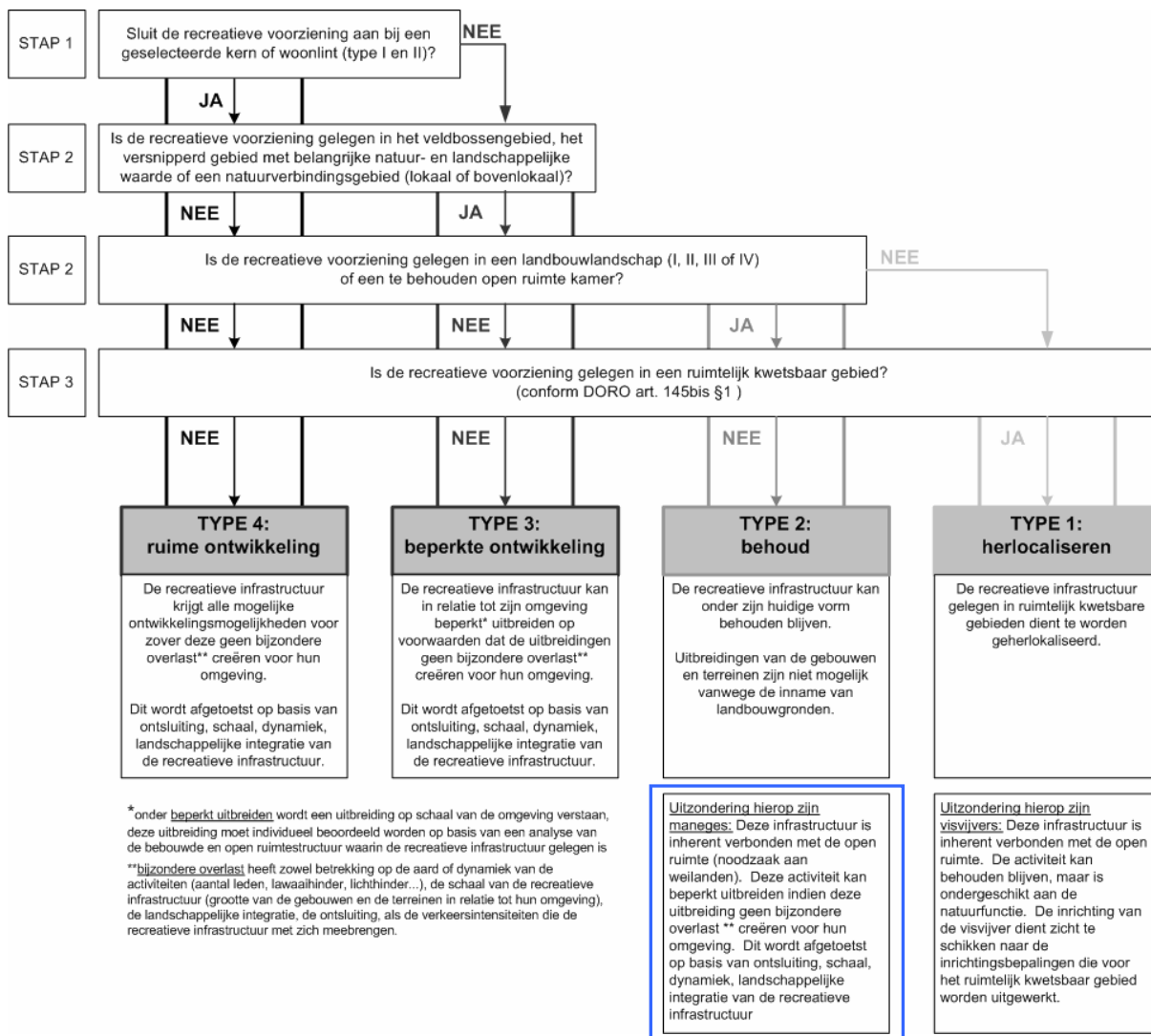
Zonevreemde recreatieve infrastructuur gelegen in *ruimtelijk kwetsbaar gebied* wordt ondergebracht in **ontwikkelingsperspectief type 1**. Deze infrastructuur dient te worden geherlokaliseerd. Dit beleid wordt ook gehanteerd ten aanzien van de zonevreemde en illegale weekendverblijven gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (o.a. Kapellebos). Deze constructies dienen verwijderd te worden (uitdovingsbeleid).

Een uitzondering op deze regel kan gegeven worden aan visvijvers, welke inherent verbonden zijn met de open ruimte. Deze activiteiten mogen binnen het ruimtelijk kwetsbaar gebied behouden blijven, maar hun ontwikkelingsperspectief dient zich te richten naar het ontwikkelingsperspectief van het ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Voor de zonevreemde recreatie die onder de ontwikkelingsperspectieven type 2, 3 en 4 vallen kan de gemeente ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een RUP opmaken.

Het afwegingskader voor de zonevreemde recreatie wordt in onderstaand schema weergegeven:

Figuur 34: Afwegingskader zonevreemde recreatie



* onder beperkt uitbreiden wordt een uitbreiding op schaal van de omgeving verstaan, deze uitbreiding moet individueel beoordeeld worden op basis van een analyse van de bebouwd en open ruimtestructuur waarin de recreatieve infrastructuur gelegen is
**bijzondere overlast heeft zowel betrekking op de aard of dynamiek van de activiteiten (aantal leden, lawaaihinder, lichthinder...), de schaal van de recreatieve infrastructuur (grootte van de gebouwen en de terreinen in relatie tot hun omgeving), de landschappelijke integratie, de ontsluiting, als de verkeersintensiteiten die de recreatieve infrastructuur met zich meebrengen.

MAATREGELEN EN ACTIES

In dit punt worden de ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimtes vertaald naar concrete maatregelen en acties die de gemeente kan nemen of die worden gesuggereerd aan de hogere overheden indien ze niet tot de bevoegdheid van de gemeente behoren.

1. Opmaak van een RUP Lubbeek

De gemeente wenst te voorzien in een aanbod aan sociale woningen en bejaardenwoningen in het kader van een doelgroepenbeleid. De gemeente wenst daartoe het woonuitbreidingsgebied Hazeput/Uilekotstraat te ontwikkelen voor de realisatie van sociale huur- en koopwoningen of serviceflats.

In het centrumgebied van Lubbeek worden de bouwmogelijkheden (dieptes, breedtes, hoogtes) verruimd ten behoeve van handel en diensten. Door handel in de kern mogelijk te maken wordt de aantrekkelijkheid van het centrum verhoogd.

De opmaak van een RUP kan eveneens gepaard gaan met een inrichting van het openbaar domein ter hoogte van de Dorpskring. De verschillende maatregelen zullen leiden tot een kwalitatief hoofddorp.

2. Opmaak van een RUP Linden

De gemeente maakt een RUP voor Linden op om de bouwmogelijkheden (diepte, breedte, hoogte) in de Gemeentestraat te verruimen ten behoeve van bijkomende voorzieningen. Door een verbreding en verdieping van de percelen kan handel worden aangetrokken en verhindert men het uitzwermen van de functies in de open ruimte of langsheen de N2. Tevens verhoogt dit de aantrekkelijkheid en de levendigheid van het centrum. Complementair hieraan worden langsheen de N2 de ontwikkelingsmogelijkheden voor voorzieningen beperkt.

Het RUP opgesteld voor het centrum beoogt het behoud van de open ruimte tussen de kerk en het kerkhof en tevens een mogelijke herlokalisatie van het oefenterrein. In afwachting van dit RUP zal de gemeente deze zone in bezit houden en geen enkel zakelijk recht er op verlenen aan een derde.

3. Opmaken van een RUP Sint-Bernard

Sint-Bernard wordt als een activiteitenas afgebakend, waarbinnen verschillende segmenten verschillende ontwikkelingsperspectieven gelden. De opmaak van een RUP voor het centrum van Sint-Bernard heeft voornamelijk tot doel de verschillende ontwikkelingsperspectieven vast te leggen met andere woorden een zonering van de activiteiten door te voeren om zo te verhinderen dat zich overal in het dorp ongewenst handelsontwikkelingen voordoen.

4. Opmaken van een RUP Pellenberg

De opmaak van een RUP te Pellenberg heeft onder andere als doel de bouwmogelijkheden (diepte, breedte, hoogte) te verruimen voor voorzieningen in de centrumstraten. Dit zal de aantrekkelijkheid voor vestiging van voorzieningen vergroten.

Er zal een gemeentelijk RUP gemaakt worden voor het dorpscentrum, met als doel de kwaliteit van het centrum te verbeteren, de verkeersafwikkeling in het centrum en rond de school te optimaliseren, de nodige sport en spelruimte voor de jeugd te voorzien en de uitbreiding van de school kwaliteitsvol te integreren in het dorpscentrum.

5. Opmaken van een RUP lokaal bedrijventerrein

De gemeente wenst een RUP lokaal bedrijventerrein op te maken om lokale bedrijven die niet verweven kunnen worden met de woonfunctie in op te vangen. Door het afzonderen van dergelijke bedrijven op een afzonderlijk terrein wordt de woonomgevingskwaliteit in de dorpen niet ondermijnd.

Het bedrijventerrein wordt voorzien aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein en wordt ontwikkeld voor 4,8 ha in eerste fase, waarvan 0,3 ha voor herlokalisatie en 4,5 ha voor nieuwe bedrijven. Een reservezone van 1,2 ha wordt afgebakend om aan de herlokalisatiebehoefte op lange termijn te voldoen.

6. Opmaak van een RUP zonevrije woningen en constructies met voorrang voor de woningen in kwetsbare gebieden

Voor die woningen en constructies die een impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied zal de gemeente een RUP opmaken om aan deze woningen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden te geven dan decretaal voorziene instandhoudingswerken.

Alvorens het RUP op te maken zal een voorstudie opgemaakt worden rond de zonevrije woningen. Ook voor zonevrije woningen die niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied zijn gelegen kan een RUP worden opgemaakt. De problematiek zal worden meegenomen in ruimere open ruimte RUP's (zie actie 9)

7. Opmaak van een RUP zonevrije recreatie

De gemeente zal voor de zonevrije recreatieve structuur een RUP opmaken.

8. Opmaken van een RUP voor de uitbreiding van het rustoord Oase in Binkom

Voor de uitbreiding van het rustoord in Binkom met een nieuwe vleugel voor rusthuisbedden dient een RUP te worden opgemaakt. Er worden echter wel randvoorwaarden opgelegd:

- de parkachtige omgeving dient zoveel mogelijk bewaard te worden;
- de ontsluiting dient bekeken te worden.

9. Opmaak van een geel RUP

Voor het landelijk gebied van Lubbeek wordt een geel RUP opgemaakt. Het RUP dient conform de bepalingen in het richtinggevend deel te worden opgemaakt. Dit betekent dat:

- binnen het RUP de voorschriften van het agrarisch gebied worden aangepast, zodat serres onmogelijk worden gemaakt;
- een aantal zones bouwvrij worden afgebakend, waaronder de risicozones voor overstromingen en de open ruimtekamers in Linden;
- in bepaalde gebieden maatregelen moeten genomen worden voor landschappelijke inpassing.

In dit geel RUP kunnen de bepalingen voor de zonevrije woningen worden opgenomen.

10. Opmaken van een stedenbouwkundige verordening ter behoud van de open ruimtecorridors

De gemeente maakt een stedenbouwkundige verordening op waarbij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in de omgeving van een open ruimtecorridor wordt getoetst op aantasting van de open ruimtecorridor.

Deze maatregel kan eveneens samen bekeken worden met het RUP van de zonevrije woningen.

11. Opstellen van een stedenbouwkundige verordening ter bevordering van de landschappelijke inkleeding van gebouwen in de open ruimte

De gemeente maakt een stedenbouwkundige verordening op voor de aanleg van groen en de beplanting in tuinzones van woonlinten en voor de aanleg van erfbepanting rond verspreide bebouwing. Hierdoor wordt bebouwing beter geïntegreerd in het landschap, waardoor het landschap aantrekkelijker wordt en op een minimale manier een natuurverbinding wordt gecreëerd.

12. Opstellen van een stedenbouwkundige verordening voor de bebouwing in de open ruimte

Volgende bebouwingsrichtlijnen worden in een verordening opgenomen:

- de minimale kavelbreedte;
- nieuwe gebouwen dienen zoveel mogelijk vrijstaand ten opzichte van de andere gebouwen (open bebouwing) op aanpalende percelen te worden opgetrokken. Een grotere bouwvrije afstand wordt waar mogelijk van toepassing.
- de bebouwingsvorm en het materiaalgebruik sluiten aan bij de karakteristieke bebouwing van de streek. Een maximale kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen (gelijkvloers en verdiep onder dak) en 1 bouwlaag voor bijgebouwen geldt als richtnorm.

- de niet-bebouwde perceelsdelen worden zoveel mogelijk als tuin aangelegd. Hierbij wordt gestreefd naar het gebruik van streekeigen beplantingen. Gebouwen moeten zoveel mogelijk groen ingekleed worden ten opzichte van de open ruimte.

13. Opmaak van een stedenbouwkundig ontwerp voor Kerkdreef / Nachtegalendreef

Voor de woonontwikkeling aan de Kerkdreef / Nachtegalendreef zal een stedenbouwkundig ontwerp worden opgemaakt rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- de kerk heeft ruimte nodig om geapprecieerd te worden. Er mag dus geen bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de kerk voorkomen.
- de bomenrijen aan weerskanten van het plein dienen zoveel mogelijk te worden bewaard;
- er mogen geen andere dan levende afsluitingen worden aangebracht op het terrein en de zones tussen de gebouwen dienen een groeninvulling te krijgen;
- de geselecteerde zichtassen dienen bewaard te blijven;
- de bebouwing moet gerealiseerd worden met een stedelijke dichtheid.

14. Herinrichting van het openbaar domein

Volgende flankerende maatregelen kunnen worden genomen met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein. Ze hebben tot doel de woonomgevingskwaliteit en de verblijfskwaliteit te verhogen.

- Herinrichting van de centrumstraten van de verschillende kernen. Hieronder rekenen we voor:
 - Lubbeek: (deel) Gellenberg, (deel) Bollenberg, (deel) Dorpsstraat, (deel) Uilekotstraat, (deel) Binkomstraat, (deel) Broekstraat, (deel) Slabbaartstraat, Dorpskring;
 - Linden: Gemeentestraat;
 - Pellenberg: Kerkplein, Fonteintstraat, (deel) Lostraat, (deel) Ganzendries, (deel) Kapelstraat.
- De halte-infrastructuur in de verschillende kernen en op de N2 dient te worden versterkt.
- Een fietsverbinding wordt gecreëerd langsheen de Abdijbeek richting Leuven. Hierbij wordt voorgesteld eenzijdig een stuk grond langsheen de beek aan te kopen en een fietspad te voorzien.
- Versterking van de dreven in Linden.
- Voorzien van een aantal langzaam verkeersverbindingen tussen de kernen en de omliggende groengebieden of kernen en voorzieningen:
 - in Lubbeek: NW-ZO-relatie tussen nieuw te bouwen sociale woonwijk en voorzieningen in Binkomstraat (langs beek en door park), de NW-ZO-relatie tussen de voorzieningen aan de Gellenberg en de voorzieningen in de Dorpsstraat;
 - in Linden: langs de Abdijbeek, langs Wolvendreef en Kasteeldreef naar Chartreuzenbos;
 - in Pellenberg: tussen het centrum en het Gasthuisbos, via de sportvelden;
 - in Sint-Bernard: tussen recreatieve voorzieningen in de beekvallei en de woongebieden;
 - in Binkom: tussen kern en sportveld aan de Meenselstraat, langs de Meenselstraat – Binkomstraat.
- Voorzien in een bijkomende speelruimte voor de jeugd:
 - in Pellenberg aan het nieuw te ontwikkelen sportveld;
 - in Lubbeek aan de school;
 - in Linden aan de oude kasteelhoeve.

15. Afstemmen van het natuurbeleid op het ruimtelijke ordeningsbeleid

De gebieden die niet op hogerhand werden geselecteerd worden op gemeentelijk niveau geselecteerd. Binnen bepaalde natuur- en bosgebieden kan recreatief medegebruik worden toegestaan en kunnen speelzones worden afgebakend.

Grote gehelen van de valleien zijn van hogerhand geselecteerd. De delen die niet werden geselecteerd op hoger niveau worden door de gemeente geselecteerd. Dit zijn voornamelijk de gronden langsheen de zijbeken van de Molenbeek.

Indien de mogelijkheid zich voordoet zal de gemeente percelen langsheen de zijbeken trachten aan te kopen. De beekvalleien worden waar mogelijk verder ingegroend.

Door het belang van de valleien in de natuurlijke structuur worden bijkomende verhardingen niet aangebracht. Dit geldt in het bijzonder voor de recreatieve voorzieningen in het valleigebied.

Eveneens worden enkele specifieke acties voorgesteld:

- aankoop van gronden, indien de mogelijkheid zich voordoet, rondom de bestaande natuur- en bosgebieden met als doel bosuitbreiding of de uitbouw van een bosrand om de bosgebieden te vrijwaren van negatieve uitwendige invloeden;
- ingroenen van beekvalleien;
- zoveel mogelijk bewaren van bestaande ecologische waarden zoals holle wegen en bestaande kleine landschapselementen;
- stimuleren van landbouwers tot het nemen van erosiebeperkende maatregelen.

Om het landschap te herstellen en aantrekkelijker te maken en bestaande ecologische verbindingen niet verloren te laten gaan, kunnen voor de aanleg en het onderhoud van KLE in prioritaire gebieden (zijnde het westelijk deel van de gemeente) verhoogde subsidiebedragen worden toegekend.

16. Opmaken van een voorstudie m.b.t. de inplanting van windmolens in de gemeente

Om de mogelijke plaatsing van windmolens in de gemeente te onderzoeken zal de gemeente een voorstudie opstarten waarin de twee zoeklocaties voor windmolens verder te onderzoeken conform de omzendbrief EME 2000.01 'Afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines'.

17. Suggesties naar Vlaams Gewest en Provincie Vlaams Brabant

- a. De gemeente wenst dat bij een herinrichting van de Tiensesteenweg (N223) en de doortocht doorheen Binkom rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsperspectieven verwoord in het richtinggevend deel. Tevens wordt een herinrichting van het openbaar domein voorgesteld (uniforme materiaalkeuze...).
- b. De gemeente dringt erop aan spoedig de doortocht van de N2 door Lubbeek aan te pakken en hierbij voldoende rekening te houden met de inrichting van de doortochten, de park-and-ride aan PBE en de veiligheid van de kruispunten, voornamelijk ter hoogte van het lokaal bedrijventerrein (Ambachtenstraat).

De gemeente dringt aan op een spoedige herinrichting van de doortocht doorheen Sint-Bernard en hierbij voldoende aandacht te besteden aan:

- de inrichting van het kruispunt met de Gellenberg en de Geestbeek;
 - de inrichting van een centrumplein;
 - de algehele verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid;
 - de inrichting van het openbaar domein.
- c. De gemeente vraagt het Vlaams Gewest om bij de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur rekening te houden met de bepalingen van het structuurplan.
 - d. De gemeente suggereert naar de provincie om binnen de provinciale natuurverbindingen rekening te houden met de suggesties in het richtinggevend deel.

BINDEND GEDEELTE

Leeswijzer

Voortgaand op de conclusies van vorige delen wordt het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bepaald. Aangezien het bindend gedeelte een logisch gevolg is van het richtinggevend gedeelte, dient dit in samenhang te worden gelezen met het richtinggevend gedeelte.

De functie van bindende bepalingen bestaat erin een dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het is de spil tussen de gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan op het terrein.

Het bevat die maatregelen welke essentieel worden geacht om de visie en de opties van het structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. Zij binden de gemeentelijke overheid en de instellingen die eronder ressorteren voor een minimale periode van vijf jaar na goedkeuring van het GRS door de deputatie.

Het bindend gedeelte valt uiteen in 4 onderdelen:

- de bindende selecties;
- taakstellingen;
- de bindende acties;
- overleg en onderhandeling.

1. BINDEDE SELECTIES

1.1. Woonstructuur

1. Driesgehuchten (woonlinten type I) zijn kleine concentraties van (landbouw)woningen in de open ruimte met een gesloten bebouwingsstructuur die geen binding hebben met de dorpskern. Ze hebben een belangrijke historische dimensie: het zijn landbouwgehuchten die zijn uitgegroeid rond een gemeenschappelijk plein waarop het vee 's avonds werd samengedreven en ze worden dikwijls met hun toponiem al aangeduid op de historische kaarten. Gehuchten worden gekenmerkt door hun uiteengelegde structuur en hun beperkte omvang. Als driesgehuchten worden geselecteerd:

- Molendries;
- Wauwerdries;
- Grotendries;
- St.-Gertrudendries;
- Groendries;
- Ganzendries;
- Heide-Drogenhof (of Lubbeek-Heide).

2. Woonlinten type II kenmerken zich door een lineair bebouwingspatroon langs één of beide zijden van de weg. De achterliggende gronden zijn dikwijls onbebouwd. Deze typische lintbebouwing is voornamelijk terug te vinden als uitlopers van de kernen. Deze woningen hebben meestal geen stedenbouwkundige of typologische eenheid. De bebouwingsstructuur bestaat voornamelijk uit open bebouwing en er komen in principe geen voorzieningen voor. De woonlinten werden afgebakend op basis van bestaande toestand, er komen dus ook zonevreemde linten voor. Als woonlinten worden minimaal geselecteerd:

- Nachtegalenstraat
- Lubbeekstraat

- Jan Davidtsstraat
- Steenveldstraat
- Houwaartstraat
- Endepoelstraat
- Tempelzicht
- Geestbeek
- Geestbeekweg-Mergelstraat
- Roth
- Schubbeek
- Diestsesteenweg – Staatsbaan (N2)
(delen die niet tot de kern behoren)
- Langelostraat-Rozenweg
- Zavelstraat
- Plein
- Ganzendries (uitloper driesgehucht)
- Ledigheid
- Ledigheidweg
- Kwade Schuurstraat
- Gellenberg
- Broekstraat
- Bollenberg
- St. Maartensdal-Grotendries
- Binkomstraat
- Terkeyen
- Uilekot
- Heideken
- Tiensesteenweg
- Bloemstraat
- Helstraat
- Boutersemstraat

3. Als waardevolle en te behouden zichtassen in de kern Linden worden geselecteerd:

- de zichtas kerk – Kasteeldreef;
- de zichtas kerk – kerkhof (langs Kerkdreef).

zoals weergegeven op figuur 21 in het richtinggevend deel.

1.2. Open ruimte

4. Als open ruimtecorridors worden geselecteerd:

- tussen Binkom-dorp en het kruispunt met de Meenselstraat;
- tussen Binkom-dorp en het zuidelijk lint aan de Tiensesteenweg;
- tussen het kruispunt met de Meenselstraat en het noordelijk lint aan de Tiensesteenweg;
- tussen het noordelijk lint aan de Tiensesteenweg en de gemeentegrens;
- alle nog aanwezige, kleine open ruimtecorridors langs de N2.

5. Als open ruimtekamers rond de kern van Linden worden geselecteerd:

- Sprengel;
- Kasteeldreef;
- Prinsendreef;
- Steenveld;
- Tempelbeek.

6. Als structuurbepalende hydrografische elementen van lokaal belang worden geselecteerd:

- de vallei van de Vloedgracht;
- de vallei van de Molenbeek, 3^{de} categorie;
- de vallei van de Kraaiwinkelbeek;
- de vallei van de Abdijbeek.

1.3. Verkeer en vervoer

7. Als lokale wegen type I worden geselecteerd:

- Plein, Kapelstraat, Ganzendries;
- Geestbeek;
- Gellenberg, Dorpsstraat, Heide, Drogenhof.

8. Als lokale wegen type II worden geselecteerd:

- Lostraat;
- Lubbeekstraat, Bollenberg;
- Dorpskring, Binkomstraat;
- Meenselstraat;
- Vosken, Roth;
- Terkeyen, Kalenberg;
- Rozenweg, Langelostraat;
- Nachtegalenstraat;
- Helstraat, Boutersemstraat.

9. Als fietsverbindingen worden geselecteerd:

- Plein, Kapelstraat;
- Lubbeekstraat, Bollenberg;
- Kortebergstraat, Herendaal;
- Drogenhof, Heide, Dorpsstraat;
- N2;
- Ganzendries;
- Lubbeek, Gellenberg, Binkomstraat.

10. Als openbaar vervoersknopen worden geselecteerd:

- de haltes op de N2 (in het bijzonder aan de park-and-ride);
- de haltes in de kernen.

2. TAAKSTELLINGEN

11. Woningbouwprogrammatie: binnen de planperiode wordt het woonuitbreidingsgebied Hazeputstraat/Uilenkot aangesneden. De overige gebieden worden behouden voor een latere planperiode.
12. Programmatie bedrijventerrein: het bestaande bedrijventerrein St. Martinus wordt met 6 ha uitgebreid om de behoefte op korte en middellange termijn op te vangen. Het betreft zowel de behoefte van te herlokaliseren zonevreemde bedrijven als het opvangen van een nieuwe dynamiek. De ontwikkeling wordt voorzien in twee fasen.

3. BINDENDE ACTIES

3.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

13. Opmaken van een RUP Lubbeek
14. RUP zonevreemde woningen en constructies met voorrang voor de woningen in kwetsbare gebieden

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: REFERENTIEBEELDEN VOOR DE ONTWIKKELING GEBIED NACHTEGALENDREEF / KERKDREEF

ROOS GEKLEURDE UITBREIDING

- NAAR NACHTEGALENSTRAAAT GERICHT
- LAAGBOUW (3 BOUWLAGEN: GELIJKVLOERS, 1^{STE} VERDIEP EN VERDIEP ONDER DAK)
- AANEENGESLOTEN OF HALF OPEN GEBOUWEN



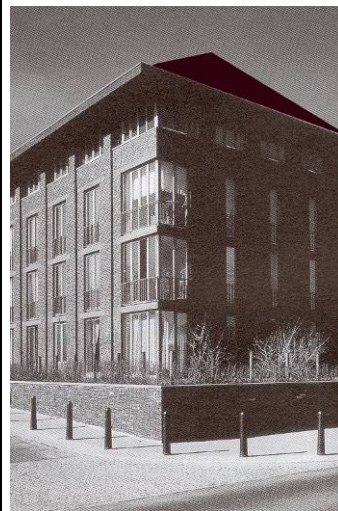
BRUIN GEKLEURDE BEBOUWING

- NAAR BINNENPLEIN GERICHT
- MIDDELHOOG VOOR ACCENTEN (4 BOUWLAGEN: GELIJKVLOERS, 1^{STE} VERDIEP, 2^{DE} VERDIEP EN VERDIEP ONDER DAK)
- GROOTSCHALIGER GEBOUWVOLUMES BESTAANDE UIT AANEENGESLOTEN WOONEENHEDEN



PAARS GEKLEURDE WONINGEN

- IN HET VERLENGDE VAN DE BOUWBLOKKEN ROND PLEINEN
- HOGERE GEBOUWEN (HOOGTE AFGESTEMD OP AANGELEGEN HOEVEGEBOUW)



SPEELPLEIN - ONTMOETINGSPLEIN

- FUNCTIONEERT ALS ONTMOETINGSPLAATS TUSSEN HET CENTRUMPLEIN EN HET OPEN LANDSCHAP EN BOS
- WORDT ZODANIG INGERICHT OPDAT DE ZICHTAS TUSSEN CENTRUM EN BOSLANDSCHAP WORDT VERSTERKT
- ER WORDT GEBRUIKT GEMAAKT VAN VERHARDING – BEPLANTING
- HET NIVEAUVerschil UIT ZICH IN DE PLEININRICHTING



BIJLAGE 2: REFERENTIEBEELDEN ONTWIKKELING CENTRUMAS LUBBEEK

REFERENTIES KERKPLEIN EN KRUISPUNTEN

AUTOVRIJ KERKPLEIN (BRON: EIGEN REALISATIES ARCADIS)



KERKPLEIN MET BEPERKT PARKEREN - ROND PUNT – VERKEERSPLEIN (BRON: EIGEN REALISATIES ARCADIS)



LEEFBAARHEID - VERBREDE VOETPADEN EN GROEN



BIJLAGE 3: LOCATIEONDERZOEK RUST- EN VERZORGINGSTEHUIS

Naam locatie	1 Kliniek St.-André	2 Dolaagweg	3 St. Martinus	4 Oude Molen	5 Molenbeek	6 Site van het Klooster (met inbegrip voormalig Rozenkransinstituut)	A St. Bernard	B Binkom
Bestemming	Woongebied Bosgebied	Woongebied LW agrarisch gebied	Woonuitbreidingsgebied	Parkgebied	Agrarisch gebied	Woongebied	Zone voor openbaar nut LW agrarisch gebied	Zone voor openbaar nut Parkgebied
Huidige activiteit	UMC Sint André, onderdeel van het UZ Leuven + parkgebied	Agrarisch gebied (weiland)	Agrarisch gebied (weiland)	Agrarisch gebied (akkerland)	Agrarisch gebied (weiland)	Klooster	Rustoord Sint Dominicus en tuin	Rustoord Oase en park
Ontsluiting van de locatie	Rechtstreeks op Dorpskring	Rechtstreeks op Gellenberg	Via het onbebouwde perceel naar de Dorpsstraat.	Via Broekstraat, weg is minder geschikt om grote stromen verkeer op te vangen (relatief smal profiel)	Via Broekstraat, weg is minder geschikt om grote stromen verkeer op te vangen (relatief smal profiel)	Via Dorpsstraat	Rechtsreeks op Staatsbaan (N2)	Via Kerkstraat naar Tiensesteenweg (N223)
Ecologische impact	Zeer grote impact Op de BWK aangeduid als biologische waardevol tot zeer waardevol en faunistisch belangrijk. Grenst aan het habitatrictlijngebied van de Molenbeek (Wingevallei). Het achterliggende gebied wordt in de	Geen impact Er zijn geen specifieke waardevolle elementen aanwezig.	Beperkte impact Op de BWK wordt een deel van het terrein aangeduid als een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen. De Herendaalbeek wordt als biologisch waardevol aangeduid. Het gebied heeft eveneens potenties om als groene ruimte	Beperkte impact Op de BWK worden een aantal gebieden als waardvol en als complex van minder waardevolle en waardevolle elementen aangeduid. Parkbestemming, zoals voorzien in het gewestplan kan	Grote impact Grenst aan een gebied dat op de BWK wordt aangeduid als waardevol tot zeer waardevol en als faunistisch belangrijk. Grenst aan het VEN en habitatrictlijngebied van de Molenbeek	Weinig impact Er zijn binnen het klooster geen specifieke waardevolle elementen aanwezig. Het klooster grenst wel aan het VEN en habitatrictlijngebied van de Molenbeek (Wingevallei)	Beperkte impact De reliëfranden worden op de BWK als biologisch waardevol aangeduid.	Grote impact Het gebied wordt op de BWK aangeduid als waardvol, complex van minder waardevolle en waardevolle elementen en faunistisch belangrijk. Het is niet gelegen in of sluit niet aan bij een VEN- of habitatrictlijngebied

Naam locatie	1 Kliniek St.-André	2 Dolaagweg	3 St. Martinus	4 Oude Molen	5 Molenbeek	6 Site van het Klooster (met inbegrip voormalig Rozenkransinstituut)	A St. Bernard	B Binkom
	ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos aangeduid als een te behouden en versterken bosstructuur. Door uitbreiding van de bestaande gebouwen zal er een aantasting zijn van het bosgebied. Dit bosgebied vormt een overgang naar de Molenbeekvallei.		ingericht te worden voor de dorpskern van Lubbeek.	slechts gedeeltelijk gerealiseerd worden.	(Wingevallei). Ligt in een overgangszone naar de Molenbeekvallei.			Het ruimere gebied wordt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos aangeduid als een verwevinggebied van bos en landbouw.
Agrarische impact	Geen impact Er is geen landbouwgebied aanwezig in het achterliggende gebied.	Grote impact Sluit aan bij een ruimer agrarisch gebied. Het gebied behoort volgens de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos toe aan de agrarische macrostructuur.	Weinig impact Het betreft ingesloten percelen die naar de toekomst toe weinig waarde hebben voor de landbouw. Ontwikkeling kan nu ook indien woonbehoeften kunnen aangetoond worden.	Beperkte impact Het betreft een restzone welke grotendeels omringd is door bebouwing, recreatie, nutsgebouwen Naar het noorden toe sluit het aan op een groter agrarisch gebied.	Beperkte impact het betreft een ingesloten agrarisch terrein dat in de overgang van de Molenbeek is gelegen.	Geen impact Er is geen landbouwgebied aanwezig.	Beperkte impact Sluit aan op een ruimer agrarisch gebied. De uitbreiding van het rustoord kan nog binnen de bestaande zone voor openbaar nut.	Geen impact Op het terrein waar de uitbreidingen dienen te gebeuren is er geen landbouw aanwezig.
Landschap- pelijke impact	Grote impact Sluit aan bij de relictzone Wingse Broeken – Molenbeek	Beperkte impact Verdwijnen van open ruimtezicht op Bollenberg tegenover	Geen impact Het betreft een gebied dat al volledig omsloten wordt door bebouwing.	Geen impact Er zijn geen bijzonder landschappelijke kenmerken	Grote impact Ligt in de relictzone Wingse Broeken - Molenbeek	Geen impact Het betreft de omvorming van een bestaand klooster. Het gebouw kent	Geen impact Heuvelflank wordt als een landschapskenmerk aangeduid,	Grote impact Ligt in de onmiddellijke omgeving van de relictzone

Naam locatie	1 Kliniek St.-André	2 Dolaagweg	3 St. Martinus	4 Oude Molen	5 Molenbeek	6 Site van het Klooster (met inbegrip voormalig Rozenkransinstituut)	A St. Bernard	B Binkom
	Het achterliggende gebied behoort tot een cluster van historisch bossen.	gemeentehuis/sport hal. Dit kan nu ook indien verkaveling voor wonen wordt ingediend.		aanwezig in dit gebied. Het gebied wordt grotendeels omringd door bebouwing.	Open ruimtegebied als overgang naar Molenbeekvallei wordt aangetast.	geen specifieke beschermingswaarden. De omvorming kan met respect voor het huidige kloostergebouw gerealiseerd worden. Het gebied ligt in de nabijheid van de relictzone Wingse Broeken – Molenbeek, maar heeft hier geen impact op.	maar het zicht naar deze flank wordt volledig ontnomen door de bebouwing langs de N2.	Kapellebos-Tafelbos, een cluster van historische bossen. De historische boscluster wordt ruimer begrenst waardoor het plangebied binnen deze cluster is gelegen.
Watertoets	Grote impact Ligt in het natuurlijk overstromingsgebied van de Molenbeek.	Beperkte impact Gebied langs de Dolaagweg is van nature overstroombaar vanuit de terreinhelling.	Beperkte impact Deel aansluitend bij de Herendaalbeek is van nature uit overstroombaar vanuit de terreinhelling.	Beperkte impact Delen worden aangeduid als zijnde van nature overstroombaar door de terreinhelling.	Grote Impact Deels gelegen in het natuurlijk overstromingsgebied van de Molenbeek en deels van nature overstroombaar vanuit de terreinhelling.	Grote impact De omgeving van het klooster wordt aangeduid als een effectief overstromingsgevoelig gebied. Vermoedelijk kan hieraan en oplossing geboden worden. Nagegaan moet worden wat de achterliggende oorzaak hiervan is.	Geen impact Er worden geen gebieden aangeduid die van nature kunnen overstromen of die recent overstroomd zijn.	Beperkte impact Het zuidelijk deel wordt aangeduid als natuurlijk overstromingsgebied van de Broekbeek.
Andere opties vanuit het	geen	geen	Wonen op lange termijn.	Inrichting parkgebied	geen	geen	Uitbreiding rustoord	

Naam locatie	1 Kliniek St.-André	2 Dolaagweg	3 St. Martinus	4 Oude Molen	5 Molenbeek	6 Site van het Klooster (met inbegrip voormalig Rozenkransinstituut)	A St. Bernard	B Binkom
GRS voor deze gebieden			Herlokalisatie jeugdbeweging.	Uitbreiding sport- en recreatiegebied.				
Eigendomsstructuur	privaat	privaat	privaat	privaat	privaat	privaat	eigendom RVT	eigendom rustoord
Resultaat afweging	-2	0	+2	+1	-3	+3	+2	-1
Conclusie:	Een ontwikkeling van een rusthuis is hier op korte termijn niet realiseerbaar vanwege de huidige uitbating van de kliniek. Ook op termijn zal de uitbouw van een rusthuis hier niet mogelijk zijn. Het huidige gebouw zal niet volledig geschikt zijn voor de uitbouw van een rusthuis (o.a. capaciteit en normen voor uitrusting kamers... conform normen VIPA), waardoor er uitbreidingen aan het gebouw zullen moeten voorzien worden. Hiervoor	Ondanks dat de locatie geschikt is, is het minder gewenst om op deze locatie een rusthuis te ontwikkelen en dit om twee redenen. Door de ontwikkeling van een rusthuis dient een waardevol agrarisch perceel ingenomen te worden dat aansluit op een ruimer agrarisch areaal. Door de ontwikkeling van een rusthuis gaat er een waardevol open ruimtezicht op de Bollenberg	Ontwikkeling van een rust- en verzorgingstehuis past in de visie om dit gebied voor te behouden voor recreatie. Vermits de ingesloten ligging van het gebied is er geen of weinig impact op de agrarische, landschappelijke of natuurlijke structuur. Door de creatie van een parkgebied rond het rusthuis kan het geheel ruimtelijk aangesloten worden op de centrale parkzone rond de Herendaalbeek. De realisatie van een rusthuis is hier op	De ontwikkeling van een rusthuis is op deze locatie niet gewenst omdat het gebied aansluit bij de gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen. Het parkgebied, zoals opgenomen in het gewestplan kan in de toekomst complementair ingevuld worden aan deze voorzieningen. De locatie lijkt dan ook eerder geschikt om op termijn de bestaande sport- en recreatievoorzieningen verder uit te	De ontwikkeling van een rusthuis is niet gewenst op deze locatie omdat het in een belangrijk open ruimtegebied gelegen is dat de overgang vormt van de dorpskern naar de Molenbeekvallei. Het gebied is watergevoelig en heeft potenties op gebied van natuur- en landschapsonwikkeling.	De omvorming van deze gebouwen tot rust- en verzorgingstehuis hebben geen impact op de structuren van de open ruimte. Het gebouw sluit onmiddellijk aan bij het centrum.	Het rusthuis Sint Dominicus is ruimtelijk goed gelegen waardoor een verdere ontwikkeling van het rusthuis planologisch kan gemotiveerd worden. Het ligt in een woonkern, aansluitend bij een secundaire weg en eventuele uitbreidingen schaden de structuren van de open ruimte niet. Het rustoord Sint Dominicus zit momenteel al aan een capaciteit van 79 rusthuisbedden. Hierdoor zijn er	Ondanks de minder goede ligging, zowel wat betreft kernselectie (kern-in-het-buitengebied) als de ligging binnen de open ruimte structuren, lijkt de verdere ontwikkeling van het rustoord Oase op korte termijn het meest realistisch. Theoretisch gezien is een uitbreiding van het rusthuis op deze locatie mogelijk omdat het binnen een juiste gewestplanbestemming is gelegen.

Naam locatie	1 Kliniek St.-André	2 Dolaagweg	3 St. Martinus	4 Oude Molen	5 Molenbeek	6 Site van het Klooster (met inbegrip voormalig Rozenkransinstituut)	A St. Bernard	B Binkom
	dient het achterliggend bosgebied aangesneden te worden. Het gebied komt bijgevolg niet in aanmerking om op korte en lange termijn de behoefte inzake rusthuisbedden op te vangen.	verloren. Daarnaast kan gesteld worden dat de ontwikkeling van een rusthuis op deze locatie op korte termijn niet haalbaar is. Er dient een omzetting te gebeuren van agrarisch gebied, vervolgens dienen de percelen verworven of onteigend te worden. De realisatie van een rusthuis zou op deze locatie pas op middellange tot lange termijn mogelijk zijn.	korte termijn echter niet haalbaar. Voor het bestaande woonuitbreidingsgebied moet eerst een RUP worden opgemaakt en vervolgens dienen de gronden aangekocht of onteigend te worden. De realisatie is ook op deze locatie pas op middellange tot lange termijn mogelijk.	breiden en eventuele herlokalisatie van zonevreemde sport- recreatie en jeugdinfrastructuur door te voeren.			nog slechts zeer beperkte groeimogelijkheden. Het rustoord is momenteel geen vragende partij om de faciliteiten uit te breiden. Eventuele uitbreidingen van het rusthuis zijn op deze locatie echter niet evident (en vermoedelijk niet mogelijk) vanwege de beschikbare ruimte en het reliëf.	

Grote impact = -1

Beperkte impact = 0

Geen impact = +1

BWK = Biologische Waarderingskaart

BIJLAGE 4: OVERZICHT ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Nr	Naam bedrijf	Straat	Huisnr	Gemeente	Contactpersoon	Straat contactpersoon	Huisnr contactpersoon	Gemeente contactpersoon	Activiteit	Klasse	reden van niet opname	reden van niet uitwerking
13	Andre Celis Willemans	Staatsbaan	77	LUBBEEK		Staatsbaan	77	LUBBEEK	Marmer, graniet & natuursteen	5		
23	Autobedrijf Meurrens NV (VOLKSWAGEN - AUDI)	Gellenberg	13	LUBBEEK		Gellenberg	13	LUBBEEK	Auto's merkvertegenwoordiger-garage-spuitscabine	5		
27	Baets - Van Goidsenhoven	Slijkstraat	12	PELLENBERG	Van Goidsenhoven	Slijkstraat	12	PELLENBERG	Drankenhandel		B + nota	
32	Bastiaans Gustaaf	Prinsendreef	22	LINDEN	Bastiaans Gustaaf	Prinsendreef	22	LINDEN	Groenteverwerking		B + nota	
37	Beken Michel	Latstraat	27	BIERBEEK	Beken Michel - Boogaerts	Latstraat	25	PELLENBERG	Metaalbewerking - smederij	3		a
41	Berghen F.	Spicht	3	LUBBEEK	Berghen	Spicht		LUBBEEK	Carrosserieherstellingen	1		a
43	Berghen René NV	Molenberg	15	BINKOM	Berghen René	Molenberg	15	BINKOM	Garages	3		b
50	Blockx André	Heide	12	LUBBEEK	Blockx André	Heide	16	LUBBEEK	Garage		C + nota	
52	Boddez Lieven	Geestbeekweg	8	LUBBEEK		Geestbeekweg	8	LUBBEEK	Aannemers - beplantingswerk		A	
62	Borderland music	Herendaalstraat	26	LUBBEEK					Geluidopnamen - studio's		B	
67	Brams Roger (firma Marco)	Staatsbaan	235	LUBBEEK	Brams Roger	Staatsbaan	235	LUBBEEK	Metaalbewerking, aanhangwagens	4		a
85	CD Vanhumbecck J. (CHRYSLER-JEEP)	Staatsbaan	241	LUBBEEK	Vanhumbecck Jos	Staatsbaan	241	LUBBEEK	Auto's - merkvertegenwoordiger	4		a
88	Celis André	Staatsbaan	119	LUBBEEK	Celis François	Staatsbaan	119	LUBBEEK	Bouw-tegels-bouwmaterialen-afbraakverwerking		C	

105	Cortoos Albert	Terkeyen	12	LUBBEEK	Cortoos A.	Terkeyen	12	LUBBEEK	Vervoer - algemeen - veevoeders & meststoffen	2		c
110	Daems	Reukensweg	7	LUBBEEK	aardappelschil bedrijf Daems	Reukensweg	7	Lub	aardappelschilbedrijf		D	
112	Dakwerken Van Goethem bvba	Staatsbaan	30	LUBBEEK	Van Goethem	Staatsbaan	30	LUBBEEK	Dak & torenwerk	4		b
115	De Bandenman bvba	Tiensesteenweg	137	BINKOM		Tiensesteenweg	137	BINKOM	Banden-motors & scooters		B + nota	
117	De Becker Michel	Oude Baan	211	PELLENBERG	De Becker Michel	Oude Baan	211	PELLENBERG	Aardappelen		D	
134	De verbeeldingskracht bvba	Krapweg	2	Pellenberg	Dierickx	Krapweg	2	PELLENBERG	Audio-visuele media & industrie	1		
139	Debecker R.	Lubbeekstraat	48	PELLENBERG					Garages	1		b
156	Dethier Robert	Tiensesteenweg	121	BINKOM	Dethier Robert	Tiensesteenweg	121	BINKOM	Houtbewerking	1		
175	Egonel bvba	Kortrijkstraat	42	LINDEN		Kortrijkstraat	42	LINDEN	Tuinaanleg & onderhoud		A	
186	Everaerts Albert	Sint-Annastraat	13	LUBBEEK	Everaerts Albert	Dorpstraat	17	LUBBEEK	Garage	3		
195	Transport Froominckx BVBA	Herendaal	5a	LUBBEEK	Gentens Annie	Herendaalstraat	5a	LUBBEEK	transport en opslag van dierlijk mest en loonwerk		D	
197	Garage Vanhellemont Jos bvba (CITROEN)	Meenselstraat		BINKOM					Auto's		C + nota	
203	Gilis Roger grondwerken	Ganzendries 92 en 108		PELLENBERG	Gilis Roger	Ganzendries 108	108	PELLENBERG	grondwerken	2		c
205	Gille groenvoorziening bvba	Plein	99	PELLENBERG	Gille	Plein	99	PELLENBERG	Aannemer - groen	3		a
211	Gulisano	Diestsesteenweg	20	PELLENBERG	Gulisano Aldo	Diestsesteenweg	22	PELLENBERG	Schilderwerken, muur- en vloerbekleding, raamdecoratie	2		c
221	Happyland	Staatsbaan	61	LUBBEEK	N.V. Distri Poelmans				Speelgoed		B + nota	
229	Het bakhuis	Heide	2	LUBBEEK		Heide	2	LUBBEEK	Brood & banketbakkerijen	1 of 3		b
242	Hugaerts I. bvba	Dorpstraat	88	LUBBEEK	Hugaerts I.	Dorpstraat	88	LUBBEEK	Aannemers - bouw		A	
262	Jadimex	Aardebrug	19	LUBBEEK		Aardebrug	19	LUBBEEK	Import - export		B	
267	Janssens Henri	Kalenberg	3	LUBBEEK	Janssens Henri	Kalenberg	3	LUBBEEK	Transportbedrijf	2		b

280	Kennel van Herendaal	Herendaal	5	LUBBEEK		Herendaal	5	LUBBEEK	Honden - fokkerijen		D	
294	Lambrechts Jozef	Staatsbaan	320	LUBBEEK	Lambrechts Willy	Staatsbaan	320	LUBBEEK	Bouw-afsluitingen-tuinhuisjes	2		c
302	Lemmens Luc	Kalenberg	14	LUBBEEK	Lemmens Luc	Kalenberg	14	LUBBEEK	Garage		B + nota	
331	Meeus & zn nv	Meenselstraat	111	BINKOM	Meeus	Meenselstraat	111	BINKOM	Aannemers - afbraakwerken	2		c
334	Mertens Roger	Gellenberg	68	LUBBEEK	Mertens Roger	Gellenberg	68	LUBBEEK	Garage	4		
337	Meurrens L.	Staatsbaan	239	LUBBEEK	Meurrens L.	Staatsbaan	239	LUBBEEK	Depannagediensten	2		c
340	Michel	Ganzendries	13	PELLENBERG	Michel	Ganzendries	13	PELLENBERG	Garages		C + nota	
343	Moens Mario	Staatsbaan	171	LUBBEEK	Moens Mario	Staatsbaan	171	LUBBEEK	Houtbewerking		C + nota	
358	Ottenburg Frans	Tiensesteenweg	138	BINKOM	Ottenburg Frans	Tiensesteenweg	138	BINKOM	Houtbewerking		C + nota	
365	Pasteels Landbouw-machines FV	Kapelstraat	31	PELLENBERG	Pasteels	Kapelstraat	31	PELLENBERG	Landbouwmachines		D	
390	Rham thai	Staatsbaan	56c	LUBBEEK		Staatsbaan	56c	LUBBEEK	Import - export		A	
392	Ritske NV	Paashofweg	2	LUBBEEK		Paashofweg	2	LUBBEEK	groothandel dierentoebehoren	1		
401	Scheys Beton N.V.	Staatsbaan	125	LUBBEEK	Scheys Jan	Staatsbaan	125	LUBBEEK	Bouw : opslag minerale producten-betonproducten		E	
408	Sempels gebr.bvba	Gellenberg	131	LUBBEEK	Sempels	Gellenberg	131	LUBBEEK	Aannemers - verbouwingswerken	2		c
421	Sojaform	Staatsbaan	33	LUBBEEK		Staatsbaan	33	LUBBEEK	Dieet & biologische voeding		C	
432	Stas Geert	Gellenberg	121	LUBBEEK	Stas Geert	Gellenberg	115	LUBBEEK	Houtbewerking	2		c
447	Techno Sales nv	Kortrijkstraat	144	LINDEN					Verpakking - algemeen		B + nota	
465	Vaes & Zonen	Staatsbaan	72	LUBBEEK	Vaes	Staatsbaan	72	LUBBEEK	Aannemers - verbouwingswerken	3		a
484	Van Goethem nv	Bollenberg	33	LUBBEEK	Van Goethem	Bollenberg	33	LUBBEEK	Aannemers - grondwerken - stookolie	4		
490	Van Inthout Prosper	Pijpenveldstraat	3	LUBBEEK	Van Inthout Prosper	Pijpenveldstraat	3	LUBBEEK	Garage - spuitcabine	3		
491	Van Laer T.	Staatsbaan	27	LUBBEEK	Van Laer	Staatsbaan	27	LUBBEEK	Vloerenleggers		G	
506	Vandeput A.	Ganzendries	97	PELLENBERG	Vandeput	Ganzendries	97	PELLENBERG	Tuinaanleg & onderhoud		A	

514	Vangilbergen Marc	Tiensesteenweg	36	BINKOM	Vangilbergen Marc	Tiensesteenweg	36	BINKOM	AVEVE tuincentrum		C	
518	Vanhumbeeck Jos	Staatsbaan	243	LUBBEEK	Vanhumbeeck			LUBBEEK	Garages			zie eerder
523	Venckeleer	Sint-Gertrudendries	35	LUBBEEK	Venckeleer	Sint-Gertrudendries	35	LUBBEEK	Dieren : hondenkennel		F	
524	Verama bvba	Diestsesteenweg	39	LINDEN		Diestsesteenweg	39	LINDEN	Veranda's	2		c
533	Verotrans nv (pvba Verhoeven)	Heide (Drogenhofstraat)	43	LUBBEEK		Heide	43	LUBBEEK	Vervoer - algemeen	2		c
536	Vervoer Schrevens	Gellenberg	70	LUBBEEK	Schrevens Paul	Gellenberg	70	LUBBEEK	Transport	4		b
541	Vleminckx Maurits	Herendaal	3	LUBBEEK	Vleminckx M.	Herendaalstraat	3	LUBBEEK	Aannemers - afbraakwerken- bouw	1		b
547	W.L.C.	J. Davidtstraat	70	LINDEN	W.L.C.	J. Davidtstraat	70	LINDEN	Metaalbewerking	2		c
549	Wasserij van Lubbeek bvba	Dorpstraat	24	LUBBEEK		Dorpstraat	24	LUBBEEK	Wasserijen		C + nota	
553	Wera Willem	Helstraat	26	BINKOM	Wera Willem	Helstraat	26	BINKOM	Garage	1		

reden niet opname

- | | |
|---|--|
| A | is enkel een maatschappelijke zetel |
| B | is geen ambachtelijk bedrijf |
| C | het bedrijf is niet zonevreemd |
| D | is een para-agrarisch bedrijf |
| E | is een bovenlokaal bedrijf |
| F | is verkocht en de nieuwe bedrijvigheid is niet bekend |
| G | geen reactie gekregen op enquête en geen gegevens bekend |

reden niet uitwerking

- | | |
|---|--|
| a | geen reactie gekregen op de enquête, dus verondersteld dat er geen onmiddellijke uitbreidingsnood is |
| b | geen onmiddellijke uitbreidingsnood doorgegeven |
| c | het bedrijf is niet zonevreemd |

BIJLAGE 5: LOCATIEONDERZOEK INPLANTING WINDMOLENS

1. WINDENERGIE IN LUBBEEK: BELEIDSVISIE

De gemeente Lubbeek wil een pro-actief beleid voeren ten aanzien van hernieuwbare energie, meer concreet windenergie. De gemeente wil zich niet enkel beperken tot het beoordelen van projectvoorstellen van eventuele investeerders. Ze wil zelf de nodige ruimte en het nodige beleidskader voorzien. Door vooraf over windenergie en mogelijke locaties na te denken, kan de gemeente op een veel constructievere manier te werk gaan.

Draagvlak

- Bestaat er een draagvlak bij de inwoners van Lubbeek voor windenergie?
- NIMBY-fenomeen.
- Door bewoners tijdig bij de plannen te betrekken kan een maatschappelijk draagvlak gecreëerd worden. Het is belangrijk om inwoners tijdig bij windenergieplannen te betrekken en heldere antwoorden op vragen te geven.

Behoefte

- Wat is de huidige behoefte van de aanwezige bedrijventerreinen?

Beleidsniveau

- Wil de gemeente autonoom optreden in de energieproductie, los van de huidige energieleveranciers?
- Intergemeentelijke samenwerking?

Doelgroepen

Een volgende vraag die de gemeente Lubbeek zich kan stellen is tot welke doelgroepen ze zich zal richten:

- private huishoudens: een deel van de gemeente of het volledige grondgebied (ca. 5.125 huishoudens);
- bedrijven: bepaalde bedrijvenclusters (bedrijventerreinen) of individuele bedrijven? Er zal voldoende kritische massa moeten aanwezig zijn om investeerders warm te maken om een PPS constructie op te zetten.
- publieke stroomvoorzieningen: straatverlichting;
- volledige grondgebied: private huishoudens, alle bedrijven en publieke stroomvoorzieningen;
- bepaalde delen van de gemeente: private huishoudens, alle bedrijven én publieke stroomvoorzieningen

Uiteraard zal, afhankelijk van de doelgroepen en de grootte van de doelgroepen, ook het totale vermogen (en dus ook het aantal windmolens) variëren.

Aanbodbeleid

Eén gemeenschappelijk windmolenpark of enkele verspreide windmolens?

2. TECHNISCHE GEGEVENS WINDTURBINES

2.1. VERMOGEN

Op een goede locatie levert een gemiddelde turbine jaarlijks een elektriciteitsopbrengst van zeker 850 kilowattuur per vierkante meter rotoroppervlak. Ter vergelijking: een gemiddeld huishouden verbruikt jaarlijks 3250 kilowattuur elektriciteit. Als rotoroppervlak en generatorvermogen goed op elkaar zijn afgestemd, dan geldt als vuistregel: aantal huishoudens stroom = 0,6 à 0,7 maal het generatorvermogen in kilowatt. Dus een **750 kW windturbine is goed voor het verbruik van zo'n 500 huishoudens**.⁴⁵

Met ruim 5125 huishoudens (toestand 2006) in Lubbeek betekent dit dus dat er 11 windturbines van 750 kW moeten gebouwd worden om alle huishoudens binnen de gemeente van stroom te voorzien. Rekening houdende met toekomstige groei, en de nodige reserves wordt vertrokken van 12 windturbines. Straatverlichting en de energiebehoefte van bedrijven is hier niet inbegrepen.

2.2. HOOGTE

De recent geïnstalleerde windturbines in Vlaanderen zijn voornamelijk windturbines met een ashoogte van ongeveer 100 m en een wiekdiameter van 80 meter. Hierdoor is de totale hoogte van de turbines zowat 140 m. Deze turbines hebben een vermogen van ongeveer 2 megawatt (MW) en kunnen elektriciteit leveren aan ongeveer 1100 tot 1400 gezinnen (afhankelijk van de locatie van de turbine en het verbruik van de gezinnen).

Windmolens met een vermogen van 1,5 MW hebben een hoogte van ongeveer 100 meter (70 m ashoogte + 30 m per rotorblad), windmolens met een vermogen van 750 kW hebben een hoogte van ongeveer 70 m (50 m ashoogte + 20 m per rotorblad).

2.3. TUSSENAFSTANDEN TURBINES

Windturbines dienen op een ruime afstand van elkaar te worden geplaatst om het afvangen van wind te voorkomen. **Als vuistregel geldt een afstand van vijfmaal de rotordiameter**.⁴⁶ Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst om alle turbines in een opstelling te plaatsen met gelijke tussenafstanden. Hierdoor heeft een opstelling vanuit de omgeving een rustige en logische aanblik.

Rekening houdende met bovenstaande vuistregel betekent dit dus dat windturbines van 750 kW minimaal 200 m van elkaar moeten geplaatst worden (rotordiameter 40 m) en windturbines van 1500 kW (1,5 MW) moeten minimaal 400 m van elkaar ingeplant worden.

In de veronderstelling dat er 12 windturbines van 750 kW (of 6 windturbines van 1500 kW) nodig zijn om Lubbeek van stroom te voorzien, dan is er een strook van 2,4 km nodig, indien ze in lijnverband worden geplaatst.

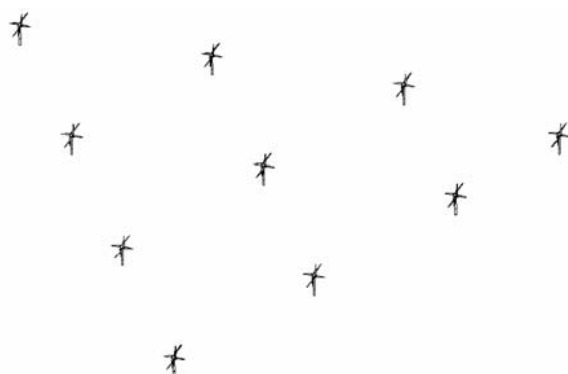
⁴⁵ <http://www.energiebureau limburg.nl/wenergie.htm>

⁴⁶ Statusrapport locatie Oostzijde A20/ Gouwepark - Regionaal Windplan Midden-Holland - Gemeente Moordrecht, maart 2004

2.4. OPSTELLING WINDTURBINES

Er zijn verschillende manieren om windturbines in te planten ten opzichte van elkaar:

- **Lijnvormige opstelling:** dikwijls langs bestaande infrastructuur zoals autosnelwegen en waterwegen. In Lubbeek zou deze lijnvormige opstelling, indien alle inwoners van stroom moeten voorzien worden, 2,4 km lang zijn.
- **V-vormige opstelling:** bijvoorbeeld ter hoogte van kruisingen van infrastructuur. Op die manier kan, toegepast op Lubbeek, een V gevormd worden met een been van 800 m en één van 1200 m.
- **Driehoekige opstelling:** meest economische opstelling. Onderstaande figuur toont een efficiënte opstelling van 10 windturbines. Indien dit turbines zijn met een vermogen van 750 kW, dan vormt deze opstelling een gelijkzijdige driehoek met zijden van 800 m. De oppervlakte van deze driehoek bedraagt 32 ha (320.000 m²)



- **Variaties:** Uiteraard bestaan ook nog variaties op bovenstaande opstellingen. Indien bijvoorbeeld gekozen wordt voor 5 turbines van 1500 kW, dan kan onderstaande opstelling gemaakt worden. De langste zijde bedraagt hier 800 m. De oppervlakte van deze opstelling bedraagt 20,8 ha (207.600 m²)



3. UITBATINGSVORMEN

Er bestaan verschillende uitbatingsvormen voor windenergie:

- **privé-initiatieven van personen of bedrijven.** Zij financieren projecten met eigen middelen en leningen. Voor bedrijven bestaan er in veel gevallen fiscaal gunstige maatregelen (zie ook steunmaatregelen).
- **Coöperatieven.** Een aantal mensen zetten een wettelijke structuur op om samen een windturbine of zelfs een windpark op te richten. Jaarlijks wordt aan de aandeelhouders

een rente uitgekeerd, afhankelijk van de opbrengst van de molen. Denemarken telt coöperatieven met meer dan 1000 leden. Het zijn vooral dit soort initiatieven die in Denemarken de weg voor windenergie hebben geëffend.

- **PPS-constructies.** Een samenwerkingsverband tussen de (gemeentelijke) overheid en één of meerdere private investeerders. De risico's worden op die manier gespreid over zowel private als publieke partners.
- **Elektriciteitsmaatschappijen.** Naarmate de windturbines groter werden, groeide ook de belangstelling van de elektriciteitsmaatschappijen. De nutsbedrijven zijn vooral in grote parken geïnteresseerd en zullen vooral in de ontwikkeling van offshore toepassingen een rol gaan spelen.

4. WINDPLAN VLAANDEREN

Op basis van de gewestplanbestemmingen en de op dat ogenblik geldende afwegingscriteria, werd een inschatting gemaakt van de ruimte die beschikbaar kan zijn voor windenergie in Vlaanderen. Deze studie resulteerde in een gedetailleerde kaart van Vlaanderen, waarop de gebieden zijn aangeduid die op basis van bestemmingen en afstandsregels in principe niet in aanmerking komen voor de inplanting van windturbines, en de gebieden die in principe bij voorkeur in aanmerking komen na verder gedetailleerd onderzoek van alle afwegingscriteria.

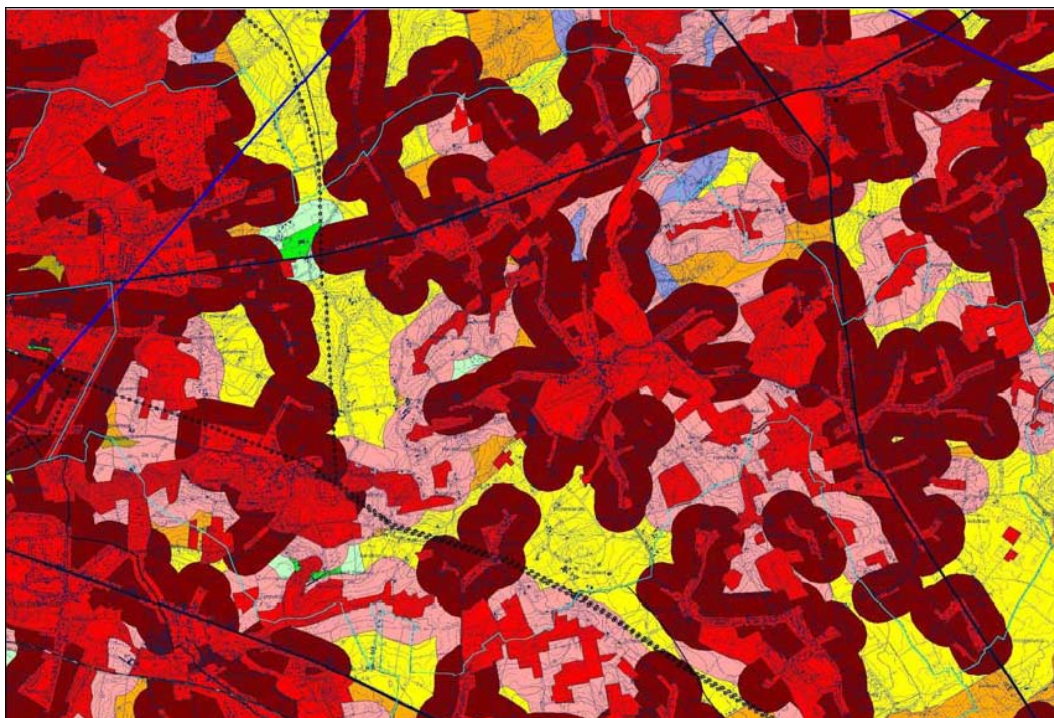
Het windplan Vlaanderen is niet bindend, het heeft een eerder indicatief karakter. Mits voldoende motivatie kan van de voorgestelde locaties op het windplan afgeweken worden.

Uit onderstaand uittreksel van het windplan Vlaanderen is al af te leiden dat de mogelijkheden in Lubbeek eerder beperkt zijn. De rode zones komen niet in aanmerking voor windmolens; het betreft de woonzones en groengebieden. De donkerrode zones zijn de buffergebieden rond de woongebieden en de lichtrode zones zijn de buffergebieden rond de groengebieden.

De groene zones komen in aanmerking voor de plaatsing van windmolens. Het betreft bedrijventerreinen, zones voor openbaar nut en hun bufferzones.

In de gele (agrarische gebieden en recreatiegebieden) gebieden is windenergie mogelijk, maar er kunnen beperkingen optreden.

De oranje zones kunnen in aanmerking komen voor windenergie, een landschappelijke afweging zal hier echter doorslaggevend zijn.



5. AFWEGINGSKADER

De lokalisatienota die bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning moet gevoegd worden moet op basis van onderstaande afwegingselementen gemotiveerd en onderbouwd worden.

- **Ruimtelijk: bundeling als fundamenteel uitgangsprincipe.** Door windturbines zoveel als mogelijk te bundelen, moet het behoud van de nog resterende open ruimte in het sterk verstedelijkte Vlaanderen worden gegarandeerd. Een verspreide inplanting van verschillende individuele turbines is daarom niet aangewezen. Vanaf 3 windturbines wordt van een cluster gesproken.
- **Grondgebruik:** het moet de bedoeling zijn om zoveel mogelijk de bestaande wegen en paden te gebruiken, zowel voor aanvoer van materiaal als voor onderhoud.
- **Wonen:** bijzondere zorg moet worden gedragen ten aanzien van de bewoonde vergunde of vergund geachte gebouwen in de omgeving die vreemd aan de inrichting zijn.
- **Landbouw:** het agrarisch gebruik van landbouwgronden wordt nauwelijks beperkt. Specifieke aandacht dient geschonken te worden aan de aanwezigheid van serres, waar de problematiek van slagschaduw moet onderzocht worden.
- **Bedrijventerreinen:** windturbines op of langs bedrijventerreinen behoren tot de mogelijkheden. In een aantal gevallen is er dan ook een directe relatie tussen de geproduceerde energie en de afname ervan voor het bedrijventerrein.
- **Zeehavengebieden:** deze gebieden zijn uitermate geschikt voor de inplanting van windturbines of een windturbinepark. Door hun ligging en oriëntatie vormen deze terreinen windrijke zones.
- **Sport en recreatie:** campings, weekendverblijven en dergelijke kunnen als geluidsgevoelig bestempeld worden.
- **Landschap:** het effect van windturbines in een landelijke omgeving kan groter zijn dan in een verstedelijkte omgeving. In een landelijke omgeving tasten ze eerder de weidsheid en openheid aan. Anderzijds kan het contrasterende aspect van een turbinepark in een open en landelijke omgeving zonder hoge actuele landschapswaarden, een nieuw landschap opleveren
- **Geluidimpact:** wanneer de dichtstbijzijnde woning of het dichtstbijzijnde woongebied zich bevinden op een afstand van meer dan 250 m van de windturbinemast, mag ervan uitgegaan worden dat de hinder veroorzaakt door de windturbine/het windturbinepark tot een aanvaardbaar niveau beperkt kan worden.
- **Slagschaduw – lichtreflecties:** bij de beoordeling van de slagschaduwhinder wordt een maximum van 30 uur effectieve slagschaduw per jaar binnen in de bewoonde woning aanvaardbaar geacht.
- **Veiligheid:** de windturbines dienen gecertificeerd te zijn.
- **Natuur:** voor de belangrijke natuurgebieden, waaronder het Vlaams Ecologisch Netwerk, de speciale beschermingszones, andere gebieden met ecologische waarden (bijvoorbeeld leefplaatsen van beschermde soorten of beschermde vegetaties) en natuurreservaten dient een omgevingsanalyse uit te maken welke afstand als buffer aangewezen is.
- **MER-plicht:** bij parken van 20 turbines of meer of bij parken van 4 windturbines of meer die een aanzienlijke invloed hebben of kunnen hebben op een bijzonder beschermd gebied geldt de MER-plicht.
- **Luchtvaart:** de mogelijke impact op militaire en burgerluchtvaart moet worden nagegaan.

6. LOCATIES VOOR EEN WINDTURBINEPARK

De optimale locaties vanuit ruimtelijk, milieu- en windtechnisch oogpunt dienen zo volledig mogelijk benut te worden. Vanuit windtechnisch oogpunt bieden vooral locaties in het gebied ten noordwesten van de as Kortrijk-Gent-Antwerpen (in het bijzonder de Kuststreek en het noorden van de provincies Antwerpen, Oost- en West-Vlaanderen) de beste mogelijkheden. In Lubbeek is de gemiddelde windsnelheid iets lager door de verdere ligging in het binnenland.

Binnen de gemeente Lubbeek worden nu enkele locatievoorstellen gedaan. Dit zal gebeuren op basis van de beleidsvisie van de gemeente, de bovenstaande afwegingscriteria, het Vlaams windplan en bijkomende elementen met betrekking tot de planningscontext (o.a. landschapsatlas).

6.1. ALGEMENE VOORWAARDEN

Er zijn een aantal algemene criteria die de gemeente Lubbeek vooropstelt in het kader van het zoeken naar een locatie voor het inplanten van één of meerdere windturbines. Deze vloeien onder andere voort uit de omzendbrief betreffende inplanting van windturbines en ruimtelijke beleidsdocumenten zoals het RSV.

- Een belangrijk element in Lubbeek is de hoogteligging. Omwille van de grote afstand van de kustzone is de windenergie een stuk lager. Hierdoor zal het van belang zijn dat de windturbines op de hogere plaatsen in het reliëf worden ingeplant. Hierdoor wordt de landschappelijke impact van de windturbines echter wel groter.
- Het is wenselijk dat de zoeklocatie zich in de nabijheid bevindt van:
 - een lijninfrastructuur zoals een gewestweg (N2) of een hoogspanningslijn waardoor de impact op het landschap kan gereduceerd worden;
 - bedrijven die een deel van de energie kunnen afnemen (in Lubbeek zijn er de bedrijventerreinen langs de N2, de dienstzone langs Bollenberg, het Akademisch ziekenhuis te Pellenberg);
 - een woonkern, waardoor er zonder al te veel bijkomende hoogspanningsinfrastructuur energie kan geleverd worden aan de inwoners van Lubbeek. In Lubbeek is de bewoning echter zeer verspreid over het grondgebied, waardoor het bundelen met een woonkern minder eenvoudig wordt. Inplanting in de nabijheid van de grootste kernen geeft het meeste voordeel. Het betreft Lubbeek, Linter en Pellenberg.
- Het is wenselijk dat de zoeklocatie zich niet in de nabijheid bevindt van:
 - een landschappelijk waardevol gebied (zoals een weidse open ruimte of een gebied met historische landschappelijke structuren);
 - een natuurgebied (om de hinder ten aanzien van (avi)fauna te minimaliseren);
 - campings en recreatiegebieden (geluidsgevoelig).
- Afhankelijk van het aantal huishoudens of het aantal bedrijven dat Lubbeek van stroom wil voorzien, zal er een bepaalde oppervlakte nodig zijn om de windmolens te plaatsen.

De gemeente Lubbeek kiest ervoor de windmolens zoveel mogelijk te bundelen met woonkernen, industriezones of lijninfrastructuren. Het inplanten van individuele windturbines in de open ruimte wordt niet wenselijk geacht.

Op basis van deze criteria kunnen er enkele locaties naar voor geschoven worden door de gemeente Lubbeek.

6.2. LOCATIE 1: PELLENBERG (OOSTELIJKE FLANK)

Deze locatie heeft deels een gele kleur gekregen op het Vlaams windplan (klasse 2: gebieden die in aanmerking komen voor windenergie maar waar toch eerder een beperking kan optreden) en deels een roze kleur (bufferzone natuur).

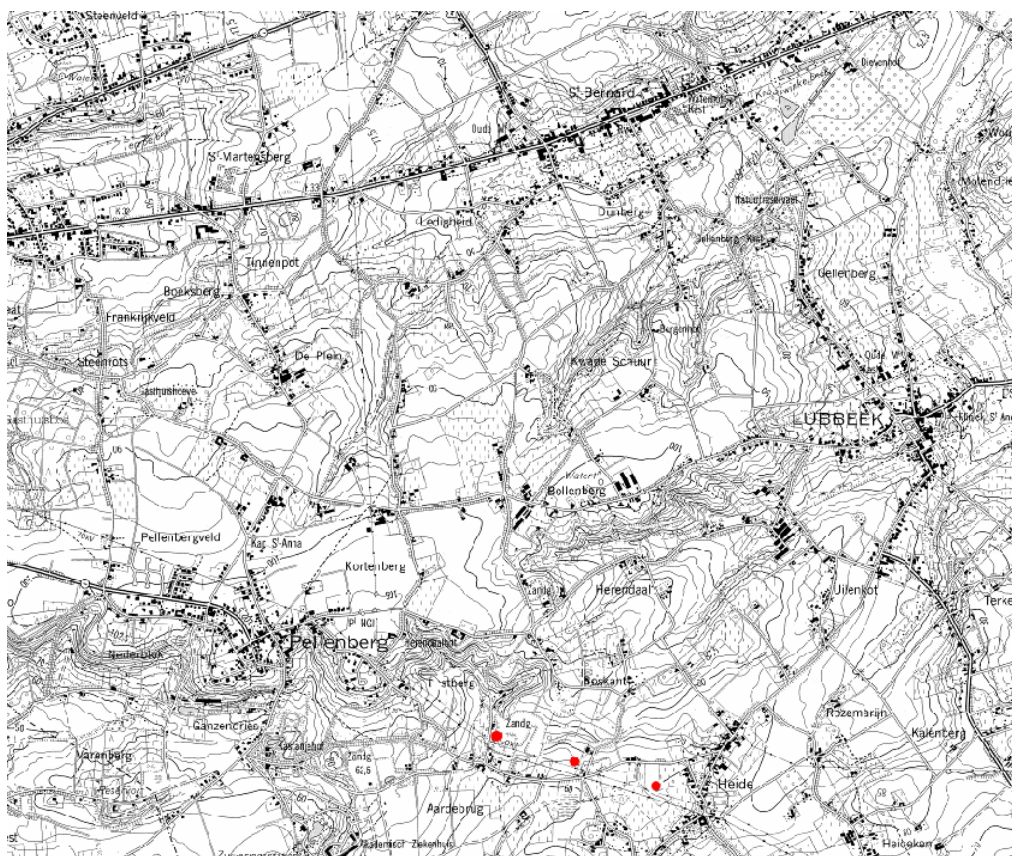
Er zijn een aantal gunstige locatiefactoren aanwezig ten aanzien van de inplanting van één of meerdere windturbines:

- aanwezigheid van lijninfrastructuur: dubbele hoogspanningslijn waardoor de impact op het landschap hier iets lager ligt (algemeen bundelingsprincipe);
- de locatie ligt op één van de hoogste plaatsen van Lubbeek (75 à 100 meter). De gemiddelde windsnelheden liggen hierdoor hoger, wat voor een hoger rendement kan zorgen.
- de locatie ligt momenteel in agrarisch gebied (impact van windturbines op agrarisch gebied minimaal);
- de locatie bevindt zich centraal tussen de woonkernen van Pellenberg en Lubbeek. Een deel van de geproduceerde energie kan aangewend worden voor het voorzien van windenergie voor deze twee kernen;
- de locatie is anderzijds ver genoeg verwijderd van een woonkern zodat eventueel hinder minimaal is ten opzichte van de woonfunctie.

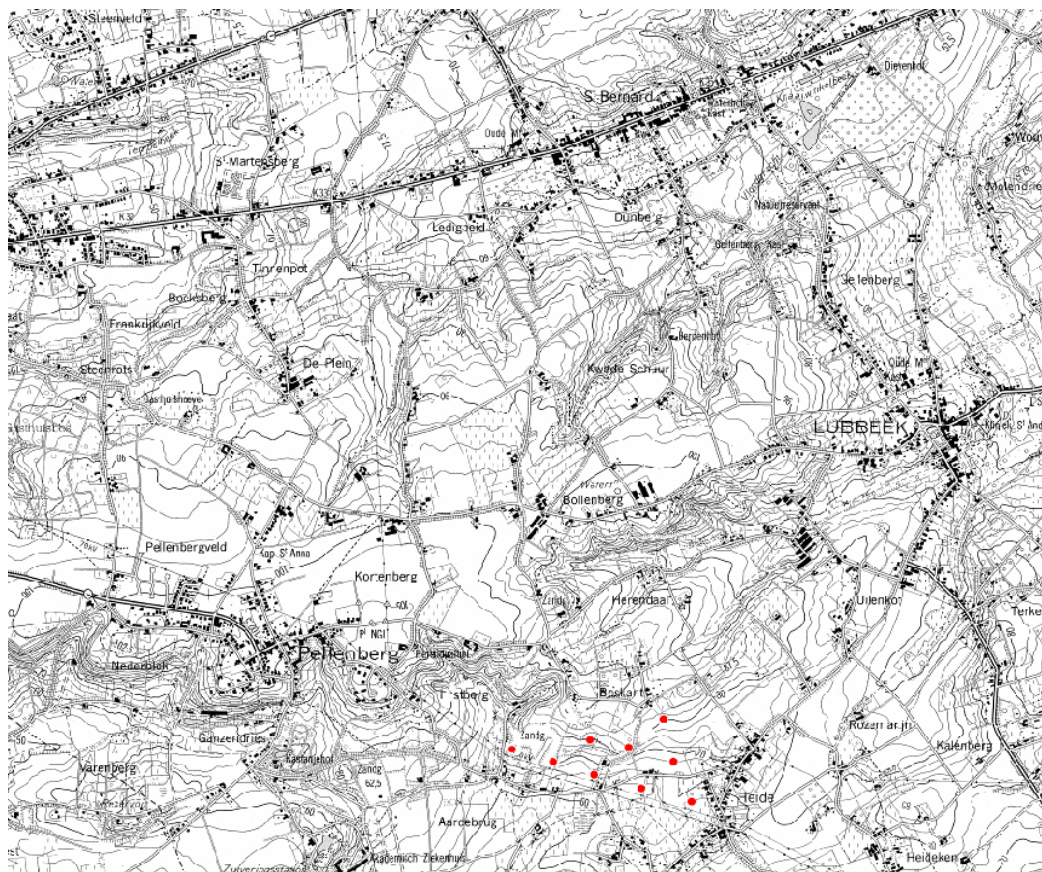
Er zijn tevens enkele minder gunstige elementen, zoals daar zijn:

- omwille van de hoger gelegen locatie, is de landschappelijke impact van de windmolens relatief groot. Deze impact is echter minder groot dan op andere plaatsen door de aanwezigheid van de dubbele hoogspanningslijn.
- de locatie is nabij enkele natuurgebieden gelegen (gewestplan).

In het windplan Vlaanderen is er geen groene zone ingekleurd ter hoogte van locatie 1. Er is wel een zone klasse 2 aangeduid (windturbines mogelijk, maar beperkingen). Indien met deze zone klasse 2 wordt rekening gehouden zijn er slechts een 3-tal windturbines mogelijk van 1500 kW, of een 6-tal van 750 kW. Onderstaande locatievoorbeelden houden geen rekening met de buffer die rond het natuurgebied werd getrokken.



Mogelijke locatie voor de inplanting van 3 grote windturbines van 1500 kW



Mogelijke locatie voor de inplanting van 9 kleine windturbines van 750 kW

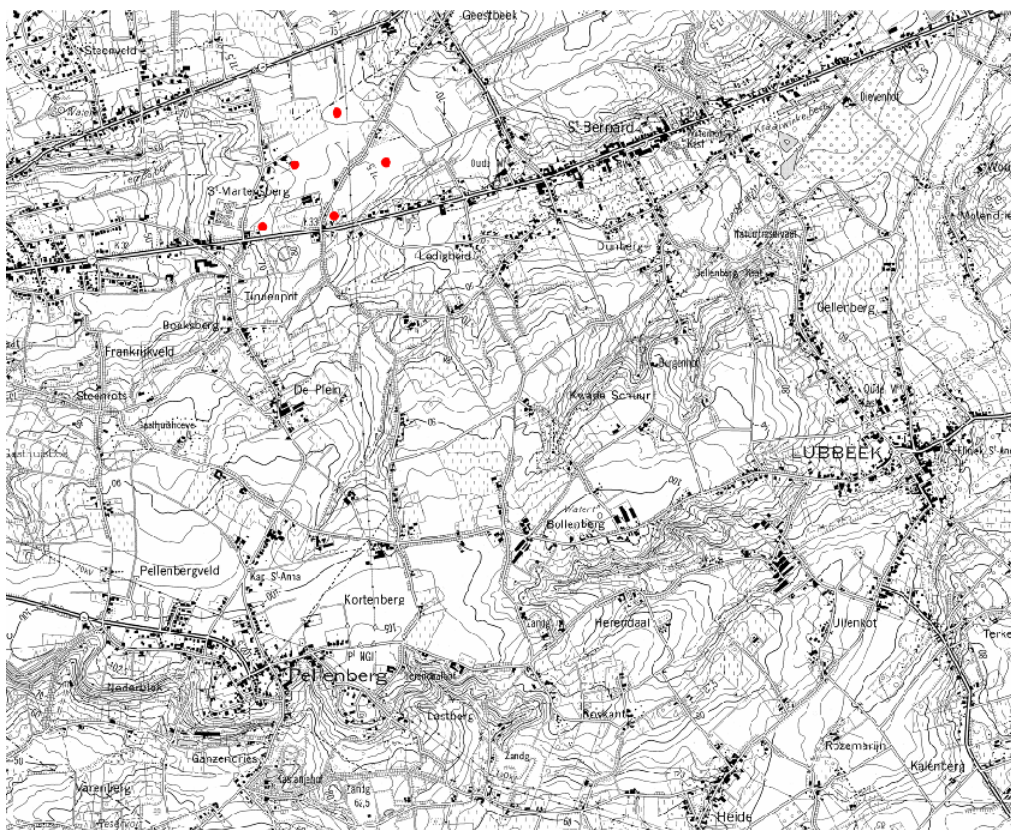
6.3. LOCATIE 2: TEN NOORDEN VAN DE N2 (TER HOOGTE VAN LOCALE AMBACHTZONE)

Deze locatie heeft grotendeels een groene kleur op het Windplan Vlaanderen (klasse 1: gebieden die zeker in aanmerking komen).

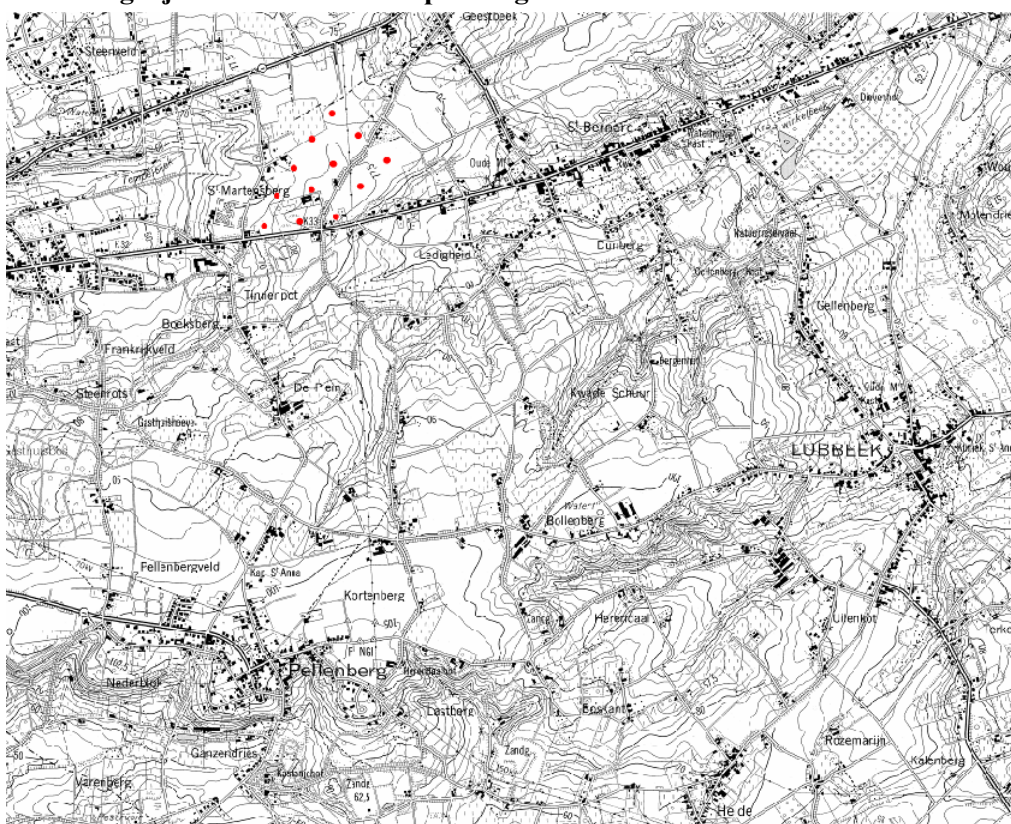
Er zijn verschillende gunstige locatiefactoren aanwezig ten aanzien van de inplanting van één of meerdere windturbines:

- aanwezigheid van twee lijninfrastructuren die elkaar kruisen: de gewestweg N2 en een hoogspanningslijn. Hierdoor is de landschappelijke impact iets minder groot en beantwoordt de locatie aan het algemeen bundelingsprincipe.
- de hoogteligging is ongeveer gelijk met deze van locatie 1: een 75-tal meter;
- nabijheid van een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Er kan eventueel een deel van de geproduceerde energie aangewend worden door deze bedrijven.
- centrale ligging tussen de woonkernen Linden, Pellenberg en Lubbeek. Een deel van de geproduceerde energie kan aangewend worden voor het voorzien van energie voor deze woongebieden.
- de locatie ligt anderzijds ver genoeg van een woonkern zodat de hinder minimaal blijft;
- de locatie ligt momenteel in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's op het gewestplan;
- de locatie ligt voldoende ver van de natuurgebieden

In het windplan Vlaanderen is er een groene zone ingekleurd ter hoogte van locatie 1. Indien met deze groene zone rekening wordt gehouden, zijn er slechts een 4-tal windturbines mogelijk van 1500 kW, of een 9-tal van 750 kW. Onderstaande locatievoorbeelden houden geen rekening met de buffer die rond de woonzones werd getrokken.



Mogelijke locatie voor de inplanting van 5 windturbines van 1500 kW



Mogelijke locatie voor de inplanting van 12 windturbines van 750 kW

6.4. OVERIGE LOCATIES

- In principe kunnen er ook windmolens ingeplant worden tussen Heide en Malendries (Boutersem), langs de huidige dubbele hoogspanningslijn. Het Windplan laat dit ook toe. Deze plaats is echter minder centraal gelegen in de gemeente en bovendien is er geen bedrijvigheid die eventueel een deel van de energie kan afnemen. Er kunnen hier eventueel één of twee windturbines ingeplant worden om enkel de kleine kern Heide van stroom te voorzien (bij wijze van proefproject bijvoorbeeld).
- Ten noorden van Pellenberg en ten zuiden van de N2 kunnen er, parallel met de hoogspanningslijn, ook een aantal windturbines ingepland worden. Nadeel hiervan is wel de verstoring van een relatief open landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens het Windplan Vlaanderen kan er hier, mits enige beperkingen, één of meerdere windturbines ingepland worden.

7. CONCLUSIE

Rekening houdende met het (toekomstig) aantal huishoudens in Lubbeek en het voorzien van de nodige reservecapaciteit, zal er in de gemeente behoefte zijn aan een 12-tal windmolens van 750 kW of een 6-tal windmolens van 1500 kW. Dit in de veronderstelling dat de volledige gemeente zijn energie put uit de windturbines.

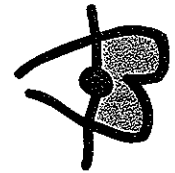
In deze nota werden een tweetal geschikte locaties naar voor geschoven. Het wordt wenselijk geacht dat er voor deze locaties een verfijnd vooronderzoek komt. In het GRS kunnen deze twee mogelijke locaties al aangeduid worden als zijnde potentiële zoekzone voor het opwekken van windenergie.

De bevoegdheid tot het nemen van een planinitiatief voor de realisatie van windmolens wordt afhankelijk gesteld van de aard, de omvang en de ligging van het project. De opmaak van één (of meerdere) ruimtelijke uitvoeringsplannen zal noodzakelijk zijn voor de realisatie van windmolens in de gemeente Lubbeek.

In relatie tot de af te leveren milieuvergunningen kan gesteld worden dat projecten tot 5.000 kW behoren tot de bevoegdheid van de gemeente. Indien om projecten gaat van meer dan 5.000 kW of de bundeling van minimaal 20 windturbines of minimaal 4 windturbines in de nabijheid van een kwetsbaar gebied, dan zal dit eerder tot de provinciale of Vlaamse bevoegdheid behoren. In dit laatste geval zal de opmaak van de RUP's voor een windmolenpark als suggestie naar de hogere overheid worden meegegeven.

Indien Lubbeek kiest voor één groot project van ca. 12 molens dan zal dit onder de provinciale of Vlaamse bevoegdheid vallen (immers $750 \text{ kW} \times 12 = 9.000 \text{ kW}$). Indien voor twee kleinere projecten van 6 molens wordt gekozen kan dit mogelijk op gemeentelijk niveau gerealiseerd worden ($750 \text{ kW} \times 6 = 4.500 \text{ kW}$).

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening



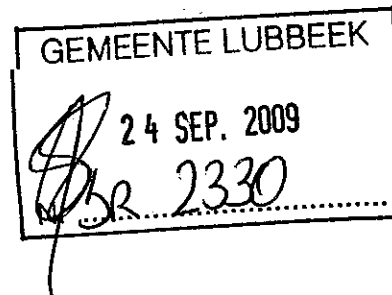
PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Vragen naar Evi.Coomans - Stephan Reniers
Tel/Fax 016/26 75 07 - 016/26 75 85
E-mail evi.coomans@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RSP-2009017
Ons kenmerk IST-RO-RSP-LUB-Def. aanvaarding -goedkeuring

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS

Aan het college van burgemeester en schepenen
van Lubbeek
Gellenberg 16
3210 Lubbeek



23 SEP. 2009

Geacht college,

Betreft: Lubbeek-gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek-definitieve aanvaarding-goedkeuring

Als bijlage vindt u een afschrift van het besluit van de deputatie van 17 september 2009 houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Lubbeek, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Lubbeek op 24 juni 2009.

Eén exemplaar van de ondertekende stedenbouwkundige voorschriften, een toelichtingsnota en een grafisch plan zijn gevoegd bij dit schrijven.

De publicatie van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad zal door onze zorgen gebeuren, van zodra wij hierover bericht gekregen hebben, tot toestemming van publicatie. Het structuurplan zal in werking treden veertien dagen na de bekendmaking.

Wilt u ook de nodige aandacht besteden aan de samenstelling van de documenten die u ter inzage dient te leggen in de gemeente ingevolge de goedkeuring van het structuurplan, cf. art 34, laatste alinea van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,

dr.ir. Hilde TORFS
directeur infrastructuur

Vragen naar Annelies Belis / Stephan Reniers
Tel/Fax 016-26 75 20 / 016-26 75 60
E-mail Annelies.Belis@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk IST-RO-RSP-LUB-090904-definitieve aanv-goedkeuring
Datum 4 september 2009
Dossiernummer RSP-2009017
Bedrag
Begrotingsartikel
Juridische basis



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

I. GEGEVEN

Dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is als startnota besproken tijdens het structureel overleg van 3 februari 2003 en als voorontwerp op 23 februari 2005.

Een plenaire vergadering over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek ging door op 9 december 2005.

Op 30 april 2008 werd het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek voorlopig aanvaard in de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 28 mei 2008 tot en met 25 augustus 2008.

De PROCORO bracht in zitting van 25 augustus 2008 advies uit over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De deputatie bracht, na raadpleging van de PROCORO, op 11 september 2008 advies uit over de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met het provinciaal ruimtelijke structuurplan.

De gemeenteraad heeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek definitief vastgesteld in de zitting van 24 juni 2009. De deputatie dient binnen de 60 dagen na ontvangst van het dossier te beslissen over de goedkeuring. Als de deputatie nalaat binnen deze termijn een beslissing te nemen, kan de gemeente bij aangetekend schrijven de deputatie rappelleren.

II. JURIDISCHE BASIS

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, in het bijzonder de artikels 31 tot en met 36.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

III. BESPREKING

Het ruimtelijk structuurplan Lubbeek is een strategisch beleidsdocument geworden voor het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Lubbeek.

De deputatie bracht in het kader van het openbaar onderzoek, in zitting van 11 september 2008, een voorwaardelijk gunstig advies uit op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek.

De gemeenteraad van Lubbeek is, na gemotiveerd advies van de GECORO, op voldoende wijze tegemoet gekomen aan de voorwaarden die in dit besluit werden geformuleerd.

Het Agentschap R-O Vlaanderen bracht in het kader van het openbaar onderzoek op 3 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek.

De gemeenteraad is, na gemotiveerd advies van de GECORO, deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen die in dit advies werden geformuleerd. Hierna volgt een bespreking van deze punten van het advies waaraan niet of onvoldoende voldaan werd.

- De gemeenteraad heeft een aantal wijzigingen doorgevoerd aan het beleid inzake zonevreemde woningen en zonevreemde recreatie (ten gevolge van een aantal bezwaren). Deze wijzigingen gaan echter onvoldoende in op de gevraagde wijzigingen in het advies van het Agentschap R-O.
 - o De lijst van markant erfgoed wordt nog steeds als een limitatieve lijst behouden, zonder bijkomende selectiecriteria. De tekst "niet-limitatief" (richtinggevend deel pg. 150) wordt vervangen door "limitatief", en ook wordt het tekstfragment "opstellen van een lijsten relictzones)" geschrapt.
 - o Verder blijven de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen en zonevreemde recreatie, volgens het Agentschap R-O onvoldoende gerelateerd aan de lokale openruimtestructuur. Het afwegingskader dient in die zin verder te worden uitgewerkt ten laatste bij de opmaak van een RUP voor de zonevreemde woningen.
 - o De uitzonderingsmogelijkheid binnen het beleid voor de zonevreemde recreatie voor maneges strijdt met de ontwikkelingsperspectieven van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. De tekst "uitzondering hierop kan gegeven worden aan maneges... van de recreatieve structuur" pagina 234 en het tekstvak in figuur 34 met tekst "uitzondering hierop zijn maneges... van de recreatieve structuur" worden daarom geschrapt.
- Ondanks de vraag naar het opstellen van een afwegingskader voor zonevreemde bedrijvigheid, werden aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen aanpassingen in deze zin doorgevoerd. De gemeente geeft echter aan geen RUP voor de zonevreemde bedrijven op te maken in navolging van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze redenering kan gevolgd worden. Het vastleggen van concrete ontwikkelingsperspectieven voor de specifieke bedrijven is om juridisch-technische redenen problematisch. Daarom worden volgende delen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geschrapt:
 - o de tekst onderaan pagina 232 onder "afwegingskader zonevreemde bedrijven". vanaf "voor zover dit in overeenstemming is met het vooropgestelde ontwikkelingsperspectief...." tot en met "... of vestigt er zich een nieuw bedrijf op deze locatie."
 - o de figuur 33 op pagina 233
- Het Agentschap R-O stelt dat de ontwikkelingsperspectieven voor de te behouden lokale bedrijventerreinen PBE en Arca mogelijks strijden met de Vlaamse opties. Dit is terecht waar op pagina 173 gesteld wordt dat deze bedrijventerreinen in de toekomst (zonder beperking) zonevreemd kunnen uitbreiden. Daarom dient duidelijk gesteld dat deze inhoudelijke opties opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek die raken aan planningsopdrachten en inhoudelijke concepten van het ruimtelijke beleid van de Vlaamse en provinciale overheid worden opgevat als suggesties naar de bevoegde beleidsniveaus.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van 28 mei 2008 tot en met 25 augustus 2008 werden door de buurgemeenten Glabbeek, Holsbeek, Leuven en Tienen een al dan niet voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Naast de adviezen van de deputatie en het Agentschap R-O Vlaanderen werden er tijdens het openbaar onderzoek 406 bezwaarschriften tijdig ingediend. Op basis hiervan en het advies van de GECORO is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op een aantal punten bijgesteld. Deze aanpassingen werden voldoende gemotiveerd door de GECORO en de gemeenteraad en zijn niet strijdig met de hogere beleidskaders.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

IV. BESLUIT

Artikel 1

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Lubbeek, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 24 juni 2009, bestaande uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, wordt goedgekeurd, met uitsluiting van:

- o De tekst "niet" in het tekstfragment "niet-limitatief" (richtinggevend deel pg. 150)
- o het tekstfragment "opstellen van een lijsten relictzones)" (richtinggevend deel pg. 150)
- o De tekst "uitzondering hierop kan gegeven worden aan maneges... van de recreatieve structuur" pg. 234
- o het tekstvak in figuur 34 met tekst "uitzondering hierop zijn maneges... van de recreatieve structuur"
- o de tekst onderaan pg. 232 onder "afwegingskader zonevreemde bedrijven" vanaf "voor zover dit in overeenstemming is met het vooropgestelde ontwikkelingsperspectief...." tot en met "... of vestigt er zich een nieuw bedrijf op deze locatie."
- o de figuur 33 op pg. 233

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.

Art. 3

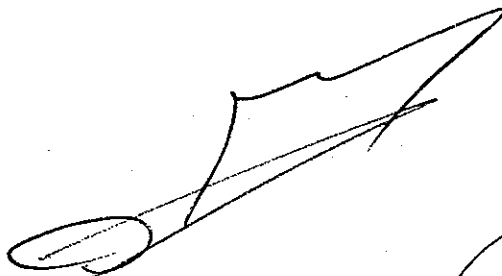
Specifiek voor de te behouden lokale bedrijventerreinen PBE en Arca wordt gesteld dat de inhoudelijke opties opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek die raken aan planningsopdrachten en inhoudelijk concepten van het ruimtelijk beleid van de Vlaamse en provinciale overheid worden opgevat als suggesties naar de bevoegde beleidsniveaus.

Leuven, 17 september 2009

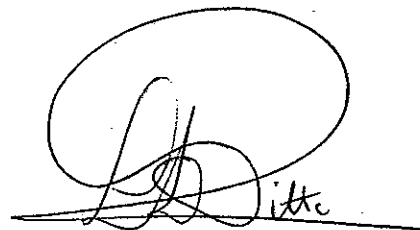
Aanwezig:

Lodewijk DE WITTE, voorzitter;
Jean-Pol OLBRECHTS, Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE,
Monique SWINNEN, Tom TROCH en Walter ZELDERLOO, leden;
Marc COLLIER, provinciegriffier.

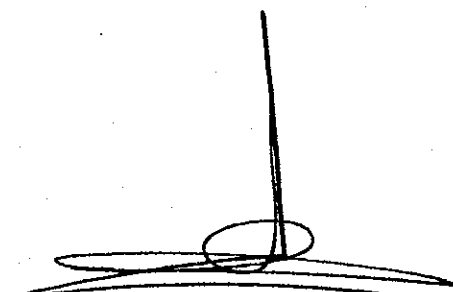
In opdracht:



Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever

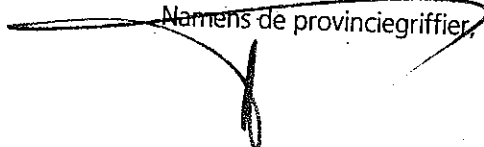


Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur



Marc COLLIER
provinciegriffier

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



dr. ir. Hilde TORFS
directeur infrastructuur