

**GEMEENTE LUBBEEK**  
**RUP DORPSKERN LUBBEEK**

**ONTWERP RUP 10/2012**  
**Toelichtingsnota**

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad in de zitting  
van 28/11/2012

Ondertekenaars,  
De Secretaris,

De voorzitter

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP Dorpskern Lubbeek

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Lubbeek  
Gellenberg 16  
3210 Lubbeek

### **Opdrachthouder:**

Antea Group nv	Antea Group Leuven
Posthofbrug 10	Diestsevest 98
2600 Antwerpen	3000 Leuven
Tel 03/221.55.00	Tel 016/74 27 00
Fax 03/221.55.01	Fax 016/74 27 01

[www.Anteagroup.be](http://www.Anteagroup.be)  
kwaliteitslabel  
ISO 9001:2008

### **Identificatienummer:**

2057253049.doc/wim/kja

### **Datum:**

aug - sept 2010  
Jan 2011  
Maart/April 2011  
September 2011  
Oktober 2011  
Januari – maart 2012  
Oktober 2012

### **status / revisie:**

Voorstudie  
Aanpassing  
Aanpassing  
Toelichtingsnota  
Toelichtingsnota voorontwerp  
Toelichtingsnota ontwerp  
ontwerp voor DA

### **Vrijgave:**

Jan Parys, Contractmanager  
Ruimtelijk planner

### **Projectmedewerkers:**

Projectleider:  
Koen Janssens, Ruimtelijk planner  
Projectmedewerker  
Wouter Impens, Stedenbouwkundige

© Antea Group 2012

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

# Inhoud

<b>1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>5</b>
<hr/>		
1.1	<i>Opdrachtomschrijving</i>	5
1.2	<i>Situering</i>	5
1.3	<i>Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan</i>	6
<b>2</b>	<b><i>Juridisch kader</i></b>	<b>7</b>
<hr/>		
2.1	<i>Samenvattende tabel</i>	7
2.2	<i>Gewestplan</i>	8
2.3	<i>Buurt- en voetwegen</i>	9
2.4	<i>Beschermde monumenten</i>	9
2.5	<i>BPA Dorpsplein met omgeving</i>	11
2.6	<i>BPA zonevreemde bedrijven Lubbeek</i>	11
2.7	<i>Screening plan-mer-plicht</i>	12
<b>3</b>	<b><i>Beleidskader en relevante studies</i></b>	<b>13</b>
<hr/>		
3.1	<i>Structuurplanning</i>	13
3.2	<i>Mobiliteit</i>	19
3.3	<i>Cultureel erfgoed</i>	21
3.4	<i>Openruimte beleid</i>	24
3.5	<i>Integraal waterbeheer</i>	24
<b>4</b>	<b><i>Onderzoek en analyse</i></b>	<b>30</b>
<hr/>		
4.1	<i>Bestaande toestand</i>	30
4.2	<i>Kwaliteiten, potenties, knelpunten en bedreigingen</i>	33
<b>5</b>	<b><i>Uitwerking visie</i></b>	<b>35</b>
<hr/>		
5.1	<i>Visie</i>	35
5.2	<i>Voorstel tot afbakening RUP</i>	35
5.3	<i>Concepten</i>	36

<b>5.4</b>	<b>Structuurschets:</b>	<b>39</b>
<b>5.5</b>	<b>Project voor zorgwonen</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Vertaling naar verordenend plan</b>	<b>43</b>
<b>6.1</b>	<b>Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>43</b>
<b>6.2</b>	<b>Motivering van de planopties</b>	<b>46</b>
<b>6.3</b>	<b>Op te heffen verkavelingen</b>	<b>53</b>
<b>6.4</b>	<b>Op te heffen voorschriften</b>	<b>54</b>
<b>6.5</b>	<b>Ruimteboekhouding</b>	<b>56</b>
<b>6.6</b>	<b>Planbaten – planschade – compensatie</b>	<b>57</b>
<b>7</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>59</b>

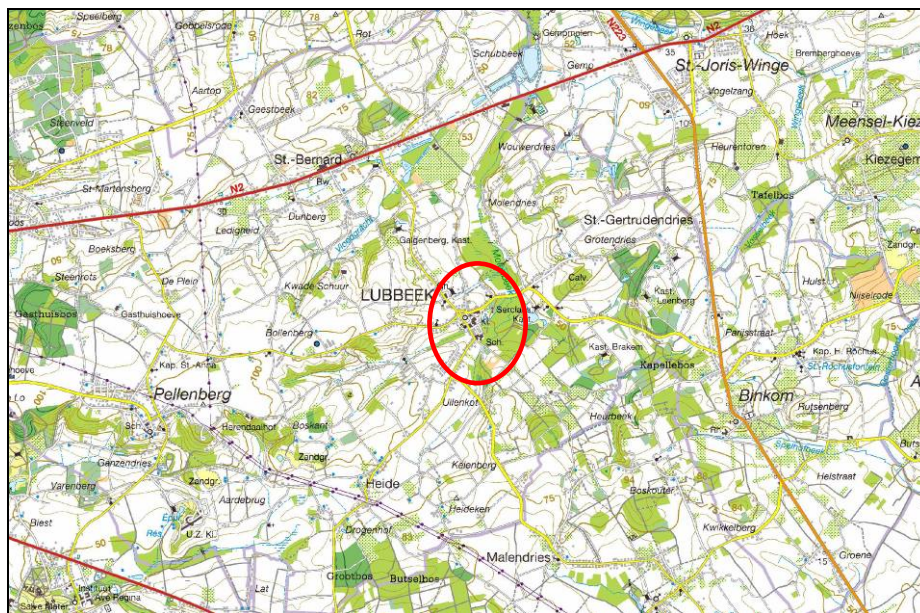
# 1 Inleiding

## 1.1 Opdrachtomschrijving

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lubbeek' heeft tot doel om de dorpskern af te bakenen en mogelijkheden tot verdichting te onderzoeken. Aandachtspunten hierbij zijn:

- het onderzoek naar de mogelijkheden voor het aantrekken van functies die de dynamiek van de kern kunnen verhogen en aantrekkelijker maken, zoals handel en diensten, waarbij tevens aandacht voor de opwaardering van het publieke domein;
- mogelijkheden tot verdichting in de kern zoals een bijkomende bouwlaag en meergezinswoningen;
- het uitwerken van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijvigheid;
- het uitwerken van een woonbeleid gericht naar doelgroepen (sociale huur- en/of koopwoningen, bejaardenwoningen, ...), waarvoor het woonuitbreidingsgebied Hazeput/Uilekotstraat in aanmerking komt.
- het vrijwaren van de beekvalleien in de dorpskern met aandacht voor het uitwerken van een netwerk van trage wegen;

## 1.2 Situering



*Figuur 1-1: Situering plangebied / dorpskern*

De kern Lubbeek ligt in de invloedsfeer van de stad Leuven in het westen en ontsluit noordelijk via de N2 (Leuven – Diest). De kern is gelegen in een open gebied waar agrarische zones afgewisseld worden met bosfragmenten.

## 1.3 **Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan**

Conform de bepalingen van de codex ruimtelijke ordening d.d. 1 september 2009 wordt de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. Op 11/04/2008 werd een besluit van de Vlaamse regering van kracht voor de vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het basisdocument in het ruimtelijk ordeningsbeleid is op elk niveau het ruimtelijke structuurplan dat een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. De implementatie van deze gewenste ruimtelijke structuur geschiedt aan de hand van uitvoeringsinstrumenten, m.n. de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

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

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
- de opmaak van een plan \_MER screening
- In voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie (decreet grond en pandenbeleid).

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

## 2 Juridisch kader

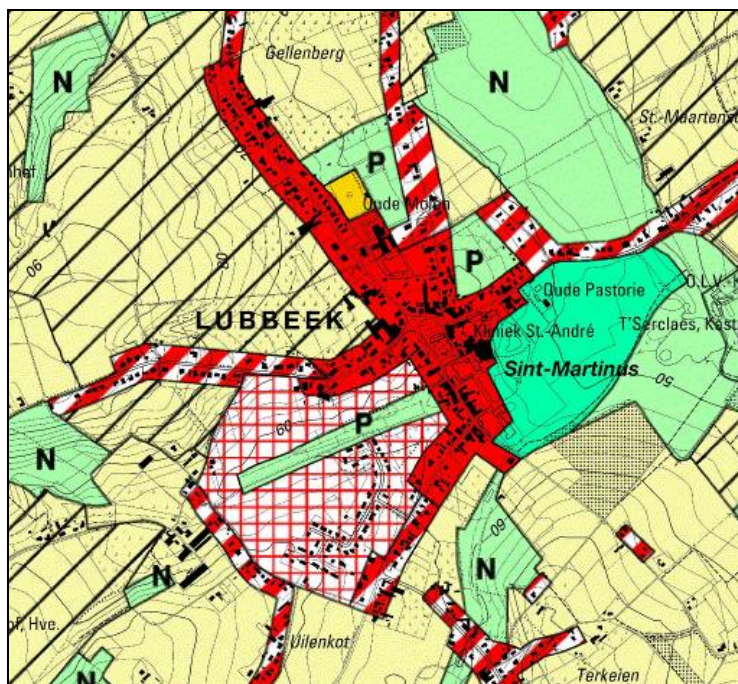
*Bijlage: plan bestaande feitelijke en juridische toestand*

### 2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Leuven (23) – KB 7/04/1977
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Dorpsplein en omgeving MB 12/11/1993
Verkavelingsvergunningen	VK19651049 VK198209 VK19661057 VK198512 VK19671069 VK198613 VK19721117 VK199514 VK19751136 VK200449 VK19751143 VK200658 VK19761139 VK200718 VK19761155 VK200739 VK197708 VK200932
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Buurt- en voetwegen	- buurtweg nr 66 - voetweg nr 76 - voetweg nr 77 - voetweg nr 114
Habitatrichtlijngebieden	Het habitatrichtlijngebied "Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen" omgeeft het plangebied
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	GEN-gebied 'Vallei van de Winge' grenst aan het plangebied.
Erkende natuureservaten	Erkend natuureservaat 'Spicht', grenzend aan het plangebied.
Beschermde monumenten	De Sint Martinuskerk en het kerkhof - Mb 19/05/2005 Pastorij van de St Martinuskerk – Mb 11/09/1967

Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Proces Verbaal bouwoverschrijding	BM200227 BM200246 BM200403 BM200502 BM200504 BM200802

## 2.2 Gewestplan



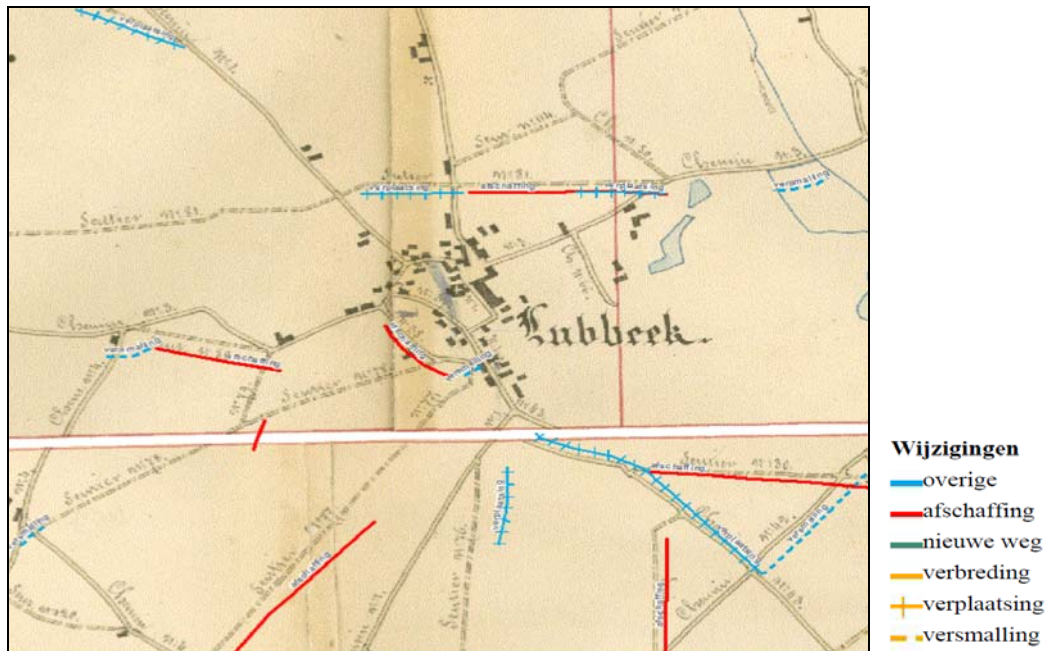
Figuur 2-1 Gewestplan - Bron: AGIV

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

De kern Lubbeek heeft een stervormig patroon met woonlinten waarvan de dichtere ingekleurd werden als woongebied en de meer landelijk als woongebied met landelijk karakter. In de oksels van deze linten bevinden zich verschillende park-, natuur- en bosgebieden. Het zuidwesten van de kern bevat een relatief groot woonuitbreidingsgebied.



## 2.3 Buurt- en voetwegen



Figuur 2-1 buurt- en voetwegen

Volgende buurt- en voetwegen zijn nog steeds van kracht en werden niet in het openbaar domein opgenomen:

- buurtweg nr 66
- voetweg nr 76
- voetweg nr 77
- voetweg nr 114

Deze buurtwegen zijn eveneens aangeduid op het plan 'Bestaande toestand' in bijlage.

## 2.4 Beschermde monumenten

### 2.4.1 Sint-Martinuskerk

Beeldbepalend voor het centrum van de kern is de laatgotische Sint-Martinuskerk, deze is beschermd als monument sinds 2005.



Figuur 2-1 Sint Martinuskerk

De Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed meldt het volgende over de kerk: *“Parochiekerk St.-Martinus (Dorpskring) Lang basilicaal gebouw met toren, geflankeerd door bijbouwen, drie beuken van vijf traveeën en een op een driezijdige absis uitlopend koor. Hoge en stevige toren van zandsteen in laatgotische stijl (XVI); aan de zuidzijde, traptorentje gevat in een bijgebouw; aan de westzijde, grote hoeksteunberen met afgeschuinde kop; voorgevel*

*met steekboogportaal; achter het doksaal, op het schip uitzijende spitsboog en kruisribgewelven zonder kraagstenen op de benedenverd. Classicistische beuken van bak- en zandsteen, in 1770 gebouwd door Corthout (cf. archiefstukken); ruime traveeën op Toscaanse zuilen; strakke profielen en stucwerk. De twee oostertraveeën en het koor werden in neoclassicistische stijl toegevoegd in 1854 door pastoor Roels en J. F. Van de Weyer (gedenksteen in koorsluiting).*

## 2.4.2 Pastorie van de Sint-Martinuskerk

Pastorie van de Sint-Martinuskerk met bijhorende constructies (poortgebouw, tuinmuren tussen poortgebouw en hoofdgebouw...) werd in 1967 beschermd als monument.

De Pastorie is perifeer gelegen in de gemeente en bevindt zich in een zone bosgebied volgens het gewestplan. Huidig gebruik van het gebouw is gemeentelijke bibliotheek, een toekomstige bestemming is bij voorkeur een culturele activiteit (GRS).



*Figuur 2-2 Beschermd Pastorie*

Volgende omschrijving is terug te vinden in de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed:

*“Dekenij, voorheen afhankelijk van de Parkabdij (Cf. gelijksoortige gebouwen te Heverlee, Korbeek-Lo en Wakkerzeel.). Ruim dubbelhuis gedateerd 1757 door middel van ingemetselde stenen onder de kroonlijst. Twee verd. hoge woning in baksteenbouw afgedekt met een schilddak voorzien van dakvensters; zandstenen plint, regelmatige hoekkettingen, deur- en vensteromlijstingen; rechth. ramen gevat tussen vlakke posten die van de begane grond tot onder de daklijst doorlopen. Frans classicistische steekboogdeur. Ommuurd voorhof, aan de straatzijde omsloten met zadeldaktorentje geflankeerd door twee latere bijbouwen; zijgevels voorzien van schouderstukken en muurvlechtingen. Wapenstein van abt F. de Loyers en leuze "CARPE ROSAS " boven de zandstenen rondboogrijpoort. Aan de rechterzijde, buiten de omheining, lage bij bouw met zijgeveltop in vlechting. Omzeggens ongeschonden bewaard op een paar lichte wijzigingen na: wijzigen van de schouwbekroning en aanhechting van een weinig sierlijke berggruimte op de linkerzijde van het hoofdgebouw.”*

## 2.5 BPA Dorpsplein met omgeving

Het BPA werd goedgekeurd op 12/11/1993 en is volledig binnen de contour van het voorliggende RUP gelegen.



Figuur 2-1 BPA Dorpsplein met omgeving

Aan de hand van het BPA werd de oorspronkelijk recreatiezone van het gewestplan in oostelijke richting uitgebreid (in parkgebied) en werd een deel van het woongebied omgezet naar zone voor openbaar nut. De woonlinten langsheen de Gellenberg en de Broekstraat werden in hun bestaande typologie behouden.

## 2.6 BPA zonevreemde bedrijven Lubbeek

Bij de opmaak van dit plan werden de autogarage Meurrens en de grondwerker Van Goethem, die zich in het studiegebied van voorliggend RUP bevinden, in de oorspronkelijke inventaris opgenomen.

### **Meurrens nv**

Activiteit: Garage, aan en verkoop van nieuwe en tweedehands wagens, onderhouds- en carrosseriewerken, verkoop van brandstof en verhuur van voertuigen.

Het bedrijf is deels in woongebied gelegen, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er is een plaatsgebrek voor de opslag van wagens.

Het bedrijf werd in de voorstudie aangeduid als een bedrijf "klasse 5", volgende mogelijkheden worden aan dergelijk bedrijf geboden:

*Klasse 5: Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, wat zowel de dynamiek als de aard van activiteit betreft.*

Door de problematische eigendomssituatie (de percelen waarop de uitbreiding was gepland konden niet verworven worden), werd het bedrijf niet weerhouden in de uiteindelijke uitwerking van het BPA.

### **Van goethem nv**

Activiteit: Verdeling van stookolie en smeermiddelen, bouwmaterialen en grondwerken.

Het bedrijf is deels in woongebied gelegen, deels parkgebied en deels in woonuitbreidingsgebied. Door de huidige ligging is zowel het vernieuwen van infrastructuur als het uitbreiden ervan problematisch. Ook de aanvraag van een milieuvergunning is een probleem.

Het bedrijf werd ingedeeld als een 'klasse 4' bedrijf:

*Klasse 4: Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreiding zijn mogelijk, mits dit geen echte schaalvergroting inhoudt. Beperkingen voor de aard van de activiteiten worden evenwel niet opgelegd.*

Omdat de eigenaar niet akkoord kon gaan met het voorstel van de gemeente om de activiteiten te beperken tot het bedrijfspgedeelte in woongebied, werd het bedrijf uiteindelijk niet opgenomen bij de verdere uitwerking van het BPA.

## 2.7 **Screening plan-mer-plicht**

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007<sup>1</sup>, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het RUP 'Dorpskern Lubbeek' een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangegeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

---

<sup>1</sup> De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

## **3      *Beleidskader en relevante studies***

---

### **3.1      *Structuurplanning***

#### **3.1.1 *Lubbeek in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen***

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Lubbeek gelegen in het grote buitengebied van het Hageland en Haspengouw.

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 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.

De verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen zal zich verhouden 60 % voor het stedelijk gebied en 40 % 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 nieuw 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.

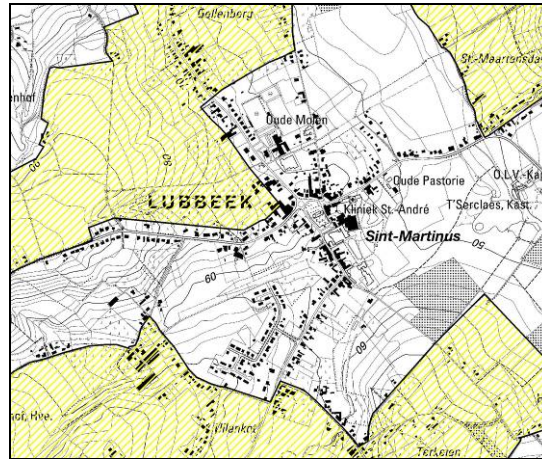
In het buitengebied moeten lokale bedrijventerreinen de nieuwe en te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven, opvangen. Lokale bedrijventerreinen worden afgebakend door de gemeente, aansluitend bij de hoofddorpen of bij een bestaand bedrijventerrein. Eventuele meerdere lokale bedrijventerreinen per 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.

#### **3.1.2 *Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur***

Ter uitvoering van het RSV besliste de Vlaamse Regering in 2001 de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De eerste fase betrof de afbakening van 86.500ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam. Deze tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen binnen de regio "Hageland" hiervoor hechtte de Vlaamse Regering op 19 juli 2009 goedkeuring aan:

- enerzijds een aanduiding van gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg beleidsmatig herbevestigd worden i.f.v. de natuurlijke en agrarische structuur;
- en anderzijds een operationeel uitvoeringsprogramma met een prioriteit en fasering voor de op te maken gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplannen.



Figuur 3-1 Herbevestiging agrarische structuur

Bovenstaande kaart duidt de bevestiging aan van de aaneengesloten agrarische zones volgens het gewestplan. In het operationeel uitvoeringprogramma zijn verder geen elementen opgenomen die relevant zijn voor het studiegebied.

Bron: [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/planningsprocessen/plpr\\_bg/agnas/index.html](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/planningsprocessen/plpr_bg/agnas/index.html)

### 3.1.3 Lubbeek in het PRS Vlaams-Brabant

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.

Lubbeek wordt door de provincie geselecteerd tot hoofddorp, volgende doelstellingen worden vooropgesteld:

- Lubbeek dient hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) op te nemen;
- De ecologische infrastructuur dient versterkt te worden 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 dient prioritair te worden gestimuleerd, 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 zijn eventueel aan te snijden ten behoeve van het doelgroepenbeleid, woonuitbreiding- en reservegebieden zijn aan te snijden indien er geen andere mogelijkheden zijn én indien dit gebeurt 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 van wonen en bedrijvigheid, 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 en dit met een 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.

### **3.1.4 Het plangebied in het GRS Lubbeek**

De kern zal worden afgebakend en een verdichtingsbeleid zal worden aangemoedigd waarbij gesloten bebouwing en appartementen worden vooropgesteld. Bijzondere aandacht dient te gaan naar betaalbare sociale huisvesting en woningen voor senioren. Dit kan in het bestaande weefsel maar afhankelijk van de behoefte kunnen er nieuwe binnengebieden worden aangesneden. De effectieve bebouwing van de beschikbare percelen zal worden gestimuleerd.

Er dient voldoende aandacht te gaan naar markante gebouwen in de kern, deze krijgen specifieke ontwikkelingsperspectieven. Binnen het plangebied werden volgende markante gebouwen geselecteerd:

- Pastorij aan de Binkomstraat
- Klooster Lubbeek
- Woning Dorpskring 13
- Langhuis Dorpskring 2-3
- Dubbelhuis Dorpskring 5

Voor de pastorij dient een herbestemming te worden gezocht opdat het voortbestaan van het gebouw verzekerd wordt, voorkeur gaat naar een culturele bestemming. De scouts kan op de locatie blijven aangezien ze hier verzekerd is van voldoende (groene) speelruimte en voldoende veilige (groene) trage wegen.

Complementair aan het wonen, dient er voldoende ruimte te komen voor de handelsfunctie in de kern. Dit dient te gebeuren binnen een afgebakend centrumgebied om een te sterke verspreiding van handelszaken tegen te gaan.

Andere vormen van bedrijvigheid kunnen enkel indien ze verzoenbaar zijn met de woonfunctie. Indien dit niet het geval is, moet een herlocalisatie naar het lokale bedrijventerrein St-Martinus worden overwogen.

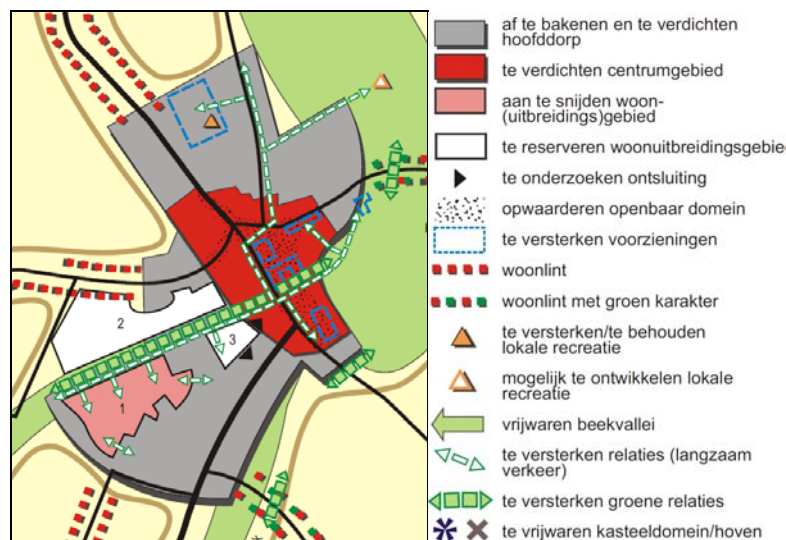
Recreatieve voorzieningen worden gekoppeld aan bestaande voorzieningen mits aandacht voor de bereikbaarheid via trage wegen.

Er dient te worden gewaakt over de attractiviteit van de woonkern:

- het 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.

De kern behoort tot de deelruimte “bebouwde valleirand”, volgende afbakening van de kern wordt in het GRS gemaakt:

- 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 Kleinstraat tot Herendaal;
- Binkomstraat vanaf de rotonde tot kruispunt met de Slabbaartstraat;
- Broekstraat vanaf Dorpskring tot uiterste grens sportveld;
- Slabbaartstraat;
- Dorpskring.



Figuur 3-2 gewenste structuur deelgebied bebouwde valleirand - GRS

Inzake bebouwing wordt in het GRS het volgende gesteld:

*“In de kern, maar buiten het centrumgebied (cfr. infra) zijn de bouw mogelijkheden vooral bedoeld voor halfopen en open bebouwing met maximaal 3 bouwlagen (gelijkvloers, 1ste verdieping en verdiep onder dak), zowel voor eengezins- als voor meergezinswoningen. Plaatselijk worden inbreidingsprojecten voorzien om het aanbod aan bouw mogelijkheden 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.”*

Tevens wordt in het GRS een afbakening gemaakt van het te verdichten centrumgebied:

- 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.

Over dit centrumgebied stelt het GRS het volgende:

*“In het centrumgebied worden ruimere bouwmogelijkheden gecreëerd om meergezinswoningen toe te laten. Er moet weliswaar rekening gehouden worden met het dorpse karakter van Lubbeek, vandaar dat 4 bouwlagen (gelijkvloers, 1ste verdieping, 2de 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).*

*Ten behoeve van het doelgroepenbeleid kan nagedacht worden over de huisvestingsbehoefte van de senioren. 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.”*

In het GRS is een onderzoek opgenomen naar mogelijke locaties voor de realisatie voor seniorenwoningen. Voor de kern Lubbeek worden 20 rusthuisbedden vooropgesteld, met volgende locatievoorstellen:



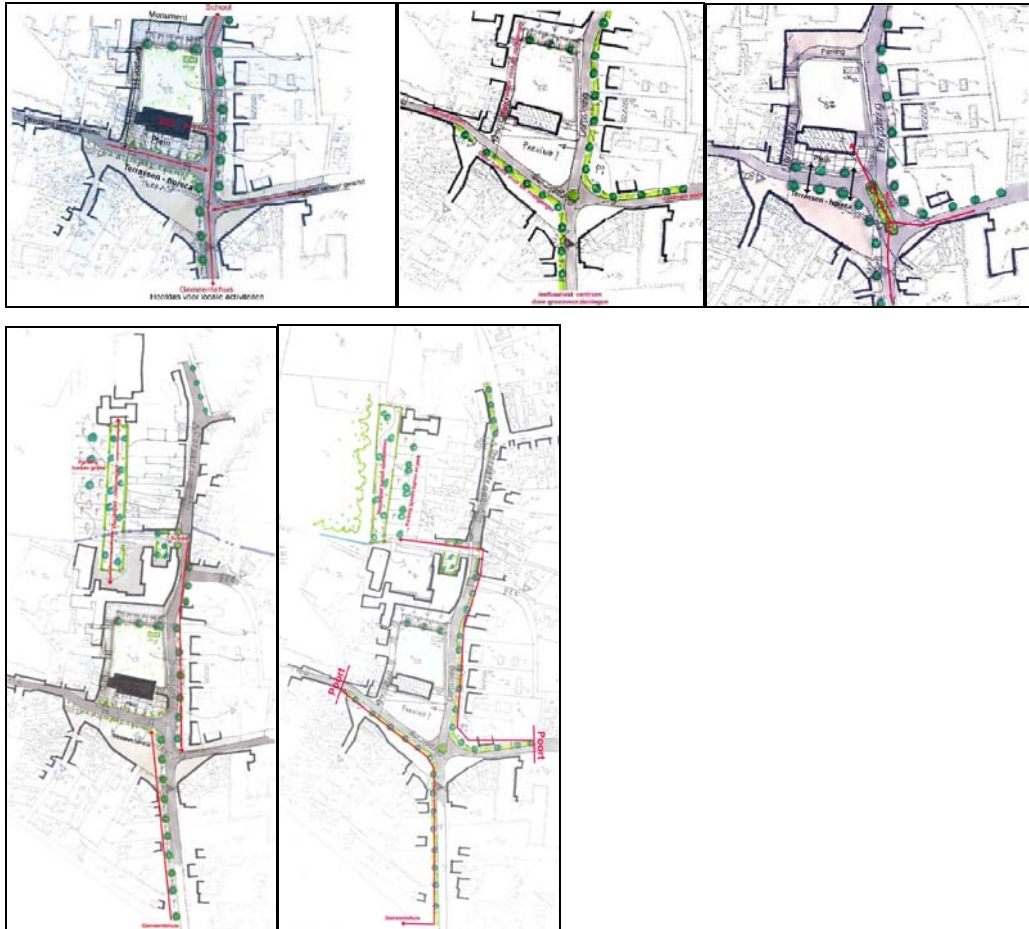
1. Kliniek St. André
2. Dolaagweg
3. St. Martinus
4. Oude Molen
5. Molenbeek
6. Site van het Klooster (met inbegrip van voormalig Rozenkransinstituut)

*Figuur 3-3 Locaties voor realisatie bijkomende rusthuisbedden*

Na verdere afweging blijven enkel de opties St Martinus en de kloostersite behouden.

In het centrum van de kern is er een sterke dominantie van het verkeer, een betere inrichting dient de verblijfssituatie te verhogen, in het bijzonder voor het centrumplein. Dit kan tevens een vertrekpunt vormen voor fiets- en wandelroutes. De toegang tot het centrum kan worden verduidelijkt door de aanleg van poorten.

Een aantal inrichtingsschetsen werden opgenomen voor het centrumplein en de centrum-as:



Figuur 3-4 inrichtingsschetsen centrumplein en centrumas - GRS

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor het WUG Hazeputstraat/Uilenkot (ca. 7,6 ha) worden voorzien:

*“Met de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied wordt aan de behoefte voor het doelgroepenbeleid voldaan. Het gebied wordt ontwikkeld via een principiële akkoord.*

*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).”

Groene verbindingen in de woonkern worden voorzien ter hoogte van:

- het woonuitbreidingsgebied Lubbeek;
- de Dorpskring / Binkomstraat;
- Heurbeek;
- Terkeyen;
- Sint-Bernard en ambachtelijke zone;
- het nog niet ontwikkeld woongebied te Sint-Bernard.

Volgende langzame verkeerassen dienen te worden uitgewerkt:

“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.”

In de gewenste verkeers- en vervoersstructuur werd volgende lijninfrastructuur geselecteerd in de kern:



Figuur 3-5 Gewenste lijninfrastructuur

De lokale wegen I zijn verbindingswegen (tussen de kernen), de lokale wegen II zijn eerder ontsluitingswegen en verzamelwegen op lokaal niveau.

## 3.2 Mobiliteit

### 3.2.1 Mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd goedgekeurd op 14 november 2000, op dit moment loopt er een procedure tot ‘verbreden en verdiepen’ van het oorspronkelijke plan (startnota 2009).

Met betrekking tot de kern Lubbeek stelt de opwaardering van het publieke domein voorop door de uitwerking van een lokale doortocht zoals die in het GRS wordt voorgesteld. In het bijzonder het rond punt op de Dorpskring is erg verkeerstechnisch en voetgangersvriendelijk. De heraanleg van de Dorpsstraat zal worden gekoppeld aan de

bouw van een collector door Aquafin. De kern dient te worden afgebakend met 'poorteffecten'.

Er zullen duidelijke routes voor het vrachtverkeer (in het bijzonder de bedrijven Celis en Roelants) worden uitgewerkt om de doorstroom hiervan beter te kunnen controleren. Dit bevindt zich echter nog in onderzoeksfase.

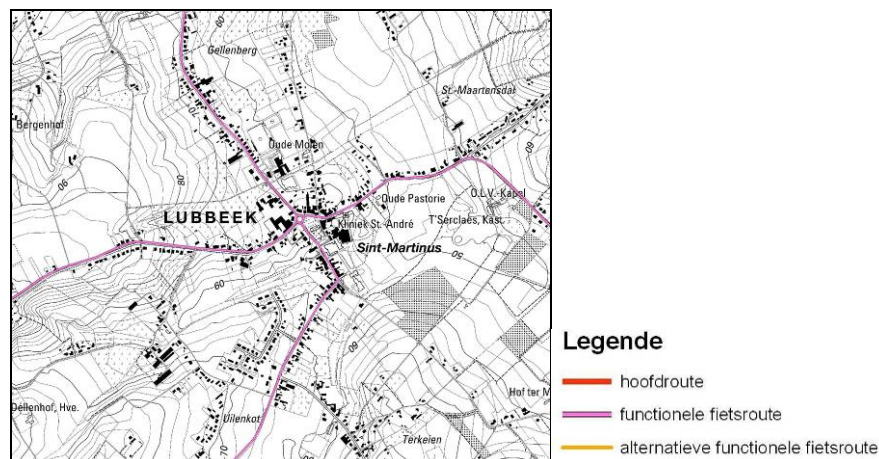
Het belang van de uitwerking van een netwerk van trage wegen wordt door het mobiliteitsplan vooropgesteld.

In de kern Lubbeek blijkt er een probleem te zijn met wildparkeren op de trottoirs en fietspaden, ondanks de ruime parking voor de kerk. Ook de halte van de snelbussen van de Lijn richting Leuven is nog niet optimaal geregeld, de Lijn zoekt samen met de gemeente naar een oplossing. Op de site van gemeenschapsvoorzieningen aan het gemeentehuis zijn de 207 parkeerplaatsen op piekmomenten (donderdagavond) volzet. Bijkomende ontwikkelingen op deze site (bouw van een zorgcentrum) kunnen de parkeerdruk verhogen. Anderzijds zouden de twee grote parkeerruimten – voor de kerk en aan de gemeentehuissite – complementair kunnen werken en elkaars overloop opvangen.

### 3.2.2 Provinciaal fietsrouteplan

Om het fietsgebruik te stimuleren en te zorgen voor veilige fietsroutes is een provinciaal fietsroutenetwerk opgesteld. Dit netwerk bestaat uit de regionale hoofdfietsroutes voor utilitair verkeer (woonwerk/school verkeer) tussen centra van gemeenten, stations en tussen kernen en de centra van gemeenten. Volgende types worden onderscheiden:

- **hoofdroutes** zijn gemeentegrensoverschrijdend. Comfort (brede fietspaden, liefst in asfalt of beton) en veiligheid (zo weinig mogelijk kruispunten) zijn zeer belangrijk. Vaak liggen ze langs spoorlijnen en kanalen en dus afgescheiden van het autoverkeer.
- **functionele routes**: verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).
- **alternatieve fietsroutes**: zijn complementair aan de functionele routes, zodat de fietser kan kiezen tussen de kortste (functionele) of de veiligste en aangenaamste (alternatieve) route. De alternatieve routes zijn in de praktijk dikwijls schoolroutes.



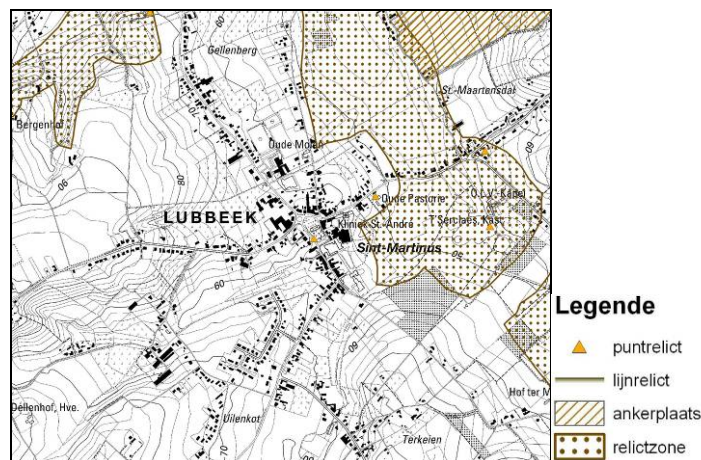
Figuur 3-1: uitsnede provinciaal fietsrouteplan

Alle uitvalswegen van de kern Lubbeek (Gellenberg, Binkomstraat, Dorpstraat en Bollenberg) werden geselecteerd als functionele fietsroute.

### 3.3 Cultureel erfgoed

#### 3.3.1 Landschapsatlas

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relicten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. De landschapsatlas is een onmisbaar instrument bij de bescherming van landschappen.



Figuur 3-1 Landschapsatlas (AGIV)

Binnen het studiegebied zijn de Oude Pastorie en de Sint Martinuskerk opgenomen als puntrelicten.

Aansluitend bij het studiegebied, in het noordoosten, is de relictzone 'Wingense Broeken – Molenbeek' gelegen. Deze vallei is van ornithologisch belang. Het betreft een uitgestrekt bosrijk gebied met het middeleeuwse kasteel van Horst. Het voorgestelde beleid is de herwaardering van beemden met hooilanden ten koste van populieraanplantingen. In dit gebied werden tevens Mesolithische vondsten gedaan.

#### 3.3.2 Inventaris onroerend erfgoed

Op 14/09/2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

## Relicten



*Figuur 3-2 Inventaris onroerend erfgoed (VIOE)*

In het studiegebied zijn volgende gebouwen opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed:

- ID: 42637 Woning uit ca 1800.  
Dorpskring 13



- ID: 42636 Dubbelhuis van 1787  
Dorpskring 5



Bakstenen gebouw verlevendigd met zandsteen, in de 20<sup>e</sup> werd een verdiep bijgebouwd.

- ID: 42635 Langhuis uit 1730  
Dorpskring 3-4



Gevels werden volledig vernieuwd, enkel originele doorlopende hoekse muizetand onder de daklijst is overgebleven.

- ID: 83619 Tweeverdiepingshuis uit einde 18<sup>e</sup> eeuw  
Dorpskring 27

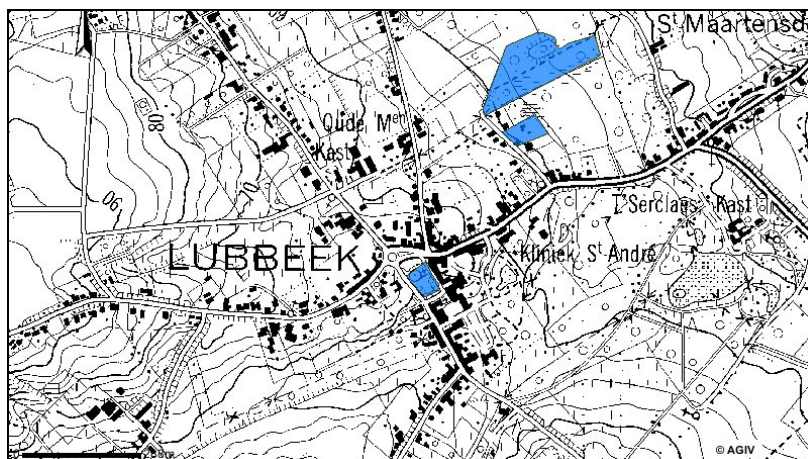


uitvoering in baksteen en zandsteen, op de benedenverdieping werd de gevel verbouwd voor de plaatsing van uitstalramen

(Bron: <http://inventaris.vioe.be>)

### 3.3.3 Centraal archeologische inventaris

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek te worden vastgesteld.



Figuur 3-3 Centraal archeologische inventaris

In het studiegebied werden een aantal vondsten gerapporteerd. Van noord naar zuid:

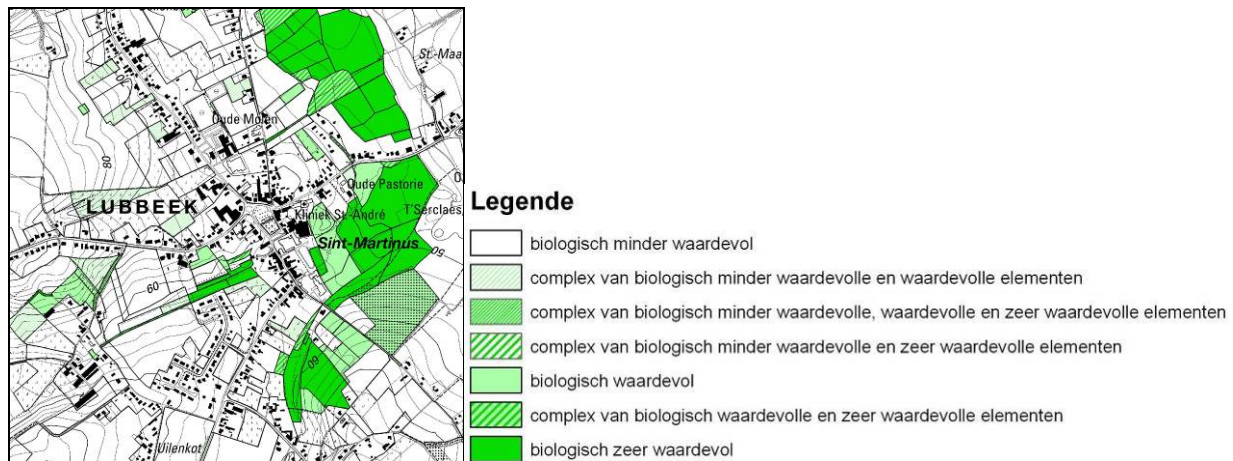
- Late middeleeuwen (versterking)
- Romeinse tijd (restanten van bewoning)

- Late middeleeuwen (religie)

## 3.4 Openruimte beleid

### 3.4.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart (versie 52, 2008), is een inventaris opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO)



Figuur 3-1 Biologische waarderingskaart 2008

De oostelijke bosgebieden zijn voornamelijk aangeduid als biologisch zeer waardevol met fragmenten van biologisch waardevol. Centraal in de kern is een strook biologisch zeer waardevol, het betreft een zone parkgebied volgens het gewestplan, langsheen de Herendaalbeek. Aansluitend bij deze zone, tussen het woonweefsel aan de Bollenberg is een klein gebied biologisch waardevol aangeduid met als huidig gebruik tuinzone.

### 3.4.2 GNOP

Op te vragen bij de gemeente

### 3.4.3 Milieubeleidsplan

Op te vragen bij de gemeente

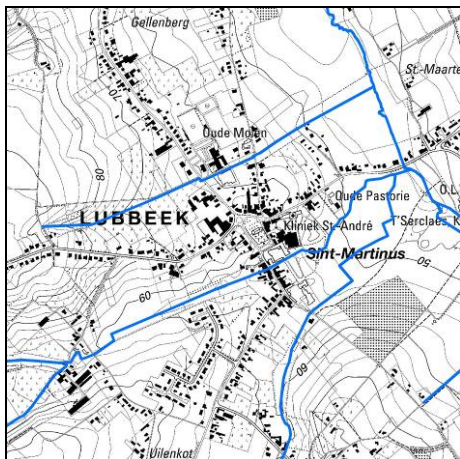
## 3.5 Integraal waterbeheer

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.



### 3.5.1 Waterlopen



Figuur 3-1 waterlopen

Doorheen het studiegebied lopen drie zijbeken van de Winge die ten oosten van de kern loopt en een noord-zuid oriëntatie heeft. Het betreft van noord naar zuid:

- Dolaagloop (6<sup>e</sup> categorie)
- Herendaalbeek (3<sup>e</sup> categorie)
- Rozemarijnbeek (3<sup>e</sup> categorie)

### 3.5.2 Bekkenbeheerplan

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledige grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheersplannen en de bijhorende deelbekkenbeheersplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Het plangebied behoort tot het Demerbekken, meerbepaald het deelbekken 'Winge – nieuwe Motte'. Er werden geen relevante bepalingen voor het studiegebied opgenomen in het bekkenbeheersplan.

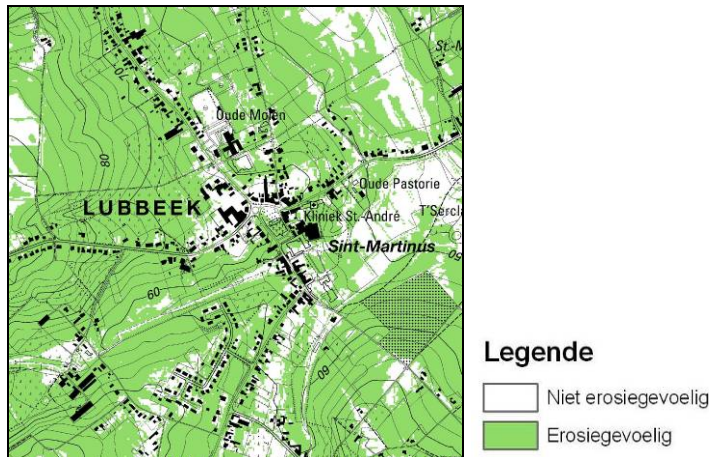
### 3.5.3 Watertoets

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Sinds 1 maart 2012 is er een aangepast uitvoeringsbesluit inzake de watertoets in werking getreden.

De watertoetskaarten dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd.

#### **Erosiegevoeligheid**

De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de afdeling land van AMINAL.



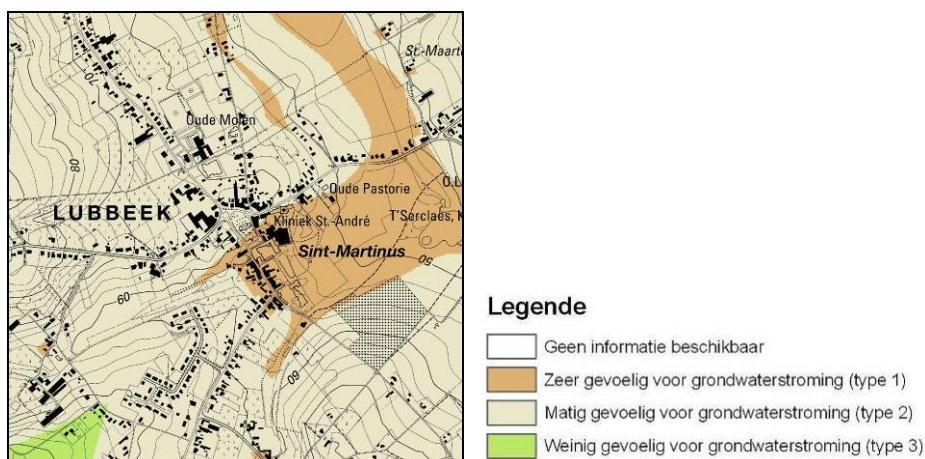
Figuur 3-2 Erosiegevoeligheid (AGIV)

Het overgrote deel van de kern is erosiegevoelig, centraal in de kern zijn een aantal fragmenten aangeduid als niet erosiegevoelig, in deze zones is er minder helling.

### Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

- **Type 1: zeer gevoelig.** Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 2: matig gevoelig.** Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 3: weinig gevoelig.** Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.



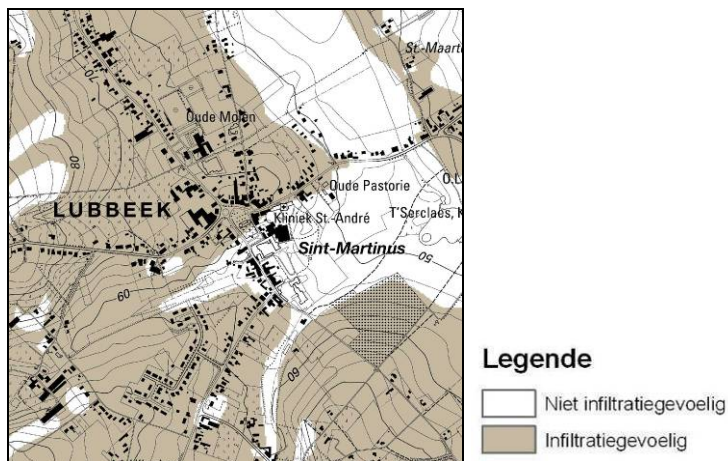
Figuur 3-3 Grondwaterstromingsgevoelig (AGIV)

Het grootste deel van de kern is matig gevoelig voor grondwaterstroming, een centrale zone die zich naar het oosten uitstrekt is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

### **Infiltratiegevoeligheid**

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

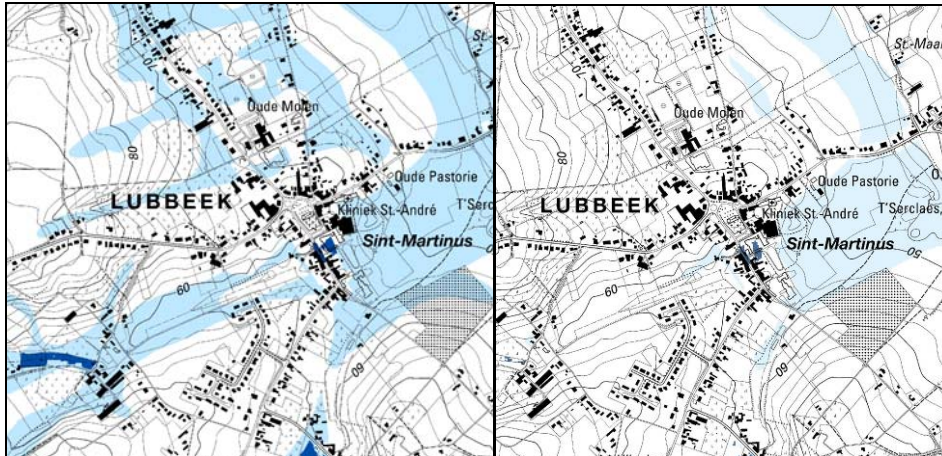


*Figuur 3-4 Infiltratiegevoeligheid (AGIV)*

Het overgrote gedeelte van het studiegebied is infiltratiegevoelig, een centrale zone die grotendeels samenvalt met het gebied 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming' is niet infiltratiegevoelig.

### **Overstromingsgevoeligheid**

Deze kaart geeft de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weer. De kaart bevat de effectief overstromings-gevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag).



### Legende

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

*Figuur 3-5 overstromingsgevoeligheid, versie 2011 (AGIV)*

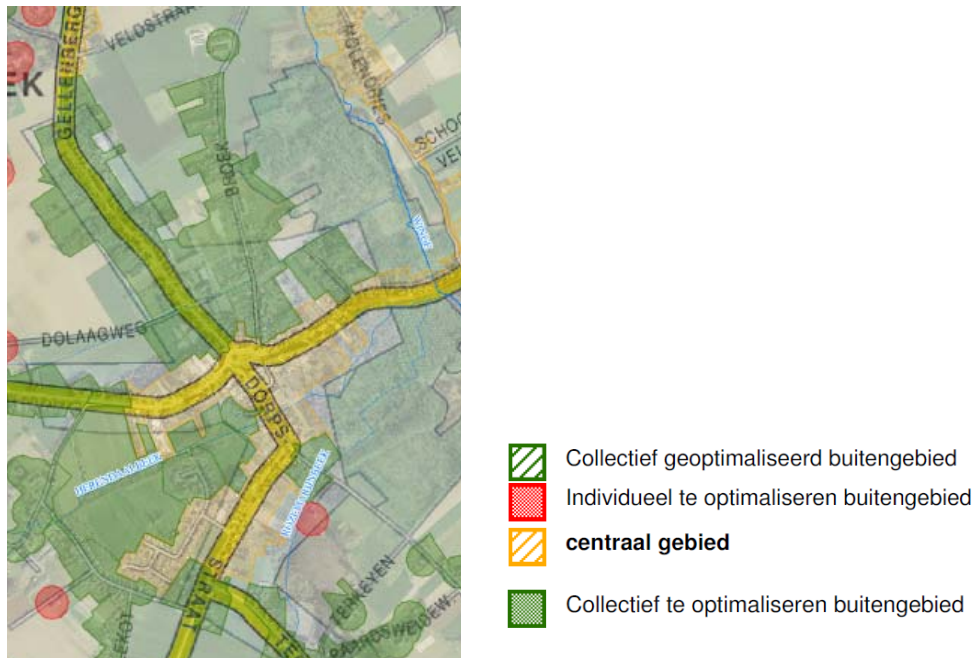
Een klein fragment ten zuiden van de Dorpskring (omgeving gemeentehuis) is effectief overstromingsgevoelig (langsheen de Herendaalbeek) , oostelijk is er een zone 'mogelijk overstromingsgevoelig' (waar de Herendaalbeek en de Rozemarijnbeek in de Winge stromen). De problematiek is hier verder onderzocht en zal worden opgelost door de installatie van een collector (Aquafin).

In het noordelijk deel van het plangebied zijn er stroken mogelijk overstromingsgevoelig, dit zijn grotendeels agrarische gronden met tussenliggende stukken woongebied. Ook de recreatiezone is grotendeels mogelijk overstromingsgevoelig.

### **Conclusie watertoets**

De watertoets toont een vrij gunstig beeld van de waterhuishouding in het studiegebied. Een zone net ten oosten van het centrumgebied langsheen de Herendaalbeek en de Rozemarijnbeek is mogelijk problematisch. Constructies mee dan 50 m lang en 3 m diep dienen een bijkomend advies te krijgen. Bijkomende maatregelen voor infiltratie dienen te worden overwogen. Het effectief overstromingsgevoelige deel hiervan is reeds volledig bebouwd, maatregelen zoals bijv. aangelegde overstromingsgebieden/een collector dienen verder stroomopwaarts te worden genomen.

### 3.5.4 Zoneringsplan



Figuur 6 zoneringsplan

Het plangebied ter hoogte van de Dorpsstraat, Bollenberg en Binkomstraat behoort tot het 'centraal deelgebied'. Het gedeelte Gellenberg alsook het nog te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied behoren tot het 'collectief te optimaliseren buitengebied'.

Het woonuitbreidingsgebied tussen de Bollenberg en de Dorpsstraat kan nog niet ontwikkeld worden daar de aanleg van de collector in de Dorpsstraat op zich laat wachten. De SWAL zal hiertoe de rioleringsplannen van de verkaveling overmaken aan Aquafin zodat het project 'verbindingsriolering Lubbeek centrum fase 3' kan worden opgestart. De projecten 'verbindingsriolering Lubbeek centrum fase 1' en 'verbindingsriolering Lubbeek centrum fase 2' dienen echter eerst te worden uitgevoerd en hebben vertraging opgelopen.

## **4 Onderzoek en analyse**

---

### **4.1 Bestaande toestand**

#### **4.1.1 Plan bestaande juridische en feitelijke toestand**

In bijlage

#### **4.1.2 Studiegebied in zijn ruimere omgeving**

De ruimere omgeving bestaat uit een gefragmenteerd agrarische landschap met boszones, doorsneden door linten. De kern van Lubbeek bestaat uit een vijftal stervormige linten. De lintbebouwing betreft ruime vrijstaande woningen op relatief grote kavels.

Een dichtere aaneengesloten bosstrook flankiert het studiegebied in het oosten en maakt deel uit van de Wingevallei. De omgeving is licht heuvelachtig.

Ontsluiting is er via Gellenberg naar de Diestsesteenweg (N2) in het noorden, die voor de verbinding met Leuven en Diest zorgt en aansluiting geeft op de E314. Ten zuiden van de kern loopt de N3 en is er aansluiting naar de E40.

#### **4.1.3 Ruimtelijk functioneren studiegebied**

##### ***Bebouwde ruimte***

Het studiegebied bestaat voor een groot deel uit bebouwde linten met vrijstaande (hoofdzakelijk eengezins)woningen, rondom de kerk is er echter de Dorpskring met een meer verdichte bebouwing en verschillende functies. Hier vinden we ook verschillende meergezinswoningen terug, al dan niet met commerciële functies op het gelijkvloers.

Het universitaire ziekenhuis dat aansluit bij het centrum aan de Dorpskring, vormt een zwaartepunt in het centrum met zijn 4 bouwlagen. Een ander opvallend gebouw is het recent gerealiseerde gemeentehuis – drie bouwlagen – gebouwd in een voorzieningencuster samen met de gemeentelijke sporthal, politie en feestzaal.

Een aantal bedrijven langs de Gellenberg en de Dorpskring hebben bijgebouwen die vrij diep in het binnengebied gelegen zijn. Het betreft ondermeer een grootschalige detailhandel, een warme bakker en een autohandel met herstelplaats.

In het centrum vinden we een aantal waardevolle panden terug zoals de Sint-Martinuskerk en enkele historische woningen. Aansluitend bij het centrum is de voormalige pastorie (huidige bibliotheek) een opvallend waardevol gebouw.

Ten zuidwesten van de kern is recenter een verkaveling bijgebouwd (jaren '80 en '90 van vorige eeuw) met voornamelijk sociale koopwoningen. Het betreft een typische landelijke verkaveling met eengezinswoningen in halfopen bebouwing.

##### ***Groen en open ruimte***

De kern van Lubbeek geeft over het algemeen een erg groene indruk, vaak zijn er doorzichten naar het omliggende landschap dat bestaat uit landbouwgebieden en bossen.

Openruimte gehelen binnen het studiegebied worden gevormd door de openlucht recreatiegebieden in het noorden en delen van het woonuitbreidingsgebied met agrarisch gebruik in het zuiden. Het overige groen wordt gevormd door tuinen en kleinere agrarische percelen.

### ***Ontsluiting en parkeren***

Omdat de dorpskern een verzameling is van woonlinten, krijgen vrijwel alle centrumstraten vrij veel doorgaand verkeer te slikken (op de doodlopende Slabbaertstraat na). Voor de kerk is een ruime parking ingericht, volledig omgeven door wegen.

Nabij de kern bevinden zich ook een aantal grootschalige detailhandels (GB, drankencentrale), belangrijke commerciële voorzieningen die echter zorgen voor extra verkeersgeneratie.

Een tweetal trage wegen verbinden de gemeentelijke voorzieningszone met de Broekstraat en de Slabbaertstraat.

### **4.1.4 Ruimtelijk voorkomen**

Zie fotoreportage in bijlage

Een aantal woningen die niet in het GRS werden geselecteerd als markant en ook niet voorkomen op de inventarislijst van het VIOE vormen toch een meerwaarde binnen het woonweefsel van de kern. Zij vallen op door een specifieke eigen architectuur of erfgoedwaarde en vormen accenten in het bebouwde landschap. Binnen het project worden ze opgenomen als waardevolle (te behouden) gebouwen.



Gellenberg 40

Grote woning met kasteelachtig karakter (met toren) en bijhorende parktuin

Gellenberg 39

Riante villa met art deco-inslag op onregelmatige plattegrond in een omringende en beboomde tuin, vermoedelijk opgetrokken ca. 1930.



Gellenberg 15

Groot woonhuis van een hoevecomplex. Inkom met trapconstructie, overdekt door een balkon met zuilen.

Gellenberg 7

De ruime herenwoning “Rozenhof” uit het laatste kwart van de 18<sup>de</sup> eeuw dankt zijn naam aan het grote verdwenen rozenperk dat tijdens het interbellum naast de woning lag. Mogelijk betreft het hier het woonhuis van een rijkere herenhoeve.



Binkomstraat 7

Hoger gelegen herenhuis  
met imposante parktuin.



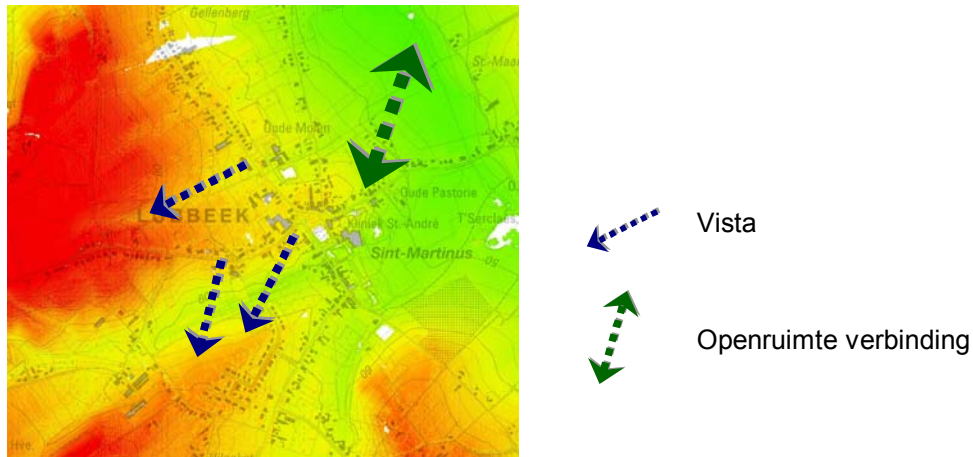
Broekstraat 29

Achter de woning bevindt zich de romp  
van een voormalige windmolen

#### **4.1.5 Zichten op het landschap**

De kern Lubbeek wordt gekenmerkt door een aantal indrukwekkende vista's op het omliggende open landschap. De belangrijkste zichten bevinden zich in westelijke en zuidelijke richting vanuit de kern waar er uitgestrekte agrarische zones liggen. Aan de oostelijk zijde is Lubbeek voornamelijk begrenst door een bosgordel.





Figuur 4-1 Hoogtemodel kern met aanduiding belangrijke vista's

## 4.2 **Kwaliteiten, potenties, knelpunten en bedreigingen**

### 4.2.1 **Kwaliteiten**

#### **Kwalitatief wonen**

Het is aangenaam wonen in de dorpskern die zijn landelijk karakter heeft weten te bewaren. De relatie tussen de woningen en het omliggende landschap is vrij goed bewaard gebleven.

#### **Aanbod aan voorzieningen**

De kern Lubbeek heeft een groot aanbod aan voorzieningen: tal van handelszaken, vrije beroepen, sporthal en openlucht recreatierreinen, verzorgingsinstelling, scholen, een cultureel centrum, politie en gemeentehuis.

#### **Open landschap als meerwaarde voor de kern**

Het omliggende heuvelachtige landschap bestaat uit agrarische gronden afgewisseld met bossen. Het heeft een hoge beeldwaarde voor de dorpskern en heeft een meerwaarde in functie van het recreatief medegebruik. Tevens is het drager van natuurwaarden in een rond de kern en biedt het een ecologische meerwaarde als stapsteen voor natuur.

#### **Historisch erfgoed**

Aan de Dorpskring vinden zich een aantal waardevolle panden, met de Sint-Martinuskerk zelf als beschermd monument. In de onmiddellijke nabijheid wordt het beschermd monument 'Oude Pastorij' momenteel gebruikt als gemeentelijke bibliotheek. Deze relictten geven de dorpskern een authentiek karakter.

### 4.2.2 **Knelpunten**

#### **Dominant autoverkeer**

De hoofdstraten hebben allen veel doorgaand verkeer te verwerken. Het hart van Lubbeek – de Dorpskring – werd grotendeels opgeofferd aan het verkeer: de kerk vormt samen met het kerkhof een eiland in een groot rond punt dat nergens meer verbinding maakt met het bebouwde weefsel. Voor de kerk werd een grote parkeerruimte aangelegd. Ter hoogte van de aansluiting van de Dorpskring met de Bollenberg wordt er massaal op het fietspad geparkeerd. Bovendien wordt er bij voorkeur geparkeerd aan de kant van de handelszaken met verkeersconflicten tot gevolg.

### ***Bestaande openlucht recreatieterreinen zonevreemd***

Eén van de oefenvelden is gelegen buiten de zone voor sport, spel en recreatie van het geldende BPA gelegen.

## **4.2.3 Potenties**

### ***Kernversterking door nieuwe ontwikkelingen***

Binnen het centrumgebied zijn er mogelijkheden tot verdichting. Het betreft plaatsen waar de draagkracht aanwezig is voor een sterkere dynamiek en de realisatie van een extra bouwlaag (meergezinswoningen). Het sterke aanbod aan voorzieningen biedt maakt een verdere verdichting van het centrum niet alleen mogelijk maar ook gewenst om een goed functioneren te verzekeren.

### ***Ruime reserve aan woonuitbreidingsgebied***

In aansluiting met het centrum zijn mogelijkheden aanwezig om op een kwalitatieve wijze woonuitbreiding te realiseren. Op deze wijze kan de dorpskern gefaseerd worden ontwikkeld.

### ***Trage wegen netwerk***

Een beperkt aantal aanwezige trage wegen ontsluiten de cluster gemeenschapsvoorzieningen voor de omwonenden. Een verdere ontsluiting van de kern voor voetgangers en fietsers is wenselijk.

### ***Ontsluiting van de open ruimte voor recreatief medegebruik***

De aanwezigheid van een groene open ruimte nabij een woonkern heeft een zekere recreatieve potentie. Een verdere ontsluiting van dit gebied voor recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, natuureducatie,... is een grote meerwaarde voor de inwoners. In het GRS wordt voorgesteld om de kern te verbinden met de omliggende natuur door het voorzien van vertrekpunten voor wandel- en fietsroutes vanuit het dorpscentrum (eventueel gekoppeld aan het opnieuw in te richten plein).

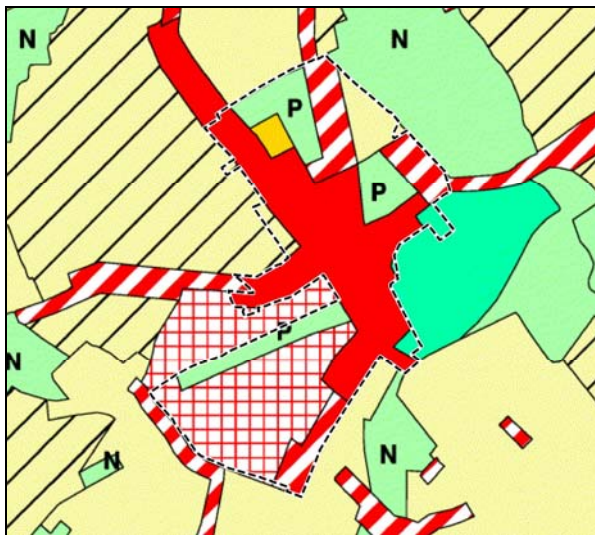
## 5 *Uitwerking visie*

### 5.1 *Visie*

Voor het ruimtelijk functioneren van de dorpskern is een afgebakend centrumgebied met een concentratie van voorzieningen belangrijk. Een levendig en leefbaar centrum is bovendien sterk verweven met de woonfunctie. De motor van het functioneren van een dergelijk centrum is een netwerk van aantrekkelijke publieke ruimten die een aanzet geven tot ontwikkelen van een diversiteit aan functies en voorzieningen die op een vlotte en veilige wijze toegankelijk zijn. Het doorgaand verkeer in het centrum is hierbij ondergeschikt aan de verblijfsfunctie, wat moet blijken uit de inrichting van deze ruimte.

De vrijwaring van het omliggende landschap geeft een hoge meerwaarde voor de kern, zowel op het niveau van beeldkwaliteit als op het niveau van recreatief medegebruik. De aangrenzende natuurwaarden dienen ruimtelijk en functioneel met de kern verbonden.

### 5.2 *Voorstel tot afbakening RUP*



*Figuur 5-1 voorstel tot afbakening RUP*

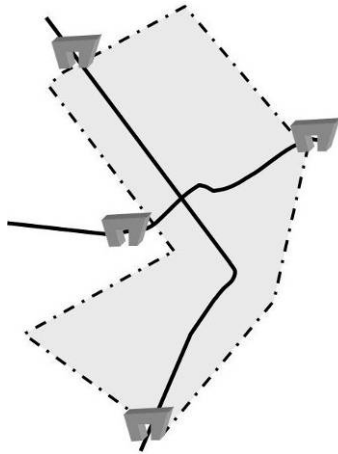
Bij de afbakening van het RUP werd de afbakening van de kern in het GRS grotendeels gevolgd. In het noorden wordt de grens van het BPA gevolgd, in het oosten werd een ingesloten stuk agrarisch gebied met potentie voor landschapsontwikkeling mee opgenomen. Twee kleine gedeelten van het bosgebied in het oosten van de kern werden eveneens opgenomen: het beschermde monument 'Oude Pastorie' waarvoor het GRS een nieuwe bestemming voorstelt, en een stuk waarin een schoolgebouw gedeeltelijk gelegen is. Op deze wijze kan een gebiedsgerichte oplossing worden uitgewerkt.

De zuidelijke grens wordt gevormd door het woonuitbreidingsgebied dat op korte termijn zal worden ontwikkeld ten voordele van het doelgroepenbeleid. Het noordelijke deel van het woonuitbreidingsgebied, dat niet wordt ontwikkeld in functie van het doelgroepenbeleid, wordt uit het plan gesloten.

In het noordwesten worden stroken agrarisch gebied mee opgenomen: hier wordt de perceelgrens gevolgd waar het gaat om zonevreedend gelegen bedrijfsgebouwen.

## 5.3 Concepten

### 5.3.1 Afbakening woonkern



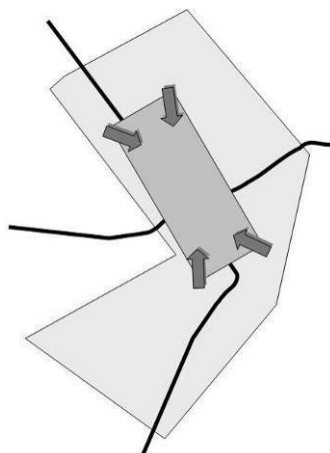
*Figuur 5-1 concept Afbakening woonkern*

Er wordt een afbakening van de woonkern gemaakt om de ruimtelijke ontwikkelingen te kaderen en te concentreren. Verdere ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen deze afbakening.

Binnen deze afbakening maar buiten het centrum (zie volgend concept) kunnen conform de bepalingen in het GRS 2 bouwlagen en een dakverdiep worden voorzien en kunnen zowel eengezins- als meergezinswoningen. Uitzonderingen worden gemaakt voor de Slabbaertstraat en de Broekstraat waar er door het smalle wegprofiel en de beperkte dynamiek niet de draagkracht aanwezig is voor meergezinswoningen.

De overgang naar de woonkern met meergezinswoningen wordt gemarkeerd met kernpoorten die de overgang van het buitengebied naar de kern aangeven. Op deze wijze kan – samen met de inrichting van het centrumplein – een ‘filter’ worden gerealiseerd die doorgaand verkeer doorheen de kern ontmoedigt en op termijn een hogere verkeersleefbaarheid van de kern oplevert.

### 5.3.2 Afbakening centrum

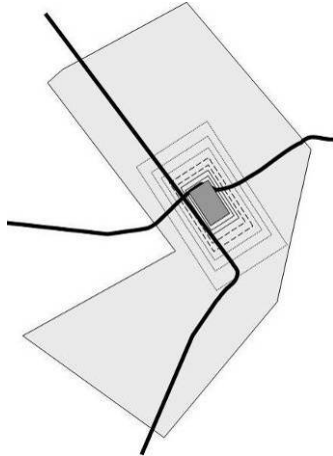


*Figuur 5-2 concept Afbakening centrum*

Binnen de woonkern wordt het centrum van de kern Lubbeek afgebakend. Hier is ruimte voor meer dynamiek en voorzieningen en kan tevens een meer compacte woningbouw

worden gerealiseerd. De belangrijkste voorzieningen (in het bijzonder handel en zorg) worden hier geconcentreerd. De visie uit het GRS wordt hier gevolgd: voor dit centrumgebied worden drie bouwlagen en een dakverdiep voorop gesteld, tevens kunnen zowel eengezins- als meergezinswoningen worden gerealiseerd.

### 5.3.3 Dorpskring als zwaartepunt publieke ruimte

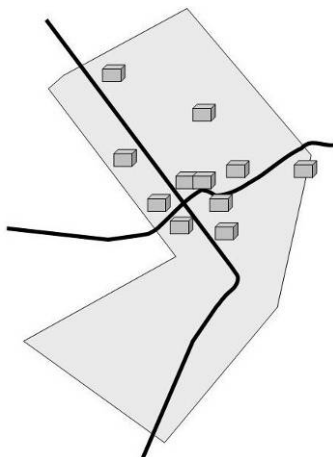


*Figuur 5-3 concept Dorpskring als zwaartepunt publieke ruimte*

De centrale ruimte in de kern heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie, doel is dat de ruimte deels wordt teruggegeven aan de bewoners onder de vorm van een dorpsplein. De verbinding met het omliggende woonweefsel wordt hersteld en er komt ruimte voor ontmoeten, verpozing en horeca. Tevens kan dit hart van de kern het vertrekpunt worden van recreatieve routes richting bosrijke natuurgebieden langsheen de Winge.

De opwaardering van deze publiek ruimte zal een positieve uitstraling hebben op de verdere ruimtelijke ontwikkelingen in de kern.

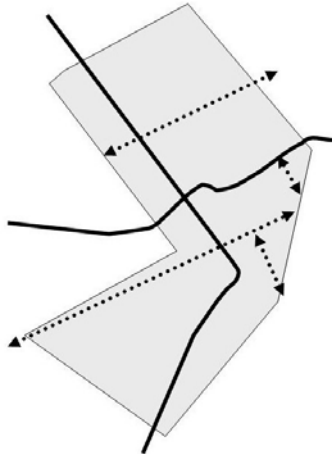
### 5.3.4 Gebouwen als 'landmarks'



*Figuur 5-4 concept Gebouwen als 'landmarks'*

Waardevolle gebouwen zorgen mede voor de identiteit van de kern krijgen bijzondere aandacht om hun voortbestaan te verzekeren en hun functie als 'landmark' te consolideren. De gebouwen zijn beschermde monumenten, geïnventariseerd door het VIOE, markant volgens het GRS of bijkomend in dit RUP geselecteerd omwille van hun waardevol karakter.

### 5.3.5 *Netwerk trage wegen*

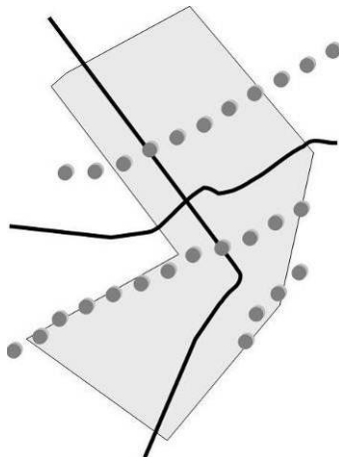


*Figuur 5-5 concept Netwerk trage wegen*

Om de verschillende delen van de kern bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers wordt er een alternatief netwerk van trage wegen uitgebouwd. Bijzondere aandacht gaat er voor de bereikbaarheid van de verschillende voorzieningen en het centrum en voor de bereikbaarheid van scholen voor de jeugd.

Naast fysieke verbindingen kunnen deze trage wegen eveneens uitgewerkt worden als groene assen en op die manier visuele verbindingen leggen tussen de belangrijke plekken in de kern.

### 5.3.6 *Beken drager van groene assen*



*Figuur 5-6 concept beken drager van groene assen*

De Herendaalbeek die centraal doorheen de kern loopt heeft een corridor met belangrijke natuurwaarden (huidige bestemming parkgebied op het gewestplan). Deze drager van natuurwaarden kan verder worden uitgewerkt in samenhang met het recreatief medegebruik er van en de uitbouw van het netwerk trage wegen. Tevens moet ruimte worden voorzien voor de aanleg van een collector omwille van overstromingsproblematiek.

De Dolaagloop en de Rozemarijnbeek krijgen meer ruimte en maken het water zichtbaar in de kern.

## 5.4 Structuurschets:



## Verklaring

	Bijzondere aandacht voor waardevolle gebouwen
	Kernversterking door verdichting en functies
	Verder te optimaliseren woongebied
	Mogelijkheid tot meergezinswoningen binnen bestaand profiel
	Ontwikkeling woningprojecten voor doelgroepenbeleid – SWAL
	Ontwikkeling woningproject voor zorgwonen
	Ruimte voor bijgebouwen ter ondersteuning van ontwikkeling van functies
	Ontwikkelingsmogelijkheden gemeenschapsvoorzieningen
	Openluchtrecreatie met uitbreidingsmogelijkheden
	Parking met groene inrichting
	Zone met te versterken natuurwaarde en recreatief medegebruik
	Gemeentelijk parkgebied
	Bouwvrij agrarisch gebied met aandacht voor kleine landschapselementen
	Verdere ingroening van de kern door kwalitatieve tuinzones
	Afwerking dorpsrand / landschappelijke integratie recreatie-infrastructuur
	Aangrenzend bosgebied
	Beek als drager ecologische waarden
	Versterken van groen netwerk doorheen de kern
	Verhoogde aandacht publiek domein in de kern
	Inrichting van een centrumplein
	Mechanische ontsluiting nieuwe projecten
	Uit te bouwen netwerk van trage wegen

## ***Volgende zaken werden opgenomen in de structuurschets:***

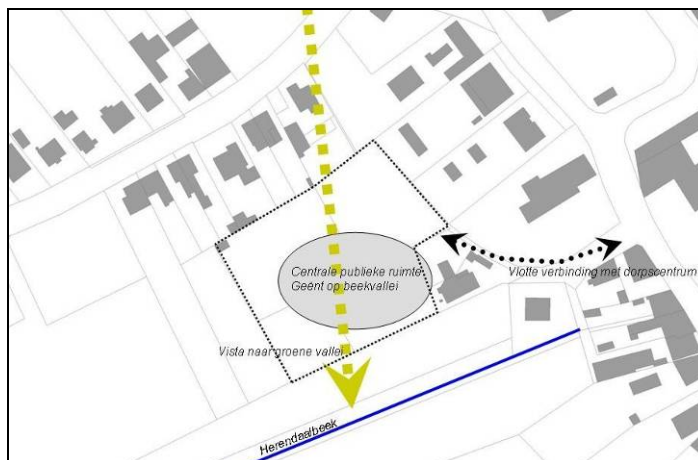
- De recreatiezone krijgt meer ruimte en wordt gebufferd naar het agrarische gebied toe, zo wordt er gewerkt aan een kwalitatieve randafwerking van de kern. Voorkeur gaat uit naar een meer open groenstructuur zoals een hoogstamboomgaard;
- Een aantal ruimten in de kern worden afgebakend voor gemeenschapsvoorzieningen, deze krijgen ieder op maat toegesneden voorschriften. Hierbij is er aandacht voor de bereikbaarheid via trage wegen;
- Overlappend met een groot aantal van de gemeenschapsvoorzieningen wordt een centrumgebied afgebakend, waar meergezinswoningen en andere functies mogelijk zijn. Hier wordt ook ruimte voorzien voor bijgebouwen in functie van handel, diensten en beperkte bedrijvigheid op niveau van de kern;
- Binnen het te optimaliseren woongebied wordt steeds rekening gehouden met de reeds bestaande bebouwing en straatbeeld. Zo wordt per deelruimte telkens een gepast profiel voor nieuwe bebouwing uitgewerkt.



- Ter hoogte van de Herendaalbeek in de Dorpstraat wordt het gabariet van de woningen beperkt om de blauwgroene verbinding doorheen het dorp tot zijn recht te laten komen.
- Een bestaand parkgebied (volgens gewestplan) in de kern wordt een gemeentelijke groenzone met ruimte voor open tuinen. Aansluitend wordt een agrarische gebied afgebakend met hoge landschappelijke waarde waar kleine landschapselementen een bijzondere aandacht krijgen. Dit gebied functioneert als toegangspoort voor het achterliggende natuurgebied 'vallei van de Winge' en kan niet verder worden verdicht;
- het woonuitbreidingsgebied dat zal worden ontwikkeld in het kader van het doelgroepenbeleid is opgenomen in plangebied als projectzone, het deel meer naar de kern toe wordt uitgesloten (momenteel geen ontwikkeling mogelijk volgens GRS). ;
- Er wordt gewerkt aan de verder uitbouw van een netwerk van trage wegen, deze kunnen aanhaken aan de verdere ontwikkeling van de beken als groene assen. De in het GRS gewenste NO-ZW verbinding wordt gerealiseerd d.m.v. de trage weg die tevens de Herendaalbeek ontsluit. De NW-ZO-as dient ten dele te worden opgevangen bij de herinrichting van het centrumplein (met aandacht voor de zwakke weggebruiker dus), ten dele is er een zachte verbinding via de Broekstraat en de trage weg die de Broekstraat met de gemeentelijke site verbindt.

## 5.5 Project voor zorgwonen

In een noordelijk deel woonuitbreidingsgebied aansluitend bij de kern wordt een zone afgebakend voor zorgwonen. Hier is vraag naar binnen de gemeente en de nabijheid van de dorpskern met verschillende voorzieningen maakt dit een ideale locatie voor zorgwonen.



Figuur 5-1 project voor zorgwonen – concept

Volgende zaken zijn in het concept opgenomen:

- Vista van de hoger gelegen Bollenberg naar de vallei toe dient zoveel mogelijk te worden bewaard;
- Gezien de aard van de ontwikkelingen – zorgwonen voor senioren – is het belangrijk dat er een makkelijke voetgangersverbinding is met de dorpskern;
- Een centrale groene ruimte die in verbinding staat met de beekvallei zorgt voor een parkachtig geheel die de woningen verbindt
- Om een efficiënt ruimtegebruik na te streven wordt bij voorkeur gewerkt met geschakelde wooneenheden;
- Maximaal twee bouwlagen en een plat dak worden vooropgesteld.

Inrichtingsschets:



*Figuur 5-2 Projectzone voor zorgwonen - inrichtingsschets en doorsnede*

Een groot centraal park dat aansluit bij de beekvallei betekent een grote meerwaarde voor de bewoners, maar mogelijk ook voor de omwonenden die mogelijk ook gebruik maken van deze (semi-) publieke ruimte. Een gebouw dat makkelijk vanaf de Bollenberg bereikbaar is kan collectieve voorzieningen bevatten en eventueel eenheden voor begeleid wonen. De kleine geschakelde wooneenheden staan in het teken van zelfstandig wonen. Deze woningen zijn aan de achterzijde bereikbaar om de relatie met het centrale park niet te verstoren. De helling naar de beek toe wordt opgevangen in een niveauverschil tussen de geschakelde woningen. De zijde van de beekvallei zelf wordt gevrijwaard als groene ruimte en ruimte voor waterberging. Gelet op de watergevoeligheid is bebouwing en verharding niet aangewezen in aansluiting met de waterloop.

## **6 Vertaling naar verordenend plan**

---

### **6.1 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften**

#### ***Waardevolle gebouwen (art. 1)***

De markante gebouwen worden op het grafische plan met een symbool aangeduid en krijgen een eigen voorschrift dat meer mogelijkheden geeft naar functiewijziging en restricties oplegt bij uitbreidingen.

#### ***Zone voor kernverdichting en verweving van functies (art. 2 / art. 3)***

Het centrum van de kern krijgt uitgebreide mogelijkheden naar functies (horeca tot 250,00 m<sup>2</sup> en handel tot 400,00 m<sup>2</sup>) en meergezinswoningen. Er worden drie bouwlagen toegestaan, een zadeldak wordt verplicht omwille van de integratie in het bestaand straatbeeld. Voor de site van het klooster (**art. 3**) wordt een combinatie van centrumfuncties en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk gemaakt.

#### ***Zone voor meergezinswoningen (art. 4)***

Aansluitend bij het centrum kunnen in deze woningen meergezinswoningen worden gerealiseerd, het bestaande profiel – twee bouwlagen en een zadeldak – wordt evenwel behouden.

#### ***Zone voor eengezinswoningen (art. 5)***

In het overige deel van de woonkern en het gerealiseerd woonuitbreidingsgebied wordt wonen de hoofdfunctie in de vorm van eengezinswoningen. Complementaire functies kunnen tot 100m<sup>2</sup> worden gerealiseerd, voor zover uitgebouwd op de gelijkvloers.. De mogelijkheden voor de aanleg van het terrein rond de woning is afgestemd op de gangbare normen.

#### ***Projectzone zorgwonen (art. 6)***

Het woonuitbreidingsgebied Bollenberg in aansluiting met het centrumgebied wordt ontwikkeld voor zorgwonen. Het bebouwingspercentage is beperkt tot 20% van het gebied en de helft van de niet bebouwde ruimte dient een publieke of semi – publieke groene ruimte te omvatten. De ontwikkeling van het gebied gebeurt vanuit een totaalvisie voor het gebied waarbij een aantal randvoorwaarden (zoals bebouwingspercentage, verhardingspercentage, groene ruimtes) worden afgetoetst. Hiertoe wordt een globaal inrichtingsplan als informatief document gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

#### ***Projectzone doelgroepenbeleid (art. 7)***

Het plangebied omvat een stuk woonuitbreidingsgebied dat in het GRS staat omschreven als aan te snijden woonuitbreidingsgebied. Dit zal ontwikkeld worden door de SWAL in kader van het doelgroepenbeleid, hiervoor bestaat reeds een principiële akkoord. De ontwikkeling van het gebied gebeurt vanuit een totaalvisie voor het gebied waarbij een aantal randvoorwaarden (zoals bebouwingspercentage, verhardingspercentage, groene ruimtes, visie ten aanzien van de beekvallei) worden afgetoetst. Hiertoe wordt een globaal inrichtingsplan als informatief document gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

#### ***Zone voor bijgebouwen en tuinen (art. 8)***

Om de functies anders dan wonen voldoende ontwikkelingskansen te geven binnen de dorpskern wordt achter de bouwzone een strook voorzien waar gebouwen en bijgebouwen kunnen worden geplaatst in het kader van bedrijvigheid en handelsactiviteiten. Een aantal

bedrijven zijn reeds gevestigd in deze zone en kunnen worden behouden. 75% van het perceel kan worden bebouwd en verhard, de gebouwen tellen maximum 1 bouwlaag.

### ***Overdruk bijgebouwen in functie van bedrijvigheid (art. 9)***

Voor de drankcentrale aan de achterzijde Dorpsstraat wordt een uitdoofscenario vooropgesteld. Bij het stopzetten van de bedrijfs- of handelsactiviteiten op deze locatie wordt de onderliggende bestemming (gemeenschapsvoorzieningen) van kracht. Eenzelfde principe wordt ook toegepast op het bedrijf Van Goethem, waar de grondbestemming woonzone betreft.

### ***Zone voor parktuinen (art. 10)***

Een aantal tuinen horende bij waardevolle woningen hebben een opvallende parkachtige tuin die in dit voorschrift wordt geconserveerd of hebben de potentie om een dergelijke tuin te realiseren in de toekomst. Deze tuinen vormen het kader voor de waardevolle gebouwen en hebben in een aantal gevallen tevens een bufferende functie tussen de omliggende bestemmingen.

### ***Zone voor openlucht recreatie (art. 11) en groenbuffer (art. 12)***

De bestaande gemeentelijke sportterreinen ten noorden van het gemeentehuis (Gellenberg) worden geoptimaliseerd en beperkt uitgebreid. Het is een zone die in hoofdzaak is gericht op de uitbouw van sport- en speelterreinen in openlucht. Het oprichten van gebouwen is beperkt in functie van de sportactiviteiten. De gebouwen hebben één bouwlaag en een beperkte bouwhoogte. De zone voor sport en recreatie wordt naar het opengebied toe gebufferd. Doel is het realiseren van een landschappelijke inpassing met nadruk op de aanleg van groen met een streekeigen karakter. Ook de zone voor bijgebouwen wordt gebufferd naar het openruimte gebied toe.

### ***Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 13)***

Binnen de dorpskern zijn een aantal gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen geconcentreerd, ze hebben vaak een functie op niveau van de ganse gemeente. Ontwikkelingen kunnen in functie van dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening als op het vlak van zorg, onderwijs, recreatie, religie en cultuur. Bij de voorschriften zijn de huidige gebouwen richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen.

- A – huidige site voor gemeentelijke dienstverlening en sporthal;
- B – huidige site 'Pastorie van Sint-Martinuskerk en bijhorende constructies';
- C – huidig ziekenhuis;
- D – huidige site Sint-Martinuskerk en begraafplaats;
- E – huidige Schoolsite.

### ***Zone voor bouwvrij agrarisch gebied (art. 14)***

Het geïsoleerde stuk landbouwgrond dat hier de afwerking van de kern vormt en de overgang maakt naar het achtergelegen natuurlandschap, wordt bouwvrij gemaakt en krijgt bijzondere aandacht voor kleine landschapselementen zodat het open landschap en bijhorende vista bewaard blijven.

### ***Zone voor park (art. 15)***

Hier wordt de gewestplanbestemming voor de groenzone binnen de kern behouden. Mogelijkheden tot recreatief medegebruik worden ingeschreven in de voorschriften, het bouwen van schuilhokken voor dieren wordt beperkt.

### ***Zone voor waterloop, oeverontwikkeling en recreatief medegebruik (art. 16)***

De bestaande gewestplanbestemming (parkgebied) die de beekvallei omgeeft wordt verder uitgebreid langsheen de beek en krijgt een meer natuurlijke bestemming. Recreatief medegebruik wordt mogelijk gemaakt, bebouwing wordt niet toegestaan.

### ***Zone voor centrumplein (art. 17)***

Hier wordt de inrichting van een representatieve ruimte die wordt vooropgesteld in het GRS, mogelijk gemaakt. Het verblijfskarakter van de omgeving dient te worden benadrukt in een herinrichting en het plein dient een kader te bieden voor het aanwezige erfgoed. Horecaterrassen worden beperkt tot 150 m<sup>2</sup>.

### ***Zone voor landschapspark (art. 18)***

Het is een zone voor de inrichting van parkeerplaatsen en de bijhorende groene ruimte in functie van een landschappelijke integratie. Per vijf parkeerplaatsen moet minstens een laag- of hoogstamboom worden voorzien. De parkeerzones zelf worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Voor de parking Gellenberg wordt een gefaseerde ontwikkeling op basis van de aantoonbare behoeften voorop gesteld.

### ***Zone voor wegenis en openbaar domein (art. 19)***

Een bouwvrije zone voor de inrichting van het publieke domein met wegen, voet- en fietspaden en verblijfsruimten.

In de zone worden 'kernpoorten' aangeduid die de overgang naar het centrum dienen te markeren voor het verkeer zodat het naderen van een meer verblijfsgebied duidelijk leesbaar wordt in de inrichting van de weg en omgeving.

### ***Bouwvrije zone voor ruiming waterloop (art. 20)***

De wettelijk verplichte ruimingszone wordt hier aangeduid op het grafisch plan, deze bedraagt 5 m vanaf de kruin van de beek. Op plaatsen waar de beek ingebuisd is, bedraagt de zone 3 m vanaf de as van de beek.

### ***Ontsluiting mechanisch verkeer (art. 21)***

In de verschillende projectzones wordt aangeduid waar deze dienen te worden aangesloten op het bestaande openbare domein. Een maximale verharde breedte van 5 m wordt vooropgesteld.

### ***Trage wegen (art. 22)***

De bestaande voetwegen in de kern zijn hierin opgenomen, deze worden aangevuld met een aantal paden die de projectzone ontsluiten en recreatief medegebruik van de zones aan de beken mogelijk maken.

De gemeente dient deze wegen te verwerven door onteigening of het instellen van een erfdienstbaarheid. Er dient voor de realisatie van deze trage wegen op het terrein een nieuw rooilijnenplan te worden opgesteld.

De wijzigingen aan de buurtwegen opgenomen in de Atlas der Buurtwegen, zullen pas definitief zijn na goedkeuring door de Deputatie.

## 6.2 **Motivering van de planopties**

### 6.2.1 **Te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied**

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Lubbeek) zijn op korte termijn (periode 2007 – 2012) enkel ontwikkelingsperspectieven voor het WUG Hazeputstraat/ Uilenkot (ca. 7,6 ha) voorzien: “*met de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied wordt aan de behoefte voor het doelgroepenbeleid voldaan. Er is reeds een principiële akkoord voor de ontwikkeling waarbij een aantal randvoorwaarden zijn geformuleerd.*”

In het kader van het vigerende grond- en pandenbeleid is een ruimere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied mogelijk in functie van het sociaal objectief. Conform het decreet voor grond- en pandenbeleid dient bij het creëren van bijkomend woongebied middels een ruimtelijk uitvoeringsplan normen te worden opgelegd inzake de realisatie van het doelgroepenbeleid. Het volledige woonuitbreidingsgebied tussen Uilenkot en Kloosterblok is in eigendom van de Vlaamse semipublieke rechtspersoon Sociaal Wonen Arrondissement Leuven (SWAL), hiervoor is een norm van 40% tot 50% van kracht (artikel 4.1.12).

Volgens artikel 4.1.14 kunnen openbare besturen echter steeds hogere normen nastreven, van deze mogelijkheid wenst de gemeente dan ook gebruik te maken om het overgrote deel van het opgenomen woonuitbreidingsgebied voor te behouden aan het doelgroepenbeleid.

De gemeente heeft een overeenkomst met SWAL, waarin opgenomen is dat 50% huur- en 50% koopwoningen zullen worden gerealiseerd. Hiermee kan een groot aandeel van het gemeentelijk sociaal objectief worden gerealiseerd. Voorwaarde voor de ontwikkeling is echter de aanleg van een collector voor afvalwaters die het plangebied moet bedienen. In voorafname van de ontwikkeling werden reeds enkele woningen gebouwd langs Uilekotstraat omdat hier voorzieningen aanwezig zijn.

Een volledige aansnijding van het woonuitbreidingsgebied ten westen van de dorpskern Lubbeek is mogelijk in strijd met de optie om het aanbod aan bijkomende woningen in het buitengebied te beperken tot de aantoonbare behoeften op basis van een gesloten bevolkingsprognose. Grote delen van het woonuitbreidingsgebied werden in het GRS Lubbeek als reserve gehouden om de woonbehoeften op lange termijn op te vangen. Dit maakt dat in het voorliggende RUP geen bijkomend aanbod buiten het doelgroepenbeleid wordt mogelijk gemaakt en grote delen van het resterende woonuitbreidingsgebied uitgesloten worden van ontwikkeling.

Uitzondering wordt gemaakt voor **beperkte delen van het woonuitbreidingsgebied gelegen aan de Dorpsstraat** kunnen verder worden afgewerkt binnen het bestaande woonweefsel. Immers in de omzendbrief 2002/03 wordt gesteld dat woonuitbreidingsgebied kan worden ontwikkeld zonder woonbehoeftestudie op voorwaarde dat de ontwikkeling inbreidingsgericht is en/of kernversterkend (§2.1.1). In §2.1.1.5 staat dat aan deze voorwaarde is voldaan indien “*het enkele restpercelen betreft of indien het percelen betreft die gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste openbare weg en het project voor groepswoonbouw de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt*”. Voorwaarde is echter dat deze gronden aan woongebied grenzen, wat hier het geval is. De percelen ter hoogte van de Dorpsstraat voldoen aan deze voorwaarde en kunnen ontwikkeld worden mits toepassing van de voorschriften van het vigerende grond- en pandenbeleid.

Voor de realisatie van het sociaal objectief kan worden verwezen naar het deel dat zal ontwikkeld worden door SWAL: hier zullen tussen de 83 en de 111 sociale woningen worden ontwikkeld (15 tot 20 woningen per hectare voor een oppervlakte van 5,5592 ha) terwijl er slechts tussen de 33 en de 55 sociale woningen verplicht zijn omwille van de norm (40% tot 50%). Als we norm berekenen voor de percelen aan de Dorpsstraat, een opsplitsing in maximaal 8 percelen wordt vooropgesteld, dan komen we uit op maximaal 2 sociale woningen (norm van 20 tot 25%). Er kan dus besloten worden dat er ruimschoots aan het sociaal objectief werd voldaan.

Een tweede ontwikkeling is voorzien ten noorden van de Herendaalbeek en aansluitend bij het centrum (Dorpskring – Bollenberg). Hier wenst de gemeente een deel van het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen in het kader van zorgwonen (zie 6.2.2 te ontwikkelen gebied voor zorgwonen).

Tenslotte is er langsheen de Bollenberg werd een klein stuk van het woonuitbreidingsgebied opgenomen ten behoeve van het aldaar gelegen bedrijf Van Goethem. Het krijgt een bestemming 'zone voor eengezinswoningen' met een overdruk 'bijgebouwen in functie van bedrijvigheid'. Dit laatste echter met een uitdovend karakter zodat het perceel op langere termijn deel kan uitmaken van de toekomstige ontwikkelingen in het woonuitbreidingsgebied.

## **6.2.2 Te ontwikkelen gebied voor zorgwonen**

In aansluiting bij het centrumgebied Dorpskring – Bollenberg is een zone voor zorgwonen afgebakend. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek is een behoefte- en verzoorgingsaccommodatie voorzien. Het betreft drie centrumlocaties namelijk Kliniek Sint André, zone Sint Martinus en site klooster en drie randzones namelijk Dolaagweg, Oude Molen en Molenbeek (zie onderstaande figuur). Uit een afweging van de locaties in het GRS werden de drie randzones niet weerhouden. Deze gebieden worden in het RUP intussen gevrijwaard voor openruimtefuncties (Molenbeek, Dolaagweg) of krijgen een bestemming in functie van groen en parkeren (Oude Molen).

Voor de centrumlocaties zijn de sites Klooster en Sint André voorbehouden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, waar op langere termijn een combinatie met zorg en voorzieningen mogelijk is. De site Sint Martinus is ingeruild voor de huidige site in aansluiting met Bollenberg. Dit heeft te maken met het feit dat de ontsluiting en vooral de bereikbaarheid van de site Sint Martinus minder gunstig is vanuit het centrumgebied. Als Alternatief is de huidige site Bollenberg opgenomen omdat die op hetzelfde niveau ligt dan het centrumgebied en de gemeenschaps- en handelsvoorzieningen in de dorpskern (buiten het reliëfelement van de Herendaalbeek), wat een enorm voordeel biedt voor zwakke weggebruikers, in het bijzonder voor zorgbehoevenden. Op deze wijze kan op eenvoudige wijze een beveiligd voetgangersnetwerk worden uitgebouwd naar de diverse centrumfuncties die zich op loopafstand bevinden. Aangezien beide gebieden in het gewestplan opgenomen zijn binnen dezelfde bestemming (woonuitbreidingsgebied) stelt zich naar de ruimtebalans geen probleem.



### **6.2.3 Uitbouw van gemeenschapsvoorzieningen binnen de dorpskern**

De kern van Lubbeek voorziet als hoofddorp in de bundeling van een aantal gemeenschapsvoorzieningen die in verschillende zones zijn ondergebracht. Doel is deze te vrijwaren voor gemeenschapsfuncties die elders in de kern beperkte ruimte toegemeten krijgen.

#### **Zone voor gemeenschapsvoorzieningen – A**

De zone Gellenberg herbergt het gemeentehuis, de politie, de gemeenschapszaal en, de gemeentelijke sporthal. Naast de gebouwen is een groot deel van de ruimte ingenomen voor parkeerplaatsen voor personeel, bezoekers en in functie van de activiteiten. De gemeente wenst op korte termijn de feestzaal te herbouwen tot een gebouw met een grotere capaciteit.

In de voorschriften is voor de ganse zone een bebouwingspercentage van 60% opgenomen cfr. het geldende BPA. Voor een zone van +/- 21 245 m<sup>2</sup> betekent dit dat de gebouwen maximaal 12.747 m<sup>2</sup> mogen innemen. De bestaande bebouwing bedraagt in het totaal 4824 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een mogelijke uitbreiding van 7923 m<sup>2</sup> aan gebouwen. Dit komt tegemoet om zowel het politiebureau als de gemeenschapszaal verder uit te breiden. Bijkomende parkeerfaciliteiten worden uitgebouwd tegenover het gemeentehuis aan de overkant van de straat.

#### **Zone voor gemeenschapsvoorzieningen – B**

Het oude pastoriegebouw aan de Binkomstraat is een beschermd monument gelegen in bosgebied (gewestplan). In de voorschriften werden restricties ingebouwd om het monument en bijhorende constructies te beschermen. Door opname in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen is een ruimere functionele invulling naar de toekomst toe mogelijk.

Achter het pastoriegebouw bevinden zich – deels verkrotte – gebouwen die gebruikt worden door de jeugdbeweging. De lokalen van de jeugdvereniging (scouts) konden niet verder worden afgewerkt door de zonevreemde ligging. Dit wordt nu wel mogelijk gemaakt in het RUP, de gebouwen dienen evenwel rekening te houden met het beschermde pastoriegebouw: waardoor bijkomende voorwaarden inzake vormgeving en materiaalgebruik werden ingeschreven. Het totale bebouwingsoppervlak bedraagt maximaal



600,00 m<sup>2</sup>, hetgeen quasi overeenstemt met de oppervlakte van het huidige (onafgewerkte) gebouw.

Als parkeernorm wordt tussen 2 en 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO<sup>2</sup>. Het pastoriegebouw heeft ruim 400m<sup>2</sup> BVO, bijkomend wordt er 600 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte aan bebouwing toegelaten. In totaal dus 1000 m<sup>2</sup> BVO, volgens de norm levert dit tussen de 20 en 40 parkeerplaatsen op. In de voorschriften wordt ene maximum van 25 parkeerplaatsen vastgelegd, wat overeenstemt met het huidige aantal parkeerplaatsen.

### **Zone voor gemeenschapsvoorzieningen – C**

De site van het ziekenhuis aan Binkomstraat kan een functie vervullen op het vlak van algemene dienstverlening als op het vlak van zorg, onderwijs en cultuur. Het huidige gebouw wordt als referentie genomen voor eventuele uitbreiding, een uitbreiding van maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte wordt toegestaan, wat resulteert in een maximale bebouwbare oppervlakte van 3.000m<sup>2</sup>.

Gezien de aanwezigheid van een aanzienlijke groenzone (bosgebied) grenzend aan de site en onderdeel van dezelfde eigendomsstructuur (voormalig park van de zusters), wordt er geen groenpercentage verplicht in de voorschriften. Het verhardingspercentage van de niet bebouwde zone wordt vastgelegd op maximum 80%. De groenzone buiten het plangebied is onderdeel van dezelfde functionele eenheid ter ondersteuning van de gemeenschapsvoorziening.

### **Zone voor gemeenschapsvoorzieningen – D**

In dit gebied wordt het behoud van de bestaande en beschermde Sint - Martinuskerk en de aanpalende begraafplaats voorop gesteld.

### **Zone voor gemeenschapsvoorzieningen – E**

De zone E is de site van het klooster, school en de parochiezaal aan de Dorpsstraat en de schoolsite aan Heurbeek. Een deel van de zone aan de Dorpsstraat is opgenomen binnen gemeenschapsvoorzieningen een deel (zijde Dorpsplein) in een gemengde functie gemeenschapsvoorzieningen / kernversterkingsgebied. Het klooster zelf is in het GRS opgenomen als markant gebouw, waarvan het behoud wordt voorop gesteld. Anderzijds is deze site strategisch gelegen voor nieuwe ontwikkelingen in de dorpskern. Het klooster zelf zal op (korte) termijn vrijkomen waardoor zich nieuwe kansen aandienen. Bij het bestuur ligt de vraag nog open of het klooster behouden moet blijven en een rol kan vervullen op het vlak van zorg, zorgwonen, serviceflats e.d. dan wel een nieuwe kernversterkende ontwikkeling moet ondersteunen. De voorschriften laten alvast voldoende ruimte om de scholen en de parochiezaal, maar ook andere functies die kaderen in de zone voor gemeenschaps-voorzieningen kunnen uitbreiden. De uitbreiding bedraagt daarbij ruim 50% van de bestaande bebouwing (namelijk 6.850m<sup>2</sup> maximaal te bebouwen tegenover 4.000m<sup>2</sup> bestaand bebouwd). Er is tevens in een herbestemming voorzien van de bestaande drankencentrale (Brouwers Hof). Bedrijfs- en handelsactiviteiten kunnen in stand worden gehouden, wat inhoudt dat de activiteiten kunnen overgaan op een andere eigenaar. Pas als er geen activiteiten meer plaatsvinden op de site, meer bepaald indien het pand of het gebouw meer dan 1 jaar leegstaat, wordt de onderliggende bestemming als zone voor dienstverlening en gemeenschapsvoorzieningen van toepassing.

Binnen de zone is ter hoogte van de Herendaalbeek een zone voor landschapsparking voorzien. De zone betreft het optimaliseren en bundelen van bestaande parkeerzone binnen de schoolomgeving, de zone is gekoppeld aan de Herendaalbeek als landschapselement en zorgt voor het open houden van de beekverbinding dwars over de Dorpsstraat.

---

<sup>2</sup> CROW Verkeersgeneratie voorzieningen – 2008 wijkgebouw in overloopgebied/niet stedelijk

In het zuidelijke deel van de zone is in aansluiting met de school aan de overzijde van de kleinere beek een uitbreidingszone voor parking voorzien. Deze komt tegemoet aan een actuele behoefte. De zone functioneert momenteel als kiss & ride zone bij de school. Doelstelling is om naast een op- en afhaalstrook bij de school tevens een parking te voorzien voor het personeel en leerkrachten van de school als voor bezoekers bij het op- en afhalen van de kinderen. Voor de bosstrook die hiervoor gebruikt wordt, zal in compensatie worden voorzien. Doel is bij de aanleg van parkeerplaatsen, een meer groene uitwerking van de parking te realiseren, zodat de zone zich integreert in het aangrenzende bosgebied (buiten het RUP) enerzijds en de “zone voor waterloop, oeverontwikkeling en recreatief medegebruik” anderzijds. Het oprichten van nieuwe bebouwing is hier uitgesloten.

Gezien de aanwezigheid van een aanzienlijke groenzone (bosgebied) grenzend aan de site en onderdeel van dezelfde eigendomsstructuur (voormalig park van de zusters), wordt er geen groenpercentage verplicht in de voorschriften. Het verhardingspercentage van de niet bebouwde zone wordt vastgelegd op maximum 80%. De groenzone buiten het plangebied is onderdeel van dezelfde functionele eenheid ter ondersteuning van de gemeenschapsvoorziening.

### ***Uitbouw Centrumas dorpskern***

Door het uitbouwen en benoemen van de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en de mogelijke ontwikkelingen krijgt de centrumas tussen Dorpsstraat en Gellenberg vorm. In het zuidelijk deel van de centrumas ligt de nadruk op onderwijs en educatie in de vorm van de uitbouw van de schoolomgevingen. De kloostersite krijgt een gemengde ontwikkeling waarbij naast gemeenschapsvoorzieningen ook kernversterkende functies mogelijk zijn, het klooster zelf is als merkwaardig gebouw te behouden. Rond Dorpskring is er verdichting mogelijk mits aandacht voor de erfgoedwaarde van een aantal historische panden. Ter hoogte van het gemeentehuis worden voorzieningen rond sport, cultuur en algemene voorzieningen (diensten, politie, ...) verder uitgebouwd. De centrumas wordt versterkt door twee parkeer-zones. De zone zuid is een optimaliseren van bestaande verharding binnen de schoolomgeving, de zone is gekoppeld aan de Herendaalbeek als landschapselement en zorgt voor het open houden van de beekverbinding dwars over de Dorpsstraat. De zone noord betreft een nieuwe parking die landschappelijk wordt geïntegreerd ter hoogte van het gemeentehuis. Hier zorgt de parking voor een doorkijk op het heuvelend landschap ten westen van de kern. Beide parkings ondersteunen het functioneren van de centrumas.

Aansluitend aan de zone zuid Dorpsstraat is in overeenstemming met de doorgang van de Herendaalbeek als landschapselement en gelet op de overstromingsgevoeligheid van de plek, het bouwprofiel teruggebracht van zone voor meergezinswoningen (art. 4) naar zone voor eengezinswoningen (art. 5). Dit maakt dat de gronddruk in de omgeving van de beek niet verder zal verhogen en de bebouwing en verhardingen behouden blijven zoals in de actuele situatie. Om het profiel van de Dorpsstraat hier meer ruimte te geven is gekozen voor het instellen van een achteruitbouwstrook van 5m. Dit maakt dat bij het slopen van de bestaande gebouwen de nieuwe woningen achteruit worden geplaatst ten aanzien van de rooilijn, waardoor een voortuinstrook of een ruimer openbaar domein ontstaat.

## **6.2.4 Uitbouw nieuwe centrale parking Gellenberg**

In de kern Lubbeek blijkt er een probleem te zijn met wildparkeren op de stoep en fietspaden, ondanks de ruime parking voor de kerk. Daarenboven zijn er onvoldoende parkeerplaatsen t.h.v. de halte van de snelbussen van de Lijn richting Leuven.

Op dit ogenblik is er een parkeercapaciteit van 272 plaatsen. Hiervan is het merendeel van de voorzieningen, namelijk 207 parkeerplaatsen gesitueerd t.h.v. de cluster rond het gemeentehuis en de overige 65 parkeerplaatsen zijn verspreid aanwezig t.h.v. de dorpskring.

In kader van het RUP werd de parkeerbehoefte op de gemeentelijke site en het dorpscentrum berekend. Voor het gebruik van de snelbussen zijn er geen cijfers voorhanden.

Volgende berekening van de parkeerbehoefte op de **gemeentelijke site** wordt gemaakt:

<i>Type</i>	<i>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Parkeernorm<sup>3</sup></i>	<i>parkeerbehoefte</i>
Sporthal	2.800	1,7 – 2,2 per 100m <sup>2</sup>	48 - 62
Sportvelden	39.223	13 – 27 per ha	51 - 105
Feestzaal	784	2 – 4 per 100m <sup>2</sup>	31 - 54
Dienstverlening (politie & gemeentehuis)	1.294	2,3 – 2,5 per 100m <sup>2</sup>	30 - 32
<b>Totaal</b>			<b><u>160 - 253</u></b>

De verschillende voorzieningen in een dorpscentrum zelf (oppervlakte +/- 2.325m<sup>2</sup>) zorgen voor een behoefte van 69 tot 105 parkeerplaatsen (norm van 3 tot 4,5 per 100m<sup>2</sup>). De supermarkt werd hier niet in opgenomen omdat deze over een eigen parking beschikt.

De activiteiten van de gemeenschapscluster rond Gellenberg zorgt voor een behoefte van 160 tot 253 parkeerplaatsen. Op basis van deze gegevens kunnen we concluderen dat de parkeerbehoefte op een piekmoment (som van alle hoogste waarden) 358 parkeerplaatsen bedraagt, terwijl er momenteel een capaciteit van 272 P is, wat een tekort van 86 parkeerplaatsen betekent. De behoefte aan parkeerplaatsen zal in de toekomst nog toenemen, gezien een deel van de bestaande parkeerplaatsen via het RUP wordt ingenomen voor de herinrichting van het dorpsplein en conform de voorschriften de gemeentelijke cluster verder kan uitbreiden. De parking rond het gemeenschapscentrum Gellenberg zelf wordt naar de toekomst toe afgebouwd. De hoofdontsluiting blijft daarbij gericht op Gellenberg, de uitrit naar de Broekstraat is bedoeld als secundaire ontsluiting met een beperkte verkeersafwikkeling in functie van het parkeren van gemeentepersoneel en voor hulpdiensten (en noodontsluiting bij calamiteiten).

Om verkeersconflicten en parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen voorziet het RUP daarom ruimte voor een nieuwe centrumparking in de kern. Ter hoogte van de gemeentelijke site aan Gellenberg, worden twee bijkomende parkings voorzien met aandacht voor landschappelijke integratie. De maximale capaciteit van de parkings samen bedraagt 193 plaatsen, deze kunnen conform de voorschriften gefaseerd worden ontwikkeld (huidige agrarische functie kan worden behouden). Deze parkings hebben tot doel:

- Het opvangen van de parkeerbehoefte op de gemeentelijke site zelf op piekmomenten (er is op dit moment reeds een tekort als diverse activiteiten worden georganiseerd);
- Het opvangen van de parkeerbehoefte voor het handelscentrum (Dorpskring) die mogelijk ontstaat bij de herinrichting van de Dorpskring als verblijfplaats met horecaterrassen;
- Parkeerruimte voor gebruikers van de snelbusdienst naar Leuven (park and ride).
- Verplaatsen van het parkeren naar het noorden van het centrum om zo het centrumplein te ontlasten.

De ligging van de parking tegenover het gemeentehuis is van strategisch belang. Enerzijds worden op deze plaats de meeste voorzieningen binnen de kern geconcentreerd en is er op piekmomenten een grote nood aan parking (bv. samenloop van activiteiten in de sporthal en het cultureel centrum). Anderzijds wordt op deze wijze een belangrijke landschappelijke vista naar het tegenoverliggende openruimtegebied open gehouden. De parking voorkomt immers dat er op deze plaats gebouwd wordt. Een groene inrichting van de parking wil een landschappelijke integratie nastreven.

<sup>3</sup> CROW – verkeersgeneratie voorzieningen 2008

## 6.2.5 *Inname van herbevestigd agrarisch gebied*

Een aantal bedrijfsgebouwen die achter de woningen zijn opgetrokken, zijn in herbevestigd agrarisch gebied gelegen. Deze werden in het RUP opgenomen om een oplossing te bieden voor de zonevreemdheid. Tevens wenst de gemeente aansluitend met de gemeentelijke voorzieningencluster een centumparking te realiseren, deze is voor een stuk eveneens in herbevestigd agrarisch gebied gelegen in aansluiting met de bedrijven.

Conform de omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen bij de verantwoording:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.
  - Het gaat hier om lokale ambachtelijke bedrijven en detailhandel die verweven zijn met de woonfunctie in de kern. De leefbaarheid van deze bedrijven is verbonden met hun huidige locatie, herlocaliseren zou mogelijk de doodsteek betekenen van deze bedrijven.
  - Aansluitend met de zuidelijk gelegen bedrijven en tegenover de gemeentelijke site is een strook effectief agrarisch gebied ingenomen ter realisatie van een parking (zie figuur 3). De behoefte aan deze centumparking werd hierboven reeds aangetoond, de ligging nabij de voorzieningencluster van de gemeente is essentieel voor het functioneren ervan.
2. onderzoek naar de impact op de ruimtelijke functionele samenhang van de agrarische structuur;
  - De afbakening van het RUP is gemaakt op de perceelsgrenzen, enkel de delen die effectief door de bedrijven worden gebruikt zijn opgenomen. De impact op de agrarische structuur blijft dus beperkt.



*Figuur 3 bedrijven gelegen in het hag (gele overdruk)*

- De strook voor de realisatie van de parking sluit ook aan bij de bestaande bedrijven (en een bestaande tuinzone ten noorden ervan) waardoor de agrarische structuur maar zeer beperkt wordt aangetast.
3. onderzoek naar mogelijk flankerende maatregelen voor de landbouw.
- Aangezien het hier om een beperkte oppervlakte (1,1ha) en het voor het overgrote deel over gronden gaat die reeds decennia lang in gebruik zijn door bedrijven, wordt een planologische ruil niet nodig geacht. Bovendien wordt in het RUP een agrarisch gebied ter grootte van 2,6 ha herbevestigd als bouwvrij agrarisch gebied (niet in het HAG gelegen).

### **6.2.6 *Uitbouw natuurwaarden***

Conform de visie van het gewestplan is langs de Herendaal beek een ruime zone (variërend van 20m tot 30m) voorzien voor de waterloop, oeverontwikkeling en recreatief medegebruik. Deze zone is voldoende ruim om de voorgenomen functies natuur, wateropvang en recreatieve route voor fietsers en voetgangers te verzoenen. De zone sluit aan op het profiel van de Uilekotstraat, zodat hier ruimte is om eventuele maatregelen te nemen inzake erosieproblematiek in de beekvallei, beter nog zou het zijn om maatregelen te nemen ter hoogte van de Herendaalstraat, dit is evenwel buiten het plangebied gelegen.

### **6.3 *Op te heffen verkavelingen***

Alle verkavelingen of delen van verkavelingen worden opgeheven voor zover zij binnen het plangebied zijn gelegen. De voorschriften van het RUP treden in de plaats. Het betreft de volgende verkavelingen :

VK19651049

VK19661057

VK19671069

VK19721117

VK19751136

VK19751143

VK19761139

VK19761155

VK197708

VK198209

VK198512

VK198613

VK199514

VK200718 (wijziging van VK19671069 met bijkomend perceel)

VK200217 (gewijzigd door VK200449 en 200658)

VK200243 (gewijzigd door VK2000346 en 200618)

VK200562

VK20005

VK19691086  
VK199742 (gewijzigd door VK200336 en VK201033)  
VK199517  
VK19691093 (gewijzigd door VK200953)  
VK199711 (gewijzigd door VK201058)  
VK19681080  
VK19691090 (gewijzigd door VK197826, VK197948, VK199216 en VK200925)  
VK 19661055  
VK200932

## 6.4 **Op te heffen voorschriften**

Volgende voorschriften worden opgeheven:

### ***BPA Dorpsplein en omgeving***

- Openbare wegeis: Deze zone heeft als hoofdbestemming het motorisch en niet motorisch verkeer, alsmede alle complementaire functies als parkeren en dergelijke;
- Zone voor open en halfopen bebouwing:  
Hoofdbestemming: eengezinswoningen met landelijk karakter gekoppeld of alleenstaand met max. 2 bouwlagen. Garages mogen in groepsverband tussen de woningen verwerkt worden, zodanig dat ze een harmonisch geheel vormen.  
Nevenbestemming: dienstverlening klein handel, ambachtelijke activiteit of horeca-activiteit;
- Zone voor open bebouwing;  
Hoofdbestemming: alleenstaande woningen voor één gezin of alleenstaanden.  
nevenbestemming: enkel de uitoefening van vrije beroepen is toegelaten.  
Langs de Gellenbergstraat is als nevenbestemming, dienstverlening, kleinhandel, ambachtelijke activiteit of horeca-activiteit toegelaten.
- Zone voor achteruitbouw:  
In deze zone zijn enkel siertuinen toegelaten, alsmede de strikt nodige verhardingen voor de toegangen naar de voordeuren en eventuele garage. Gebouwen of andere constructies zijn onder geen enkele voorwaarde toegelaten.  
De ingangen en inritten voor garages mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (trottoir) aangebracht worden.
- Zone voor koeren en hovingen:  
In deze zone zijn enkel private tuinen toegelaten.  
het oprichten van kleine serres, bergplaatsen voor gereedschappen worden toegestaan voor zover aan onderstaande voorschriften wordt voldaan, één gebouw per perceel.  
Per kopgebouw of alleenstaande woning is één afzonderlijk gebouw met bestemming garage of bergplaats toegelaten.

- Zone voor openbaar nut:  
Zone bestemd voor gebouwen met als hoofdbestemming een openbare, publieke of sociale functie, gemeentehuis, sporthal enz... De huidige bestemming in deze zone kan behouden blijven.
- Zone voor sport, spel en recreatie:  
Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van sport- en speelterreinen en groenaanleg, met inbegrip van de accommodatie in verband met de sportactiviteiten.
- Parkzone:  
Deze zone dient zodanig ingericht te worden dat ze haar sociale functie kan vervullen, in casu de functie van passieve recreatie. De aanplanting en het onderhoud van afwisselend hoog- en laagstammig groen is verplicht. Max. 20% van deze zone mag verhard worden (paden e.d.).

### **Gewestplan**

- Agrarische gebieden  
De *agrarische gebieden* zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.
- Bosgebieden  
De *bosgebieden* zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.
- Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden  
De *landschappelijke waardevolle gebieden* zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.
- Parkgebieden  
De *parkgebieden* moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.
- Woongebieden  
De *woongebieden* zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Woongebieden met landelijk karakter  
de *woongebieden met een landelijk karakter* zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- Woonuitbreidingsgebieden  
De *woonuitbreidingsgebieden* zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

## 6.5 *Ruimteboekhouding*

In onderstaande tabel zijn de oppervlaktewijzigingen naar categorie van gebiedsaanduiding weergegeven:

<b>Categorie van gebiedsaanduiding</b>	<b>BPA Dorpsplein en omgeving / gewestplan</b>	<b>RUP Dorpskern Lubbeek (m<sup>2</sup>)</b>
Wonen	478 356	398 223
Natuur		
Bos	12 264	
Overig groen	82 572	82 610
Recreatie	30 180	39 223
Landbouw	37 950	26 729
Gemeenschapsvoorzieningen	21 213	55 326
Lijninfrastructuur	3 787	64 211
<b>Totaal</b>	<b>666322</b>	<b>666322</b>



## 6.6 Planbaten – planschade – compensatie

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

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen	
<b>Planbaten</b>	Van categorie 'overig groen, bos, reservaat of natuur' naar categorie 'wonen'	24066H0114/00P000	24066E0087/00K000
		24066H0115/00A000	24066E0090/00S000
		24066H0111/00D000	24066E0090/00P000
		24066H0114/00M000	24066E0090/00R000
		24066H0116/00A000	24066E0090/00D002
		24066H0114/00R000	24066E0061/00B000
		24066H0114/00N000	24066E0096/00Y000
		24066F0060/00M002	24066E0090/00V000
		24066F0033/00M002	24066E0093/00R002
		24066F0060/00N002	24066E0062/00E000
		24066F0071/00D000	24066E0079/00B000
		24066F0024/00L000	24066E0087/00N002
		24066E0062/00F000	24066E0087/00P002
		24066E0090/00T000	24066E0063/00A000
		24066E0062/00G000	24066E0086/00G002
		24066E0090/00N000	24066E0090/00A002
			Van categorie 'overig groen, bos, reservaat of natuur' naar categorie 'recreatie'
24066H0118/00L000	24066H0114/00M000		
24066H0114/00P000	24066H0116/00A000		
24066H0120/00B000	24066H0119/00Z000		
24066H0118/00H000	24066H0114/00N000		
24066H0119/00V000			
	Van categorie 'landbouw' naar categorie 'wonen'	24066C0349/00N000	24066C0346/00N000
		24066C0328/00X000	24066C0340/00V000
		24066C0341/00B002	24066C0343/00E000
		24066C0341/00A002	24066C0334/00C002
		24066C0341/00C002	24066C0346/00V000
		24066C0341/00D002	24066C0348/00F000
		24066C0351/00W002	24066C0342/00W000
<b>Planschade</b>	Van categorie 'wonen' naar categorie 'gemeenschapsvoorzieningen'	24066F0010/00K000	24066F0024/00M000
		24066F0052/00R000	24066F0021/00E000
		24066F0055/00M000	24066F0049/00C002
		24066F0100/00W000	24066F0051/00K000
		24066F0011/00A000	24066F0010/00L000
		24066F0033/00M002	24066F0031/00E000
		24066F0050/00W000	24066F0047/00P000

		24066F0033/00S002	24066F0100/00Y000
	Van categorie 'gemeenschapsvoorzieningen' naar categorie 'overig groen, bos, reservaat of natuur'	24066H0133/00L003 24066H0127/00D002	24066H0124/00D002
	Van categorie 'wonen' naar categorie 'overig groen, bos, reservaat of natuur'	24066H0157/00S004 24066H0127/00C002 24066H0133/00D003 24066H0158/00F002 24066F0055/00M000 24066F0049/00D002 24066F0050/00T000 24066F0415/00M000 24066F0410/00Y004 24066F0049/00W000 24066F0410/00K004 24066F0047/00P000 24066E0083/00H000 24066E0078/00H000 24066E0077/00A000	24066E0081/00D000 24066E0084/00K000 24066E0061/00B000 24066E0058/00H000 24066E0059/00B000 24066E0083/02_000 24066E0096/00Y000 24066E0059/00F000 24066E0095/00S002 24066E0079/00B000 24066E0095/00P002 24066E0086/00G002 24066C0342/00R000 24066C0343/00E000 24066C0343/00C000
<b>Compensatie</b>	Van categorie 'landbouw' naar categorie 'overig groen, bos, reservaat of natuur'	24066H0157/00S004 24066H0172/00P000 24066H0157/00T004 24066H0158/00E002	24066H0164/00F000 24066H0158/00F002 24066C0343/00E000

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

*Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc...*

*(MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “*

# 7 *Bijlagen*

---

**Bijlage 1: fotoreportage**

**Bijlage 2: kaartenbundel**

*kaart 1*            *topografische kaart*

*kaart 2*            *orthofoto*

***Bijlage 3: Advies dienst Veiligheidsrapportage***

***Bijlage 4: Advies dienst MER***

## ***Bijlage 1 fotoreportage***

---

### **1 Gemeentelijke voorzieningencluster**



Gemeentehuis met ingerichte tuin en parkeerplaatsen.



Politiegebouw



Sporthal met voorliggende parking



Nutsgebouwen bij de sportvelden

## 2 Dorpskring



Kerk met achtergelegen monument



Kloostersite ten zuiden van het kerkhof



Woningen met voornamelijk handelsfuncties op het gelijkvloers



Meergezinswoningen met diensten op het gelijkvloers ten westen van de kerk



Herenhuis opgenomen in de inventaris VIOE



Aaneengesloten bebouwing

### 3 *Opvallende gebouwen nabij het centrum*



Het universitair ziekenhuis – campus Lubbeek



Bijgebouwde hedendaagse inkom



Schoolgebouw aan de Dorpsstraat



Schoolgebouwen aan de Heurbeek



Oude pastorie, huidige bibliotheek (beschermd monument)



Privéwoning met restanten windmolen

## 4 Open ruimte en groen



Doorsteek van sportcentrum naar de Slabbaertstraat – fragment agrarisch gebruik



Recreatieterreinen



Herendaalbeek



Grasveld aan de pastorie



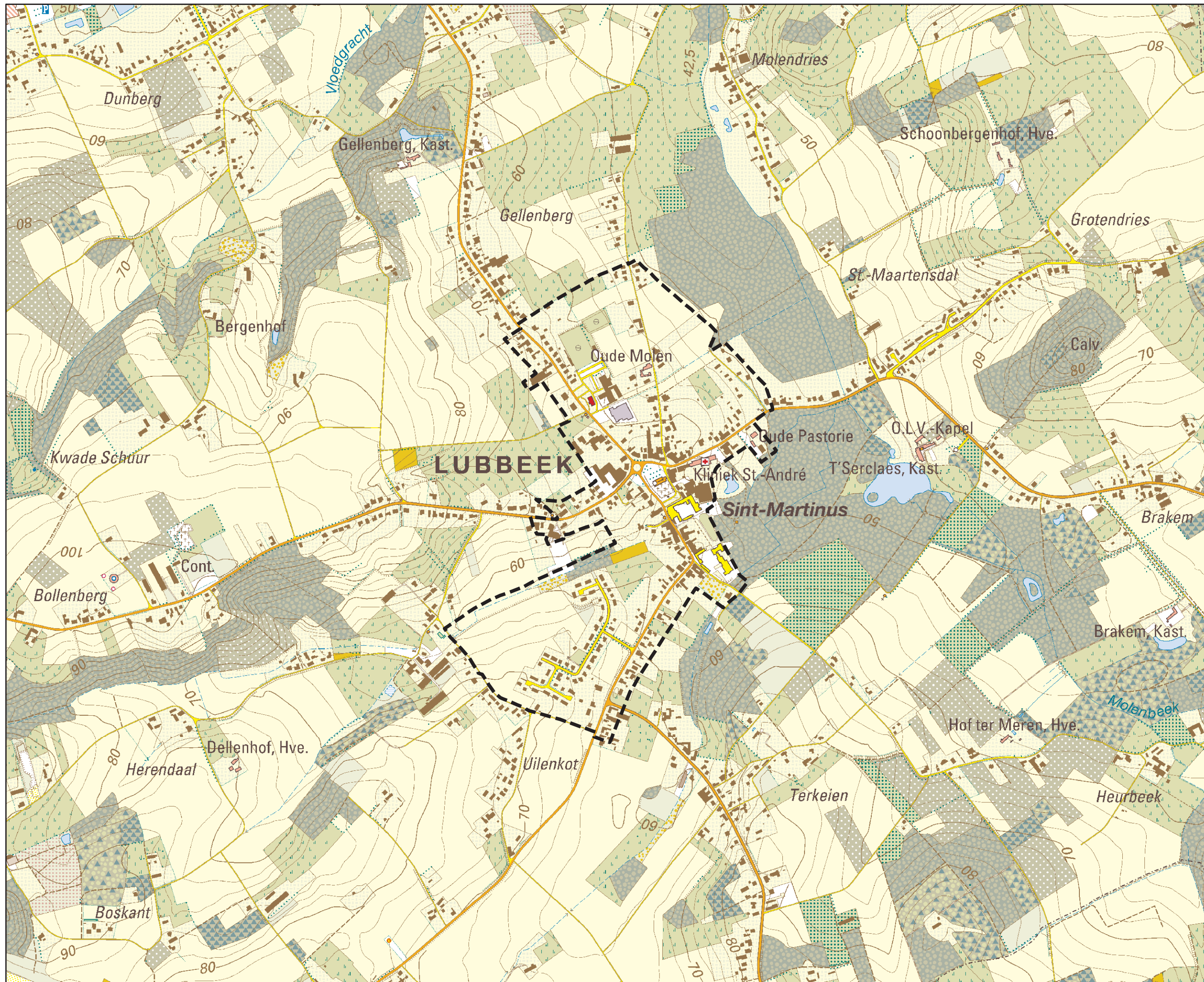
Landschap rondom de kern



Landschap rondom de kern

Legende

contour



Schaal: 1:10.000

Document: 205725 ortho

Datum: januari 2012

Formaat: A3



Orhtofoto

Legende

 contour



Schaal: 1:5.000

Document: 205725 ortho

Datum: januari 2012

Formaat: A3



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25  
seveso@vlaanderen.be

Gemeente Lubbeek  
Gellenberg 16  
3210 Lubbeek

**uw bericht van**  
06/10/2011

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
AMNE/VR/KI/2011/  
RUP 11/285

**bijlagen**

/

**vragen naar / e-mail**

**telefoonnr.**

**Datum**  
17/10/2011

Karola Imbrechts  
Karola.imbrechts@ine.vlaanderen.be

02/553 02 16

**Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP "Dorpskern Lubbeek" te Lubbeek**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het voorliggende RUP beoogt de afbakening van de dorpskern en het onderzoek naar de mogelijkheden tot verdichting.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn,
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden (nl. gebieden met woonfunctie, gebieden met kwetsbare locaties, door het publiek bezochte gebouwen en gebieden) gepland zijn,
- volgens de gegevens van de dienst VR geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn binnen een perimeter van 2 km van het plangebied

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Voor het afdelinghoofd,  
Afwezig

Ann Theunissen

---

<sup>4</sup> Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

**AANGETEKEND**

College van Burgemeester en  
 Schepenen van Lubbeek  
 Gellenberg 16  
 3210 LUBBEEK

**uw bericht van**  
 12 juli 2011 (AnteaGroup)

**uw kenmerk**  
 2057420003/avb

**ons kenmerk**  
 LNE/MER/OHPL1060/11/

**bijlagen**  
 /

**vragen naar / e-mail**  
 Pascal Van Ghelue  
[Pascal.vanghelue@lne.vlaanderen.be](mailto:Pascal.vanghelue@lne.vlaanderen.be)

**telefoonnummer**  
 02/553 80 76

**Datum**

**08 AUG. 2011**

**Betreft :** Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Dorpskern Lubbeek  
 Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals  
 aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse  
 Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's  
 ("PlanMER-besluit")

**Beslissing**

Geachte,

Het studie bureau AnteaGroup heeft in uw opdracht ons op 15 juli 2011 voor het gemeentelijk RUP  
 "Dorpskern Lubbeek" te Lubbeek in overeenstemming met artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet  
 het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over het al  
 dan niet opmaken van een plan-MER. Uw dossier is onder het nummer OHPL1060 bij de administratie  
 behandeld.

Zoals in de screeningsnota (i.e. het "verzoek tot raadpleging") aangegeven, is het voorliggend RUP  
 niet van rechtswege plan-MER-plichtig en komt het dus in aanmerking voor een "onderzoek tot  
 milieueffectrapportage".

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante  
 milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar  
 een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van  
 adviesinstanties.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het  
 uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn.  
 Wel hebben een aantal adviesinstanties aandachtspunten geformuleerd waarmee rekening gehouden  
 kan worden in het verdere verloop van de RUP-procedure:

- De zone voor waterlopen langs de Herendaalbeek wordt voldoende ruim genomen zodat  
 deze kan functioneren als ecologische verbinding tussen het westelijk en oostelijkdeel van  
 het Habitatrictlijengebied (zie advies ANB).
- Aanwezig waardevol onroerend erfgoed kan best in het plan een zekere vorm van  
 bescherming geven worden (zie advies Onroerend erfgoed).
- Voldoende aandacht hebben voor de oppervlaktewaterhuishouding en de  
 overstromingsproblematiek (zie advies VMM).
- Aangezien zones rond het plangebied erosiegevoelig zijn (zie advies VMM) dient er zorg  
 voor gedragen te worden dat binnen dit plan geen "harde" infrastructuur (zoals  
 woongebieden, woonprojecten, ...) gesitueerd worden binnen zones waar mogelijke  
 sedimentatie kan optreden.

**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek via [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) raadpleegbaar zijn.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer: [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Ann Theunissen  
Diensthoofd

Cc: Anteagroup, t.a.v. de heer Cedric Vervaet, Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen