



ADVIES GECORORAAD VAN 12/11/2020

RUP 'Kernversterking Lubbeek': advies over start- en procesnota

Aanwezige personen :

André Collaer( voorzitter ), Jan Vanbrusselt, Carine Cappelle, Filine Declerck, Katleen Van de Werf, Paul Verheyden, Marc Bracquiné, Eddy Lalou, Patrick Donnay, Hugo Schrevens, Geert Sempels.

**stemgerechtigde leden;**

Roger Van Horenbeek  
**secretaris**

**Feiten en context**

De gemeente Lubbeek is gestart met de opmaak van het Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kernversterking Lubbeek'.

Het RUP "Kernversterking Lubbeek" bestaat uit drie onderdelen en heeft als doel:

**1. Om te zetten woongebied**

In dit deel wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd voor een aantal percelen gelegen te Linden en Pellenberg. Het gaat om groen- en recreatiezone in eigendom van de gemeente die echter nog een woonbestemming hebben volgens het gewestplan:

- Te Linden tussen de Nachtegalenstraat en Kerkdreef, (deels voetbalterrein, deels speelruimte voor kinderen /skateramp);
- Te Linden aan de Minnezang (in gebruik als buurtgroen "Minnezangbos");
- Te Pellenberg aan de Lostraat (in gebruik als voetbalterrein).

Deze percelen krijgen een nieuwe bestemming die overeenkomt met hun gebruik.

**2. Zone voor kernversterking**

Door het behoud van bestaande groen- en recreatiezones zoals hierboven aangegeven, kan elders in de gemeente onmiddellijk aansluitend bij het hoofddorp woongebied bij gecreëerd worden. Via zoeklocaties aansluitend aan het bestaand, goedgekeurd RUP 'Dorpskern Lubbeek' werd de best mogelijke locatie uitgekozen.

**3. Compensatie inname Herbevestigd Agrarisch Gebied**

Ter compensatie van de inname van herbevestigd agrarisch gebied voor de woonontwikkeling aansluitend bij het hoofddorp, worden 4 deelgebieden met een zonevreemd maar effectief agrarisch gebruik opgenomen ter herbestemming naar landbouw. Het gaat hier telkens om een actief landbouwgebruik.

Er loopt een raadplegingsronde over de proces- en startnota (van 15/09/2020 tot en met 14/11/2020). Een infomoment (digitaal verlopen) heeft plaatsgevonden op 20/10/2020. Binnen de raadplegingsronde wordt er een advies van de gecororaad verwacht.

Aan alle leden van de gecororaad werd een afschrift bezorgd van procesnota en de startnota, alsook van de verkorte toelichting.

De voorzitter heeft de gecororaad samengeroepen op 01/10/2020 met als doel een eerste kennisname van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat wordt opgestart en anderzijds vanuit het wettelijk aspect, dat de raad vanaf de beginfase, namelijk vanaf de procesnota en startnota, bij de opmaak van dit RUP betrokken wordt.

Tijdens deze gecororaad werden al volgende bedenkingen gemaakt:

- Kan er aan dit RUP een woonbehoefte gekoppeld worden?
- Waarom aan kernversterking doen op de voorgestelde locatie? Regionet en het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant voorzien 'hoogdynamische woonkernen' in Lubbeek - Sint-Bernard en Linden. Bouwgrond wegnemen uit het centrum van Linden is dan toch geen goede optie?

Op 03/11/2020 bezorgde de voorzitter nog volgende opmerkingen aan het secretariaat:

Het perspectief om bouwgronden (eigendom van de gemeente) gelegen in deelgemeenten te verplaatsen naar een locatie aansluitend aan de dorpskern van Lubbeek:

In de huidige fase van Procesnota en startnota is het absoluut noodzakelijk dit gunstig te adviseren.

Dit niettegenstaande er nog verschillende punten en vragen een oplossing dienen te krijgen.

Zoals:

1. Is de locatie voor verplaatsing alleen aangewezen op de dorpskern van Lubbeek? Is het deelgebied Dolaagweg de meest aangewezen zone voor kernversterking?
2. Gezien het bouwgronden betreft, is het aangewezen een woonbehoeftestudie te laten uitvoeren voor de ganse gemeente (deelgemeenten).
3. Om te zetten woongebied Minnezangbos: in orde.  
Om te zetten woongebied voetbal Pellenberg: is het niet aangewezen dit gebied te behouden als kernversterking voor Pellenberg?  
Om te zetten woongebied Nachtegalenstraat: is het hier niet aangewezen dit gebied te ontwikkelen als beperkte kernversterking in combinatie met terreinen voor sport- en spelactiviteiten, park met wandelwegen, parking e.a.? Het huidige voetbalveld (modderveld) is absoluut geen meerwaarde in Linden dorp.
4. De zone voor compensatie inname zijn stuk voor stuk aangewezen gronden om te herbevestigen als agrarische gebieden.

Bij verdere uitwerking van het RUP dienen voornoemde punten onderzocht te worden.

In de huidige fase van procesnota en startnota kan het RUP Kernversterking Lubbeek gunstig geadviseerd worden.

Op het ogenblik dat een advies geformuleerd moest worden, was fysiek vergaderen in kader van COVID-19 uitgesloten. De voorzitter besliste om via mailverkeer een advies voor te bereiden en ter goedkeuring voor te leggen aan de leden.

In het kader daarvan werden nog opmerkingen ontvangen die in dit advies verwerkt worden:

- Er is duidelijk ook nood aan diepgaander onderzoek m.b.t. mobiliteitsimpact en de impact van de bebouwing op waterafvoer en erosie.
- Een meer onderbouwde motivatie gezien voor de keuze van zone 1, vermits zoekzone 2 WUG Bollenberg-Herendaal het meest positief uitkomt maar voornamelijk op basis van 1 argument

(7 eigenaars i.p.v. 3 in zoekzone 1) niet wordt weerhouden. Want alle positieve elementen van zone 1 m.b.t. de nabijheid van het centrum en de wandelafstand gelden evenzeer hier. Bijkomend sluit deze zone aan op de nieuwe ontwikkeling van de Hazeput ,de sociale woonwijk die gaat gebouwd worden.

- Behoud van het park Pinetum Ickx, in het projectgebied opgenomen.

### **Juridische gronden**

Artikel 2.2.18 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

**§ 2. Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over de startnota aan :**

1° het departement;

2° **de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;**

3° de deputatie van de provincie in kwestie;

4° de door de Vlaamse Regering aangewezen diensten;

5° als het plan grenst aan een andere gemeente, andere provincie, ander gewest of land of aanzienlijke effecten kan hebben op mens of milieu in een andere gemeente, een andere provincie, een ander gewest of land, wordt het advies van de betrokken gemeente, de betrokken provincie, het gewest of het land in kwestie gevraagd. Als het plan grenst aan of aanzienlijke effecten kan hebben op gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen, wordt het advies van de federale overheid gevraagd. Als een gemeente, een provincie, een land, een gewest, de federale overheid, een gemeente of een provincie, verzoekt om de startnota te bezorgen, wordt ook het advies gevraagd.

Het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen informeert de bevolking van de gemeente uiterlijk de eerste dag van die termijn over de inhoud van de startnota, raadpleegt de bevolking over de startnota gedurende dezelfde termijn, organiseert hierover ten minste één participatiemoment en maakt daarvan een verslag.

De reacties worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van de inspraak aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd. De wijze waarop reacties bezorgd kunnen worden, alsook de uiterste datum worden uitdrukkelijk vermeld in de informatie over de startnota. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage binnen een termijn van tien dagen na het afsluiten van de termijn.

### **BESLUIT:**

**Enig artikel.** De gecororaad beslist de proces- en startnota van het RUP 'kernversterking Lubbeek' GUNSTIG te adviseren mits er op de hiernavolgende punten en vragen nog een oplossing wordt gegeven:


- Is de locatie voor verplaatsing alleen aangewezen op de dorpskern van Lubbeek? Is het deelgebied Dolaagweg de meest aangewezen zone voor kernversterking?
- Gezien het bouwgronden betreft, is het aangewezen een woonbehoeftestudie te laten uitvoeren voor de ganse gemeente (deelgemeenten).
- Om te zetten woongebied Minnezangbos: in orde.
- Om te zetten woongebied Voetbal Pellenberg: is het niet aangewezen dit gebied te behouden als kernversterking voor Pellenberg?

- Om te zetten woongebied Nachtegalenstraat: is het hier niet aangewezen dit gebied te ontwikkelen als beperkte kernversterking in combinatie met terreinen voor sport- en spelactiviteiten, park met wandelwegen, parking e.a.? Het huidige voetbalveld (modderveld) is absoluut geen meerwaarde in Linden dorp.
- De zone voor compensatie inname zijn stuk voor stuk aangewezen gronden om te herbevestigen als agrarische gebieden.
- Er is duidelijk ook nood aan diepgaander onderzoek m.b.t. mobiliteitsimpact en de impact van de bebouwing op waterafvoer en erosie.
- Een meer onderbouwde motivatie gezien voor de keuze van zone 1, vermits zoekzone 2 WUG Bollenberg-Herendaal het meest positief uitkomt maar voornamelijk op basis van 1 argument (7 eigenaars i.p.v. 3 in zoekzone 1) niet wordt weerhouden. Want alle positieve elementen van zone 1 m.b.t. de nabijheid van het centrum en de wandelafstand gelden evenzeer hier. Bijkomend sluit deze zone aan op de nieuwe ontwikkeling van de Hazeput ,de sociale woonwijk die gaat gebouwd worden.
- Behoud van het park Pinetum Ickx, in het projectgebied opgenomen.

De secretaris

  
Roger Van Horenbeek

De voorzitter

  
André Collaer