

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GECORO-RAAD VAN 02/02/2006

Aanwezige leden :

Carine Boeckx, Voorzitter

Hilda Tommelein, Carine Cornelis, Koen Sempels, Edgard Van Kelecom, Jos Theys, de stemgerechtigde leden.

Roger Van Horenbeek, de secretaris.

Advies GECORO-raad over het voorontwerp 'Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan'

Gelet op het schrijven van het schepencollege d.d. 24/10/2005, houdende het verzoek advies uit te brengen aangaande het voorontwerp 'Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan - versie c';

Overwegende dat aan de gecororaad de volgende documenten werden bezorgd :

- de voorontwerpbundel ' Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan- versie c' -gedateerd september 2005 en een kaartenbundel gedateerd september 2005;

Overwegende dat de GECORO als stuurgroep fungeert in het gemeentelijk structuurplanningsproces; dat de GECORO een formeel advies geeft op het voorontwerp van het structuurplan alvorens het structuurplan voorlopig aanvaard wordt door de gemeenteraad;

Gelet op de besprekingsverslagen van de GECORO omtrent het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan ;

- op 22/11/2001 : algemene informatie omtrent structuurplanning en rol van de GECORO in dit proces, na een voorafgaandelijke toelichting van de ontwerper;
- op 20/12/2001 : de visie op de ruimtelijke ordening binnen de gemeente van de maatschappelijke geledingen die vertegenwoordigd zijn in GECORO;
- op 05/11/2002 : de startnota, na voorafgaandelijke toelichting van de ontwerper;
- op 08/12/2003 : de deelstudie 'onbebouwde ruimte', na voorafgaandelijke toelichting van de ontwerper;
- op 13/05/2004 : de deelstudie 'bebouwde ruimte', na voorafgaandelijke toelichting van de ontwerper;

Overwegende dat de ontwerper een toelichting heeft gegeven over het voorliggend voorontwerp ' Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan - versie c ' op 01/12/2005;

Gelet op de bepalingen van artikel 13 en 14 van het huishoudelijk reglement van de GECORO;

BESLUIT :

Art.1 :

Algemeen kan gesteld worden dat in het voorontwerp ' GRS' een goede inventaris en beschrijving van de huidige toestand wordt weergegeven, onderverdeeld in duidelijke structuren, en met uitschijning deze toestand te willen bevestigen en continueren, doch wel met een gebrek aan visie of een visie die onvoldoende is uitgewerkt en gemotiveerd.

Art.2 :

Met betrekking tot het **informatief gedeelte** is het wenselijk een lijst toe te voegen met vlareboactiviteiten (bv. oude stortplaatsen en winningen).

Art.3 :

De raadsleden kunnen instemmen met de doelstellingen die worden vooropgesteld in het **richtinggevend gedeelte** o.m.

- door te voorzien in een bijkomend woonaanbod (aansnijding van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Hazeput/Uilekot);
- door uitbreiding van de ruimte aan bedrijvigheid aansluitend aan de bestaande ambachtelijke zone St.Maartensberg;
- Herlokalisatie van de sportterreinen en school in Pellenberg;
- Uitbreiding van het rustoord home Oase in Binkom.
- Kleinhandel langs de N2 te St. Bernard.

Art.4 :

De doelstellingen en visies vermeld in het richtinggevend gedeelte dienen evenwel beter uitgewerkt te worden in relatie tot hogere goedgekeurde planningsprocessen (i.c. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan).

Hiermee wordt bedoeld dat alle mogelijke ingrepen op de huidige situatie, conform het RSV en PRS, enkel en alleen kunnen gerealiseerd worden aansluitend bij het hoofddorp.

Een aansluiting bij het hoofddorp is evenwel niet gewenst en zelfs onmogelijk omwille van hetzij de historische ontwikkeling, hetzij de landschappelijke morfologische toestand, hetzij de mobiliteit. Dit houdt in dat bv. de uitbreiding van de ambachtelijke zone op huidige locatie te verantwoorden valt eerder dan een nieuwe locatie te zoeken aansluitend bij het hoofddorp. Hierdoor zou de leefbaarheid van het hoofddorp in gevaar gebracht worden door de verhoogde trafiek van zwaar vervoer en onaangepaste weginfrastructuur. Bovendien is de gemeentelijke overheid in tegenstelling tot hogere overheden het beste geplaatst om een zo'n geschikt mogelijk locatie op haar grondgebied aan te duiden.

Art. 5 :

De raadsleden wensen een aantal **opmerkingen** te maken waarvan zij vinden dat deze onvoldoende uitgewerkt zijn in het richtinggevend gedeelte van het GRS :

- Algemeen kan gesteld worden dat drievierde van het grondgebied gericht is op Leuven (enkel Binkom richt zich op Tienen) en de verbindingen tot Leuven zijn niet goed georganiseerd.

- Voor een gebied als Heide-Drogenhof met zowel een belangrijke agrarische structuur als een nederzettingsstructuur wordt weinig of geen visie weergegeven.

Zeker voor wat betreft mobiliteit is het gewenst dat de verbinding en relatie met het hoofddorp versterkt wordt. Dit kan d.m.v. fietsverbindingen (aanleg van fiets- en voetpaden langs de belangrijkste verkeersas) maar vooral door een beter uitgewerkt openbaar vervoersysteem.

Bovendien wordt in dit gebied een grote toename vastgesteld van zwaar verkeer als sluiptweg van en naar de gewestweg N 3, wat de leefbaarheid van de bebouwde kern van Heide-Drogenhof niet ten goede komt.

- Algemeen moet er een duidelijke visie uitgewerkt worden omtrent fiets- en voetgangersverbindingen langs de belangrijkste verkeersassen in de gemeente met mogelijke alternatieven.

- Dit geldt evenzeer voor de zware transporten, zowel langs de lokale verbindingswegen als de hoofdassen (vrnl. Tiensesteenweg N223).

- Bij het creëren van meer woongelegenheden in de woonkernen moet niet alleen gedacht worden aan meergezinswoningen met weinig woonentiteiten, maar ook aan ééngezinswoningen van verschillende grootte, m.a.w. rekening houdend met de huidige socio-demografische situatie.

- De inrichtingsschetsen van de woonkernen in Linden en Lubbeek zijn achterhaalde inrichtingsschetsen en worden beter vervangen door meer actuele.

- Met betrekking tot de inrichtingsschets rond de kerk te Linden moet dit bekeken worden vanuit een groter geheel waarbij ook de Gemeentestraat, Wolvendreef en Pastorijstraat betrokken wordt. Dit houdt in dat dit gebied niet kan aangewend worden als potentieel gebied voor bijkomende woongelegenheden in het kader van de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Leuven, m.a.w. Linden blijft een buitengebiedgemeente.

De urbanisatiedruk vanuit Leuven moet eerder afgebouwd dan gestimuleerd worden.

- Gezien de problematiek omtrent waterzuivering en aanverwante toestanden wordt vanuit de leden de vraag gesteld of het niet wenselijk is een aantal zones voor KWZI's op te nemen in het GRS.

- De visie die in het GRS wordt weergegeven voor de activiteiten op St. Bernard is een realistische visie als gevolg van de recente ontwikkelingen in dit gebied. Deze visie is weliswaar strijdig met de visies van hogere planningsprocessen (RSV en PRS) maar kan als suggestie meegegeven worden naar de hogere overheid toe.

- In de lijst met markante en culturele gebouwen ontbreekt de pastorie van Linden en aanpalende Raelbeekhoeve, die zich toch duidelijk en herkenbaar situeren binnen het bestaand dorpsbeeld.

- De visie omtrent de bestaande ontginningsplaatsen is onvoldoende uitgewerkt.
- Met betrekking tot de zonevreemde woningen kunnen de raadsleden zich vinden in de huidige wetgeving terzake.

Art. 6 :

Met betrekking tot de maatregelen en acties vermeld in het **richtinggevend en bindend gedeelte** benadrukken de leden dat de Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) voor Lubbeek, Linden, St. Bernard en Binkom moet bekeken worden vanuit een ruimer perspectief. De voorgestelde initiatieven hebben immers ook zijn invloed op de aansluitende structuren.

Voor Pellenberg is de visie al meer gedefinieerd maar kan nog aangevuld worden.

Art. 7 :

De opmerkingen en suggesties gemaakt door de vertegenwoordigers van de maatschappelijke geledingen worden als bijlage bij dit advies gevoegd :

1. KMO – raad -> nota (10 blz.)
2. Vzw natuurreservaten Oost-Brabant (2 blz)

Art. 8 :

De samenvatting van de gedetailleerde studie per deelgebied en besproken in de gecororaden van 12/01/2006 en 19/01/2006 worden als bijlage bij dit advies gevoegd :

1. deelgebied bebouwde valleirand (Lubbeek hoofddorp) (2blz).
2. deelgebied grootschalig open ruimte gebied (Pellenberg en St.Bernard) (1blz).
3. deelgebied kleinschalig landelijk weefsel (Binkom) (4 blz).
4. deelgebied stedelijk woonweefsel (Linden) (zie artikelen 5 en 6).

Art. 9 :

Als algemene opmerking wordt aan het gemeentebestuur de raad gegeven duidelijke prioriteiten te stellen naar volgorde van uitwerking van de actiepunten voor het opmaken van de RUP's, rekening houdend met de algemene visies binnen de verschillende deelgebieden.

Art. 10 :

Een afschrift van dit advies zal ter kennisgeving worden doorgezonden aan het schepencollege van Lubbeek.

De Secretaris,

Roger Van Horenbeek

De Voorzitster,

Carine Boeckx

Van: François Celis [FC@celis.be]
Verzonden: donderdag 1 december 2005 16:28
Aan: 'roger.vanhorenbeek@lubbeek.be'
Onderwerp: FW: voldoende ruimte verkrijgen voor ondernemingen en hun activiteiten

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: François Celis
Verzonden: donderdag 1 december 2005 16:25
Aan: 'stedenbouw@lubbeek.be'
Onderwerp: voldoende ruimte verkrijgen voor ondernemingen en hun activiteiten

Ter attentie van Roger Van Horenbeek

Kan je dit naar de gecororaad presenteren aub
François

NOTA

Zitting GECORO met betrekking GRSP Lubbeek **Ontbreken van voldoende ruimte voor bedrijven**

I. Relevante uitgangspunten

a) Niemand kan heden nog ontkennen dat het vrijmaken van voldoende ruimte voor ondernemingen en hun activiteiten primordiaal is teneinde welvaart in een streek/land te creëren en te behouden.

Dat zulks in relatie met de beschikbare ruimte en de andere aanwezige noden dient te gebeuren, wordt tevens algemeen aanvaard.

Het ruimtelijke luik van de economie werd in het verleden echter vaak stiefmoederlijk behandeld.

In Vlaanderen wordt, zeker wanneer we met Nederland vergelijken, nauwelijks een beleid gevoerd rond ruimtelijke economie, daar de meeste aandacht in ruimtelijke ordening uitging naar het milieu.

Wil Vlaanderen opnieuw een competitieve investeringsregio worden, dringt een dynamischer beleid rond bedrijventerreinen zich op.

Zulks wordt heden door alle bevoegde actoren onderkend.

De eindconclusies van het strategisch plan voor de ruimtelijke economie (SPRE), dat in opdracht van minister Van Mechelen door de professoren Peter Cabus en Wim Haverbeke werd opgesteld, in het licht van de gewaarwording van dit belang, ontkracht het waanbeeld dat Vlaanderen al te veel is volgebouwd met fabrieken.

Slechts 5% van de Vlaamse ruimte blijkt ingenomen te worden door industrie en ondernemingen. Bovendien zijn er de laatste jaren steeds minder bedrijventerreinen beschikbaar.

Nog volgens deze studie heeft Vlaanderen een tekort van 965 ha en 750 bestemde terreinen.

De vraag naar bedrijventerreinen neemt volgens het rapport, ondanks de recessie, ook niet af. Als er nieuwe bedrijventerreinen worden voorzien, nemen bedrijven ze snel in, en slechts 20% van de vraag tot 2017 naar bedrijventerreinen kan worden opgevangen door oude sites opnieuw in gebruik te nemen.

Een derde belangrijke conclusie uit het eindrapport is dan ook dat bedrijven een continu aanbod aan bedrijventerreinen vragen - een zogenaamde ijzeren voorraad voor een termijn van drie jaar. Het belang van zulk een ijzeren voorraad wordt heden ook aangegeven door de Vlaamse minister van Economie.

b) De provincie Vlaams-Brabant stelt in haar beleidsplan economie en middenstand 2001-2006 :

" De laatste jaren kampt men echter op verschillende plaatsen met een tekort aan geschikte terreinen voor de uitbouw van bedrijventerreinen."

En

" Uit reeds gedane studies in verband met de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen in de provincie Vlaams-Brabant kwam steeds opnieuw naar voor dat er een ernstig tekort is aan vestigingsmogelijkheden. Op het gewestplan is in de provincie Vlaams-Brabant 4394 ha aangeduid als bedrijventerrein. Hiervan is 3269 ha werkelijk ingenomen door bedrijven of infrastructuren. 1125 ha is dus niet ingenomen oppervlakte. Een deel hiervan is realiseerbaar op korte termijn (775 ha), een ander deel echter niet (350 ha).

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gaat men op zoek naar 1350 ha extra bedrijventerreinen in Vlaams-Brabant. Op het eerste gezicht is deze extra oppervlakte dus grotendeels voor handen (zie 775 ha realiseerbaar op korte termijn). Deze indruk is echter niet correct. De individuele percelen zijn elk apart immers niet steeds beschikbaar. Op een ander deel van de gronden kan de bedrijfsbestemming niet gerealiseerd worden omwille van problemen van politiek-bestuurlijke aard of omwille van infrastructurele problemen."

De Provincie stelt in deze optiek dat de grote vraag naar nieuwe vestigingsmogelijkheden, een enorme druk op de open ruimte veroorzaakt.

Naast een waarschuwing dat het gevaar van wildgroei en planologische wanorde acuut aanwezig is, geeft men aan dat:

" Het is dan ook duidelijk dat er inzake deze problemen van lokalisatie en bedrijfsvestiging nood is aan een regulerend ingrijpen van de overheid."

c) In het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kan onder andere volgende relevante aspect aangetroffen worden :

" Verzwakking van concentratie van economische activiteiten door versnippering van bedrijventerreinen

De versnippering van de economische activiteiten over 626 bestaande bedrijventerreinen (de terreinen van minder dan 5 ha en de particuliere bedrijventerreinen zijn niet meegeteld) leiden tot een verzwakking van de concentratie van economische activiteiten, tot een vermindering van potentiële ruimtelijke synergieën en schaalvoordelen, tot een verhoging van de aanleg- en onderhoudskosten van de nutsvoorzieningen en tot een toename van de goederenmobiliteit. Kleinere bedrijventerreinen veroorzaken ten opzichte van de oppervlakte nuttige bedrijfsruimte een grotere rest- en bufferruimte.

Reserve-ruimte op kleinere bedrijventerreinen is moeilijker beheerbaar. Het versnipperd aanbod aan bedrijventerreinen veroorzaakt ook een bijkomende behoefte aan ontsluitingsinfrastructuur. Het draagvlak voor het aanbieden van een degelijk openbaar of collectief vervoer is veelal beperkt wat op zijn beurt leidt tot een toename van de personenmobiliteit met de auto."

d) Het Provinciaal RSP geeft ook ontegensprekelijk aan dat er een onvoldoende aanbod bedrijventerreinen is.

" Onder meer door de ruimtelijke nabijheid van een economisch attractief Brussels Gewest, is de behoefte aan bedrijventerreinen groot. De behoefte aan bedrijventerreinen voor nieuwe bedrijven en voor de herlokalisatie en uitbreiding van bestaande bedrijven, kan niet opgevangen worden binnen het huidige aanbod. De relatie tussen vraag en aanbod met betrekking tot bedrijfsgronden ligt niet alleen op het kwantitatieve maar ook op het kwalitatieve vlak. Het aanbod blijkt in een aantal gevallen niet genoeg te zijn aangepast aan de kwalitatieve vraagaspecten. Steeds meer investeerders hechten belang aan het imago en aan de status van het terrein, aan de omgeving (groenvoorziening, onderhoud op en van het terrein...) en aan de aanwezigheid van bepaalde diensten (hotels...). Deze kwantitatieve en kwalitatieve aspecten maken dat er binnen Vlaams-Brabant een grote discrepantie op vlak van de grondprijs bestaat."

e) De kracht van de Gecoro ligt in haar initiatiefrecht, vandaar dat op basis aangehaalde vaststellingen op het domein van de bedrijventerreinen dit initiatiefrecht dient aangewend om enerzijds het tekort aan bedrijventerreinen aan te kaarten en anderzijds de in te kleuren terreinen zo

geschikt mogelijk te kiezen met het oog op een minimale impact gekoppeld aan een maximale oppervlakte, de aanwezigheid van voldoende buffering en vooruitziende verder te kijken dan enkele jaren.

II. Voorliggende ontwerp GRSP

De supra aangestipte elementen en beleidsovertuigingen dienen uiteraard te worden meegenomen in de beoordeling en bespreking van het voorliggende ontwerp.

1. Nieuwe vestigingen : eerste premisse

In het OGRSP staat te lezen :

“ Uitgaande van de normale bedrijfsdynamiek gedurende de laatste jaren aan de hand van de vergunningen en het feit dat niet alle bedrijven op een bedrijventerrein thuishoren, dient ruimte te worden voorzien voor ca. 15 nieuwe bedrijven.”

Vanzelfsprekend dient aangaande dit artificieel op basis van de vergunningen van de laatste jaren weerhouden aantal van 15 nieuwe bedrijven, met klem te worden gewezen op de hier zich voltrekkende kringredenering.

Het staat ontegensprekelijk vast dat de aanwezigheid van voldoende kwaliteit en kwantiteit bedrijfsgronden een directe correlatie vertoont met de zich vestigende bedrijven.

Zulks wordt tevens onderkend door de Vlaamse Minister van Economie, wiens kabinetchef stelde dat :

“ De ruimte is een schaars product dat de economie nodig heeft om ondernemingen aan te trekken én te behouden”.

Uiteraard kan niet akkoord worden gegaan met deze schattingen op basis van de afgeleverde vergunningen en dient herhaald dat het aanbod

ondernemingen aantrekt, vanzelfsprekend binnen de door de economische wetmatigheden gestelde grenzen.

Zodoende dient deze eerste premisse met betrekking tot de vereiste oppervlakte naar boven, eerder een **20-tal** te worden bijgesteld.

2. Nieuwe vestigingen : tweede premisse

De tweede premisse heeft betrekking op de per bedrijf toe te kennen oppervlakte:

" Om het lokaal karakter ervan te garanderen, wordt gerekend aan een maximumoppervlakte van 0,3 ha.

Zulks wordt tevens opgenomen in de beleidslijnen :

" - de oppervlakte van de bedrijven wordt beperkt tot een gemiddelde van 3000 m² per bedrijfsperceel zodat het lokaal niveau niet wordt overschreden. De grootte wordt op 3000 m³ gesteld gezien dit overeenkomt met de gemiddelde grootte van de bedrijven aanwezig op het bedrijventerrein"

Deze waarde werd schijnbaar bekomen op basis van de gemiddelde grootte van de bedrijven aanwezig op het bedrijventerrein.

Dienaangaande wordt verwezen naar de ambachtelijke zonde Sint-Maartensberg, zoals besproken op pagina 99 van het OGRSP, waar op 9,5 ha 17 bedrijven worden geherbergd hetgeen neerkomt op **0,56 ha per bedrijf**.

Zonder in een oeverloze vergelijking tussen verschillende zones te treden, dient te worden benadrukt dat het gemiddelde uitgangspunt van 0,3 ha per bedrijfsperceel veel te laag ligt en eerder dient gewezen in de richting van de hierboven aangegeven waarde.

3. Nieuwe vestigingen : conclusie

a) Op basis van beide bovenstaande premissen komt men op een totaal ten aanzien van nieuwe bedrijven :

“ Zo komt men op een totale eerste ruwe schatting van 4,5 ha.”

Gelet op de bespreking van deze uitgangspunten kan niet anders dan gesteld worden dat deze een stuk te laag liggen, zeker wanneer men wenst te voldoen aan de wens van de gemeente om de lokale dynamiek in de gemeente op te vangen en om voldoende lokale werkgelegenheid te creëren in de toekomst.

b) Ten aanzien van nieuwe vestigingen dient ook rekening te worden gehouden met de recent sterk verstrengde houding in hoofde van de bevoegde administraties aangaande de bufferzone **OP** het als industriegebied ingekleurde gebied.

Hierbij baseert men zich op artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De industriegebieden zijn namelijk bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone.

Aangaande deze bufferzone heeft de Raad van State reeds geoordeeld dat deze een andere functie bezit dan de rondom het industriegebied aangebrachte buffer.

Hierdoor ontstaat de noodzaak industriegebieden groter in te kleuren teneinde evenveel nuttig aan te wenden oppervlakte over te houden.

c) Tevens mag en kan heden, hetgeen ook door de Vlaamse minister van Economie en de eindconclusies van het strategisch plan voor de ruimtelijke economie (SPRE) wordt aangegeven, het belang van de zogenaamde ijzeren voorraad niet over het hoofd worden gezien.

Bedrijven hebben een continu aanbod aan bedrijventerreinen, een zogenaamde ijzeren voorraad voor een termijn van drie jaar, nodig.

4. Algemene visie gemeente Lubbeek en uitwerking

Het OGRSP vermeldt :

" Ondanks dat de gemeente Lubbeek overwegend een groene en residentiële gemeente is, zijn er in de gemeente nog redelijk wat bedrijven aanwezig. ... **De gemeente wenst de bestaande dynamiek te behouden door voldoende mogelijkheden te geven aan de bedrijven.** Dit houdt in dat bedrijven in de eerste plaats op hun huidige locatie moeten kunnen blijven bestaan en indien dit bedrijfseconomisch gewenst is en past binnen de open ruimtestructuur moeten ze hun **activiteiten kunnen uitbreiden.** Indien het behoud van activiteiten op de huidige locatie niet gewenst of mogelijk is of een uitbreiding niet kan worden toegestaan dan dienen er **voldoende alternatieven in de gemeente worden aangereikt.**" (eigen accentuering)

" In de toekomst zal er in de gemeente Lubbeek nog behoefte zijn aan nieuw bedrijventerrein. Om deze behoefte op te vangen zal een nieuw bedrijventerrein in de gemeente moeten worden ontwikkeld. Dit is **belangrijk om de lokale dynamiek in de gemeente op te vangen en om voldoende lokale werkgelegenheid te creëren in de toekomst.**"

Bij de maatregelen en acties, om bovenstaande opties te realiseren, kan worden gelezen:

" De gemeente wenst een RUP lokaal bedrijventerrein op te maken om lokale bedrijven die niet verweven kunnen worden met de woonfunctie in op te vangen . Door het afzonderen van dergelijke bedrijven op een afzonderlijk terrein wordt de woonomgevingskwaliteit in de dorpen niet ondermijnd.

Het bedrijventerrein wordt voorzien aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein **en wordt ontwikkeld voor 4,8 ha in eerste fase, waarvan 0,3 ha voor herlokalisatie en 4,5 voor nieuwe bedrijven. Een reservezone van 1,2 ha wordt afgebakend om aan de herlokalisatiebehoefte op lange termijn te voldoen.**"

Er kan worden ingestemd met de te realiseren objectieven doch de concrete invulling zoals deze heden wordt gegeven aan het trachten te bereiken van deze objectieven, schiet tekort.

In het licht van bovenstaande cijfers dient gewezen op de toekomstige benutting zoals duidelijk uit de aangegeven objectieven blijkt :

- 1) vestiging van nieuwe bedrijven;
- 2) het uitbreiden – herlokaliseren van bestaande bedrijven

Met betrekking tot het eerste objectief en de hiervoor weerhouden oppervlakte kan worden verwezen naar supra ontegensprekelijk aangegeven stelling dat beide premissen naar boven dienen bijgestuurd te worden.

Aangaande het tweede objectief kan niet ernstig worden aanvaard dat er slechts 0,3ha wordt voorzien teneinde alle in Lubbeek aanwezig bedrijven te laten genieten van het engagement dat deze kunnen uitbreiden en herlokaliseren.

Tevens speelt de aangegeven problematiek van de bufferzone op het industrieterrein en de noodzaak tot voldoende voorraad in deze een belangrijke rol.

5. effectieve behoefte

Wanneer supra uitgewerkte elementen in rekening worden gebracht, kan niet anders dan worden aanvaard dat een **12-tal ha** dienen te worden voorzien teneinde deze engagementen te realiseren en de gewenste dynamiek in de gemeente te behouden.

Deze meer realistische waarde, leunt ook eerder aan bij de waarde zoals op pagina 99 van het OGRSP wordt weergegeven :

“De behoeften zullen dan ook door nieuwe bedrijventerreinen opgevangen moeten worden. Aangezien een deel van de berekende behoeften zich niet ten volle op korte termijn manifesteren en momenteel een economische laagconjunctuur doorlopen wordt, wordt verondersteld dat een uitbreiding 10 ha voldoende moet zijn tot 2012”

Hierbij dient wel met klem te worden benadrukt dat het aangrijpen van de huidige laagconjunctuur om het cijfer naar beneden bij te stellen niet redelijk is.

Overeenkomstig het supra besproken rapport (SPRE) neemt de vraag naar bedrijventerreinen, ondanks de recessie, ook niet af.

Bovendien dient het economisch gegeven dat de laag en hoog conjuncturen elkaar kort kunnen opvolgen en men niet weet of onze economie zich aan de sterk groeiende Chinese en Amerikaanse kan optrekken, hetgeen nochtans het uitgangspunt en streefdoel is van de EU.

6. Locatie van het nieuwe bedrijventerrein

Het OGRSP stelt correct :

“Voor Lubbeek zijn de mogelijkheden voor de vestiging van een lokaal bedrijventerrein redelijk beperkt, vooral rekening houdende met het feit dat uitbreiding best plaatsvindt aansluitend bij bestaand bedrijventerrein of bij het hoofddorp”

Waarbij in het ontwerp GRSP terecht geopteerd wordt om een uitbreiding aan het bestaande bedrijventerrein te verkiezen boven een uitbreiding aan het hoofddorp.

Nieuw bedrijventerrein sluit best aan bij bestaand terrein.

Op deze manier worden bestaande infrastructures beter benut en kan de aantasting van de open ruimte tot een minimum worden beperkt.

Ook naar toekomst toe, dient de keuze van deze uitbreiding weloverwogen te gebeuren door bij voorkeur een locatie te kiezen die door zijn ligging een potentiële toekomstige uitbreiding kan herbergen zodat de economische kansen van de streek naar de toekomst toe gevrijwaard worden, wanneer het principe uit het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen aangaande de verzwakking van de concentratie van economische activiteiten door versnippering van bedrijventerreinen, stringent wordt nageleefd.

Van: marc.artois [marc.artois@belgacom.net]
Verzonden: donderdag 12 januari 2006 16:26
Aan: Roger Van Horenbeek; stedenbouw@lubbeek.be
Onderwerp: Gecoro op 12 en 19/01/2006

Mijnheer de Secretaris,
Beste Roger,

Mijn allerbeste wensen voor het nieuwe jaar met vooral een goede gezondheid voor jou en al wie je dierbaar is !

Ik moet mij excuseren voor de vergadering van vanavond en voor 19/01/2006, gezien ik het jaar nogal goed ingezet heb met een heelkundige ingreep op 02/01/2006 (kwestie van goed te beginnen !)
Gezien men mij werkonbekwaam acht tot 24/01, zal ik er ook volgende bijeenkomst niet bij zijn en zal ook dat andere dossier waaraan we dachten te werken nog effen moeten wachten.

Ik had (en heb) toch het bundel "gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gemeente Lubbeek - versie c - sept. 2005" doorgelezen en heb er eigenlijk niet zo veel op aan te merken of verder over te vragen.
Ik laat je in bijlage enkele kleinere beschouwingen. Misschien kan dit overgemaakt worden aan de ontwerpers of aan onze voorzitter (evenals mijn beste wensen voor 2006 !).

Met vriendelijke groeten,

Marc Artois

In het algemeen is er weinig in te brengen op het voorontwerp – versie c. De meeste dingen werden vroeger al besproken en aangehaald.

Ik heb alleen enkele kleinere bedenkingen en soms al eens een ‘weggevalen’ lettertje te melden (zonder te beweren van volledig te zijn)

1. Op p. 21 => Pt. 1.1. is er sprake van de **Molenberg** in Pellenberg ?!
(Blijkbaar is deze tekst ooit eens van een ander tekst gekopieerd –zonder meer.

Wikipedia ???

Persoonlijk ken ik de “Molenberg” niet in Pellenberg. Het “**windmolenveld**” werd blijkbaar vroeger wel gebruikt en is gelegen rond de vroegere windmolen of de “Gasthuismolen” in de Molenstraat = +/- 90m)

Als ik ook de hoogtelijnen voor Pellenberg eens bekijk is de 100m-lijn het meest overschreden in de omgeving van de Herendaalhoeve en tussen deze hoeve, het dorp en de Lubbeekstraat en Bollenberg.

In de verklarende teksten van de Biologische Waarderingskaart van België en andere spreekt men meestal van “**het plateau van Pellenberg**”

2. p. 55 => Pt. 2.1.

Agrarische structuur => 7^{de} woord = letter ‘s’ in ‘**versnippering**’ verdwenen ?!

3. p. 60 => Pt. 3.2.3. Natuurreservaten:

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

Ik denk dat dit een flater is die ooit eens in een of ander document in sloop en nu telkens klakkeloos overgenomen wordt.

Ik denk dat hier een privé park, eigendom van de familie Halflants en gelegen langs de Gellenberg te Lubbeek, deze 'kwotering' kreeg door een of andere toevalligheid.

Na wat opzoeken kwam ik tot volgende conclusie:

Gellenberg was ooit één van de eerste ‘vrije reservaten’ van de Wielewaal. Dat waren dan contractjes dat men er geleide wandelingen kon doen, vogels kijken en ringen en dat was het dan zo ongeveer. Mogelijk ligt dat contractje nog ergens in het archief van de Wielewaal maar wellicht is het zonder enige betekenis geworden want contractant was wijlen notaris Pierre Halflants. (Natuurvereniging ‘de Wielewaal’ is ondertussen samengegaan met ‘Natuurreservaten vzw’ tot de nieuwe vereniging ‘Natuurpunt vzw’)

We zouden dus beter deze vermelding weglaten daar het geen reservaat betreft en NIET beheerd wordt door Natuurpunt.

Misschien te vermelden als een waardevol kasteelpark ! Natuurpunt hier zeker schrappen !

4. p. 62 => Pt.3.3.2. => 2^{de} “-“ → **Pellenbegveld** > er is een “l” weggefallen ?!

5. p. 63 => Pt. 3.4. => Er is hier melding van “**het kasteel het Paepanveld**” dat gelegen is in het parkdomein van de kliniek van Pellenberg → de gekende naam van dit kasteel is “kasteel de Maurissens” (en zo gekend in binnen- en buitenland sinds HIVA er zijn intrek nam) ! Ik stel voor om dit in die zin te wijzigen.

6. p. 64 => Pt. 3.5.3. Dagrecreatie:

Bijvoegen bij “wandelparcours”

→ landschapswandeling Koebos (gemarkeerde routes van 2,5 km, 6 km en 11 km)

→ landschapswandeling De Spicht (gemarkeerde routes van 4 km en 9 km)

beiden opgesteld in samenwerking Regionaal Landschap Noord-Hageland, Provincie Vlaams-Brabant en Natuurpunt vzw.

7. p. 82 => Ongeveer in het midden van het blad => “Grote delen van het gebied was in de 18^e eeuw nog volledig bebost” > was te wijzigen in waren.

Twee lijnen verder lezen we: “Bepaalde bossen in het zuiden van de gemeente zijn op hoger niveau beschermd. ...” Riskeren we niet met dergelijke korte vermelding dat deze ‘bescherming’ op het gemeentelijk niveau wel eens uit het oog kan verloren worden ?!
Ik stel voor om deze ‘hogere bescherming’ te verduidelijken naar de betrokken bossen toe.

8. p. 126 => Pt. 1.3.2.2. Kleine landschapselementen => het punt “– **stimuleren van bebossing van landbouwgronden**” staat volgens mij in tegenstelling \leftrightarrow tot wat vermeld staat op p. 124 => Pt.1.3.1.2. Provinciale natuurverbindingen => “**uitbreiding van natuurwaarden door inname van landbouwgebieden is niet gewenst**”.?!
Ik heb mijn twijfels of hier al rekening mee gehouden werd / wordt gezien de huidige grootschalige verbouwingswerken aan deze hoeve ?! Riskeren we hier niet dat deze vermelding achterhaald zal zijn door de huidige werken ?
9. p. 178 => “Te beschermen markante gebouwen en driesen” (onderaan de bladzijde) hier wordt de “**Witte Vrouwenhoeve**” aangehaald en bovenaan p. 179 => “wijzigingen aan de gebouwen ... zodat de erfgoedwaarde niet wordt geschonden ... Advies van Monumenten en Landschappen is steeds vereist”.
Ik heb mijn twijfels of hier al rekening mee gehouden werd / wordt gezien de huidige grootschalige verbouwingswerken aan deze hoeve ?! Riskeren we hier niet dat deze vermelding achterhaald zal zijn door de huidige werken ?
10. Kaart 16: natuurlijke structuur => hier vinden we twee maal de aanduiding “Koebos” !!
Het Koebos is eigenlijk gelegen linksboven tegen het Langenbos (zoals 1 van de 2 markeringen aangeeft op de betrokken kaart)
Dezelfde opmerking voor kaart 24 !

Van: Tommelein Hilda [hilda.tommelein@telenet.be]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2006 20:07
Aan: stedenbouw@lubbeek.be
Onderwerp: t.a.v. Roger

Roger,

In bijlage het verslag van onze groep. Tot nu toe (was uiterste datum) en ik kreeg geen opmerkingen. Mochten er nog komen, dan mail ik ze later door.
Groeten,

Hilda

GECORO – vergadering 12/01/06 en 19/01/06: Verslag.

1. Mobiliteit:

- Openbaar vervoer: ontoereikend.

Enkel voor het bereiken van scholen (Aarschot, Tienen, Leuven) voldoet de verbinding in de dorpskern.

Buiten het centrum (dorpskern) is ook dit ontoereikend.

Belbus in Heide is aangewezen richting Holsbeek (!), terwijl de bewoners daar meer gericht zijn op het openbaar vervoer, halte aan het Jagershof. Dit zou de gebruikers toelaten d.m.v. het openbaar vervoer naar Leuven en Tienen te rijden. De ontsluiting naar N3 is dus onbestaand.

- problematiek: gebrek aan fiets- en voetpaden. Graag uitbreiding van fiets- en voetpaden. Indien fietspaden aanwezig zijn, mag de politie ook toezien op het gebruik ervan!!
- Zwaar transport: voorstel enkel lokaal verkeer toe te laten. Dit gebeurt ook naar de oprit E40 in Boutersem. Van de N3 is enkel lokaal zwaar transport toegelaten naar de oprit E40 Boutersem! Uiteindelijk gaat al dat zwaar verkeer door de dorpskern. Lege bussen (Van Mullem), zwaarbeladen vrachtwagens (Transmet en andere transportfirma's,....) gebruiken de baan Drogenhof – Heide – Dorpsstraat - Als

verbindingsweg tussen de Tiensesteenweg (N3) en de Staatsbaan. Gezien de stelling (zie (1) bij algemene opmerkingen), kan dit doorgaand zwaar verkeer niet passen in de visie die voorop gesteld is. Ook het van parkeren van vrachtwagens (niet verlicht 's nachts) op de rijweg richting Heide – Drogenhof is onveilig. Overdag kunnen deze vrachtwagens dienen als verkeersremmers, maar 's nachts kunnen ze aanleiding geven tot onveiligheid.

- Te weinig parking in Lubbeek (p. 183 wordt verwezen naar de voortuinen die als parking gebruikt worden, terwijl dit niet nodig zou zijn).

2. Bedrijven:

- liefst geen situatie zoals Gouden Kruispunt, Korbeek Lo,...
- ruimte voor bedrijven en ambachten met nut voor lokale tewerkstelling moet mogelijk zijn. Er zijn te weinig mogelijkheden in het dorp zelf.
- Indien bedrijfsactiviteiten in dorpskern zouden uitbreiden, ook nodige parking voorzien.

3. Landbouw:

- p. 104 Volgens de tekst, stelt men in bebouwde ruimte verwaarlozing van landbouwbedrijven vast. Er wordt gevraagd naar concrete voorbeelden hiervan, daar men er in de groep geen kennis van heeft.
- Aanleg houtkanten en aanleg brede bermen is moeilijk te verzoenen met een ondersteuning van het agrarisch gebied.
- Heideken wordt niet / weinig vermeld in het kader van landbouwactiviteiten en – gebied.
- Het opeisen van landbouwgebied voor bebossing druist in tegen de visie dat men streeft naar het behoud van 'open' ruimte. Door de bebossing gaat dit zicht nl. verloren.

4. Bewoning:

- in dorpskern zou minstens één bouwlaag meer moeten toegelaten zijn dan momenteel het geval is. Op die manier kunnen méér gezinnen gehuisvest worden, zonder dat er nieuwe ruimte moet aangesneden worden.
- Wijziging van bestemming van een één tot 2 of méér gezinswoning (vb. kangoeroewoning), moet vlot kunnen gebeuren, toegestaan worden.

5. Algemene opmerkingen:

- vraag werd gesteld wie de 5 'representatieve' personen waren die in eerste instantie meegedaan hebben aan het onderzoek.
- We vinden in het dossier geen vermelding van het stort dat zich in Heurbeek bevindt.
- Zandgroeve Roelants en transportbedrijf Verotrans, stort Roelants, vergruizingsinstallatie ... nergens terug te vinden in rapport. Wat voorziet men daar de komende jaren?
- Algemene indruk: 'Lubbeek' houdt op na Hazeput. Heel weinig terug te vinden in rapport i.v.m. voorzieningen (voet- en fietspaden), druk verkeer, ... voor het gebied dat t.o.v. het dorp Lubbeek verder gelegen is dan Hazeput.
- Rechtstreekse treinverbinding openbaar vervoer naar Hasselt (station Vertrijk) is niet meer sinds december 2005. Enerzijds wil men openbaar vervoer promoten, anderzijds schaft men frequent gebruikte lijnen af. Men moet moed hebben op het openbaar vervoer te blijven gebruiken!! (véél tijdverlies in vergelijking met eigen transport en nu ook nog 20 minuten extra wachttijd in Landen). Kan interessant zijn om over de grenzen met elkaar te overleggen als het over ontsluiting gaat.
- (1)Wegennet moet zodanig ingericht worden, dat randvoorwaarden vanuit verkeersleefbaarheid en verblijfsgebieden kunnen nageleefd worden.

Uitgangspunt:

- binnen verblijfsgebieden verkeersfunctie ondergeschikt aan leefbaarheid én
- ook wegen buiten bebouwde kom vervullen zekere verblijfsfunctie
- ⇒ wegcategorisering en bijhorende inrichting (o.a. ook de staat en de inrichting van de weg?) moet wenselijk rijgedrag duidelijk maken. Hoe wordt dit concreet uitgewerkt, voor volledig Lubbeek (maw ook regio richting Heide, Drogenhof,...)
- Leegkomende landbouwbedrijven (p. 129) zoveel mogelijk voorbehouden voor landbouwactiviteiten. Hoe plaats je dit in feit dat aantal landbouwers afneemt, oppervlakte landbouwbedrijf neemt toe... is er vraag naar die leegkomende landbouwbedrijven????
 - boomgaarden: zeer aantrekkelijk – behouden
 - p. 129 indien sprake van landbouwverwante bedrijfsvoering: wordt dit altijd toegestaan? Is er onderzoek naar ev. hinder in buurt, directe omgeving (cf. behandeld dossier herstelling landbouwmachines – klachten,...)

Van: Koen Miseur [mmk.koenmiseur@skynet.be]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2006 0:57
Aan: roger.vanhorenbeek@lubbeek.be
CC: carine.boeckx@boeckx-architects.be
Onderwerp: opmerkingen

Urgentie: Hoog

Dag Roger,
aangezien ik daarstraks het verslag van vorige vergadering reeds heb gekregen is deze mail misschien overbodig. Het kon echt niet vroeger, mijn excuses.

Maar ik wou hem in ieder geval nog sturen ter info.

Tot donderdag.

Met vriendelijke groeten,

Koen Miseur

Advies draft RSP Lubbeek - deel Binkom

Algemeen

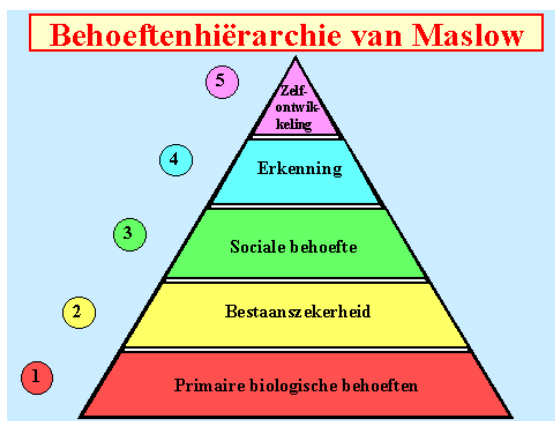
Wiskundig gezien is een gemeente zo "groot" als de som van zijn bewoners. Maar het is enkel de combinatie van het vrijgekomen potentieel van zijn burgers met een goede organisatie van de gemeente, die een gemeente kan laten uitstijgen boven het gemiddelde. Het is dan ook de taak van de beleidsvoerders van een gemeente om die potentie van zijn burgers tot uiting te laten komen.

Dit betekent dat een gemeente het gepaste klimaat moet scheppen opdat zijn burgers gestimuleerd worden om te deel te nemen aan het gemeenschapsleven; sportactiviteiten en allerhande clubs. Maar ook op niveau van het beleid moet participatie aangemoedigd worden. Naast de wettelijke verplichtingen zal een gemeente de nodige financiële, sociale, materiële, ecologische etc. randvoorwaarden moeten creëren waardoor burgers

zich thuis voelen en zich daardoor medeverantwoordelijk voelen voor het wel en wee van hun gemeente.

Op deze wijze kan de participatieve inbreng van de burger vele beleidsmatige keuzes vergemakkelijken en ondersteunen, aangezien de burger via allerlei kanalen en op verschillende niveaus reeds zijn mening heeft kunnen geven en communiceren.

Om deze randvoorwaarden in kader te brengen kan gebruik gemaakt worden de motivatietheorie van Maslow. Deze theorie geeft aan de verschillende behoeften tot zelfrealisatie een hiërarchische rangorde: basisnoden vs "hogere" noden.



Een mogelijke vertaling van deze behoeften (en dus ook randvoorwaarden) op gemeentelijk vlak, is de volgende :

1. Biologische behoeften: gezond wonen (oa. sociale woningen), geld verdienen (werk in eigen streek), eten & drinken (winkels & restaurants), rust ...
2. Veiligheidsbehoeften (hangt samen met vertrouwen hebben in): indien een gemeente niet het vertrouwen krijgt van zijn burgers zullen deze zich nooit "veilig" voelen. Dit houdt ook in dat op dit niveau een visie moet bestaan die naast de korte termijn ook duidelijk een weg uitstippelt van het gemeentebestuur op lange termijn.

Op korte termijn kan een gemeente voorzien in voldoende openbare plaatsen (verhoogde sociale interactie geeft een hoger veiligheidsgevoel), een goed werkende politie, maar ook een duidelijk gemeentelijk wetgevend kader bv een duidelijk Ruimtelijk Structuurplan, degelijke lokale opleidingen en onderwijs(faciliteiten), Op langere termijn moet blijken dat de weg die de gemeente volgt duurzaam is en geen politiek steekspelletje ten koste van het belang van zijn inwoners. Duurzaam betekent dat er een evenwicht bestaat tussen de economische, ecologische en sociale aspecten van het beleid. Zo zijn de zekerheid op een gezonde leefomgeving (zonder risico's van oa. verdoken voormalige stortingen of winningen), werkvoorziening in eigen streek, een goed openbaar vervoer (mobiliteit) een aantal voorbeelden van doelstellingen waarvan

vandaag de basis wordt gelegd maar die lange termijn ambities en implicaties hebben.

3. Sociale behoefte/behoefte ergens bij te horen: cultuur, verenigingsleven die allen ook plaats nodig hebben binnen de gemeente zoals een sporthal, feestzalen, jeugthuizen, chiro- of scoutslokalen met pleinen, speelpleinen etc..
4. Erkenning & waardering: maatschappelijk respect voor inbreng en participatie, erkenning en aanvaarding op grond van kwaliteiten ikv vrijwilligerswerk, sociale diensten, gemeentelijke of buurtwijkinitiatieven, ...
5. Zelfverwezenlijking: pas als de vier voorgaande behoeften zijn ingevuld kan de vijfde gerealiseerd worden. Pas dan stijgt een gemeente boven zich uit! En dit dankzij de vrijgekomen potentie van de burgers.

Huidige toestand Lubbeek

Men kan eventueel op basis van de behoeftenhiërarchie een reflectie doen op het RSP Lubbeek en nagaan of in alle behoeften voorzien wordt.

Het voorliggend RSP Lubbeek geeft een goede inventarisatie van de huidige RO toestand van de gemeente. Het beschikt wel over een onvoldoende globale visie over de lange en korte termijn ontwikkeling van de gemeente. Het plan vertrekt vanuit de bestaande RO en probeert de huidige ontwikkelingstendensen van de verschillende kernen op papier vast te leggen. Het mist hierbij kansen om zijn keuzes meer te onderbouwen en in te bedden in een holistische gemeentelijke visie: waar willen we als gemeente in al zijn hoedanigheden naar toe binnen dit en bv 20 jaar.

In de tekst is het ook niet altijd duidelijk in welke mate dit RO plan rekening houdt met andere bestaande plannen, zoals:

- mobiliteitsplan;
- milieubeleidsplan;
- lokaal sociaal beleidsplan;

Al deze plannen hebben tot doel verschillende deelaspecten van het gemeentelijk beleid te ondersteunen vanuit een bepaalde visie. Alleen ontbreekt net dat voldoende in het RSP.

Aangezien een gemeente bestaat door en voor haar bevolking lijkt het logisch ook de bevolking zelf eens onder de loep te nemen.

Op basis van bevolkingscijfers van 2000 tem 2004 blijkt dat de bevolkingspiramide van de gemeente Lubbeek de laatste jaren ongeveer dezelfde vorm heeft behouden maar jaarlijks lichtjes doorschuift. Dit wil zeggen dat de brede top van ouder wordende mensen jaarlijks opschuift (er wordt tgv sterfte etc wel een beperkte afkalving verwacht). Dit samen met het feit dat het aantal jongeren ongeveer constant blijft (ongeacht immigratie en emigratie in de gemeente) maakt dat er de komende jaren een hoop bejaarden extra zullen bijkomen. Op niveau van de deelgemeenten zijn de vormen

van de bevolkingspiramides wisselvalliger, maar is de trend vergelijkbaar met deze van de ganse gemeente.

Enkele cijfers van de ganse gemeente uit 2004 even nader bekeken. Hierbij wordt vooral naar leeftijdsgroepen en niet naar sexe gekeken.

Leeftijdsgroep	Aandeel relatief tov ganse bevolging	opmerking
0-20	24%	
21-65	60%	Waarvan: 24% = 21-40 36 % = 41-65
65+	16%	

Op basis van deze eenvoudige analyse blijkt dat in 2004 ongeveer de helft van de bevolking jonger is dan 40 jaar. Van de andere helft die ouder is dan 40 jaar zit de grootste groep (36%) nog tussen 40 en 65 jaar en behoort dus tot de actieve bevolkingsgroep.

Als we kijken naar effectieve aantallen blijkt dat de voor de groep van 60 tot 65 jaar er per leeftijdsgroep jaarlijks zo'n 150 mensen doorschuiven. Voor de leeftijdsgroep tussen 60 en 40 overschrijdt dit aantal zelfs de 200/jaar. Alhoewel deze aantallen door sterfte ea nog wel zullen dalen, mogen we de komende 25 jaar een serieuze boom aan gepensioneerden verwachten. Op basis van de huidige cijfers zal deze boom pas binnen een 25 à 30 jaar terug afnemen. Van deze gepensioneerden zullen de meeste zich de eerste 10 jaren of langer natuurlijk nog wel zelf behelpen. Gegeven echter dat in 2004 er reeds 971 75-plussers waren en deze aantallen vermoedelijk alleen nog zullen stijgen lijkt een ouderlingen beleid, met uitbouw van de bestaande ondersteuningsstructuren en service diensten (voeding, service- of kangerowoningen), opvang- en verzorgingstehuizen etc., een noodzaak !

Als we nu naar de jongeren kijken zitten we in 2004 met bijna 2000 <12 jarigen (ongeveer de helft daarvan zijn <6 jarigen waarvan 45% à 50% <2,5 jarigen zijn) die nood hebben aan een kinderdagverblijf, kleuteronderwijs en lagere school. Een 1000-tal 13 tot 18 jarigen zijn aangewezen op middelbare scholen buiten Lubbeek en zullen dagelijks via openbaar vervoer, fiets, brommer of ouders met wagen tot aan deze scholen worden gebracht.

Maw de groep tot 18 jarigen vertegenwoordigen bijna 3000 personen in Lubbeek waarvan de meerderheid zich dagelijks op de baan begeeft.

Op basis van de bovenstaande cijfers blijkt dat een vertaling van deze demografische gegevens naar ruimtelijke behoeften (oa. een verbeterde mobiliteit en opvang bejaarden) noodzakelijk is. Het ondersteunt het feit dat er wel degelijk meer aandacht nodig is in het RSP Lubbeek voor deze twee specifieke leeftijdsgroepen.

Naast het mobiliteitsaspect, is een vergrootte aandacht en uitbouw van onderwijs, sociale voorzieningen (kinderopvang, sociale woningen, service diensten etc)

noodzakelijk. In het huidige RSP dient daarom het voorstel tot uitbouw van oa. bejaardenwoningen en - diensten in iedere kern te worden ondersteund.

De grote groep van actieve bevolking maakt dat de volgende jaren Lubbeek verder werk dient te maken van werk in eigen streek. Deze socio-economische verankering is noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in (de uitbouw van) alle noodzakelijke behoeften.

Binkom

Specifiek voor Binkom kunnen nog een aantal accenten worden gelegd.

In welke mate voldoet het huidige RSP Lubbeek - deel Binkom aan dit kader?

Wat missen we nog in het RSP- deel Binkom?

Ecologie

- inventarisatie risicogronden (oa. storten en winningen)
- waar komen KWZI's?
- mobiliteit en verkeersveiligheid:
 - o naast de in het RSP voorziene poorten dienen ook aan de N zijde (gouden kruispunt) en de oostzijde (richting meensel-kiezegem) verkeersremmende poorten te worden voorzien;
 - o fietspaden naar alle omliggende dorpskernen;
 - o bij de (her)inrichting van de verkeerspoorten dienen deze ook kindvriendelijk en kindveilig gemaakt te worden (bv kindvriendelijke oversteekplaatsen).

Economie

- Het nastreven van een te versterken kruispunt en het behouden van een open corridor tussen de Meenselstraat en de dorpskern is niet realistisch. Net deze open corridor is een mogelijke plaats voor een verdere inbreiding zonder bijkomende druk op het landschap.
- De aanwezigheid van kleinhandel zou kunnen worden bevorderd door bv de ruimte tussen de feestzaal en de school hiervoor te bestemmen. Indien de ingang van de school via de schoolstraat zou komen, zou dit een mogelijke centralisatie van diensten (naast voeding eventueel bv ook kinderdagverblijf!) kunnen zijn (oa. voor de afzettende en ophalende ouders). Door een centrering van al deze functies zou misschien met de Lijn een verhoogde ontsluitingsgraad en mobiliteitsgraad van de kern mogelijk worden?
- Men zou ook het gebruik van de bestaande feestzaal kunnen verhogen door er een bijkomende toeristische functie aan te geven (bv. infoshop met streekproducten ,open op bepaalde dagen en tijdstippen?).
- Het behouden van alle fruitboomgaarden aan de zuidelijke dorpsrand, lijkt niet realistisch op lange termijn gezien het feit dat zoveel landbouwers geen opvolger hebben!

Sociaal/welzijn

- bijkomende voorzieningen bejaarden, naast de voorziene woningen (aangezien verschillende hoeves zullen vrijkomen kan misschien ipv hoefveterisme ook een hoeve worden heringericht als tehuis?) zouden ook bijkomende services (onder de vorm van bv lokale kleinhandel, dienstenleveranciers, ...) kunnen worden voorzien;
- onderwijs - jeugdhuis - chirolokalen en openbaar SPEELPLEIN: aangezien het hier om een cluster van verschillende aaneensluitende gebouwen gaat die allen gericht zijn op het gebruik door jongeren, zou het ontwikkelen van een renovatieplan waar de vier functies meer op elkaar zouden zijn afgestemd een optimaler gebruik van de open ruimte en gebouwen toelaten. Men zou de ontwikkeling van deze gebouwen niet los van elkaar mogen zien maar de hele "site" in zijn geheel moeten ontwikkelen. Dit geeft een maximale meerwaarde aan alle betrokken gebouwen en beoogt een optimalisatie van de bestaande RO.
- meer sociale woningen oa. ikv opvang kansarmen en vluchtelingen.

Advies i.v.m. woonkern St - Bernard en Pellenberg.

Het gedeelte grenzend aan Tielt-Winge, gelegen langs de Staatsbaan, behouden en indien mogelijk versterken als natuurgebied.

Het gedeelte verderop langs de Staatsbaan tot de Gellenberg de ontwikkelingsfuncties afwegen, rekeninghoudend met het reële overstromingsgevaar.

Vanaf de Gellenberg tot aan de Melkerijweg - Geestbeek een poort voor de woonkern met de nodige groenbeplanting en parkeergelegenheid.

De dorpskern St-Bernard meer benadrukken, herwaarderden.

Ter hoogte van Celis, parking met groen(bomen).

Voor de KMO zone een uitbreiding met 6 Ha(nr. 3), met aansluiting op de Ambachtenlaan en alzo de Staatsbaan.

De kern St-Bernard kan geen probleem vormen voor de mogelijke uitbreiding van een KMO zone daar we reeks beschikken over een KMO zone, de nodige omsluiting. Andere inplantingsplaatsen zouden voor meer overlast zorgen in de dorpskernen en het landelijke karakter verstoren.

Het landelijke karakter van Pellenberg blijven behouden en daar waar het mogelijk is verder stimuleren.

Wanneer we Lubbeek als "Buitengebied" willen behouden zouden we een beperking kunnen instellen op het aantal bouw kavels?

Het stimuleren en aanleggen van fietspaden is een must evenals uitbreiding van wandelwegen, om het toeristisch karakter verder uit te bouwen

Algemeen : leefbaar maken en aanpassen van de jeugdlokalen aan de huidige geldende normen.

Heide :afremmen als woonkern -moeilijke verbinding

- verre verplaatsing bussen etc.

Groeten André Vanluyten