

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

DORPSKERNEN GETESTREEK

Startnota



Provincie Vlaams-Brabant
Directie ruimte
Dienst ruimtelijke planning

Tom De Bruyn, An Steegen, Bo Billiet, Jonah Scheppers, Koen Van Bouchout
016 26 75 07
ruimtelijke.planning@vlaamsbrabant.be

DOSSIERNUMMER: PRJ-2016-002
ONS KENMERK: RMT/RP/projecten/SPGetestreek/Dorpenlandschap/RUP
DATUM: januari 2023

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel van het plan	5
1.1. Doelstelling plan	5
1.2. Aanleiding – differentiatie ‘ruimtelijk rendement’	7
1.3. Ligging en begrenzing plangebied(en)	8
2. Bestaande situatie - beschrijving van het plangebied	10
2.1. Historische ontwikkeling	10
2.2. Ruimtelijke structuur plangebied	12
3. Beleidscontext - relatie met relevante beleidsplannen en -kaders	16
3.1. Ruimtelijke structuurplannen	16
3.2. Ruimtelijke beleidsplannen	37
3.3. Andere beleidskaders	51
4. Bestaande ruimtelijk juridische toestand	55
4.1. Plannen van aanleg	55
4.2. Verordeningen, Beschermingen en overige	57
5. Gewenste situatie – beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan	59
5.1. Visie	59
5.2. Vertaling naar RUP	61
6. Reikwijdte en detailleringsniveau	72
6.1. Detailleringsniveau	72
6.2. Alternatieven	72
7. Milieueffecten	73
7.1. Verduidelijking van het initiatief in het licht van mogelijke milieueffecten	73
7.2. Plan-m.e.r.-screening	74
7.3. Grensoverschrijdende effecten	77

7.4.	RVR-toets	77
8.	Uitvoeringsinstrumenten	78
8.1.	Impact van de afbakeningslijnen op de flankerende beleidsdomeinen	78

Bijlagen

1. Kaartenbundel

Leeswijzer

Deze startnota van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Dorpskernen Getestreek’ bevat een uiteenzetting van de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de verschillende keuzes die zullen moeten gemaakt worden. Ze vormt een uitnodiging voor de adviesverlenende instanties en voor de burger om mee te denken over de toekomst van de dorpen in de Getestreek. Na de publieke raadpleging zal een eerste versie van het ruimtelijk uitvoeringsplan, het voorontwerp, worden opgemaakt op basis van de verzamelde reacties.

In deze nota vindt u achtereenvolgens:

- De doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het ruimtelijk beleid (1)
- De context waarbinnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt:
 - o Een beschrijving van de Getestreek (2)
 - o Een samenvatting van de ruimtelijke structuur- en beleidsplannen (3)
 - o Een overzicht van de bestaande bestemmingsplannen (4)
- Een aanzet voor de visie en een overzicht van de keuzes en vragen waarop de publieke raadpleging antwoorden zoekt (5)
- Een juridisch overzicht van hoe dit ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande ruimtelijke wetgeving zou passen (6)
- Een overzicht van de mogelijke milieueffecten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en een onderzoek of een milieueffectenrapport moet opgemaakt worden (7)
- Een juridisch overzicht van hoe dit ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het bestaande flankerend (niet-ruimtelijk) beleid kan passen (6)

Voor de snelle lezer wordt een focus op hoofdstukken 1, 2 en 5 geadviseerd.

1. Aanleiding en doel van het plan

1.1. Doelstelling plan

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid mogelijk te maken voor de verdere ontwikkeling van de woongebieden binnen de historisch gegroeide dorpenstructuur in de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter en Zoutleeuw en hun respectievelijke centrumgebieden. Daarbij wordt er in deze dorpskernen een verdere selectieve en kwalitatieve verdichting van het bestaande woonweefsel voorgestaan met het oog op het verhogen van het ruimtelijk rendement. Daarnaast én complementair daaraan heeft dit ruimtelijk uitvoeringsplan als doel een ander ruimtelijk beleid mogelijk te maken voor de woongebieden buiten de kernen. Hier is verdichting immers niet wenselijk omwille van de perifere ligging ten opzichte van de dorpennetwerk en het lage voorzieningenniveau in de omgeving. Binnen deze gebieden staat het versterken van de relatie met de omliggende open ruimte voorop.

Dit RUP heeft als doel het aspect inzake de mogelijke verhoging van het ruimtelijk rendement te verduidelijken en te specificeren door zones af te bakenen waarbinnen deze rendementsverhoging al dan niet beleidsmatig wenselijk is. Voor vergunningsaanvragen binnen een aantal van de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Buiten de afgebakende kernen is de verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging ten opzichte van het netwerk van openbaar vervoer en het relatief beperkte voorzieningenniveau in de omgeving.

1.1.1. Wettelijk kader

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt in toepassing van artikels 2.2.1-6 en 2.2.12-25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die bepalen dat en waarvoor de provincie ruimtelijk uitvoeringplannen kan opmaken.

Artikel 2.2.2 bepaalt dat een planningsniveau een planningsbevoegdheid kan delegeren aan een ander planningsniveau. Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan omvat aspecten die tot de planningsbevoegdheid van de gemeenten behoren.

Er dient daarom delegatie te worden verleend door de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft. De delegatie kan gecombineerd worden met een instemming als vermeld in artikel 2.2.12, § 1, derde lid, of artikel 2.2.18, § 1, derde lid.

De delegatie vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het college van de gemeente Geetbets verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van 6 december 2022.

Het college van de gemeente Hoegaarden verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van 16 augustus 2022.

Het college van de stad Landen verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van XXX.

Het college van de gemeente Linter verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van XXX.

Het college van de stad Zoutleeuw verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van XXX.

1.1.2. Juridische basis – uitvoering Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Artikel 2.2.12. VCRO bepaalt dat provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt **ter uitvoering van het geldende provinciaal beleidsplan** ruimte of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Artikel 215 van het ‘Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving van 08/12/2017’ bepaalt dat een provinciaal ruimtelijk structuurplan van kracht blijft tot het wordt vervangen door een eerste provinciaal beleidsplan ruimte voor de provincie in kwestie. Er is nog geen provinciaal beleidsplan vastgesteld door de provincieraad. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan, het **Ruimtelijke Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)** is dus van kracht als geldend provinciaal beleidsplan.

Het ruimtelijk uitvoeringplan geeft uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant én Addendum (p. 223-225) zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 november 2012:

- Prioritaire ontwikkeling van de stedelijke gebieden en de geselecteerde kernen met goede ontsluiting
- Aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling
- Verdichting van het bestaande weefsel
- Versterken van de relatie met de open ruimte
- Tegengaan van verdere verlinting

Een gedetailleerde bespreking wordt gegeven verder in voorliggende startnota.

1.1.3. Relatie met andere verordenende documenten

De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen ondergeschikt blijven aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen.

In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus, tenzij expliciet opgenomen in dit RUP, de eventueel strijdige bepalingen van het planvoornemen niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van dit RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van dit RUP gevolgd moeten worden.

Omwille van de subsidiariteit wordt er ook voor geopteerd om in het geval van tegenstrijdigheid de bepalingen van gemeentelijke verordeningen te laten primeren op de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringplan.

Tenzij expliciet anders vermeld in de voorschriften van het RUP zullen binnen het RUP alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen geldig blijven die van toepassing zijn binnen het plangebied.

Met uitzondering van de zaken waarvoor in dit plan voorschriften worden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften dus onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en/of aangevuld.

In zoverre het RUP geen specifieke bepalingen omvat blijft de afweging van de kwalitatieve criteria inzake goede ruimtelijk ordening van toepassing cf. art 4.3.1 VCRO en latere wijzigingen:

“Vergunningsaanvragen worden, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Er wordt daarbij rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch kan het gevraagde ook bijdragen aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1. de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2. de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”

De afweging van criteria inzake de goede ruimtelijke ordening kunnen verder worden verduidelijkt binnen provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De afbakeningslijnen binnen dit RUP kunnen daarbij ingezet worden om een gedifferentieerde set van regels uit te werken binnen deze verordening(en).

1.2. Aanleiding – differentiatie ‘ruimtelijk rendement’

De codextrein van 2017 omvatte een belangrijke wijziging inzake de decretale beoordelingsgronden van vergunningen (art. 4.3.1, §2, VCRO) om een verhoging van het ruimtelijk rendement te stimuleren. Deze wijziging trad in werking op 30 december 2017.

De vergunningverlenende bestuursorganen kunnen sinds deze decreetwijziging ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement meenemen in de beoordeling van de ‘goede ruimtelijke ordening’ voor zover:

1. de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2. de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

De verhoging van het ruimtelijk rendement is met deze decreetwijziging generiek ingevoerd. De aanleiding van het voorgenomen plan is het aspect inzake de mogelijke verhoging van het ruimtelijk rendement te verduidelijken en te specificeren door zones af te bakenen waarbinnen deze rendementsverhoging al of niet beleidsmatig wenselijk is. Voor vergunningsaanvragen binnen een aantal van de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Buiten de afgebakende kernen is de verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging ten opzichte van het netwerk van dorpen en duurzaam vervoer en het relatief beperkte voorzieningenniveau in de omgeving. De verdere versnippering van de open ruimte moet hier worden tegengegaan.

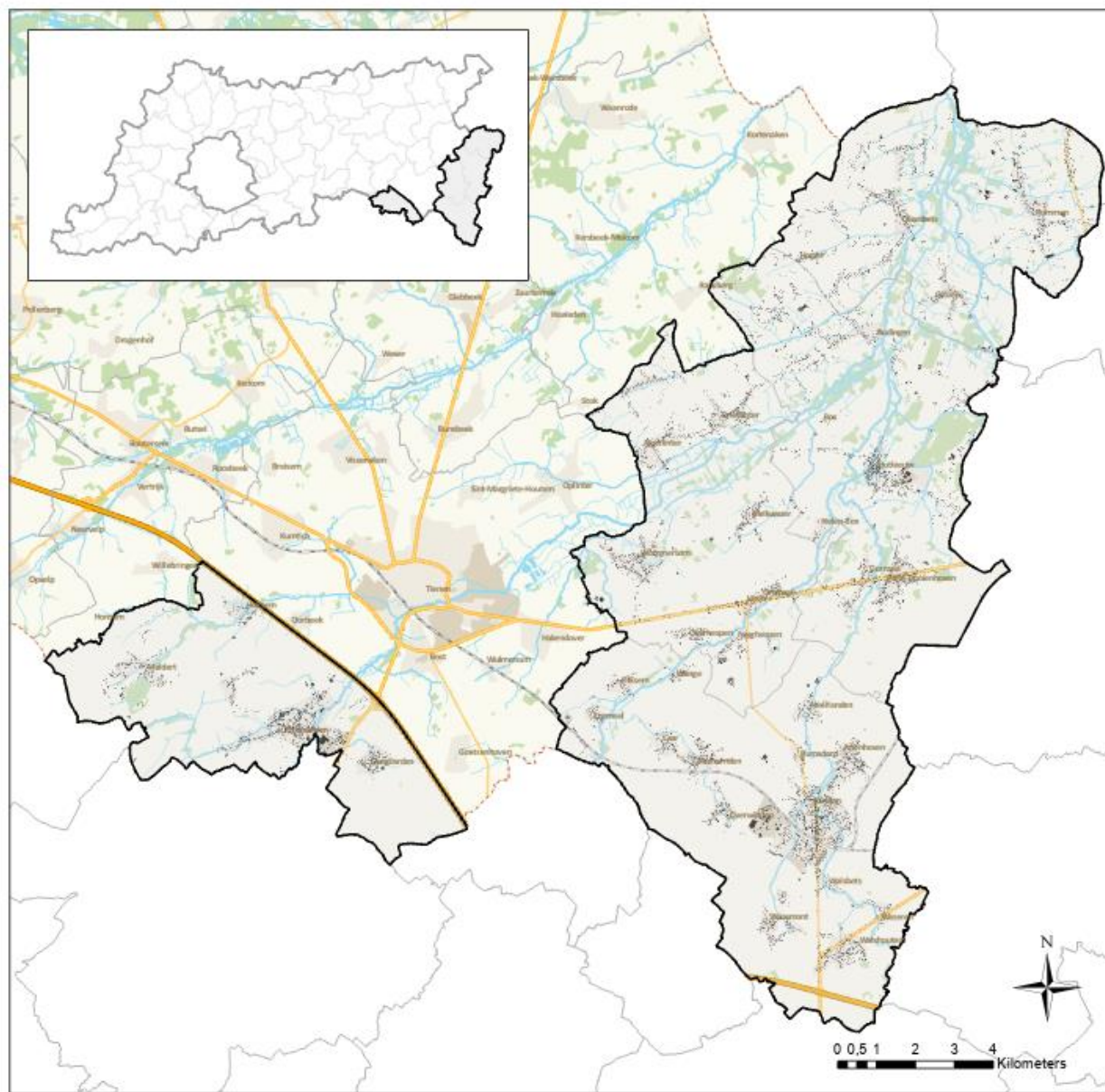
De aanleiding van voorliggend RUP is de noodzaak binnen het vergunningenbeleid om het al of niet wenselijk zijn van de verhoging van het ‘ruimtelijk rendement’ binnen de bestaande woonomgevingen verder te verduidelijken. Of een verhoging van het ruimtelijk rendement ook ruimtelijk verantwoord is, hangt samen met de ligging binnen of buiten de kernen, de ligging binnen woongebieden met een voldoende voorzieningenniveau en de ontsluiting. Buiten de kernen is een verhoging van het ruimtelijk

rendement niet verantwoord op basis van de bestaande beleidscontext zoals beschreven in de geldende ruimtelijke structuurplannen. Doordat er echter juridisch geen duidelijke afbakeningen van deze woonkernen zijn vastgesteld blijft het beleidskader voor concrete vergunningen onduidelijk. Het voorliggend planinitiatief wordt opgemaakt om een helder kader te scheppen inzake de toepassing van de verhoging van het ruimtelijk rendement.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied(en)

Voorliggend planinitiatief wordt opgemaakt voor een deel van het grondgebied van de Provincie Vlaams-Brabant en omvat het volledige grondgebied van de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter en Zoutleeuw. De provincie neemt het initiatief op vraag van de gemeenten na delegatie van de planbevoegdheid van de gemeente aan de provincie.

Het instrument van een 'intergemeentelijk' ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat niet binnen het wettelijk kader. Ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen worden opgemaakt door de 3 planniveaus (gemeente, provincie en Vlaanderen). Een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door meerdere gemeenten is procedureel niet mogelijk. Daarom wordt de procedure voor de opmaak van dit 'intergemeentelijk' ruimtelijk uitvoeringsplan gevoerd op provinciaal niveau. Aangezien het hier gaat om een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij meerdere gemeenten betrokken zijn, is de provincie het meest geschikte planniveau vanuit het subsidiariteitsprincipe. Aangezien het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan echter thematieken omvat die tot de gemeentelijke planningsbevoegdheid behoren (woonbeleid op niveau van de kernen) is het nodig dat de betrokken gemeenten hiervoor hun planningsbevoegdheid delegeren aan de provincie. Op basis van artikel 2.2.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft het provinciebestuur een delegatie aangevraagd voor de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan aan het gemeentelijk planniveau, met name de Colleges van Burgemeester en Schepenen van de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter en Zoutleeuw.



Situering plangebied

2. Bestaande situatie - beschrijving van het plangebied

2.1. Historische ontwikkeling

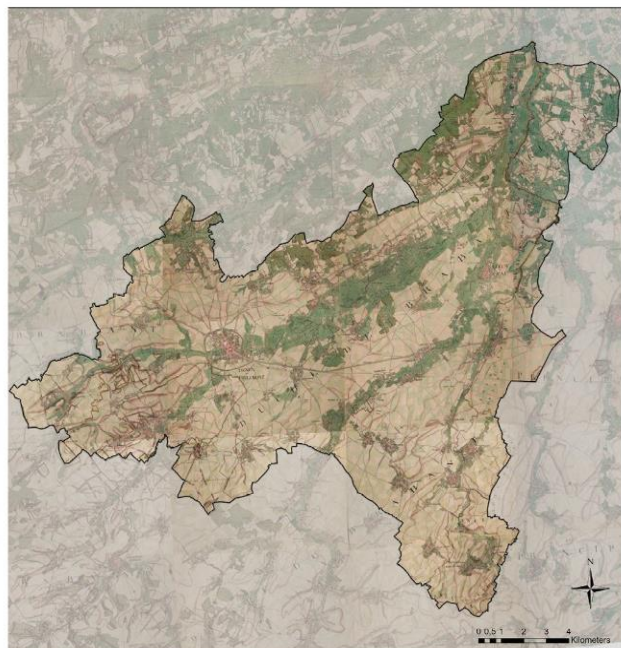
Gezien het belang van de stad Tienen, die niet bij het plangebied hoort maar er sterk mee verweven is, wordt dit onderdeel beschreven met inbegrip van Tienen.

De streek bevond zich in de Romeinse tijd op een kruispunt van heirbanen, met als belangrijkste de (nog steeds zichtbare) heirbaan Tongeren-Tienen-Leuven. Deze werden in de middeleeuwen uitgebreid waardoor de streek een plaats kreeg in het Europese handelsnetwerk als grensgebied tussen het Hertogdom Brabant en het Prinsbisdom Luik, met bovendien een bijzonder geopolitiek belang dat zorgde voor diverse economische én militaire ontwikkelingen. Na de bloeiperiode in de middeleeuwen met handels- en vestingsteden Tienen en Zoutleeuw, werd de Getestreek om ecologische, economische en militaire redenen een agrarische regio met compacte dorpskernen.

Sporen van dit militaire verleden vinden we terug op de **Ferrariskaart (1777)** bij de aanduiding van slagvelden, militaire enclaves en vestingsteden uit de 16^e en 17^e eeuw. De Ferrariskaart geeft echter vooral een ruimtelijk beeld van de 18^e-eeuwse Getestreek, een periode van economisch en demografisch herstel. De kaart maakt het landelijke karakter van de streek zeer zichtbaar, landbouw bevindt zich er op de plateaus en natuur en bossen in de riviervalleien. Deze riviervalleien spelen een zeer belangrijke landschapsstructurende en ecologische rol, maar hun economische waarde inzake handel en vervoer bleef beperkt: de rivieren waren onbevaarbaar. De economische ontwikkeling en ruimtelijke groei situeerde zich vooral langsheen de (herstelde) steenweg Leuven – Sint-Truiden dwars door de stad Tienen. Dit is de belangrijkste vervoersas in het gebied én bleek cruciaal voor de herontwikkeling van de stad Tienen als handelsstad en regionaal centrum in de 18^e eeuw. Het ommeland bleef zich focussen op de landbouw met grote landbouwakkers op de plateaus en compacte dorpen als ruimtelijk resultaat. De teelt van suikerbieten werd geleidelijk aan dominanter.

De **Vandermaelenkaart (1846 – 1854)** toont twee belangrijke veranderingen: de komst van de spoorlijn Brussel-Luik en de Tiense Suikerraffinaderij. Twee elementen die de ware doorbraak van de industriële revolutie in de streek betekenden. De spoorlijn werd aangelegd in verschillende fasen, met als eerste de verbinding Brussel-Tienen in 1836. In 1842 werd de verlenging tot Luik ingehuldigd. De spoorlijn heeft een grote landschappelijke impact, alsook een sociaaleconomische. De spoorlijn was van bijzonder groot belang voor de Tiense Suikerfabriek (1836) en de uitbouw van de suikerindustrie in de streek. Tot op heden blijven zowel de Tiense Suikerfabriek als de spoorlijn van groot landschappelijk, economisch en mobiliteitsbelang voor de streek. Doorheen de 19^e eeuw werd het spoorwegennetwerk in de Getestreek verder uitgebreid voor de uitbouw en ondersteuning van de Tiense suikerindustrie met als doel de suikerbieten en de fabrieksarbeiders zo efficiënt mogelijk van het platteland naar de stad te brengen. Na de aanleg van de spoorlijnen Tienen-Diest en Drieslinter-Sint-Truiden (de IJzerenweg) in 1878 raakten ook de dorpen verbonden met de stad en ontstond er een pendelbeweging tussen stad en ommeland. De aanleg van de buurtspoorweg langs de steenweg Tienen-Sint-Truiden in 1907 (met aftakking Orsmaal-Ezemaal) zorgde ook langs deze as voor dezelfde dynamiek. Het volledige landelijke gebied werd via het treinverkeer verbonden in een netwerk van compacte dorp- en woonkernen.

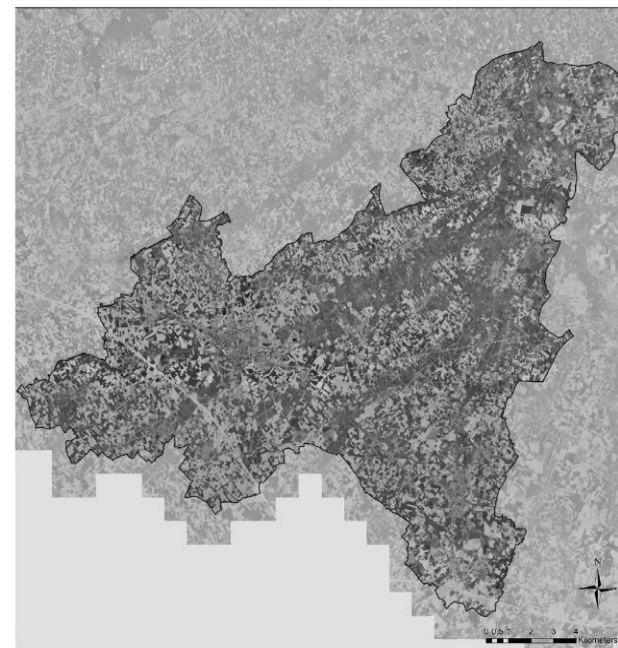
Sinds de Tweede Wereldoorlog, en zeker vanaf de jaren 60-70, werd Vlaanderen verkaveld en werd veel open ruimte ingenomen. De **luchtfoto's van 1971, 1979-1989, 2000-2003 en 2021** tonen aan dat ook de Getestreek niet gespaard bleef van de uitgespreide verstedelijking van de 20^e-eeuw. Wel valt op dat deze tendens hier minder ingrijpend was dan elders en het landelijke karakter meer intact bleef. De belangrijkste verklaring hiervoor is de infrastructuur: in de jaren '60 werden de buurtspoorwegen en de IJzerenweg buiten gebruik gesteld. Dit was nefast voor de ontsluiting en de verbinding met de rest van Vlaanderen. Een andere reden is de komst van de E40 aan het begin van de jaren '70. Deze had een grote landschappelijke impact, maar zorgde niet voor een betere ontsluiting, met slechts afritten aan Tienen-Hoegaarden en een eind ten zuiden van Landen. De meest significante verlinting bleef beperkt tot de bestaande verbindingswegen, de steenwegen en de verbindingsweg Tienen-Halen langs Linter en Geetbets. In andere delen van de streek, rond Hoegaarden en Landen, zijn de dorpen relatief compact gebleven. De tendens van verkavelingen en verdere aansnijding van de open ruimte gaat nog steeds voort, desalniettemin blijft tot op heden de woondruk in de Getestreek relatief laag in vergelijking met de rest van de provincie.



Ferrariskaart 1777



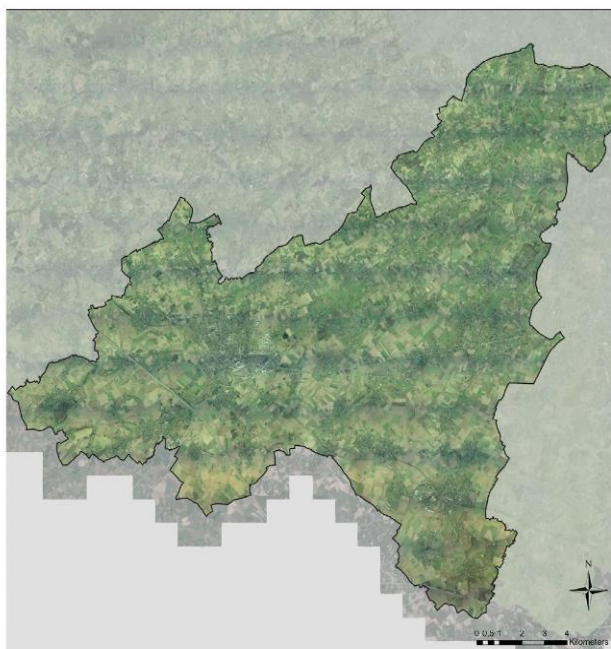
Vandermaelenkaart 1846-1854



Orthofoto 1971



Orthofoto 1979-1989



Orthofoto 2000-2003



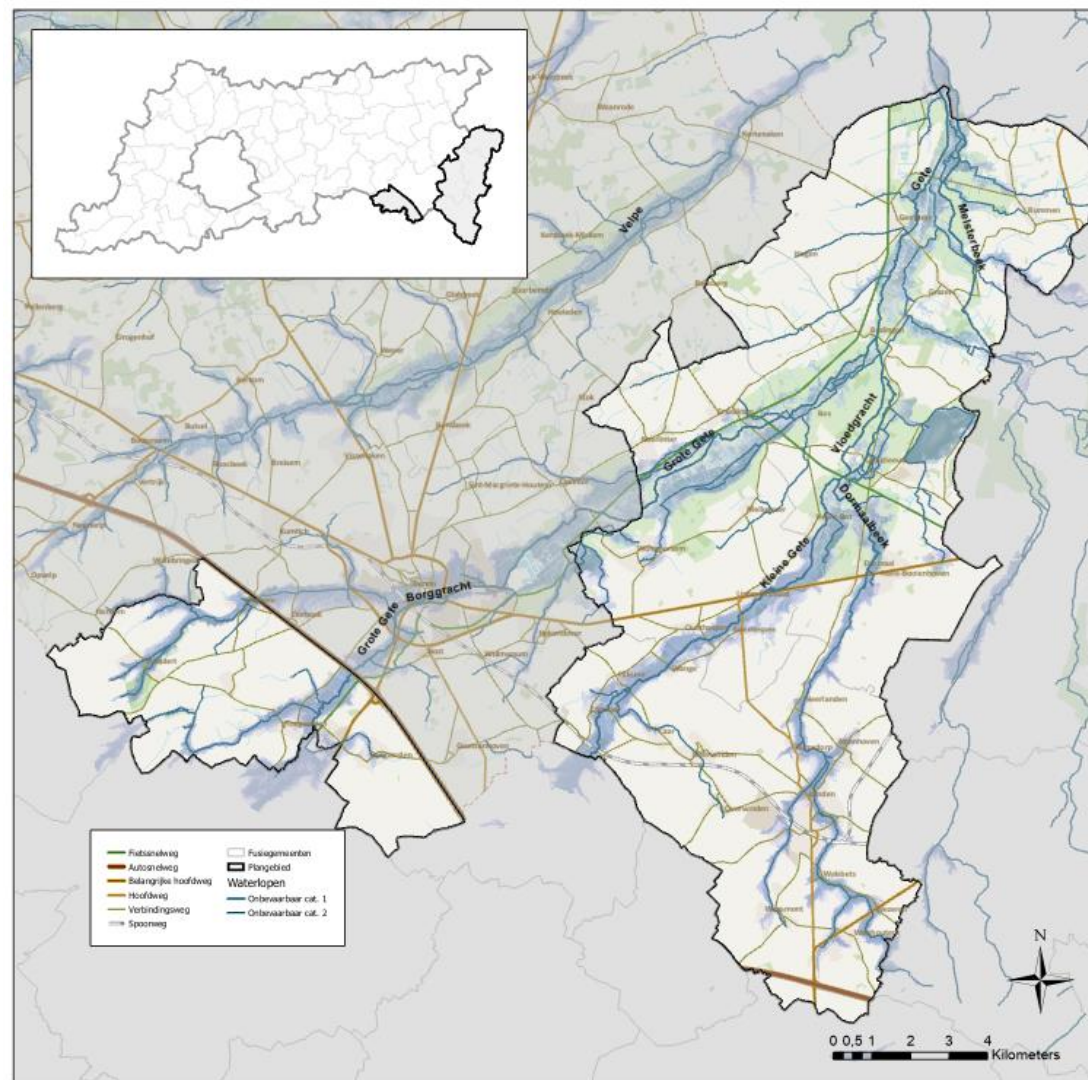
Orthofoto 2021

2.2. Ruimtelijke structuur plangebied

De bestaande ruimtelijke structuur van de Getestreek wordt gekenmerkt door een combinatie van natuurlijke structuurelementen en klein- en middenschalige infrastructuurlijnen. De natuurlijke structuurelementen worden gevormd door de Grote Gete, de Kleine Gete, de Dormaalbeek, de Mene en de Melsterbeek. De Grote Gete stroomt van zuidwest naar noordoost doorheen het plangebied en wordt achtereenvolgens gevoed door de Mene (uit het westen, monding buiten het plangebied in Tienen), de Kleine Gete (uit het zuiden, monding nabij Budingen) die op zijn beurt wordt gevoed door de Dormaalbeek (uit het zuidoosten, monding nabij Zoutleeuw), en de Melsterbeek (uit het noordoosten, monding ten noorden van Geetbets). Ten noorden van het plangebied bevindt zich de vallei van de Velpe, die parallel aan de Gete uitmondt in de Demer maar waarvan het stroomgebied mogelijk op enkele plekken overlapt met het plangebied.

De eerder landelijke Getestreek ligt tussen meer verstedelijkte regio's met herkenbare landschappen in hun ommeland. Centraal tussen de delen van het plangebied bevindt zich de stad Tienen, die een sterke historische en geografische verweving met het plangebied kent. Ten westen ligt de Dijlevallei, een rivierlandschap tussen de Brabantse wouden met verlinte dorpen rondom de stad Leuven. Ten (noord)westen ligt het Hageland, een landschap met verspreide bossen, landbouwgebieden en kleine en grote dorpen dat naar het noorden toe glooit naar lange beboste heuvelruggen. Ten noorden bevindt zich de Demervallei, waar boscomplexen en graslanden tussen Aarschot en Diest de overgang naar de Kempen vormen. Ten oosten: (Limburgs) Haspengouw, een grootschalige landbouwstreek rondom Sint-Truiden. En ten zuiden het Waalse deel van Haspengouw, een landbouwstreek met kleine en grote dorpen rondom de bovenloop van de Kleine en Grote Gete.

De Gete en haar zijrivieren slingeren doorheen dorpen tussen de plateaus door. Plaatselijk is de vallei herkenbaar als groengebied met enige breedte, voornamelijk langs de Grote Gete en rondom de samenvloeiingen. Stroomafwaarts naar het noorden toe wordt het natuur- en valleigebied breder en breder.



Bestaande ruimtelijke structuur

De grootschalige infrastructuurlijnen zijn voornamelijk gefocust op Tienen: waarvan de autosnelweg en HST-lijn op de noordelijke grens van Hoegaarden, en in het zuiden van Landen het plangebied doorkruisen. De steenweg N3 van Tienen naar Sint-Truiden doorkruist de gemeenten Linter en Zoutleeuw, en vormt samen met de aftakking N283 naar Landen en Hannuit de belangrijkste gewestwegen in het plangebied. Spoorlijn 36 doorkruist het plangebied in het zuiden en verbindt Landen met Tienen, Leuven en Luik. De enkelsporige lijn 21 is een vertakking vanuit Landen richting Sint-Truiden, Hasselt en Genk.

Een laatste maar niet onbelangrijke infrastructuurlijn die het landelijkere gedeelte van het plangebied wel doorkruist en ontsluit is de Ijzerenweg, de voormalige spoorlijn die tegenwoordig ingericht is als fietsverbinding en formeel werd aangeduid als fietssnelweg.

2.2.1. Mobiliteit

De Getestreek wordt gekenmerkt door een beperkt aantal grootschalige infrastructuren en een aanvullend lokaal wegennet die samen het mobiliteitssysteem structureren.

Het wegennet

De hoofdstructuur van het wegennet bestaat uit de E40 in het zuiden, de N3 van west naar oost doorheen het plangebied en de N283 van de N3 richting het zuiden. Dit is de belangrijkste as voor de zuidelijke helft van het plangebied. Er zijn daarnaast nog enkele gewestwegen die het plangebied slechts kort doorkruisen: de twee steenwegen van Tienen naar Hoegaarden (de N29 en de N223), de N279 van de N3 naar Neerheylissem, de N80 in het zuiden langs Walshoutem en de N716 in het noordoosten langs Rummen.

De ontsluiting van de meeste dorpen in de regio gebeurt via een aantal regionale en lokale dragers die het systeem van N-wegen aanvullen. De voornaamste regionale en lokale drager is de Grote Steenweg tussen Tienen, de Linterse dorpen, Geetbets en nadien ook Kortenaken, Halen en Diest. Daarnaast is er ook de noord-zuid-as tussen Landen, Zoutleeuw en Budingen/Nieuwerkerken die wordt gevormd door o.a. Zoutleeuwstraat, Zoutleeuwse Steenweg, Ossenwegstraat en Budingenweg.

Een opvallende vaststelling is dat de gewestwegen doorgaans rechte lijnen door het landschap trekken terwijl de historische verbindingswegen de valleien volgen – zowel de vallei van de Grote Gete, de Kleine Gete als de Dormaalbeek bevatten belangrijke ontsluitingswegen voor de dorpen.

Openbaar vervoer

De Getestreek wordt bediend door één spoorlijn door Landen, lijn 36 met vertakking 21 naar Hasselt. Deze spoorlijn kent 3 stations binnen het plangebied: het IC-station Landen en de stopplaatsen Neerwinden en Ezemaal. Deze laatste bedient ook de kern Neerheylissem in Waals-Brabant. Het spoor wordt weinig gebruikt voor goederentransport, met minder dan 10 treinen per dag.

Het station Landen is een regionaal knooppunt van openbaar vervoer. Het ligt op loopafstand (± 10 min) van het centrum met verschillende trein- en busverbindingen. Landen is verbonden met een relatief goede frequentie (4 treinen/uur) met Tienen, Leuven en Brussel en een beperkte frequentie (1 treinen/uur) met Luik en Genk. Aan het station liggen 8 busperrons.



Netplan vervoergebied Tienen

In totaal bestaat het busnetwerk uit zo'n 16 buslijnen, voor het overgrote deel geconcentreerd op knooppunt Tienen, buiten het plangebied. Richting Hoegaarden rijden drie lijnen (360, 361, 362) met verschillende eindstations en één snelbuslijn (5) en zes lijnen verspreiden zich vanuit Tienen over de vier andere gemeenten (22, 23, 24, 25, 313 en 346). Daarnaast is er één lijn rechtstreeks van Hoegaarden naar Leuven (6) en vertrekken er vijf lijnen (21, 21a, 26, 42, 148) vanuit Landen richting Waals-Brabant en Limburg. Het gevolg van deze structuur is het ontbreken van een rechtstreekse busverbinding tussen Geetbets, Zoutleeuw, Halle-Booienhoven en/of Landen.

Fietsroutes

De Ijzerenweg, de bedding van de voormalige spoorlijnen Tienen-Diest en Drieslinter-Sint-Truiden, is aangeduid als fietssnelweg als hoofdroute voor fietsverkeer in het plangebied en kan beschouwd worden als structurerend infrastrukturelement. Aanvullend kunnen de uitlopers van het Waalse fietsnetwerk RAVel naar respectievelijk Hoegaarden-Tienen en Landen als structurerend beschouwd worden voor de fietsinfrastructuur in deze delen van het plangebied. Een verbinding tussen Tienen en Landen ontbreekt op dit niveau van fietsinfrastructuur.

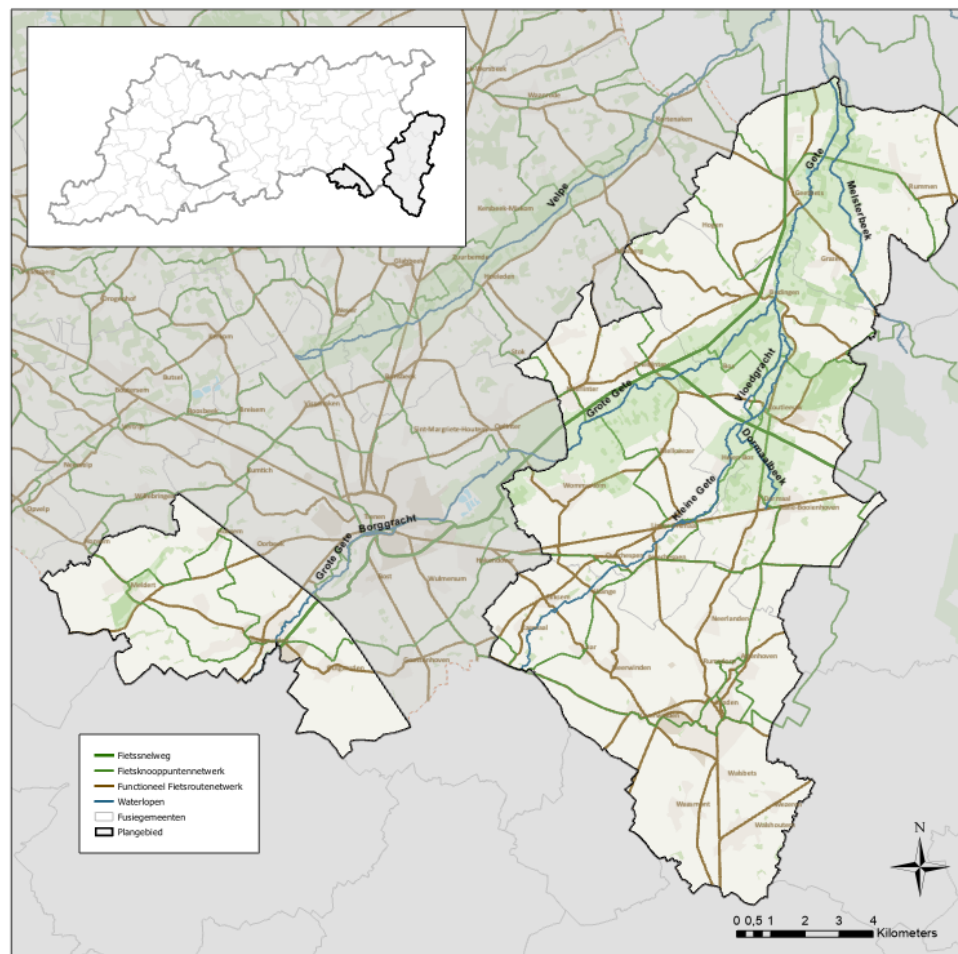
Aanvullend zijn de meeste belangrijke lokale wegen opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk – al is de realisatiegraad variabel – en is ook de hele regio gedekt door het bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerken (de fietsknooppunten).

2.2.2. Woonstructuur

De bebouwing is van oudsher gesitueerd in en langs de vallei van de Gete en zijn zijrivieren en strekte zich doorheen de tijd uit langs de verbindingswegen over de plateaus. De Getestreek ligt in de regionale woningmarkt Tienen, die sterk vervlochten is met de woningmarkt Leuven. Het oosten van de Getestreek (Geetbets, Zoutleeuw) kent eveneens veel uitwisseling met de woningmarkt Sint-Truiden.

De regio is ruwweg verdeeld in twee woonstructuren (zie ook 'situering plangebied' onder 1.3).

1. Ten noorden van de N3 manifesteert de 'rural sprawl' zich door een uitgroei van vroegere kleine dorpskernen met woonverlating langs de lokale verbindingswegen.
2. Ten zuiden van de N3 overheerst eveneens het landelijke woonkarakter met kleine en doorgaans nog compacte dorpen in een overwegend open agrarisch landschap.



Fietsnetwerk Getestreek

2.2.3. Woonbehoefte

De Getestreek kent, net als vele andere streken in Vlaanderen, een aantal trends en uitdagingen die zowel de dorpskernen als de open ruimte verder onder druk kunnen zetten. De belangrijkste trends zijn de volgende:

Woonbehoefte:

- In de afgelopen 20 jaar (2002-2021) werden 3661 nieuwe woningen vergund in de 5 gemeenten van het plangebied, ofwel 183 per jaar¹.
- 1319 van deze woningen (36%) zijn onderdeel van een meergezinswoning. Deze trend is stijgend, met een kleine piek rond 2008 en een hogere piek de voorbije jaren².
- In de toekomst (over een periode van 15 jaar) wordt een woonbehoefte verwacht van 1675 woningen of 112 per jaar³ of 61% van de huidige aangroei.
- Op vlak van typologie gaat deze behoefte voor het overgrote deel om kleine woningen (voornamelijk in meergezinswoningen of in halfopen bebouwing)⁴.

Woonaanbod:

- In de 5 gemeenten van het plangebied bevindt zich een totaal van 147,82 ha onbebouwd woongebied aan uitgeruste weg⁵. Aan de indicatieve dichtheid van 15 wo/ha is dit ruimte voor 2217 woningen; een pak meer dan nodig tijdens de komende 15 jaar. In binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden is er nog eens 86,41 ha onbebouwd. Het beschikbare aanbod door verdichting en herbouw op reeds bebouwde percelen is moeilijk te begroten maar kent vermoedelijk gelijkaardige grootteordes gezien de gemiddelde woningdichtheid in de kernen nu rond de 8 à 11 wo/ha schommelt, ruim onder het beleidsmatige streefdoel van 15 wo/ha in de landelijke gebieden⁶.
- Van de onbebouwde percelen aan uitgeruste weg bevindt naar schatting 50% zich aan de rand van of buiten de kernen, waardoor de open ruimte hier bedreigd wordt.

Samengevat kan gesteld worden dat de **woningbehoefte**, hoewel nog steeds aanwezig, **kleiner is dan de huidige groei** in aantal wooneenheden. Daarnaast zijn er **veel bouw mogelijkheden op plekken die een duurzame ontwikkeling van de ruimte tegengaan**. Het is dus zaak om, net als op veel plekken in Vlaanderen, bijkomende woonontwikkeling in de Getestreek op een **beleidsmatig en juridisch realistische manier af te remmen en te sturen naar de meest geschikte plekken** – de dorpskernen.

¹ Bron: Statbel.fgov.be.

² Bron: Statbel.fgov.be.

³ Bron: prognoses SVR, verwerking door provincie Vlaams-Brabant i.k.v. Beleidsplan Ruimte

⁴ Bron: Rapport "[Waar woont de Vlaming in 2035?](#)" van het Vlaams Planbureau voor Omgeving

⁵ Bron: eigen analyses op basis van kadaster, gewestplan en luchtfoto. Data van 2017.

⁶ Zoals bepaald in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

3. Beleidscontext - relatie met relevante beleidsplannen en -kaders

De relevante elementen vanuit de geldende beleidskaders worden hier samengebracht.

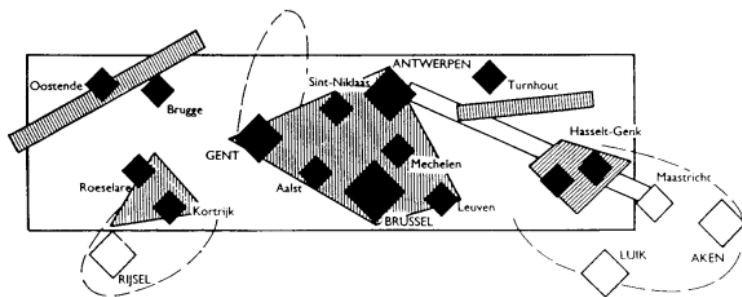
3.1. Ruimtelijke structuurplannen

3.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

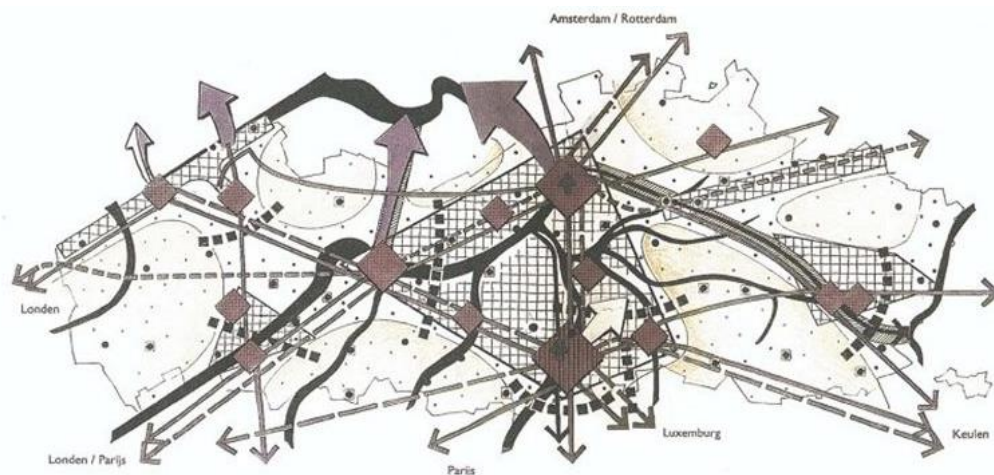
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat. In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Dit structuurplan moet, krachtens het decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999, om de vijf jaar geëvalueerd en, indien nodig, herzien worden. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. In dit onderdeel toetsen we de doelstellingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan af aan de relevante basisprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

In dit plan zijn **vier basisdoelstellingen** geformuleerd met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen:

1. de **selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden**, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
2. het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en **een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied**;
3. het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
4. het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur, waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.



Er wordt geopteerd om **de bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen als basis te nemen voor de ruimtelijke ontwikkeling**. De negatieve tendensen inzake ruimtegebruik worden omgebogen door middel van het principe van de gedeconcentreerde bundeling. De bundeling streeft een **selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied**, steeds met respect voor de draagkracht van de stedelijke gebieden. Gedeconcentreerde bundeling **gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied**.



Met de metafoor ‘**Vlaanderen, open en stedelijk**’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt **de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.**

In de **stedelijke gebieden** wordt een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid **gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving**, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit **“aanbodbeleid” in het stedelijk gebied is essentieel om verdere**

uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerlei activiteiten in het buitengebied te vermijden.

In het **buitengebied** gelden andere beleidsprincipes, zoals het tegengaan van versnippering van de open ruimte, het bufferen van de natuurfunctie, bundelen van ontwikkeling in de kernen... Ook dient het **wonen en werken geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied**. De centrumfunctie van de kernen moet daartoe worden versterkt. Er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en er dient voldoende woningdichtheid te worden gecreëerd. Een verdere aangroei van linten en verspreide bebouwing is dan ook niet gewenst.

Tienen, kleinstedelijk gebied

Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert.

Verdichting en dichtheidsbeheer

Verdichting en dichtheidsbeheer zijn sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting en dichtheidsbeheer betekenen voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- **het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied;**
- het differentiëren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;
- het streven naar minimale dichtheden;
- het toepassen van een dichtheidsbeheer in de stedelijke gebieden met een evenwicht tussen verdichting, ontlichting en het vrijwaren van gebieden;

Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen.

Deze dichtheden worden uitgedrukt op een **ruimtelijk samenhangend geheel**, waarbij enkel dit geheel - en niet zijn omgeving - richtinggevend is. Deze ruimtelijk samenhangende gehelen hebben een eigen verschijningsvorm en structuur die vaak verschilt van het omliggende. De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek. Deze eigenheid maakt hen duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte, voorbeelden hiervan zijn **een historische dorpskern, een nieuwbouwwijk, een stationsbuurt...**

Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, die vaak verschillend zijn van de verschijningsvorm en/of structuur van het omliggende. Door deze eigenheid of identiteit is het ruimtelijk samenhangend geheel duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte. De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek.

Woningdichtheden binnen deze gehelen moeten volgens het RSV op volgende manier geïnterpreteerd en benut worden:

- het zijn bruto-dichtheden;
- ze worden opgevat als richtcijfer;
- ze zijn niet door te rekenen naar perceelsoppervlaktes;
- ze maken deel uit van een gemeentelijk ruimtelijk en huisvestingsbeleid.

Het voorgenomen plan tracht het principe van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV verder concreet te maken binnen de Getestreek. Een selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied is pas mogelijk als de kernen ook zijn afgebakend. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen.

3.1.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Voorliggend planvoornemen geeft eveneens uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (p. 223-225) zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 november 2012. Dit plan geeft op zijn beurt uitvoering aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De provincie wenst de samenhang tussen de verschillende steden, kernen en verspreide bebouwing te benadrukken. Tussen deze elementen bestaan immers sterke relaties die zich onder meer uitdrukken in fysieke verplaatsingen van mensen en goederen, maar ook door de netwerken die deze onderdelen met elkaar verbinden (transport, nutsvoorzieningen...). De provincie wenst de complementariteit tussen deze onderdelen te versterken.

De provincie wenst **prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebied-kernen te ontwikkelen**. Op deze manier wenst de provincie een **halt toe te roepen aan de verdere versnippering van de open ruimte**. Hierbij zal in eerste instantie aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen. **Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen.**

Het RSVB hanteert daarbij een aantal centrale ruimtelijke principes:

Prioritaire ontwikkeling van de stedelijk gebieden en de geselecteerde kernen met goede ontsluiting

De provincie kiest voor het **prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde kernen als woonomgeving**. Op deze manier wenst de provincie een antwoord te bieden aan de verdere versnippering van de open ruimte en de stijgende congestie- en verkeersleefbaarheidsproblemen op de wegeninfrastructuur.

Aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling

De kernen dienen versterkt te worden als kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgevingen. De aantrekkelijkheid wordt niet alleen bepaald door het aanbod aan woonmogelijkheden maar ook door de kwaliteit van het woonmilieu. Stedenbouwkundige acties zoals het verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimte, **het werken aan leegstand en verkrotting**, het verluchten van het weefsel, het herwaarderen van stedelijke groenelementen, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid en het verbeteren van de mobiliteit en ontsluiting zijn hierbij essentieel. Andere maatregelen zijn een gericht huisvestingsbeleid, het promoten en ondersteunen van de handelsfunctie en de recreatieve en culturele voorzieningen... Een bijzondere doelgroep vormt de jeugd waarvoor voldoende (recreatieve en educatieve) voorzieningen afgestemd naar de verschillende leeftijdscategorieën voorzien moeten worden. Meervoudig ruimtegebruik staat telkens voorop.

Verdichting van het bestaande weefsel

Gelet op de hoge grondprijzen en de nog beperkt aanwezige open ruimte zal de provincie een beleid voeren dat **gericht is op het verhogen van de densiteit in de bestaande woonkernen**. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden door inbreidingsprojecten, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande bedrijfspanden voor woningen... Het verhogen van de densiteiten moet steeds gebeuren met respect voor het aanwezige cultureel erfgoed, aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de kernen. **De goed ontsloten OV-knooppunten komen voor deze regeling prioritair in aanmerking.**

Versterken van de relatie met de open ruimte

Om de leefbaarheid van de kernen te verhogen dient het contact met de omliggende open ruimte versterkt. Dit kan door de ecologische infrastructuur in de kernen (riviervalleien, laanbeplanting, parken, groene bermen...) uit te bouwen en/of te versterken. Deze ecologische infrastructuur kan de open ruimte tot diep in verstedelijkte gebieden laten doordringen en op die manier de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van deze gebieden verhogen. Ook kernen in het buitengebied hebben er baat bij deze relatie te versterken om hun leefbaarheid te verhogen.

Tegengaan van verdere verlinting

Het ongeordend uitzwermen van stedelijke functies dient te worden tegengegaan ter vrijwaring van de open ruimte en om het evenwichtig functioneren van de verschillende delen van de bebouwde ruimte te herstellen.

Gewenste nederzettingstructuur

De nederzettingsstructuur van Vlaams-Brabant wordt in belangrijke mate gestructureerd door de tweedeligheid die het internationaal netwerk "De Vlaamse Ruit" met zich meebrengt. Een deel wordt gekenmerkt door sterke verstedelijking en verstedelijkingsdruk, het andere deel is meer landelijk. **De provincie hanteert onder meer deze tweedeligheid om een differentiatie aan te brengen binnen de nederzettingstructuur.**

De ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden aan de verschillende kernen zijn afhankelijk van twee sterk correlerende factoren: (1) de bereikbaarheid en (2) het landelijke karakter van het gebied. In geselecteerde kernen die deel uitmaken van gebieden met beperkt landelijk karakter met goede (multimodale) bereikbaarheid en /of ontsluiting door het openbaar vervoer worden wonen en complementaire activiteiten gestimuleerd. Deze situatie geldt voor de stad Tienen. Naast de stad Tienen bestaat de Getestreek voornamelijk uit landelijke gebieden die deel uitmaken van het Hageland. Hier wordt de **uitbouw van de kernen en het woonaanbod beperkt met respect voor het historische nederzettingsspatroon.**

Ontwikkelingsperspectieven van de kernen

1) Stedelijke kern

Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijkgebiedbeleid gevoerd. De provincie streeft binnen de stedelijke kernen naar hogere dichtheden. Daarnaast dient bijzondere aandacht te gaan naar de kwaliteit en het aanbod aan groene en open ruimte-elementen, die voor een groot deel de aantrekkelijkheid van het buitengebied uitmaken. Laanbeplantingen, relaties tussen parken, natuur, landbouw, kanalen, grachten, beken, vijvers, rietvelden... dienen versterkt, uitgebouwd en beter zichtbaar gemaakt. Deze elementen ondersteunen mee de structuur binnen het stedelijke gebied en verduidelijken de leesbaarheid. Naast de natuurlijke versterking staat de functionele inschakeling van deze elementen voorop. Hierbij dient de maximale benutting als natuurverbindingsgebieden tussen de open ruimte en binnen de stedelijke gebieden te worden bewerkstelligd. Het versterken en/of creëren ervan dient steeds in samenhang met de andere ontwikkelingsperspectieven te gebeuren.

Binnen de stedelijke kernen van de kleinstedelijke gebieden dient het wonen prioritair te worden gestimuleerd. Hierbij kan woonuitbreidingsgebied, zonder expliciete onderbouw vanuit een woonbehoeftestudie, worden aangesneden. Het woningaanbod dient divers te zijn om de verschillende sociale lagen van de bevolking een onderkomen te kunnen bieden. Dit houdt niet alleen een menging van kleine en grote woningen in, maar het heeft ook betrekking op aangepaste bewoning voor ouderen, jonge gezinnen, gehandicapten... Daarnaast zal in het aanbod aan ruimte voor woningen een evenwichtige menging van huur- en koopwoningen nagestreefd worden.

2) Hoofddorpen

In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen. Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund. De uitgangspunten voor het bijkomende woonaanbod zijn:

- Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut.
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid.
- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van het hoofddorp aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.
- Nieuwe bijkomende zoneringen voor woonwagenterreinen zijn mogelijk.
- Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

De ecologische infrastructuur dient bovendien versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen). Waar mogelijk wordt de ecologische infrastructuur gekoppeld aan de andere ontwikkelingen (aanleg openbaar domein, parken...). De ecologische infrastructuur sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten het hoofddorp. De uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en collectief vervoersnet is prioritair en moet door de inplanting van dynamische functies ondersteund worden.

3) Woonkern

De woonkernen staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. De uitgangspunten voor het bijkomende woonaanbod zijn:

- Leegstaande woningen en gebouwen en percelen gelegen aan een uitgeruste weg worden prioritair benut.
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid én indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Woonuitbreidings-, reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van de woonkern aangesneden worden indien de mogelijkheden in het hoofddorp uitgeput zijn, of indien het gemeentelijk structuurplan voldoende verantwoordt dat de aansnijding van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied prioritair is ten opzichte van dit in het hoofddorp. Deze gebieden kunnen slechts benut worden indien er voldoende oppervlakte aangewend wordt voor realisatie van sociale huur- en koopwoningen én indien het gaat om kleinschalige projecten.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

Daarboven moet de natuurlijke structuur worden versterkt en indien mogelijk uitgebouwd in functie van medegebruik. Waar mogelijk wordt de ecologische infrastructuur gekoppeld aan laagdynamische recreatieve elementen die het woonklimaat versterken.

De ontsluitingsmogelijkheden van de woonkernen worden maximaal gestuurd naar het openbaar vervoer. De basismobiliteit dient, indien deze niet aanwezig is, prioritair uitgebouwd. Bij de inplanting van dynamische functies zal rekening gehouden worden met de bestaande en geplande openbaarvervoerlijnen en tracés.

4) Kern-in-het-buitengebied

Het RSVB (p.230) omschrijft deze gebieden als woonclusters en concentraties van bebouwing die weliswaar een duidelijk kernfunctie vervullen in het buitengebied maar een onvoldoende uitrustingsniveau en/of ontsluiting hebben om als ‘kern van het buitengebied’ gezien te worden zoals bepaald in het RSV: de ‘kernen van het buitengebied’ omvat de gehele verzameling van nederzettingskernen geselecteerd als woonkernen en hoofdorpen.

In een aantal van de kernen zal het aangewezen zijn dat een gemeentelijk initiatief wordt genomen tot beperking van het woonaanbod. Er dient gestreefd te worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. De leefbaarheid van de kern dient steeds in acht genomen. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.

- Leegstaande woningen dienen prioritair benut te worden. Andere leegstaande gebouwen kunnen benut worden, indien dit bijdraagt tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg kunnen benut worden indien geen verdere verlinting optreedt.
- Het aansnijden van niet-uitgeruste woongebieden is niet wenselijk, tenzij dit gebeurt ten behoeve van de realisatie van sociale huur- en koopwoningen én indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Aansnijden van woonuitbreidings-, reservegebieden enz. is niet wenselijk tenzij er geen andere mogelijkheden zijn en indien deze oppervlakte aangewend worden voor sociale huur- en koopwoningen én indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet mogelijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.

Met betrekking tot de open ruimte zal prioritair aandacht gaan naar de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur.

Waar mogelijk wordt gestreefd naar een optimale integratie van het bestaande openbaar vervoersnetwerk, indien dit niet haalbaar blijkt wordt **basismobiliteit** nagestreefd. De basismobiliteit wordt ondersteund en gericht naar het hogere net van openbaar en/of collectief vervoer, zonder zelf als bovenlokaal knooppunt te functioneren.

Selectie van de kernen

Alle kernen in de Provincie Vlaams-Brabant werden aangeduid als één van de vier bovenstaande beleidscategorieën wat hun ontwikkelingsmogelijkheden bepaalt. Binnen voorliggende planvoornemen zijn volgende woongebieden als volgt geselecteerd in het RSVB:

	Kern-in-het-buitengebied	Woonkern	hoofddorp	stedelijke kern
Bergeneinde	x			
Geetbets			x	
Grazen	x			
Hogen	x			
Hulsbeek	x			
Rummen		x		
Hoegaarden			x	
Hoksem	x			
Meldert	x			
Outgaarden	x			
Sint-Katharine-Houtem	x			
Attenhoven		x		
Eliksem	x			
Ezemaal	x			
Laar	x			
Landen			x	
Neerlanden	x			
Neerwinden		x		
Overwinden	x			
Rumsdorp	x			
Waasmont	x			
Walsbets	x			
Walshoutem		x		
Wange	x			
Wezeren	x			
Melkwezer	x			
Neerhespen	x			
Neerlinter/Drieslinter		x		
Heide	x			
Orsmaal			x	
Overhespen	x			
Wommersom		x		
Budingen	x			
Dormaal	x			
Halle-Booienhoven		x		
Zoutleeuw			x	

Het voorgenomen plan omvat afbakeningslijnen voor al deze kernen.

Het voorgenomen plan geeft daarmee uitvoering aan ontwikkelingsopties voor de kernen uit het RSVB inzake het prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebied-kernen. Het voorgenomen plan tracht het principe van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV verder concreet te maken binnen de Getestreek. Een selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied is pas mogelijk als de kernen ook zijn afgebakend. De afbakening van de kernen maakt een gedifferentieerd beleid van concentratie in de kernen mogelijk. Een rendementsverhoging binnen de kernen kan daartoe bijdragen. Complementair daaraan én even belangrijk maakt zo'n afbakening ook een ander beleid mogelijk voor de woongebieden buiten de kernen. In deze kleine woonfragmenten buiten de kernen is een verdere verdichting niet op zijn plaats. De suburbanisatie en versnippering moet er worden tegengegaan om zo de druk op het buitengebied te verminderen. Een rendementsverhoging is buiten de kernen niet te verantwoorden vanuit de geldende beleidskaders.

3.1.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geetbets

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geetbets werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 9 september 2008.

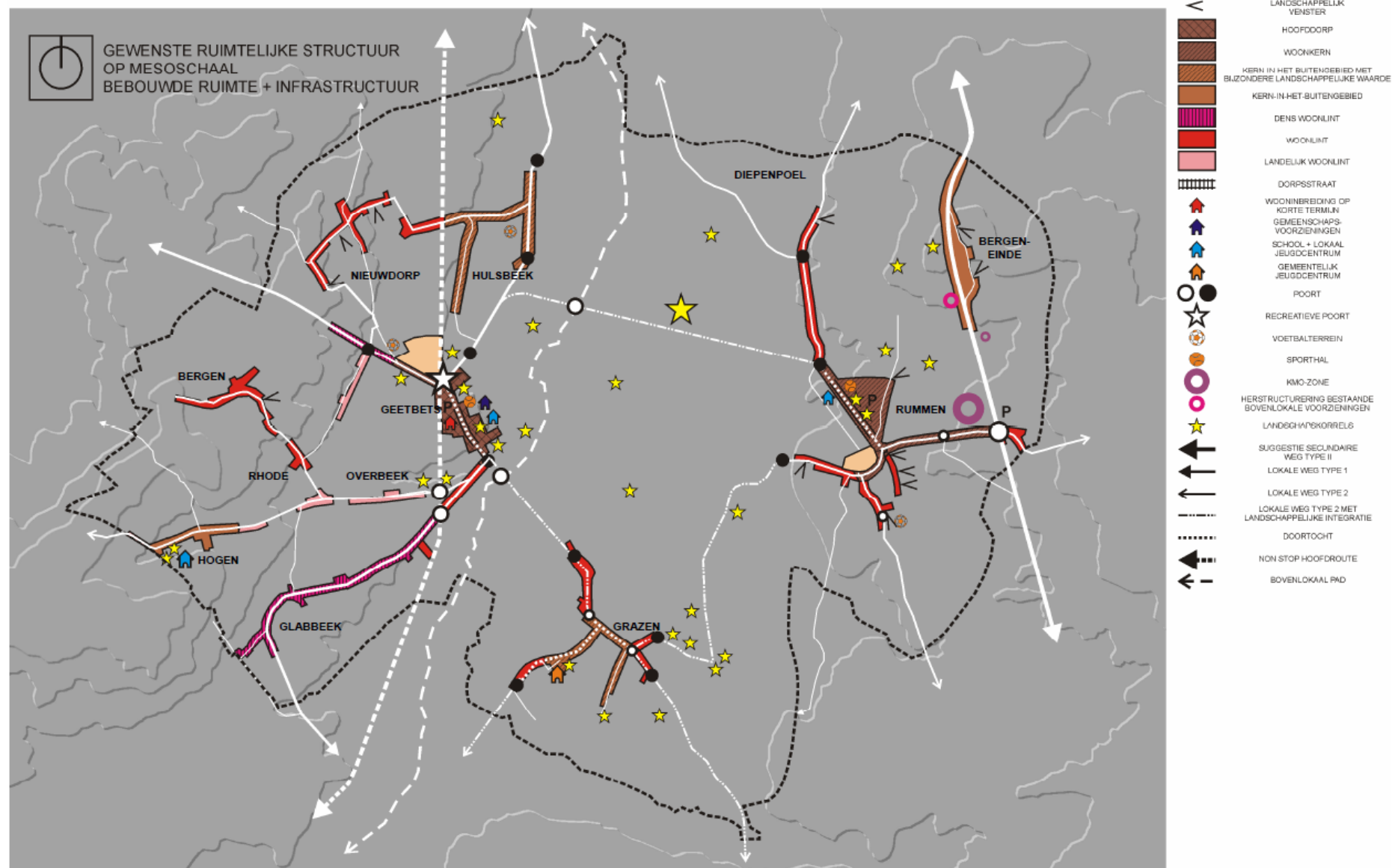
Bij de ruimtelijke differentiatie van de gebieden wordt een aangepaste visie geformuleerd i.f.v. de ontsluitbaarheid en uitrustingsgraad van de kernen. Waar in de best ontsloten en uitgeruste kernen nieuwe ontwikkelingen een maximale plaats krijgen naast specifieke zones met aandacht voor landschappelijke en historische waarde (historische kernen, straten en elementen), krijgen deze nieuwe ontwikkelingen minder kans in de minder ontsloten en uitgeruste kernen en krijgen behoud en bescherming van het historische, authentieke, landelijke en de landschapszorg meer prioriteit. Er wordt rekening gehouden met de definities en selecties uit het RSVB:

- Geetbets als hoofddorp, dat hoofdzakelijk de dynamiek in het buitengebied dient op te nemen. Het hoofddorp kan verder verdicht worden via een versterking van de woonfunctie en kan, behalve primaire (dagelijkse) voorzieningen ook in beperkte mate secundaire voorzieningen opnemen (winkels waar eerder wekelijkse aankopen gebeuren, bijvoorbeeld supermarkt).
- Rummen als woonkern, die instaat voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Rummen kan verdicht worden via een versterking van de woonfunctie binnen het landelijk woongebied. De woonkern voorziet in de lokale basisbehoeften (vnl. primaire voorzieningen) zijn gewenst.
- Grazen als kern-in-het-buitengebied, voorbehouden voor landelijk wonen in relatie tot de open ruimte. Secundaire voorzieningen zijn niet toegelaten, primaire zijn toegelaten voor zover zij dienen om de leefbaarheid van de kern in stand te houden (bijvoorbeeld kleine superette, parochiezaal, jeugdcentrum, ...). Verder dient de leefbaarheid van de kern gegarandeerd door een vlotte verbinding met het hoofddorp Geetbets.
- Hulsbeek als kern-in-het-buitengebied, voorbehouden voor landelijk wonen in relatie tot de open ruimte. Secundaire voorzieningen zijn niet toegelaten, de aanwezigheid van primaire voorzieningen wordt niet gestimuleerd. Verder dient de leefbaarheid van de kern gegarandeerd door een vlotte verbinding met het hoofddorp Geetbets.
- Bergeneinde als kern-in-het-buitengebied, voorbehouden voor landelijk wonen in relatie tot de open ruimte. De bestaande secundaire voorzieningen (Aldi, kruidenier en bakkerij) en twee KMO's langs de N716 blijven behouden en het geheel kan geherstructureerd worden i.f.v. ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Primaire voorzieningen zijn toegelaten voor zover zij dienen om de leefbaarheid van de kern in stand te houden. Verder dient de leefbaarheid van de kern gegarandeerd door een vlotte verbinding met de woonkern Rummen (via N716 en de fietsverbinding langs het voormalige tramspoor).
- Hogen als kern-in-het-buitengebied, voorbehouden voor landelijk wonen in relatie tot de open ruimte. Secundaire voorzieningen zijn niet toegelaten, primaire voorzieningen zijn toegelaten voor zover zij dienen om de leefbaarheid van de kern in stand te houden. Verder dient de leefbaarheid van de kern gegarandeerd door een vlotte verbinding met het hoofddorp Geetbets.

Een lint is een bebouwde omgeving aan een of beide zijden van de straat met een typische lineaire structuur en die niet als hoofddorp, woonkern of kern-in-het-buitengebied is geselecteerd. Hoewel de meeste linten op het gewestplan aangeduid staan als landelijke woonzone en dus een gelijkaardig beleid kennen, stelt de gemeente voor om de linten te differentiëren om een verdere verlinting van het landschap tegen te gaan. Het onderscheid tussen de verschillende soorten linten wordt gemaakt op basis van volgende criteria:

- Bestaande dichtheid van het lint en aard bebouwing (open, halfopen, gesloten);
- Bestaande functies binnen het lint (eengezinswoningen, meergezinswoningen, bedrijvigheid, ...);
- Aanwezigheid van belangrijke elementen in de open ruimte in of nabij het lint;
- Mogelijke relaties tussen lint en landschap.

Slechts een beperkt aantal linten, waar de bebouwing op dit ogenblik reeds vrij dens is en die geen of weinig relatie hebben met het omgevende landschap en elementen uit de open ruimte, kan beperkt verdicht worden. Bestaande relaties met landschap en open ruimte worden behouden. Meergezinswoningen zijn enkel mogelijk indien ze typologisch inpasbaar zijn in het lint, er zijn maximaal twee woningen mogelijk per toegang. Voor de linten, die minder dens zijn en een uitzonderlijke relatie hebben t.o.v. de hun omgevende open ruimte, worden speciale landschappelijke voorwaarden opgesteld en kan de verdere verdichting sterk beperkt worden ten voordele van verdichting in de kernen. De andere linten kunnen beperkt verdicht worden als woonlint, rekening houdend met hun relatie(s) tot de open ruimte en het landschap. Meergezinswoningen zijn niet wenselijk.



Figuur: Gewenste ruimtelijke structuur – gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geetbets

Het voorgenomen plan beoogt het versterken van het wonen in de geselecteerde kernen en het uitwerken van de doelstellingen voor deze 6 beschreven kernen. Inzake de linten wenst het voorgenomen plan, in het licht van de beleidsplannen en recentere beleidsdoelstellingen, een verstrenging door te voeren tegenover het voornemen in het ruimtelijk structuurplan, al kan de vermelde differentiatie wel een basis vormen voor de eventuele afbakeningen.

3.1.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoegaarden

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoegaarden werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 1 maart 2012.

De gemeente Hoegaarden wenst haar woonkernen uit te bouwen tot selectieve, leefbare landelijke woonkernen met aangepaste ontwikkelingskansen, zijn open ruimte maximaal te vrijwaren en tegelijk een aangename leefomgeving te creëren in zijn woonkernen. Hiertoe dient ingezet te worden op voldoende woningaanbod afgestemd op de specifieke behoeften en de ontwikkeling van voorzieningen, recreatiemogelijkheden, publieke ruimten...

De bestaande nederzettingsstructuur zal in Hoegaarden versterkt worden op gemeentelijk niveau en in de kernen in buitengebied Meldert, Outgaarden, Hoksem en Sint-Katarina-Houtem op lokaal niveau. De gemeentelijke woonbehoefte wordt bij prioriteit opgevangen in Hoegaarden. In Meldert, Outgaarden, Hoksem en Sint-Katarina-Houtem kunnen in het woongebied de nog resterende onbebouwde percelen gelegen aan uitgeruste infrastructuur of leegstaande gebouwen wel verder worden ingevuld met woonfuncties.

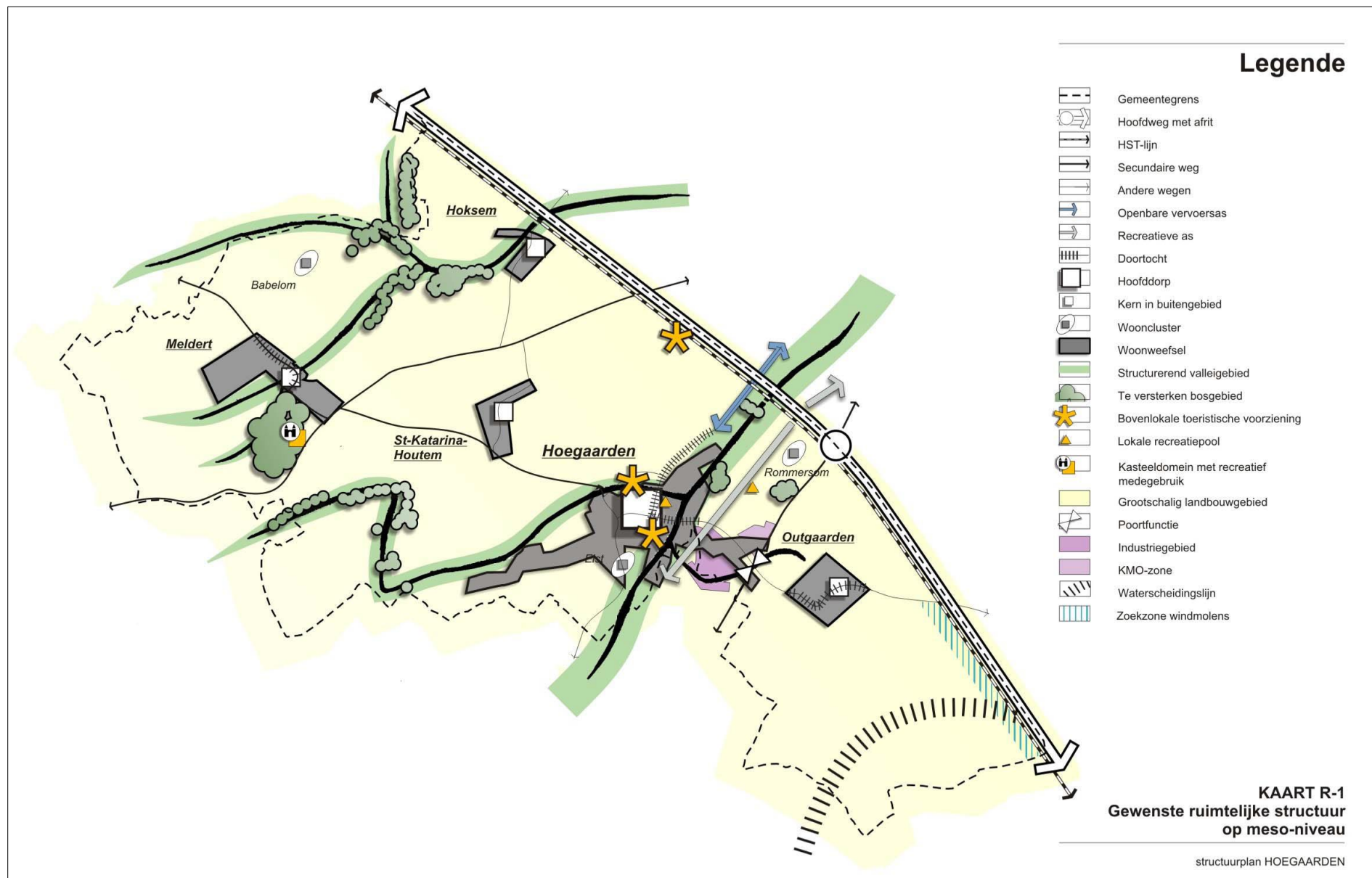
De gemeente Hoegaarden formuleert volgende basisdoelstellingen voor haar ruimtelijk beleid inzake wonen in de verschillende kernen:

- De gemeente wenst **in de kern Hoegaarden** een **dichtheid** van minimaal 15 woningen per ha na te streven. In het centrum kan de dichtheid plaatselijk verhoogd worden tot 20 wooneenheden mits deze hogere dichtheid geen breuk vormt met de woondensiteit in de omgeving. Het gaat hier om richtgetallen die verder onderzocht zullen worden bij de **opmaak van een RUP**. Algemeen streeft de gemeente naar het behoud van de gabaritten en de straatprofielen in de kern. De gemeente wenst globaal geen vermeerdering van het gemiddeld aantal bouwlagen. Binnen de **opmaak van een RUP** voor Hoegaarden centrum kan de gemeente laten onderzoeken of selectieve plaatsen in de centrumsfeer wel in aanmerking komen voor het verhogen van het aantal bouwlagen (met maximaal 1 bouwlaag).
- In het woongebied van **de kern Hoegaarden** kunnen **meergezinswoningen** en appartementen worden gerealiseerd. Het mag echter niet gaan om een ongebreideld aanbod. Om deze optie te sturen zal de gemeente **RUP's opmaken** voor de kernen waarbinnen zones aangeduid worden waar nog meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden. Deze projecten worden niet toegelaten in woongebied met landelijk karakter.
- Voor alle **kernen in buitengebied** wordt de concentratie van wonen en werken op niveau van de lokale kern ondersteund. Er wordt geen inplanting van nieuwe voorzieningen voorzien maar de bestaande voorzieningen kunnen geoptimaliseerd worden en indien nodig in een geeigende zone worden ondergebracht. De onbebouwde percelen in juridisch vastgelegde woongebieden en in vergunde verkavelingen kunnen verder worden ingevuld aan een dichtheid van maximaal 15 woningen per ha afhankelijk van de draagkracht van de omgeving. Het gaat hier om een richtgetal dat verder onderzocht zal worden bij de **opmaak van een RUP**. In deze kernen worden achterliggende percelen die niet rechtstreeks ontsloten zijn naar de openbare weg niet ingevuld, meergezinswoningen niet ondersteund tenzij bij reconversie van leegstaande gebouwen en wordt het behoud van bestaande gabaritten (incl. aantal bouwlagen) en straatprofielen vooropgesteld.
- De **kleine woonclusters** Babelom, Rommersom en Elst mogen niet verder uitbreiden. De huidige activiteiten en functies kunnen behouden blijven. Uitbreiding en verdichting van de woonclusters wordt niet toegelaten. De percelen die juridisch in aanmerking komen voor woonbebouwing kunnen nog worden bebouwd met eengezinswoningen. Inbreiding kan uitsluitend worden nagestreefd indien hierdoor de wooncluster ruimtelijk verantwoord wordt afgewerkt. Nieuwe verkavelingen worden hier niet toegelaten noch het ontsluiten en ontwikkelen van achterliggende percelen. Meergezinswoningen en appartementen worden niet toegelaten noch het optrekken van het aantal bouwlagen.

- In **linten en verspreide bebouwing** wordt het verder bebouwen en/of uitbreiden niet meer toegelaten. De bestaande toestand van het gegeven gewestplan wordt geconsolideerd of zeer beperkt afgewerkt voor een betere ruimtelijke integratie. Nieuwe verkavelingen worden niet toegelaten. Meergezinswoningen worden niet toegelaten.

De gemeente Hoegaarden formuleert eveneens volgende doelstellingen voor andere thematieken in het ruimtelijk beleid die relevant zijn voor voorliggend plan:

- De grotere open ruimtegebieden moeten gevrijwaard worden en voorbehouden blijven voor hun essentiële functies, waarbij landbouw de belangrijkste 'gebruiker' is van de open ruimte. Verdere aantasting van de open ruimte door infrastructuur en bebouwing moet zoveel mogelijk tegengaan worden.
- Binnen de landbouw-natuurverwevingsgebieden is er geen nieuwe bebouwing toegelaten om enerzijds de openheid te bewaren en anderzijds de aanwezige natuurwaarden te behouden en versterken.
- Hoegaarden wil ook maximaal inzetten op het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden. Om dit te bereiken wordt gestreefd naar de totstandkoming van een ecologisch netwerk, waarin het zwaartepunt ligt in de ecologisch waardevolle valleigebieden en bosgebieden: Jordaanbeek-Molenbeek, Schoorbroekbeek-Nermbeek, Meldertbos en Keverlo.
- Ook in het bebouwde weefsel wil de gemeente de nog resterende, vaak gefragmenteerde groenelementen maximaal vrijwaren en waar mogelijk versterken. Deze fragmenten (Nermbeek, oude spoorwegzate en Molenbeek) vormen rustpunten in de bebouwing en leggen de link met de open ruimtegebieden in de ruime omgeving.
- Om het markant erfgoed te vrijwaren van leegstand en verval dienen, ongeacht de bestemming op het gewestplan, deze waardevolle gebouwen en gebouwencomplexen omwille van hun intrinsieke aard en ligging ruimere ontwikkelingsperspectieven te krijgen betreffende wonen, toerisme en recreatie, gemeenschapsvoorzieningen en aan het wonen gekoppelde gemeenschapsvoorzieningen. Bestemmingswijzigingen voor het markant erfgoed dienen voorzichtig afgewogen te worden in functie van de intrinsieke bestaande bouwhistorische en architecturale karakteristieken én de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden van hun directe omgeving.



Figuur: Gewenste ruimtelijke structuur – gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoegaarden

Het voorgenomen plan legt een basis om een groot deel van deze doelstellingen te verankeren en is zelfs een rechtstreekse uitvoering van een aantal doelstellingen. De doelstellingen in de kernen, en de voor wonen relevante doelstellingen buiten de kernen worden mee opgenomen in voorliggend plan. Inzake het afbakenen van bepaalde zones en het vastleggen van dichtheden stelt de gemeenten voorop een RUP op te maken om dit verder te specificeren, voorliggend plan is een uitvoering van deze doelstellingen.

3.1.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Landen

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Landen werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 5 juni 2003.

De stad Landen formuleert volgende ruimtelijke differentiatie voor de nederzettingsstructuur:

- Landen-centrum ontwikkelen als hoofddorp met bundeling van activiteiten op gemeentelijk niveau. Naast het realiseren van 80 tot 90 % van de totale woonbehoefte voor Landen, worden hier ook acties ondernomen om het handelsapparaat te versterken. De doelstellingen voor de ontwikkeling ervan zijn het behouden en verder kwalitatief uitbouwen van de lokale functies en lokale diensten en het verder uitbouwen en ondersteunen van die diensten en voorzieningen die in functie staan van de hele gemeenschap van Landen.
- Gedifferentieerd ontwikkelen van de omliggende kernen op basis van hun verzorgingsniveau, met voor Walshoutem, Attenhoven en Neerwinden een centrale verzorgingsfunctie op vlak van voorzieningen die interdorpeel zijn maar het lokaal niveau niet overschrijden, en de kleinere kernen waar het wonen en de woonomgeving centraal staat en die qua voorzieningen gericht op de grotere kernen voor wat betreft primaire behoeften en op Landen-centrum voor de periodieke behoeften.
- Om de kleine kernen leefbaar te houden voert de gemeente een beleid dat vooral gericht is op het maximaal behoud van de verwevenheid van landbouw en woonfuncties. Het behoud van de herkenbaarheid als landelijke leefgemeenschap en van de leefbaarheid staat centraal.
- Voor de geïsoleerde woningen en woonlinten die buiten de bovenvermelde woonkernen en kleine kernen liggen wordt een beleid gevoerd gericht naar het behoud van de woonfunctie. Het wonen wordt echter geconditioneerd op basis van de omgeving waarin ze liggen.

De stad Landen formuleert volgende algemene doelstellingen voor de nederzettingsstructuur:

- Kernversterkend werken: de centrumfunctie van de kernen versterken door de behoefte aan bijkomende woningen in de kernen op te vangen. Vooral Landen zal deze taak op zich nemen. In de kleinere woonkernen gaat de aandacht naar een beperkte invulling en naar een renovatiebeleid.
- Inbreiding en verdichting: Verdichting door inbreiding, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, met respect voor het behoud van de woonkwaliteit, de leefbaarheid en de landschappelijke omgeving en in harmonie met de omgevende bebouwing. De compacte bebouwing en het weinig ruimteverslindend patroon van Landen-centrum moet een leidraad zijn voor de verdere ontwikkeling.
- Diverse woonvormen: Aanbod aan diverse woonvormen die voldoen aan de wijzigende woonomstandigheden, financiële draagkracht en behoeften van de verschillende bevolkingsgroepen. Inspelen op de gewijzigde behoefte ten gevolge van gezinsverdunding en veroudering van de bevolking. Dit betekent differentiatie in woningtypes en - grootte. Het realiseren van specifieke woonvormen. Het streven naar evenwicht in de bevolkingsstructuur waar alle groepen vertegenwoordigd zijn door passende huisvesting voor alle bevolkingsgroepen te voorzien.
- Streven naar woonkwaliteit:
 - de aandacht voor de kwaliteit van het woningbestand, aandacht voor voorkoming van verkrotting en leegstand,

- aandacht voor sanering en verbetering van het bestaande woningpatrimonium, zeker voor de oudste woningvoorraad in de kernen van de gemeente, de gemeente wil werk maken van een actief renovatiebeleid.
 - de aandacht voor een kwalitatieve ontwikkeling van de nieuwbouw, rekening houdend met de financiële draagkracht van de bevolkingsgroepen.
 - Het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving en het in stand houden van kwaliteitsvolle woningen en woonomgeving.
 - Cultuurhistorisch patrimonium: Hergebruik en de renovatie van vierkantshoeves en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als kastelen, oude fabrieksgebouwen (likeurstokerij,...) om deze typische landschapselementen te behouden.
 - Wonen is ook woonomgeving: Kwaliteit van het wonen wordt grotendeels bepaald door de woonomgeving. Criteria die de woonomgeving bepalen zijn:
 - rust en stilte
 - veiligheid (spelen op straat; bereikbaarheid van scholen en diensten,...)
 - aanwezigheid van zichtbaar en bruikbaar groen
 - aanwezigheid van goede wijkinfrastructuur (speelsterreinen)
 - mogelijkheid tot recreatief medegebruik van de open ruimte
- Alle woongebieden van Landen zullen vanuit dit kwintet ontwikkeld worden of bij ingrijpende maatregelen geëvalueerd worden.
- Leefbare woonlinten: Een deel van het wonen in Landen situeert zich in linten. Ze zijn slechts deels in de gewestplannen terug te vinden; het andere deel werd volgebouwd via de opvulregel en verkavelingsvergunningen. Wonen in linten is niet altijd aangenaam. Er wordt geopteerd om de bestaande linten zodanig in te richten dat ze aangename leefstraten worden. Dit kan door:
 - het aantal woonlinten met doorgaand verkeer te beperken tot de strikt noodzakelijke, met fiets- en voetpaden hebben (waar mogelijk) en ingericht op het niveau van de functie van het lint.
 - de overige woonlinten (Waasmontstraat enz.) zodanig in te richten dat doorgaand verkeer vertraagd wordt, veel groen en uitgroeiende bomen aanwezig zijn in het straatbeeld en ze geen verkeersgenererende functie hebben.

Op vlak van woningdichtheid wenst de stad Landen de na te streven dichtheid voor het buitengebied is 15 wo/ha zoals aangegeven in het RSV te hanteren. Deze wordt gebruikt als leidraad bij verdichting, ze is richtinggevend en zal niet beschouwd worden als absolute waarde. In het centrum wordt via appartementsbouw gestreefd naar de realisatie van hogere dichtheden dan 25 woningen/ha: stationsomgeving, oud centrum. Ook in de centra van de woonkernen wordt gestreefd naar het behoud van de historisch bestaande dichtheden.

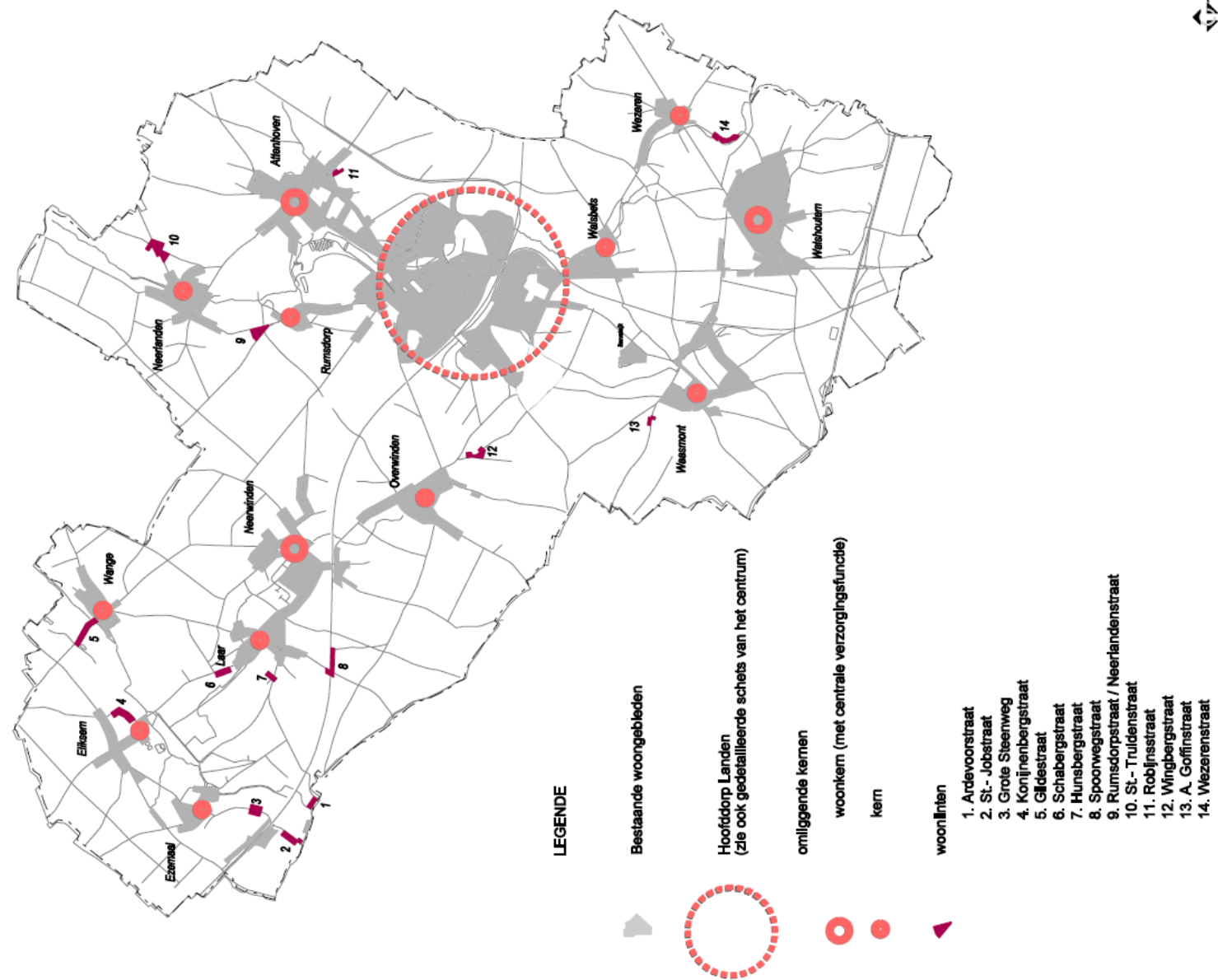
In de overige gebieden zal gestreefd worden naar dichtheden tussen de 10 en 15 wo/ha. In de nieuwe woongebieden en nieuwe projecten zal getracht worden om differentiatie te brengen in woningtype en grootte. Variaties in bebouwingstype (open, halfopen en gesloten), het voorzien van gecombineerde kleine en grotere wooneenheden in een bouwblok, het schakelen van woningen en het stapelen, ... Het gaat hier in feite om typologische oplossingen waardoor hogere dichtheden te realiseren zijn zonder de leefkwaliteit te verminderen.

Bij woondichtheid gaat het om bruto dichtheden. Straten, openbaar groen, pleinfunctie,... zijn begrepen in de oppervlakte. Toch is het mogelijk om binnen één gebied differentiatie te brengen in woningtype en grootte, zelfs met vooropgestelde hoge dichtheden. Variaties in bebouwingstype (open, halfopen en gesloten), het voorzien van meerdere kleinere wooneenheden in een bouwblok, het schakelen van woningen en het stapelen, ... Het gaat hier in feite om typologische oplossingen waardoor hogere dichtheden te realiseren zijn zonder de leefkwaliteit te verminderen.

Inzake erfgoed worden in de kernen verschillende zones aangeduid die een concentratie vertonen van monumenten, monumentwaardige of merkwaardige gebouwen. Voor zover ze niet beschermd zijn, neemt de gemeente initiatieven om deze historische waarde te beschermen als monument of dorpsgezicht. Het beleid rond deze erfgoedconcentraties wordt verder gerealiseerd in de verschillende uitvoeringsplannen die zullen worden opgesteld voor de dealkernen. Er zullen specifieke voorschriften worden uitgewerkt over de omgang met erfgoed op zich en de mogelijke functies en bestemmingen.

STRUCTUURPLAN LANDEN

visie nederzettingstructuur



G₁ Figuur: Gewenste ruimtelijke structuur – gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Landen

Het voorgenomen plan is gericht op kernversterking zoals vooropgesteld binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het voorgenomen plan zal het mogelijk maken om de in het structuurplan vooropgestelde differentiatie tussen de kernen verder waar te maken en legt een basis om de vooropgestelde kernversterking – inclusief consolidering met minimale groei buiten de kernen – mogelijk te maken. Het voorgenomen plan zal bovendien een bijdrage leveren aan een aantal andere doelstellingen uit het structuurplan, met name de doelstellingen rond verdichtheid/dichtheid, leefbaarheid, woonkwaliteit, cultuurhistorisch patrimonium en voorzieningen.

3.1.6. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Linter

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Linter werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 18 maart 2010.

In de toekomst wenst Linter zich te profileren als een landelijke woongemeente, waarin het woonbeleid gericht blijft op de landelijkheid en het landschappelijk waardevolle karakter van de gemeente.

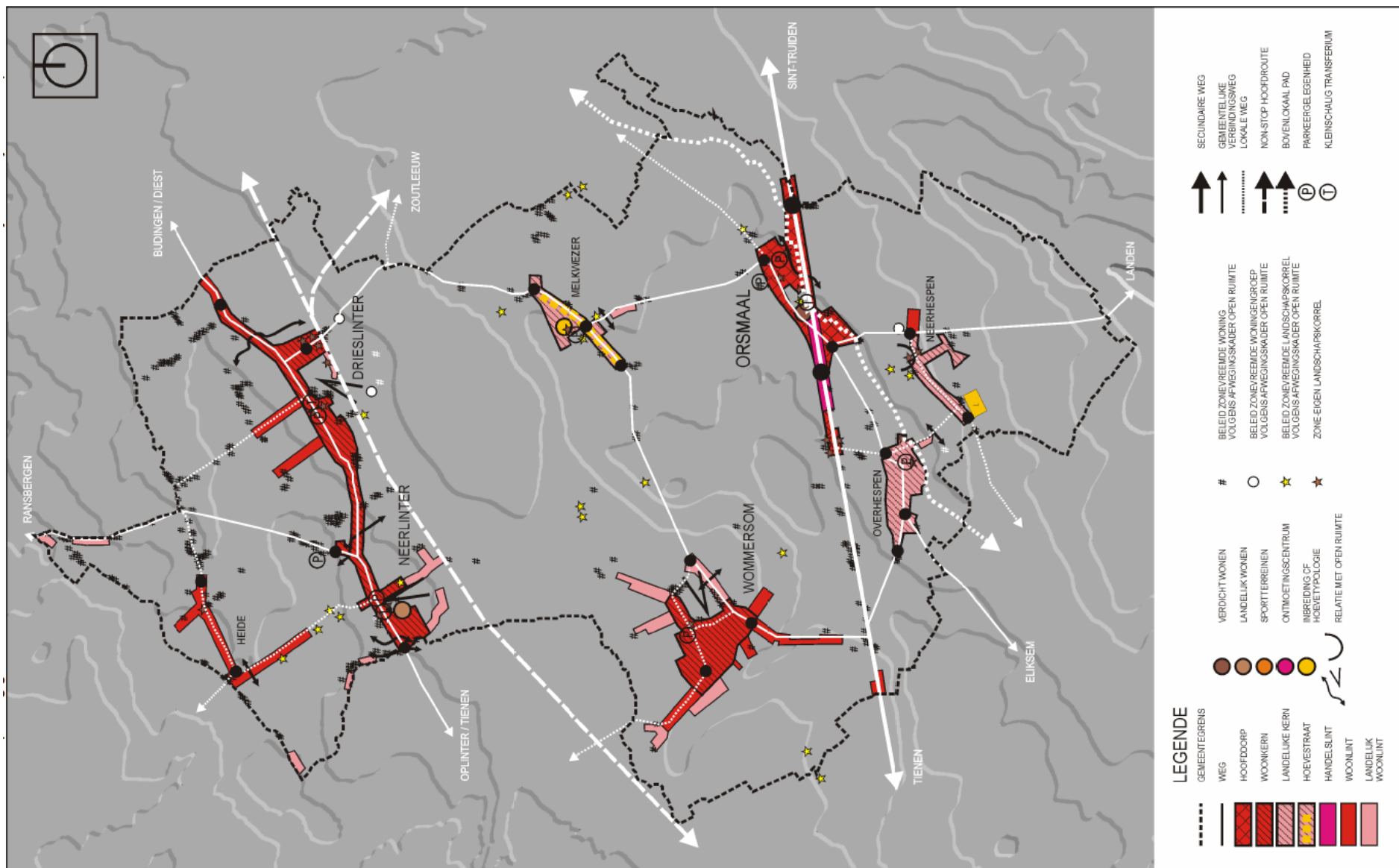
- Kernen worden selectief versterkt (wonen en werken, eventueel voorzieningen en diensten) en hun eigenheid wordt behouden. Nieuwe projecten dienen rekening te houden met de structuur en de draagkracht van de kern. Er zal een afweging gemaakt worden tussen dichtheid en behoud van het karakter van de kern. Ook de publieke ruimte en de relatie tussen de kern en de waardevolle elementen van de open ruimte verdienen extra aandacht.
- Voor de linten en de verspreide bebouwing wordt een beleid vooropgesteld op basis van de kenmerken van de nederzettingsstructuur en de open ruimte en de mogelijke relatie die de nederzettingsstructuur met de open ruimte kan aangaan.

Voor de verschillende kernen bepaalt de gemeente de volgende perspectieven:

- Het hoofddorp Orsmaal kan in de omgeving van zijn 'groen hart' (het park van het Hof Ten Steen) beperkt verdicht worden op korte termijn voor verschillende functies (administratie, ...), zonder de openheid van het centrum te hypothekeren. Het bijna 'stedelijke' wonen staat in een sterke relatie tot de mogelijke voorzieningen (primair, secundair, gemeentelijk, sport, cultuur, ...). De kern Orsmaal kan (buiten het park en zijn directe omgeving) ook bestaande en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid opnemen, voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van de kern en de verdichte woonontwikkelingen, diensten en voorzieningen niet hypothekeert. In het deel ten zuiden van de Kleine Gete is geen nieuwe bedrijvigheid of handel gewenst.
- De lineaire woonkern Neerlinter-Drieslinter kan verdicht worden via een gedeconcentreerde versterking van de woonfunctie, op korte termijn (voor 2012) via 17 woningen in het WUG te Neerlinter en op lange termijn (na 2012) via een deel van het WUG te Neerlinter en Drieslinter t.b.v. het doelgroepenbeleid, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de behoefte kan aangetoond worden volgens de rekenregels die dan door de hogere overheden worden opgelegd. De woonontwikkelingen staan in relatie met het omgevende landschap en hebben een meer landelijk karakter. In Neerlinter-Drieslinter zijn primaire voorzieningen gewenst en secundaire voorzieningen in zeer beperkte mate toegelaten. De voorzieningen (voornamelijk geconcentreerd in Drieslinter) en diensten (verspreid over Neerlinter-Drieslinter) richten zich op Neerlinter, Drieslinter en Heide.
- Wommersom bezit als landelijke, maar mogelijks te verdichten, woonkern voldoende draagkracht om in te staan voor zijn eigen lokale voorzieningen (primair en eventueel in zeer beperkte mate secundair) en diensten. De kern van Wommersom bezit een binnengebied dat verdicht kan worden op lange termijn en waarvan de mogelijke ontsluitingsmogelijkheden niet gehypothekeerd mogen worden. De relatie van de kern met de uitlopers van de vallei van de Grote Gete (Sint-Kwintensbeek, Kareelovenbeek en Sitterbeek) is belangrijk.
- In de kernen-in-het-buitengebied Melkwezer, Neerhespen en Overhespen gaat prioritaire aandacht uit naar de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur. In deze kernen is een beperkte woonverdichting via kleinschalige projecten mogelijk langs goed uitgeruste wegen. Het is niet

wenselijk om niet-ontwikkelde woongebieden aan te snijden, tenzij voor kleinschalige kernversterkende woonprojecten. In beide gevallen dient de leefbaarheid en het karakter van de kernen gerespecteerd te worden. Voorzieningen zijn enkel mogelijk op primair niveau.

- Een deel van de bebouwing in Linter is suburbaan en bestaat voornamelijk uit naoorlogse ontwikkelde linten en wijken. Om het landschappelijk karakter en het landelijk wonen en de relatie met het landschap in de gemeente te bewaren, zijn volgende ruimtelijke concepten noodzakelijk:
 - Afbakening en buffering van wijken buiten de kernen en op de rand van de open ruimte;
 - Differentiëring van de linten in verschillende categorieën:
 - Woonlinten: dit zijn linten die op dit ogenblik al dan niet vrij dens bebouwd zijn, aansluiten bij hoofddorp, woonkern of kern-in-het-buitengebied of zelf een kern vormen (één geval: Heide), geen specifieke relatie hebben met de open ruimte of de natuurlijke structuur en volgens het gewestplan bestemd zijn als woongebied of woongebied met landschappelijk karakter;
 - Landelijke woonlinten: dit zijn niet dens bebouwde linten die een belangrijke relatie hebben met de open ruimte of met relevante natuurlijke elementen en volgens het gewestplan bestemd zijn als woongebied of woongebied met landschappelijk karakter.



Kaart 3.38 : Gewenste Ruimtelijke Structuur op Mesoschaal – Bebouwde Ruimte en Mobiliteit

Figuur: Gewenste ruimtelijke structuur – gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Linter

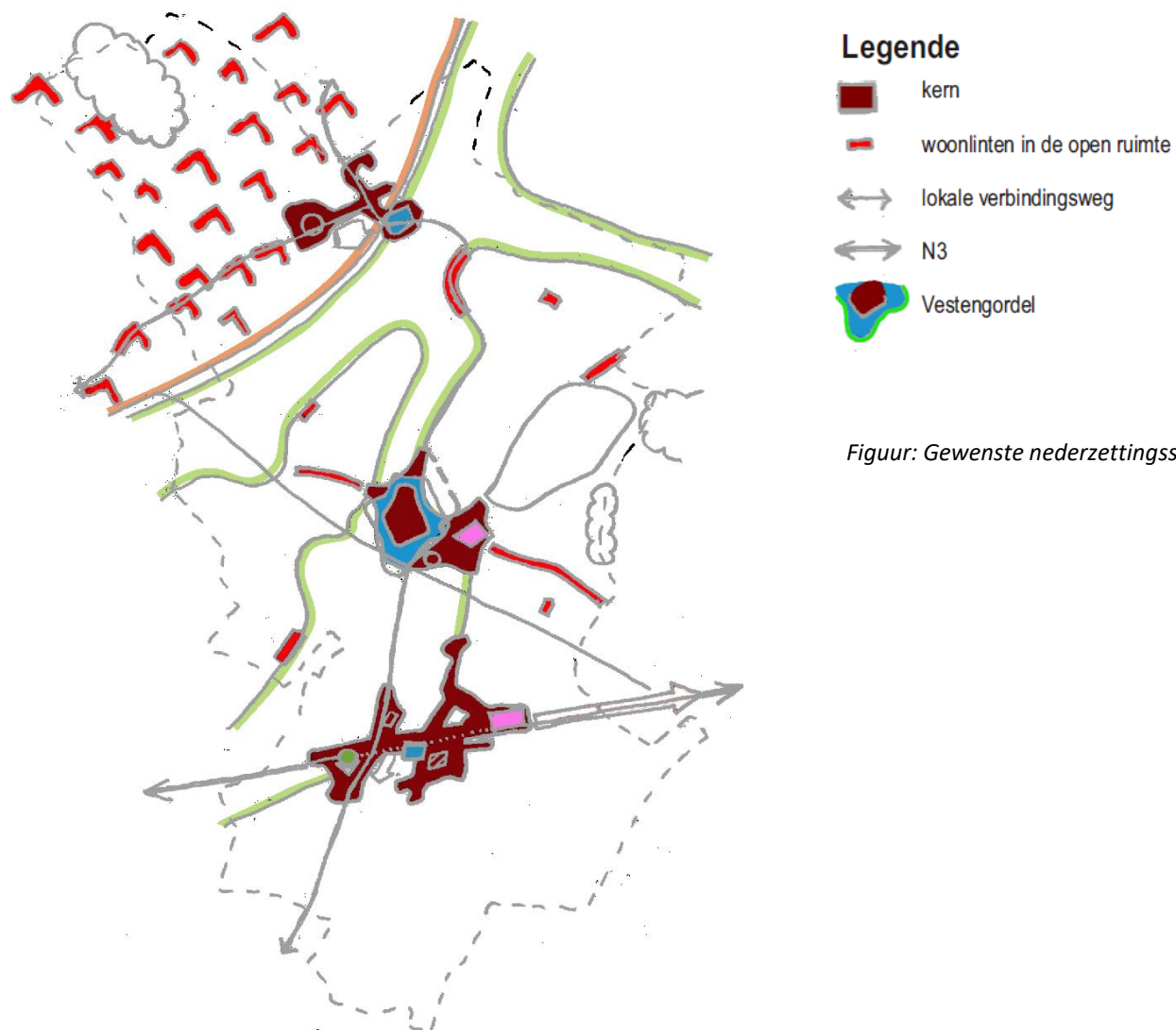
Het voorgenomen plan is gericht op kernversterking zoals vooropgesteld binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het voorgenomen plan zal het mogelijk maken om de in het structuurplan vooropgestelde differentiatie in het woonweefsel verder waar te maken. Zo zullen de kernen volgens deze principes worden afgebakend en zullen de gepaste ontwikkelingsperspectieven worden gegeven aan zowel de woongebieden binnen als buiten de kernen.

3.1.7. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zoutleeuw

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zoutleeuw werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 26 maart 2009.

De stad wenst via een gedifferentieerde aanpak de verschillende bestaande karakters van de nederzettingen verder als troef uit te spelen. In Zoutleeuw staat hierbij het cultuurhistorische voorop (zowel bebouwde als open ruimte), in Budingen het landelijke en in Halle-Booienhoven en Dormaal de combinatie van het landelijke met het dynamische van de N3. De nederzettingsstructuur buiten deze kernen, de woonlinten, worden besproken in de gewenste open ruimte structuur.

- Zoutleeuw is geselecteerd als hoofddorp en recreatief knooppunt, waardoor ontwikkelingen vooral hier zullen plaatsvinden. Het centrum van Zoutleeuw is echter zo beperkt dat vooral op vlak van voorzieningen moet ingespeeld worden. Deze vinden hoofdzakelijk aan de rand van het centrum plaats. De kern in zijn geheel kent ook zijn beperkingen ten opzichte van de omliggende open ruimte en haar cultuurhistorische waarde, waardoor woonontwikkelingen maar deels in Zoutleeuw gehuisvest kunnen worden. Het wonen wordt dan ook vooral verdicht en gebundeld om de open ruimte zo veel mogelijk te vrijwaren en om het conflict op de wegen tussen doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer te vermijden.
- Halle-Booienhoven is geselecteerd als woonkern. Het komt daardoor in aanmerking voor de heroriëntatie van de taakstelling met betrekking tot lokale bedrijvigheid. Het voordeel hier is dat het nieuw lokaal bedrijventerrein rechtstreeks aan de N3 verwezenlijkt kan worden en dat het bijhorende gegenereerde verkeer dus niet eerst door woongebieden moet.
- Dormaal is geselecteerd als kern-in-het-buitengebied. Samen met Halle-Booienhoven vormt het een landelijk woongebied. De N3 brengt echter handelsactiviteiten met zich mee van een andere schaal.
- Budingen is geselecteerd als kern-in-het-buitengebied. Hier kunnen woonontwikkelingen plaatsvinden in een landelijke omgeving. De verdichting die daarbij nagestreefd wordt, kan Budingen als kern versterken en het karakteristieke zicht op de open ruimte vrijwaren.
- Landelijk wonen langs open kamers: Deze landelijke woongebieden in het noordwesten van de gemeente zijn gegroeid vanuit de gehuchten Leenhaag, Panisborne, Terhagen, Roel en Hogen. De linten worden erkend als typisch kenmerk van dit deel van de gemeente (Hageland).
- Landelijk wonen in het open zichtlandschap: Deze landelijke woongebieden zijn gegroeid vanuit de gehuchten Hoogveld, Terweiden, Hambos, Ossenweg, Bos, Helen en Booienhoven. Ook uit de uitlopers langs invalswegen naar Zoutleeuw centrum (oostelijk Sint-Truidensesteenweg en westelijk Steenweg/Tiensestraat) zijn landelijke woongebieden gegroeid. In de open ruimte kunnen woningen voorkomen die in woongebied gelegen zijn, maar ook in agrarisch gebied. Het kunnen woonlinten, clusters of individuele woningen zijn.



Figuur: Gewenste nederzettingsstructuur– gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zoutleeuw

Het voorgenomen plan beoogt het versterken van het wonen in de geselecteerde kernen en het uitwerken van de doelstellingen voor de kernen van Zoutleeuw. Inzake de linten wenst het voorgenomen plan, in het licht van de beleidsplannen en recentere beleidsdoelstellingen, een verstrenging door te voeren tegenover het voornemen in het ruimtelijk structuurplan, al kan de vermelde differentiatie wel een basis vormen voor de eventuele afbakeningen.

3.2. Ruimtelijke beleidsplannen

3.2.1. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV heeft evenwel niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd.

Om te komen tot een juridisch geldend Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moeten de wettelijk procedurestappen doorlopen te worden. De publieke consultatie over een conceptnota in dit verband in de eerste processtap.

3.2.1.1. Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in opmaak vormen de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven. De motivatie van ruimtelijke keuzes gebeurt door de set principes als geheel evenwichtig en in onderling verband toe te passen. Kwalitatief maatwerk vereist een transparante motivatie over hoe met elk van de principes is omgegaan in het keuzeprocess. Het is dus niet de bedoeling om op basis van één enkel principe ontwikkelingsalternatieven uit te sluiten. De principes zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid en het vertrekpunt voor het (Vlaams) ruimtelijk beleid om haar partners tegemoet te treden en vernieuwing te promoten. De beleidskaders concretiseren dit in functie van de operationele toepasbaarheid ervan.

De relevante ruimtelijke ontwikkelingsprincipes in relatie tot het planvoornemen worden hier verder aangehaald:

RUIMTELIJK RENDEMENT VERHOGEN

Ruimtelijk rendement is de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het genereren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. De ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructuren gebeurt door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement is de basis voor een veranderingstraject waarbij de noodzaak tot ruimtelijk uitbreiden – en dus de structurele druk op de open ruimte – geleidelijk zal verminderen en uiteindelijk zal verdwijnen. Ruimtelijke ontwikkeling richt zich op een gebieds-specifiek ruimtelijk rendement in zowel het bestaande ruimtebeslag als in de nog te bebouwen delen van het goedgelegen huidige of toekomstige juridisch aanbod.

Het actief inzetten van (technologische) innovaties biedt veel mogelijkheden om het ruimtebeslag beter te gebruiken en het ruimtelijk rendement te verhogen. Technologische evoluties moeten inspireren tot innovatieve vormen van (ondergrondse en 3D) stadsplanning. Kwaliteitsvolle hoogbouw is op goed gelegen locaties een te overwegen ontwikkelingsoptie om verharding te beperken en druk op de open ruimte weg te nemen.

Op alle niveaus moet het ruimtelijk beleid op bepaalde goed gelegen locaties durven kiezen voor hoogbouw om zo de druk op de open ruimte weg te nemen. Het beter benutten van het bestaand ondergronds ruimtegebruik en het beleidsmatig verkennen van nieuwe ondergrondse potenties, met respect voor de bestaande bodemfuncties en met oog voor het versterken van de relatie tussen bovengrond en ondergrond, vormen een specifiek aandachtspunt. Het verhogen van ruimtelijk rendement creëert

maatschappelijke winsten. Slapend kapitaal in het patrimonium wordt geherwaardeerd. Kosten worden bespaard op infrastructuur en nutsvoorzieningen. Door vergrote gebruiksintensiteit zullen (publieke en private) voorzieningen meer renderen. De open ruimte kan zodoende ook meer gevrijwaard blijven.

Het Vlaams ruimtelijk beleid schept de juiste condities om functies zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen of infrastructuur steeds meer op te vangen binnen het bestaand ruimtebeslag. Dit gebeurt door permanent in te zetten op onder meer het vereenvoudigen en doelgericht afstemmen van regelgeving, het aanreiken van instrumenten alsook de kennis om deze effectief in te zetten of het aanreiken van innovatieve stedenbouwkundige oplossingen.

In alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt bij aanvang nagedacht over de toepassing van ruimtelijk rendement en de klimaatbestendigheid ervan.

RUIMTELIJK RENDEMENT VERHOGEN IN HET HUIDIG RUIMTEBESLAG MET EEN ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

Nieuwe ruimte-behoevende maatschappelijke ontwikkelingen krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Het verhogen van het ruimtelijk rendement resulteert in een efficiënter of hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik), hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik:

- Intensivering: het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering.
- Verweving: het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuur is een vorm van verweving.
- Hergebruik: het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die bijna niet meer worden gebruikt. Hergebruik betreft zowel renovatie als sloop- en nieuwbouwpogingen van vandaag. Kansen vanuit bodemsanering worden benut. Hergebruik is een hefboom om een ruimte efficiënter te gebruiken dan in de oorspronkelijke situatie.
- Tijdelijk ruimtegebruik: het toelaten van activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit mag een toekomstig ander gebruik niet hypothekeren en is dus omkeerbaar. Het is nodig om te anticiperen op toekomstig ander gebruik bij nieuwbouw en constructies aanpasbaar of verplaatsbaar te ontwerpen zodat het gebruik ervan doorheen de tijd kan veranderen.

RENDEMENTSVERHOOGING MET MAATWERK VOOR LEEFKWALITEIT, KLIMAATSBESTENDIGHEID EN VERHARDINGSBEPERKING

Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zoveel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten. Rendementsverhogingen gaan gepaard met het verhogen van de klimaatbestendigheid van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld via groenblauwe dooradering en het voorzien in hernieuwbare energie. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven. Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes. Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.

RENDEMENTSKANSEN ZIJN LOCATIEAFHANKELIJK

De kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. Waar rendementskansen gering zijn, kan dit ook leiden tot minder intensief ruimtegebruik of omkeerbaar ruimtegebruik.

HET BIJKOMEND RUIMTEBESLAG STELSELMATIG VERMINDEREN – ‘BOUWSHIFT’

Het Vlaams ruimtelijk beleid trekt een ambitieus veranderingstraject op gang om het bestaand ruimtebeslag steeds beter en intensiever te gebruiken en de druk op de open ruimte te verminderen zodat een belangrijk deel van de ruimte gevrijwaard blijft van ruimtebeslag. Het streven is uiteindelijk te komen tot een stabiel evenwicht tussen het aandeel bebouwde en onbebouwde ruimte. De bijkomende ruimte-inname van 6 ha/dag of ca. 2.000 ha/jaar (2013) zal stelselmatig dalen naar 0 in 2040 en

ruimtelijke uitbreidingen vormen op middellange termijn een uitzondering in de ruimtelijke ontwikkelingspraktijk. De daling van de gemiddelde dagelijkse ruimte-inname van 6 ha/dag naar 0 ha/dag volgt een ambitieus ritme, waarbij tegen 2025 de dagelijkse ruimte-inname beperkt is tot 3 ha/dag. Een daling op korte termijn vereist de inzet van een pakket maatregelen dat zich hierop richt. Deze maatregelen richten zich ook op gedragswijziging bij burgers, ontwikkelaars en besturen. Het veranderingstraject vereist een gefaseerde aanpak. Vlaanderen neemt op korte termijn een reeks doortastende maatregelen om het bijkomend ruimtebeslag op slecht gelegen locaties te stoppen. Vlaanderen onderneemt in elke fase een reeks uitvoerende maatregelen en acties en bereidt tegelijk mogelijke maatregelen en acties in de volgende fase(s) voor.

RUIMTELIJK UITBREIDEN ALS UITZONDERING

Ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. De uitbreiding gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. De uitbreiding zelf realiseert een “state of the art” op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting.

GEEN NETTO STIJGING VAN HET RUIMTEBESLAG EN AFNEMENDE VERHARDINGSGRAAD IN DE OPEN RUIMTE

De verhardingsgraad in de open ruimte moet afnemen en het ruimtebeslag zal er niet toenemen. Bijkomende verharding en bebouwing voor niet-agrarische functies in de strategische landbouwgebieden zijn in principe uitgesloten en moeten maximaal vermeden worden. Bestaande (zonevrije) activiteiten genereren zo weinig mogelijk bijkomend ruimtebeslag onder andere door in te zetten op herlokalisatie van groeiende ondernemingen. Het hergebruik, herbestemmen of herontwikkelen van voormalige landbouwbedrijfszetels biedt in een aantal gevallen kansen of opportuniteiten voor gebiedsontwikkeling.

ONTWIKKELEN VANUIT SAMENHANG - SAMENHANGENDE STEDEN EN DORPEN

Het ruimtelijk beleid zet in op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.

Kernversterking door het verhogen van het ruimtelijk rendement gebeurt bij voorkeur vanuit een ontwikkelingsperspectief voor een geheel van knopen op collectieve vervoersverbindingen. De mate waarin de knooppuntwaarde meespeelt bij het bepalen van het rendementsperspectief voor het bestaand ruimtebeslag in kernen verschilt per gebied. In gebieden met een beperkt collectief vervoersaanbod wegen het relatief voorzieningenniveau in de regio en positie in het fietsnetwerk zwaarder door bij het bepalen van het aandeel van een gebiedsprogramma dat een kern kan opnemen.

De inzet van (technologische) innovaties zal steeds belangrijker worden om de samenhang tussen steden en dorpen te versterken. Samenhangende ontwikkeling heeft als doel de multimodale toegankelijkheid en nabijheid van werkplekken en voorzieningen te bevorderen en zo de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor mobiliteitsbeheersing en basisbereikbaarheid, emissiereductie en logistieke en energie-efficiëntie.

KNOOPPUNTWAARDE EN VOORZIENINGENNIVEAU (BEIDE AL DAN NIET IN MIN OF MEERDERE MATE AANWEZIG) BEPALEN MOGELIJKHEDEN VOOR GEMENGDE ONTWIKKELING VAN WONEN, WERKEN EN VOORZIENINGEN

De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) van een kern bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern, zoals de uitbreidingsmogelijkheden, de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en mix van activiteiten (wonen, werken, voorzieningen). Plaatsen met de hoge knooppuntwaarden of met hoog voorzieningenniveau in gebieden met beperkt collectief vervoer, vangen zoveel mogelijk de ruimtevrage als gevolg van demografische groei op. De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) van een kern kunnen doorheen de tijd veranderen door onder andere bijkomende collectieve vervoersmodi of door de realisatie van additionele voorzieningen.

DE KNOOPPUNTWAARDE BEPAALT DE DICHTHEID EN AFSTAND VOOR ONTWIKKELINGEN

De knooppuntwaarde bepaalt binnen welke afstand tot het knooppunt ontwikkelingen mogelijk zijn. Bij een lage knooppuntwaarde zijn ontwikkelingen slechts binnen een beperkte afstand van het knooppunt mogelijk. Bij een hoge knooppuntwaarde (bv. internationaal knooppunt) zijn ontwikkelingen binnen een grotere afstand van het knooppunt mogelijk.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN OP WANDEL- EN FIETSAFSTAND VAN BASISVOORZIENINGEN

De ontwikkeling van (bijkomende) woongelegenheden gebeurt op een aanvaardbare wandel- en fietsafstand van een voldoende pakket van basisvoorzieningen.

RUIMTELIJK RENDEMENT OP MAAT ONTWIKKELEN

In de ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen is de beleidsopgave in eerste instantie het aanboren van het potentieel voor ruimtelijke rendementsverhoging. **Het verhogen van het ruimtelijk rendement vraagt een doordachte aanpak.**

Hoe stedelijker, hoe meer potentieel goed gelegen plekken voor rendementsverhoging. Voor goed gelegen plekken in steden of verstedelijkte gebieden richt de opgave zich immers op grote groei van woongelegenheden, jobs en voorzieningen. Het moet daarom op maat gebeuren, waarbij leefkwaliteit en het behoud van de mensenmaat belangrijke aandachtspunten zijn. Dit betekent ook dat voldoende kwalitatief stadsgroen, water en publieke ruimte zich in de nabijheid bevinden. Water en ruimte voor waterberging spelen een belangrijke rol, net zoals voldoende aanwezigheid van hernieuwbare energie. Bij iedere herontwikkeling binnen een kern moet daarom tegelijk worden ingezet op het verhogen van de ruimtelijke veerkracht.

Historische binnensteden moeten hun mensenmaat en cultuurhistorische identiteit behouden. Monofunctionele plekken in de stadsranden moeten kwalitatief en rendement verhogend omvormen tot meer dynamische wijken en buurten. Zo ontstaan er herkenbare plekken met een eigen identiteit, en een brede waaier aan aangename woonmilieus, met een grotere keuze in duurzame vervoersmodi, duurzame leveringsmogelijkheden, aanwezigheid van groen, basisvoorzieningen in de nabijheid en regionale voorzieningen.

De ontwikkeling van dorpen in landelijke gebieden vraagt kleinschalige rendementsverhoging die erop gericht is om ruimtelijke uitbreiding te vermijden. Primair wordt ingezet op de transformatie van het bestaande ruimtebeslag om een kwalitatief en divers aanbod te kunnen aanbieden (kleine gezinnen, seniorenwoningen, samenhuizen). In landelijke woonlinten en verspreide bebouwing is rendementsverhoging geen optie en moeten kansen worden benut om ruimtebeslag weg te nemen indien dit vanuit sociaal en financieel oogpunt een haalbare kaart is. Er liggen kansen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied via innovatieve functiecombinaties die elkaar in stand houden.

Gemengde kernen zorgen ervoor dat mensen opnieuw samen leven.

Innovatieve woonvormen zoals co-housing dragen bij tot een hoger rendement. We stimuleren dat woongelegenheden en de percelen waarop ze zich bevinden, levensloopbestendig worden ingericht en aanpasbaar zijn aan de dynamiek van de huidige gezinnen. Door in te zetten op de transformatie van de bestaande wijken en dorpen, worden nieuwe aantrekkelijke woongelegenheden voor meerdere doelgroepen gecreëerd, zonder bijkomende druk op de open ruimte te leggen. Bij iedere rendementsverhoging is er aandacht voor klimaatbestendigheid.

In rendementsverhoging liggen kansen om te investeren in meer ruimtelijke kwaliteit. En dat door private investeringen te koppelen aan publieke winsten, de beleving van de publieke ruimte te verhogen met een inrichting op mensenmaat en een stimulans aan de lokale leefkwaliteit, bijvoorbeeld met investeringen in meer groen en blauw.

KNOOPPUNTEN EN VOORZIENINGEN- NIVEAU BEPALEN ONTWIKKELINGS- KANSEN

Het vervoerssysteem brengt een voldoende bevolkingsomvang samen voor de gemeenschappelijke programmatie van bovenlokale voorzieningen. Ruimtelijke ontwikkeling ondersteunt een mobiliteitsnetwerk waarbinnen knooppunten ontwikkeld worden waar verschillende vervoerssystemen elkaar ontmoeten en overstappen logisch en vlot verlopen.

Hoe sterker het stedelijk karakter, hoe meer de ontwikkeling zich richt op de versterking van stedelijke kernen, wijken en dorpen verbonden door hoogwaardig collectief vervoer, bijvoorbeeld via het railnetwerk en fietssnelwegen als ruggengraat.

Gebieden met een eerder landelijk karakter beschikken vaak over andere collectieve vervoerssystemen en over fietsinfrastructuur. Hier vormen vervoerscorridors, waar het kernnet en fietssnelwegen deel van uit maken, belangrijke onderdelen van het regionaal vervoerssysteem. **Ruimtelijke investeringen gebeuren in kernen met een voldoende knooppuntwaarde en een voldoende voorzieningenaanbod (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) en dragen zo bij tot gemengde kernen met een hoge leefkwaliteit en basisbereikbaarheid.**

3.2.1.2. Bouwshift en kernversterking

In het eindrapport van de Vlaamse Taskforce Bouwshift van 30 november 2021 wordt een strategie voorgesteld van kernversterking in relatie tot de bouwshift (hoofdstuk 3.3).

Met de bouwshift wil Vlaanderen bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte zo veel mogelijk vermijden, maar dat betekent dan wel dat voldoende en direct beschikbaar ontwikkelingspotentieel wordt voorzien op goed gelegen plekken in de kernen en bedrijventerreinen. Op dit moment is het voor vele burgers, lokale besturen, architecten, projectontwikkelaars, ... onduidelijk waar en hoe die verdichting en het ruimtelijk rendement moet worden gerealiseerd. Meer duidelijkheid over ontwikkelingskansen zal er ook toe leiden dat de noodzakelijke transformatie van onze kernen resulteert in hogere kwaliteit. De ruimtelijke context en maatschappelijke dynamiek zijn bepalend voor het programma: het al dan niet opvangen van bevolkingsgroei, verdichten, ontpitten, inplanten van functies, De ontwikkelingskansen van plekken benoemen is daarom de eerste prioriteit. Een kwaliteitsvol beleid rond kernversterking en -verdichting vergt eveneens goede interbestuurlijke afspraken en een actiever ruimtelijk beleid.

STRATEGISCHE OPGAVES INZAKE KERNVERSTERKING- EN VERDICHTING

Om de bouwshift te realiseren moeten volgens de Taskforce het proces van kernversterking- en verdichting, dat al bezig is, versterkt en versneld worden. Bijkomende ontwikkelingen zullen verder in het bestaande bebouwde weefsel geabsorbeerd moeten worden.

De eerste opgave daarbij is volgens de Taskforce het AFBAKENEN van de KERNEN en het bepalen van hun ONTWIKKELINGSKANSEN om zo duidelijk te maken waar verdichten wel of niet aan de orde is. Op dit moment is het in onze Vlaamse ruimtelijke nevel niet eenvoudig te zeggen wat als kern kan aanzien worden en dus waar het wenselijk is te verdichten. De huidige onduidelijkheid zorgt voor heel wat misverstanden tussen burgers, architecten, ontwikkelaars en overheden.

Een afbakening van kernen en regionale afstemming van ontwikkelingsmogelijkheden kan aan deze bekommernis tegemoet komen. De afbakening heeft tot doel aan te duiden in welke delen van de gemeenten een kernversterkend beleid wordt gevoerd ikv ruimtelijk rendement en waar dit niet kan. Volgens de Taskforce is zo'n afbakening een noodzakelijke stap om de doelstellingen van het BRV te kunnen realiseren.

In de schoot van de Taskforce is het nog niet uitgeklaard in welke mate deze afbakeningslijn al dan niet juridisch verankerd dient te worden en op welk niveau dit best gebeurt. Dit dient dus nog verder verkend te worden.

Aan een juridische kernaafbakeningslijn zijn voordelen verbonden. Het maakt het mogelijk om allerlei instrumenten (voorschriften, financiële en fiscale, ...) ruimtelijk te differentiëren. De overheden kunnen op die manier met een duidelijker focus hun beleid gaan uitrollen. Dit kan leiden tot hogere effectiviteit en efficiëntie in ruimtelijk beleid. Ook ondernemers en burgers weten wat al dan niet mogelijk is. Binnen de kernen kan ook een activerings- en stimuleringsbeleid gevoerd worden opdat voldoende ontwikkelingsaanbod voor diverse functies en doelgroepen beschikbaar is.

Voorgenomen plan omvat de juridische verankering van afbakeningslijnen voor de kernen en kan daarmee gezien worden als een eerste verkenning van deze strategische opgave. Daarmee speelt het voorgenomen plan ook in op een aantal belangrijke ruimtelijk principes uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in opmaak, met name:

- **RENDEMENTSKANSEN ZIJN LOCATIEAFHANKELIJK**
- **RUIMTELIJK RENDEMENT OP MAAT ONTWIKKELEN**
- **KNOOPPUNTEN EN VOORZIENINGEN- NIVEAU BEPALEN ONTWIKKELINGS- KANSEN**

3.2.2. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak)

Het bestaande systeem van structuurplanning wordt geleidelijk vervangen door een systeem van beleidsplanning. Het systeem van beleidsplanning voorziet in een 'ruimtelijk beleidsplan' op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau, en gemeenten kunnen als ze dat willen een intergemeentelijke visie of intergemeentelijke beleidskaders opmaken. Provincies en gemeenten krijgen hierbij voldoende vrijheidsgraden.

In zitting van 19 maart 2019 heeft de provincieraad beslist om een provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant op te maken als opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Op die manier wil het provinciebestuur een antwoord bieden op de nieuwe maatschappelijke uitdagingen. De provincie hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, bundeling van ruimtelijke ontwikkelingen op goed bereikbare plaatsen en het fysisch systeem structurerend laten werken. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in de conceptnota.

Vanuit het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant worden ontwikkelingsperspectieven voorgesteld voor de verschillende types van kernen in de provincie. Dit op basis van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van deze kernen. De gemeenten kunnen een verdere differentiatie doorvoeren binnen deze door de provincie gehanteerde beleidscategorieën en ervoor kiezen de vooropgestelde groei selectiever te bundelen in één of meerdere van de kernen op haar grondgebied.

De provincieraad keurde in oktober 2022 een ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant goed waarbinnen de verschillende kernen in de provincie worden geselecteerd in ingedeeld in types. De definitieve vaststelling, na het openbaar onderzoek, is voorzien in 2023. Het beleidsplan zal het bestaande geldende ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant vervangen.

3.2.2.1. VAN STRUCTUURPLAN NAAR BELEIDSPLAN

In de klassieke planningshiërarchie staat het provinciale beleidsniveau tussen het Vlaamse en het gemeentelijke niveau. In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak) maakt dit principe voor een stuk plaats voor partnerschappen over beleidsthema's en bestuursniveaus heen.

Meer samenwerking, dus. Daarbij is een wervende provinciale visie en missie onontbeerlijk. De belangrijkste inhoudelijke missie van de provincie? Het creëren van (ruimtelijke) samenhang op regionaal niveau. De provincie tracht de bestuurlijke kloof tussen het gewestelijke en het gemeentelijke niveau te overbruggen met geslaagde en inspirerende samenwerkingsverbanden.

De beleidsplanning werd door Vlaanderen uitgetekend als een plansysteem voor het ruimtelijk beleid waarbij de verschillende bestuursniveaus vanuit een toekomstvisie en elk vanuit een eigen rol samenwerken om de ruimte te ontwikkelen in functie van steeds wijzigende maatschappelijke noden. De beleidsplanning wil het dynamisch karakter van het ruimtelijk beleid verhogen door meer ruimte te laten voor gelijkwaardige samenwerking. Het systeem van beleidsplanning vertrekt vanuit de gedachte dat de overheid zoekt naar coalities en partnerschappen om vanuit een primair ondersteunende rol maatschappelijke doelstellingen te verwezenlijken.

De provincie neemt via een gebiedsgerichte werking een regisseursrol op zich. Zo zet ze op het terrein **partnerschappen** op, om met een geïntegreerde aanpak projecten vorm te geven.

Het voorgenomen plan is het resultaat van zo'n partnerschap tussen de provincie en de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter, Tienen en Zoutleeuw en heeft betrekking op het grondgebied van Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter en Zoutleeuw.

3.2.2.2. Ruimtelijke strategie - NETWERK VAN LEVENDIGE KERNEN

De ruimtelijke strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen.

De Provincie wil de leefbaarheid van alle kernen in Vlaams-Brabant garanderen, zowel in kernen in de sterke vervoercorridors als daarbuiten. Dit vraagt een gedifferentieerde aanpak en de uitbouw van een netwerk dat kernen van verschillende orde met elkaar verbindt.

Langs de vervoerscorridors

In die kernen die dankzij hun ligging meeliften op de dynamiek van de vervoercorridors tussen sterke stedelijke gebieden, kan een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei opgevangen worden. De ambitie om deze kernen leefbaar te houden, koppelen we aan hun groeidynamiek door er naast woningen ook voorzieningen te bundelen en te concentreren. Meer woningen zorgt voor de nodige kritische massa om een kwalitatief voorzieningenaanbod te ontwikkelen en op peil te houden. Een zelfversterkend systeem: meer woningen zorgt voor meer kwaliteitsvolle voorzieningen en omgekeerd. Dit vormt het fundament voor de leefbaarheid van multimodaal ontsloten kernen.

Uiteraard is leefbaarheid veel meer dan dat: we moeten ook waken over de omgevingskwaliteit van deze plekken. Te hoge dichtheden of een ondoordacht ontwerp kunnen bijvoorbeeld leiden tot te veel schaduw of een onaangenaam windtunneleffect. Of omgekeerd: als er gebouwd wordt in een te lage dichtheid, moet er meer open ruimte worden ingenomen en komt de veerkracht van de ruimte in het gedrang (gebrek aan waterbuffering, hittestress door verharding ...).

Daarnaast moeten de lokale of dagelijkse voorzieningen veilig, aangenaam en vlot te voet of met de fiets bereikbaar zijn voor een zo hoog mogelijk aantal inwoners. Ook de diversiteit van het woon- en voorzieningenaanbod is belangrijk.

Buiten de vervoerscorridors

In de kernen buiten de vervoercorridors is er geen vergelijkbare groeidynamiek, maar dat betekent niet dat ze geen levendige plekken kunnen zijn. In het beleid ontwikkelen we alternatieve manieren die de leefbaarheid van deze kernen garanderen en versterken zonder in te zetten op sterke groei. Denk bijvoorbeeld aan alternatieve vervoersysteem of aan geïntegreerde afhaalpunten van voorzieningen en diensten die elders gevestigd zijn. We beklemtonen de centrumrol die dorpen spelen voor hun omgeving. Door hun bereikbaarheid in de eerste plaats, maar ook met het oog op de bescherming van de open ruimte, het landschap en de identiteit. Dit is een unieke kwaliteit en een belangrijke alternatieve bouwsteen voor de leefbaarheid in deze kernen.

Verbonden met elkaar

Woonkernen moeten met elkaar verbonden zijn. Het is onmogelijk om alle kernen uit te rusten met alle basisvoorzieningen, maar het is wel mogelijk om de dorpen met elkaar te verbinden. De nadruk ligt daarbij op het openbaar vervoer, fietsroutenetwerken (ondermeer voor de e-bike) en trage wegen.

In de steden en de kernen langs de vervoerscorridors garandeert het hoogwaardig openbaar vervoer deze bereikbaarheid, maar ook daar zijn een uitgebreid fietsnetwerk, trage wegen, lokaal openbaar vervoer en duurzame automobilititeit onontbeerlijk. Dit multimodaal netwerkidee is cruciaal om de leefbaarheid in alle kernen te garanderen.

Het voorgenomen plan sluit aan bij deze strategie. In die kernen die dankzij hun ligging meeliften op de dynamiek van de vervoercorridors tussen sterke stedelijke gebieden, kan een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei opgevangen worden. De ambitie om deze kernen leefbaar te houden, koppelen we aan hun groeidynamiek door er naast woningen ook voorzieningen te bundelen en te concentreren. In de kernen buiten de vervoerscorridors creëren we een ruimtelijke basis voor kwalitatieve ontwikkeling van de dorpskernen die de leefbaarheid garanderen en versterken zonder in te zetten op sterke groei.

3.2.2.3. Beleidskader WONEN

Nood aan een trendbreuk

De provincie Vlaams-Brabant staat voor belangrijke demografische uitdagingen. Door de verwachte bevolkingstoename en gezinsverdunning blijft een belangrijke nood aan bijkomende woningen bestaan. Maar tegelijk stellen we de manier van bouwen van de laatste decennia maar beter bij, gezien de grote maatschappelijke en ecologische impact van het perifeer wonen. Bovendien ontstaat op veel plaatsen een onevenwicht tussen het bestaande woningaanbod (vooral grote woningen) en de woningbehoeften (vooral kleinere woningen). We staan dus voor de uitdaging om op verschillende vlakken een trendbreuk te realiseren in het regionaal woonbeleid.

De meest geschikte woonlocaties

Hoe selecteren we toekomstige woonlocaties? Dat doen we op twee essentiële kenmerken:

- een goede multimodale connectiviteit (om onze verplaatsingsbehoeften op een kwalitatieve en duurzame manier in te vullen);
- de nabijheid van voorzieningen (om vlot te voorzien in onze levensbehoeften).

Aanvullend speelt ook de nabijheid van een voldoende ruim tewerkstellingsaanbod een rol. Onze steden en de meeste kernen beantwoorden het best aan deze essentiële kenmerken. De te ontwikkelen woonlocaties zullen zich dus hoofdzakelijk in de steden en kernen situeren. Perifere gebieden kennen onvoldoende multimodale connectiviteit en een te beperkt voorzieningenaanbod. Een verdere ontwikkeling van deze gebieden als woonlocatie is daarom niet aangewezen. Het provinciale ruimtelijk beleid kiest ervoor om de aangroei van het ruimtebeslag door perifeer wonen zo snel mogelijk af te bouwen. Het aanbod aan bouwgronden overstijgt ruim de behoefte aan bijkomende woningen, behalve in en rond de steden. Een groot deel van die bouwgronden is bovendien gelegen buiten de kernen en op plekken die slecht multimodaal zijn ontsloten. Deze overcapaciteit bemoeilijkt een effectieve bijsturing van het woonbeleid. Daarom wordt dit minder geschikt overaanbod maar beter ingeperkt en de geschikte bouwgronden geactiveerd.

Compacter en dichter bouwen

Niet alleen waar, maar ook de manier hoe we bouwen moet veranderen. Het streefdoel is een hogere woningdichtheid met compactere woonprojecten in diverse vormen van gestapelde of geschakelde woningen, met aandacht voor de bestaande schaal en context.

Demografische groei in de steden

Steden zijn het best geschikt om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen omwille van hun ruim voorzieningenaanbod, hun goede multimodale connectiviteit en het groot tewerkstellingsaanbod. Het is daarom aangewezen om in Vlaams-Brabant de steden te stimuleren als aantrekkelijke woonlocaties. De woonregio's die een stad omvatten, krijgen een proportioneel groter aandeel in de woningprogrammatie toebedeeld. Binnen deze woonregio's wordt de groei dan vooral in de steden en de stedelijke kernen geconcentreerd.

Groei binnen de kernen met een hoog voorzieningenniveau en binnen de multimodale corridors

Zoals in het thema mobiliteit werd geschetst, voorziet het beleidsplan ruimte de uitbouw van regionale HOV-stamlijnen in de corridors tussen de steden (als de vervoervraag groot genoeg is). De kernen die bediend worden door deze HOV-stamlijnen, zijn multimodaal goed ontsloten.

Dankzij deze multimodale connectiviteit en de directe verbinding met naburige steden en werkgelegenheidspolen, komen deze kernen in aanmerking om een proportioneel groter deel van de woningbehoefte op te vangen. Door deze extra groei stijgt de vervoervraag binnen deze vervoercorridor. Dat vergroot dan weer het economische draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer.

Buiten de corridors - Woningen concentreren in dorpskern

Ook buiten de multimodale corridors worden bijkomende woningen geconcentreerd in de dorpskernen, omwille van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en van een sociaal netwerk. Deze concentratie vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Zo dragen de extra woningen bij tot de kernversterking en creëren ze een leefbare omgeving. Buiten de hoogdynamische woonkernen ligt het groeipercentage voor de kernen lager dan binnen de corridors. De groei kan verder verfijnd worden in functie van het voorzieningenniveau: kernen met een hoog voorzieningenniveau krijgen een iets grotere groei vooropgesteld dan kernen met een beperkt voorzieningenniveau.

Om de vergrijzing en de gezinsverdunning op te vangen, zijn aangepaste woontypologieën nodig. Ook in de kernen buiten de HOV-corridors wordt vooral het aanbod aan kleine wooneenheden versterkt. Zeker voor deze woningtypes is het belangrijk dat ze in de dorpskernen terechtkomen. Het volume aan bijkomende woningen zal eerder beperkt zijn. Daarom is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpshart, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen. In de gehuchten is het voorzieningenniveau te beperkt om een significante aangroei van het woningbestand te verantwoorden. Deze groei zou overigens ten koste gaan van de groei in de kernen.

Kwalitatieve kernversterking

De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze steden en woonkernen versterken. Zo is het in landelijke dorpen gewenst om de vaak contextloze 'verappartementisering' tegen te gaan en in te zetten op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere dat we zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden. We zetten ook in op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazige groenblauwe dooradering van de bebouwde kernen nodigt uit om te voet te gaan.

Versnippering van de open ruimte tegengaan

We moeten de verdere versnippering van de open ruimte door wonen tegengaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen – bijvoorbeeld door nieuwe verkavelingen - buiten de steden en woonkernen te vermijden. Een groot deel van de nog beschikbare bouwpercelen voldoet niet noodzakelijk aan de toekomstige woningvraag en wordt dus buiten de steden en woonkernen liefst zo weinig mogelijk ingezet.

Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen in gehuchten, woonfragmenten, verkavelingen en woonparken. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van kavels – is echter niet aan te raden. Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, wijzen we af.

Het voorgenomen plan tracht een juridische basis te leggen om deze beleidslijnen in praktijk te brengen: De te ontwikkelen woonlocaties zullen zich dus hoofdzakelijk in de kernen situeren. Perifere gebieden kennen onvoldoende multimodale connectiviteit en een te beperkt voorzieningenaanbod. Een verdere ontwikkeling van deze gebieden als woonlocatie is daarom niet aangewezen. De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze steden en woonkernen versterken. Zo is het in landelijke dorpen gewenst om de vaak contextloze 'verappartementisering' tegen te gaan en in te zetten op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. We moeten de verdere versnippering van de open ruimte door wonen tegengaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen – bijvoorbeeld door nieuwe verkavelingen - buiten de steden en woonkernen te vermijden. Een groot deel van de nog beschikbare bouwpercelen voldoet niet noodzakelijk aan de toekomstige woningvraag en wordt dus buiten de steden en woonkernen liefst zo weinig mogelijk ingezet.

Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen in gehuchten, woonfragmenten, verkavelingen en woonparken. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van kavels – is echter niet aan te raden. Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, wijzen we af.

3.2.2.4. KNOOPPUNTEN IN HET MOBILITEITSNETWERK - HARDE RUGGENGRAAT VOOR ONTWIKKELING

De mobiliteitsinfrastructuur vormt de basis van een hoogdynamische structuur, als harde ruggengraat van het cultuurlandschap.

Het ruimtelijk beleid moet inzetten op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen door ontwikkelingen zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, fietsinfrastructuur en bestaande concentraties aan voorzieningen. De knooppunten binnen het mobiliteitsnetwerk moeten ontwikkeld worden met een kwalitatief woonaanbod, voorzieningen en werkgelegenheid.

De knooppuntwaarde (de ontsluiting op collectieve vervoersverbindingen) en het voorzieningenniveau van een kern is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De beleidscategorieën die hier gehanteerd worden vertegenwoordigen een gradatie in de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de kernen. De best ontsloten en uitgeruste kernen moeten instaan voor het opvangen van de groei inzake wonen, werken en voorzieningen.

We selecteren stedelijke kernen en hoogdynamische woonkernen - die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) dienen op te vangen. In de overige, eerder landelijke dorpskernen, wordt een beperktere groei vooropgesteld en moet de prioritaire aandacht vooral gaan naar het behoud van het landelijk karakter en de woonkwaliteit in de kernen.

Binnen het plangebied zijn volgende kernen geselecteerd:

	STEDELIJKE KERN	HOOGDYNAMISCHE WOONKERN - VERVOERSKERN	HOOGDYNAMISCHE WOONKERN - KERNDORP	LANDELIJKE DORPSKERN
Geetbets				
Geetbets			x	
Rummen				x
Hoegaarden				
Hoegaarden			x	
Hoksem				x
Meldert				x
Outgaarden				x
Landen				
Attenhoven				x
Ezemaal				x
Landen		x		
Neerwinden		x		
Walshoutem				x
Linter				
Melkwezer				x
Neerlinter/Drieslinter			x	
Orsmaal			x	

Wommersom			x
Zoutleeuw			
Budingen			x
Halle-Booienhoven			x
Zoutleeuw			x

Het voorgenomen plan omvat afbakeningslijnen voor de geselecteerde kernen en kan ook gezien worden als een uitvoering van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak). Aangezien het beleidsplan nog niet definitief is vastgesteld blijft de juridische basis echter de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. De ontwikkelingsperspectieven binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak) voor de kernen in de Getestreek zijn echter gelijklopend met deze uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.

3.2.2.5. Provinciale werf - Versterken van kernen en het hoogdynamisch netwerk

Binnen deze werf wordt ingezet op het versterken van de ‘harde ruggengraat’ voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals in het plan beschreven. Daarbij ligt de rol van de provincie vooral in ondersteunen, stimuleren en adviseren van de gemeentebesturen. De bevoegdheden inzake wonen en voorzieningen liggen immers vooral bij de gemeentebesturen. De provincie zal trachten de intergemeentelijk overlegvorm te geven en te faciliteren in dit verband.

Vanuit haar rol als adviesverlener engageert de provincie zich tot een constructieve houding met respect voor de gemeentelijk bevoegdheden.

Vanuit haar bovenlokale rol zal de provincie ook inzetten op kennisuitwisseling tussen gemeenten door middel van aanrijken van goede voorbeelden, typevoorbeelden en leidraden voor de vergunnings- en planningspraktijk.

Volgende provinciale ruimtelijke opgaves vallen binnen deze provinciale werf:

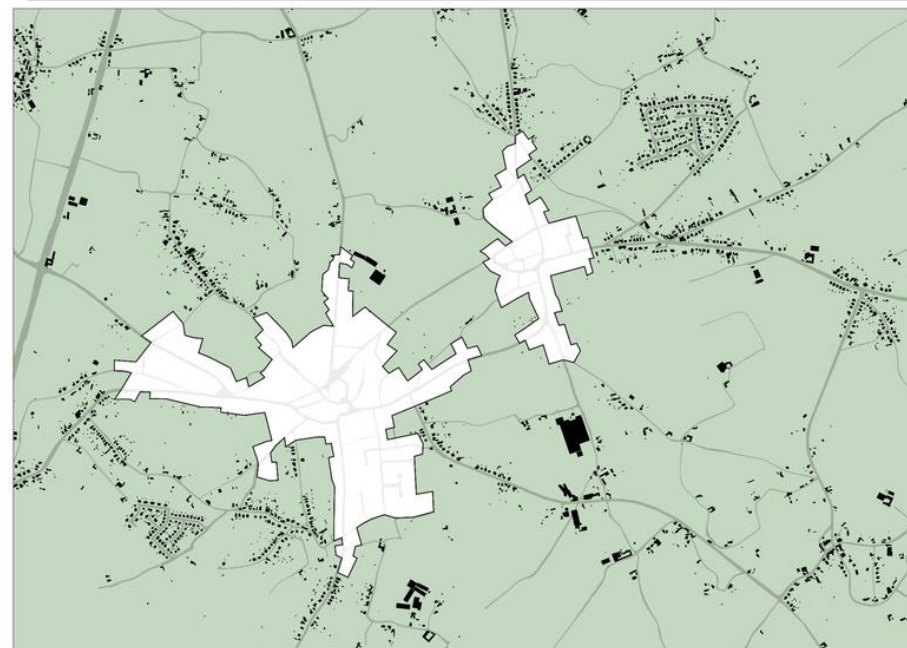
- Beleidslijnen rond kernversterking en ruimtelijk rendement juridisch verankeren via stedenbouwkundige instrumenten;
- Ondersteunen van gemeenten bij kernversterkend beleid;
- Optimaliseren stationsomgevingen en andere openbaar vervoerknooppunten;
- Optimaliseren en versterken mobiliteitsassen binnen het hoogwaardig netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-netwerk);
- Optimaliseren en opwaarderen bestaande bedrijvzones;
- Stimuleren van woonprojecten in de kernen;
- Stimuleren en ondersteunen van projecten van woningdelen;
- Ondersteunen en begeleiden van gemeenten bij duurzame ontwikkeling van woonwijken;
- Regisseursrol opnemen bij realisatie van kwalitatieve fietsroutes en fietsinfrastructuur met focus op fietssnelwegen en strategisch belangrijke routes;
- Ondersteunen van innoverende projecten rond slimme logistiek;
- Stimuleren van de uitbouw van een kwalitatief en samenhangend netwerk van trage wegen;
- Ondersteunen gemeenten bij duurzame versterking van handelskernen.

Het voorgenomen vormt een pilootproject binnen deze provinciale werf, met name binnen de ruimtelijke opgave ‘Beleidslijnen rond kernversterking en ruimtelijk rendement juridisch verankeren via stedenbouwkundige instrumenten’.

Kernen



Woongebieden buiten de kernen



Figuur: conceptuele weergave – voor twee kernen elders in de provincie – van deze ruimtelijke opgave

3.2.2.6. Gebiedsgericht werken

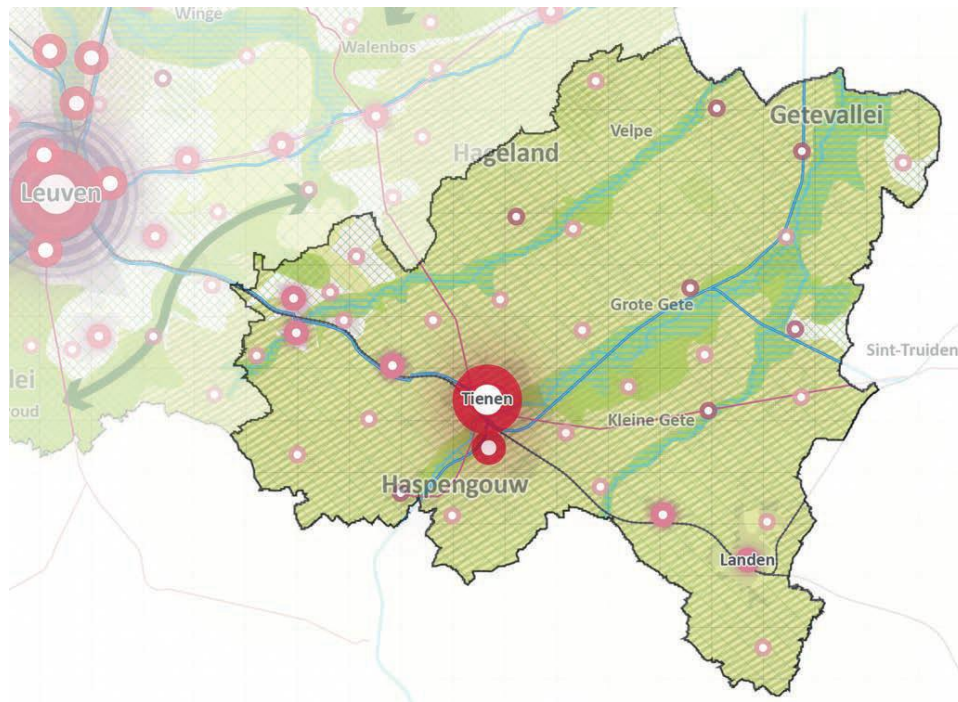
De provincie wil inzetten op gebiedsgerichte samenwerking op maat voor de uitvoering van dit beleidsplan. Het beleidsplan wil een algemeen kader geven aan deze gebiedsgerichte aanpak. Er bestaat immers een grote ruimtelijke diversiteit tussen verschillende delen van de provincie. De specifieke wisselwerking tussen de verschillende bouwstenen van het cultuurlandschap zorg in verschillende delen van de provincie voor specifieke uitdagingen en potenties. De provincie wenst deze diversiteit expliciet te onderkennen en onderscheidt daartoe verschillende deelgebieden of deelruimtes binnen de provincie.

De beleidslijnen kunnen verder aangevuld en bijgestuurd worden in uitvoering van het provinciaal beleidsplan. De provincie gaat daarbij in haar ruimtelijk beleid uit van 8 deelgebieden of ruimten met elk hun eigen specifieke uitdagingen en potenties die ruimtelijk gestructureerd worden door belangrijkste bouwstenen van het cultuurlandschap in de provincie.

Deze ruimten hebben geen strikte afbakeningen. Ze zijn gebaseerd op specifiek geografische en ruimtelijke kenmerken en gemeenschappelijke ruimtelijke uitdagingen. Ze overlappen dus ook met elkaar en vallen niet steeds samen met gemeentegrenzen. Ze kunnen wel de basis vormen voor de organisatie van de samenspraak tussen Vlaanderen, Provincie en gemeenten inzake ruimtelijke vraagstukken. Ze kunnen daarmee een aanzet vormen voor een verdere differentiatie van de ontwikkelingsperspectieven uit dit beleidsplan binnen intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

De verdere gebiedsgerichte differentiatie binnen bestaand of nieuwe samenwerkingsverbanden kan leiden tot specifieke gebiedsgerichte beleidskaders, afsprakenkader en actieprogramma's. De deputatie kan in dit verband gebiedsgerichte kaders en programma's vaststellen in uitvoering van dit beleidsplan.

GETESTREEK



Figuur: overzichtkaart Getestreek – (ontwerp) ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant

De ruimtelijk structuur wordt hier bepaald door de valleien van de Kleine en de Grote Gete én het aaneengesloten landbouwgebied. Het landelijke karakter brengt specifieke uitdagingen met zich mee. De leefbaarheid van de kernen vraagt een selectieve inzet van de groei.

Het verbinden van de kernen via openbaar vervoer en langzaam verkeer, met elkaar, maar ook met de rest van de provincie vormt hier een specifieke uitdaging. Het landschap moet verder versterkt worden met aandacht voor klimaatadaptatie. Het landelijk karakter van de streek is ook de basis voor haar toeristisch-recreatief aantrekkingskracht. Het verder promoten van de streek is dit verband kan ook bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpen.

Het voorgenomen plan bouwt voort op de gebiedsgerichte werking in de Getestreek, met name het Strategisch Project OnverGETELijk!. Het partnerschap met de Provincie voor de intergemeentelijke aanpak van het voorgenomen plan is ontstaan binnen de overlegorganen van dit strategisch project.

3.3. Andere beleidskaders

3.3.1. Regionet Leuven

Regionet Leuven timmert aan de weg om verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik duurzaam op elkaar af te stemmen. Uitgangspunt van dit strategisch project in de regio Leuven is een verbeterde connectie van kernen, attractiepolen en werkplekken door deze te verknopen met een hoogwaardig openbaarvervoer- en fietsnetwerk. Die mobiliteitsvisie gaat gepaard met een vernieuwend ruimtelijk beleid, dat inzet op knooppuntontwikkeling binnen compacte en kwalitatieve stads- of dorpskernen, maar tegelijk oog heeft voor de tendens van verspreide bebouwing buiten de kernen.

De Getestreek bevindt zich in de (vervoer)regio van Regionet Leuven, en voorliggend plan hanteert dezelfde methodiek – kernafbakening, gedifferentieerd verdichtingsbeleid en afbouw van het overaanbod buiten de kernen. De intergemeentelijke aanpak die nu in de startblokken staat, is bijgevolg ook te beschouwen als een operationalisering van de doelstelling van Regionet Leuven voor wat betreft de iets landelijkere Getestreek, waar slechts op één HOV-verbinding wordt ingezet – de spoorlijn – maar waar het fietsnetwerk en het aanvullend OV-net een waardevolle rol kunnen vervullen in het uitbouwen van een duurzaam vervoers- en dorpennetwerk.

Ambitiekader



Figuur: ambitiekader Regionet

3.3.2. Beleidskader leefbare dorpen

Het beleidskader 'leefbare dorpen' vormt een inspiratiebron voor een aantal elementen uit dit ruimtelijk uitvoeringsplan en bestaat op twee schalen. Op bovenlokale schaal zoekt het naar gedeelde oplossingen voor gemeenschappelijke uitdagingen:

- De dorpen worden, bovenop de categorisering volgens het beleidsplan, in drie types ingedeeld inzake de uitdagingen rond water en klimaat. Zo kan in brondorpen worden gewerkt aan de herintegratie van de bronnen in het dorpsweefsel; in flankdorpen kunnen klimaatstraten integrale oplossingen bieden rond waterafstroming, infiltratie en droogte, hitte, mobiliteit, gezondheid,... en kan in valledorpen ruimte worden voorzien voor parken en groene ruimtes die ook een waterbergingsfunctie vervullen.
- Ook herdefinieert het beleidskader het fietsnetwerk met de IJzerenweg als ruggengraat, zodat de Getestreek kan pionieren met de fiets als functioneel vervoermiddel tussen de dorpen. Daarbij worden duidelijke keuzes gemaakt (in de vorm van typeprofielen) voor verschillende soorten openbare wegen – fietsstraten, woonstraten, dorpserven, doortochtstraten,...
- Tenslotte bepaalt het beleidskader een strategie om verdichting en woonontwikkeling uitsluitend toe te laten in functie van omgevingskwaliteit en beleving van de dorpskern. Deze strategie gaat uit van de ontwikkeling van projectzones op basis van de inrichtingsvisie met een vooraf bepaald aantal woningen, en de introductie van een basis voor onderhandelingsstedenbouw in de dagelijkse verdichting via vergunningverlening. Hier bepaalt een matrix de randvoorwaarden voor vergunningen in elke zone(dorpshart, dorpskern,...), waaronder een maximale woningdichtheid die relatief laag wordt gehouden (typisch 15 wo/ha) met uitzonderingsmogelijkheden voor hogere verdichting in 'ruil' voor dorpskwaliteit: modal shift, langzaamverkeersverbindingen, publiek groen, voorzieningen,...

Op lokale schaal bevat het beleidskader 19 dorpsbundels die de visie operationaliseren voor elk van de dorpen. Hierin worden acties en maatregelen voorgesteld in vier thema's: 'mobiliteit', 'landschap en klimaat', 'bouwen in het dorp' en 'verbonden dorpen', met een aantal geïntegreerde projecten per dorp die verschillende thema's gebiedsgericht samenbrengen. Ook wordt voor elke actie de meest geschikte trekker, beleidsinstrumenten, actoren en timing bepaald.

EEN ONVERGETELIJKE STREEK

6 transitie-opgaven voor een toekomstklare Getestreek

I. NAAR EEN KLIMAATROBUUST LANDSCHAP

Waterkwaliteit van bron tot monding: integraal waterbeleid, versterking van de biodiversiteit en klimaatadaptatie

- De vallei als breed groenblauwnetwerk voor grootse natuur, water en landbouw
- Levende waterlopen, (her)ontwikkeld tot robuuste landschapsstructuren
- Kwaliteitsbronnen
- Kans voor hermeandering / structuurherstel
- Project waterbuffering
- Pilootproject Ferrarislint
- (Her)aanleg als klimaatstraat / groen plein
- Vervoerinfrastructuur als groen lint
- VEN en Natura 2000 gebieden
- Natuurreservaten, met kans voor uitbreiding
- Aandacht voor de biologische waarde

Gebieden met zachte bestemmingen uitbreiden:

- Agrarisch gebied
- Parkgebied/natuurgebied
- Bosgebied

getekend volgens Gewestplan

II. NAAR LEVENSKRACHTIGE DORPEN

Woonkernen als parels in de vallei, groenblauw dooraderd en met ruimte voor sociale cohesie

- Levendig en autoluw dorpshart
- Inrichting dorpsweide of openbaar groen
- Landschapsherstel groenblauwe ader
- Landschapsvensters: zichten open houden

III. NAAR EEN HECHT NETWERK VAN DORPEN

Van slaapdorpen naar verbonden dorpen, die met elkaar én met de steden als één systeem werken

- Inzetten op het delen van voorzieningen
- Treinhalttes inrichten / beter bereikbaar maken
- Mobipunten* inrichten als multimodale polen
- Liftpalen als opstapplek naar volgend dorp

Complementair beleid voor steden en dorpen:

- STEDELIJKE KERN
- HOOGDYNAMISCHE KERN
- LOKALE VERVOERSKERN
- REGIONALE WOONKERN
- Landelijke dorpskern

* benaderend op basis van visie vervoersregio

IV. NAAR EEN INTEGRALE FIETSCULTUUR

De modal shift waarmaken, met een fietsgericht omgevingsbeleid en een streekversterkend fietsnetwerk

- Het Groene Spoor als ruggengraat voor de streek
- Met bijzonder profiel door bijzondere natuur
- Hoogwaardig fietsen tussen dorp en vallei
- Missing links te onderzoeken

V. NAAR EEN ONVERGETELIJKE BELEVING

Opstapplaatsen en wandelingen verbinden de dorpen met de vallei — een streek om te (be)leven en ontdekken

- Geetways als hoofdtoegangen naar de vallei
- Opstapplaatsen tussen dorp/netwerk en vallei
- Hoogwaardige trage verbindingen (onverhard)
- Knooppunten als herkenbare rustplaatsen

VI. NAAR DE PRODUCTIEVE STREEK VAN MORGEN

Een veerkrachtig productief landschap met water-, koolstof- en levensrijke bodem, en korte ketenafzet

- Klimaatlimme landbouw
- Pilootgebied water- en natuurinclusief plateau
- Koolstof(land)bouwers (benaderende locatie)
- Netwerkpunten korteketenlandbouw

Figuur: transitie-opgaven SP Getestreek en beleidskader Leefbare dorpen

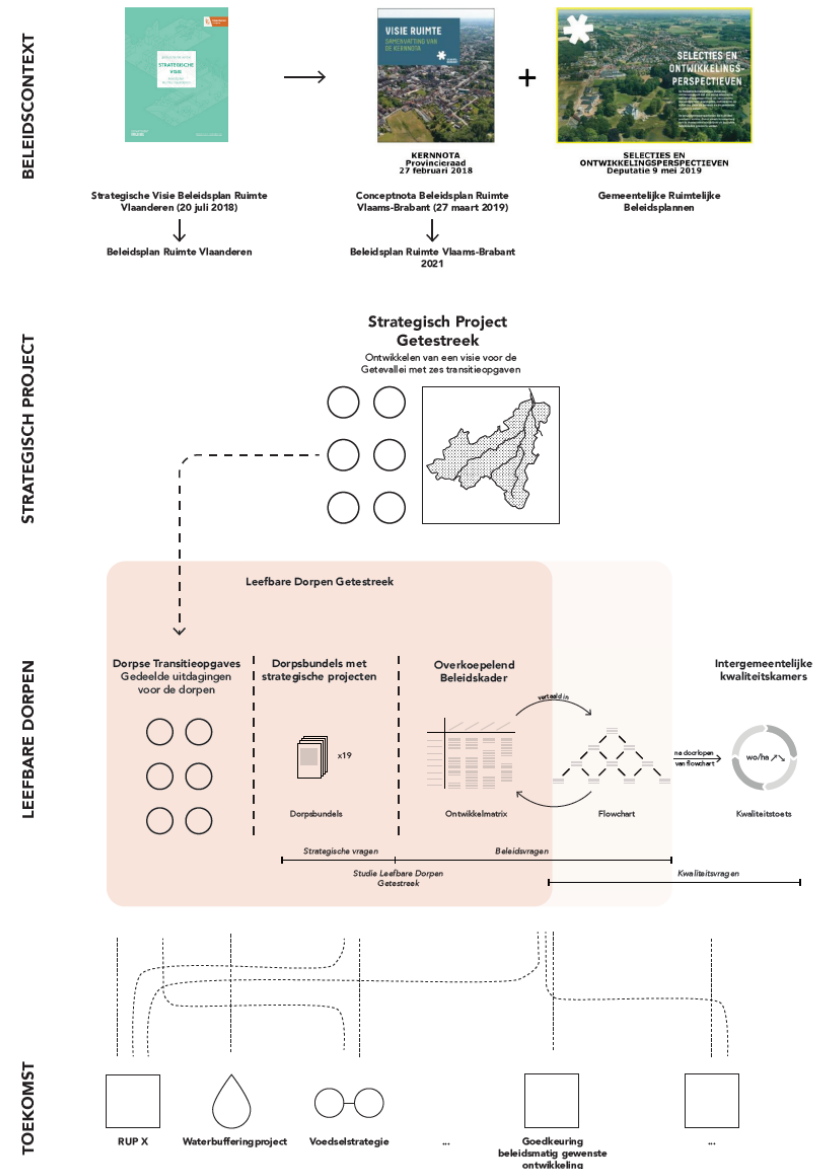
Juridische verankering van het beleidskader

Het beleidskader is voor de partners een mijlpaal én een tussenstap.

Het wederzijds vertrouwen tussen de overheid en de private partners moet verder ondersteund worden door een juridische verankering van een aantal elementen van de visie, zodat deze kunnen gebruikt worden in de vergunningverlening. Dit kan op volgende wijze gebeuren:

- Het beleidskader wordt door elke gemeente gehanteerd als mogelijke visie of de dorpskernen en door de meerderheid van de gemeenten ook goedgekeurd als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'. Dit geeft de gemeenten alvast de slagkracht om de nodige lasten en voorwaarden op te leggen aan ontwikkelingen en aanvragen die tegen de visie ingaan te weigeren. Daarnaast kan het een sterkere beleidssturing mogelijk maken bij ontwikkelingen en projecten in elke dorpskern.
- Om continuïteit op lange termijn te garanderen (ook tegenover de private partners) is het noodzakelijk om parallel aan het beleidskader een aantal concrete planologische stappen te zetten, met name de verankering van afbakeningen en een minimum aan voorschriften rond typologieën en dichtheden in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gehele beleidskader kan worden ingekeken op www.vlaamsbrabant.be/getestreek.



Figuur: situering beleidskader leefbare dorpen (roze) tussen beleidsplanning (bovenaan) en uitvoerende instrumenten (o.a. RUP, onderaan)

4. Bestaande ruimtelijk juridische toestand

4.1. Plannen van aanleg

De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn ondergeschikt aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen.

In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van voorliggend RUP niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van voorliggend RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van voorliggend RUP gevolgd moeten worden. Op dit algemene principe zijn twee uitzonderingen te maken:

- In overeenstemming met VCRO art. 4.4.9/1 is het mogelijk af te wijken van een BPA indien dit minstens 15 jaar oud is op het ogenblik van indiending van de aanvraag. Dit geldt, in geval van voorliggend RUP, enkel in zoverre het gaat om zones die zowel in het gewestplan als in het BPA als woongebied worden aangeduid maar waar de voorschriften in het geldende BPA afwijken van de doelstellingen van voorliggend plan.
- Het verdere onderzoek zal uitwijzen of het nuttig is om bestaande plannen (BPA's of RUP's) te behouden, dan wel gedeeltelijk of geheel op te heffen, dit louter met het oog op een vereenvoudiging van het vergunningenkader en het opheffen van verouderde bepalingen. Het is alleszins niet de bedoeling dat er hierdoor vergunningen worden ingetrokken die nog niet gerealiseerde kavels mogelijk maakten.

4.1.1. Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Binnen de planperimeter is één provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht:

- PRUP RWZI Geetbets

Het planvoornemen brengt geen wijzigingen aan op dit plan.

4.1.2. Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Binnen de planperimeter zijn verschillende gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht:

- | | |
|--|---------------------------|
| • GRUP Aardgasleiding VTN2 | • GRUP Vinne-Galgenveld |
| • GRUP Onderdelen Grote Eenheid Natuur "Hoegaardse Valleien" | • GRUP Vlaamse Leemstreek |
| • GRUP Schelfheide | |

Geen enkel van deze plannen bevatten woongebieden, aan beide zijden van de ruimtebalans, en het planvoornemen brengt dus geen wijzigingen aan op deze plannen.

4.1.3. Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Binnen het plangebied van het voorgenomen plan zijn meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht:

- | | | |
|----------------------------------|---|------------------------|
| • RUP Scholen Geetbets, Geetbets | • RUP Bedrijventerrein Rummen, Geetbets | • RUP Pall, Hoegaarden |
|----------------------------------|---|------------------------|

- RUP De Polder, Hoegaarden
- RUP Zavelkuilstraat, Hoegaarden
- RUP Brouwerij Loriers, Hoegaarden
- RUP Jongensschoolstraat, Hoegaarden
- RUP Begraafplaatsen Meldert en Hoksem, Hoegaarden
- RUP Bedrijvigheid Landen, Landen
- RUP Slachthuisplein, Landen
- RUP Sint-Norbertus (en gedeeltelijke herziening), Landen
- RuilRUP, Landen
- RUP RWZI Eliksem, Landen
- RUP RWZI Rumsdorp, Landen
- RUP Stationsomgeving en uitbreiding BPA Ringstraat Ectorstraat, Landen
- RUP Zonevreemde woningen, Landen
- RUP KWZI Overhespen, Linter
- RUP Parkgebied Melkwezer, Linter
- RUP Sport- en recreatiedomein Drieslinter, Linter
- RUP Citadel Ijzerenweg, Zoutleeuw
- RUP Gemeenschappelijk containerpark Linter Zoutleeuw, Zoutleeuw
- RUP KWZI Orsmaal, Zoutleeuw
- RUP Voorzieningenpool, Zoutleeuw
- RUP Voorzieningenpool fase 2 Ravelijn, Zoutleeuw

Het planvoornemen kan wijzigingen aanbrengen op deze plannen indien er inhoudelijke tegenspraak zou ontstaan die idealiter weggewerkt zou worden. In volgende RUPs werden bepalingen geïdentificeerd die overlappen met voorliggend planvoornemen en waarvoor bijgevolg een wijziging of toevoeging kan overwogen worden:

- RUP Scholen Geetbets, Geetbets, inzake de oriëntatie van de gebouwen
- RUP Sint-Norbertus (en gedeeltelijke herziening), Landen, inzake de mogelijkheden voor het ontwikkelen van meergezinswoningen
- RUP Slachthuisplein, Landen, inzake de mogelijkheden voor het ontwikkelen van meergezinswoningen
- RuilRUP, Landen, inzake de mogelijkheden voor het ontwikkelen van meergezinswoningen en de woningdichtheid in bepaalde zones
- RUP Voorzieningenpool 2 Ravelijn, Zoutleeuw, inzake de mogelijkheden voor het ontwikkelen van meergezinswoningen

De planperimeter van volgende RUPs kan een basis voor de afbakeningslijn van de betrokken kern vormen:

- RUP Scholen Geetbets, Geetbets
- RUP De Polder, Hoegaarden
- RUP Brouwerij Loriers, Hoegaarden
- RUP Jongensschoolstraat, Hoegaarden
- RUP Sint-Norbertus (en gedeeltelijke herziening), Landen
- RUP Slachthuisplein, Landen
- RuilRUP, Landen
- RUP Stationsomgeving en uitbreiding BPA Ringstraat Ectorstraat, Landen
- RUP Zonevreemde woningen, Landen
- RUP Sport- en recreatiedomein Drieslinter, Linter
- RUP Voorzieningenpool, Zoutleeuw
- RUP Voorzieningenpool 2 Ravelijn, Zoutleeuw

4.1.4. Gemeentelijke Bijzondere Plannen van Aanleg

In het plangebied zijn geen APA's van kracht.

De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn ondergeschikt aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen.

In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van voorliggend RUP niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van voorliggend RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van voorliggend RUP gevolgd moeten worden.

Volgende BPA's zijn van kracht op het grondgebied van Geetbets:

- BPA Zonevrije terreinen en gebouwen voor sport- recreatie- en jeugdactiviteiten
- BPA Zonevrije bedrijven
- BPA Molenkouter

Volgende BPA's zijn van kracht op het grondgebied van Hoegaarden:

- BPA Tommestraat II
- BPA Brouwerij Loriers
- BPA Zonevrije sport en recreatie
- BPA De Gete
- BPA Molens Celis en villa Tremereux

Volgende BPA's zijn van kracht op het grondgebied van Landen:

- BPA Molenberg wijziging
- BPA Hooleyk
- BPA Molenberg – sociale woningen
- BPA De Mot
- BPA Zonevrije sport- recreatie- en jeugd
- BPA Roosgracht
- BPA Sportvelden Sparta Landen
- BPA Kapelstraat (Bronplein)
- BPA Industriezone Roosberg
- BPA Wijk Steenberg

Volgende BPA's zijn van kracht op het grondgebied van Zoutleeuw:

- BPA Dormaal
- BPA Vinnehoeve
- BPA Zonevrije sport en recreatie
- BPA Industriezone LEWA 2
- BPA RWZI Zoutleeuw

De planperimeter van volgende BPA's kan een basis voor de afbakeningslijnen van de betrokken kern vormen:

- BPA Zonevrije bedrijven
- BPA Molenkouter
- BPA De Gete
- BPA Molenberg wijziging
- BPA Molenberg – sociale woningen
- BPA Dormaal

4.2. Verordeningen, Beschermingen en overige

4.2.1. Stedenbouwkundige verordeningen

Omwille van de subsidiariteit wordt er ook voor geopteerd om in het geval van tegenstrijdigheid de bepalingen van gemeentelijke verordeningen te laten primeren op de bepalingen van het planvoornemen. Binnen het planvoornemen zijn en blijven alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen geldig die van toepassing zijn binnen het plangebied, voor zover ze niet in tegenstrijd zijn met de bepalingen van dit RUP.

Volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordening zijn van kracht:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Volgende provinciale stedenbouwkundige verordeningen zijn van kracht:

- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen

4.2.2. Beschermingen, toetsen en effectenbeoordelingen

De generieke wettelijke beschermingen (beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, habitat- en vogelrichtlijngebieden, elementen van het Vlaams Ecologisch Netwerk, buurt- en voetwegen, natuur- en bosreservaten, beschermingszones grondwaterwinning), de wettelijk verankerde toetsen (watertoets, archeologietoets) en de wettelijk verankerde vereiste effectenbeoordelingen (projectMER) blijven onverminderd van kracht. Het planvoornemen wijzigt deze generieke vereisten niet.

5. Gewenste situatie – beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan

De visie in het kader van voorliggend planinitiatief bouwt verder op de beleidscontext zoals vastgelegd in de structuur- en beleidsplannen op Vlaams, Provinciaal en gemeentelijk niveau.

Het voorgenomen plan tracht het principe van de ‘gedeconcentreerde bundeling’ uit het RSV verder concreet te maken in de Getestreek. Met ‘bundeling’ wordt gestreefd naar een **selectieve concentratie van de groei van het wonen, het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied, steeds met respect voor de draagkracht**. De ‘deconcentratie’ houdt rekening met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in Vlaanderen. Gedeconcentreerde bundeling **gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied**.

Een selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied is pas mogelijk als de kernen ook zijn afgebakend. Voor de kernen van het buitengebied wordt vanuit het RSV een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern vooropgesteld. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een stedelijke dichtheid te beschouwen volgens het RSV.

Het voorgenomen plan geeft verder uitvoering aan ontwikkelingsopties voor de kernen uit het RSVB inzake het prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebied-kernen. Op deze manier wenst de provincie een antwoord te bieden aan de verdere versnippering van de open ruimte en de stijgende congestie- en verkeersleefbaarheidsproblemen op de wegeninfrastructuur. Hierbij worden de na te streven woningdichtheden verfijnd op maat van de verschillende types kernen en de doelstellingen van het beleidskader ‘leefbare dorpen’ – waarbij de na te streven dichtheid en eventuele dichtheidsverhogingen op perceelsniveau aan elkaar gekoppeld worden in functie van woon- en omgevingskwaliteit.

De provincie voert een beleid dat gericht is op het **verhogen van de densiteit in de bestaande woonkernen**. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden door inbreidingsprojecten, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande bedrijfspanden voor woningen... Het verhogen van de densiteiten moet steeds gebeuren met respect voor het aanwezige cultureel erfgoed, aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de kernen en aandacht voor duurzaamheid, klimaat en ecologie. **De goed ontsloten OV-knooppunten komen voor deze regeling prioritair in aanmerking.**

5.1. Visie

Vanuit het principe van ‘gedeconcentreerde bundeling’ wordt uitgegaan van het verder bundelen van de groei inzake wonen rekening houdend met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in historisch gegroeide woongebieden in de Getestreek. Het bestaande historisch gegroeide nederzettingspatroon wordt in de Getestreek gevormd door een beperkt aantal goed ontsloten kernen langs de infrastructuurbundel van steenweg en spoorlijn én ten noorden en ten zuiden hiervan eerder landelijke kernen binnen een open en voornamelijk agrarisch landschap. Rondom deze historische dorpskernen zijn sinds de jaren 70 van vorige eeuw ook woonlinten ontstaan, voornamelijk ten noorden van de N3. Tussen deze kernen bevinden zich kleinschaliger historisch gegroeide woonlinten en woonfragmenten.

Kernversterking

Het voorgenomen plan heeft als doel deze kernen duidelijk af te bakenen zodat een kernversterkend beleid binnen de kernen mogelijk wordt gemaakt. Selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen, vervoerskernen, kerndorpen en dorpskernen is pas mogelijk als duidelijk is welke woongebieden binnen de kern gelegen zijn en welke niet. De afbakening van de kernen maakt een gedifferentieerd beleid van bundeling in de kernen mogelijk. Een rendementsverhoging binnen de kernen kan

daartoe bijdragen. Complementair daaraan én even belangrijk maakt zo'n afbakening ook een ander beleid (niet gericht op verdere verdichting) mogelijk voor de woongebieden buiten de kernen.

Kernen, en vooral hun centra, worden gekenmerkt als inplantingsplaatsen van dagelijkse voorzieningen (scholen, winkels, openbare gebouwen, sportinfrastructuur). De selectiemethodiek van de kernen binnen het RSVB is onder andere daarop gebaseerd. Indien woongebieden als stedelijke kern, potentieel stedelijke kern, hoofddorp en woonkern werden geselecteerd in het RSVB hebben ze een voldoende uitrustingsniveau inzake dagelijkse voorzieningen om in aanmerking te komen voor selectieve verdichting. Woongebieden (woonlinten en woonfragmenten) die niet geselecteerd werden als kernen hebben daarentegen een onvoldoende uitrustingsniveau. Ze worden beschouwd als woongebieden buiten de kernen. Verdere ontwikkeling van deze woongebieden draagt niet bij tot versterking van de kernen.

Als bijkomende laag in de kernenhiërarchie vormt het beleidskader 'leefbare dorpen' een insteek voor de kernen en hun ontwikkelingsperspectieven. Voor 19 kernen – ruwweg overlappend met de hoofddorpen en woonkernen – werd een dorpsbundel opgemaakt en een gedetailleerde visie opgesteld. Voor deze kernen worden in voorliggend plan een aantal elementen van de visie uit het beleidskader verwerkt in het juridisch-planologisch kader. Een belangrijk onderdeel zijn de (relatief lage) richtdichtheden die worden gedefinieerd voor ontwikkelingsprojecten en de eraan verbonden bepaling dat de dichtheid per project beperkt kan worden opgetrokken als hefboom voor de toevoeging van een aantal kwalitatieve elementen. Deze laatste vormen dan een stedenbouwkundige last die voornamelijk de omgeving en het dorp ten goede komt.

Alle andere kernen die in het RSVB werden geselecteerd worden eveneens in voorliggend plan opgenomen. Echter bij gebrek aan dorpsbundel wordt voor deze (doorgaans kleinere) kernen de loutere afbakening van het kerngebied vooropgesteld → zie ook 3.2 – selectie van de kernen.

Stedelijke kernen vs. kernen van het buitengebied

Op basis van het RSV, het RSVB en de gemeentelijke structuurplannen wordt volgende ruimtelijke differentiatie gemaakt tussen de kernen:

- Hoofddorpen & woonkernen
 - Geetbets, Rummen, Hoegaarden, Attenhoven, Landen, Neerwinden, Walshoutem, Neerlinter, Drieslinter, Orsmaal, Wommersom, Halle-Booienhoven, Zoutleeuw.
- Kernen-in-het-buitengebied die in het (ontwerp) beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant worden geselecteerd als landelijke dorpskern
 - Hoksem, Meldert, Outgaarden, Ezemaal, Melkwezer, Budingen.
- Andere kernen-in-het-buitengebied
 - Bergeneinde, Grazen, Hogen, Hulsbeek, Sint-Katharine-Houtem, Eliksem, Laar, Neerlanden, Overwinden, Rumsdorp, Waasmont, Walsbets, Wange, Wezeren, Neerhespen, Heide, Overhespen, Dormaal.

Mobiliteit als sturend gegeven

Vanuit het RSVB wordt prioritair ingezet op de stedelijke gebieden én de goed ontsloten andere kernen voor de bundeling van toekomstige ontwikkelingen. Mobiliteit, in het bijzonder multimodale bereikbaarheid met verschillende vervoersmodi, is binnen het RSVB opgenomen als sturend gegeven voor het bepalen van ontwikkelingsopties (p168 RSVB). Ook binnen dit planvoornemen zal de multimodale ontsluiting van de kernen dus worden meegewogen. De kernen nabij goed ontsloten OV-knooppunten komen prioritair in aanmerking voor verdere selectieve verdichting en kernversterking. Nabij de OV-knooppunten en in de centrumgebieden van de kernen kunnen projectzones worden aangeduid met specifieke voorschriften om die selectieve verdichting mogelijk te maken.

Een heel aantal kernen in de Getestreek hebben een beperkte ontsluiting met het openbaar vervoer en hebben dus een lagere knooppuntwaarde binnen het OV-netwerk. Ook deze kernen hebben echter nog steeds een veel betere ontsluiting dan de omliggende woonlinten en woonfragmenten buiten de kernen. Ook voor deze kernen kan selectieve verdichting en kernversterking in de dorpscentra verantwoord zijn.

Ruimtelijk concept

Het centrale ruimtelijk concept inzake wonen binnen dit planvoornemen in de Getestreek gaat uit van een aantal te versterken dorpskernen als voorzieningscentra in de streek en een aantal te versterken vervoerskernen gebundeld lang de spoorlijn Tienen-Landen. Landen is een hoogdynamische vervoers- en voorzieningskern. Neerwinden is een goed ontsloten vervoerskern en de kernen Hoegaarden en Zoutleeuw, aangevuld met Drieslinter, Neerlinter, Orsmaal en Geetbets vormen de centrale kerndorpen. Het bestendigen, versterken en opwaarderen van deze woonbuurten vormen een belangrijk concept voor de Getestreek. Tussen deze centrale kernen (en ermee verbonden) zijn het de landelijke dorpskernen die prioritair versterkt kunnen worden.

5.2. Vertaling naar RUP

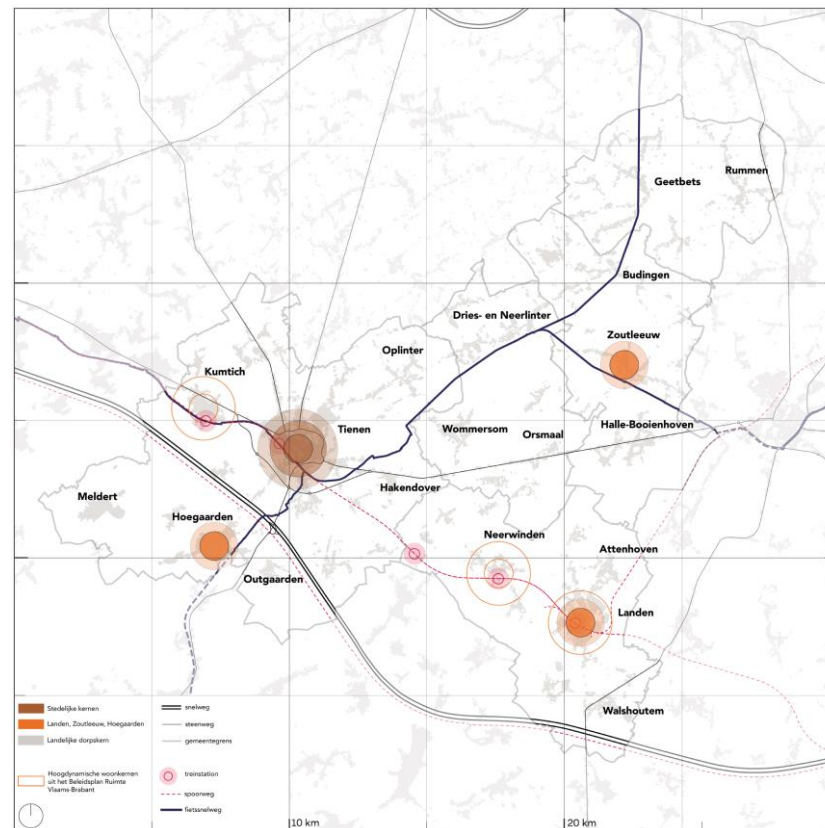
Binnen de ontwikkelingsperspectieven per categorie worden de reeds genomen opties vanuit de verschillende gemeentelijke structuurplannen op elkaar afgestemd.

Binnen het voorgenomen plan is het opzet om te komen tot een **duidelijke afbakening van de woongebieden** die tot 'kern' behoren en vooral ook welke woongebieden niet tot de kern behoren. Dit moet een gedifferentieerd ruimtelijk beleid mogelijk maken binnen de kernen vs. buiten de kernen. Vanuit het ruimtelijk concept worden 'afbakeningslijnen' opgemaakt voor de verschillende kernen van de Getestreek. Daarbij wordt gewerkt met hoger vermelde categorieën van kernen. Om de differentiatie van het kernversterkend beleid nog te verfijnen wordt voorgesteld een aantal bijkomende afbakeningen op te nemen waarbinnen aanvullende voorschriften kunnen gelden en/of projectzones worden aangeduid. Deze differentiaties worden verder toegelicht onder 5.2.1.

Het RUP is van toepassing op de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan Tienen, KB 24 maart 1978, met name en in voorkomend geval 'woongebied', 'woongebied met landelijk karakter', 'woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde met cultuurhistorische waarde', 'woonpark', 'woongebied met recreatief karakter', 'woonuitbreidingsgebied', 'reservegebied voor woonwijken' en 'woonaansnijdingsgebied'.

De op het ogenblik van de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaande bestemmingsvoorschriften van gewestelijke, provinciale en gemeentelijke plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen blijven onverminderd van toepassing, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Het RUP zal een grafisch plan met **meerdere afbakeningslijnen** omvatten die allen als **overdruk-perimeter** worden opgevat. Er zijn dus **geen bestemmingswijzigingen**. Wel gaat het over een geografische selectie van gewestplan-bestemmingen binnen een bepaalde perimeter met het oog op **aanvullende voorschriften** uitgaande van de bestaande bestemmingen. De grens van het RUP is het volledige grondgebied van de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter en Zoutleeuw.



Figuur: nederzettingsstructuur Getestreek

Het is de expliciete bedoeling van deze startnota om **op basis van de bestaande context en bestaande visies** een zo gefundeerd mogelijk **eerste voorstel** voor te leggen voor de doelstellingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De adviezen en bezwaren bieden **input om dit voorstel te verbeteren** en zo een **gefundeerd voorstel voor de concrete afbakening** op te maken voor de woongebieden in de hele Getestreek, dat nadien volgens de gezamenlijke toekomstvisie van alle betrokken partijen kan worden fijn gesteld tijdens de rest van de procedure.

5.2.1. Differentiatie in afbakeningen

Om het ruimtelijk woonbeleid optimaal te kunnen differentiëren, nu en in de toekomst, worden in deze startnota een aantal bijkomende criteria voorgesteld om de afbakeningen te verfijnen. De publieke raadpleging in het kader van de startnota moet verder uitwijzen in hoeverre er draagvlak is voor deze bijkomende criteria en in welke mate de ruimtelijke afbakening en de uitwerking ervan kunnen aanvaard worden door de adviesverlenende instanties en bezwaarindieners.

In elk geval is elke bijkomende differentiatie, in de geest van dit planvoornemen, een proactieve aanduiding met het oog op bijkomende stedenbouwkundige en andere instrumenten. Het is dus mogelijk dat een aantal voorschriften in dit ruimtelijk uitvoeringsplan niet erg afwijken tussen verschillende zoneringen: ze vormen dan eerder een basis om de voorschriften in de bijkomende instrumenten, buiten dit planvoornemen, te verfijnen.

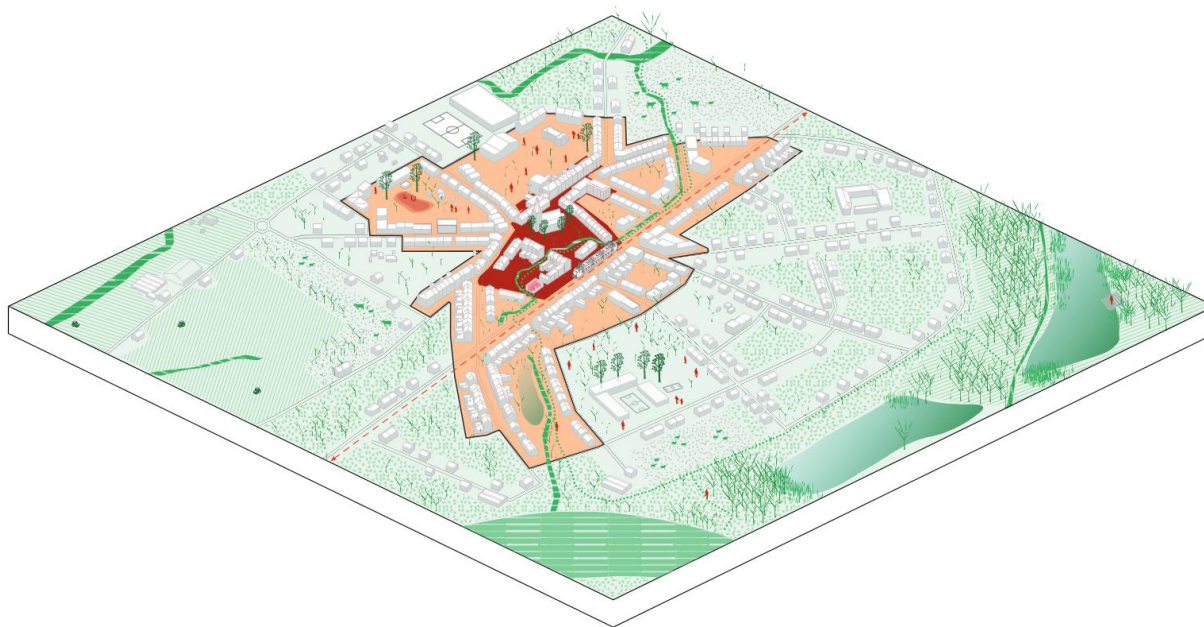
5.2.1.1. Basisafbakening: 'woongebieden in de kernen' versus 'woongebieden in het buitengebied'.

In zijn minimale opzet bevat voorliggend plangebied een opdeling van woongebieden tussen (1) woongebieden in de te verdichten kernen en (2) woongebieden buiten de te verdichten kernen. Binnen de kernen wordt een kwalitatieve verdichting vooropgesteld van de bestaande woongebieden met het oog op de versterking van de aantrekkingskracht ervan. Buiten de kernen is verdichting geen oogmerk en is de verhoging van het ruimtelijk rendement niet relevant bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Het behoud van de openruimtewaarde staat hierbij centraal, het aantal wooneenheden/kavels neemt niet verder toe en ook inzake landschap, ecologie en verharding kunnen een aantal maatregelen getroffen worden door middel van verordeningen. De mogelijke voorschriften worden verfijnd in 5.2.2.

5.2.1.2. Differentiatie op basis van verdichting en morfologie

Binnen de **woongebieden in de kernen** kunnen een aantal verfijningen worden doorgevoerd om eventuele flankerende maatregelen gericht aan te passen aan het gewenste toekomstbeeld. Volgende onderverdelingen kunnen worden voorgesteld:

- **Woongebied in de kernen type 1 ('dorpskern'):** het woongebied waarin een verhoging van het **ruimtelijk rendement ondergeschikt** is aan het **landelijk karakter** van de kernen. Ontwikkelingen gebeuren strikt volgens **kwalitatieve principes** inzake **vergroening en landschap** en een beperkte verhoging van het ruimtelijk rendement kan alleen worden overwogen indien er voldoende externe kwaliteiten op deze vlakken kunnen worden toegevoegd.
- **Woongebied in de kernen type 2 ('dorpshart'):** in de iets grotere kernen kan een bijkomende zone worden afgebakend rond de kerk, het dorpsplein, het station, etc. waar **historisch vaak al een dichtere bebouwing** voorkomt. Hierbinnen past kwalitatieve verdichting zich in in de **dorpse omgeving en morfologie** en waar de kwalitatieve aandacht naast groen en landschap ook gaat naar **mobiliteit, sociaal of bescheiden woonaanbod, publieke ruimte, voorzieningen, erfgoed**,... De richtdichtheid wordt ook hier gehanteerd als startpunt, maar er is meer ruimte voor de toevoeging van externe kwaliteiten en hun impact op de projectdichtheid.
- **Woongebied in de kernen type 3 ('hoogdynamisch woongebied'):** in de woonkernen waar verdichting vooropgesteld wordt kan een bijkomende zone worden afgebakend waar **actief wordt gestreefd naar verdichting**, uiteraard steeds met inachtnaam van de kwalitatieve randvoorwaarden en inpassing in de bestaande morfologie.



Figuur: fictief voorbeeld van een dorp met afbakening van de dorpskern (type 1, donkeroranje) en het dorpshart (type 2, donkerrood)

Ook aan de woongebieden **buiten de kernen** wordt voorgesteld een bepaalde differentiatie toe te voegen. Volgende onderverdelingen worden vooropgesteld:

- **Kleine dorpen:** de **historische dorpen en gehuchten** die niet werden geselecteerd in het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant (in opmaak). Hoewel verdichting en ruimtelijk rendement hier niet aan de orde zijn kan wel een evenwicht gezocht worden tussen **woonkwaliteit en openruimtw waarde**. Ook naar de toekomst toe is het nuttig om deze kleine kernen als **historische bakens in het landschap te bevestigen**. Hier speelt ook een uitdaging inzake duurzame mobiliteit als verbinding naar de dorpen, waar mogelijk een aantal stedenbouwkundige maatregelen aan gekoppeld kunnen worden.
- **Linten en verspreide woongebieden:** de andere woongebieden buiten de kernen bevinden zich langs **doorgangswegen**, soms als uit/inloper van de kernen, verspreid langs kleinere wegen en in het open landschap. Naast de beperking op verdichting kan hier bijkomende aandacht gaan naar hun **impact op de verhardingsgraad en ecologie** en de **doorzichten naar het achterliggende landschap**, bijvoorbeeld door in te grijpen op afsluitingen, ontsluiting, verharding, tuininrichting, (de locatie van) bijgebouwen,...

5.2.1.3. Bijkomende elementen

Daarnaast kan overwogen worden een aantal bijkomende elementen inzake ruimtelijke kwaliteit, dorpskernversterking en verdichting op te nemen in het RUP.

Erfgoed en landschap: het kan interessant zijn een aantal **waardevolle elementen**, zoals aangeduid in de wetenschappelijke inventaris, op te nemen:

- Binnen bepaalde kernen werden **gehelen van bouwkundig erfgoed** aangeduid (de dorpsgezichten). Het valt te overwegen deze gebieden te vermelden in de **voorschriften** van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, van een bijhorende **verordening** of ze zelfs een **eigen specifieke afbakening** te geven die een aantal voorwaarden

inzake erfgoedwaarde, dorpsgezichten en typologie opnemen. Soms kan het ook een keuze zijn de bestaande afbakeningen (woongebied type 1 tot 4) aan te passen aan deze gehelen van bouwkundig erfgoed en de relevante voorwaarden in deze categorie op te nemen.

- Op grotere schaal worden een aantal **gehlen van het landschappelijk erfgoed** aangeduid (de voormalige ankerplaatsen). Een aanduiding hier kan interessant zijn om de specifieke kenmerken en voorwaarden die horen bij het landschap juridisch-planologisch te verankeren.

Waterhuishouding is een belangrijk aspect van hedendaagse ruimtelijke planning en zou een element kunnen zijn, maar de verplichte watertoets bij de vergunningverlening is in principe voldoende streng (al kan hier wel in de algemene voorschriften naar verwezen worden) en is het zeker gezien de periodieke update van de watertoetskaarten **niet opportuun** specifieke gebieden aan te duiden hier rond. Wel kunnen er mogelijk aanduidingen uit het **bovengemeentelijk hemelwaterplan** opgenomen worden indien wenselijk.

Projectzones: in de dorpsbundels van het beleidskader 'leefbare dorpen' werden een aantal plekken in het woongebied aangeduid als **projectzone**, met als oogmerk het afdwingen van een kwalitatievere ontwikkeling dan de typische verkaveling volgens een **totaalconcept**. In bepaalde projectzones kan ook worden voorgesteld om een bepaald aandeel **sociaal woonaanbod** of een **beperkte ontwikkeling** van het gebied af te dwingen (waarbij het grootste deel van de oppervlakte een permanente openruimtefunctie krijgt). Er wordt onderzocht of dit met een **aparte aanduiding** moet gebeuren dan wel of een **algemeen** voorschrift binnen de projectzones voldoende is (bijvoorbeeld **gekoppeld aan woonuitbreidingsgebied** als onderliggende bestemming). In sommige projectzones kan bovendien ook een **voorkooprecht** worden ingeschreven in functie van het strategisch ruimtelijk beleid.

Openruimteverbindingen: veel kernen bevinden zich rondom een beek- of riviervallei of andere ecologische corridors. Daarom kan het interessant zijn om op bepaalde plekken een '**groene verbinding**' aan te duiden om deze ecologische corridors te versterken. Het gaat dan om zones waarbinnen bijkomende voorwaarden kunnen worden opgelegd inzake verharding, doorwaadbaarheid, aanplantingen, groennormen, oriëntatie van de gebouwen e.d.

Waardevolle zichten: op bepaalde plekken is het belangrijk voor het dorps karakter, de lokale identiteit en de toeristisch-recreatieve ambities om **waardevolle zichten** open te houden of op termijn terug open te maken. Het kan zowel gaan om zichten vanuit het dorpscentrum naar het open landschap als zichten vanuit het open landschap of vanop invalswegen naar landmarks in het dorp (bv de kerk). Het kan dus interessant zijn deze zichtlijnen aan te duiden in dit plan teneinde een bepaalde openheid (of lagere bouwhoogte) permanent te verankeren. Het is evenwel niet de bedoeling om percelen door deze aanduiding geheel onbebouwbaar te maken.

Leegstaande hoevegebouwen: een vaak terugkeren planologische uitdaging, zeker in eerder landelijke streken als deze, is de vraagstelling rond **herbestemming van landbouwbedrijven en hun bijhorende woningen**. Het is een tweesnijdend zwaard: téveel mogelijkheden tot herbestemming zorgen zowel voor een **te grote ruimtelijke spreiding van harde functies** als voor een situatie waarbij professionele landbouwbedrijven **weggeconcentreerd** worden uit de landbouwvastgoedmarkt, maar te weinig mogelijkheden tot herbestemming zorgen voor een **enorme onzekerheid** voor landbouwers met het oog op eventuele stopzetting en verkoop van hun infrastructuur. Voorliggend plan kan, door zijn aard als overdruk-perimeter, **weinig tot geen concrete uitspraken** doen over de ontwikkelingsperspectieven voor deze hoeves. De opdeling tussen de verschillende woongebieden kan wel (voor de landbouwbedrijven gelegen in deze verschillende types woongebied) **een basis zijn voor een duidelijker kader** (bv een verordening) waarin gezocht wordt naar een **evenwicht in herontwikkelingsmogelijkheden op basis van de ligging en de bestemming**.

5.2.1.4. Herbestemmingen

Zoals eerder aangegeven zijn alle voorgestelde aanduidingen en afbakeningen slechts overdrukken op het bestaande gewestplan met als doel de bestaande woongebieden te differentiëren met het oog op de bouwshift en het toekomstig ruimtelijk beleid. Er wordt in principe dus geen enkele bestaande bestemming gewijzigd. Dit zou de reikwijdte van het RUP, dat nu reeds erg ruim en ambitieus is, nog verder oprekken tot mogelijk onhoudbare proporties.

Desalniettemin wordt niet uitgesloten dat voorliggend plan toch een aantal gerichte herbestemmingen opneemt. In voorkomend geval zal dit grondig overwogen worden en zullen deze herbestemmingen worden opgenomen in een apart deelplan waarbinnen voorschriften worden ingevoerd inzake de wijze van ontwikkeling.

Het kan gaan om het herbestemmen van niet aansnijdbare woongebieden of woonuitbreidingsgebieden naar open ruimte, het opnemen van ongebruikte kernversterkende KMO-zones in het woongebied of het verfijnen van bestemmingen op basis van aangeduide projectzones.

Voorlopig werd één mogelijke zone geïdentificeerd die hiervoor in aanmerking komt: de KMO-zone op de hoek van de Pastorijstraat en de Tommestraat in Hoegaarden, waar de bedrijvigheid intussen reeds voor het overgrote deel werd vervangen door woonfuncties.

5.2.2. Aanzet stedenbouwkundige voorschriften

In dit hoofdstuk wordt een eerste voorstel gedaan van hoe de stedenbouwkundige voorschriften er zouden kunnen uitzien. Hierbij is de doelstelling van dit RUP belangrijk als leidraad: voorliggend plan is een overdruk-perimeter die een geografische selectie doet van woongebieden waar verdichting en ruimtelijk rendement al dan niet aan de orde zal zijn in de toekomst. Het is dus niet de bedoeling gedetailleerde voorschriften op te nemen in voorliggend plan, wel om een basis te bieden aan flankerende instrumenten, met in het bijzonder gemeentelijke verordeningen die op allerlei thema's de voorschriften verder kunnen specificeren. Daarom worden in onderstaande aanzet van stedenbouwkundige voorschriften geen bepalingen opgenomen inzake dichtheden, groen- en andere normen, gabarit e.d., maar wordt slechts in 'kwalitatieve' en algemene termen de doelstelling van de zones uitgeschreven.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Binnen alle woongebieden die zich (deels) bevinden in overstromingsgevoelig gebied of ander aandachtsgebied inzake waterhuishouding wordt bij elke vergunningsaanvraag rekening gehouden met de impact op het watersysteem. Bij elke vergunningsaanvraag worden verplicht alle maatregelen genomen die mogelijk zijn om deze impact te neutraliseren; i.e. maatregelen tot opvang en hergebruik, waterdoorlatendheid van verharding, waterbuffering en vertraagde afvoer,...

Binnen alle woongebieden die zich bevinden in een geïnventariseerd of beschermd dorpsgezicht wordt bij elke vergunningsaanvraag rekening gehouden met de impact op de beeldwaarde en het karakter van dit dorpsgezicht. Bij elke vergunningsaanvraag wordt verplicht advies gevraagd aan een bevoegde instantie inzake erfgoed, zoals een intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst of het agentschap onroerend erfgoed.

Binnen alle woongebieden die zich bevinden binnen een straal van 100m van een geïnventariseerd of beschermd dorpsgezicht wordt bij elke vergunningsaanvraag rekening gehouden met de impact op de relatie met en de impact op de beeldwaarde van dit dorpsgezicht. Bij elke vergunningsaanvraag die een wijziging van het buitenaanzicht van de constructie met zich meebrengt wordt verplicht advies gevraagd aan een bevoegde instantie inzake erfgoed, zoals een intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst of het agentschap onroerend erfgoed.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

WOONGEBIED TYPE 1 – DORPSKERN

De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de kernen van het buitengebied.

Voor aanvragen binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in zoverre de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen zich kunnen inpassen in de onmiddellijke omgeving.

In voorkomend geval primeert de verhoging van het ruimtelijk rendement niet op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Een verhoging van het ruimtelijk rendement ten

opzichte van de huidige bebouwingsdichtheid kan alleen worden overwogen indien het project bijzondere kernversterkende kwaliteiten toevoegt aan de omgeving en het dorp inzake landschap, erfgoed, kwalitatieve woonbehoeften, mobiliteit, ecologie en/of waterhuishouding.

Toelichting

De kernen van het buitengebied hebben een landelijk karakter inzake bebouwingstypologie. Het woningaanbod kan verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifiek landelijk karakter van de kern. Binnen deze kernen is het woonbeleid erop gericht om de bijkomende woningen te clusteren in de centrumgebieden, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen.

De (beperkte) verdichting kan gerealiseerd worden door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het beperkt verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande panden voor woningen, etc. Klassieke appartementen, ook in projecten van beperkte omvang, worden geweerd ten voordele van hedendaagse projecten met minimale verharding, efficiënt ruimtegebruik en een dorpse architectuur.

WOONGEBIED TYPE 2 - DORPSHART

De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de dorpsarten in de kernen van het buitengebied.

Voor aanvragen binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in zoverre de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen zich kunnen inpassen in de onmiddellijke omgeving.

In voorkomend geval zijn de verhoging van het ruimtelijk rendement en de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving evenwaardig bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. De bebouwingsdichtheid moet zich inpassen in het karakter van de omgeving. Een verhoging van het ruimtelijk rendement ten opzichte van de huidige bebouwingsdichtheid kan alleen worden overwogen indien het project bijzondere kernversterkende kwaliteiten toevoegt aan de omgeving en het dorp inzake landschap, ecologie, mobiliteit, sociaal en bescheiden woonaanbod, publieke ruimte, voorzieningen, erfgoed en/of waterhuishouding.

Toelichting

De dorpsarten van de kernen van het buitengebied hebben een dorps, landelijk karakter inzake bebouwingstypologie. Het woningaanbod kan verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifiek dorps karakter van de kern. Binnen deze dorpsarten is het woonbeleid erop gericht om een dichtheidsverhoging te realiseren in de dorpsarten, maar enkel gecombineerd met het verhogen van de kwaliteit van het dorpsart inzake mobiliteit, architectuur, groen, publieke ruimte, voorzieningen en/of landschap.

Deze verdichting kan gerealiseerd worden door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het beperkt verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande panden voor woningen, etc. Klassieke appartementen, ook in projecten van beperkte omvang, worden onder strikte kwalitatieve voorwaarden ingepast en bij voorkeur geweerd ten voordele van hedendaagse projecten met minimale verharding, efficiënt ruimtegebruik en een dorpse architectuur.

WOONGEBIED TYPE 3 – HOOGDYNAMISCH WOONGEBIED

De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de verdichtingszone binnen een specifieke type kern.

Voor aanvragen binnen de afgebakende verdichtingszones moet bij de beoordeling op gelijkwaardige wijze rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement én de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het gebied. In voorkomende gevallen kan de verhoging

van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen in zoverre de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied niet worden aangetast en het project bijzondere kernversterkende kwaliteiten toevoegt aan de omgeving inzake architectuur, groen, mobiliteit, publieke ruimte, voorzieningen, erfgoed en/of waterhuishouding. Omgekeerd kunnen in voorkomende gevallen de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied primeren op de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Toelichting

Buiten de verschillende kernen wordt in de overdrukzone 'verdichtingszone' bijkomend ingezet op het kwalitatief ontwikkelen van een aantrekkelijkere en levendigere kern. De overdrukzone 'verdichtingszone' omvat het historische centrum van de kern.

Binnen de overdrukzone 'verdichtingszone' is een selectieve verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk. Binnen deze 'verdichtingszones' kunnen specifieke overwegingen inzake de goede ruimtelijke ordening gemaakt worden die ruimer of net minder ruim zijn dan voor de onderliggende kernaafbakening. Er kan in dit verband ook afgeweken worden van de bestaande woondichtheid van de omgeving als richtinggevend voor woonontwikkelingen in het hoogdynamisch woongebied, gecombineerd met het verhogen van de kwaliteit van de omgeving inzake mobiliteit, architectuur, groen, publieke ruimte, voorzieningen en/of landschap. Anderzijds kan een rendementsverhoging in voorkomende gevallen onverantwoord zijn vanuit cultuurhistorische overwegingen en het behoud van het specifieke karakter van de kern (beeldwaarde).

Deze verdichting kan gerealiseerd worden door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande panden voor woningen, etc.

WOONGEBIEDEN BUITEN DE KERNEN – KLEINE DORPEN

Voor aanvragen buiten de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen geen rekening gehouden worden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Buiten de afgebakende kernen is de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen niet toegestaan. Ook verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen is niet toegestaan.

Binnen de 'kleine dorpen' kan bij aanvragen wel rekening gehouden worden met het behoud van het evenwicht tussen woonkwaliteit en openruimtewaarde, het beperken van verharding en bijgebouwen, het duurzaam mobiliteitsprofiel, hernieuwbare energievoorzieningen en energieneutraliteit en/of het behouden en versterken van erfgoed en identiteit van het kleine dorp.

Toelichting

In de woongebieden buiten de kernen is een verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging en de impact op de omliggende open ruimtebestemmingen. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en in hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen zijn appartementsgebouwen er niet op hun plaats. Binnen de kleine dorpen kan de woonkwaliteit behouden of versterkt worden zonder dat er een verhoging van het ruimtelijk rendement plaatsvindt.

WOONGEBIEDEN BUITEN DE AFGEBAKENDE KERNEN

(alle woongebieden binnen de planperimeter op het grafisch plan die niet afgebakend zijn als een van de andere types woongebied)

Voor aanvragen buiten de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen geen rekening gehouden worden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De bebouwingsdichtheid moet zich inpassen in het karakter van de omgeving en maximaal rekening houden met het beperken van de impact op de open ruimte en het landschap. Buiten de afgebakende kernen is de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen niet toegestaan. Ook verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen is niet toegestaan.

In de woongebieden buiten de kernen wordt zeer selectief omgegaan met woningaanhorigheden. Zo kunnen bijgebouwen en afsluitingen beperkt worden tot het strikte minimum en ingeplant zonder de zichten op het landschap te verstoren en wordt ook verharding beperkt tot het strikte minimum. Bij diepe tuinen dient de inrichting van de tuin over te gaan naar een landschappelijke inrichting die de ecologie en biodiversiteit van de omgeving versterkt.

Toelichting

In de woongebieden buiten de kernen is een verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging en de impact op de omliggende open ruimtebestemmingen. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en in hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen zijn appartementsgebouwen er niet op hun plaats.

Ook op vlak van inrichting van de onbebouwde gedeelten van het perceel wordt in deze gebieden een strenger beleid gevoerd waarbij enkel het strikt noodzakelijke toegelaten is en ook de locatie van deze aanhorigheden het landschap en de ecologie niet mag verstoren.

PROJECTZONE

De bijzondere voorschriften voor deze projectzone zijn aanvullend op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones.

Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.
- In geval er gedeelten van de projectzone reeds bebouwd zijn en er dus met name een noodzaak is tot een optimalisatie en transformatie inzake groen, ontharding, multifunctionaliteit en ruimtelijk rendement, geeft de inrichtingsstudie aan hoe het project bijdraagt of zich inpast in deze transformatie.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.
- De gemeente kan voor een deel of delen van dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken ter verfijning van de bepalingen van deze zonering. In dat geval - na goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan - vervalt de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan voor die delen van het plangebied waarop het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan betrekking heeft.
- De inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingsstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:
 - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
 - de organisatie van het parkeren;
 - het waterbeheer;

- de inpassing in de omgeving;
- de groenaanleg;
- zuinig en duurzaam ruimtegebruik,
- sociaal en bescheiden woonaanbod,
- duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

De mate waarin een projectzone voor harde functies kan worden ontwikkeld (en dus het aandeel van de zone die kan worden ingericht voor het wonen en alle hiervoor noodzakelijke infrastructuur (constructies, verhardingen, ontsluiting, private en gedeelde tuinen, waterbuffering,...) zal mede bepaald worden door:

- de bestemming; met in woongebied met landelijk karakter een groter aandeel landschappelijke en groene inrichting en in woonuitbreidingsgebied zelfs een significante meerderheid aan publiek groen, open ruimte en landschap, zodat het aantal woongelegenheden wordt beperkt tot het strikte minimum om de gehele ontwikkeling haalbaar te maken
- de ligging tegenover uitgeruste weg, waarbij percelen die niet gelegen zijn aan uitgeruste weg voornamelijk worden ingeschakeld voor landschapsontwikkeling binnen het totaalconcept voor de projectzone
- de aanwezigheid van landschappelijke of culturele elementen en aanduidingen, zoals waterlopen en hun valleigebied, geïnventariseerde dorpsgezichten, waardevolle gebouwen of elementen en percelen met een bestaande ecologische waarde.

In elke projectzone wordt inzake ontsluiting en mobiliteit gestreefd naar een oplossing die zowel de ontsluiting als het parkeren bundelt langs de randen van de zone en worden doorgaande of diep vertakte wegen vermeden.

Projectzones gelegen in de bestemming woonuitbreidingsgebied blijven daarnaast onderhevig aan de vigerende regelgeving binnen deze bestemming.

Binnen de projectzones aangeduid met een (symbool) word een voorkeurecht voor een periode van 15 jaar aangeduid ten voordele van het betrokken gemeentebestuur.

Toelichting

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

BESCHERMD OF GEÏNVENTARISEERD LANDSCHAPPELIJK GEHEEL

De bijzondere voorschriften voor deze aanduiding zijn aanvullend op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones.

Binnen alle woongebieden die zich bevinden in een geïnventariseerd of beschermd landschappelijk geheel wordt bij elke vergunningsaanvraag rekening gehouden met de impact op de beeldwaarde en het karakter van dit landschap. Bij elke vergunningsaanvraag wordt verplicht advies gevraagd aan een bevoegde instantie inzake erfgoed, zoals een intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst of het agentschap onroerend erfgoed.

GROENE VERBINDING

De bijzondere voorschriften voor deze aanduiding zijn aanvullend op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones.

Op de locatie van de op het grafisch plan aangeduide groene verbindingen worden bijkomende voorwaarden opgelegd inzake de versterking van de bestaande ecologische verbinding. In het bijzonder wordt rekening gehouden met een uiterste minimum aan verharding, het aaneengesloten karakter van onverharde zones in de richting van de verbinding, de doorwaadbaarheid voor kleine dieren inzake afsluiting en infrastructuur, de plantkeuze en ecologische waarde van aanplantingen, het aanleggen van kleine landschapselementen die de ecologische verbinding ondersteunen, de oriëntatie van de gebouwen met het oog op een minimale verstoring van de groene verbinding en de inrichting van buitenruimtes en gevels langsheen deze verbinding in functie van de biodiversiteit.

ZICHTAS

De bijzondere voorschriften voor deze aanduiding zijn aanvullend op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones.

Op de locatie van de op het grafisch plan aangeduide zichtassen gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Langs de 'landmark'-zichtassen wordt de bouwhoogte in die mate beperkt dat er een open zicht blijft tussen het landmark enerzijds en het uitkijkpunt anderzijds. Ontwikkelingen van grotere oppervlakte kunnen buiten de zichtas wel hoger bouwen teneinde de totale dichtheid van het project voldoende hoog te houden.
- Langs de 'landschap'-zichtassen wordt geen bebouwing of afsluiting toegestaan langsheen een breedte van minstens 6m, teneinde het open zicht vanuit de dorpskern op het achterliggende landschap te bewaren.

VERKLARENDE WOORDENLIJST (aan te vullen)

Bebouwingsdichtheid: het bebouwde aandeel van een bepaalde oppervlakte

Bouwtypologie: voorkomen van gebouwen of gehelen van gebouwen inzake omvang, hoogte, vormen, materialen,...

Kernversterkende kwaliteiten: elementen van een ontwikkelingsproject die niet alleen de eigen bewoners maar de ook de omwonenden en de rest van de dorpskern ten goede komen, bijvoorbeeld publieke ruimte, landschap en groen, voorzieningen, duurzame mobiliteit, invulling van specifieke woningbehoeften, waterhuishouding,...

Landelijk karakter: uitstraling van een perceel of een groep van percelen op vlak van bouwtypologie (indien het om bebouwde percelen gaat), functie en inrichting die geassocieerd wordt met het platteland en de dorpen van het platteland. In dit laatste geval spreekt men ook over 'dorps karakter'.

Ruimtebeslag: het deel van de ruimte waarin de biofysische functie niet langer de belangrijkste is, dat dus ingenomen wordt door onze nederzettingen (huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, parken en tuinen,...).

Ruimtelijk rendement: de mate waarin ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden, zoals wonen, industrie, transport, recreatie,... Een hoger rendement betekent dat meer maatschappelijke activiteiten op eenzelfde oppervlakte kunnen georganiseerd worden en dat de bestaande ruimte dus intensiever gebruikt wordt.

Woondichtheid: aantal woningen of wooneenheden binnen een bepaalde oppervlakte

5.2.3. Afbakeningsprincipes

Op basis van bovenstaande zones en voorschriften zal na de publieke raadpleging, in kader van het **voorontwerp**, een **afbakening** gemaakt worden voor alle betrokken kernen. Dit voorstel zal in de verdere procedure, met onder andere het openbaar onderzoek, verder verfijnd worden. In het kader van deze startnota, en de publieke raadpleging, wordt de **open vraag** gesteld aan de adviesverlenende instanties en eventuele bezwaarindieners om, naast de opmerkingen op de startnota zelf, hun **ideeën en voorstellen voor de concrete afbakeningslijnen** op papier te zetten.

Om deze afbakeningslijnen concreet te maken zijn er een aantal **criteria** die zouden kunnen gebruikt worden om de grenzen van de zones, alvast initieel, zoveel mogelijk te **objectiveren**. Deze criteria zijn slechts een aantal aanknopingspunten en vormen geen exhaustieve lijst.

- Het belangrijkste criterium voor de afbakeningen is het **gewestplan**. Voorliggend planvoornemen beperkt zich in beginsel reeds tot de woongebieden op het gewestplan, en in een aantal kernen is het **aaneengesloten woongebied** (al dan niet met landelijk karakter) de meest logische afbakening. In kernen die relatief compact zijn en geen lange uitlopers kennen zou de afbakingslijn bijgevolg hiermee kunnen samenvallen. Het is slechts in kernen waar het woongebied wél te ruim is of waar lange uitlopers te vinden zijn waar de criteria hieronder ook een betekenisvolle impact zullen hebben.
- Om bepaalde delen van het woongebied (of woonuitbreidingsgebied) uit de afbakening te houden kan gekeken worden naar de werkelijke **ontwikkelbaarheid**. Percelen die grenzen aan de **open ruimte** en **niet gelegen zijn aan uitgeruste weg**, en waarvoor een ontwikkeling bijgevolg juridisch (quasi) onmogelijk is én ruimtelijk niet wenselijk, kunnen buiten de afbakingslijn gehouden worden.
- Om in **uitlopers**, vaak langs invalswegen, een grens te stellen aan de kern (of het kleine dorp) kunnen een aantal **verschillende criteria** gebruikt worden. Een doelstelling kan dan zijn om de meest logische grens te vinden door te zoeken naar een plek waarop een aantal van deze criteria **samenvallen**:
 - o De plek waar het **woongebied** overgaat in woongebied met landelijk karakter.
 - o De plek waar de **bebouwde kom** start.
 - o De **afstand tot het dorpscentrum/dorpshart**, vanaf waar het minder realistisch is te verwachten dat de bewoners typisch kiezen om te voet of met de fiets naar het dorp te gaan. Doorgaans worden afstanden van 250 à 600m gebruikt als vuistregel voor ‘wandelaafstand’ (en het dubbele als ‘fietsafstand’) maar het is onmogelijk een nauwkeurigere afstandsregel te hanteren gezien dit per kern varieert, afhankelijk van de grootte van de kern en het voorzieningenaanbod, de ligging binnen het netwerk van kernen en de fysische en infrastructurele kenmerken.
 - o Een plek waar de **bebouwingstypologie** wijzigt van halfopen, gesloten of kleinschalige bebouwing naar grotere percelen met woningen in open verband.
 - o Een plek waar aan beide kanten van de straat een onbebouwd perceel of een brede tuin een **‘opening’ in het lint** creëert waar de open ruimte zichtbaar wordt en het dorp een gevoelsmatige begrenzing kent.
 - o Een **kruispunt** dat zich gevoelsmatig manifesteert als een begrenzing tussen ‘het dorp’ en ‘het lint’.
- De **andere types afbakeningen (2-3)** bevinden zich midden in de kern en zullen zich dus niet kunnen baseren op de buitenste grens van de woongebieden. Idealiter worden hier bestaande perceelsgrenzen gebruikt als basis voor de afbakening om de voorschriften per perceel zo duidelijk mogelijk te houden. Mogelijk te hanteren criteria bij het al dan niet opnemen van bepaalde percelen in een afbakening zijn dan de volgende:
 - o Het dorpshart manifesteert zich ook **verkeerstechnisch**: het is de plek waar wagens te gast zijn, waar de openbare wegen (op termijn) worden ingericht met **prioriteit voor duurzaam verkeer of als autoluwe zones**. In die zin zou zo’n afbakening kunnen bestaan uit alle percelen die grenzen aan dit deel van het openbaar domein.
 - o Een ander criterium zou de **kernwinkelzone** kunnen zijn, zoals aangeduid in een kleinhandelsvisie of een andere objectieve bron.
 - o Ook hier kan de **bebouwingstypologie** relevant zijn: de zone waar gesloten bebouwing overheerst.
 - o De aanwezigheid van bepaalde **dorpse voorzieningen**.
 - o De aanduiding van **projectzones** kan mee vorm geven aan de exacte afbakening van deze types woongebied.
 - o Bepaalde andere **ruimtelijk-planologische of beleidsmatige aanduidingen**, bijvoorbeeld ‘woongebied met historisch-cultureel karakter’ of geïnventariseerde bouwkundige gehelen.

Naast deze voorbeelden zijn er nog mogelijkheden om een afbakening op te baseren – elke kern is anders en telkens zal het voornamelijk de eigenheid van de kern en het samenspel van alle mogelijke criteria voor de afbakening de werkelijke ligging van de lijn bepalen.

6. Reikwijdte en detailleringsniveau

6.1. Detailleringsniveau

Het voorgenomen plan betreft een overdruk-RUP waarbij de onderliggende bestemming niet wijzigt. Het RUP legt geen nieuwe bestemmingen vast. Alle bestaande bestemmingen blijven van kracht. De voorschriften uit dit RUP worden steeds verordenend vastgelegd bovenop de geldende bestaande bestemming. Het gaat met andere woorden om een eerder beperkte ingreep via dit RUP, waarbij de detailleringsgraad van de verordenende bepalingen en van de effectenbeoordeling ook beperkt blijft.

6.2. Alternatieven

Voor het initiatief kunnen een paar alternatieven naar voren geschoven worden. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van deze alternatieven. Daarbij worden ook de belangrijkste voor- en nadelen genoemd die een rol gespeeld hebben bij de keuze voor het voorkeursalternatief.

‘Nul-alternatief’- geen afbakeningsRUP voor de kernen

Dit kan ook gezien worden als het ‘nul-alternatief’, of ‘geen actie ondernemen’.

Het ‘nulalternatief’ houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit zou betekenen dat er geen overdruk wordt voorzien op de verschillende woongebieden volgens het gewestplan. De gewenste differentiatie van ontwikkelingsmogelijkheden zoals vooropgesteld in de ruimtelijke beleidsplannen wordt hierdoor niet doorgevoerd. Omgevingsvergunningsaanvragen zullen worden beoordeeld volgens de goede ruimtelijke ordening waarbij de verhoging van het ruimtelijk rendement kan ingeroepen worden onafhankelijk van de ligging binnen of buiten de kernen.

Het nulalternatief mag niet verward worden met de bestaande toestand op het terrein. Dit betekent de toestand vandaag, zonder uitvoering van alle opties die de huidige bestemmingstoestand biedt.

Locatiealternatieven

Het voorgenomen plan zal een differentiatie doorvoeren inzake woongebieden die binnen de kernen/centrumgebieden gelegen zijn en woongebieden daarbuiten, waarbij in de woongebieden buiten de kernen de verhoging van het ruimtelijk rendement als criterium voor de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening wordt uitgesloten. Logischerwijs zijn er geen locatiealternatieven denkbaar om de vooropgestelde ambities juridisch te verankeren. Het gaat immers om de vertaling van een visie op kernversterking, het versterken van de bestaande historisch gegroeide concentraties van woningen en voorzieningen. Wel is het nog mogelijk de exacte ligging van de contouren van de verschillende deelzones te bepalen. Deze contouren zullen echter in elk geval voortbouwen op het bestaande straatbeeld, de reeds bestaande juridische basis van het gewestplan en waar aanwezig relevante ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzonder plannen van aanleg. Er kunnen daarom geen relevante locatiealternatieven worden weerhouden.

Programma- en inrichtingsalternatieven

Het voorgenomen plan zal een differentiatie doorvoeren inzake woongebieden die binnen de kernen/of centrumgebieden gelegen zijn en woongebieden daarbuiten. Het plan zal daarmee bepalen waar de verhoging van het ruimtelijk rendement wel en waar niet kan worden meegenomen in de beoordeling van vergunningsaanvragen. Het voorgenomen plan zal geen concrete inrichtingsvoorschriften opnemen. Inrichtingsalternatieven zijn daarom niet aan de orde.

7. Milieueffecten

Het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid legt in titel IV vast in welke gevallen een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd moet worden. In principe moet dit gebeuren voor ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project. De mer-wetgeving is eveneens van toepassing op ieder plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Dit betekent niet automatisch dat altijd een milieueffectrapport (MER) opgesteld moet worden. Dat is alleen verplicht als het plan betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik, en het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een van de projecten op een lijst met projecten. Een uitzondering wordt gemaakt voor plannen die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden. Er moet dan wel worden aangetoond dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het voorgenomen plan is een ruimtelijk uitvoeringsplan uit hoofde van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en heeft daarom betrekking op ruimtelijke ordening en grondgebruik. Om wettig gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid van de principiële plan-MER-plicht, moet cumulatief aan twee voorwaarden worden voldaan: 1°) het plan of programma moet het gebruik bepalen van een 'klein gebied op lokaal niveau' of een 'kleine wijziging' inhouden; 2°) de initiatiefnemer moet aantonen dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Onder een 'kleine wijziging' moet volgens de memorie van toelichting bij het decreet van 27 april 2007 'houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' een wijziging begrepen worden die "van dien aard is dat het geen substantiële of essentiële impact heeft op de tekst van een plan of programma" (Parl.St. VI. Parl. 2006-07, nr. 1081/1, 23). De beoordeling of een voorgenomen plan van aard is geen substantiële of essentiële impact op "de tekst" van een bestaand plan te hebben, en derhalve als een 'kleine wijziging' kan beschouwd worden, dient te steunen op een vergelijking tussen de verordenende voorschriften van het geldende plan en die van het voorgenomen plan.

7.1. Verduidelijking van het initiatief in het licht van mogelijke milieueffecten

Referentietoestand

In de huidige situatie worden de aspecten, waarvoor binnen het voorgenomen plan bijkomende voorschriften worden opgenomen, geregeld op basis van de toepassing van art. 4.3.1, §2, VCRO en het gewestplan Leuven.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van vergunningaanvragen rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening brengen. De beoordelingsgrond voor vergunningaanvragen ten aanzien van de mate waarin het aspect 'ruimtelijk rendement' binnen de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' kan worden meegenomen is generiek en kan ook worden toegepast binnen landelijk woongebieden en binnen woonfragmenten en -linten.

Voorgenomen planonderdelen

De afbakeningslijnen van de kernen en centrumgebieden binnen het voorgenomen plan vormen een overdruk bovenop de geldende bestemmingsplannen. Het voorgenomen plan omvat geen bestemmingswijzigingen. De afbakeningslijnen zullen een beleidsmatige betekenis hebben: binnen de grenslijnen voert men een kernversterkend beleid en

buiten de lijnen niet. De grenslijnen zullen een ruimtelijk referentiekader vormen waaraan concrete acties voor het ruimtelijk beleid voor kernversterking kunnen gekoppeld worden.

De afbakeningen brengen een verschil aan in de beoordelingsgrond voor vergunningaanvragen ten aanzien van de mate waarin het aspect 'ruimtelijk rendement' binnen de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' kan worden meegenomen (cf. art. 4.3.1, §2, VCRO). Binnen de afbakeningslijnen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de bebouwingsdichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Buiten de afgebakende kernen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement niet langer worden ingeroepen en primeert steeds de inpassing in de bestaande bebouwingsdichtheid en bouwtypologie van de omgeving. Het voorgenomen plan beperkt daarmee deze decretale beoordelingsgrond tot de afgebakende kernen. Het voorgenomen plan wil daarmee een verdere verdichting van de woongebieden buiten de kernen tegengaan. Binnen de afgebakende kernen blijft de bestaande beoordelingsgrond wel behouden. Het voorgenomen plan beperkt dus de bouw mogelijkheden buiten de kernen. Binnen de kernen verandert het beoordelingskader voor vergunningen niet. Zowel met als zonder het voorgenomen plan kan de verhoging van het ruimtelijk rendement worden meegenomen bij de beoordeling van concrete vergunningsaanvragen.

Binnen het plan kunnen 'projectzones' worden aangeduid. Via deze zones kunnen aanvullende voorwaarden worden ingevoerd om te komen tot een meer samenhangende ontwikkeling van bepaalde delen van het woongebied. Vergunningsaanvragen moeten passen binnen een inrichtingsplan voor het geheel van het gebied dat door de projectzone wordt omvat. De projectzones omvatten geen bestemmingswijzigingen.

7.2. Plan-m.e.r.-screening

Er zijn geen aspecten van het planvoornemen die reeds onderwerp zijn geweest van een vorige screening of MER.

Een aantal onderdelen van het planinitiatief zijn niet aan screening onderworpen: Het voorgenomen plan omvat afbakeningslijnen voor de kernen en de centrumgebieden binnen het plangebied. De afbakeningslijnen resulteren als dusdanig niet in een wijziging van de bestaande bestemmingsplannen (en heeft dus geen effecten t.o.v. de referentietoestand). De afbakeningslijnen vallen niet onder de toepassing van het DABM omdat ze geen kader vormen voor de toekenning van vergunningen. De afbakeningslijn geeft het gebied aan waarbinnen een kernversterkend en centrumversterkend beleid gevoerd wordt. Het vergunningenbeleid wordt verder gevoerd op basis van de bestaande bestemmingsplannen. Binnen de afgebakende kernen en centrumgebieden blijft de bestaande beoordelingsgrond voor vergunningen behouden. Binnen de afgebakende kernen en centrumgebieden verandert het beoordelingskader voor vergunningen niet.

Volgende planonderdelen worden verder in dit hoofdstuk wel aan een verdere screening inzake mogelijk milieueffecten onderworpen:

- De aanvullende voorschriften inzake de toepassing van art. 4.3.1, §2, VCRO binnen het vergunningenbeleid wat betreft de mogelijk verhoging van het ruimtelijk rendement.
- De aanvullende voorschriften voor de projectzones.

Het voorgenomen plan als doel heeft het bestaande kader voor vergunningen te verduidelijken en aan te vullen. Het voorgenomen plan omvat geen bestemmingswijzigingen. Het is een instrument in het kader van het vergunningenbeleid. Als referentiesituatie wordt daarom het bestaande vergunningenkader in afwezigheid van het voorgenomen plan gehanteerd.

	SCREENING MILIEUEFFECTEN												
Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid en licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordering)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Aanvullende voorschriften Projectzones	pos	pos	pos	pos	pos	pos	-	-	pos	pos	pos	Binnen projectzones moeten aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. Omdat enkel bijkomende voorwaarden worden ingevoerd voor bebouwing maar geen bijkomende mogelijkheden worden gecreëerd bovenop de mogelijkheden binnen de bestaande bestemmingplannen kan de invoering van de ‘projectzones’ geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaken. De inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone en omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik, - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. Daarbij wordt beoogd dat de vergunningverlenende overheden bij de beoordeling van vergunningaanvragen in deze projectzones een beter zicht krijgen op de inpassing van de aanvraag in het geheel van de	Neen

												mogelijk ontwikkelingen binnen de projectzone. Dit moet de ruimtelijke samenhang en ruimtelijk kwaliteit van ontwikkelingen verbeteren. In die zin kan dit aanvullende voorschrift een mogelijk positief effect hebben op de aspecten die in de inrichtingsstudie moeten meegenomen worden.	
Aanvullende Voorschriften toepassingsgebied verhoging 'ruimtelijk rendement'	pos	pos	pos	pos	pos	pos	-	-	pos	pos	pos	Het planvoornemen omvat aanvullende voorschriften inzake de toepassing van art. 4.3.1, §2, VCRO binnen het vergunningenbeleid wat betreft de mogelijk verhoging van het ruimtelijk rendement. Voor aanvragen binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling wel rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, buiten de afgebakende kernen kan dat niet meer. Het voorgenomen plan verduidelijkt daarmee waar rendementsverhogingen al of niet beleidsmatig wenselijk is. Buiten de kernen wordt geen verdere verdichting voorgestaan met het oog op het beschermen van de resterende open ruimte. Omdat het voorgenomen plan de bouwmogelijkheden buiten de kernen verder beperkt én die binnen de kernen ongewijzigd laat kan het geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaken. Het niet verdichten van de bestaande woonweefsel buiten de kernen zal leiden tot minder verharding en het vrijwaren van meer bouwpercelen en meer delen van bouwpercelen binnen deze woongebieden. De woondichtheid zal er lager zijn. In die zin kan dit aanvullende voorschrift een mogelijk positief effect hebben op de aspecten bodem, water, biodiversiteit, mens, landschap, lucht, licht en geluid. De meer geïsoleerde woonlinten en woonfragmenten buiten de kernen zijn daarnaast slechter ontsloten met een openbaar vervoer en hebben minder voorzieningen. De verplaatsingsbehoefte in deze woongebieden buiten de kernen is groter dan binnen de kernen. Het aanvullend voorschrift beoogt ook het niet verder versterken van de autoafhankelijkheid van toekomstige woonontwikkelingen. In die zin kan dit aanvullende voorschrift ook een mogelijk positief effect hebben op de aspecten mobiliteit en klimaat.	Neen

Ook cumulatief veroorzaakt het voorgenomen plan geen aanzienlijke effecten. De bestaande plannen van aanlag blijven van kracht. Het planvoornemen omvat bijkomende en aanvullende voorschriften bovenop het bestaande vergunningenkader die geen ruimere ontwikkelingen toelaten dan reeds voorzien in de

bestaande plannen. Het planvoornemen omvat geen herbestemmingen.

Conclusie	
Conclusie op basis van de plan-m.e.r.-screening:	Het plan omvat geen bestemmingswijzigingen maar omvat afbakeningslijnen voor de kernen. Daarnaast worden enkel bijkomende aanvullende richtlijnen opgenomen inzake het aspect van het 'ruimtelijk rendement' binnen de afweging van de 'goede ruimtelijke ordening' bij vergunningaanvragen. Het plan omvat slechts verduidelijkingen/aanvullingen van het bestaande vergunningskader van het gewestplan. Het plan verheldert het bestaande vergunningenkader maar laat geen bijkomende ontwikkelen toe. Het plan omvat dus slechts een kleine wijziging t.o.v. de bestaande vergunningskaders en heeft geen milieugevolgen die als aanzienlijk ingeschat worden. De beschikbare informatie over de milieueffecten volstaat om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het plan. Het doel van het planvoornemen betreft daarmee een kleine wijziging ten opzichte van het huidige vergunningenkader waarbij meer beperkende voorschriften worden opgenomen voor toekomstige ontwikkelingen. Het plan beoogt het vergunningenkader aan te vullen en coherenter te maken in de lijn van de geldende ruimtelijk beleidsplannen. Een plan-MER is daarom niet vereist. NOOT: Voor de ontwikkeling van woningen, bedrijven, voorzieningen en infrastructuur zullen ook na de goedkeuring van het plan omgevingsvergunningen noodzakelijk zijn. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling en/of aard van de activiteiten bestaat de mogelijkheid dat een project-MER dient opgesteld te worden.

7.3. Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied grenst aan de provincie Limburg én aan het Waals Gewest. Aangezien het planvoornemen geen aanzienlijke milieueffecten heeft binnen het plangebied worden kunnen er ook geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden buiten het plangebied.

7.4. RVR-toets

De RVR-toets bepaalt of het noodzakelijk wordt geacht om een ruimtelijk veiligheidsrapport op te maken i.f.v. het RUP.

Het voorgenomen plan omvat geen bestemmingswijzigingen en is enkel gericht op het verduidelijken van het vergunningskader voor kernversterking binnen de geldende bestemmingen. Het voorgenomen plan omvat enkel de woongebieden op het gewestplan. De opmaak van en RVR is daarom niet aan de orde.

8. Uitvoeringsinstrumenten

De afbakening van de kernen is slechts een van de vele stappen die gezet moeten worden om tot een coherent kernversterkend beleid te komen.

De afweging van criteria inzake de goede ruimtelijke ordening kunnen verder worden verduidelijkt binnen provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De afbakeningslijnen binnen dit RUP kunnen daarbij ingezet worden om een gedifferentieerde set van regels uit te werken binnen deze verordening(en).

8.1. Impact van de afbakeningslijnen op de flankerende beleidsdomeinen

De afbakeningslijnen bepalen de grenzen tussen gebieden waarvoor een verschillend ruimtelijk beleid geldt: een beleid van kernversterking vs. een beleid van loutere afwerking met het oog op het vrijwaren van de open ruimte. In beide gebieden blijven de bepalingen en bestemmingen van het gewestplan geldig.

De afbakeningslijnen worden vastgelegd door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit wil zeggen dat de impact van deze afbakeningslijnen in eerste instantie vooral merkbaar zal zijn in projecten met een duidelijke ruimtelijke impact of in projecten waarbij de ruimtelijke ordening een belangrijke adviesverlenende of goedkeurende rol heeft te spelen (bijvoorbeeld de stedenbouwkundige aanvraag).

De afbakeningslijnen kunnen daarnaast mogelijk worden gehanteerd als instrument in andere beleidsdomeinen. Zo kunnen fiscale elementen (onroerende voorheffing), subsidies (vb. Huisvestingspremies), aspecten inzake openbaar vervoer, enz. verschillend worden aangepakt aan beide zijden van de afbakeningslijn. Het zal echter het wetgevend kader van deze beleidsdomeinen zijn die zal bepalen of en in welke mate de afbakeningslijnen van de kernen in andere beleidsdomeinen een doorwerking zal vinden.