

# DEEL II: RICHTINGGEVEND DEEL

# Inhoud

I.	Inleiding	1
II.	Globale visie voor Gingelom	2
1	Basisprincipes	3
2	Gewenst-profiel Gingelom	5
3	Vijf duidelijke doelstellingen	6
4	Ruimtelijke concepten	9
5	Structuurschets	12
III.	Deelruimtevisies	14
1	Deelruimte 1: Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek	15
2	Deelruimte 2: "Cicindriabeek"	20
3	Deelruimte 3: "Melsterbeek"	24
IV.	Vertaling naar deelstructuren	27
1	Gewenste nederzettingstructuur	28
2	Gewenste ruimtelijkeeconomische structuur	59
3	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	71
4	Gewenste natuurlijke structuur	79
5	Gewenste structuur-verkeer en vervoer	91
6	Gewenste landschappelijke structuur	101
7	Gewenste ruimtelijke structuur: synthese	113

# Kaarten

Kaart 2.1: Synthese ruimtelijke concepten: eerste structuurschets	13
Kaart 2.2: Gewenste ruimtelijke structuur: deelruimte "Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek"	19
Kaart 2.3: Gewenste ruimtelijke structuur: deelruimte Cicindriabeek	23
Kaart 2.4: Gewenste ruimtelijke structuur: deelruimte Melsterbeek	26
Kaart 2.5: Uitwerking kernen - gewenste nederzittingsstructuur	32
Kaart 2.6: Fasering woon- en woonuitbreidingsgebieden	50
Kaart 2.7: Gewenste ruimtelijkeconomische structuur	69
Kaart 2.8: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	77
Kaart 2.9: Gewenste natuurlijke structuur	86
Kaart 2.10: Gewenste verkeers- en vervoerstructuur	99
Kaart 2.11: Gewenste landschappelijke structuur – gebouwen met erfgoedwaarde	109
Kaart 2.12: Gewenste ruimtelijke structuur: synthese	114

# Tabellen

Tabel 1: aan te snijden binnengebieden voor bijkomende bejaardenhuisvesting binnen de planperiode 2008-2013	47
Tabel 2: te reserveren binnengebieden voor eventuele ontwikkeling na de planperiode 2008-2013	48
Tabel 3: binnengebieden in landelijk woongebied – te bevroezen tot minimaal na de planperiode 2008-2013	49
Tabel 4: binnengebieden – bestemming definitief om te zetten	49
Tabel 5: binnengebieden – gemeentelijk overzicht	55
Tabel 6: overzicht KWZL-inplantingen	85

# I. Inleiding

In het richtinggevend gedeelte wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Gingelom uiteengezet. Het is daarbij van belang na te gaan welke rol de gemeente kan opnemen in haar regio en binnen de provincie.

## Leeswijzer

**Hoofdstuk 1** geeft de globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Gingelom weer. De globale visie heeft betrekking op het ruimtelijk functioneren van de hele gemeente. Het karakter en de rol die men de gemeente wil geven wordt kernachtig geformuleerd. Uit deze visie komen doelstellingen naar voren. De visie en doelstellingen worden ruimtelijk vertaald naar concepten. Deze concepten geven aan hoe men wil omgaan met deelruimten en deelstructuren in de gemeente die essentieel zijn voor de ruimtelijke structuur van Gingelom.

In **hoofdstuk 2** wordt, op basis van de conceptelementen een visie op enkele deelruimten van de gemeente uitgewerkt (deelruimtevisies). Deze deelruimten zijn op basis van de visie en de bestaande ruimtelijke structuur onderscheiden. In het derde hoofdstuk worden de gewenste deelstructuren uitgewerkt. Op basis van de globale visie, de ruimtelijke concepten en de deelruimtevisies worden voor de nederzittingsstructuur, verkeers- en vervoersstructuur, ruimtelijkeconomische structuur, natuurlijke structuur, agrarische structuur en landschappelijke structuur ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt. De doorvertaling naar deelstructuren is belangrijk omdat de uitspraken rond deelstructuren geldend zijn voor het gehele grondgebied. Daar waar de deelruimten garant staan voor diversiteit, garanderen de deelstructuren de samenhang binnen de gemeente

## II. Globale visie voor Gingelom

De globale visie is bedoeld om richting te geven aan de eigen gemeentelijke ambities. De visie wordt opgebouwd op basis van een gedegen analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente (informatief gedeelte) en de ruimtelijke ontwikkelingen en trends. Bovendien vertrekt de visie vanuit een aantal uitgangspunten (pijlers van ontwikkeling) en basisprincipes die het verdere denken over de ruimte sturen.

De globale visie mondt uit in een aantal doelstellingen en een gewenst ontwikkelingsprofiel voor Gingelom. Deze worden dan gevisualiseerd in ruimtelijke concepten. Het verenigen van deze ruimtelijke concepten leidt tot de structuurschets.

# I Basisprincipes

## De gewenste ontwikkeling van de gemeente kadert binnen het RSV en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

Bij het uitwerken van de gemeentelijke visie en gewenste ruimtelijke structuur moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de reeds ontwikkelde beleidskaders van het RSV en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg. In deze beleidsdocumenten staan immers uitspraken die in acht moeten genomen worden omwille van hun richtinggevend of bindend karakter.

### Duurzame ruimtelijke ontwikkeling'

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Gingelom wordt opgebouwd vanuit lange termijnvisie die gebaseerd is op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling biedt garanties en ontwikkelingsperspectieven aan de noden en behoeften van toekomstige generaties. De twee pijlers van duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn het respect voor de ruimtelijke draagkracht en streven naar ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit houdt verband met de architectuur en de uitstraling van gebouwen, terreinen en publiek domein.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is bijgevolg niet beperkt tot het behoud van niet-bebouwde ruimten en het versterken van natuurwaarden. Toch streeft duurzame ruimtelijke ontwikkeling een zuinig ruimtegebruik na omwille van de schaarsheid van de ruimte. Door het aanduiden van structuren wil duurzame ruimtelijke ontwikkeling een synergie realiseren tussen het ruimtegebruik waardoor tevens sociaaleconomische voordelen gegenereerd worden.

Deze houding mondt uit in:

- Een denken op lange termijn;
- Verbanden met de ruimtelijke, de maatschappelijke en de historische context;
- Zuinig omgaan met de aanwezige ruimte;
- Functievermenging en verweving van activiteiten;
- Aandacht voor de draagkracht van de ruimte;
- Zorg voor de beheersbaarheid van de ruimte;
- Het creëren van een maatschappelijk en politiek draagvlak;
- Het opstellen van concrete acties en maatregelen;
- Het creëren van randvoorwaarden tot het vrijwaren van een bloeiende economie, het verzekeren van de mobiliteit, het creëren van aangename woonomgevingen.

---

<sup>1</sup> In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het begrip 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' gedefinieerd als: "een ontwikkeling die voorziet in de materiële en psychische behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheid aan te tasten voor de toekomstige generaties om eveneens in hun behoeften te voorzien".

## **Fysisch systeem als drager van ruimtelijke ontwikkeling**

Het fysisch systeem vormt de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en stelt randvoorwaarden. Het respecteren van dit natuurlijk raamwerk voorkomt een verdere aantasting van de open ruimte.

### **Diversiteit en samenhang**

Deelruimten zijn gebieden waarbinnen - in een samenspel van deelstructuren - geïjkwaardige bestaande (of toekomstige) ruimtelijke eigenschappen (probleem of kwaliteit) aanwezig zijn. Elk van de onderscheiden deelruimten bevat een aantal eigen karakteristieken en kwaliteiten die ervoor zorgen dat de ene deelruimte verschilt van de andere. Deze diversiteit moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Het is immers van belang dat elke deelruimte zijn eigen troeven uitspeelt. Samenhang kan worden beschouwd als aanvulling op diversiteit. Het overdreven benadrukken van diversiteit kan de samenhang tussen de verschillende deelruimten in het gedrang brengen. Daarom wordt gezocht naar elementen die de samenhang tussen de verschillende deelruimten bevorderen. De ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt om enerzijds een optimale belevingswaarde van de deelruimte te bekomen en anderzijds om het ruimtelijk functioneren te versterken.

### **Preventief handelen**

Het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht moet zoveel mogelijk vermeden worden. Het is belangrijk op een aantal tendensen tijdig te kunnen inspelen. Deze uitgangshouding geeft aan dat men een eind wil maken aan een "ad hoc ruimtelijk beleid" en alert wil reageren op nieuwe situaties. De problemen bij dit principe kunnen zijn dat het toekomstbeeld over een bepaalde materie vaag is of dat er plotse veranderingen in de ruimte optreden.



## 2 Gewenst profiel Gingelom

De gemeente Gingelom wil zich profileren als een aangename, kleinschalige woongemeente met nadruk op een actieve landbouw, wervende recreatie en sterke natuurwaarden.

De gemeente wenst door het aanduiden van strategische kernen de samenhang en onderlinge coherentie te versterken. Binnen deze strategische kernen (Gingelom, Montenaken, Jeuk, Mielen-boven-Aalst) worden de ontwikkelingen geconcentreerd. Deze kernen worden gekenmerkt door een duidelijk profiel, een gediversifieerd woningaanbod en een voorzieningenniveau op het niveau van de gemeente. Gingelom is de belangrijkste en vormt zowel naar voorzieningen als naar (openbare) diensten het centrum van de gemeente.

De overige kleine kernen worden ontwikkeld tot aantrekkelijke en kwalitatieve woonomgevingen. Dit houdt in dat door kleinschalige ingrepen in de woonomgeving (openbaar domein, recreatieve voorzieningen,...) de leefbaarheid van de kern versterkt wordt. Deze kernen dienen sterke en duidelijke relaties te onderhouden met de strategische kernen. Dit kan door de ontwikkeling van vlotte en veilige langzaamverkeerroutes en een goed georganiseerd vraagafhankelijk openbaarvervoerssysteem.

De kwaliteit van kernen als woonomgeving wordt in grote mate bepaald door de snelle verbinding via de E40 en de gewestwegen naar de omliggende (klein)stedelijke gebieden (Tienen, Luik, Sint-Truiden,...) en de nabijheid van de stations te Sint-Truiden, Landen en Waremme.

Het is uitermate belangrijk om het beeld van een gemeente met duidelijke kernen omringd door open ruimte te handhaven. Het verder uitdeinen en verlinten van de bebouwing wordt resoluut tegengegaan. De beekvalleien fungeren als drager van natuurontwikkelingen en recreatieve ontwikkelingen en structureren in grote mate de ruimte. Zij vormen een solide kader waarbinnen laagdynamische activiteiten plaatsvinden en dat ruimte biedt voor agrarische activiteiten (hoogdynamisch). Nieuwe ontwikkelingen in de kernen in het landschap worden gebaseerd op de waardevolle en herkenbare structuren en patronen (hoopdorpen).

Toeristisch-recreatief wenst de gemeente Gingelom zich te profileren als een herkenbaar knooppunt in het provinciaal toeristisch-recreatief netwerk en als "toeristische instapplaats voor Limburg" te fungeren. Met de nabijheid van de op- en afrit van de E40 te Walshoutem, de toeristisch-recreatieve pool Sint-Truiden, de aanwezigheid van een aantrekkelijke open ruimte en een groot aandeel cultureel erfgoed kan Gingelom zich ontwikkelen tot een belangrijke recreatieve schakel. De gemeente kan daarbij ook voor verschillende aspecten (landschap, cultuur, landbouw, monumenten, ...) "tweelingrelaties" starten met haar Waalse buurgemeente. Grensoverschrijdend toerisme tussen Limburg en Wallonië is voor Gingelom een hoofdelement van de toeristische structuur.

Gingelom moet zich in de toekomst ontwikkelen tot een actieve en leefbare gemeente waarin landbouw, natuur en recreatie belangrijk blijven en als troefkaart worden uitgespeeld. Daarom wordt in de open ruimte maximaal ingezet op deze drie functies. De landbouw, en meer specifiek de fruitsector op laagstam en de industriële fruitteeltwijzen, vormen de economische hoofdactiviteit in de open ruimte. Dit belet echter niet dat de aanwezige landschappen recreatief een functie krijgen en tegelijk bedrijfseconomisch in de landbouw ingeschakeld worden. Een doordacht en afgestemd ruimtelijk beleid verenigt beide functies en hun wensen.

### 3 Vijf duidelijke doelstellingen

De visie wordt nu verder uitgewerkt in een aantal essentiële doelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Gingelom. Deze doelstellingen zijn:

- Eén hoofddorp, zes woonkernen en vier kerkdorpen: complementariteit en hiërarchie;
- Troeven van landschap, natuur en recreatie uitspelen;
- Agrarische activiteit en nevenactiviteiten stimuleren en versterken;
- Ontwikkelen van een herkenbare landschappelijke en natuurlijke structuur;
- Garanderen van leefbaarheid en identiteit van de kernen.

#### **Eén hoofddorp, zes woonkernen en vier kerkdorpen: complementariteit en hiërarchie**

Ruimtelijk is er in de gemeente sprake van één hoofddorp, zes nevenkernen en vier kerkdorpen. Het onderzoek van de bestaande ruimtelijke structuur laat bovendien duidelijk zien dat er binnen de zes nevenkernen ook nog eens een duidelijk verschil is tussen Montenaken, Mielen-boven-Aalst en Jeuk enerzijds en Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen anderzijds. Deze bestaande ruimtelijke nederzittingsstructuur wordt als basis genomen voor de gewenste ontwikkeling van de nederzittingsstructuur in Gingelom.

Gingelom neemt de rol van hoofddorp op betreffende woningen, voorzieningen, lokale bedrijvigheid en handel ten opzichte van de volledige gemeente.

Montenaken, Mielen-boven-Aalst, Jeuk, Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen nemen allen de rol van woonkern op zoals omschreven in het RSPL, wat wil zeggen dat ze het niveau van de kern niet mogen overstijgen. De gemeente ondersteunt de provinciale visie maar wenst deze kernen wel een eigen specifiek profiel te geven. Het woonbeleid en het beleid betreffende voorzieningenniveau zal gediversifieerd worden naargelang de plaats en de ruimtelijke omgeving. In ieder geval staan verdichting, renovatie en zinvol gebruik van de bestaande bebouwing voorop.

Montenaken vormt een toeristisch-recreatief knooppunt van gemeentelijk niveau en wordt ingeschakeld in het bovenlokaal toeristisch-recreatief netwerk.

Specifieke aandacht zal uitgaan naar het herstel van dorpszichten, –randen en –kern, naar de uitbouw van kleinschalige lokale horecavoorzieningen, en naar een profilering als kern waar culturele en gelijkaardige activiteiten plaatsvinden. Jeuk en Mielen-boven-Aalst richten zich vooral op de omliggende kernen. Door het behoud en kleinschalige versterking van het voorzieningenapparaat op maat van de kern zelf, wordt de leefbaarheid van deze kernen gegarandeerd.

Vorsen, Kortjts, Muizen en Boekhout zijn kleine kernen (minder dan 700 inwoners) die in het RSPL niet geselecteerd zijn als woonkern. Het zijn beperkte nederzettingen met elk een kerk. Ze kennen nauwelijks verspreide bebouwing en lintbebouwing buiten de kernen en de bebouwing is er maximaal geconcentreerd in het historische dorp. Ze houden stand als vrij geconcentreerde entiteiten en de gemeente wenst deze kernen dan ook op te nemen als zogenaamde 'kerkdorpen'.

Doelstelling is om de bestaande schaal, aantrekkelijke woonomgeving en -typologie maximaal te behouden. Dit houdt in dat door kleinschalige ingrepen in de woonomgeving (openbaar domein, groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen,...) de leefbaarheid van de kern behouden blijft. Deze kernen vragen een specifiek beleid omwille van het vaak ontbreken van voorzieningen. Het woonbeleid zal zich hier louter richten op renovatie en zinvol hergebruik van de bestaande bebouwing.

#### **Troeven van landschap, natuur en recreatie uitspelen**

Het is duidelijk dat de gemeente heel wat potenties heeft op vlak van landschap, natuur en recreatie. Verdere versnippering en verlies aan kwaliteit van de open ruimte moet worden vermeden. Het is voor Gingelom een uitdaging om te zoeken naar een aanenschakeling van waardevolle, natuurlijke en toegankelijke landschappen. Het beleid zal hierbij niet enkel gericht zijn op behoud, maar ook op het toevoegen van nieuwe waarden. Er wordt gezocht naar een

samenlevingsvorm van landbouw, natuur en toerisme, waarbij geen van de drie functies zal moeten inleveren aan structurele kwaliteit. Heroriëntering van deze functies behoort wel tot de mogelijkheden.

De bestaande kernen kunnen hierin een belangrijke rol spelen:

- Mielen-boven-Aalst, in de vallei van de Melsterbeek, kan een authentieke en sfeervolle woonkern aan het water worden, met aandacht voor de natuurfunctie van de beekvallei.
- Jeuk wordt geprofileerd als een landelijke kern rond het kasteel en de kerk, waar de fruitteelt centraal staat in de toeristische ontwikkeling, maar ook economisch een dragend element wordt.
- Boekhout concentreert fruitteelt en landelijk wonen in een kleinschalige kern op de valleirand.
- Borlo kan als concentratiepunt van monumentale vierkantshoeves een specifieke toeristische en recreatieve rol krijgen.
- Buvingen en Muizen worden landschappelijk hoogkwalitatieve kernen aan de Cicindriavallei, met speciale aandacht voor de historische waarde van de aanwezig vierkantshoeven.
- Kortijs en Vorsen vormen kleine woonkernen met een aantrekkelijke toeristische omgeving, en vormen tevens de toeristische link met de Waalse gemeente Hannuit. In de onmiddellijke omgeving van deze kernen kunnen droge natuurverbindingen opgezet worden over de autosnelweg en de HST-spoorlijn heen.

### **Agrarische activiteit en nevenactiviteiten stimuleren en versterken**

De landbouw in Gingelom vormt ook in de toekomst de hoofdactiviteit binnen de gemeente. De landbouw moet voldoende ruimte en mogelijkheden krijgen, waarbij deze zich maximaal kan ontplooien en inspelen op veranderingen. Daarnaast moeten activiteiten die samenhangen met de agrarische activiteit en sterk ondersteunend werken, gestimuleerd worden.

### **Ontwikkelen van een herkenbare landschappelijke en natuurlijke structuur**

Gingelom is rijk aan historisch materiaal en cultureel erfgoed: Romeinse tommen, oude hoeves, enkele typische woningen, hoogstamboomgaarden, de oude patronen van de hoopedorpen, ... Deze elementen worden op een actieve en concrete manier bij de planvorming betrokken. Het doel is om deze historische lagen meer en rijker aan bod te laten komen in woningbouw, recreatie, natuurontwikkeling, landbouw, ...

Het herstellen van het netwerk van kerkwegen in de kernen is hierbij één van de aandachtspunten voor Gingelom. Het herstellen van deze in onbruik geraakte of verbroken verbindingen zorgt immers voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de kleine kernen (= *samenhang*).

Daarnaast wordt de herkenbaarheid en 'leesbaarheid' van het landschap verbeterd door het ontwikkelen van de beekvalleien. Door het stimuleren van beekbegeleidende beplanting en het bieden van ruimte aan de beek vormen de beekvalleien duidelijke structuren ten opzichte van de heuvelruggen, die gekenmerkt worden door een grote mate van openheid. Op de heuvelruggen worden kleine landschapselementen ontwikkeld die naast hun nut in de bestrijding van de erosie, de kwaliteit en beleving van het landschap verhogen.

### **Garanderen van leefbaarheid en identiteit van de kernen**

De zorg om een kwalitatieve woonomgeving uit zich in het streven naar een aantrekkelijke en verzorgde openbare ruimte (straten, dorpspleinen, groenvoorzieningen, zichtassen,...). Het bepaalt in belangrijke mate de leefbaarheid en herkenbaarheid van onze dagelijkse leefomgeving. Doelstelling is deze plekken terug vitaliteit te laten uitstralen.

Straten en pleinen moet men immers blijven zien als de sterkste componenten van de beleving van de woonomgeving. Door die locaties een hoge kwaliteit te geven, krijgen ze een goed verblijfsklimaat.

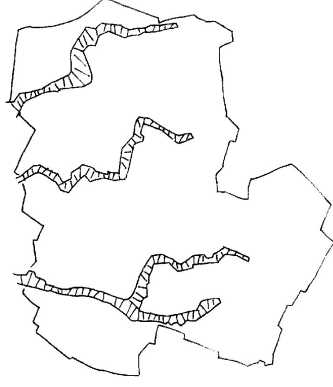
De inwoner moet opnieuw de kans krijgen om de openbare ruimte actief te beleven. Dit kan door kwaliteitsvolle ontmoetingsplekken te creëren. In die zin werd door de gemeente al initiatieven genomen, zoals bv. het aanleggen van pétanquebanen in de kleine kernen.

## 4 Ruimtelijke concepten

De ruimtelijke concepten geven aan hoe men de ruimtelijk structurerende elementen, die essentieel zijn voor de gemeente, wil behandelen. Aan de hand van een aantal scherpe zinnen geven ze een vereenvoudigde vertaling van de visie in ruimtelijke taal. Ruimtelijke concepten dragen m.a.w. de visie (waar willen we naartoe?). Ze leiden tot een aantal hoofdkeuzes voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente.

### Molenbeek, Cicindria en Melsterbeek als structurerende ecologische en recreatieve corridors

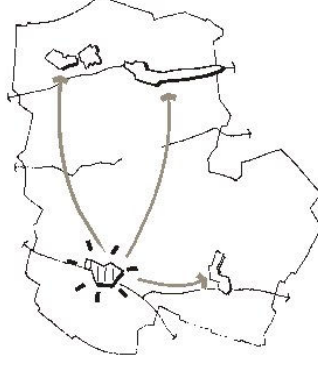
Het toekomstig beleid zal er op gericht zijn de structurerende werking van de valleien te respecteren en te versterken. De noord-zuid gerichte valleistrukturen worden ontwikkeld tot een raamwerk waarbinnen de natuur beschermd en ontwikkeld wordt in combinatie met recreatief medegebruik. De aanliggende kernen worden mee opgenomen binnen deze structuur.



Dit is een volledige bevestiging van de historische ontwikkeling van de kernen. De band tussen wonen en natuur wordt zo versterkt.

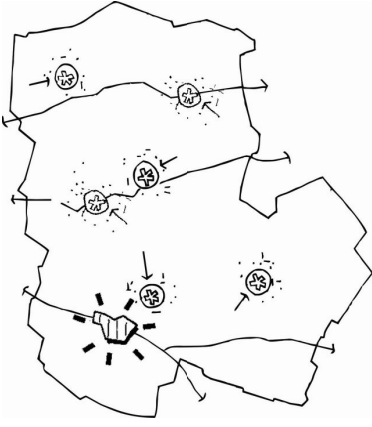
### Gingelom, hoofddorp in een hiërarchische nederzettingstructuur

Gingelom kern wordt hoofddorp voor de ganse gemeente. Alle gemeentelijke voorzieningen, nieuwe activiteiten of functies worden zoveel mogelijk geconcentreerd in het hoofddorp.



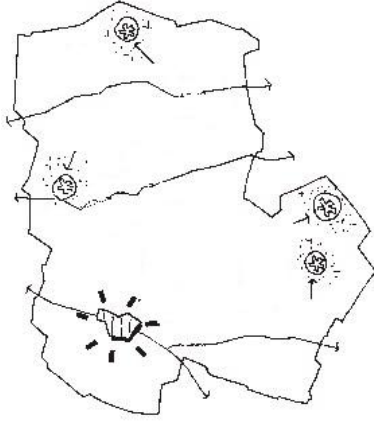
Gingelom kern is en blijft de verzorgende kern voor de ganse gemeente, waarbij de goede ontsluiting via de N80 als een troef wordt uitgespeeld. Het bundelt de administratieve voorzieningen, het belangrijkste handelsapparaat en het grootste woningaanbod. Doelstelling is het realiseren van een kwalitatief hoofddorp met een evenwichtige menging van wonen, functies, handel, diensten en recreatie.

### **Montenaken, Jeuk, Mielen-Boven-Aalst, Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen: woonkernen met een eigen profiel en ontwikkeling**



Naastr Gingelom als hoofddorp is het eveneens belangrijk dat de overige kernen op maat van een woonkern voldoende uitgebouwd en uitgerust kunnen worden. Leefbaarheid is voor deze kernen immers de sleutel voor de toekomst. Ze moeten leefbaar blijven voor hun inwoners, waar het prettig wonen is voor jong en oud. Wat leefbaarheid voor elke kern betekent zullen de inwoners zelf moeten bepalen samen met de gemeente. Voorzieningen op vlak van handel en cultuur op buurtniveau moeten gegarandeerd blijven. Dit wil zeggen dat de dagelijkse boodschappen nog in het dorp moeten kunnen worden gekocht. Ook in culturele en toeristisch-recreatieve zin zijn er mogelijkheden. De klemtoon komt vooral te liggen op een kwalitatieve versterking van de bestaande woon- en voorzieningenstructuur zoals renovatie van bestaande woningen. Bijkomende woningen kunnen, maar enkel in functie van de natuurlijke groei en om de leefbaarheid te kunnen blijven garanderen. De woonkwaliteit krijgt eveneens stimulansen door opwaardering van het publiek domein.

### **Vorsen, Kortijs, Muizen en Boekhout: leefbare kerkdorpen in de open ruimte**

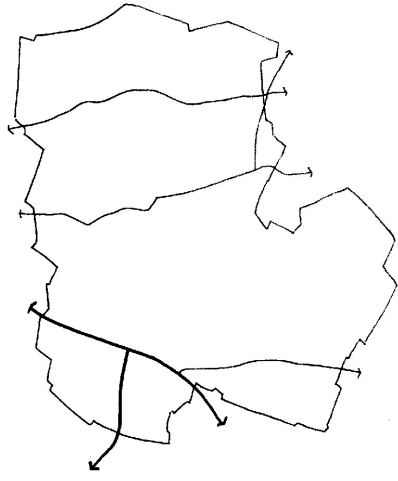


Vorsen, Kortijs, Muizen en Boekhout zijn typische kerkdorpen die verspreid liggen in een agrarisch landschap. De klemtoon ligt er op het behoud van de bestaande woonstructuur. Renovatie van het bestaande woningpatrimonium, de opwaardering van het publiek domein en een landschappelijke afwerking van de dorpsranden moeten de leefbaarheid van deze kernen merkbaar verhogen.

Het versterken en waar nodig het aanleggen van een groengordel rond de kernen vormt de basis voor een verantwoord inbedding van elke kern in het landschap.

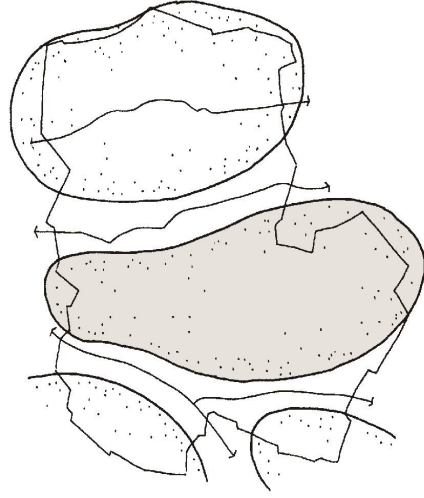
## Uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur

In Gingelom wordt een hiërarchische wegenstructuur uitgebouwd. Het kader waarbinnen dit moet gebeuren is al gegeven vanuit een hoger schaalniveau (Vlaams en provinciaal niveau) door middel van een wegencategorisering. Niettegenstaande verschillende gewestwegen de gemeente doorkruisen, is geen enkele weg aangeduid als primaire of secundaire weg. Alle wegen zijn lokale ontsluitingswegen die op gemeentelijk niveau gecategoriseerd moeten worden.



Deze categorisering is niet alleen in functie van het autoverkeer, maar ook om snelle en comfortabele fietsverbindingen tussen de woonkernen onderling te realiseren. Deze fietsverbindingssassen bieden ook een goede ontsluiting van de belangrijkste toeristisch-recreatieve polen in de gemeente.

## Samenhangende landbouwgebieden



Voldoende ruimte en mogelijkheden bieden aan de landbouw is een prioritaire taak betreffende de economische structuur. Gingelom is landbouwkundig en landschappelijk immers een rijk gebied.

Akkerbouw en laagstam fruitteelt zijn belangrijke onderdelen van de landbouwstructuur van Gingelom.

De gemeente wenst de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende landbouwgebieden te behouden. Er zal gezocht worden naar middelen om de impact van de landbouw op het landschap in goede banen te leiden.

Tevens wenst de gemeente een verbreding van de landbouw naar nevenactiviteiten te ondersteunen.

Hoevertoerisme, rondleiding op actieve bedrijven, horeca met boerderij, fruitgericht toerisme, verkoop op de boerderij en kleinschalig natuurbeheer stabiliseren het landbouwinkomen. De gemeente kan hier een financieel ondersteunend beleid voeren. De provincie kan hierin coördineren voor de regio.

## 5 Structuurschets

*De gewenste ruimtelijke structuur van Ginkelom is een synthese van de globale ontwikkelingsvisie voor de gemeente. De ruimtelijke structuur wordt verder uitgewerkt aan de hand van deelruimten en deelstructuren.*

*Door het werken met deelstructuren en deelruimten kunnen oplossingen voor ruimtelijke problemen aangereikt en verantwoord worden.*

*Kaart 2.1: Synthese ruimtelijke concepten: eerste structuurschets*

Het gewenste ruimtelijk beeld van de gemeente bestaat uit één hoofdkern met 11 kleinere kernen, omgeven door aaneengesloten open ruimte. Ginkelom is de belangrijkste kern van de gemeente en is het hoofddorp. Het is het handels- en dienstencentrum voor de gehele gemeente. De dynamiek die ontstaat door de N80 wordt aangewend om het centrum verder te ontwikkelen. Het activiteitenlint geënt op N80 en de dorpskern worden verder versterkt. Het woningaanbod wordt sterk gediversifieerd (appartementen, serviceflats, één- en meergezinswoningen, etc.). Dit aanbod wordt verbreed door kleinschalige structuurversterkende ontwikkelingen.

Montenaken, Mielen-boven-Aalst, Jeuk, Borlo, Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen nemen allen de rol van woonkern op zoals omschreven in het RSPL. Elke kern krijgt een eigen profiel. Zo kan Montenaken en omgeving ingeschakeld worden in het toeristisch-recreatief netwerk. Hierdoor kan ook een culturele infrastructuur op gemeentelijk niveau ontwikkeld worden. Een nieuwe dynamiek zal leiden tot een sterker profiel. Het handelsapparaat van Montenaken richt zich ook tot de kernen Kortjys en Vorsen.

De handelsvoorzieningen in Jeuk en Mielen-boven-Aalst zijn eveneens gericht op de omliggende kernen (Buvingen, Muizen, Borlo, Boekhout). In de overige kleine kernen is het behoud van het typisch kleinschalig karakter de belangrijkste doelstelling. Enkel kleinschalige ingrepen kunnen de omgevingskwaliteit van de kern versterken. Veilige langzaamverkeerroutes bieden alternatieve verbindingswegen naar andere kernen.

Voor de randen van de woonkernen worden inrichtingsprincipes opgesteld. Deze richten zich op het versterken van de landschappelijke en ecologische structuur rond de kernen en op een sterk afleesbare ruimtelijke begrenzing ervan. In de valleien wordt een actief natuurontwikkelings- en landschapsherstellend beleid voorgesteld. Langs de beken worden de relaties tussen de dorpskernen versterkt. Het open karakter van het landschap wordt behouden, en bebouwing wordt vermeden. De kleine landschapselementen worden versterkt.



Kaart 2.1: Synthese ruimtelijke concepten: eerste structuurschets

# III. Deelruimtevisies

# I Deelruimte I: Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek

## I.1 Context

Deze deelruimte in het westen van de gemeente is geënt op de vallei van de Molenbeek en wordt doorsneden door de N80. De hoofdkern Gingelom, de kernen Niel-bij-Sint-Truiden, Montenaken, Kortjys en Vorsen, de N80 en de valleien van de Molenbeek en de Boenebeek vormen samen de belangrijkste elementen van deze deelruimte.

De drager van de deelruimte is het aaneengesloten agrarisch landschap. Omwille van het zeer intense landbouwgebruik zijn de ecologische waarden beperkt.

## I.2 Visie

*Kaart 2.2: Gewenste ruimtelijke structuur: deelruimte "Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek"*

De kern van Gingelom (hoofddorp) wordt verder ontwikkeld als het hoofdcentrum van de gemeente. De dynamiek van de N80 wordt aangewend om dit centrum verder als een levendige kern te ontwikkelen. Dit gebeurt vooral door het ontwikkelen van een aantrekkelijk lokaal voorzieningenapparaat, het creëren van een lokaal openbaarvervoersknooppunt, en een gediversifieerd woningaanbod (appartementen, serviceflats, één- en meergezinswoningen,...). Dit aanbod wordt gerealiseerd door kleinschalige en structuurversterkende ontwikkelingen (inbreidingen e.d.) en het hergebruik van bestaande leegstaande gebouwen. Via een netwerk van functionele langzaam verkeersverbindingen (medegebruik landbouwwegen, doorsteken) staat Gingelom in verbinding met de omliggende woonwijken en -kernen.

Montenaken (woonkern) vormt het toeristisch-recreatief knooppunt en schakelt de gemeente in binnen het bovenlokaal toeristisch-recreatief netwerk. Specifieke aandacht gaat uit naar het behoud van de aanwezige beeldkwaliteit. De kern kan zich profileren als een locatie voor culturele en andere activiteiten en als vertrekpunt voor fietsroutes in de omgeving. Zo krijgt het dorp nieuwe impulsen. De verfraaiing van dorpspleintjes en de straten kan hiertoe een belangrijke bijdrage leveren.

Niel-bij-Sint-Truiden (woonkern), Kortjys en Vorsen worden ontwikkeld tot kwalitatieve, landelijke woonomgevingen.

De betekenis van de vallei van de Molen- en Boenebeek wordt gevrijwaard door deze vallei een volwaardig in te bedden in het omliggende landbouwgebied. De vallei wordt ontwikkeld in functie van natuur, landschap en recreatie en bindt de verschillende kernen. In functie van recreatie wordt het stelsel van wandel- en fietsroutes geoptimaliseerd door ontbrekende linken te herstellen en de bestaande verbindingen te verbeteren (vb. verkeersveiligheid).

## 1.3 Gewenste ontwikkeling

### **Gingelom, het dynamisch hoofddorp van de gemeente aan de N80**

De ruimtelijke acties in de kern van Gingelom houden steeds rekening met van het historisch patroon (hoopdorp) enerzijds en het verhogen van de relatie met de N80 anderzijds. Het historische centrum rondom de kerk wordt verder uitgebouwd als gemengd woongebied, waar verschillende functies verweven voorkomen. Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur op deze plek geconcentreerd, zodat ze op wandelafstand van elkaar bereikbaar zijn. Extra aandacht krijgt het gebied rond de Sint-Pieterstraat / Pater Gillardstraat / Keesenstraat.

Het centrum takt aan op de N80 waarlangs een aantrekkelijk activiteitenlint ontwikkeld wordt. Om een leefbare winkelomgeving te creëren, wordt dit handelslint duidelijk afgebakend en geconcentreerd.

De Molenbeek wordt gehewaardeerd en opgenomen in de groenstructuur. Dit gebeurt door de sanering van beek en omgeving en de aanleg van verbindings- en verblijfsinfrastructuur (paden, rustplekken, speelplekken, enz.) De Molenbeek in Velm geldt als referentie. De recreatieterrinen in het noorden van Gingelom (Dalem) worden ingepast in de vallei van de Molenbeek door een herinrichting van dit gebied. Hier zal de aandacht gaan naar landschappelijke kadering van de terreinen en het versterken van de verbindende functie van de vallei.

Het gehele centrumgebied kan ingericht worden als een herkenbare zone voor lokaal wonen en winkelen. Dit karakter moet blijken uit de eenduidige en aantrekkelijke aanleg van het publiek domein. De oversteekbaarheid van de N80 wordt ter hoogte van het centrumgebied aanzienlijk verbeterd. Door het versterken van de relatie tussen het centrumgebied en het kasteel van Gingelom gaat ook deze zone deel uitmaken van het centrum.

In het noordelijk en het zuidelijk randgebied van het hoofddorp Gingelom wordt verdere verlinting langsheen de N80 zoveel mogelijk geherstructureerd. Dit wordt gerealiseerd door het duidelijk afbakenen van de bebouwde kern. Een ruimtelijke 'poort' duidt begin en einde van het centrum aan.

### **Niel-bij-Sint-Truiden**

Deze woonkern wordt ruimtelijk gestructureerd langs twee lijnvormige elementen: de Oude Katsei (de verbindingsweg van Gingelom naar Jeuk-Station) en de vallei van de Molenbeek. Inbreiding van de bestaande ruimtelijke structuur op kleinschalige en afgewogen wijze biedt hier nieuwe woonmogelijkheden. De aanwezige linten richting Gingelom worden ruimtelijk "verlucht", door in te spelen op de erfbeplanting, de voortuinaanplantingen, perceelsrandbegroeiing, woninginplanting, enz. Functionele voet- en fietsverbindingen worden voorzien naar Gingelom. De randen van de kern worden duidelijk afgebakend.

### **Montenaken, een toeristisch recreatief knooppunt**

Montenaken moet een bijkomende aantrekkingskracht en dynamiek genereren ten opzichte van haar omgeving. Daarnaast moet Montenaken zich binnen de gemeente profileren als de kern voor culturele en gelijkaardige activiteiten.

Montenaken wordt omwille van de beeld- en omgevingskwaliteit van dorp en landschap ontwikkeld tot een toeristisch-recreatief knooppunt in het bovenlokaal toeristisch-recreatief netwerk. Met het oog op de ontwikkeling van het landschapstoerisme zal recreatieve landschapsverkenning aangemoedigd worden door de uitbouw van levensvatbare horecavoorzieningen. Deze worden geconcentreerd rond de Marktplaats.

Specifieke aandacht gaat uit naar het herstel van dorpszichten, -randen en -kern. Rondom de dorpskern wordt kleinschalige (hobby)landbouw gestimuleerd. Door het handhaven van duidelijke inrichtingsprincipes ontstaat een kwalitatieve en groene dorpsrand. Achter de Sint-Martinuskerk, aansluitend op het brongebied van de Boenebeek, wordt een lokaal recreatieterrein ingericht waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar de landschappelijke inpassing hiervan. De bestaande lintbebouwing wordt ingeschakeld in de ruimtelijke afbakening van de kern door de creatie van “poorten” naar de kern en door het ruimtelijk structureren van deze randlinten.

### **Klein Vorsen, Kortijs en Vorsen: leefbare kernen**

Klein Vorsen, Kortijs en Vorsen worden ontwikkeld tot aantrekkelijke woonomgevingen. Dit houdt in dat door kleinschalige ingrepen in de woonomgeving (openbaar domein, recreatie,...) de leefbaarheid van de kern versterkt wordt. Een opwaardering van markante elementen (kerk, pastorie, dorpsplein, waterpomp...) in de centra van de kernen ondersteunt de eigenheid en het profiel van de kern. De kernen Vorsen en Kortijs moeten sterke en duidelijke relaties onderhouden met de kernen die wel uitgerust zijn met voorzieningen. Dit kan door de ontwikkeling van vlotte en veilige langzaamverkeerroutes en een goed georganiseerd vraagafhankelijk openbaarvervoersysteem.

De historische relatie met de beekvallei wordt hersteld door de vallei zichtbaar en toegankelijk te maken vanuit het dorp. De kernen worden begrensd ten opzichte van de omgeving door een band van kleinschalige landbouw. Bij de ontwikkeling van deze rand worden landschappelijke en ecologische inrichtingsprincipes gehanteerd.

### **De Molenbeek- en Boenebeekvallei als bindend element**

Door actieve natuur- en landschapsontwikkeling wordt de vallei van de Molen- en Boenebeek ontwikkeld tot een herkenbaar en waardevol element in het landschap.

Ter hoogte van de kernen Ginkelom en Montenaken worden specifieke zones ingericht die een recreatief medegebruik kennen. Deze zones maken door hun landschappelijke en ecologische invulling deel uit van de vallei en kunnen tevens gecombineerd worden met de aanleg van retentie- en bufferzones.

De beekvallei verbindt de ecologistandschappelijke gordels omheen de dorpen tot een ecologisch ‘kralensnoer’. Daarnaast wordt er langsheen de beekvallei een recreatieve langzaamverkeersroute ontwikkeld die de kernen met elkaar verbindt. Het fietspad Ginkelom - Sint-Truiden wordt in deze zin valleivolgend aangelegd in de kern van Ginkelom.

### **N80, herkenbare structuur op schaal van Ginkelom**

De N80 is een herkenbare structuur doorheen het centrum van Ginkelom. De N80 heeft een belangrijke functie als link tussen het lokale wegennet en het hoofdwegennet. De gemeente zal aan het Vlaams Gewest – Afdeling Wegen en Verkeer de vraag stellen om een streefbeeldstudie op te maken voor het gedeelte tussen Sint-Truiden en de E40 (op- en afrittencomplex 28). Bijkomend zal ook gevraagd worden om een tonnenmaatbeperking op te leggen. Door de aanleg van bv. een groene middenberm en laanbeplanting vermindert de barrièrewerking en verhoogt de beeldkwaliteit.

De N80 wordt in de gewenste verkeers- en vervoersstructuur gecategoriseerd als een lokale weg 1. Het is niet de bedoeling dat deze weg een bovenlokale functie krijgt als verbinding tussen stedelijke gebieden en het hoofdwegennet. In het kader van de nieuwe ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen te Sint-Truiden (voormalig militair vliegveld) worden de volgende ontwikkelingsperspectieven gegeven voor de N80 op het grondgebied van Ginkelom:

- De N80 vervult een verbindende functie op schaal van de gemeente Gingelom en verbindt deze gemeente met Sint-Truiden, Landen en de E40; verder kan de verbindende functie van deze weg niet reiken.
- Het garanderen van de verkeersleefbaarheid van de kern van Gingelom, en niet de doorstroming van bovenlokale verkeersstromen, is het voornaamste uitgangspunt bij elke categorisering of herinrichting van de N80.
- In de kern van Gingelom moet de verkeersintensiteit beneden de leefbaarheiddrempel liggen, en een vlotte oversteekbaarheid, een duidelijke snelheidsbegrenzing en een veilige menging van de aanwezige verkeersstromen zijn hier vertrekpunten.
- Bij elke herinrichting zal de nodige aandacht worden besteed aan het samengaan van de functie van de N80 in de kern met de aanwezigheid van het (nog te versterken) handelslint aan deze doorgangsweg.

Kaart 2.2: Gevenste ruimtelijke structuur: deelruimte "Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek"

## 2 Deelruimte 2: “Cicindriabeek”

### 2.1 Context

Deze deelruimte is centraal gelegen in de gemeente. Ze is geënt op de vallei van de Cicindriabeek en wordt door de N755 ontsloten. Langsheen de Cicindria zijn de kernen Muizen, Buvingen, Borlo en Jeuk gelegen. Via lintbebouwing die zich noordelijk langsheen de N755 ontwikkeld heeft, is Borlo vergroeid met Buvingen.

De drager van de deelruimte is het omiggende, aaneengesloten agrarisch landschap. Omwille van het zeer intense landbouwgebruik zijn de ecologische en recreatieve waarden er beperkt.

### 2.2 Visie

*Kaart 2.3: Gewenste ruimtelijke structuur: deelruimte Cicindriabeek*

De leefbaarheid van de kernen wordt sterk verbeterd, vooral Jeuk moet aantrekkingskracht genereren door het ontwikkelen van een kwalitatieve woonomgeving. Zo ontstaat een zekere draagkracht, die een lokaal voorzieningenapparaat kan ondersteunen en het gemeenschapsleven stimuleren. De kleine kernen in deze deelruimte blijven gericht op de omiggende grotere kernen met handelsapparaat. De ruimtelijke dynamiek wordt beperkt.

De hoofdrol van deze deelruimte is een multifunctioneel openruimtegebied worden ten behoeve van grondgebonden landbouw, natuur en zachte recreatie (wandelen, fietsen). De verwevenheid tussen landbouw en natuur moet versterkt worden.

De bestaande kernen Muizen, Buvingen, Borlo en Jeuk worden behandeld in functie van de huidige woonfunctie en de landbouw. Enkel basisvoorzieningen zijn mogelijk in deze kernen. Voor andere voorzieningen moet men zich richten op Gingelom. De N 755 is de belangrijkste ontsluitingsweg voor deze deelruimte.

De aanwezigheid van de voormalige graansilo te Klein-Jeuk (Jeuk) biedt mogelijkheden tot de uitbouw van een grensoverschrijdend toeristisch baken of uitkijkpunt. Het weidse landschap van Haspengouw en van “la Hesbaye” kan hier op een unieke wijze aangeboden worden aan de toerist.



## 2.3 Gewenste ontwikkeling

### **Jeuk: centrumontwikkeling rond de kerk en de Lindehoeve**

De omgeving van de kerk van Jeuk is geschikt voor woonverdichting in bestaande bebouwing, met behoud van het dorpseigen groen in tuinen en parkjes. Beeldkwaliteit en behoud van oorspronkelijke dorpsstructuren staan voorop bij ontwikkelingen betreffende wonen en recreatie. Dit betekent het behoud van het straatprofiel en de vrijwaring van de kwalitatieve bebouwing rond en aan de typische dorpsstraten. De aanwezige bestaande hoevegebouwen kunnen omgebouwd worden tot woonerven, groepswoningen, enz.

### **Borlo: kleinschalige ontwikkelingen gericht op behoud van de leefkwaliteit**

In de buurt van dorpsplein van Borlo kunnen een aantal kleinschalige verdichtingprojecten opgezet worden. Hier is het behoud van de beeldkwaliteit (kerk, grote hoeven, kleine typische dorpshuizen, hoogstamboomgaarden in de kern) bepalend, evenals het behoud van de oorspronkelijke dorpsstructuur. De aanwezige vierkantshoeven kunnen na stopzetting van de activiteit een functie krijgen als groepswoningproject of als horeca/toeristisch project. Het behoud van de twee hoogstamboomgaarden midden in de kern is essentieel voor het "dorpsbeeld" bij het benaderen van de kern. Deze binnengebieden kunnen voor de bewoners opengesteld worden na het stopzetten van de oorspronkelijke bestemming als weidegrond.

### **Muizen, Buvingen en Borlo: kerkdorpen gericht op het hoofddorp Gingelom**

Het is aangewezen dat Muizen en Buvingen zich, wat betreft functies, richten op de grotere kern Gingelom, waarbij de verbindingen met dit hoofddorp worden geoptimaliseerd door het aanleggen of opwaarderen van bv. fietsverbindingen. Dit geldt ook voor Borlo, dat wat meer centraal ligt in de beekvallei. Jeuk vormt door zijn ligging aan de kop van de vallei, en zijn verbinding met de deelruimte Melsterbeek, een overganggebied. Ook deze kern zal op Gingelom gericht blijven voor grotere voorzieningen.

De handelsvoorzieningen in Muizen, Buvingen en Borlo moeten beperkt blijven tot de dagelijkse producten (convenience) op schaal van de kern.

### **Buvingen en Jeuk: verkeersleefbaarheid verhogen**

In Buvingen en Jeuk ligt het accent op het behouden van de leefbaarheid van de kern. De herwaardering van de N755 in Buvingen en de N789 in Jeuk staan volledig in het teken van verkeersveiligheid en –leefbaarheid. De herinrichting van de weg in functie van het verblijfskarakter moet de barrièrewerking van deze weg verminderen en de samenhang van de respectievelijke kernen versterken.

### **Positieve aanpak uitlopers**

Tussen Muizen, Buvingen en Borlo wordt de bestaande verlinting creatief aangewend in de afbakening van deze kernen. De woonlinten waarvan sprake bevinden zich alle evenwijdig aan de vallei van de Cicindriabeek. Er wordt gewerkt met streekeigen typologieën en "dwaarsrelaties" doorheen de bebouwing. Dit alles is noodzakelijk om de openruimterelaties te behouden met de achterliggende gebieden.

Een duidelijke afbakening van de kernen op ruimtelijk vlak is hier gewenst. Dit kan gebeuren met specifieke groenmassieven.

### **Voormalige graansilo Klein-Jeuk: uitkijkpunt op Haspengouw**

De niet meer gebruikte graansilo aan de Oude Katsei te Klein-Jeuk (Jeuk) heeft een industrieel-archeologische, maar ook een toeristische waarde. Onder het thema "spelen met de grens" kan hier een informatie- en uitkijkpunt opgezet worden rond Haspengouw/Hesbaye, grensoverschrijdende landschappen, toerisme op de lijn, enz.

Het bestaande gebouw zal hersteld, gerestaureerd en gehervaaardeerd worden. De toegankelijkheid wordt geoptimaliseerd en gepaste randvoorzieningen (infopunt, knooppunt fietsroutes, fietscafé, ...) kunnen de functie versterken en de aantrekkelijkheid verhogen. Behoud van het karakteristieke landschap en de open zichten op het landschap zijn randvoorwaarden voor elke ontwikkeling op deze plek.

### **Natuurlijke kwaliteit van de Cicindriabeek opwaarderen**

De Cicindriabeek is een zacht kronkelende beek die alle kernen in de deelruimte met elkaar verbindt. Dit ruimtelijk beeld moet op diverse manieren versterkt worden. De beek en de vallei zullen structurend zijn voor de ruimte in de kern.

Tussen de kernen in vervult de beekvallei de rol van natuurlint en dient aldus ruimtelijk benadrukt te worden. Beekbegeleidende beplanting, vrijwaring van oevers van intensieve landbouwactiviteiten en recreatief medegebruik van de vallei kunnen deze ruimte mee helpen structureren.

Kaart 2.3: Gevenste ruimtelijke structuur: deelruimte Ccindriabeek

## 3 Deelruimte 3: “Melsterbeek”

### 3.1 Context

De derde deelruimte wordt in hoofdzaak gestructureerd door de vallei van de Melsterbeek. De kernen Mielen-boven-Aalst, Boekhout en Heiselt bevinden zich in deze deelruimte. Ze wordt ontsloten door de N789 vanuit het noorden. Boekhout wordt slechts ontsloten via een reeks gemeentewegen.

Kenmerkend zijn hier de lineaire uitbreiding van Mielen-boven-Aalst, de excentrische ligging ten opzichte van de N789 en de afgelegen historische kern Heiselt. Het agrarische landschap is ook hier drager van de ruimtelijke structuur. Fruitteelt (aagstamboomgaarden) vormen een belangrijk deel van het bodemgebruik en bepalen het ruimtelijk beeld.

### 3.2 Visie

*Kaart 2.4: Gewenste ruimtelijke structuur: deelruimte Melsterbeek*

De leefbaarheid van de kern van Mielen-boven-Aalst wordt sterk verbeterd, vooral door het ontwikkelen van een kwalitatieve woonomgeving. Hier wordt vooral gewerkt rond de integratie van de Melsterbeek in de kern. Kleinschalige projecten binnen het bestaande patrimonium kunnen op deze ligging aan open water inspelen. Zo ontstaat een zekere draagkracht, die een leefbaar lokaal voorzieningenapparaat met beperkte ruimtelijke dynamiek kan ondersteunen.

De bestaande kernen Mielen-boven-Aalst en Boekhout worden behandeld in functie van de huidige, landelijke woonfunctie en de landbouw. Enkel basisvoorzieningen zijn mogelijk in deze kernen. Voor andere voorzieningen moet men zich richten op Gingelom. De N 789 is de belangrijkste ontsluitingsweg voor deze deelruimte.

De open ruimte in deze deelruimte wordt bepaald door het agrarisch gebruik voor akkerbouw (graan gewassen en bieten) en fruitteelt. De beekvallei heeft belangrijke natuurwaarde. De landbouw- en natuurgebieden hebben een recreatief nevengebruik (wandelen, fietsen). De verwevenheid tussen natuur en landbouw moet versterkt worden.

### 3.3 Gewenste ontwikkeling

#### **Mielen-boven-Aalst: een kern met een voelbare band met de Melsterbeek**

Mielen-boven-Aalst vormt de grootste en voornaamste kern in deze deelruimte. Het beperken van het gefragmenteerde beeld van de kern is een belangrijke doelstelling. De kern zal gestructureerd worden rond enerzijds de kern met de kerk en anderzijds de kleinere kern net ten noorden hiervan, geconcentreerd rond enkele vierkantschoeven. De vallei van de Melsterbeek reikt hier een ruimtelijke structuur aan, die beide historische kernen kan verbinden. Momenteel is er een lintontwikkeling tussen deze twee kernen. Deze wordt best ruimtelijk gekaderd door verdichting door verduistering hier te beperken en voorwaarden op te leggen voor nieuwe bebouwing.

Mielen-boven-Aalst, zal als "dorp-aan-de-beek" uitgebouwd worden. Het open leggen van deze beek schept mogelijkheden voor de uitwerking van een heel kenmerkend dorpsbeeld en kan hier als drager van verschillende kleinschalige projecten dienen. Het openen van de ingebuisde beek, het realiseren van voetgangersdoorsteeken tussen twee centrumstraten en het verlengen van deze ontsluitingsstructuur naar de dorpsranden maken van de beek een ruggengraat voor de kern. Dit levert een hoogwaardige en authentieke woonomgeving op. Het bijkomend behoud van de aanwezige hoogstamboomgaarden is eveneens een belangrijk onderdeel van de "landscaping" in en rond Mielen-boven-Aalst. Een voorbeeld van dergelijke boomgaard is gelegen aan de Borlostraat - Borgwormsesteenweg. Hierbij aansluitend zal de huidige zone op het gewestplan, bestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, omgezet worden naar een meer passende bestemming. Er kan hier actief gezocht worden naar een herbestemming in functie van landbouwinfrastructuur (loodsen, frigoloodsen, enz.); naar een herbestemming meer in de recreatieve sector (recreatie bij de kern, voetbalvelden, ..); de aanleg van een "zonneveld" met fotovoltaïsche cellen; of zelfs naar een grotendeels omzetting naar agrarische bestemming. Een voorbereidend behoeftenonderzoek is hier noodzakelijk.

De onmiddellijke omgeving van de kerk van Mielen-boven-Aalst wordt strategisch aangepakt ten behoeve van de verbetering van de woonkwaliteit. Rond de kerk worden kleinschalige inbreidingsinitiatieven ontwikkeld. In de noordelijke kern is verdichting niet verder gewenst. De nadruk ligt in dit deel van de kern op de landschappelijke inpassing van de bebouwing.

#### **Heiselt en Boekhout: landelijk wonen in een historisch landschap**

Deze kleine kernen bezitten een aantal woonkwaliteiten (kleinschaligheid, historiek, nabijheid van natuur, enz.) die versterking en verdere uitwerking vragen. De kwaliteit van de omgeving (openbaar domein, voetpaden, enz.) moet hier verbeterd worden. Voorzieningen betreffende handel en diensten worden beperkt tot de basisvoorzieningen<sup>2</sup>.

De inbedding in het landschap gebeurt door de aanleg van een circulaire hoogstam- en groengordel.

Boekhout en Heiselt liggen vrij solitair in het glooiend landschap. Deze kernen worden ruimtelijk beter geïntegreerd in het landschap.

---

<sup>2</sup> Basisvoorzieningen zijn alledaagse noodwendigheden, zoals bakker, slager, kruidenier, apotheek, enz.

Kaart 2.4: Gevenste ruimtelijke structuur: deelruimte Melsterbeek

## **IV. Vertaling naar deelstructuren**

# I Gewenste nederzettingsstructuur

## I.1 Visie

*Kaart 2.5 a-e: Uitwerking kernen & gewenste nederzettingsstructuur*

De gemeente wenst een beleid te voeren gericht op kwaliteit en originaliteit. Dit zal gebeuren door het aanbieden van een kwalitatieve woonomgeving in de kernen, door het aanbod van woningen te diversifiëren en door de kwaliteit van de woningen zelf te verbeteren. Verder is het de wens van de gemeente om de bevolkings- en gezinsontwikkeling enkel te laten groeien afgestemd op de eigen dynamiek. Daarom mikt Ginkelom op een zachte groei van het aantal inwoners en het aantal woningen. Hierdoor worden de kwaliteit en de identiteit van het landelijk wonen gevrijwaard.

Dit betekent het gefaseerd vrijmaken van bouw mogelijkheden en het realiseren van kleinschalige inbreidingsgerichte bouwprojecten. Deze activiteiten worden geconcentreerd in het hoofddorp Ginkelom en in de woonkernen Montenaken, Mielen-boven-Aalst en Jeuk.

Het woonbeleid voor de overige woonkernen Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen richt zich voornamelijk op het optimaliseren van de al bestaande woningvoorraad zoals het stimuleren van renovatie, opsplitsen van woningen, aanpak van de leegstand, vernieuwbouw. In de historische kernen Kortjjs, Vorsen, Muizen en Boekhout worden geen inbreidingsprojecten aangemoedigd. Het accent zal hier liggen op duurzaam en kleinschalig hergebruik van het bestaande gebouwenpatrimonium, en op het verbeteren van de aanwezige woonkwaliteit.

Voor de zonevrije woningen wordt een soort- en gebiedsgericht beleid uitgewerkt aan de hand van de deelruimten, de ligging van de zonevrije woningen en het algemeen kader dat door het decreet en aanvullende wetteksten wordt aangereikt.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Het gaat hier over het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening en de latere wijzigingen, maar ook over het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingzone.



## 1.2 Beleids-elementen gewenste nederzittingsstructuur

### 1.2.1 Elementen van Vlaams en/of provinciaal niveau – bovenlokaal niveau

De selectie van hoofddorpen en woonkernen evenals de taakstelling betreffende de verdeling van de toekomstige woonbehoeften komt toe aan de provinciale overheid. In het RSP/L is Gíngelom aangeduid als hoofddorp en zijn Montenaken, Mielen-boven-Aalst, Jeuk, Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen aangeduid als woonkernen. Het initiatief voor het nemen van acties in verband met het toekomstig woonbeleid ligt echter bij de gemeente zelf. Naast de bovengenoemde selectie zijn er met betrekking tot de gewenste nederzittingsstructuur geen specifieke beleidselementen van Vlaams of provinciaal belang geselecteerd.

### 1.2.2 Elementen van gemeentelijk of lokaal niveau

#### Hoofddorp Gíngelom

Binnen de gekozen hiërarchie neemt Gíngelom de rol van hoofddorp op. Ook in het RSP/L Limburg is Gíngelom geselecteerd als hoofddorp.

Het ruimtelijk beleid richt zich op het bundelen van wonen, handel en diensten en lokale bedrijvigheid. De gemeente opteert om een beleid te hanteren “van binnen naar buiten” (eerst de binnengebieden invullen), dit om losstaande projecten en ongestructureerde randuitbreiding te vermijden. Nieuwe woningbouwprojecten worden gefaseerd ontwikkeld op ruimtelijk verantwoorde locaties in het centrum.

- Kleinschalige, niet-waardevolle open plekken in het weefsel van de kern;
- Renovatieprojecten van oude woongebouwen of van andere oude gebouwen waarvan de functie is voorbijgestreefd (bv. vierkantshoeven)

Zo ontstaat ruimte voor woningdiversificatie en voor het creëren van nieuwe woningen. Om dit te realiseren maakt de gemeente ruimtelijke uitvoeringsplannen op, stedenbouwkundige studies (indien een RUP niet noodzakelijk is) of zal de gemeente bij een aantal lopende projecten inhoudelijk bijsturen.

#### Woonkernen Montenaken, Mielen-boven-Aalst, Jeuk, Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen

De kernen Montenaken, Mielen-boven-Aalst, Jeuk, Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen zijn kleinere kernen met een meer landelijk karakter. Ze zijn door de provincie geselecteerd als woonkern omdat ze qua omvang en uitrustingsgraad beperkter zijn dan het hoofddorp Gíngelom. Het RSP/L erkent onder 3.9 van haar structuurplan immers dat vooral Droog Haspengouw een verouderende bevolking en een negatieve bevolkingsaan-groei kent. Het is dan ook vooral in deze streek – waaronder ook Gíngelom – dat het draagvlak van voorzieningen in de kleine kernen bedreigd is. Om deze problematiek aan te pakken stelt de provincie in haar structuurplan dat de gemeente een eigen hiërarchie van kernen, ondersteunen van voorzieningen, enz. mag opstellen). De gemeente ondersteunt deze en wenst dan ook elke kern een eigen specifiek profiel te geven.

Het woonbeleid en het beleid betreffende voorzieningenniveau zal ge-diversificeerd worden naargelang de plaats en de ruimtelijke omgeving. In ieder geval staan verdichting, renovatie en zinvol gebruik van de bestaande bebouwing voorop.

Naast Gingelom als hoofddorp is het eveneens belangrijk dat de overige kernen op maat van een woonkern voldoende uitgebouwd en uitgerust kunnen worden. Leefbaarheid is voor deze kernen immers de sleutel voor de toekomst. Ze moeten leefbaar blijven voor hun inwoners, waar het prettig wonen is voor jong en oud. Binnen de selectie van de woonkernen zullen Montenaken, Jeuk en Mielen-Boven-Aalst een iets meer verzorgende taak opnemen dan de woonkernen Niel-bij-Sint-Truiden, Buvingen en Borlo.

#### **Woonkernen Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst**

De gemeente selecteert deze woonkernen als *lokaal verzorgende woonkernen*. Aan deze drie kernen wordt een verzorgende en ondersteunende taak gegeven binnen hun selectie als woonkern. Voorzieningen op vlak van handel en cultuur op buurniveau moeten gegarandeerd blijven. Dit wil zeggen dat de dagelijkse boodschappen nog in het dorp zelf moeten kunnen worden gekocht. Ook in culturele en toeristisch-recreatieve zin zijn er mogelijkheden. Wat leefbaarheid voor elke kern betekent zullen de inwoners zelf moeten bepalen samen met de gemeente. De klemtoon komt vooral te liggen op een kwalitatieve versterking van de bestaande woon- en voorzieningenstructuur zoals renovatie van bestaande woningen. Bijkomende woningen kunnen, maar enkel in functie van de natuurlijke groei en om de leefbaarheid te kunnen blijven garanderen. De woonkwaliteit krijgt eveneens stimulansen door opwaardering van het publiek domein.

In deze woonkernen gaat bijzondere aandacht naar het realiseren van inbreidingsgerichte woningbouwprojecten op schaal van het dorp.

Het beeld van de woon- en leefomgeving wordt bepaald door historische en beeldbepalende gebouwen. Het ruimtelijke beleid wil dit beeld behouden en renovatie en hergebruik van oude gebouwen stimuleren. De aanwezige markante gebouwen kunnen zowel een woonfunctie krijgen, als een gemeenschaps-, horeca-, handels- of economische functie. Randvoorwaarde is echter dat het karakter, de architecturale opbouw en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke gebouw richtinggevend zijn en bewaard moeten blijven.

De ontwikkeling van sommige woonuitbreidingsgebieden in deze woonkernen is niet gewenst. Het is wenselijk deze woonuitbreidingsgebieden een andere bestemming te geven, vanwege de moeilijkheden bij ontwikkeling (natte gebieden) of vanwege een negatieve ruimtelijke beoordeling (beeldkwaliteit van het landschap).

De woontypologie wordt afgestemd op de schaal van de kern. Enkel ééngzinswoningen en meergeneratiewoningen<sup>4</sup> zijn hier gewenst. Appartementbouw wordt ontmoedigd. Hoge dichtheden kunnen gerealiseerd worden door de realisatie van woningen van het patio-model, woningen met koertuinen, of terraswoningen. Deze invulling biedt meer woonkwaliteit op schaal van een kleine kern, en is typologisch ook beter in te passen in de bestaande woon- en bebouwingsstructuur.

De bestaande activiteiten betreffende voorzieningen, handel en bedrijvigheid kunnen behouden blijven wanneer ze kunnen verweven worden met de woonomgeving.

In het kader van deze visie zal voor Mielen-boven-Aalst onderzocht worden welke passende herbestemmingen de gewestplanzone "gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" ten zuiden van de kern kan krijgen ter versterking van het ruimtelijke en functioneel karakter van deze kern.

---

<sup>4</sup> Meergeneratiewoning: een woning waar drie of meer generaties van een zelfde familie wonen, meestal verdeeld over twee of meer wooneenheden.

### **Woonkernen Niel-bij-Sint-Truiden, Buvingen en Bordo**

Niel-bij-Sint-Truiden, Buvingen en Bordo zijn in het RSPL Limburg eveneens als woonkernen geselecteerd. Ze zijn kleiner dan Montenaken, Jeuk en Mielenvan-Aalst en hebben een meer landelijk karakter. Ze zijn bovendien ook nog beperkter qua omvang en uitrustingsgraad.

Het ruimtelijk beleid is gericht op kernversterking en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Enkel een beperkte groei op maat van de kern is mogelijk. Renovatie en hergebruik van bestaande bebouwing zijn prioritaire acties. De woontypologie houdt rekening met de schaal van de kern. Enkel ééngezinshuizen en meergezinswoningen zijn hier gewenst. Appartementbouw wordt niet ondersteund. De bestaande activiteiten betreffende voorzieningen, handel en bedrijvigheid kunnen behouden blijven wanneer ze kunnen verweven worden met de woonomgeving. Alle bijkomende functies en activiteiten worden enkel toegestaan indien zij de schaal van deze woonkernen niet overschrijden.

De aanwezige markante gebouwen kunnen zowel een woonfunctie krijgen, als een gemeenschaps-, horeca-, handels- of economische functie. Randvoorwaarde is echter dat het karakter, de architecturale opbouw en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke gebouw richtinggevend zijn en bewaard moeten blijven.

*Kaart 2.5:Uitwerking kernen - gewenste nederzettingstructuur*

Kaart 2.5 a uitwerking kern Ginkelom

Kaart 2.5 b uitwerking kern Montenaken / Mielien-boven-Aalst

Kaart 2.5 c uitwerking kern Jeuk / Borlo

Kaart 2.5 d uitwerking kern Niel-bij-Sint-Truiden / Buvingen

## Vorsen, Kortijs, Muizen en Boekhout als historische kerkdorpen

De gemeente selecteert de dorpjes Vorsen, Kortijs, Muizen en Boekhout als 'historische kerkdorpen'. Het zijn kleine kernen (minder dan 700 inwoners) die in het RSPL niet geselecteerd zijn als woonkern. Het zijn beperkte nederzettingen met elk een kerk. Ze kennen nauwelijks verspreide bebouwing en lintbebouwing buiten de kernen en de bebouwing is er maximaal geconcentreerd in het historische dorp. Ze houden stand als vrij geconcentreerde entiteiten.

Ruimtelijk beleid: Behoud van de woonkwaliteit staat voorop, vooral het wonen in een landelijke kern met een grote landschappelijke waarde. Er wordt gestreefd naar hergebruik van bestaande gebouwen, en naar opwaarderen de historische kernen. Dit laatste wordt bereikt door zorgvuldig om te gaan met de kleinschalige open ruimte in de historische kernen (boomgaarden bij vierkantshoeves bv.), het in stand houden van de streekeigen bebouwingstypologie en het renoveren van karaktervolle gebouwen. De aanwezige binnengebieden worden niet actief ontwikkeld. Bijkomende functies en activiteiten worden enkel toegestaan in het kader van recreatieve of toeristische activiteiten (horeca, landelijk verblijfstoerisme, toeristisch gerelateerde activiteiten, enz.) Deze functies en activiteiten mogen de schaal van de historische kernen niet overschrijden.

## Een ruimtelijk beleid voor zonevrije gebouwen

De huidige problematiek rond zonevrije gebouwen vindt eigenlijk zijn oorsprong in de jaren zeventig. De overheid startte in die periode met het opstellen van gewestplannen. Elk gebied op de kaart kreeg een bestemming: woongebied, landbouwgebied, industriegebied, groengebied, agrarisch gebied enzovoort. Bedoeling was om tot een betere ruimtelijke ordening te komen. Een woning bouwen in natuurgebied kon voortaan niet meer. De gewestplannen hielden echter niet altijd rekening met de bestaande situatie. Daardoor werden sommige gebouwen plots zonevrij. De gemeente wil een lange termijnoplossing uitwerken voor de bestaande zonevrije gebouwen (i.c. woningen), die vergund en niet verkrot zijn. De visie streeft naar het behoud van deze woningen en het bieden van rechtszekerheid. De problematiek betreffende zonevrije gebouwen (i.c. woningen) wordt op een gediversifieerde (hanteren van categorieën) en gebiedsgerichte wijze aangepakt. De gemeente gaat hiermee tevens in op de eis van de Vlaamse regering om een gebiedsgericht beleid te voeren betreffende zonevrije woningen. Het beleidskader dat wordt uitgewerkt is enkel van toepassing voor bestaande zonevrije gebouwen, die niet verkrot zijn en behoorlijk vergund of worden geacht vergund te zijn<sup>5</sup>, ook wat de functie betreft.

In het "decreet tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996" van 22 april 2005 is de verplichting om alle zonevrije woningen op te nemen in een gemeentelijk RUP echter niet langer opgenomen. Dit impliceert echter niet dat de problematiek van de zonevrije woningen geen gemeentelijke verantwoordelijkheid zou zijn en het betekent dus niet dat er geen onderzoek in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zou moeten gebeuren, maar wel dat de gemeente voor die gevallen waar ze de decretale regeling gepast acht, geen RUP meer moet opmaken. Dit betekent echter wel dat wanneer er terug een decreetwijziging m.b.t. de zonevrije woningen zou komen de wetgeving voor die woningen dan ook weer verandert en er terug rechtszekerheid kan ontstaan. Door de opmaak van een RUP kan deze onzekerheid in de tijd weggenomen worden. Om deze reden acht de gemeente het dan ook wenselijk om voor alle zonevrije gebouwen op haar grondgebied een eenduidige en 'rechtszekere' oplossing aan te reiken.

<sup>5</sup> Toelichting bij het decreet zonevrije woningen. [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)



Bij het uitwerken van de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreeemde gebouwen als kader voor op te maken RUP's wordt vertrokken van een benadering vanuit drie invalshoeken.

- 1) algemene ontwikkelingsperspectieven en/of voorwaarden die van toepassing zijn voor elke zonevreeemd gebouw, ongeacht tot welke categorie ze behoren of in welk gebied ze liggen
- 2) een 'soortgerichte' invalshoek waarbij verschillende categorieën onderscheiden worden met elk andere mogelijkheden
- 3) een ruimtelijke gebiedsgerichte invalshoek waarbij een aantal flankerende maatregelen in acht genomen moeten worden omdat ze in een specifiek gebied gelegen zijn; deze laatste invalshoek kan beschouwd worden als een invalshoek vanuit een deel van de ruimte binnen Gíngelom.

De drie invalshoeken moeten steeds samen geïnterpreteerd en gelezen worden:

### **I) Algemene ontwikkelingsperspectieven en/of voorwaarden**

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing voor ieder voldoende vergund en niet verkrot zonevreeemd gebouw tenzij de gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven expliciet andere mogelijkheden of beperkingen aanreikt omwille van de gebiedsgerichtheid:

- Er mogen geen nieuwe bijkomende bouwpercelen of woongelegenheden worden gecreëerd;
- Functievijzigingen kunnen maar zijn enkel aanvaardbaar voor zover ze complementair (ondergeschikt) zijn aan het wonen
- Bebouwing op achterliggende kavels is uitgesloten;
- Het opstarten van ambachtelijke activiteiten in of aansluitend op een zonevreeemde woning is niet toegelaten;
- Onder de zonevreeemde gebouwen komen er ook heel wat markante en beeldbepalende gebouwen voor die belangrijk zijn vanwege hun historische achtergrond (hofstede, landhuis, verlaten landbouwbedrijf, ...). Deze woningen/gebouwen hebben in veel gevallen een belangrijk bouwvolume. Het is noodzakelijk om voor deze woningen/gebouwen een passend ontwikkelingsperspectief te bieden zodat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk blijft. Behoud van architectuur en beeldwaarde staan hierbij voorop. Omwille van de blijvende aanwending van deze woningen/gebouwen kunnen uiteenlopende ontwikkelingsperspectieven aanvaard worden maar deze moeten gebouwd per gebouw onderzocht worden. De gewenste ontwikkeling en mogelijke functie moet in de toelichtingsnota van het RUP steeds voldoende onderbouwd en verantwoord worden vanuit een respect voor typisch streekegebonden bebouwingstypologie. Aldus wordt in het perspectief van de duurzame omgang met bestaande infrastructuur, een optimaal, functioneel en ruimtelijk verantwoord toekomstig gebruik nagestreefd binnen het bestaande gabarit van de woningen/gebouwen.
- Bouw- en inrichtingsvoorschriften (typologie, volumeverhoudingen, schaal van het gebouw, bouwwijze, perceelsinrichting ...) voor de zonevreeemde zijn voorwerp van een RUP en worden in de verordende voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Er kan bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en hun landschappelijke integratie afhankelijk van de ligging in bepaald gebied.
- Het is de bevoegdheid van de vergunningleverende overheid om toekomstige stedenbouwkundige aanvragen te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg en inrichting van de het gebouw en/of de site, gebaseerd op:
  - o Ofwel de voorschriften die van toepassing zullen zijn in geval van een goedgekeurd gemeentelijk RUP;
  - o Ofwel – indien er geen gemeentelijk RUP van toepassing is – volgens de bepalingen en mogelijkheden van de op dat moment vigerende wetgeving.

## 2) Categorieën en ontwikkelingsperspectieven volgens categorie

Er wordt een onderscheid gemaakt naar het ruimtelijk voorkomen van de zonevreeemde gebouwen. In Gingelom onderscheiden we drie categorieën:

- a. Zonevreeemde gebouwen als onderdeel van een zonevreeemde woon(gebouwen)korrel;
- b. Zonevreeemde woningen (gebouwen) die aansluiten op bestaand woon- of landelijk woongebied;
- c. Solitaire, verspreid gelegen zonevreeemde gebouwen.

zonevreeemd gebouw als onderdeel van een zonevreeemde woon(gebouwen)korrel

Een zonevreeemd gebouw als onderdeel van een zonevreeemde woon(gebouwen)korrel betekent dat de aangrenzende bebouwing – indien deze niet zuiver wonen is – ook meespeelt in het aanduiden van een korrel. Daarom wordt gesproken van woon(gebouwen)korrels en niet louter van “woonkorrel”.

Woon(gebouwen)korrels zijn ruimtelijke gebouwenclusters van minimum 5 zonevreeemde gebouwen. Onder de term gebouw wordt verstaan: “een gebouw of gebouwencomplex dat in de straat waaraan het perceel gelegen is en waarop het gebouw of gebouwencomplex voorkomt, ook een administratief adres heeft”. De afstand tussen de hoofdgebouwen kan variëren in functie van de gewenste ruimtelijke structuur van de omgeving. Er wordt echter een maximumafstand van circa 30 m tussen de hoofdgebouwen als leidraad gehanteerd.

De voorlopig geselecteerde woon(gebouwen)korrels waarin zonevreeemde gebouwen voorkomen zijn:

- Gingelom: Station
- Montnaken: Linthouthoeve, Gemeentestraat, Stepstraat en Hannuitstraat
- Mielen-boven-Aalst: Borgwormsesteenweg
- Jeuk: Jeuk-Station, Klein-Jeuk, Hasselbroek-kasteel en Heiselt
- Boekhout: Boekhoutstraat en Hi.Hartstraat
- Kortjts: Sneyershoeve en Abdijsstraat
- Muizen: Truilingenstraat en Kruisstraat
- Vorsen: Reitstraat

Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor zonevreeemde gebouwen gelegen in woon(gebouwen)korrels

- Er kunnen – voor zover ruimtelijk aanvaardbaar – gedeeltelijke nevenfuncties worden toegelaten. De toegelaten nevenfuncties, de mogelijkheden en de beperkingen worden ofwel vastgelegd in de voorschriften van een gebiedsgericht gemeentelijk RUP voor het gebied waarin de woon(gebouwen)korrel is gelegen ofwel in een gemeentelijk RUP dat afzonderlijk voor de woon(gebouwen)korrel(s) wordt opgemaakt;
- Voor gebouwen gelegen in een woon(gebouwen)korrel en niet gelegen in kwetsbaar gebied is de 100% volumevermeerdering niet van toepassing. Elke woning gelegen in een geselecteerde woon(gebouwen)korrel mag uitbreiden tot max. 1000 m<sup>3</sup>.
- Volgens de ligging van de woon(gebouwen)korrel in een bepaald gebied kunnen bijkomende of inrichtende ontwikkelingsperspectieven geformuleerd worden: zie gebiedsgerichte benadering
- zonevreeemde woningen (gebouwen) die aansluiten op bestaand woon- of landelijk woongebied en met het oog op verkrijgen van dezelfde ontwikkelingsperspectieven als gebouwen gelegen in het aansluitend woon- of landelijk woongebied

Het betreft zonevreeemde gebouwen die zeer nauw aansluiten op een dorpskern, een woonzone of een landelijk woongebied maar die bvb. gelegen zijn in agrarisch gebied. Visueel is er nauwelijks verschil tussen het “erkende” deel (woongebied of goedgekeurde verkaveling) en het “niet-erkende” deel. Ook hier wordt onder de term gebouwen verstaan: “een gebouw of gebouwencomplex dat in de straat waaraan het perceel gelegen is en waarop het gebouw of

gebouwencomplex voorkomt ook een *administratief adres heeft*". De afstand tot de dorpskern, woonzone of landelijk woongebied, kan variëren in functie van de gewenste ruimtelijke structuur. Er wordt echter een afstand van circa 30 m als leidraad gehanteerd.

De problematiek van deze gebouwen komt vaak voor: zowel aansluitend op de dorpskernen als aansluitend op de historische gehuchten als op bestaande woonlinten. De precieze aanduiding van de gebouwen die aansluiten op een woonkern, woongebied of landelijk woongebied moet gebeuren in het kader van een voorbereidend onderzoek bij het opmaken van een RUP omdat er een zeer gericht onderzoek moet plaatsvinden op het vlak van de goedgekeurde verkavelingen en bouwvergunningen.

Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor gebouwen aansluitend op woongebied of landelijk woongebied:

- De gebouwen krijgen via de opmaak van een gemeentelijk RUP dezelfde ontwikkelingsperspectieven als de gebouwen gelegen in het aansluitend woongebied of landelijk woongebied. Er wordt echter geen herbestemming naar woongebied doorgevoerd om problemen betreffende vergunningsdossiers in de toekomst te vermijden (verkavelingsaanvragen, aanvragen tot verbouwen naar meergezinswoningen, ...) waardoor de ruimtebalans zou kunnen gewijzigd worden. Door de opmaak van dit RUP kunnen de bestaande woningen dan op dezelfde wijze verbouwd worden als de woningen in het aansluitend woongebied met uitzondering van het creëren van bijkomende wooneenheden.

- Verspreid liggende zonevreemde gebouwen

Al de gebouwen die niet geselecteerd werden in één van de bovenstaande categorieën, worden beschouwd als verspreid liggende (geïsoleerde) zonevreemde gebouwen. Voor de zonevreemde gebouwen die vergund of als vergund te beschouwen zijn zullen (gebiedsgerichte) ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt afhankelijk van het gebied waarin deze gebouwen zijn gelegen of zal een globaal (perimeter)RUP opgesteld worden, waardoor deze gebouwen rechtszekerheid krijgen. Naast het bieden van rechtszekerheid hebben deze RUP's tot doel om geleidelijk tot een betere en duidelijkere integratie te komen van de zonevreemde gebouwen. Ze zullen een kader aangeven voor de functie, het bouwvolume, de bouwwijze van het gebouw, maar mogelijk ook het beheer en de oriënting van het perceel. In deze RUP's kunnen mogelijkheden op het gebied van bouw- en inrichtingsvoorschriften (volumeverhoudingen, schaal van het gebouw, ...) worden bepaald. Er kan bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en hun landschappelijke integratie. De gebouwen die gelegen zijn in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling zijn niet zonevreemd. Deze woningen zijn al onderworpen aan de voorschriften van hun respectievelijke verkavelingvergunning.

Volgens de ligging van de woon(gebouwen)korrel in een bepaald gebied kunnen bijkomende of inrichtende ontwikkelingsperspectieven geformuleerd worden: zie gebiedsgerichte benadering

### 3) Gebiedsgerichte benadering

- a) zonevreemde gebouwen gelegen in de beekvalleien van lokaal en bovenlokaal niveau
- b) zonevreemde gebouwen gelegen buiten de lokale en bovenlokale beekvalleien

a) *Zonevreemde gebouwen gelegen in de beekvalleien van lokaal en bovenlokaal niveau*

*Context:*

De beekvalleien bestaan uit aaneengesloten waardevolle gebieden voor natuur-, landschaps- en landbouwontwikkeling. Doel is de beekvalleien uit te bouwen tot groene linten. Het aantal zonevreemde gebouwen gelegen in de beekvalleien is eerder beperkt. De bestaande zijn meestal historisch gegroeid. Het zijn

belangrijke gebieden voor natuur en voor waterbeheersing waarin hoogdynamische ontwikkelingen en het voorzien van auto-aantrekkende functies moet worden tegengegaan.

*Bijkomende ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije gebieden gelegen in kwetsbare gebieden en lokale en bovenlokale beekvalleien:*

Om de natuur-, landschaps- en landbouwwaarden en het onbebouwd karakter van de beekvalleien te behouden wordt een beperkend beleid t.a.v. de zonevrije gebieden voorgesteld:

- Herbouwen buiten een geval van overmacht voor gebouwen gelegen in kwetsbaar gebied is niet toegelaten;
- Met uitzondering van een geval van overmacht (brand, ontploffing, storm, ...) kan men bij de bestaande zonevrije gebieden die gelegen zijn buiten de geselecteerde woon(gebouwen)korrels enkel onderhouds-, instandhoudings- en afbraakwerken uitvoeren. Verbouwen kan enkel binnen het bestaande gabarit (bouwvolume);
- De woningen kunnen eventueel uitbreiden om redenen van wooncomfort tot maximum 700m<sup>3</sup> bruto. De volumevermeerdering mag echter niet meer dan 50% bedragen;
- Functiewijzigingen alsook het toevoegen van complementaire functies zoals bvb. het gebruik van een zonevrij gebouw als een logiesverstrekkend bedrijf zijn niet toegelaten. Uitzondering wordt gemaakt voor de woningen/gebouwen met een beeldbepalend (markant) karakter. Voor deze gebouwen zal – zoals hoger beschreven – gezocht worden naar passende functies voor een blijvende duurzame aanwending van de gebouwen;
- Er kunnen beperkende bepalingen worden vastgelegd in functie van integraal waterbeheer en de ecologische waarde van de desbetreffende beekvallei. Desgevallend zal dit gemotiveerd worden in de toelichtingsnota van het op te maken RUP;
- Voor alle zonevrije gebouwen die gelegen zijn in kwetsbaar gebied is enkel wonen als functie toegelaten. Uitzondering wordt gemaakt voor de woningen/gebouwen met een beeldbepalend (markant) karakter. Voor deze woningen zal – zoals hoger beschreven – gezocht worden naar passende functies voor een blijvende duurzame aanwending van de gebouwen;
- Bijzondere beperkende bepalingen in functie van de bijzondere waarde van de beekvalleien kunnen vastgelegd worden in een RUP.

b) zonevrije gebouwen gelegen buiten de lokale en bovenlokale beekvalleien

*Context:*

De open ruimte (buiten de beekvalleien en buiten de open ruimte verbindingen van provinciaal belang) bestaat uit een aaneengesloten en grootschalig plateaulandschap tussen de beekvalleien in en tussen de woonkernen. Het gebied bevat een belangrijk aantal verspreide zonevrije gebouwen.

*Bijkomende ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije gebouwen buiten de lokale en bovenlokale beekvalleien:*

- Herbouwen buiten een geval van overmacht is toegelaten;
- In functie van toeristisch-recreatieve doeleinden is het toevoegen van een complementaire functie voor gebruik als een logiesverstrekkend bedrijf in een zonevrije woning mogelijk voor zover deze ondergeschikt is aan het wonen of deze past in het kader van plattelandsstoerisme;

---

<sup>6</sup> Onderaanlijkelijk kwetsbare gebieden worden verstaan: de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

- Bij het zoeken naar passende functies voor vrijkomende agrarische bebouwing dient aansluiting te worden gezocht bij de primaire hoofdfunctie en de ontwikkelingsrichting van het gebied: landbouw, recreatie en natuur;
- Het uitbreiden van een bestaande woning (met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen) is toegelaten tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden;
- Nieuwe functies moeten passen bij de aard van het landelijk gebied en de schaal van de bebouwing, mogen geen schadelijke gevolgen hebben voor de agrarische productiefunctie en voor natuur en landschap en mogen geen onevenredige toename van de mobiliteit tot gevolg hebben;

### **Ontwikkelingsperspectieven voor markante gebouwen**

Markante gebouwen zijn gebouwen die:

- Ofwel beschermd zijn als monument of als stads- of dorpsgezicht;
- Ofwel opgenomen zijn in de "Inventaris van het bouwkundig erfgoed van Vlaanderen";
- Ofwel opgenomen zijn in de lijst verderop in dit document, op blz. 99, namelijk de eigen inventaris van historische vierkantshoeven van de gemeente.

De hoofdbekommernis voor deze markante gebouwen is hun behoud voor de toekomst. Eventuele nieuwe initiatieven of toekomstige nieuwe functies worden steeds afgewogen tegenover deze uitgangshouding.

Voorbeelden van invulling van deze landmarktgebouwen kunnen zijn:

- Groepswoningproject voor verschillende doelgroepen (gezinnen, alleenstaanden, bejaarden);
- Groepering van kleine diensten en kantoren, telkens op schaal van de gemeente;
- Hotelfunctie met een zekere kwaliteit ("viersterrenhotel") met eventueel restaurantfunctie;
- ...

Vanwege hun "landmark"-waarde en hun vaak structuurbepalende plaats in de ruimtelijke opbouw van de kernen, worden zij bij voorkeur ingeschakeld in het woonbeleid. Wanneer het gaat over vroegere kastelen, hoeven of industrieelarcheologische gebouwen, zal de renovatie en het hergebruik ervan in de eerste plaats gericht zijn op het creëren van bijkomende woonegelegenheden op een hedendaagse manier, en met respect voor de bestaande typologie. Andere functies, zoals vrije beroepen, horeca, handel, kleinschalige bedrijfjes of kantoorruimtes, zijn enkel toegelaten indien deze functies de schaal van de kern waar het gebouw gelegen is, niet overschrijden.

Ligt het markante gebouw in de open ruimte of in elementen van de natuurlijke structuur, dan zal de afweging ook gebeuren volgens de ontwikkelingsperspectieven die in deze deelstructuren zijn voorgeschreven.

---

<sup>7</sup> Landmark (K. Lynch): Statistische en herkenbare objecten die in een stedelijke of landelijke omgeving een gevoel van richting en oriëntatie opwekken bij de voorbijganger. Voorbeelden van landmarks zijn opvallende gebouwen of monumenten, en op kleinere schaal ook winkelatalages of herkenbaar straatmeubilair.

Kaart 2.5 e Gewenste nederzettingstructuur

## 1.3 Uitwerking van de gemeentelijke taken

Op 25 maart 2008 werd het gemeentelijk woonplan goedgekeurd

### **Verdelen van de woonbehoefte**

Volgens de prognose van de provincie Limburg zal de bevolking van Gingelom tussen 1992 en 2007 afnemen met 229 personen: Deze prognose wordt in het RSPL gehanteerd voor het bepalen van de taakstelling voor elke gemeente op het gebied van woonbeleid. Zoals aangetoond in het informatief deel, stemt deze prognose totaal niet overeen met de werkelijke bevolkingsevolutie in de gemeente. *De bevolking is met 137 eenheden minder afgenomen dan de Provinciale prognose in het RSPL.* Verder zijn in de periode 1997-2007 392 woningen bijgebouwd in Gingelom. De taakstelling vanuit de provincie bedraagt 108 bijkomende woningen, natuurlijk gebaseerd op een enorme bevolkingsafname van 229 eenheden.

Voor de eventuele ontwikkeling van nog niet bouwrijp gemaakte binnengebieden gelegen in woongebied opteert de gemeente ervoor om te vertrekken van de verhouding van de woningvoorraad in 1997 tussen het hoofddorp Gingelom en de woonkernen Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst enerzijds, en de andere woonkernen (Niel-bij-Sint-Truiden, Buvingen, Borlo) en historische kerkdorpen (Vorsen, Kortjts, Muizen, Boekhout) anderzijds, te hanteren als een te realiseren beleidskeuze voor 2012.

### **Dit betekent:**

In 1997 bevond ca. 58% van de woningvoorraad van Gingelom zich in het hoofddorp Gingelom en de woonkernen Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst en ca. 42% in de overige woonkernen en historische kerkdorpen. Rekening houdend met het feit dat het gemeentelijk beleid het wonen in Gingelom als hoofddorp en in Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst als woonkern wenst te stimuleren, hanteert de gemeente een verhouding van 60/40 in deze woningvoorraad als te realiseren beleidskeuze voor 2007.

Deze verhouding wordt bekeken in relatie tot de gewenste nederzettingstructuur in Gingelom. Met de selectie van Gingelom als hoofddorp en een eigen gemeentelijke selectie van de woonkernen Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst wordt een duidelijke keuze gemaakt om de woonbehoefte op te vangen in deze vier kernen. In Gingelom binnen de mogelijkheden als hoofddorp, in Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst binnen de mogelijkheden als woonkern.

Uiteraard gelden deze kwantitatieve opties niet als quotum voor het afleveren van bouwvergunningen. De kwantitatieve verdeling fungeert enkel als toetskader voor het na te streven gemeentelijk aanbodbeleid betreffende woningen.

### **Opvangen van de woonbehoefte op reeds uitgeruste of bouwrijp gemaakte gronden**

Gingelom beschikt in totaal over 810 potentiële woningen die kunnen gerealiseerd worden op bouwkvavels langs uitgeruste wegen en/of in goedgekeurde verkavelingen. Daarvan zijn er 8 gelegen in goedgekeurde verkavelingen buiten het woongebied, meer bepaald in agrarisch gebied (3 in Muizen, 3 in Buvingen en 2 in Jeuk).

Men kan echter uit ervaring zeggen dat niet alle kvavels van dit aanbod op de markt zullen komen tegen het einde van 2007. Hier zijn diverse redenen voor: *reservatie van kvavels voor de (klein)kinderen, speculatie, onverdeelde bij overerving van gronden, andere bestemmingen dan wonen, effectief gebruik als landbouwgrond.* ... Verder komt slechts een deel van de potentiële wooneenheden langs uitgeruste wegen overeen met één perceel van geschikte breedte. De

overige eenheden kunnen pas gerealiseerd worden na opsplitsing, samenvoeging of herschikking van percelen, en zullen dan ook veel moeilijker op korte termijn op de markt komen.

In de vakliteratuur<sup>8</sup> wordt aangenomen dat zonder een stimuleringsbeleid op een periode van 10 jaar ongeveer 70% van de bouw kavels gelegen in goedgekeurde verkavelingen en 30% van de bouw kavels langs uitgeruste weg daadwerkelijk op de markt komen. Voor de realisatie van de gronden gelegen binnen een goedgekeurd BPA wordt beleidsmatig een realisatiegraad van 80% aangenomen.

Dit aanbod is op gemeentelijk niveau echter bijna niet te sturen. Bovendien zal een deel van deze opvulling betrekking hebben op de randlinten aan de kernen. Wanneer dit niet gestructureerd gebeurt, zal dit de ruimtelijke structuur van de kernen doen vervagen. Verder leidt een ongestructureerde invulling van deze juridische voorraad ook tot verkaveling en verlies van de waardevolle en beeldbepalende "groene eilanden" binnen de kleinschalige ruimtelijke structuur van elke kern. De gemeente wenst een actief woonbeleid<sup>9</sup> te koppelen aan een behoudsgezin beleid betreffende de groene ruimten binnen de kernen.

In de beschouwde planperiode 1997-2007 zou bijgevolg 30% van de kavels langs uitgeruste weg (in casu 196 percelen) en 70% van de kavels in goedgekeurde verkavelingen (in casu 108 percelen) beschikbaar komen, wat overeenkomt met 304 woningen. Aangezien in het informatief deel werd aangetoond dat er enerzijds grote verschillen bestaan tussen de prognose van de provincie op het gebied van natuurlijke aangroei van de bevolking, en Gingelom anderzijds geconfronteerd wordt met een groeiend immigratie, wenst het gemeentebestuur een woonbeleid te hanteren dat tegelijk behoudsgezin is (zie hoger) en toch een antwoord probeert te geven op de vastgestelde bevolkingsevolutie.

#### **Het terugdringen van overtollige leegstand**

Door het renoveren en/of het opnieuw bewoonbaar maken van langdurig leegstaande of verwaarloosde woningen, kunnen eveneens bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden zonder bijkomend ruimtebeslag. De gemeente streeft ernaar om binnen de planperiode 1/3 van de langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen te renoveren en opnieuw bewoonbaar te maken. Dit komt neer op een 10-tal woningen.

#### **Het ondersteunen van renovatie en actualisatie wooncomfort in oudere woningen**

De gemeente stelt vast dat haar woningpatrimonium erg oud is ten opzichte van de andere gemeenten in de regio. Er zal onderzocht worden hoe een verantwoord renovatiebeleid kan opgezet worden. Dit zal in samenwerking met het Infocentrum Wonen van STEBO gebeuren, waarmee de gemeente al een lokaal woonplan opstelt.

### **Variatie brengen in woningaanbod: een huisvestingsbeleid gericht naar specifieke doelgroepen**

Niet alleen is een voldoende aanbod belangrijk, ook de aard van het aanbod speelt een belangrijke rol. Als gemeentelijke overheid kan men op een dynamische manier inspelen op de zich wijzigende trends en behoeften op de woningmarkt. Er is een toenemende behoefte aan woningdifferentiatie.

#### **Het op peil houden van het aandeel sociale woningen:**

- <sup>8</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, bestuur Ruimtelijke Ordening, Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg als actueel beleidsinstrument (1991), p.2.29.
- <sup>9</sup> Actief woonbeleid: alle acties, middelen en decretale mogelijkheden die de gemeente bezit; uitspelen om het woonbeleid te sturen in een gewenste richting (sociale woningbouw, ingrijpen dmv RUP's, eigen verkavelingen uitwerken, enz.)



Begin 2001 beschikt de gemeente over 7,8 % sociale woningen. Voor een buitengebiedgemeente is dit een zeer goede verhouding. De gemeente wil inspanningen blijven leveren betreffende sociale huisvesting om deze verhouding in de toekomst te handhaven. Beleidsmatig streeft de gemeente naar een behoud van het aandeel sociale woningen op de totale (te verwachten) woningvoorraad in 2012.

Om deze verhouding in 2012 te handhaven en rekening houdend met de invulling van de geraamde woonbehoefte, wenst de gemeente gebruik te maken van de regeling die in het Provinciaal Structuurplan Limburg is uitgewerkt in het zogenaamde "scenario 2<sup>o</sup>". Hier stelt de Provincie Limburg dat vanuit het scenario 2 voor de buitengebiedgemeenten bijkomende mogelijkheden zijn om woningen te voorzien boven de natuurlijke aangroei. Deze tweede afwijkingmogelijkheid heeft betrekking op het voeren van een woningbeleid voor specifieke doelgroepen. Elke buitengebiedgemeente kan dan gebruik maken van de reserve. Gemeenten die in de actuele situatie over minder dan 10% sociale huur- en koopwoningen (in uitvoering van de Vlaamse wooncode) beschikken, kunnen kleine woonprojecten voor sociale huur- en koopwoningen realiseren boven de natuurlijke aangroei. Gemeenten die al 10% sociale huur- en koopwoningen hebben, kunnen kleine woonprojecten voor sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels realiseren boven de natuurlijke aangroei.

Sinds 2001 zijn er enkele nieuwe sociale woonprojecten bijgekomen in Gingelom. Met deze projecten is het aandeel van de sociale huisvesting momenteel op 10,2% gekomen, wat volledig conform het provinciaal opgelegde streefcijfer is. Er is daarnaast een specifiek huisvestingsproject lopende in Montenaken, dat 13 serviceflats voor bejaarden omvat.

### **Het realiseren van sociale eengezinswoningen**

Kleinschalige sociale woonprojecten moeten de integratie en de kwaliteit van de dorpskernen van Gingelom, Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst versterken en moeten leiden tot verbetering van de algemene leefbaarheid. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidige situatie.

---

<sup>10</sup> PRSL, Provincie Limburg, Hasselt, 2003, blz. 200 – Richtinggevend deel, 3.5.3. Buitengebied en woonbeleid

Sociale huisvesting per deelgemeente\*

NISCODE	Deelgemeente	1/01/2004		Telling 10/06		Sociale huisvesting - gegevens mei 2005				
		Inwoners	# Woningen	Eengez in	app.	koop	huur	TOTAAL	% totaal # woningen	
71017	Gingelom	1567	736	133	26	108	51	159	21,6%	
71040	Montenaken	1407	587	0	37	0	37	37	6,3%	
71026	Jeuk	1371	582	60	2	60	2	62	10,7%	
71039	Mielen	899	353	54	8	54	8	62	17,6%	
71044	Niel	734	326	2	4	0	6	6	1,8%	
71008	Borlo	631	288	0	7	0	7	7	2,4%	
71010	Buvingen	328	145	7	0	0	7	7	4,8%	
71007	Boekhout	289	114	0	0	0	0	0	0,0%	
71059	Vorsen	212	86	0	0	0	0	0	0,0%	
71030	Kortijs	186	91	3	0	0	3	3	3,3%	
71041	Muizen	118	45	0	0	0	0	0	0,0%	
<b>Totaal</b>		<b>7742</b>	<b>3353</b>	<b>259</b>	<b>84</b>	<b>222</b>	<b>121</b>	<b>343</b>	<b>10,2%</b>	
<b>Percentage</b>				<b>7,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>6,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>10,2%</b>		

In deze tabel zijn ook de al geplande en goedgekeurde projecten opgenomen, die binnen de eerste twee jaar zullen worden uitgevoerd. Zo onder meer te Montenaken - 13 serviceflats (2008 - renovatie van oud klooster), Mielen-Boven-Aalst, Bronstraat - 18 koop en 12 huurwoningen (2009), en te Gingelom, Kulter - 8 koopwoningen (2009).

Momenteel wordt door de Kleine Landeigendom een sociaal woonproject opgestart in Mielen-boven-Aalst, aansluitend aan de Bronstraat. Het gaat over een gemengd project koop-/huurwoningen met in totaal 30 wooneenheden. Dit voldoet aan de gemeentelijke behoefte van de 11 reeds aangehaalde woningen.

### Huisvesting voor ouderen

Oudere één- en tweepersoonsgezinnen (waarvan een toename verwacht wordt) wenssen onder normale omstandigheden kleinere woningen dan jonge gezinnen met kinderen (waarvan de prognose een afname laat zien). Bovendien zal het aantal oudere alleenwonenden toenemen. Er is een toenemende behoefte aan kleinere en aangepaste woningen voor ouderen (bv. serviceflats).

Het woonbeleid wil de bouw van bijkomende serviceflats in de planperiode 2008-2013 steunen. Deze serviceflats, maar ook de woningen voor bejaarden worden bij voorkeur in het centrum van Gingelom en van de lokaal verzorgende kernen gebouwd. Vanuit de prognose wordt rekening gehouden met een behoefte van 39 serviceflats in de planperiode 2008-2013.

Voor de locatie van bijkomende **bejaardenhuisvesting** worden de volgende binnengebieden voorgesteld:

**Tabel 1: aan te snijden binnengebieden voor bijkomende bejaardenhuisvesting binnen de planperiode 2008-2013**

<b>Deelgemeente</b>	
Gingelom	Woonuitbreidingsgebied Dorpskouter.
Jeuk	Binnengebied vlakbij de kerk, tussen Moyaertstraat en Cicindriastraat
Mielen-boven-Aalst	Geen specifieke binnengebieden geselecteerd, invulling moet gebeuren binnen bestaand patrimonium

Aangezien Gingelom hoofddorp is en de verzorgende diensten concentreert, verkiest de gemeente om het overwicht aan nieuwe bejaardenhuisvesting te lokaliseren in het hoofddorp. Bijgevolg zal 50% van de benodigde bejaardenhuisvesting gerealiseerd worden in Gingelom, en in Jeuk en Mielen-boven-Aalst telkens 25%.

### **Selectie/fasering van woonuitbreidingsgebieden**

*Kaart 2.6: Fasering woon- en woonuitbreidingsgebieden*

De bevolking van de gemeente is recent sterk gegroeid, zoals blijkt uit voorgaande cijfers. Dit komt zowel door een minder grote afname van de natuurlijke aangroei, als door een gestegen migratiesaldo. Gingelom zal daarom gericht bepaalde gebieden ontwikkelen of reserveren voor de langere termijn, om aan een verdere groei van de bevolking het hoofd te kunnen bieden, en enigszins sturend in te grijpen op de locatie van nieuwe woningen en bouwgronden.

De gemeente wenst gebruik te maken van de mogelijkheid om via de "Omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie" één van de aanwezige woonuitbreidingsgebieden prioritair te ontwikkelen. Zij opteert voor het woonuitbreidingsgebied te Gingelom centrum, namelijk het gebied Dorpskouter.

## 1. Woongebieden/woonuitbreidingsgebieden die zullen ontwikkeld worden binnen de planperiode 2008-2013

De volgende gebieden worden prioritair ontwikkeld binnen de planperiode 2008-2013:

### Woonuitbreidingsgebied Dorpskouter in Gingelom kern.

Hiervoor zal de gemeente een visie ontwikkelen voor het ganse gebied. De invulling gebeurt gemengd, met grotendeels private woningen/gronden, en een klein aantal sociale woningen. De mogelijkheid dient onderzocht, of in dit gebied een aantal servicewoningen of bejaardenwoningen kunnen ondergebracht worden.

De nog resterende oppervlakte van dit totale gebied bedraagt 6,78 Ha.

Deze ontwikkeling gaat gepaard met een omzetting van woonuitbreidingsgebied in de kernen Jeuk, Borlo en Mielen-boven-Aalst. De inrichting van het gebied zal in een gemeentelijk RUP worden vastgelegd, en in hetzelfde RUP zal een definitieve omzetting van de aangehaalde binnengebieden opgenomen worden. De totale oppervlakte aan definitief omgezette binnengebieden bedraagt ongeveer 13 Ha.

De gebieden in landelijk woongebied die werden opgenomen in de inventarisatie als 'te ontwikkelen binnen de planperiode' (gelegen te Borlo en Niel-bij-Sint-Truiden), zijn tijdens de opmaak van dit structuurplan reeds in ontwikkeling. Het gaat om respectievelijk 1,52 Ha en 4,40 Ha.

Een fasering zal in het RUP worden opgenomen, waarbij in drie fasen, telkens met een ongeveer gelijk aantal woningen, gewerkt wordt. De fasering zal rekening houden met de ruimtelijke structuur (dwz fase 1 sluit dicht aan tegen de bestaande bebouwde kern), maar ook met de technische haalbaarheid van dergelijke fasering (aanleg infrastructuur voor de drie fasen moet op een efficiënte wijze mogelijk zijn).

Potentieel aantal: 102 wooneenheden.

## 2. Woongebieden/woonuitbreidingsgebieden die binnen de planperiode 2008-2013 niet ontwikkeld worden, maar de voorkeur genieten voor toekomstige ontwikkelingen

Een aantal woongebieden en woonuitbreidingsgebieden komen niet in aanmerking voor woonontwikkeling in de planperiode. Het gemeentebestuur wenst deze gebieden wel te behouden als mogelijke toekomstige inbreidingsgebieden voor eventuele invulling na de planperiode 2008-2013.

Tabel 2: te reserveren binnengebieden voor eventuele ontwikkeling na de planperiode 2008-2013

Deel-gemeente	Binnengebieden	Opp. in ha.	Potentieel aantal woningen (1/5/ha)	Code Kaart
Gingelom	Woonuitbreidingsgebied Kriekelstraat	4,42	66	B
Jeuk	Woonuitbreidingsgebied Heiselstraat (zuidelijk deel)	5,11	77	P
Mielen-boven-Aalst	Woonuitbreidingsgebied Vrijheerstraat – Bredenakkerstraat	9,83	147	K
<b> totaal</b>	<b> -</b>	<b>19,36</b>	<b>290</b>	

Goede ligging/aansluitend bij historische kern.

kern.

Sluit zeer goed aan bij de kern en bij een aantal functies (kerk, school, ...)

Gelegen nabij kern

### 3. Niet te ontwikkelen woongebieden/woonuitbreidingsgebieden, voorstel tot bevrozing/omzetting bestemming

In de volgende tabellen worden alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in Gingelom opgesomd, die in aanmerking komen voor bevrozing tot minimaal na de planperiode of voor een omzetting van bestemming. In de rechterkolom wordt melding gemaakt van bepaalde ruimtelijke kwaliteiten in het gebied.

Tabel 3: binnengebieden in landelijk woongebied – te bevrozen tot minimaal na de planperiode 2008-2013

Deel-gemeente	Binnengebieden	Opp. in ha.	Potentieel aantal woningen (15/ha)	Ruimtelijke opmerkingen	Code Kaart
Niel-bij-Sint-Truiden	Landelijk woongebied Ommegangstraat	2,53	37	Hoogstamboomgaarden - biologisch waardevol	C
Montenaken	Landelijk woongebied St.-Rumoldusstraat – Langstraat (oostelijk deel)	1,00	15	Beeldbepalende weiden	F
	Landelijk woongebied Ridderstraat – Goyenslaan	2,43	36	Hoogstamboomgaarden	E
	Landelijk woongebied St.-Rumoldusstraat – Dr. Kempeneersstraat	3,68	55	Hoogstamboomgaarden/dorpsrand	G
<b>totaal</b>	<b>–</b>	<b>9,64</b>	<b>143</b>		

Tabel 4: binnengebieden – bestemming definitief om te zetten

Deel-gemeente	Binnengebieden	Opp. in ha.	Potentieel aantal woningen (15/ha)	Ruimtelijke opmerkingen	Code Kaart
Jeuk	Woonuitbreidingsgebied Heselstraat (noordelijk deel)	9,58	144	Overschalige uitbreiding van de kern/ onaanangepast aan structuur	O
Borlo	Landelijk woongebied Homsemstraat	0,64	10	Hoogstamboomgaarden - beeldbepalend voor de kern	I
	Landelijk woongebied Bergstraat – Juksestraat	0,46	7	Hoogstamboomgaarden - beeldbepalend voor de kern	J
Mielen-boven-Aalst	Landelijk woongebied Borgwormse steenweg – Bronstraat	2,41	36	Hoogstamboomgaarden – beeldbepalend voor directe omgeving	L
<b>totaal</b>	<b>–</b>	<b>13,09</b>	<b>197</b>		

Kaart 2.6: Fasering woon- en woonuitbreidingsgebieden

**Kaart 2.6 a Fasering woon- en uitbreidingsgebieden**

*Kaart 2.6 b Fasering woon- en uitbreidingsgebieden*

*Kaart 2.6 c Fasering woon- en uitbreidingsgebieden*



## Verplaatsen van woonuitbreidingsgebied te Jeuk

### Inleiding

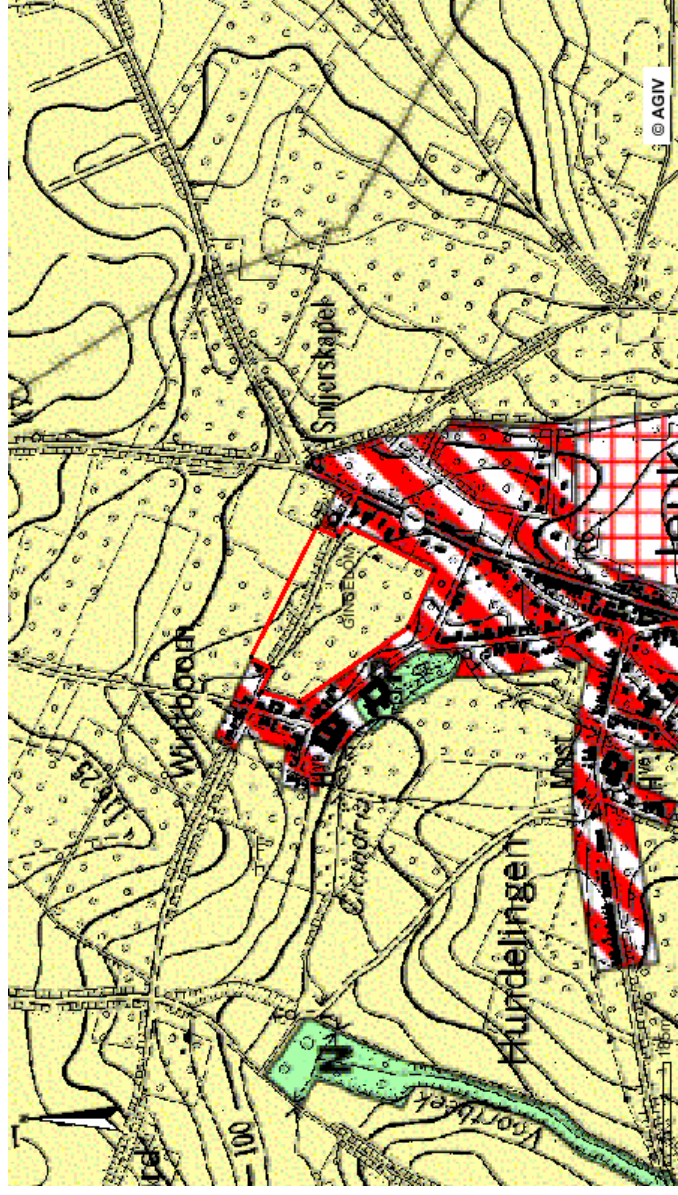
Te Jeuk bevinden zich enerzijds twee grote woonuitbreidingsgebieden aan de oostkant van de kern. Deze gebieden verschillen onderling vrij sterk:

- Het noordelijk gebied ligt nog vrij onaangeroerd en bestaat uit grote akkers en open velden.
- Het zuidelijk gebied is aan twee zijden al bebouwd, en sluit ruimtelijk goed aan bij de kern van Jeuk, met alle plaatselijke voorzieningen.

De gemeente heeft daarom beslist om het noordelijk deel een andere bestemming te geven en te bewaren als open ruimte bij de kern van Jeuk. Het gaat hier over een gebied van 9,88 Ha.

Dit "krediet" aan woonuitbreidingsgebied, dat hiermee is opgebouwd, wil zij gebruiken om op een andere plaats in Jeuk het gewestplan aan te passen en de bestemmingen daar op een logischere wijze te plaatsen, dit natuurlijk in de vorm van woonuitbreidingsgebied.

Op onderstaand uittreksel is het gebied in kwestie aangegeven: ten noorden en ten zuiden van de Wintboomstraat, tussen de kruispunten met Houtstraat en Hundelingenstraat. Dit gebied is 5,2 Ha groot. Indien enkel de zuidzijde van de Wintboomstraat omgezet zou worden, bedraagt de oppervlakte van de zone ongeveer 4,22 Ha.



Gewestplan Gingelom, uittreksel in Jeuk (Bron- Geoloket Vlaanderen)

### Motivering van het voorstel

De motivering van de gemeente is de volgende:

- Ruimtelijk is het beter van die plek te ontwikkelen, als logische voortzetting van de ontwikkeling langs de aanpalende straten, dan een open gebied aan te snijden waar geen bebouwing aanwezig is. Het gebied is aan drie zijden al omsloten door bestaande, vergunde bebouwing binnen landelijk woongebied op het gewestplan. Het ingesloten deel is agrarisch gebied dat al jaren niet meer gebruikt wordt.
- Drie zijden van het gebied aan de Wintboomstraat zijn bebouwd, en het gebied is zodoende aan drie zijden omringd met huizen en bewoning. De invulling van dit gebied op lange termijn zou dus geen gebiedsvreemd onderwerp zijn, maar slechts de verderzetting van de bouwactiviteiten uit het verleden.
- De gemeente is niet bereid louter woonuitbreidingsgebied op te offeren zonder compensatie, al was het gedeeltelijk, van de omgezette oppervlakte. Het opheffen van het woonuitbreidingsgebied twee straten verder is een positieve bijdrage aan het behoud van een deel van de open ruimte, maar de essentie is dat hierdoor een aantal Ha potentieel woongebied verloren gaan. Gelet op het voeren van een duurzaam ruimtelijk beleid, dat moet rekening houden met huidige behoeften zonder de behoeften van toekomstige generaties te hypothekeren, is een gedeeltelijke ruil wenselijk. De gemeente heeft trouwens al een "krediet" opgebouwd betreffende omzetting van binnengebieden, bv. te Borlo (twee binnengebieden geselecteerd voor definitieve omzetting wegens landschapsbepalend en niet te ontsluiten), en eveneens te Mielen-boven-Aalst (2,41 Ha.)
- De gemeente wenst een woonbeleid te voeren met een aanvaardbaar budget. Plekken, die al van een normale weguitrusting voorzien zijn, en die binnen bestaande, bebouwde ruimtelijke structuren gelegen zijn, genieten dan de voorkeur. Het feit dat de Wintboomstraat al van nutsvoorzieningen is voorzien, maakt een ontwikkeling in een (verre) toekomst alleen maar goedkoper. Duurzaam ruimtelijk beleid is ook een beleid dat aandacht heeft voor de kostenbaten-verhouding. En duurzaam beleid is een beleid dat dynamisch omgaat met de planningscontext van het gewestplan, een document dat zeker een gezonde basis is voor een ruimtelijk beleid in Gingelom, maar dat zeker ook voor verbetering en actualisatie vatbaar is.

### Situatie ten opzichte van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

Volgens de studie van de Vlaamse Overheid betreffende de herbevestiging van de agrarische gebieden van het gewestplan, is de oppervlakte die de gemeente wil omzetten, opgenomen binnen het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). Voor dit HAG geldt dat de gebieden binnen de afbakening algemeen beschouwd worden als structureel agrarisch gebied op macroniveau, voor de ganse regio. In dezelfde studie wordt tevens vermeld dat het hier gaat over een macrovisie, waar op lokaal en perceelsniveau bijstellingen mogelijk zijn in functie van meer gedetailleerde afbakening van de HAG-gebieden, perceelsmatige begrenzingen, of het oplossen van plaatselijke onduidelijkheden op het gewestplan of in de afbakening. *De HAG is bijgevolg geen definitief vastgelegde structuur of bestemming.* Het is enkel het gewestplan dat de bestemmingen binnen de HAG voor het overgrote deel vastlegt. Verdere detaillering of specifieke nieuwe bestemmingen, aansluitend bij de agrarische bestemming, kunnen enkel via een RUP vastgelegd worden.

De gemeente is dan hier ook vragende partij naar een dergelijke bijsturing. De gemeente kan niet akkoord gaan met de mededeling in de betreffende nota dat het resterende woonuitbreidingsgebied te Jeuk zal opgeheven worden zonder meer, zonder enige compensatie. Dit kan bezwaarlijk duurzaam ruimtelijk ordening genoemd worden, omdat hier geen enkele optie voor de toekomst open gelaten wordt. De gemeente is er wel van overtuigd dat het woonuitbreidingsgebied te Jeuk geen plek is om een groot aantal woningen bij te bouwen, als invulling van een eventuele toekomstige taakstelling wonen. De gemeente stelt dan ook voor om deze oppervlakte voor een deel definitief om te zetten naar een agrarische bestemming, en voor een andere deel te herlokaliseren naar een meer verantwoord plaats binnen de kernstructuur van Jeuk.

### Conclusie

De gemeente zal deze omzetting mee opnemen in het RUP woonbeleid, om deze actie ruimtelijk te kaderen binnen en te verbinden aan een integrale visie op alle woon- en woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente.

Wanneer deze beleidsvisie samengevat wordt voor wat betreft de oppervlaktes van de verschillende gebieden en prioriteiten, krijgen we de volgende tabel:

Tabel 5: binnengebieden – gemeentelijk overzicht

Deel-gemeente	Te ontwikkelen binnen de planperiode 2008-2013 (Ha)	Niet te ontwikkelen binnen de planperiode 2008-2013 (Ha)	Niet te ontwikkelen: definitieve opheffing (Ha)	Actualisatie gewestplan (Ha) - wisselen woonuitbreidingsgebied
<b>Landelijk Woongebied</b>				
Niel-bij-Sint-Truiden		2.53		
Montenaken	4.40			
		2.43		
Borlo		3.68		
	1.52			
			0.64	
			0.46	
Mielen-boven-Aalst			2.41	
<b>subtotaal</b>	<b>5.92</b>	<b>8.64</b>	<b>3.51</b>	
<b>Woonuitbreidingsgebied</b>				
Gingelom		6.78		
		4.42		
Mielen-boven-Aalst		9.83		
Jeuk				5.2
			9.58	
		5.11		
<b>subtotaal</b>	<b>6.78</b>	<b>19.36</b>	<b>9.58</b>	<b>5.25</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>12.70</b>	<b>28</b>	<b>13.09</b>	<b>5.25</b>

De laatste kolom geeft de actualisatie van het gewestplan aan. Dit omvat het omstandig omschreven gebied te Jeuk langs de Wintboomstraat.

Uit deze tabel mag duidelijk blijken dat de gemeente een gunstig saldo betreffende omzettingen van ongunstig gelegen binnengebieden kan voorleggen: er wordt gevraagd om 12.70 Ha prioritair te ontwikkelen, waarvan 5.92 Ha gelegen in landelijk woongebied. De resterende 6,78 Ha betreft het woonuitbreidingsgebied in het hoofddorp Gingelom. Daar tegenover staat dat de gemeente in dit structuurplan beslist om 13,09 Ha mogelijk binnengebied definitief om te zetten naar een andere dan woonbestemming.

## **Erfgoed en renovatie**

Gingelom bezit een woningpatrimonium dat erg oud is in vergelijking met de andere Haspengouwse gemeenten (zie informatief deel). De bevolking in Gingelom is gemiddeld ook ouder dan in de andere gemeenten in Haspengouw. Zo telt Gingelom bijvoorbeeld 23,9% 60-oplussers, tegenover 20,1% in Bilzen, 22% in Riemst, en 20,2 voor de provincie zelf. Statistisch gesproken wil dit zeggen dat in de komende jaren in Gingelom het sterftcijfer iets groter zal zijn dan in de vermeldde gemeenten. Het zijn net deze oudere inwoners die eigenaar zijn van een oudere woning. Samengevat: naar alle waarschijnlijkheid gaan in de komende 15 jaar te Gingelom een groot aantal oudere woningen op de markt komen doordat de eigenaars komen te overlijden.

Verder bezit Gingelom een groot aantal waardevolle oude panden, gebouwen, hoeses, enz. Dit maakt van Gingelom een gemeente met een eigen karakter, vooral wat betreft de beeldwaarde van de directe woonomgeving. Veel van deze gebouwen hebben echter hun functie verloren en dreigen definitief verloren te gaan voor de gemeenschap (bv. vierkantshoeves, zowel in de kernen als in de open ruimte). Verder zijn er voorbeelden van oude burgerhuizen in bepaalde kernen, die leeg dreigen te komen en dan kunnen afgebroken worden, waarna er meestal onaangepaste woontypologieën in de plaats komen (zoals grootschalige appartementen midden in een kleine kern).

De gemeente wenst een sterk renovatiebeleid te voeren. Dit beleid werkt op twee sporen:

1. Enerzijds het spoor van de renovatie van bestaande woningen. Hiervoor zal de gemeente samen met Stebo een onderzoek naar mogelijke gemeentelijke maatregelen laten uitvoeren, om zo een gepast ruimtelijk beleid te kunnen voeren. In uitvoeringsplannen kunnen renovatiewerken bevoordeld worden ten opzichte van vernieuwbouw, tenzij de woning niet meer renoveerbaar is.
2. Anderzijds het spoor van het hergebruik van de bestaande waardevolle gebouwen. De gemeente is zich bewust van alle beperkingen vanuit het decreet op de ruimtelijke ordening betreffende hergebruik en herbestemming van zonevreemde gebouwen, maar ook van bepaalde standpunten van de dienst Monumenten en Landschappen betreffende een passende herbestemming. Toch wenst de gemeente hier na een grondig voorbereidend onderzoek, te komen tot een beleid dat de volgende punten inhoudt:
  - Maximaal behoud van alle beeldbepalende panden, waar dan ook gelegen;
  - Het scheppen van ruime, doch weloverwogen mogelijkheden tot herbestemming van alle beeldbepalende panden; de nadruk ligt op de mogelijkheden van elk gebouw afzonderlijk, en er wordt vertrokken van een duurzame visie op hergebruik van gebouwde volumes; woonbestemmingen krijgen hier duidelijk voorrang, toeristische bestemmingen (logies, horeca) komen op de tweede plaats;
  - Waardevol, zonevreemd erfgoed kan onder bepaalde omstandigheden een herbestemming krijgen als meergezinswoning. De gemeente stelt de volgende criteria voor in dit geval:
    - Het zonevreemd erfgoed moet gelegen zijn aansluitend op het hoofddorp, de woonkernen of de historische kerkdorpen uit de gewenste nederzettingstructuur.
    - Het moet gaan over erfgoed dat opgenomen is in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed, of dat opgenomen is in de eigen lijst van de gemeente (zie landschappelijke structuur).
    - Er moet maximaal van het bestaande, aanwezige bouwvolume gebruik gemaakt worden, en er mag onder geen voorwaarde volumevermeerdering gebeuren.
    - Het waardevol erfgoed moet gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg.

- Waardevol, zonevreedemd ergoed kan onder bepaalde omstandigheden een herbestemming krijgen in de toeristische verblijfssector, los van het feit of er nog een landbouwuitbating is of niet, en voor de vestiging van vrije beroepen. De gemeente stelt in dat geval de volgende criteria voor ter beoordeling van dergelijke herbestemming:
  - Het mag enkel gaan over het gebouwtype "vierkantshoeve", zoals beschreven in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed, of zoals opgenomen in de eigen gemeentelijke lijst (zie hoger).
  - De vrije beroepen zijn diegene die officieel erkend zijn als vrij beroep in wettelijke teksten en decreten.
  - Een toeristisch verblijf kan de vorm aannemen van een gastenkamer, kamers op het kasteel, groepslogies of een hotel.
- Kadering van alle opties in één of meer uitvoeringsplannen, die deze twee uitgangspunten omzetten in hanteerbare concepten en bouwvoorschriften voor elk beeldbepalend pand.

De gemeente zoekt samenwerking met het Infocentrum Wonen van STEBO, om deze visie verder uit te werken.

### **Kleinschaligheid als norm**

Het is wenselijk dat de te ontwikkelen binnengebieden ontwikkeld worden door rekening te houden met de aanwezige ruimtelijke structuren. De vorm, ligging en topografie van de percelen vereist nieuwe bouwtypologieën. Het is wenselijk om de typische Haspengouwse bouwvormen zoals de kogevelwoning met zijgevel op de perceelsgrens, of de woning met koer/berghoek langs de straat, te gebruiken in alle inbreidingsprojecten. Deze nieuwe woonvormen en het hergebruik van oude gebouwen, leidt tot een gedifferentieerd aanbod van woningen met ruime en in omvang beperkte woningen, woningen met verharde en niet-verharde buitenruimten en woningen omheen een gemeenschappelijk erf. De verbreding van het woningaanbod leidt tot een verhoging van de woonkwaliteit. Nieuwe woningbouwinitiatieven zijn kleinschalig en worden gefaseerd. Concentraties van doelgroepen worden vermeden.

### Opmaken van een RUP woonbeleid

Volgende zaken moeten integraal deel uitmaken van dit RUP:

- Een visie en inrichtingsvoorstel voor het woonuitbreidingsgebied Dorpskouter, met concepten, ruimtelijke structuur, inrichtingsvoorschriften en fasering;
- Een opname van alle woonuitbreidingsgebieden die niet in de planperiode 2008-2013 ontwikkeld worden, en waarbij voorwaarden opgelegd worden voor de ontwikkeling van deze gebieden;
- Een opname van alle definitief om te zetten binnengebieden, met een voorstel van nieuwe invulling, inrichting en beheer van elk gebied.

### Opmaken van een stedenbouwkundige studie voor de centra van Gingelom, Montenaken, Jeuk en Mielen-boven-Aalst

In Gingelom is het belangrijk om maximaal in te zetten op het versterken van de centra van het hoofddorp en de lokaal verzorgende woonkernen. Door het opwaarderen van deze omgevingen oefenen deze kernen een extra aantrekkingskracht uit en kan het vooropgestelde lokaliseringsbeleid gerealiseerd worden. Indien nodig wordt na deze stedenbouwkundige studie een RUP voor de betrokken kern opgesteld. Voor Mielen-boven-Aalst wordt dit in elk geval gedaan, met het oog op de omzetting van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut naar een passende bestemming zoals bijv. een "zonneveld" met fotovoltaïsche cellen.

### Structureel overleg wonen en renoveren

Er wordt een structureel overleg opgestart om het kernversterkend wonen op korte termijn te realiseren. Aan dit overleg nemen alle betrokkenen deel: de gemeente, sociale huisvestingsmaatschappijen, potentiële privé-investeerders, ... Het betrekken van de bevolking in dit overleg is een noodzaak, en moet eveneens op regelmatige basis gebeuren. Het Bureau STEBO en het Infocentrum Wonen worden als bevoorrechte partners in dit overleg betrokken.

### Uitwerking locatiestudie KWZI's<sup>11</sup> aan bestaande kernen

Er kan een locatiestudie voor KWZI's worden uitgewerkt voor de bestaande kernen (zie ook gewenste natuurlijke structuur). Kleinschalige waterzuivering kan als principe worden voorop gesteld. Alle betrokken partners worden in een overleg hieromtrent samengebracht. Bevoorrechte partner is de Vlaamse Landmaatschappij.

### Opmaken voorstudie ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde bebouwing

De gemeente zal voor de zonevreemde woningen ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen voorafgegaan door een voorstudie zonevreemde gebouwen. Deze voorstudie behandelt enkel de vergunde of vergund geachte gebouwen.

Er worden twee RUP's vooropgesteld:

- Een RUP voor zonevreemde gebouwen gelegen in zogenaamde "korrels"
- Een RUP voor verspreide zonevreemde gebouwen

<sup>11</sup> Kleinschalige Waterzuiveringsinstallatie: een rioolwaterzuiveringsinstallatie op kleinere schaal dan normaal door Aquafin aangelegd wordt (max. 10.000 IE of InwonersEquivalent), die niet vertrekt van het principe dat de vallei van een rivier maximaal moet dienen als collector, en die niet enkel chemische, maar ook natuurlijke processen gebruikt om het vuil water op aanvaardbare wijze te zuiveren.

## 2 Gewenste ruimtelijkeconomische structuur

### 2.1 Visie

*Kaart 2.7: Gewenste ruimtelijkeconomische structuur*

Gingelom is een buitengebiedgemeente. Dit betekent dat de verdere ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid enkel afgestemd wordt op de eigen lokale ontwikkelingen. Het is daarbij van belang om deze lokale economische ontwikkelingen te sturen. Een sturend beleid betreffende bedrijvigheid betekent dat de gemeente een meer gebiedsgericht beleid zal voeren, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de aard van de activiteiten en het karakter van hun omgeving. Het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Economische bedrijvigheid in de gemeente Gingelom wordt zoveel mogelijk verweven in de woonkernen. Activiteiten, andere dan agrarische, die niet verweven kunnen worden in de woonkernen kunnen gelokaliseerd worden op een lokaal bedrijventerrein. Het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg kan binnen zijn bestaande omschrijving geherstructureerd worden. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor de vestiging van lokale bedrijven. Een toekomstvisie op lange termijn betreffende dit terrein dringt zich op. De toekomstige inrichting van het bedrijventerrein Jeuk-station is afhankelijk van het resultaat van het onderzoek naar een gepaste locatie voor een agrarisch bedrijventerrein in die buurt. Buiten eventuele landbouwbedrijven, zijn nieuwe lokale bedrijven hier niet gewenst.

Kleinhandel, diensten en voorzieningen die gericht zijn op de gehele gemeente worden in het hoofddorp gebundeld. In de woonkernen wordt de ontwikkeling van basisvoorzieningen gestimuleerd.

Met 90% van de gemeentepoppervlakte en 6 % van de tewerkstelling is de landbouw een wezenlijke economische component in de gemeente. Het landbouwgebied wordt gedifferentieerd in functie van de gewenste landbouwstructuur en in functie van bodemkundige, landschappelijke en ecologische waarden. De gemeente streeft leefbare en ruimtelijk verantwoorde inplantingen voor landbouwbedrijven na. Het grootschalige agrarische landschap heeft ook een belangrijke toeristisch-recreatieve waarde. De grote openruimte gehelen en de grootschalige vergezichten over het agrarisch landschap zijn een belangrijke toeristische troef. Behoud van deze landschappelijke kwaliteit is essentieel. Nieuwe landbouwbedrijven worden geweerd uit sommige van deze landschappelijk belangrijke gebieden en geconcentreerd in en rond de bestaande woonkernen. Er wordt gezocht naar enkele locaties voor agrarische bedrijvenzones.

## 2.2 Beleids-elementen gewenste ruimtelijke-economische structuur

### 2.2.1 Elementen van Vlaams en/of provinciaal niveau – bovenlokaal niveau

Met uitzondering van de selectie van Gingelom als hoofddorp en de afbakening van de gewenste agrarische structuur door het Vlaams gewest en/of provincie zijn er in de gemeente met betrekking tot de gewenste ruimtelijke-economische structuur geen specifieke elementen van Vlaams en/of provinciaal niveau aangeduid.

#### **Visie van de gemeente – afbakening en differentiatie van agrarische ruimte – suggesties aan de hogere overheid**

Conform het RSV is het de taak van het Vlaams gewest<sup>12</sup> en de provincie<sup>13</sup> om in nauw overleg met de gemeente(n) de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de agrarische structuur uit te werken. Het is dan ook de opdracht van de hogere overheden om over de gewenste agrarische structuur (in relatie tot het landschap – zie ook landschapontwikkelingsgebied geselecteerd door de provincie in gewenste landschappelijke structuur) voldoende duidelijkheid te scheppen en de consequenties van dit hoger beleidskader voor de landbouw aan te geven. In het PRSL staat immers duidelijk omschreven dat:

*“Het kader voor agrarische bebouwingsmogelijkheden dat het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen aanreikt, wordt als volgt verijnd. Het kader wordt uitgewerkt in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en toegepast in de evaluatie van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen.”*

De afbakening van de agrarische gebieden zal zonnig gebeuren door het Vlaams Gewest in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RSV, gecoördineerde versie, richtinggevend gedeelte pag. 398) evenals de bouwrijpe agrarische zones (RSV, gecoördineerde versie, bindende bepalingen pag. 585). **Daar waar het gewestplan niet in vraag wordt gesteld worden geen uitvoeringsplannen opgesteld (beslissing Vlaamse Regering van 3 juni 2005). Ook gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven in deze gebieden moeten de agrarische bestemmingen maximaal respecteren en zullen systematisch getoetst worden aan de agrarische structuur.**

De gemeente blijft het standpunt verdedigen dat een uitwerking van de gewenste agrarische structuur beter op Vlaams niveau gebeurt: Het overlaten aan de gemeente van deze taak kan in uitmonden in een volledig ontspoorde en te zeer gefragmenteerde visie. Landbouw, natuur en landschap stoppen immers niet aan de gemeentegrens en zijn duidelijk bovenlokaal van aard. De structurele leefbaarheid van zowel kleinschalige landbouw als grootschalige productielandbouw is enkel mogelijk indien dit kader wordt uitgewerkt en er duidelijke ontwikkelingsperspectieven, afbakening en bepalingen komen voor de landbouw. Op termijn leidt dit immers tot bedrijfszekerheid en –continuïteit.

<sup>12</sup> RSV – Vlaams Gewest, Brussel 1997, Richtinggevend gedeelte, pag. 394, Bindende bepalingen i.v.m. buitengebied, pag. 583).

<sup>13</sup> PRSL, Provincie Limburg, Hasselt 2003, Richtinggevend deel, pag. 221



### Gemeentelijke visie en ontwikkelingsperspectieven betreffende agrarische structuur in de gemeente Gingelom – suggesties aan de hogere overheid:

#### **Visievorming:**

De gemeente Gingelom wenst onderstaande elementen verder uit te werken voor de afbakening van de gewenste agrarische structuur, en dit in nauw overleg met de hogere overheden.

De Vlaamse Overheid heeft onlangs het volledige agrarische gebied binnen de gemeente Gingelom herbevestigd in het Herbevestigde Agrarisch Gebied (HAG). In het provinciaal structuurplan Limburg is het agrarisch gebied van Gingelom opgenomen in een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang<sup>14</sup>. Verder maakt een groot deel van de gemeente deel uit van een gebied met sterk grondgebonden landbouw met recreatief medegebruik in een open waardevol landschap<sup>15</sup>. Alle maatregelen in de open agrarische ruimte beogen een verbetering en structurering van de landbouwactiviteit.

De landbouw wordt in functie van de leefbaarheid ervan voldoende ontplooiings- en ontwikkelingskansen geboden. Enerzijds blijft de open ruimte behouden als een productief landschap, anderzijds dient er voldoende aandacht te gaan naar recreatief medegebruik en natuur- en landschapsbeheer ('verbreding' van de landbouwactiviteiten). Voor de landbouwer zijn hier andere en vaste inkomsten mogelijk, o.a. uit toerisme en beheersovereenkomsten.

De grote samenhangende landbouwgebieden met grondgebonden landbouw – akkerbouw tussen de noord-zuid gerichte valleigebieden blijven ook in de toekomst een structuurbepalende rol vervullen. Het beleid in deze gebieden richt zich op het weren van functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw belemmeren. Er wordt voldoende flexibiliteit gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten. Niet grondgebonden landbouwactiviteiten (bv. omschakeling naar glastuinbouw) worden uitgesloten. Inplanting van nieuwe landbouwexploitaties op de plateaus is omwille van de landschappelijke en toeristische waarde van deze open ruimte niet gewenst. Het toeristisch belangrijke landschap moet daar vrij blijven van mogelijk kwaliteitsverminderende ingrepen.

In de valleigebieden dient er vanuit de agrarische activiteiten voldoende rekening te worden gehouden met randvoorwaarden gesteld vanuit het landschap en de (potentiële) ecologische waarden. De landbouw zal in de toekomst in deze gebieden haar activiteit afstemmen zodat een evenwicht ontstaat tussen natuur, landschap en landbouw. Niet grondgebonden (bv. glastuinbouw) en intensieve landbouwactiviteiten worden geweerd uit de valleien. Zo zal het scheuren van weidegronden in valleigebieden ten behoeve van akkerbouw tegengegaan worden. Het beleid zal zich richten op het verder extensiveren van het grondgebruik; een extensief grondgebruik in combinatie met landschapsbeheer en recreatief medegebruik worden hier vooropgesteld.

Zowel in de grote aaneengesloten gebieden en voornamelijk in de vallei- en brongebieden wordt een evenwicht tussen het agrarisch grondgebruik en het behoud en de versterking van de kleine landschapselementen gestimuleerd. Een netwerk van kleine landschapselementen vormt het raamwerk waarbinnen de landbouwactiviteiten plaatsvinden.

Om te komen tot een gebiedsgericht beleid onderscheidt de gemeente twee type gebieden in de gewenste ruimtelijke-agrarische structuur van Gingelom:

---

<sup>14</sup> PRSL, Provincie Limburg, Hasselt, 2003, Richtinggevend deel, kaart 67

<sup>15</sup> PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG, Provincie Limburg, Hasselt, 2003, Richtinggevend deel, kaart 66

### **Extensieve landbouw in de valleien van de Molenbeek, Cicindria en Meisterbeek**

Het betreft hier landschappelijk waardevolle landbouwgronden die gelegen zijn in de valleien van de Molenbeek, de Cicindria beek en de Meisterbeek. De landbouw vervult er de hoofdfunctie maar moet rekening houden met de randvoorwaarden ter bescherming van het landschap, de natuur en/of de waterfunctie.

Concreet stelt de gemeente volgende ontwikkelingsperspectieven voor:

- Uitbreidingen van bestaande land- en tuinbouwbedrijven en het optrekken van nieuwe gebouwen zijn niet toegelaten (=bouwrijke zone);
- Bijzondere regels voor landschappelijke integratie en groenecologische ontwikkeling;
- Enkel grondgebonden en extensieve landbouw is toegelaten.

### **Lichtglooiende open gave landbouwgebieden ten westen van de Molenbeek, tussen de vallei van de Molenbeek en de Cicindria beek en ten oosten van de Cicindria beek**

Het betreft lichtglooiende landbouwgronden waar akkerteelt in hoofdzaak voorkomt. Buiten de beekvalleien moet de landbouw hier duidelijk de hoofdfunctie vervullen.

Concreet stelt de gemeente volgende ontwikkelingsperspectieven voor:

- Uitbreidingen zijn enkel toegestaan op een al bestaande landbouwzetel en voor zover ze gelegen zijn buiten de beekvalleien.
- Het oprichten van nieuwe landbouwzetels of vrijstaande nieuwe agrarische bebouwing is enkel toegestaan wanneer ze ruimtelijk onderdeel zijn van of morfologisch aansluiten op het hoofdorp (Gingelom) of een woonkern (Montenaken, Jeuk, Mielen-boven-Aalst, Borlo, Nijl-bij-Sint-Truiden en Buvingen). Vrijstaande landbouwgebouwen (vb. landbouwloods, koelloods, opslagloods, ...) in de open ruimte zijn dus niet wenselijk. De Vlaamse Overheid zal hiertoe bouwrijke agrarische gebieden afbakenen in gewestelijke RUP's.
- Nieuwbouw van nieuwe landbouwzetels zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze nieuwbouw geen gaaf aaneengesloten openruimtegebied aantast
- Glaastuinbouw is niet wenselijk.
- Stimuleren van grondgebonden landbouw

### **Hobbylandbouw aansluitend bij de kernen**

De hobbylandbouw, die zich zowel situeert binnen de veeteelt (kleinvee, paarden, grotere huisdieren die weiden nodig hebben, ...) als binnen de teelt van gewassen (grotere tuinen, volkstuinten, kleinschalige percelen met tuinachtige teelten, ...), heeft ook een plaats binnen de landbouwstructuur van Gingelom. De gemeente opteert om te vertrekken vanuit het principe dat deze soort landbouw gebundeld moet worden bij de bestaande kernen. Ruimtelijk kunnen de percelen die voor hobbylandbouw gebruikt worden, de overgang vormen naar de open ruimte onmiddellijk buiten de bebouwde kernen.

De concrete toepassing van dit principe zal gebeuren in samenwerking met de landbouworganisaties, de grondeigenaars en de gebruikers van de betrokken percelen. Concentreren van verspreide hobbylandbouw is een opdracht die de gemeente met de haar ter beschikking staande middelen kan nastreven.

### **Erosiebestrijding ten behoeve van de landbouwstructuur**

De erosiebestrijding binnen de gemeente Gingelom maakt deel uit van een grotere actie op regionaal niveau (bovengemeentelijk), en deze actie wordt door de bevoegde diensten en instanties aangepakt. De gemeente is hierin eerder een medespeler dan wel een initiatiefnemer. De Vlaamse Landmaatschappij heeft in Gingelom al vele acties ondernomen ter bestrijding van de erosie van landbouwgronden (o.a. het inzaaien van perceelsranden met kruidlagen, aanleggen van opvanggrachten voor slib, bescherming van de kernen tegen modderstromen, plaatsen van tijdelijke opvangbekkens regenwater, enz. Tevens is met de landbouwsector overleg gepleegd over o.a. de manier van ploegen en de diverse beheersmaatregelen die erosie kunnen voorkomen. De gemeente wenst dit beleid verder te zetten op de microschaal die tot op vandaag ook aangewend is in deze problematiek.

### Concrete uitwerking van de visie:

De gemeente bakent enkele bouwvrije agrarische zones af voor die gebieden waar de impact van grootschalige agrarische infrastructuur een negatieve impact heeft op het landschap. Het gaat hier over de **plateaus tussen de beekvalleien**, en over sommige **gebieden aansluitend bij belangrijke natuurlijke gehelen**. De gemeente voorziet een landschappelijk onderzoek naar de juiste afbakening van deze gebieden, die dan vervolgens via een gemeentelijk RUP worden vastgelegd op perceelniveau.

De gemeente duidt, ter compensatie van de verloren bouw mogelijkheden voor landbouwers op bepaalde plaatsen, een tweetal zoekzones aan voor de vestiging van een agrarische bedrijfzone. *Deze zone is bestemd voor fruit- of tuinbouwbedrijven*. De volgende gebieden komen daarvoor in aanmerking:

- ✓ Deelgemeente Mielen-boven-Aalst: hier wordt een zoekzone gedefinieerd helemaal rondom deze kern. Het gebied dat op het gewestplan is aangeduid als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, ten zuidwesten van de kern, hoort hier ook bij. De totale oppervlakte van dit gebied bedraagt ongeveer 15 Ha, maar hierin is de oppervlakte van een grote en waardevolle hoogstamboomgaard en een plaatselijk voetbalveld inbegrepen. De eventuele bedrijfzone moet vlot aansluiten op de hoofdweg.
- ✓ Deelgemeente Jeuk – Jeuk Roost: deze zone omvat een groot gebied rond de Emile Bauduinstraat, de Oude Katsei en de spoorlijn Brussel – Leuven - Luik. Hier bevindt zich momenteel een kleine concentratie van enkele activiteiten. Een vlotte aansluiting op de bestaande verkeerswegen is gewenst.

Beide locaties worden weerhouden voor de volgende redenen:

- ✓ Deze twee zoekzones liggen binnen de gebieden waar nu grootschalige fruitteelt voorkomt in de gemeente;
- ✓ Goede ligging ten opzichte van de plaatselijke gemeentewegen, vlot bereikbaar vanuit verschillende deelkernen;
- ✓ Sluit aan bij een kern (Mielen) of bij bestaande grootschalige infrastructuur (Jeuk);

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen welke de juiste locatie en omvang van de bedrijfzone moet worden, en welke de inrichtingsprincipes zullen worden.

Er dient opgemerkt dat een eventueel gerealiseerd agrarisch bedrijventerrein ook een vestigingsplek kan worden voor de eventuele glastuinbouwbedrijven in de gemeente. Dergelijke bedrijven hebben immers een grote impact op de open ruimte, en zouden best gebundeld worden op een dergelijk terrein. Omdat deze tuinbouwbedrijven overwegend grondloze teelten omvatten, is een vestigingsplek gebonden aan de grondsamensstelling niet noodzakelijk. Verder onderzoek betreffende inplanting, omvang, randvoorwaarden voor de bebouwing, enz. kan in het RUP gebeuren.

## 2.2.2 Elementen van gemeentelijk niveau – lokaal niveau

### Kleinhandel, diensten en voorzieningen gebundeld langs de N80 in Gingelom

Het ruimtelijk beleid is gericht op het versterken van de bestaande concentratie van kleinhandel en diensten in het hoofddorp. Nieuwe ruimtelijke initiatieven die zich richten op het bedienen van de gehele gemeente worden gelokaliseerd aan de N80. Het versterken van de bundeling verhoogt de aantrekkingskracht en het aanbod van het lokale kernwinkelcentrum.

De N80 zal dienst doen als drager van de te ontwikkelen dynamische activiteiten. De oversteekbaarheid, het langzaam verkeer, de ligging van de Molenbeek en de vooropgestelde ruimtelijke kwaliteit vormen belangrijke randvoorwaarden in deze ontwikkeling. Zo wordt het winkellint beperkt in haar lengte, wordt het profiel aangepast aan het gemengde verkeer en zullen de winkels via langzaamverkeersverbindingen vanuit de omgeving bereikbaar gemaakt worden.

Ook onderwijs-, welzijns- en maatschappelijke voorzieningen die gericht zijn op de gehele gemeente worden in het hoofddorp gelokaliseerd. Deze diensten worden bij voorkeur in het centrum ingeplant nabij de al aanwezige voorzieningen (gemeentehuis, bibliotheek, ...). Voor wat betreft de scholen in Jeuk en Montenaken wordt gezocht naar voldoende uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse.

De economische structuur wordt voor eveneens gericht op recreatie en toerisme. Voor horeca, lokaal gebonden toeristische en recreatieve voorzieningen wordt een ondersteunend beleid gevoerd. Secundaire voorzieningen voor deze activiteiten<sup>16</sup> worden eveneens versterkt. In Montenaken wordt de cultuurecreatieve infrastructuur op niveau van de gehele gemeente versterkt.

In de kleinere woonkernen is de schaal van handel en diensten beperkt tot het niveau van de kern. In Montenaken, Jeuk en Mielten-boven-Aalst worden nieuwe kleinschalige handelsinitiatieven op de schaal van de kern actief gestimuleerd. In de andere kernen wordt gestreefd naar een pakket basisvoorzieningen.

### **Bestaand bedrijventerrein Ambachtsweg: optimalisatie**

#### **Optimalisatie:**

Het lokale bedrijventerrein aan de Ambachtsweg wordt volgens de principes van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en op kleine schaal geoptimaliseerd. Waar mogelijk wordt inbreiding en verdichting nagestreefd. Enkel lokale bedrijven van een beperkte omvang worden op dit bedrijventerrein toegelaten.

### **Bestaand bedrijventerrein Jeuk – Roost behouden en via wijziging omvormen tot een gemengde agrarische bedrijvenzone**

Het lokale bedrijventerrein aan de Emile Bauduinstraat kan, na de resultaten van de locatiestudie hoger beschreven, deels omgevormd worden naar een gemengde agrarische bedrijvenzone ter ondersteuning van een leefbare agrarische structuur. Om de ongeordende (potentiële) en verspreid liggende ontwikkeling van opslagloodsen voor fruit e.d. in de gemeente te vermijden stelt de gemeente voor om de huidige KMO-zone volgens het BPA Jeuk-Roost, gedeeltematig te herbestemmen en in te richten tot een gemengde agrarische bedrijvenzone. Op die manier wordt het landschap gevrijwaard van bijkomende bebouwing en wordt tegemoet gekomen aan de noden van de landbouw. De omvorming tot een gemengde agrarische bedrijvenzone werkt ondersteunend voor de agrarische bedrijvigheid in de gemeente. Gelet op het agrarisch belang van de gemeente, en op recente aanvragen vanuit de landbouwers zelf en vanuit de agrarische bedrijvensector (fruitveiling Haspengouw) is het ook wenselijk meteen een uitbreiding van de al bestaande KMO-oppervlakte te voorzien, met daarbij een fasering van invulling en ontsluiting naargelang de behoefte ontstaat in de gemeente.

Een deel van de KMO-zone is ingenomen door de wasserij Sint-Joris. Deze activiteit zal op deze plek behouden blijven en er zal worden nagegaan wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden nog kunnen zijn. Voor de nog niet ingenomen percelen is het de bedoeling deze om te vormen tot agrarische bedrijvenzone.

Om dit beleidsmomenten waar te maken zal de gemeente dit BPA herzien door het opmaken van een gemeentelijk RUP. In het RUP zullen ook maatregelen opgenomen worden om de landschappelijke integratie te bevorderen.

### **Bedrijvigheid in hoofddorpen, woonkernen en woonkorrels**

Bedrijvigheid in de hoofddorpen, de woonkernen en de woonkorrels wordt gehandhaafd voor zover deze verenigbaar is met de omgeving. Een blijvende verweving van functies wordt nagestreefd. Wanneer de draagkracht van de omgeving echter wordt overschreden (verkeer, milieufactoren zoals lawaai- of geurhinder, grootschaligheid,...) is herlokalisatie naar het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg aangevozen. Het opstarten van nieuwe bedrijvigheid in het hoofddorp of in een woonkern is mogelijk, op voorwaarde dat de activiteit verweefbaar is met de kern en met de schaal ervan.

Binnen het bebouwde weefsel van het hoofddorp, de woonkernen en de woonkorrels kunnen verschillende vormen van bedrijvigheid blijven bestaan. De verweving van functies draagt bij tot de leefbaarheid en dynamiek van deze kernen. De schaal van de bedrijvigheid moet echter in overeenstemming zijn met de omgeving en de schaal van de kern. Beperkte uitbreidingen van bedrijvigheid kunnen enkel overwogen worden in functie van de bestaande activiteit om een

---

<sup>16</sup> Secundaire voorzieningen: voorzieningen die het vestigings- en leefklimaat van de primaire toeristische voorzieningen ondersteunen, zoals fietsherstelplaats, fietshotel, rustplekken voor toeristen bij hoeves, kleinschalige museale functies, enz. Ook een degelijk uitgebouwde toeristische dienst hoort hier bij.

gezonde bedrijfsvoering mogelijk te maken. Een schaalvergroting op deze locaties kan niet verantwoord worden. In voorkomend geval wordt een herlokalisatie naar het bedrijventerrein Ambachtsweg overwogen.

### **Beleid scholen Jeuk, Borlo en Montenaken**

De gemeente is voorstander van het behoud van de huidige locaties voor de genoemde scholen. De bestaande infrastructuur heeft echter geen uitbreidingsmogelijkheden meer. De gemeente zal een gericht onderzoek voeren naar de verschillende mogelijkheden: aankoop aangrenzende gronden, aankoop naastliggende gebouwen, uitbreiding naar achter, enz. Uit dit vooronderzoek ontstaat een programma van ruimtelijke eisen, die vertaald worden in een (sectoraal) RUP voor de schoolinfrastructuur.

Randvoorwaarden voor deze studie én het RUP zijn:

- ✓ Behoud van de locatie omwille van de ruimtelijke kwaliteiten en voordelen;
- ✓ De voorschriften en richtlijnen vanuit het onderwijsgebeuren zijn richtinggevend (oppervlaktes, lokalen, enz.);
- ✓ Maximale inpassing in de bestaande bebouwde structuur;
- ✓ Hanteren van aanwezige bouwtypologieën voor de nieuwe schoolgebouwen;
- ✓ Indien mogelijk een meervoudig ruimtegebruik: speelplaats ook voor de dorpskinderen in het weekend, gebouwen multifunctioneel inrichten indien mogelijk en toegelaten, enz.

### **Een ruimtelijk beleid of afwegingskader voor zonevreeemde bedrijven**

De gemeente wil een lange termijnoplossing uitwerken voor de bestaande vergunde zonevreeemde bedrijven.

Het ruimtelijk beleid streeft naar het verantwoord inpassen van de bestaande gebouwen en infrastructuur en het bieden van rechtszekerheid. Er moet op een ruimtelijk verantwoord manier worden omgegaan met de bestaande zonevreeemde bedrijvigheid. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk trachten te verweven. Indien een bedrijf verweven zit in zijn omgeving – is het vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik – immers meer verantwoord dit bedrijf ter plaatse te bestendigen dan het te herlokaliseren en een andere nog onbebouwde ruimte aan te snijden. Dit kan echter niet overal en in gelijke mate. Maatwerk is dus vereist. Daarom wordt in het structuurplan een algemeen afwegingskader opgesteld dat het uitgangspunt moet vormen bij de beoordeling van de ontwikkelingskansen van de zonevreeemde bedrijven.

Momenteel zijn er 9 zonevreeemde bedrijven in Gingelom. Aangezien de analyse uit het informatief deel uitwijst dat geen enkel van deze bedrijven juridisch-planologische of ruimtelijke problemen genereert voor zijn directe omgeving, wordt voor geen enkel van de huidige zonevreeemde bedrijven een opname in een nog op te stellen SBPA voorgesteld. De bestaande zonevreeemde bedrijven kunnen binnen het aangeboden kader van hun huidige vergunningen blijven functioneren. Geen enkel bedrijf heeft nood aan uitbreiding. De gemeente is voorstander van het stand-still-principe, waarbij de huidige toestand behouden blijft, geen uitbreiding gewenst noch toegestaan wordt, en bij eventuele verkoop van het terrein en de gebouwen een activiteit van gelijke schaal en maximaal gelijke hinder mag opstarten. Een uitdoofbeleid voeren is gewenst behalve als uit een onderzoek blijkt dat de nieuwe bestemming niet voor meer omgevingshinder zorgt dan de vorige bestemming. Een actief uitdoofbeleid kan, gezien de ligging van de meeste bedrijven binnen landelijk woongebied, en gelet op de vergunningstoestand, leiden tot schadevergoedingen voor de administratie die de stopzetting en uitdoving eist. De gemeente wenst in geen enkel geval dit risico te lopen.

In onderstaand schema wordt het afwegingskader aangegeven voor de huidige en toekomstige zonevrijebedrijven:

**Stap 1: Onderzoek naar de vergunningstoestand van de bedrijven**

De doelstelling van het afwegingskader voor zonevrijebedrijven is een ruimtelijke afweging en niet van het regulariseren van een bouwbedrijf. Daarom komen enkel bedrijven in aanmerking die kunnen aantonen dat ze beschikken over een stedenbouwkundige vergunning of die worden geacht vergund te zijn<sup>17</sup>.

**Stap 2: beoordeling van de ruimtelijke impact van het bedrijf en de afvoetsing t.o.v. de omgeving**

Per zonevrij of gedeeltelijk zonevrij bedrijf worden volgende ruimtelijke aspecten onderzocht en beschreven:

<b>A: beoordelen van de ruimtelijke impact van bedrijvigheid</b>	
Type bedrijfsactiviteiten	Gaat het om een zuiver lokaal ambachtelijk bedrijf (bv. schrijnwerkerij), een ambachtelijk-commercieel bedrijf (bv. Verkoop van eigen goederen), een ambachtelijk-agrarisch bedrijf (bv. toeleverende verwerkende of dienstverlenende agrarische bedrijvigheid) ... ?
Ruimtelijke bedrijfsactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grootte-orde en bebouwingsgraad van de bedrijfsite</li> <li>- Benutting van de bedrijfsoppervlakte</li> <li>- Groenaanleg rond de bedrijfsite</li> <li>- Beeldkwaliteit en schaal van de bedrijfsgebouwen</li> <li>- Historische verweerdheid</li> </ul>
Milieuaspecten	Te bepalen op basis van het milieuzoneringsprincipe:
Verkeersaspecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- VLAREM-afweging: milieuvergunningen</li> <li>- Aard van de ontsluitingsinfrastructuur</li> <li>- Draagkracht van de wegconstructie (verhard, niet-verhard, ...)</li> <li>- Verkeersgenererend karakter van de activiteit: goederentransport, personenvervoer, ...</li> </ul>
<b>B: ruimtelijke toetsingscriteria: ligging t.o.v. de gewenste ruimtelijke structuur van de stad</b>	
Ligging t.o.v. gewenste nederzittingsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gelegen in aan de rand van een woonkern of deel uitmakend van lintbebouwing</li> <li>- gelegen in een geselecteerde woon(gebouwen)korrel</li> </ul>
Ligging t.o.v. gewenste openruimtestructuur (landschap, natuur en landbouw)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- al of niet gelegen gelegen in waardevolle elementen van de gewenste natuurlijke structuur (beekvalleien)</li> <li>- al of niet gelegen in kwetsbaar gebied<sup>18</sup></li> <li>- al of niet gelegen in een open ruimte verbinding van bovenlokaal of lokaal niveau</li> <li>- al of niet gelegen in een cultuurhistorische ankerplaats</li> <li>- al of niet gelegen in een groot aaneengesloten bouwvrij agrarisch gebied</li> <li>- al of niet gelegen in een aaneengesloten waardevol landbouwgebied</li> </ul>
Ligging t.o.v. gewenste structuur verkeer en vervoer	- ligging langs een secundaire weg of een lokale verbindingsweg

<sup>17</sup> Zie omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA zonevrijebedrijven.

<sup>18</sup> Zie omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA zonevrijebedrijven.

### Stap 3: Categorieën en ontwikkelingsperspectieven

In een derde stap worden de bedrijven ingedeeld in categorieën. Volgende categorieën worden onderscheiden:

Bedrijven die gehierarchiseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben

Dit zijn bedrijven die gelegen zijn in:

- kwetsbare gebieden (groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden).
- geselecteerde beekvalleien van bovenlokaal belang (Molenbeek, Boenebeek, Cindriabeek, Meisterbeek).
- beekvalleien of delen van beekvalleien van lokaal niveau geselecteerd in de bindende bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (vallei van de Meisterbeek stroomopwaarts Mienen-Boven-Aalst, vallei van de Logebeek, vallei Waterbeemd).
- bedrijven die gelegen zijn in een cultuurhistorische ankerplaats zoals geselecteerd in het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (Kasteeldomein van Hasselbroek).

Bedrijven die niet verder mogen uitbreiden en die niet via een RUP worden bestendigd. Deze bedrijven kunnen hun activiteit verder zetten binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte (5 jaar) of middellange termijn is aangewezen (10 jaar). Bij stopzetting van de activiteiten worden geen nieuwe zonevrije activiteiten toegelaten m.a.w. functiewijziging is niet toegestaan. Instandhoudings- en onderhoudswerken zijn wel toegestaan.

Dit zijn bedrijven die:

- gelegen zijn in een groot aaneengesloten bouwvrij agrarisch gebied en buiten de kwetsbare gebieden en de beekvalleien van bovenlokaal en lokaal belang
- niet aansluiten aan de rand van het hoofddorp, een woonkern of deel uitmaken van lintbebouwing;
- niet gelegen zijn in een geselecteerde woon(gebouwen)korrel, geselecteerd in de bindende bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- gelegen zijn in een bovenlokale of lokale openruimte verbinding
- slecht ontsloten zijn (profilering van de weg)
- grenzen aan een hoogstamboomgaard omdat deze aangeduid worden als specifiek natuurelement van lokaal niveau;
- gelegen zijn in een geselecteerde bovenlokale of lokale openruimte verbinding

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk. De activiteit mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Een echte schaalvergroting van het bedrijf (meer dan 15% van het bestaande grondoppervlak) is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft. Er worden geen functies toegelaten die qua verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting zouden overschrijden.

Dit zijn bedrijven die:

- gelegen zijn aan de rand van het hoofddorp, een woonkern of deel uitmaken van lintbebouwing;
- gelegen zijn in een geselecteerde woon(gebouwen)korrel, geselecteerd in de bindende bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

### categorie 2

### **categorie 3**

bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

Dit zijn bedrijven die:

- gelegen zijn aan de rand van het hoofddorp, een woonkern of deel uitmaken van een woonlint
- gelegen zijn langs de N80

bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen.

### **Categorie 4**

De randvoorwaarden voor ontwikkeling en toelaatbare functies worden vastgelegd per bedrijf in relatie tot de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

### **Categorie 5**

bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

De bedrijven die behoren tot categorie 0 en categorie 1 komen niet in aanmerking om bestemd te worden via een RUP.

De bedrijven die behoren van categorie 2 tot en met 5 komen wel in aanmerking om opgenomen te worden in een ofwel een gebiedsgericht RUP ofwel een sectoraal RUP zonevreedde bedrijven.

De opmaak van een sectoraal RUP als planningsinstrument wordt enkel toegepast voor die bedrijven die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een open ruimte bestemming, in casu de bestemmingen van het landelijk gebied conform de voorschriften van het KB. Van 28 december 1972. Ook voor de bedrijvigheden die gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied kan nagegaan worden of een sectoraal RUP is aangewezen, voor zover over de ordening van het woonuitbreidingsgebied nog geen uitspraken zijn gedaan.



*Kaart 2.7: Gevenste ruimtelijkeconomische structuur*

## 2.3 Acties en maatregelen

### **Een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief en een pandenbeleid voor de handelsas langs de N80 te Gingelom**

De gemeente maakt een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief op voor de activiteitenzone langsheen de N80. De afbakening van de handelszone, het gewenst profiel en opbouw, de langzaam verkeersrelaties en de relatie met het historische centrum en de omliggende woonwijken worden hierin bepaald. De gemeente zal tevens een pandenbeleid voeren in de vermelde zone. Dit beleid versterkt de concentratie van handels-, horeca- en dienstenactiviteiten. Een ruimtelijk uitvoeringsplan is mogelijk nodig om het gewenst beeld en functioneren te vertalen naar bestemmings- en bouwvoorschriften.

### **Afbakening grote gehelen van bouwvrije zones in agrarisch gebied**

De gemeente start eerst een voorbereidend onderzoek op om principeel de zones vast te leggen en daarna een afbakening tot op perceelsniveau uit te werken. In het daaropvolgend gemeentelijk RUP zal de afbakening juridisch vastgelegd worden, en zullen de voorschriften voor de bouwvrije zones vastgelegd worden. In het RUP zullen ook maatregelen opgenomen worden om de landschappelijke integratie te bevorderen.

### **Opstarten van een nader locatieonderzoek voor agrarische bedrijvzones**

Te Mielen en te Jeuk is een locatie mogelijk voor de vestiging van een agrarische bedrijvzone. De gemeente start een nader locatieonderzoek op, gevolgd door een RUP voor de gedeeltelijke omvorming van het gebied te Mielen tot een agrarische bedrijvzone. De wasserij Sint-Joris te Jeuk zal op deze plek behouden blijven en er zal nagegaan worden wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden nog kunnen zijn.

Voor Mielen is het belangrijk rekening te houden met de integratie van de dorpsrand en het bestaande recreatieterein in de totaalvisie.

### **Opstarten van een gericht onderzoek, met RUP als eindresultaat, voor de scholen**

De gemeente zal voor de scholen te Montenaken en te Jeuk een voorbereidend onderzoek naar behoeften, randvoorwaarden, bouwvoorschriften en mogelijke oplossingen uitvoeren. Dit onderzoek moet een concept aanreiken voor het RUP dat de schoolfunctie op de bestaande plaatsen zal bestendigen en toekomstmogelijkheden zal bieden.

## 3 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### 3.1 Visie

*Kaart 2.8: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur*

De toeristisch-recreatieve troef die Gingelom moet uitspelen is het (landbouw)landschap. De landschapsbeleving leidt tot zachte vormen van recreatief en toeristisch (mede)gebruik, zoals fietsen, wandelen, rusten, ... Het ruimtelijk beleid richt zich op het versterken van het laagdynamisch toerisme langs de belangrijkste aanknopingspunten (Montenaken, de Tommen, vierkantshoeven, ...) gekoppeld aan een recreatief verbindend netwerk.

Per woonkern worden er mogelijkheden voorzien voor de beoefening van actieve recreatie en sport en spel zodat de leefbaarheid van de kernen gewaarborgd blijft. Onderlinge afstemming van deze functies tussen de woonkernen gebeurt op basis van de behoefte en de draagkracht van de omgeving. Alle functies worden voorzien binnen de grenzen van de –compacte –woonkernen.

### 3.2 Beleids-elementen gewenste toeristisch-recreatieve structuur

#### 3.2.1 Elementen van Vlaams en/of provinciaal niveau – bovenlokaal niveau

##### “Kastelen en hoeven” als toeristisch-recreatief netwerk van Provinciaal niveau<sup>19</sup>

Haspengouw is rijk aan kastelen, hoeves en molens. De ontsluiting hiervan kan gebeuren via routes langs de voormalige Fruitlijn en de Romeinse Kassei. Sint-Truiden en Tongeren, en verder Kanne en Maastricht, worden zo in een netwerk geplaatst. Een themapark rond fruit dient deze netwerkvorming te bevorderen.

Visie van de gemeente – suggesties aan de Provinciale overheid:

De gemeente sluit zich aan bij deze visie en wil een knooppunt zijn in het te realiseren netwerk. De rol van Gingelom is ondergeschikt aan die van de nabije stad Sint-Truiden, maar kan het aanbod ondersteunen en verbreden.

Er wordt gestreefd naar een goede toegankelijkheid van parken én kastelen. Zo wordt de aantrekkingskracht verhoogd<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Gingelom ligt volgens kaart 68 van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg voor een deel in dit netwerk.

<sup>20</sup> In de Franse Loirestreek wordt de aantrekkingskracht van het kastelenlandschap daar gevormd door de mogelijkheid van én de parken én het interieur van de kastelen zelf te bezoeken.

## **Beleidskader voor herbestemming van verlaten agrarische gebouwen**

In de landbouwgebieden van provinciaal belang en in zeer kwetsbare gebieden is het niet toegestaan dat gebouwencomplexen een hoofdfunctie toerisme krijgen; een andere hoofdfunctie (groepswonen, vrij beroep, ...) is evenmin mogelijk. Verder geldt een strikt ruimtelijk kader voor bestaande gebouwen in het agrarisch gebied<sup>21</sup>.

### **Visie van de gemeente – suggesties aan de Provinciale overheid:**

De gemeente wenst dat er een specifiek beleid ontwikkeld wordt voor de historische vierkantshoeven. Het is niet wenselijk om elke hoeve te beschermen als monument om op die manier ruimere mogelijkheden voor herbestemming toe te laten. Te veel beperkingen inbouwen werkt voor een aantal historische gebouwen negatief en kan leiden tot verlies van het gebouw.

Anderzijds moet gezegd worden dat er beter vanuit een architectuurhistorisch vertrekpunt met deze gebouwen wordt omgegaan. Het zou jammer zijn een deel van het architecturaal erfgoed te verliezen door te enge ontwikkelingsperspectieven te voorzien voor deze bebouwing. Ginkelom heeft een hoog gebouwd erfgoedgehalte, voornamelijk dan grote hoevecomplexen, die niet altijd in de kernen liggen, maar ook in de open ruimte en op de plateaus tussen de beekvalleien. Verlies van deze elementen is een verlies van toeristische attractiviteit, en dit moet vermeden worden.

Het aanduiden van de architectuurhistorische waarde van deze gebouwen kan mogelijkheden creëren om passende herbestemmingen toe te laten. De

gemeente wenst een regiogerichte benadering op te bouwen met de buurgemeenten. De gemeente Ginkelom wenst dit te bespreken in het kader van het Provinciaal project ter inventarisatie van het historisch gebouwd erfgoed in Haspengouw, en een gemeentegrensoverschrijdende visie op te zetten met de Provincie Limburg.

Verder is de gemeente vragende partij naar een overleg in het kader van de afbakening van de landbouwgebieden op provinciaal en Vlaams niveau. In de afbakening van de agrarische structuur zal vanuit architectuurhistorisch standpunt steeds met deze historische bebouwing moeten rekening gehouden worden. Deze bebouwing maakt integraal deel uit van de toeristische en landschappelijke structuur van de gemeente, en vormt een element in de ruimtelijke visie van Ginkelom. De gemeente wenst daarom hierover een structureel overleg, liefst samen met andere gemeenten van Haspengouw.

Tenslotte is de gemeente van oordeel dat nu al belangrijke problemen ontstaan bij de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. In dit besluit wordt voor de gebouwen die opgenomen zijn in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed bepaald dat ruimtere herbestemmingen mogelijk zijn onder voorwaarde dat de erfgoedwaarde ongeschonden blijft. Herbestemming in functie van verblijfstoerisme is theoretisch mogelijk, onder voorwaarde dat het Agentschap RWO – Onroerend Erfgoed een gunstig advies aflevert. Bij controle van de Inventaris voor de gemeente Ginkelom blijkt deze in grote mate onvolledig te zijn. Zeer kenmerkende en gave voorbeelden van historische vierkantshoeven komen niet voor in de Inventaris. De gemeente stelt daarom voor om een aantal waardevolle hoevegebouwen aan deze lijst toe te voegen. Een deskundig onderzoek uitgevoerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige kan hiervoor als basis dienen.

In het hoofdstuk landschappelijke structuur wordt deze lijst limitatief opgegeven. De gemeente gaat er van uit dat deze gebouwen door middel van een RUP tot bouwkundig erfgoed opgewaardeerd worden, met daarbij de volledige herbestemmingmogelijkheden uit het vermeldde uitvoeringsbesluit, daar waar het gaat over de gebouwen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

---

<sup>21</sup> PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG, Richtingvend gedeelte, hoofdstuk IV.4, Toeristisch-recreatieve structuur, tabel 46 op blz. 233

### 3.2.2 Elementen van gemeentelijk of lokaal niveau

#### **Recreatie nabij de kernen**

Recreatieterreinen liggen binnen of sluiten steeds aan bij de bebouwde kernen. Recreative 'eilanden' in de open ruimte zijn niet gewenst. Bereikbaarheid van het terrein, sociale controle, landschappelijke inpassing en verkeersveiligheid zijn belangrijke aandachtspunten.

Bij het aansnijden van binnengebieden wordt opgelegd om vanaf 25 wooneenheden een plaatselijk en polyvalent speelterrein te voorzien. De gemeente zal hiervoor een bepaling opnemen in de nieuwe verkavelingverordeningen.

#### **Voormalige graansilo Klein-Jeuk: uitkijkpunt op Haspengouw**

De niet meer gebruikte graansilo aan de Oude Katsel te Klein-Jeuk (Jeuk) heeft een industrieelarcheologische, maar heeft ook een potentiële toeristische waarde.

Onder het thema "spelen met de grens" kan hier een informatie- en uitkijkpunt opgezet worden rond Haspengouw/Hesbays, grensoverschrijdende landschappen, toerisme op de lijn, enz.

Het ruimtelijk beleid zal richten op behoud, herstel en restauratie en herwaarding van het gebouw enerzijds en het toegankelijk maken voor de toerist anderzijds. Gepaste randvoorzieningen (infopunt, knooppunt fietsroutes, fietscafetaria, ...) kunnen de functie versterken en de aantrekkelijkheid verhogen. Behoud van het karakteristieke landschap en de open zichten op het landschap zijn randvoorwaarden voor elke ontwikkeling op deze plek.

#### **Ondersteunend beleid voor verblijfstoerisme in diverse vormen**

Het is wenselijk dat de mogelijkheden voor korte of langere verblijven in deze landelijke omgeving versterkt worden. Indien er plaatselijk of juridisch beperkingen bestaan voor de ontwikkeling van hoeve- en plattelandstoerisme of gastenkamers, dan worden deze onderzocht en wanneer ruimtelijk verantwoordbaar, beperkt of opgeheven. In dit kader wordt terug verwezen naar de tekortkomingen van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en de verregaande gevolgen hiervan voor zonevreemde historische gebouwen.

Het verblijfstoerisme kan eveneens gericht worden op het recreatief fiets- (Vlaanderen-route) en wandelverkeer (G.R.-route) op langere afstanden. Regionaal kan hier een netwerk van verblijfsmogelijkheden onder de noemer "plattelandsontdekking" ontstaan, zelfs tot over de grens met Wallonië (la Hesbaye – Waals Haspengouw). Hier is verder onderzoek gewenst.

#### **Recreatief medegebruik van het landschap**

De natuurlijke variatie van beekdalen en heuvelruggen in de open ruimte is een belangrijke troef voor de ontwikkeling van wandel- en fietsroutes. De belevingswaarde wordt versterkt door een doordachte uitstippeling van routes, waarbij de openheid en de landelijke kwaliteit van het landschap de basis vormen.

#### **Een recreatief netwerk**

De verschillende individuele recreatieve aanknopingspunten (de tommen, de dorpskernen, de kastelen, de vierkantshoeves, ...), worden met elkaar in relatie gebracht door een netwerk van langzaam verkeerspaden. Dit netwerk maakt gebruik van bestaande lijnelementen zoals veldwegen, holle wegen en ruitverkeeringwegen. Bestaande routes worden verbeterd en het netwerk wordt verdicht en aan elkaar gesloten. Bij het verbeteren van dit netwerk wordt er aandacht besteed aan randaccommodatie zoals rustpunten en infopunten. De ontbrekende linken en verbindingen worden hersteld.

## **Zonevreeemde sport en recreatie**

Gingelom kent een aantal zonevreeemde sport- en recreatieterrijnen. Het gemeentebestuur is bezig met de opmaak van sectoraal BPA zonevreeemde sport- en recreatieterrijnen, om de werking van de recreatie en sport in Gingelom naar de toekomst toe veilig te stellen en te optimaliseren. De ligging van de terreinen en lokalen wordt getoetst aan de visie die bij de deelstructuren en deelruimten wordt ontwikkeld.

De inventaris en het voorrapport zijn reeds besproken met de provincie en het Vlaams gewest tijdens een vooroverleg dd. 25/01/2005. Onderstaand worden de ontwikkelingsperspectieven aangegeven rekening houdend met de adviezen van de hogere overheden.

**Suggesties voor de bestaande sport- en recreatieterrijnen, reeds opgenomen in het voorontwerp van sectoraal BPA "zonevreeemde sport- en recreatieterrijnen":**

### **Ontwikkelingsperspectief voetbalterrein 'Eendracht Gingelom', Rood-Kruisstraat**

Het betreft een terrein dat goed gelegen is, onmiddellijk aansluitend op de kern van Gingelom en ingesloten door woongebied met landelijk karakter. Er kan dus gesteld worden dat het om een kernversterkende locatie gaat. Bovendien is een groot deel van het gebied al bestemd als recreatiegebied volgens het gewestplan. Behoud ter plaatse, met eventuele aanpassing van de recreatiezone op het gewestplan (planologische ruil tussen de zuidelijke uitbreiding en het noordelijke, ongebruikte deel recreatiegebied), is gewenst. Een passende landschapskadering ten opzichte van de Molenbeek en – indien mogelijk – een planologische bescherming van de hoogstamboomgaard is eveneens gewenst.

Dit terrein zal opgenomen worden in het sectoraal BPA. Bouw- en inrichtingsvoorschriften (typologie, volumeverhoudingen, schaal van het gebouw, bouwwijze, perceelsinrichting ...) zijn voorwerp van het sectoraal BPA en worden in de verordenende voorschriften van het BPA vastgelegd. Er kan bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en hun landschappelijke integratie in de vallei van de Molenbeek

### **Ontwikkelingsperspectief gemeentelijke sporthal 'De Winning' te Montenaken, Hannuistraat**

Ruimtelijk gezien sluit deze locatie goed aan op de kern van Montenaken en werkt ze kernversterkend. Bovendien wordt er gestreefd naar een bundeling van activiteiten met de aanpalende school. Behoud ter plaatse is gewenst en mogelijk, gelet op de aansluiting bij de bestaande bebouwing en de aanwezigheid van de vierkantschoeve waarin de sporthal gedeeltelijk ingepast werd. Gezien de ligging op de zuidwestelijke helling van Montenaken is een goede landschapsinkleding wenselijk. Ook een betere ontsluiting en parkeermogelijkheid wordt aanbevolen.

Dit terrein zal opgenomen worden in het Sectoraal RUP. Bouw- en inrichtingsvoorschriften (typologie, volumeverhoudingen, schaal van het gebouw, bouwwijze, perceelsinrichting ...) zijn voorwerp van het sectoraal RUP en worden in de verordenende voorschriften vastgelegd. Er kan bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en hun landschappelijke integratie afhankelijk van de ligging in bepaald gebied.

### **Ontwikkelingsperspectief visvijver 'de Stepvissers' te Montenaken, Gemeentestraat**

Deze visvijver ligt in de Molenbeekvallei die door de provincie geselecteerd is als natte natuurverbinding van provinciaal belang.

Op basis van het advies van AROHM besluit de gemeente om deze activiteit niet op te nemen in het sectoraal BPA. Deze activiteit zal door provincie behandeld worden het kader van de opmaak van haar provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Molenbeek aangezien deze door de provincie als natte natuurverbinding van provinciaal niveau is geselecteerd.

### **Ontwikkelingsperspectief sportcentrum en voetbalterreinen 'Daring Jeuk', Cicindinastraat**

Deze locatie ligt grotendeels binnen een recreatieve gewestplanbestemming. De zone voor recreatie op het gewestplan zal hier geherstructureerd worden via het sectoraal BPA om voldoende ruimte te bieden aan de voetbalterreinen. Omzetting van recreatiegebied naar agrarisch gebied van de overschotruimte is gewenst.

Dit terrein zal opgenomen worden in het sectoraal BPA. Bouw- en inrichtingsvoorschriften (typologie, volumeverhoudingen, schaal van het gebouw, bouwwijze, perceelsinrichting ...) zijn voorwerp van het sectoraal BPA en worden in de verordenende voorschriften van het BPA vastgelegd. Er kan bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en hun landschappelijke integratie afhankelijk van de ligging in bepaald gebied.

#### **Ontwikkelingspectief voetbalterrein 'HUVU Jeuk', Houtstraat**

Hoewel deze locatie minder kernversterkend gelegen is dan de vorige, sluit ze toch aan bij een woonlint als uitloper van Jeuk. Dit terrein kan slechts behouden blijven mits een grondige kwaliteitsverbetering van de randinfrastructuur (kleedkamers, kantine, parking, enz.), de aanleg van een structurerend landschapskader dat dit terrein ruimtelijk verbindt met de dorpsrand van Jeuk en het realiseren van een functionele relatie met de kern van Jeuk (vb. fiets- en voetgangersverbinding).

Dit terrein zal opgenomen worden in het sectoraal BPA. Bouw- en inrichtingsvoorschriften (typologie, volumeverhoudingen, schaal van het gebouw, bouwwijze, perceelsinrichting ...) zijn voorwerp van het sectoraal BPA en worden in de verordenende voorschriften van dit BPA vastgelegd. Er kan bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en hun landschappelijke integratie afhankelijk van de ligging in bepaald gebied.

#### **Ontwikkelingspectief voetbalterrein RDK Gravelo en KLJ-speelweide te Mielen-boven-Aalst, Diepe Steeg**

Het betreft twee activiteiten die gesitueerd zijn in een grote zone voor openbaar nut. De KLJ-weide (categorie 1) en het voetbalterrein te Mielen (categorie 2) zijn verweefbaar met hun omgeving. Behoud mits landschappelijke kadering van het voetbalterrein is gewenst.

Beide activiteiten worden op dit moment niet opgenomen in het sectoraal BPA maar zullen in een latere fase in het kader van een globaal op te maken RUP voor de woonkern Mielen-boven-Aalst behandeld worden.

#### **Ontwikkelingspectief 'RDK Gravelo' te Buvingen, Truilingenstraat**

Het voetbalterrein RDK Gravelo is gelegen tussen twee beekvalleien. Mits flankerende maatregelen ten overstaan van de beekvalleien kunnen de terreinen eventueel ter plaatse behouden blijven (categorie 1). Er moet echter een kader geschapen worden binnen de juridische reikwijdte van het sectoraal BPA om de beide beekvalleien te vrijwaren, een minimale kritische massa voor deze valleien te garanderen en de infrastructuur op een landschappelijk verantwoorde wijze hiertussen in te passen.

Dit terrein zal opgenomen worden in het sectoraal BPA. Bouw- en inrichtingsvoorschriften (typologie, volumeverhoudingen, schaal van het gebouw, bouwwijze, perceelsinrichting ...) zijn voorwerp van het sectoraal BPA en worden in de verordenende voorschriften van het BPA vastgelegd. Er kan bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en hun landschappelijke integratie afhankelijk van de ligging in bepaald gebied.

#### **Opmerking:**

In het park van het kasteel van Jeuk, in enkele bestaande gebouwtjes, bevindt zich nog een private schietclub. Deze club heeft, na gesprekken met de gemeente, besloten om te herlokalisieren naar een geschiktere locatie.

### Afwegingskader voor toekomstige zonevreemde recreatieterreinen:

De ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde terreinen, die niet in het vermelde Sectoraal BPA kunnen worden opgenomen, zijn beperkt. Uitbreiding of verbouwing van de bestaande infrastructuur is niet meer mogelijk, op middellange termijn wordt naar een herlocatie gestreefd van de overblijvende terreinen. De gemeente begeleidt een gewenste herlokalisering.

De gemeente voert een voorkomend en sturend beleid betreffende toekomstige recreatieve noden. Door de verdere uitbouw van recreatieve voorzieningen bij elke kern en het structureel versterken van de bestaande accommodatie op sites van gemeentelijk belang, streeft de gemeente ernaar om toekomstige zonevreemde recreatieterreinen te vermijden. Een degelijk handhavingsbeleid is dan ook productiever dan een beleid dat uitgaat van het reageren op al verwezenlijkte zonevreemde terreinen, die daarna met veel moeite geherlocaliseerd moeten worden. De gemeente wenst in deze problematiek een duurzaam ruimtelijk beleid te voeren.

In principe kunnen toekomstige zonevreemde recreatieterreinen dan ook nergens in de gemeente blijven verder bestaan, en zullen zij steeds geherlocaliseerd worden naar een plek binnen of bij de ruimtelijke afbakening van een bestaande kern in het buitengebied. De juiste plek voor herlocatie voor dergelijke toekomstige recreatieterreinen hangt van enkele belangrijke factoren af:

- ✓ Het niveau van de recreatieve activiteit: afhankelijk hiervan wordt ze verplaatst naar een woonkern van het buitengebied of naar het hoofddorp.
- ✓ De bereikbaarheid: een optimale bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is gewenst.
- ✓ De mogelijke hinder voor de omgeving: indien deze hinder de toelaatbare normen overschrijdt, wordt gekozen voor een inplanting met voldoende afstand tot de kern, voldoende buffering en kadering van de activiteit in de ruimte.
- ✓ De zonevreemde recreatieterreinen die zouden ontstaan in of grenzend aan bovenlokale of lokale elementen van de natuurlijke structuur, kunnen per definitie niet behouden worden, en geherlocaliseerd moeten worden naar een meer geschikte plaats.
- ✓ Bij de inplanting van deze te herlokaliseren recreatieterreinen kan het concept van "het terrein als overgang van de kern naar de open ruimte" gebruikt worden, en de infrastructuur kan bijgevolg ingeplant worden in de gordel van kleine landschapselementen, weiden, tuinen en hobbylandbouwpercelen rond elke kern.

Betreffende een **deelruimtebenadering** kan het volgende gesteld worden:

Gelet op de sterke aanwezigheid van de landbouwstructuur in alle drie de deelruimten, is een ruimteverlies door zonevreemde recreatie die niet aansluit op de bestaande bebouwde kernen, niet gewenst. Vanuit landbouwoogpunt wordt elke zonevreemde recreatie in de echte open landbouwruimte als hinderlijk beschouwd, en moet dus op korte termijn herlokalisering naar een beter geschikte plek binnen de gemeente. Deze plek ligt bij voorkeur in of aansluitend op een bestaande bebouwde kern.



Kaart 2.8: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### 3.3 Acties en maatregelen

#### **Ondersteunend beleid voor verblijfstoerisme in diverse vormen**

De gemeente zal overgaan tot de actualisatie van de inventarisatie van alle verblijfsaccommodatie. Contacten met de provincie en met naburige regio's zijn gewenst om een actief en ondersteunend beleid uit te werken, eventueel in de vorm van een verordening, administratieve ondersteuning, bedrijfshulp, enz. Eén van de maatregelen zal bestaan uit het uitwerken van een premiestelsel voor de inrichting van landelijke verblijven en gastenkamers. Hierbij horen eveneens ondersteunende maatregelen voor de landbouwverbreiding in functie van toerisme en korte verblijven.

#### **Recreatief medegebruik van het landschap**

Om tot een evenwichtige, duurzame en leesbare ruimte te komen, is samenwerking over de grenzen van de gemeente heen absoluut noodzakelijk. Dit niet alleen met de buurgemeenten Landen, Sint-Truiden en Heers, maar ook met de aangrenzende gemeenten van het Waalse Gewest. Er zal een overlegstructuur opgezet worden om een aantal principes, doelstellingen en concepten uit te werken rond de grensoverschrijdende open ruimte.

#### **Speelterreinen in de kernen**

In het kader van haar doelstelling voor het streven naar aangename en kwaliteitsvolle woonkernen zal de gemeente een inventaris opstellen van speelterreinen in de woonkernen. Op basis van deze inventaris zal met de Jeugdendienst van de gemeente een actieplan opgesteld worden.

#### **Een recreatief netwerk door een samenhangend padenstelsel**

De afstemming via een gericht padenplan van de bestaande padenstructuur op de recreatieve polen en locaties vormt de basis voor het netwerk. Het uitwerken van recreatieve verbindingen tussen de woonkernen, langsheen interessante locaties of gebouwen, bundelt de toeristische functie met de lokale verkeersfunctie. De gemeente werkt tevens een planning uit om ontbrekende schakels aan te vullen en de bestaande infrastructuur te versterken. Het toeristisch recreatief netwerk kan tevens worden versterkt door de geplande ingrepen betreffende integraal waterbeheer. Speciale aandacht kan gaan naar de passieve ontsluiting van KWZI's en wachtbekkens. Hierbij is overleg met Aquafin en de Vlaamse Landmaatschappij noodzakelijk.

#### **Zonevreemde recreatie**

De gemeente is bezig met de opmaak van een sectoraal BPA over deze materie. De terreinen van voetbalclub RDK Gravelo en de KJL-speelweide te Mienen-boven-Aalst in de Diepe Steeg zijn gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut op het gewestplan. Voor deze terreinen is het wenselijk een gebiedsgericht RUP op te stellen om enerzijds deze terreinen op die plaats onder bepaalde voorwaarden te bestendigen, en anderzijds de resterende oppervlakte aan openbaar nutzone om te vormen naar meer passende bestemmingen, die de dorpskern van Mienen-boven-Aalst landschappelijk en functioneel beter kaderen. Een RUP voor dit gebied zal worden opgesteld, dit wordt vermeld onder *gewenste nederzettingstructuur*.

## 4 Gewenste natuurlijke structuur

### 4.1 Visie

*Kaart 2.9: Gewenste natuurlijke structuur*

De gewenste natuurlijke structuur wordt gedragen door de noord-zuid gerichte beekvalleien met de bosrelICTen en de vochtige weilanden. Gingelom wil de natuurlijke rijkdom en de ecologische bindingsfunctie van de beekvalleien behouden en versterken. Een tweede pijler van de gewenste natuurlijke structuur betreft het herstel van de kleine landschapselementen als lineaire verbindingen tussen de valleien enerzijds en de overige natuurlijke structuurelementen anderzijds.

De afstemming tussen het milieubeleid, het landbouwbeleid en het ruimtelijk beleid wordt maximaal nagestreefd. Langsheen de beken worden kleinschalige wacht- en retentiebekkens ingeplant. Deze geven uitvoering aan een integraal waterbeleid en functioneren als ecologische stapstenen. Zacht recreatief medegebruik kan in de valleien worden ontwikkeld.

De omgeving van de beken wordt gevrijwaard van bebouwing en intensief grondgebruik wordt geweerd. In de open ruimte wordt gestreefd naar een verweving van landbouw, recreatie en natuur. Versnippering wordt tegengegaan en de openheid wordt gevrijwaard.

Het draagvlak voor het herstel en behoud van kleine landschapselementen in de open ruimte wordt verhoogd. De gemeente geeft de voorkeur aan de verbindingen die daardoor ontstaan, in plaats van het aanduiden van nieuwe ruimte voor grootschalige natuurontwikkeling.

## 4.2 Beleids-elementen gewenste natuurlijke structuur

### 4.2.1 Elementen van Vlaams niveau

Het Vlaams Gewest heeft in Gingelom geen ruimtelijke elementen geselecteerd die structureel bepalend zijn voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau.

### 4.2.2 Elementen van provinciaal niveau

#### **Beekvalleien van de Molenbeek-Boenebeek, Cicincriabeek en de Melsterbeek als natte natuurverbindingen**

De valleien van de Molenbeek-Boenebeek (natuurverbinding 70-71), de Cicindriabeek (natuurverbinding 68) en de Melsterbeek (natuurverbinding 67) zijn door de provincie aangeduid als natte natuurverbindingen van provinciaal niveau.

Het provinciaal ruimtelijk beleid in deze natte natuurverbindingen is gericht op:

- de ruimtelijke ondersteuning van een hogere ecologische kwaliteit en van het integraal waterbeheer
- de ruimtelijke ondersteuning van de verbindingfunctie van de waterloop en haar omgeving
- het behoud van de niet-bebouwde elementen binnen het gebied in relatie tot de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker.

De provincie bakt in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen de natte natuurverbindingengebieden af.

#### **Visie van de gemeente – suggesties aan de Provinciale overheid:**

De gemeente sluit zich aan bij deze visie. De gemeente vraagt tevens dat betreffende droge natuurverbindingen de mogelijkheid onderzocht wordt naar een grensoverschrijdende droge natuurverbinding met Waals Haspengouw. Zo kan de barrière van de E40 voor de fauna beperkt worden. Dit kan door de provincie verder onderzocht worden in het kader van een eventuele herziening van het RSPL of ter voorbereiding van een gedeeltelijke herziening van het RSPL. Mogelijke locaties voor het beperken van barrières kunnen dan samen met de provincie worden onderzocht. Het is in ieder niet de bedoeling van de gemeente om voorgestelde droge natuurverbinding met grensoverschrijdend karakter in haar GRS op te nemen als een lokale natuurverbinding.

De gemeente wenst zo snel mogelijk te vernemen wanneer de provincie aan haar eigen beleidsvisie uitvoering zal geven zodat precies bepaald kan worden wat onderdeel is van de provinciale natuurverbinding en wat niet en zodat het duidelijk is binnen welk ruimtelijk kader de gemeente eventueel het provinciaal uitvoeringsplan verder kan verfijnen. De provinciale selectie van de beken stromen immers doorheen het hoofddorp Gingelom, en de kernen Muizen, Buvingen, Borlo en Mienen-Boven-Aalst. De gemeente kan dan haar lokaal beleid afstemmen op dat van de provincie. Het is immers de taak van de provincie om initiatief te nemen voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in gezamenlijk overleg met de gemeente. De gemeente is vragende partij om voor deze essentieel structurerende elementen van de natuurlijke structuur in de gemeente de provinciale plannen op te starten en een gericht overleg tussen gemeente en provincie te organiseren.

## Gemeentelijke ruimtelijke visie op de beken van provinciaal belang

Omdat de drie structurerende beekvalleien in Gingelom door de provincie zijn geselecteerd als natte natuurverbindingen op bovenlokaal niveau, gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven enkel als suggesties aan de provincie.

De beekvalleien vormen de ruggengraat voor het ecologisch, natuurlijk en landschappelijk netwerk dat ontwikkeld wordt voor de open ruimte. De beekvalleien bevatten een groot aantal kwetsbare gebieden die hersteld worden en zo veel mogelijk gevrijwaard worden van intensieve agrarische activiteiten. Het ruimtelijk beleid in de valleien moet voornamelijk gericht zijn op het vrijwaren van die open ruimte, gecombineerd met een landschapsecologische versterking. De versterking van het landschap wordt gewaarborgd door het nastreven van een maximale buffercapaciteit, het ontwikkelen van beekgeleidende beplantingen, het inrichten van natuurlijke oevers en natte plekken en andere ingrepen met een sterke versterkende impact op het landschap. Door het verhogen van de buffercapaciteit worden de doelstellingen van het integraal waterbeheer geïntegreerd in het ruimtelijk beleid. De klemtoon ligt op het verminderen van de transporterende<sup>22</sup> werking van sloten en beken en het behoud en herstel van infiltratie- en overstromingsgebieden. Dit kan door beekherstel en waterpeilverhoging.

### **Ontwikkelingsperspectief voor de vallei van de Molenbeek en de Boenebeek**

De Molenbeekvallei is onderverdeeld in het valleigebied van Kortjts tot Klein Vorsen, van Klein Vorsen tot Niel-bij-Sint-Truiden, van Niel-bij-Sint-Truiden tot Gingelom, en van Gingelom tot aan de grens met Struinden. In de Boenebeekvallei zal men acties uitvoeren in het deel "Montenaken tot de Spoorweg Brussel – Luik" en deel "Spoorweg tot Gingelom".

Het beleid moet zich richten op de versterking van de ecologische waarden. De gemeente is vragende partij dat voor de beekvalleien een natuurrichtplan wordt opgemaakt. In de Molenbeekvallei zal de nodige aandacht gaan naar het tegengaan van versnippering van natuurwaarden. Indien de N80 ontduubeld wordt en een traject hiervoor via de oostelijke zijde van Gingelom wordt geselecteerd, dan zullen deze aanlegwerken reliëfwijzigingen en versnippering teweeg brengen in de nabijheid van Vorsen en Kortjts. Deze versnippering is niet gewenst.

### **Ontwikkelingsperspectief voor de Meisterbeekvallei**

De Meisterbeekvallei is onderverdeeld in het valleigebied rond Heiselt, van Heiselt tot Boekhout, van Boekhout tot Mielen-boven-Aalst en van Mielen-boven-Aalst tot aan de grens met Sint-Truiden. Ter hoogte van Mielen-boven-Aalst wordt een multifunctionele zone ontwikkeld. In deze zone wordt ruimte voorzien voor sportvoorzieningen en speel- en parkplekken binnen een groen kader.

### **Ontwikkelingsperspectief voor de vallei van de Zevenbronnenebeek, Langebeek en Waterbeemdenbeek**

De Langebeekvallei wordt onderverdeeld in het gebied van aan het Molenveld en de autosnelweg tot aan de grens met Berloz. De Langebeekvallei wordt opgewaardeerd als natuurgebied.

---

<sup>22</sup> transporterende werking: eigenschap van een waterloop waarbij de waterstroom zo snel mogelijk van het ene punt naar het andere gevoerd kan worden. Een groot verval, een brede stroombedding en een rechtgetrokken riviertraject versterken dit nog. In een duurzaam waterbeheer wordt de transporterende werking van een rivier zoveel mogelijk verkleind.

De Waterbeemdenbeek en de Zevenbronnenbeek vormen zelfstandige entiteiten. In de vallei van de Waterbeemden staat de ontwikkeling en het beheer van beekgeleidende beplanting voorop. De Zevenbronnenbeek geniet al deels planologische bescherming als natuurgebied. Acties betreffende de handhaving van deze bestemming zijn aanbevolen. Een algemene opwaardering betreffende de bosfunctie en de aanleg van een buffer voor dit gebied zijn essentieel.

#### **Ontwikkelingsperspectief voor de vallei van de Cicindria en Voortbeek**

De Cicindriavallei wordt onderverdeeld in de gebieden van de grens met Waremmes tot Hasselbroek, van Jeuk tot Borlo, van Borlo tot Buvingen en van Buvingen tot aan de grens met Sint-Truiden. De Voortbeekvallei wordt onderverdeeld in het gebied van Berloz tot Jeuk-Roost, van Jeuk-Roost tot Klein Jeuk en van Klein Jeuk tot de samenvloeiing met de Cicindria te Hundelingen.

De ontwikkeling en het beheer van de bossen ter hoogte van Muizen, evenals de initiatieven op het gebied van alternatieve waterzuivering en het herstel van de hoogstamboomgaarden, zijn beleidselementen voor deze beekvallei.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het versterken van de landschapsecologische waarde. Voor de beekvallei wordt een natuurrichtplan opgesteld.

### **4.2.3 Elementen van lokaal niveau**

#### **Beekvalleien van lokaal niveau**

De beekvalleien of delen van beekvalleien die niet behoren tot een hoger planniveau worden geselecteerd als beekvalleien van lokaal niveau. Het zijn waardevolle gebieden voor natuur. In de regel komen de functies landbouw en natuur hier naast elkaar voor. De natuur wordt veelal bepaald door plaatselijke graslanden en kleine landschapselementen. De natuurfunctie kan verbeterd worden door de ontwikkeling van kleine landschapselementen en door een aangepast beheer. Ze zijn belangrijk als onderdeel van het hydrografisch netwerk in de gemeente en als aanvulling op de selectie van het bovenlokaal waternetwerk.

Voor de beekvalleien van lokaal niveau zal de gemeente initiatief nemen tot het opmaken van gemeentelijke RUP's

Het ruimtelijk beleid in de beekvalleien van lokaal niveau is gericht op het beschermen van het valleikarakter door het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen. Om de natuurwaarde in de beekvalleien te verhogen kunnen passende voorschriften worden opgemaakt. Het vrijwaren van verdere bebouwing en intensief grondgebruik staat voorop.

Volgende beekvalleien worden aangeduid als beekvalleien van lokaal niveau:

- Waterbeemd in het zuiden van gemeente;
- Het deel van de Melsterbeek stroomopwaarts Mienen-boven-Aalst;
- Logebeek.

#### **Hoogstamboomgaarden als specifieke natuurelementen van lokaal niveau**

In de gemeente komen heel wat hoogstamboomgaarden voor. Deze boomgaarden hebben hun louter economische functie echter verloren maar hebben wel nog een belangrijke natuurlijke functie als specifieke ecotoop: hoogstammige boomgaarddecotoop. Ormwille van hun specifieke natuurwaarde selecteert de gemeente de nog bestaande hoogstamboomgaarden als specifieke natuurelementen van lokaal niveau.

De gemeente zal hiertoe een inventaris opmaken die dan als basis kan dienen voor de opmaak van een gemeentelijke verordening of gemeentelijk RUP ter bescherming van deze boomgaarden.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud en ook op de versterking van de typische boomgaardecotopen door gericht beheer. Deze elementen vervullen een belangrijke rol als lokaal natuurelement op microschaal. Daarnaast kunnen ze ook worden versterkt door het gericht aanplanten van nieuwe hoogstamboomgaarden. De verscheidenheid van de natuurlijke structuur op microschaal in en rond de kernen wordt hierdoor versterkt. Hiervoor bestaan o.a. ook subsidie mogelijkheden die gegeven worden door de Boomgaardestichting. Verder kan de groene gordel rond de kernen aangevuld worden met weiden, bosjes, hobbylandbouw en kleine landschapselementen. Het karakteristiek beeld van Haspengouw wordt op deze wijze versterkt.

### **Herstel van de kleine landschapselementen**

Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud en de versterking van resterende kleine landschapselementen. Het is de bedoeling om deze kleine landschapselementen te gebruiken als stapstenen voor fauna en flora in de open agrarische ruimte. Op deze manier worden de natuurverbindingen in en tussen de beekvalleien versterkt. Nieuwe KLE's worden doelbewust ingeplant om "rijen" van stapstenen te vervolledigen of nieuwe verbindingen te creëren.

Het beleid wordt gebiedsgericht gespecificeerd:

- Op de *heuvelruggen* hebben elementen als hagen, bosjes of struweel een bijkomend erosiewerend effect. Ze worden ingeschakeld in het integraal waterbeheer.
- Ook de *holle wegen* worden door deze aanplantingen versterkt. Het behoud en het herstel van holle wegen vereist specifieke aandacht. Holle wegen kunnen deels geïntegreerd worden in het toeristisch-recreatief netwerk. Ze kunnen beschermd worden tegen agrarische aantasting van de randen door een gemeentelijke verordening. De holle weg aan de Jukestraat te Borlo en de aanleg van een millenniumbos op de vroegere stortplaats tussen Buvingen en Gingelom zijn actievoorbelden die kaderen binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Het nastreven van een landschap dat voldoende kansen voor de natuur kan bieden, hangt nauw samen met samenwerkingsverbanden met de landbouwsector. Aandachtsgebieden langs de beken worden ontwikkeld in functie van natuurwaarden. In overleg met de landbouw worden afspraken gemaakt betreffende agrarisch natuurbeheer, financiële tegemoetkoming, etc. Landbouwers kunnen gebruik maken van beheersovereenkomsten. Zij kunnen door de gemeente worden voorgelicht betreffende natuurbeheer en erosiebeheer.

### **Ruimte voor helder water**

Het afvalwater van een aantal kernen wordt grotendeels ongezuiverd in de beken geloosd. Het is wenselijk dat er ruimte beschikbaar wordt gemaakt voor de aanleg van kleinschalige waterzuiveringsinstallaties<sup>23</sup>.

Gingelom is grotendeels landbouwgebied. Veel bedrijven situeren zich in gerioleerd gebied of gebied zonder rioering, waar geen aansluiting op een zuiveringsinstallatie wordt voorzien door de gemeente of de provincie. Momenteel zet de provincie deze landbouwbedrijven aan tot het aanleggen van een kleinschalige waterzuivering zoals percollatievelden. Ook de gemeente kan participeren in het sensibiliseren van de landbouwsector ter zuivering van het agrarisch afvalwater. Het Project voor Plattelandsontwikkeling (PDPO) biedt mogelijke initiatieven aan.

<sup>23</sup> Het Vlaams Gewest vertaalde de Europese Richtlijn betreffende stedelijk afvalwater (Kaderrichtlijn 91/271) in het VLAREM en werkte een programma uit. De bevoegdheid om KWZI's aan te leggen tussen 500 en 2.000 IE of InwonersEquivalenten ligt vanaf 2002 bij de gemeenten. Volgens de Vlaamse Milieumaatschappij zal pas aan de Richtlijn voldaan zijn na uitvoering van het investeringsprogramma 2007.

Het huishoudelijk afvalwater wordt momenteel slechts voor een deel gezuiverd\*:

- Het huishoudelijk afvalwater van Vorsen, Kortijs, Klein-Vorsen, Montnaken, Niel-bij-Sint-Truiden en Gingelom wordt gecollecteerd naar de RWZI<sup>24</sup> te Sint-Truiden.
- In de Cicindriabeekvallei werd een gescheiden rioleringsnetwerk aangelegd tussen Buvingen, Borlo, Jeuk en Hasselbroek. De infrastructuur mondt ongezuiverd uit in de Cicindria te Buvingen en zal worden vervolledigd.
- Op lange termijn worden plannen uitgewerkt voor Mielen-boven-Aalst en omgeving.

Het aspect milieu wordt aangebracht door het waterzuiveringsproces zelf. Al naargelang het ambitieniveau kan de aanpak worden onderverdeeld in *eerlijk water* (acceptabele kwaliteit), *heerlijk water* (voldoende kwaliteit) en *begeerlijk water* (goede kwaliteit). Er zijn binnen de gemeente heel wat potenties aanwezig voor de aanleg van bijkomende zuiveringsvelden en natte biotopen. Te meer door de aanwezigheid van heel wat natuurlijk waardevolle natte gebieden zoals natte weiden en beemden. Deze bijkomende gebieden vormen tevens extra leefgebied voor de lokale (av)fauna.

### **Beveiliging van kernen tegen overstroming en run-off<sup>24</sup>**

Het gevaar van run-off en overstroming van de kernen bij hevige neerslag wordt beperkt door de aanleg van wachtbekkens, retentievoorzieningen, afvoersloten, groenstroken, bermgrachten en watergreppels. De initiatieven van de VLM in het kader van de ruilverkaveling Jeuk worden gesteund. Gingelom maakt sinds 2002 samen met Sint-Truiden en Nieuwerkerken een gemeentegrensoverschrijdend erosiebestrijdingsplan en een Dulo-waterplan<sup>27</sup> voor de Melsterbeek op. De initiatieven die het waterbeheersplan zal voorstellen, zullen de eerste aanzet vormen tot beveiliging van de kernen tegen modder- en wateroverlast. Voorbeelden zijn groenbedekkers, grasbufferstroken, wachtbekkens, etc. Deze ingrepen kunnen de natuurwaarden sterk laten stijgen. De waardetoeename is afhankelijk van de inrichting en het beheer (bv extensieve begrazing van dijken).

### **KWZI's als lokale oplossing voor waterzuivering en wateroverlast**

De gewenste natuurlijke structuur in Gingelom varieert weinig naargelang de deelruimten. Er wordt gestreefd naar grotere aaneengesloten eenheden van bepaalde natte biotopen (moerassen, alluviale bossen, etc.). De KWZI's kunnen een substantiële bijdrage leveren aan het kwantitatief en kwalitatief verhogen van deze biotopen in de natuurlijke structuur.

In de deelruimte "Gingelom en de Boenebeek/Molenbeek" worden natuur- en landschapsontwikkelingen voorgesteld langsheen de Molenbeek. Er is ruimte voor KWZI's, eventueel gelinkt aan de ontwikkeling van recreatieve langzaamverkeersroutes. De locaties voor deze KWZI's hangen uiteraard af van het huidige gemengde rioleringsnetwerk.

In de deelruimte "Cicindriabeek" wordt de structurerende functie van de Cicindria versterkt. Dit kan door de aanleg van KWZI's langsheen de beek zonder verstoring van de landbouwstructuur, meer bepaald op de grens tussen landbouw en wonen. Een rioleringsnetwerk wordt momenteel aangelegd.

In de deelruimte "Melsterbeek" ligt de nadruk op het inbreiding van de kernen aan de Melsterbeek. Op de grens met de kern en het landbouwgebied is er langsheen de beek ruimte voor KWZI's. Hier worden op korte termijn geen rioleringswerken gepland.

---

<sup>24</sup> Bron: Contact Aquaflin maart 2004.

<sup>25</sup> RWZI: rioolwaterzuiveringsinstallatie: algemene term voor de technische installaties nodig om afvalwater te zuiveren. Aquaflin is hier de verantwoordelijke instantie.

<sup>26</sup> Run-off staat hier voor de combinatie van versnelde afstroming van regenwater, gemengd met modder van de hoger gelegen akkers.

<sup>27</sup> Duurzaam lokaal waterplan: waterbeheersplan van bovengemeentelijke schaal.



Gezien Ginkelom wordt gekenmerkt door een zeer uitgestrekt agrarisch landschap, wordt gekozen voor bovengrondse "open" zuiveringsinstallaties. De inrichting van KWZI's heeft als doel de verbetering van de waterkwaliteit. Voorbeelden van natte biotopen met een waterzuiverende werking zijn percollatievelden, moerassen en netvelden. Een ander principe is op lange termijn het ontdebelen van een gemengd naar een gescheiden rioleringsnetwerk<sup>28</sup>.

De principes worden gerealiseerd op het niveau van 4 functies:

- KWZI's hebben in eerste instantie een **milieuhygiënische** functie;
- KWZI's versterken ook de **landschappelijke structuur** van de gemeente;
- Ze versterken tevens de **natuurlijke structuur** door de versterking van de ecologisch natte infrastructuur als blauwe stapelmenten<sup>29</sup>;
- Daarnaast kunnen ze als rustplaats en informatieplek ook een **recreatieve functie** vervullen.

Tabel 16: overzicht KWZI-inplantingen

Deegemeente: aantal inwoners	detailomschrijving	Aard van de installatie	Beekvallei
Ginkelom	woonkern	nieuwe KWZI	Molenbeek
Niel-bij-St.-Truiden	spoorweglint	nieuwe KWZI	Molenbeek
Montenaken	A. via Boenebeek B. Molenbeek	nieuwe KWZI nieuwe KWZI	Molenbeek Molenbeek
Kortjij-Vorsen	325	nieuwe KWZI	Molenbeek
Muizen	400	nieuwe KWZI	Samenvloeiing Cicindria- en Logebeek
Borlo	600	nieuwe KWZI	Cicindria
Jeuk-station	50	nieuwe KWZI	Cicindria
Mielen-Boven-Aalst	900	nieuwe KWZI (+ recreatie)	Melsterbeek
Boekhout	150	nieuwe KWZI	Melsterbeek
Jeuk	850	nieuwe KWZI (+ recreatie)	Melsterbeek
Heiselt	50	nieuwe KWZI	Melsterbeek

Bron: eigen onderzoek iris consulting en gegevens VLM

Deze tabel zal als richttabel en basis voor discussie met Aquafin gebruikt worden. De gemeente wenst door deze aanpak van de waterzuivering een positieve beeldvorming omtrent de problematiek te ondersteunen en tegelijk de potentie voor het ecotoerisme te verhogen.

<sup>28</sup> Elke kubieke meter regenwater die van een riool wordt afgekoppeld, is in het voordeel van het algemeen belang. Dit zowel op ecologisch, economisch als maatschappelijk vlak. De rechtstreeks uitgespaarde kosten (collecteren, zuivering, wachtbekkens, waterschade, etc) als de onrechtstreekse besparingen (betere waterkwaliteit, aanvullen van de grondwaterlagen, verminderd overstromingsrisico, etc) kunnen zo ingezet worden om maximaal af te koppelen.

De huidige *subsidierегeling* en de bestaande *samenwerkingsovereenkomst* voorzien voldoende mogelijkheden. Veel gemeenten zijn al gestart met het opzetten van vernieuwende riolerings- en zuiveringsprojecten. De gemeenten kunnen een **visie** en een **masterplan** ontwikkelen voor de collectering en zuivering van s afvalwaters.

Het inrichten van KWZI's is dus financieel veelal erg competitief.

<sup>29</sup> Het Ruimtelijk structuurplan Limburg stelt een te droog Haspengouw vanuit natuurecologisch standpunt.

Kaart 2.9: Gevenste natuurlijke structuur

#### 4.2.4 De Watertoets

Op niveau van het ruimtelijk structuurplan van een gemeente kan geen gedetailleerde watertoets uitgevoerd worden tot op perceelsniveau. Er kan echter wel onderzocht worden of de "strategische plekken" binnen de gewenste deelstructuren in overstromingsgevoelig gebied liggen, en welke maatregelen dan mogelijk zijn ter voorkoming van waterschade.

De gemeente is steeds verplicht de watertoets uit te voeren op vergunningsniveau, zoals vastgelegd in decretale procedures. De gemeente is zich bewust van de uitzonderlijke situatie van bepaalde kernen, zoals bv. Gingelom, waar meerdere straten en de aangrenzende huizen en gebouwen in effectief overstromingsgebied gelegen zijn. De gemeente zal extra aandacht besteden aan de verdere uitvoering van waterbeheersingwerken in het kader van de verdere uitvoering van de bekkenbeheersplannen. Het is echter niet de bedoeling individuele dossiers van bv. renovatie en restauratie van waardevol erfgoed of andere gebouwen, gelegen in overstromingsgebied (zoals delen van Gingelom-kern) uit te stellen vanwege deze watertoets. De gemeente stelt vast dat de waterbeheersingwerken op haar grondgebied reeds ver gevorderd zijn, en er sindsdien een gevoelige daling merkbaar is in het aantal overstromingen en modderstromen in de kernen<sup>39</sup>.

De gemeente zal in RUP's, verkavelingen en bij het afleveren van vergunningen in effectief overstromingsgebied de richtlijnen van de Vlaamse Overheid betreffende de Watertoets volgen. Voor bestaande bebouwing kunnen aangepaste veiligheidsmaatregelen opgelegd worden, dit zal per gebouw en per geval moeten onderzocht worden (afhankelijk van ligging, aard bebouwing, enz.) dit kan inhouden dat er beperkingen aan renovaties of nieuwbouw wordt opgelegd (bv. geen nieuwe kelders, geen ondergrondse stookolietanks, enz.). Zones non-aedificandi bij een overstromingsgebied kunnen enkel als er geen mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente uit voortvloeien.

In de tabel op de volgende bladzijde worden enkele strategische plekken aangeduid, met hun situering en de ligging in mogelijk of effectief overstromingsgebied, en mogelijke randvoorwaarden bij de ontwikkeling van deze locaties.

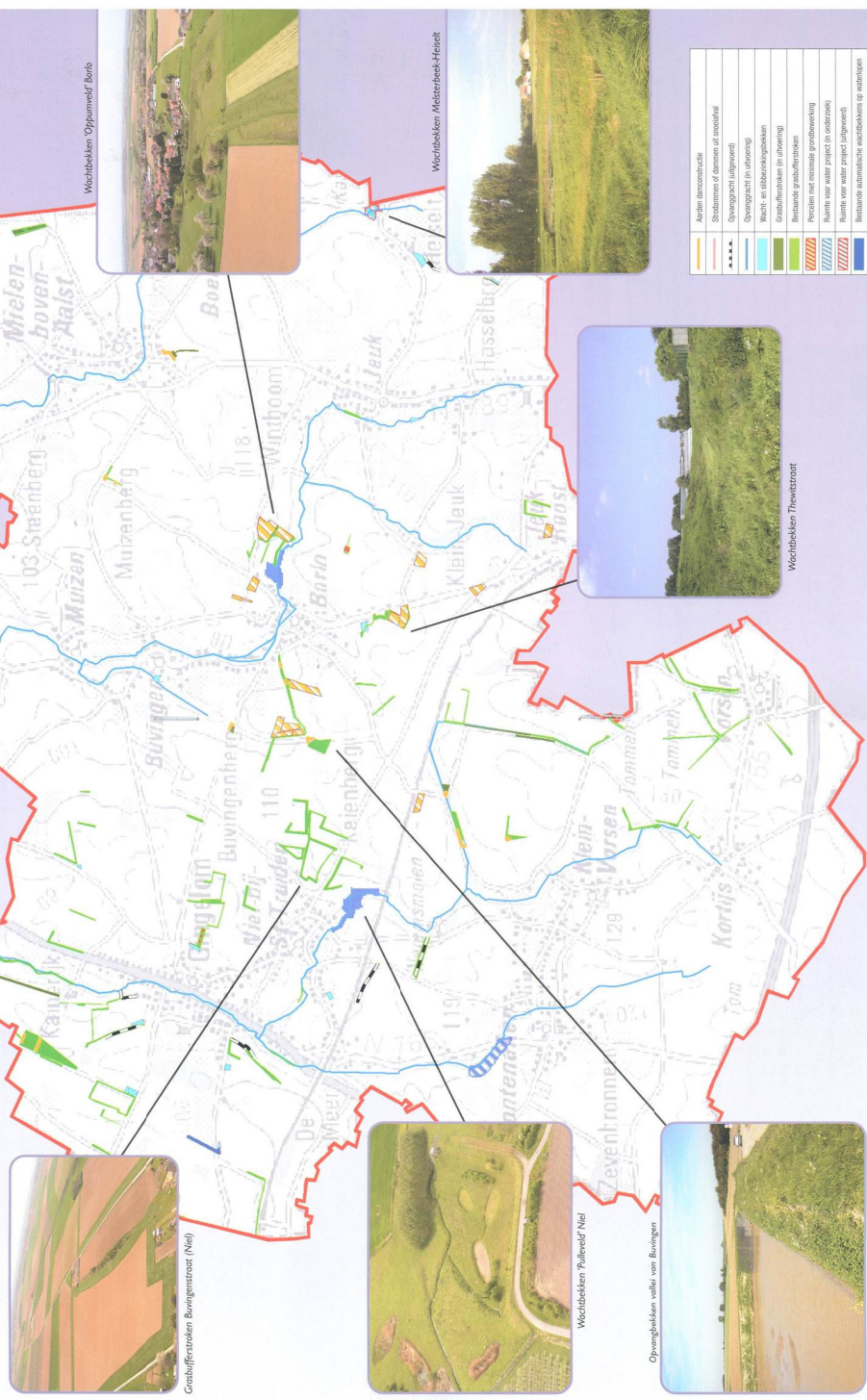
Op de daaropvolgende kaart zijn de reeds uitgevoerde waterbeheersingwerken zichtbaar (stand van zaken eind 2006).

---

<sup>39</sup> In de periode mei-juni 2008 werd Zuid-Limburg tweemaal door noodweer en tropische stortbuien getroffen, ook Gingelom. Geen enkele kern in de gemeente had van enige wateroverlast te lijden.

Strategische plek	Situering	Overstromingsgevoelig?	Eventuele randvoorwaarden?
<b>Nederzettingsstructuur</b>			
Woonuitbreidingsgebied Dorpskouter	Kriekelstraat - Kamerijckstraat	neen	Basisconcept inzake waterhuishouding: volledige insijpeling ter plaatse van alle regenwater, met hergebruik op individuele basis.
Binnengebied Jeuk (bejaardenhuisvesting)	Cindriastraat-Moyaertstraat	neen	Basisconcept betreffende waterhuishouding: volledige insijpeling ter plaatse van alle regenwater, met hergebruik op individuele basis.
Woonuitbreidingsgebieden Gingelom en Jeuk – voorkeurslocaties langere termijn	Gingelom-Kriekelstraat en Jeuk-Heiseltstraat	neen	Basisconcept op het gebied van waterhuishouding: volledige insijpeling ter plaatse van alle regenwater, met hergebruik op individuele basis.
Planologische ruil Jeuk – Wintboomstraat	---	neen	Basisconcept betreffende waterhuishouding: volledige insijpeling ter plaatse van alle regenwater, met hergebruik op individuele basis.
Zonevreedmd erfgoed – herberstemmingen in toeristische en woonsector	Diverse locaties	Overwegend neen, sommige locaties (molens) in effectief overstromingsgebied	Onderzoek per erfgoedelement op niveau van het op te stellen RUP, met eventuele opgelegde technische of organisatorische maatregelen. Verder op vergunningniveau de uitvoering van de decretaal vastgelegde watertoets.
<b>Economische structuur</b>			
Zoekzone voor agrarische bedrijvenzone	Directe omgeving van Mielen-Boven-Aalst en Roost-Statie	Op microniveau is effectief overstromingsgevoelig gebied aanwezig	De watertoets wordt eerste bepalend element bij de locatetekeuze en verfijning van de te onderzoeken gebieden.
Bestaand bedrijventerrein Gingelom	Gingelom-Ambachtsweg	neen	Basisconcept betreffende waterhuishouding: volledige insijpeling ter plaatse van alle regenwater, met hergebruik op individuele basis. Terrein is voor 90% bezet. Eventuele maatregelen betreffende waterhuishouding betreffen enkel de decretaal vastgelegde maatregelen op vergunningniveau.
<b>Toeristisch-recreatieve structuur</b>			
Zonevreedde sportterreinen zoals voorgesteld in voorontwerp van sectoraal BPA "Zonevreedde sport- en recreatierreinen"	Diverse locaties	Op microniveau te onderzoeken	Terreinaanleg: overstromingen zoveel mogelijk vermijden door eventueel herlocalisatie of terreinen overstromingsbestendig aanleggen. Bebouwing: wanneer gekozen wordt voor behoud op de plaats, en het terrein ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied, moeten technische randvoorwaarden in het SBPA worden opgelegd. Basisconcept betreffende waterhuishouding: volledige insijpeling ter plaatse van alle regenwater, met hergebruik op individuele basis.

# Overzichtskaart waterbeheersingswerken



	Anden lanceerstructuur
	Stroomdam of dammen of rooiveld
	Opvanggraaf (sluizen)
	Wacht- en sluisbakkoppelingen
	Gradijffersloten (in uitvoering)
	Bestaande gradijffersloten
	Perceel met rechte grottebeveiliging
	Buizen voor water project (in uitvoering)
	Buizen voor water project (afgevoerd)
	Bestaande sluisbakkoppelingen of waterlopen

5

4

## 4.3 Acties en maatregelen

### **Opmaak gemeentelijk RUP voor de beekvalleien van lokaal niveau**

Indien de beekvalleien van lokaal niveau door het Vlaams gewest niet worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen in het kader de opmaak van een ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – afbakening van de agrarische structuur, zal de gemeente zelf gemeentelijke RUP's opmaken voor de geselecteerde beekvalleien of delen van beekvalleien van lokaal niveau in functie van natuurontwikkeling en het bouwrij houden van de valleien.

### **Opmaken inventaris bestaande hoogstamboomgaarden en uitwerken actieplan voor planologische bescherming**

De gemeente zal een inventaris van de bestaande hoogstamboomgaarden opmaken. Op basis van deze inventaris wordt een voorrapport opgemaakt waarin wordt onderzocht wat de beste manier is om de boomgaarden (planologisch) te beschermen (verordening, herbestemmen, ...). In dit voorrapport zal ook het onderzoek naar de heraanplant van een groengordel (hoogstamboomgaarden, hobbylandbouw, ...) rond de kernen opgenomen worden.

### **Opmaak oriëntatiestudie naar integratie KWZI's in natuurlijke structuur**

Opmaak van een oriënterende studie naar de mogelijke inplanting van KWZI's (vaststellen van locatie, omvang installaties, inpassing in de natuurlijke structuur, etc.). Overleg met actoren als de VLM, Aquafin en lokale natuurverenigingen in een gestructureerd overleg is essentieel.

## 5 Gewenste structuur verkeer en vervoer

### 5.1 Visie

*Kaart 2.10: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur*

Het ruimtelijk beleid dient ondersteunend te zijn voor een duurzame mobiliteit. Dit betekent in eerste instantie het realiseren van een wegenhiërarchie met eigen functies en kenmerken (zoals woonstraten, aanvoerwegen, bindingswegen, verkeerswegen). Een categorisering van wegen moet bijdragen tot een betere afhandeling van het verkeer in de gemeente en tot het beheersbaar houden van de gemeentelijke uitgaven voor het onderhoud en de aanleg van wegen. Bij de inrichting van de weg dient rekening gehouden te worden met specifieke weggebruikers zoals landbouwers en fietsers.

Veel aandacht gaat hierbij uit naar het bekomen van goede en veilige fiets- en wandelpaden, dit voor woon-winkel, woon-werk, woon-school en recreatief gebruik.

Alle kernen moeten op één of andere manier ontsloten worden door een goed uitgebouwd openbaar vervoer. Dit kan door een combinatie van verbindende buslijnen en een vraagafhankelijk openbaarvervoerssysteem (bv belbus).

## 5.2 Beleids-elementen gewenste verkeers- en vervoerstructuur

### 5.2.1 Elementen van Vlaams en/of provinciaal niveau

De E40-autosnelweg is door het Vlaamse Gewest geselecteerd als hoofdweg. Gingelom is indirect verbonden met de E40 via de verkeerswisselaar Walshoutem (N80) en Berloz (N755). Ten noorden van de gemeente werd de N80 en een klein deel van de N3 weerhouden als primaire wegen II. De N80 ten zuiden van Sint-Truiden werd door de provincie niet weerhouden als secundaire weg, terwijl de overige delen van de N3 werden weerhouden als secundaire wegen I. Het doorgaand verkeer op Vlaams en regionaal niveau wordt afgekweld door het hogere wegennet (E40, N80-noord en de N3).

Op het grondgebied van de gemeente Gingelom zijn geen primaire of secundaire wegen geselecteerd. De N80 wordt te Gingelom door deze bestuursniveau beschouwd als een lokale weg op gemeentelijk niveau.

De provincie Limburg voorziet in haar ruimtelijk structuurplan wel een "theoretische verbinding" tussen Sint-Truiden en de E40, die over het grondgebied van Gingelom zou moeten lopen. Deze verbinding is o.a. gewenst vanuit de recente ontwikkelingen rond het bedrijventerrein te Brustem (Sint-Truiden – voormalig militair vliegveld).

### Visie van de gemeente – suggesties aan de Provincie

#### **Standpunt gemeente huidige situatie N80**

Niettegenstaande onderstaande suggestie volgens de provincie in principe overbodig is omdat de N3 al geselecteerd is als secundaire weg type I voor de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Sint-Truiden wenst de gemeente toch haar eigen visie/denkplaatje te formuleren.

De N3 is door de provincie geselecteerd als ontsluiting (zowel ten oosten als ten westen) naar de E40 voor het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden (richtinggevend gedeelte pag. 238 en bindende bepalingen pag. 268). Ook op kaart 72 van het RSPL staat dit als dusdanig aangeduid.

Op kaart 71 echter staat een theoretische secundaire verbinding aangeduid vanuit Sint-Truiden doorheen Gingelom naar de E40. Over deze theoretische verbinding is echter geen duidelijke verklaring of argumentatie terug te vinden in de teksten van het RSPL. Kaart en tekst stemmen m.a.w. niet overeen.

De aanduiding van de theoretische secundaire verbinding op kaart 71 baart de gemeente zorgen. Daarom wenst de gemeente haar eigen visie duidelijk te stellen in haar GRS.

Momenteel wordt de verkeersleefbaarheid van de kern van Gingelom bedreigd door het vele en zware verkeer op de N80. Met het oog op de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein op het voormalig vliegveld van Brustem (St-Truiden) zal de verkeersdruk nog toenemen. Deze toename zal voornamelijk bestaan uit vrachtovervoer.

De gemeente wenst in geen geval de bijkomende verkeerslast, die voornamelijk uit zwaar vervoer zal bestaan, te laten opvangen op het bestaande tracé van de N80 doorheen de kern van Gingelom. De verkeersleefbaarheid en de veiligheid voor de zwakke weggebruiker zullen hierdoor ernstig verstoord worden. Vanuit de geplande ontwikkelingen voor Gingelom als hoofddorp is dit zeker niet gewenst.



Door de selectie van de N3 (zowel ten oosten als ten westen van Sint-Truiden) onderschrijft de provincie deze visie. In dit geval wordt de N3 als de verbindingsweg beschouwd tussen het kleinstedelijke gebied van Sint-Truiden met haar regionale industriezones en de E40. Dit wil zeggen dat de verbindende functie niet mag worden waargenomen door de N80.

Ook de provincie Vlaams-Brabant heeft in haar provinciaal structuurplan de N3 op haar grondgebied geselecteerd als een secundaire weg. In theorie kan deze categorisering verzoend worden met de functie van verbindende weg naar het hoofdwegenet voor Sint-Truiden. De recente herinrichting van de N3 in de gemeenten Linter en Halle-Booienhoven (Zoutleeuw) echter is gebeurd vanuit het principe van de "doortocht". Door deze herinrichting wordt de verbindende verkeersfunctie echter ernstig bemoeilijkt wat het gebruik van de N80 als ontsluiting naar de E40 stimuleert.

Niettegenstaande de selectie van de N3 als ontsluiting naar de E40 voor Sint-Truiden en de bekrachtiging ervan in de bindende bepalingen van het RSPL staat op kaart 71 nog steeds een theoretische secundaire verbinding aangeduid. In het advies van de provincie op het voorstel van voorontwerp gemeentelijk structuurplan Gingelom (dd. 7 juni 2005) wordt gesteld dat de theoretische verbinding in het RSPL overeen komt met de selectie van de N3. Dit lijkt de gemeente een vrij ruime interpretatie van de kaart (theoretische verbinding staat aangeduid doorheen Gingelom).

### **Voorstel van de gemeente aan de hogere overheden**

#### **Een omleidingsweg voor de N80 gebundeld met de spoorlijn Hasselt-Sint-Truiden-Landen**

Teneinde de problematiek in de doortocht van Gingelom fundamenteel aan te pakken, wordt geopteerd voor een **bovenlokale omleiding**. De oplossing die gemeente aanreikt kan bestaan uit het aanleggen van een weg naast de spoorlijn Hasselt-Sint-Truiden-Landen, die tussen Walsbets en Walshoutem terug aansluit op de N80 met een downgrading van de N283 Hannuit-Landen. Deze visie past volledig binnen de ontwikkelingsperspectieven van het RSV om zoveel mogelijk infrastructuren te bundelen en het buitengebied (landschap) zo weinig mogelijk aan te tasten en te vrijwaren voor de openruimte functies. Dit traject sluit voor 75% aan op een bestaande lijninfrastructuur (de spoorlijn Sint-Truiden-Landen). Deze oplossing past in de ruimtelijke principes van het Vlaamse Gewest (bundeling van infrastructuren).

*De gemeente wenst haar uitdrukkelijke voorkeur uit te drukken voor deze oplossing: ruimtelijk gezien is dit een bundeling van een nieuwe infrastructuur met een bestaande (de spoorlijn). Vanuit landschappelijk oogpunt kan deze oplossing ook beter verdedigd worden. Er gebeurt geen bijkomende ruimteversnippering, de impact op het landschap is zeer gering. Overleg met de provincie Vlaams-Brabant en de provincie Luik is hier noodzakelijk.*

### **Vergelijkende berekeningen inzake reistijden**

De reistijd is voor vrachtovervoer zeer belangrijk. Alternatieve routes voor een bepaald traject die een merkbaar langere tijd duren om af te leggen, zullen doodeenvoudig niet gebruikt worden. Anders gezegd, als de transportsector de keuze heeft, zal zij steeds het traject kiezen dat het minste tijd in beslag neemt. Het traject Indruisen – E40 (en zo naar Brussel) moet dus in de eerste plaats inzake tijdsduur onderzocht worden.

De benodigde tijd voor het traject vanuit Sint-Truiden (bedrijventerrein Brustem) naar de oprit 25 – Tienen op de E40 kan als volgt vastgesteld worden:

1. Sint-Truiden – oprit 25 via de N3 / R27 / N29	20 min. voor 20 km
2. Sint-Truiden – oprit 25 via de N80 / oprit 28 / E40	25 min. voor 30 km
3. Sint-Truiden – oprit 25 via nieuwe N80bis, 2x2 autoweg / oprit 28 / E40	20 min. voor 30 km
4. Sint-Truiden – oprit 25 via nieuwe N80bis, 2x2 autosnelweg / oprit 28 / E40	16 min. voor 30 km

Deze vergelijkende test werd uitgevoerd met voor iedereen toegankelijke software. Hier kan duidelijk uit afgeleid worden dat een nieuw traject via de spoorlijn zoals hierboven aangegeven, een merkbare tijdswinst oplevert, soms zelfs tot 35% minder reistijd kan leiden (mogelijkheid 2 t.o.v. mogelijkheid 4).

**Daarom blijft Gingelom achter het voorstel staan om langsheen de spoorlijn Sint-Truiden – Landen een parallelle weg aan te leggen, die meteen de doortrekking van de N80 Hasselt - Sint-Truiden kan worden en door deze inplanting voor een minimum aan verstoring van landschap en milieu zal zorgen.**

### **Besluit**

Gingelom kijkt uit naar de resultaten van het onderzoek dat de Vlaamse Regering zal uitvoeren naar de haalbaarheid en de voor- en nadelen van een nieuw traject van Sint-Truiden naar de E40. De gemeente zal de resultaten van het onderzoek, en meer specifiek de gevolgen voor Gingelom, steeds aftoetsen aan bovenstaande visie.

In het kader van onderhavig GRS kan geen éénduidige uitspraak worden gedaan over een definitieve oplossing voor de N80 te Gingelom. Daarenboven zullen de effecten van de ontwikkeling van de 60 ha industrieterrein op het voormalige vliegveld van Brustem op de N80 ook een rol van betekenis spelen op de visie betreffende de N80. De gemeente zal samen met AWV en de gemeenten Sint-Truiden en Landen, bijakte 19 onderschrijven, om een gezamenlijke visie voor het probleem van de N80 te ontwikkelen.

### **5.2.2 Elementen van lokaal niveau**

Ook de categorisering van lokale wegen heeft tot doel de bereikbaarheid, verkeersleefbaarheid en de veiligheid te verhogen. Door middel van categorisering geeft men aan wat de huidige functie en het gewenst gebruik van de weg is. Deze vaststelling laat tevens toe een consequente keuze te maken m.b.t. de inrichting.

In het beleidsplan van Gingelom worden op lokaal niveau de volgende wegen weerhouden als lokale weg type I :

- de N80 en de Landenstraat worden beschouwd als lokale wegen I: zij verbinden Gingelom met de omliggende kleinstedelijke gebieden (Sint-Truiden en Landen) alsook met het hoofdwegenet;
- de overige N-wegen te Gingelom hebben een verzamelend karakter, zij verzamelen het verkeer van de overige kernen en leiden dit naar het hogere wegennet (N80, N3) en krijgen bijgevolg het statuut van lokale wegen II;
- De behoefte aan meerdere verbindingen tussen de verschillende kernen is onbestaand. Door het aantal verbindingswegen tussen de kernen te verkleinen, kan de gemeente besparen. Om dit te realiseren is een hiërarchie van de wegen nodig.

### Lokale wegen type I (lokale verbindingsweg)

De lokale verbindingswegen type I hebben als hoofdfunctie het verbinden op lokaal niveau, en als aanvullende functie het verzamelen op bovenlokaal niveau. Deze wegen hebben geen verbindingfunctie op bovenlokaal niveau. De kwaliteit van de doorstroming is ondergeschikt aan de (plaatselijke) leefbaarheid. Worden aangeduid als lokale verbindingsweg type I:

- N80;
- Landenstraat.

### Lokale wegen type II (gebiedsontsluitingswegen)

Lokale wegen type II hebben als hoofdfunctie het ontsluiten op lokaal niveau, ook het toegang geven (erffunctie) neemt een belangrijke plaats in. De ontsluitingsfunctie omvat het verzamelen van uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde, en het verdelen van binnenkomend verkeer in een homogeen verkeersgebied.

Als lokale wegen type II worden ter ontsluiting van de kernen volgende wegen aangeduid:

- Abdijstraat	- Klein Jekstraat/Albert Moyaertstraat
- Brugstraat	- Kortjistraat
- Borgwormsesteenweg N789	- Kriekelstraat-Populierstraat
- E. Bauduinstraat N755	- Langstraat
- H.Hartstraat	- Mechelsestraat
- Haagstraat N755	- Mielenstraat-Borlostraat
- Hanuifstraat N765	- Montenenstraat N765
- Hasselbroekstraat N789	- Oude Katse
- Honsemstraat N755	- Thewitstraat N755
- Houtstraat N789	- Truilingenstraat N755
- Kapelstraat	- Wezerenstraat
- Kasteelstraat N752	

### Lokale weg type III (erftoegangswegen)

Alle overige wegen worden geselecteerd als lokale wegen type III. De hoofdfunctie van een lokale weg type III is het 'verblijven' en het toegang geven tot de aanpalende percelen. Dit type wegen kent enkel bestemmingsverkeer; doorgaand verkeer wordt er in principe geweerd.

## Ontwikkeling van een 'duurzaam mobiliteitsscenario'

Gingelom kiest voor een mobiliteitsscenario, gericht op een duurzame mobiliteit. Hierbij zijn de doelstellingen, voornamelijk duurzame verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid richtinggevend. In het duurzaam scenario worden alle maatregelen volledig gebaseerd op de uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In de volgende opsomming worden alle maatregelen met een ruimtelijke component opgesomd.

### Ruimtelijke kenmerken

Behoud, inbreiding en versterking van kernen met uitbreidingsmogelijkheden voor de hoofdkern: behoud van kernen Boekhout, Borlo, Buvingen, Kortjys, Muizen en Vorsen; behouden en verdichten van Jeuk, Montenaken, Mielen en Niel; hoofddorp Gingelom versterken en naar behoefte (beperkt) uitbreiden. Deze eventuele uitbreidingen worden zo dicht mogelijk bij de kern gesitueerd.

Behoud van het open landschap door concentratie van bebouwing in en rond de bestaande kernen en de afbouw van de verkeersfunctie van de wegen in het homogene open landbouwgebied.

### Verkeersplanologische kenmerken

- Geen aanleg van nieuwe infrastructuur doch handhaving van de (bestaande) N80 (waakzaamheid m.b.t. nieuwe bebouwing, reductie van het aantal aansluitingen en doortochterinrichting bij doorsnijding van de kernen);
- Afbakening en inrichting van (beperkte) zone-30 gebieden;
- Herinrichting schoolomgevingen;
- Uitbouw van een fietsroutenetwerk, waarbij maximale benutting van landbouwwegen;
- beveligen van de verkeerswisselaar Berloz tegen sluik(vracht)verkeer doorheen Gingelom;
- Verbetering van het aanbod van het openbaar vervoer (in het bijzonder tijdens weekenddagen), vooral gericht op Sint-Truiden; inzet van een kleinschalig flexibel systeem voor de onderlinge verbinding der kernen, evt. in overleg met buurgemeenten; inrichting openbaar vervoer-knooppunt te Gingelom)

### Optimalisering openbaar vervoer

Toetsing van het decreet op de basismobiliteit (door de gemeente geactiveerd op 5 april 2004) aan het openbaar busvervoer te Gingelom, leert dat het bestaande buslijnnet quasi geheel voldoet, althans betreffende gebiedsdekking van het woongebied. Gingelom vormt een knooppunt betreffende openbaar vervoer.

Men heeft een min of meer verbindende stamlijn (42) tussen Landen en Sint-Truiden, via Montenaken, Gingelom, Niel, Borlo, Buvingen en Muizen. Deze stamlijn (met een uurfrequentie) wordt te Montenaken gevoed door lijn 42/2 en lijn 21, waardoor de kernen van Jeuk (gedeeltelijk), Vorsen en Kortjys met elkaar en met Montenaken verbonden worden en waarmee tevens een aansluiting met lijn 42 wordt gerealiseerd. Jeuk, Boekhout en Mielen zijn voorts rechtstreeks met elkaar en met Sint-Truiden verbonden middels een tweede stamlijn: buslijn 41 (eveneens uurfrequentie).

In het kader van het streven naar 'basismobiliteit' en om tegemoet te komen aan het gebrek aan openbaar vervoer tijdens de weekends en feestdagen (o.a. problemen bereikbaarheid markt van Sint-Truiden) wordt het aanbod op de buslijnen naar Sint-Truiden en Landen opgevoerd tot het vooropgesteld niveau van het buitengebied.

Met voornoemde 'stamlijnen' zijn niet alle verbindingen tussen de verschillende kernen mogelijk. Daarom wordt het verbindende busnet aangevuld met een lokaal ontsluitend systeem op maat van de behoefte in de gemeente: de belbus, welke een oppervlakteontsluitende functie kent. Daartoe zullen de diensten van de bestaande belbus (Gingelom-Landen) worden uitgebreid: de belbus zal ook een functie krijgen in de binnengemeentelijke verplaatsingen te Gingelom.

De gemeente zal waken over de kwaliteit van het aanbod en van de voorzieningen. Een evaluatie van de basismobiliteit wordt voorzien in 2007.

### **Ontwikkeling van langzaam verkeersroutes**

Er wordt voor geopteerd om fietsroutes in de mate van het mogelijke buiten de verkeerswegen te projecteren door gebruik te maken van de landbouwwegen, die rijkelijk te Gingelom voorkomen en die selectief berijdbaar worden gemaakt. Het fietsroutenetwerk bestaat uit hoofd-, aanvullende en recreatieve routes.

De selectie van de hoofdroutes heeft plaats gevonden op basis van het criterium *functionele routes tussen hoofdbestemmingen van de verschillende kernen zo mogelijk buiten de bindingswegen*. Aansluitend op de hoofdroutes worden de aanvullende routes geselecteerd, die (intern) langs de bestaande structuurwegen verlopen en (extern) verbinding geven naar locaties en plaatsen die een mindere betrokkenheid met Gingelom vertonen.

#### **Het betreft volgende hoofdroutes:**

- Landenstraat en deel Oude Katsei (Gingelom/Niel-bij-Sint-Truiden-Landen): te beveiligen oversteek N80, beveiliging fietsers in de Oude Katsei-doortochterinrichting en fietspaden voorzien in Landenstraat;
- Wezerenstraat (Montenaken/Klein Vorsen-Wezeren-Landen): aanleg fietspad en te beveiligen oversteek N80;
- Verbinding Gingelom-Niel-Montenaken-Kortjys-Vorsen: deze verbinding bestaat uit Nielstraat (zone 30), Oude Katsei (doortochterinrichting), Niel (zone 30); de overige route bestaat grotendeels uit verharde landbouwwegen; via de Ambachtsweg wordt meteen aangesloten op de bedrijvzone, ten zuiden van het station;
- Gingelom-Borlo/Buvingen-Mielen: deze route verloopt quasi geheel via (verharde) landbouwwegen (Keibergstraat tot Borlo). Via de recente doortochterinrichting van de N755 en de Nieuwstraat, wordt via landbouwwegen aangesloten op Mielen. Voor dit laatste deeltracé is het noodzakelijk een missing link te realiseren. Via deze laatste route kan tevens de verbinding met Buvingen worden voorzien (eveneens landbouwwegen). De kruising Keibergstraat met de Kriekelstraat te Gingelom en de Keibergstraat met de N755 te Borlo dienen extra beveiligd te worden;
- Niel-Borlo: via de herinrichting van de Oude Katsei en landbouwwegen wordt ook Niel met Borlo verbonden;
- Verbinding Muizen-Buvingen-Borlo: hoewel in de doortocht van de N755 door voornoemde kernen fietsvoorzieningen werden aangebracht, biedt de aanliggende Muizen- en Gravelostraat een directe en comfortabele verbinding. Ten noorden van Muizen kan via landbouwwegen, quasi parallel aan de N755, de verbinding met Kerkom-bij-Sint-Truiden worden voorzien en aldus met de N80, richting Sint-Truiden. Omwille van het voorgaande wordt de N755 zelfs als aanvullende route beschouwd;
- Borlo-Jeuk: voor deze verbinding zal gedeeltelijk de Nieuwstraat moeten worden gevolgd om vervolgens via landbouwwegen het centrum van Jeuk te bereiken;
- Montenaken-Borlo: deze verbinding verloopt niet via landbouwwegen, maar via een rustige verbindingsweg tussen beide kernen. Bijzonder aandacht in deze route vraagt de kruising met de Oude Katsei.
- Mielen-Jeuk: deze verbinding situeert zich langsheen de N789. Ten noorden van Mielen sluit zij aan op de N3, richting Sint-Truiden. De bestaande fietsstrook, aan weerszijden van de rijweg, zal daarvan worden afgescheiden althans buiten de zone 30 en 50 gebieden.

Alle overige wegen welke deel uitmaken van het gemeentelijke structurele wegennet worden weerhouden als aanvullende routes, omdat zij van oudsher de verbinding tussen de kernen vormen en tevens extern verbinding geven met omliggende kernen. Mogelijke acties hierbij zijn: het aanleggen van een fietspad deel

N755 (Kortjts-Vorsen), het selectief bruikbaar maken van landbouwwegen (deel Heiselstraat en verbinding Boekhout, Lindenstraat en Gemeentestraat), fietssuggestiestroken Oude Katsei, fietspaden N755 (buiten doortocht) en het aanleggen van fietsstroken (Kniekel/Populierenstraat, Mielenstraat, Nieuw Jeukstraat, N755 Montnaken-Kortjts, N765 Montnakenstraat-Hannuitstraat).

In het kader van de recreatieve routes wordt de Haspengouwroute weerhouden. In een aantal gevallen valt dit netwerk samen met de eerder behandelde hoofd- en aanvullende fietsroutes. Bepaalde landbouwwegen zijn hierbij bruikbaar: Veertstraat, Breden Akkerstraat, Walenstraat, Rampariestraat, Klein-Jeukstraat (ten zuiden van Oude Katsei), Reitstraat en Hoogstraat. De knelpunten in het recreatieve netwerk zijn identiek aan die van het functionele netwerk. De N80 werd niet weerhouden in de voorgestelde netwerken. Het belang van deze weg voor het fietsverkeer is enkel en alleen gelegen in het dwarsen ervan, met uitzondering van het deeltracé tussen de Oude Katsei en de Ophemstraat waar winkels voorkomen. Dit impliceert dat op het voornoemd deeltracé, maatregelen ten gunste van de fietser moeten worden genomen. De keuze van de maatregelen hangt in belangrijke mate af van de uitslag op het gebied van een (lokaal) alternatief voor de N80.

Bij de uitvoering van het fietsroutenet zijn volgende aandachtspunten van belang:

- Binnen het voorgestelde netwerk vormt de N80 een belangrijke barrière in de relaties tussen de kernen aan weerszijden van die steenweg. Ongeacht de uitslag betreffende een (lokale) omleidingsweg moeten de oversteken over de N80 worden beveiligd;
- Het op elkaar aansluiten van de verschillende routes: niet alleen de aansluitingen van de hoofdroutes onderling, maar ook de aansluitingen op die van lagere categorie moeten op een duidelijke, eenzijdige en verkeersveilige manier gebeuren;
- De aansluitingen van de fietsroutes op het openbaar vervoer: bushaltes voorzien van veilige, comfortabele en overdekte fietsstallingen;
- De continuïteit van de fietsroutes: de verschillende fietsroutes dienen gemeentegrensoverschrijdend uitgebouwd te worden, teneinde de beoogde intergemeentelijke verbindingen te garanderen. Dit vereist bijgevolg bovengemeentelijk en interprovinciaal overleg;
- Bewegwijzering: een goede bewegwijzering van de verschillende routes geleidt het ter plaatse onbekende fietsverkeer via de meest geëigende routes;
- Waar het kan, zal een combinatie gezocht worden tussen functioneel en recreatief routenetwerk voor fietsers. Combinaties als deze zijn vaak een eenvoudige en ruimtelijk beter in te passen oplossing, maar vooral op vlak van sociale controle een positievere oplossing. Functionele fietsroutes moeten ook op de eerste plaats functioneel blijven, dwz een vlotte verbinding tussen twee plekken garanderen.

Gezien verplaatsingen tot ongeveer 1 km makkelijk te voet kunnen worden afgelegd, zijn de voetgangersvoorzieningen binnen de afzonderlijke kernen van groot belang. Specifieke aandachtspunten binnen de kernen worden gevormd door situaties waar voorzieningen aanwezig zijn, schoolomgevingen en nabij bushaltes (het te voet gaan als voor- en natransport). Ter zake zal dus vooral de nadruk worden gelegd binnen de bebouwde kernen met de nodige voorzieningen om de voetganger zich veilig te laten voelen in een aangenaam kader (kwaliteitsvolle herinrichtingen). Bijzondere aandacht gaat naar de oversteekpunten over de N80. Vermits belangrijke gemeentelijke voorzieningen direct langs de N80 gesitueerd zijn, zullen de voetgangersvoorzieningen in langs- en dwarsrichting geoptimaliseerd moeten worden tussen de kruisingen met de Oude Katsei en de Ophemstraat. De as Nielstraat-Oude Katsei vraagt aandacht omwille van de relatie tussen Gingelom en Niel-bij-Sint-Truiden. Voor de recreatieve wandelpaden wordt gepleit voor het behoud, en zelfs uitbreiding, van niet-verharde wegen. Dit benadrukt het recreatieve karakter van die wegen en omgeving.

Kaart 2.10: Gewenste verkeers- en vervoerstructuur

### 5.3 Acties en maatregelen

Hiervoor wordt verwezen naar de details in het gemeentelijk mobiliteitsplan. Hierin zijn een aantal concrete acties en infrastructurele maatregelen opgenomen, die hierboven al kort werden aangehaald.

Aanvullende actie:

De gemeente onderzoekt organisatie en regelmogelijkheden voor de oplossing van het probleem van de langdurige stalling van vrachtwagens op het openbaar of privaat domein, om de daardoor ontstane hinder in de kleine landelijke kernen op te lossen. Er kan gedacht worden aan het zoeken naar gemeenschappelijke, veilige en voldoende grote stalling voor meerdere vrachtwagens, met een multifunctionele bestemming (parkeerveld, speelveld, activiteitsveld, ...)



## 6 Gewenste landschappelijke structuur

### 6.1 Visie

*Kaart 2.11: Gewenste landschappelijke structuur*

Gingelom behoort tot Droog-Haspengouw, een breedgolvend, heuvelend en ondiep versneden leemplateau, met akkers op de plateaus, kleine hoopdorpen op de plateauwand of in de vallei en grasland en (populier)bos in de vallei. Holle wegen en grachten vormen de enige landschapselementen, en bossen zijn schaars. De grote gesloten hoeven hebben een typische bouwstijl.

Gingelom wordt gekenmerkt door een uitgesproken landschap met heel wat natuurlijke relictten (beekvalleien, beemden) en menselijke relictten (oude en holle wegen, authentieke en karaktervolle bebouwing in de kleine kernen). De bestaande landschapskwaliteiten dienen geoptimaliseerd te worden. Het Haspengouwse landschap wordt herkenbaar gemaakt of in die zin hersteld.

Het ruimtelijk beleid wil het landschap versterken en herstellen door initiatieven betreffende herstel van bouselementen, versterking van de kleine landschapselementen en integraal waterbeheer. Het introduceren van natte biotopen in het overwegend droge landschap van Haspengouw is een secundaire doelstelling. Kleinschalige waterzuiveringsinstallaties en buffergebieden worden ontwikkeld als kleine landschappelijke elementen zoals beemden, broekbossen en natte weiden. Op deze manier worden de bestaande landschapskwaliteiten geoptimaliseerd.

Ook de landbouwsector kan door middel van beheersovereenkomsten biotopen met een zekere landschappelijke of landschapsecologische waarde (hoogstamboomgaarden) helpen beschermen.

## 6.2 Beleids-elementen gewenste landschappelijke structuur

### 6.2.1 Elementen van Vlaams niveau: traditionele landschappen

#### **Droog Haspengouw**

Dit is een breedgevoeld leemplateau dat ondiep versneden is. Het heeft een steeds weerkerende cultuurlandschappelijke structuur: akkerland op de plateaus, kleine hoopdorpen op de plateauwand of in de vallei, grasland en (populieren)bos in de vallei. Holle wegen en grafen vormen de enige landschapselementen. Bos is schaars en de grote gesloten hoeven hebben een typische bouwstijl.

#### **Beleid op het gebied van bovenlokale infrastructuur met landschappelijke impact**

Het ruimtelijk beleid is gericht op de bescherming van het landschap tegen verdere verarming en versnippering. De eventuele omleidingsweg voor de N80 (verbinding met de E40) in de omgeving van Gingelom, Klein Vorsen of andere deelgemeenten zal onvermijdelijk leiden tot een verzwakt en geaccidenteerd landschap. De reliëfvijzigingen, nieuwe infrastructuur en de landschapsversnippering die met deze aanleg gepaard gaan, zijn uiterst schadelijk voor het landschap. De gemeente wenst dit zeker te vermijden.

Op het gebied van de inplanting van GSM-zendmasten en -antennes of windmolens voor energieopwekking:

De gemeente is van mening dat deze infrastructuur gebundeld moeten worden met elkaar of met andere grotere infrastructuur of bebouwde gehelen;

- GSM-zendantennes moeten zoveel mogelijk voorzien worden op bestaande gebouwen. Indien dit niet mogelijk is, moet de inplanting van nieuwe zendmasten voorzien worden bij reeds bebouwde of aangetaaste gebieden (bedrijventerrein, recreatieterrein, langs een steenweg, ...);
- Windmolens kunnen ingeplant worden langs de autosnelweg of de HST-spoorlijn;
- De gemeente is vragende partij naar een positief en duidelijk ruimtelijk kader voor de beoordeling van aanvragen voor de plaatsing van private windmolens voor energieopwekking.

Op het gebied van de inplanting van velden met fotovoltaïsche zonnepanelen:

- Gelet op de problematiek van CO<sub>2</sub>-uitstoot, klimaatveranderingen en duurzame energieproductie, wordt aan de hogere overheden met aandrang gevraagd om de voorstellen op het gebied van de inplanting van deze structuren te onderzoeken en er een ruimtelijk beleid rond te ontwikkelen. De gemeente is eigenlijk voorstander van dit project, tenminste als alle voor- en nadelen degelijk onderzocht worden. De gemeente wenst zich als pilootgemeente beschikbaar te stellen voor dergelijke projecten, op voorwaarde dat de inpassing in het open landschap en de ruimte-inname op duurzame wijze bestudeerd worden.
- Een mogelijke locatie die hiervoor in aanmerking komt is de zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorziening in Melen-boven-Aalst. Een onderzoek naar de opportuniteit van de herbestemming van deze zone naar een "zonneveld" met fotovoltaïsche cellen is gewenst.

### 6.2.2 Elementen van provinciaal niveau: complex gaaf landschap en bakens

#### **Kastelenlandschap als landschapontwikkelingsgebied**

Gingelom is volgens het RSPL gelegen in een kastelenlandschap dat door de provincie in haar structuurplan aangeduid is als landschapontwikkelingsgebied (kaart 77). In deze gebieden wil de provincie een actief landschapontwikkelingsbeleid opzetten. Een regionaal landschapontwikkelingsgebied vormt een groot gebied

in Limburg waar de provincie de mogelijkheden erkent voor een samenhangende, geïntegreerde landschapsonwikkeling voor een hele regio. Die gebieden kunnen derhalve als landschappelijke projectgebieden worden beschouwd.

De provincie geeft in haar structuurplan ook aan dat zij voor het kastelenlandschap in Zuid- en West-Limburg een totaalconcept kan uitwerken met een bijzondere rol voor de netwerken van kastelen en abdijen.

### **Complex gaaf landschap Droog Haspengouw**

Complexe gave landschappen zijn grote gebieden waarin de samenhang tussen onderdelen kan worden behouden en versterkt. Hierin komen verschillende structuurbepalende landschapselementen voor.

#### **Visie van de gemeente – suggesties aan de Provincie Limburg:**

De gemeente Gingelom wenst zich bij deze visie aan te sluiten en is vragende partij naar overleg betreffende het opzetten van deze visie over het kastelenlandschap.

#### **Bakens**

Bakens zijn visuele blikvangers en fungeren als oriënteringspunten in het landschap. Zij verhogen de leesbaarheid en structuur van de open ruimte. Behoud en versterking zijn noodzakelijk.

De provincie neemt de indeling over van het Vlaamse Gewest. De kastelen in Haspengouw zijn de bakens in het landschap en de provincie wenst daarvoor een eigen beleid te ontwikkelen.

#### **Visie van de gemeente – suggesties aan de Provincie Limburg:**

De gemeente sluit zich aan bij deze visie over de kastelen als bakens in het landschap.

#### **Structurende hydrografische elementen**

Structurende hydrografische elementen spelen als landschappelijke elementen en als netwerk een structuurbepalende rol. Bebouwing op of nabij de oevers wordt tegengegaan. Behoud en herkenbaarheid van het element staan centraal bij ruimtelijke ingrepen.

De Provincie selecteert de volgende structurende hydrografische elementen in Gingelom:

De volgende beken: Cicindira, Melsterbeek en Molenbeek

### 6.2.3 Elementen van lokaal niveau: cultuurhistorische elementen en open ruimteverbindingen

#### **Cultuurhistorische waardevolle bakens en puntrelicten**

Bakens en puntrelicten zijn visuele en mentale blikvangers die fungeren als oriëntatiepunten in het landschap. Alle bakens hebben echter niet altijd positieve impact op het landschap. De gemeente selecteert enkel die bakens en puntrelicten die een zekere cultuurhistorische of architecturale waarde hebben. De geselecteerde elementen zijn meestal gebonden aan een specifiek gebied of deelruimte. Zij verhogen de leesbaarheid van het landschap.

Het beleid in de bakens en puntrelicten is gericht op het behoud en de actieve instandhouding. Dit betekent concreet een verhoging van de zichtbaarheid van de bakens en de puntrelicten waar de zichtbaarheid te sterk is afgenomen. Er kunnen zichtzones worden afgebakend. Aan het gebruik van de nabijge ruimte kunnen beperkingen worden opgelegd.

Volgende waardevolle bakens en puntrelicten worden geselecteerd:

- Kasteel van Gingelom;
- Kasteel van Hasselbroek;
- Hoeve Kamerijck (Gingelom);
- Hoeve en Molen van Nerem (Montenaken);
- Hoeve Jadoul (Vorsen);
- Hoeve Sneyers;
- Borlomolen (Borio);
- Avermassetom (Montenaken);
- Twee-Tommen (Kortij's);
- Drie-Tommen (Vorsen);
- Sint-Martinuskerk te Montenaken;
- O.-L.-V. van Steps-kapel te Montenaken;
- Sint-Pieterskerk te Borlo;
- Voormalige graansilo te Jeuk.
- Kerkhoven van Niel-bij-Sint-Truiden en Montenaken (markante toegangen naar kernen)

De volgende historische hoevegebouwen worden beschouwd als bouwkundig erfgoed binnen de gemeente, en worden als landelijke bakens in het landschap bevestigd. Een aangepast herbestemmingbeleid, gelijkgesteld aan dat voor de zonevreedde gebouwen die opgenomen zijn in de Inventaris voor het Bouwkundig Erfgoed, wordt door middel van een RUP nader vastgelegd.

Van de onderstaande hoeves zijn er 17 zonevreedde, dus gelegen buiten de woongebieden met landelijk karakter, de woongebieden of de woonuitbreidingsgebieden.

Gemeente	Straat	Nr.	Naam hoeve	Vorm	Opmerkingen
Gingelom	Kamerijcksstraat	11	Kamerijckhoeve	gestolen	bijlozend stokerij van graanacohol
Gingelom	Kaisersstraat	18		gestolen	aan 2 kanten omgeven door betonnen platen omheining, originele stallen afgebroken, omgeven door grasland
Gingelom	Krakesstraat	1		gestolen	sterk beeldbepalend door volume, garage aan zijkant
Gingelom	Mgr. Keesenstraat	12		gestolen	bijgebouwd
Gingelom	Opheimsstraat	2		gestolen	boerderij in 2 woningen verdeeld, schuur gesloopt vlak aan beek gelegen
Gingelom	Steenstraat	29	St-Janshoeve	gestolen	fraie hoeve, schuur recent gesloopt, perceel bebouwd door dochter
Gingelom	Fonteinstraat	16		gestolen	gelegen aan Moltenbeek, bebouwd door gepensioneerde landbouwers, akkerbouwbedrijf door zoon uitgebait, één van de weinige langschuren in de gemeente
Niel-Bij-Sint-Truiden	Naamsstraat	37		gestolen	vervallen toestand, op dit moment in restauratie
Borlo	Bergstraat	8		gestolen	maaldertij, verkoop veevoeder
Borlo	Bergstraat	4		u-vorm	golfplaten dakken
Borlo	Bergstraat	10	fam. Uliens	gestolen	voornalige jeneverstokerij, restanten nog zichtbaar. Bouwgrond tegenover staat te koop
Borlo	Dorpsplein	1	Hof Massa	gestolen	centraal in dorp gelegen, aan overkant zowel nieuwbouw als hoogstam, aangrenzende tuin
Borlo	Dorpsplein	3		gestolen	voornalige brouwerij
Borlo	Dorpsplein	5		semi-gestolen	eigenaar wil afbreken
Borlo	Thewitstraat	10		gestolen	schuur achterkant vervangen door golfplaten constructie
Borlo	Thewitstraat	17		gestolen	grote tuin langs straat, achterkant hoogstam en weiden, grenst aan tuin van andere hoeve, aan achterkant loods
Buvingen	Trullingenstraat	85	Hoewe Terwing	gestolen	bijgebouwen
Mielen-boven-Aalst	Bronstraat	9	Bronhoeve	gestolen	in U-vorm, reeds vermelding vanaf 13de eeuw, gelegen in diepte bij bron, omgeven door boomgaard
Mielen-boven-Aalst	Daaisstraat	12	Hoewe Joris	gestolen	stallen afgebroken
Mielen-boven-Aalst	Truisstraat	2	De Daalhoeve	semi-gestolen	met boomgaard, geen vierkantshoeve meer, volledig gerenoveerde woning
Muzen	Trullingenstraat	17	Abdijhoeve Tienderbos	u-vorm	incl. figo's
Jeuk	Hasselbroekstraat	213		u-vorm	woning + landartspraktijk
Jeuk	Houtstraat	217	Hoewe Slassens	gestolen	uitgebred met koellinrichting in stallen, vormt ensemble met kastel/kapel
Jeuk	Houtstraat	98	Sneyshoeve	gestolen	landbouwuutokerij van graanacohol
Jeuk	Houtstraat	65	Lindehoeve	gestolen	herkenbaarheid=hoog, van stallen garage gemaakt
Jeuk	Houtstraat	38		gestolen	omgeven door moestuin en aangepiante boomgaard
Jeuk	Hundelingenstraat	42	Clos St George	gestolen	stokerij voor graanacohol, distilleerderij Snijers, tegenoverliggende hoogstamboomgaard recent
Montenaken	Hundelingenstraat	11		gestolen	ingestolen tussen woningen
Montenaken	Brugstraat	17		gestolen	imposante hoeve in gaat landschap
Montenaken	Brugstraat	11	Hoewe van Neren	gestolen	woning en BVBA, vroeger op Ferraris was dit gestolen hoeve
Montenaken	Groenplaats	5		semi-gestolen	nu semi-gestolen, schuur afgebroken en plaatsgemaakt voor loodsen
Montenaken	Groenplaats	6		gestolen	in gaat landschap
Montenaken	Haagstraat	9		gestolen	belangrijk element in straatbeeld, sporthal - 1988
Montenaken	Haagstraat	14	Bonaerthoeve	gestolen	belangrijk element in landschap
Montenaken	Hannuistraat	18		gestolen	afgebroken 2003, nieuwe verkaveling
Montenaken	Langstraat	2		gestolen	belangrijk element in landschap
Montenaken	Langstraat	18		gestolen	u-vorm
Montenaken	Ridderstraat	2		u-vorm	n22 in bod. eeuwen
Montenaken	Montakensstraat	11	Linhouthoeve	semi-gestolen	belangrijk element in landschap
Montenaken	Markplaats	11		gestolen	kleine hoeve, tegenover houtbedrijf Gikmat en langs één kant nieuwbouwwoningen
Montenaken	St-Rumoldusstraat	8		gestolen	tegenover verkavelingen, vlakbij kapel
Montenaken	Stepsstraat	9	Stepshoeve (Bernaerthoeve)	gestolen	

Gemeente	Straat	Nr.	Naam hoeve	Vorm	Opmerkingen
Kortijs	Kapelstraat	8	Faenhuis	gestolten	gestolten
Vorsen	Brouwerijstraat	2	Hoewe Jadoul	gestolten	vroegere brouwerij, nu woning, kleine hoeve
Jeuik	Hoogstraat	34		gestolten	
Jeuik	Klein-Jeuikstraat	78		gestolten	
Jeuik	Jean Louis Vranckenstraat	1		gestolten	
Jeuik	Nieuw-Jeuikstraat	7		gestolten	naastliggend perceel : recente nieuwbouw
Jeuik	Huisstraat	108		gestolten	Bankgebouw tegen stallen aan gebouwd nabij kasteel Hasselbroeck
Jeuik	Hasselbroeckstraat	186	Kasteelhoeve	gestolten	
Jeuik	Hasselbroeckstraat	150	Gilliams	gestolten	landbouwstokken
Jeuik	Cindrasstraat	8		gestolten	
Jeuik	Tuierstraat	5		gestolten	ingestolten door nieuwbouwwoningen
Mielen-boven-Aalst	Tuierstraat	1		gestolten	omringd door weilanden
Mielen-boven-Aalst	Veertstraat	9		gestolten	
Mielen-boven-Aalst	Bronstraat	34		gestolten	akkervelden
Mielen-boven-Aalst	Bronstraat	3		gestolten	staat te koop, ingestolten door woningen
Mielen-boven-Aalst	Kerkstraat	24		gestolten	woonhuis bijgebouwd aan hoeve?
Mielen-boven-Aalst	Kerkstraat	14		gestolten	verkantshoeve- verkoop tuinbouwmachines, schuur = werfplaats , stallen = verkoopzaal
Mielen-boven-Aalst	Vrijheersstraat	16		gestolten	buitenkant zeer gestolten indruk,
Mielen-boven-Aalst	Kerkstraat	9		gestolten	lange gestolten gevoel langsstraatkant
Mielen-boven-Aalst	Kerkstraat	43		gestolten	ingestolten door nieuwbouw
Boekhout	Boekhoutstraat	18		gestolten	met tuin
Boekhout	Boekhoutstraat	17		gestolten	
Boekhout	Boekhoutstraat	35		gestolten	
Gingelom	Krekelstraat	6		semi-gestolten	gepensioneerde landbouwers, schuur is tweede woning voor dochter
Gingelom	Opheinstaat	14		gestolten	moestuin aanwezig
Gingelom	Rood-Kruisstraat	7		gestolten	opvallende lods aanwezig, moestuin aanwezig langs drukke weg, tegen stallingen nieuwe woningen gebouwd
Nielbij-Sint-Truiden	Oude kaisei	76		gestolten	
Nielbij-Sint-Truiden	Oude kaisei	94		gestolten	beuond door gepensioneerde landbouwers, stallen omgebouwd tot dierenartspraktijk en woning voor kinddochter, omringd door hoogstamboomgaarden
Nielbij-Sint-Truiden	Fonteinstraat	23		gestolten	beuond door gepensioneerde landbouwers, kleine hoeve, achter in doodlopende straat,
Nielbij-Sint-Truiden	Motestraat	18		gestolten	gelegen in woonstraat omgeven door huizen, schuur uitgebreid met golfplaten constructies
Buvingen	Gravelostraat	2		gestolten	betonnen stallen achteraan, vlakbij kapellefje
Buvingen	Gravelostraat	1		semi-gestolten	witte bakstenen camouflagede hoeve , niet herkenbaar meer als hoeve, omringd door velden en maisvelden
Buvingen	Mielenstraat	13		gestolten	beuond door gepensioneerde landbouwers, deel verbouwd tot woning van zoon - veel bijbouw en lodsseen
Buvingen	Mielenstraat	12		gestolten	begin woonweestel
Muzen	Wanstraat	1		gestolten	omring door velden - niet meer volledig gestolten
Muzen	Kaneelstraat	10		gestolten	nieuwe gevoel in witte camouflagede
Kortijs	Abdijsstraat	18		semi-gestolten	kleine hoeve, geen verkantshoeve
Kortijs	Pastorijstraat	2		gestolten	staat leeg, met moestuin, vlakbij kerk
Mielen-boven-Aalst	Kapelstraat	10		gestolten	
Borlo	Borgwormse steenweg	4	Het Pachthof	gestolten	

## **Cultuurhistorische ankerplaatsen**

Essentieel binnen het kader van het herstel en de zorg van de traditionele landschappen is de bescherming van de ankerplaatsen. Ankerplaatsen zijn complexen van gevarieerde erfgoedelementen, punt- of lijnelementen die een samenhang vertonen. Net die samenhang bepaalt de identiteit van het relict<sup>31</sup>.

Het beleid in de ankerplaatsen is in de eerste plaats gericht op het behoud van de traditioneel landschappelijke samenhang en op het versterken ervan door gerichte landschaps(op)bouw.

Concreet betekent dit:

- Het behoud van het traditioneel perceleringspatroon (beheer van grafen en bomenrijen);
- De visuele binding met de omgeving;
- Het behoud en versterken van lijnvormige en puntvormige groenelementen;
- Het behoud van het traditioneel weidegebruik in de beekvalleien.

Volgende ankerplaatsen worden op lokaal niveau geselecteerd:

- Kasteeldomein van Hasselbroek

## **Clusters van lokale erfgoedelementen**

Dit betreffen clusters waarbij de erfgoedwaarde voornamelijk bepaald wordt door historische, waardevolle of (recente) karakteristieke gebouwen.

Het beleid in de clusters richt zich op het behoud van de historisch waardevolle gebouwen en op de versterking van de ruimtelijk historische context die deze gebouwen met elkaar verbindt. Bij het inpassen van nieuwe gebouwen wordt steeds rekening gehouden met deze historische context, namelijk met de schaal van de gebouwen, de morfologie, de gevelopbouw, etc.

Concreet betekent dit o.a.:

- Een aangepaste wegenaantleg;
- Een aangepaste verlichting in functie van de gebouwen en hun belichting;
- De herwaardering van buurtwegen en oude kerkwegen;
- De renovatie van historische gebouwen.

Volgende clusters van historisch waardevolle gebouwen worden op lokaal niveau geselecteerd:

- Kasteeldomein van Gingelom en omgeving;
- Borlo: kerk, plein en vierkantshoeven in de Thewitstraat;
- Neremhoeve-Neremmolen te Montenaken, met onmiddellijke omgeving.

## **Lokale open ruimteverbindingen**

In Gingelom zijn deze open ruimteverbindingen zeer specifiek gericht op het verbinden van delen van het agrarische areaal. Dit areaal betreft de flanken van de drie beekvalleien die het Haspengouwse landschap in Gingelom doorsnijden.

---

<sup>31</sup> Definitie volgens de landschapsatlas

Het beleid in deze verbindingen is gericht op de vrijwaring van nieuwe bebouwing en op het waarborgen van de ruimtelijke relatie tussen de beekvalleien waartussen de open ruimte bewaard moet blijven.

Volgende lokale open ruimteverbindingen worden geselecteerd:

- De open ruimtectorridor, gelegen tussen Buvingen en Borlo als kleinschalige verbinding tussen de open ruimte en de plateaus ten westen en ten oosten van dit woonlint, de aanwezigheid van de Cicindriabeek vormt een troef;
- De open ruimtectorridor, gelegen tussen Jeuk en Hasselbroek, als potentiële verbinding tussen de vallei van de Cicindriabeek enerzijds en het brongebied van de Melsterbeek anderzijds.



Kaart 2.11: Gewenste landschappelijke structuur – gebouwen met erfgoedwaarde

Kaart 2.11 a

Kaart 2.11b: Overzicht waardevolle gebouwen en erfgoedelementen

## 6.3 Acties en maatregelen

### **Opstellen RUP historische hoevegebouwen**

Zoals voorgesteld in het hoofdstuk gewenste toeristische structuur, worden bijkomend een aantal historische hoeves geselecteerd als Bouwkundig Erfgoed. Voor deze hoeves en de grondpercelen die historische tot het "erf" behoorden, wordt een globaal RUP opgesteld, dat ontwikkelingsmogelijkheden aanreikt die gelijk zijn aan de mogelijkheden vervat in de huidige wetgeving betreffende zonevreedend Bouwkundig Erfgoed.

### **Opstellen verordening op het gebied van bestemming van bakens**

De bestemming van de bakens en puntrelicten met (1) de opmaak van een beeldkwaliteitsplan, (2) het opstellen van een stedenbouwkundige verordening volgens art. 54 § 1 van het decreet van 1 mei 1999 op het gebied van "de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken (...) en hun omgeving";

### **Opstellen beeldkwaliteitsplan betreffende erfgoedclusters**

De opmaak van een beeldkwaliteitsplan van de clusters van lokale erfgoedelementen met (1) de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor deze historisch waardevolle gebouwen, (2) het opstellen van een stedenbouwkundige verordening volgens art. 54 § 1 van het decreet van 1 mei 1999, meerbepaald betreffende "de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken (...) en hun omgeving". Deze actie kan gekoppeld worden aan de vorige. Het opzetten van beschermingsprincipes voor de open ruimtecorsidors door de opmaak van een RUP voor deze corridors.

Via een omgevingsonderzoek zal voor elk bak en elk puntrelic een reeks bepalende omgevingsfactoren vastgelegd worden, zoals bebouwingsgraad van de omgeving, vrij te houden zichten, "landmark"-gehalte, enz. Hieruit worden randvoorwaarden gedisilleerd voor de omgevende bebouwing en landschappelijke aanleg, en die worden vastgelegd in een verordening (of een RUP indien noodzakelijk).

### **Opmaken beeldkwaliteitsplan van de "clustergebieden"**

Om de aanwezige kwaliteit te behouden in de vermoemde clustergebieden, zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden van elke cluster en zijn directe omgeving. Hieruit moeten een aantal randvoorwaarden kunnen afgeleid worden om op een duurzame en ruimtelijk verantwoorde wijze met deze gebieden te kunnen omgaan.

### **Opzetten beschermingsprincipes voor de openruimtecorsidors**

Via een aantal concepten voor het omgaan met deze corridors, worden voorschriften vastgelegd voor de aanwezige bebouwing (beperking, inkadering, bestemming, ...) en voor de inrichting van het betreffende landschap (open ruimte, KLEs, ...).

De vastlegging in een RUP zal het kader scheppen voor alle toekomstige activiteiten in deze corridors.

### **Inventarisatie toeristisch belangrijk erfgoed**

De gemeente zal een inventaris laten opmaken van het bouwkundig erfgoed van toeristisch belang. Deze inventaris zal gebruikt worden om het toeristisch beleid te ondersteunen (bewegwijzering, rondleiding, themawandelingen, ...). Tevens kan deze inventaris gebruikt worden als basis voor toekomstige beschermingsoperaties van waardevol erfgoed.

### **Maximaal behoud van de voetwegen en landelijke padenstructuren**

De kleinschalige structuur van paden en voetwegen is uitermate geschikt om het landschap toegankelijk te maken. De aanleg van KLE's kan optimaal gebeuren aan, langs of op deze structuur.

Een aantal beschermende maatregelen (openstelling afgesloten paden, verwerving servitudes) en maatregelen van landschapsbeheer (herprofilering, opruimen, beplanten, inrichten) worden opgenomen in het mobiliteitsplan van de gemeente.

## 7 Gewenste ruimtelijke structuur: synthese

*Kaart 2.12: Gewenste ruimtelijke structuur: synthese*

Deze kaart geeft een overzicht van de belangrijke samenstellende elementen in de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

Aangezien *landschap*, *toerisme* en *landbouw* belangrijke kernpunten zijn van de ruimtelijke visie, ligt de nadruk in deze overzichtskaart op deze drie elementen van de gewenste ruimtelijke structuur. Voor de leesbaarheid zijn een aantal grafische details niet weergegeven. Deze zijn wel terug te vinden op de deelkaarten van elke deelstructuur.

Kaart 2.12: Gewenste ruimtelijke structuur: synthese