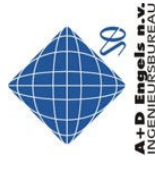
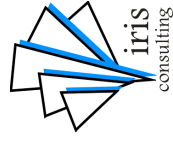


Gingelom

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN



COLOFON

Oprichtgever: _____ Gemeente Gingelom
Opdrachthouder: _____ iris consulting
Projectleiding: _____ Roland Vanmuyssen
Projectmedewerkers: _____ Wouter Impens,
Datum: _____ Definitieve versie juni 2008

Voor Soresma A+D Engels,	
Roland Vanmuysen, ruimtelijk planner	Jan Parys Ruimtelijke planner
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van:	
DE GEMEENTESECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot	
DE GEMEENTESECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van:	
DE GEMEENTESECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Bijlage aan het besluit van de Deputatie van de provincie Limburg:	
In opdracht: DE PROVINCIEGRIFFIER	DE GOUVERNEUR

DEEL I: INFORMATIEF DEEL

INHOUD

I. Inleiding	1
1. Wat is structuurplanning?	2
2. Structuurplanningsproces	4
II. Sicuering	7
1. Ligging en situering van Gingelom in de regio	8
III. Plannings- en beleidscontext	14
1. Ruimtelijke beleidsdocumenten	15
1.1. Gingelom in het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	15
1.2. Gingelom in het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (RSPL)	16
1.3. Ruimtelijke visie Streekplatform Haspengouw	19
1.4. Structuurplannen in omliggende gemeenten	21
2. Juridische beleidsdocumenten	23
2.1. Gewestplan	23
2.2. BPA – overzicht	26
2.3. Habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden	28
2.4. Vlaams ecologisch netwerk	28
2.5. Stiltegebieden	28
3. Sectorale beleidsdocumenten	31
3.1. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Gingelom	31
3.2. Ruilverkavelingen	32
3.3. Mestactieplan	32
3.4. Afbakening natuurlijke, agrarische en bosstructuur te Gingelom	32
3.5. Mobiliteitsplan	35
3.6. Beschermd monumenten en landschappen	37
3.7. Watertoets – bestaande situatie betreffende overstromingen	39
3.8. Projecten die op stapel staan of recent uitgevoerd zijn	44
IV. Basisstructuur van de gemeente	45
1. Fysisch systeem	46

1.1.	Bodem, reliëf en hydrografie	46
1.2.	Landschap	49
2.	Historische ontwikkeling – evolutie van de ruimtelijke structuur	50
2.1.	Ontwikkelingen in de 18 de en 19de eeuw	50
2.2.	Ingrijpende veranderingen in de 20ste eeuw	50
3.	Structuurbepalende elementen	52

V. Deelstructuren–ruimtelijke analyse 55

1.	Bestaande nederzettingstructuur	56
1.1.	Ruimtelijke opbouw	57
1.2.	Problematiek zonevreemde woningen in Gingelom	64
1.3.	Aanbod aan bouwmogelijkheden voor wonen	68
1.4.	SWOT	71
2.	Bestaande economische structuur	75
2.1.	Ruimtelijke opbouw	77
2.2.	Problematiek zonevreemde bedrijven in Gingelom	82
2.3.	Aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid	84
2.4.	SWOT	87
3.	Bestaande structuur recreatie en toerisme	88
3.1.	Ruimtelijke opbouw	88
3.2.	Problematiek zonevreemde recreatie	93
3.3.	SWOT	95
4.	Bestaande verkeers- en vervoersstructuur	96
4.1.	Ruimtelijke opbouw	96
4.2.	Nutsleidingen	100
4.3.	Verkeersgenererende functies	101
4.4.	Verkeersdrukte en verkeersonveiligheid	101
4.5.	SWOT	102
5.	Bestaande natuurlijke structuur	103
5.1.	Ruimtelijke opbouw	103
5.2.	SWOT	109
6.	Bestaande landschappelijke structuur	110
6.1.	Landschapseenheid “Droog Plateau van Gingelom”	110
6.2.	Landschapsstructureerende elementen	111

VI. Deelruimten	118
1. Deelruimte 1: Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek – N80	119
2. Deelruimte 2: Cicindriabeek	121
3. Deelruimte 3: Meisterbeek – N789	122
4. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur	123
VII. Prognoses en behoeften.....	125
1. Demografische ontwikkelingen en prognoses	126
1.1. Bevolkings- en gezinsevolutie van Gingelom	126
1.2. Bevolkings- en gezinsprognose	127
1.3. Trends	128
2. Ruimtelijke behoeften	131
2.1. Woonbehoeften	131
2.2. Behoeftes voor economische activiteiten	133
2.3. Behoeften aan natuurlijke ontwikkeling	135

KAARTEN

Kaart 1.1: Situering in de regio – Macrosituering – Administratieve grenzen met de buurgemeenten	10
Kaart 1.2: Gewestplan	25
Kaart 1.3: Overzichtskaart BPA's	27
Kaart 1.4: Habitat- en vogelrichtlijngebieden	29
Kaart 1.5: Gebieden van het VEN	30
Kaart 1.6: Ruilverkavelingen	34
Kaart 1.7: Beschermd monumenten en landschappen	38
Kaart 1.8: Watertoets - reliëf - waterlopen	41
Kaart 1.9: Structuurbepalende elementen	54
Kaart 1.10: Bestaande nederzettingstructuur	63
Kaart 1.11: Zonevreed wonen: overzichtskaart	67
kaart 1.12: Aanbod aan binnengebieden	72
Kaart 1.13: Bestaande ruimtelijke economische structuur	76
Kaart 1.14: Zonevreedde bedrijven	86
Kaart 1.15: Bestaande structuur recreatie en toerisme	90
Kaart 1.16: Zonevreedde recreatie	94
Kaart 1.17: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur – openbaar vervoer	98
Kaart 1.18: Bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur	106
Kaart 1.19: Biologische waarderingskaart	108
Kaart 1.20: Bestaande landschappelijke structuur	115
Kaart 1.21: Traditionele landschappen	116
Kaart 1.22: Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur van Gingelom	124

TABELLEN

Tabel 1: Woningen naar aard en voorkomen te Gingelom	13
Tabel 2: Actiepunten en maatregelen van het GNOP	31
Tabel 3: Beschermde monumenten en Landschappen	37
Tabel 4: Basisvoorzieningen in de kernen (situatie 2006)	56
Tabel 5: Aantal bedrijven per tewerkstellingscategorie	75
Tabel 6: Inventarisatie kernwinkelapparaat Gingelom	80
Tabel 7: Koopvlucht (1996)	80
Tabel 8: Buslijnen	100
Tabel 9: Evolutie van het aantal gezinnen te Gingelom 1992-2006	127
Tabel 10: Tewerkstellingsgraad voor de periode 1998-2002 in een aantal Limburgse gemeenten	133

I. INLEIDING

I. Wat is structuurplanning?

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving en de realisatie ervan. Het streeft naar de ontwikkeling van een langetermijnvisie. De uitgangspunten voor het opbouwen van deze lange termijn visie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Structuurplanning is werken zowel op korte als op lange termijn. Dit betekent de realisatie van een aantal concrete maatregelen en acties op korte termijn zonder daarbij de visie en de doelstellingen van de lange termijn te hypothekeren.

Het structuurplan is het document dat op een bepaald ogenblik voor een beleidsperiode (bijv. 5 of 10 jaar) en een bepaalde ruimte (gemeente) de ruimtelijke visie weergeeft, een concept voor de gewenste structuur, beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken. Het is een document dat beleidskeuzen vastlegt en de middelen tot realisatie bepaalt.

Structuurplanning op drie niveaus

Er worden structuurplannen gemaakt op drie beleidsniveaus: op gewestelijk niveau (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen), het provinciale niveau (provinciaal ruimtelijk structuurplan) en het gemeentelijk niveau (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).

Bij het opmaken van de structuurplannen wordt het subsidiariteitsprincipe toegepast. Dit betekent dat ruimtelijke beslissingen worden genomen op het niveau dat daartoe het beste geschikt is. Dit betekent ook dat een structuurplan van een lager niveau zich richt naar dat van een hoger niveau. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Gingelom moet rekening houden met de al ontwikkelde beleidskaders van het provinciaal structuurplan Limburg en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In deze beleidsdocumenten staan immers uitspraken die in acht genomen moeten worden omwille van hun richtinggevend of bindend karakter. In een aantal gevallen kan een structuurplan van een lager niveau afwijken van dat van een hoger niveau. Dit kan echter enkel na uitvoerige motivering en mits een positief advies van de hogere planniveaus.

Structuurplanning is werken op 3 sporen

Tijdens het structuurplanningsproces wordt gewerkt op 3 sporen:

Ten eerste is er de uitwerking van een lange termijnvisie op de gewenste ruimtelijke structuur, waarbij vertrokken wordt vanuit de bestaande ruimtelijk structurende elementen, problemen en potenties.

Ten tweede is het reageren op dringende problemen en bedreigingen op passende wijze binnen de visie op de ruimtelijke ontwikkeling.

Ten derde is er het werken met en vanuit de bevolking. Het doel is het creëren van een breed maatschappelijk draagvlak, door de bevolking te betrekken en verantwoordelijk te maken voor een ruimtelijk beleid.

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten, Brussel, AROHM, 1994, p. 1.20 en 3.3.

Een structuurplan bestaat uit drie delen²

Het decreet bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen een informatief, richtinggevend en een bindend gedeelte bevatten.

Het informatieve deel gaat enerzijds in op de plannings- en beleidscontext waarbinnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet werken en anderzijds brengt het de bestaande toestand van de gemeente in kaart. Als sluitstuk van het informatief gedeelte worden de sterke en zwakke punten van de gemeente weergegeven. Deze dienen als basis voor het opmaken van het richtinggevend gedeelte.

Het richtinggevend gedeelte is het belangrijkste gedeelte: het geeft aan waar de gemeentelijke overheid naartoe wil en welke keuzes ze maakt (visie). Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft bijvoorbeeld aan waar de gemeente een lokaal bedrijventerrein wil voorzien, in welke zones ze het wonen wil stimuleren, en hoe ze eenzelfde beekvallei anders gaat inrichten binnen een woongebied, een landbouwgebied of natuurgebied.

Het bindend gedeelte geeft taakverdelingen en concrete engagementen waarvan de overheid niet kan afwijken. In dit deel geeft de gemeente bijvoorbeeld aan voor welke gebieden of ruimtelijke knelpunten ze een ruimtelijk uitvoeringsplan zal opmaken.

² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Visie en praktijk: de krachtlijnen van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Brussel, AROHM. 7p.

2. Structuurplanningsproces

Een helder structuurplanningsproces is van belang voor de juiste inbreng van informatie en kennis, creativiteit, communicatie en middelen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het structuurplanningsproces is het geheel van initiatieven dat wordt opgezet en uitgevoerd om te komen tot een deskundig onderbouwd en afgewerkt structuurplan. In dit overleg vinden een aantal overlegmomenten plaats met de GECORO, de technische werkgroep, de plangroep, de stuurgroep, deskundigen, overheidsinstanties en bevolking.

Organisatie van het structuurplanningsproces in Gingelom

Het opstellen van het gemeentelijk structuurplan bestaat uit een aantal stappen. Het betreft een pragmatische methode die steunt op een stap-voor-stap-proces en tevens op een integrale benadering. Elke stap wordt afgerond met een periode van overleg en communicatie. In een volgende stap worden de besluiten van deze overleg- en inspraakrondes geïntegreerd.

De **eerste stap** bestaat uit de opmaak van een startnota. Dit algemeen verkennend onderzoek formuleert de problemen en hypothesen. Het is gebaseerd op een inzicht in de ruimtelijke problematiek en geeft een leesbare voorstelling van het verzamelde basismateriaal. De beleidsvoorstellen zullen tevens gebaseerd zijn op de inzichten en beleidsmarges (o.a. financieel) van de gemeente en het Vlaams gewest.

De **tweede stap** bestaat uit een gericht onderzoek en de opmaak van het ontwerp structuurplan. Uitgaande van de besluiten van de vorige stap kan besloten worden bepaalde thema's, problemen of opties verder uit te diepen en/of bestaande studies te actualiseren en aan te vullen.

De **derde stap** bestaat uit de opmaak van het eigenlijke structuurplan bestaande uit de drie delen: informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Organisatie van het communicatieproces in de gemeente

In een goed proces van structuurplanning is een goede communicatie van groot belang. Enerzijds om belanghebbenden te laten meedenken (participeren) in het planproces, anderzijds om een draagvlak te creëren voor het toekomstig ruimtelijk beleid dat in de gemeente gevoerd zal worden. Communicatie verhoogt immers het bestuurlijke, ambtelijk en maatschappelijk draagvlak voor de structuurplanning.

Het structuurplan wordt opgesteld in nauwe samenwerking met de technische werkgroep en de plangroep. Onderstaand worden de verschillende instanties toegelicht.

Technische werkgroep

Binnen het communicatieproces neemt de technische werkgroep een sleutelrol op. De technische werkgroep bestaat naast de plangroep Iris Consulting/A+D Engels uit leden van het College van Burgemeester en schepenen (CBS) en leden van de gemeentelijke administratie. De technische werkgroep verzorgt de technische begeleiding van de plangroep. Zij staat mede garant voor de inbreng van expertise, maar is bovendien belangrijk voor de terreinkennis. Zij verzamelt informatie van de verschillende overheden. De werkgroep komt gemiddeld eenmaal per maand samen. De samenstelling van de technische werkgroep waarborgt de communicatie met de gemeentelijke administratie en voorziet in de formele communicatie naar besluitvorming toe met het College van Burgemeester en Schepenen.

Plangroep

De plangroep heeft als taak het inbrengen van de vereiste expertise. Zij doet het studiewerk, verzamelt de informatie (o.a. via bevoorrechte getuigen), verzorgt de redactie van de rapporten en organiseert het planproces. Zij legt rapporten voor aan de technische werkgroep binnen het planvormingsproces. Voor de besluitvorming rapporteert zij aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Stuurgroep

De stuurgroep heeft als taak de inhoudelijke advisering over planvoorstellen naar het beleid toe (klankbordfunctie). Zij draagt zorg voor de formele advisering van voorbereidende nota's en studies van de ontwerpers. Zij zijn in de mate van het mogelijke een vertegenwoordiging van de bevolking en de leden beschikken over een achterban die zij kunnen raadplegen. De stuurgroep komt tweemaal samen gedurende elke fase. De partners uit de technische werkgroep zitten automatisch in de stuurgroep. In Gingelom wordt de stuurgroep gevormd door de GECORO, aangevuld met de personen uit de technische werkgroep.

GECORO³

In de oude wetgeving bestond al de mogelijkheid om een gemeentelijke commissie van advies op te richten. Met het nieuw decreet wordt elke gemeente met meer dan 10.000 inwoners verplicht om een GECORO te installeren.

De commissie speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van het GRS Gingelom. De GECORO heeft volgende opdrachten en taken:

- De GECORO geeft voorafgaandelijk advies aan de gemeenteraad betreffende de voorlopige vaststelling van het structuurplan.
- Ze zorgt voor inhoudelijke adviezen over de planvoorstellen naar het beleid toe. Indien nodig bespreekt ze concrete dossiers en brengt suggesties aan voor het structuurplan en de ruimere inspraak.
- De GECORO bundelt en coördineert de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp structuurplan.
- Ze geeft een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad die het plan definitief vaststelt op basis van al die gegevens.
- De commissie kan ook zelf door de gemeenteraad om advies gevraagd worden over alle vraagstukken i.v.m. ruimtelijke ordening in de gemeente.

Overleg tussen de verschillende planningsniveaus

Op een aantal momenten in het structuurplanningsproces wordt een structureel overleg gehouden met het Vlaams Gewest en/of de Provincie.

Informatie en inspraak voor de hele bevolking

De bevolking wordt op de hoogte gesteld en krijgt inspraak op een hoorzitting of een overlegvergadering.

Hieronder volgen de elementen die Gingelom zal aanwenden voor de communicatie met haar inwoners:

- Een herkenbare katern in het gemeentelijk informatieblad. Deze katern geeft steeds de stand van zaken weer i.v.m. het structuurplanningsproces.
- Het concept voorontwerp zal steeds in te kijken zijn op de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.
- Eenmaal het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig is vastgesteld in de gemeenteraad onderwerpt het College van Burgemeester en Schepenen het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan een openbaar onderzoek. Dit zal gebeuren conform de bepalingen van het decreet van 1 mei 2000 houdende de organisatie van de ruimtelijke planning (art. 33).
- Er worden vier hoorzittingen/inspraakvergaderingen georganiseerd in Jeuk, Montenaken, Mielenvoet-Aalst en Gingelom.
- Nadat het structuurplan definitief is goedgekeurd geeft de gemeente een brochure uit over haar structuurplan. Hierin wordt heel duidelijk de ruimtelijke visie voor de toekomst en de beleidsmaatregelen toegelicht.

³ De GECORO of gemeentelijke commissie van advies is een officiële adviesraad ingesteld bij Decreet van 18 mei houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening

Verloop van het structuurplanningsproces tot op heden in de gemeente Gingelom

Datum	Doelgroep	Aard
14-07-99	Technische werkgroep	Werkgroepvergadering- intentienota
10-09-99	Technische werkgroep	Samenstelling stuurgroep en bespreking potenties en knelpunten
15-10-99	Technische werkgroep	Knelpunten/kwaliteiten/potenties
19-11-99	Technische werkgroep	Zonevreedbaarheid/selectie hoofd dorpen/woonbehoefte studie
14-12-99	Technische werkgroep	Woonbehoefte studie/Zonevreedbare sport en recreatie
21-01-00	Technische werkgroep	Zonevreedbare recreatie/zonevreedbare bedrijven/ binnengebieden
03-03-00	Technische werkgroep	Bespreking informatief gedeelte + kaarten
14-04-00	Technische werkgroep	Bespreking aanpassingen informatief gedeelte / voorstel richtinggevend
19-05-00	Technische werkgroep	Bespreking richtinggevend deel
16-06-00	Technische werkgroep	Bespreking volledig concept - voorontwerp
29-09-00	Technische werkgroep	Nota zonevreedbare bedrijven en gebouwen/ landbouw
22-05-01	Technische werkgroep	Zonevreedbare woningen
05-02-02	Technische werkgroep	Verdere bespreking procedure, verantwoordelijkheid GECORO, RSPL
28-06-02	Technische werkgroep	Bespreking knelpunten in concept - voorontwerp
04-12-02	GECORO (stuurgroep)	Kennisgeving GRS – informatief en richtinggevend deel
16-09-03	Structureel overleg Provincie	Startnota
21-01-04	Technische werkgroep	Planning proces – actualisatie gegevens – uitwerking startnota tot voorontwerp
05-05-04	Technische werkgroep	Bespreking voorontwerp als voorbereiding op het structureel overleg provincie.
07-06-05	Structureel overleg Provincie	Structureel overleg over het voorontwerp met Vlaamse Gewest en Provincie
Zomer 05	Technische werkgroep	Diverse overlegvergaderingen om het voorontwerp aan te passen
Juni 2006	Structureel overleg Provincie	Tweede overleg over het voorontwerp met de provincie
Eind 2006	Technische werkgroep	Bespreking aanpassingen voorontwerp
Maart 2007	Technische Werkgroep	Bespreking aangepaste versie GRS
23/07/2007	Plenaire vergadering	Officiële overlegvergadering met Agentschap RWO en Provincie
Augustus 2007	Technische werkgroep	Bespreking plenaire vergadering – aanpassingen GRS
06-11-2007	GECORO	Advies voorontwerp
03-12-2007	Hoorzitting Jeuk	
10-12-2007	Hoorzitting Monenaken	
13-12-2007	Hoorzitting Mielen-boven-Aalst	
18-12-2007	Gemeenteraad	Voorlopige vaststelling
31-01-2008	Hoorzitting Gingelom	
02-01-2008 –		
31-03-2008		Openbaar onderzoek
13-05-2008	GECORO	Behandeling van de bezwaren
19-05-2008	GECORO	Behandeling van de bezwaren
24-06-2008	Gemeenteraad	Definitieve vaststelling

II. SITUERING

I. Ligging en situering van Gingelom in de regio

Kaart 1.1: Situering in de regio – Macrosituering – Administratieve grenzen met de buurgemeenten

Ligging

De gemeente situeert zich centraal op het Haspengouwse plateau in het zuidwesten van de provincie Limburg. De gemeente maakt deel uit van het arrondissement Hasselt en grenst in het zuiden aan de provincie Luik en in het westen aan de provincie Vlaams-Brabant.

In wijerzin wordt Gingelom omgeven door de gemeenten Landen (Provincie Vlaams Brabant) in het westen, St.-Truiden in het noorden, Heers in het oosten en Waremmé, Berloz, Geer en Hannut (Provincie Luik) aan de zuidzijde.

Ten opzichte van de grote steden in Vlaanderen ligt Gingelom op een 50-tal km van Brussel en ongeveer 95 km van Antwerpen.

Situering van Gingelom in de regio

Gingelom gelegen in het buitengebied

Gingelom is gelegen in een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied samenvallend met Haspengouw. Gingelom situeert zich ten zuiden van het 'Limburgs Mijngebied'. Dit stedelijk netwerk bestaat uit het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk en wordt doorsneden door het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). De rol van het Limburgs Mijngebied ligt vooral in de versterking van een stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau.

Het centrum van Gingelom ligt op ongeveer 30 km van de centra van Hasselt en Genk.

In de nabijheid van een structuurondersteunende kleinstedelijk gebied

Gingelom is op korte afstand (7.5 km) gelegen van Sint-Truiden. Deze stad is samen met Tongeren (25 km) aangeduid als structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden.

Gingelom gericht op Sint-Truiden

Gingelom heeft een duidelijke band met Sint-Truiden. Voor heel wat voorzieningen zoals secundair onderwijs, ziekenhuis, cultuur, handel, enz. is Gingelom gericht op deze stad.

Woon-werkverplaatsingen⁴

De meest recente gegevens i.v.m. met de woon-werk verplaatsingen dateren van het jaar 1991. In 1991 ging ongeveer 79 % van de werkende beroepsbevolking in Gingelom buiten de gemeente werken. De belangrijkste plaatsen waar deze mensen gingen werken waren Brussel (24 %), Sint-Truiden (12 %), Hasselt (11 %), Leuven (6 %) en Landen (4 %).

Gingelom bezit zelf ook een aantrekkingskracht. In 1991 was 30 % van de werknemers in Gingelom afkomstig van buiten de gemeente. De uitgaande woon-werk pendel (2052 personen in 1991) is aanzienlijk groter dan de ingaande. (144 personen in 1991).

⁴ Bron: Mobiliteitsplan Gingelom, Libost-groep NV

Woon-school verplaatsingen

Voor middelbaar onderwijs is Gingelom aangewezen op andere aangrenzende steden en gemeenten. De voornaamste gemeenten waar de leerlingen uit Gingelom naar school gaan zijn Sint-Truiden (30 %) en Landen (6 %). Ook Hasselt, Genk en Diepenbeek oefenen een aantrekkingskracht uit op Gingelom.

Van de leerlingen die in Gingelom les volgen zijn er ook een aantal afkomstig uit de aangrenzende gemeenten van Gingelom.

Handelsactiviteit

Sint-Truiden oefent een belangrijke aantrekkingskracht op Gingelom. Gingelom ligt immers binnen het marktgebied van Sint-Truiden. De inwoners van Gingelom richten zich voor de aankoop van niet-alledaagse goederen vooral op Sint-Truiden.

Medische voorzieningen

Betreffende ziekenhuisverlening is de gemeente afgestemd op de ziekenhuiscampus (ZWL) in Sint-Truiden en in mindere mate op de ziekenhuiscampus Vesalius in Tongeren. Voor gespecialiseerde medische behandeling is men eerder aangewezen op Genk (ZOL) en Leuven (UZL).

Gelegen binnen een maas van regionale wegen

De belangrijkste verkeerswegen in de ontsluiting van Gingelom zijn de E40/A3 autosnelweg tussen Brussel en Luik, de N3 die Luik via Sint-Truiden en Tienen met Leuven verbindt, de N80 tussen Hasselt en Namen via Sint-Truiden en Gingelom en de N80b (ontdubbeling tracé vanaf NMBS-lijn tot de gemeentegrens met Landen). Gingelom heeft op haar grondgebied geen directe aansluiting op het hoofdwegenet. Wel verloopt het E40-snelweg-tracé in het zuiden deels over het gemeentelijk grondgebied. Deze snelweg Brussel-Luik is vanuit de gemeente toegankelijk van op de N 80 Sint-Truiden - Hannut via het op- en afritten-complex Walshoutem/Hannut.

Vanuit de kernen Jeuk en Borlo is het op- en afrittencomplex Berloz het meest nabij.

Centraal op het Haspengouwse plateau...

Gingelom is centraal gelegen in het buitengebied dat samenvalt met Haspengouw.

... in een aaneengesloten landbouwgebied

Gingelom is gelegen in een groot aaneengesloten landbouwgebied waar de landbouw vooral gericht is op intensieve akkerbouw en fruitteelt.

Kaart 1.1: Situering in de regio – Macrosituering – Administratieve grenzen met de buurgemeenten

Kaart 1.1 a Situering in de Regio

Enkele kencijfers

Bevolking

De gemeente beslaat een oppervlakte van 5 649 ha en telde op 1/1/2006 7.847 inwoners verspreid over de deelgemeenten Gingelom, Montenaken, Kortsjens, Vorsen, Niel-bij-Sint-Truiden, Borlo, Mielens-boven-Aalst, Buvingen, Muizen, Jeuk en Boekhout. De bevolkingsdichtheid bedraagt 139 inw./km². Dit is lager dan de bevolkingsdichtheid in de provincie Limburg (328 inw./km²) en het Vlaams Gewest (440 inw./km²).

Huisvesting

Op 21/10/2004 telde de gemeente 3.273 wooneenheden waarvan 231 onbewoond. Sinds 1991 is het aantal wooneenheden met 543 eenheden of 16,5% toegenomen. De toename was vooral terug te vinden bij de eengezinswoningen in open bebouwing. Naar *woningtype* en *woonvorm* is de situatie te Gingelom afwijkend ten opzichte van de regionale en provinciale situatie.

Tabel 1: Woningen naar aard en voorkomen te Gingelom

	totaal	Eengezinswoningen				Type onbekend	Appartement, studio, kamer	Caravan, chalet, woonwagen	Andere types
		Alleenstaande woning	Halfopen bebouwing	Gesloten bebouwing					
Gingelom	96,4%	45,2%	33,4%	17,4%	0,42%	2,8%	0,07%	0,70%	
Borgloon	92,5%	47,8%	27,6%	16,9%	0,24%	6,8%	0,03%	0,64%	
Arrondissement Hasselt	81,8%	47,3%	22,6%	11,8%	0,19%	17,5%	0,15%	0,47%	
Limburg	84,5%	50,8%	22,8%	10,6%	0,24%	14,8%	0,14%	0,56%	

Bron: NIS, volkstelling 2001, huisvesting: <http://statbel.fgov.be/census>

Te Gingelom komen meer halfopen en gesloten bebouwingen voor dan bv. in Borgloon, en opvallend meer dan in het arrondissement Hasselt. Gingelom heeft met resp. 33,49% en 17,49% ook veel meer halfopen en gesloten bebouwingen dan de provincie Limburg (resp. 22,89% en 10,69%).

Werkgelegenheid

De totale oppervlakte ingenomen door percelen met gebouwen voor economische bedrijvigheid bedraagt in Gingelom 19,3 ha. Deze oppervlakte is sinds 1996 toegenomen met 1,6 ha.

III. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

I. Ruimtelijke beleidsdocumenten

I.1. Gingelom in het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Status: definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bij besluit van 17 december 1997. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. Op 21 april verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

Gingelom, kern gelegen in het buitengebied

In het RSV is Gingelom gelegen in het buitengebied. Het buitengebied is hier het breed golvend leemplateau van Droog-Haspengouw, dat ondiep versneden is. Kenmerkend is de steeds weerkerende cultuurlandschappelijke structuur van akkerland op de plateaus en kleine hoopdorpen op de plateauwand of in de vallei, grasland en (populieren)bos in de vallei. Holle wegen en grafen vormen de enige landschapselementen.

In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen zoals landbouw en natuur. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Sectorale ontwikkelingen worden hierin gekaderd.⁵

Dit betekent niet dat het buitengebied wordt 'bevoren'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren.

Met betrekking tot het buitengebied doet het RSV volgende uitspraken die relevant zijn voor Gingelom:

Wonen: in het buitengebied wordt gestreefd naar een dichtheid van 15 woningen per hectare. Bovendien moet de woonbehoefte opgevangen worden in de daartoe best uitgeruste kernen.

Natuur: In Droog-Haspengouw komt bos vooral voor als (populier)aanplantingen in de beekvalleien. Andere bossen zijn beperkt en komen vooral voor als kasteelpark of op hellingen.

Landschap: Haspengouw wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van gave landschappen. Een gaaf landschap is er één waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen. Bij de gave landschappen staan het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen en – componenten voorop.

Landbouw: Landbouw heeft een structurerende functie voor de open ruimte. Gingelom is gelegen in Droog-Haspengouw. De landbouw is er overwegend grondgebonden.

⁵ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997), Gewenste ruimtelijke structuur, p. 379

Gingelom, omringd door drie economische knooppunten maar zelf geen economisch knooppunt

Gingelom werd niet opgenomen als economisch knooppunt, wat inhoudt dat er geen extra bedrijventerreinen mogen gecreëerd worden behalve die horend bij de functie van hoofddorp en structuurondersteunend hoofddorp.

Belangrijk zijn de principes die gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe lokale bedrijventerreinen. Ontwikkeling is mogelijk in een hoofddorp, met een beperking van een oppervlakte van 5 hectare. De nieuwe kaveloppervlakte dient afgestemd te worden op lokale bedrijven en aan te sluiten bij de kern of een bestaand bedrijventerrein. Ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelingen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen. De dichtst bij gelegen economische knooppunten zijn de op eenzelfde as ten noorden van Gingelom gelegen kleinstedelijke gebieden Tienen, Sint-Truiden en Tongeren.

Regionale lijninfrastructuren

Op het grondgebied van Gingelom wordt volgens het RSV de E40 (A3) aangeduid als hoofdweg. Er zijn geen wegen geselecteerd als primaire weg I of II: alle overige wegen worden aangeduid als secundaire en lokale wegen.

1.2. Gingelom in het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (RSPL)

Status: De Vlaamse Regering heeft in februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Limburg.

Gingelom gelegen in de deelruimte Droog Haspengouw in de hoofdruimte 'Haspengouw en Voeren' *

De **hoofdruimte 'Haspengouw en Voeren'** omvat het zuidelijk deel van de provincie ten zuiden van de Demervallei en het Albertkanaal. De hoofdruimte loopt door in het noorden van de provincie Luik en in het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant. De hoofdruimte heeft in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis voor de provincie. Vooral grondgebonden landbouw en fruitteelt in landschappelijk waardevolle gebieden zijn dragers. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ten slotte kan recreatief medegebruik op provinciaal niveau- bij voorbeeld onder de vorm van plattelandstoerisme- worden gestimuleerd.

Volgend ruimtelijk concept staat er voorop:

- beekvalleien als natuurlijke ruggengraat
- Sint-Truiden en Tongeren: structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden als centra
- raster van linten in Vochtig-Haspengouw
- structuurbepalende landbouwgebieden met landschappelijke waarden
- toeristisch-recreatief netwerk van hoeven en kastelen
- Voerstreek waardevol landschap onderdeel van een grensoverschrijdend drielandenpark

Binnen deze hoofdruimte is Gingelom gelegen in de **deelruimte 'Droog Haspengouw'**. De grondgebonden landbouw op de zeer vruchtbare droge leemgronden is hier structuurbepalend. De kleine landschapselementen bepalen het landschap. De nederzettingen zijn gelegen in het open landschap met

* Limburg, richtinggevend gedeelte p. 169-172

kleine dorpen met valleij- of plateausites. Gingelom is samen met Heers en Herstappe gelegen in het zuiden van Droog-Haspengouw. Deze gemeenten kenden gedurende een lange periode geen bevolkingsaan groei. Het zijn kleine afhankelijke kernen waar de voorzieningen in kleinhandel zeer beperkt zijn. De deelruimte Droog Haspengouw heeft in de provincie een te versterken open ruimte. Landbouw, landschap en laag dynamisch toerisme en recreatie moeten worden ondersteund. De agrarische activiteit is de belangrijkste economische drager en ook het meest bepalend voor het ruimtelijk beeld. De ruimtelijke structuur van deze deelruimte is vergelijkbaar met die van het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant (Hageland). Visie en concept worden bij voorkeur grensoverschrijdend uitgewerkt.

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

- bovenlopen van beekvalleien van het Demer- en Herkbecken als groene linten in het landschap.
- Tongeren en St-Truiden als regionale centra met een breed uitrustingsniveau en draagvlak
- een evenwichtig hiërarchisch patroon van kernen van elkaar gescheiden door beekvalleien en natuurlijke buffers
- heuvelruggen en beekvalleien als dragers van een waardevol landschap
- open landbouwgebieden scherp gescheiden van stedelijke gebieden en kernen

Deelstructuren

Natuur⁷: Gingelom behoort tot het natuurlijk systeem van het Haspengouws Demerbekken. In dit landbouwgebied is de natuur vooral geconcentreerd in beter te bufferen beekvalleien. Daarnaast wordt een netwerk ontwikkeld van ecologische infrastructuur, uitgaande van bestaande stapstenen (KLE's). De ecologische infrastructuur wordt ontwikkeld voor soortenbescherming. Bebossing voor stedelijke recreatie en als scherm of buffer versterkt het natuurlijk systeem.

De Boenebeek, de Meisterbeek en de Molenbeek zijn beekvalleien die geselecteerd zijn als natte natuurverbinding. Beekvalleien zijn voor de regio essentiële natuurlijke refugia en worden daarom als provinciale natuurverbindingen geselecteerd. Zevenbronnen is als biologisch waardevol loofbos geselecteerd als gebied met ecologische infrastructuur op bovenlokaal niveau.

'Zevenbronnen' is geselecteerd als gebied met een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Zevenbronnen is een geïsoleerd, oud, soortenrijk en biologisch waardevol bos in het zuidwesten van de gemeente, dat fungeert als belangrijk refugium en stapsteen in een natuurarme regio.

Wonen: De provincie selecteert de kleinstedelijke gebieden, de hoofddorpen en de woonkernen. Gingelom wordt geselecteerd als hoofddorp. De kernten Montenaken, Mienen boven Aalst, Jeuk, Borlo, Niel-bij-Sint-Truiden en Buvingen zijn aangeduid als woonkern. De hoofddorpen en woonkernen staan in voor het opvangen van de plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheid en de lokale voorzieningen.

Naaft de selectie van kleinstedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen werd per gemeente ook een taakstelling wonen naar voor geschoven. Voor Gingelom wordt deze geraamd op 108 bijkomende wooneenheden in de planperiode 1992-2007. Dit betekent een behoefte van ca. 15 wooneenheden per jaar.

⁷ RSP Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 174-188

⁸ RSP Limburg, richtinggevend deel, p. 189-203

Bedrijvigheid⁹:

Gingelom is geselecteerd als hoofddorp. Dit betekent dat nieuwe bedrijven van een beperkte omvang gerealiseerd kunnen worden als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Gingelom heeft wel de mogelijkheid een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zovreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen.

Landbouw¹⁰: Landbouw is in Haspengouw, en dus ook in Gingelom, de voornaamste ruimtegebruiker en een belangrijke economische motor. Gingelom valt volledig binnen het gebied waar de nadruk in de toekomst voornamelijk zal liggen op sterk grondgebonden landbouw met recreatief medegebruik in het open waardevol landschap van Droog Haspengouw (Leemstreek). Grote aaneengesloten landbouwgebieden worden maximaal behouden. Een diversifiëring en een verbreding van grondgebonden landbouw wordt ruimtelijk gestimuleerd.

Recreatie¹¹: Gingelom is gelegen in het toeristisch-recreatief netwerk Kastelen en hoeven (Haspengouw). Deze omgeving wordt gedragen door Sint-Truiden en Tongeren, beide geselecteerd als recreatieve pool. De ontsluiting van het cultureel erfgoed in de 'Tuin van Haspengouw' kan gebeuren via routes langs de Romeinse kassei en de voormalige fruitlijn.

Verkeer¹²: De E40 in het zuiden van Gingelom is geselecteerd als een hoofdweg in het RSV. Alle overige wegen te Gingelom zijn lokale wegen. Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg kiest niet voor een doortrekking van de N80 tot de E40 over een nieuw tracé.

Landschap¹³: Er zijn verschillende landschappelijke elementen van provinciaal belang:

- Droog-Haspengouw wordt landschappelijk gekenmerkt door een golvend leemplateau, asymmetrische dalen, kleine landelijke nederzettingen, open landschap, hoeven en kastelen. Het vormt een complex gaaf landschap, i.e. een landschap met verschillende structuurbepalende landschapselementen waarvan de samenhang en de structuur in beperkte mate gewijzigd zijn door grootschalige ingrepen. De open ruimte wordt maximaal behouden. De mate waarin de landschappelijke relicten die het gebied karakteriseren, en de representatieve concentraties (ankerplaatsen) behouden en versterkt worden, vormen een bijkomend afwegingskader voor het provinciaal ruimtelijk beleid.
- De Cicindria, Melsterbeek en Molenbeek zijn geselecteerd als structurende hydrografische elementen. Deze hydrografische elementen spelen een structurende rol als landschappelijke elementen en als netwerk. Zij zijn dikwijls gelegen in complexe gave valleilandschappen, en verbinden die valleilandschappen ook onderling. Behoud en herkenbaarheid van het element staan centraal bij ruimtelijke ingrepen. Bebouwing op of nabij de oevers wordt tegengegaan. Voor deze elementen is een samenhangende ontwikkeling van vallei en omgeving door gedifferentieerde typologieën en concepten nodig.

⁹ RSP Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 204-223

¹⁰ RSP Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 204-223

¹¹ RSP Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 224-234

¹² RSP Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 235-251

¹³ RSP Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 252-257

1.3. Ruimtelijke visie Streekplatform Haspengouw

Het zacht glooiend landschap (50-145 m) in Droog-Haspengouw vertoont sterker geconcentreerde dorpen op de plateauranden of in de valleien, zoals in de gemeente Gingelom. Droog-Haspengouw bleef echter niet gespaard van oprukkende verlinting:

- Verlinten tegengaan;
- Hoofddorpen en woonkernen categoriseren en begrenzen;
- Verdichten van de woonkernen, incl. herbestemmen oude hoeves en renovatie;
- Elke gemeente moet echter voldoende groeikansen krijgen, maar afgestemd op de specifieke bestaande structuren.
- Het bodemgebruik omvat overwegend grootschalige landbouw, overal doorgevoerde ruilverkaveling en boomgaarden en weiden die rond de dorpen voorkomen. De natuurelementen zijn hier erg beperkt:
 - Tegengaan van versnippering van de open ruimte;
 - Versterken van de beekstructuren;
 - Ecologisch verantwoorde wachtbekkens voorzien;
 - Renovatie en aanplanting van hoogstamboomgaarden in functie van de differensificatie van de fruitteelt en het structureel versterken van de dorpsranden;
 - Renovatie en aanplanting kleine landschapselementen;
 - Behoud en herstel valleigebieden als structurele dragers;
 - Vrijwaren en ontwikkelen van de bestaande en potentiële natuurgebieden;
 - Ruilverkaveling als middel tot landinrichting.

Droog-Haspengouw vormt samen met Vochtig-Haspengouw één van de belangrijkste aaneengesloten gebieden van de agrarische structuur. In Droog-Haspengouw ligt het accent op de akkerbouw, intensieve veeteelt, voeder- en nijverheidsgewassen en boom- en plantenkwakerijen. Het aantal landbouwbedrijven neemt per jaar af, maar de bedrijfs grootte neemt toe, wat resulteert in nog grotere percelen en nog minder variatie in het landschap:

- Garanderen van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw door het afbakenen van gebieden van de agrarische structuur;
- Ruilverkavelingen herzien, inrichtings- en beheersplan;
- Ruimtelijke kwaliteit van serres, loodsen, ... verbeteren;
- Situeren en/of bundelen in agro-bedrijfszones;
- Evenwicht tussen landbouw en natuur herdefiniëren;
- Streven naar een recreatief medegebruik van het landschap gecreëerd door de landbouwer;
- Nadelen van fruitteelt bekijken.

Betreffende de economische activiteiten heeft men voor Gingelom een aantal doelstellingen:

- Lokale bedrijventerreinen enkel in de hoofddorpen;
- De potenties van de fruitsector en de mogelijkheden van het terug inpassen van de fruitverwerkende industrie moeten verder onderzocht worden;
- Economische activiteiten concentreren in de bestaande concentratiegebieden;
- Ontlasten van het binnengebied Haspengouw van zwaar verkeer door een snelle afwikkeling naar de hoofdwegen ten noorden en ten zuiden (E40).

Het valt op dat er binnen Zuid-Limburg geen grootschalige en/of harde vormen van toerisme en recreatie voorkomen. Kastelen, al dan niet met dreven en parkgebieden, watermolens, kapellen, talrijke archeologische grondvesten, tumuli, grafheuvels, ... die allen naar hun specifiek historisch verleden wijzen, vindt men terug in Gingelom:

- Versnippering en overbelasting van de open ruimte en de natuur voorkomen;
- Stimuleren van kleinschalige tot middelgrote kwaliteitsvolle projecten, die inspelen op de identiteit van de regio;
- Het risico van onverantwoorde planning van toeristisch-recreatieve voorzieningen voor de aantasting en visuele beleving van de open ruimte minimaliseren;
- Efficiënte agrarische bedrijfsvoering (ontsluiting, kavelgrootte, inplanting);
- Het verweven van landbouw en natuur, beheer van GEN en GENO, is een belangrijk instrument om het toeristisch draagvlak van de streek te beschermen en op te waarden;
- Genuanceerde visie op de landbouw stimuleren;
- Ontwikkelen van hoeve- en plattelandstoerisme;
- Fiets- en wandelroutes linken aan elkaar en aan het toeristisch potentieel;
- Uitbouwen dagtoerisme door o.a. fietsroutenetwerken;
- Uitwerken van een of meerdere kwalitatieve toeristisch-recreatieve netwerken;
- Haspengouw toeristisch profileren.

Ten zuiden van het studiegebied (Zuid-Limburg) bevindt zich de E40 die de verbinding vormt tussen Brussel-Luik. Deze geeft echter geen directe aansluiting vanaf het grondgebied Haspengouw. Dit dient te gebeuren via de N80 Sint-Truiden - Hannuit of de op- en afrit te Berloz. De N80 loopt door de gemeente Gingelom en wordt gezien als een belangrijke verbindingsweg, en dit tussen Hasselt en Sint-Truiden:

- Bereikbaarheid en vlotte verkeersafwikkeling met een optimale verkeersveiligheid en -leefbaarheid;
- Ondersteunen van collectief en openbaar vervoer;
- Systeemontsluiting van het openbaar vervoer, van de buitengebieden naar de verbindingswegen;
- Uitbouw van een lokaal bussysteem aansluitend op de intergemeentelijke verbindingen;
- Oplossingen zoeken om barrièrevorming tegen te gaan;
- In de verbinding met Sint-Truiden met de E40 conflict vermijden met de kern Gingelom.

I.4. Structuurplannen in omliggende gemeenten

Buurgemeenten in Vlaanderen

In de buurgemeenten van Gingelom op Vlaams grondgebied beschikken Sint-Truiden en Landen over een goedgekeurd gemeentelijke structuurplan.

Sint-Truiden

Sint-Truiden beschikt sinds 25 oktober 2000 over een bij MB goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Voor Gingelom zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven uit de visie op het zuidelijk deel van de gemeente relevant:

- het zuidelijk deel van de gemeente is in hoofdzaak een landbouwgebied
- de plateaus worden versterkt als hoogwaardige landbouwgebieden,
- beken worden geaccentueerd, beekvalleien beschermd,
- de historisch concentrische dorpsstructuur in Droog Haspengouw wordt versterkt door inbreiding.

De stad Sint-Truiden is ondertussen gestart met de opmaak van enkele RUP's betreffende open ruimte en natuur, die plangebieden kunnen omvatten in de buurt van de gemeentegrens met Gingelom.

Overleg is hier gewenst over alle opgesomde elementen, specifiek over de onlangs opgestarte RUP's.

Landen

Landen beschikt sinds 5 juni 2003 over een bij MB goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De gemeente start momenteel met de opmaak van enkele RUP's die opgesomd werden in de bindende bepalingen van het structuurplan.

Heers

De gemeente Heers beschikt sinds 9 maart 2006 over een goedgekeurd Structuurplan.

Buurgemeenten in Wallonië (Waalse Gewest)

In het Waalse Gewest is er geen verplichting voor de verschillende gemeenten om een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te stellen (*schéma de structure communal*). De provincies hebben geen planningsbevoegdheden, enkel het gewest en de gemeenten mogen en kunnen structuurplannen opstellen. De gemeente kan ter realisatie van haar structuurplanvisie gemeentelijke bestemmingsplannen opstellen (*plans communaux d'aménagement*). Indien de gemeente een ruimtelijk structuurplan opstelt en dit plan door de bevoegde minister wordt goedgekeurd, mag de gemeente, indien zij daarenboven aan enkele bijkomende voorwaarden voldoet, zelf de bouw- en verkavelingsvergunningen afleveren (*une commune décentralisée*). Dit is vergelijkbaar met de regeling op Vlaams niveau.¹⁴

¹⁴ bron: website Waalse Gewest, afdeling ruimtelijke ordening: <http://mrv.wallonie.be/dgatp/dgatp/default.htm>

Hannut¹⁵

De gemeente bezit een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan sinds 1995. Het structuurplan is ondertussen door een aantal bestemmingsplannen verrijkt en gedeeltelijk uitgevoerd.

Twee aandachtspunten worden vermeld door de gemeente in functie van grensoverschrijdende problematiek:

- *De HST-spoorlijn*: de gemeente heeft een bufferzone ter hoogte van het dorp Cras-Avernas gevraagd en bekomen (door een wijziging van het plan de secteur – gewestplan). Deze buffer moet de geluidsoverlast voor dit dorp beperken, en ondertussen werd deze buffer gerealiseerd. Grensoverschrijdende voortzetting van deze buffer, voor Cras Avernas maar ook voor Kortjys en Vorsen, is gewenst.
- *De hoeve “Ferme de la Bosquée”*: momenteel is een procedure opgestart om deze omvangrijke en zeer typische hoeve te laten beschermen als monument. De hoeve ligt tegen de grens met Gingelom, in vogelvlucht 1.200 m van de kern van Kortjys, en het HST-traject ligt daar in een geul, half verborgen in het landschap. Landschappelijke ontwikkelingen aan beide zijden van de gewestgrens moeten op elkaar worden afgestemd.

Geer

Deze gemeente beschikt niet over een gemeentelijk structuurplan.

Berloz

Deze gemeente beschikt niet over een gemeentelijk structuurplan.

De ontwikkeling van de beekvallei tussen Vorsen en Rosoux-Crenwick is een aandachtspunt. De beekvallei vormt de grens tussen Berloz en Gingelom, en stroomt door de dorpskern van Rosoux-Crenwick. Een gelijklopende natuurvisie en landschappelijke ontwikkeling zijn hier gewenst.

Waremme¹⁶

Deze gemeente is gestart met de opmaak van een gemeentelijk structuurplan. Zij voorzien een doorlooptijd van twee jaar om een concept voorontwerp af te ronden, daarna moet de goedkeuringsprocedure nog opgestart worden.

Er zijn voorlopig geen aandachtspunten in verband met een grensoverschrijdend beleid.

Bovenlokale grensoverschrijdende aandachtspunten:

De nieuw aangelegde HST-spoorlijn, en de recente tendensen om grootschalige regionale infrastructuur hier mee te verbinden (inplanting van windmolens voor elektriciteitsopwekking bv.), vormt een mogelijke bedreiging op lange termijn van het Haspengouwse landschap, ook ten zuiden van de gewestgrens (*la Hesbaye*). Overleg op het gebied van buffering van infrastructuur en landschapsontwikkeling is gewenst.

Het windmolenpark (een totaal van 20 windturbines) gebundeld met E40 en HST is zou al gedeeltelijk operationeel zijn tegen 2010. Bij de aanleg van het park worden de gemeenten Gingelom, Landen, Hélicine, Hannut, Lijsem en Sint-Truiden.

¹⁵ Bron: de heer Preudhomme, diensthoofd ruimtelijke ordening, gemeente Hannut

¹⁶ Bron: mevrouw Leduc, diensthoofd ruimtelijke ordening, gemeente Waremme

2. Juridische beleidsdocumenten

2.1. Gewestplan

Kaart 1.2: Gewestplan

Op 5 april 1977 werd het Gewestplan voor het grondgebied Gingelom vastgesteld. Het betreft een deel van het Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren. De grootste oppervlakte van de gemeente (89,7 %) wordt ingenomen door agrarisch gebied waarvan uitgestrekte gebieden (ca. 10 %) ten noorden van Gingelom, ten noorden van Muizen, tussen Niel-bij-Sint-truiden en Kortijs en ten zuiden van Jeuk van landschappelijke waarde zijn. Groen-, park- en natuurgebieden zijn klein in omvang en schaars verspreid over het grondgebied van Gingelom. De verschillende kasteelparken in de gemeente aan de Regentwijk te Gingelom, aan de Hundelingenstraat te Jeuk, te Montenaken en te Vorsen liggen in parkgebied. Het grootste aaneengesloten parkgebied ligt westelijk van de hoofdkern Gingelom in de richting van Landen. Teneinde de landbouwondernemingen in de parkgebieden te beschermen werd een bijzonder voorschrift ingevoerd. Dit moet de normale ontplooiing van het bedrijf toelaten. Op het gewestplan zijn deze gebieden aangeduid als parkgebieden met semiagrarische functie. Een dergelijk parkgebied komt in de gemeente voor langs de Hasselbroekstraat ten zuiden van Jeuk centrum.

De natuurgebieden liggen in de gemeente sterk verspreid. In het zuiden van de gemeente treft men het Zevenbronnenbos en de Tom te Montenaken, de 'Twee Tommen' te Klein-Vorsen en De 'Drie Tommen' op de grens Kortijs-Vorsen. Daarnaast treft men een aantal smalle stroken aan te Jeuk en ten zuiden van Heiselt.

Twee kleine gebieden voor dagrecreatie worden gelokaliseerd enerzijds bij Gingelom, ten noorden van het centrum, en anderzijds bij Jeuk, ten zuidwesten van het centrum. Deze gebieden nemen 6,6 ha in beslag, wat overeenkomt met 0,1 % van het hele grondgebied.

De gemeente telt 11 kernen, die op het Gewestplan ingekleurd zijn als woongebieden met een landelijk karakter (404,6 ha). Enkele daarvan lopen in elkaar over via lintbebouwing langs de N80, N755 en N789. De grootste bebouwde zones komen voor bij Gingelom/Niel-bij-Sint-Truiden, Montenaken, Borlo, Mielen-boven-Aalst en Jeuk. Zones aangeduid als woonuitbreidingsgebied komen voor te Gingelom (3), Mielen-boven-Aalst (1) en Jeuk (1). Het Gewestplan vermeldt één KMO-zone op de plaats van de voormalige suikerfabriek bij Niel-bij-Sint-Truiden. Deze zone wordt in het noorden begrensd door de spoorlijn Brussel-Luik. De KMO-zone Jeuk-Roost is op het Gewestplan aangeduid als woongebied met landelijk karakter. De functie voor inplanting van bedrijvigheid in deze zone werd toegestaan op basis van een later opgesteld BPA (1978).

In de gemeente vindt men 18,2 ha aan gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Deze bevinden zich te Gingelom en voornamelijk een grote oppervlakte te Mielen-boven-Aalst. Voor deze laatste werd een bufferzone van 1,6 ha ingetekend naar de Borgwormsesteenweg toe.

Het gewestplan registreert één reservatiegebied voor een eventuele oostelijke omleiding van de N789 rondom Jeuk. Dit reservatiegebied werd geschrapt bij een gewestplanwijziging.

Op het grondgebied van de gemeente zijn er twee waterwingebieden te Montenaken met bijbehorende beschermgebieden geregistreerd en één waterwingebied treft men te Mielen-boven-Aalst, dat onder de beschermingszone valt van het waterwingebied van Kerkom (Sint-Truiden).

Gewestplanwijzigingen

In Gingelom zijn er drie gewestplanwijzigingen geweest. Deze werden goedgekeurd op 24/07/1991, op 22/11/1995 en op 09/12/1997.

24 juli 1991

Ten gevolge van de uitbouw van het spoorwegnet in functie van de HST, werd in Kortjjs/Vorsen agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied omgezet naar reservatiestrook.

22 november 1995

De reservatiestrook voor de omlidingsweg werd geschrapt te Jeuk (Hasselbroek), aangezien de veiligheidsproblemen op dit moment kunnen opgelost worden op de bestaande wegen. Te Montenaken werd natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied gewijzigd naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en waterwinningsgebied. Te Gingelom vond er tevens een wijziging plaats in functie van de nieuwe tracering van de N80.

9 december 1997

In deze wijziging werd een aardgastransportleiding voorzien voor het vervoer van gas via Gingelom, Sint-Truiden, Heers, Tongeren en Voeren tussen Zomergem en Raeren.

2.2. BPA – overzicht

Kaart 1.3: Overzichtsk kaart BPA's

Goedgekeurde en rechtsgeldige BPA's in de gemeente

B.P.A. "DORPSKOUTER I"

Goedgekeurd bij K.B. van 15/09/1995

Doel: bouwen van een sociale verkaveling in de nabijheid van de dorpskern van Gingelom

Realisatiegraad: uitgevoerd

B.P.A. "KMO-ZONE JEUK-ROOST"

Goedgekeurd bij K.B. van 25/09/1987

Doel: realisatie van een kmo-zone

Realisatiegraad: gedeeltelijk uitgevoerd

BPA's in opmaak in de gemeente

Sectoraal BPA zonevreeemde sport- en recreatieterreinen

Opgestart in 2004, vooroverleg over het pré-rapport heeft plaatsgevonden op 25 januari 2005. Acht terreinen werden voorgesteld op dit vooroverleg.

2.3. Habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden

Kaart 1.4: Habitat- en vogelrichtlijngebieden

De habitat- en vogelrichtlijngebieden maken deel uit van het Europese netwerk Natura 2000. Binnen de gemeente Gingelom situeren zich geen vogel- of habitatrictlijngebieden. Ten noordoosten buiten Gingelom (op ca. 1 km van de gemeentegrens) situeren zich delen van het habitatrictlijngebied 'Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw' (BE 2200038-10 en BE 2200038-17).

2.4. Vlaams ecologisch netwerk

Kaart 1.5: Gebieden van het VEN

De Vlaamse regering besloot dd. 19.07.2002 om de eerste selectie van gebieden voor het Vlaams Ecologisch Netwerk voorlopig vast te stellen (VEN Fase I). Dit betekent dat de geselecteerde gebieden in een openbaar onderzoek aan de bevolking worden voorgelegd. VEN-gebieden vormen samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. In deze gebieden krijgt de natuur een bijkomende bescherming en worden er instrumenten ingezet zodat eigenaars en beheerders mogelijkheden en middelen krijgen voor de instandhouding van die natuur. Op grondgebied van Gingelom situeren zich geen VEN-gebieden op het ontwerp van afbakeningsplan¹⁷.

2.5. Stiltegebieden

Een stiltegebied is een gebied waarin natuurlijke geluiden overheersen en gebiedseigen geluiden worden getolereerd¹⁸. Er situeert zich geen stiltegebied binnen de gemeente.

¹⁷ Bron: www.ven-ivon.be

¹⁸ Informatiedag Stiltegebieden, Brussel dd. 27.06.2002.

3. Sectorale beleidsdocumenten

3.1. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Gingelom

Met de opmaak van een gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) in 1995 heeft de gemeente zich geëngageerd tot het voeren van een gemeentelijk natuurbeleid waarbij de versterking van natuurwaarden voorop staat.

In het GNOP worden deelgebieden afgebakend waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de valleigebieden en de tussenliggende landbouwgebieden. Voor deze deelgebieden werden doelstellingen en maatregelen opgesteld.

Daarnaast worden doelgerichte doelstellingen geformuleerd. Deze worden specifiek afgestemd op het vogelbestand. Uit de inventarisatie bleek immers dat de vogels in het algemeen zijn achteruit gegaan.

Tabel 2: Actiepunten en maatregelen van het GNOP

Doelstelling	
Relevante maatregelen voor het GRS	
gebiedgerichte doelstellingen	
optimaliseren van de ecologische infrastructuur van de beekvalleien	<ul style="list-style-type: none">• verbetering van de structuurkwaliteit• behoud en ontwikkeling van beekbegeleidende vegetaties• bufferzone voorzien tussen intensief gebruikte landbouwgebieden en de beken.• behoud van de open ruimte in en rond de beekvalleien• uitbreiding woongebieden enkel door inbreiding
optimaliseren van de ecologische infrastructuur van de landbouwgebieden	<ul style="list-style-type: none">• behoud en ontwikkeling van de punt-, lijn- en vlakvormige elementen• behoud en aanplant van hoogstamboomgaarden• behoud van de holle wegen• bufferzone voorzien tussen intensief gebruikte landbouwgebieden en de beken
soortgerichte doelstellingen	
het behoud en de ontwikkeling van het vogelbestand	<ul style="list-style-type: none">• behoud en herstel van de broedbiotopen• respecteren van stiltegebieden

Sinds de goedkeuring van dit GNOP werden geen concrete acties uitgevoerd ter realisatie ervan.

Wel zijn er bv. in kader van erosiebestrijding en het DuLo -waterplan door o.a. de gemeente en de Watering van Sint-Truiden een aantal werken uitgevoerd.

3.2. Ruilverkavelingen

Kaart 1.6: Ruilverkavelingen

De ruilverkavelingen te Gingelom (1962), Borlo (1965), Mielen (1967), Montenaken (1975), Walshoutem (1981), Velm (1982) en Jeuk (1984) hebben achtereenvolgens plaatsgevonden. De ruilverkavelingsprojecten hadden een zuiver landbouweconomische doelstelling, namelijk de verbetering van de externe landbouwstructuren. Dit gebeurde onder andere door de aanleg van nieuwe verharde wegen, het afschaffen van smalle holle wegen, het rooien van kleine landschapselementen en het ruilen van kleine landbouwpercelen tot grote aaneengesloten percelen.

3.3. Mestactieplan

In uitvoering van de Vlaem-II-wetgeving, werden dd. 01.01.1996 gemeenten ingedeeld o.b.v. hun mestproductie via het mestactieplan (MAP) en werden nieuwe kwetsbare zones voor water afgebakend.

Gingelom is volledig gelegen in de bestaande afbakening van kwetsbare zones water met verstrengde bemestingsnorm. Het betreft daarbij zones bestemd voor de productie van drinkwater waar de bemestingsnorm 'kwetsbare zone water' van kracht is (170 kg stikstof uit dierlijke mest/ha).

De vermelding van het mestactieplan in het kader van het structuurplan is van belang omdat bemestingsnormen gekoppeld zijn aan de bestemmingen op het gewestplan.

3.4. Afbakening natuurlijke, agrarische en bosstructuur te Gingelom

Inleiding

De Vlaamse regering besliste op 7 december 2001 de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur uit te voeren in twee fasen. In een eerste fase werd gewerkt op twee sporen:

1. Binnen het eerste spoor werden grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling afgebakend volgens de procedure voorzien in het decreet natuurbehoud. Het gaat om gebieden binnen de gewenste natuur- en bosstructuur, die niet gevraagd worden in de gewenste agrarische structuur (zogenaamde "consensusgebieden" op basis van ambtelijke werkkaarten). Deze gebieden liggen binnen een 'groene' of een daarmee vergelijkbare bestemming op de gewestplannen. Op 18 juli 2003 keurde de Vlaamse regering binnen dit spoor een afbakening goed van circa 85.000 ha Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
2. Het tweede spoor volgt de procedure van het decreet ruimtelijke ordening. Binnen dit tweede spoor worden gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt voor bestemmingswijzigingen van agrarisch gebied naar natuurgebied of omgekeerd, binnen de consensusgebieden. Een eerste reeks van zeventien gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen werd op 20 februari 2004 definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering, een tweede reeks van acht gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op 4 februari 2005.

Op 17 oktober 2003 besliste de Vlaamse regering geen nieuwe procedures voor ruimtelijke uitvoeringsplannen meer op te starten volgens de werkwijze van de eerste fase, maar te starten met de tweede fase van het planningsproces. Hierbij wordt een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op

de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt in overleg met gemeenten en provincies. De tweede fase van het afbakingsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur houdt het volgende in:

- Vormen van een ruimtelijke visie op de structuurbepalende elementen van het buitengebied van Vlaams niveau voor een regio. Voor iedere buitengebiedregio maakt een administratieverschrijvend projectteam een ruimtelijke visie op.
- Overleggen met gemeenten, provincies en belangenorganisaties om voor de ruimtelijke visie een maatschappelijk draagvlak te creëren. De lokale besturen en belangenorganisaties formuleren vanuit de eigen terreinkennis, ruimtelijke inzichten en beleidsdocumenten voorstellen tot bijsturing of verfijning van de visie.
- Selecteren van actieggebieden waar deze ruimtelijke visie wordt uitgevoerd. In gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden daartoe enerzijds grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverwevingsgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gebieden van de agrarische structuur afgebakend. Anderzijds worden voor (delen van) grote aaneengesloten landbouwgebieden de bestaande gewestplannen herbevestigd volgens de methodiek die de Vlaamse Regering hiervoor vastlegde op 3 juni 2005.

In december 2005 werd door de Vlaamse Regering een principiële beslissing genomen waarbij voor de deelruimte “*Droog Haspengouw, tussen Kleine Gete en Herk, ten zuiden van Sint-Truiden*” de herbevestiging van de aangesloten agrarische gebieden goedgekeurd werd.

Voor Gingelom werden de volgende mogelijke acties bepaald om op korte termijn op te starten:

- Bevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor de aaneengesloten landbouwgebieden (*is ondertussen gebeurd – zie hoger*). Opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor agrarische gebieden kan nodig of nuttig zijn voor specifieke onderdelen, o.a. voor:
 - omzetten van niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden naar agrarisch gebied in Velm, Brustem, Gelinden, Jeuk na afweging t.a.v. de gemeentelijke woonbehoefte.
 - omzetten van niet gerealiseerde ontginningsgebieden naar agrarisch gebied in Velm (opgenomen in voorontwerp RUP Leem in Limburg).
 - het differentiëren van grote aaneengesloten landbouwplateaus rond Neerwinden, Overwinden, Neerlanden, Landen, Waasmont, Walshoutem, Velm, Gingelom, Montnaken, Muizen, Bortlo, Jeuk, Aalst, Mielen-boven-Aalst, Boekhout, Engelmanshoven, Brustem en Groot-Gelmen als bouwvrij agrarisch gebied.
 - aanduiden van bouwvrije agrarische gebieden in risicozones voor overstroming en waterbergingsgebieden.
- Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor omgeving van Kerkom voor het realiseren van een bijkomende bebossing rond Kerkom (richtcijfer bosuitbreiding ca. 50 ha) en het differentiëren van overige groen- en bosgebieden in de vallei van de Cicindria als natuurverwevingsgebied (22.2, 23.1) na detailonderzoek over de concrete mogelijkheden voor bijkomende oppervlakte bosgebieden opzichte van de huidige gewestplannen.

3.5. Mobiliteitsplan

Het volledige mobiliteitsplan (oriëntatienota, scenario's en beleidsplan) werd door de provinciale auditcommissie conform verklaard op 26/02/2002.

Elementen uit het beleidsplan die van belang zijn voor het GRS:

Ruimtelijke opties: planhorizon 2010

- De noord-zuid gerichte assen (N80, N755 en N789) worden als dragers van de ruimtelijke structuur beschouwd;
- ledere vorm van lintbebouwing wordt stopgezet;
- De woonuitbreidingsgebieden worden bevroren voor de lange(re) termijn;
- De as Gingelom-Montenaken is de meest dynamische as. Beide kernen mogen voorzieningen ontwikkelen;
- De as Muizen-Buvingen-Borlo is de minst dynamische as. Zij wordt gekenmerkt door de verblijfsfunctie. Rust is hier een pull-factor;
- Op de as Mielen-Jeuk krijgt Jeuk een volwaardige ontwikkeling van voorzieningen (op lokaal vlak);
- Het is onvermijdelijk dat Buvingen en Borlo aan elkaar groeien, het versterken van de band tussen de kernen is belangrijk;
- Gingelom kent geen grootschalige bedrijvenontwikkeling en heeft hier ook geen behoefte aan, enkel een beperkte ontwikkeling (uitbreiding) van het lokale bedrijventerrein 'Ambachtszone' is mogelijk;
- Tegengaan van verdere winkelverlating van de N80 – zo nodig te verankeren met een RUP;
- Met het oog op de hoge toeristische waarde van de streek zal de gemeente inspanningen doen op het domein van veilige langzame verkeersvoorzieningen en een toeristische pool uitbouwen te Montenaken;

Strategische projecten:

- Oplossing voor de N80 – verhoging leefbaarheid Gingelom centrum;
- Bedrijvigheid gekoppeld aan de N80 en de verkeerswisselaar Berloz;
- Versterken van de centrumfunctie van Gingelom;
- Versterken van Montenaken en inrichting als openbaar vervoersknooppuntje;
- Beveiligen van de schoolomgevingen.

Categorisering van de wegen

De categorisering zoals deze is opgenomen in het goedgekeurd beleidsplan wordt overgenomen in het structuurplan. De categorisering wordt ingevoegd in de gewenste verkeers- en vervoerstructuur.

Voetgangersnetwerk

De verspreide en ver doorgedreven lintbebouwing leent zich niet of slechts beperkt tot de inrichting van zone-30 gebieden. Vandaar dat de afbakening van homogene zone-30 gebieden voor Gingelom beperkt is. Kernen die zich manifesteren als straat- of lintdorpen komen in aanmerking voor doortocht-herinneringen en/of incidentele poortmaatregelen.

Fietsbeleidsplan

In het mobiliteitsplan van Gingelom is een fietsroutenetwerk uitgewerkt. Het fietsroutenetwerk bestaat uit hoofd-, aanvullende en recreatieve routes. De selectie van hoofdroutes heeft plaats gevonden op basis van het criterium: functionele routes tussen hoofdbestemmingen van de verschillende kernen zo mogelijk buiten de structuurwegen. Hoofdroutes worden aangeduid tussen:

- Gingelom/Niel-Landen
- Montenaken/Klein Vorsen – Wezeren – Landen
- Gingelom – Niel – Montenaken –Kortijs – Vorsen
- Niel – Borlo
- Muizen – Buvingen – Borlo
- Borlo – Jeuk
- Montenaken – Borlo
- Mielen – Jeuk

Alle overige wegen welke deel uitmaken van het gemeentelijk structuurwegennet worden weerhouden als aanvullende routes, omdat zij van oudsher de verbinding tussen de kernen vormen en tevens extern verbinding geven met omliggende kernen.

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. De knelpunten in het recreatieve netwerk zijn identiek aan die van het functionele netwerk.

Openbaar vervoer

Toetsing van het decreet op de basismobiliteit aan het openbaar busvervoer te Gingelom, leert dat het bestaande buslijnennet quasi geheel voldoet, althans betreffende gebiedsdekking van het bebouwde gebied. Bepaalde busfrequenties worden verhoogd tot op het vooropgestelde niveau van het buitengebied.

Beleid met betrekking tot vrachtverkeer

Aangezien zonder een plaatselijke omleiding voor Gingelom, dan wel een grootschaliger project tussen Sint-Truiden en de E40, de verkeersdruk op Gingelom blijft bestaan, dringen bijkomende maatregelen zich op om het vrachtverkeer via de geschikte wegen naar hun plaats van bestemming te leiden. De gemeente zal aan de hogere besturen voorstellen om op de N80 een tonnenmaatbeperking op te leggen.

Parkeerbeleid

Het huidig parkeeraanbod in Gingelom volstaat ruimschoots. De gemeente onderschrijft het stand-still principe. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen anno 2001 als bovengrens geldt en het aantal parkeerplaatsen in de komende jaren niet mag toenemen. Op basis van gericht onderzoek (parkeerbehoeften –huidige parkeercapaciteit vs. geplande parkeercapaciteit) kan zonnodig aanvullend een parkeerduurbeperking worden ingevoerd in de meest belaste centrumzone van Gingelom.

3.6. Beschermde monumenten en landschappen

Kaart 1.7: Beschermde monumenten en landschappen

Sinds eind 1989 worden de volgende twee gebieden in de gemeente als dorpsgezicht beschermd:

- Drie tommen, twee tommen en de Avernasse tom met hun onmiddellijke omgeving te Montenenaken;
- Hoeve van Nerem, watermolen en Onze-Lieve-Vrouwekapel met onmiddellijke omgeving.

Volgende tabel geeft de beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten.

Tabel 3: Beschermde monumenten en Landschappen

Plaats	Beschrijving	Datum
Montenenaken	St. Martinuskerk (toren)	03/05/48
	Drie tommen	13/03/79
	Twee tommen	13/03/79
	Avernasse tom	13/03/79
	St. Martinuskerk (oud koor, kerkschip, bijgebouwen en dienstgebouw)	13/01/81
	Hoeve van Nerem (Gemeentestraat 11)	16/01/87
Jeuk	Watermolen (Gemeentestraat 11)	16/01/87
	Kasteel Hasselbroek	29/03/74
Borlo	St. Pieterskerk (lambrizering)	01/08/85

Bron: Gemeente Gingelom.

3.7. Watertoets – bestaande situatie betreffende overstromingen

Inleiding

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag. 58326), trad in werking op 1 november 2006.

Hoewel er nog geen concrete regels voor de watertoets op structuurplanniveau voorzien zijn, wordt wel gevraagd bij het opstellen van deze beleidsplannen, een beperkte watertoets uit te voeren.

Als basis voor de beoordeling van de gemeente op vlak van risico's voor overstromingen wordt gebruik gemaakt van de officiële kaarten die beschikbaar zijn op het GEO-loket van de Vlaamse Overheid. Deze kaarten zijn erg grofkorrelig van opmaak, en de graad van nauwkeurigheid is daardoor eigenlijk onvoldoende voor een beoordeling op perceelsniveau. Er kunnen wel algemene besluiten en randvoorwaarden uit afgeleid worden voor bepaalde gebieden op meso-schaal.

Overstromingsgebieden – een overzicht per deekern van Gingelom

Kaart 1.8 a, b, c: Watertoetskaarten

Gingelom – hoofddorp

Gingelom ligt in de vallei van de Molenbeek. Deze beek stroomt door het centrum van de kern, en van de zuidrand tot de noordgrens van de kern zijn verschillende straten en de beide beekoevers aangeduid als effectief overstromingsgebied. Ter hoogte van de voetbalvelden van Gingelom centrum situeert zich een effectief overstromingsgebied aan weerszijden (oostelijk en westelijk) van deze sportvelden.

De hoeve Kamerijk ten noorden van de kern situeert zich volledig in effectief overstromingsgebied. De op het gewestplan aangeduide woonuitbreidingsgebieden in het noorden en oosten van de kern liggen buiten de overstromingsgebieden.

Montenaken – woonkern

In Montenaken komen geen effectieve overstromingsgebieden voor. Aan de oostkant van de kern, in Klein-Vorsen, ligt een klein gebied dat effectief en mogelijk overstromingsgevoelig is, namelijk in de buurt van een hoeve in de Haagstraat.

Jeuk – woonkern

Jeuk ligt aan de valleihellingen van de Cicindriabeek. Deze beek loopt westelijk van de kern, en de vallei is voor een groot deel ingekleurd als mogelijk overstromingsgebied. Er zijn enkele plekken, waar effectief overstromingsgebied is aangeduid, namelijk ter hoogte van het gehucht Hasselaren, aan de Broekstraat, en helemaal aan de zuidrand, ter hoogte van een vierkantshoeve in de Hasselbroekstraat. Het overgrote deel van de kern is vrij van mogelijke overstromingen. De woonuitbreidingsgebieden oostelijk van de kern zijn vrij van overstromingsgevaar.

Mielen-boven-Aalst – woonkern

Mielen-boven-Aalst ligt aan de vallei van de Melsterbeek. Deze beekvallei vertoont zoals vele valleien in Haspengouw een asymmetrisch dwarsprofiel, met een steile oostrand. Aangezien de kern van Mielen B/A op deze oostrand gelegen is, is de eigenlijke woonkern vrij van overstromingsgevaar. Tussen Bronstraat-Borlostraat-Borgwormsesteenweg ligt een effectief overstromingsgebied bij de daar gesitueerde vierkantshoeve. Een ander opvallend overstromingsgebied ligt aan weerszijden van de Truierstraat-kerkstraat, daar waar de Melsterbeek deze straten kruist.

Niel-bij-Sint-Truiden – woonkern

Niel-bij-Sint-Truiden is gelegen in de vallei van de Moenebeek. De kern is grotendeels vrij van overstromingsgevaar, op één gebied na tussen de Fonteinstraat en Naamsestraat. Dit effectief overstromingsgebied omvat beide beekoevers vlakbij een grote vierkantshoeve.

Buvingen – woonkern

Buvingen si een kleine kern op het stroomgebied van de Cicindriabeek. Het enige gebied met effectief overstromingsgevaar

Borlo – woonkern

In Borlo situeert zich een klein effectief overstromingsgebied aan de kruising van de Dorpsplaats en de Nieuwstraat, dit in verband met de daar aanwezige zijbeek van de Cicindriabeek. Verder ligt er een langgerekt effectief overstromingsgebied ter hoogte van de Honsemstraat, tussen Keibergstraat en Jeurkstraat en verderop noordwaarts. Hier zijn een groep woningen aan de Honsemstraat gelegen in overstromingsgebied. Tenslotte bevinden er zich enkele mogelijke en effectieve overstromingsgebieden ten oosten van de kern, gebonden aan de vallei van de Cicindriabeek.

Vorsen – waardevolle lokale historische kern

In de kern Vorsen komen geen effectieve overstromingsgebieden voor. Noordelijk en oostelijk van de kleine kern komen enkele mogelijke overstromingsgebieden voor, verbonden aan beemden en bronnen op die plaatsen.

Kortijs – waardevolle lokale historische kern

De kern Kortijs ligt in het brongebied van de Moenebeek. Er is een mogelijk overstromingsgebied dat noordelijk van de kern gelegen is.

Muizen – waardevolle lokale historische kern

Het gehucht Muizen bevindt zich aan weerszijden van een noord-zuid verlopend mogelijk overstromingsgebied, dat verbonden is aan de vallei van de Cicindriabeek.

Boekhout – waardevolle lokale historische kern

In de kleine kern Boekhout bevinden zich twee kleine effectieve overstromingsgebieden, eentje zuidelijk ter hoogte van de kruising van de H.Hartstraat met de Lindestraat, en het andere meer noordelijk aan de H.Hartstraat, ter hoogte van een vierkantshoeve.

Kaart 1.8: Watertoets - reliëf - waterlopen

Kaart 1.8.a: Watertoetskaarten

Overstromingsgebieden – andere belangrijke gebieden

Buiten deze kernen liggen er nog enkele andere belangrijke effectieve en mogelijke overstromingsgebieden in Gingelom:

- Neremmolen (Gemeentestraat): de onmiddellijke omgeving van deze historische molen is gelegen in effectief overstromingsgebied, en de gebieden van de beekvallei zuidelijk van deze molen liggen in mogelijk overstromingsgebied.
- Klein-Jeuk, Klein Jeukstraat: hier ligt een langgerekt, zuid-noord georiënteerd mogelijk overstromingsgebied, net oostelijk van de bebouwing langs vernoemde straat.
- Gehucht Heiselt: dit kleien gehucht ligt midden in het brongebied van de Meister-beek. Het ganse bebouwde deel van dit gehucht is ingekleurd als mogelijk overstromingsgebied, met enkele kleinere plekken die effectief overstromingsgevoelig zijn.
- Jeuk-Roost: dit gehucht is gelegen in het brongebied van de Cincindriabeek. Belangrijke oppervlakten in en rond dit gehucht worden aangeduid op de kaarten van het Geoloket als mogelijk overstromingsgebied.

Belangrijke opmerkingen

Zoals reeds aangehaald, zijn de kaarten waarop de analyse van de mogelijke of effectieve overstromingsgebieden gebaseerd is, opgesteld op basis van topografische kaarten op vrij grove schaal. Hierdoor kan er geen analyse tot op perceelsniveau worden uitgevoerd, behalve voor bepaalde, hierboven aangehaalde gebouwen die ook op de topografische kaarten voorkomen, zoals belangrijke hoeves.

Verder moet vermeld worden dat de gehanteerde kaarten gebaseerd zijn op gegevens uit de periode 1995-2005 (globaal bekeken). Ondertussen is er in Vlaanderen, mede als reactie op de grote overstromingen van het einde van de 20^{ste} eeuw, een groot aantal waterbeheerwerken uitgevoerd. Veel van deze werken reduceren het overstromingsrisico, of kunnen zelfs een effectief overstromingsgebied volledig wegwerken. De gebruikte kaarten zullen waarschijnlijk regelmatig moeten bijgewerkt worden om deze reden. De nu beschikbare kaarten kunnen voor bepaalde gebieden, kernen of gemeenten dus een overschatting zijn van de mogelijke overstromingsrisico's.

3.8. Projecten die op stapel staan of recent uitgevoerd zijn

- Bibliotheek Gingelom centrum (Steenstraat) met één of meerdere polyvalente ruimten (jeugdspeelterrain); (afgewerkt)
- 'Park van de vriendschap' (Buurthuis) in de Mielstraat/Truilingenstraat (Buvingen) op de plaats waar het oude OCMW-gebouw staat als ontmoetingsplaats/buurthuis voor alle leeftijden; (afgewerkt)
- Renovatie- en rioleringswerken van de N755 te Buvingen-Borlo (Truilingenstraat-Homsemstraat-Thewitstraat); (afgewerkt)
- Vernieuwing van het centrum van Gingelom (P. Gillardstraat -Schepen Beckersstraat-Sint-Pietersstraat-Steenstraat-Mgr. Keesenstraat); (afgewerkt)
- Verfraaiing van de Kusterstraat;
- Er wordt een fietspad langsheen de N80 gepland tussen Gingelom en Sint-Truiden;
- Te Klein Vorsen werd in oktober 2005 in kapel 'Den Dries' het cultuurhuis geopend.

IV. BASISSTRUCTUUR VAN DE GEMEENTE

Vooraleer dieper in te gaan op de verschillende deelstructuren van het ruimtelijk onderzoek, is het van belang om de basisstructuur van de gemeente toe te lichten. Hierbij stellen we ons de vraag welke dominante processen er aan de basis liggen van het huidig uitzicht van de gemeente. Op die manier zal ook duidelijk worden welke elementen een structuurbepalende rol hebben in het ruimtelijk functioneren van de gemeente. Omwille van hun structurerende functie, zullen het juist die elementen zijn die we nodig hebben bij het uittekenen van een ruimtelijke visie voor de gemeente.

I. Fysisch systeem

Het fysisch-geografisch basisweefsel van de gemeente is van belang geweest bij de ontwikkeling en groei van de gemeente. Bodem, reliëf en hydrografie beïnvloeden namelijk verschillende factoren zoals natuur, landbouw en nederzettingenpatroon.

I.1. Bodem, reliëf en hydrografie

Bodem

Gingelom behoort bijna volledig tot Droog Haspengouw, de bodem bestaat uit een leemlaag die zich bovenop een - zeer permeabel - krijtsubstraat bevindt. Door de gepaste korrelgrootte (waterdoorlatend maar niet teveel) en samenstelling (kalkrijk) behoren deze bodems tot de meest vruchtbare bodemtypes ter wereld. Deze bodems zijn zeer geschikt voor akkerbouw, onder meer voor suikerbietenteelt. Meer naar het noorden zijn de krijtazettingen overdekt met weinig doorlatende klei-afzettingen. In combinatie met een dunner leemlaag resulteert dit in vochtiger bodemcondities; vandaar de naam Vochtig Haspengouw. Deze streek strekt zich voornamelijk tussen Sint-Truiden en de Demervallei uit, maar dringt via de beekvalleien gedeeltelijk tot in het noorden van Gingelom door. Deze bodems zijn minder geschikt voor akkerbouw, maar des te meer voor fruitteelt.

Reliëf

Het grondgebied van de gemeente Gingelom behoort volledig tot de streek Haspengouw, één van de drie grote onderdelen van de Leemstreek (samen met de Henegouwse en de Brabantse Leemstreek). Haspengouw is een lichtgolvend plateaugebied, waarvan de hoogte op het grondgebied van Gingelom langzaam oploopt van noord naar zuid: van iets minder dan 70 m in het noordwesten (vallei van de Molenbeek) tot iets meer dan 140 m ten zuiden van Kortjij.

Het reliëf wordt gekenmerkt door zwak golvende leemplateaus, die in zuid-noordelijke richting versneden zijn door evenwijdig lopende beekdalen. Deze zijn zeer smal en weinig diep in het landschap ingesneden.

Hydrografie

De hoogste delen van Gingelom, langs de zuidgrens van de gemeente, vormen de waterscheiding tussen het Schelde- en het Maasbekken. Het overgrote deel van het grondgebied behoort tot het Scheldebekken. Er zijn drie parallele, zuid-noord verloopende beeksystemen die via de Gete, de Demer, de Dije en de Rupel uiteindelijk in de Schelde afwateren: de Molenbeek in het westen, de Cicindria in het centrum en de Melsterbeek in het oosten. Enkel een klein deel van de gemeente rond Vorsen watert via de Waterbeemd af op de Jeker en zo op de Maas. Opvallend is dat op de plateau gedeelten tussen deze valleien geen oppervlaktewateren voorkomen; er zijn wel tal van droge valleien. Dit is het gevolg van de doorlaatbaarheid van de leembodem en het onderliggende krijtsubstraat (zie bodem).

Kaart 1.8 d Fysisch systeem: reliëf

1.2. Landschap

Droog Plateau van Gingelom

Volgens de kaart van de traditionele landschappen behoort de gemeente Gingelom tot het Droog Plateau van Gingelom¹⁹. Dit leemplateau wordt gekenmerkt door een zacht glooiend landschap, ondiep versneden door de noord-zuid georiënteerde bovenlopen van de Grote Gete.

Het is een typisch open landschap verdeeld in een complex van grote blokken en stroken zonder afsluitingen of perceelrandbegroeiing. De schaarse bosfragmenten vormen structuur-bepalende elementen en benadrukken de schaal van het landschap.

In de lager gelegen gesloten beekvalleien of op de plateauranden vinden we doorgaans de kleine, compacte hoopdorpen omgeven door kleinschalige landbouw.

Kenmerkend voor deze landschapseenheid is de rijkdom aan bouwkundige relictten.

¹⁹ BRON: Landschapsatlas, Beschrijvende fiches (2001)

2. Historische ontwikkeling – evolutie van de ruimtelijke structuur

2.1. Ontwikkelingen in de 18 de en 19de eeuw

Een vrij gedetailleerd beeld van het landschap omstreeks 1777 vinden we terug op de Ferrariskaart. Het landschap werd toen al gekenmerkt door een grote mate van openheid en een louter agrarisch grondgebruik. De beekvalleien waarop de dorpen geënt waren, slingerden zich als groene linten doorheen dit landschap.

Het laat-18de-eeuwse Ginkelom met zijn omliggende dorpen vertoont zich als een door de Molenbeek in twee gedeelde plattelandsgemeente. Op de rechteroever bevindt zich de eigenlijke dorpskom bestaande uit een veertigtal huizen in een vierkant rond de kerk gegroepeerd. Op de linkeroever vindt men toen een twintigtal verspreide woningen. Ginkelom telde op dat ogenblik naar schatting iets meer dan 400 inwoners op een grondgebied van 925 ha.

Te Montenaken bemerkt men een dichte bebouwing langs de huidige Beekstraat en de in 1844 genivelleerde tumulus aan de Langstraat. Montenaken ontstond hoogstwaarschijnlijk rond de huidige Peremplaats, aan het kruispunt tussen de Boenebeek en de huidige Brugstraat. De opgegraven resten van een zeer oude kerk, de centrale plaats van de 'Perem' in het vroegere gemeentelijke leven (met de Hal, het perron en de wekelijkse markt) wijzen in die richting.

Het gehucht Klein-Vorsen, dat deel uitmaakt van Montenaken, bestond tot in de late 18de eeuw uit enkele grote hoeven langs 'Den Dries', een reeks huisjes in open lintbebouwing langs de huidige Haagstraat en een vijftal huizen en hoeven langs de rechteroever van de Molenbeek.

Op de kaart van Vandermaelen (1837-1853) bemerkt men te Montenaken een nieuwe kaarsrechte kasseiweg naar Cras-Avernas. De verbinding met Ginkelom - Sint-Truiden was toen nog in aanleg. Omstreeks 1850 werd de Grote Steenweg (verbinding tussen Hannuit - Sint-Truiden) voltooid.

2.2. Ingrijpende veranderingen in de 20ste eeuw

Afschaffing van de treinhalte en de tramlijn

Tussen 1909 en 1911 doorsneed de tramlijn Sint-Truiden - Hannuit - Montenaken. In 1950 werd deze tram vervangen door een busdienst. Het station van Ginkelom, gebouwd in 1837 en één van de oudste van Limburg werd in 1980 gesloopt.

Het landschap herverkaveld

De voormalige gemeente Ginkelom vroeg als eerste in het Vlaamse landsgedeelte een ruilverkaveling aan. Niet lang daarna volgden heel wat gemeenten in de omgeving het voorbeeld: Boekhout in '64, Borlo in '65, Mielen in '67, Montenaken in '75 en uiteindelijk Jeuk in 1984. Vandaag de dag is de gehele fusiegemeente Ginkelom herverkaveld.

Een snelle verbinding via de E40

De vroegere N3 (Brussel-Luik) werd in 1970-1971 vervangen door de E 40 en werd in verschillende delen aangelegd.

De fusie van 1977

Op 1 januari 1971 werden vier gemeenten samengesteld: Gingelom versmolt met Niel, Borlo met Buvingen, Muizen, Mielen-boven-Aalst en Kerkom-bij-Sint-Truiden, Jeuk met Boekhout en Montenaken met Kortjijns en Vorsen. Kerkom-bij-Sint-Truiden verhuisde zes jaar later naar Sint-Truiden.

De huidige gemeente Gingelom is in 1977 ontstaan uit een samenvoeging van de hoofdgemeenten van de vorige fusie: Gingelom, Borlo, Jeuk en Montenaken.

De verschillende deelgemeenten en kernen waaruit de gemeente door de fusies samengesteld werd, hadden in het verleden zelden onderlinge relaties. Tot op heden mist de gemeente een bepaalde mate van coherentie. Dit is in het bijzonder het geval tussen kernen die niet op een zelfde noord-zuid verbinding gelegen zijn.

3. Structuurbepalende elementen

De bestaande ruimtelijke structuur van Gingelom kan beschreven worden aan de hand van onderstaande structuurbepalende elementen. Een korte beschrijving van deze elementen op hoofdlijnen geeft een goed beeld van hoe de gemeente ruimtelijk opgebouwd is.

Kaart 1.9: Structuurbepalende elementen

Hoofdkern Gingelom

De eerste structurerende component is de kern Gingelom. De kern neemt een belangrijk deel van de woonfunctie op en heeft tevens een verzorgend karakter op het niveau van de gemeente. Dit komt vooral tot uiting in de bundeling van voorzieningen zoals de gemeentelijke diensten, het OCMW, de bibliotheek, het voorzieningenlint langsheen de N80, ...

Open ruimte

De open ruimte is in Gingelom zeer dominant aanwezig. Vooral op de heuvelruggen komen grote aaneengesloten open ruimten voor. Deze gronden zijn in gebruik als intensief akkerland en vormen op die manier een homogene ruimte. Er is weinig of geen diversificatie, noch naar grondgebruik, noch naar ruimtelijk voorkomen. Slechts sporadisch komen er kleine landschapelementen (bosjes, hagen, ..) voor waardoor de openheid geaccentueerd wordt. Dit landschap wordt dan ook gekenmerkt door haar vergezichten. Tussen de heuvelruggen zijn parallel gelegen noord-zuid gerichte beekvalleien gelegen.

Parallele Beekvalleien

De bestaande ruimtelijke structuur van Gingelom wordt gekenmerkt door de noord-zuid gerichte, parallelle beekvalleien. De belangrijkste zijn de Boenebeek, de Molenbeek, de Cicindria en de Melsterbeek. De beekvalleien zijn vaak niet of amper als dusdanig te ervaren. Landbouwactiviteiten en uitbreiding van bebouwing (bv te Gingelom) hebben de valleien ingenomen. Daar waar begeleidende beplanting (bv populier) aanwezig is, vormt de beekvallei een sterk structurerend element in het landschap.

De beekvalleien zijn tevens de dragers van de nederzittingsstructuur.

Kerkdorpen in het landschap

Gingelom kent naast de kern Gingelom nog 10 verschillende deelkernen welke als eilanden in open ruimte gelegen zijn. Dit zijn allen kleinere deelkernen die in schaal en voorzieningenniveau sterk verschillen van Gingelom. De kernen Montenaken en Jeuk beschikken over een beperkt voorzieningenaanbod, de overige kernen missen draagkracht hiervoor.

De deelkernen zijn gelegen langsheen de noord-zuid gerichte beekvalleien en worden gekenmerkt door een hoge mate van herkenbaarheid (kerktoren, kerkhof,...) en landelijk karakter.

Linten in het landschap

Lintbebouwing is zeer nadrukkelijk aanwezig in de gemeente en worden daarom ook beschouwd als structurerende componenten. De linten komen voor als uitloper van de kernen.

De N80, de N755 en de N789

De N80, de N755 en de N789 lopen parallel aan het systeem van respectievelijk de Molenbeek, de Cicindria en de Meisterbeek en verbinden de verschillende dealkernen in noord-zuid richting

De N80 vormt de verbinding tussen Sint-Truiden en is de belangrijkste ontsluitingsweg voor Gingelom naar het hoofdwegennet. Het doorgaand verkeer langs deze weg door de kern van Gingelom genereert een hoge dynamiek. Een activiteitenlint ontwikkelt zich ter hoogte van de kern.

Spoorweg en E40

Gingelom wordt doorsneden door de spoorlijn Brussel-Luik, maar is voor reizigersverkeer op die lijn aangewezen op het station van Landen of voor verbindingen richting Hasselt op het station van Sint-Truiden.

De E40 Brussel-Luik met aanliggende HST-lijn vormt een markant en sterk structurend element in het open landschap.

V. DEELSTRUCTUREN–RUIMTELIJKE ANALYSE

I. Bestaande nederzettingstructuur

De nederzettingstructuur van de gemeente bestaat uit een hoofdkern (Gingelom) met een lokaal voorzieningenapparaat inclusief de administratieve diensten, twee kerndorpen (Montenaken, Jeuk) met beperkte voorzieningen en acht kleinere gehuchten (Niel-bij-Sint-Truiden, Kortijs, Buvingen, Muizingen, Borlo, Mielien-boven-Aalst, Vorsen, Boekhout) met geen of amper voorzieningen. Elke kern beschikt over een kerkegebouw en begraafplaats. Langsheen de invalswegen van de kernen komen veelvuldig woonlinten voor. Twee van deze linten vormen een gehucht (Klein-Vorsen, Hasselbroek). Sporadisch komen in het landschap verspreide woningen voor. Dit zijn voornamelijk alleenstaande (historische vierkants)hoeves.

Alle bebouwing is geconcentreerd in relatief compacte kernen, geënt op de beekvalleien en verbonden door de drie gewestwegen: de N80, N 755 en N 789. Op die manier kunnen drie systemen (N80/N765/Molen- en Boenebeek, N755/Cicindria en N789/Melsterbeek) onderscheiden worden die noord-zuid gericht functioneren. De gehuchten Vorsen en Kortijs in het zuiden van de gemeente zijn hoger gelegen op de overgang naar het Maasbekken, perifeer van de verbindingswegen. Zij behoren niet tot één van de drie systemen.

De bijgevoegde tabel geeft een globaal beeld van de basisvoorzieningen in de verschillende deelgemeenten. De deelgemeenten Gingelom, Montenaken en Jeuk beschikken over een kleuter- en/of lagere school, een bakker en een kruidentier. De kleinere kernen Muizen, Buvingen, Klein Vorsen, Boekhout, Kortijs en Vorsen beschikken niet over die basisvoorzieningen.

Tabel 4: Basisvoorzieningen in de kernen (situatie 2006)

	Gingelom	Niel-bij-St-Truiden	Montenaken	Muizen	Buvingen	Borlo	Mielien-boven-Aalst	Boekhout	Jeuk	Kortijs	Vorsen
Dichtheid (inw per ha)	20	14	12	< 1	15	12	10	13	19	8	12
<u>Voorzieningen</u>											
kleuter/lagere school	x	x	x		x		x		x		
Bakker	x		x				x		x		
Kruidentier	x		x				x		x		
inwoners 2006	1607	739	1421	118	328	642	907	289	1398	186	212

Bron: RSL Gemeente 2006, en verwerking iris consulting.

I.1. Ruimtelijke opbouw

Kaart 1.10: Bestaande nederzettingstructuur

De hoofdkern Gingelom

Gingelom is gelegen ten oosten van de Molenbeek en telde in 2006²⁰ 1607 inwoners. Het verzorgend karakter van Gingelom op het niveau van de gemeente komt tot uiting door de aanwezigheid van een lokaal handels- en dienstencentrum (Aldi, enkele bankinstellingen, horeca, tankstation, bakker, OCMW, ...) dat zich langs de N80 heeft ontwikkeld. Ook alle belangrijke diensten op gemeentelijk niveau bevinden zich in de kern van Gingelom. De administratieve diensten (gemeentehuis, politie, toeristische dienst) en de bibliotheek zijn geconcentreerd binnen de oude kern omheen de Sint-Pieterskerk (Sint-Pieterstraat, Pater Gillardstraat, Keesenstraat). Ook de kleuter- en een lagere school zijn gevestigd in deze zone. Het is opmerkelijk dat de omgeving rond het kerkplein haast geen handelsfunctie meer vervult. In het westen wordt de kern begrensd door het park van het kasteel van Gingelom.

Gingelom ontwikkelde zich vooral in zuidelijke en beperkt in noordelijke richting. Het betreft verkavelingen (Dorpskouter, Den Kulter, Regentwijk) die in een korte tijdsspanne zijn gerealiseerd. Deze woonuitbreidingen bestaan uit open en halfopen bebouwing. Door deze excentrische ontwikkelingen en de ontwikkeling van een activiteitenas langsheen de N80 kende het oorspronkelijke centrum een verschuiving naar het zuiden. Aanvankelijk structurende plekken verliezen hierdoor aan betekenis. Het voetbalterrein van Gingelom ligt in het noordwesten van de deukern in recreatiegebied. De wijken de Dorpskouter en Den Kulter hebben elk een speelterrein. De kern heeft bovendien een Chirolokaal aan het gemeentehuis en een turnzaal in het centrum.

Den Kulter (77 woningen), Regentwijk (23 woningen) en Dorpskouter (17 woningen) zijn sociale woonwijken. Er zijn nog twee woonuitbreidingsgebieden beschikbaar: Dorpskouter-Smisberg (6,1 ha) en Kriekelstraat (3,5 ha).

De twee kerndorpen Montenaken en Jeuk

Montenaken

Montenaken telde in 2006 1421 inwoners en is gelegen aan de bron van de Boenebeek. De kern heeft zich ontwikkeld rond de verbinding naar Kortijs en is bijgevolg oost-west georiënteerd; zij doorsnijdt het noord-zuid gerichte plateau. In oostelijke richting wordt de kern begrensd door de vallei van de Molenbeek. Het huidige Montenaken is een aanengroei van de historische kernen van Montenaken en Klein-Vorsen wat maakt dat Montenaken twee uiterste polen - de vroegere kernen - heeft, waartussen woongebieden werden ontwikkeld: de Marktplaats en de Groenplaats. Loodrecht op deze as loopt de N765 die de as snijdt op de Marktplaats. De kern is qua voorzieningen vrij goed uitgerust met een bakker, kruidenier, apotheek, kleuter- en lager onderwijs en een polyvalente zaal (sporthal). Een bank ontbreekt. Men treft tevens een buurthuis aan dat plaats biedt aan verschillende verenigingen. De Sint-Martinuskerk is gelegen aan de Marktplaats. Klein-Vorsen heeft geen voorzieningen.

²⁰ Referentiedatum 2006: 1 januari van dat jaar.

Er zijn 12 sociale woningen (vooral appartementen). De vier woonprogrammatiegebieden van Montenaken zijn Ridderstraat - Goyenslaan (2,4 ha), Sint-Rumoldusstraat - Langstraat - noord (1,5 ha), Sint-Rumoldusstraat - Langstraat - zuid (1,0 ha) en Sint-Rumoldusstraat - Groenplaats (3,5 ha). Zij zijn alle verspreid gelegen langs de as Groenplaats-Marktplaats. Er zijn geen woonuitbreidingsgebieden.

Jeuk

Jeuk telde in 2006 1398 inwoners en is gelegen op de rechteroever van de Cicindriabeek, welke de westelijke grens van de kern vormt. De kern is noord-zuid georiënteerd langs de N 789. Jeuk is geconcentreerd rond een verdichting rond de Sint-Joriskerk en loopt via lintbebouwing langsheen de N 789 lang uit naar het zuiden (Hasseltbroek).

Jeuk is ontsloten via de N 789 op het op- en afrittencorridor te Berloz van de E40. De kern is uitgerust met een bankinstelling, bakker, kruidenier, slager, een kleuter- en lagere school en een postkantoor. De JS-jeuk en de speelpleinwerking hebben lokalen in het centrum van Jeuk. Er is ook een turnzaal aanwezig in het centrum. Aan de wijk Groenhof ligt een speelterrein. Aan de rand van de kern, gelegen ten zuidwesten van de kerk is een recreatiegebied gelegen.

In het noorden van Jeuk, ten oosten van de N789 ligt de sociale woonwijk Groenhof (40 woningen), welke nog niet afgerond is. Bovendien beschikt de kern over nog 2 sociale woningen. Er bestaan nog twee woonuitbreidingsgebieden: Heiselstraat-zuid (4,9 ha - 74 woningen) en Heiselstraat-noord (9,6 ha - 143 woningen).

Acht gehuchten Borlo, Mielen-boven-Aalst, Niel-bij-Sint-Truiden, Kortijs, Vorsen, Muizen, Buvingen en Boekhout

De gehuchten Borlo en Mielen-boven-Aalst kunnen gekarakteriseerd worden als landelijke woongebieden met ondergeschikte kleinhandelsfuncties. Niel-bij-Sint-Truiden, Kortijs, Vorsen, Muizen, Buvingen en Boekhout zijn kleinere landelijke woongebieden met quasi geen kleinhandelsfuncties

Borlo

Borlo is gelegen aan de Cicindriabeek en had in 2006 642 inwoners. Borlo bestaat uit een verdichting rond de Sint-Pieterskerk, waarbij de bewoning ten noorden en ten zuiden uitwaaiert langs de N755 en zijstraten ten oosten en ten westen. De kern is noord-zuid georiënteerd langs de N755. Het is de grootste kern op 'het systeem N755/Cicindria'. Via lintbebouwing die zich noordelijk langsheen de N755 ontwikkeld heeft, is Borlo verbonden met Buvingen.

De kern beschikt over een kleuter- en een lagere school (enkel eerste graad) met een lage bezetting.

In deze deelgemeente vindt men het gemeentelijk containerpark. Te Borlo zijn 7 sociale woningen. De kern beschikt over drie potentiële woonprogrammatiegebieden voor woningbouw: Kusterstraat (1,6 ha - 24 woningen), Homsemstraat (1,0 ha - 15 woningen) en Bergstraat - Jeuksestraat (0,9 ha - 14 woningen). De woonprogrammatiegebieden zijn dicht bij de kern gelegen: het zijn opvullingen van de hoeken gevormd door lintbebouwing.

Mielen-boven-Aalst

De kern van Mielen-boven-Aalst spreidt zich uit langs beide oevers van de Melsterbeek en volgt deze as waardoor zij een noord-zuid oriëntatie heeft. Mielen telde in 2006 907 inwoners. Mielen wordt ten westen begrensd door de N789. De weinige voorzieningen liggen rond de Sint-Saturinuskerk: de

kruidenier, de lagere en de kleuterschool en een turnzaal. Ten noordwesten van het centrum ligt een groot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen dat momenteel voor recreatie (voetbalterrein en jeugdlokaal en terrein van de KlJ-Mielen) in gebruik is. Er is recent ook een zendmast voor GSM-telefoonverkeer ingeplant in dit gebied. In het zuiden van de kern ligt een speelweide bij de Beemdwijk. In de kern ligt de sociale woonwijk Beemdwijk (35 woningen). Er is een woonuitbreidingsgebied ten oosten van de kern: Bredenakkerstraat - Kerkstraat (10 ha). Het wooninbreidingsgebied Borgwormse Steenweg - Bronstraat (4,3 ha) is gelegen tussen de kerk, de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de N789.

Niel-bij-Sint-Truiden

Niel-bij-Sint-Truiden is gelegen ten zuidoosten van Gingelom en telde in 2006 739 inwoners. Niel heeft zich eerder concentrisch rond de Sint-Sebastiaanskerk ontwikkeld die gelegen is ten zuiden van de Oude Katsei. Via de Oude Katsei en de Nielstraat vergroot Niel-bij-Sint-Truiden langzaam met Gingelom. In het zuiden wordt de kern begrensd door de spoorweg Landen - Luik, ten westen bestaat de begrenzing uit de N80. Winkelvoorzieningen ontbreken, een kleuterschool is gelegen in het centrum. Er zijn 6 sociale woningen te Niel. De woonprogrammatiegebieden zijn Hekberg - Mottestraat (4,2 ha) en Ommegangstraat (2,5 ha).

Kortijjs

Kortijjs is gelegen op het plateau en had in 2006 186 inwoners. Deze kern bevindt zich samen met in het zuiden van de gemeente en hoger gelegen op de overgang naar het Maasbekken, perifeer van de verbindingswegen. Zij behoren niet tot één van de drie systemen. Kortijjs heeft zich ontwikkeld op een kruispunt van de N755 rond de Heilige-Maria-Magdalenakerk. In de kern bevinden zich naast een buurthuis geen voorzieningen. De leefbaarheid van de kern wordt bedreigd door het geringe aantal inwoners.

Er komen 3 sociale woningen voor en er is nog één binnengebied Hekstraat (0,7 ha - 11 woningen).

Vorsen

Vorsen is gelegen op het plateau en had in 2006 212 inwoners. Vorsen heeft zich net als Kortijjs langs de N755 ontwikkeld. De Heilige-Kruis-kerk bevindt zich langs de N755. De kern heeft geen voorzieningen. Er is nog één binnengebied Brouwerijstraat - Lagestraat (0,9 ha). De leefbaarheid van de kern wordt bedreigd door het geringe aantal inwoners. In Vorsen treft men een buurthuis en een petanquveld.

Muizen

Muizen is gelegen aan de Cicindriabeek en had in 2006 118 inwoners. De kern heeft zich ten westen van de beek en de N755 ontwikkeld langs de Kaanelstraat. Voorzieningen ontbreken, woonprogrammatiegebieden en woonuitbreidingsgebieden eveneens.

Buvingen

Buvingen telde in 2006 328 inwoners en is gelegen aan de Cicindriabeek. De kern is noord-zuid georiënteerd en is geënt op de N755. Buvingen kan in twee morfologische delen gesplitst worden: een verdichting rond de Sint-Trudokerk en een lintvormig element langs de N755 ten zuiden ervan. Voorzieningen ontbreken. De kern heeft 7 sociale woningen. Er ligt een voetbalveld ten noorden van de kern.

Boekhout

De kern van Boekhout is gelegen langs de Melsterbeek en had in 2006 289 inwoners. Zij is oost-west georiënteerd langs de Mechelsestraat en heeft twee verdichtingen afwisselend ten noorden en ten zuiden van de Mechelsestraat. In het centrum van de kern ligt de Sint-Pieterskerk. Buiten een bakkerij ontbreken voorzieningen. Het buurthuis van de gemeente bevindt zich te Boekhout. De leefbaarheid van de kern wordt bedreigd door het lage inwonersaantal.

Woonlinten in de gemeente

Tussen de dorpskernen in treft men langs de verbindingswegen veel lintbebouwing aan. Al deze linten werden net als de kernen op het gewestplan ingekleurd als woongebied met landelijk karakter.

Veel van deze woonlinten hebben geen historische basis. Ze zijn vanaf de jaren zestig ontstaan als lintvormige verkavelingen. Ze vertonen een geordende structuur en hebben een uniform karakter (open of halfopen bebouwing). In een aantal woonlinten zijn de woningen vermengd met één of meerdere landbouwbedrijven. Andere woonlinten hebben een zuiver residentieel karakter.

Als uitloper van Gingelom centrum:

- N 80 aan beide uiteinden van de kern
- Landenstraat

Als uitloper van Niel-bij-sint-Truiden:

- Statiesstraat
- Buvingenstraat
- Fonteinstraat

Als uitloper van Montenaken:

- Sint-Truidenstraat
- Kortijsstraat
- Wezerenstraat
- Montenakenstraat
- Bosschellestraat

Als uitloper van Muizen:

- Truilingenstraat (N 755)

Als uitloper van Buvingen:

- Mielstraat
- Truilingenstraat (N 755) (2x)
- Muizenstraat

Als uitloper van Borlo:

- Homsemstraat – Truilingenstraat (N 755)
- Keibergstraat
- Thewitstraat
- Bergstraat
- Hemelrijkstraat
- Nieuwstraat

Als uitloper van Mielen-boven-Aalst:

- Vrijheerstraat
- Bredenakkerstraat
- Truierstraat
- Kerkomstraat

Als uitloper van Jeuk:

- Albert Moyaertstraat
- Heiselstraat
- Houtstraat (N 789) - Hasselbroekstraat
- Rampariestraat
- Henri Stassenstraat
- Kasteelstraat

Als uitloper van Boekhout:

- Boekhoutstraat
- Mechelsestraat

Als uitloper van Vorsen:

- Brouwerijstraat

Historisch lintvormig gehucht:

- Klein-Jeukstraat (gehucht Klein-Jeuk)

Totaal: 36 woonlinten die als uitlopers van de bestaande historische kernen, of als historisch gehucht, voorkomen langs gemeentewegen. 23 hiervan zijn slechts langs één zijde van deze gemeentewegen opgenomen in de landelijke woonzone van het gewestplan. In verschillende woonzones van deze uitlopers komen zonevremde woningen voor. Deze woningen bevinden zich zowel aan de overzijde van eventuele landelijke woonzones, als in het verlengde van de opgesomde woonlinten.

Verspreide bebouwing

Sporadisch komen in het landschap verspreide woningen voor. Dit zijn voornamelijk alleenstaande (historische vierkants)hoeves die gelegen zijn bij de beekvalleien. Daar waar deze een (landbouw)functie inhouden zijn deze doorgaans in goede staat. Leegstand en verkrotting komen beperkt voor. Het merendeel van de landbouwbedrijven zijn goed ingepast in het weefsel en landschap. Andere, meestal recentelijke invullingen, kan men als storend beschouwen ten opzichte van het historisch kader.

1.2. Problematiek zonevreedde woningen in Gingelom

Decretale context

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wil een gebiedsgericht beleid voor zonevreedde woningen uitwerken. Zonevreedde woningen zijn woningen die gelegen zijn in gebieden die volgens het gewestplan niet als woongebied aangeduid zijn. Woningen die gelegen zijn binnen deze zones maar die tevens in een BPA als woonzone aangeduid gebied of een vergunde verkaveling zijn gelegen, zijn niet zonevreedde. Een woning is enkel zonevreedde als ze gesitueerd is: en buiten gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, als woongebied met landelijk karakter of als woonpark; en buiten gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg het wonen toestaan (door de gebieden in afwijking van de gewestplannen voor wonen te bestemmen of door stedenbouwkundige voorschriften te formuleren voor woningen in zones die volgens het gemeentelijk plan een andere bestemming hebben, bv. via open ruimte-BPA's; en buiten goedgekeurde, niet-vernallen verkavelingen. De vigerende regelgeving,²¹ concrete richtlijnen van de administratie²² en de concrete ruimtelijke situatie vormen het kader waarin de ontwikkelingsperspectieven voor elk gebouw bepaald worden.

In het decreet op de ruimtelijke ordening en stedenbouw dd. 13.07.2001 (B.S. 03.08.2001) werd een nieuwe, permanente regeling geschreven betreffende zonevreedde woningen en gebouwen. Volgens deze nieuwe regelgeving kunnen alle vergunde zonevreedde woningen of gebouwen steeds onderhouden of in stand gehouden worden, zelfs indien deze werken betrekking hebben op constructieve ingrepen en indien deze woningen of gebouwen gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Op 23 mei 2003 keurde de Vlaamse Regering daarenboven een besluit voorlopig goed, dat nadere regels vastlegt voor de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszone. *Dit besluit werd in het Staatsblad gepubliceerd op 10 februari 2004.*

In de ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden wordt een maximale woon- en rechtszekerheid geboden. Hierbij wordt van het principe uitgegaan dat het normale en legale (vergunde) woningen betreft, die volgens vergelijkbare regels mogen verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden als de woningen, die door de gewestplannen zijn ingekleurd in een woongebied. Ruimtelijke constructies die aansluiten bij de woning mogen de goede ruimtelijke ordening niet schaden. Dit betekent in de eerste plaats dat de bestaande wooneenheden (of woongelegheden) niet overschreden mogen worden. In de ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden mag het bouwvolume opgetrokken worden tot max. 1.000m³ nuttige ruimte, overeenstemmend met het volume van een normale, gemiddelde woning. Andere belangrijke opgelegde voorwaarden zijn het behouden van het karakter en de verschijningsvorm van de woning, het voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (geen verkrotting).

Er wordt gewerkt met een 'negatieve' lijst van bestemmingsgebieden waar de gevraagde werken niet kunnen worden toegestaan. Dit is zowel een vermindering van het aantal bestemmingsgebieden als een grotere bescherming voor de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

²¹ Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002 en 19 juli 2002; het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 betreffende toelaatbare functiewijzigingen aan zonevreedde gebouwen.

²² Naar een gebiedsgerichte aanpak voor zonevreedde woningen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel, 2001.

Door overmacht kunnen zonevrije woningen door brand of door een ramp volledig of gedeeltelijk worden vernield. Ook voor deze woningen wordt een maximale rechtszekerheid gecreëerd door het schrappen van een aantal beperkende voorwaarden (waaronder het feit dat men geen andere woning mocht bezitten binnen het Vlaamse gewest), door het schrappen van een aantal gebieden waar het heropbouwen niet kon worden toegestaan, en de volledige vergoeding van de grondwaarde die de Vlaamse overheid voorziet aan de eigenaar.

Bestaande ruimtelijke situatie in de gemeente Gingelom

De problematiek van zonevrije woningen is aanwezig in de gemeente. In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een analyse gemaakt van het aantal zonevrije woningen in de gemeente. Bij deze basisinventarisatie zijn er in Gingelom 182 zonevrije woningen. Na een eerste schifting kunnen we echter vaststellen dat er 10 woningen gelegen zijn in een goedgekeurde niet-vervalven verkaveling en 13 woningen gelegen in een KMO-zone maar als bedrijfswoning horend bij een bestaand bedrijf. Deze woningen zijn juridisch niet zonevrij.

Dit betekent dat er in de gemeente **159 effectief zonevrije woningen** zijn. Dit aantal stelt 5,1 % voor van het totaal woningpatrimonium van de gemeente. Deze zijn voor een groot deel gelegen in agrarisch gebied en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Verschillende van deze woningen zijn gebundeld met andere (zonevrije) woningen²³. Deze vormen een ruimtelijke eenheid wanneer deze zonevrije woningen nauw bij elkaar aansluiten en/of aansluiten bij woningen in woongebieden. Andere zonevrije woningen zijn geïsoleerd.

De omvangrijkste groepen gebundelde zonevrije woningen zijn gesitueerd te Gingelom aan de spoorwegbrug (langs de steenweg N80), te Montenaeken langs de Montenakenstraat, aan de zuidrand van Muizen, ter hoogte van Jeuk-Station, langs de H.Hartstraat te Boekhout en het volledig historisch gehucht Heiselt. Daarnaast zijn er verschillende kleinere groepen gebundelde zonevrije woningen verspreid over de verschillende deelruimten van de gemeente.

²³ Het gebundeld voorkomen van woningen wordt bepaald door de afstand van woningen ten opzichte van elkaar. Wanneer de afstand tussen woningen beperkt is (een afstand tussen twee zonevrije woningen van maximaal 130 meter (straal van 65 meter) en een aantal woningen bij elkaar aansluiten (drie tot vijf) kan men spreken van een bundeling van woningen, een woonkorrel of wooncluster. Voor deze woonkorrels kunnen ruimere ontwikkelingsperspectieven bepaald worden. Sommige solitair gelegen zonevrije woningen worden gelijkgesteld met zonevrije woningen in woonkorrels, in het bijzonder diegene die binnen een straal van 65 m afstand van een woongebied, een woongebied met landelijk karakter, een woonpark of een woonuitbreidingsgebied zijn gelegen.

Toetsing zonevrije woningen aan het gewestplan

Kaart 1.11: Zonevrije wonen: overzichtskaart

De 159 zonevrije woningen zijn als volgt verspreid:

Agrarisch gebied	134
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	11
Parkgebied	3
Parkgebied met semi-agrarische functie	2
Zone voor openbaar nut/gemeenschapsvoorzieningen	5
Zone voor ambachtelijke bedrijven	4

Toetsing zonevrije woningen aan de begrippen kwetsbare en niet kwetsbare gebieden

Met oog op de vrijwaring van de open ruimte en de natuurlijke structuur werd door de Vlaamse overheid een onderscheid gemaakt tussen woningen gelegen in kwetsbare gebieden (behalve parkgebied) en woningen gelegen buiten de kwetsbare gebieden. In het decreet van 18 mei 1999 meer bepaald in artikel 145 worden de kwetsbare gebieden limitatief opgesomd²⁴.

Uit de toetsing van de inventarisatie zoals hogerop beschreven, met de bepalingen uit het decreet komt naar voor dat er in Gingelom **geen enkele zonevrije woning gelegen is in ruimtelijk kwetsbare gebieden**. Wel zijn 3 woningen gelegen in parkgebieden. Het gaat hier telkens over historische kastelen en hun bijhorende woongebouwen.

²⁴ Kwetsbare gebieden: Onder de ruimtelijk 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, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

Kaart 1.1: Zonevreed wonen: overzichtskaart

1.3. Aanbod aan bouwmogelijkheden voor wonen

Leegstaande woningen

Volgens de meest recente inventarisatie (oktober 2004) zijn er in de gemeente 32 langdurig (meer dan 1 jaar) leegstaande en/of verwaarloosde woningen. De grootste leegstand situeert zich in Gingelom, Jeuk en Borlo (respectievelijk 7, 7 en 6 woningen). Het percentage onbewoonde woningen ligt duidelijk boven het gemiddelde van de gemeente in Kortijls (8,2%) en Gingelom (7,5%), en er duidelijk onder in Buvingen (2,9%), Mielen (3,0%) en Niel-bij-Sint-Truiden (3,6%).

Aanbod aan uitgeruste percelen

Gingelom beschikt op 1 januari 2006 in totaal over 810 potentiële woningen die gerealiseerd kunnen worden op al uitgeruste percelen. Hiervan zijn 157 bouwkvavels gelegen binnen goedgekeurde verkavelingen en kunnen naar schatting 653 wooneenheden gerealiseerd worden buiten goedgekeurde verkavelingen, maar wel langs uitgeruste wegen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beschikbare bouwpercelen per kern.

Tabel 4: Aanbod aan onbebouwde uitgeruste percelen in Gingelom

DEELGEBIED	In goedgekeurde verkavelingen	langs uitgeruste wegen	TOTAAL
Gingelom	12	116	145
Niel-bij-Sint-Truiden	28	52	89
Muizen	2	9	12
Buvingen	5	33	42
Borlo	11	41	60
Mielen-boven-Aalst	12	84	103
Boekhout	3	32	35
Jeuk	48	114	180
Montenaken	30	118	161
Kortijls	4	35	40
Vorsen	2	19	21
TOTAAL	157	653	810

Bron: inventarisatie iris consulting, januari 2006

Aanbod niet ontwikkelde aaneengesloten gronden

N naast het aanbod aan percelen in goedgekeurde verkavelingen en percelen langs een uitgeruste weg zijn er in de gemeente ook nog een aantal aaneengesloten nog niet uitgeruste woon- of woonuitbreidingsgebied aanwezig. Voor de ontwikkeling van deze (binnen)gebieden is de aanleg van nieuwe infrastructuur noodzakelijk om de gebieden te ontsluiten. Het potentieel aantal woningen per gebied is aangegeven waarbij het richtcijfer van 15 won/ha gehanteerd wordt.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de binnengebieden in woon- en woonuitbreidingsgebied en hun potentieel aantal woningen.

Tabel 5: Aanbod aan aaneengesloten niet uitgeruste gronden in landelijk woongebied

DEELGEBIED	Nr.	Binnengebieden in landelijk woongebied	Opp. in ha.	Potentieel aantal woningen (15/ha)
Gingelom		-	-	-
Niel-bij-Sint-Truiden	4	Ommegangstraat	2,53	38
	5	Hekberg – Mottestraat	4,40	66
Montenaken	7	Sint-Rumoldusstraat – Langstraat (oostelijk deel)	1,00	15
	8	Ridderstraat – Goyenslaan	2,43	36
	9	Sint-Rumoldusstraat – Dr. Kempeneerstraat	3,68	55
Muizen		-	0	0
Buvingen		-	0	0
Mielen-boven-Aalst	13	Borgwormse steenweg – Bronstraat	2,41	36
Borlo	14	Kusterstraat	1,52	23
	15	Homsemstraat	0,64	10
	16	Bergstraat – Jeuksestraat	0,46	7
Jeuk		-	0	0
Boekhout		-	0	0
totaal			19,07	286

De atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening. De Atlas is een beleidsdocument en een consultatie-instrument zonder juridische waarde. De aangeduide gebieden zijn woonuitbreidingsgebieden zoals bedoeld in artikel 5.1.1. van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dit artikel blijft onverkort gelden.

In de laatste kolom van de volgende tabel is de classificatie aangegeven die elk woonuitbreidingsgebied gekregen heeft in deze Atlas.

Tabel 6: Aanbod aan aaneengesloten niet uitgeruste gronden in woonuitbreidingsgebied

DEELGEBIED	Nr.	Woonuitbreidingsgebied	Opp. in ha.	Potentieel aantal woningen (15/ha)	Reeds bebouwd/ verder te onderzoeken Reeds bebouwd
Gingelom	1	Dorpskouter – Smisberg (noordelijk deel)	6,78	102	
	3	Kriekelstraat	4,42	66	
Niel-bij-Sint-Truiden		-	-	-	-
Muizen		-	-	-	-
Buvingen		-	-	-	-
Borlo		-	-	-	-
Mielen-boven-Aalst	12	Bredenakkerstraat – Kerkstraat	9,83	147	Niet te ontwikkelen (niet inbreidingsgericht)
Boekhout		-	-	-	-
Jeuk	17	Heiselstraat (noordelijk deel)	9,58	144	Reeds bebouwd/niet te ontwikkelen (niet inbreidingsgericht)
	20	Heiselstraat zuidelijk deel	5,11	77	Reeds bebouwd/niet te ontwikkelen (niet inbreidingsgericht)
Montenaken		-	-	-	-
Kortijs		-	-	-	-
Vorsen		-	-	-	-
TOTAAL			35,72	536	

I.4. SWOT

<p>Sterkten:</p> <p>Herkenbare dorpskernen De oorspronkelijke dorpskernen zijn duidelijk herkenbaar en vormen compacte gehelen. De verschillende dealkernen zijn ruimtelijk van elkaar gescheiden. Enkel de kernen Niel en Gingelom en de kernen Borlo en Buvingen zijn aaneengesloten.</p> <p>Landelijk karakter Het landelijk karakter wordt gekarakteriseerd door (kleinschalige) landbouw in en rond kernen en de ligging van de dorpen in de valleien. Bovendien komt in de kernen (belangrijk) historisch bouwkundig erfgoed voor bestaande uit kastelen, hoeven, kapellen en kerken</p> <p>Traditionele nederzettingstructuur Open bebouwing is in Gingelom niet echt dominant (40 % van de woningen). Halfopen bebouwing (33 %) en gesloten bebouwing (23 %) zijn ook ruim vertegenwoordigd. Dit heeft te maken met de traditionele nederzettingstructuur in Haspengouw (hoopdorpen met dichte bebouwing) en het ontbreken van grote verkavelingen met open bebouwing die zo typisch zijn voor Vlaanderen</p> <p>90 % van de woningen wordt bewoond door de eigenaar Dit cijfer ligt ver boven het Limburgs gemiddelde (75 %) en dat van het Vlaams Gewest (68 %)</p> <p>Hoge dynamiek in de woning- en bouwgrondmarkt De verkoopintensiteit van woningen is vergelijkbaar met de buurgemeenten en duidelijk hoger dan in Limburg. Wat de bouwkevels betreft, scoort Gingelom quasi dubbel hoog als de buurgemeenten. In vergelijking met het hogere echelon werden er zowat de helft meer kavels verkocht dan in Limburg en ruim dubbel zo veel dan het Vlaams gemiddelde. Hieruit blijkt dat de heropleving van Gingelom in de jaren '90 (cfr. positief migratiesaldo) zich voortzet en nog versterkt wordt.</p>	<p>Zwakten:</p> <p>Zwak uitgeruste kernen Het groot aantal dealkernen (11) van de gemeente Gingelom vormt een beperking voor de draagkracht van voorzieningen (winkels, kerken, administratie, ...).</p> <p>De langgerekte straatdorpen in de valleien vormen lintbebouwing. Dit komt voor in de dealkernen Jeuk, Borlo, Buvingen, Gingelom en Niel-bij-Sint-Truiden. Deze verzwakken de kernen door hun spreiding en verhogen de mobiliteitsdruk.</p> <p>Zonevreeemde woningen Momenteel zijn verschillende clusters (potentieel) zonevreeemde woningen en bouwwerken gekend in de gemeente. Verder onderzoek van de in deelstudies aangeduide clusters dringt zich op. De belangrijkste concentraties treft men aan in de omgeving van de Heiselstraat j.-L. Vranckenstraat, de Klein-Jeukstraat-Rampariestraat en de Keibergstraat-Driehoekstraat.</p> <p>Ouderdom en laag comfortniveau van het woningpatrimonium In vergelijking met de rest van Limburg ligt het percentage woningen zonder klein comfort zeer hoog (19 %), en ook boven het gemiddelde voor Vlaanderen. Er is een duidelijk verband vast te stellen tussen ouderdom en comfortniveau van het woningpatrimonium.</p>
<p>Kansen:</p> <p>Doortocht N80 De dynamiek die de N80 biedt aan het centrum van Gingelom kan aangewend worden om een levensvatbaar en levendig voorzieningenaanbod op het niveau van de gemeente te ontwikkelen.</p> <p>Behoud van het karakter Door kleinschalige inbreidingen, diversifiëren van het woningaanbod, het hergebruik van gebouwen en een hedendaagse interpretatie van het oorspronkelijke en landelijk karakter kunnen de kernen omgevormd worden tot aantrekkelijke woonomgevingen.</p>	<p>Bedreigingen:</p> <p>Verzwakking van de dorpskernen Een toenemende leegstand en vergrijzing van de bestaande dorpskernen ondermijnt de leefbaarheid van de kernen door het verlies aan draagkracht van de aanwezige voorzieningen. Nieuwe woningbouwprojecten (verkavelingen e.d.) die niet structuurversterkend zijn en geen samenhang vertonen met de bestaande dorpskernen (woonlinten e.d.) verzwakken de bestaande ruimtelijke structuur en verhinderen het vlot functioneren ervan.</p>

kaart 1.12: Aanbod aan binnengebieden

Kaart 1.12 a Aanbod aan binnengebieden

2. Bestaande economische structuur

Gingelom is een landbouwgemeente bij uitstek, ongeveer 90% van het gemeentelijk grondgebied wordt ingenomen door landbouwactiviteiten. 80% van die landbouwgronden wordt ingenomen door akkers. Graslanden zijn verspreid over de ganse gemeente. Laagstamboomgaarden treft men vooral in Jeuk, Vorsen en Kortijs.

Gingelom heeft twee lokale bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er in de gemeente een reeks bedrijven gelegen buiten deze bedrijventerreinen. Deze zijn voornamelijk geconcentreerd te Gingelom, Niel-bij-Sint-Truiden, Montenaken, Borlo, Mielen-boven-Aalst, Boekhout en Jeuk. Ook te Vorsen en Kortijs treft men één à twee bedrijven. Begin 2000 kennen de bedrijventerreinen een bezettingsgraad van 91,7 % in de gemeente (22 van de 24 ha is ingenomen). De gemeente beschikt half '98 over 126 bedrijven. 67,5 % (85 bedrijven) van de bedrijven heeft minder dan 5 werknemers. Zeer grote bedrijven (met meer dan 100 werknemers) kent Gingelom niet.

Tabel 5: Aantal bedrijven per tewerkstellingscategorie

Aantal werknemers	Aantal bedrijven	% bedrijven
< 5 werknemers	85	67,5
5-9 werknemers	22	17,5
10-19 werknemers	11	8,7
20-49 werknemers	7	5,6
50-99 werknemers	1	0,8
TOTAAL	126	100,0

Bron: GOM Limburg (RSZ), 30 juni 1998.

2.1. Ruimtelijke opbouw

Landbouw

In de gemeente Gingelom trof men in 1998 200 landbouwbedrijven aan. Bijna alle bedrijfszetels zijn gesitueerd in de kernen. Voor een aantal productie-richtingen (akkerbouw) schept dit minder problemen dan voor andere (intensieve veeteelt). Er is een ruime diversiteit in het voorkomen van de bedrijfszetels: vrijstaande nieuwe bedrijfszetels (stallen en hangars) en landbouwbedrijven in historische boerderijen.

Spreiding, kwaliteit en geschiktheid van de landbouwgrond

De landbouwpercelen zijn omwille van de in het verleden doorgevoerde ruilverkavelingen weinig versnipperd. Doorgaans het gehele grondgebied van de gemeente is zeer geschikt voor akkerbouw, fruitteelt (appel, peer en pitfruit) en grondgebonden groenteteelt. De landbouwgronden zijn bijzonder vruchtbaar omwille van hun leemtextuur en gunstige watertafel (droog Haspengouw).

De valleien vertonen een minder gunstige watertafel, waardoor er een ander teeltpatroon voorkomt. Het huidige landbouwgebruik is vooral gericht op nijverheidsgewassen en laagstamboomgaarden. De grootste bedreiging van de landbouw is de erosie.

Grondgebruik naar teelten

De totale gecultiveerde grond in de gemeente neemt 393 l ha in beslag. Gingelom behoort tot de gemeenten²⁵ van Limburg met de grootste oppervlakte aan akkerbouw (meer dan 2.500 ha). Ongeveer vier vijfde van de landbouwgronden wordt ingenomen door akkers. Een klein percentage van de landbouwgronden is bestemd voor graslanden (in hoofdzaak weilanden, met een oppervlakte van 205 ha).

De voornaamste teelten in de gemeente zijn graangewassen (1445 ha in oppervlakte) en suikerbieten (voeder- en nijverheidsgewassen, met een totale oppervlakte van 947 ha). Van de oppervlakte die wordt ingenomen door nijverheidsgewassen (928 ha) wordt er 843 ha ingenomen door suikerbieten en dit verdeelt over 113 bedrijven.

Gingelom behoort tot de gemeenten in Limburg (naast Kinrooi) met de grootste oppervlakte aan groenteteelt: meer dan 120 ha. De laatste jaren neemt ook de tuinbouw een groot deel van het landbouwareaal in. Een belangrijk deel van de Zuid-Limburgse landbouwgronden wordt echter ingenomen door boomgaarden (de hoogstammige en laagstammige boomgaarden nemen een oppervlakte van 538 ha in. In de gemeente zijn er 67 telers van laagstamboomgaarden. In het totaal wordt 568 ha ingenomen door de fruitteelt, verdeeld over 84 bedrijven. De voornaamste fruitsoorten zijn appels en kersen. De nabijheid van de fruitveiling in Sint-Truiden en de goede ondergrond vormen een bepalende factor voor het voortbestaan van de fruitteeltbedrijven. Er is een trend merkbaar vanwege fruitbedrijven om zelf ook te investeren in "fruitbewaarcellen" of koelloodsen op hun terreinen. De grote bouwvolumes van loodsen of machinehallen bij grotere landbouwbedrijven vormen opvallende elementen in het grotendeels open landschap op de plateaus. Het telen van voedergewassen (in Gingelom nemen deze een oppervlakte in van minder dan 200 ha) en nijverheidsgewassen en fruit behoren tot de grondgebonden productierichtingen. Hierdoor wordt de landbouw in Zuid-Limburg als hoogdynamisch beschouwd en maakt ze deel uit van een geïntegreerde keten van 'agri-businesscomplexen', maar het concentratiegebied is toch te klein om structuurbepalend te zijn op niveau van Vlaanderen.

²⁵ Er zijn vijf gemeenten in Limburg met meer dan 2500 ha aan akkerbouw: Gingelom, Sint-Truiden, Tongeren, Herstappe en Riemst.

De landbouw in Gingelom laat zich ruimtelijk typeren in twee zones: het gebied rondom Gingelom - Montenaken en het gebied in het oosten van de gemeente rondom de kernen Buvingen, Muizen, Borlo, Mielen, Boekhout en Jeuk. De opdeling gebeurt op basis van een ruimtelijk morfologisch verschil en vanuit een enigszins verschillend agrarisch grondgebruik. Het gebied rondom Gingelom en Montenaken bevat hoofdzakelijk akkers en vertoont een open landschappelijke structuur. Het oostelijk gebied bevat een vrij groot aandeel fruitteelt (hoofdzakelijk laagstamboomgaarden).

Binnen deze twee ruimtelijke gehelen bevinden zich de dorpskernen die zich naar agrarisch grondgebruik toe onderscheiden van de omliggende grote aaneengesloten landbouwgebieden. Dit kan verklaard worden door de vochtigere bodems in de valleigebeden, die eerder geschikt zijn voor fruitteelt en grasland.

Door de ligging van de dorpen ten opzichte van elkaar en de kortere afstand ten opzichte van de fruitveilingen is in het oostelijk deel van Gingelom een grotere concentratie aan laagstamboomgaarden aanwezig. Rondom en aansluitend bij de kernen bevindt zich structurenere fruitteelt.

Landbouwenclave Gingelom - Montenaken

Dit is een groot aaneengesloten landbouwgebied dat zich verder uitstrekt op het grondgebied van de gemeente Landen en Berloz (oostwaarts). Dit landbouwgebied (+/- 2.530 ha, volgens gewestplanbestemming) bevat de kernen Gingelom, Montenaken, Vorsen en Kortijs en is weinig aangetast door (verspreide) woonbebouwing en vertoont een goede percelenstructuur. Het is een gebied dat voornamelijk bestaat uit akkers. In dit gebied komen 61 landbouwzetsels voor. Deze zijn gelegen langsheen de Brugstraat, Groenplaats, Hoogstraat, Fonteinstraat, Kamerijk en de Steenweg. De belangrijkste productietakken in dit gebied zijn gemengde akkerbouw-fruitteelt, akkerbouw-veeteelt (runderen) en zuivere fruitteelt. In dit gebied zijn er geen grondloze bedrijven. Eén sierteeltbedrijf is gevestigd langs de Hannuitstraat.

Landbouwgebied Buvingen - Muizen - Borlo - Mielen-boven-Aalst - Boekhout - Jeuk

Dit is een landbouwgebied (+/- 2.495 ha, volgens gewestplanbestemming) gelegen ten oosten van de kernen Buvingen - Muizen - Borlo. Het deelgebied strekt zich verder uit op het grondgebied van St-Truiden (noordelijk) en Heers (oostelijk). Het gebied is weinig aangetast door woonbebouwing en vertoont een versnipperde percelenstructuur.

Het is een waardevol gemengd landbouwgebied dat bestaat uit zowel akkers als laagstamboomgaarden en graslanden. In dit gebied komen 121 landbouwzetsels voor, voornamelijk gelegen langsheen de Homsemstraat, Kaneelstraat, Kusterstraat, Thewitstraat, Truilingenstraat Boekhoutstraat, Bronstraat, H. Hartstraat, Hasselbroekstraat, Houtstraat, Kerkstraat en Vrijheersstraat.

De belangrijkste productietakken in dit gebied zijn fruitteelt en gemengde akkerbouw – fruitteelt. Langsheen de Veertstraat komt een grondloos varkensbedrijf voor, een grondloos kippenbedrijf komt voor in de Keibergstraat. Sierteelt komt voor in de Thewitstraat en de Truilingenstraat. Serres komen voor langsheen de Truilingenstraat, Thewitstraat en Mielenstraat.

Bedrijvigheid

Bedrijventerreinen 'Ambachtsweg'

Deze KMO-zone is gelegen langs de spoorlijn en de N765-Montenakenstraat (suikerfabriek). Het gebied neemt 13,5 ha in, waarvan iets meer dan 90 % al ingenomen is. Het bedrijventerrein heeft een bezettingsgraad van 86%. Het grootste deel van de gevestigde bedrijven situeren zich in de sectoren van meubelmakerij/schrijnwerkerij, transport en verwerking van landbouwproducten (bv vlasverwerking). Sinds 01/02/2007 is de gemeentelijke werkplaats tevens gevestigd in de KMO-zone (voorheen gevestigd naast het gemeentehuis).

De planologische verweving van het KMO-terrein met de landelijke woonzone ter hoogte van de Montenakenstraat is de oorzaak van de aanwezigheid van enkele zonevreemde woningen. Daarnaast komt aan het doodlopende deel van de Montenakenstraat een historisch bedrijf voor dat momenteel (2004) leegstaat.

Bedrijventerreinen 'Roost-Statie'

Deze zone is gelegen aan de N 755 ter hoogte van het voormalige station van Jeuk. Het gebied is 7 ha groot. Het bedrijventerrein "Roost-Statie" is gedeeltelijk ingenomen door de wasserij Sint-Joris welke het grootste aantal tewerkstellingsplaatsen in de gemeente biedt. De overige ruimte op deze ambachtelijke zone wordt ingenomen door plantages, wat een oneigenlijk gebruik is. Tenslotte bevindt zich hier een voormalige silo, aan het kruispunt van de Kustrijckstraat en de Oude Katsei.

Verspreide bedrijvigheid buiten de geëigende bestemmingszones van het gewestplan

Opvallend is dat de verspreide bedrijven hoofdzakelijk in de historische kernen voorkomen en dat de inplantingen in de vrije ruimte eerder beperkt zijn. De historische structuren van dorpen zijn hier voor een groot deel verantwoordelijk. Het gaat hier meestal over kleinere, ambachtelijke bedrijven, die historisch gegroeid zijn in de dorpskernen.

Handel

Kernwinkelgebied Gingelom

Kleinschalige handel is voornamelijk geconcentreerd in de centrumkern Gingelom. Langs de N80 heeft zich onder impuls van het doorgaand verkeer een handels- en activiteitenas ontwikkeld. Opmerkelijk is dat de oorspronkelijke kern rond de kerk een zeer beperkte handelsfunctie vervult. Het handelsapparaat van Gingelom is voorzienend op het niveau van de gemeente.

In de kleinere kernen Montenaken en Jeuk zijn enkele voornamelijk buurtverzorgende kleinhandelszaken aanwezig. In de overige kleine kernen zijn geen of amper basisvoorzieningen (bakker, kruidenier of slager) meer aanwezig.

Tabel 6: Inventarisatie kernwinkelapparaat Gingelom

Sector	aantal inrichtingen
niet-gespecialiseerde kleinhandel in winkels	1
kleinhandel in voedings- en genotmiddelen in gespecialiseerde winkels	4
kleinhandel in farmaceutische produkten, reukwerk en cosmetica	3
overige gespecialiseerde kleinhandel in nieuwe artikelen in winkels	4
kleinhandel, niet in winkels	1
TOTAAL	13

Bron: R.S.Z. statistieken, juni 1997.

Koopvlucht naar Sint-Truiden

Voor het aankopen van goederen zijn de bewoners in eerste orde aangewezen op Sint-Truiden en het nabije Brabantse Landen. Verder zijn zij vooral gericht op Brussel, Leuven, Hasselt en het Luikse Waremmes.

De *alledaagse goederen* (conveniencegoederen), zoals vlees, brood, groenten en fruit, ... halen de meeste inwoners van Gingelom in de gemeente zelf of te Sint-Truiden. Iets meer dan 60 % van de *periodisch aangekochte goederen* (shoppinggoederen), zoals textiel, schoeisel, huishoudartikelen, ... komt uit Sint-Truiden en op de tweede plaats uit Landen. Voor deze goederen wordt er slechts weinig beroep gedaan op de gemeente. Dit geldt tevens voor de *specialtygoederen*. Dit zijn goederen die slechts zelden worden aangekocht. Hiervoor gaan de meeste inwoners terug naar Sint-Truiden.

Tabel 7: Koopvlucht (1996)

Inwoners van Gingelom kopen te:	conveniencegoed	shoppinggoed	specialtygoed
GINGELOM	41,6	10,3	11,4
Sint-Truiden	41,3	62,4	51,9
Landen	8,70	11,8	5,6
Hasselt	-	10,4	2,1
Luikse regio-Waremmes	2,20	2,1	7,4
Hannuit	2,60	2,1	3,2
Heers	-	-	3,6
Tienen	-	-	2,8
Ambulant	0,40	0,1	-
Andere	3,20	0,2	1,2

Bron: Provincie Limburg, *Vergelijkend onderzoek koopstromen, 1998*

Diensten

De tewerkstelling in de dienstensector van Gingelom concentreert zich hoofdzakelijk in onderwijs, maatschappelijke dienstverlening (OCMW,...) en de gemeentelijke administratie.

Ruimtelijk zijn de diensten (verzekeringen, banken, onderwijs, openbare dienstverlening, politie, hoofdbibliotheek ...) voornamelijk geconcentreerd in het centrum van Gingelom. In de deelkernen Gingelom, Niel, Montenaken, Borlo, Mielen en Jeuk is kleuter- en lager onderwijs aanwezig.

In Gingelom is er geen ziekenhuis. Hiervoor richten de inwoners van Gingelom zich naar Sint-Truiden.

De scholen in Gingelom zijn alle goed uitgerust en vertonen een regelmatig leerlingenaantal. Het beleid van de gemeente is ook gericht op het maximaal behoud van deze scholen. De schoolcomplexen te Montenaken en Jeuk zijn ingebed in de bebouwde omgeving, maar daardoor ontbreekt het hen aan voldoende uitbreidingsmogelijkheden, of zelfs maar aan voldoende ruimte om de elementaire functies bij een school te voorzien (speelplaats, groen, parking leraars, enz.)

2.2. Problematiek zonevreeemde bedrijven in Gingelom

Naast de aanwezigheid van bedrijven gelegen op bedrijventerrein zijn er een aantal bedrijven gelegen buiten bedrijventerrein. Hierna worden er een aantal bedrijven beschreven die zonevreeemd of potentieel zonevreeemd kunnen beschouwd worden. De zonevreeemdheid van een bedrijf kan betrekking hebben op zowel de bouwvergunning als op de milieuvergunning. Dit kan zich uiten op 3 verschillende manieren:

1. Een bedrijf kan fundamenteel planologisch zonevreeemd zijn wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen van aanleg, waarin het bedrijf ligt of de gewenste uitbreiding zal liggen.
2. Een bedrijf kan zonevreeemd worden door gewijzigde factoren vb. Door uitbreiding de schaalgrootte en de draagkracht van het gebied overstijgen.
3. Tenslotte is ook de zgn. 'omgevingszonevreeemdheid'. Na decennia ongemoeid functioneren kan er bij hernieuwing van de milieuvergunning fel protest van de omwonenden ontstaan.

Het begrip zonevreeemdheid wordt hier gehanteerd in zowel zijn 'strikte' interpretatie als zijn 'brede' interpretatie. Met brede interpretatie bedoelt men bijvoorbeeld een bedrijf gelegen in de woonzone. Deze is strikt genomen niet zonevreeemd maar kan door zijn omvang en soort activiteit, weliswaar de 'ruimtelijke draagkracht' sterk in het gedrang brengen en of schaden.

Te Gingelom bevinden zich negen bedrijven, die echter slechts gedeeltelijk zonevreeemd zijn, en bevinden zich bijgevolg voor een deel in de landelijke woonzone van het gewestplan. Het bedrijf Gikimat te Montenaken is bovendien, gezien zijn oppervlakte (1,14 Ha) een bedrijf met een regionaal karakter.

Potentieel zonevreeemde bedrijven te Gingelom:

Bedrijf Poussel M.

Het bedrijf Poussel M. is gelegen aan de Landenstraat 6A te Gingelom. Het betreft **hier woongebied met landelijk karakter** volgens het gewestplan. De activiteiten van het bedrijf zijn **wassen en chemisch reinigen**. Het bedrijf beschikt over de nodige vergunningen. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 4,38 a. Momenteel zijn er geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. Het bedrijf heeft uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse. *Conclusie:* door de volledige situering in de woonzone met landelijk karakter komt dit bedrijf niet in aanmerking voor opname in een SBPA²⁶.

Bedrijf Coenegrachts Renaat

Het bedrijf Coenegrachts Renaat is gelegen aan de Sint-Rumoldusstraat te Montenaken. Het betreft hier **woongebied met landelijk karakter** volgens het gewestplan. Het bedrijf is tevens gelegen in **een beschermingszone II voor waterwinning**. De activiteiten van het bedrijf zijn **het verkopen van stookolie**. Een bouwvergunning voor een loods als opslagplaats werd recentelijk verkregen. Een milieuvergunning werd vermoedelijk niet aangevraagd. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 0,17 ha. Momenteel zijn er geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. Uitbreidingsbehoeften zijn er niet.

Conclusie: door de volledige situering in de woonzone met landelijk karakter komt dit bedrijf niet in aanmerking voor opname in een SBPA.

²⁶ SBPA: Sectoraal Bijzonder Plan van Aanleg, hier voor zonevreeemde bedrijven (omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreeemde bedrijven)

Bedrijf Abeels Jozef

Het bedrijf Abeels Jozef is gelegen aan de Hoogstraat 37 te Vorsen. Het betreft hier **agrariisch gebied**. Het bedrijf is een **herstelwerkplaats voor voertuigen en een opslagplaats van gas in verplaatsbare recipiënten**. Betreffende de vergunningstoestand werd een milieuvergunning klasse 2 afgeleverd op 27 juni 1995. Het bedrijf werd gebouwd voor 1963. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 11a. Momenteel zijn geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. Het bedrijf heeft stopzettingplannen in de toekomst en denkt aan verkoop voor eventueel opslag van goederen gezien de nieuwe oprit van de E40. Uitbreidingsbehoeften dienen onderzocht te worden.

Conclusie: dit bedrijf krijgt door de toepassing van de omzendbrief voor de gewestplannen en de toepasselijke uitvoeringsbesluiten voor functiewijzigingen van zonevreemde gebouwen, voldoende herbestemmingmogelijkheden.

Bedrijf Remacle Ferdinand

Het bedrijf Remacle Ferdinand is gelegen aan de Oude Tramstraat 2 te Montenaken. Het betreft hier **woongebied met landelijk karakter** volgens het gewestplan. Het bedrijf is tevens gelegen in een **beschermingszone II voor waterwinning**. Het bedrijf is een **herstelwerkplaats voor motorvoertuigen met schouwput**. Betreffende de vergunningstoestand werd een milieuvergunning klasse 2 afgeleverd op 21/04/1992 voor 20 jaar. Over de bouwvergunning is momenteel niets geweten. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 0,07ha. Er zijn geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. Het bedrijf is bereid om zich op termijn te herlokaliseren, maar niet op de KMO-zone, wel langsheen een drukke weg (zoals bijv. De N80). Het bedrijf is sterk verweven met de omliggende woningen.

Conclusie: dit bedrijf komt vanwege de aard der activiteiten en de gewestplansituering niet in aanmerking voor opname in het SBPA.

Bedrijf bvba Brandstoffen Heeren

Het bedrijf bvba Brandstoffen Heeren is gelegen aan de H. Hartstraat 69 te Boekhout. Het betreft hier **woongebied met landelijk karakter** volgens het gewestplan. De activiteiten van het bedrijf zijn **opslag van stookolie en gas in verplaatsbare recipiënten**. Betreffende de vergunningstoestand werd een milieuvergunning afgeleverd op 27/11/1972 voor 30 jaar. Over de bouwvergunning is momenteel niets geweten. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 11a. Momenteel zijn geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. De zaakvoerder is geen eigenaar van het terrein. Indien het bedrijf in de toekomst dient te herlokaliseren wenst men naar de KMO-zone te gaan. Naast het bestaande terrein komt nog een groot onbebouwd perceel in landelijk woongebied voor.

Conclusie: dit bedrijf komt vanwege de aard der activiteiten en de gewestplansituering niet in aanmerking voor opname in het SBPA.

Bedrijf NV Gikimat

Het bedrijf NV Gikimat is gelegen aan de Sint-Rumoldusstraat 1a te Montenaken. Het betreft hier **woongebied met landelijk karakter**. Het bedrijf is een **schrijnwerkerij met opslag van hout, bedekkingmiddelen, biociden, stookolie, kunststoffen, afvalhout en afvalolie met behandeling van hout**. Betreffende de vergunningstoestand werd een milieuvergunning klasse 2 afgeleverd op 22/04/1993. Er is momenteel niets geweten over de bouwvergunning. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 1,14 ha en stelt 10 tot 19 mensen tewerk. Momenteel zijn er geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. Uitbreidingsbehoeften zijn er voorlopig niet. Indien uitbreiding nodig zou zijn in de toekomst, wil het bedrijf ter plaatse uitbreiden.

Conclusie: dit bedrijf komt vanwege de aard der activiteiten en de gewestplansituering niet in aanmerking voor opname in het SBPA; bovendien is dit een bedrijf met een regionaal karakter.

Bedrijf bvba Joris

Het bedrijf BVBA Joris is gelegen aan de Smidstraat te Mielen. Het betreft hier **woongebied met landelijk karakter**. Het bedrijf is een **Aveve-station (Boerenbond)**. Betreffende de vergunningstoestand werd een milieuvergunning afgeleverd die geldig is tot 18/04/2011. Er is momenteel niets geweten over de bouwvergunning. Het bedrijf beslaat een oppervlakte van 83,95 are en stelt 10 tot 19 mensen tewerk. Momenteel zijn er geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. Uitbreidingsbehoeften zijn er voorlopig niet. Uitbreidingsmogelijkheden zijn aanwezig richting Daalstraat.

Conclusie: dit bedrijf komt vanwege de aard der activiteiten en de gewestplansituering niet in aanmerking voor opname in het SBPA.

Bedrijf Bex Bewaring

Het bedrijf Bex Bewaring is deels gelegen in de Mechelsestraat 62 te Boekhout (19 are) en deels gelegen in de Houtstraat te Jeuk (38 are). Het betreft **hier woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied** volgens het gewestplan. De activiteiten van het bedrijf zijn **opslag en fruitbewaring**. Het betreft een para-agrarisch bedrijf. Betreffende de vergunningstoestand kan momenteel geen uitspraak worden gedaan. Het bedrijf stelt 5 tot 9 mensen tewerk. Momenteel zijn er geen klachten betreffende burenhinder en verkeersafwikkeling. Uitbreidingsbehoeften zijn er niet op korte termijn.

Conclusie: dit bedrijf komt vanwege de aard der activiteiten en de gewestplansituering niet in aanmerking voor opname in het SBPA.

Opmerking:

Deze analyse geeft een beeld weer van de situatie ivm de zonevrije bedrijven in 2007. Deze toestand kan snel evolueren, en er kunnen snel nieuwe zonevrije bedrijven bijkomen in de gemeente.

2.3. Aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid

Leegstaande bedrijfsgebouwen

Volgens de meest recente inventaris (2002) zijn er in de gemeente 17 bedrijfsruimten die als 'leegstaand en verwaarloosd' zijn opgenomen. Deze inventaris moet met de nodige voorzichtigheid gehanteerd worden. Niet elke leegstaande bedrijfsruimte bv. komt in aanmerking voor de nieuwe vestiging van een bedrijf.

Aanbod aan uitgeruste percelen²⁷

Dit zijn terreinen die gelegen zijn binnen een volledig uitgerust bedrijventerrein en die niet in eigendom zijn als reserve van een bedrijf. Deze terreinen kunnen onmiddellijk uitgegeven worden.

- Het bedrijventerrein 'Ambachtsweg' is nagenoeg volledig (90 %) volzet. Tijdens een inventarisatieronde in juni 2004 bleek één terrein te koop te staan, oppervlakte ongeveer 1Ha.
- Het bedrijventerrein 'Roost-Stratie' wordt gedeeltelijk ingenomen door plantages en een voormalige graansilo (totaal ongeveer 3,4Ha)

Aanbod maar in eigendom van bedrijven als reserve

In de gemeente kunnen een aantal bedrijven aanwezig zijn, die beschikken over terreinen die ze in eigendom hebben maar die ze nog niet ontwikkeld hebben. De bedrijven hebben deze terreinen meestal in eigendom als reserve voor toekomstige uitbreidingen.

In Gingelom komt deze categorie van gronden of terreinen niet voor.

²⁷ Bron: inventaris op basis van nog niet bebouwde percelen op kadasterkaart | 998

Aanbod door zonevrije inname

Op het bedrijventerrein Ambachtsweg is het gemeentelijk verkeerspark gehuisvest. De oppervlakte hiervan bedraagt 0,1 Ha. Omdat het hier over een invulling van een voor het overige onbruikbaar restperceel handelt, en de oppervlakte van het verkeerspark eerder beperkt is, wordt deze zonevrije inname niet in rekening gebracht bij latere behoefteanalyses.

Conclusie

In Gingelom is momenteel in theorie nog 4,4 Ha bedrijventerrein beschikbaar op de markt. Hierbij zijn ook de 3,4Ha oppervlakte meegerekend op het bedrijventerrein Roost-Statie, die eerder in aanmerking komen voor herbestemming tot agrarische bedrijvenszone vanwege de vrij centrale ligging voor verschillende deelgemeenten. Enkel de 1Ha oppervlakte aan de Ambachtsweg kan als een goed ontsloten, ruimtelijk verantwoord en beschikbaar KMO-terrein beschouwd worden.

2.4. SWOT

<p>Sterkten</p> <p>structureel landbouwgebied</p> <p>Belangrijke uitgestrekte agrarische gebieden bevinden zich op de vruchtbare leemgronden van droog Haspengouw. Deze gronden zijn bijzonder geschikt voor akkerbouw en fruitteelt en verschaffen rechtstreeks en onrechtstreeks arbeidsplaatsen.</p>	<p>Zwakten</p> <p>Landbouwinfrastructuur negatieve impact op landschap</p> <p>Oudere landbouwgebouwen zoals vierkantshoeven kunnen in de hedendaagse landbouwvoering niet meer gebruikt worden en komen leeg te staan. Bepaalde grootschalige landbouwinfrastructuren worden in de open ruimte ingeplant en verstoren het mooie open landschap, ze zorgen voor een schaalbreuk in dat landschap.</p> <p>Minimaal draagvlak voor voorzieningen</p> <p>In de meeste kernen ontbreekt of is er slechts een minimaal draagvlak voor een winkelapparaat. Er is een hoge koopvlucht voor de hele gemeente, zelfs voor dagelijkse goederen (41,6%). Inwoners trekken voornamelijk naar Sint-Truiden (41,3%).</p> <p>Gingelom kent een grote koopvlucht</p> <p>Door de afwezigheid van een sterk handelsapparaat in de gemeente zijn de inwoners van Gingelom in grote mate aangewezen op Sint-Truiden voor de aankoop van goederen.</p> <p>Beperkte tewerkstelling binnen de gemeente</p> <p>In 1991 ging ongeveer 79 % van de werkende beroepsbevolking in Gingelom buiten de gemeente werken.</p> <p>Schoolinfrastructuur op korte termijn problematisch</p> <p>De scholen in Montenaken en Jeuk hebben momenteel erg veel problemen om binnen hun reglementair kader de nodige voorzieningen uit te bouwen, gezien hun ligging midden de bestaande dorpskern en de aaneengesloten bebouwing.</p>
<p>Kansen</p> <p>Verbreding van de landbouwactiviteit</p> <p>Naast het garanderen van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw door het afbakenen van gebieden van de agrarische structuur dient er gestreefd te worden naar een recreatief medegebruik van het landschap door de landbouwer.</p> <p>Ontwikkelen van een dynamisch activiteitslint</p> <p>De voorzieningen geënt op de N80 kunnen uitgebouwd worden tot een activiteitslint door het creëren van een kwalitatief aanbod, een de belevingswaarde, een duidelijke begrenzing en concentratie en het verhogen van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer.</p>	<p>Bedreigingen</p> <p>Evolutie van de landbouw</p> <p>Een inkrimpend landbouwareaal, dalende tewerkstellingsgraad, intensivering van teelttechnieken, dalend aantal bedrijven en toename van de bedrijfsgrootte.</p> <p>Erosiegevoeligheid en bodemverliezen</p> <p>Erosie van de grote landbouwpercelen leidt tot het verdwijnen van waardevolle agrarische grond. De erosievorm die grote bodemverliezen veroorzaakt is watererosie.</p> <p>Eenzijdige economische afhankelijkheid</p> <p>De gemeente is vooral economisch eenzijdig afhankelijk van de aanwezige landbouwactiviteit; circa 40 % van de tewerkgestelden in de gemeente werken in de landbouw.</p>

3. Bestaande structuur recreatie en toerisme

3.1. Ruimtelijke opbouw

De gemeente Gingelom is een echte 'plattelandsgemeente'. Het toerisme is vooral gericht op passieve recreatie (wandelen, fietsen) en is afgestemd op het open landbouwlandschap en de kleine kernen. De mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn beperkt tot enkele vierkantshoeven die omgebouwd zijn tot gite.

Voor actieve recreatie beschikt de gemeente over een beperkt lokaal aanbod; enkele sportterreinen verspreid over de gemeente en een overdekte sporthal te Montenaken.

Buitensportinfrastructuur

Op het grondgebied bevinden er zich zeven voetbalvelden. Twee van de vier velden in de deelgemeente Jeuk en de twee velden te Gingelom zijn op het gewestplan gelegen in een zone voor 'dagrecreatie'. De twee overige velden in Jeuk zijn net als het terrein in Buvingen (1) in de bestemming 'agrarisch gebied'. Het voetbalveld in Mielen-boven-Aalst ligt in een zone voor 'openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen'. De twee terreinen in het gemeentelijk sportcentrum te Jeuk behoren tot het gemeentelijk patrimonium. Deze van Gingelom zijn in eigendom van het OCMW.

De drie visvijvers in de gemeente bevinden zich ter hoogte van de Gemeentestraat te Montenaken en te Jeuk binnen het gemeentelijk sportcentrum en aan de Broekstraat. De vijver te Montenaken is gelegen in een zone 'landschappelijk waardevol gebied'. De vijvers in Jeuk zijn gelegen in respectievelijk een zone voor 'dagrecreatie' en in 'agrarisch gebied'.

In de gemeente vindt men een aantal pétanqueterreinen. Deze situeren zich in de kernen van Klein-Vorsen, Vorsen, Niel-bij-Sint-Truiden, Buvingen, Montenaken, Mielen-boven-Aalst en te Boekhout. Zij hebben een belangrijke sociale functie als ontmoetingsplek.

Door het klein aantal bossen, parken of onverharde wegen zijn de mogelijkheden voor wandel-, loop- en natuursporten beperkt. Het fietstoerisme en de fietssport echter wordt in de gemeente verward door het enorm aantal kilometers verharde (autovrije) veldwegen.

Binnensportinfrastructuur

De gemeente beschikt over een sporthal 'De Winning' (924 m²) in Montenaken. De gewestplanbestemming van dit gebied is zone voor 'landelijk wonen'. Er zijn twee turnzalen welke gelegen zijn in de gemeentescholen van Mielen-boven-Aalst (184,8 m²) en Jeuk (80 m²).

Te Gingelom vindt men een niet-gemeentelijke turnzaal in de gemeenschapsschool.

Te Jeuk treft men een karabijn- en pistoolschietstand, deze is gelegen in een zone 'parkgebied met semiagrarische functie' op het gewestplan.

De zwemactiviteiten gebeuren voornamelijk te Landen en Aalst-bij-Sint-Truiden. De gemeente heeft een gebruiksovereenkomst met het zwembad van Landen.

Jeugdvoorzieningen - Speel terreinen en -plaatsen

Het actieve leven van de Gingelomse schoolkinderen speelt zich af op de speelplaatsen te Gingelom. Zo zijn er in de gemeente 7 verharde speelplaatsen: 2 te Gingelom, 2 te Jeuk, 1 te Mielen, 1 te Niel en 1 te Borlo. Verder zijn er nog drie grasvelden in de gemeente: te Gingelom, te Jeuk en te Borlo. In Boekhout treft men een speelplaats in de vroegere school die werd omgevormd tot buurthuis.

Jeugdvoorzieningen - jeugdlokalen

Gingelom beschikt over 2 jeugdverenigingen en 6 jongerenverenigingen, en één gemeentelijke speelpleinwerking 't Gingelommeke'. De gemeentelijke speelpleinwerking wordt georganiseerd in de gemeenteschool te Jeuk.

Toeristische infrastructuur

Hoeve- en plattelandstoerisme

In de volgende tabel is de toestand weergegeven van 01/01/2008 betreffende toeristische verblijfsmogelijkheden in Gingelom.

Naam	Type	Capaciteit	Ontbijt/maaltijd
De Welvaert	1 Appartement	4 à 6 pers.	Neen/neen
't Eggenhof	1 Appartement	7 pers.	Neen/neen
Hasselbroekhof	1 Appartement	8 pers.	Neen/neen
Aan het Tombos	2 Appartementen	1 x 6 + 1 x 4 = 10 pers.	Neen/neen
Het Pachthof	1 4 Bed & Breakfast	28 pers.	Ja/Ja
Spek en Ei	5 Bed & Breakfast	3 x 2 = 6 pers. 2 x 4 = 8 pers.	Ja/Ja (op aanvraag)
't Maanhof	2 Appartement 3 Bed & Breakfast	1 x 4 + 1 x 6 = 10 pers. 3 x 2 pers. = 6 pers.	Ja/neen
Aen den Leewerk	1 Studio 2 Appartement 3 Bed & Breakfast	2 à 4 pers. = 4 pers. 4 à 6 pers. = 12 pers. 3 x 2 pers. = 6 pers.	Ja/neen
Hoeve Jadoul	2 Appartementen 4 Bed & Breakfast	1 x 6 + 1 x 8 pers. = 14 pers. 4 x 2 = 8 pers.	Ja/neen
Wees Gegroet	4 Bed & Breakfast	8 pers.	Ja/neen
TOTAAL: 8 logies		141 personen	

Er zijn nog 2 gastenverblijven op komst. Eén in de Mottestraat (appartement van 4 à 6 pers.) en één op de Steenweg (7 kamers van 2 pers. = 14 pers.)

Auto-, fiets- en wandelroutes

Enkele (bovenlokale) fiets- en wandelroutes doorkruisen de gemeente. Ze passeren de landelijke monumenten en aantrekkelijke kernen. Vooreerst vindt men de 'Tumiliroute' (wanderroute) in de gemeente. Deze route heeft een afstand van 10 tot 12 km en vertrekt aan de gemeentelijke sporthal in de Hannuistraat te Montenaken. Via deze wandelroute komt men langsheen o.a. de Avernasstombe, de Drie Tommen en de Twee Tommen. Verder is er de gemeentelijke "Chokierwanderroute", die naast het kasteel van de Regent in Gingelom ook enkele vierkantshoeves in de gemeente aandoet.

Doorheen de gemeente vindt men het 'Haspengouwse fietsroutenetwerk'. Deze bovenlokale fietsroute gaat doorheen de verschillende deelgemeenten van de gemeente. Een aantal delen van het netwerk worden nog gepland. Het grootste deel van het traject maakt gebruik van landbouwwegen. Op een aantal delen van het traject is er gemengd verkeer terug te vinden.

Het Haspengouwse autoroutenetwerk komt doorheen Gingelom en gaat noordwaarts verder naar Sint-Truiden in een eerste lus. Een tweede lus van dit netwerk vindt men terug ten noordoosten van de gemeente.

In de loop van 2008 zal de Cicindria-wandelroute worden geopend. Deze bevat 3 verschillende lussen langsheen de Cicindria-beek (Muizen - Buvingen-Borlo - Jeuk)

Cultuur en bezienswaardigheden

Sinds oktober 2005 is er een cultuurhuis te Gingelom. Dit is gehuisvest in Kapel "Den Dries" te Klein-Vorsen (Montenaken). Verder beperkt het culturele leven in Gingelom zich tot het organiseren van lokale culturele activiteiten in de daartoe voorziene buurthuizen te Boekhout ('Dennenhof') en Montenaken ('De Winning').

Vershillende van de 'kerkdorpen' vormen een bezienswaardigheid door hun verleden. Zo wordt het dorp Gingelom geassocieerd met het kasteel van Gingelom en bijhorend park. Hasselbroek, een gehucht van Jeuk, was een afzonderlijk allodiale Loonse heerlijkheid. Ook hier vormt het kasteel in een ruim park en de Sint-Jobskapel een getuige van dit seigneuriaal verleden. Borlo heeft nog een gaaf bewaarde dorpskern die beheerst wordt door een aantal historische vierkantshoeven rond de kerk.

Daarnaast heeft Gingelom een ongewone concentratie van Gallo-Romeinse tumuli in het zuidelijk deel van haar grondgebied. Deze worden verbonden via de bewegwijzerde 'Tumuliroute'.

3.2. Problematiek zonevreemde recreatie

Ook de problematiek van zonevreemde recreatie is aanwezig in de gemeente. In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een analyse gemaakt van de zonevreemde sport- en recreatie in de gemeente. Momenteel is de gemeente bezig met de opmaak van een sectoraal BPA zonevreemde sport- en recreatieterrainen. Het vooronderzoek is afgelopen, en er werden acht terreinen weerhouden voor verder onderzoek en eventuele opname in het SBPA. Na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal het SBPA verder afgewerkt worden als SRUP.

In de gemeente zijn 2 volledig zonevreemde voetbalterreinen:

- het voetbalterrein op de hoek van de Houtstraat en de Windboomstraat (Jeuk), gelegen net buiten de bebouwde kom. Het terrein is gelegen in agrarisch gebied;
- het voetbalterrein aan de Truilingenstraat te Buvingen is gelegen in de vallei van de Cicindria in agrarisch gebied.

Verder zijn er 2 voetbalterreinen gelegen deels in recreatiegebied, deels in agrarisch gebied:

- Het voetbalterrein aan de Cicindriastraat te Jeuk; dit terrein sluit aan bij de bebouwde kom van Jeuk;
- Het voetbalterrein aan de Rood-Kruisstraat te Gingelom, gelegen in de beekvallei, en aansluitend op de bebouwde kern.

In de gemeente is er één zonevreemde visvijver:

- De visvijver te Montenaken is gelegen in de vallei van de Molenbeek ten oosten van de Gemeentestraat. Deze vijver is gelegen in een zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Verder ligt er te Mienen-boven-Aalst een voetbalterrein en een jeugdspielveld in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Dit is per definitie geen zonevreemde ligging, maar de bestemming op het terrein is niet volledig verenigbaar met de planologische bestemming op het gewestplan. Een andere (deels) zonevreemde recreatieve functie wordt gevormd door de gemeentelijke sporthal te Montenaken, in de Hannuitstraat, die gedeeltelijk zonevreemd in agrarisch gebied gelegen is.

Te Jeuk is de schietclub “Haspengouwse karabijn- en pistoolschutters” gelegen in het kasteelpark Hasselbroek. De huidige locatie is niet houdbaar, de vooropgestelde herlokalisatie naar de KMO-zone gaat niet door.

Tenslotte moet ook de VZW Agri&Culture Azarti vermeld worden, gelegen in Jeuk. Deze instelling biedt natuurgerichte kampeermogelijkheden aan op de terreinen bij een voormalige hoeve. Mogelijkerwijze is deze bestemming niet helemaal zonevreemd.

Verder onderzoek zal uitmaken in hoeverre voor deze locaties alternatieven moeten gezocht worden of dat ze op hun huidige locatie ontwikkelingsperspectieven krijgen.

3.3. SWOT

<p>Sterkten:</p> <p>Aantrekkelijk landschap</p> <p>Er is een landschappelijk aantrekkelijk open-ruimtegebied voor toeristen in de gemeente. De woonkernen hebben een toeristische potentie, in het bijzonder de toeristisch aantrekkelijke kern van Montenaken</p> <p>Recreatie bij kernen</p> <p>De huidige recreatiegebieden zijn gekoppeld aan de bebouwde ruimte. Zij liggen in de buurt van de kernen Jeuk en Gingelom. Het recreatiegebied van Jeuk is 3,9 ha groot en voor 65 % in gebruik. Het recreatiegebied van Gingelom is 2,6 ha groot en voor 42 % in gebruik.</p> <p>Uitbouw fietsroutenetwerk</p> <p>Gingelom vormt een onderdeel van het in uitbouw zijnde fietsroutenetwerk Haspengouw (aanleg fietspaden langs de grote/kortste verbindingswegen tussen de verschillende deelgemeenten).</p>	<p>Zwakten:</p> <p>Ontbreken van een duidelijk toeristisch-recreatief profiel</p> <p>De gemeente speelt geen duidelijk rol binnen het bovenlokaal toeristisch-recreatief netwerk.</p> <p>Verkeersonveiligheid bij het fietsverkeer</p> <p>In de gemeente is er een veelvuldig gebruik van de wegen te merken met menging van fiets- en autoverkeer bij het fietsroutenetwerk. Er is een tekort aan vrijliggende fietspaden.</p>
<p>Kansen:</p> <p>Recreatieve dorpskernen</p> <p>Groene en recreatieve zones kunnen voorzien worden in en rond de dorpskernen ter bevordering van de leefbaarheid, het sociaal-cultureel leven en het toerisme.</p> <p>Hergebruik en renovatie van gebouwen ten behoeve van recreatie</p> <p>De renovatie van gebouwen en hergebruik van verwaarloosde landerijen rond deze sites kunnen gebeuren ten behoeve van recreatie (muziekacademie, vergader-, dans-, cultuur- en tentoonstellingsruimten, ...).</p> <p>Selectie van recreatiepolen en -netwerken</p> <p>Strategisch kiezen van locaties voor recreatie zodat tussen de kernen een minimum aan verplaatsingen moet gemaakt worden om te recreëren. Bij deze selectie moet er rekening gehouden worden met de koppeling van indoor- en openluchtactiviteiten.</p> <p>Synergie landbouw en recreatie</p> <p>Door een constructieve samenwerking kan de landbouw extra inkomsten genereren door verbreding van de activiteiten (o.a. hoevetoeerisme). Op die manier verhoogt de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht en het aanbod van Gingelom.</p>	<p>Bedreigingen:</p> <p>Conflict landbouw vs. recreatie</p> <p>Een toenemend ruimtegebruik voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen vormt een bedreiging voor de landbouwactiviteiten.</p>

4. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

De wegenstructuur van de gemeente Gingelom wordt omschreven door twee west-oost georiënteerde wegen: ten noorden de gewestweg Tienen – Sint-Truiden – Luik (N3), in het zuiden de autosnelweg E40/A3. De N3 en de E40 worden met elkaar verbonden door een aantal noord-zuid georiënteerde gewestwegen, die de dorpskernen doorsnijden. De west-oost verbinding tussen Landen en Waremme (as Landenstraat – Oude Katseiweg) is een belangrijke gemeentelijke ontsluitingsweg (langs Gingelom en door Niel-bij-Sint-Truiden).

4.1. Ruimtelijke opbouw

Autosnelwegen

In de zuidelijke rand van de gemeente loopt de E40 (Brussel – Luik). Gingelom heeft op haar grondgebied echter geen directe aansluiting op het autosnelwegennet. Vanuit de gemeente kan men de E40 oprijden via de N80 Sint-Truiden – Hannut (op- en afrittencomplex 28: Walshoutem/Hannut). Vanuit de kernen Jeuk en Borlo is het op- en afrittencomplex 28a - Berloz het meest nabij. Parallel aan de E40 is de HST-lijn gelegen.

Gewestwegen

In Gingelom zijn er 6 gewestwegen:

- N80 (Hasselt – Sint-Truiden – Gingelom – Hannut – Namur)
- N80b (Gingelom)
- N765 (Gingelom – Montenaken – Hannut)
- N755 (Sint-Truiden (Kerkom) – Gingelom (Muizen-Buvingen-Borlo) – Berloz (Rossoux-Crenwick) – Gingelom (Vorsen-Kortj)s) – Hannut (Gras-Avernas)
- N789 (N752 (Kasteelstraat) – Jeuk – Mielen-boven-Aalst (Sint-Truiden) – N3)
- N752 (verbinding tussen N755 – N789 – Waremme)

De noordoost-zuidwest georiënteerde N80 (Steenweg) ligt in het westen van de gemeente en doorkruist de kern van Gingelom. In Sint-Truiden sluit de N80 aan op de N3 (Luik – Sint-Truiden – Tienen - Leuven), in Landen op de E40. De N80 heeft zijn betekenis op regionaal vlak (Sint-Truiden – Hannuit). Daarnaast heeft de N80 ook een belangrijke ontsluitende functie voor de gemeente Gingelom.

De N80b vertrekt en sluit weer aan op de N80. Dit wegtracé tussen de Wezerenbrugstraat en de gemeentegrens met Landen (ter hoogte van de spoorlijn in Gingelom) is het oude N80-tracé, waarop de N765 aansluit.

De N765 is een noord-zuid georiënteerde gewestweg. Deze weg vertrekt aan de N80b doorkruist de kern van Montenaken en eindigt in de kern van Cras-Avernas (Hannuit). De belangrijkste functie van de N765 is de ontsluiting van Montenaken.

De N755 is centraal gelegen in de gemeente. De gewestweg loopt van noord naar zuid en doorkruist de kernen van Muizen, Buvingen en Borlo en Jeuk-Roost. In Jeuk-Roost verlaat de N755 het grondgebied van de gemeente en loopt verder richting Rosoux-Crenwick.

Hier maakt de N755 een bocht van 90° naar het westen, betreedt weer het grondgebied van de gemeente en doorsnijdt de kernen van Vorse en Kortijs om te eindigen in Cras-Avernas. Het belang van de N755 situeert zich vooral op lokaal vlak, met een verbindende functie tussen en een ontsluitende functie voor deze kernen. Daarnaast heeft de N755 heeft een belangrijke ontsluitende functie voor de KMO-zone Jeuk - Roost.

De N789 is noord-zuid georiënteerd en ligt in het oosten van de gemeente. Deze gewestweg loopt langs de kern van Mielen-boven-Aalst en door de kern van Jeuk. Deze gewestweg verbindt de N3 met de N752. Naast een ontsluitende en verbindende functie voor de nabijgelegen kernen heeft de N789 ook een regionale verbindingsfunctie.

De N752 is west-oost georiënteerd. Deze gewestweg loopt slechts voor een klein stukje op grondgebied van de gemeente Gingelom. In Jeuk-Roost sluit de N752 aan op de N755. De lokale functie van deze gewestweg is dan ook beperkt voor Gingelom. De N752 heeft op regionaal vlak vooral een verbindende functie met Waremmé, en een verbindende functie tussen de gewestwegen N755 en N789.

Gemeentewegen

In principe hebben de gemeentelijke wegen binnen Gingelom een lokale verbindings- en ontsluitingsfunctie en vormen zij tevens de lokale toegangssassen tot de gewestwegen. Daarnaast zijn er enkele gemeentelijke wegen die ook een regionale verbindingsfunctie hebben. De belangrijkste gemeentewegen zijn:

- Opheimstraat: Gingelom-Attenhoven;
- Landenstraat: Gingelom-Landen;
- Populierenstraat: Gingelom-Buvingen;
- Mielenstraat: Buvingen-Mielen;
- Vrijheersstraat: Mielen-N3 Engelmanshoven;
- Oude Katseï: Gingelom-N755/N752;
- Albert Moyaertstraat: Jeuk-N755;
- Wezerenstraat: Montenenken-Wezeren;
- Langstraat-Dr. Kempeneersstraat-Kapelstraat: Montenenken-Kortijs;
- Bergstraat: Montenenken-Borlo.

Fietspaden

Gingelom ontbreekt een uitgebreid en degelijk uitgerust fietspadennetwerk:

- langsheen de verkeerswegen ontbreken op vele plaatsen (veilige) fietspaden;
- op schoolroutes ontbreken er fietspaden;
- op verschillende kruispunten in de schoolomgevingen ontbreken veilige oversteekvoorzieningen;
- langsheen de wegen met fietspaden zijn de fietsvoorzieningen te smal en oncomfortabel.
- Mei 2008 is het vrijliggend fietspad tussen Landen en Gingelom geopend

Kaart 1.17: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur – openbaar vervoer

Kaart 1.17 a: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

Openbaar vervoer

Op het grondgebied van de gemeente Gingelom liggen twee spoorwegtracés. Evenwijdig met de E40 loopt het tracé van de HST-lijn. De internationale spoorlijn nr.36 (Oostende-Brugge-Gent-Brussel-Leuven-Landen-Luik-Keulen) doorkruist Gingelom van west naar oost. Vrachtvervoer per spoor is momenteel niet aan de orde in de gemeente. Sinds de opheffing van de lokale stations zijn de inwoners van Gingelom genoodzaakt zich te richten tot de stations in Landen en Sint-Truiden. In Landen kan overgestapt worden op spoorlijn nr.21 (Sint-Truiden-Hasselt-Genk). De inwoners van de deelgemeente Jeuk richten zich tot het station in Waremmme.

Het openbaar vervoer in Gingelom wordt dan ook in belangrijke mate verzorgd door De Lijn met 5 buslijnen en een belbusdienst. De buslijnen worden gekenmerkt door een overwegend noord-zuid georiënteerde structuur.

Tabel 8: Buslijnen

Buslijn	Richting
Belbus	Mielen-boven-Aalst – Boekhout – Jeuk - Rosoux-Crenwick – Vorden – Kortjjs – Montenaken – Landen
Lijn 21	Jeuk-Vorsen-Montenaken-Landen
Lijn 41	Sint-Truiden -Jeuk
Lijn 41/2	Vorsen-Jeuk-Waremmme
Lijn 42	Sint-Truiden -Montenaken- Landen
Lijn 42/2	Montenaken-Hannuit (enkel schoolbediening)

Bron: 'De Lijn'-Limburg.

Het huidige openbaar vervoer aanbod in de gemeente heeft echter niet een zo hoogwaardig karakter heeft dat ze voor veel automobilisten een reëel alternatief vormen. De lijn Sint-Truiden-Jeuk-Waremmme kent momenteel de meeste reizigers.

4.2. Nutsleidingen

Een leiding met pekewater loopt vanuit Wallonië in Gingelom de provincie binnen en wordt gebruikt door het chemisch bedrijf Solvay. Via Bilzen, Zundertaal en Maaseik steekt het (ongevaarlijke) zoutwater in Kessenich de grens over.

Een tweede belangrijke leiding door de gemeente is de Distrigasleiding, voor de verdeling van aardgas, doorheen Muizen, Buvingen, Mielen-boven-Aalst en Boekhout, verderop naar Heers en vertrekkende vanuit Zeebrugge.

4.3. Verkeersgenererende functies

Tot de belangrijkste verkeersgenererende polen in Gingelom behoren:

- de KMO-zone “Ambachtsweg” (Gingelom) en “Roost-statie” (Jeuk);
- Gingelom centrum als de belangrijkste handelskern in de gemeente.

Daarnaast zijn er een aantal functies waarbij de verkeersgeneratie seizoensgebonden is:

- Fruitteelt: In de maanden september en oktober is er vooral tractorvervoer van appels en peren.
- Suikerbietenoogst: Via opleggers worden de bieten vervoerd naar de suikerfabriek in Tienen
- oogst van gerst en tarwe: Tijdens de zomermaanden zijn er maaidorsers voor het vervoer van gerst en tarwe.

4.4. Verkeersdrukke en verkeersonveiligheid

De grootste verkeersdrukke situeert zich langsheen:

- de N80, ter hoogte van de kern van Gingelom;
- de N755, ter hoogte van de kern van Borlo;
- de N789, tussen Jeuk en Corswarem;
- de as Landenstraat – Oude Katsel – Kasteelstraat

Een belangrijk aandeel van het zwaar verkeer en uitzonderlijk vervoer in Gingelom bevindt zich op de N80 doortocht Gingelom en de N755 doortocht Borlo-Buvingen.

Op plaatsen waar deze wegen de kernen doorkruisen ontstaan onveilige situaties. De drukke wegen zijn moeilijk oversteekbaar, waardoor een fysieke barrière ontstaat. Ook buiten de kernen zijn de kruispunten van gewestwegen met gemeentewegen op vele plaatsen onveilig.

Een grote onbekende bij de toekomstige te verwachten verkeersdrukke te Gingelom is de ontwikkeling van het voormalige militaire vliegveld van Brustem, nabij Sint-Truiden. Bij herbestemming als industriezone, en gezien de situering van de verkeerswisselaars van de N80 en die van Berloz, moet met een toename van het verkeer op de N80 serieus rekening worden gehouden, maar ook met sluikverkeer via de N755 en de N789.

4.5. SWOT

<p>Sterkten: Goede ligging t.o.v. de E40 Twee op- en affittencplexen van de E40 liggen buiten de gemeente, waardoor de gemeente een goede bereikbaarheid heeft en de kleine bedrijventerreinen goed ontsloten zijn.</p> <p>Herkenbaar en logisch verkeerssysteem Het stelsel van de noord-zuid gericht verbindings- en ontsluitingswegen doorheen de gemeente is herkenbaar en eenduidig.</p>	<p>Zwakten: verkeersonveilige situatie op de N80 De drukke doortocht van de N80 doorheen de gemeente is verantwoordelijk voor heel wat verkeersonveilige situaties. De gewestweg is moeilijk oversteekbaar, veilige kruis- en/of oversteekpunten ontbreken.</p> <p>Barrièrewerking De barrièrewerking van wegen wordt bepaald door de snelheid van het gemotoriseerd verkeer, de breedte van het wegprofiel en de verkeersdrukke (intensiteit). In Gingelom is de barrièrewerking het sterkst op die plaatsen waar de kernen doarsneden worden door (gewest) wegen.</p>
<p>Kansen: Leefbare dorpskernen garanderen Maatregelen kunnen getroffen worden om de leefbaarheid van de kernen (voornamelijk Gingelom) te garanderen. Deze moeten niet gewenst verkeer ontmoedigen en de snelheid van het reguliere verkeer verlagen. De maatregelen moeten kaderen binnen een globale aanpak waarbij een stedenbouwkundig plan de kwaliteit en de leefbaarheid van elke dorpskern garandeert.</p>	<p>Bedreigingen: Onleefbaarheid van de kernen Door de toenemende (vracht)verkeersdruk op de N80 tussen Sint-Truiden en E40 kan de leefbaarheid in de dorpskern van Gingelom bedreigd worden. Bij herbestemming van het vliegveld van Brustem als industriezone, en gezien de situering van de verkeerswisselaars van de N80 en die van Berloz, moet niet enkel met een toename van het verkeer op de N80 serieus rekening houden, maar ook met sluikverkeer via de N755 en de N789.</p> <p>Problematiek stationeren van vrachtwagens In verschillende kernen ontstaan problemen bij het langdurig stationeren van vrachtwagens op de berm of voor woningen. Het gaat hier meestal over kleine transportfirma's waarvan de zaakvoerder zijn vrachtwagen vlakbij huis wil houden als veiligheidsmaatregel(diefstal). Dit leidt tot plaatsproblemen, verkeersonveilige toestanden, geluidsoverlast en op termijn tot algemene overlast in deze kleine kernen.</p>

5. Bestaande natuurlijke structuur

De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten worden bepaald door abiotische elementen (fysisch systeem) en biotische elementen (bosfragmenten, beekvalleien, etc.). De volgende elementen zijn gebaseerd op de Biologische Waarderingskaart (BWK, 1998, versie 1.0-2.0-2.1), het GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, oktober 1995) en de gemeentelijke milieu-inventaris (december 1996). Voor meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar bovengenoemde rapporten.

5.1. Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van de natuurlijke structuur omvat:

- de beekvalleien, de bosfragmenten, de kasteelparken, de hoogstamboomgaarden en de lijnrelicten;
- aanvullend daarop de ecologische infrastructuur gevormd door voornamelijk lijnvormige natuurelementen.

Binnen de natuurlijke structuur is er een ecologische samenhang aanwezig en treden belangrijke ecologische relaties op. Een grote meerwaarde voor de natuurfunctie wordt geleverd door gebieden met een sterke interne samenhang en veel relatief ongestoorde ecologische relaties²⁸. De natuurlijke structuur in Gingelom wordt vooral bepaald door de Molenbeekvallei, de Cicindriavallei, de Melsterbeekvallei, het valleibos van de Zevenbronnenbeek, het kasteelpark van de Regentwijk en het kasteeldomein Hasselbroek (Jeuk).

Beekvalleien

Beken zijn dominante structurerende elementen met eigen levensgemeenschappen die een grote reeks van landschapsecologische processen bepalen. De drie beekvalleien vormen de ruggengraat van de natuurlijke structuur.

Alle waterlopen in de gemeente zijn verontreinigd tot zwaar verontreinigd²⁹.

De natuurlijke structuur wordt gevormd door natte tot halfnatte weiden, beemden en populierenaanplantingen. Deze valleigebieden bieden goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Deze valleien vormen tevens belangrijke broedgebieden voor verscheidene avifauna.

Het bekken van de Molenbeek

De vallei van de Molenbeek situeert zich in het westen van de gemeente en is structureerbepalend op Vlaams niveau. De bovenloop van de Molenbeek bezit een matige structuurkwaliteit.

De Molenbeek ontspringt in het centrum van Kortijs op 125 m hoogte. Ze ontvangt water van de Boenebeek. Ze mondt ten oosten van Runkelen (Sint-Truiden) uit in de Melsterbeek. De bovenloop van de Melsterbeek bezit een zwakke structuurkwaliteit. De natuurwaarden van deze beekvallei zijn vochtige graslanden, rietlanden, brongebieden en KLE's.

²⁸ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Deel 1A, Bestaande ruimtelijke structuur, p. 65.

²⁹ Bron: www.vmm.be.

De waterkwaliteit van de Molenbeek werd als licht verontreinigd beoordeeld³⁰.

De biologische kenmerken van de Molenbeek zijn zeer afhankelijk van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de rivier. De actuele natuurwaarden zijn de verspreide biologisch waardevolle lineaire KLE's, voornamelijk holle wegen. Andere natuurwaarden betreffen akkers, boomgaarden en graasweiden. De Molenbeek is door deze natuurwaarden een belangrijke structuurdrager voor de natuurlijke structuur in Gingelom.

Het bekken van de Cicindria

Het bekken van de Cicindria situeert zich in het centrum van de gemeente. De Cicindria ontspringt ten westen van de N789 (Jeuk) op ca. 110 m hoogte. Ze ontvangt water van de Logebeek. Ze mondt t.h.v. Melveren-station (Sint-Truiden) uit in de Melsterbeek. De bovenloop van de Cicindria bezit een zwakke structuurkwaliteit.

Voor wat betreft de waterkwaliteit scoort de Cicindria in 1995 zwaar verontreinigd tot dood³¹. De biologische kenmerken van de Cicindria zijn zeer afhankelijk van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de rivier. De actuele natuurwaarden zijn vrij beperkt tot graasweides, akkers, boomgaarden, populieraanplanten, holle wegen en plassen.

Het bekken van de Melsterbeek

De Melsterbeek ontspringt te Heiselt op 110 m hoogte. Ze ontvangt binnen Gingelom het water van verschillende bijbeken. Vervolgens watert ze af via de Gete, de Demer, de Dijle en de Rupel in de Schelde in het oosten. De bovenloop van de Melsterbeek bezit een zwakke structuurkwaliteit. Voor wat betreft de waterkwaliteit scoort de Melsterbeek zwaar verontreinigd tot dood³². De biologische kenmerken van de Melsterbeek zijn zeer afhankelijk van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit.

Bosstructuur

Grote loofbossen komen in Gingelom niet voor. Zelfs op de Ferrariskaart komen geen grote bosgehelen voor. De aanwezige boselementen bestaan uit enkele kleine fragmenten die verspreid voorkomen over de gemeente. Deze elementen vormen een niet te verwaarlozen onderdeel van de natuurwaarden in de gemeente.

Bosfragmenten

De verschillende bosfragmenten binnen Gingelom zijn:

- Het valleibos van de Zevenbronnenbeek. Dit situeert zich in Montenaken en betreft een eiken-haagbeukbos. Een gedeelte werd aangeplant met naaldhout. Er situeert zich aansluitend een wilgenstruweel aan het Nolsbrak (Jeuk-Roost)
- Een eiken-haagbeukenbos. Dit is gesitueerd langs de weg Gingelom-Muizen (dichtbij de voormalige zandgroeve). Een gedeelte van dit bos werd aangeplant met naaldhout.
- Een ander eiken-haagbeukenbos met natte ruigte ten zuiden van Heiselt, gedeeltelijk aangeplant met naaldhout.
- De bosrelicten (met struikgewas bosschage) op de heuvelrug die ondanks hun beperkte oppervlakte belangrijke ecologische stapstenen vormen.

³⁰ Bron: www.vmm.be, 2003.

³¹ Bron: www.vmm.be, 2003.

³² Bron: www.vmm.be, 2003.

- Een alluviaal essen-olmenbos ten noorden van Muizen.

Kasteelparken

De kasteelparken vormen een erg opvallend element door hun omvang en hun verschil in structuur t.o.v. de typische populieraanplanten in de valleien. Hierdoor vervullen zij een belangrijke eilandfunctie in de agrarische en natuurlijke structuur wat Gingelom kenmerkt.

- Het kasteelpark Regentwijk situeert zich in het noordwesten van Gingelom.
- Het kasteelpark Hasselbroek situeert zich te Jeuk en wordt gekenmerkt door populierenaanplanten en hoogstamboomgaarden.

Hoogstamboomgaarden

Deze boomgaarden vormen een zuiver cultuurlandschap. Het betreft aanplantingen van bomen in weiden met hoge hagen. Opvallend is de verweving tussen deze weiden, hoogstambomen en KLE's (houtkanten, hagen) waardoor verscheidene schuilplaatsen en migratieverbindingen voor de fauna gecreëerd worden. Deze boomgaarden vormen tevens belangrijke broedgebieden voor verscheidene avifauna.

Romeinse grafheuvels

Er situeren zich verschillende beboste Romeinse **grafheuvels** (tommen) te Montenaken, Kortijs en Vorsen.

Concentraties van ecologische infrastructuur

De aanwezige kleine landschapselementen (KLE's) maken een belangrijk deel uit van het natuurpatrimonium van de gemeente. Deze elementen hebben een ecologische en landschappelijke functie. Ecologisch vormen ze verbindingselementen tussen elementen van de natuurlijke structuur en vermijden ze de isolatie van grotere natuurgebieden. Landschappelijk zijn ze beeldbepalend en bepalen ze het specifiek karakter van de open ruimte. De meeste van de KLE's zijn door de mens aangelegd. Het behoud is vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk.

Holle wegen, grafen en de spoorweg vormen belangrijke ecologische verbindingzones in het landschap. Een concentratie van deze landschapselementen vindt men te Montenaken en te Niel-bij-Sint-Truiden rondom de dorpscentra en langs de spoorweg

Holle wegen

Belangrijke concentraties komen voor in de onmiddellijke omgeving van de beekvalleien. Er hebben al diverse ruilverkavelingen plaatsgevonden (periode 1962-1984) ter verbetering van de externe landbouwstructuren waarbij smalle holle wegen werden afgeschaft en KLE's geroid.

Houtige landschapselementen

De houtige landschapselementen betreffen houtsingels, bomenrijen, spoorwegbermen en grafen³³. Deze landschapselementen worden voornamelijk waargenomen in de beekvalleien en op de heuveelruggen.

³³ Grafen betreffen enkele overblijfselen van perceelsrandbegroeiing met als doel op de hellingen erosie tegen te gaan. Door sedimentatie achter deze landschapselementen ontstonden er specifieke lijnen (biotopen) in het landschap die tot vandaag zichtbaar blijven.

Natuurlijk waardevolle gebieden

Binnen de gemeente zijn er geen erkende natuurservaten aanwezig in het kader van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud. Er zijn ook geen gebieden in beheer door plaatselijke natuur- en milieuverenigingen³⁴.

De zeer waardevolle en waardevolle ecotopen bevinden zich verspreid over de gemeente. Over het algemeen zijn ze kleinschalig maar onderling zeer divers:

- De kasteelparken van Regentwijk (Gingelom) en Hasselbroek (Jeuk);
- Het valleibos van de Zevenbronnenbeek (Montenaken);
- Het eiken-haagbeukenbos langs de weg Gingelom-Muizen (dichtbij voormalige zandgroeve);
- Het eiken-haagbeukenbos en de natte ruigte ten zuiden van het Heiselt;
- Wijgenstruweel aan het Nolsbrak (Jeuk-Roost);
- Het alluviaal essen-olmenbos (Muizen);
- De Romeinse grafheuvels (tommen) (Montenaken, Kortijs, Vorsen);
- Enkele verspreide holle wegen;
- Enkele hoogstamboomgaarden;
- Lijnvormige KLE's rondom de dorpscentra en langs de spoorweg.

34 Gemeentelijke milieu-inventaris (december 1996).

5.2. SWOT

<p>Sterkten</p> <p>Groot aandeel onbebouwde ruimte Gingelom bestaat voor het grootste deel uit open ruimte. Het huidige agrarisch gebruik biedt garanties voor een behoud van de open ruimte en toenemende versnippering.</p> <p>Natuurlijke 'ruggengraat' De natuurlijke structuur van Gingelom is geënt op een solide beekvalleiensysteem. Dit netwerk wordt verder aangevuld met kleine landschapselementen als holle wegen, bomenrijen, grachten, poelen, grafen,...</p>	<p>Zwakten</p> <p>Intensief landbouwgebruik De intensieve akkerbouw en fruitteelt in combinatie met de uitgevoerde ruilverkavelingen hebben op de heuvelruggen een monotone en ecologisch weinig waardevol landschap gecreëerd.</p> <p>Lage ecologische kwaliteit van de beken en beekvalleien Door rechtstreekse lozingen van huishoudelijk afvalwater, overbemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw is het oppervlaktewater vervuild. Daarenboven is de structuurkwaliteit van grote delen van de Cicindria- en de Melster-, Boene- en Molenbeek zeer zwak. De ecologisch waardevolle valleigronden (alluviale bodems) zijn vaak in gebruik door landbouw.</p> <p>Laag aandeel bebossing Gingelom is met een beboste oppervlakte van 1,79 %³⁵ tegenover een gemiddelde van 8,1% voor Vlaanderen een zeer bosarme gemeente..</p>
<p>Kansen</p> <p>Verweving van natuur, landbouw en recreatie Verweving van natuur, landbouw en recreatie kan zowel op de heuvelruggen als in de valleien plaatsvinden. Het integreren van lineaire landschapselementen in de landbouwgebieden voorkomt erosie, vormt een ecologisch waardevol element en verhoogt de recreatieve waarde van het landschap aanzienlijk.</p> <p>Integraal waterbeheer Door de uitbouw van de beekvalleien als retentie- en buffergebieden en de natuurtechnische aanleg van waterlopen of sloten wordt niet enkel de waterproblematiek (erosie, waterkwaliteit,...) opgelost. Het biedt tevens mogelijkheden en motieven om de valleien volledig te ontwikkelen als belangrijke natuurgebieden en de aanleg van kleine landschapselementen op de heuvelruggen te stimuleren.</p> <p>Integraal waterbeheer streeft naar een duurzaam evenwicht tussen de gebruiksfuncties met prioriteit voor drinkwater en natuurfuncties. Het beheer van de waterhuishouding is voor een gebied even belangrijk als het beheer van de open ruimte</p>	<p>Bedreigingen</p> <p>Daling van het grondwaterpeil De daling van het grondwaterpeil in de gemeente wordt beschouwd als één van de voornaamste bedreigingen voor de nabije toekomst. Oppompen van grondwater, snelle afvoer van regenwater naar riolering en oppervlaktewater, uitsdipen van beken en sloten en tal van andere maatregelen vormen hier de oorzaak van.</p> <p>Intensivering landbouw Vele biotopen zijn al verloren gegaan door de intensieve landbouw (o.a. hoogstamboomgaarden). Door een toenemende schaalvergroting van de aanwezige landbouw dreigen ook de resterende natuurwaarden in de vorm van kleine landschapselementen te verdwijnen.</p>

³⁵ Contact: AMINAL, Afdeling Bos en Groen, januari 2003.

6. Bestaande landschappelijke structuur

6.1. Landschapseenheid “Droog Plateau van Gingelom”

Volgens de kaart van de traditionele landschappen behoort de gemeente Gingelom tot het Droog Plateau van Gingelom³⁶. Dit leemplateau wordt gekenmerkt door een zacht glooiend landschap, ondiep versneden door de noord-zuid georiënteerde bovenlopen van de Grote Gete, namelijk de Cicindria, de Molenbeek, de Melsterbeek en hun zijlopen. De heuvelruggen zijn ingenomen door landbouw en fruitteelt. Het is een typisch open landschap verdeeld in een complex van grote blokken en stroken zonder afsluitingen of perceelsrandbegroeiing. De schaarse bosfragmenten vormen structuurbepalende elementen en benadrukken de schaal van het landschap. In de lager gelegen gesloten beekvalleien of op de plateau randen vinden we doorgaans de kleine, compacte hoopdorpen omgeven door kleinschalige landbouw. Kenmerkend voor deze landschapseenheid is de rijkdom aan bouwkundige relicten, voornamelijk (vierkants)hoeven, kastelen, kerken, burgerlijke gebouwen en enkele watermolens.

³⁶ BRON: Landschapsatlas, Beschrijvende fiches (2001)

6.2. Landschapsstructurende elementen

De landschapsstructurende elementen kunnen onderverdeeld worden in twee types: de traditionele en de nieuwe elementen. De traditionele elementen zijn historisch gegroeid en gunnen ons een blik in het verleden. Nieuwe elementen in het landschap danken hun ontstaan aan de versnelde en grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen na de tweede wereldoorlog. Ze vormen een tweede laag boven op de historisch gegroeide landschappelijke structuur.

Traditionele elementen in het landschap

Gaaf landschap

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhangende historisch-landschappelijke structuur slechts in beperkte mate geschonden en versnipperd is door recente meer grootschalige ingrepen. De historisch gegroeide patronen van bewoning, wegen, kavels of perceelbeplanting zijn hier nog op een herkenbare manier bewaard gebleven³⁷.

Kasteel van Hasselbroek

Aan de bron van de Cicindria ten zuiden van de dorpskern van Jeuk ligt het kasteel van Hasselbroek. Het kasteeldomein is een klein landgoed met dreven en waterpartijen uit de 17^{de} eeuw en een park in landschappelijke stijl uit de 19^{de} eeuw, een moestuin en een kasteelhoeve³⁸. De ruimere omgeving heeft een aloude, typische Haspengouwse structuur, voornamelijk een kasteeldomein met aanhorigheden in een beekvallei, een dorpskapel en monumentale vierkantshoeven die het straatbeeld van het straatbeeld van het gehucht mede bepalen. Het kasteeldomein is door zijn ligging in de beekvallei en monumentaleit beeldbepalend en ruimtelijk structurerend.

Oude woonlandschappen

Op een aantal plaatsen in de gemeente Gingelom is de historische nederzittingsstructuur nog terug te vinden in de gebouwen en/of de ruimtelijke setting. Het best bewaard zijn de dorpskern van Borlo, die beheerst wordt door een aantal "historische" vierkantshoeven rond de kerk, en het kasteeldomein Hasselbroek en omgeving.

Markante terreinovergangen

De hoogste delen van Gingelom, langs de zuidgrens van de gemeente, vormen de waterscheiding tussen het Schelde- en het Maasbekken.

³⁷ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Afdeling Monumenten en Landschappen, Nieuwe impulsen voor de landschapszorg: De Landschapsatlas: baken voor een verruimd beleid (2001), 29

³⁸ Bron: Landschapsatlas, Beschrijvende fiches (2001)

Lijnrelicten

Lijnrelicten zijn lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis en op die manier de ruimtelijke ontwikkeling in zekere zin mee gestuurd hebben. In de gemeente Gingelom zijn dit de drie belangrijkste noord-zuid gerichte beekvalleien: Molenbeek, Cicindria en Melsterbeek. Deze beekvalleien hebben een belangrijke ruimtelijk-structurende rol in het landschap als dragers van een reeks hoopdorpen³⁹:

- Molenbeek: drager van de hoopdorpen Klein-Vorsen, Niel-Bij-Sint-Truiden, Montnaken, Gingelom
- Cicindria: drager van de hoopdorpen Borlo, Buvingen, Muizen
- Melsterbeek: drager van de hoopdorpen Boekhout, Mielen-Boven-Aalst en indrukwekkende toposequentie van bouwkundig erfgoed

De beekvalleien worden gekenmerkt door een opgaande begroeiing (populieren) waardoor ze duidelijk herkenbare entiteiten vormen in het landschap.

Puntrelicten

Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde. In de landschapsatlas zijn volgende elementen als puntrelict aangeduid:

- Sint-Martinuskerk
- Sint-Pieterskerk
- Hoeve Kamerijk
- Hoeve Jadoul
- Hoeve van Nerem
- Neremmolen
- Borlomolen
- Kasteel van Hasselbroek

Daarnaast zijn ook de verschillende Gallo-Romeinse tumuli in het zuidelijk deel van de gemeente Gingelom belangrijke bouwkundige relicten.

Cultuurhistorische bakens

In de gemeente Gingelom zijn er een aantal elementen die fungeren als bakens omwille van hun omvang, kenmerkende vorm in het landschap en historische waarde.

Elk hoopdorp heeft zijn eigen kerk. De torens vormen belangrijke bakens in het open landschap. Ook de verschillende vierkantshoeven vormen historische bakens.

³⁹ Landschapsatlas. Beschrijvende fiches. (2001)

Nieuwe elementen in het landschap

> Recente woonlandschappen

Nieuwe verkavelingen in de kernen

Vooraf vanaf de jaren '60 is de nederzettingsstructuur uitgebreid. Rond de historisch gegroeide kernen werden nieuwe verkavelingen aangesproken. Typisch zijn de percelen van gelijke grootte. Het betreft de volgende verkavelingen:

- in Gingelom: Den Kuler, Regentwijk, Dorpskouter;
- in Jeuk: Groenhof;
- in Mielen-boven-Aalst: Beemdwijk;
- in Buvingen: Wittekens.

Verspreide bebouwing langsheen de verbindingswegen tussen de kernen

Vanaf de jaren '60 is het fenomeen van de verspreide bebouwing begonnen toenemen ten gevolge van de toegenomen mobiliteit met de komst van de auto. Op het gehele grondgebied van de gemeente Gingelom vinden we verspreide bebouwing terug voornamelijk in de vorm van lintbebouwing. De belangrijkste concentraties zijn echter gelegen langsheen de verbindingswegen tussen de verschillende kernen. Het betreft de volgende wegen:

- Jeuk: Hasselbroekstraat-Houtstraat-Heiseltstraat-J.L.Vrankenstraat en Kustrijk;
- Boekhout: Mechelsestraat
- Mielen-boven-Aalst: Borgwormsesteenweg-Mielenstraat
- Muizen-Buvingen: Truilingenstraat
- Borlo: Honselstraat-Thewitstraat
- Kortjts-Vorsen: Abdijstraat
- Vorsen: Hoogstraat
- Gingelom-Montenaken: Montenakenstraat

> **Nieuwe landbouwlandschappen**

De ruilverkavelingprojecten uitgevoerd vanaf de jaren '60, hadden een zuiver landbouweconomische doelstelling, namelijk de externe landbouwstructuren verbeteren. Dit gebeurde onder andere door:

- het ruilen van kleine, verspreid gelegen landbouwpercelen voor grote, aaneengesloten percelen;
- de aanleg van nieuwe verharde wegen;
- het afschaffen van smalle holle wegen;
- het rooien van kleine landschapselementen.

In Gingelom gaat het over de volgende ruilverkavelingprojecten: Velm, Gelmen, Gingelom, Mielen I, Mielen II, Rukkelingen, Loon, Borlo, Boekhout, Walshoutem, Jeuk en Montenaken. Deze ruilverkavelingen hebben de historisch open landschapsstructuur nog versterkt.

> **Recente bakens**

Recente bakens zijn bakens met een oriënterende waarde, maar zonder een intrinsiek cultuurhistorische waarde. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de oude graansilo in Jeuk.

<p><u>Sterkten</u> Herkenbaar landschap De uitgesproken afwisseling tussen beekdalen en heuvelruggen vormt een herkenbaar landschap waarbinnen de natuurlijke structuur en het gebruik duidelijk afleesbaar is.</p>	<p><u>Zwakten</u> Monotoon landschap Het ontbreken en het verdwijnen van kleine landschapselementen bedreigt de belevingswaarde van het landschap.</p>
<p><u>Kansen</u> Versterken landschappelijke structuur De kleinschalige landbouw omheen de dorpskernen kan kwalitatief ontwikkeld worden door het stimuleren van de aanplant van hoogstamfruitbomen, perceelsrandbegroeiing en andere kleine landschapselementen. Door de natuurlijke ontwikkeling van de beekvalleien worden groene linten doorheen het landschap gevormd. Landschapsbouw stimuleren Op strategische plekken op de heuvelruggen kunnen houtsingels, bosjes, bermen, struweel en andere kleine landschapelementen worden aangelegd. Deze voorkomen de erosie die de landbouw op dit moment bedreigt en bieden tevens een waardevol landschap.</p>	<p><u>Bedreigingen</u> Verlies van identiteit Door een toenemende schaalvergroting van de intensieve landbouwactiviteiten wordt de identiteit van het landschap verder aangetast.</p>

VI. DEELRUIMTEN

Deelruimten zijn ruimtelijk samenhangende delen, die door hun eigenschappen en interne structuur als één geheel onderscheiden kunnen worden. De analyse en de opdeling in deelruimten biedt de mogelijkheid om de verschillende deelstructuren tegenover elkaar te plaatsen en een ruimtelijke afweging te maken. De opdeling gebeurt op basis van gelijklopende morfologische en/of functionele karakteristieken, of op basis van een gelijklopende gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Deze opdeling geeft een aanuiding en is uiteraard voor discussie vatbaar. De opdeling is echter geen doel op zich maar een middel om de specificiteit van elke plek te vatten en de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen. Deelruimten bieden immers het voordeel dat de verschillende sectoren van de ruimtelijke structuur (wonen, werken, natuur, recreatie en landschap) in relatie tot elkaar worden beschouwd binnen een bepaald gebied.

De begrenzingen van de deelruimten kunnen niet bepaald worden tot op het niveau van een perceel. De grens van elke deelruimte wordt indicatief aangegeven en moet beschouwd worden als een overgangszone tussen twee deelruimten.

In de gemeente kan men drie onderscheiden ruimtes herkennen, namelijk de ruimten die bepaald worden door de drie beekvalleien/steenwegen. Dit zijn duidelijk herkenbare deelruimten, die ook door de bevolking zo ervaren worden. De ruimten hebben een duidelijke grens (de toppen van de tussenliggende plateaus), en ze bezitten een duidelijke structuur (de beekvalleien, soms samen met de steenwegen die de verschillende kernen verbinden met elkaar). De aldus onderscheiden deelruimtes zijn de volgende:

1. **Deelruimte 1: “Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek – N80”**
2. **Deelruimte 2: “Cicindriabeek”**
3. **Deelruimte 3: “Melsterbeek – N789”**

I. Deelruimte I: Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek – N80

Deze deelruimte omvat het westelijk deel van de gemeente, met de deelgemeenten Gingelom, Montenaken, Niel-bij-Sint-Truiden, Kortijs en Vorsen. De deelruimte is geënt op de vallei van de Molenbeek/Boenebeek, die van zuid naar noord doorheen de hele deelruimte stroomt.

Een aantal infrastructuurlijnen doorsnijden deze deelruimte: de N80 van noord naar zuid, de spoorlijn Brussel Luik van west naar oost, en de bundel E40 autosnelweg – HST-spoorlijn in het uiterste zuiden (richting west-oost). Het landschap is hier heuvelachtig tot vlak, met zeer open structuur, en weinig onderbrekingen door kleine landschapselementen. De kernen liggen langs de beekvallei (bv. Gingelom), of aan het brongebied van een beek (bv. Kortijs). De deelruimte heeft een sterk versnipperd karakter, door de samengegroeide kernen en de infrastructuurlijnen. Tussen Montenaken en Gingelom/Niel-bij-Sint-Truiden is niet echt een duidelijke open ruimte te onderscheiden, mede door de spoorlijn en het daaraan gelegen bedrijventerrein.

Gingelom/Niel-bij-Sint-Truiden

Gingelom ontwikkelde zich vooral in zuidelijke en beperkt in noordelijke richting. Door deze excentrische ontwikkelingen en de ontwikkeling van een activiteitenas langsheen de N80 kende het oorspronkelijke centrum een verschuiving naar het zuiden. Aanvankelijk structurende plekken verliezen hierdoor aan betekenis. Het historische centrum rond de kerk vertoont momenteel geen handel of andere activiteiten meer. Alle activiteiten zijn verschoven naar de zone rond de N80. Opvallend element in de kern van Gingelom is de westelijke begrenzing ervan in de vorm van het kasteel van Surllet de Chokier (eerste Regent van België) en het daarbij horend uitgestrekte park. Dit massief groengeheel zorgt voor een duidelijk herkenbaar baken wanneer men Gingelom-kern vanuit het westen (Landen) benadert.

Niel-bij-Sint-Truiden is gelegen ten zuidoosten van Gingelom. Niel heeft zich eerder concentrisch rond de Sint-Sebastiaanskerk ontwikkeld die gelegen is ten zuiden van de Oude Katsei. Via de Oude Katsei en de Nielstraat vergroot Niel-bij-Sint-Truiden langzaam met Gingelom. In het zuiden wordt de kern begrensd door de spoorweg Landen - Luik, ten westen bestaat de begrenzing uit de N80. Winkelvoorzieningen ontbreken, een kleuterschool is gelegen in het centrum.

De spoorlijn Luik-Brussel passeert deze twee kernen net zuidelijk ervan. Aan de spoorlijn, ter hoogte van de N80, bevindt zich het bedrijventerrein van de gemeente, en een geheel van oudere industriële gebouwen. Het is deze bundel van infrastructuur en bebouwing die de kern Gingelom eigenlijk afsluit naar het zuiden toe.

Montenaken

Montenaken is gelegen aan de bron van de Boenebeek. De kern heeft zich ontwikkeld rond de verbinding naar Kortijs en is bijgevolg oost-west georiënteerd; zij doorsnijdt het noord-zuid gerichte plateau. Het huidige Montenaken is een aaneengroeien van de historische kernen van Montenaken en Klein-Vorsen wat maakt dat Montenaken twee uiterste polen - de vroegere kernen - heeft. De kern is qua voorzieningen vrij goed uitgerust met een bakker, kruidenier, apotheek, kleuter- en lager onderwijs en een polyvalente zaal (sporthal).

Kortijs en Vorsen

Kortijs is gelegen op het plateau. Deze kern bevindt zich in het zuiden van de gemeente en hoger gelegen op de overgang naar het Maasbekken, perifeer van de verbindingswegen. Zij behoren niet tot één van de drie systemen. Kortijs heeft zich ontwikkeld op een kruispunt van de N755 rond de Heilige Maria-Magdalenakerk. In de kern bevinden zich naast een buurthuis geen voorzieningen.

Vorsen is eveneens gelegen op het plateau, en heeft zich net als Kortijs langsheen de N755 ontwikkeld. De Heilige-Kruiskerk bevindt zich langs de N755. De kern heeft geen voorzieningen.

De leefbaarheid van deze beide kernen wordt bedreigd door het geringe aantal inwoners. Beide kernen komen over als eilanden van sterk geconcentreerde bebouwing, in een zacht glooiend landschap.

Molenbeek/Boenebeekvallei

De vallei van de Molenbeek situeert zich in het westen van de gemeente en is structureerbepalend op Vlaams niveau. De Molenbeek ontspringt in het centrum van Kortijs op 125 m hoogte. Ze mondt ten oosten van Runkelen (Sint-Truiden) uit in de Melsterbeek.

De natuurwaarden van deze beekvallei zijn vochtige graslanden, rietlanden, brongebieden en KLE's. De Molenbeek is door deze natuurwaarden een belangrijke structuurdrager voor de natuurlijke structuur in Gingelom. De vallei is in de kernen en in het open landschap daartussen goed herkenbaar door zijn populierenaanplanting en vochtige graasweiden.

Plateaus als overgang tussen de valleien

Westelijk en oostelijk loopt deze deelruimte uit in hoger gelegen plateaus, die tussen deze en de volgende beekvallei gelegen zijn. De plateaus zijn hier zacht glooiend, soms afgeplat door erosie, en voornamelijk in gebruik door de landbouw in de vorm van grootschalige akkerbouw, en in mindere mate door de fruitteelt. Weiden komen eerder voor aan de grens met de beekvalleien. Het bijna volledig ontbreken van kleine landschapselementen en bosgehelen zorgt voor een sterk open landschap met een glooiend karakter. De ruilverkaveling "oude stijl" is hier voor een deel oorzaak van, door het volledig wegnemen van holle wegen, houtkanten, bosjes en haagaanplantingen. Het landschap komt hier het sterkst geïndustrialiseerd over.

2. Deelruimte 2: Cicindriabeek

Deze deelruimte omvat de kernen Muizen, Buvingen, Borlo en Jeuk, allemaal gelegen in of aan de vallei van de Cicindriabeek, die de ruggengraat van deze deelruimte vormt. Grote infrastructuren komen hier enkel voor in de vorm van de bundel E40 autosnelweg-HST-spoor in het uiterste zuiden van de deelruimte. Het landschap is er sterk heuvelachtig en eerder open van karakter, en wordt bepaald door de aanwezigheid van akkers, veeteelt en fruit-aanplantingen. De kernen liggen geconcentreerd rond de kerk (bv. Borlo), of volgen de valleirand (bv. Jeuk).

Muizen, Buvingen, Borlo

Muizen en Buvingen vormen twee noordelijke uitlopers en gehuchtjes van Borlo. Beide liggen aan de Cicindriabeek. De kern van Muizen heeft zich ten westen van de beek en de N755 ontwikkeld langs de Kaneelstraat. De kern van Buvingen is noord-zuid georiënteerd en is eveneens geënt op de N755. Buvingen kan in twee morfologische delen gesplitst worden: een verdichting rond de Sint-Trudokerk en een lintvormig element langs de N755 ten zuiden ervan.

Borlo is ook gelegen aan de Cicindriabeek. Borlo bestaat uit een verdichting rond de Sint-Pieterskerk, waarbij de bewoning ten noorden en ten zuiden uitwaaiert langs de N755 en zijstraten ten oosten en ten westen. De kern is noord-zuid georiënteerd langs de N755. Het is de grootste kern op 'het systeem N755/Cicindria'. Via lintbebouwing die zich noordelijk langsheen de N755 ontwikkeld heeft, is Borlo verbonden met Buvingen.

Jeuk

De kern is noord-zuid georiënteerd langsheen de N 789. Jeuk is geconcentreerd rond een verdichting rond de Sint-Joriskerk en loopt via lintbebouwing langsheen de N 789 lang uit naar het zuiden (Hasselbroek).

De kern Jeuk wordt zuidelijk afgebakend door het kasteel en bijhorend park in Hasselbroek. Dit gehucht ligt net op de gewestgrens met Wallonië.

Cicindriavallei

De Cicindria ontspringt ten westen van de N789 (Jeuk) op ca. 110 m hoogte. Ze mondt t.h.v. Melveren-station (Sint-Truiden) uit in de Melsterbeek.

Voor wat betreft de waterkwaliteit scoort de Cicindria in 1995 zwaar verontreinigd tot dood. De biologische kenmerken van de Cicindria zijn zeer afhankelijk van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de rivier. De actuele natuurwaarden zijn vrij beperkt tot graasweides, akkers, boomgaarden, populieraanplanten, holle wegen en plassen.

Deze vallei is minder herkenbaar in het landschap doordat een groot deel ervan doorheen bebouwd gebied loopt, en ingebuisd werd ter hoogte van deze kernen. Tussen Borlo en Jeuk, waar de vallei in de open ruimte stroomt, is de beek eveneens nauwelijks herkenbaar in de ruimte. De ruimtelijke component vanwege de beek is hier zeer zwak, mede door de geringe natuurwaarde.

Plateaulandschap

Tussen de beekvalleien in vormt het plateaulandschap de overgang naar de nabijgelegen overige deelruimtes. Hier is het plateau sterker glooiend dan ten westen van Gingelom. Het grondgebruik is meer gericht op fruitteelt op laagstam, zowel op de, plateaus als aansluitend bij de beekvallei van de Cicindria.

Door het ontbreken van de "derde dimensie" in dit zeer open landschap (fruitteelt gebeurt op laagstam), en het sterk hevelend reliëf, ontstaat een landschap met zeer open karakter, met diepe vergezichten en interessante zichten op de bebouwde kernen.

3. Deelruimte 3: Melsterbeek – N789

Deze deelruimte omvat de kernen Mielen-boven-Aalst, Boekhout en Heiselt. Dit is de meest oostelijke deelruimte binnen de gemeente. De Melsterbeek vormt hier de drager van deze deelruimte. De enige infrastructuur van belang doorheen deze deelruimte is de N789 (noord-zuid richting). De kernen zijn geconcentreerd in of aan de beekvallei. Heiselt ligt wat afgelegen ten opzichte van de vallei van de Melsterbeek, en bevindt zich in het brongebied van deze beek. Het landschap en de open ruimte worden hier grotendeels bepaald door de akkers en de fruitaanplantingen op de hoger gelegen delen.

Mielen-boven-Aalst

De kern van Mielen-boven-Aalst spreidt zich uit langs beide oevers van de Melsterbeek en volgt deze as waardoor zij een noord-zuid oriëntatie heeft. Mielen telde in 2004 enkele kleine 900 inwoners. Mielen wordt ten westen begrensd door de N789. De weinige voorzieningen liggen rond de Sint-Saturninuskerk. Ten noordwesten van het centrum ligt een groot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen dat momenteel voor recreatie (voetbalterrein en jeugdlokaal en terrein van de KLJ-Mielen) in gebruik is.

Boekhout en Heiselt

De kern Boekhout is gelegen langs de Melsterbeek. Zij is oost-west georiënteerd langs de Mechelsestraat en heeft twee verdichtingen afwisselend ten noorden en ten zuiden van de Mechelsestraat. In het centrum van de kern ligt de Sint-Pieterskerk. Zoals in Kortijs en Vorsen is de leefbaarheid van de kern bedreigd door het lage inwonersaantal.

Heiselt is een historisch gehucht, ingebed tussen weiden en fruitaanplantingen, tussen Jeuk en Boekhout.

Vallei van de Melsterbeek

De Melsterbeek ontspringt te Heiselt op 110 m hoogte. Ze ontvangt binnen Gingelom het water van verschillende bijbeken. De bovenloop van de Melsterbeek bezit een zwakke structuurkwaliteit. Voor wat betreft de waterkwaliteit scoort de Melsterbeek zwaar verontreinigd tot dood. Het eigenlijke valleitraject is in haar bovenloop goed zichtbaar (Boekhout). Ter hoogte van Mielen-boven-Aalst is het valleitraject minder uitgesproken zichtbaar (stukken zijn daar ingebuisd). De ruimtelijke component vanwege de beek is hier eerder zwak.

Open ruimtegebied van de plateaus

Deze deelruimte omvat als open ruimte een deel van het plateau ten westen en ten oosten van de Melsterbeekvallei. Hier is het landschap eerder gemengd, met akkerbouw en nog fruitteelt, samen met weiden bij de beekvallei. De plateaus zijn hier zacht glooiend; oostelijk van de Melsterbeekvallei gaat het landschap over in de plateaus van de Herkvallei in Heers (Gelinden, Mechelen-Bovelingen), die weer meer laagstamfruitteelt omvatten.

4. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

De uitgestrekte open landbouwlandschappen kenmerken deze gemeente. De bijna strakke opeenvolging van plateau en vallei, van west naar oost doorheen de gemeente, zorgt voor een afwisselende ruimtebeleving. De bewoning situeert zich in de valleien van de beken, of aan de brongebieden ervan.

De kernen van Gingelom liggen verspreid door de drie beekvalleien. Gingelom centrum is de grootste kern, en bezit een aantal voorzieningen op gemeentelijk niveau. De N80 zorgt voor een goede ontsluiting van de ze kern, en voor de hoofdverbinding naar Sint-Truiden. Alle kernen zijn sterk geconcentreerd rond hun historisch centrum, maar bezitten ook in grote mate uitlopers langs de gemeentewegen.

Economisch steunt Gingelom op drie pijlers: de landbouw, het plaatselijk bedrijventerrein en tewerkstelling in buurgemeenten (zoals Sint-Truiden of Brussel, deze laatste voornamelijk via de E40). Er is recent vraag naar vestigingsplaatsen voor grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen, meerbepaald loodsen en koelloodsen voor de fruitteelt.

Recreatief steunt Gingelom vooral op kleinschalig hoevertoerisme en recreatief medegebruik van de landbouwruimte. De sporthal te Montenaken vervult de rol van gemeentelijke sporthal voor de ganse gemeente. Gebouwd erfgoed in de vorm van kastelen en streektypische hoevegebouwen kan de recreatieve mogelijkheden van de gemeente verrijken.

De natuur te Gingelom is eerder beperkt aanwezig. Enkele bossen en kasteelparken, wat valleibegroeiing in de vorm van beemden of weiden, en verspreide houtkanten en haagaanplantingen, dit zijn de grote samenstellende gehelen van de natuurlijke structuur. De aanwezige beekvalleien scoren meestal erg slecht op natuurkwaliteit, hetzij door de slechte waterkwaliteit (Cicindria), of door het ontbreken van begeleidende beekbegroeiing in de vallei (beemden, bossen, natte weiden, ...)

De problemen rond de N80 (overmatig vrachtverkeer, hoge verkeersstroom door het ontbreken van een duidelijke aansluiting voor Sint-Truiden op de E40, smal profiel te Gingelom centrum) zorgen voor een hoge druk op de leefbaarheid van Gingelom centrum. Verder moet vermeld dat de autoverbindingen tussen de gemeenten van verschillende beekvalleien niet optimaal zijn. Enkele grotere infrastructuren doorsnijden de gemeenten en drukken hun stempel op het landschap: E40, HST-spoor, spoorlijn Luik-Brussel.

Samenvattend: Gingelom bezit een ruimtelijke structuur met drie beekvalleien, noord-zuid georiënteerd, waarbij de kernen duidelijk te onderscheiden zijn. De gemeente vertoont alle kenmerken van een typische buitengebiedgemeente, zoals bv. hoog landbouwareaal, weinig tewerkstelling in eigen gemeente, kernen die niet meer leefbaar zijn). Pluspunten zijn het glooiende en open landschap, de aanwezigheid van enkele opvallende kastelen en vierkantshoeven, en de kleine, nog gave kernen in de valleien.

VII. PROGNOSES EN BEHOEFTEN

I. Demografische ontwikkelingen en prognoses

Opmerking: voor het samenstellen van dit hoofdstuk werd beroep gedaan op de cijfer- en andere gegevens uit de studie "Startnota Haspengouw 2006", opgesteld door het Infocentrum Wonen Haspengouw en STEBO in de loop van 2006. De startnota bracht een aantal demografische, sociaaleconomische en huisvestingsgegevens in kaart in Haspengouw.

Het is de bedoeling dat op basis van de conclusies uit deze onderzoeken, een gericht huisvestings- en renovatiebeleid zal gevoerd worden in de deelgemeende gemeentes van Haspengouw.

I.1. Bevolkings- en gezinsevolutie van Gingelom

Bevolkingsamenstelling en -evolucie

De bevolking in Gingelom vertoont volgende kenmerken:

- Gingelom telde op 01/01/2006, 7.847 inwoners.
- In regionaal perspectief heeft Gingelom een vrij oude bevolking. Op 1 januari 2004 was 20,7% van de bevolking jonger dan 19 jaar, wat 1,8% onder het gemiddelde van de provincie Limburg ligt, 1,4 % onder dat van het arrondissement Tongeren en circa 1,6% onder het Vlaams gewest.
- De bevolking van Gingelom onderging de jongste 25 jaar een merkwaardige evolutie. Van 1981 tot 1991 nam de bevolking af met 3,2%, maar tussen 1991 en 2000 steeg ze weer met 4,4%, waardoor het peil van 1981 opnieuw overschreden werd. De groei in de periode 1991 - 1998 was kleiner dan in de provincie Limburg (+4,5%), maar iets groter dan in Vlaanderen als geheel (+2,5%). Vanaf het jaar 2002 neemt de bevolking jaar na jaar toe, en stijgt van 7608 inwoners in 2002 naar 7847 inwoners op 1 januari 2006. Dit houdt een toename in van 3,2% gespreid over 4 jaar.
- De evolutie van de bevolking is sterk verschillend van woonkern tot woonkern. Enkel Gingelom zelf en Mielen kenden tussen 1981 en 1998 een constante bevolkingstoename (in totaal resp. + 10% en + 12%). De zeer kleine kern Muizen kende een spectaculaire groei tussen 1981 en 1991 (van 65 naar 118 inwoners), waarna de bevolking stagneerde. De deelgemeenten Jeuk, Boekhout, Montenaken, Kortjies en Vorsen kenden een afname tussen 1981 en 1991 en een toename tussen 1991 en 1998, zodanig dat ze terug ongeveer op het bevolkingspeil van 1981 kwamen. In Niel, Buvingen en Borlo was er, na de duidelijke daling van de jaren '80, in de periode 1991-98 echter geen stijging van de bevolking. De toename in de eerste jaren van deze eeuw is voornamelijk op rekening van de grotere kernen te schrijven: Gingelom, Montenaken, Jeuk, Mielen-boven-Aalst.
- De evolutie van het bevolkingsaantal kan verklaard worden vanuit twee elementen, nl. het natuurlijk saldo - het verschil tussen het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen - en het migratiesaldo - het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen. Het natuurlijk saldo was zeer klein, en lag in Gingelom in de jaren '90 tussen -21 (1994) en +7 (1997) (60 à 80 geboorten en sterfgevallen). Vanaf 2004 zet zich echter een verandering door, en groeit het natuurlijke saldo elk jaar. Dit natuurlijk saldo bedroeg bv. voor 2006 + 10, en dit was nog -31 in 2003. Het migratiesaldo is echter de jongste jaren sterk positief, met 1995 als eerste uitschieter (+ 133), en 2002 als belangrijke tweede mijlpaal (+80). Tussen 1992 en 2005 zijn er zo 614 inwoners bijgekomen in de gemeente. Sinds 2002 is het migratiesaldo niet meer negatief geweest, en groeit het vrij regelmatig door tot een aantal van +53 in 2005. De netto inwijking van (vnl. jonge) gezinnen zorgde er tevens voor dat het natuurlijk saldo de jongste jaren minder negatief of zelfs licht positief geworden is.

Gezinsamenstelling en -evolutie

Op 1 januari 2006 telde de gemeente Gingelom 3.083 particuliere huishoudens, wat overeenkomt met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,55. Dit is naar Limburgse normen een "normaal" cijfer, maar behoorlijk groter dan op Vlaams niveau. Slechts 17,8% van de gezinnen zijn eenpersoonsgezinnen (ca. 20% in Limburg, meer dan 25% in Vlaanderen), maar anderzijds zijn er verhoudingsgewijs ook weinig grote gezinnen (5 personen en meer), nl. 7,77 tegenover 9,50 in Limburg (7,5% in gans Vlaanderen). Er zijn in Gingelom vooral opvallend veel tweepersoonsgezinnen (35,70%).

1.2. Bevolkings- en gezinsprognose

Taakstelling volgens provinciaal structuurplan Limburg

In het provinciaal structuurplan Limburg wordt in het informatief gedeelte voor de gemeenten een taakstelling wonen naar voor geschoven. Voor de gemeente berekent men dat de bevolking in totaal met 229 eenheden zal afnemen in de periode 1992-2007. Verder berekent men de taakstelling voor de periode 1992-2007 voor Gingelom op 108 bijkomende wooneenheden. Aan een gemiddelde gezinsgrootte van 2,64 over die periode betekent dat woningen voor 285 personen.

Reële groei in de periode 1992-2007 in de gemeente Gingelom

In de periode 1992 – 2006 hebben zich in realiteit 392 gezinnen bijkomend gevestigd in Gingelom, en is de bevolking met 494 personen gegroeid. Dit betekent een jaarlijkse groei van 33 woningen. Tijdens deze periode werden ook 392 nieuwe wooneenheden gerealiseerd te Gingelom.

Tabel 9: Evolutie van het aantal gezinnen te Gingelom 1992-2006

	31/12/1992	1/01/1998	1/01/2006
aantal inwoners	7.353	7.511	7.847
gezinsgrootte	2,73	2,64	2,55
aantal gezinnen	2.691	2.845	3.083
evolutie aantal gezinnen t.o.v. voorgaand tijdstip	-	+ 154	+ 238

Bron: berekeningen iris consulting o.b.v. NIS-gegevens

In deze aangroei is echter ook de immigratie mee opgenomen. Op vraag van de Provincie werd dan ook de bevolkingsevolutie bekeken, maar dan louter gebaseerd op natuurlijke aangroei of afname. In de periode 1992-2006 nam de bevolking van Gingelom slechts af met 92 inwoners, in plaats van de verwachte 229 inwoners. Er is dus een opvallend en groot verschil tussen de prognose van de Provincie (afname 229 inwoners) en de vastgestelde afname (enkel op basis van natuurlijke aangroei of afname) van de Gingelomse bevolking. Het gaat hier immers over 137 inwoners.

Confrontatie taakstelling provincie met reële groei

Uit de confrontatie van de taakstelling van de provincie met de werkelijke situatie te Gingelom kunnen we het volgende afleiden:

Aangroei van het aantal gezinnen:

In de periode 1992 – 2006 lag het aantal bijkomende gezinnen veel hoger lag dan de taakstelling uit het RSPL: 392 effectieve gezinnen bijkomen, tegenover 108. De taakstelling ligt 284 eenheden lager dan het reële aantal bijkomende gezinnen. Hierbij is wel de inwijking meegerekend.

Aangroei bevolking:

Op 1 januari 2006 telde Gingelom 494 inwoners meer dan in 1992 (absoluut aantal). Wanneer de natuurlijke aangroei bekeken wordt, kan men vaststellen dat er slechts een afname van 92 inwoners is geweest tussen 1992 en 2006. Het verschil van 137 met de inschatting van de Provincie is eigenlijk een toename van natuurlijke aangroei ten opzichte van de prognose uit het RSPL.

Bovendien was de taakstelling in de periode 1992-1998 al volledig ingevuld, aangezien er van 1992 tot 1998 al 154 gezinnen (woningen) bijkwamen in Gingelom. Indien louter verder gewerkt wordt met de provinciale taakstelling zou dit betekenen dat er in Gingelom geen enkele bijkomende woning nodig is t.e.m. 2007, jaar dat ondertussen al voorbij is.

De bevolking is met 137 eenheden minder afgenomen dan de Provinciale prognose in het RSPL.

Er zijn bijgevolg redenen om aan te nemen dat de prognose van het RSPL Limburg een aanzienlijke onderschatting van de werkelijke behoefte is. Zo ligt de in het RSPL berekende behoefte voor de provincie Limburg meer dan 1/3 lager dan die in het RSV.

1.3. Trends

Stijging bouwgrondprijzen

De bouwgrondprijzen stijgen de laatste tien jaar zeer snel op Vlaams niveau. Limburg, meer bepaald Haspengouw, vertoonde hierin een kleine vertraging, maar is nu duidelijk aan een inhaalbeweging bezig. Vergelijken we de situatie van enkele Haspengouwse gemeenten:

gemeente	Bouwgrondprijs per m ² (EURO)		
	1995	2000	2006
Gingelom	14,45	27,46	48,43
Heers	15,67	24,90	39,15
Wellen	12,35	28,67	62,22
Borgloon	17,40	25,02	58,11
Sint-Truiden	23,33	39,71	63,24
			Toename in %
			235
			150
			404
			234
			171

Gingelom staat met 235% prijsstijging over de aangehaalde periode ver vooraan. In Gingelom zijn de bouwgrondprijzen zelfs sneller en meer toegenomen dan in Sint-Truiden. De verwachting is dat deze trend van de versnelde prijsstijging in Gingelom nog zal verder gaan, vermits er een grote vraag is (grote inwijking van nieuwe bewoners), en een beperkt aanbod.

Hieruit kan besloten worden dat, waar Gingelom eerst aantrekkelijk was voor zijn goedkope bouwgronden (periode 1995-2000), de gemeenten nu de gevolgen begint te zien van deze hoge woonaantrekking, namelijk een sterk gestegen en verder stijgende grondprijs.

Oud woningpatrimonium

Gingelom bezit een woningpatrimonium dat erg oud is in vergelijking met de andere Haspengouwse gemeenten. Te Gingelom is 39,5% van de woningen ouder dan 1945. Dit percentage wordt enkel in Voeren overtroffen (45,3%). Het gemiddelde voor Limburg bedraagt 15,3%, en voor Zuid-Limburg is dit 23,7%. Dit betekent dat in de nabije toekomst aan een deel van deze woningen grote onderhouds- en renovatiewerken zullen moeten uitgevoerd worden om deze woningen naar een wooncomfort van de 21ste eeuw te brengen.

Wat ook opvalt, is de eigendomssituatie te Gingelom. Meer dan 92% van de bewoners zijn ook eigenaar van de woning; dit is het hoogste aantal in Zuid-Limburg, en meteen een stuk hoger dan het provinciaal gemiddelde van 79,0%.

Verdere verlating door ongestuurde invulling van de woningbehoefte

Als de vraag naar bouwgronden groot is, kan de markt reageren door meer gronden op de markt te brengen. Omdat in Gingelom deze bouwgronden zowat volledig in handen van privépersonen zijn, gebeurt dit enkel om er eigen voordeel uit te halen (winstbejag). Hierdoor ontstaat een trend met ernstige ruimtelijke gevolgen, die enkel gestuurd wordt vanuit de private markt, vanuit financiële overwegingen. Deze trend houdt in dat de beschikbare bouwplaatsen in goedgekeurde verkavelingen of langs uitgeruste wegen, de percelen die dus onmiddellijk en zonder kosten bebouwbaar zijn, op de markt komen tegen steeds hogere prijzen. Dit leidt dan niet altijd tot een gewenste ruimtelijke invulling van de kernen, of tot een gewenste evolutie. Aangezien het hier meestal gaat over gronden langs gemeentewegen aan de randen van de kernen, deint de bebouwing verder uit naar de open ruimte, en vervaagt de grens tussen bebouwde en open ruimte.

Verdringing eigen jonge generatie door jonge immigranten

Gedurende enkele jaren binnen de periode 1992-2006 was het migratie saldo negatief, maar in het overgrote deel van deze termijn was dit saldo duidelijk positief. Tussen 1992 en 2005 zijn er 614 "immigrantwoningen" bijgekomen in de gemeente.

De redenen voor deze sterke immigratie zijn divers, maar drie oorzaken springen toch wel dadelijk in het oog:

- De ligging van de gemeente: Gingelom ligt vlakbij een oprit van de E40 Brussel-Luik, en de kern van Gingelom ligt op amper 4 km van een NMBS-station op de spoorlijn Luik-Leuven-Brussel. Brussel ligt effectief binnen 45 min. rijden met de wagen. Voor jonge gezinnen, waarvan één partner in het Brussels werkt, is dit een zeer duidelijke troef.
- De landelijkheid van de gemeente: Gingelom is een kleine gemeente, met een aantal sterk geconcentreerde kernen, grote open ruimtegehelen, een golvend landschap, en vrij veel historische gebouwen. Dit zijn alle factoren die voor een overgroot deel van de Vlamingen bepalend zijn bij de keuze van woonplaats. De combinatie met de factoren uit het vorig punt maken van Gingelom dan ook een zeer aantrekkelijke woongemeente voor nieuwe gezinnen.
- Verder ligt Gingelom op de taalgrens, die tevens een gewestgrens vormt. Voor bepaalde inwoners van de buurgemeenten in het Waalse Gewest is Gingelom een aantrekkelijke woongemeente. Dit laatste heeft te maken met het nog vrij goedkoop op de markt komen van kleine gezinswoningen, die erg in trek zijn bij inwoners uit deze buurgemeenten met een bescheiden inkomen.
- De aanwezigheid van goede scholen voor de leeftijdsgroep 3-12 jaar: de meeste gezinnen wensen hun kinderen zo dicht mogelijk bij de woning naar de kleuter- en lagere school te sturen. Er wordt bij het kiezen van de woonplaats wel degelijk met deze factor rekening gehouden (korte woon-schooltrajecten, verplaatsing per fiets of te voet, uitsparen tweede wagen, ...). In Gingelom zijn voldoende scholen aanwezig met een goede naam en ruime leer- en speelmogelijkheden voor de kinderen.

De nieuwe bewoners die zo naar Gingelom komen, maken het voor de eigen bevolking niet makkelijk om een woning of bouwgrond te verwerven. De gronden zijn om te beginnen al schaars, en de prijzen stijgen door de grote vraag naar bouwgrond in Gingelom (grote immigratie). Hierdoor kan de jonge generatie uit de gemeente moeilijk zelf een bouwgrond verwerven. Er ontstaat een verdringingsproces, waarbij de eigen jonge generatie gedwongen wordt uit te wijken, terwijl nieuwe bewoners van naburige landelijke gemeenten, meestal mensen met meer financiële middelen, hun plaats innemen.

2. Ruimtelijke behoeften

2.1. Woonbehoeften

Behoeftes aan het aantal bijkomende wooneenheden

De behoefte aan bijkomende woningen wordt gelijkgesteld aan de te verwachten toename van het aantal gezinnen in de gemeente. Er wordt geen rekening gehouden met een bijkomende woningmutatiereserve (extra woningen die nodig zijn om verhuisbewegingen te kunnen mogelijk maken), omdat ervan uitgegaan wordt dat deze reserve volledig binnen het bestaande (leegstaand) woningpatrimonium kan opgevangen worden.

Toetsing woonbehoefte – aanbod

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).⁴⁰

In de praktijk zal slechts een deel van deze 810 kvavels de eerstkomende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn onder andere kvavels die door de eigenaar “opzij” gehouden worden voor de (klein-)kinderen; die in gebruik zullen blijven als landbouwgrond; die geblokkeerd zijn omwille van erfiskwesties of speculatieve overwegingen, ... 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 vakliteratuur⁴¹ wordt aangenomen dat zonder een stimuleringsbeleid op een periode van 10 jaar ongeveer 70% van de bouwkvavels gelegen in goedgekeurde verkavelingen (in casu I 08) en 30% van de bouwkvavels langs uitgeruste weg (in casu I 96) daadwerkelijk op de markt komen. Voor de realisatie van de gronden gelegen binnen een goedgekeurd BPA wordt beleidsmatig een realisatiegraad van 80% aangenomen.

In de beschouwde planperiode 1997-2007 zouden dus 304 woningen langs uitgeruste wegen en/of in goedgekeurde verkavelingen beschikbaar komen. De aangroei van nieuwe gezinnen in dezelfde periode is 283 gezinnen, dit gerekend tot 1 januari 2008.

Behoeftes aan sociale huur- en koopwoningen

Een deel van bovenstaand pakket aan bijkomende woningen moet ingezet worden voor sociale huisvesting. Het aandeel sociale woningen in de gemeente bedraagt begin 2001 ongeveer 7,8% (of 229 wooneenheden) ten opzichte van de totale woningvoorraad. Dit is, in vergelijking met de meeste andere landelijke gemeenten, een vrij hoog cijfer. De gemeente wenst deze verhouding in de toekomst te handhaven.

De woningvoorraad langs uitgeruste weg is doorgaans vrij eenzijdig gericht op grotere gezinnen en hogere inkomensklassen (grote kvavels voor eengezinswoningen, veelal in open bebouwing). Het aanbod goedkopere woningen en/of woningen gericht op doelgroepen, bv. bejaarden, kan het eerstko-

⁴⁰ Toestand begin 2006

⁴¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, bestuur Ruimtelijke Ordening, Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg als actueel beleidsinstrument (1991), p.2.29.

mende decennium gegarandeerd worden door de reserves van de sociale bouwmaatschappijen, die samen nog ruimte hebben voor 50 potentiële sociale woningen. Deze voorraad zit vervat in de 810 woningen in goedgekeurde verkavelingen en/of langs uitgeruste weg

Behoeft e aan woningen voor specifieke doelgroepen: bejaardenhuisvesting

Oudere één- en tweepersoonsgezinnen (waarvan we een toename verwachten) wensen normaal kleinere woningen dan jonge gezinnen met kinderen (waarvan de prognose een afname laat zien). Bovendien zal het aantal oudere alleenstaanden toenemen. Er kan dus vanuit gegaan worden dat er in de toekomst ook meer kleinere woningen en woningen specifiek voor ouderen (bv. serviceflats) nodig zullen zijn. Het voorzien van bejaardenhuisvesting is decretaal vastgelegd. Het toegelaten aantal rusthuisbedden wordt berekend per leeftijdscategorie en neemt toe van 1 bed per honderd 60-74-jarigen tot 32 bedden per honderd 90+-ers. Het toegelaten aantal serviceflats komt overeen met 2% van het aantal 60-plussers in de gemeente.

Wanneer we deze barema's toepassen op de verwachte bevolkingsamenstelling van Gingelom in 2008 komen we op een behoefte aan 94 rusthuisbedden en 39 serviceflats. Gingelom telt op heden (1/1/2002) 50 rusthuisbedden en geen enkele serviceflat. Er is dus een (maximale) bijkomende behoefte tot 2007 van **44 rusthuisbedden en 39 serviceflats**. In de periode 2008-2013 (waarin de veroudering van de bevolking zich sterk zal doorzetten) zouden er nog eens 7 rusthuisbedden en 2 serviceflats moeten bijkomen.

Behoeft e voor het verbeteren van de kwaliteit van woningen

De behoefte voor het verbeteren van de kwaliteit van woningen is gericht op de woningen zonder klein comfort.

2.2. Behoeft voor economische activiteiten

Herlokalisatiebehoefte

In het kader van de opmaak van het GRS wordt een inventarisatie opgemaakt van alle zonevrijebedrijven en de bedrijven die bij uitbreiding zonevreed worden. Uit deze analyse kwam naar voor dat geen enkel bedrijf behoort tot categorie A: bedrijven die moeten herlokaliseren.

Ruimte bieden voor startende bedrijvigheid

Ook in de toekomst is het noodzakelijk ruimte te bieden voor nieuwe startende (lokale) bedrijven van eigen bodem.

De tewerkstellingsgraad⁴² in de gemeente is een belangrijk gegeven. De onderstaande tabel geeft de tewerkstellingsgraad aan voor een bepaalde periode vergeleken met een aantal andere gemeenten.

Tabel 10: Tewerkstellingsgraad voor de periode 1998-2002 in een aantal Limburgse gemeenten

Gemeente, arr. of provincie	1998	1999	2000	2001	2002	trend
Gingelom	24,5	25,5	25,6	25,0	26,0	Constant
Borgloon	53,4	53,2	49,9	49,2	49,6	Dalend
Heers	35,1	35,1	31,3	29,7	28,2	Dalend
Hoeselt	37,0	36,7	35,1	35,2	35,1	Dalend
Kortesseem	29,7	29,6	28,9	28,9	28,6	Dalend
Nieuwerkerken	42,8	37,8	34,0	34,1	33,5	Dalend
Riemst	32,0	31,9	31,4	30,4	28,6	Dalend
Wellen	50,9	49,9	45,9	46,2	46,3	Dalend
Sint-Truiden	73,8	74,6	75,5	75,3	74,0	Constant
Tongeren	56,1	54,9	58,9	63,1	65,5	Stijgend
Hasselt	118,5	111,4	110,9	112,5	112,2	Dalend
Diepenbeek	40,7	42,0	44,0	46,0	46,4	Stijgend
Dilsen-Stokkem	47,7	45,4	45,4	46,1	46,8	Constant
Kinrooi	32,1	33,1	33,1	35,0	36,4	Stijgend
Lanaken	46,1	47,8	46,8	47,3	46,7	Constant
Peer	66,5	67,1	68,0	68,5	69,2	Stijgend
Zonhoven	43,0	39,4	39,6	39,8	40,3	Dalend
Arr. Tongeren	43,4	43,9	43,7	44,2	44,4	Constant
Prov. Limburg	57,8	57,2	57,9	58,9	58,6	Constant

Bron: Statistieken Vlaanderen, website

⁴² tewerkstellingsgraad: verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en de bevolking op beroepsactieve leeftijd.

In Gingelom is de tewerkstellingsgraad behoorlijk constant gebleven (24,5 – 26,0% over de periode 1998-2002). In de rest van Haspengouwse buitengebiedgemeenten is de trend dalend. In de twee kleinstedelijke gebieden Sint-Truiden en Tongeren is de trend eerder stabiel of stijgend. De tewerkstellingsgraad in deze gemeente ligt lager dan het Limburgse gemiddelde. Het arrondissement Tongeren, waarin veel van de buitengebiedgemeenten van Haspengouw gelegen zijn, heeft een veel lagere tewerkstellingsgraad dan het Limburgs gemiddelde.

De pendelbewegingen in Gingelom zijn een verder element waaruit een aantal conclusies kunnen afgeleid worden. Gingelom heeft een uitgaande pendelbeweging van 79%. Twee andere Haspengouwse gemeenten, Borgloon en Heers, bezitten een uitgaande pendelbeweging van resp. 65% en 66%. Meer dan drievierde van de actieve beroepsbevolking in Gingelom moet dus buiten de gemeente gaan werken. De grootste aantrekkingspolen wat dat betreft voor Gingelom zijn Brussel (24%), Sint-Truiden (12%) en Hasselt (11%). De uitgaande woon-werk pendel (2.052 personen in 1991) is aanzienlijk groter dan de ingaande. (144 personen in 1991).

Resultaten van het onderzoek:

Gingelom heeft een lage tewerkstellingsgraad in vergelijking met andere buitengebiedgemeenten in Haspengouw.

Van de totale actieve beroepsbevolking moet 79% zich naar een werkplek buiten de gemeente verplaatsen. Dit is hoog in vergelijking met andere Haspengouwse buitengebiedgemeenten. De pendelbeweging naar Brussel is opmerkelijk, maar kan verklaard worden door de nabijheid van de oprit naar de E40 te Walshoutem.

Er kan geen concrete nood aan bijkomende oppervlakte voor lokale bedrijvigheid aangetoond worden

Samengevat:

In Gingelom is geen bijkomende oppervlakte aan KMO- en bedrijventerrein nodig. Er is geen ruimte nodig voor de herlokalisatie van zonevrije bedrijventerreinen.

Ruimte bieden voor agrarische bedrijvigheid

De landbouwstructuur te Gingelom is bepalend voor de economische activiteit en draagkracht. De impact van deze activiteiten op het landschap is niet altijd positief. Bundeling van grotere infrastructuren ten behoeve van deze tak van de economische structuur is gewenst. Er kan gedacht worden aan groepering van koelcellen voor fruittelers, van loodsen voor groentekwekers, enz.

De juiste cijfergegevens ontbreken hieromtrent. Er kan als eerste stap in een ruimtelijk verantwoord beleid gewerkt worden op twee sporen: enerzijds een gericht onderzoek naar ruimtebehoefte, anderzijds een tweetal locaties als zoekzone aanduiden. Dit vanuit het volgende idee: indien de nood kan aangetoond worden, wordt op (één van) de twee zoekzones verder gewerkt voor de inrichting van een agrarische bedrijventerrein.

2.3. Behoeften aan natuurlijke ontwikkeling

Versterking van de natuurlijke structuur

Op Vlaams niveau en provinciaal niveau staat een versterking van de natuurlijke structuur en de bosstructuur voorop. Er wordt gestreefd naar grotere eenheden die met elkaar verbonden zijn. Een versterking van de bestaande structurerende elementen van de natuurlijke structuur en bosstructuur vormt daarbij het uitgangspunt. De versterking gebeurt zowel kwantitatief als kwalitatief. Op Vlaams niveau wordt uitgegaan van een uitbreiding van ca. 48.000ha.

Voor de versterking van de natuurlijke structuur op gemeentelijk vlak vormen de GNOP-acties het uitgangspunt. Deze acties worden hieronder beschreven en geëvalueerd.

Acties vanuit het GNOP

In het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan worden volgende doelstellingen en acties geformuleerd. De visies zijn gebiedsgericht gedifferentieerd i.f.v. de eigenheid van de ruimten. De belangrijkste werden al eerder onder het hoofdstuk planningscontext besproken.