

# Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oud-Heverlee

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oud-Heverlee

Gemeentestraat 7  
3054 Oud-Heverlee (Vlaanderen)



Partner:



STUDIO BUREAU  
ARCHITECTEN • INGENIEURS • LANDMETERS

## Ontwerp

maart 2008

# PLAN+1

BVBA

LANDMETEN - STEDENBOUW - GIS

PLAN+ bvba, Assessesteenweg 199 - 1750 Lennik, tel: 02/532.23.32 fax: 02/532.43.38 e-mail: info@plan-plus.be

**PROVINCIE VLAAMS-BRABANT  
GEMEENTE OUD-HEVERLEE**

**Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan**

Ontwerp	Samenstelling van het GRS	Pagina
	Aanpak van het structuurplanningsproces	7
	Deel 1: Informatief gedeelte	25
	Deel 2: Richtinggevend gedeelte	111
	Deel 3: Bindend gedeelte	195
	Begrippenlijst	211

Voor:

Studiebureau GVE bvba/Bertem  
PLAN + bvba, Lennik

Fernand VAN EYCKEN  
Stedenbouwkundige

Dirk DE LOECKER  
Ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA  
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

Op bevel,

De Burgemeester	De Secretaris	Zegel der Gemeente
-----------------	---------------	--------------------

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot .....

Op bevel,

De Burgemeester	De Secretaris	Zegel der Gemeente
-----------------	---------------	--------------------

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

Op bevel,

De Burgemeester	De Secretaris	Zegel der Gemeente
-----------------	---------------	--------------------

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van .....

De Gouverneur	De Griffier	Zegel der Provincie
---------------	-------------	---------------------



## **VOORWOORD**

De ruimte in Vlaanderen wordt een schaars goed. In vergelijking met de naburige gemeenten is de openruimte in Oud-Heverlee nog dominant aanwezig. Toch leggen ook in onze gemeente meer en meer functies beslag op de ruimte of bestaat er een zekere een druk op. De gemeente Oud-Heverlee is dan ook van oordeel een planmatige aanpak te moeten hanteren in zijn ruimtelijk beleid. Afspraken zijn nodig rond het ruimtegebruik en rond de verweving van de verschillende functies. Daarom koos de gemeente Oud-Heverlee voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In dit plan wordt de visie van het gemeentebestuur op de ontwikkeling van Oud-Heverlee als landelijke en groene woongemeente, waar de kwaliteit van het wonen voorop staat, uitgewerkt.

Via het planingsdecreet van 24 juli 1996 werd een belangrijke modernisering van het planningsinstrumentarium verwezenlijkt. Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden vervolgens de krijtlijnen voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling op Vlaams niveau vastgelegd. Deze duurzame ontwikkeling werd verwoord in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'. Voor de gemeente Oud-Heverlee betekent dit een concrete uitwerking van een buitengebiedbeleid.

Het structuurplan is een instrument voor het voeren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het is een beeldende nota, die vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Het is een plan waarmee de gemeente in discussie en overleg zal treden met de betrokkenen, in eerste instantie met de bevolking van Oud-Heverlee.

Dit rapport vormt het ontwerp binnen het structuurplaningsproces. In dit ontwerp staan politiek-ruimtelijke randvoorwaarden die richting geven aan de gemeente. Het ontwerp zal verder worden uitgewerkt in een structuurplan dat regelmatig (vb. om de 10 jaar) zal worden aangepast aan de nieuwe evoluties.

**Adri Daniëls**

Schepen van Ruimtelijke Ordening



**AANPAK VAN HET  
STRUCTUURPLANNINGSPROCES**





# INHOUD

Inhoud .....	9
<b>1 Structuurplanning als methodiek</b> .....	<b>11</b>
Wat is structuurplanning? .....	12
De drie sporen van structuurplanning .....	13
De resultaten van structuurplanning .....	13
<b>2 Opbouw van het structuurplan</b> .....	<b>15</b>
Het structuurplan .....	16
Uitvoeringsinstrumenten met verordenende kracht .....	17
Operationalisering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	17
<b>3 Het planingsproces</b> .....	<b>19</b>
Overlegstructuur in het planingsproces .....	20
Stappenplan in het planingsproces .....	21
Overlegmomenten en inbreng .....	22



I | **STRUCTUURPLANNING ALS METHODIEK**

Dagelijks wordt een gemeente geconfronteerd met conflicten die te maken hebben met de aanspraak op de ruimte. Om in een dynamische maatschappij alle aanspraken op de ruimte met elkaar in overeenstemming te brengen en een goed functioneren ervan te bekomen, is een bewuste en efficiënte aanpak van de ruimtelijke problematiek noodzakelijk. Naarmate er meer beleidsaspecten tot uiting komen in het ruimtelijk beleid, worden de ruimtelijke ontwikkelingen ook steeds complexer. Er is dan ook meer onderzoek nodig om gefundeerde beleidsbeslissingen te kunnen nemen. Hierdoor groeit de behoefte aan een doordachte en planmatige aanpak van de ruimtelijke problematiek.

## **Wat is structuurplanning?**

Structuurplanning wordt gedefinieerd<sup>1</sup> als "een dynamisch en continu proces van visie en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan", of nog "een geïntegreerd strategisch planingsproces met betrekking tot de ruimtelijke structuur". Daarin zitten vijf essentiële elementen: planning, strategie, proces, ruimtelijke structuur en integratie.

### *Planning*

**Planning** is het proces waarbij men ernaar streeft een probleem op te lossen of een doelstelling te bereiken door de beschikbare middelen op een intelligente wijze te gebruiken, d.w.z. op basis van een goede substantiële kennis en een goede procedure en organisatie voor het zoeken en toepassen van kennis. Plannen is m.a.w. niets anders dan rationeel handelen.

### *Strategie*

**Strategische planning** is een vorm van planning die erop gericht is succesvol in te spelen op veranderingen in de omgeving. Het koppelt omgevingsanalyse en visievorming aan projecten en acties door een kader te scheppen waarbinnen op het juiste moment de juiste beslissing kunnen worden genomen. Eigen aan strategische planning is het maken van keuzes uitgaande van de beschikbare middelen.

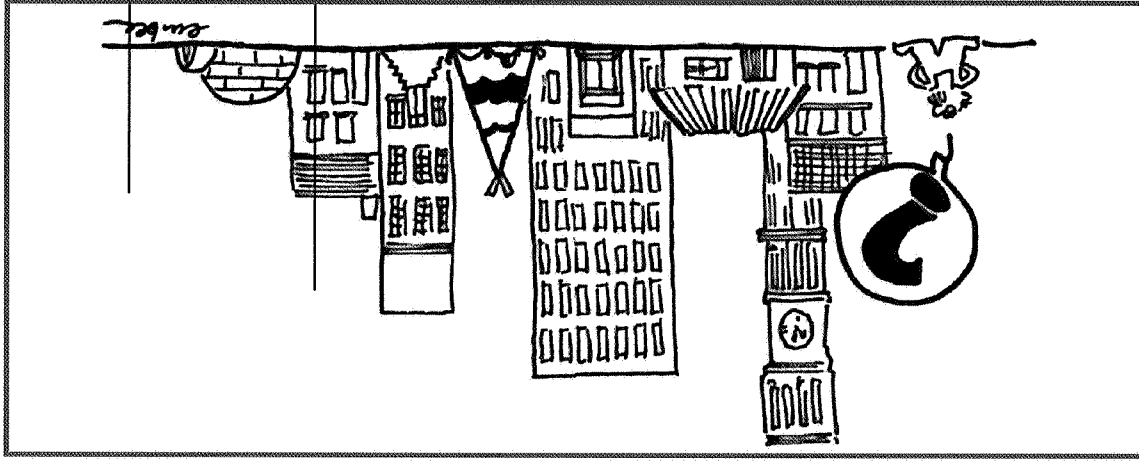
### *Proces*

Structuurplanning is als vorm van strategische planning steeds een **proces**. Het formuleert geen blauwdruk voor de toekomst, maar tracht voortdurend in te spelen op de verandering in de omgeving. Het vraagt ook permanente betrokkenheid van de actoren. Als continu proces is structuurplanning nooit af: visies groeien geleidelijk en worden geëvalueerd en bijgesteld, dringende problemen en kansen dwingen tot actie.

### *Ruimtelijke structuur*

Eigen aan structuurplanning is het onderwerp: de **ruimtelijke structuur**. Die kan omschreven worden als een geheel van ruimtelijke elementen en hun onderlinge relaties. De ruimtelijke structuur is de materiële neerslag van socio-economische processen en wordt eveneens gekarakteriseerd door een welbepaalde morfologische, culturele, architecturale, natuurlijke, ideologische en politieke structuur.

<sup>1</sup> Bron: WSG, Handleiding Overheidsopdrachten voor ruimtelijke planning (2000).



## Integratie

Structuurplanning biedt niet alleen het kader voor het ruimtelijke beleid, maar ook voor de ruimtelijke aspecten van het sectorbeleid (huisvesting, economie, milieu en natuur, landbouw, recreatie, openbare werken, ...). Op die manier vormt ze een middel voor een samenhangende en geïntegreerde benadering van de verschillende beleidsterreinen die betrekking hebben op dezelfde concrete ruimte en die elkaar onderling beïnvloeden.

## De drie sporen van structuurplanning

Structuurplanning is dus een proces. Met toepassing van de principes van de strategische planning werd voor dat proces de driesporenplanning als model ontwikkeld.

Dit houdt in dat er niet 'logisch', maar gelijktijdig op drie sporen wordt gewerkt:

**SPOOR 1:** Werken aan een langetermijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied met éénduidige waarden en normen. Op die manier schept men een normatief kader van waaruit men een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van sectoren met een ruimtelijke impact kan afwegen.

**SPOOR 2:** Implicken op dringende problemen en kansen onder de vorm van kortetermijnacties. Alle belangrijke concrete dossiers kunnen tussentijds aan de structuurplanning worden getoetst en aangehaakt. Deze werkwijze garandeert dat de concrete ruimtelijke praktijk gaandeweg in de richting gaat die in de structuurplanning wordt uitgetekend. De uitvoering van concrete dossiers hoeft dus niet aan te slepen tot het structuurplan op punt staat.

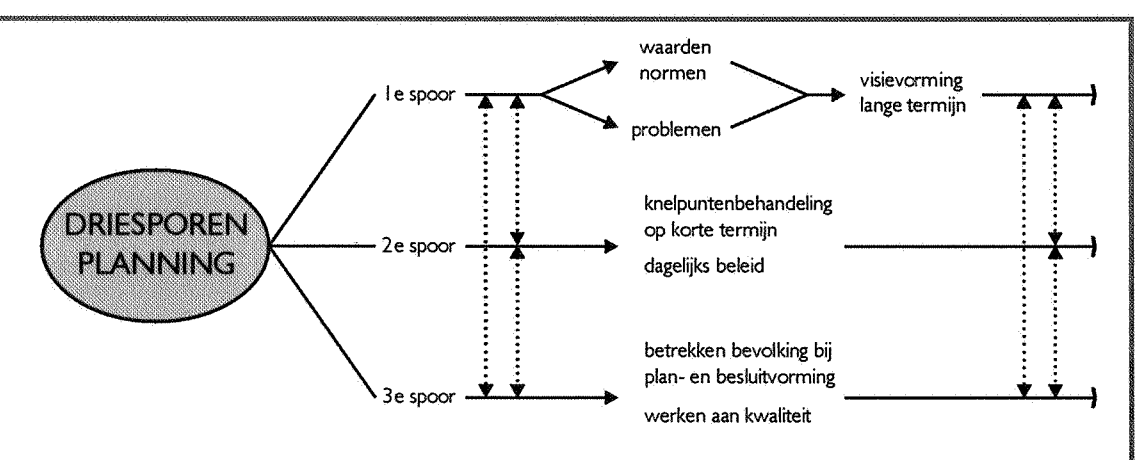
**SPOOR 3:** Werken met en vanuit de bevolking. Voorstellen van de plangroep, ambtelijke werkgroep en het gemeentebestuur kunnen op die manier gemakkelijker aan concrete situaties getoetst worden. Hierdoor speelt het structuurplan beter in op wat er bij verschillende groepen onder de bevolking leeft en wordt een democratische planvorming nastreefd.

Door een systematische koppeling van de drie sporen kan structuurplanning geen alibi worden om dringende, structurele problemen op de lange baan te schuiven en wordt aanmodderen vermeden. Anderzijds biedt het ook de garantie dat de dringende problemen niet alleen worden opgelost zonder deze te toetsen aan een duidelijk referentiekader.

## De resultaten van structuurplanning

Zoals elk planningsproces moet het structuurplanningsproces op een bepaald moment resulteren in bepaalde producten of documenten. De producten vormen geen doel op zich. Het uiteindelijke doel is immers het sturen en realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling. Toch zijn de producten belangrijk in het structuurplanningsproces. Het opmaken en openbaar maken van die documenten is ook noodzakelijk om het structuurplanningsproces controleerbaar te houden en te bouwen aan een maatschappelijk draagvlak.

Welke producten het planningsproces precies oplevert kan variëren. Het is namelijk afhankelijk van de specifieke kenmerken en problematiek van de gemeente en van de studies en plannen waarover ze al beschikt. Eén van de mogelijke producten van het structuurplanningsproces is het structuurplan.





**2 OPBOUW VAN HET STRUCTUURPLAN**

## Het structuurplan

Het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning, overgenomen door het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, heeft een juridische onderbouw gegeven voor de ruimtelijke planning op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Artikel 18 van dit decreet vermeldt: "Onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijk structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van de beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen".

Een ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte wordt beheerd voor de huidige generatie zonder dat de behoeften van een volgende generatie in het gedrang worden gebracht. Het document wordt vastgesteld voor een termijn van tien jaar en blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw ruimtelijk structuurplan is vervangen.

Overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel behandelt de Vlaamse Overheid, de provincies en de gemeenten de structuurbepalende elementen van het eigen niveau. De structuurbepalende elementen zijn de elementen die de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur van het betrokken niveau beschrijven.

Zo heeft de gemeente de taak om een visie te ontwikkelen en de nodige maatregelen te nemen inzake woningbouw, de lokale economische activiteiten (o.a. kleinhandel, (agrarische) bedrijven, zonevriende bedrijven), de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de gemeente, het fysieke systeem en de ruimtelijk aspecten hiervan.

Het ruimtelijk structuurplan bevat drie delen, met name het informatief gedeelte, het richtinggevend gedeelte en het bindend gedeelte.

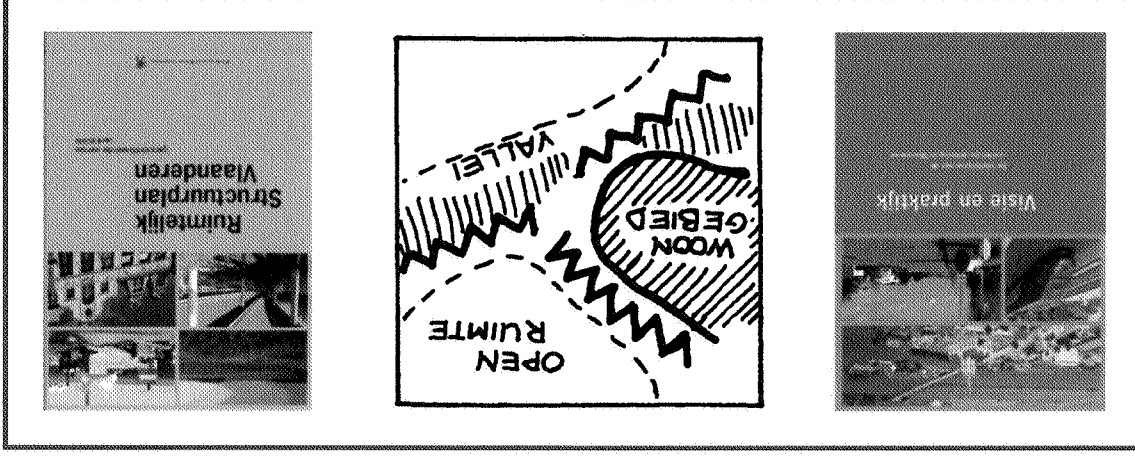
Het **informatief** gedeelte geeft een beschrijving van de juridische planningscontext en er wordt een evaluatie gegeven van het gevoerde ruimtelijk beleid. De bestaande fysisch ruimtelijke toestand wordt onderzocht en weergegeven via de structuurbepalende ruimtelijke elementen in de gemeente. Daarnaast gebeurt een onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke sectoren en activiteiten. Om de ruimtelijke structuren coherent te kunnen behandelen worden complexere homogene deelruimten beschreven. Dit deel heeft geen juridische kracht.

Het **richtinggevend** gedeelte bevat een aantal fundamentele uitgangspunten voor het toekomstig ruimtelijk functioneren van de gemeente. De ruimtelijke concepten geven de eerste gebiedsgerichte ordeningsprincipes uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van de ruimtebehoeften van de maatschappelijke sectoren en activiteiten. De concepten worden verder uitgewerkt in de deelstructuren. De samenhang van de deelstructuren wordt getoetst via de visie op de relevante deelruimten. De synthese van voorgaande visies geeft een coherent toekomstbeeld via de gewenste ruimtelijke structuur van de gehele gemeente. De weergave van de mogelijke maatregelen en projecten die kunnen bijdragen tot de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur, vormt de overgang naar het bindend gedeelte.

De overheid kan bij het nemen van beslissingen niet afwijken van de elementen die in dit deel beschreven staan, tenzij wegens onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften of wegens dringende sociale of budgettaire redenen.

Het **bindend** gedeelte bevat de beslissingen die een bindend karakter krijgen. Er worden beslissingen genomen inzake de doorwerking van het structuurplan (taakstellingen), de selectie van bindende beleidscategorieën, de minimaal te nemen maatregelen en het minimaal te realiseren overleg. Dit deel bindt de overheid, maar werkt niet rechtstreeks door naar de burger.

Er worden geen vergunningen verleend of geweigerd op basis van een ruimtelijk structuurplan.





## Uitvoeringsinstrumenten met verordende kracht

Om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren en gevolg te geven aan de bindende bepalingen, moet de overheid die het ruimtelijk structuurplan opmaakt, beschikken over uitvoerende plannen en verordeningen. Beiden hebben verordende kracht. Ze kennen de burger rechten toe, maar leggen hem ook plichten op. Zij vormen de enige basis voor het vergunningenbeleid.

Het structuurplan zal het kader en de verantwoordig vormen waarbinnen deze uitvoerende plannen worden opgesteld en goedgekeurd. Het is dus niet zo dat men "of" een structuurplan maakt, "of" werkt met bestemmingsplannen.

Met het nieuwe decreet houdende de ruimtelijke ordening werd de optie genomen om **ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP)** als basis ter uitvoering van de diverse ruimtelijke structuurplannen te gebruiken. Deze uitvoeringsplannen zijn een verruiming van de traditionele plannen van aanleg.

Tevens wordt het instrument van de verordening verruimd. Daar waar in de stedenbouwwet de mogelijke inhoud van verordeningen wordt beperkt, kunnen nu algemene verordeningen worden ingevoerd.

De uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen op de diverse niveaus gebeurt dus voorlopig als volgt:

- De gewenste ruimtelijke structuur uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gerealiseerd via gewestplanwijzigingen, ruimtelijke uitvoeringsplannen op gewestelijk niveau en met behulp van verordeningen;
- De gewenste ruimtelijke structuur uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt gerealiseerd via gewestplanwijzigingen, ruimtelijke uitvoeringsplannen op provinciaal niveau en met behulp van verordeningen;
- De gewenste ruimtelijke structuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gerealiseerd via de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en met behulp van verordeningen.

De bindende onderdelen van de diverse structuurplannen leveren, zoals reeds vermeld, het kader voor die uitvoering.

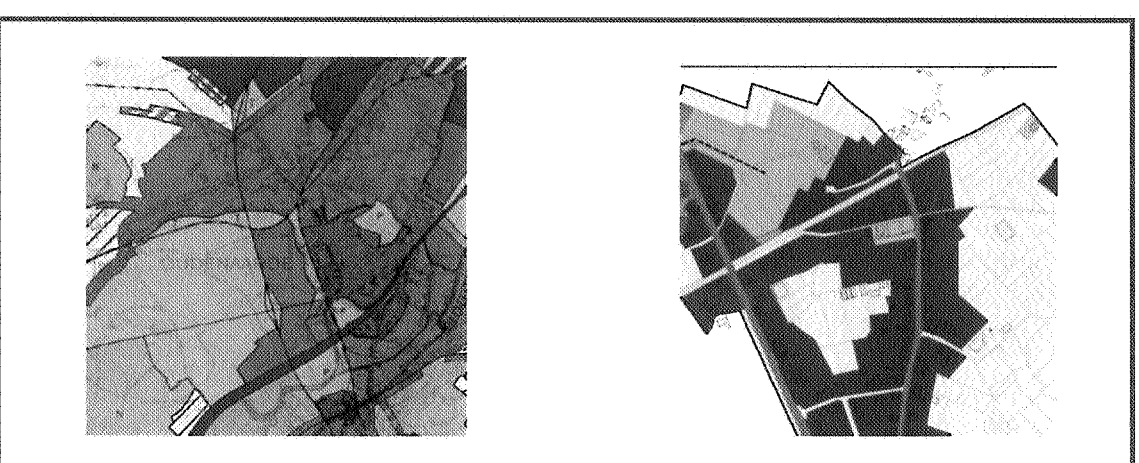
## Operationalisering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De opties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen slechts effectief operationeel worden gemaakt als aan een aantal noodzakelijke voorwaarden wordt voldaan.

Essentieel is een breed **maatschappelijk draagvlak** dat de gewenste ruimtelijke structuur onderschrijft en dat de voorgestelde maatregelen op het terrein kan hardmaken.

Er moet een aangepast **grond- en pandenbeleid** komen. Ruimtelijke ordening kan maar effectief functioneren in al haar consequenties als er een verantwoord grond- en pandenbeleid wordt gevoerd. Dit grond- en pandenbeleid is nodig om enerzijds te grote ongelijkheid in grondwaarde te vermijden als gevolg van ruimtelijke plannen waardoor de speculatieve druk vermindert en om anderzijds gronden effectief en kwalitatief te kunnen ontwikkelen voor de functie waarvoor ze bedoeld zijn.

Het uitwerken en het opvolgen van ruimtelijke plannen is slechts mogelijk indien er op de gemeente voldoende opgeleide **deskundigen** beschikbaar zijn. Een logistiek apparaat dat de ruimtelijke plannen degelijk kan onderbouwen en opvolgen is nodig.







## Overlegstructuur in het planningsproces

Bij de start van het structuurplanningsproces voor Oud-Heverlee werd een samenwerkingsverband opgezet dat tot doel heeft dit proces verder te begeleiden. De bedoeling is een duurzame overlegstructuur tot stand te brengen die ook nadien bruikbaar is. Het is duidelijk dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid inzake het structuurplan bij de gemeenteraad ligt.

### Plangroep

De plangroep zorgt voor de technische uitwerking van het structuurplanningsproces en de concrete inhoud van de studie.

Zij zorgt mede door haar technische kennis voor de ondersteuning van alle aspecten van het structuurplanningsproces. Zij neemt de administratieve taken zoals opmaken van vergaderverslagen, informatieverbreiding en dergelijke voor haar rekening.

### Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep bestaat uit de plangroep aangevuld met de directe verantwoordelijken van het gemeentebestuur, de betrokken diensten van de gemeente en occasioneel een aantal leden van de Gecoro en/of gemeenteraad.

Zij vormen het dagelijks bestuur in de begeleiding van het structuurplanningsproces. Hun doorgedreven terreinkennis moet hun in staat stellen ideeën te creëren en mee uit te werken. Zij zorgen voor de technische en administratieve ondersteuning van de plangroep en controleren het inhoudelijke werk van de plangroep. De werkgroep zorgt voor een goede uitwisseling van gegevens tussen de gemeentelijke diensten en het College van Burgemeester en Schepenen.

### Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit de ambtelijke werkgroep aangevuld met vertegenwoordigers van de verschillende socio-economische milieus en politiek afgevaardigden.

Zij hebben als voornaamste taak de voorstellen komende van de ambtelijke werkgroep te bespreken. Zij formuleren hun advies bij consensus aan het College van Burgemeester en Schepenen en de gemeenteraad.

### Gecoro

De Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) moet als adviesorgaan zijn advies uitbrengen over het structuurplan en de uitvoeringsinstrumenten die de realisatie ervan moeten bewerkstelligen.

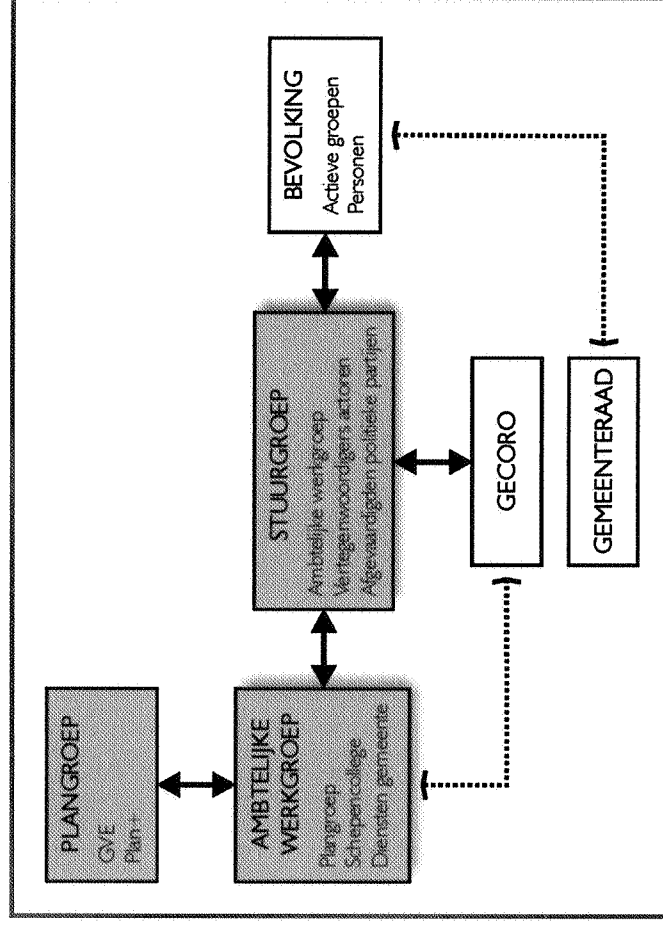
Bij de oprichting van de Gecoro nam deze de plaats in en de taken over van de stuurgroep.

## Bevolking

Ook de bevolking wordt op de hoogte gebracht van het structuurplanningsproces. Dit gebeurt in de eerste plaats door het publiceren van artikels in het gemeentelijk informatieblad of door het publiceren van een nieuwsbrief.

Daarnaast is het College van Burgemeester en Schepenen verplicht om minimaal één informatie- en inspraakvergadering te organiseren onder de vorm van hoorzittingen. De gemeente opteert de leiding van deze hoorzittingen te laten gebeuren door de plangroep in overleg met de ambtelijke werkgroep.

Er wordt besloten dat per inspraakronde meerdere hoorzittingen zullen worden georganiseerd verspreid over het grondgebied van de gemeenten. Eén wordt georganiseerd in Oud-Heverlee, één in Sint-Joris-Weert en één voor de deelgemeenten Vaalbeek, Blanden en Haasrode.



## Stappenplan in het planningsproces

Het structuurplanningproces, met als resultaat het structuurplan, wordt opgebouwd in meerdere fasen. Tijdens de verschillende fasen moet het principe van de driespoorplanning gehanteerd worden. De te doorlopen fasen worden hierna kort besproken.

### Fase 1: Intentienota

In de intentienota verwoordt het gemeentebestuur een aantal bedenkingen die aanleiding hebben gegeven tot het opstarten van het structuurplanningproces en waaraan binnen het structuurplanningproces een antwoord dient gegeven te worden.

### Fase 2: Startnota

In de startnota wordt enerzijds inzicht gegeven in de huidige planningscontext en de bestaande ruimtelijke toestand en worden anderzijds de ruimtelijke problemen, kwaliteiten, potenties en trends onderzocht. Daarna geeft de startnota, na terugkoppeling naar zowel de ambtelijke werkgroep als de stuurgroep, een aanzet tot de mogelijke gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

### Fase 3: Overleg en inspraak

Tijdens deze periode wordt het studiewerk dat werd verricht tijdens de opmaak van de startnota niet alleen getoetst aan het maatschappelijk draagvlak door middel van de organisatie van hoorzittingen in verschillende deelgemeenten, maar wordt de startnota ook onderworpen aan een eerste structureel overleg met de Buitendienst en het hoofdbestuur van de administratie.

De periode wordt afgesloten met een overleg van de ambtelijke werkgroep.

### Fase 4: Analyse en opstellen van de deelstudies

Tijdens deze fase worden de verschillende structurende elementen, zoals bepaald in de startnota, sectoraal en meer in detail benaderd.

Het eerste deel van het onderzoek behandelt de **ruimtelijke structuur**. De deelruimtes die werden bepaald bij de opmaak van de startnota worden hier verder in detail uitgewerkt.

De onderzoeksmethode is dezelfde als deze die wordt gehanteerd voor de gemeentelijke benadering. Dus ook hier worden reliëf, horizontale en verticale structuren van de deelruimten onderzocht, maar zij worden op deze schaal aangevuld met semantische aspecten. Tijdens deze studie wordt onder meer onderzocht hoe de deelruimten functioneren, waar er zich distincties voordoen tussen de hoofd- en eventuele nevenfuncties en welke de intrinsieke kwaliteiten van de deelruimten zijn. Daar deze kwaliteiten niet altijd even 'wetenschappelijk' kunnen worden vastgelegd, wordt er een breed onderzoek uitgevoerd.

Naast de zuiver ruimtelijke benadering wordt tijdens deze fase ook sectoraal op de verschillende processen in de gemeente ingegaan. De bedoeling is hier niet alleen een zuiver beeld te krijgen van de aan de gang zijnde processen, maar ook een onderbouwde toekomstvisie op te bouwen.

In bepaalde gevallen bestaat dit onderzoek uit een analyse van de bestaande sectorale plannen die in de gemeente reeds aanwezig zijn. In andere gevallen moet een onderzoek worden gevoerd. De detailgraad van dit onderzoek is afhankelijk van de respectievelijke impact. In deze fase van het planningsproces wordt zeker al rekening gehouden met volgende sectorale structuren: nederzettingstructuur, economische structuur, agrarische structuur, natuurlijke structuur, mobiliteitsstructuur en recreatieve structuur. Ook hier wordt op het niet limitatieve van deze lijst gewezen. Afsluitend wordt het onderzoeksgeedeelte behandeld op een samenkomst van de ambtelijke werkgroep.

De sectorale en ruimtelijke benadering in zijn algemeenheid (Fase 2: Startnota) en in het bijzonder (Fase 4: Deelstudies) moet toelaten de bestaande (ruimtelijke) structuur van de gemeente in kaart te brengen en daarbij het informatief deel af te ronden. De bestaande ruimtelijke structuur wordt besproken op een samenkomst van de stuurgroep.

### Fase 5: Voorontwerp structuurplan

In deze fase wordt voornamelijk de nadruk gelegd op het richtinggevend gedeelte en wordt een eerste aanzet gegeven van het bindend gedeelte.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke principes worden verder uitgewerkt.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt deelgebiedsgewijs benaderd. Dit komt er praktisch op neer dat over alle deelruimten, die uit de bestaande ruimtelijke structuur naar voor komen, uitspraken zullen worden gedaan inzake hun sectorale aspecten. Er zal met andere woorden per deelruimte bepaald worden welke sectorale ontwikkelingen (al dan niet bestaand) onderstund zullen worden, zullen worden uitgebreid of zullen worden afgebouwd.

In de focusbepaling zal worden uitgemerkt in welke deelruimte wat prioritair zal worden aangepakt.

Uit deze gewenste ruimtelijke structuur moet een eerste benadering worden gemaakt van de bindende bepalingen, waarin duidelijke opties worden genomen om de in de gewenste ruimtelijke structuur naar voor geschoven principes in de praktijk te brengen. Concreet kan het hier gaan over actieplannen, beslissingen tot opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), jaarprogramma's, enz.

De gewenste ruimtelijke structuur en de eerste benadering van de bindende bepalingen wordt besproken op de stuurgroep en in de volgende fase voorgelegd aan een tweede overleg- en insprakronde.

#### Fase 6: Overleg en inspraak

De bevindingen van de deelstudies en het voorontwerp van het structuurplan worden tijdens deze fase voorgelegd aan een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak en besproken in een structureel overleg met de bevoegde overheden.

Het voorontwerp van het structuurplan wordt door het College van Burgemeester en Schepenen verzonden naar de bevoegde overheden. Ten vroegste na 40 dagen wordt een **plenaire vergadering** gehouden. Aansluitend wordt het advies van de Gecoro gevraagd. Ook dit kan ten vroegste na 40 dagen.

#### Fase 7: Ontwerp Structuurplan

De ontwerpfase wordt gestart met de definitieve benadering van de gewenste ruimtelijke structuur en de bindende bepalingen. Deze definitieve benadering is de neerslag van de hieraan voorafgegane inspraakronde, de plenaire vergadering en het advies van de Gecoro.

Daarna volgt de **voortopige vaststelling** van het ontwerp door de gemeenteraad, waarbij het ontwerp onmiddellijk wordt doorgestuurd naar de Vlaamse Raad en de Bestendige Deputatie.

Binnen de 30 dagen dient de aankondiging te gebeuren van het openbaar onderzoek. Tijdens het openbaar onderzoek dient minstens één informatieve en inspraakvergadering te worden georganiseerd.

Tijdens en maximum 120 dagen na het ingaan van het **openbaar onderzoek** dient de Bestendige Deputatie zich uit te spreken over de gelijkvormigheid van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) ten opzichte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS).

Aansluitend dient het advies te worden gevraagd van de Gecoro. Dit dient te geschieden binnen de 120 dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

#### Fase 8: Structuurplan

In een laatste fase volgt de **definitieve vaststelling** van het ontwerp van het GRS door de gemeenteraad. Deze handeling dient te gebeuren binnen de 270 dagen na het begin van het openbaar onderzoek.

Binnen de 30 dagen dient deze beslissing te worden betekend door het College van Burgemeester en Schepenen aan de Vlaamse Raad en de Bestendige Deputatie.

De Vlaamse Raad en de Bestendige Deputatie hebben elk maximaal 80 dagen (afhankelijk van de beschikbaarheid van het PRS en het al dan niet tijdig beslissen van de Bestendige Deputatie) om het voorgestelde structuurplan geheel of gedeeltelijk goed te keuren.

14 dagen na het verschijnen van de beslissing van de Vlaamse Raad in het Belgisch Staatsblad heeft het GRS kracht van wet.

## Overlegmomenten en inbreng

Op volgende data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaats gevonden die essentieel deel uitmaken van het communicatieproces. Hieronder volgt een opsomming.

### Ambtelijke werkgroep

- 30 januari 2001: actieplan structuurplan, verloop planningsproces
- 20 februari 2001: structuurplanningsproces, intentienota, bepaling deelstudies
- 20 maart 2001: beleidsselementen deelstudies
- 16 juni 2001: startnota, planning ambtelijke werkgroep
- 18 september 2001: tekst en kaarten ruimtelijke analyse
- 16 oktober 2001: startnota, ruimtelijke principes en visie gemeente
- 20 november 2001: startnota, trends, problemen, potenties en gewenste structuur
- 22 januari 2002: opmerkingen stuurgroep, voorbereiding inspraak
- 21 mei 2002: aanpak deelstudies
- 2 juli 2002: verder verloop planningsproces
- 15 oktober 2002: update deelstudies
- 17 december 2002: mobiliteitsplan
- 21 januari 2003: workshop mobiliteit
- 18 februari 2003: Meerdaalwoud/Heverleebos, BPA Zonevreemde bedrijven
- 18 maart 2003: BPA zonevreemde bedrijven, nederzettingsstructuur
- 6 augustus 2003: 't Zoet Water, woningbehoeftestudie
- 16 september 2003: woningbehoeftestudie, zonevreemde woningen
- 28 oktober 2003: woningbehoeftestudie
- 20 januari 2004: mobiliteitsplan, bedrijvenstructuurplan
- 17 februari 2004: bedrijvenstructuurplan, jeugdruimteplan
- 4 mei 2004: visie Blanden-Haasrode
- 28 september 2004: informatief gedeelte, richtinggevend gedeelte
- 19 oktober 2004: informatief gedeelte, gewenste openruimtestructuur
- 29 november 2004: gewenste openruimtestructuur
- 25 februari 2005: informatief gedeelte: gewenste nederzettingsstructuur
- 22 maart 2005: gewenste nederzettingsstructuur
- 12 april 2005: mobiliteit en recreatieve structuur
- 26 april 2005: voorontwerp
- 2 juni 2005: voorontwerp
- 19 september 2006: terug opstarten structuurplanningsproces
- 17 november 2006: concepten, openruimtestructuur, afwegingskader
- 5 december 2006: ruimtelijk-economische, toeristisch-recreatieve en mobiliteitsstructuur

- 22 december 2006: nederzettingstructuur, bindende bepalingen
- 23 januari 2007: nederzettingstructuur, verder verhoop planningsproces
- 21 augustus 2007: woonbeleid, strategisch project 'De Kouter', planningsproces
- 6 november 2007: opmerkingen ontwerp

#### **Stuurgroep**

- 6 december 2001: startnota

#### **Structureel overleg hogere overheid (RO Vlaanderen en provincie Vlaams-Brabant)**

- 24 september 2002: startnota
- 17 mei 2006: voorontwerp
- 29 mei 2007: voorontwerp (plenaire vergadering)
- 9 juli 2007: woonbeleid strategisch project 'De Kouter' (vooroverleg provincie)
- 24 oktober 2007: strategisch project 'De Kouter' (plenaire vergadering)

#### **Gecoro**

- 22 september 2005: voorontwerp
- 23 april 2007: voorontwerp
- 3 mei 2007: voorontwerp
- 21 mei 2007: voorontwerp

#### **Hoorzittingen bevolking**

- 6 maart 2002: Raadzaal – Vaalbeek
- 13 maart 2002: Roozenberg – Oud-Heverlee





**DEEL I:  
INFORMATIEF GEDEELTE**



# INHOUD

Inhoud .....	27	5.8 Dijlevallei .....	91
Figuren .....	28	5.9 Meerdaalwoud-Heverleebos .....	92
1 Profiel en ligging van de gemeente .....	29	6 Prognoses en behoeften .....	93
1.1 Ligging binnen de regio .....	30	6.1 Bevolkingsprognose en woningbehoefte .....	94
1.2 Kenmerken van de gemeente .....	30	6.2 Vraag naar huisvesting voor bejaarden en senioren .....	98
2 Planingscontext .....	33	6.3 Vraag naar bedrijventerrein en terrein voor openbaar nut .....	100
2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	34		
2.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant .....	36		
2.3 Het gewestplan .....	39		
2.4 Bijzondere plannen van aanleg .....	41		
2.5 Andere wetgevingen en studies met ruimtelijke impact .....	42		
2.6 Gemeentelijke studies .....	55		
3 Ruimtelijke structuur van de regio .....	61		
3.1 Oud-Heverlee in de 'Groene S' .....	62		
3.2 Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven .....	63		
4 Ruimtelijke structuur van de gemeente .....	65		
4.1 Fysisch systeem als fysieke drager van de ruimtelijke structuur .....	66		
4.2 Bestaande openruimtestructuur .....	67		
4.3 Bestaande nederzettingstructuur .....	71		
4.4 Bestaande socio-economische structuur .....	75		
4.5 Bestaande mobiliteitsstructuur .....	79		
4.6 Bestaande toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur .....	82		
4.7 Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee .....	84		
5 Deelruimten .....	87		
5.1 Inleiding .....	88		
5.2 Blanden-Haasrode .....	88		
5.3 Vaalbeek .....	89		
5.4 Oud-Heverlee .....	89		
5.5 Sint-Joris-Weert .....	90		
5.6 Zoet Water .....	90		
5.7 Verbindingsgebied .....	91		

## FIGUREN

Figuur 1: Ligging ten opzichte van omliggende steden .....	30
Figuur 2: Gewenste ruimtelijke visie op Vlaanderen .....	34
Figuur 3: Uittreksel gewestplan Oud-Heverlee .....	40
Figuur 4: Uittreksel BPA Winkelveld (Oud-Heverlee).....	41
Figuur 5: Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.....	42
Figuur 6: VEN-gebieden .....	43
Figuur 7: Biologische waarderingskaart .....	44
Figuur 8: Natuur- en bosreservaten .....	45
Figuur 9: Landschapsatlas .....	46
Figuur 10: Beschermd erfgoed .....	48
Figuur 11: Overstromingsgebieden .....	50
Figuur 12: Woningbouw- en woonvernieuwinggebieden .....	51
Figuur 13: Oud-Heverlee in de 'Groene S' .....	62
Figuur 14: Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven .....	63
Figuur 15: Fysisch systeem .....	66
Figuur 16: Bestaande natuurlijke structuur .....	68
Figuur 17: Bestaande landschappelijke structuur .....	69
Figuur 18: Bestaande agrarische structuur .....	70
Figuur 19: Bestaande nederzettingstructuur .....	71
Figuur 20: Aantal zonevreedde woningen volgens gewestplanbestemming .....	72
Figuur 21: Geografische spreiding van de zonevreedde woningen.....	73
Figuur 22: Zonevreedde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens gewestplan .....	74
Figuur 23: Sociale voorzieningen .....	75
Figuur 24: Economische activiteiten .....	76
Figuur 25: Bestaande economische structuur .....	77
Figuur 26: Zonevreedde activiteiten binnen landschappelijke, openruimte- en recreatiegebieden..	78
Figuur 27: Bestaande mobiliteitsstructuur .....	80
Figuur 28: Ankerplaatsen van de toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur .....	83
Figuur 29: Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee.....	85
Figuur 30: Deelruimten .....	88
Figuur 31: Overzicht van de zoekzones voor een woon- en zorgcampus.....	100
Figuur 32: Overzicht van de zoekzones voor een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut .....	102

Figuur 33: Luchtfoto zoekzone 1 .....	103
Figuur 34: Luchtfoto zoekzone 2 .....	104
Figuur 35: Luchtfoto zoekzone 3 .....	105
Figuur 36: Luchtfoto zoekzone 4 .....	106
Figuur 37: Luchtfoto zoekzone 5 .....	107
Figuur 38: Luchtfoto zoekzone 6 .....	108
Figuur 39: Luchtfoto zoekzone 7 .....	109
Figuur 40: Luchtfoto zoekzone 8 .....	110