

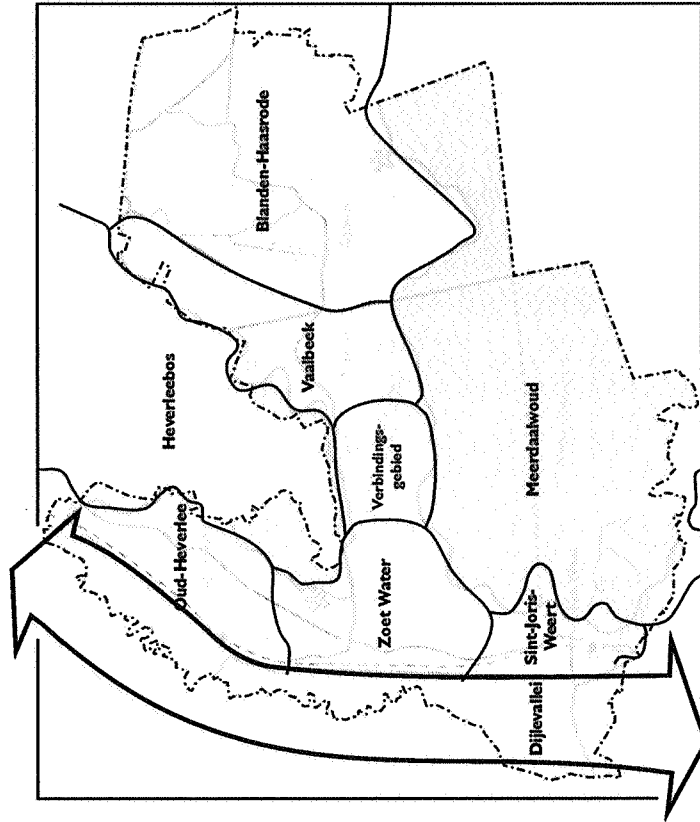


## 5.1 Inleiding

De bestaande ruimtelijke structuur laat toe een aantal deelruimten af te bakenen zoals aangegeven op Figuur 30. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van deze deelruimten weergegeven.

Te Oud-Heverlee worden 7 deelruimten onderscheiden:

- Blanden-Haasrode
- Vaalbeek
- Oud-Heverlee
- Sint-Joris-Weert
- Zoet Water
- Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud
- Dijjevallei, Meerdaalwoud en Heverleebos

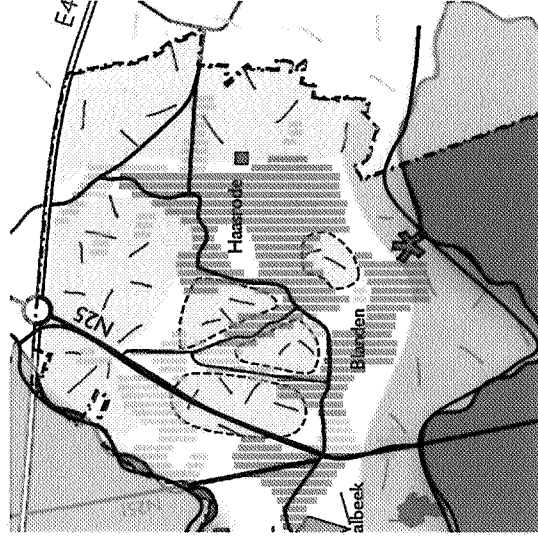


Figuur 30: Deelruimten

## 5.2 Blanden-Haasrode

Dit gebied wordt begrensd door de N25 ten westen, het Meerdaalwoud (Mollendaalbos) ten zuiden, Bierbeek ten oosten en de E40 ten noorden.

De deelruimte bevat twee deelgemeenten die onderling niet duidelijk zijn afgeijnd en min of meer aan elkaar gegroeid zijn. De twee dorpscentra herbergen het grootste gedeelte van de voorzieningen (winkels, diensten, enz.). Naast de grote entiteiten van de gemeentelijke openruimtestructuur aan de randen en de bebouwde gebieden centraal in de deelruimte, treffen we meerdere versnipperde binnen-gebieden aan, met al naar gelang van de ligging een menselijke, natuurlijke of landbouwkundige klemtoon.



### Knelpunten en/of aandachtspunten

- Versnippering en opvulling door (lint)bebouwing;
- Verstoring door de infrastructuur (Expresweg, E40, ontginningsgebied, ...) met lawaai, (sluik)verkeer en vervuiling;
- Verdwijnen van agrarische bedrijven met aantasting van de natuurlijke en natuurwaarden;
- Andere activiteiten dan agrarische activiteiten: zandgroeve, sport- en recreatie, kerkhof, ...;
- Bescherming, behouden en beheer van de kleine landschapselementen;
- Verminking van het landschap door allerhande bouwswels (weekendverblijven, schuilhokken,...);
- Natuurvriendelijke omheiningen.

### 5.3 Vaalbeek

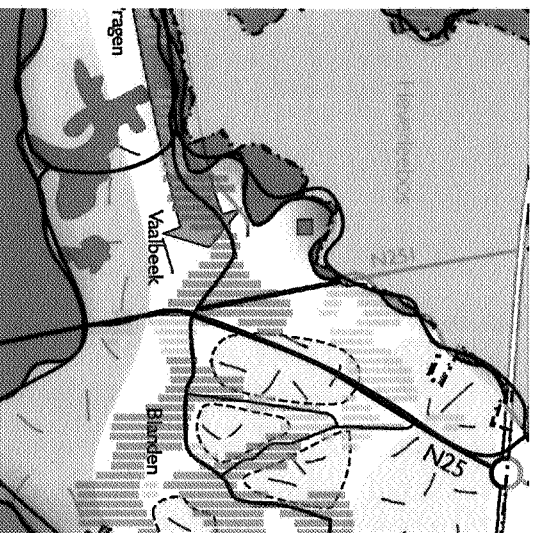
Dit gebied wordt begrensd door het Heverleebos ten westen, het Meerdaalwoud ten zuiden, Expresweg ten oosten en de E40 ten noorden.

De deelruimte bevat de deelgemeente Vaalbeek en een gedeelte van de deelgemeente Blanden die onderling niet duidelijk zijn afgelijnd. Er wordt geopteerd het gebied te begrenzen aan de Expresweg. Vaalbeek is een diffuus gebied, met zowel een menselijke als een agrarische aanwezigheid.

Aan de westelijke en zuidelijke rand van het gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van belangrijke openruimtestructuren (Meerdaalwoud-Heverleebos). Naast de grote entiteiten aan de randen en de bebouwde gebieden centraal in de deelruimte treffen we meerdere versnipperde binnengebieden aan, met al naar gelang van de ligging een menselijke, natuurlijke of landbouwkundige klentoon. In het centrum van Vaalbeek bevindt zich het administratief centrum.

#### *Knelpunten en/of aandachtspunten*

- Versnippering en opvulling door (lin)bebouwing;
- Verstoring door de infrastructuur (Expresweg, E40) met lawaai, (sluik)verkeer en vervuiling;
- Verdwijnen van agrarische bedrijven met aantasting van de agrarische en natuurwaarden;
- Andere activiteiten dan agrarische activiteiten: hondenschool, sport- en recreatie, ...;
- Bescherming, behoud en beheer van de kleine landschapselementen;
- Verminking van het landschap door allerrhande bebouwing (weekendverblijven, schuilhokken,...);
- Natuurvriendelijke omheiningen.



### 5.4 Oud-Heverlee

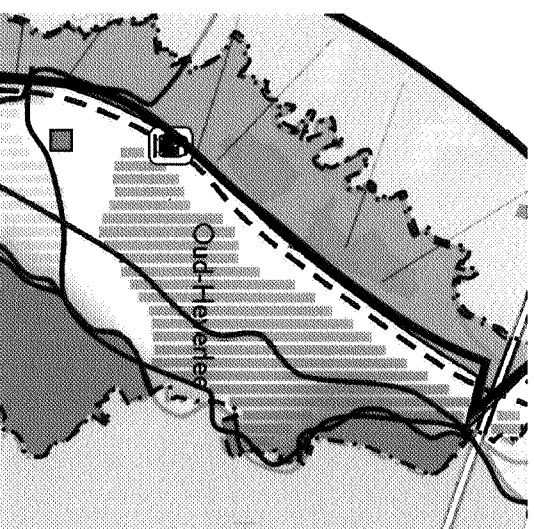
De kern Oud-Heverlee is gelegen op een sterk hellend gebied dat de overgang vormt tussen de Dijlevallie en het Heverleebos.

Uit het ruimtelijk detailonderzoek blijkt hoe de overgangen tussen de woon- en leefactiviteiten en de natuurlijke structuren thans zijn georganiseerd. Langs deze randen zijn er conflicten dewelke kunnen worden aangepakt: teneninde zowel de woon- en leefkwaliteiten als de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Tussen de woonstraten zijn verschillende ingesloten binnengebieden, met al naar gelang van de ligging een menselijke, natuurlijke of landbouwkundige klentoon. Eigen aan deze binnengebieden hier zijn de steile hellingen.

Langs de oostelijke rand van het gebied bevindt zich een sterk versnipperd, maar relatief laagdynamisch gebied (Sint-Annawald). Dit specifieke gebied wordt geconfronteerd met het planologisch probleem van zonevreemdheid. Een gedeelte van de deelruimte ligt langs de westelijke zijde van de spoorweg waar de stationsomgeving meer potentie in zich heeft.

#### *Knelpunten en/of aandachtspunten*

- Verstoring en versnippering van de randen van de deelruimte;
- Ontwikkelbaarheid van de binnengebieden;
- Ontsluiting en integratie van de stationsomgeving;
- Versnippering, bestemming en functies in Sint-Annawald.



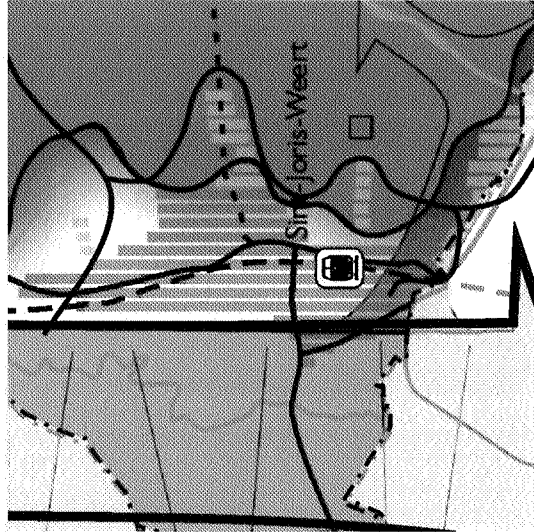
## 5.5 Sint-Joris-Weert

Net als Oud-Heverlee (deelgemeente) ligt Sint-Joris-Weert op een sterke helling tussen de Dijlevallei en het Meerdaalwoud of althans toch ten dele, want een gedeelte van het bebouwd gebied is gelegen in de vlakte van de vallei. Speciale aandacht zal ook daaraan moeten besteed worden (waterbeheersing).

Een ander aandachtspunt voor deze deelruimte is de mobiliteit en zijn ruimtelijke impact. In tegenstelling tot Oud-Heverlee loopt de spoorlijn hier door het dorp. Dit heeft ruimtelijke consequenties die dienen te worden bekeken. Een bijkomend ruimtelijk mobiliteitsaspect is de verkeersafwikkeling. De dimensionering van de wegeninfrastructuur is niet helemaal duidelijk. De Waversebaan wordt gevoed vanuit verschillende stromen.

### *Knelpunten en/of aandachtspunten*

- Verstoring en versnippering van de randen van de deelruimte;
- Watertoets voor de lager gelegen delen;
- Ontsluiting en integratie stationsfunctie;
- Versnippering en verlating in het noordelijk gedeelte.

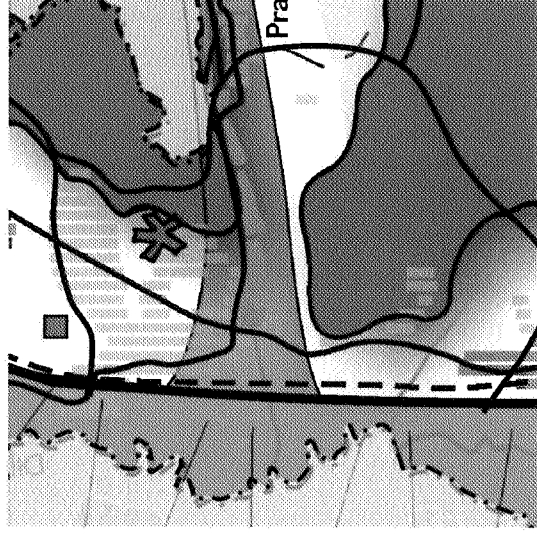


## 5.6 Zoet Water

Dit is een vrij uitgestrekt, laag gelegen gebied gelegen ten zuiden van Oud-Heverlee en ten noorden van Sint-Joris-Weert, aan de rand van de Dijlevallei en de Vaalbeekvallei. De deelruimte Zoet Water is uitgestrekter dan de recreatiezone 't Zoet Water. Deze deelruimte behelst ondermeer ook het Kouterbos en de zuidelijke bebouwing van Oud-Heverlee tot aan het domein van Don Bosco. Het is een sterk verscheiden gebied met een samengaan van verschillende functies (wonen, handel, horeca, recreatie en natuur).

### *Knelpunten en/of aandachtspunten*

- Vervuiling door huishoudelijk afvalwater vanuit Vaalbeek;
- Recreatiedruk aan 't Zoet Water en de vijvers;
- Mobiliteitsproblemen (parkeren van de recreanten en transitverkeer);
- Geen verbinding richting station en Dijlevallei.



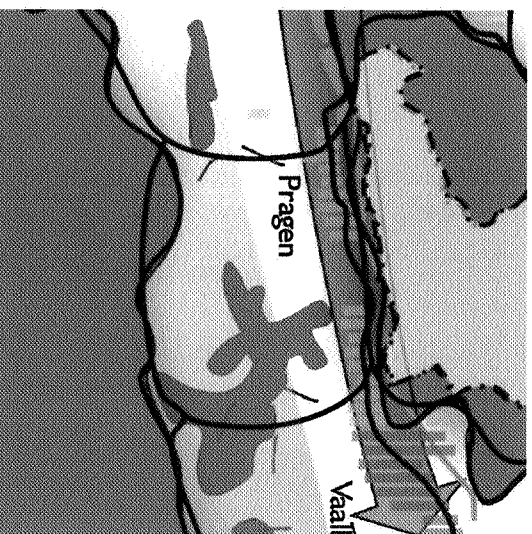
## 5.7 Verbindingsgebied

Deze deelruimte in de omgeving van Pragen ligt tussen Heverleebos en Meerdaalwoud en is ter plaatse gekend als Steenberg. Ruimtelijk is het een valleigebied met een sterk versnipperde structuur, m.n. weiland, opgaande vegetatie en bebouwing komen voor in dit gebied. De Maurice Noëstraat doorsnijdt het gebied.

Verder zijn er een aantal vrij grote infrastructuren die een agrarische (Chardonmay Meerdaal) of een recreatieve (Manege Meerdaalhof) functie hebben.

### Knelpunten en/of aandachtspunten

- Natuuronvriendelijke omheiningen;
- Verbindingsfunctie tussen de boscomplexen;
- Aandacht hebben voor de bestaande nederzettingselementen (wonen, landbouw en recreatie).



## 5.8 Dijlevallei

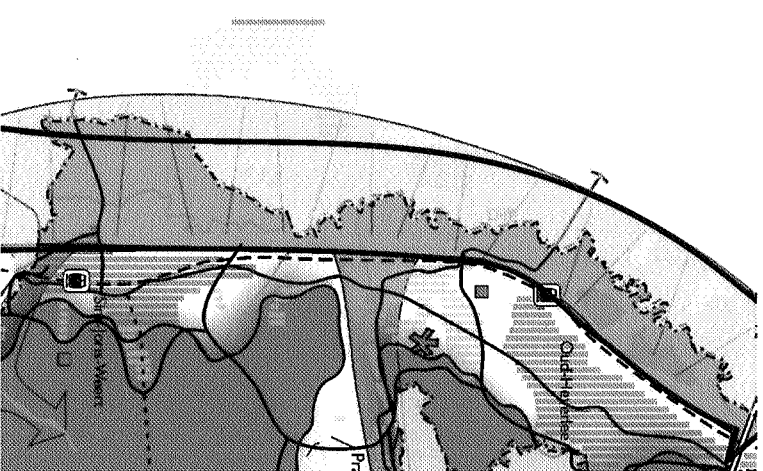
De Dijlevallei ligt in het westen van de gemeente en vormt landschappelijk een zeer belangrijk en uitgestrekt gegeven. De Dijlevallei is een ruimtelijke entiteit van bovengemeentelijk niveau en is geklasseerd als regionaal landschap. De uitgestrektheid van dit valleigebied wordt onder meer ook aangehaald in de ruimtelijke structuur van de regio.

Door zijn bovengemeentelijk belang moet worden nagegaan wat de invloed is van de gemeentelijke activiteiten op de Dijlevallei en omgekeerd, wat de invloed is van de Dijlevallei op de gemeentelijke activiteiten.

Ook de ligging van de spoorinfrastructuur zal om extra aandacht vragen.

### Knelpunten en/of aandachtspunten

- Waterbeheer;
- Waterkwaliteit;
- Recreatie;
- Bemesting;
- Weekendverblijven;
- Vegetatiewijziging.



## 5.9 Meerdaalwoud-Heverleebos

Ondanks het feit dat deze twee boscomplexen geografisch gescheiden liggen (M. Noëstraat – Steenberg), worden zij hier tezamen behandeld. Net als voor de Dijlevallei geldt ook hier dat zij bovengemeentelijke ruimtelijke entiteiten vormen, waarover reeds studies en visies bestaan.

Een grondige analyse van deze visies is noodzakelijk ten einde te komen tot een coördinatie van de initiatieven op gemeentelijk en bovengemeentelijk vlak. Speciale aandacht moet zeker besteed worden aan de confrontatie tussen recreatie (al dan niet gemeentelijk), mobiliteit en natuur.

Een ander speciaal aandachtspunt zal ook moeten worden besteed aan de activiteiten die zich afspelen in de Nethenvallei (camping en recreatie).

### *Knelpunten en/of aandachtspunten*

- Over-recreatie: (1) voor het Meerdaalwoud voornamelijk in het Kouterbos, de omgeving van de Paddenpoel, weekendverblijfpark La Hetraie, De Kluis en de manège de Nethen en (2) voor het Heverleebos vooral in het zuidwestelijk gedeelte met de voetbalterreinen, camping, recreatiepark en vijvers van 't Zoet Water;
- Soorten en intensiteit van recreatie;
- Versnippering door wegen (Weertsdreef, Naamssesteenweg);
- Militair domein met omheining (Meerdaalwoud);
- De jacht en exploitatie van het bos.

**6      PROGNOSSES EN BEHOEFTE**

## 6.1 Bevolkingsprognose en woningbehoefte

### 6.1.1 Inleiding

In het kader van de opmaak van het gemeentelijk structuurplanningsproces worden de gegevens van de woningbehoeftestudie<sup>12</sup> uit 2003 geactualiseerd en binnen het structuurplanningsproces verruimd.

De toekomstige woningbehoefte inschatten gaat steeds gepaard met enkele onzekerheden. Zo is de feitelijke vraag naar een nieuwbouw (koop)woning o.a. afhankelijk van de hoogte van de rentevoet. Indien deze factoren buiten beschouwing worden gelaten, dan is een schatting van de totale toekomstige woningbehoefte af te leiden uit volgende gegevens:

- Evolutie van het inwonersaantal;
- Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte;
- Aanwezige woningvoorraad.

Op grond van dit onderzoek wordt een verdere uitwerking naar woningbehoefte in Oud-Heverlee gemaakt. Als basis voor de berekeningen van de behoefte aan woningen werd een evolutie van het aantal gezinnen genomen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product 'woning'.

### 6.1.2 Behoefteprognose (2006-2016)

#### 6.1.2.1 Bevolkingsprognose

Om de bijkomende behoefte aan woningen te berekenen is het eerst noodzakelijk een bevolkingsprognose op te stellen. Het RSV stelt voor om voor gemeenten gelegen in het buitengebied de woningbehoefte te meten aan de hand van een gesloten bevolkingsprognose. De gemeente Oud-Heverlee ligt in het buitengebied.

Een gesloten bevolkingsprognose houdt enkel rekening met de natuurlijke bevolkingsevolutie. Dit wil zeggen dat men enkel rekening houdt met de geboorten en sterfte die plaatsvinden in de gemeente. Er wordt dus geen rekening gehouden met migratiebewegingen.

Er wordt voor Oud-Heverlee een bevolkingsprognose opgesteld van 2006-2011-2016 op basis van:

- De basisbevolking op 10 oktober 2006 per leeftijd (opgesplitst in groepen van 5 jaar) en per geslacht voor de gemeente Oud-Heverlee;
- De overlevingskansen naar leeftijd en geslacht voor de provincie Vlaams-Brabant op basis van de sterfletafels 1995-1997. Deze werden constant gehouden over de gehele prognose;
- Het leeftijdspecifieke vruchtbaarheidscijfer per jaar voor Vlaanderen van 1995 tot 2050.

<sup>12</sup> Bron: GVE, Woningbehoeftestudie Oud-Heverlee, Tekstboek (15/09/2003).

Dit scenario sluit het best aan bij de te verwachten ontwikkelingen in Oud-Heverlee. De totale vruchtbaarheidscijfers werden voor ieder jaar van de prognose toegepast op de 14-49-jarige vrouwen in Oud-Heverlee.

Leeftijdsgroep	2006			2011			2016		
	M	V	T	M	V	T	M	V	T
-15	142	206	348	176	276	452	203	298	501
15-59	927	971	1898	1048	1090	2138	1126	1271	2397
60+	3347	3323	6670	3313	3271	6585	3247	3135	6382
80+	992	925	1917	871	827	1698	814	779	1593
<b>Totaal</b>	<b>5408</b>	<b>5425</b>	<b>10833</b>	<b>5408</b>	<b>5464</b>	<b>10873</b>	<b>5390</b>	<b>5483</b>	<b>10873</b>

Gesloten bevolkingsprognose per leeftijdsgroep en geslacht (2006-2016)

Leeftijdsgroep	2006	2011	2016
-15	100	86	83
15-59	100	99	96
60+	100	113	126
80+	100	130	144

Relatieve gesloten bevolkingsprognose per leeftijdsgroep (2006-2016)

Uit bovenstaande twee tabellen blijkt dat de bevolking licht toeneemt in de periode 2006-2016, voornamelijk als gevolg van de vergrijzing van de bevolking. Dit zien we terug bij de vergelijking naar leeftijdsklassen. De toename spits zich vooral toe op de categorie vrouwen (+58). Bij de mannen wordt een lichte afname vastgesteld (-18).

We moeten duidelijk stellen dat het hier om een gesloten bevolkingsprognose gaat, welke geen rekening houdt met de migratiebewegingen en met eventuele beleidsbeslissingen die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling.

Het RSV gaat er echter van uit dat in de toekomst de greep van de overheid op de ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee de vestigingslocaties van personen dermate kan beïnvloed worden dat een gesloten prognose (die dus alleen rekening houdt met het natuurlijk verloop) de werkelijkheid op een goede wijze benadert.

#### 6.1.2.2 Prognose aantal gezinnen en gezinsgrootte: de huishoudensontwikkeling

De gezinsprognose geeft ons een beeld van het toekomstig aantal gezinnen. Als methodiek voor de berekening van de te verwachten aangroei van het aantal gezinnen werd enerzijds rekening gehouden met de lichte toename van de bevolking en anderzijds met de evolverende



bevolkingsstructuur. Uit de gezinsprognose kunnen we dus het aantal bijkomende woongelegenheden bepalen.

Onderstaande tabel geeft de gezinsprognose weer van het aantal gezinnen in de periode 2006-2011-2016.

	2006	2011	2016
Bevolking	10833	10873	10873
Gezinsgroote	2,60	2,50	2,40
Aantal gezinnen	<u>4167</u>	<u>4349</u>	<u>4530</u>
Toename t.o.v. 2007	-	182	363
Gezinsprognose (2006-2016)			

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het aantal gezinnen tot 2016 met een kleine 8,7% zal toenemen ten opzichte van het referentiepunt 10/10/2006, samen met de toenemende bevolking neemt eveneens de gezinsverdunding toe. Dit uit zich in een teruglopende gezinsgroote, maar betekent tegelijkertijd een toename van het aantal huishouders. De daling van de gezinsgroote heeft een aantal oorzaken:

- Jongeren gaan eerst een tijdje alleen wonen voordat zij gaan trouwen of samenwonen;
- Gehuwden of samenwonenden krijgen steeds minder kinderen;
- Mensen worden steeds ouder waardoor de kans groter wordt dat één van de partners achterblijft;
- Echtscheiding en daarmee gepaard het toenemend aantal éénpersoonshuishouders.

Meer concreet voor de periode 2006-2016 wordt een aangroei van het aantal gezinnen (en dus woningen) verwacht van ca. 363 eenheden.

### 6.1.2.3 Prognose aantal wooneenheden (woningbehoefte)

De behoefte aan bijkomende woningen is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen en is rechtstreeks evenredig met de toename van het aantal gezinnen. Vanuit de bevolkings- en gezinsprognose binnen de periode 2006-2016, wordt de woningbehoefte opgemaakt voor drie termijnen, m.n. korte termijn (2006-2010), middelrange termijn (2011-2013) en lange termijn (2014-2016). Op deze wijze is een juiste afstemming tussen de berekening van de behoefte in het informatief gedeelte en het woonbeleid en de woonprogramma's in het richtinggevend gedeelte mogelijk.

#### Fictieleegstand

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden in een bepaalde periode wordt berekend door het verschil te nemen tussen het geramde aantal huishouders op het einde van de periode –

vermenigvuldigd met de gewenste fictieleegstand – en het aantal gezinnen in het begin van de periode.<sup>13</sup>  
Fictieleegstand wordt gedefinieerd als leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Voor Oud-Heverlee wordt deze fictieleegstand vastgelegd op 2,5%.

#### Effectieve leegstand

Ook de leegstaande panden zorgen voor een aanbod dat extra op de markt kan komen en dus invloed heeft op berekening van de behoefte. Een inventarisatie van leegstand en verwaanzing werd tot op heden door de gemeente nog niet opgesteld.

Op basis van de gegevens van de woningbehoeftestudie van 2003 wordt vastgesteld dat er geen systematische of geografisch gebonden leegstand is in de gemeente Oud-Heverlee. Er wordt berekend dat ongeveer 0,6% (= effectieve fictieleegstand) van het huidige totaal aantal woningen effectief leeg staat, zijnde 0,6% van 4167 woningen of 25 eenheden.

	2006	2010	2013	2016
Aantal woningen	4167	4313	4421	4530
Bestaand aanbod $A_b$ <sup>14</sup>	4192			
Woningbehoefte <sup>15</sup>		4421	4532	4643
Bijkomende behoefte <sup>16</sup>		229	111	111
Prognose woningbehoefte (2006-2016)				

We kunnen ervan uitgaan dat er voor de periode 2006-2016 in Oud-Heverlee een woningbehoefte bestaat van **451 (4643 - 4192) wooneenheden**. Anders gezegd dienen er in de periode 2006-2016 elk jaar ongeveer 45 woongelegenheden bij te komen om aan deze behoefte te voldoen.

Aangzien appartementen en studio's meerdere woningen op één kavels kunnen betekenen, is het noodzakelijk om een correctiefactor op het aantal woningen toe te passen. De correctiefactor die toegepast is op het aantal woningen bedraagt 0,96<sup>17</sup>. Deze correctie geeft aan dat er een behoefte bestaat van **totaal 434 bouwkavels** binnen de planperiode 2006-2016.

Vraag	2010	2013	2016	Totaal
Behoefte bijkomende wooneenheden	229	111	111	451
Reële behoefte aan kavels tot 2016 (x 0,96)	220	107	107	434
Reële behoefte aan kavels (2006-2016)				

<sup>13</sup> Bron: Omzendbrief RO/2002/03, 25/10/2002.

<sup>14</sup> Bestaand aanbod ( $A_b$ ) rekening houdend met de effectieve fictieleegstand (0,6%).

<sup>15</sup> Nieuwe woningbehoefte rekening houdend met de fictieleegstand (2,5%).

<sup>16</sup> Bijkomende behoefte = ( $A_b \times (1 + FR\%)$ ) - ( $A_{\text{eff}} \times (1 + FR\%_{\text{eff}})$ ).

<sup>17</sup> Berekend op basis van het percentage aan appartementen in de gemeente Oud-Heverlee.

### 6.1.3 Aanbodbepaling

#### 6.1.3.1 Juridisch beschikbare bouw kavels

Een inventaris van de juridisch beschikbare bouw kavels is opgemaakt in het kader van de woningbehoeftestudie van september 2003 (toestand 01/01/2002)<sup>18</sup>.

De juridisch beschikbare bouw kavels werden naargelang hun ligging onderverdeeld in drie categorieën. Voor elk van deze categorieën werd het aantal mogelijke bouw kavels opgegeven. Een dergelijke opdeling liet toe dat in de toekomst aan bepaalde te bebouwen locaties voorkeur en/of voorrang werd gegeven. Op die manier kon een zekere fasering worden doorgevoerd binnen een globaal huisvestings- en ruimtelijk beleid.

#### Bouwgronden binnen (landelijk) woongebied en woonparken

Hiermee bedoelen we bouwgronden die aan een uitgeruste weg gelegen zijn. Het aantal beschikbare bouw kavels wordt bepaald volgens de vorm van de onbebouwde percelen en met eenzelfde bebouwingstype (open, halopen, gesloten) als in dat straatdeel overheerst. Voor bouwgronden voor open bebouwing werd een minimale perceelsbreedte van 15m aangehouden, voor halopen bebouwing minimaal 10m en voor gesloten bebouwing minimaal 6m. Bovendien werd naarmate een bouwperceel dichter in het centrum is gelegen, eerder gekozen voor de categorieën halopen en gesloten bebouwing, doch steeds rekening houdend met de omgeving. Indien voor bepaalde bouwgronden een verkavelingsvergunning is afgegeven of er een BPA geldig is, dan werden de aantallen en dichtheden die in deze documenten staan vermeld, overgenomen.

#### Bouwgronden binnen goedgekeurde verkavelingen

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen kavels binnen goedgekeurde verkavelingen en kavels langs uitgeruste wegen zonder een verkavelingsvergunning. Voor kavels binnen goedgekeurde (niet-ervallen) verkavelingen ligt het aantal beschikbare bouw kavels vast door de verkavelingswijze.

#### Bouwgronden binnen de woonzone, nog bouwrijp te maken

In het verleden werden op de gewestplannen woongebieden ingekleurd. Deze gebieden zijn in de afgelopen decennia slechts gedeeltelijk in gebruik genomen. Wat nog overblijft zijn gronden die niet aan een (verharde) weg liggen, ingesloten liggen of slechts beschikken over een open gracht als riolering. Voor de ontwikkeling van deze binnengebieden als woonomgeving is de aanleg van nieuwe infrastructuur noodzakelijk om de gebieden te ontsluiten. Het aantal te realiseren bouw kavels is indicatief berekend op basis van een bruto dichtheid van 15 wo./ha. Dit is de minimale bebouwingsdichtheid voor het buitengebied volgens het RSV. In dit informatief gedeelte wordt rekening gehouden met alle vrijliggende binnengebieden, groter dan 1.0ha. Nadien wordt in het richtinggevend gedeelte een inschatting gemaakt van de mogelijk aan te snijden en de moeilijk of niet gewenste aan te snijden gebieden.

In het kader van dit structuurplan wordt een update gemaakt aan de hand van de goedgekeurde bouwvergunningen t.e.m. augustus 2006. Alle onbebouwde percelen, al of niet binnen een goedgekeurde verkaveling, waarop een (woning)bouw dossier van toepassing is, worden beschouwd als zijnde bebouwd en worden mathematisch afgetrokken van het aantal beschikbare bouw kavels in de woningbehoeftestudie.

Sinds 1 januari 2002 tot augustus 2006 werden er 172 nieuwbouwvergunningen afgeleverd in de gemeente Oud-Heverlee. Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de beschikbare bouw kavels in de periode 2002-2006.

Ligging van de bouw kavels	Aanbod 01/01/2002	Update GRS	Aanbod 01/09/2006
Binnen (landelijk) woongebied en woonparken	369	92	277
Binnen goedgekeurde verkavelingen	323	80	243
Binnen woonzone, nog bouwrijp te maken (binnengebieden)	277	0	277
<b>Totaal</b>	<b>969</b>	<b>172</b>	<b>797</b>

Theoretisch beschikbare kavels

### 6.1.3.2 Afweging juridisch beschikbare bouwgronden

Het juridisch aantal beschikbare bouw kavels (797 eenheden) is niet gelijk aan het reëel aantal kavels dat op de markt komt.

De gronden in (landelijk) woongebied en woonparken kunnen juridisch gezien onmiddellijk op de markt komen en bebouwd worden. Een deel van de eigenaars van deze onbebouwde percelen wil echter om familiale, speculatieve of andere redenen niet dadelijk overgaan tot de verkoop of het bebouwen van zijn bouw kavel.

Er wordt een realisatiegraad gehanteerd van 30% op 10 jaar voor kavels langs uitgeruste wegen.

De beschikbare gronden binnen goedgekeurde verkavelingen (in agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied inbegrepen) zijn afhankelijk van de wil van de eigenaar om zijn bouw grond te verkopen en/of te bebouwen. Daarnaast zijn er de wettelijk vastgelegde termijnen waarop verkavelingen dienen te worden aangesneden op straffe van vernietiging van de vergunning. Voldoet de eigenaar aan de genoemde wettelijke verplichtingen dan kan hij de gronden eveneens houden voor familiale, speculatieve of andere redenen.

Er wordt een realisatiegraad van 75% gehanteerd op 10 jaar voor kavels gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

<sup>18</sup> Bron: GVE, Woningbehoeftestudie Oud-Heverlee, Tekstboek (15/09/2003).

In **binnengebieden** (nog niet bouwrijp gemaakte gronden) kan zich het probleem stellen dat er meerdere eigenaars zijn en dat de kadastrale percelen en dus ook de omtrek van het binnengebied een grillige vorm hebben. Niet alle eigenaars hebben dezelfde nood of ambitie om tot realisatie over te gaan en hun perceel of een deel ervan aan te snijden. Daardoor wordt de potentie van de binnengebieden, nochtans een belangrijk potentieel, in mindere mate benut.

Bovendien moet het gezegd dat er sinds 1999 bijna geen ontwikkelingen zijn geweest in deze gebieden. Dit toont ten dele de problematiek van deze gebieden in Oud-Heverlee aan. Reliëf (sterke heilingsgronden) en eigendomsstructuur (versnippering) zorgen ervoor dat deze gebieden zeer moeilijk te ontwikkelen zijn. Het valt te verwachten dat de aanwezigheid van de binnengebieden ook de komende jaren een belangrijke rol zal blijven spelen in de berekeningen van het reëel aanbod van woonmogelijkheden.

Gezien deze redenering wordt er een realisatiegraad van **40%** gehanteerd op 10 jaar voor kavels gelegen in de binnengebieden, in tegenstelling tot de normaal gangbare realisatiegraad van 75%.

### 6.1.3.3 Woningopsplitsing

Door de daling van de gemiddelde gezinsgrootte worden veel oude gebouwen, villa's en burgerhuizen te groot voor bewoning. De afgelopen jaren zijn deze panden, met name in grote steden, verbouwd tot kantoren. Een andere mogelijkheid is over te gaan tot de splitsing van deze woningen in twee of meerdere kleine woningen (meergezinswoningen). Op deze wijze kan de woningvoorraad worden uitgebreid zonder dat daar extra ruimte voor hoeft te worden gebruikt.

Het RSV stelt echter dat het steeds zal gaan om absoluut en relatief kleine aantallen. Daarenboven komen dergelijke grote gebouwen in Oud-Heverlee slechts beperkt voor, waardoor dit geen grote rol zal spelen in de berekening van de woningbehoefte.

### 6.1.3.4 Reëel beschikbare kavels

De onderstaande tabel geeft de conclusie weer van het afwegingskader zoals hiervoor beschreven.

Ligging van de bouwgronden	Juridisch beschikbaar	Reëel beschikbaar 2010		Reëel beschikbaar 2013		Reëel beschikbaar 2016		Totaal
		%	#	%	#	%	#	
Langs uitgeruste wegen	277	10%	28	10%	28	10%	28	84
Binnen verkavelingen	243	25%	61	25%	61	25%	61	183
In binnengebieden	277	20%	55	10%	28	10%	28	111
<b>Totaal</b>	<b>797</b>		<b>144</b>		<b>117</b>		<b>117</b>	<b>378</b>

Reëel beschikbare kavels (2006-2016)

De realisatiegraad (%) wordt binnen de vooropgestelde planperiode (2006-2016) verspreid over de korte, middellange en lange termijn.

Rekening houdend met bovengenoemde realisatiegraden komen er binnen de planperiode 2006-2016 in totaal **378 bouw kavels** op de markt.

### 6.1.4 Confrontatie behoefte en aanbod (2006-2016)

De confrontatie geeft weer of de voorraad aan kavels die zal vrijkomen tot 2016, voldoende is om de toekomstige woningbehoefte op te vangen.

Begin 2016 is er in Oud-Heverlee een behoefte aan 4643 woningen. De bijkomende totale behoefte tot 2016 bedraagt 451 wooneenheden of 434 bouw kavels.

Binnen de planperiode 2006-2016 komen er slechts 378 kavels op de markt in (landelijk) woongebied, woonparken, verkavelingen en binnengebieden.

Aanbod aan kavels	2010	2013	2016	Totaal
Reëel aantal beschikbare kavels	144	117	117	378
Vraag aan kavels				
Reële behoefte aan kavels tot 2016	220	107	107	434
<b>Normaal bijkomende kavels (vraag - aanbod)</b>	<b>75</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>95</b>

Confrontatie van aanbod en vraag aan kavels

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er theoretisch in Oud-Heverlee nood is aan **96 bijkomende kavels om te voorzien in de vraag naar bouw kavels, uitgaande van een gesloten bevolkingsprognose.**

De aangetoonde nood op korte termijn is een argument voor de gemeente om een actief woonbeleid te voeren. De algemene visie, het beoogde woonbeleid en de vooropgestelde woonprogramma's op basis van de voorafgaande gegevens wordt verder uitgewerkt in het richtinggevend gedeelte.

In deze woningbehoeftestudie is het volledige aanbod meegenomen. In het richtinggevend gedeelte, bij de kwalitatieve afweging van de binnengebieden en de daaropvolgende woonprogramma's, wordt een verdere differentiatie gemaakt naar al dan niet aan te snijden gebieden.

### 6.1.5 Sociale huisvesting

Met een percentage van 0,98% is het aanbod aan sociale woningen tot op heden nog steeds beperkt. Voor de realisatie van sociale huisvesting is de gemeente onder meer aangewezen op de sociale huisvestingsmaatschappij Dijedal. Deze maatschappij beschikt momenteel over 25 huurwoningen.

Het OCMW van Oud-Heverlee richtte 16 gekoppelde eengezinswoningen op, die ten tijde van 2003 reeds volledig waren gereserveerd.

Het aanbod aan sociale huurwoningen is in de onderstaande tabel weergegeven.

	2006
Aantal woningen	4167
Aantal sociale huurwoningen	41
Aandeel in de gemeente (%)	0,98

*Aanbod aan sociale huurwoningen binnen de gemeente Oud-Heverlee*

Het RSVB vraagt aan de gemeenten van het buitengebied om ernaar te streven dat minimaal 5% van de bijkomende woningen een sociale huurwoning is. Het aantal sociale huurwoningen in deze gemeenten die behoren tot het arrondissement Leuven mag echter niet meer dan 8% van het totaal aantal gezinnen bedragen.

De raming van de taakstelling in verband met het aantal bijkomende sociale woningen voor de periode 2006-2016 kan tevens vertrekken vanuit de berekening van de evolutie van het aantal gezinnen in deze periode (zie 6.1.2.2).

In de onderstaande tabel is de behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen weergegeven.

	2010	2013	2016	Totaal
Behoeft bijkomende woningen	229	111	111	451
Minimale behoefte bijkomende sociale huurwoningen (5%)	11	6	6	23
<b>Maximumdrempel</b>				
Totaal aantal gezinnen	4313	4421	4530	
Maximaal aantal sociale huurwoningen (8%)	345	354	362	
Aanwezig aantal sociale huurwoningen	41	41	41	
Maximale behoefte sociale huurwoningen	304	312	321	

*Behoeft sociale huurwoningen voor de gemeente Oud-Heverlee tot 2016*

**Concreet betekent dit dat er voor Oud-Heverlee minimaal 23 bijkomende sociale huurwoningen nodig zijn binnen de planperiode 2006-2016.** De invulling van de maximale taakstelling is niet realistisch, noch een doelstelling van de gemeente.

## 6.2 Vraag naar huisvesting voor bejaarden en senioren

### 6.2.1 Behoefteprognose

De behoefte aan huisvesting voor bejaarden en senioren wordt berekend op basis van de methode die wordt aangereikt in de omzendbrief betreffende het BYR van 17/03/1998<sup>19</sup> voor de bepaling van het programma voor onder meer serviceflatgebouwen en rusthuisbedden.

De behoefte voor de voorzieningen voor bejaarden wordt als volgt bepaald:

- Voor rusthuizen (RH):
  - 1 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar;
  - 4 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar;
  - 12 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar;
  - 23 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 89 jaar;
  - 32 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 90 jaar en ouder;
- Voor serviceflatgebouwen (SF):
  - 2 woongelegenheden per 100 bejaarden.

Aan de hand van de bevolkingsprognoses opgesteld in het kader van het GRS kan het aantal potentiële bewoners voor bejaardenhuisvesting en dus de behoefte worden berekend. In de onderstaande tabel wordt deze behoefte binnen de planperiode 2006-2016 weergegeven.

	2010	2013	2016
Aantal senioren en bejaarden (60+)	2521	2713	2898
Behoeft bejaardenhuisvesting / RH	106	117	128
Behoeft bejaardenhuisvesting / SF	50	54	58

*Behoeft bejaardenhuisvesting voor de gemeente Oud-Heverlee tot 2016*

Uit deze tabel blijkt dat er in Oud-Heverlee in de planperiode 2006-2016 een totale behoefte zal zijn aan ongeveer 186 voorzieningen voor bejaarden en senioren, waarvan 128 rusthuisbedden en 58 serviceflats.

### 6.2.2 Ontwikkeling van een woon- en zorgcampus

Het lokaal sociaal beleidsplan 2006-2007 van Oud-Heverlee en de update van de woningbehoefte studie, uitgevoerd in het kader van dit GRS, stellen vast dat er op dit moment nog steeds geen aanbod aan bejaardenhuisvesting is. De gemeente Oud-Heverlee kan dus de volledige behoefte realiseren in de planperiode 2006-2016.

<sup>19</sup> Bron: BYR van 17 maart 1998 houdende vaststelling van het programma voor serviceflatgebouwen, woningcomplexen met dienstverlening en rusthuizen.

Tevens is de afwezigheid van een rust- en verzorgingsstehuis en een lokaal dienstencentrum één van de zwakke punten in het sociaal (huisvestings)beleid van de gemeente.

Uit de bevolkingsprognose kwam reeds een toenemende vergrijzing tot uiting. Deze alsmaar groeiende groep ouderen stelt de noodzaak voor de ontwikkeling van de behoeften inzake ouderenzorg. Een van de aspecten hiervan is een aangepaste huisvesting voor senioren, naast specifieke zorgverlening en dergelijke.

Vervolgens blijkt uit het woonbehoefteonderzoek van de seniorenraad van Oud-Heverlee, opgesteld in 1998, dat 74% van senioren hun woning groot of te groot vindt. De alternatieve woonvorm die het dichtst aansluit bij hun voorkeur is de serviceflat.

### 6.2.3 Programma voor een woon- en zorgcampus

Uit het voorgaande kan het programma voor de woon- en zorgcampus worden afgeleid:

- Een lokaal dienstencentrum als contactpunt tussen de bejaarde en de zorgverstrekker en met ondersteunende diensten voor senioren ( $\pm 600m^2$ );
- Een serviceflatgebouw met bijhorende dienst- en zorgverlening gekoppeld aan het RVT met een capaciteit van 25 wooneenheden ( $\pm 2.550m^2$ );
- Een rust- en verzorgingsstehuis (RVT) met een capaciteit van 72 bedden ( $\pm 5.400m^2$ ), inclusief een centrum voor kortverblijf binnen dit RVT met een capaciteit van 8 bedden ( $\pm 600m^2$ );
- Een dagverzorgingscentrum voor de opvang van thuiswonende senioren, gekoppeld aan het RVT ( $\pm 140m^2$ ).

De fysieke verbinding tussen de onderdelen van de woon- en zorgcampus is van groot belang en verhoogt de kwaliteit van de zorgverstreking. Dit concept sluit aan bij de algemene evolutie naar de uitbouw van woon- en zorgcampussen waarin verschillende vormen van wonen en zorg vertegenwoordigd zijn.

De totale vloeroppervlakte die overeenstemt met de realisatie van het bovenstaande programma bedraagt ongeveer **0,93ha**. Daarbij dienen nog parkeerplaatsen te worden voorzien met een totale grondoppervlakte van ongeveer **0,25ha**.

Voor de realisatie van het project wordt een compacte uitvoering vooropgesteld waarbij de omliggende openruimte sterk in het complex kan binnendringen dat landschappelijk wordt uitgewerkt. Bijgevolg dient het terrein over een minimale oppervlakte van ongeveer **2,4ha** te beschikken, inclusief parkeergelegenheden en landschappelijke inkleeding.

### 6.2.4 Mogelijke zoekzones voor de implementatie van een woon- en zorgcampus in Oud-Heverlee

#### 6.2.4.1 Inleiding

Uit de bovenstaande overwegingen blijkt dat er behoefte is aan oppervlakte voor de realisatie van een woon- en zorgcampus.

In deze optiek wenst de gemeente in eerste instantie op zoek te gaan naar mogelijke locaties waarbinnen een dergelijke campus kan ontwikkeld worden. Het richtcijfer dat hierbij wordt gehanteerd is 2,4ha.

#### 6.2.4.2 Definitie van de zoekzone

Er wordt eerst een ruimtelijke analyse gemaakt van de 'vrije gebieden' aan de hand van de volgende selectiecriteria:

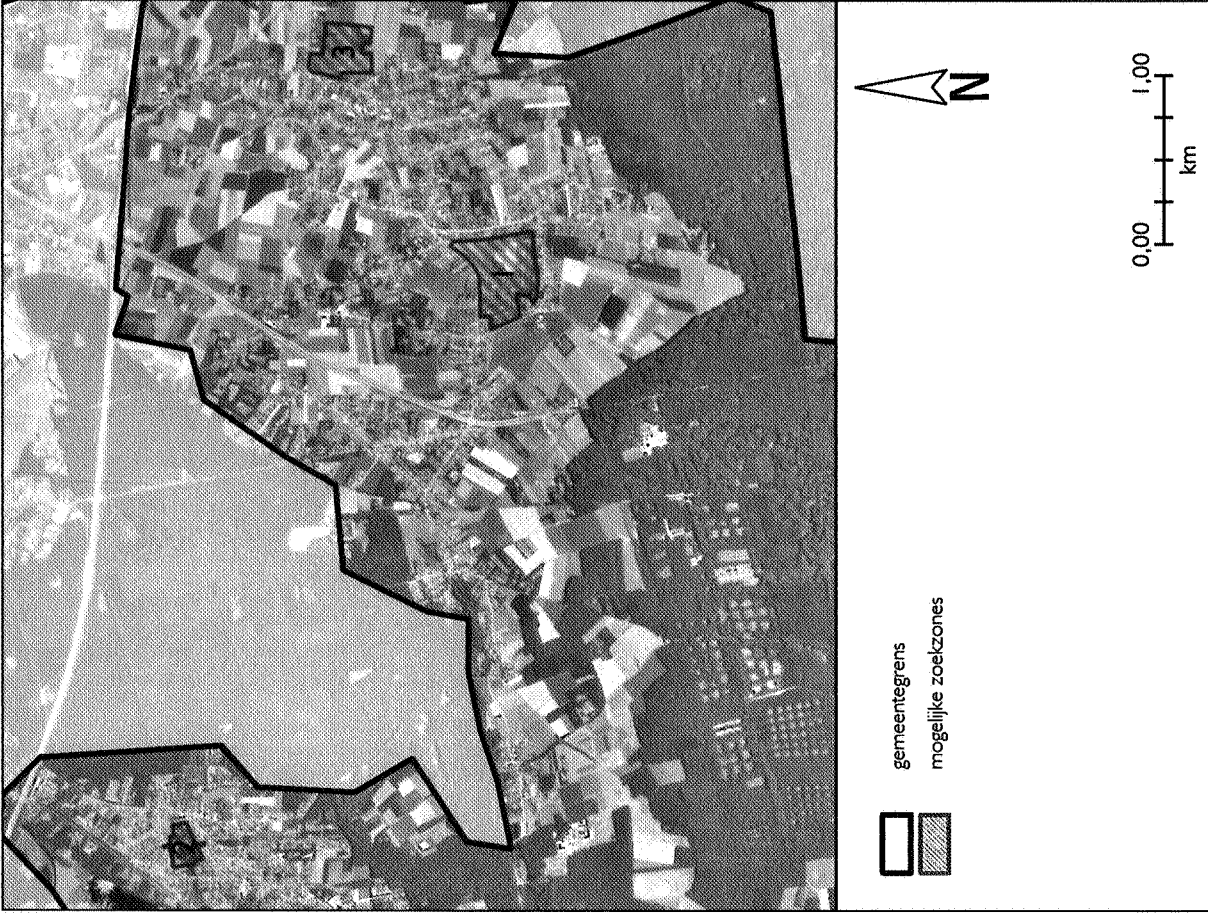
- De gebieden moeten aansluiten bij het centrum van een woonkern zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid ervan te overschriden;
- De gebieden moeten in de nabijheid liggen van belangrijke voorzieningen;
- De gebieden moeten makkelijk te ontsluiten zijn op het primaire wegennetwerk;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn;
- De gebieden moeten gelegen zijn in woongebied, woonuitbreidingsgebied<sup>20</sup> of gebieden voor openbaar nut;
- Een beschikbare oppervlakte van 2,4ha dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansluiting.

Aan de hand van deze selectiecriteria komen de volgende zones in aanmerking voor verdere evaluatie (zie Figuur 31):

1. Blanden, woonuitbreidingsgebied 'De Kouter';
2. Oud-Heverlee, binnengebied J, Vanderzandstraat – Dorpsstraat;
3. Haasrode, Dassenstraat – A. Verheydenstraat – De Betstraat;

In het richtingsgevend gedeelte zal een afweging en selectie worden gemaakt betreffende de locatie voor de ontwikkeling van een woon- en zorgcampus, die tegemoet komt aan de vraag naar huisvesting voor bejaarden en senioren.

<sup>20</sup> Voorzover ze niet volledig ontwikkeld zijn of voorzover er geen andere planningsinitiatieven zijn genomen.



Figuur 31: Overzicht van de zoekzones voor een woon- en zorgcampus

## 6.3 Vraag naar bedrijventerrein en terrein voor openbaar nut

### 6.3.1 Behoefteberekening

Het inschatten van de behoefte aan oppervlakte voor een lokaal bedrijventerrein is zeer moeilijk. Immers, de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is direct afhankelijk van de economische conjunctuur en deze is niet beïnvloedbaar op gemeentelijk niveau. Daarenboven wordt economische ontwikkeling vooral geassocieerd met onzekerheid over de moeilijk voorspelbare en slechts beperkt stuurbare dynamiek. De behoefteberekening valt terug te brengen naar de vraag of er nood is aan een lokaal bedrijventerrein.

De nood aan een ambachtelijke zone moet ook gezien worden in een toekomstperspectief. Goed besturen is vooruitzien en mogelijke toekomstige behoeften op korte en middellange termijn inschatten. Indien een dergelijke zone niet gerealiseerd wordt, zal in de toekomst niet meer kunnen voldaan worden aan de vragen of noden op dat ogenblik. Probleemgevallen i.v.m. de Vlaamse wetgeving krijgen zo een alternatief. Ook jonge starters-zelfstandigen krijgen op deze manier een kans.

Om de concrete behoefte aan lokale bedrijventerrein (oppervlakte) te weten, worden hieronder een aantal bedrijven weergegeven die na onderzoek in het kader van het bedrijfsstructuurplan en de aanvragen tot planologische attesten, geklasseerd werden als zijnde 'te herlokaliseren' (6.3.1.1) en 'bedrijven met enige ruimtelijke impact' die potentieel zonevreed worden indien zij in de toekomst wensen uit te breiden (6.3.1.2) met hun oppervlakte die zij momenteel ter beschikking hebben. Deze laatste groep bedrijven hebben aangegeven dat zij behoefte hebben aan uitbreiding, eventueel onder de vorm van het oprichten van bijhuizen op een andere locatie.

#### 6.3.1.1 De herlokalisatie van bestaande bedrijven

Voor herlokalisatie van bestaande bedrijven is het noodzakelijk dat een nieuw lokaal bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Uit het onderzoek, dat werd uitgevoerd in het kader van het bedrijfsstructuurplan, blijkt dat zo'n 99 bedrijven geheel of gedeeltelijk zonevreed gelegen zijn. Na onderzoek worden volgende bedrijven gecategoriseerd als zijnde 'te herlokaliseren' omdat zij niet verweefbaar zijn met hun omgeving en op hun huidige locatie(s) niet kunnen blijven bestaan of op eigen vraag wensen te herlokaliseren (niet limitatief).

- Appelfabriek (Sint-Joris-Weert): zonevreed en uitbreiding gewenst;
- Dak- en zinkwerken D'hondt (Oud-Heverlee): centralisatie activiteiten zonevreed;
- Cover Belgium (Oud-Heverlee): vraag naar locatie voor uitbreiding.

De gemeente stelt het richtcijfer voor de opvang van (te herlokaliseren) zonevreedde lokale bedrijven op ong. 0,9ha. Dit cijfer zal binnen een grondig onderzoek in functie van de opmaak van een stedenbouwkundige studie voor de locatiekeuze van een lokaal bedrijventerrein verder worden onderbouwd, verfijnd en eventueel worden aangepast.



### 6.3.1.2 De oprichting van bijhuizen bij bestaande, elders gevestigde bedrijven

Momenteel zijn 123 bedrijven gelegen in woonzone, maar met een aanzienlijke ruimtelijke impact (zgn. grensgevallen). Vanuit de opmaak van het bedrijvenstructuurplan werden een aantal bedrijven onderzocht die op hun huidige locatie geheel of gedeeltelijk kunnen blijven bestaan, maar niet verder kunnen ontwikkelen of uitbreiden ter plaatse. Deze bedrijven kunnen uitbreiden door het oprichten van een bijhuis in het nieuwe lokaal bedrijventerrein of door volledige herlokalisatie van de activiteiten naar het lokaal bedrijventerrein. Hieronder worden (niet limitatief) een aantal bedrijven aangehaald die al dan niet kunnen ondergebracht worden in de nieuwe kmo-zone:

- Store Division (Haasrode): herlokalisatie op lange termijn;
- Houthandel Vanautgaerden (Blanden): uitbreiding gewenst.

Het richtcijfer voor lokale bedrijven die behoefte hebben aan uitbreiding onder de vorm van het oprichten van bijhuizen wordt door de gemeente gesteld op ong. 0,6ha. Op basis van een gedetailleerde, nieuwe bevraging in kader van de opmaak van de ruimtelijke studie voor de locatiekeuze van een lokaal bedrijventerrein kan worden overgegaan tot het correct bepalen van de huidige behoefte van de bedrijven.

### 6.3.1.3 Totale behoefte voor een nieuw lokaal bedrijventerrein

In toepassing van het RSV en het RSVB krijgt de gemeente de mogelijkheid een nieuwe lokale bedrijvenzone in te richten van zo 'n 5ha. Met inachtnaam van bovenstaande berekeningen en rekening houdende dat er ruimte dient voorzien te worden voor startende lokale bedrijven, worden volgende uitgangspunten in acht genomen:

- 1,0ha wordt voorzien voor starters, eventueel met een dienstencentrum voor startende ondernemingen;
- Uit bovenstaande berekeningen wordt een richtcijfer opgesteld van 0,9ha voor te herlokaliseren zonevrije bedrijven;
- Gezien de verhouding van te herlokaliseren bedrijven en bedrijven die kunnen uitbreiden door het oprichten van bijhuizen (zie hierboven), wordt ook een richtcijfer van 0,6ha vooropgesteld voor uitbreiding van bestaande bedrijven in de vorm van bijhuizen.

In een eerste fase kan dus een behoefte worden aangetoond van 2,5 ha.

### 6.3.2 Aanbod aan lokale bedrijventerreinen

Binnen de gemeente ligt er één zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, met name aan het station in Sint-Joris-Weert. Dit bedrijventerrein wordt momenteel voor de volle 100% benut. Er is dus geen oppervlakte beschikbaar binnen bestaande lokale bedrijventerreinen in de gemeente Oud-Heverlee.

### 6.3.3 Behoeft aan een terrein voor gemeentelijke technische diensten (openbaar nut)

Momenteel liggen bepaalde gemeentelijke diensten zoals stalplaatsen, het containerpark en andere infrastructuur vrij verspreid over de gemeente. Bovendien hebben de meeste van deze infrastructuur geen uitbreidingsmogelijkheden meer op de huidige locatie.

De gemeente wenst naar de toekomst toe ruimte te voorzien voor de centralisatie van een aantal verspreide of te krap behuiste gemeentelijke (technische) diensten met de mogelijkheid tot beperkte uitbreiding. Daartoe schat de gemeente de ruimtebehoefte op 2 à 2,5ha.

### 6.3.4 Mogelijke zoekzones voor de implementatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut in Oud-Heverlee

#### 6.3.4.1 Inleiding

Uit de bovenstaande overweging blijkt dat er enerzijds behoefte is aan oppervlakte voor lokale bedrijven (richtcijfer 2,5ha) en dat de gemeente op zoek is naar een geschikte locatie om bepaalde gemeentelijke diensten te centraliseren (richtcijfer 2,5 ha).

In deze optiek wenst de gemeente in eerste instantie op zoek te gaan naar mogelijke locaties waarbij een combinatie van beide behoeften ruimtelijk kan worden geïmplementeerd en gerealiseerd.

#### 6.3.4.2 Definitie van de zoekzone

Er wordt eerst een ruimtelijke analyse gemaakt van de 'vrije gebieden' die aansluiten bij het hoofdorp, aan de hand van de volgende selectiecriteria:

- Het gebied moet aansluiten bij het hoofdorp, zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid te overschrijden. Indien geen geschikte locatie wordt gevonden aansluitend bij het hoofdorp, komen zoekzones respectievelijk aansluitend bij woonkernen en kernen in het buitengebied in aanmerking;
- Het gebied moet ontsluiten op de het primaire wegennetwerk;
- Het gebied moet centraal gelegen zijn;
- Het gebied mag niet conflicteren met bovengenoemde openruimte elementen;
- De oppervlakte van de zoekzone is maximum van 5,0ha met de voorwaarde van een mogelijkheid tot gefaseerde aansluiting.

Aan de hand van deze selectiecriteria komen de volgende zones in aanmerking voor verdere evaluatie (zie Figuur 32):

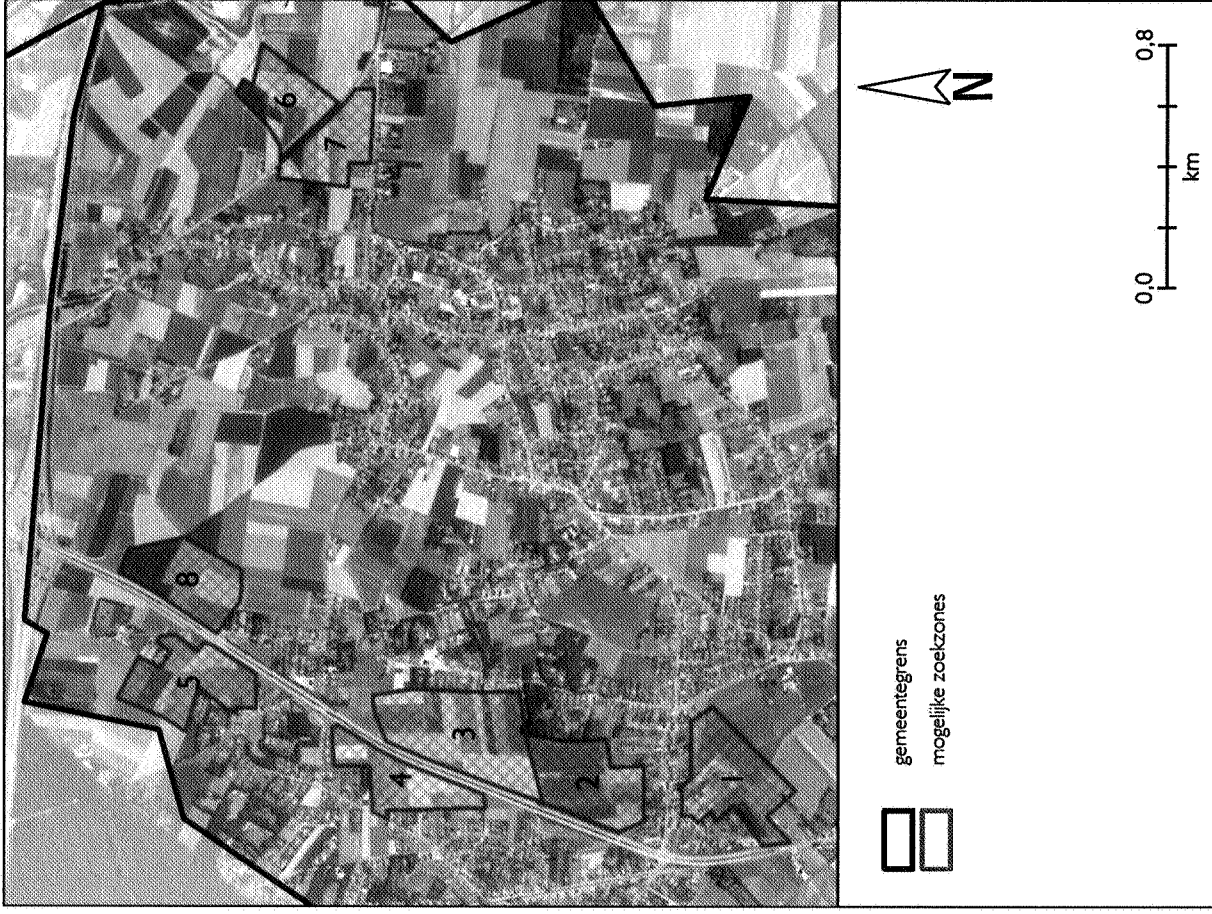
1. Blanden, N25 – Bierbeekstraat (zuid);
2. Blanden, N25 – Bierbeekstraat (noord);
3. Blanden, N25 – Vierbeekstraat;

4. Blanden, N25 – Banhagestraat – Duivenstraat – Demunterstraat;
5. Blanden, N25 – Duivenstraat;
6. Haasrode, Parkstraat (noord);
7. Haasrode, Parkstraat – Dassenstraat;
8. Blanden, N25 – Graumereweg.

#### 6.3.4.3 Afweging van de zoekzone

De geselecteerde gebieden (zoekzones) worden vervolgens afgewogen aan de hand van de volgende criteria:

- Ontsluiting op wegennet:
  - Kan het gebied de bestaande gemeentelijke wegenstructuur vrijwaren?
  - Hoe kan het gebied worden aangesloten op het primaire wegennetwerk?
- Hoe kan het openbaar vervoer worden bereikt?
- Analyse van de ruimtelijke draagkracht:
  - Hoe sluit het gebied aan bij de kern?
  - Is een goede integratie bij de kern mogelijk?
  - In hoeverre is er hinder t.o.v. omliggende woningen?
  - In hoeverre worden de bestaande openruimte structuren aangetast?
- Hoeveel verschillende eigenaars/percelen zijn er in het gebied?
- Juridische context: wat is de huidige gewestplanbestemming?
- Hoe groot is het afgebakende gebied?

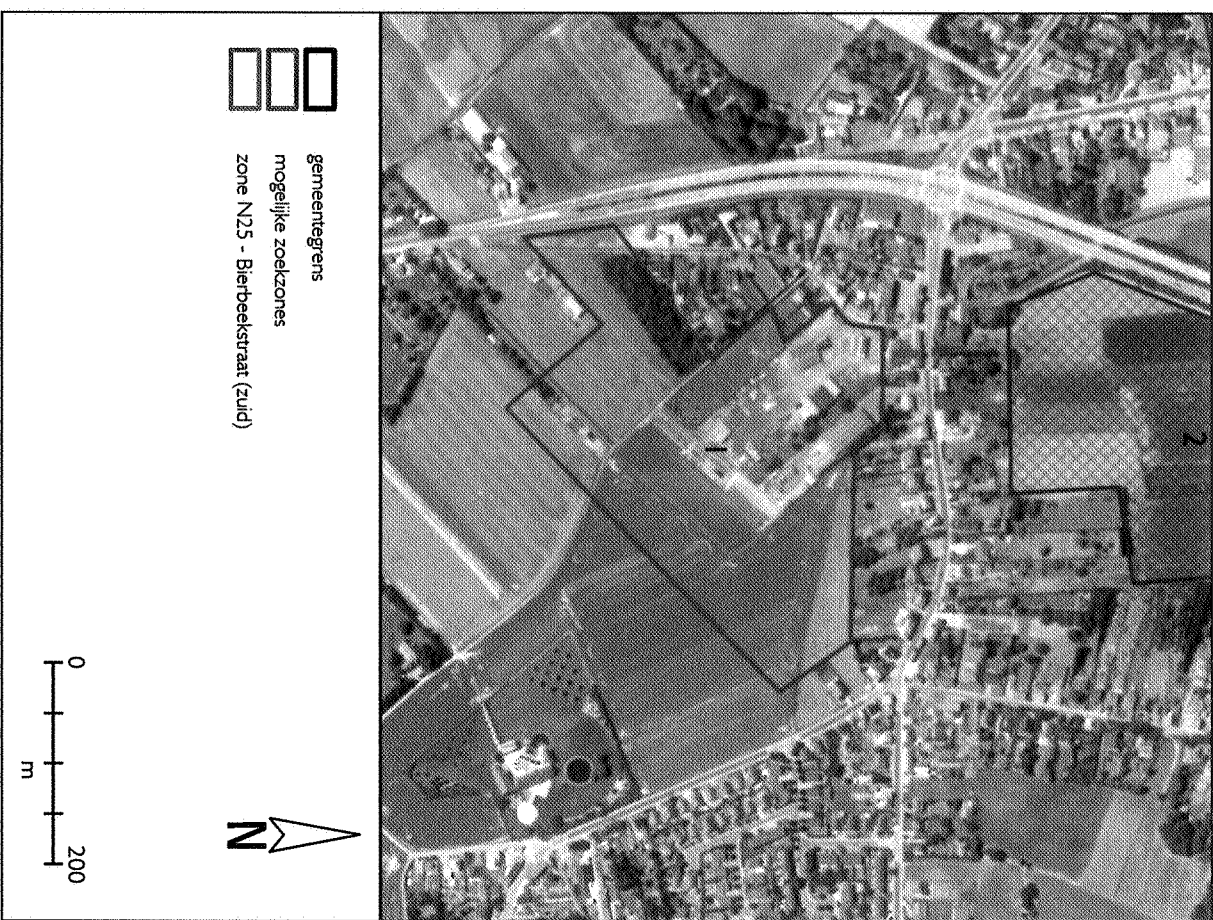


Figuur 32: Overzicht van de zoekzones voor een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut



## Zone I : Blanden, N25 – Bierbeekstraat (zuid)

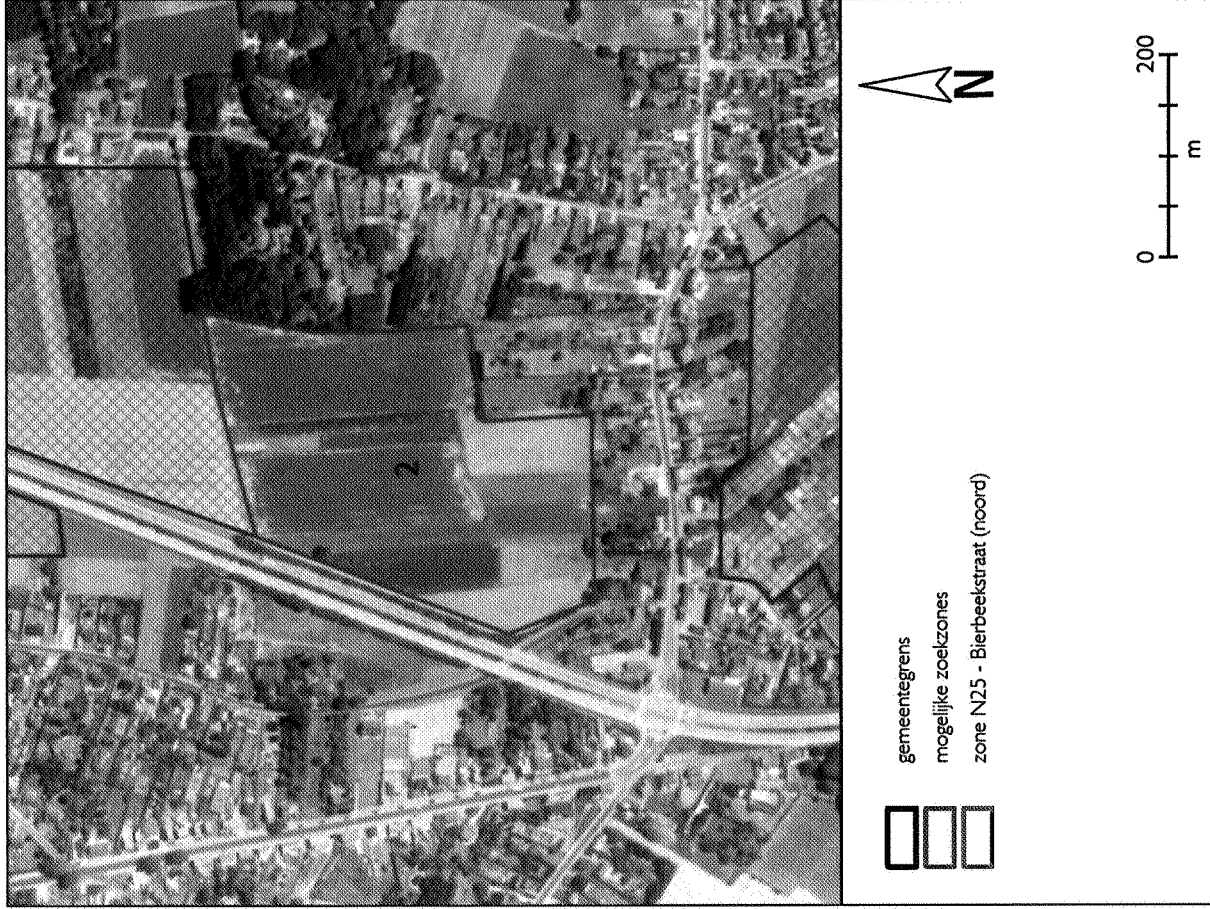
Criteria	Evalueatie	Score				
Ontsluiting op het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aansluiting op N25 via nieuwe aantakking</li> <li>▪ Doorgang door kern wordt vermeden</li> <li>▪ De bestaande bedrijven worden mee ontsloten via de nieuwe ontsluiting</li> </ul>	+				
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<table border="0"> <tr> <td>Trein</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Bus</td> <td style="text-align: center;">+/-</td> </tr> </table>	Trein	-	Bus	+/-	+/-
Trein	-					
Bus	+/-					
Ruimtelijke draagkracht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het gebied sluit aan bij huidige bedrijven en gemeentelijk containerpark</li> <li>▪ Voldoende inbuffering ten opzichte van de bestaande kern van Laag-Blanden is mogelijk (bebouwing Lijsterstraat en Bierbeekstraat)</li> <li>▪ Blanden t.o.v. onliggende bebouwing Bierbeekstraat en N25 kan voldoende ruim ingebufferd worden</li> <li>▪ Aantasting openruimte <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deel van openruimte ten zuiden van een lint langs de Bierbeekstraat</li> <li>▪ Deel van het overgangsgebied tussen de woonconcentraties in Blanden en het Meerdaalwoud</li> </ul> </li> </ul>	-				
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 9 volledige percelen</li> <li>▪ 7 gedeeltelijke percelen</li> </ul>	+				
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschappelijk waardevol agrarisch gebied</li> <li>▪ Een kleine oppervlakte ligt in woongebied</li> </ul>	+				
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 5,1ha</li> </ul>	+				



Figuur 33: Luchtfoto zoekzone I

## Zone 2: Blanden, N25 – Bierbeekstraat (noord)

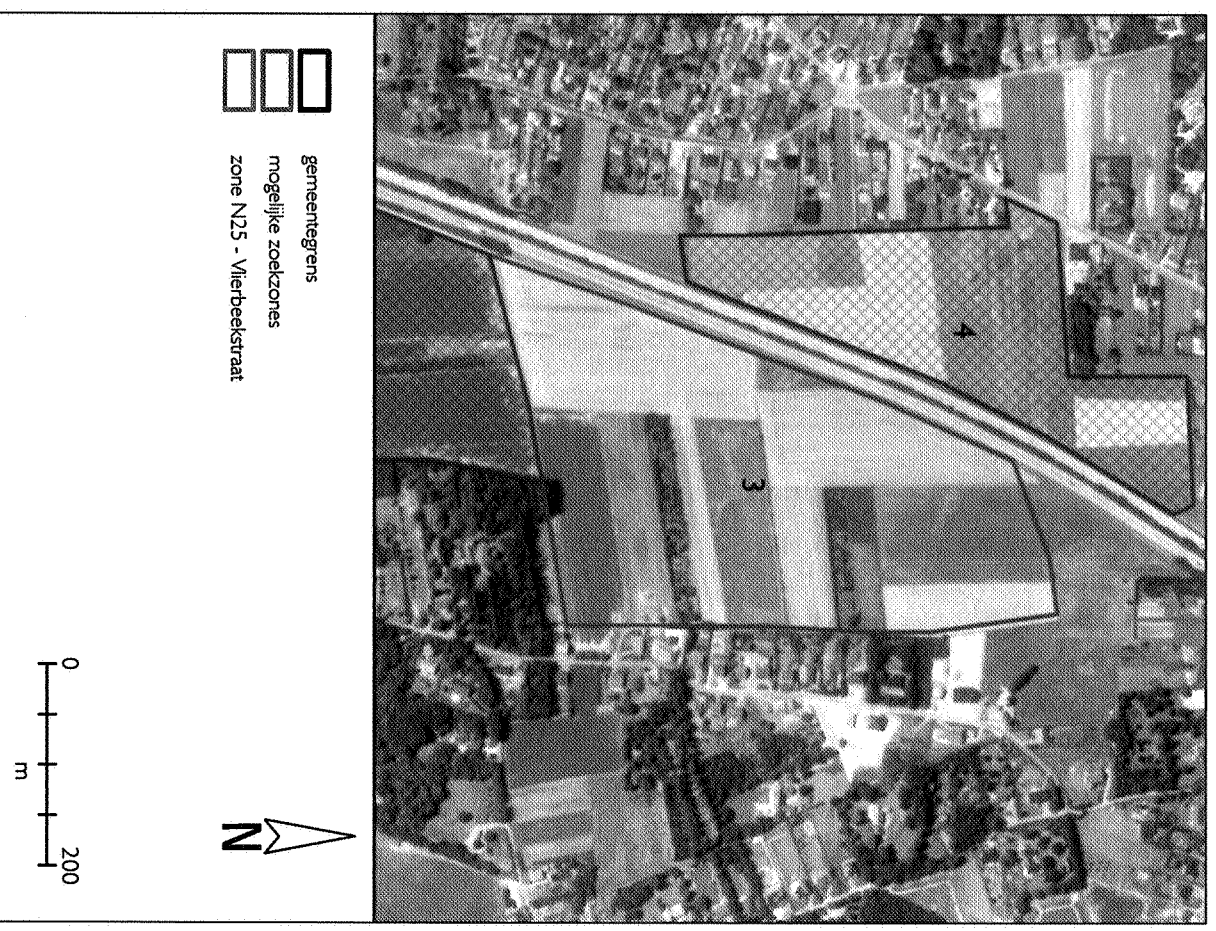
Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aansluiting op N25 via bestaande Banhagestraat of via bestaande aansluiting met Bierbeekstraat</li> <li>▪ Doorgang door de kern wordt vermeden</li> </ul>	+
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trein</li> <li>▪ Bus</li> </ul>	+
Ruimtelijke draagkracht	<p>Aansluiting bij de kern</p> <p>Het gebied sluit aan bij de bestaande bebouwing van de kern, langs de Bierbeekstraat en de Wijnbergstraat</p> <p>Integratie bij de kern</p> <p>Integratie ten opzichte van de bestaande kern van Laag-Blanden is mogelijk (bebouwing Bierbeekstraat en Wijnbergstraat)</p> <p>Hinder t.o.v. omliggende woningen</p> <p>Bebouwing Bierbeekstraat en Wijnbergstraat kan voldoende ingebufferd worden</p> <p>Aantasting openruimte</p> <p>Deel van openruimte tussen Duivenstraat, Demunterstraat, Bierbeekstraat en Wijnbergstraat</p>	+/-
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 14 volledige percelen</li> <li>▪ 6 gedeeltelijke percelen</li> </ul>	
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrarisch gebied</li> </ul>	
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 8,3ha</li> </ul>	



Figuur 34: Luchtfoto zoekzone 2

### Zone 3: Blanden, N25 – Vierbeekstraat

Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aansluiting op N25 via nieuwe aantakking</li> <li>▪ Doorgang door de kern wordt vermeden</li> </ul>	+
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trein</li> <li>Bus</li> </ul>	-
Ruimtelijke draagkracht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting bij de kern</li> <li>Integratie bij de kern</li> <li>Hinder t.o.v. ontilgende woningen</li> </ul>	-
Aantasting openruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deel van openruimte tussen Duivenstraat, Demunterstraat, Bierbeekstraat en Wijnbergstraat</li> <li>▪ Inbreuk op de bestaande relatie tussen het oostelijk deel en het gedeelte van de openruimte ten westen van de N25</li> </ul>	-
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 24 volledige percelen</li> <li>▪ Geen gedeeltelijke percelen</li> </ul>	+
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrarisch gebied</li> </ul>	-
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 12,9ha</li> </ul>	-

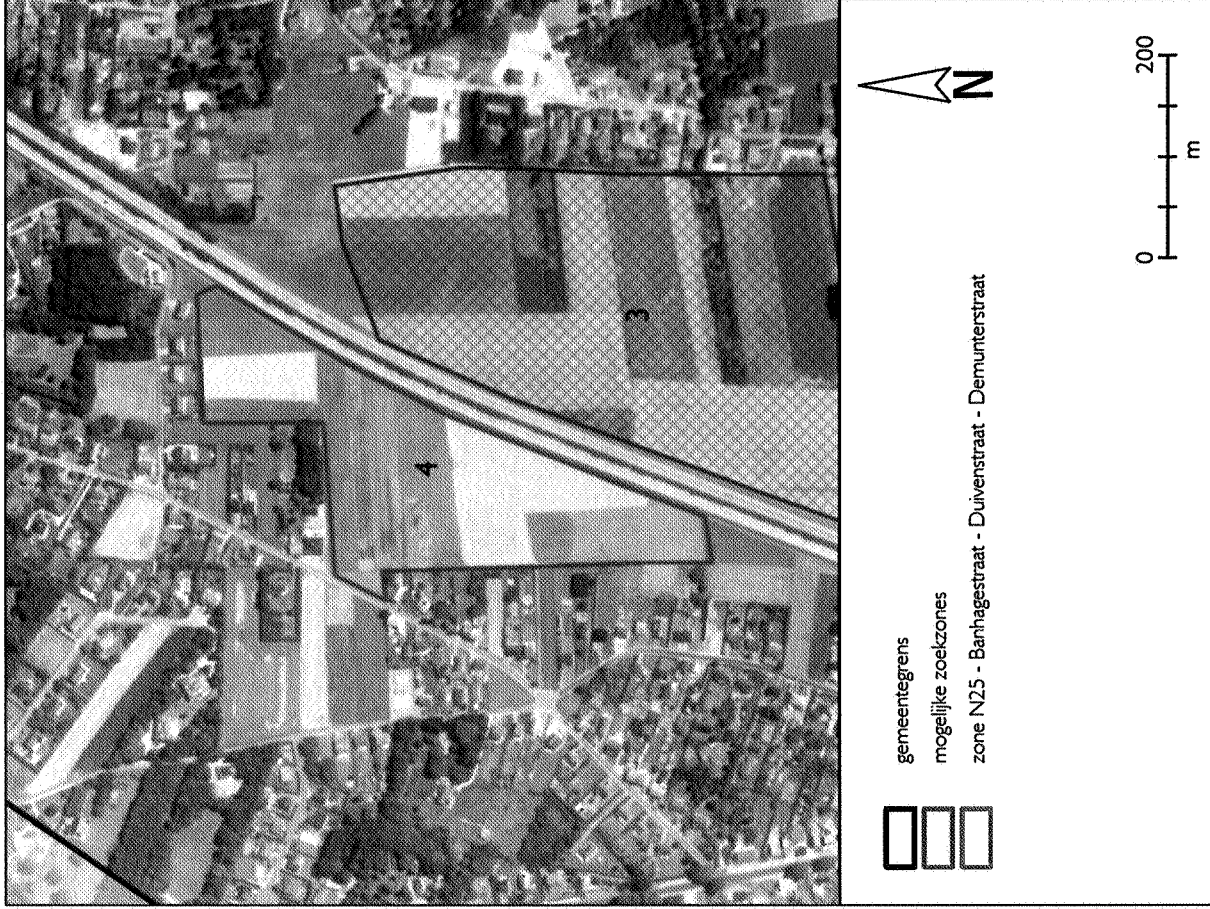


Figuur 35: Luchtfoto zoekzone 3



**Zone 4: Blanden, N25 – Banhagestraat – Duivenstraat – Demunterstraat**

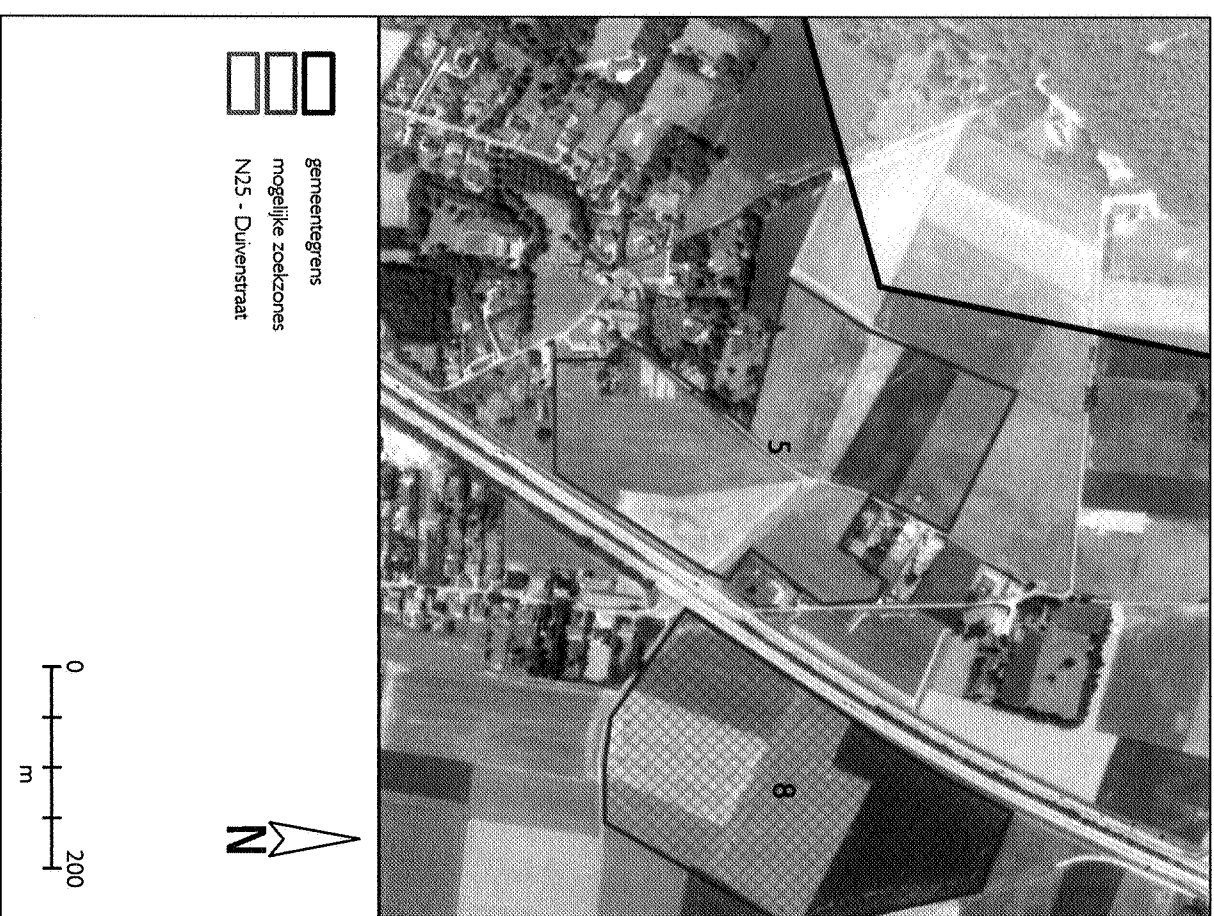
Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aansluiting op N25 via nieuwe aantakking</li> <li>▪ Doorgang door de kern wordt vermeden</li> </ul>	+
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<p>Trein</p> <p>Bus</p>	-
Ruimtelijke draagkracht	<p>Aansluiting bij de kern Sluit aan bij het bebouwd gebied van de kern</p> <p>Integratie bij de kern Integratie bij de kern is mogelijk (bebouwing Duivenstraat en Demunterstraat)</p>	+/-
Hinder t.o.v. omliggende woningen	Voldoende inbuffering ten opzichte van de bestaande bebouwing is mogelijk (bebouwing Duivenstraat)	+
Aantasting openruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betekent een volledige inname van een kleinere openruimte ten westen van de N25, als deel van de openruimte tussen de Duivenstraat, Demunterstraat, Bierbeekstraat en Wijnbergstraat</li> <li>▪ Betekent een inbreuk op de bestaande relatie met de oostelijk gelegen bestaande openruimte</li> </ul>	-
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20 volledige percelen</li> <li>▪ Geen gedeeltelijke percelen</li> </ul>	
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrarisch gebied</li> <li>▪ Een kleine oppervlakte ligt in woongebied</li> </ul>	
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 6,1</li> </ul>	



Figuur 36: Luchtfoto zoekzone 4

### Zone 5: Blanden, N25 – Duivenstraat

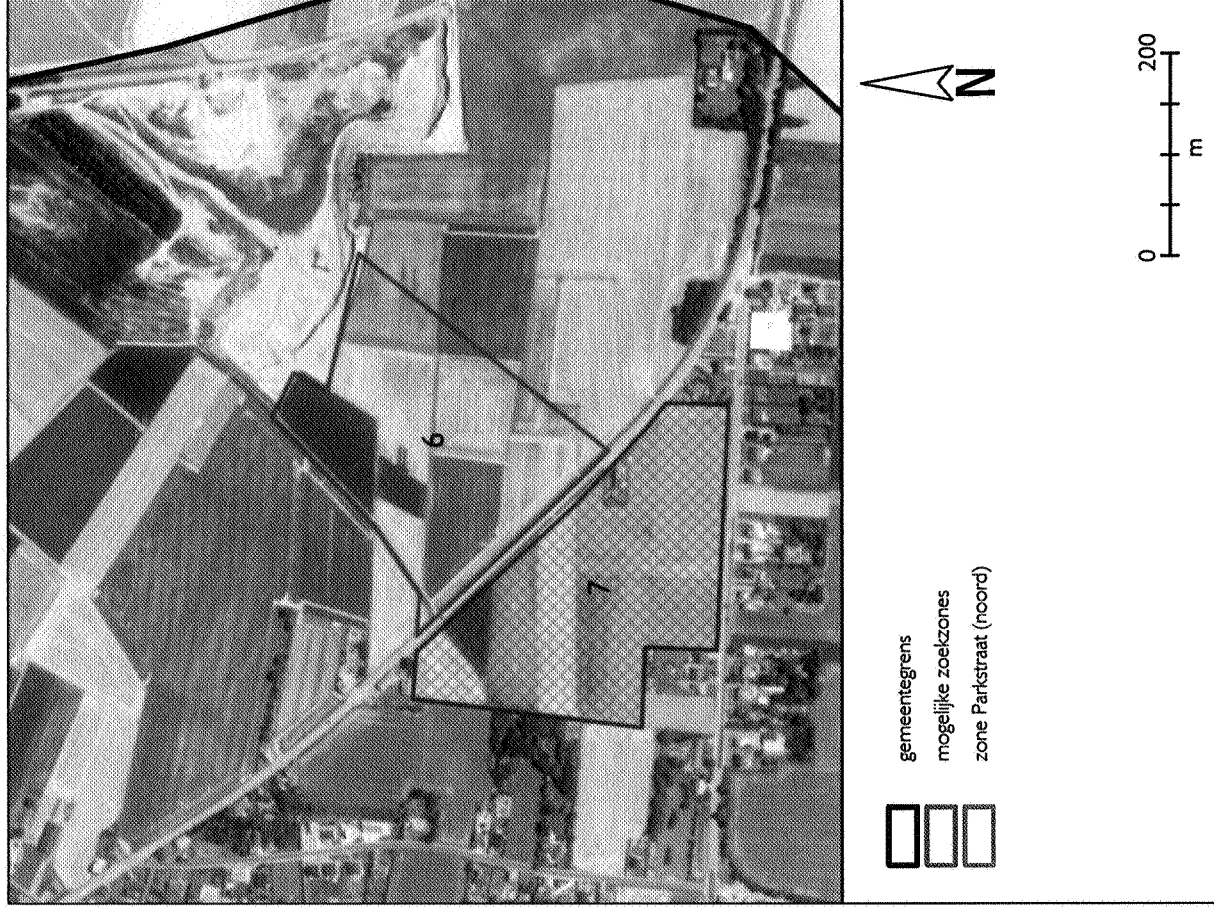
Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtstreekse aansluiting op N25</li> <li>▪ Aansluiting op N25 via nieuw kruispunt N25-Duivenstraat-Bovenbosstraat (aanleg door provincie)</li> <li>▪ Doorgang door kern wordt vermeden</li> </ul>	+
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trein</li> <li>▪ Bus</li> </ul>	-
Ruimtelijke draagkracht	<p>Sluit niet aan bij een bestaande kern</p> <p>Inplanting op deze plaats betekent een functionele breuk met de omliggende bebouwing en het gave agrarisch gebied</p> <p>Hinder t.o.v. omliggende woningen</p> <p>Bebouwing Duivenstraat – Vinkenbosstraat kan voldoende ingebufferd worden</p> <p>Aantasting openruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deel van de 'Kouter' tussen E40, Heverleebos, Konijnenhoekstraat en Parkstraat</li> <li>▪ Aanvulling bebouwing tussen Duivenstraat – Vinkenbosstraat en wooncluster Duivenstraat</li> </ul>	+/-
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 volledige percelen</li> <li>▪ 1 gedeeltelijk perceel</li> </ul>	-
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrarisch gebied</li> </ul>	-
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 7,9ha</li> </ul>	-



Figuur 37: Luchtfoto zoekzone 5

### Zone 6: Haasrode, Parkstraat (noord)

Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegennet	<p>Optie 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbinding Parkstraat richting N25 via Uitbatingsweg (aanpassen dimensivering Uitbatingsweg door gemeente)</li> <li>Kruispunt Parkstraat – Uitbatingsweg (herinrichten door gemeente)</li> <li>Doorgang door de kern Wip</li> </ul> <p>Optie 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkstraat richting E40 door Researchpark Leuven via kleine ringweg Wip, vanaf kruispunt Parkstraat – Herpendaalstraat tot op de brug</li> <li>Parkstraat – E40 (aanleg en herinrichting door gemeente)</li> <li>Geen doorgang zwaar verkeer door kern Wip</li> <li>Versterken verblijfskarakter kern Wip</li> </ul>	+/- -
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	Trein Bus	- -
Ruimtelijke draagkracht	Aansluiting bij de kern Sluit niet aan bij een bestaande kern Integratie bij de kern Inplanting op deze plaats betekent een functionele breuk met de omliggende openruimte en het gave agrarisch gebied	- -
Hinder t.o.v. omliggende woningen	Geen hinder voor bestaande woningen	+
Aantasting openruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deel van de 'Kouter' tussen E40, Parkstraat en Bierbeek</li> <li>Vormt een breuk met deze kouter voor het grondgebied van de gemeente</li> <li>Sluit aan bij de zandgroeve</li> </ul>	-
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 volledige percelen</li> <li>5 gedeeltelijke percelen</li> </ul>	
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrarisch gebied</li> <li>Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied</li> </ul>	
Beschikbare oppervlakte	Ca. 5,6ha	

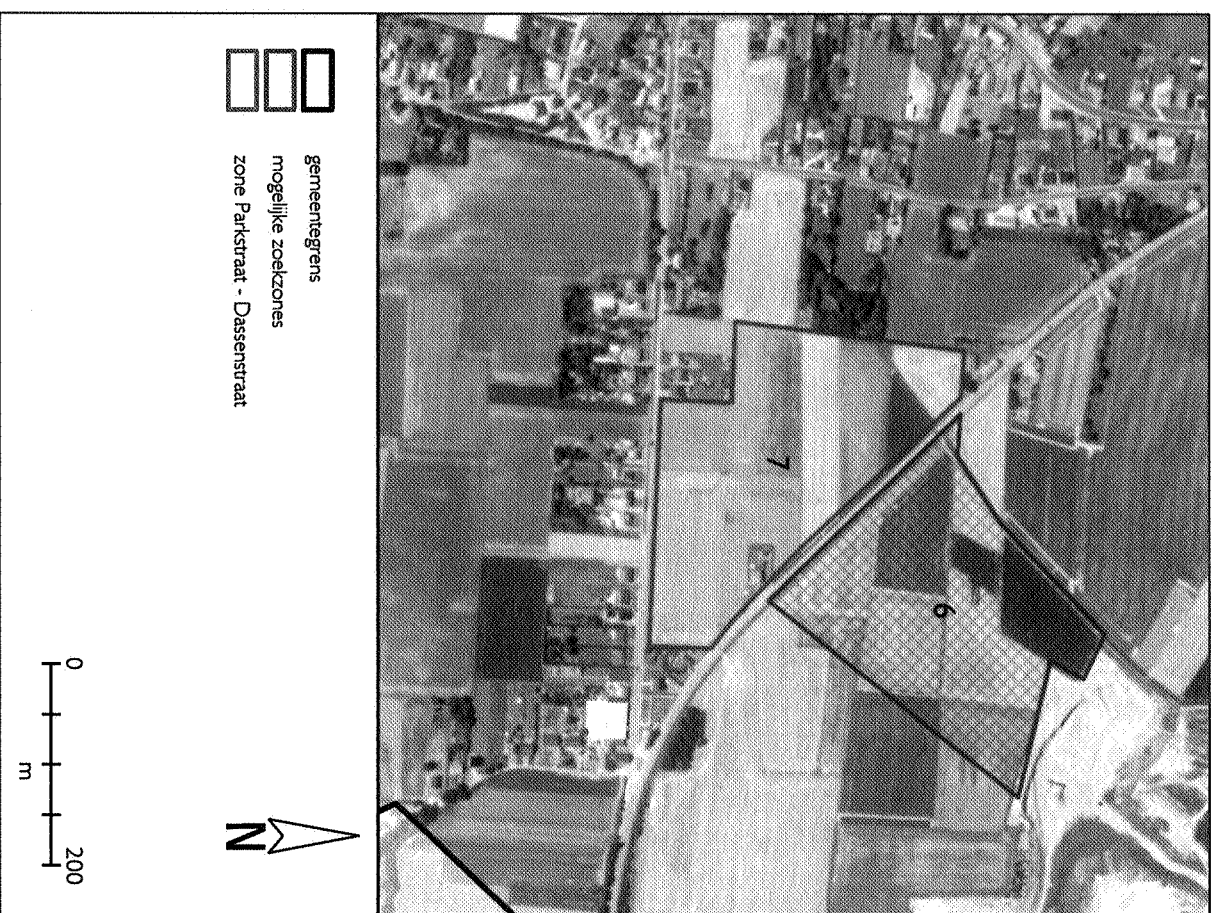


Figuur 38: Luchtfoto zoekzone 6



## Zone 7: Haasrode, Parkstraat – Dassenstraat

Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbinding Parkstraat richting N25 via Uithangsweg (aangepassen dimensioering Uithangsweg door gemeente)</li> <li>Kruispunt Parkstraat – Uithangsweg (herinrichten door gemeente)</li> <li>Doorgang door de kern Wvip</li> </ul>	+/-
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	Trein Bus	-
Ruimtelijke draagkracht	<p>Sluit niet aan bij een bestaande kern</p> <p>Aansluiting bij de kern</p> <p>Integratie bij de kern</p> <p>Hinder t.o.v. onliggende woningen</p> <p>Aantasting openruimte</p> <p>Deel van de 'Kouter' tussen E40, Parkstraat en Bierbeek</p> <p>Vormt een breuk met deze kouter voor het grondgebied van de gemeente</p> <p>Ruimtelijke invulling van het vlak dat gevormd wordt door de Parkstraat, Dassenstraat en Herpendaalsstraat</p>	+/-
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>13 volledige percelen</li> <li>Geen gedeeltelijke percelen</li> </ul>	-
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrarisch gebied</li> <li>Een kleine oppervlakte ligt in woongebied</li> </ul>	-
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 5,7ha</li> </ul>	-



Figuur 39: Luchtfoto zoekzone 7

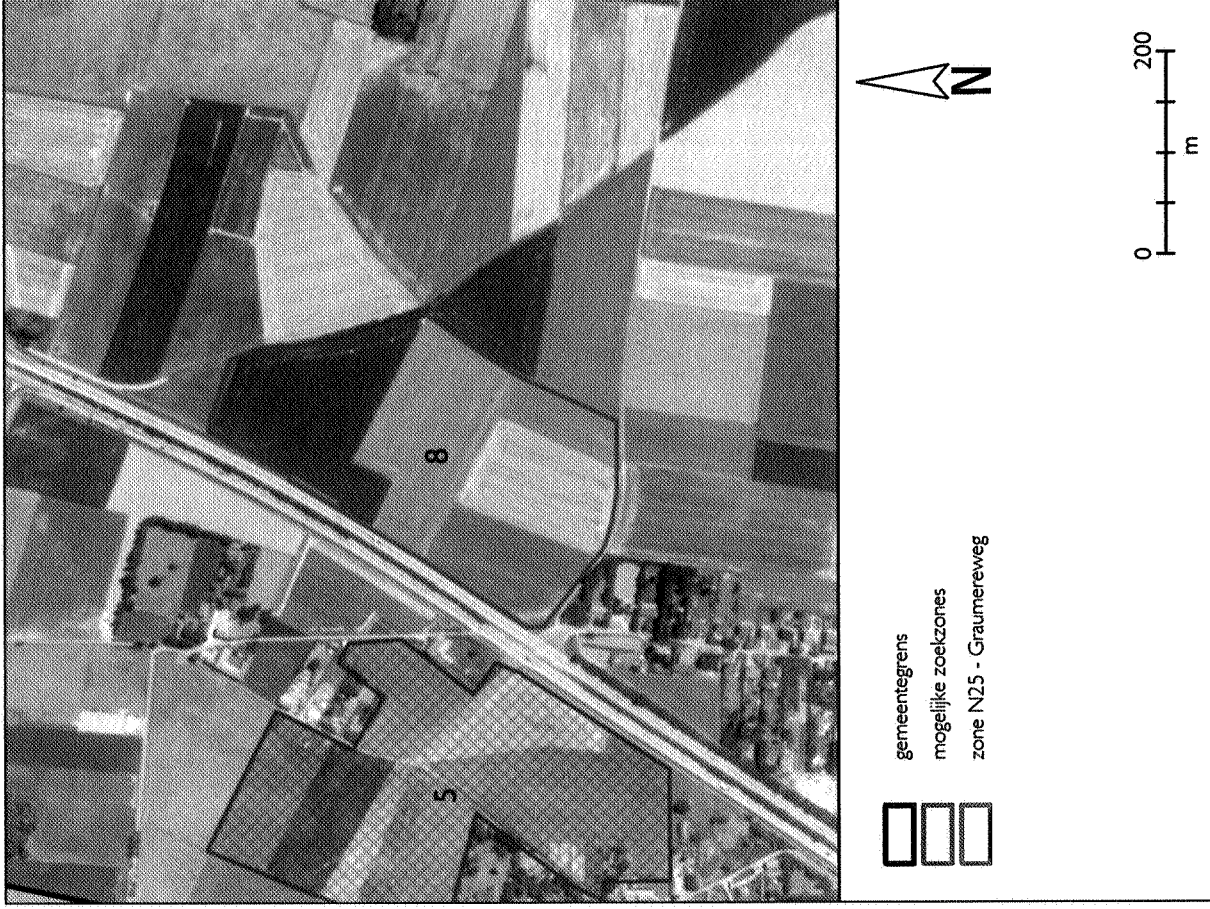
## Zone 8: Blanden, N25 – Graumereweg

Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtstreekse aansluiting op N25</li> <li>▪ Aansluiting op N25 via nieuw kruispunt N25-Duivenstraat-Bovenbosstraat (aanleg door provincie)</li> <li>▪ Doorgang door kern wordt vermeden</li> </ul>	+/-
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trein</li> <li>Bus</li> </ul>	-
Ruimtelijke draagkracht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sluit niet aan bij een bestaande kern</li> <li>Implanting op deze plaats betekent een functionele breuk met de omliggende bebouwing en het gave agrarisch gebied</li> </ul>	-
Hinder t.o.v. omliggende woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebouwing Bovenbosstraat kan voldoende ingebufferd worden</li> </ul>	+/-
Aantasting openruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deel van de 'Kouter' tussen E40, Parkstraat en Konijnhoekstraat</li> <li>▪ Vormt een breuk met deze kouter voor het grondgebied van de gemeente</li> <li>▪ Inbreuk op de bestaande relatie tussen het westelijk deel en het gedeelte van de openruimte ten oosten van de N25</li> </ul>	-
Eigendomsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 16 volledige percelen</li> <li>▪ Geen gedeeltelijke percelen</li> </ul>	
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrarisch gebied</li> </ul>	
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 7,3ha</li> </ul>	

### 6.3.5 Beslissing tijdens het planningsproces

De gemeente wenst nog geen (locatie)keuze te maken voor een toekomstig lokaal bedrijventerrein, eventueel in combinatie met een zone voor openbaar nut. Ze wil daarvoor op basis van het bovenstaande behoefteonderzoek een ruimtelijke studie met een milieueffectenrapportage (een stedenbouwkundig ontwerp) laten uitvoeren.

Daarna wenst de gemeente in overleg met de hogere overheden te komen tot een gefundeerde en weloverwogen locatiekeuze en mogelijk tot de opmaak van een RUP voor het lokaal bedrijventerrein en de zone voor openbaar nut.



Figuur 40: Luchtfoto zoekzone 8