

**DEEL 2:
RICHTINGGEVEND GEDEELTE**



INHOUD

Inhoud	113	
Figuren	114	
1 Globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oud-Heverlee	115	
1.1 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt	116	
1.2 De ruimere planologische context	117	
1.3 Conclusie van de ambtelijke werkgroep	118	
1.4 Concepten	118	
2 Neerslag van de globale visie voor de deelstructuren	123	
2.1 Inleiding	124	
2.2 Gewenste openruimtestructuur	124	
2.3 Gewenste nederzettingstructuur	131	
2.4 Gewenste ruimtelijk-economische structuur	149	
2.5 Gewenste mobiliteitsstructuur	151	
2.6 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	155	
3 Gevarieerd Oud-Heverlee: ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten	159	
3.1 Inleiding	160	
3.2 Blanden-Haasrode	161	
3.3 Vaalbeek	163	
3.4 Oud-Heverlee	164	
3.5 Sint-Joris-Weert	165	
3.6 Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud	167	
3.7 Zoet Water	168	
3.8 Dijevallei, Meerdaalwoud, Heverleebos	169	
4 Afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur	171	
4.1 Algemene methodiek	172	
4.2 Zonevreemde woningen	174	
4.3 Zonevreemde handel en bedrijvigheid	175	
4.4 Zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur	180	
5 Watertoets	183	
5.1 Integraal waterbeleid	184	
5.2 Gemeentelijk waterbeleid	185	
		6 Strategische projecten
		6.1 Inleiding
		6.2 Haasrode 'Centrum'
		6.3 Blanden 'De Kouter'
		7 Synthesebeeld: gewenste ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee
		187
		6.1 Inleiding
		6.2 Haasrode 'Centrum'
		6.3 Blanden 'De Kouter'
		188
		189
		191

FIGUREN

Figuur 1: Concept fysisch systeem.....	119
Figuur 2: Concept woonkernen.....	119
Figuur 3: Concept lijninfrastructuur.....	120
Figuur 4: Concept recreatie.....	121
Figuur 5: Gewenste natuurlijke structuur.....	126
Figuur 6: Gewenste landschappelijke structuur.....	127
Figuur 7: Gewenste agrarische structuur.....	128
Figuur 8: Ruimtelijke entiteiten van de openruimte.....	130
Figuur 9: Gewenste nederzettingstructuur.....	132
Figuur 10: Overzicht van de zoekzones voor een woon- en zorgcampus.....	139
Figuur 11: Luchtfoto zoekzone 1.....	140
Figuur 12: Luchtfoto zoekzone 2.....	141
Figuur 13: Luchtfoto zoekzone 3.....	142
Figuur 14: Overzicht binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en te herbestemmen gebieden	147
Figuur 15: Concept fietsweg.....	152
Figuur 16: Inrichtingsschets fietsweg (te herwaarderen gedeelte).....	153
Figuur 17: Inrichtingsschets fietsweg (nieuw te realiseren gedeelte).....	153
Figuur 18: Inrichtingsschets expresweg.....	154
Figuur 19: Concept expresweg.....	154
Figuur 20: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	157
Figuur 21: Structuurschets 't Zoet Water.....	157
Figuur 22: Profielen verblijfsgebied Maurits Noëstraat (suggestief).....	158
Figuur 23: Deelruimten.....	160
Figuur 24: Structuurschets deelruimte Blanden-Haasrode.....	161
Figuur 25: Structuurschets Vaalbeek.....	163
Figuur 26: Structuurschets Oud-Heverlee.....	164
Figuur 27: Structuurschets Sint-Joris-Weert.....	166
Figuur 28: Structuurschets Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud.....	167
Figuur 29: Structuurschets Zoet Water.....	168
Figuur 30: Structuurschets woonuitbreidingsgebied Haasrode 'Centrum'.....	189
Figuur 31: Structuurschets woonuitbreidingsgebied Blanden "De Kouter".....	190
Figuur 32: Synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur Oud-Heverlee.....	192

I | GLOBALE VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN OUD-HEVERLEE

I.1 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt

Duurzame ontwikkeling wordt in Agenda 21 van de Verenigde Naties omschreven als:

"Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Duurzame ontwikkeling moet in de eerste plaats gezien worden als een houding van waaruit men naar de ontwikkelingen kijkt. Duurzame ontwikkelingen vragen dan ook naar een langetermijnvisie.

Het langetermijnperspectief biedt een kader waarin stabiliteit van structuren en systemen (belangrijk voor o.a. economische en ecologische ontwikkelingen) worden afgewogen tegen de noodzaak aan veranderingen en vernieuwingen (belangrijk voor het functioneren van een samenleving). De veranderingen en vernieuwingen in de samenleving zijn een gevolg van de veranderende feitelijke omstandigheden en het verschuiven van waarden en inzichten. Oplossingen op korte termijn zullen dan ook moeten kaderen binnen de langere termijnvisie.

Duurzame ontwikkeling houdt voornamelijk een samenhangende benadering in van zowel economische, sociaal-culturele als ecologische en ruimtelijke aspecten, waarbinnen de ruimtelijke structuurplanning de nadruk legt op de ruimtelijke aspecten. Oog voor kwaliteit en draagkracht van de ruimte is daarbij onontbeerlijk.

I.1.1 Zuinig ruimtegebruik

Openruimtestructuren dienen maximaal beschermd te worden. Verdichting, inbreiding en bundeling van activiteiten zijn determinerende voorwaarden om een kwalitatief ruimtegebruik na te streven. Bebouwing en menselijke activiteiten in de openruimte (cf. lintbebouwing, zonevreed gebruik van gebouwen, e.d.) dienen goed te worden geëvalueerd en zoveel mogelijk te worden beperkt.

I.1.2 Ruimtelijke ontwikkelingen zijn gebaseerd op draagkracht

Elke ruimtelijke ontwikkeling start van een bestaande toestand die niet neutraal of statisch is. De menselijke activiteit zorgt ervoor dat de ruimte constant aan het veranderen is.

De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De draagkracht bepaalt de maximale omvang en de aard van de functies in een bepaald gebied. Dit kan worden gekoppeld aan één bepaalde activiteit of aan een samengaan van verschillende activiteiten. Duurzaam gebruik van de ruimte houdt in dat rekening wordt gehouden met de grens, een maximaal toelaatbare belasting, kortom met de draagkracht. De koppeling van de activiteiten aan de draagkracht kan gepaard gaan met het opleggen van randvoorwaarden.

Het bepalen van de draagkracht van een gebied is niet eenvoudig en het resultaat is dikwijls niet éénduidig. Ze kan plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden zijn. Het is noodzakelijk de draagkracht gebied per gebied na te gaan en deze verder aan de hand van criteria te objectiveren.

I.1.3 Het gelaat van de ruimte bepaalt de verschijningsvorm

De ruimte is geen neutraal gegeven. Een ruimte heeft een bepaalde verschijningsvorm die op de mens een bepaalde indruk laat. Deze indruk kan zowel positief als negatief zijn, afstotend of aantrekkend.

Door de aandacht te vestigen op de elementen die de verschijningsvorm typeren, moet de ruimtelijke ordening bijdragen tot een positieve beleving van de ruimte.

I.1.4 Toekomstige rol van de gemeente

Het nadenken over de functie die de gemeente zal spelen in de toekomst moet gebeuren binnen de gemeente, afhankelijk van de ruimtelijke potenties die aanwezig zijn. De gemeente is echter geen eiland. Ze is via allerlei relaties verbonden met de omgeving. Daardoor moet er sterk rekening worden gehouden met de context.

1.2 De ruimere planologische context

1.2.1 Het RSV heeft reeds belangrijke krijtlijnen uitgezet¹

Oud-Heverlee is volgens de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) gelegen in het buitengebied. Dit is een beleidskeuze. Binnen het geheel van Vlaanderen acht men het niet wenselijk dat Oud-Heverlee zich verstedelijkt.

De selectie van de gemeente in het buitengebied en het (terecht) niet weerhouden zijn als economisch knooppunt in het buitengebied, houdt in dat de gemeente zich niet kan profileren op een economisch vlak. Enkel een bedrijventerrein voor lokale bedrijven (richtlijner: 5ha) aansluitend op het hoofdorp kan worden uitgebouwd.

Er dient aandacht te worden besteed aan de ontwikkeling van de openruimtestructuur. De openruimtestructuur vormt de drager van de menselijke activiteiten. Zij zijn noodzakelijk voor het realiseren van de ruimtelijke kwaliteiten.

1.2.2 Het RSVB geeft een verdere visie²

Op 11 mei 2004 stelde de provincieraad het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) definitief vast. Op 7 oktober 2004 keurde de Vlaamse regering het provinciaal ruimtelijk structuurplan goed. Het ministerieel besluit verscheen in het Belgisch staatsblad van 16 november 2004, hierdoor trad per 1 december 2004 het structuurplan in werking.

Volgens het RSVB behoort Oud-Heverlee tot het "Verdicht netwerk – open schicht". De ruimtelijke kernbeslissingen van het RSVB werden in het informatief gedeelte weergegeven. De belangrijkste krachtlijnen die door de provincie voor dit gebied worden vooropgesteld en die mee het uitgangspunt vormen voor de verdere visie op de gewenste structuur van Oud-Heverlee zijn:

- Het open, landelijk karakter moet behouden en versterkt worden. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid of grootchalige residentiële ontwikkelingen horen hier niet thuis;
- De uitbouw van de bestaande (woon)kernen blijft beperkt en het voorzieningsniveau wordt meer afgestemd op recreanten;
- De ontsluiting met het openbaar vervoer zal hier sterk verbeterd worden;
- De gelijkwaardige maximale uitbouw van natuur en landbouw staat voorop. Er wordt gestreefd naar grote aaneengesloten natuur- en landbouwgebieden;
- De stationsomgevingen moeten fungeren als toegangspoorten tot de open schicht in functie van de recreatieve functie.

1.2.3 Standpunten inzake structuurvisie Heverleebos-Meerdaalwoud

De structuurvisie die is opgenomen in dit kader is voor de gemeente een zeer belangrijk gegeven en is besproken in het informatief gedeelte. De impact van de beide bosstructuren is zeer groot. De gemeente wenst echter toch enkele kanttekeningen te maken bij deze studie:

- Alle voorgestelde maatregelen dienen ook te worden afgewogen tegen de leefbaarheid van Oud-Heverlee, vanuit een grondige kennis van de gemeentelijke processen;
- De balans tussen de agrarische activiteiten en de zuivere natuurelementen dient te worden gemaakt en er dient te worden gestreefd naar een totaal evenwicht vanuit een gebiedsgerichte benadering;
- De veelheid aan beleidsbeslissingen, actieprogramma's, richtlijnen (cfr. Vogelrichtlijn-gebieden, Habitatgebieden, Ecologische impulsgebieden, Waterwinningsgebieden en in de zeer nabije toekomst stitgebieden, e.a.) vraagt extra aandacht voor coördinatie en voorlichting;
- Het bovengemeentelijk karakter van de studie dient gedragen te worden door de betrokken gemeenten en/of steden.

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, 2004.

² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Planroep RSVB, integrale versie, 07/10/2004.

I.3 Conclusie van de ambtelijke werkgroep

Rekening houdend met al het bovengaande en met de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente ligt de uitdaging voor de komende jaren in het uitbouwen van een ruimtelijke structuur die het 'groene', 'residentiële' en 'recreatieve' karakter van Oud-Heverlee op een duurzame manier versterkt.

De erkenning van de groenelementen die de gemeente rijk is, door de hogere overheid, maakt ze ook de bevoegdheid van de hogere overheid. Het gemeentelijk belang mag daarbij niet over het hoofd worden gezien. Het provinciaal structuurplan kan hierin een belangrijke rol spelen. Desalniettemin zal de gemeente standpunten bepalen en proberen te wegen op de afwegingen die op een hoger niveau gemaakt worden.

De realisatie van het residentiële karakter van de gemeente is een in hoofdzaak gemeentelijke aangelegenheid, daartoe zal zij belangrijke beslissingen dienen te nemen inzake de haalbaarheidsonderzoeken voor de binnengebieden, de differentiatie van het woningaanbod en het ten uitvoering brengen van deze beleidsbeslissingen via bv. ruimtelijke uitvoeringsplannen ter (niet) realisatie van binnengebieden.

Het uitbouwen van de recreatieve en toeristische infrastructuur van de gemeente dient te gebeuren met grote zorg. De potenties die zich voordoen in en rond de bestaande aantrekkingspunten moeten kwalitatief worden ingevuld en duidelijk met elkaar verweven zijn. De schaal moet duidelijk worden bepaald en dit geldt niet alleen voor zuiver gemeentelijke activiteiten, maar ook voor bovengemeentelijke activiteiten dewelke aanwezig zijn in de gemeente.

Hoe dan ook zullen op gemeentelijk niveau verfijningen moeten gebeuren van de opties uit de hogere plannen en keuzes moeten gemaakt worden betreffende de elementen van gemeentelijk niveau. De belangrijkste verfijning kan gaan over het bepalen van de schaal waarop bepaalde activiteiten georganiseerd worden.

I.4 Concepten

Deze visie wordt vertaald in een aantal concepten³, wat uiteindelijk leidt tot de weergave van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Deze verschillende concepten worden opgebouwd vanuit de deelstructuren zoals deze zijn gehanteerd in de bestaande ruimtelijke structuur.

I.4.1 Het fysisch systeem bepaalt de globale, de huidige en de toekomstige ruimtelijke processen in de gemeente

Het fysisch systeem bestaat uit de volgende hoofdcomponenten:

- De Dijlevallei en zijtakken (Vaalbeek – Molenbeek/Paddenpoel);
- Het Meerdaalwoud;
- Het Heverleebos.

Het bovengemeentelijk belang van deze structuren wordt door de gemeente erkend, maar de gemeente behoudt zich het recht voor de verschillende processen vanuit haar oogpunt te evalueren vanuit een standpunt van een leefbare gemeente in en rond bovengemeentelijke structuren.

De verbinding die nodig is tussen de verschillende structuren wordt door de gemeente ondersteund en waar mogelijk versterkt met de passende maatregelen. Er wordt naar optimale verbinding gestreefd tussen deze gebieden.

Bestaande openruimtegebieden (ook agrarische gebieden) worden gevrijwaard als buffer. Het agrarische karakter is daarbij zeer belangrijk. De ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische activiteiten dienen duidelijk in beeld te worden gebracht en kwalitatief te worden ontwikkeld.

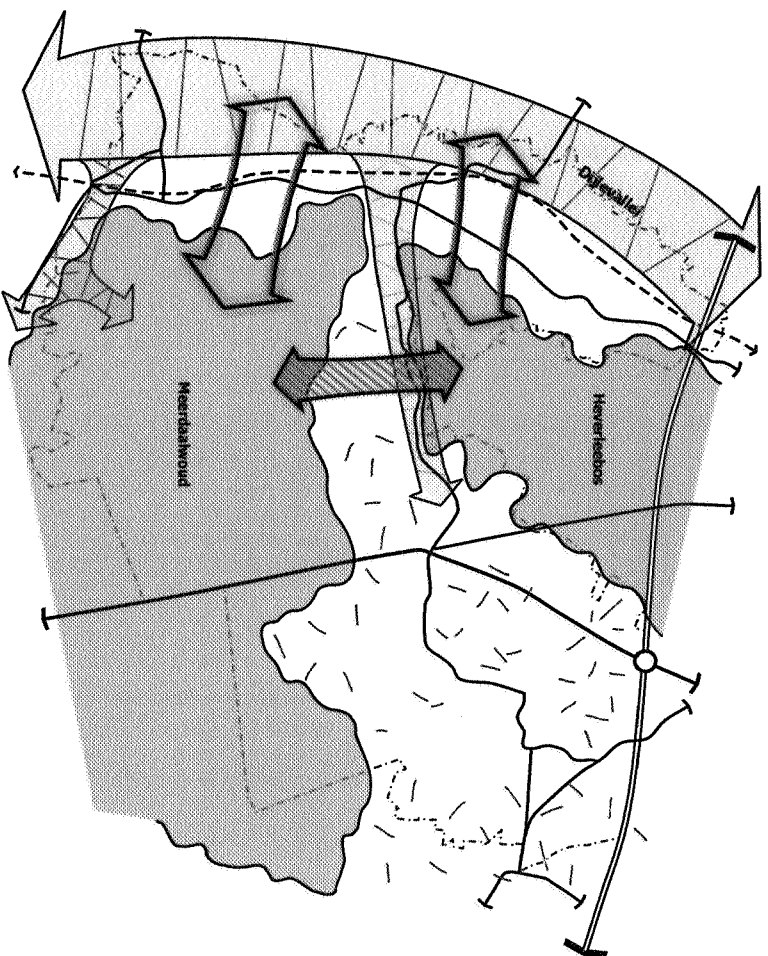
I.4.2 De ruimtelijke spreiding van de woonkernen wordt onderschreven

Er worden vier woonkernen weerhouden:

- Het gecombineerd hoofddorp Blanden-Haasrode (1);
- Oud-Heverlee (2) en Sint-Joris-Weert (3) als woonkernen;
- Vaalbeek (4) als kern-in-het-buitengebied.

Het gecombineerde hoofddorp Blanden-Haasrode wordt weerhouden als hoofdkern. Nieuwe hoofdontwikkelingen dienen te worden voorzien in dit gebied (cfr. woonuitbreiding en/of wooninbreiding, zoekzones voor kmo, centrumfuncties van de gemeente, enz.).

³ In een concept worden de beginselen ter ondersteuning van de visie ruimtelijk weergegeven en vertaald naar een concreter beeld dat instaat voor het ruimtelijk functioneren van de gewenste ruimtelijke structuur.



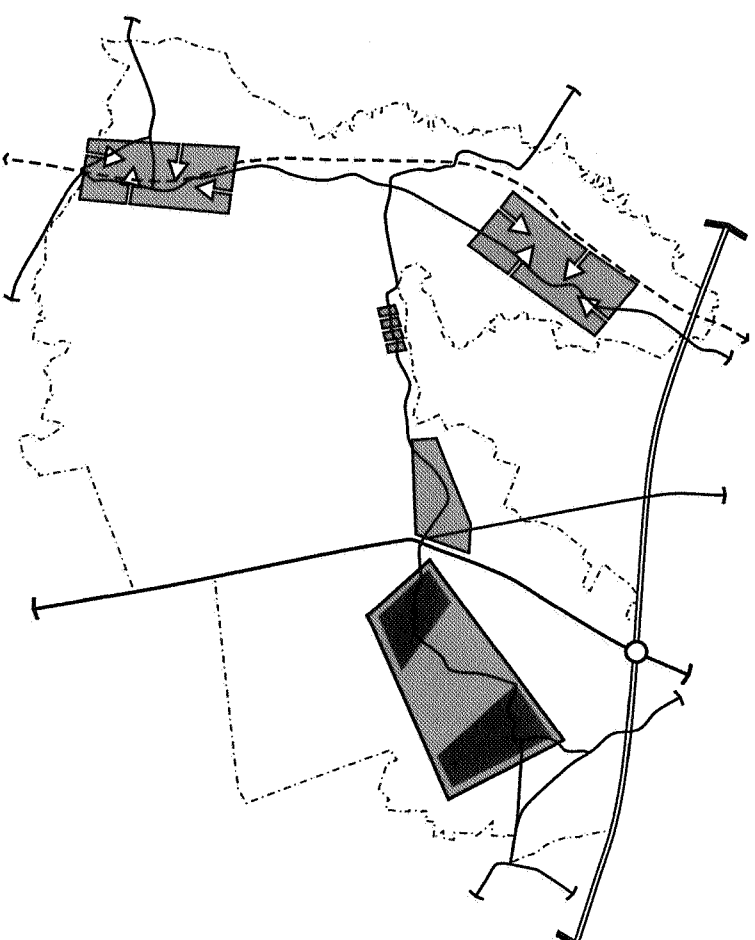
Figuur 1: Concept fysisch systeem

De centra van Blanden en Haasrode kunnen als één gekoppelde duo-kern worden beschouwd. Hun geografische ligging en hun uitrustingsniveau in de bestaande ruimtelijke structuur geven dit aan. Vaalbeek behoort hier niet bij gezien een ruimtelijke scheiding door de Expressweg, ondanks de sterke functionele band en de goede verkeersverbinding (dfr. administratief centrum en centraal gelegen tussen Blanden-Haasrode, Sint-Joris-Weert en Oud-Heverlee).

Sint-Joris-Weert en Oud-Heverlee worden als woonkernen beschouwd. Zij worden ontwikkeld als satellietkernen op het vlak van voorzieningen, bereikbaarheid en ontwikkeling. Sint-Joris-Weert geldt hierbij als geïsoleerde kern. Oud-Heverlee maakt ook deels gebruik van de bestaande ruimtelijke en functionele relatie tussen woonkern Oud-Heverlee en Heverlee (Leuven).

Pragen wordt erkend als wooncluster. De ontwikkeling van de bestaande of nieuwe processen zal voornamelijk worden afgewogen tegen de draagkracht van de openruimte.

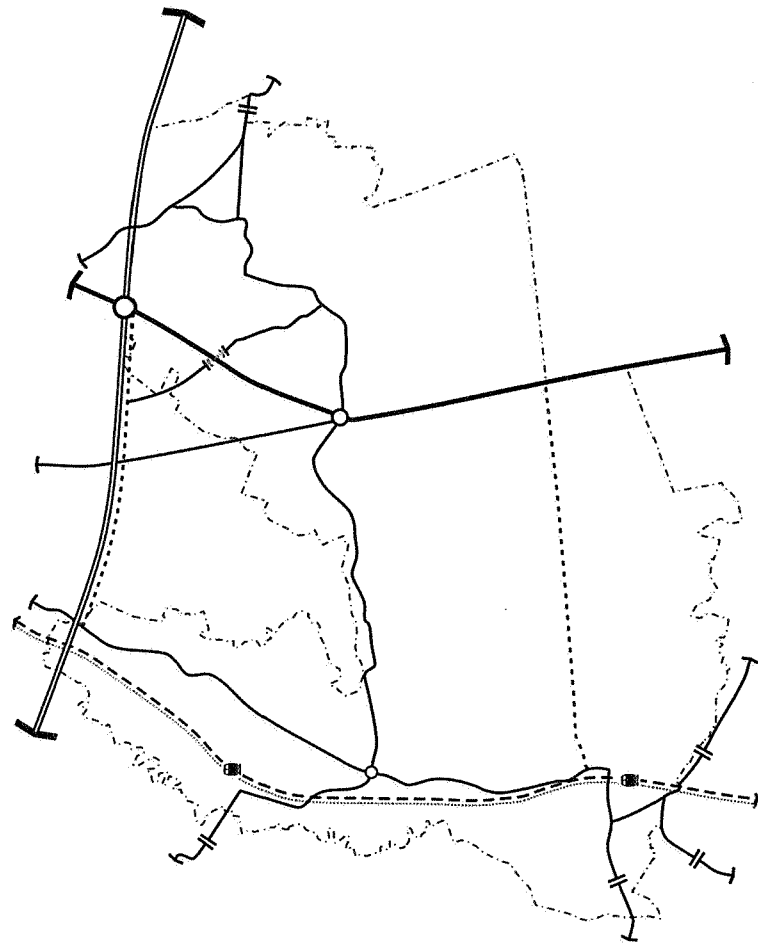
Het bebouwde landschap 't Zoet Water, een diffuus gebied, zal ontwikkeld worden vanuit een voornamelijk recreatief oogpunt, doch het toeristisch-recreatieve zal niet als enig ontwikkelingsperspectief worden gehanteerd.



Figuur 2: Concept woonkernen

1.4.3 Gemeentelijke lijninfrastructuren worden geënt op bovengemeentelijke erkende lijninfrastructuren

Vanuit de hogere planniveaus worden bestaande lijninfrastructuren weerhouden. De gemeente voorziet in een volledige ondersteuning van deze infrastructures. Alle andere lijninfrastructuren worden beschouwd als gemeentelijk. Verbeteringswerken, heraanleg, enz., worden gezien op zuiver gemeentelijk niveau. Bovergemeentelijk verkeer op gemeentelijke wegeninfrastructuur wordt ontraden.

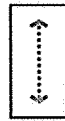


Figuur 3: Concept lijninfastructuur

De bestaande spoorverbinding wordt in haar bestaande vorm weerhouden. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van zowel de dorpskern Oud-Heverlee als Sint-Joris-Weert wordt een uitbreiding van het aantal sporen niet weerhouden. De aansluitingen en verbindingen worden geconcentreerd rondom de twee stations. De stations worden ten volle benut als toegangspoorten.

Alle ontwikkelingen die plaats vinden of zullen plaatsvinden in de kern Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert zullen worden getoetst aan de capaciteit van de spoorverbinding. De spoorverbinding zal ook als bijkomende troef worden uitgespeeld ter ondersteuning van de recreatieve en toeristische ontwikkelingen.

Binnen het toeristisch-recreatieve kader wil de gemeente wel werk maken van een fietsverbinding langs het tracé van de spoorlijn van de kern van Sint-Joris-Weert tot de campus Heverlee.



De E40 met op- en afrittencomplex geldt als bovenlokaal verkeersafhandelingspunt. De N25 wordt eveneens weerhouden als bovengemeentelijke verzamelweg. De gemeente zal hierop haar lokaal verkeersnetwerk aansluiten. Dit wordt geconcentreerd op twee punten: (1) het kruispunt N25-N251 enerzijds en (2) een nieuw te voorzien kruispunt ten zuiden van de E40.



Gemeentelijke wegen die nu gelijkvloers kruisen met de N25 worden afgebouwd.

De gemeente Oud-Heverlee voorziet in een duidelijke hiërarchische structuur van haar wegnennetwerk.



Type I: Bovengemeentelijke verzamelweg (Expresweg – Naamssesteenweg-zuid).

Bij deze categorie van wegen wordt aandacht besteed aan de inrichting van de kruispunten, met o.m. het op- en afrittencomplex aan de E40, kruispunt Expresweg/Bovenbosstraat en kruispunt Bierbeekstraat/Naamssesteenweg. De gemeente vraagt een kwaliteitsvolle inrichting met aandacht voor verkeersbegeleidend groen.



Type II: Gemeentelijke verzamelwegen (Waversebaan – Noëstraat – Blandenstraat – Parkstraat – Naamssesteenweg-noord).

Bij deze gemeentelijke verzamelwegen wordt prioritair aandacht besteed aan het bannen en ontraden van sluisverkeer. Er wordt bij de inrichting aandacht gevraagd voor zowel de zachte weggebruiker als het gemotoriseerd verkeer. Een reeks verkeersmaatregelen worden in concept naar voor geschoven en dienen verder te worden afgewogen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het mobiliteitsplan.

De gemeente heeft nood aan goede oost-west verbindingen. De Noëstraat en Weertsedreef zijn de twee bestaande lokale oost-west verbindingen binnen de gemeente, maar de gemeente wenst te onderzoeken of een bijkomende verbinding langsheen de E40 als derde oost-west verbinding kan worden gecreëerd. De Noëstraat blijft de primaire hoofdverbinding met aandacht voor zowel gemotoriseerd verkeer, zacht verkeer en openbaar vervoer.



De Weertsedreef en de bijkomende verbinding langs de E40 zijn van lagere orde en geven voorrang aan het zacht verkeer, met voor de Weertsedreef de koppeling aan beperkte verbindingsmogelijkheden voor het gemotoriseerd verkeer.

I.4.4 Poorten als motor voor toeristische en recreatieve activiteiten

De recreatieve en toeristische bovengemeentelijke functies worden geconcentreerd in poorten. Vier poortlocaties worden weerhouden op het grondgebied van de gemeente Oud-Heverlee:

- 't Zoet Water als poort van eerste orde;
- N25-N251 ter hoogte van 'Château de Namur' als poort van tweede orde;

- Sint-Joris-Weert als poort van derde orde;
- Dinkendaal als poort van derde orde.

Als poort van eerste orde wordt het gebied 't Zoet Water weethouden. De invulling hiervan gebeurt volgens de hieronder genoemde principes:

- Alle bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen worden in een totaalplan gegroepeerd;
- De poortfunctie wordt gerealiseerd naar het Meerdaalwoud, het Heverleebos en de Dijkvallei. Vooral de link naar de Dijkvallei wordt als een nieuw gegeven weethouden, maar wordt met de grootste zorg en kaderend binnen de globale Dijkvallei-visie ontwikkeld;
- Alle bestaande infrastructuur worden optimaal benut, alvorens nieuwe infrastructuur te plannen;
- Handel en horeca die de toeristisch-recreatieve voorzieningen ondersteunen worden optimaal uitgebouwd;
- Recreatieve activiteiten die plaats hebben binnen de bossen worden georiënteerd naar dit gebied ten einde de recreatieve druk voornamelijk rond deze poort te concentreren.

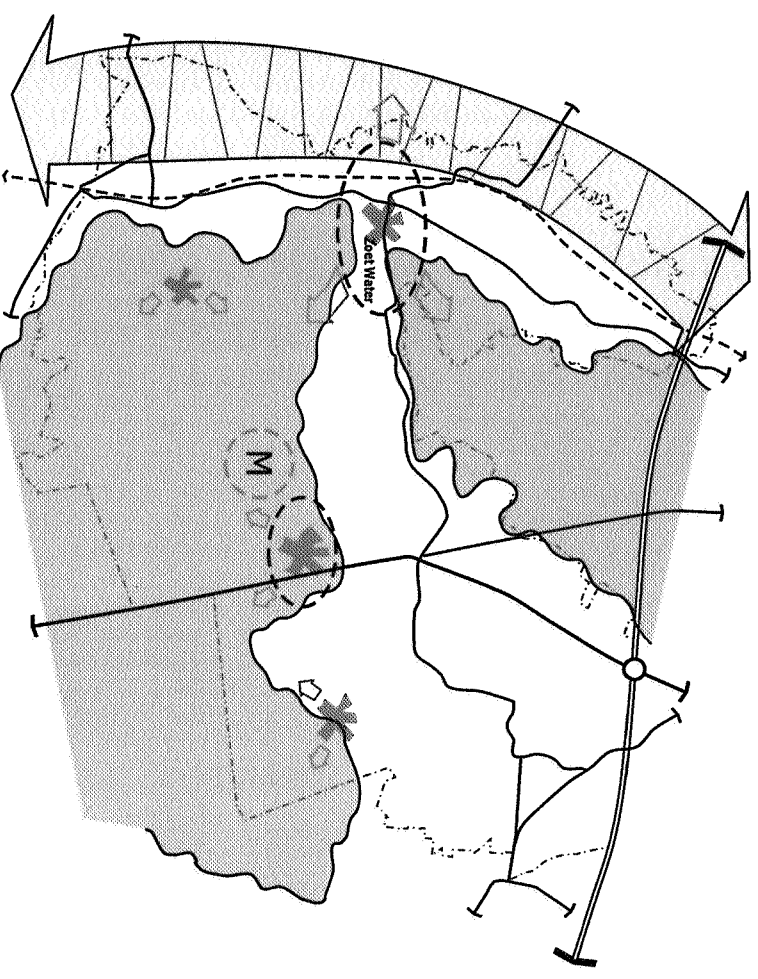
Rond de N25 wordt een recreatieve poort van tweede orde gecreëerd. Voor de invulling hiervan worden volgende principes gehanteerd:

- De ontwikkeling wordt gepast in een nieuw op te stellen masterplan voor de realisatie van deze poort;
- De poortfunctie is georiënteerd naar het Meerdaalwoud en richt zich vooral op zachte recreatie (wandelen en fietsen);
- In het zog van de recreatieve activiteiten en in verhouding tot deze activiteiten wordt de bestaande horeca in de omgeving van het kruispunt met de M. Noëstraat ondersteund;
- Er dient een nabestemming te worden gezocht voor het mogelijk te herstructureren militair domein. De gemeente neemt de volgende zaken op als verder te onderzoeken concepten;
 - Integratie van het westelijk gedeelte van het domein in het omliggende bos;
 - Integratie van de 'bosparking' binnen een te herstructureren zone van het militair domein;
 - Een toeristisch-recreatieve nabestemming voor de gebouwen;
 - Een haalbaarheidsstudie is noodzakelijk om een degelijk totaalbeeld van het gebied te krijgen.

Twee poorten van derde orde worden weethouden. Deze zijn gesitueerd ter hoogte van het bestaande gemeentelijk sportterrein Dinkendaal en een locatie die nog nader te bepalen is in Sint-Joris-Weert. Volgende principes worden aangehouden bij de realisatie van de poorten van derde orde:

- De twee weethouden poorten worden gezien als 'zuivere' parkeerhavens die directe toegang geven tot zacht recreatief gebruik van het Meerdaalwoud;

- De inplanting ervan dient in overleg te gebeuren met beheerders van het Meerdaalwoud, waarbij optimaal gebruik dient te worden gemaakt van alle bestaande infrastructuur;
- Randactiviteiten worden beperkt. De hoofd functie van deze locaties is een toegangspoort en uitgebouwde sites zijn niet gewenst.



Figuur 4: Concept recreatie



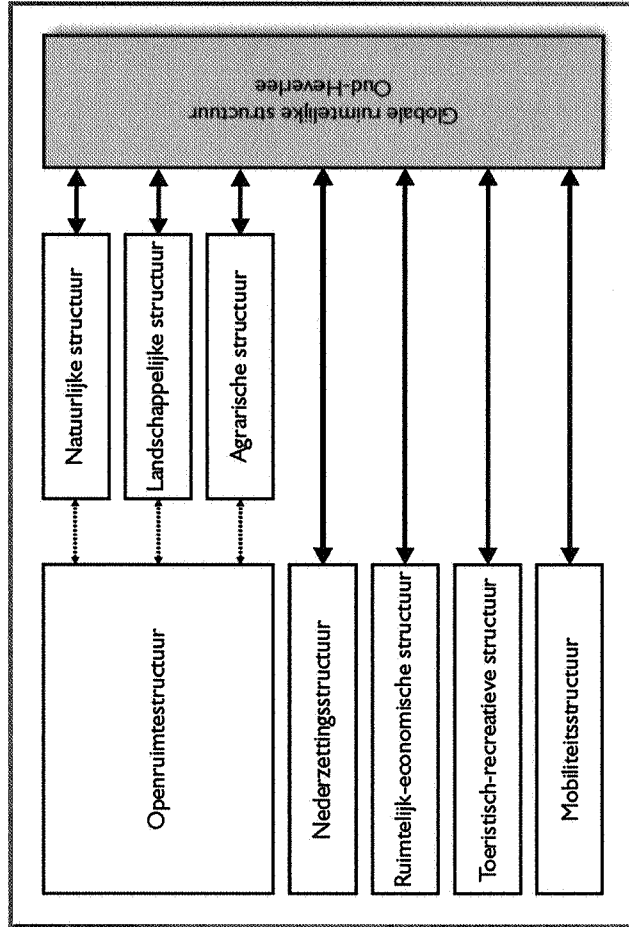
2 NEERSLAG VAN DE GLOBALE VISIE VOOR DE DEELSTRUCTUREN

2.1 Inleiding

Na de ruimtelijke concepten voor de gemeente als geheel is het een specifieke taak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de neerslag en invulling hiervan verder uit te werken naar de deelruimten en deelstructuren. Dit resulteert in een integraal ruimtebeleid met aandachtspunten en strategische acties.

We onderscheiden 5 **deelstructuren** die de verschillende soorten samenhang weergeven en waarvoor een verschillend beleid geldt (zie onderstaand schema):

- Verweven van verschillende openruimte-activiteiten (landbouw, natuur en recreatie) en versterken van de landschappelijke entiteiten in een **gewenste openruimtestructuur**;
- Opvangen van de voornaamste groei in de hoofdkern en versterken van de identiteit en kwaliteit van de bestaande kernen in de **gewenste nederzittingsstructuur**;
- Creëren van beperkte mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid en het optimaal verwerven van de lokale bedrijvigheid in de kernen in een **gewenste ruimtelijk-economische structuur**;
- Gezien het belang voor de gemeente is voor de uitwerking van een 'zelfstandige' **toeristisch-recreatieve structuur** gekozen;
- Uitwerken van een hiërarchie voor het wegennet en uitbouwen van een veilig zacht verkeersnetwerk in een **gewenste mobiliteitsstructuur**.



2.2 Gewenste openruimtestructuur

De gewenste openruimtestructuur is de gewenste samenhang van alle open ruimten op het grondgebied van Oud-Heverlee. Bepalend in de structuur van de openruimte zijn de activiteiten die erin plaatsvinden (landbouw, bossen, brongebieden, recreatie, wonen). De verschillende componenten waaruit de gewenste openruimtestructuur is opgebouwd zijn natuur, landschap en landbouw. Deze drie componenten leiden tot de gewenste openruimtestructuur.

2.2.1 Visie en algemene doelstellingen

Differentiëren van de openruimte

De verschillende open ruimten moeten uitgespeeld worden met eigen specifieke landschappelijke karakteristieken. Zo zullen bepaalde entiteiten van de openruimte volledig open worden gehouden, waar andere dan weer een gesloten karakter zullen hebben en houden.

De openruimte moet de kwaliteit van Oud-Heverlee verhogen

De aantrekkelijkheid van de gemeente wordt veelal bepaald door de openruimte en deze troef moet in de toekomst verder worden uitgespeeld.

Ver-snippering wordt ont-snippering

Een algemene trend tot versnippering van de openruimte wordt zoveel mogelijk tegengegaan.

Behoud en versterking van de natuurkerngebieden

De natuurkerngebieden, in Oud-Heverlee voornamelijk van bovengemeentelijk belang, vormen de hoeksteen van het openruimtebeleid.

De belangrijkste natuureenheden dienen behouden en zo mogelijk versterkt te worden, enerzijds door uitbreiding van het natuurareaal, anderzijds door het verhogen van de natuurwaarde van de natuurgebieden zelf (bescherming, tegengaan aantastingen en uitvoeren beheersplannen). Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de bossen.

Waardering van de natuur en het landschap

Teneinde de natuur te waarderen, moet de burger in zijn dagelijkse leefomgeving in contact komen met de natuur en gestimuleerd worden om aan natuur- en landschapsbeleving te doen. Een aanzet hiertoe is de uitbouw van een zacht voet- en fietspadennetwerk tussen de oostelijke en westelijke kernen en tussen de natuurkerngebieden. Verder dienen er ook voldoende natuurlijke entiteiten door te dringen tot diep in de wooncentra.

2.2.2 Gewenste natuurlijke structuur

2.2.2.1 Visie en algemene doelstellingen

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de natuurlijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht. Bij de verdere uitwerking van de gewenste natuurlijke structuur, wordt een onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke elementen die beekvallegebonden (natte sfeer) zijn en deze die niet beekvallegebonden (droge sfeer) zijn.

Aangezien natuur niet stopt aan de grenzen van de gemeente Oud-Heverlee, is overleg met naburige gemeenten noodzakelijk. Het gebiedsgerichte beleid wordt verder uitgewerkt in de gewenste ontwikkeling van de deelruimten.

Algemeen beleid inzake beekvallegebonden natuurlijke entiteiten (natte sfeer)

Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om het structurend karakter van deze elementen te versterken. Zij worden beschouwd als natuurlijke drager maar ook als (natte) verbinding tussen andere natuurlijke gebieden. De ecologische waarde en de waterbeheersende functie primeren. Versterking van de valleien door natuurontwikkeling en natuurbeheer (aanplanten van streekeigen groen, verhogen van de waterkwaliteit, enz.) worden gestimuleerd. Ontwikkelingsperspectieven kunnen nog worden gedifferentieerd in functie van het belang van de vallei. In bebouwde omgevingen worden beekvalleien maximaal geïntegreerd.

Algemeen kunnen in het kader van het beekvalleienbeleid een aantal maatregelen voorgesteld worden:

- Het vrijwaren van beekcorridors door het aankopen van gronden of het opleggen van voorschriften voor bebouwing in deze verbindingen;
- Het toepassen van kleinschalige waterzuivering waar nodig om de kwaliteit van de beken te verbeteren (deze dienen landschappelijk geïntegreerd te worden), cfr. zoneringssystemen met afbakening RWZI/KWZI/BA;
- Het uitwerken van beheersmaatregelen door de milieudienst van de gemeente (met bijvoorbeeld afspraken over beheerslandbouw in vallegebieden);
- Het passend afbakenen van oeverzones, bufferstroken, overstromingsgebieden en wachtbekkens.

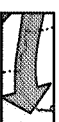
Algemeen beleid inzake niet beekvallegebonden natuurlijke entiteiten (droge sfeer)

De niet beekvallegebonden natuurlijke gebieden zijn natuurlijke gebieden met natuur als hoofdfunctie. Het grootste gedeelte van deze gebieden is bebost en de ecologische waarde primeert. Het ruimtelijk beleid voor deze natuurgebieden moet erop gericht zijn om de natuurfunctie te vrijwaren en te versterken. Begroeiing wordt daarom aangepast (o.a. door gebruik van streekeigen beplanting). Waar mogelijk worden de bossen uitgebreid. Andere activiteiten zijn ondergeschikt. Versnippering wordt waar mogelijk ongedaan gemaakt om de uitwisseling van planten en dieren mogelijk te maken. De toegankelijkheid wordt beperkt of gecontroleerd. Verschillende

hoven, parken en kleinere natuurlijke elementen binnen het bebouwd weefsel vervullen een rol als gebieden met een belangrijke nevenfunctie natuur.

2.2.2.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

De onderstaande beleidslijnen vormen in eerste instantie een suggestie naar het hoger beleidsniveau (Maams en provinciaal). Grote delen van de entiteiten werden opgenomen als Habitatrichtlijngebied en geselecteerd binnen de afbakening van het VEN. De gemeente kan eventueel bijkomende gebieden die hierop ruimtelijk aansluiten, toevoegen. In de delen van de ruimtelijke entiteiten die niet tot het hoger beleidsniveau behoren zal de gemeente de beleidslijnen zelf uitstippelen en toepassen.



Dijlevallei

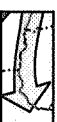
Het toekomstig beleid streeft, in overleg met de bevoegde overheid, naar een meer gebiedseigen natuurontwikkeling. Het bos ruimt in de vallei kom plaats voor meer gebiedseigen habitats als natte/vochtige graslanden, moerassen, ruigten en moerasbossen. Het beleid streeft naar een verwevenheid met de natuurlijke en landschappelijke structuren en het doorbreken van de natuurversturende structuren.



Heverleebos-Meerdalwoud

Het toekomstige beleid ondersteunt de bovengenoemde natuurlijke bevoegdheid, maar vraagt specifiek aandacht voor:

- Behoud, bescherming en ontwikkeling van de aanwezige ecologische en biologisch waardevolle gebieden;
- Versterken van de natuurwaarden in de andere gebieden, o.a. via de uitbouw van de ecologische infrastructuur;
- Het zelf nemen en ondersteunen van concrete natuurontwikkelingsinitiatieven;
- Het voeren van een ruimtelijk orderingsbeleid waarbij de klemtoon ligt op het duurzaam in stand houden van de openruimte en kwaliteiten;
- De eigen bevolking, bezoekers en recreanten informeren en sensibiliseren over het belang, het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

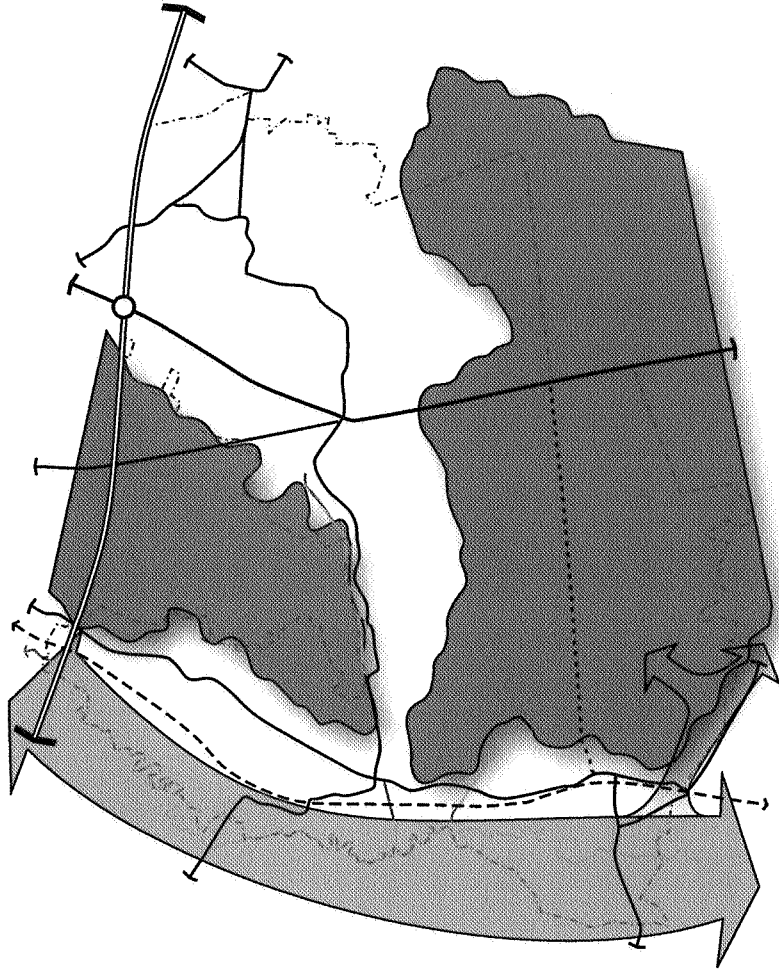


Molenbeek-Paddenpoekvallei

Voor deze in het zuiden van de gemeente gelokaliseerde gemeentelijke beekvallei worden de volgende beleidslijnen vooropgesteld:

- Versterken van de natuurlijke structuur door het opstellen van één samenhangend beheersplan voor de gehele Molenbeek-Paddenpoekvallei;
- Waar mogelijk herstellen van de natuurlijke loop van de Molenbeek en de Paddenpoel;
- Waar mogelijk omvormen van uithemse aanplantingen naar inheemse vallebossen en vochtige hooilanden;

- Uitwerken van een uitdoofscenario voor (illegale) zonevreemde constructies en activiteiten welke voor een verstoring zorgen van de natuurlijke structuur in de beekvallei.



Figuur 5: Gewenste natuurlijke structuur

2.2.3 Gewenste landschappelijke structuur

2.2.3.1 Visie en algemene doelstellingen

Het westelijk deel van de gemeente Oud-Heverlee is landschappelijk opgebouwd langs heuvelflanken van de oostelijke oever van de Dijlevallei en zijbekken. De heuveltoppen zijn 'bebost', de flanken zijn 'bebouwd' en de valleien zijn een aaneenschakeling van drassige gronden en waterminnende opgaande vegetatie.

Het oostelijk deel van de gemeente Oud-Heverlee is een plateau landschap dat landbouwkouters afwisselt met een bebouwd landschap.

Deze indeling bepaalt reeds van oudsher de ontwikkeling van de gemeente. De gemeente wenst de historische landschapselementen te behouden als voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.

Algemeen beleid inzake de heuvelflanken

Gekoppeld aan dit landschapstype zijn er verschillende landschapskenmerken waar te nemen in de gemeente (o.a. holle wegen, valleigebieden, beboste ruggen, enz.). Deze landschapskenmerken, veelal erkend op bovenlokaal niveau, bepalen de eigenheid van de gemeente en vormen de ankerpunten van de recreatieve kwaliteiten van de gemeente Oud-Heverlee. De gemeente wenst deze landschapskenmerken naar de toekomst toe te beschermen door de implementatie van de volgende maatregelen:

- Integreeren en suggereren van gemeentelijke accenten voor bovengemeentelijk entiteiten;
- Holle wegen, hellingsgronden, e.d. meenemen in het bepalen van de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving;
- Het uitvoeren van bestemmingswijzigingen van binnengebieden met een sterke landschappelijke klerntoon naar 'open' gebied voor een betere definiëring;
- Integratie van landschappelijke relictten (Don Bosco, kasteel van Harcourt, e.a.) als landschappelijke bakens;
- Kanaliseren en differentiëren van de recreatieve druk;
- Landschappelijk integreren van de overgangszones (bebouwd – openruimte).

Algemeen beleid inzake het plateau landschap

In dit landschapstype zijn een aantal landschapskenmerken waar te nemen zoals (landbouw)kouters, (kleine) landschapselementen en verspreide bebouwing aan de rand van het boslandschap. Deze landschapskenmerken ondersteunen de woonkwaliteit en de recreatieve kwaliteiten van de gemeente Oud-Heverlee. Dit impliceert de volgende maatregelen:

- Bewaren van de visuele openheid van de landbouwkouters;
- Ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan de agrarische activiteit, afgestemd op de landschappelijke waarde van de omgeving;
- Versterken van de identiteit en de samenhang van overgangsgebieden aan de rand van het boslandschap;
- Ruimtelijk afstemmen van activiteiten (wonen, landbouw, recreatie) en landschapselementen binnen deze overgangsgebieden;
- Verweven van de landschapsrelictten met het landschappelijk minder waardevol gebied;
- Doorbreken van de landschapsversturende structuren.

2.2.3.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten



Dijlevallei / Heverleebos-Meerdalwoud

De op hoger niveau geselecteerde gave landschappen (Dijlevallei, Heverleebos en Meerdalwoud) bepalen het 'gezicht' van Oud-Heverlee. Het gemeentelijk beleid is suggestief naar de hogere overheden en streeft een meer gebiedseigen landschapontwikkeling waarbij een sterk ruimtelijk verweven bosstructuur langstreekt de valleiflanken de verbinding onderhoudt tussen de verschillende valleien en grotere boscomplexen. Het beleid streeft naar een grotere verwevenheid van de landschapsrelicten met het landschappelijk minder waardevol gebied en naar het doorbreken van de landschapsverstorende structuren. Aandacht moet hierbij uitgaan naar de afwerking van de bosranden en de in de bosranden voorkomende activiteiten (recreatie, wonen, sport, toerisme).



Overgangengebieden

Om de identiteit en de samenhang van de overgangengebieden te versterken, dient er een actief beleid te worden gevoerd om de verschillende activiteiten (natuur, (hobby-)landbouw, recreatie en wonen) ruimtelijk beter op elkaar af te stemmen. Volgende beleidsinstrumenten worden vooropgesteld:

- Het versterken van het landschap door het vrijwaren en aanbrengen van kleine landschapselementen (bomenrijen, haagkanten, hoogstambomen, enz.);
- Het verdichten van het bos waar mogelijk;
- Het verweven van grondgebonden landbouw met het landschap;
- Het vrijwaren en inpassen van bestaande recreatieve infrastructuur;
- Bestaande (zonevreemde) woonconcentraties beperken in ontwikkelingsmogelijkheden.



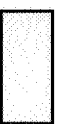
Vaalbeek-Molenbeekvallei

De Vaalbeek-Molenbeekvallei wordt binnen de gewenste landschappelijke structuur geselecteerd als vallegebied. Het behoud van het gevarieerd karakter van valleibossen, vijvers, toeristisch-recreatieve infrastructuur en open agrarische gebieden langs het vallegebied vormt het algemene beleid binnen deze zone. Daarnaast worden volgende specifieke beleidsinstrumenten vooropgesteld:

- Storende bebouwing en activiteiten (welke het landschap verstoren of ontsieren) worden ofwel ingebufferd of op lange termijn afgebouwd;
- De natuurlijke loop van de beekvallei wordt waar mogelijk bewaard en/of hersteld;
- Het recreatiegebied 't Zoet Water'⁴ maakt deel uit van het vallegebied

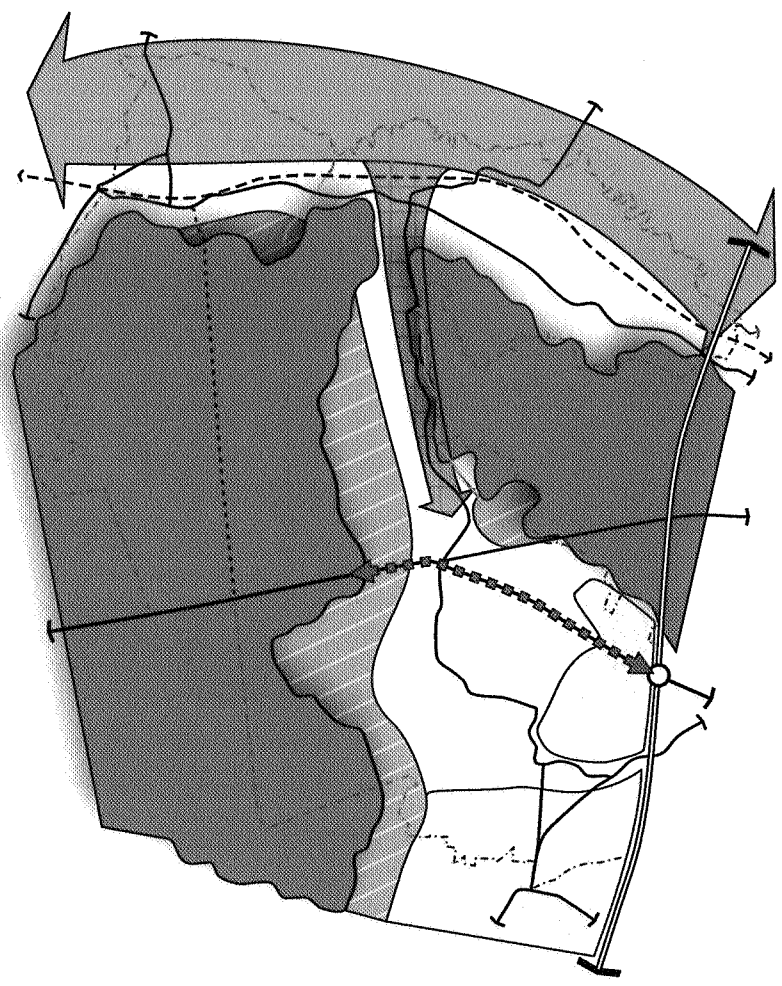
⁴ De provincie Vlaams Brabant selecteert 't Zoet Water' als een recreatiepark met een hoogdynamische toeristisch-recreatieve attractie. Binnen de gewenste toeristische en recreatieve structuur van Vlaams-Brabant valt het binnen het 'Dijlenetwerk'.

- De bestaande agrarische gebieden en infrastructuur harmoniseren met de landschappelijke eigenheid van de vallei;
- Waardevolle gebouwen of gebouwen en infrastructuur die het toeristisch-recreatieve karakter ondersteunen worden in de mate van het mogelijke ingeschakeld in het recreatief netwerk van het vallegebied.



Kouters

Kouters zijn landbouwgebieden met veelal grondgebonden landbouw, die geselecteerd worden omwille van hun visuele openheid. Zij behoren tot het plateau-landschap en vormen de landschappelijke buffer tussen de E40 en het bebouwd landschap van de gemeente. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de openheid te behouden en de agrarische activiteit volle ontwikkelingsmogelijkheden te geven.



Figuur 6: Gewenste landschappelijke structuur

2.2.4 Gewenste agrarische structuur

2.2.4.1 Visie en algemene doelstellingen

De toekomst van de landbouw wordt grotendeels bepaald door maatregelen op hoger niveau (Europees). De rol van de gemeente is zeer beperkt en enkel aanvullend. Toch kan de gemeente een aantal maatregelen nemen door bovenlokale keuzes te verfijnen, zonder er evenwel van af te wijken. Het is absoluut noodzakelijk om de agrarische structuur te differentiëren.

De agrarische activiteit heeft een dominant karakter in een aantal entiteiten van de openruimte. In andere entiteiten heeft de landbouw een ondergeschikte functie. Het voeren van een gedifferentieerd beleid inzake landbouw is dus noodzakelijk. De elementen binnen dit gedifferentieerd beleid zijn:

- Vrijwaren van de bestaande aaneengesloten landbouwgebieden voor agrarische grondgebonden activiteiten (kouters). Speciale aandacht dient hierbij uit te gaan naar de bestaande kleine landschapselementen (solitaire bomen, holle wegen, hagen, enz.);
- Landbouwverwevingsgebieden voor grondgebonden landbouw en hobbylandbouw op gemeentelijk niveau (microlandschappen);
- Zones waar de landbouw structuurondersteunend werkt ten voordele van de natuur (beekvalleigebieden en overgangsgebieden);
- Aandacht voor herbestemming leegkomende landbouwzetsels.

Prioritair dient er overleg gepleegd te worden met het gewest en de provincie om de agrarische gebieden af te bakenen.

2.2.4.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

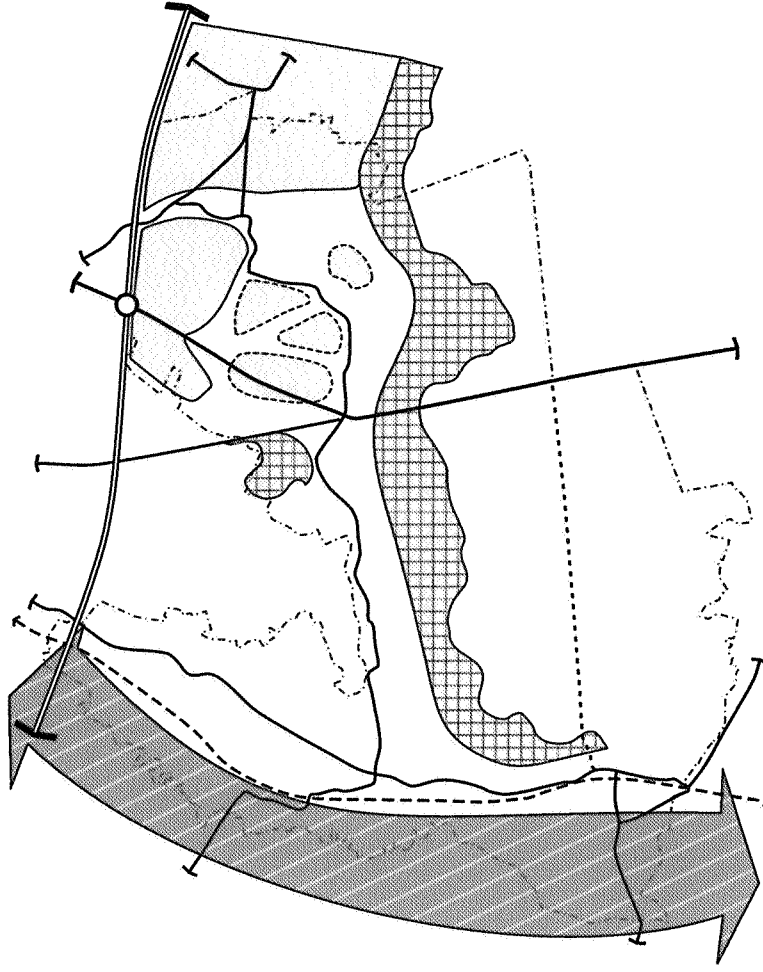
Kouters

De afgebakende zones zijn meestal ingenomen door grondgebonden vormen van landbouw. Dit moet ook in de toekomst zo blijven, al mogen ook de activiteiten in het kader van niet-grondgebonden, toeleverings- en verwerkende landbouwbedrijven niet uit het oog worden verloren. Het gemeentelijk beleid inzake agrarische activiteit binnen deze gebieden werd reeds binnen de landschappelijke structuur aangehaald. Daarnaast wordt in deze gebieden gewerkt rond volgende aandachtspunten:

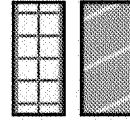
- Ruimte voor grondgebonden landbouw;
- Ontsluitingsmaatregelen op maat van de landbouw;
- Landschappelijke omkadering van de landbouwinfrastructuren;
- Nood aan onderzoek naar bijkomende of te herlokaliseren niet-grondgebonden activiteiten met de eventuele inplanting ervan binnen het gemeentelijk lokaal bedrijventerrein.

Microlandschappen

Dit zijn ingesloten openruimtegebieden die binnen de structuur van de gemeente dienstig zijn als openruimtebuffer tussen de verschillende kernen of aan de rand van de kernen. Het beleid heeft specifiek aandacht voor de structuurondersteuning van de bebouwing. Er moet ruimte worden gegeven aan hobbylandbouw, recreatief medegebruik, en kernondersteunende functies. Deze kernondersteunende functies dienen getoetst te worden aan bepaalde randvoorwaarden met betrekking tot natuurlijke en landschappelijke elementen.



Figuur 7: Gewenste agrarische structuur



Overgangsgebieden / Dijlevallei

In natuurondersteunende agrarische gebieden wordt landbouw gecombineerd met natuur. Bepaalde elementen van het gemeentelijk beleid inzake de agrarische activiteit in de overgangsgebieden is reeds binnen de landschappelijke structuur beschreven.

Daarnaast wordt gestreefd naar:

- Het evenwichtig afstemmen van de agrarische activiteit op de natuurwaarden;
- Streven naar een ecologisch landbouwbeheer met vnl. extensieve landbouw;
- Stimuleren van agrarisch natuurbeheer;
- Het verschaffen van aanvullende inkomens in bepaalde omstandigheden (beheersovereenkomst voor beheer van groen en natuur);
- Beperken van artificiële afsluitingen via stimulerende maatregelen en vervangen door natuurlijke erfafsluitingen (hagen, houtkanten, enz.);
- Behoud en onderhoud mobiliteitsinfrastructuur (landwegen, voetwegen, loswegen, enz.).

Tot deze natuurondersteunende agrarische gebieden behoort tevens de Dijlevallei. Het beleid op de agrarische activiteiten in de Dijlevallei, wordt echter op een hoger niveau bepaald en is dus suggestief naar de hogere overheid.

Leegkomende landbouwzetteis

Meer en meer bedrijfsgebouwen komen leeg te staan, onder meer omwille van de intensivering en schaalvergroting binnen de landbouw, maar ook door de risicovolle investeringen, de lagere inkomens en de gewijzigde mestwetgeving. Vrijkomende bedrijfszetteis bieden ook kansen voor het ontwikkelen van nieuwe activiteiten op het platteland.

De gemeente telt nog slechts 4 resterende landbouwhoofdzetteis. Indien de agrarische activiteiten worden stopgezet kunnen in nabestemming alternatieve functies worden overwogen. Het afwegingskader dat de gemeente hanteert voor de beoordeling van aanvragen is dat zoals beschreven in titel 4 'Afwegingskader voor zonevriende infrastructuur'. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met gecombineerde infrastructuur. Een herstructurering van een leeggekomen landbouwzetteil kan een combinatie zijn van infrastructuur zoals wonen en horeca of wonen en economische activiteiten.

2.2.5 Synthese: selectie van de ruimtelijke entiteiten van de gewenste openruimtestructuur

2.2.5.1 Entiteiten van bovengemeentelijk niveau

Vlaams Ecologisch Netwerk – Grote eenheden natuur

Op Vlaams niveau worden de Dijlevallei (BG1) en het Meerdaalwoud (B1) geselecteerd binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk als GEN-gebieden. Het gewestelijk abakeningproces voor deze gebieden van de natuurlijke structuur is lopende.

Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur

Als natuurverbindingsgebieden worden de verbinding van natuurkernen langs de Dijle (BG1) en de verbinding tussen Heverleebos en Meerdaalwoud (V1) en de verbinding Molenbeek-Parkbeek met Dijle en bossen Diestaanheuwels (Bruilbos-Langenbos) en bossen van Meerdaalbos-Mollendaalbos, Grootbos en Bultselbos geselecteerd binnen het provinciaal structuurplan.

De verbinding Heverleebos-Meerdaalwoud naar de Dijlevallei (V2) wordt voorgesteld als een ecologische infrastructuur van bovenlokale belang.

Gave landschappen – Boslandschappen

Meerdaalwoud (B1) en Heverleebos (B2) en de valleien van het Dijleland (Val1) (valleien van Laan, Ijse en Dijle stroomopwaarts Leuven) worden geselecteerd op provinciaal niveau als onderdeel van het boslandschap 'Brabants plateau en Dijlevallei'.

2.2.5.2 Entiteiten van gemeentelijk niveau

Microlandschappen

Microlandschappen zijn kleine, waardevolle landschappen met een eigen identiteit. Zij werken structuurondersteunend ten opzichte van het (veelal) bebouwde landschap eromheen.

De omgeving van de Expresweg ten Noorden van de Bierbeekstraat (M11), het ingesloten gebied rond de Bergenstraat (M12), het binnengebied tussen de Bovenbosstraat, de Blanderstraat en de Konijnenhoekstraat (M3) en het gebied tussen de Slagbaan, de Bergenstraat en de Kartuizerstraat (M4), worden aangeduid als microlandschappen.

Kouters

Kouters zijn landbouwgebieden (veelal grondgebonden landbouw) die geselecteerd worden omwille van hun visuele openheid.

Binnen Oud-Heverlee gaat het om het gebied tussen E40, Heverleebos, Konijnenhoekstraat en Parkstraat (K1) en het gebied tussen E40, Parkstraat en over het grondgebied van Bierbeek (K2). Voor dit laatste gebied dient te worden opgemerkt dat er centraal een zandwinningsgebied gelegen is.

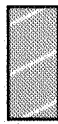
Openruimteverbindingen

Openruimteverbindingen van gemeentelijk niveau zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Het accent in het gemeentelijk beleid ligt op de verbindende functie van deze gebieden. Verderre aandachtspunten in het beleid zijn:

- Restrictief beleid t.a.v. bestaande woonlinten met aandacht voor inbuffering en landschappelijke inpassing;
- Bestendigen open zichtrelaties;
- Tegengaan van aantasting van de landbouwfunctie;
- Het vrijwaren van landschappelijk waardevolle elementen.

Als openruimteverbindingen worden aangeduid:

- De opening in bebouwing tussen kouter (K1) en microlandschap (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M2);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M2) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M4) en overgangsgebied (O3).



Overgangsgebieden

De gemeente selecteert een reeks overgangsgebieden tussen woonconcentraties en bovengemeentelijke boslandschappen (Meerdaalwoud en Heverleebos). Een overgangsgebied is een geheel van min of meer open gebieden, kleine landschapselementen en verspreide bebouwing aan de rand van een boslandschap. Het is een sterk verweven gebied met landbouw als hoofdfunctie.

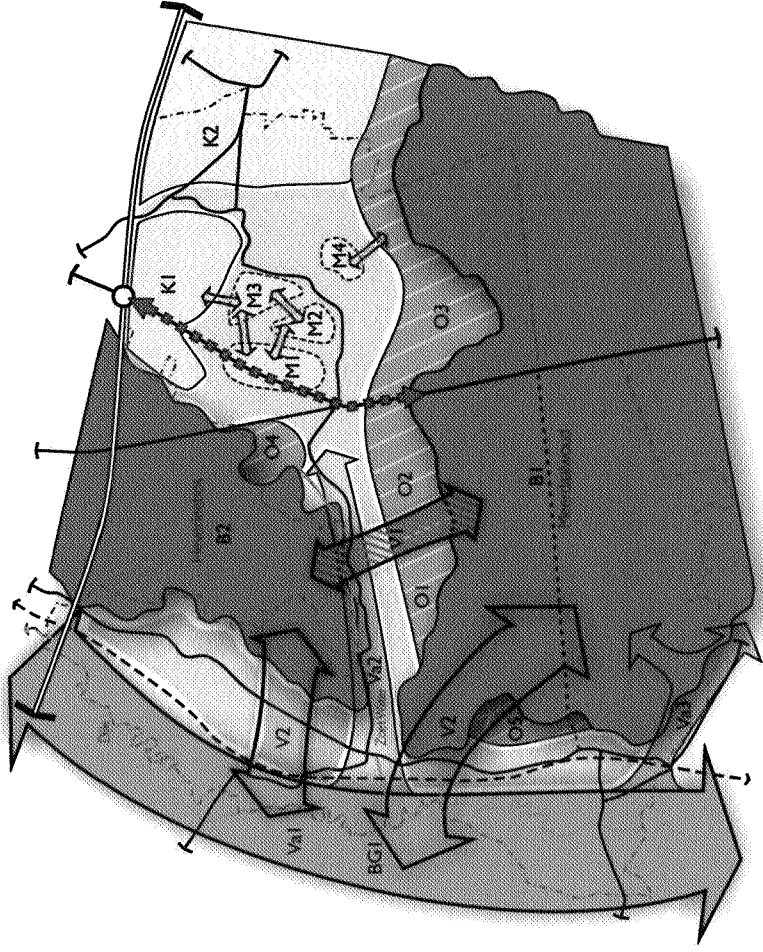
De gemeente selecteert op haar grondgebied vijf overgangsgebieden, m.n. Pragen (O1), Vaalbeek-Meerdaalwoud (O2), Haasrode-Meerdaalwoud (O3), La Foresta (O4), Sint-Joris-Weert-Meerdaalwoud (O5).



Beekvalleien

De gemeente selecteert 2 beekvalleien op gemeentelijk niveau, m.n. de beekvallei van de Vaalbeek-Molenbeek (Va2) en de vallei van de Molenbeek-Paddenpoel (Va3). De beekvalleien hebben een sterk verschillende verschijningsvorm en hebben in de uitwerking van een ruimtelijk beleid dan ook een diverse aanpak gekregen.

De beekvallei van de Vaalbeek-Molenbeek heeft een sterke toeristisch-recreatieve insteek ('t Zoet Water) in combinatie met agrarische en natuurlijke elementen (bosrand Heverleebos). De beekvallei van de Molenbeek-Paddenpoel heeft een hoofdzakelijk natuurlijk invalshoek en maakt haast integraal deel uit van de zuidelijke grens van het Meerdaalwoud.



Figuur 8: Ruimtelijke entiteiten van de openruimte

2.3 Gewenste nederzettingsstructuur

De gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur is de gewenste samenhang van alle soorten nederzettingen. De gemeente Oud-Heverlee stelt beleidsdoelstelling voorop die kaderen binnen de visie van het RSVB.

2.3.1 Visie en algemene doelstellingen

Ontwikkelingen Blanden-Haastode als hoofddorp, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert als woonkernen en Vaalbeek als kern-in-het-buitengebied

De voornaamste groei van nieuwe woongelegenheden en voorzieningen wordt voor het grootste deel opgevangen in de gecombineerde kern Blanden-Haastode, Vaalbeek, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert worden ontwikkeld als satellietkernen op het vlak van voorzieningen, mobiliteit en wonen.

Omdat de gemeente een grote druk ondervindt op de woningmarkt en omdat er op dit ogenblik een beperkt aanbod is, ziet de gemeente zich genooddakt om de woonbehoefte voor een groot stuk te realiseren via een gemengd sociaal-privaat woonbeleid.

De vier hoofdcomponenten van de nederzettingsstructuur worden functioneel van elkaar onderscheiden:

- Blanden-Haastode: handels- en voorzieningencentrum ondersteund door wonen;
- Vaalbeek: administratief centrum ondersteund door wonen;
- Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert: ontwikkeling als satellietkern op vlak van voorzieningen, mobiliteit en wonen.

Creëren van rechtszekerheid voor zonevreemde woningen

In het informatief gedeelte werd de zonevreemtheid onderzocht. Deze zonevreemde woningen zijn een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke nederzettingsstructuur. Middels een gedifferentieerd afwegingskader voor de zonevreemde woningen (zie titel 4.2) wenst de gemeente een antwoord te bieden aan de problematiek van het zonevreemd wonen.

Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden

De gemeente wenst een duidelijk beleid te ontwikkelen ten aanzien van deze gebieden. Binnen recreatiegebieden worden deze (bestaande) verblijfsgebieden ondersteund, voorzover zij geen permanente bewoning inhouden en kleinschalig⁵ blijven. Nieuwe initiatieven binnen de openruimte dienen kleinschalig te zijn (vb. bed and breakfast).

⁵ Met kleinschalig wordt hier bedoeld een beperkte ruimtelijke en mobiliteitsgenererende impact

De gemeente stelt een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden binnen het bestaande recreatiepark 't Zoet Water voorop.

Betreffende het weekendverblijfspark 'La Hetraie' te Sint-Joris-Weert en andere permanente bewoning in zones voor weekendverblijven stelt de gemeente een uitdooibeeld voorop indien zij illegaal tot stand gekomen zijn en binnen natuurgebied gelegen zijn. Indien het een cluster betreft van permanent wonen in tweede verblijven is dit een provinciale taakstelling en dienen de vooropgestelde perspectieven gezien te worden als een suggestief gegeven.

Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden

Gezien de grootte van het medianinkomen en het gemiddelde inkomen per aangifte mag men er van uitgaan dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt. Ook de toenemende vergrijzing en de gezinsverduunning leiden ertoe dat men zich niet blind mag staren op het louter voorzien van vrijstaande ééngezinswoningen. Mede gelet op het huidige tekort aan sociale huisvesting en de stijging van de verkoopprijzen voor huisvesting moet er voldoende aanbod komen van bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studios en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime ééngezinswoningen.

2.3.2 Provinciale kernhiërarchie

De gemeente neemt de provinciale hiërarchie over en verfijnt ze verder op gemeentelijk niveau, met volgende aandachtspunten:

- De provinciale selectie wordt verfijnd en geconcretiseerd met gemeentelijke specificiteiten;
- De gemeente maakt nu geen nieuwe woningbehoeftestudie op overeenkomstig de huidige geldende omzendbrief; De opmaak van het GRS implementeert deze materie en geeft een update van de bestaande woningbehoeftestudie.

Hoofddorp Blanden-Haastode

Blanden-Haastode wordt geselecteerd als hoofddorp. De meeste voorzieningen zijn in deze kern te vinden. Blanden-Haastode heeft de grootste omvang. De kern is bovenlokaal bereikbaar via de N25, een secundaire weg type I.

Woonkern Oud-Heverlee

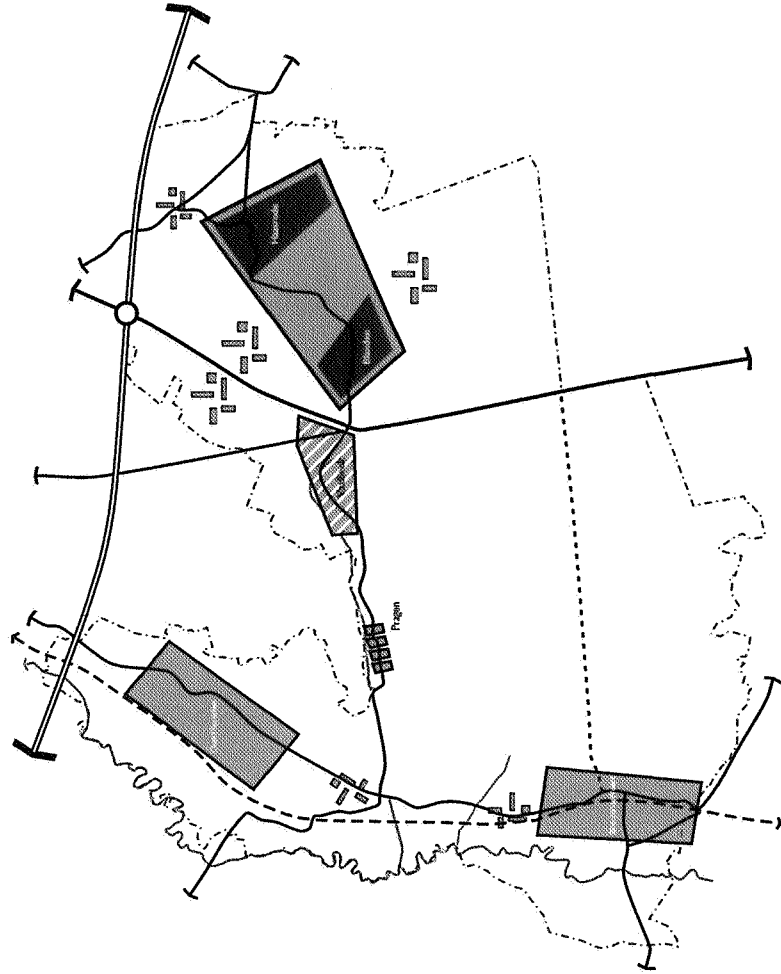
De deelgemeente Oud-Heverlee wordt geselecteerd als woonkern. De kern heeft een minimaal aanbod van voorzieningen en is multimodaal ontsloten. Het station komt ook voor in het BB-NET als halteplaats op de lijn Leuven – Louvain-la-Neuve.

Woonkern Sint-Joris-Weert

Sint-Joris-Weert wordt in het provinciaal structuurplan geselecteerd als woonkern. De multimodale bereikbaarheid via de spoorlijn en de redelijke omvang zijn de bepalende parameters. Er dient evenwel voldoende aandacht te gaan naar het beheer en de opwaardering van de landschappelijke en natuurlijke structuur gezien de ligging aan de rand van een kwetsbare vallei en het Meerdaalwoud.

Kern-in-het-buitengebied Vaalbeek

Vaalbeek wordt geselecteerd als kern-in-het-buitengebied. Hoewel het administratief centrum in deze kern gelegen is, wordt op basis van de omvang, bereikbaarheid en omliggende bosstructuren van bovenlokaal belang deze kern geselecteerd tot kern-in-het-buitengebied.



Figuur 9. Gewenste nederzettingstructuur

2.3.3 Gemeentelijk afwegingskader inzake nederzettingstructuur

Het gemeentelijk afwegingskader inzake de nederzettingstructuur verfijnt en verconcretiseert de provinciale visie en breidt deze verder uit voor verspreide bebouwing.

2.3.3.1 Hoofddorp Blanden-Haasrode

Wonen

Volgende principes vormen het afwegingskader voor de verdere ontwikkeling van het hoofddorp:

- Het huidige aanbod aan woongelegenheden moet maximaal benut worden. Bestaande grotere gebouwen kunnen aangewend worden voor het creëren van (meergesins)woongelegenheden in het kader van de inbreiding van het woonweefsel in het bebouwd (centrum)gebied, mits rekening gehouden wordt met het bestaande architecturaal patrimonium, de nabijheid van diensten, bereikbaarheid en dergelijke;
- Inbreiding en kernversterking staan voorop door het streven naar een hogere densiteit binnen het bebouwd (centrum)gebied. Gesloten en halfopen bebouwing worden gestimuleerd. De historisch gegroeide bebouwing vormt het uitgangspunt voor verdere verdichting;
- Binnengebieden kunnen in principe op privaat initiatief worden aangesneden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid. Voor sommige binnengebieden wordt dit echter niet wenselijk geacht. De woonprogrammatie doet hierover uitspraken;
- Woonuitbreidingsgebieden kunnen ontwikkeld worden na het aantonen van de ontwikkelingsbehoefte, hetzij door privaat initiatief, hetzij door openbaar initiatief, hetzij door de combinatie van beide. Daarbij moet voldoende aandacht uitgaan naar een gedifferentieerd aanbod van woongelegenheden zodat een geografisch gespreide, sociale mix wordt gerealiseerd. De woonprogrammatie legt de ontwikkelingsmogelijkheden van de gebieden vast.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande lokale voorzieningen, gelegen in het hoofddorp, moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen op hun huidige locatie indien zij verweefbaar zijn met hun omgeving. Bovenlokale voorzieningen kunnen beperkt uitgebouwd worden, voor zover het niet aangewezen is deze in stedelijke gebieden onder te brengen;
- Nieuwe verzorgende activiteiten (bv. scholen, sociale sector), culturele voorzieningen en harde recreatie worden gerealiseerd in het hoofddorp. Ook bovengemeentelijke (administratieve) voorzieningen worden, indien zij verweefbaar zijn met de omgeving, ondergebracht en gebundeld in het hoofddorp met aandacht voor maximale integratie. Deze diensten en voorzieningen zullen functioneren op het niveau van de desbetreffende kern;

- Er moet gestreefd worden naar maximale integratie van voorzieningen en bedrijvigheid t.o.v. het woonweefsel;
- Er moet ruimte voorzien worden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein aansluitend bij het hoofddorp. Daarbij moet voldoende aandacht uitgaan naar maximale integratie en inbuffering. Binnen het bedrijventerrein moet een voldoende gedifferentieerd aanbod worden voorzien voor herlokalisatie van bestaande, lokale bedrijven die wensen te herlokaliseren, voor startende lokale ondernemingen en voor uitbreiding van bestaande lokale bedrijven, onder de vorm van het realiseren van bijnuzen. Dit structuurplan legt enkel het afwegingskader vast, maar doet geen uitspraken inzake de definitieve locatie;
- Bestaande laagdynamische sport-, jeugd- en recreatieve voorzieningen kunnen ter plaatse blijven bestaan en ontwikkelen indien zij verweeikbaar zijn met de omgeving.

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Er wordt een netwerk van voet- en fietswegen opgezet door het bebouwd weefsel en met andere bebouwde concentraties en openruimte entiteiten in aansluiting op voet- en fietswegen buiten het hoofddorp;
- Het profiel en de inrichting van de N25 moet worden gerealiseerd in functie van de verschijningsvorm van de omliggende ruimte. Gezien de selectie van de N25 als secundaire weg type I is het de provincie die hierover concrete uitspraken moet doen. De gemeentelijke en provinciale visies moeten door overleg en samenwerking in overeenstemming worden gebracht;
- De openbare ruimte moet ingericht worden ter ondersteuning en versterking van de gewenste structuur voor de aangrenzende ruimte.

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande ecologische elementen moeten zoveel mogelijk worden versterkt, opgevaardeerd en waar mogelijk met elkaar worden verbonden;
- Er moet gestreefd worden naar het realiseren van een ecologisch netwerk tussen de ecologische infrastructuur van het hoofddorp en de omliggende woningconcentraties en openruimte;
- De uitbouw van de ecologische infrastructuur moet de leefbaarheid binnen het bebouwd weefsel van het hoofddorp verbeteren;
- De uitbouw en versterking van de ecologische infrastructuur kan gecombineerd worden met en gekoppeld worden aan het realiseren van recreatieve infrastructuur onder de vorm van een netwerk voor voetgangers en fietsers;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte moet voldoende aandacht uitgaan naar de implementatie van groenelementen;

- Aan de randen moet de kern duidelijk afgebakend worden tegenover de omliggende natuurlijke en openruimtestructuren. Indien er tussen verschillende projecten en wetgevingen conflicten ontstaan inzake afbakeningen, wordt prioriteit gegeven aan de wetgeving van de ruimtelijke ordening.

2.3.3.2 Woonkern Oud-Heverlee

Wonen

Volgende principes vormen het afwegingskader voor de verdere ontwikkeling van de woonkern Oud-Heverlee:

- Het huidige aanbod aan woongegebeden moet optimaal benut worden;
- Binnengebieden kunnen in principe op privaat initiatief worden aangesneden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid en indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern. Voor sommige binnengebieden wordt dit echter niet wenselijk geacht. De woonprogramma doet hierover uitspraken;
- Een gedeeltelijke ontwikkeling van een bestaand binnengebied kan enkel worden gerealiseerd mits de opmaak van een globale visie (inrichtingsplan) voor het binnengebied waarbij de toekomstige mogelijkheden van het gebied niet mogen worden gehypothekerd door het gefaseerd aansnijden ervan;
- Het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur wordt geïmplementeerd om de definitieve afbakening van de woonkern vast te leggen, eventueel via de opmaak van een RUP;
- De verschillende entiteiten op het vlak van wonen moeten gedifferentieerd worden. Ook in de toekomst dient een voldoende gedifferentieerd aanbod van woningen kunnen gerealiseerd worden.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande of nieuwe lokale voorzieningen en handelsactiviteiten, gelegen in de woonkern Oud-Heverlee, moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen op hun huidige locatie indien zij verweeikbaar zijn met hun omgeving en het lokale niveau niet overschrijden;
- Bestaande voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid moeten maximaal geïntegreerd worden in hun omgeving. Deze diensten en voorzieningen zullen functioneren op het niveau van de desbetreffende kern;
- Bestaande laagdynamische sport-, jeugd- en recreatieve voorzieningen kunnen ter plaatse blijven bestaan en ontwikkelen indien zij verweeikbaar zijn met de omgeving;

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de doortocht van de Waversebaan met respect voor de leefbaarheid van de kern. De afbakening van de kern en het centrum moeten ruimtelijk duidelijk zichtbaar zijn. De creatie van poorteffecten dient geïmplementeerd te worden in de ruimtelijke vormgeving;
- Bij de toekomstige ontwikkeling van de kern moet voldoende aandacht uitgaan naar het realiseren van veilige en vlotte verbindingen met het station voor mechanisch en zacht verkeer;
- Er wordt een netwerk van voet- en fietswegen opgezet door het bebouwd weefsel en met andere bebouwde concentraties en openruimte entiteiten in aansluiting op voet- en fietswegen buiten de woonkern;
- De gemeente wil werk maken van een functionele fietsverbinding langs het tracé van de spoorlijn van de kern van Sint-Joris-Weert tot de campus Heverlee;
- Het openbaar domein moet ingericht worden ter ondersteuning en versterking van de gewenste structuur voor de aangrenzende ruimte.

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande ecologische elementen moeten zoveel mogelijk worden versterkt, opgewaardeerd en waar mogelijk met elkaar worden verbonden;
- Binnen gebieden die behoren tot speciale ecologische beschermingszones, wordt een ecologisch beleid geïmplementeerd;
- Er moet gestreefd worden naar het realiseren van een ecologisch netwerk tussen de ecologische infrastructuur van de woonkern en de omliggende woningconcentraties en openruimte;
- De uitbouw van de ecologische infrastructuur moet de leefbaarheid binnen het bebouwd weefsel verbeteren;
- De uitbouw en versterking van de ecologische infrastructuur kan gecombineerd en gekoppeld worden met het realiseren van recreatieve infrastructuur onder de vorm van een netwerk voor voetgangers en fietsers;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte moet voldoende aandacht uitgaan naar de implementatie van groenelementen;
- Aan de randen moet de kern duidelijk afgebakend worden tegenover de omliggende natuurlijke en openruimtestructuren. Indien er tussen verschillende projecten en wetgevingen conflicten ontstaan inzake afbakeningen, wordt prioriteit gegeven aan de wetgeving van de ruimtelijke ordening.

2.3.3.3 Woonkern Sint-Joris-Weert

Wonen

Volgende principes vormen het afwegingskader voor de verdere ontwikkeling van de woonkern Sint-Joris-Weert:

- Het huidige aanbod aan woonegelegenheden moet optimaal benut worden;
- Binnengebieden kunnen in principe op privaat initiatief worden aangesneden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid en indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern. Voor sommige binnengebieden wordt dit echter niet wenselijk geacht. De woonprogrammatie doet hierover uitspraken;
- Een gedeeltelijke ontwikkeling van een bestaand binnengebied kan enkel worden gerealiseerd mits de opmaak van een globale visie voor het binnengebied waarbij de toekomstige mogelijkheden van het gebied niet mogen worden gehypothetheerd door het gefaseerd aansnijden ervan;
- Het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur wordt geïmplementeerd om de definitieve afbakening van de woonkern vast te leggen, eventueel via de opmaak van een RUP;
- Er wordt voorzien in een herstructurering van de stationsomgeving en de bestaande knozone op het gewestplan. Dit wordt gekaderd binnen een gemeenschappelijke en kwalitatieve benadering in het kader van het versterken en opwaarderen van de centrumfunctie van de omgeving van het station.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande of nieuwe lokale voorzieningen en handelsactiviteiten, gelegen in de woonkern Sint-Joris-Weert, moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen op hun huidige locatie indien zij verweefbaar zijn met hun omgeving en het lokale niveau niet overschrijden;
- Bestaande voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid moeten maximaal geïntegreerd worden in hun omgeving. Deze diensten en voorzieningen zullen functioneren op het niveau van de desbetreffende kern;
- Bestaande laagdynamische sport-, jeugd- en recreatieve voorzieningen kunnen ter plaatse blijven bestaan en ontwikkelen indien zij verweefbaar zijn met de omgeving.

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bij de ontwikkeling van de kern moet omzichtig ongesprongen worden met het mobiliteitsaspect. Dartoe wordt de doortocht door de kern geherorieënterd via de Leuvensestraat, Stationsstraat, Kauwekestraat en Neerijsebaan;
- Bij de toekomstige ontwikkeling van de kern moet voldoende aandacht uitgaan naar het realiseren van veilige en vlotte verbindingen met het station voor mechanisch en zacht verkeer;
- Er wordt een netwerk van voet- en fietswegen opgezet door het bebouwd weefsel en met andere bebouwde concentraties en openruimte entiteiten in aansluiting op voet- en fietswegen buiten de woonkern;
- De gemeente wil werk maken van een functionele fietsverbinding langs het tracé van de spoorlijn van de kern van Sint-Joris-Weert tot de campus Heverlee;
- Het openbaar domein moet ingericht worden ter ondersteuning en versterking van de gewenste structuur voor de aangrenzende ruimte.

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande ecologische elementen moeten zoveel mogelijk worden versterkt, opgewaardeerd en waar mogelijk met elkaar worden verbonden;
- Binnen gebieden die behoren tot speciale ecologische beschermingszones, wordt een ecologisch beleid geïmplementeerd;
- Er moet gestreefd worden naar het realiseren van een ecologisch netwerk tussen de ecologische infrastructuur van de woonkern en de omliggende woningconcentraties en openruimte;
- De uitbouw van de ecologische infrastructuur moet de leefbaarheid binnen het bebouwd weefsel verbeteren;
- De uitbouw en versterking van de ecologische infrastructuur kan gecombineerd en gekoppeld worden met het realiseren van recreatieve infrastructuur onder de vorm van een netwerk voor voetgangers en fietsers;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte moet voldoende aandacht uitgaan naar de implementatie van groenelementen;
- Aan de randen moet de kern duidelijk afgebakend worden tegenover de omliggende natuurlijke en openruimtestructuren. Indien er tussen verschillende projecten en wetgevingen conflicten ontstaan inzake afbakening, wordt prioriteit gegeven aan de wetgeving van de ruimtelijke ordening.

2.3.3.4 Kern-in-het-buitengebied Vaalbeek

Wonen

Volgende principes vormen het afwegingskader voor de verdere ontwikkeling van de kern Vaalbeek:

- Het huidige aanbod aan woongelegenheden moet prioritaair optimaal benut worden;
- Binnengebieden kunnen in principe op privaat initiatief worden aangesneden, indien dit gebeurt ten behoeve van de realisatie van sociale huisvesting en indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern. Voor sommige binnengebieden wordt dit echter niet wenselijk geacht. De woonprogrammatie doet hierover uitspraken;
- Een gedeeltelijke ontwikkeling van een bestaand binnengebied kan enkel worden gerealiseerd mits de opmaak van een globale visie voor het binnengebied waarbij de toekomstige mogelijkheden van het gebied niet mogen worden gehypothekerd door het gefaseerd aansnijden ervan;
- Het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur wordt geïmplementeerd om de definitieve afbakening van de woonkern vast te leggen, eventueel via de opmaak van een RUP.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande lokale voorzieningen, waaronder het gemeentehuis van Oud-Heverlee, lokale bedrijven, handelsactiviteiten en beperkte laagdynamische recreatieve voorzieningen gelegen in de kern Vaalbeek moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen op hun huidige locatie indien zij verweebaar zijn met hun omgeving en het lokale niveau niet overschrijden;
- Nieuwe basisvoorzieningen, essentieel voor de leefbaarheid van de kern, kunnen worden gerealiseerd indien zij verweebaar zijn met hun omgeving en het lokale niveau niet overschrijden. Deze diensten en voorzieningen zullen functioneren op het niveau van de desbetreffende kern;
- Er moet gestreefd worden naar maximale integratie van voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid met de bestaande ruimtelijke context. De dynamiek van voorzieningen en bedrijvigheid is beperkt en in overeenstemming met de draagkracht van de ruimte.

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Er wordt een netwerk van voet- en fietswegen opgezet door het bebouwd weefsel en met andere bebouwde concentraties en openruimte entiteiten in aansluiting op voet- en fietswegen buiten de kern;
- Het profiel en de inrichting van de Maurits Noëstraat moet worden gerealiseerd in functie van de verschijningsvorm van de omliggende ruimte;
- Het openbaar domein moet ingericht worden ter ondersteuning en versterking van de gewenste structuur voor de aangrenzende ruimte.

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande ecologische elementen moeten zoveel mogelijk worden versterkt, opgewaardeerd en waar mogelijk met elkaar worden verbonden;
- Er moet gestreefd worden naar het realiseren van een ecologisch netwerk tussen de ecologische infrastructuur van de kern en de omliggende woningsconcentraties en openruimte;
- De uitbouw van de ecologische infrastructuur moet de leefbaarheid binnen het bebouwd weefsel verbeteren;
- De uitbouw en versterking van de ecologische infrastructuur kan gecombineerd en gekoppeld worden met het realiseren van recreatieve infrastructuur onder de vorm van een netwerk voor voetgangers en fietsers;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte moet voldoende aandacht uitgaan naar de implementatie van groenelementen;
- Aan de randen moet de kern duidelijk afgebakend worden tegenover de omliggende natuurlijke en openruimtestructuren. Indien er tussen verschillende projecten en wegingen conflicten ontstaan inzake afbakeningen, wordt prioriteit gegeven aan de weging van de ruimtelijke ordening.

2.3.3.5 Wooncluster Pragen

De wooncluster Pragen is gelegen in de directe omgeving van het gebied tussen Meerdaalwoud en Hevenleebos. Het openruimte (ecologisch) aspect binnen het afwegingskader van deze cluster is dan van groot belang. Eerst dienen die delen te worden bepaald die onder bovengemeentelijke bevoegdheid vallen en welke niet.

In die delen van het gebied die niet onder bovengemeentelijke bevoegdheid vallen, wordt rechtszekerheid gecreëerd voor de nederzettingstructuur (wonen) van de wooncluster Pragen. Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevremde infrastructuren wordt hier als uitgangspunt genomen.

De bestaande kleinschalige voorzieningen kunnen worden bestemd en eventueel beperkt worden uitgebreid (zonder schaalvergroting) indien zij verweefbaar zijn met hun omgeving en het lokale niveau niet overschrijden.

2.3.3.6 Verspreide bebouwing (woonkorrels en geïsoleerde bebouwing)

Woonkorrels en geïsoleerde bebouwing kunnen worden gelokaliseerd aan de hand van de gegevens in de bestaande ruimtelijke structuur. In zoverre zij niet zijn of niet kunnen worden opgenomen in de nederzettingstructuren van een hogere orde (woonkernen en woonclusters), kunnen ze worden opgenomen in een RUP (gebiedsgericht of sectoraal).

Het afwegingskader van de zonevremde woningen vormt de basis van het afwegingskader voor de uitvoeringsbeleid voor deze woonkorrels en geïsoleerde bebouwing.

2.3.4 Kwalitatieve en kwantitatieve afweging inzake binnengebieden

2.3.4.1 Kwalitatieve afweging van de binnengebieden

De gemeente heeft een zeer groot aantal zogenaamde binnengebieden. Geen enkel van deze binnengebieden is echter sinds de opmaak van de woningbehoeftestudie van 1999 onderwerp geweest van een verkavelingsaanvraag.

In de onderstaande tabel wordt de wenselijkheid en de ontwikkelbaarheid van de geselecteerde binnengebieden afgewogen, goed voor een totaal van 277 theoretisch beschikbare bouwkvavels (berekend aan 15 wo./ha). Voornamelijk de morfologie van het terrein en de biologische, landschappelijke en/of natuurlijke waarde van het gebied zijn bepalende factoren.

Nr.	Gebied	Aanbod bouwkvavels	Afweging	Perspectief
1	J. Vandezandestraat Dorpsstraat	52	sterk geaccidenteerd terrein zeer grote hoogteverschillen biologisch waardevol gebied	niet realistisch wordt niet opgenomen
2	Waversebaan Groenstraat Dorpsstraat	16	goed ontwikkelbaar	realistisch
3	Waversebaan Korbeekdamstraat	16	eigendom van OCMW goed ontwikkelbaar	realistisch
4	Waversebaan Rozenbergstraat	33	landschappelijk waardevol	niet realistisch wordt niet opgenomen
5	Leuvensestraat Kasteelstraat Oude Nethensebaan	20	sterk geaccidenteerd terrein zeer grote hoogteverschillen bebost gebied	niet realistisch wordt niet opgenomen
6	P. Tiliemanstraat Kapelstraat	31	goed ontwikkelbaar veel eigenaars overleg nodig	realistisch

7	Hollestraat	25	goed ontwikkelbaar	realistisch
8	Speelbergsr Neerveldstraat Beekstraat Kauweveelstraat	39	deels verkaveld verder te ontwikkelen	realistisch
9	Naarnsesteenweg Brainestraat OLV-straat	22	goed ontwikkelbaar	realistisch
10	Bierbeekstraat Kartuizerstraat A. Nijlstraat	23	ligging in woonparkgebied goed ontwikkelbaar geen sociale woningbouw	realistisch

Afweging van de binnengebieden

2.3.4.2 Invloed op de woningbehoefte

Uit de afweging blijkt dat voor drie binnengebieden (nr. 1, 4 en 5) de ontwikkelbaarheid niet realistisch of gewenst is. Deze drie gebieden, die instaan voor een totaal van 105 te realiseren bouw kavels, worden dan ook niet meer in het aanbod opgenomen. Dit komt neer op een theoretisch aanbod van 172 (277 - 105) bouw kavels.

Ligging van de bouwgronden	Juridisch beschikbaar	Reëel beschikbaar 2010		Reëel beschikbaar 2013		Reëel beschikbaar 2016		Totaal
		%	#	%	#	%	#	
Binnen (landelijk) woongebied en woonparken	277	10%	28	10%	28	10%	28	84
Binnen verkavelingen	243	25%	61	25%	61	25%	61	183
Binnen binnengebieden	172	25%	43	25%	43	25%	43	129
Totaal	692		132		132		132	396

Herberekening van de reëel beschikbare kavels binnen de gemeente Oud-Heverlee

De kwalitatieve afweging van het aanbod komt voor een deel tegemoet aan de redenen van de lagere realisatiegraad van 40% die was vooropgesteld in de bepaling van het reëel aantal beschikbare kavels. De gangbare realisatiegraad van 75% kan dan ook gehanteerd worden.

De herberekening van de reëel beschikbare kavels binnen de planperiode 2006-2016 wordt in naaststaande tabel weergegeven.

Rekening houdend met bovenstaande realisatiegraden en de kwalitatieve afweging van de binnengebieden komen er binnen de planperiode 2006-2016 in totaal 396 bouw kavels op de markt.

Aangezien het aanbod verandert, heeft dit gevolgen voor de berekening van de woningbehoefte en de nood aan bijkomende kavels, die het uitgangspunt vormt van het woonbeleid en de woonprogramma's. De onderstaande tabel geeft de invloed weer op de woningbehoefte.

Aanbod aan kavels	2010	2013	2016	Totaal
Reëel aantal beschikbare kavels	132	132	132	396
Vraag aan kavels				
Reële behoefte aan kavels tot 2016	220	107	107	434
Nood aan bijkomende kavels (vraag - aanbod)	88	25	25	38

Confrontatie van aanbod en vraag aan kavels

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er in Oud-Heverlee op korte termijn nood is aan 88 bijkomende kavels – uitgaande van een gestochte bevolkingsprognose –, terwijl op middellange en lange termijn het aanbod groter zal zijn dan de vraag en er telkens een overaanbod wordt voorspeld van 25 kavels.

2.3.5 Woonbeleid

Een woonbeleid opstellen houdt in dat er keuzes dienen gemaakt te worden. Dit zijn politieke keuzes, keuzes die het gemeentebestuur maakt. Deze keuzes moeten worden afgestemd op de algemene richtlijnen aangaande woonbeleid.

De gemeente weegt bij het maken van deze keuzes een aantal kwalitatieve en kwantitatieve aspecten tegen elkaar af. Dit afwegingskader wordt ten dele gegeven door de opmaak van een woonbeleidstudie (MBS) en wordt verder aangevuld met geüpdate gegevens die werden ingevoerd tijdens de opmaak van dit structuurplan. Hieruit komen de volgende voorname conclusies naar voor.

Kwantitatief

- In Oud-Heverlee zijn er nog veel potentiële bouw mogelijkheden langsheen uitergeste wegen en in binnengebieden;
- Op het grondgebied van de gemeente is quasi geen aanbod aan sociale woongelegenheden.

Kwalitatief

- Tegen de gevolgen van de algemene vergrijzing van de bevolking heeft de gemeente op dit ogenblik geen pasklare mogelijkheden voor het voorzien van specifieke woonegelegenheden;
- Ondanks een te verwachten stabilisatie van de bevolking moet toch rekening gehouden worden met een stijgend aantal woonegelegenheden. Dit als gevolg van verdunning van de gezinsgrootte (zie informatief gedeelte) en de ligging ten overstaan van het regionaalstedelijk gebied Leuven.

Alle volgens het gewestplan aangeduide bouwzones gelegen langs voldoende uitgeruste wegen (geen woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden) kunnen door privé-initiatief en in samenspraak met de gemeente worden ontwikkeld in zoverre dit lintbebouwing niet stimuleert. Inzake het beleid op de onbebouwde percelen langs voldoende uitgeruste wegen zal de gemeente na een evaluatie overgaan tot het heffen van een gedifferentieerde belasting op leegstaande of verkrotte woningen. Pas in een latere fase wordt de belasting van de onbebouwde percelen ingevoerd.

Als (gemeentelijke) overheid moet er op een dynamische manier ingespeeld kunnen worden op de zich wijzigende trends (vergrijzing van de bevolking en gezinsverdunning) en behoeften (sociale woningbehoefte) op de woningmarkt. Deze nieuwe trends en behoeften vragen naar andere woningtypologieën (private of sociale één- en meergezinswoningen in open, hallopen of gesloten verband, kangarowoningen, studio's, appartementen, serviceflats, enz.). Doel is een specifiek beleid te voeren waarin iedere doelgroep op de woningmarkt aan bod kan komen. Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten (in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden) in de gemeente moet de nodige aandacht worden besteed aan **woningdifferentiatie** en doelgroepenbeleid. Dit komt erop neer dat de verschillende doelgroepen aan bod dienen te komen.

Binnen het **doelgroepenbeleid** dient voldoende aandacht te gaan naar de doelgroep 'bejaarden en senioren'. Immers wordt in de gemeente Oud-Heverlee een veroudering van de bevolking vastgesteld. Om tegemoet te komen aan de woonwensen van deze mensen en om op deze manier grotere woningen vrij te maken voor jonge gezinnen binnen de gemeente, wenst de gemeente specifieke maatregelen te treffen voor de realisatie van bejaardenhuisvesting.

De gemeente wil een beleid inzake betaalbaar wonen voeren door werk te maken van een **sociaal woonbeleid**. Het ontwikkelen van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden⁶ voor bijkomende woningen zal daarin een belangrijke rol spelen.

Als de woningbehoeftestudie voor Oud-Heverlee al iets heeft opgeleverd, dan is het wel het aantonen van een quasi totaal gebrek aan sociale huisvesting. De gemeente wenst in de toekomst de achterstand inzake sociale woningbouw in te halen en wil daartoe een aantal initiatieven opzetten.

Hiervan uitgaande wordt de visie van het ruimtelijk woonbeleid toegespitst op de volgende elementen:

- Woningdifferentiatie;
- Het ontwikkelen van bejaarden- en seniorenhuisvesting;
- Het ontwikkelen van sociale huisvesting;

Dit geheel van maatregelen inzake woonbeleid leidt tot de gemeentelijke woonprogrammatie.

Tenslotte worden de specifieke maatregelen aangaande de realisatie van een specifiek doelgroepenbeleid verduidelijkt.

2.3.5.1 Woningdifferentiatie

Woningdifferentiatie heeft hoofdzakelijk betrekking op dichtheid en woninggrootte. Het is belangrijk uit te gaan van de gewijzigde woningbehoefte ten gevolge van de veroudering van de bevolking en van het toenemend aantal alleenwonenden. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgeving dringt zich op.

Er is een toenemende behoefte aan comfortabele kleine woningen die bereikbaar gelokaliseerd zijn ten opzichte van het centrum. Daarnaast moet integratie van gemengde gezinsvormen gestimuleerd worden (jonge gezinnen met bejaarden) om te vermijden dat een centrum wordt gecreëerd met hoofdzakelijk oudere lagen van de bevolking. Kleinschalige initiatieven inzake sociale woningbouw kunnen hiertoe bijdragen.

Om tot een verdichting van de bebouwde gebieden te komen wordt een minimale woningdichtheid opgelegd. In het RSV wordt voor de kernen in het buitengebied een minimale dichtheid van 15 wo./ha voorgesteld. Dit betekent echter niet dat overal in de kern dezelfde dichtheden dienen nagestreefd te worden. Veel hangt af van de locatie en de eventueel te integreren natuurlijke of andere elementen in de woonkern. Geschikte woonvormen die passen in een landelijke omgeving en zo weinig mogelijk beslag leggen op de ruimte moeten worden gestimuleerd.

Om de doelstellingen inzake woningdifferentiatie te verwezenlijken, neemt de gemeente onder andere de volgende maatregelen:

- Realisatie van een aantal sociale woningen op initiatief van het OCMW in BPA Winkelveld;
- Ontwikkeling van het WUG Blanden 'De Kouter' met ruimte voor de ontwikkeling van bejaarden- en seniorenhuisvesting, sociale en private woningbouwinitiatieven;
- Ontwikkeling van het WUG Haasrode 'Centrum' als privaat initiatief met aandacht voor inbreidingsgerichte en kernversterkende sociale en private woningbouw;
- Bij de ontwikkeling van binnengebieden, grotere verkavelingen (meer dan 15 loten) en woonuitbreidingsgebieden kan de gemeente een bepaald percentage aan sociale woningen afdwingen of kunnen bepaalde types van woningen worden vastgelegd of dichtheden worden aangegeven (zie doelgroepenbeleid).

De gemeente is ervan overtuigd met deze bovenstaande initiatieven te zorgen voor een goede woondifferentiatie.

⁶ Zoals de omzendbrief RO/2002/03 inzake het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden ook oplegt.