

2.3.5.2 Het ontwikkelen van bejaarden- en seniorenhuisvesting

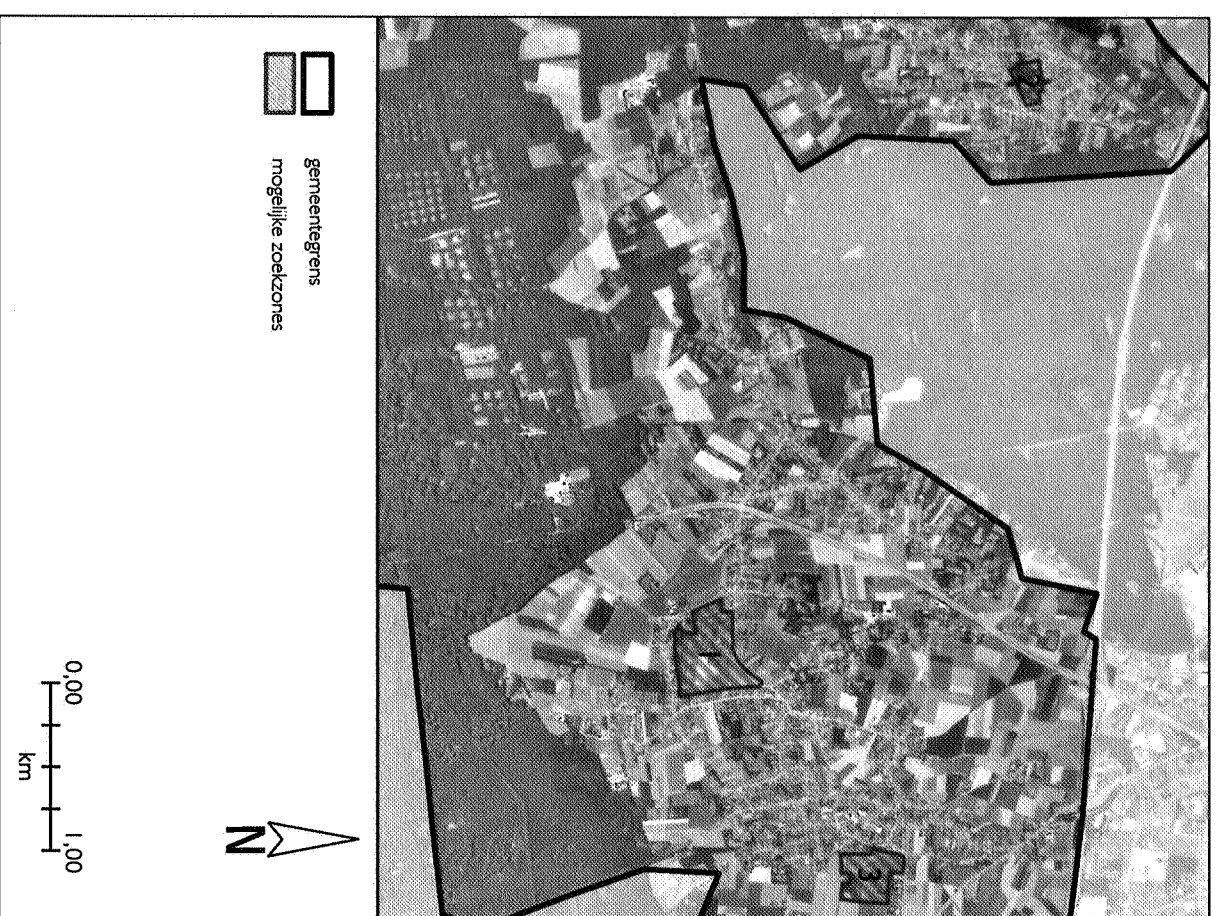
De gemeente wenst, in het kader van de uitbouw van een huisvestingsbeleid voor bejaarden en senioren, een woon- en zorgcampus te realiseren. In het informatief gedeelte werden drie mogelijke zoekzones aangegeven die o.b.v. vooraf bepaalde selectiecriteria in aanmerking komen voor verdere evaluatie (zie Figuur 10). Het betreft de volgende zoekzones:

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

Afweging van de zoekzones

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

- Wat is de natuurlijke verschijningsvorm van het gebied?
- Is het terrein goed toegankelijk?
- Ligging van het gebied:
 - Hoe sluit het gebied aan bij het centrum van de kern?
 - Is het gebied gelegen in de nabijheid van voorzieningen?
 - Is de kern centraal gelegen binnen de gemeente?
- Hoe kan het openbaar vervoer worden bereikt?
- Hoe is de beschikbaarheid van het terrein?
- Juridische context: wat is de huidige gewestplanbestemming?
- Hoe groot is het afgebakende gebied?

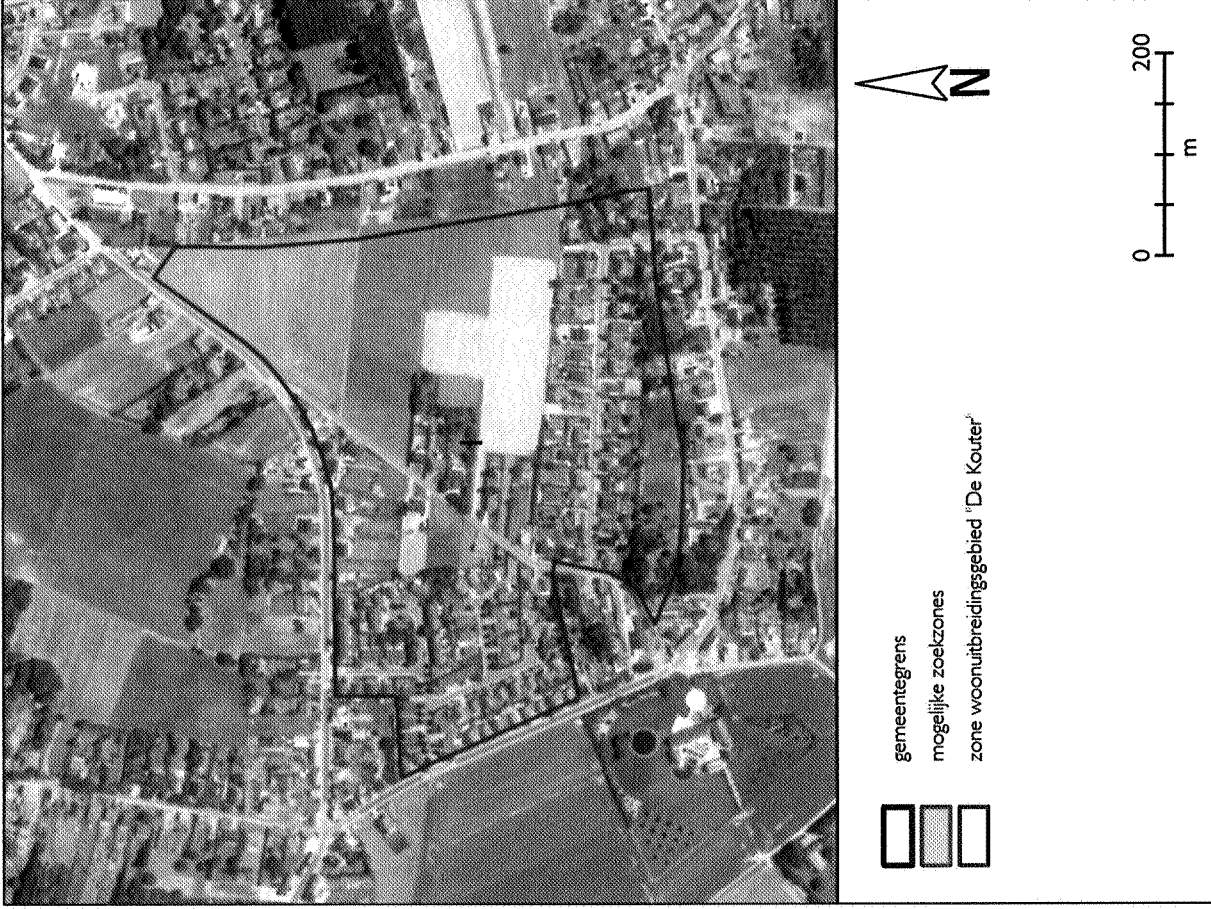


Figuur 10: Overzicht van de zoekzones voor een woon- en zorgcampus

⁷ Indien het gebied al gedeeltematig is ontwikkeld wordt een raming van de nog vrije oppervlakte weergegeven.

Zone 1: Blanden, woonuitbreidingsgebied 'De Kouter'

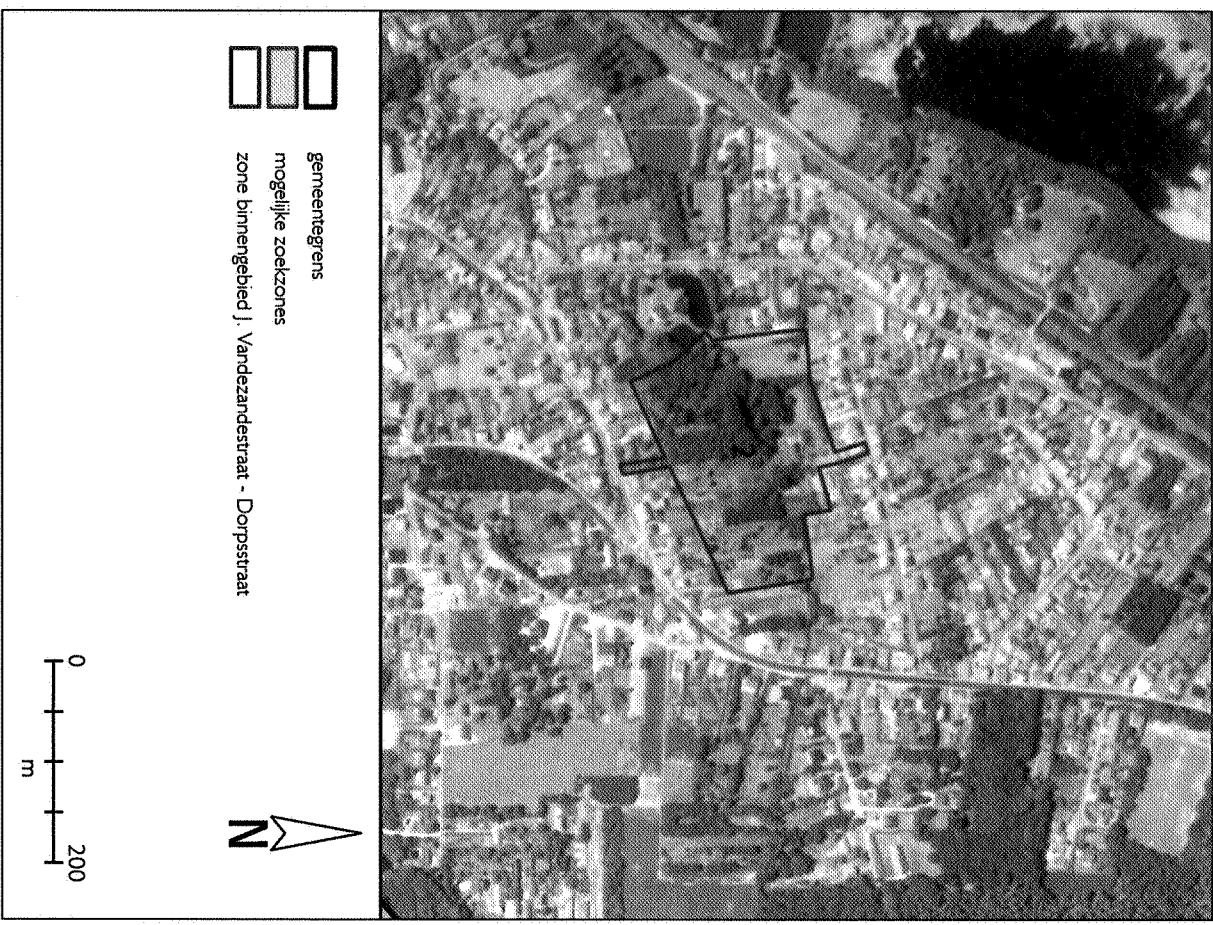
Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glooiend terrein ▪ Maakt deels deel uit van beschermd dorpsgezicht ▪ Ongeveer 50% reeds ontwikkeld (west- en zuidzijde) 	+
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vlotte toegankelijkheid via Haasroodsestraat en Kouterstraat ▪ In tweede instantie ook via Burg. Janssensstraat en Partizanenstraat 	+
Ligging	<p>Aansluiting bij het centrum Het gebied sluit aan bij het historisch centrum van Blanden</p> <p>Nabijheid voorzieningen In de nabijheid van (bepaalde) centrumvoorzieningen</p> <p>Kernligging Centraal gelegen binnen de gemeente</p>	+
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelmatige verbindingen met omliggende gemeenten en Leuven station 	+
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Onmiddellijk beschikbaar 	+
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woonuitbreidingsgebied 	
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 6,0ha 	



Figuur 11: Luchtfoto zoekzone 1

Zone 2: Oud-Heverlee, binnengebied J, Vandezandestraat – Dorpsstraat

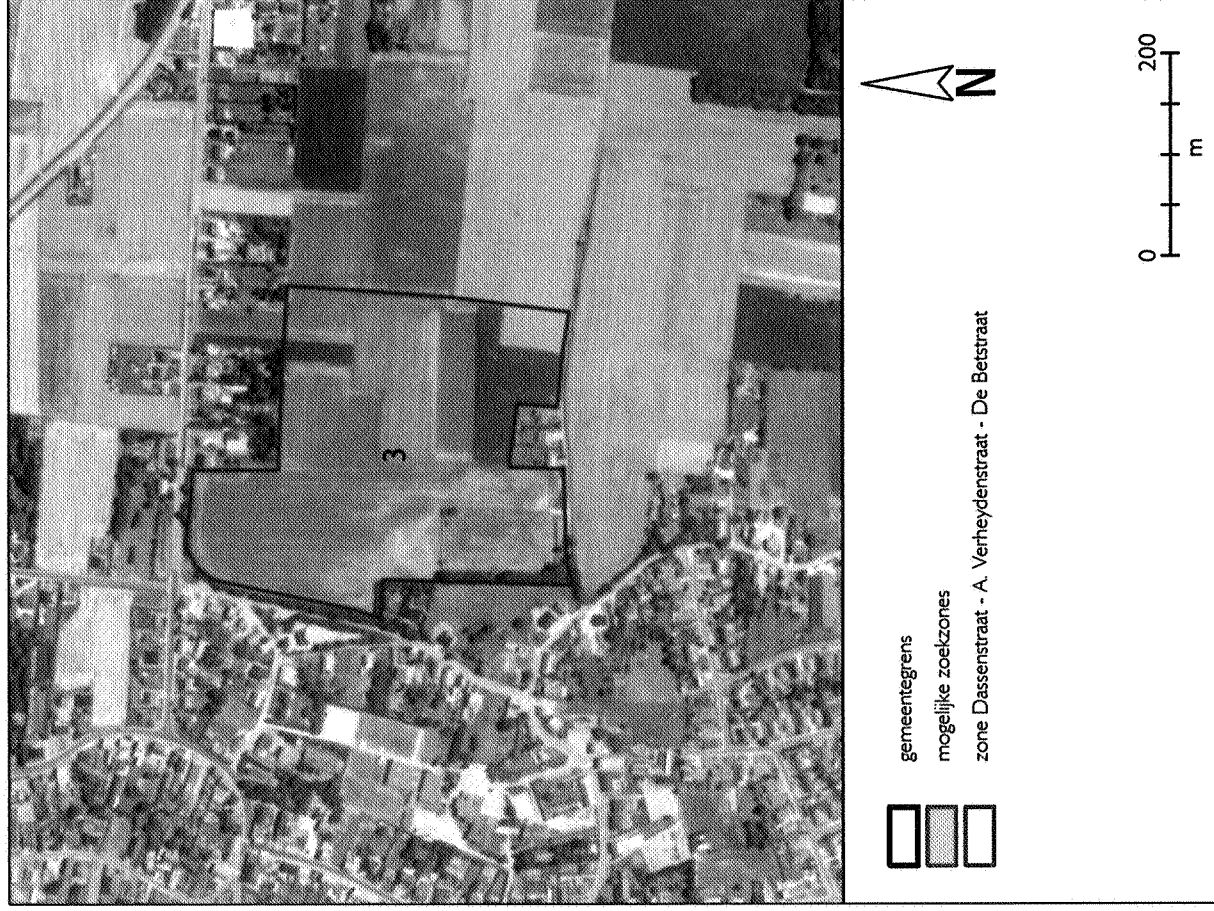
Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zware niveaoverschillen ▪ Natuurlijke microvallei met beek en kenmerkende fauna en flora ▪ Landschappelijke elementen 	-
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Moeilijk te betreden terrein ▪ Enge verbindingen via J. Vandezandestraat en Dorpsstraat 	-
Ligging	<p>Aansluiting bij het centrum Het gebied ligt in het centrum van deelgemeente Oud-Heverlee</p> <p>Nabijheid voorzieningen In de nabijheid van centrumvoorzieningen</p> <p style="padding-left: 20px;">Kernligging Decentraal gelegen binnen de gemeente</p>	+ + -
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelmatige verbindingen met omliggende gemeenten en Leuven station 	+
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Onmiddellijk beschikbaar 	+
Landschappelijke context	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woonuitbreidingsgebied 	
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 3,5ha 	



Figuur 12: Luchtfoto zoekzone 2

Zone 3: Haasrode, Dassenstraat – A. Verheydenstraat – De Betstraat

Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hellend terrein ▪ Gelegen bovenop talud t.o.v. de omliggende straten 	+/-
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Moelijk te betreden terrein ▪ Groot hoogteverschil tussen straat en terrein 	-
Ligging	<p>Aansluiting bij het centrum Het gebied ligt aan de rand van het centrum van Haasrode</p> <p>Nabijheid voorzieningen In de nabijheid van centrumvoorzieningen</p> <p style="padding-left: 20px;">Kernligging Decentraal gelegen binnen de gemeente</p>	+/-
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelmatige verbindingen met omliggende gemeenten en Leuven station 	+
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deels ingenomen door Scouts (lokalen) 	+/-
Juridische context	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut 	
Beschikbare oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 8,8ha 	



Figuur 13: Luchtfoto zoekzone 3

Locatiekeuze voor de woon- en zorgcampus

Vanuit de onderstaande evaluatie van de zoekzones opteert de gemeente om de inplanting van een woon- en zorgcampus te ontwikkelen in het woonuitbreidingsgebied 'De Kouter' in Blanden. Het westelijke en zuidelijke deel van dit woonuitbreidingsgebied werden reeds ingevuld door verkavelingen van Interleuven. Het noordoostelijke deel kreeg echter nog geen bestemming of invulling.

Criteriën	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Versrijningsvorm	+	-	+/-
Toegankelijkheid	+	-	-
Ligging	+	+	+/-
Openbaar vervoer	+	+	+
Beschikbaarheid	+	+	+/-
	++	-	+/-

Evaluatie van de zoekzones

De uitwerking van de ontwikkeling van het gebied 'De Kouter' (zone 1) en het programma voor de woon- en zorgcampus wordt mee opgenomen in de woonprogrammatische van dit GRS.

Realisatie van de woon- en zorgcampus

Het vastgelegde programma, dat beantwoordt aan de berekende behoefte, voor een woon- en zorgcampus kan worden gerealiseerd binnen het WUG 'De Kouter'.

De realisatie van een kernversterkende zone in WUG 'De Kouter' bestaat uit twee deelzones:

- Een noordelijk deel met publieke functies die structuurondersteunend zijn voor de gemeente Oud-Heverlee in het algemeen en voor de kern van Blanden in het bijzonder. Deze functies kaderen binnen de realisatie van een doelgroepenbeleid voor 'Bejaarden en senioren', m.n. een woon- en zorgcampus:
- Een zuidelijk deel met de inrichting van een overgangszone (aansluitend op de Burg. Janssensstraat en de Partizanenstraat die verder onderzocht dient te worden. De overgangszone zal zorgen voor een ruimtelijke overgang tussen de openbare functies en de open bebouwing langs de Interleuvenstraat. Deze zone kan zowel door openbare instellingen (sociale huisvestingsmaatschappijen) als private initiatieven ontwikkeld worden. De realisatie van deze zone wordt op lange termijn gezien.

Dit programma wordt als volgt gefaseerd binnen de planperiode 2006-2016:

Korte termijn⁸

- Een lokaal dienstencentrum als contactpunt tussen de bejaarde en de zorgverstreker en met ondersteunende diensten voor senioren ($\pm 600\text{m}^2$);
- Een serviceflatgebouw met bijhorende dienst- en verzorgening gekoppeld aan het RVT met een capaciteit in een eerste fase van 25 wooneenheden ($\pm 2.550\text{m}^2$);
- Een rust- en verzorgingstehuis (RVT) met een capaciteit in een eerste fase van 32 bedden ($\pm 2.400\text{m}^2$), inclusief een centrum voor kortverblijf binnen dit RVT met een capaciteit van 8 bedden ($\pm 600\text{m}^2$).

Middelrange termijn⁹

- Een dagverzorgingscentrum voor de opvang van thuiswonende senioren, gekoppeld aan het RVT ($\pm 140\text{m}^2$);
- Een uitbreiding van het RVT met een capaciteit in een tweede fase van 40 bedden ($\pm 3.000\text{m}^2$).

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

2.3.5.3 Het ontwikkelen van sociale huisvesting

Structureel overleg

Structureel overleg tussen de gemeente, OCMW, actieve groepen uit de bevolking en sociale bouwwaatschappijen inzake de sociale huisvestingsnoden is noodzakelijk.

Bijzondere aandachtspunten zijn:

- Doorlopend oog hebben voor de evolutie in de sociale huisvestingsnoden en de passende maatregelen nemen;
- Zo mogelijk het opzetten van een aankoopbeleid van gronden en panden voor het voeren van een volkshuisvestingsbeleid (het voorkooprecht is reeds in het decreet bepaald);
- Het opzetten of ondersteunen van een sociaal verhuurkantoor;
- Het inventariseren van leegstand en verkrotting, onvoldoende gebruikte woningen of andere gebouwen die voor sociale huisvesting kunnen ingericht worden;
- Informatieverstraking aan de bevolking inzake sociale huisvestingsmogelijkheden.

⁸ Korte termijn wordt binnen dit GRS gedefinieerd als de planperiode tot 2011 (2007-2008-2009-2010)

⁹ Middellange termijn wordt binnen dit GRS gedefinieerd als de planperiode tot 2014 (2011-2012-2013)

Deze initiatieven hebben financiële gevolgen voor de gemeente, enerzijds door het structureel ondersteunen van bovenvermelde initiatieven en anderzijds door het kritisch beoordelen van het afschaffen of instellen van belastingmaatregelen. Wanneer het resultaat van de belasting op leegstand beneden het beoogde effect blijft, kan er gedacht worden aan een verhoging van de opcentiemen of het invoeren van een verhaalbelasting.

De gemeente kan in het kader van de wet en regelgeving verlaten of vervallen woningen in beheer nemen of de sociale huisvestingsmaatschappij vragen hierin initiatief te nemen.

Realisatie

Gelet op de aangetoonde woningbehoefte (zie informatief gedeelte) zijn een aantal ontwikkelingen in het kader van sociale huisvesting noodzakelijk. Daarbij wordt de behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen binnen de planperiode 2006-2016 geraamd op 24 wooneenheden. Deze behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen dient vervat te zitten in de totale bijkomende woningbehoefte, hetzij 92 eenheden.

Naast sociale huurwoningen wenst de gemeente ook werk te maken van de realisatie van andere types van sociale huisvesting zoals sociale koopwoningen, sociale kavels, appartementen en dergelijke. Dit beantwoordt aan de wens van de gemeente om een globaal sociaal huisvestingsbeleid te voeren.

Een combinatie in aanbod van sociale en particuliere woningen wordt beoogd. De inplanting van sociale huisvestingsprojecten dient in overleg te gebeuren met de diensten van het OCMW en met de bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit sociale huisvestingsbeleid wordt uitgewerkt op zowel korte, middellange als lange termijn. Hieronder zijn een aantal richtingen en opties weerhouden die als basis dienen voor verdere detaillering.

Korte termijn

- Er wordt een gedeelte sociale huisvesting voorzien in de ontwikkeling van de eerste fase van het WUG Haasrode 'Centrum', dit in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven van het principeel akkoord.

Middellange termijn

- De realisatie van een aantal sociale woningen binnen de grens van het BPA Winkelveld. De procedure voor de herziening van het BPA Winkelveld is om andere redenen dan het gedeelte sociale woningbouw afgevoerd. De gemeente opteert nu voor het indienen van een klein beperkt RUP, enkel voor het gedeelte sociale huisvesting en geen volledige herziening van het BPA.

Lange termijn

- Bij de herstructurering van de stationsomgeving van Sint-Joris-Weert wordt tevens een bepaald aantal sociale huur- en koopwoningen voorzien.

2.3.6 Woonprogrammatie

Om uitspraken te doen over het al dan niet ontwikkelen van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in Oud-Heverlee werd de behoefte aan bijkomende woningen berekend. Vervolgens is de behoefte vergeleken met het bestaand aanbod aan bouwmogelijkheden. Uit deze confrontatie bleek dat er in de periode 2006-2016 een bijkomende nood bestaat op korte termijn aan ongeveer 88 wooneenheden. Deze 88 eenheden dienen gekaderd te worden binnen reeds genomen eigen planningsinitiatieven en lopende planningsprocessen.

Voor Oud-Heverlee betreft het twee lopende planningsprocessen, meer bepaald het principeel akkoord Haasrode 'Centrum' en het principeel akkoord Blanden 'De Kouter'.

Op 9 maart 2006 werd door de Bestendige Deputatie een principeel akkoord verleend voor de ontwikkeling van het WUG Haasrode 'Centrum'. Dit akkoord omvat 60 wooneenheden, waarvan 50% voor sociale huisvesting, waarvan minstens de helft sociale huurwoningen dienen te zijn (15 woningen). Dit maakt dat er op korte termijn theoretisch nog nood is aan 28 bijkomende wooneenheden.

Op 22 november 2007 werd door de Bestendige Deputatie een tweede principeel akkoord toegekend voor de ontwikkeling van een woon- en zorgcampus binnen het WUG Blanden 'De Kouter'. Dit akkoord omvat onder meer de realisatie van 25 serviceflats op korte termijn, wat ondersteund wordt door de woningbehoeftestudie.

Vanuit de resultaten van de woningbehoeftestudie worden een aantal gronden en gebieden aangeduid die in aanmerking komen voor ontwikkeling. Alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden zijn geëvalueerd op hun geschiktheid voor het realiseren van bijkomende woningen. De beoordeling gebeurde op basis van de gewenste ruimtelijke structuur, de ontsluiting en andere haalbaarheidsaspecten. De evaluatie van deze gebieden heeft geleid tot een programmatie van gebieden die op korte of veeleer langere termijn kunnen worden aangesneden.

2.3.6.1 Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden

De gemeente laat de private sector de initiatieven nemen inzake ontwikkeling van de geselecteerde binnengebieden (niet aan volledig uitgeruste wegen liggend woongebied) en weerhoudt de volgende ontwikkelingsprincipes:

- De ontwikkeling moet steeds gebaseerd zijn op een totale goedgekeurde visie van het totale binnengebied;
- De afwegingskaders van de verschillende binnengebieden zijn beschreven in de selectie van de ruimtelijke entiteiten van de nederzettingstructuur (zie titel 2.3.3);
- Het voorziene aantal wooneenheden moet minstens voor één derde uit gesloten of halfopen gebouwen bestaan met mogelijkheid tot meergezinswoningen.

De gemeente selecteert en categoriseert de binnengebieden zoals aangegeven op Figuur 14. De gemeente gaat ervan uit dat van de onderstaande gebieden vóór 2016 deels een ontwikkeling zullen krijgen.

Nr. Gebied	Max. oppervlakte (ha)	Aantal woningen (15 wo./ha)	Aantal woningen (10 wo./ha)
2 Waversebaan Groenstraat Dorpsstraat	1,08	16	10
3 Waversebaan Korbeekdamstraat	1,07	16	10
6 P. Telmanstraat Kapelstraat	2,07	31	20
7 Hollestraat Speelbergstraat	1,72	25	17
8 Neerveldstraat Beekstraat Kauwveelstraat	2,62	39	26
9 Naamsesteenweg Brainestraat OLV.-straat	1,45	22	14
10 Bierbeekstraat Kartuizersstraat A. Nijlstraat	1,51	23	15

Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden

2.3.6.2 Niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebieden

Om uiteenlopende redenen, zoals beschreven in de afweging van de binnengebieden, selecteert de gemeente een aantal van deze gebieden waar het niet wenselijk wordt geacht woningbouw te ontwikkelen of waar de ontwikkeling van het gebied als moeilijk realiseerbaar wordt geacht.

Nr. Gebied	Max. oppervlakte (ha)	Aantal woningen (15 wo./ha)	Aantal woningen (10 wo./ha)
1 J. Vanderaendestraat Dorpsstraat	3,48	52	34
4 Waversebaan Rozenbergstraat	2,20	33	22
5 Leuvensestraat Kasteelstraat Oude Nethensebaan	1,33	20	13

Niet wenselijk geacht te ontwikkelen binnengebieden

2.3.6.3 Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden

De gemeente wenst de onderstaande woonuitbreidingsgebieden middels PPS of andere samenwerkingsvorming te ontwikkelen. De partners hierin zijn het OCMW, de private sector, de gemeente en sociale bouwwaatschappijen. De woonuitbreidingsgebieden zullen verhoudingsgewijs aangesneden worden in relatie tot de nood aan bijkomende private en sociale wooneenheden. De sociale wooneenheden zijn op hun beurt opgesplitst in sociale huurwoningen en andere vormen van sociale huisvesting (koopwoningen, sociale kavels, enz.).

De ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden Haasrode en Blanden worden door de gemeente gerealiseerd als een strategisch project (via principieel akkoord). In de onderstaande tabel zijn enkel de geplande aansluitingen en de verhoudingen van de ontwikkelingen vastgelegd.

Termijn	WUG Haasrode 'Centrum'	WUG Blanden 'De Kouter'
KT (2010)	Aantal woningen 60 privé: 30 sociaal: 30	25 (servicelats)
	Dichtheid Te ontwikkelen opp. 25 wo./ha 2,4ha	nvt nvt
	Procedure Principieel akkoord	Principieel akkoord
MT (2013)	Aantal woningen -	-
	Dichtheid Te ontwikkelen opp. -	-
	Procedure -	-
LT (2016)	Aantal woningen -	-
	Dichtheid Te ontwikkelen opp. -	-
	Procedure -	-
	Te reserveren tot na planperiode (2006-2016)	
	Ontwikkelbare opp. 5,0ha	2,2ha

Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden

2.3.6.4 Te herbestemmen zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's

De gemeente wenst de stationsomgeving van Sint-Joris-Weert, thans bestemd als een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's, te herstructureren tot een modeme multifunctionele stationsomgeving. Deze herstructurering heeft volgende specifieke aandachtpunten/ideeën:

- Realisatie van een hoogwaardig verkeersknooppunt;
- Ontwikkeling van een hoogwaardig woon-, werk-, verblijfsgebied;
- De barrièrewerking van de infrastructuren verzachten.

De ontwikkeling van dit gebied wordt eveneens behandeld binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het GRS Oud-Heverlee. Binnen deze context wordt enkel de woonprogrammatische voor dit gebied aangehaald.

Termijn	Kmo-zone 'Stationsomgeving'	
LT (2016)	Aantal woningen	10
		privé: 0
		sociaal: 10
	Te ontwikkelen opp.	1,4ha
	Procedure	RUP

Te herbestemmen gebieden

2.3.7 Specifieke doelgroepen

De gemeente heeft inzake haar specifiek doelgroepen beleid oog voor enerzijds de realisatie van betaalbaar wonen en anderzijds oog voor de doelgroep 'Bejaarden en senioren'. Hiertoe volgt de gemeente twee algemene beleidslijnen. Enerzijds bepaalt zij een algemene taakstelling voor bijkomende sociale huisvesting (huurwoningen en andere vormen van sociale huisvesting). Anderzijds worden gebieden aangeduid (al dan niet gedeeltelijk) voor een gemeentelijk initiatief inzake bijkomende bejaardenhuisvesting (woon- en zorgcampus).

De bijkomende woningen in **woongebied** langs uitgeruste wegen worden in het doelgroepenbeleid niet meegerekend omdat de gemeente slechts in heel beperkte mate vat heeft op de invulling van dit vrijkomend juridisch aanbod.

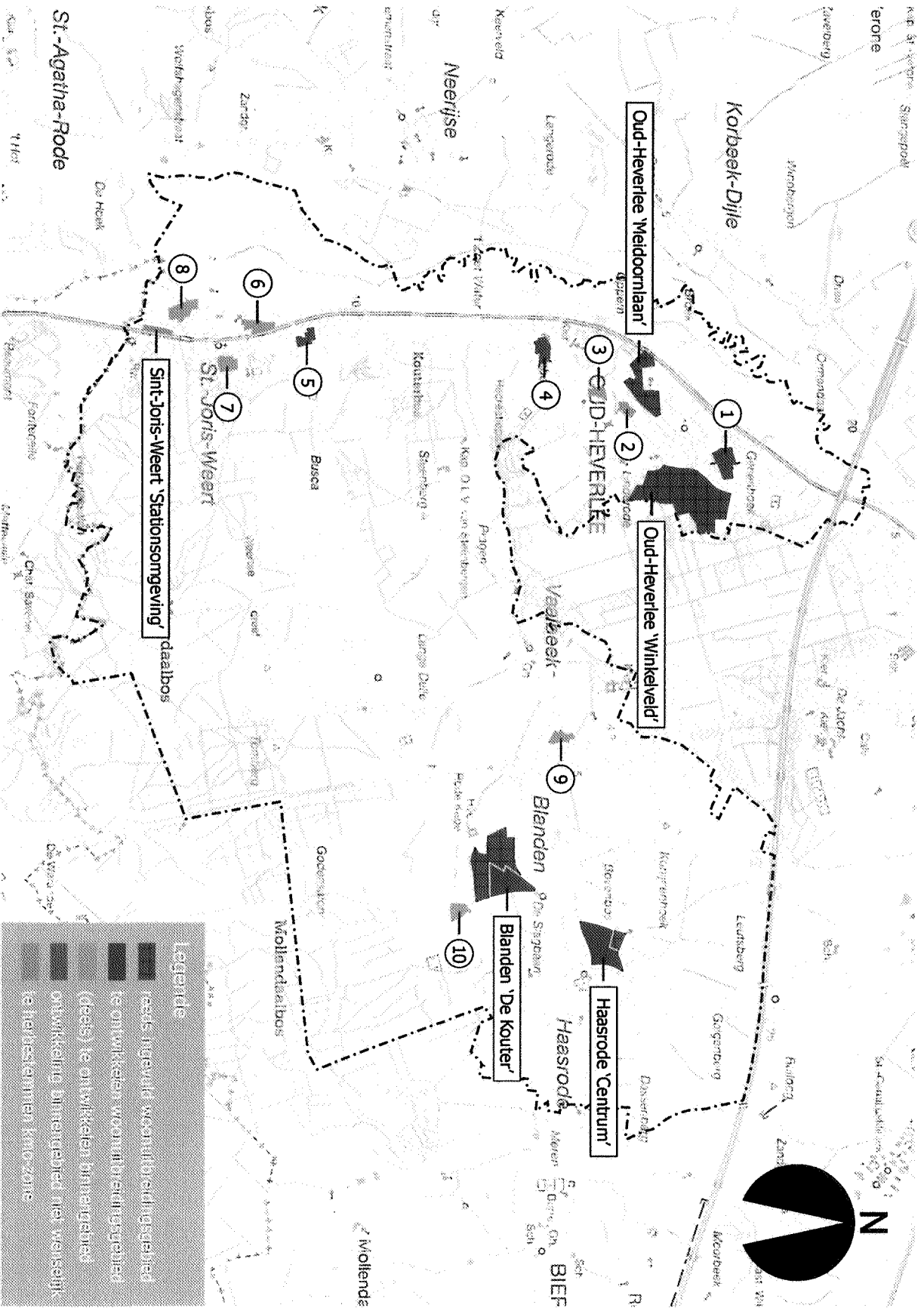
Inzake differentiatie van nieuwe woningen blijkt de behoefte aan kleine woningen sterk aanwezig in de gemeente. De gemeente wil hier bij de ontwikkeling van **binnengebieden** en **woonuitbreidingsgebieden** aan tegemoet komen. Bij de opmaak van gemeentelijke RUP's kunnen bepaalde types van woningen worden vastgelegd of aan de hand van coëfficiënten dichtheden worden aangegeven.

De gemeente zal in gemeentelijke RUP's gebieden voor gemeentelijk initiatief inzake bejaardenhuisvesting aanduiden. Deze gebieden zijn gelegen in **woonuitbreidingsgebieden** die in de woonprogrammatische zijn aangeduid als te ontwikkelen.

De gemeente zal trachten om de behoefte aan betaalbare woningen binnen de voorgaande woonprogrammatische te verwezenlijken. De gemeente concentreert zich voor het realiseren van bijkomende sociale huisvesting op **woonuitbreidingsgebieden** en **te herbestemmen gebieden**.

	Privé		Sociaal	
	huur	andere	andere	bejaarden
Woongebied (inclusief verkavelingen)	267			
Binnengebieden	129			
Woonuitbreidingsgebieden	30	15	15	25
Te herbestemmen gebieden		10		
Totaal	426			65

Verdeling van de programmatische binnen de verschillende gebieden



Figuur 1.4: Overzicht binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en te herbestemmen gebieden

2.3.8 Maatregelen en acties ter uitvoering van de gewenste nederzettingstructuur

Deze paragraaf geeft enerzijds aan welke maatregelen kunnen worden genomen om de gewenste nederzettingstructuur te bekomen. Anderzijds geven onderstaande beleidsmaatregelen de aanzet om de woonprogramma te verwezenlijken. Deze maatregelen zijn in eerste instantie gericht op betaalbaar wonen en de vernieuwing van het woningpatrimonium.

Kernversterking en kwaliteitsverbetering van het woningbestand

De gemeente plant ruimtelijke ingrepen en probeert alle kernen te versterken met een oordeelkundige kernontwikkeling. Hierbij zijn volgende maatregelen van belang:

- Het ondersteunen van kleine kernversterkende initiatieven (zoals het wijzigen van BPA's, het administratief opvolgen van dossiers) vooral in het hoofddorp en de woonkernen;
- Het verbeteren van het woninggebruik door het stimuleren van het delen van panden in meerdere wooneenheden en dit met een differentiëring naar de verschillende kernen toe waarbij rekening wordt gehouden met het bestaande architecturaal patrimonium van de kern, de nabijheid van diensten, de bereikbaarheid, mogelijke centrumlocaties, enz.;
- Het gebiedsgericht stimuleren van meergezinswoningen in het centrumgebied van de kern teneinde een wildgroei aan appartementen te vermijden;
- Het bestuderen van de mogelijkheid om binnen de zones gedekt door geldende BPA's een aantal sociale woningen te realiseren;
- Het ondersteunen van initiatieven tot renovatie, naast een actieve begeleiding in de verschillende subsidiebestels door eventueel een gemeentelijke aanvullende premie (naast de gewestelijke en provinciale premies) voor bepaalde doelgroepen.

Stimuleren van alternatieve woningtypes

De gemeente wenst gebieden binnen de woonzones van het gewestplan af te bakenen voor open, halfopen en gesloten bebouwing met inbegrip van de gewenste kavelbreedten en -grootten d.m.v. gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen en d.m.v. specifieke reglementering binnen RUP's. Hiertoe zal de gemeente de nodige stappen ondernemen om tot de ontsluiting van deze gebieden te kunnen overgaan. Er wordt daarbij getracht een evenwicht te vinden tussen verschillende woontypologieën.

Verhogen van het aanbod binnen het bestaand weefsel

De gemeente wenst op basis van onderstaande maatregelen het woningaanbod binnen het bestaande woonweefsel te verhogen:

- Het logistiek en financieel ondersteunen van het sociaal verhuurkantoor (opbouw van rollend fonds of financiering van aankopen);

- Het aanschrijven van alle eigenaars die huizen bezitten die niet (leegstand en/of verkrotting) of onvolledig (te groot behuise gezinnen of alleenstaanden) als woning gebruikt worden om deze vrijwillig ter beschikking te stellen van een sociaal verhuurkantoor of om deze in erfpacht te geven aan een openbaar bestuur voor de realisatie van sociale huisvesting;
- Het in sociaal beheer nemen van verlaten of vervallen woningen indien de voorgaande maatregelen niet het gewenste effect opleveren op basis van de nieuwe wet- en regelgeving in samenspraak met de andere sociale actoren.

Beheersen van lintbebouwing

De gemeente wil lintbebouwing afremmen door het herbestemmen van beter niet te bebouwen kavels tot een openruimtefunctie. Deze maatregelen kunnen, indien dit echt noodzakelijk is voor de gewenste ruimtelijke structuur, binnen RUP's worden geïmplementeerd (bijvoorbeeld het vrijwaren van doorkijken naar landschappen).

Acties ter realisatie van het vooropgestelde sociaal huisvestingsbeleid

In overleg met het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente, moeten de nodige acties ondernomen worden om per jaar een aantal wooneenheden te kunnen aanbieden, waarvan een bepaald aandeel als huurwoning moeten worden voorzien.

Stimuleren van overleg

De gemeente wenst een (regelmatig) woonoverleg tussen de gemeente, OCMW, sociaal verhuurkantoor en sociale huisvestingsmaatschappijen, op te zetten om gezamenlijk:

- De inspanningen te verhogen om een gezamenlijk aankoopbeleid van gronden en panden voor sociale huisvesting te voeren en tevens met systemen als erfpacht en sociaal beheer het aanbod aan sociale woningen te verhogen;
- Meer informatie te verstrekken en sociaal rechtshandelingen begeleiden bij allerlei subsidies;
- De evolutie van de inwijking op te volgen en, indien nodig, de nodige signalen naar hogere overheden te geven en kleinschalige volkshuisvestingsprojecten met voorrang voor inwoners uit de gemeente te ontwikkelen.

Opmaak RUP's, stedenbouwkundige verordeningen en stedenbouwkundige ontwerpen

RUP's en stedenbouwkundige verordeningen vormen in feite de juridische en stedenbouwkundige vertaalslag van de beleidsopties inzake wonen. Deze instrumenten geven aan de gemeentelijke overheid de kans om enerzijds begeleidend en regulerend op te treden bij bouwvoorvragen en anderzijds zelf actief in te grijpen in de ordening van een gebied. Er dient binnen de opmaak van RUP's en verordeningen aandacht besteed te worden aan de kwaliteitsvolle invulling en inrichting van binnengebieden en andere woongebieden die een specifieke invulling vragen. De gemeente stelt voor om deze visie te implementeren onder de vorm van wedstrijdformules voor de ontwikkeling van bepaalde gebieden.

2.4 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

De gewenste ruimtelijk-economische structuur is de gewenste ontwikkeling van alle ruimten van de gemeente met een economische invulling. De agrarische activiteit wordt ook als een economische activiteit beschouwd, maar is voor het grootste gedeelte verweven in de openruimtestructuur en wordt daar behandeld.

2.4.1 Visie en algemene doelstellingen

Oud-Heverlee is (recht) niet geselecteerd als economisch knooppunt. De rol van de economische activiteit is en blijft dan ook beperkt. Het is de bedoeling om de bestaande bedrijven te ondersteunen en groeikansen te geven aan lokale initiatieven.

Behouden, concentreren en ondersteunen van de lokale bedrijvigheid met respect voor de omgeving

Veel economische activiteiten in Oud-Heverlee zijn verweven in een woonomgeving (het hoofdorp, de woonkernen, de kern-in-het-buitengebied, de woonclusters, woonlinten en woonkorres). Uitgangspunt voor deze bedrijven of handelszaken is om de kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid of commerciële activiteiten met de woonfunctie te verweven. Het aspect verweefbaarheid heeft hier zowel betrekking op de aard van de activiteit als op de schaal van de verkoop- en/of productieruimten.

Andere bedrijven of handelszaken zijn gelegen in de openruimte. Deze activiteiten kunnen ruimtelijk zelden worden verantwoord tenzij ze aansluiten bij een woonomgeving of bestaande woonlinten en indien ze verweefbaar zijn met de omgeving. Bij de besteding en ontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met de landschappelijke waarde en de graad van versnippering. De ontwikkeling van de activiteit (bedrijf of handel) in een kleine reeds versnipperde deelruimte tast de draagkracht van de omgeving minder zwaar aan dan in een uitgestrekte en ongeschonden openruimte.

De ontwikkelingsperspectieven (bestending en eventuele uitbreiding) voor bedrijven en handelsactiviteiten in de woonomgeving of in de openruimte zijn afhankelijk van de verweefbaarheid van de activiteit. Om te beoordelen of een activiteit verweefbaar is, kan gebruik gemaakt worden van het afwegingskader van de zoneverreende bedrijven.

Er moet een gepaste afweging gemaakt worden tussen de dynamiek en de ruimtelijke impact van de activiteit enerzijds en het vermogen van de omgeving om die activiteit op te nemen anderzijds.

Begeleiden en adviseren van nieuwe bedrijvigheid

Het begeleiden van nieuwe bedrijvigheid houdt in dat de gemeente ervoor zorgt dat een bedrijf binnen Oud-Heverlee op de meest geschikte locatie wordt ingeplant.

Op de eerste plaats dient hierbij een belangrijk onderscheid gemaakt te worden tussen een lokaal verzorgend en een regionaal bedrijf. Om dit onderscheid te maken, worden volgende definities gehanteerd:

- Lokaal verzorgende bedrijven zijn beperkt qua omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (lees lokale) reikwijdte;
- Regionale bedrijven zijn be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving overschrijden.

Regionale bedrijven worden doorverwezen naar regionale bedrijventerreinen buiten de gemeente. De gemeente draagt enkel een taakstelling inzake het opvangen van lokale bedrijven die het product vormen van de eigen economische dynamiek.

Het is eveneens belangrijk om te weten of een nieuw bedrijf verweven kan worden met het wonen of niet. Deze criteria kunnen gehanteerd worden voor zowel nieuwe als bestaande bedrijven (zie boven).

Aan de hand van deze factoren kan de gemeente elke vestigingsvraag van een nieuw bedrijf screenen. De eigenschappen van het bedrijf zullen dan geconfronteerd worden met de elementen van de gewenste nederzettingsstructuur en de gewenste economische structuur. De inplanting van een bedrijf is immers afhankelijk van de ruimtelijke dynamiek die aan een bepaalde omgeving wordt toegekend.

Het streven naar verweving van functies en activiteiten staat hierbij voorop. Bij elke nieuwe aanvraag dient op de eerste plaats onderzoek te worden of de activiteit kan vermenigd worden met het wonen in de kernen van de gemeente Oud-Heverlee. Slechts indien blijkt dat de activiteit omwille van bovenvermelde factoren niet inpasbaar is, wordt doorverwezen naar een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Nieuw lokaal bedrijventerrein

Voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven, het oprichten van bijhuizen bij bestaande, elders gevestigde bedrijven of voor het opstarten van nieuwe bedrijven is het noodzakelijk dat ruimte voorzien wordt voor de inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein.

De gemeente wenst in een overwogen en gestructureerde strategie, een lokaal bedrijventerrein te realiseren - in een eerste fase bestemd voor deze aangekende behoefte - maar ziet de nood aan een ambachtelijke zone ook in een verder toekomstperspectief. Goed besturen is vooruitzen en mogelijke toekomstige behoeften op korte, middellange en lange termijn inschatten. Daartoe moet in de locatiekeuze rekening gehouden worden met de maximale oppervlakte van 5ha, die gefaseerd kan worden aangesneden.

Uit de berekening van de 'vraag naar bedrijventerreinen' in het informatief gedeelte blijkt dat er een behoefte bestaat aan ca. 2,5ha bedrijfsterrin.

2.4.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

2.4.2.1 Voorzieningen, diensten en kleinhandel in de kernen

Voorzieningen, diensten en kleinhandel dienen verweven te worden in de kernen. In de verschillende kernen dienen elk op hun niveau een aantal gemeentelijk basisvoorzieningen aanwezig te zijn. Deze bundeling van voorzieningen moet, samen met het opwaarderen van het openbaar domein, een katalysator vormen voor het aantrekken van kleinhandel in de kernen.

2.4.2.2 Herstructureren van de bestaande kmo-zone Sint-Joris-Weert

In het zuiden van de kern Sint-Joris-Weert werd op het gewestplan een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's ingetekend. Zoals blijkt uit de analyse van het gewestplan en van de bestaande ruimtelijke toestand, wordt deze grotendeels ingenomen door de spoorlijn.

Het bestaande bedrijf (Zeedrukkerij De Boer) dat binnen deze zone ligt, heeft ter plaatse weinig of geen uitbreidingsmogelijkheden. De inplanting van nieuwe ambachtelijke bedrijven en kmo's binnen de kmo-zone is onmogelijk.

De kmo-zone dient volledig geherstructureerd te worden. Gezien het belang van de spoorlijn en het station als lokaal openbaar vervoersknooppunt moet deze herstructurering kaderen binnen de visie omtrent de herinrichting van de stationsomgeving en de versterking van de kern Sint-Joris-Weert. Om deze herstructurering mogelijk te maken zal een RUP worden opgemaakt waarin de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's wordt omgezet naar een gemengde kernondersteunende zone.

2.4.2.3 Verdere uitwerking lokaal bedrijventerrein en gemeentelijke diensten

Uit het informatief gedeelte blijkt een maximale nood van 2,5ha aan lokaal bedrijventerrein te bestaan. Het moet de herlokalisatie of de oprichting van bijhuizen van een aantal zonevreemde bedrijven mogelijk maken die door hun aard en schaal niet verveeibaar of toegelaten zijn op hun huidige locatie. Anderzijds moet dit een aanbod creëren voor lokale initiatieven (nieuwe bedrijvigheid). Toeleverende en verwerkende bedrijven voor de landbouw kunnen zo ook uit het agrarisch gebied gehouden worden. Dit moet helpen om verdere versnippering van de openruimte te bestrijden.

De gemeente stelt de ruimtelijke bundeling van het lokaal bedrijventerrein met bepaalde gemeentelijke diensten (o.a. stalplaatsen, containerpark) voorop. In het informatief gedeelte wordt een richtcijfer van 2,5ha gegeven, in te richten als zone voor openbaar nut.

Vanuit de stelling van een gecombineerde zone voor lokale bedrijven en gemeentelijke diensten (5,0ha) dient een locatie gezocht te worden die aan deze wens kan voldoen. De gemeente wenst nog geen (locatie)keuze te maken voor het toekomstig gecombineerd lokaal bedrijventerrein en zone voor openbaar nut.

Het informatief gedeelte geeft een eerste afweging van mogelijke zoekzones. De voorgestelde zoekzones worden weerhouden, maar zijn niet limitatief.

De gemeente wil een stedenbouwkundige studie laten uitvoeren die potenties en knelpunten analyseert en ruimtelijke randvoorwaarden oplegt voor de geselecteerde zoekzones voor de realisatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein en zone voor openbaar nut. Deze stedenbouwkundige studie kan, in overleg met de hogere overheden, leiden tot een reeks concrete ingrepen of tot de opmaak van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

De studie behelst onder meer (1) een omstandig gemotiveerd behoefteonderzoek voor de aansnijding en fasering van het lokaal bedrijventerrein, (2) een selectie van zoekzones en (3) een afweging van de zoekzones met mogelijk een milieueffectenrapportage en een kosten-baten analyse.

2.5 Gewenste mobiliteitsstructuur

De mobiliteitsstructuur wordt gedomineerd door de E40, met het bijbehorende (te herstructureren) op- en afdttencomplex. Daarnaast loopt op het grondgebied van Oud-Heverlee de N25 die eveneens moet beschouwd worden als een weg van bovengemeentelijk niveau.

De gewenste mobiliteitsstructuur op gemeentelijk niveau wordt grotendeels bepaald door de wijze waarop het lokale wegennet aangesloten wordt op de bovenlokale verkeerswegen. De externe en interne bereikbaarheid van de verschillende kernen en gehuchten vragen een bijzondere aandacht.

De gemeentelijke beleidslijnen inzake verkeer en vervoer werden uitgewerkt in het gemeentelijk mobiliteitsplan¹⁰. De algemene aspecten worden hieronder kort weergegeven. Voor de ruimtelijke uitwerking wordt verwezen naar de gebiedsgerichte uitwerking van de verschillende kernen en naar het gemeentelijk mobiliteitsplan.

2.5.1 Visie en algemene doelstellingen

Een betere afstemming tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid – afstemmen van de inrichting van de weg op de ruimtelijke context

De inrichting van de weg dient steeds afgestemd te zijn op zijn ruimtelijke context. Dit geldt zowel in bebouwde gebieden als in de openruimte. In bebouwde gebieden zal vooral aandacht uitgaan naar de dwarsrelaties met de zwakke weggebruikers. Een gepaste herinrichting, afgestemd op de ruimtelijke context, kan een weg omvormen tot een structurerend element binnen de kern. Hetzelfde geldt voor wegen die grote openruimtegehelen doorkruisen. Via een gepaste groenaanleg en een geschikt beheer van de vaak ecologisch zeer waardevolle weggebieden kan men de weg omvormen tot een structurerend element in het landschap.

Aanpakken vervoersarmoede

Uit de analyse in het informatief gedeelte blijkt dat er een aantal gezinnen zijn die niet beschikken over een auto. Mede ingegeven door de algemene vergrijzing van de bevolking valt aan te nemen dat in de toekomst een substantiële groei is te verwachten. Dit betekent dat deze gezinnen enkel aangewezen zijn op het openbaar vervoer, hulp van vrienden of familie (met een auto), de fiets, ... voor hun verplaatsingsmogelijkheden.

"Auto-lozen" dienen eveneens optimaal te kunnen deelnemen aan het maatschappelijk leven. Het decreet op basismobiliteit kan hierin een belangrijke rol spelen. In dit decreet wordt gesteld dat alle Vlaamse gemeenten binnen een periode van 5 kalenderjaren op "basismobiliteit" moeten worden gebracht. Basismobiliteit heeft als doel een vast minimumaanbod van geregeld vervoer aan te bieden aan elke bewoner van een op het gewestplan aangeduid woongebied. Dit niveau wordt beschreven a.h.v. drie criteria:

¹⁰ Bron: Langzaam Verkeer, Synthesenota Mobiliteitsplan Oud-Heverlee, juni 2003.

- Amplitude, dit is op weekdays van 6u tot 21u en op zaterdag, zondag en feestdagen tussen 8u en 23u;
- Frequentie, afhankelijk van het moment van de dag (spitsuur, daluur, zaterdag, zondag);
- Afstand t.o.v. dichtstbij gelegen halte, afhankelijk van het woongebied (stedelijk, rand/kleinstedelijk gebied en buitengebied).

Verbeteren van de verkeersveiligheid

Deze doelstelling richt zich op het verbeteren van de verkeersveiligheid in de gemeente. De trendmatige daling van de verkeersveiligheid moet verder gezet worden. Dit impliceert een aanpak van zwarte punten, de duurzame inrichting van het wegennet en aandacht voor voetgangers en fietsers. Bijzondere aandacht dient ook te gaan naar de schoolomgevingen.

Verkeersveiligheid wordt niet enkel bekomen door de aanpak van de verkeersongevallen, er dient eveneens voldoende aandacht besteed te worden aan het onveiligheidsgevoel langs de wegen.

Verbeteren van de verkeersleefbaarheid

Verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een specifiek gebied, waarbij de draagkracht al dan niet overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt. Indicatoren hiervoor zijn bv. het ruimtebeslag en de barrièrewerking van het gemotoriseerd verkeer, het geluid, de kwaliteit van het openbaar domein (uitzicht, belevingswaarde, ...) trillingen, geurhinder, enz..

Het openbaar domein in het centrum en in de woonwijken kan op termijn zo ingericht worden dat de aantrekkelijkheid versterkt wordt en dat ruimte geschapen wordt om er te wonen, te winkelen, school te lopen, te fietsen en te wandelen. Door een 'leesbare' verkeersomgeving moeten bezoekers of automobilisten meteen duidelijk merken wanneer ze een verblijfsgebied naderen en wanneer ze tot het 'hart' van het centrumgebied doordringen. Voor elk project dient de verbetering van de verkeersleefbaarheid één van de uitgangspunten te zijn.

2.5.2 Selectie en beleid ruimtelijke entiteiten

2.5.2.1 Gemeentelijke wegen

De gemeente selecteert een aantal gemeentelijke wegen met een verbindingsfunctie, met name:

- Bierbeekstraat – Haastroodsestraat – Blandenstraat/Dassenstraat – Parkstraat;
- Naamsesteenweg noord (N251);
- Maurits Noëstraat – Onze-Lieve-Vrouwstraat;
- Waversebaan – Leuvensestraat;
- Neerijsebaan – Kauwereelstraat;
- Ophemstraat – Bogardenstraat.

Voor deze wegen gaat de gemeente uit van volgende principes:

- Optimaliseren woonkwaliteit door onder meer het bannen van sluipverkeer;
- Bevorderen van de verkeersveiligheid met aandacht voor zachte weggebruikers (o.a. door verhoogde of gescheiden fietspaden);
- Inrichting van wegen met groenelementen;
- Specifieke maatregelen ter beveiliging van doortochtgebieden en kruispunten.

2.5.2.2 Centrumstraten

De ruimtelijke vormgeving van een centrumstraat houdt rekening met de volgende objectieven:

- Reliëf en bouwvolumes: kwalitatieve waterbeheersmaatregelen, achteruitbouwzone evenredig met de bouwhoogte, het ontstaan van hogere bebouwing in de centra, enz.;
- Openbare ruimte: streven naar een robuuste inrichting van de openbare ruimte rekening houdend met de authenticiteit van de gemeente (begeleidend groen betekent niet het plaatsen van bloembakken e.d.);
- Woon- en leefmilieu: streven naar een hogere gebruiks- en belevingswaarde door het voorkomen van hinderlijke conflicten van verschillende functies;
- Verkeer: een multimodaal verkeersnet, openbaar vervoer, parkeermogelijkheden, en fietsenstallingen zijn belangrijke aandachtspunten.

2.5.2.3 Verblijfsgebied 't Zoet Water

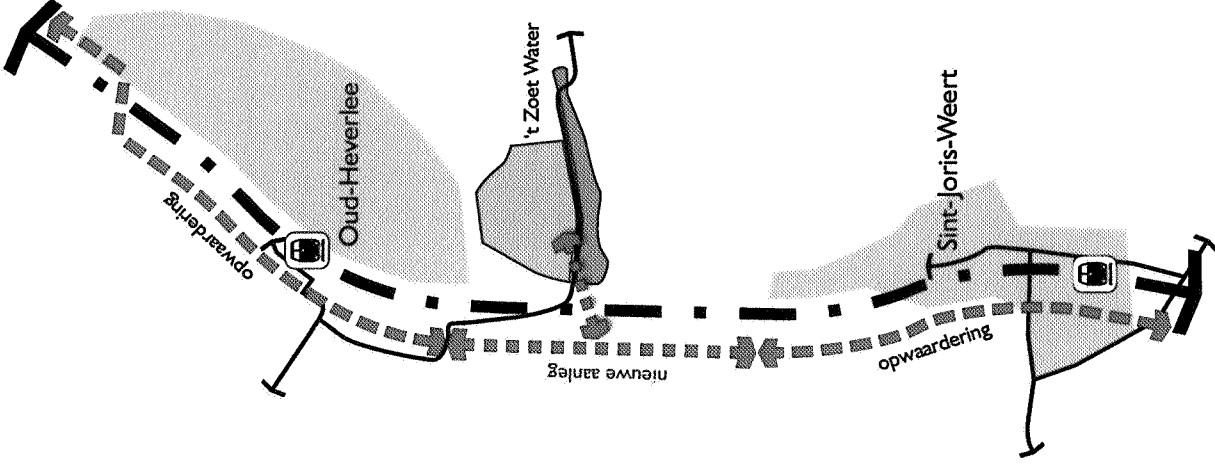
De ruimtelijke principes voor de inrichting van een gedeelte van de Maurice Noëstraat ter hoogte van het recreatiegebied 't Zoet Water worden beschreven in titel 2.6.3.

2.5.3 Specifieke ruimtelijke entiteiten inzake mobiliteit

2.5.3.1 Inrichting en streefbeeld fietsweg Sint-Joris-Weert – Campus Heverlee

De gemeente wenst een functionele fietsverbinding (een zogenaamde 'fietsweg') aan te leggen langsheen het bestaande spoorwegtracé vanaf het station van Sint-Joris-Weert tot aan de campus Heverlee en motiveert deze beslissing aan de hand van volgende argumenten:

- De fietsweg creëert een meerwaarde in de uitbouw van de mobiliteitsstructuur. Met een fietsweg realiseert de gemeente een waardig, veilig en snel alternatief voor de steeds drukker Waversebaan. Het profiel (rooilijn en bouwlijn) en het reliëf (te overbruggen hoogteverschillen) van de Waversebaan laten niet toe een veilig en gescheiden fietspad in te richten die een continue, veilige en comfortabele verbinding garandeert. Daarenboven worden de stations van Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert verbonden met de Campus Heverlee;
- De fietsweg creëert een meerwaarde in de uitbouw van de toeristisch-recreatieve structuur door de uitbouw van de verbinding naar 't Zoet Water en realiseert mede de provinciale ambitie die een opwaardering van de stations beoogd in het kader van de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van 't Zoet Water.



Figuur 15: Concept fietsweg

De realisatie van deze fietsverbinding raakt de verschillende beleidsniveaus en doorkruist verschillende zones van bovengemeentelijk belang. De visie, het concept en de inrichtingsprincipes zijn voor die gebieden suggestief ten aanzien van de beleidsverantwoordelijken. In overleg met de bevoegde instanties opteert de gemeente voor het uitkoeren van een haalbaarheidsstudie voor de fietsweg met oog voor het harmoniseren van de ecologische en mobiliteitsbelangen.

De gemeentelijke visie gaat uit van een gezonde aanpak met volgende principes:

- De fietsweg wordt aangelegd aansluitend bij de treinbedding;
- Er wordt uitgegaan van het feit dat de fietsweg wordt aangelegd ten westen van de spoorlijn. Er worden zo weinig mogelijk gelijkvloerse kruisingen voorzien met de spoorlijn. Door gebruikt te maken van de spoorwegbermen kan een overbrugging of een ondertunneling gebeuren om de spoorlijn te kruisen;
- Waar mogelijk worden bestaande woonstraten mee gebruikt als fietsweg (bv. Hazenfonteinstraat, IJzerenwegstraat, e.a.). De gemeente wenst de bestaande route op te waarderen tot een volwaardige fietsweg;
- Aantakking op bestaande fietsroutenetwerk. Overleg met de provinciale diensten is daarbij zeker noodzakelijk;
- Bijzondere aandacht moet uitgaan voor het verbinden van de fietsroute met recreatiepark 't Zoet Water.

Voor de realisatie van de fietsverbinding houdt de gemeente de volgende inrichtingsprincipes voor ogen.

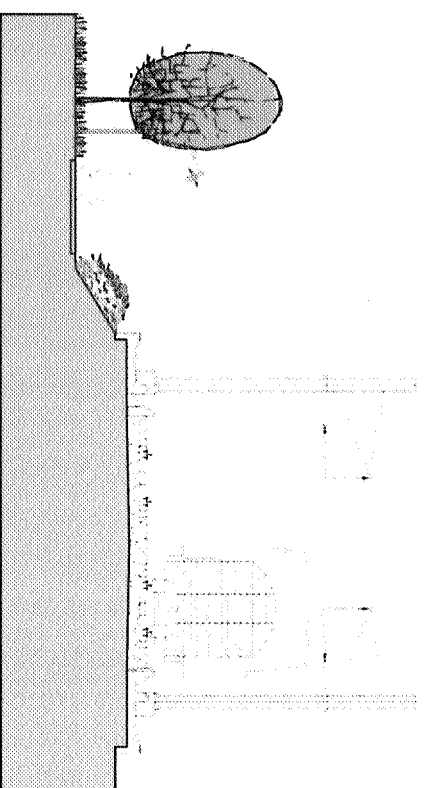
Breedte

Er wordt gestreefd naar een nominale breedte van 3m. Afhankelijk van de plaatselijke situatie en om de impact van de fietsweg op bv. een natuurgebied te beperken kan een breedte van 2,5m overwogen worden.

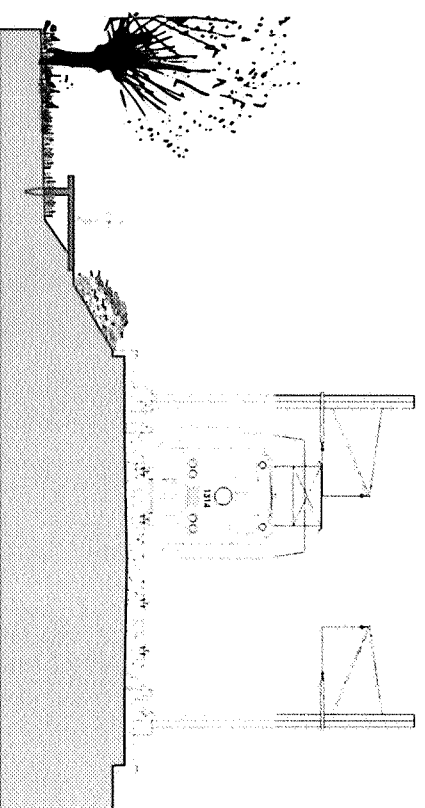
Materialen en herkenbaarheid

Bij de keuze van het materiaal ligt de nadruk voornamelijk op een vlotte berijdbaarheid. Beton- en asfaltverhardingen genieten over het algemeen de voorkeur omdat ze inzake rijcomfort voor fietsers duidelijk beter scoren dan elementenverhardingen. Om een goede leesbaarheid van de fietsweg te garanderen wordt gestreefd naar een geharmoniseerd materiaalgebruik. Dit geldt zeker voor de kruisingen met wegen- en of spoorwegen.

De aanleg van de fietsweg in natuurgebied vraagt om bijzondere aandacht. Het is voornamelijk de kwetsbaarheid van deze groengebieden die bepaalt of een asfalt- of betonverharding al dan niet wenselijk is. In deze concrete situatie moet dan ook een afweging gemaakt worden tussen de belangen van natuurbehoud en functioneel gebruik, belangen die niet noodzakelijk strijdig hoeven te zijn. Er kan worden geopteerd voor een waterdoorlatende halfverharding, een smallere verharding in rijsporen of het aanleggen van een 'steiger'.



Figuur 16: Inrichtingsschets fietsweg (te herwaarden gedeelte)



Figuur 17: Inrichtingsschets fietsweg (nieuw te realiseren gedeelte)

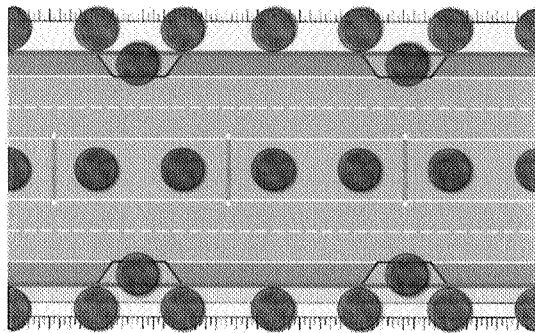
Verlichting

Vanuit het functionele oogpunt is verlichting van een fietsweg nodig. In de zones waar de fietsweg door het bebouwd landschap gaat is verlichting zeker wenselijk. Fietswegen door natuurgebieden worden in beginsel niet verlicht en er dient met de betrokken instanties overlegd te worden of verlichting noodzakelijk is uit veiligheidsoverwegingen. Wanneer openbare verlichting noodzakelijk is, worden aan de verlichtingsinstallatie speciale eisen gesteld om de lichthinder te beperken, bv. door lage armaturen te gebruiken en de lichtstraal meer neerwaarts te richten. Het is zeker in dergelijke gebieden wenselijk het licht gedurende een deel van de nacht (bv. tussen 1u en 5u) te doven.

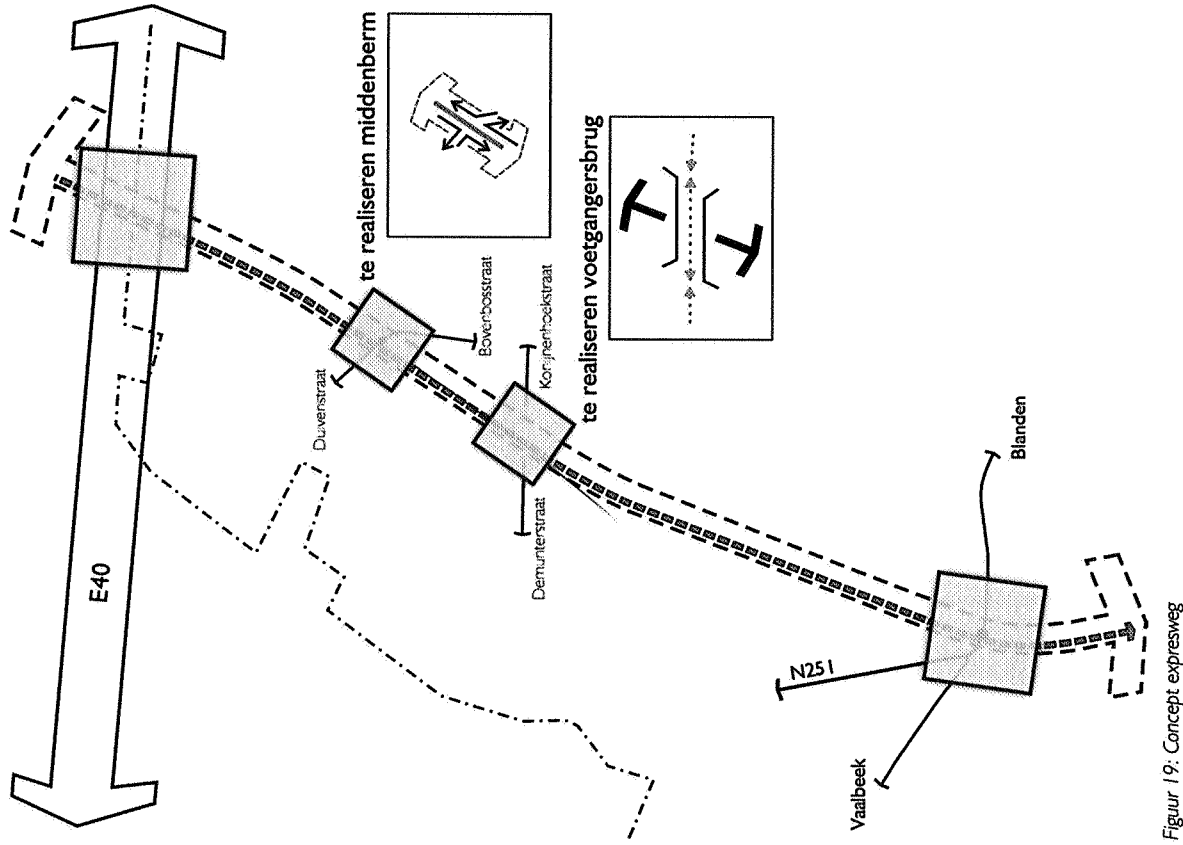
2.5.3.2 Inrichting en streefbeeld Expresweg N25

Betreffende de inrichting en het ruimtelijk streefbeeld van de Expresweg (N25) wenst de gemeente, vanuit een globale gemeentelijke visie, volgende suggesties mee te geven voor de herinrichting van de Expresweg N25:

- De huidige 'harde' inrichting dient te worden geherstureerd tot een hedendaagse 'dreef' bestaande uit een ingegroend en functioneel gescheiden systeem met aandacht voor zowel het zachte als het harde verkeer. Bij de wegbeheerder dient aangedrongen te worden op continue grootschalige laanbeplanting;
- De zichten op de achterliggende landschappen dienen waar mogelijk gevrijwaard te worden;
- De gelijkgrondse kruising (oversteken) van de expresweg met gemeentelijke wegen dienen te worden weggewerkt. Aantakking (bestaande en eventuele nieuwe) van gemeentelijk wegen in de (rij)richting van de verkeersstromen wordt wel ondersteund;
- Er wordt een veilige gescheiden doorsteek voor zien voor het zacht verkeer. De gemeente verkiest het bouwen van een brug ter hoogte van de Konijnenhoekstraat – Demunterstraat boven een ondertunneling aan de Bovenbosstraat. Hiermee wordt de oude wegstructuur hersteld en de barrièrewerking van de N25 afgeremd.
- De brug ter hoogte van de Konijnenhoekstraat zorgt tevens voor een centrale verbinding voor zacht verkeer tussen Blanden en de bewoning rond de Duivenstraat, waar de verbinding ter hoogte van de Bovenbosstraat minder nuttig is aangezien zij de verbinding maakt naar een open kouter en dus weinig functioneel is.



Figuur 18: Inrichtingsschets expresweg



Figuur 19: Concept expresweg

2.6 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Het is de bedoeling van de gemeente een toeristisch-recreatief netwerk te ontwikkelen waarbij harde en zachte recreatieve elementen ondersteund en uitgebouwd worden. In deze past de gemeentelijk visie binnen de bovengemeentelijke visie. Het RSV en het RSVB weethouden immers een aantal ruimtelijke entiteiten van bovengemeentelijk niveau.

Een toeristisch-recreatieve infrastructuur bestaat uit harde topografische elementen zoals gebouwen, wegen, e.d. en zachte topografie, m.n. het landschap. De beide elementen moeten evenwaardig behandeld worden in het uitwerken van een gemeentelijke toeristisch-recreatieve structuur.

De uitbouw van een toeristisch-recreatief netwerk stopt ook niet aan de gemeentegrenzen. Er dient te worden samengewerkt met buurgemeenten en belangverenigingen. Hierdoor kan samen met verschillende gemeentebesturen en gespecialiseerde diensten de regio in het algemeen en Oud-Heverlee in bijzonder met haar kwaliteiten worden gepromoot. Deze kwaliteiten situeren zich rond de economische streekseenheden en de toeristische mogelijkheden die de streek ook niet te zwaar onder druk zetten.

Volgende visie-elementen scheppen het ruimtelijk kader waarbinnen de verdere ontwikkelingen van de toerisme en recreatie in Oud-Heverlee kunnen plaatsvinden.

2.6.1 Visie en algemene doelstellingen

Hierarchisch net van toeristisch-recreatieve voorzieningen

Op het grondgebied van de gemeente zijn een aantal (bovenlokale) toeristisch-recreatieve infrastructuren aanwezig. Dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ondersteunt deze selecties en suggereert ten opzichte van de bevoegde instanties de gemeentelijke visie voor deze gebieden.

Optimale benutting en bundeling van de gemeentelijke infrastructuur

Er wordt gestreefd naar een bundeling van recreatieve elementen in en rond de woonkernen. Meernodig ruimtegebruik wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld door speelpleinjes te koppelen aan voetbalterreinen, enz..

De lokale sportieve en recreatieve infrastructuren vormen een belangrijk onderdeel van een kwalitatieve woonomgeving. De aanwezigheid van dergelijke infrastructuren op loop- of fietsafstand is essentieel voor een woongemeente als Oud-Heverlee. Elke woonkern moet voorzien zijn van een minimum aan recreatieve infrastructuur (multifunctioneel buurtpark of -plein, sportveld, jeugdinfrastructuur, enz.).

Uitwerken van een gemeentelijke afwegingskader voor de (zonevrije) sport- en recreatieinfrastructuur

De ontwikkeling van nieuwe en bestaande sportieve en recreatieve activiteiten wordt bepaald door de draagkracht van de ruimte. De aard en de omvang van de activiteit wordt ingepast in zijn omgeving. Er wordt aandacht besteed aan de architectuur en de landschappelijke inpassing van de infrastructuur, vooral wanneer die gelegen is aan de randen van de openruimte.

Zowel de zonevrije als de bij uitbreiding zonevrij geworden infrastructuren (o.a. enkele bestaande sportvelden) worden opgevangen volgens het uitgewerkte afwegingskader voor de zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur (zie titel 4.4).

Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden

Deze visie werd reeds besproken in de gewenste nederzettingstructuur (zie 2.3), maar wordt eveneens binnen de gewenste toeristisch-recreatieve structuur als een belangrijk beleidsdoelstelling aanzien.

2.6.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

2.6.2.1 Entiteiten van bovengemeentelijk niveau

In het RSV en het RSVB zijn een aantal ruimtelijke elementen opgenomen die deel uitmaken van de toeristisch-recreatieve structuur van Oud-Heverlee.

Toeristisch-recreatief netwerk

Het Dijenetwerk wordt in het RSVB weethouden als een klein, landelijk toeristisch-recreatief netwerk. De gemeente ondersteunt een ruimtelijk beleid dat gebaseerd is op:

- Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen die uitgaan van de natuurwaarden van het gebied;
- Het uitbouwen en stimuleren van een fijnmazig netwerk voor bv. wandelaars, fietsers en anderen, maar terdege rekening houdend met het natuurlijke belang van het gebied;
- Het op elkaar afstemmen van de toeristisch-recreatieve elementen en de natuurlijke aspecten.

Heverleebos-Meerdaalwoud

Deze boscomplexen worden weethouden als toeristisch-recreatieve elementen van gewestelijk belang. Het ontwikkelen van een laagdynamische vorm van recreatie is voor de gemeente hier prioritair en wordt als suggestie meegegeven naar de hogere overheid. Een goede bereikbaarheid en ontsluiting is van belang om de draagkracht van het gebied niet te ondermijnen.

Er worden twee portaalbossen aan de rand van het Meerdaalwoud voorzien waar parkeer- en openbaar vervoerfaciliteiten (rekening houdend met stations) zijn opgenomen. Deze portaalbossen

zijn gelegen te Blanden, aan de N25 ter hoogte van de Château de Namur en in Sint-Joris-Weert, aan de Weertsedreef.

Met betrekking tot het portaalbos 'Château de Namur' suggereert de gemeente ten aanzien van het gewestelijk niveau het volgende ontwikkelingsperspectief:

- De gemeente wenst in samenspraak met de alle betrokken partijen eerst een toekomstvisie te kennen voor het militair domein. Het ligt in de lijn van de verwachtingen dat er een herstructurering/herbestemming komt van in onbruik geraakte (delen van het) militair domein. De bestaande infrastructuur (wegen en verhardingen) kunnen dan worden aangewend als portaalbos, met parkeer capaciteit. De gemeente geeft de suggestie mee dat de gebouwen bij herstructurering een toeristisch-recreatieve invulling zouden kunnen krijgen gezien de ligging van het domein in een belangrijke toeristisch-recreatieve structuur, m.n. het Meerdaalwoud;
- De invulling kan besproken en geconcretiseerd worden in het overleg tussen de gemeente en de hogere overheden aangaande het afbakeningsproces van de natuurlijke en agrarische structuur;
- De gemeente wenst dit geconcretiseerd te zien via de opmaak van een haalbaarheidstudie waarin de integratie van het portaalbos in het militair domein en de ontwikkeling van een nieuw portaalbos in combinatie met de gemeentelijke bedrijvzone ten opzicht van elkaar worden afgewogen.

't Zoet Water

't Zoet Water wordt in het RSVB geselecteerd als een recreatiepark van provinciaal belang waar hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk is.

De gemeente onderschrijft de provinciale selectie van de recreatie in en rond 't Zoet Water, maar gezien het groot aandeel van de door de gemeente beheerde recreatieve infrastructuur wenst zij een gemeentelijke visie op te bouwen, dewelke met de bevoegde instantie wordt besproken. De gemeentelijke visie wordt behandeld in titel 2.6.3.

2.6.2.2 Entiteiten van gemeentelijk niveau

Het landschap in zijn totaliteit vormt de basis van alle toeristisch-recreatieve elementen. Deze elementen zijn te allen tijde ondergeschikt aan het landschap en mogen niet overheersen.



Verblijfsinfrastructuur

Er bevinden zich in de gemeente een aantal domeinen met verblijfsinfrastructuur waar seminars, kampen en opleidingen doorgaan zoals La Foresta (Frascanenklooster), het domein Don Bosco met inbegrip van de lokalen van de Chiro en de jeugddienst, jeugdverblijfscentrum De Kluis en Bremberg. Deze infrastructuur zijn gelegen aan de rand van of in de nabijheid van belangrijke gemeentelijke en bovengemeentelijke toeristisch-recreatieve structuren en/of netwerken (Heverleebos, Meerdaalwoud, 't Zoet Water). De gemeente wenst deze infrastructuur te

vrijwaren en in te passen in hun landschappelijke context. Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreedende toeristisch-recreatieve infrastructuur is hierbij van toepassing.

De gemeente wenst de huidige structuur van deze centra te bestendigen en wil de mogelijkheid tot modernisering openhouden, evenwel zonder een verdere schaalvergroting en met behoud van de huidige dynamiek op de vier locaties. Tevens moet er voldoende aandacht uitgaan naar het mobiliteitsprofiel rond deze centra.

Toeristisch-recreatieve verblijfsinfrastructuur wordt op provinciaal niveau aanzien als hoogdynamisch indien hun overmactingcapaciteit uit meer dan 100 bedden bestaat. Indien dit voor één van deze vier centra het geval is, is het bovenstaande gemeentelijk beleid suggestief t.a.v. de hogere overheid.



Infrastructuur voor recreatie en sport

De gemeente selecteert een aantal infrastructuur die op vlak van recreatie, sport en ontspanning van belang zijn in de ruimtelijke structuur van de gemeente (lokaal niveau), m.n. de sportterreinen en jeugdllokalen die zijn opgenomen in het BPA Dinkendaal, de jeugd- en scoutslokalen 'De Bet' in Haasrode, manege Meerdaalhof en de Ruitersschool.

Voor deze duidelijk lokaal maatschappelijk verankerde infrastructuur wordt globaal het afwegingskader voor zonevreedende toeristisch-recreatieve infrastructuur toegepast. Gezien de planologische status van een aantal van deze entiteiten spelen de onderstaande specifieke elementen mee in het bepalen van hun verdere toekomstmogelijkheden.

De sportterreinen en jeugdllokalen die zijn opgenomen in het BPA Dinkendaal

- Goedkeuringsprocedure BPA is lopende;
- Indien deze procedure niet kan worden afgerond voor de goedkeuring van het GRS dient een RUP te worden opgemaakt dat conform het afwegingskader van het GRS moet opgemaakt worden.

Jeugd- en scoutslokalen 'De Bet' (Haasrode)

- Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreedende toeristisch-recreatieve infrastructuur is hierbij van toepassing.

Manege Meerdaalhof (met overmactingfaciliteiten)

- Een positief planologisch attest is afgeleverd;
- Het planologisch attest en het daaruit voortvloeiende RUP geven de ontwikkelingsperspectieven aan.

Ruitersschool (Oud-Heverlee)

- Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreedende toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt geïmplementeerd in het gebiedsgericht RUP Sint-Annaveid.

- De bestaande camping wordt als infrastructuur ondersteund, maar uitbreiding ervan wordt niet wenselijk geacht;
- De sportinfrastructuur (voetbal en tennis) worden op het huidige activiteitsniveau behouden en ondersteund;
- De capaciteit en ontsluiting van de bestaande parkeerinfrastructuur wordt geoptimaliseerd, voornamelijk naar toegankelijkheid en gebruik;
- Nieuwe recreatieve en/of sportieve inrichtingen kunnen worden voorzien in de zone tussen de parking en de camping;
- Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde activiteiten worden bepaald vanuit het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur.

2.6.3.2 Inrichting van de Maurice Noëstraat als verblijfsgebied

In realisatie van dit toekomstbeeld voorziet de gemeente een aantal inrichtingsvoorwaarden voor de publieke ruimte:

- Herinrichting van het kruispunt Maurits Noëstraat – Waversebaan;
- Herinrichting van het kruispunt Maurits Noëstraat – toegang parking;
- Herinrichten Maurits Noëstraat tussen toegang parking en Waversebaan tot een verblijfsgebied met volgende inrichtingsprincipes:
 - Wildparkeren onmogelijk maken (1) door herinrichting van het openbaar domein en (2) door een betere ontsluiting van de bestaande parkeerinfrastructuur;
 - Het verblijfskarakter verhogen (1) door de beleving van het water verhogen door een wandelpad aan het water te voorzien, (2) door het zicht op de verkeersweg te breken door te werken met niveaverschillen en beplanting, (3) door de integratie van een recreatieve fietsroute door middel van een gescheiden dubbel fietspad en (4) door snelheidsremmende maatregelen te voorzien zoals vernauwing van het wegprofiel, tactisch geplaatste beplanting en verhardingsmateriaal met een ruig karakter (bv. porfierkeien).

In Figuur 22 worden een aantal profielen voorgesteld. Deze zijn suggestief en onderling combineerbaar.

2.6.3.3 Gedifferentieerd beleid voor de vijvers

Er wordt een functioneel onderscheid gemaakt tussen de 5 bestaande vijvers. Door dit functioneel onderscheid wordt er een evenwicht gebracht in de toeristisch-recreatieve druk en de vrijwaring van de natuurlijke waarden van de vijvers. De vijvers worden genummerd beginnende vanaf de westkant (Waversebaan).

Vijver 1: Recreatievijver

Op deze vijver wordt de grootste recreatieve druk opgevangen. Ook de oevers van de vijvers worden ingericht om de zgn. 'digestieve wandelingen' te kanaliseren.

Vijver 2: Roeivijver

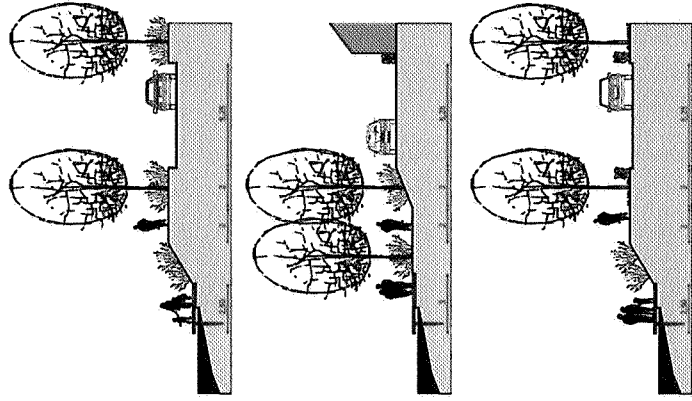
De bestaande roeiacтивiteiten in de zomer worden onder beperkende exploitatievoorwaarden (aantal, type en tijd) toegestaan.

Vijver 3: Vsvijver

Er wordt een extensieve sportvissersrij beoogd op deze vijver waarbij de visplaatsen voornamelijk worden ingericht langs de Noëstraat of langs de dijk tussen vijver 2 en 3. De bosrand dient zo luw mogelijk te worden gehouden.

Vijver 4 en 5: Natuurvijvers

Deze vijvers worden zoveel mogelijk gevrijwaard van menselijke activiteit.



Figuur 22: Profielen verblijfsgebied Maurits Noëstraat (suggestief)