

**3 GEVARIIEERD OUD-HEVERLEE: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN**

### 3.1 Inleiding

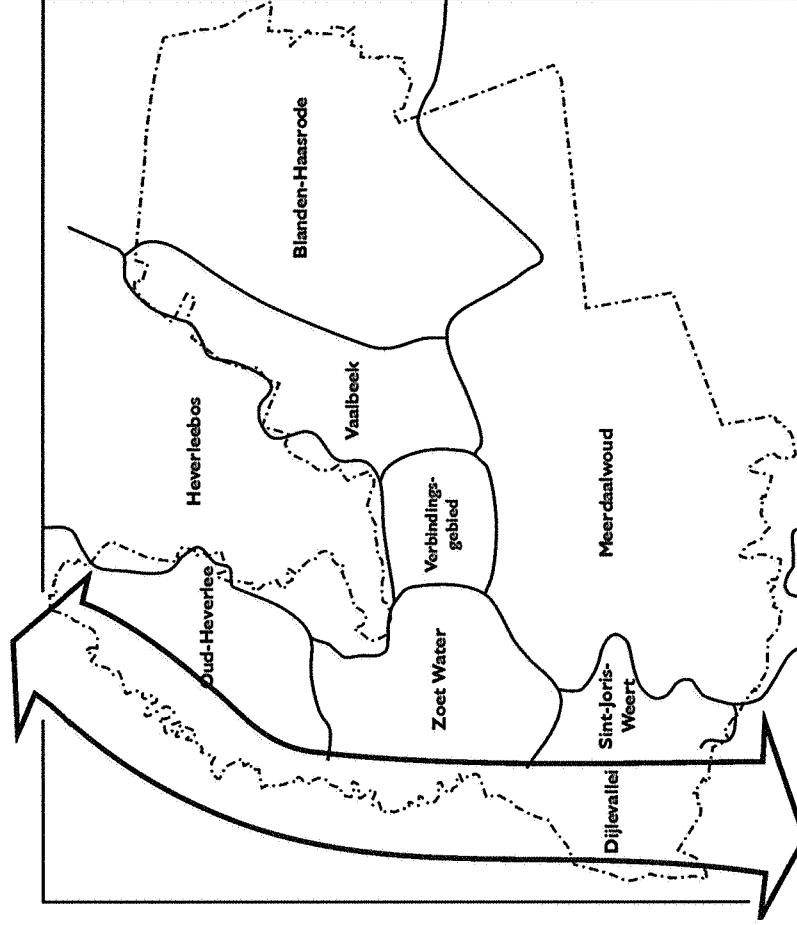
Na de neerslag van de globale visie voor de deelstructuren wordt in dit gedeelte de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deelruimte uitgewerkt. Dit resulteert in een integraal ruimtebeleid met aandachtspunten en strategische acties.

Een beschrijving van het beleid aan de hand van deelruimten helpt om het beleid beschreven in de deelstructuren toe te lichten en de samenhang tussen de verschillende genomen maatregelen te verduidelijken. De nadruk wordt gelegd op de verschillen in beleid tussen de deelruimten.

In de gedeelten van de deelruimten die niet onder bovengemeentelijke bevoegdheid vallen, moet zekerheid gecreëerd worden voor behoorlijk vergunde, zonevreemde activiteiten zoals bewoning en bedrijvigheid, sport en recreatie. Door middel van RUP's worden de activiteiten afgebakend en de inrichtingsvoorwaarden dervrijze georganiseerd dat de inbuffering ten opzichte van de openruimte maximaal is.

Te Oud-Heverlee worden 7 deelruimten onderscheiden (zie Figuur 23):

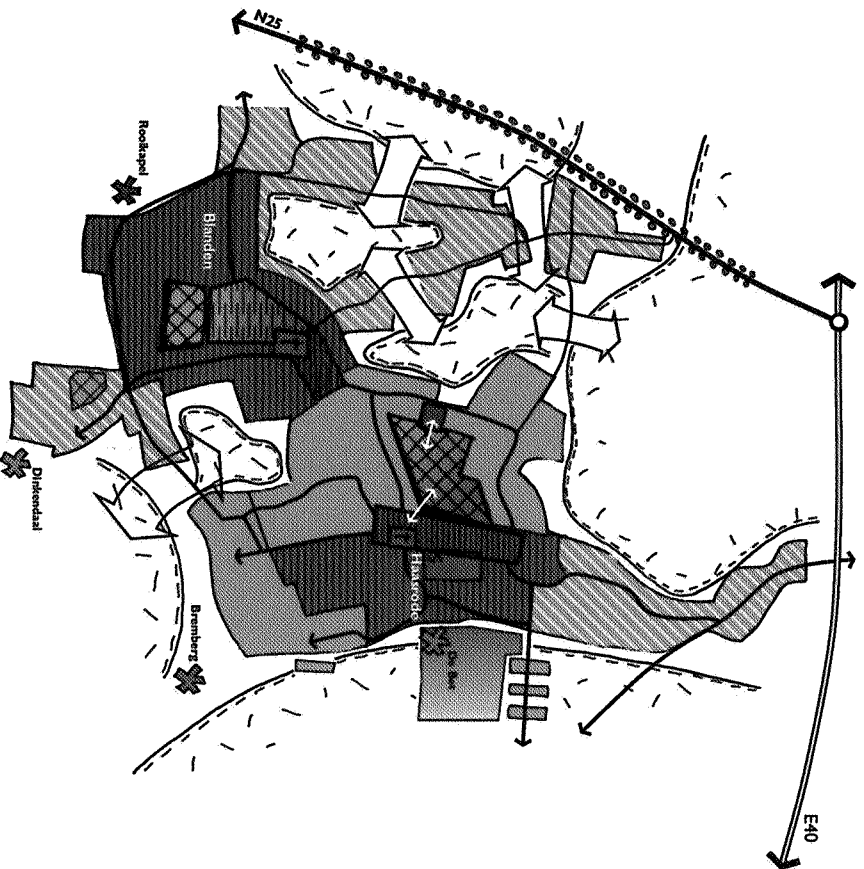
- Blanden-Haasrode
- Vaalbeek
- Oud-Heverlee
- Sint-Joris-Weert
- Zoet Water
- Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud
- Dijlevallei, Meerdaalwoud en Heverleebos



Figuur 23: Deelruimten

### 3.2 Blanden-Haasrode

In de deelruimte Blanden-Haasrode worden twee centrumgebieden onderscheiden: Blanden en Haasrode. De belangrijkste ontwikkelingen op het vlak van wonen en voorzieningen zullen gefaseerd en in functie van de voorkomende behoefte plaatsvinden in het hoofddorp Blanden-Haasrode. Bij de ontwikkeling van het hoofddorp moet voldoende aandacht uitgaan naar de inrichting en doortocht van de Blandenstraat en naar het duidelijk zichtbaar maken van de begrenzing van het hoofddorp en de 2 centra. Bij de ontwikkeling van het hoofddorp moeten ruimtelijk en functioneel verantwoorde oplossingen geboden worden voor de ontwikkeling van de binnengebieden.



Figuur 24: Structuurschets deelruimte Blanden-Haasrode

De deelruimte Blanden-Haasrode bestaat uit volgende entiteiten:

#### Centrumgebieden

In het centrumgebied Haasrode worden de ontwikkelingen gericht op het vlak van openbare functies en de ontwikkeling van een aangepast woon aanbod. In het centrumgebied wordt gestreefd naar een intensief ruimtegebruik door het toepassen van een hoge bouwdichtheid. De Milsstraat en Armand Verheydenstraat worden als centrumstraat geselecteerd. De inrichting van de openbare ruimte wordt daarop afgestemd. In het centrumgebied Blanden worden de ontwikkelingen gericht op het vlak van openbare functies en de ontwikkeling van een aangepast woon aanbod. In het centrumgebied wordt gestreefd naar een doorzicht ruimtegebruik.

#### Woonuitbreidingsgebieden

##### Strategisch project Haasrode 'Centrum'

Aansluitend bij het centrumgebied bevindt zich een woonuitbreidingsgebied dat de verbinding vormt tussen de twee kernen. Dit gebied wordt gedeeltelijk ontwikkeld met het oog op aankomende woongelegenheden, met aandacht voor de implementatie van sociale woongelegenheden en de realisatie van een sociale mix (cfr. doelgroepenbeleid en principeel akkoord). Dit is een strategische keuze van de gemeente in kader van het woonbeleid en de woonprogramma's.

##### Strategisch project Blanden 'De Kouter'

Aan de kern van Blanden bevindt zich een woonuitbreidingsgebied. Dit gebied wordt gedeeltelijk en gefaseerd ontwikkeld met het oog op de integratie van diverse nieuwe verzorgende welzijnsfuncties (cfr. doelgroepenbeleid en principeel akkoord). Het daarbij aansluitend zuidelijk gedeelte wordt gereserveerd voor de opvang van toekomstige woonbehoeftes. Dit is een strategische keuze van de gemeente in kader van het woonbeleid en de woonprogramma's.

#### Residentieel woongebied

Ten zuiden en ten westen van het centrumgebied Haasrode bevindt zich een woonomgeving met residentieel karakter. Ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk mits respect voor het residentieel karakter van de omgeving of indien het project wordt opgenomen in een RUP.

#### Woonlinten

Ten noorden van het centrumgebied Haasrode bevindt zich een aaneengesloten woonlint langsheen de Blandenstraat – Herpendastraat – Parkstraat. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitsluitend aangewend.

Ten noorden van het centrumgebied Blanden bevindt zich een woonlint langs de Bovenbosstraat en de Vierbeekstraat. Het gedeelte van dit woonlint vanaf het centrum tot de kruising van beide straten, behoort tot de kern Blanden. De resterende bouwomgevingen die volgens het gewestplan mogelijk zijn kunnen ontwikkeld met een dichtheid die aansluit op de bestaande

ruimtelijke context, mits de openruimteverbindingen worden gevrijwaard zoals gesteld in de ontwikkelingsperspectieven van de openruimtestructuur.

Ten westen van het centrumgebied Blanden bevindt zich een woonlint langs de Bierbeekstraat, eveneens behorende tot de deekern. Ook hier kunnen de resterende bouw mogelijkheden, die het gewestplan toelaat, worden aangewend conform de bestaande ruimtelijke omgeving.

De lintbebouwing langsheen de A. Vermaelenstraat – A. Nijstraat – Kartuizersstraat, ten zuiden van de deekern Blanden, behoort tot het hoofddorp. Uitbreiding in de richting van de omliggende openruimte is niet toegelaten.

#### Binnengebied Bierbeekstraat



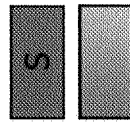
De ontwikkeling van het binnengebied Bierbeekstraat – Kartuizersstraat – A. Nijstraat wordt in het kader van de woonprogrammatie mogelijk gemaakt. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van het gebied bepalen. Gezien de ligging van het gebied in woonparkgebied wordt een maximaal aantal van 15 woningen vooropgesteld, overeenkomstig de bestaande ruimtelijke context van het gebied. Ten gevolge van deze optie dienen hier geen sociale woningbouwprojecten te worden voorbehouden.

#### Activiteitszone Blandenstraat



De kleine handels- en dienstzone aan de Blandenstraat omvat een drankencentrale en een klein warenhuis. Het gebied kan ontwikkeld worden als een lokale voorzieningspool en moet geënt worden op de aanpalende ontwikkeling van het strategisch project Haasrode.

#### Openbare voorzieningen



Indien de scholengemeenschap in de gemeente op termijn wordt geherstructureerd en gecentraliseerd, kan er worden overwogen om een aantal activiteiten te verplaatsen naar het gebied bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ten oosten van het centrumgebied van Haasrode, tussen de Dassenstraat en de De Betstraat.

De na de herstructurering vrijgekomen panden en terreinen kunnen dan in aanmerking komen voor alternatieve woningtypes of voor jeugdvoorzieningen. Tot deze herstructurering heeft plaatsgevonden kunnen de sportfaciliteiten van de school opgesteld worden voor georganiseerde vormen van sport en recreatie.

#### Toeristisch-recreatieve infrastructuur

De Bet



Er wordt gestreefd naar een bundeling van recreatieve elementen in en rond de woonkern (o.a. de lokalen en terreinen aan de De Betstraat). Meenvoudig gebruik wordt gestimuleerd. Dubbelgebruik van speelvelden en (delen van) gebouwen staat voorop zodat deze optimaal worden benut.

Dinkendaal



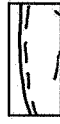
Er wordt gestreefd naar een bundeling van recreatieve elementen in en rond de woonkern (o.a. de sportterreinen en jeugdlokalen binnen het BPA Dinkendaal). Meenvoudig gebruik wordt gestimuleerd. Dubbelgebruik van speelvelden en (delen van) gebouwen staat voorop zodat deze optimaal worden benut.

Bremberg



Het congres- en verblijfcentrum Bremberg kan blijven opereren overeenkomstig de ontwikkelingsperspectieven zoals aangegeven in de toeristisch-recreatieve structuur.

#### Microlandschappen



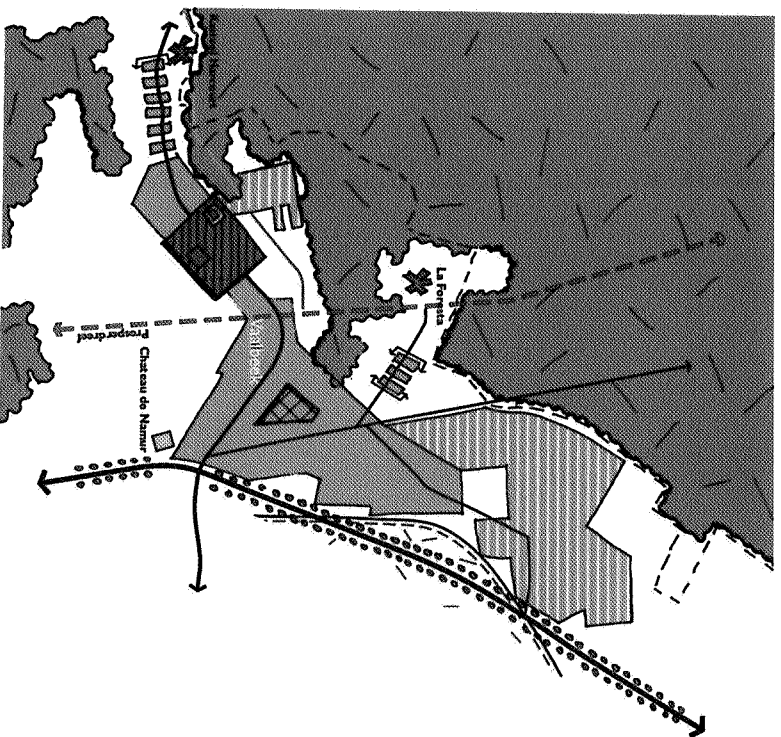
In de microlandschappen binnen en rondom de deelruimte Blanden-Haasrode (zie 2.2) blijft (hobby)landbouw de hoofdfunctie. Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap door middel van groenbuffers. Tussen deze gebieden worden openruimteverbindingen voorzien waarbij het vrijwaren van de verbindingfunctie en de visuele openheid prioritair zijn.

### 3.3 Vaalbeek

De deelruimte Vaalbeek bestaat uit het bebouwd gebied tussen Heverleebos, de Expressweg N25 en Kasteel Harcourt.

Ondanks haar ondergeschikte hiërarchische status (kern-in-het-buitengebied) krijgt deze kern een speciale taakstelling, nl. de functie van administratief centrum van de gemeente Oud-Heverlee. Dit is enerzijds ingegeven door de centrale ligging in de gemeente en anderzijds door het reeds gerealiseerde administratief centrum. Daarnaast is deze kern op gemeentelijk vlak goed ontsloten via belangrijke (boven)gemeentelijke wegen.

Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid en de boscomplexen te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap door middel van groenbuffers.



Figuur 25: Structuurschets Vaalbeek

De deelruimte Vaalbeek, gelegen in het buitengebied, bestaat uit de volgende entiteiten:

#### Centrumgebied

Gezien haar centrale ligging binnen de gemeente en de aanwezigheid van het administratief dienstencentrum krijgt deze kern, en meer specifiek dit centrumgebied, een speciale taakstelling. Binnen dit gebied worden de administratieve voorzieningen van de gemeente gebundeld in het bestaande administratief centrum.

Bij de verdere ontwikkeling van de centrumfuncties moet voldoende aandacht uitgaan naar het ruimtelijk duidelijk zichtbaar maken van de begrenzing van de kern en het centrum ervan.

#### Woonlinten

Ten noordoosten van de kern, en ten noorden van het centrumgebied van Vaalbeek, gelegen tussen de Expressweg en het Heverleebos, bevinden zich twee woonlinten met een lage woordichtheid (residentieel gebied). De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend, maar dienen rekening te houden met het bestaand patrimonium van dit gebied.

#### Binnengebied

De ontwikkeling van het binnengebied Naamsesteenweg – Brainestraat – OLV-straat wordt in het kader van de woonprogrammatische mogelijk gemaakt. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van het gebied bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied.

Voorkomende stedenbouwkundige aanvragen van het gebied of van delen ervan moeten evenwel omzichtig beoordeeld worden zodat de mogelijke toekomstige ontwikkeling ervan niet wordt gehypothekerd.

#### Woonlinten in de openruimte / woonkorrels

Verdere verlinting langs de Maurits Noëstraat en de Kloosterweg in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimtestructuur wordt niet toegestaan.

#### La Foresta (Frasiscanenklooster)

Het centrum La Foresta langs de Prosperdreef kan in zijn huidige dynamiek met zijn activiteiten blijven opereren overeenkomstig de ontwikkelingsperspectieven zoals aangegeven in de toeristisch-recreatieve structuur.

### 3.4 Oud-Heverlee

De woonkern Oud-Heverlee, die de basis vormt voor de nederzettingstructuur van deze deelruimte, bestaat uit het bebouwd gebied tussen de E40 in het noorden, Heverleebos in het oosten, de deelruimte Zoet Water in het zuiden en de spoorweg Leuven-Ottignies in het westen. In deze kern worden hoofdzakelijk ontwikkelingen gepland op het vlak van wonen, voorzieningen en bereikbaarheid.

De kern Oud-Heverlee moet duidelijk afgebakend worden tegenover de omliggende natuurlijke en openruimtestructuur. Op die manier wordt de kern en het centrum ruimtelijk zichtbaar en ontstaat er zekerheid aangaande de verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

De kern Oud-Heverlee wordt in het zuiden afgebakend door een gemengd diffuus gebied. Het vormt de verbinding van de westelijk gelegen Dijlevallei en een boscomplex dat deel uitmaakt van het Heverleebos.

De openheid, gaafheid en het bestaande agrarisch karakter van dit gebied moet maximaal bewaard worden. Voor eventuele wijzigingen aan bestaande woonkorrels, woonlinten en geïsoleerde bebouwing (Ophernstraat, Korbeekdamstraat, Waversebaan, Sint-Annastraat en Rozenbergstraat) wordt het afwegingskader van de zonevriendelijke infrastructuur toegepast.

Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid en de boscomplexen te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap door middel van groenbuffers.

Volgende ruimtelijke elementen moeten in de toekomst de kern Oud-Heverlee structureren:

#### Centrumgebied



De centrumfunctie van deze kern moet worden versterkt. Het weefsel wordt verdicht en ingebreed teneinde de afbakening van de kern met haar centrumactiviteiten ruimtelijk duidelijk zichtbaar te maken.

#### Residentieel woongebied

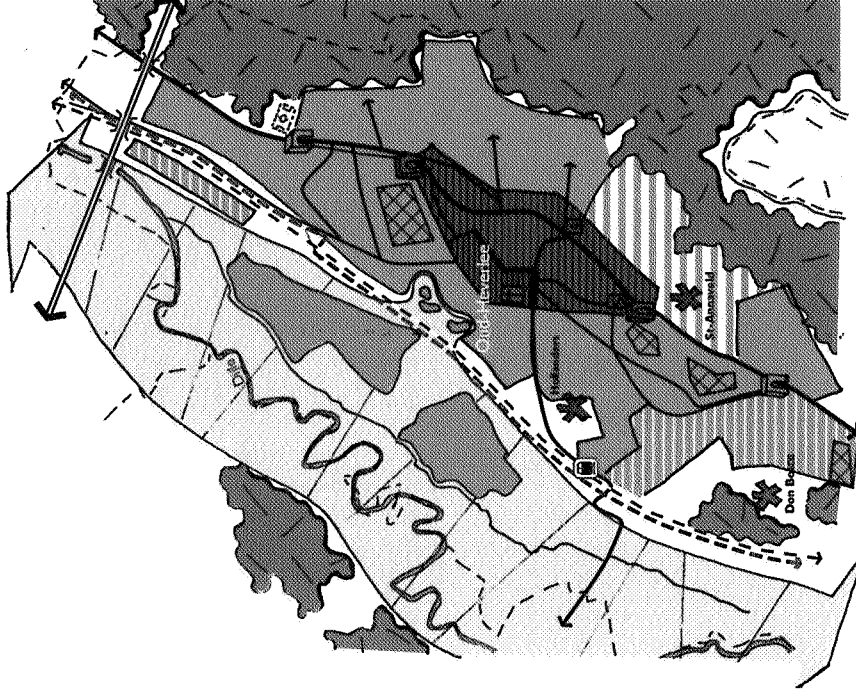


Ten zuidwesten en noorden van het centrumgebied bevinden zich twee woongebieden met een residentieel karakter. Ontwikkelingen binnen deze woongebieden zijn mogelijk, mits ze volgens het gewestplan in zone-eigen gebied liggen en rekening houden met de ruimtelijke context van de omgeving (dichtheid, woningtypologie, enz.).

#### Woonlinten



Ten zuidwesten van de kern, tussen het station en Don Bosco (omgeving Korbeekdamstraat), en ten noorden van de kern, tussen de spoorlijn en de Dijlevallei (Hazenfonteinstraat), bevinden zich twee woongebieden (linten) met een lage woondichtheid. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend.



Figuur 26: Structuurschets Oud-Heverlee

#### Binnengebieden



De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deekern Oud-Heverlee wordt in het kader van de woonprogrammatie al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied.

Voor komende stedenbouwkundige aanvragen van het gebied of van delen ervan moeten evenwel omzichtig beoordeeld worden zodat de mogelijke toekomstige ontwikkeling ervan niet wordt gehypothecerd.

Het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en Dorpsstraat betreft een sterk geaccidenteerd terrein met enorme niveauverschillen. Het is een landschappelijk waardevol gebied en er loopt een beek door. De gemeente acht een verduichting hier dan ook niet wenselijk. Het binnengebied tussen de Waversebaan en de Rozenbergstraat is tevens landschappelijk waardevol gebied en wordt mede daardoor niet wenselijk geacht te ontwikkelen.

#### Sint-Annaveld



Voor het gebied rond het Sint-Annaveld zal de gemeente het initiatief nemen voor de opmaak van een gebiedsgericht RUP.

De gemeente verantwoordt dit RUP omwille van zijn ruimtelijke situering en complexe planologische context. Ruimtelijk sluit dit gebied aan bij het centrumgebied van de deelruimte Oud-Heverlee, maar anderszits paalt het ook aan het Heverleebos. De westelijke grens van het gebied is de Waversebaan waarlangs een aantal belangrijke invullingen hebben plaatsgevonden. Deze invullingen hebben allemaal te kampen met een sterke problematiek inzake zonevreemdheid (zie informatief gedeelte, titel 4.4.5), m.n. wonen in kwetsbaar gebied en niet kwetsbaar gebied, zonevreemde handel en bedrijvigheid en zonevreemde sport en recreatie.

De gemeente opteert voor een conservatief ontwikkelingsperspectief dat zich baseert op het bieden van rechtszekerheid aan de bestaande ruimtelijke structuur. Aan de zijde van de Waversebaan zal hierbij het accent meer liggen op (huidige) dynamische functies, waar in de richting van de bosrand het gebied een meer luw (laagdynamisch) karakter krijgt. Het gemeentelijk afwegingskader inzake zonevreemde infrastructuur zal voor het globale gebied toegepast moeten worden.

#### Don Bosco



Het instituut Don Bosco met zijn activiteiten (chiro, overnachtingsfaciliteiten) kan blijven opereren overeenkomstig de ontwikkelingsperspectieven zoals aangegeven in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

De huidige bestemming volgens het gewestplan van dit klooster, nl. natuurgebied, mag de toekomstige ontwikkeling (zoals het onderbrengen van bv. jeugdlokalen, openbare functies, ...) van het klooster niet belemmeren.

#### Voetbalveld Waversebaan



Voor de bepaling van de toekomstvisie van het voetbalterrein langs de Waversebaan wordt het gemeentelijk afwegingskader voor de zonevreemde infrastructuur toegepast.

### 3.5 Sint-Joris-Weert

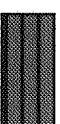
De woonkern Sint-Joris-Weert, die de basis vormt voor de nederzettingstructuur van deze deelruimte, bestaat uit het bebouwd gebied tussen de (ecologische) verbinding van de Dijlevallei en het Meerdaalwoud in het noorden, Meerdaalwoud in het oosten, de Nethen in het zuiden en de Dijlevallei in het westen. In deze kern worden hoofdzakelijk ontwikkelingen gepland op het vlak van wonen, voorzieningen en bereikbaarheid.

De kern Oud-Heverlee moet duidelijk afgebakend worden tegenover de omliggende natuurlijke en openruimtestructuur. Op die manier wordt de kern en het centrum ruimtelijk duidelijk zichtbaar en ontstaat er zekerheid aangaande de verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid en de boscomplexen te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap door middel van groenbuffers.

Volgende ruimtelijke elementen moeten in de toekomst de kern Sint-Joris-Weert structureren:

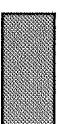
#### Centrumgebied



Het centrum van de kern moeten duidelijk ruimtelijk afgebakend worden zodat de begrenzingen ervan zich duidelijk laat lezen.

De inrichting van de openbare ruimte moet zorgen voor een verhoging van de aantrekkelijkheid van de kern en het centrum.

#### Residentieel woongebied



Ten zuiden en noorden van het centrumgebied bevinden zich twee woongebieden met een residentieel karakter. Ontwikkelingen binnen deze woongebieden zijn mogelijk, mits ze volgens het gewestplan in zone-eigen gebied liggen en rekening houden met de ruimtelijke context van de omgeving (dichtheid, woningtypologie, enz.).

#### Woonlinten



In het noorden van de kern, tussen de spoorlijn en de Dijlevallei (Jzerenwegstraat), bevindt zich een woonlint met een lage woondichtheid. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend.

#### Binnengebieden

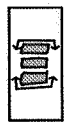


De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deelkern Oud-Heverlee wordt in het kader van de woonprogramma's al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verduichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied.

Voorkomende stedenbouwkundige aanvragen van het gebied of van delen ervan moeten evenwel omzichtig beoordeeld worden zodat de mogelijke toekomstige ontwikkeling ervan niet wordt gehypothetiseerd.

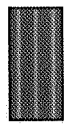
Het binnengebied tussen de Leuvensestraat, Kasteelstraat, Heidestraat en Oude Nethenstraat betreft een sterk geaccidenteerd en bebost terrein met enorme niveauverschillen. De gemeente acht een verdichting hier dan ook niet wenselijk.

#### Woonlinten in de openruimte / woonkorrels



Verdere verlinting langs de Justin Scheepmansstraat, de Kasteelstraat, de Weertsedreef, de Polderstraat en de Kleinstraat in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimtestructuur wordt niet toegestaan.

#### Stationsomgeving Sint-Joris-Weert



De reconversie van de kno-zone kan worden gekaderd binnen de visie van het ontwikkelen van de stationsomgeving. Hier zal vooral worden voorzien in het mengen van een aantal functies als wonen (sociaal), handel, diensten en bedrijvigheid.

Wat betreft wonen zullen vooral alternatieve woonvormen het aanbod bepalen waarbij gestreefd dient te worden naar een kwaliteitsvolle stedenbouwkundige invulling.

#### De Kluis



Het scoutsdomein en jeugdverblijfcentrum De Kluis met zijn sportieve en recreatieve activiteiten kan blijven opereren in zijn huidige dynamiek. Schaalvergroting van het domein wordt niet wenselijk geacht.

#### Portaalbos



Vanaf het portaalbos aan de Weertsedreef wordt een luw gebied ingesloten tussen de omliggende ruimtelijke structuren. In de zone dient een evenwicht te worden gevonden tussen de natuurlijke, landschappelijke, recreatieve functies die bestaan in de ruimte.

#### Natuurreservaat 'Doode Berme'



Sinds 1980 hebben Natuurpunt en de Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud hier een natuurgebied uitgebouwd. De rijke landschappelijke en natuurlijke waarden van dit gebied moeten bewaard en versterkt worden. Het beheer van de 'Doode Berme' is in handen van de Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud.

Het gebied moet in de toekomst toegankelijk blijven voor zachte recreatie, meer bepaald onder de vorm van wandel- en/of fietspaden.

#### Voetbalveld Kasteelstraat



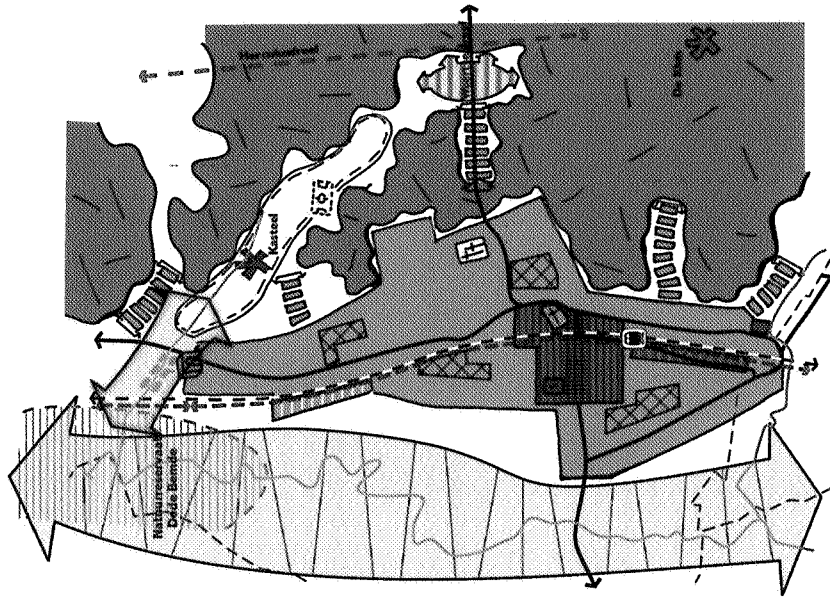
Voor de bepaling van de toekomstvisie van het voetbalterrein tussen de Kasteelstraat en de Hazeveldstraat wordt het gemeentelijk atwegingskader voor de zonevrije infrastructuur toegepast.

#### Ecologische verbinding Dijlevallei – Meerdaalwoud



Deze verbinding wordt voorgesteld als een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en kan gerealiseerd worden tussen de aantakking van de Oude Nethenstraat met de Waversebaan en de Justin Scheepmansstraat en in het

verlengde van de bestaande zijloop van de Dijle.



Figuur 27: Structuurschets Sint-Joris-Weert

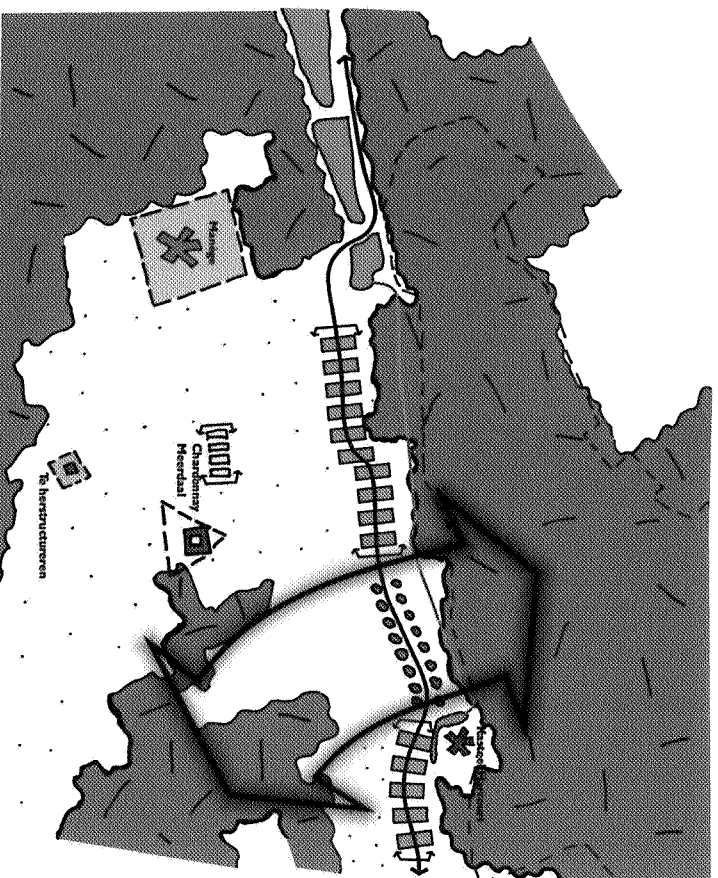


### 3.6 Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud

In deze deelruimte wordt een openruimtebeleid gevoerd, waarbij de nadruk dient te worden gelegd op de het bovengemeentelijk karakter met een voornamelijk natuurlijk en landschappelijk insteek.

In het gebied dat onder het gemeentelijk beleid valt, wordt een beleid ontwikkeld met een agrarische basisfunctie met een zekere ruimte voor een recreatieve inrichting. Behoud en eventuele dynamiek voor dergelijke activiteiten zal worden afgewogen tegen de draagkracht van de openruimte waarin de activiteit is gelegen.

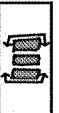
Er wordt geen aantasting of uitbreidingen toegelaten in de richting van de omliggende openruimte. Via een RUP worden de activiteiten en omliggende ruimten afgebakend en worden de inrichtingsvoorwaarden derwijze georganiseerd dat de inbuffering ten opzichte van de openruimte maximaal is.



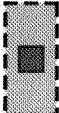
Figuur 28: Structuurschets Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud

Volgende ruimtelijke elementen moeten in de toekomst dit gebiedsgebied structureren:


**Woonlinten in de openruimte**

 Verdere verlinking van de kern in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimte wordt niet toegestaan.


**Leeggekomen landbouwzetal (Sint-Joris-Weerstraat nr 11)**

 Dit kan beschouwd worden als een leeggekomen landbouwzetal. Elke functiewijziging en dynamiek moet getoetst worden aan een gebiedsgerichte visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de externe landbouwstructuur of openruimtestructuur in het betrokken gebied. De overheid kan d.m.v. uitvoeringsinstrumenten bepaalde functiewijzigingen bij voorbaat uitsluiten of aan voorwaarden onderwerpen.


**Manege Meerdaalhof**

 De ontwikkelingsperspectieven voor manege Meerdaalhof zijn vastgelegd in het planologisch attest en het daaruit voortvloeiende RUP.

**Verspreide bebouwing**

 Voor de verspreide bebouwing wordt het gemeentelijk afwegingskader voor de zonevreemde infrastructuur toegepast.

**Corridor**

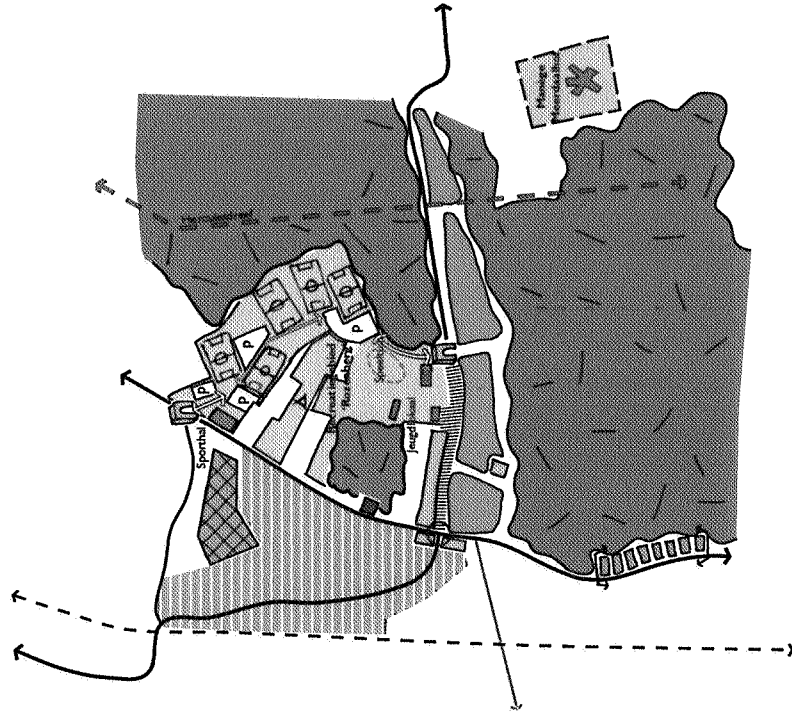
 De gemeente houdt, in het kader van het bovengemeentelijk karakter van dit gebied, rekening met de creatie van een boscorridor. De realisatie ervan is bovengemeentelijk.

### 3.7 Zoet Water

De natuurlijke, toeristisch-recreatieve en landschappelijke waarde van de omgeving van 't Zoet water moeten worden versterkt om de aantrekkingskracht van deze omgeving te verhogen.

Om een vlotte en veilige bereikbaarheid voor mechanisch verkeer te garanderen, wordt de doortocht langs de Maurits Noëstraat geheroïentreed en wordt het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk geleid naar de parkeerruimte aan het sportcomplex. Hierdoor krijgt de omgeving van de vijvers een verkeersluw karakter.

Om bovendien de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van deze omgeving te verhogen moeten er maatregelen getroffen worden voor een betere toegankelijkheid van 't Zoet Water voor zacht verkeer.



Figuur 29: Structuurschets Zoet Water

Ten oosten van de Waversebaan en ten noorden van de 't Zoet Water bevindt zich een camping en een domein met vakantiewoningen, met bestemming recreatiegebied volgens het gewestplan.

In de omgeving van de camping bevinden zich eveneens sport- en voetbalterreinen, akkers (noorden) en boscomplexen, allen binnen deze recreatiezone. Er wordt geopteerd voor een integrale benadering van al de recreatieve activiteiten met aandacht voor de opwaardering van de natuurlijke omgeving.

In het kader van de toeristisch-recreatieve activiteiten wordt de bestaande horecaconcentratie verder ondersteund.

De gemeentelijke ruimtelijke visie op de omgeving van het recreatiepark 't Zoet Water wordt meer uitgebreid behandeld in titel 2.6.3.

### **3.8 Dijevallei, Meerdaalwoud, Heverleebos**

De Dijevallei, Meerdaalwoud en Heverleebos zijn gezien hun omvang en hun structurerende werking, bovengemeentelijk elementen.

Er dient een duidelijke afbakening gemaakt te worden van deze gebieden zodat er zowel op ruimtelijk en landschappelijk vlak als op het vlak van verantwoordelijke instanties meer duidelijkheid komt. Ook de overgangszones moeten duidelijk afgebakend worden.

Er moet rechtszekerheid gecreëerd worden voor de eigenaars van zonevreemde activiteiten die gelegen zijn binnen deze zones.



**4 AFWEGINGSKADER VOOR ZONEVREEMDE INFRASTRUCTUUR**

## 4.1 Algemene methodiek

### 4.1.1 De aanpak van zonevreemdheid

Juridisch is sprake van zonevreemdheid als in een bestemmingszone functies en activiteiten plaatsvinden die niet verenigbaar zijn met de voorschriften van deze bestemmingszone. Infrastructuur gekoppeld aan deze activiteiten is zonevreemde infrastructuur.

Een ruimtelijk structuurplan schept via een gewenste ruimtelijke structuur een kader voor de opmaak van nieuwe bestemmings- en inrichtingsplannen. Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften. In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch zonevriend is, niet langer onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, of omgekeerd. In dit verband zou men kunnen spreken van "planologische zonevreemdheid" als tegenhanger van de juridische zonevreemdheid.

De afweging van zonevreemde infrastructuur zal daarom niet enkel onderhevig zijn aan een juridische toetsing, maar zal ook moeten getoetst worden aan de gewenste ruimtelijke structuur. In een aantal gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande infrastructuur die niet juridisch zonevriend is maar mogelijk wel onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, aan een verenigbaarheidstoetsing te onderwerpen.

### 4.1.2 De verenigbaarheidstoets

De verenigbaarheidstoets is voor het formuleren van specifieke ontwikkelingsperspectieven ingedeeld per infrastructuur (zie verder).

De basis voor de verenigbaarheidstoets van zonevreemde infrastructuur is de **planologische toets**. Dit is de confrontatie van de *dynamiek van de infrastructuur* en de eraan verbonden activiteiten versus de *ruimtelijke draagkracht van de omgeving* (gewenste structuur). Beide aspecten moeten samen bekeken worden omdat een activiteit in functie van de aard van de omgeving in het ene gebied als hoogdynamisch en in het andere als laagdynamisch moet beschouwd worden. Een individuele afweging in een diepgaand onderzoek is hiervoor aangewezen.

De planologische toets maakt in eerste instantie abstractie van de huidige juridische toestand. De juridische toestand behelst de bestemming volgens plan van aanleg van de zone waarin de infrastructuur gelegen is en de vergunningtoestand. De **juridische toets** kan wel teruggekoppeld worden voor het bijsturen van de ontwikkelingsperspectieven die volgen uit de eerste stap.

Een eventuele bijkomende laatste stap in een beleidsmatige afweging naast de strikt ruimtelijke afweging is de **sociale en/of economische toets**. Hierin komen onder meer (cultuur)historische en sociaal maatschappelijke binding aan bod.

Zolang de gewenste structuur via functies en bestemmingen niet hard vastgelegd is via ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), is de verenigbaarheidstoets mogelijk maar kan de dubbele toetsing aanleiding geven tot dubbezinnigheid als de huidige bestemming en gewenste structuur niet overeenkomen. Een eenduidige toetsing is pas mogelijk nadat RUP's de gewenste ruimtelijke structuur hard vastleggen via bestemmingen met specifieke voorschriften en duidelijke grenzen.

Daarna kan via thematische (sectorale) RUP's per deelsector en via individueel onderzoek de zonevreemde infrastructuur aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden. Deze thematische aanpak verdient de voorkeur omdat dan "gelijkaardige" infrastructuur gelijktijdig wordt aangepakt. Volgende deelsectoren kunnen daarbij onderscheiden worden:

- Zonevreemde woningen;
- Zonevreemde handel en bedrijvigheid;
- Zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Voor elk van deze deelsectoren zal een afwegingsschema uitgewerkt worden. Voor zonevreemde woningen ligt het afwegingskader grotendeels vast via decretale bepalingen.

### 4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

De verenigbaarheidstoets resulteert in een aantal klassen waarvoor specifieke ontwikkelingsperspectieven gelden, die als basis moeten dienen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

Hoewel het aantal klassen en de ontwikkelingsperspectieven per klasse sectoraal verruimd of verwijd kunnen worden, kan volgende onderverdeling als algemene leidraad gelden.

De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden voor zowel vergunde als niet-vergunde infrastructuur, dit impliceert niet dat een initiatief kan genomen worden tot louter regulariseren van niet-vergunde infrastructuren. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

#### 4.1.3.1 Klasse 0: verdwijnen

Een dergelijke verregaand ontwikkelingsperspectief impliceert dat de toetsing negatief is over de hele lijn:

- De planologische toets is negatief aangezien de infrastructuur en gerelateerde activiteiten onverenigbaar zijn met de hoofdfunctie en ook een tijdelijke bestending ervan een hypotheek legt op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied. Het betreft meestal kwetsbaar gebied met een beperkte draagkracht (zie 4.1.4).
- De juridische toets is negatief. Indien dit niet het geval is, behoort een indeling in deze klasse evenwel nog tot de mogelijkheden (bv. omwille van de grote waarde van een gebied), maar impliceert dit eveneens een aankoopverplichting of schadeloosstelling.
- In de afweging brengt de socio-economische toets onvoldoende argumentatie om tot een minder strenge klasse over te gaan.

In een aantal gevallen kan het aangewezen zijn voor deze klasse elders herlokalisatierruimte te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

#### 4.1.3.2 Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze categorie heeft betrekking op infrastructuur die enerzijds onverenigbaar is met de hoofdfunctie(s), maar waar enerzijds de socio-economische afweging een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun acht (bv. vanuit de historische context) en waar anderzijds het opleggen van beperkende voorschriften niet kan leiden tot verenigbaarheid.

Anderzijds behelst deze categorie de activiteiten die samenhangen met een specifieke lokale en eventueel tijdsgebonden behoefte en die precies om die reden op die plaats aanvaardbaar zijn. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een nieuwe bestemming de voorkeur.

#### 4.1.3.3 Klasse 2: bevrizing

Tot deze categorie behoren de infrastructuur en de activiteiten waarbij de grens van verenigbaarheid bereikt is of (licht) overschreden is.

#### *Klasse 2a: bevrizing met beperkingen t.o.v. de bestaande toestand*

De grens van verenigbaarheid is licht overschreden maar mits bijsturing van de activiteiten in functie van een aantal beperkende voorschriften, kan de onverenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

#### *Klasse 2b: bevrizing conform de bestaande toestand*

De grens van verenigbaarheid is bereikt of licht overschreden, maar de socio-economische afweging maakt een strengere ontwikkelingsperspectief weinig aanvaardbaar. Dit is van toepassing in gevallen waar het opleggen van beperkende voorschriften (cfr. klasse 2a) geen reële toekomstperspectieven kan garanderen en dus de facto tot verdwijning zou lijden.

#### 4.1.3.4 Klasse 3: behoud met beperkte mogelijkheid tot uitbreiding

Dit is de categorie waarbij zich een gunstige evaluatie van de verenigbaarheidstoets voor doet. De infrastructuur en gerelateerde activiteit brengt geen belangrijke dynamiek teweeg gelet op de specifieke kenmerken van de omgeving. De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding nog mogelijk is.

#### 4.1.3.5 Klasse 4: behoud met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Tot deze categorie behoort de infrastructuur waarvan de activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. In veel gevallen gaat het om een gebied waar reeds een sterke dynamiek aanwezig is. De mogelijkheid tot uitbreiden van de activiteiten kan in een aantal gevallen bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening als op die manier de druk op meer kwetsbare gebieden kan verlaagd worden.

#### 4.1.4 Kwetsbare gebieden

Gebieden die vanuit hun intrinsieke aard een beperkte draagkracht vertonen ten opzichte van de meeste infrastructuur en activiteiten, zouden kunnen aangeduid worden als kwetsbare gebieden. Dit betekent echter niet dat voor kwetsbare gebieden algemeen geldende ontwikkelingsperspectieven kunnen gegeven worden voor elke vorm van zonevreemdheid. Voor infrastructuur die vrij homogeen is in haar dynamiek ongeacht het individueel geval (bv. ééngerzinswoningen) kan dit wel en is een a priori gebiedsgerichte koppeling van de klassen in principe mogelijk.

Voor een overzicht van de ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt verwezen naar de stedenbouwkundige definitie zoals decretaal bepaald.<sup>11</sup>

#### 4.1.5 Merkwwaardige gebouwen

Merkwwaardige gebouwen (conform Verdrag van Granada, 1985), bakens, beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed uit de inventarissen van Monumenten en Landschappen worden aangeduid in een RUP.

Voor deze gebouwen kan afgeweken worden van de geldende regelgeving inzake verbouwen en uitbreiden, mits motivering. Functiewijziging van deze gebouwen is mogelijk indien de verderzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet meer kan garanderen. De verbouwingen en de functiewijzigingen moeten de erfgoedwaarde en het architectonisch karakter van het gebouw ongeschonden laten of versterken. Bovendien moet de nieuwe functie verenigbaar zijn met de omgeving en mag het de draagkracht van het ruimtelijk geheel niet overschrijden.

<sup>11</sup> Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, vallei gebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duningebieden en voor het duningebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

## 4.2 Zonevrije woningen

### 4.2.1 Uitgangspunten

In dit richtinggevend deel werkt de gemeente een ruimtelijke visie uit die ontwikkelingsperspectieven biedt voor alle gebouwen en constructies die in het informatief gedeelte zijn beschreven als zijnde zonevrije woningen.

Deze ruimtelijke visie maakt deel uit van de globale gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Dit betekent dat de visie voor de zonevrije woningen wordt geïntegreerd in de verschillende deelruimten.

De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening<sup>12</sup>, wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verdere detaillering zal gebeuren op basis van een RUP. Zonevrije woningen die gelegen zijn binnen een gebiedsgericht RUP dat is opgenomen in de bindende bepalingen, worden binnen dat RUP behandeld. De overige zonevrije woningen worden zo nodig behandeld in een specifiek RUP.

Woningen, gelegen in juridisch ruimtelijk kwetsbare gebieden (zie 4.1.4), worden zeker niet herbestemd maar krijgen wel zekerheid over mogelijkheden en beperkingen. De gemeente kan bij het opmaken van een RUP voor zonevrije woningen, een voorkooprecht koppelen aan deze woningen.

De gemeente pakt de problematiek verder op een gediversifieerde en gebiedsgerichte wijze aan. Dat betekent dat wordt ingespeeld op de rol van delen van de gemeente, maar ook op concrete situaties in deze delen. Het atwingskader wordt bepaald door de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Daarnaast speelt de specifieke toestand ter plaatse een rol. In ruimtelijk kwetsbare gebieden (bv. in beekvalleien) zal nauwkeuriger onderzoek gebeuren om te bepalen hoe instandhoudingswerken en verbouwingen kunnen gebeuren. Alle woningen krijgen rechtszekerheid over de mogelijkheden naar de toekomst toe.

Onderstaande ontwikkelingsperspectieven moeten doorwerken in het RUP.

### 4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

#### 4.2.2.1 Woningconcentraties die aansluiten op een geselecteerde kern

Een aantal woningconcentraties kunnen worden omgevormd tot woonzone voor zover ze gelegen zijn buiten een ruimtelijk kwetsbaar gebied en ze geen nadelige beperkingen inzake afstands- en andere milieuwetgevingregels met zich meebrengen ten aanzien van de structuurbepalende hoofdfuncties (bv. landbouw) van de omgeving. Deze concentraties worden niet herbestemd maar

<sup>12</sup> In het bijzonder het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005 en 10 maart 2006.

het is wel de bedoeling maatregelen te treffen die voldoende rechtskracht hebben en rechtszekerheid bieden aan de eigenaars.

Het is principieel niet mogelijk om via deze weg bijkomend woongebied of bijkomende bouwpercelen te creëren. Een uitzondering kan hierop worden overwogen indien het geen verdere verflinting betekent.

#### 4.2.2.2 Woningen of woningconcentraties in openruimte die buiten kwetsbaar gebied gelegen zijn en niet aansluiten op een geselecteerde kern

Ten tijde van het gewestplan werden heel wat woningen (alhoewel ze vergund waren en nog steeds vergund zijn) ingekleurd bij de agrarische gebieden. Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking van de betreffende functies, maar de bestaande woningen hebben niet echt een storende impact op deze gebieden. Vanuit planologisch standpunt is het echter niet onzinnig om de hoofdfunctie (landbouw, bedrijvigheid) te laten bestaan voor deze woningen. Voor deze behoorlijk vergunde woningen kan de woonfunctie worden toegelaten, de hoofdfunctie van het gebied blijft echter behouden zodat de eigenheid van de gebieden niet wordt gehypothekeerd.

Woningconcentraties die bestaan uit meer dan 5 woningen komen voor de volgende ontwikkelingsperspectieven in aanmerking:

- Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn mogelijk;
- Herbouwen van hetzelfde volume is toegelaten;
- Verbouwingen en functiewijzigingen zijn mogelijk binnen de bestaande volumes;
- Functiewijzigingen van uit landbouwbedrijfsvoering genomen gebouwen zijn toegelaten mits de nieuwe functies minder dynamisch zijn dan de bestaande en mits ze verweefbaar zijn in de omgeving en ze de draagkracht van de openruimte niet aantasten;
- Laagdynamische bestaande nevenfuncties worden toegelaten.

Geïsoleerde woningen of woningconcentraties die bestaan uit minder dan 5 woningen binnen een perimeter van 150m en woningconcentraties die gelegen zijn buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden en niet aansluiten bij de bebouwing van een kern komen voor de volgende ontwikkelingsperspectieven in aanmerking:

- Instandhoudingswerken zijn mogelijk;
- Verbouwingen zijn mogelijk binnen de bestaande volumes;
- Nevenfuncties worden restrictief benaderd en moeten te allen tijde laagdynamisch zijn;
- Beperkte uitbreidingen van de woningen zijn mogelijk indien de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden;
- Een verhoging van het aantal wooneenheden binnen de bestaande concentraties is niet mogelijk.



#### 4.2.2.3 Woningconcentraties in kwetsbare gebieden

In kwetsbare gebieden<sup>13</sup> gelden de strengste (meest beperkende) ontwikkelingsmogelijkheden. Hoewel dit niet onmiddellijk de bevoegdheid is van de gemeente, wenst zij langs deze weg haar eigen afwegingskader duidelijk te maken:

- Instandhoudingswerken zijn mogelijk;
- Verbouwingwerken zijn mogelijk binnen de bestaande volumes;
- Nefuncties worden restrictief benaderd en moeten te allen tijde laag dynamisch en inpasbaar zijn.

### 4.3 Zonevrije handel en bedrijvigheid

#### 4.3.1 Integratie van het bedrijvenstructuurplan

In toepassing van de omzendbrief RO 2000/01 over het sectoraal BPA zonevrije bedrijven werden alle bedrijven in Oud-Heverlee een enquête toegestuurd zodat meer inzicht kon verkregen worden in de aard en sector van de activiteiten en hun mogelijke problemen en behoeften. Het afwegingskader van de omzendbrief RO 2000/01 blijft voor Oud-Heverlee geen werkbaar instrument. De aard van de activiteit (zaak betreft het handel of diensten) of het gebrek aan dringendheid hebben ertoe geleid dat enkel een bedrijfsstructuurplan is opgesteld en dat dit document niet verder heeft geleid tot individuele bedrijfs-BPAs.

De inventarisatie en de classificatie van het bedrijvenstructuurplan zoals weergegeven in het informatief gedeelte van dit structuurplan zullen enkel dienstig zijn voor onderbouwing en verantwoording van de behoefte aan de realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Met de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een nieuw afwegingskader tot stand gebracht dat de ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije handel en bedrijvigheid vastlegt.

#### 4.3.2 Uitgangspunten

De wijziging dd. 19 juli 2002 van het decreet op de ruimtelijke ordening bepaalt dat hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevrije gebouwen (met inbegrip van bedrijven) kunnen worden instandgehouden en verbouwd in alle bestemmingsgebieden. Herbouwen kan in de niet kwetsbare gebieden indien de oprichting van de activiteiten dateert van voor 17 juli 1984 en de milieuvergunning nog minstens 10 jaar geldig blijft. In de kwetsbare gebieden kan herbouwen in principe enkel in geval van heikracht (bij een plotse ramp). Uithreiden en herbouwen kan enkel op basis van een positief planologisch attest of op basis van een goedgekeurd BPAP/RUP zonevrije bedrijven.

In een RUP kunnen alle bedrijven aan bod komen. Het toepassingsgebied is dus ruimer dan wat op dit moment conform omzendbrief RO 97/01 gekend is als zonevrije bedrijvigheid. Het betreft de gehele waaier van bedrijfsactiviteiten, dus inclusief handel, para-agrarische activiteiten, enz. die mogelijk niet verenigbaar zijn met de omgeving. Naast economische activiteiten in de openruimte komen dus ook handels- en bedrijfsactiviteiten die niet of moeilijk verweefbaar zijn in de woonzone in aanmerking. Ook de niet (behoorlijk) vergunde bedrijven worden mee getoetst. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafankelijk zijn weg moet vinden.

De bedrijven gelegen in de openruimte kunnen ruimtelijk zelden worden verantwoord tenzij ze aansluiten bij een woonomgeving, bestaande woonlinten, recreatiegebieden of bedrijven- of ambachtelijke zones en indien ze verweefbaar zijn met de omgeving. Bij de bestemming en ontwikkeling van bedrijven dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarde en de graad van versnippering. De ontwikkeling van een bedrijf in een kleine reeds versnipperde

<sup>13</sup> Volgens de bepalingen van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

deelruimte tast de draagkracht van de omgeving minder zwaar aan dan in een uitgestrekt en ongeschonden openruimte.

De ontwikkelingsperspectieven (bestending en eventuele uitbreiding) voor bedrijven in de woonzone 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 een planologische toets.

#### 4.3.3 Planologische toets in vier stappen

De methodiek van de planologische toets bestaat uit vier stappen en laat naast de gebiedsgerichte toetsing van **bestaande** (zonevriende) economische activiteiten eveneens de gebiedsgerichte afwijking van de toelaatbaarheid van **nieuwe** handel en bedrijvigheid toe. De planologische toets gebeurt steeds tegen de achtergrond van gewenste structuren.

Er moet een gepaste afweging gemaakt worden tussen de dynamiek en de ruimtelijke impact van de economische activiteit enerzijds en het vermogen van de omgeving om die activiteit op te nemen anderzijds. Beide karakteristieken worden ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit deze evaluatie kan de mate van (on)verenigbaarheid van de economische activiteit met de omgeving worden nagegaan. Bijkomend wordt rekening gehouden met juridische, sociale en/of economische elementen.

Concreet wordt de onderstaande vierstapenmethode aangereikt om de verenigbaarheid van economische activiteiten met de omgeving na te gaan:

1. In de eerste stap is de **omgeving** zelf het uitgangspunt: en wordt vooral ingezoomd op de gebiedsgerichte visie op de omgeving waarin de desbetreffende **economische activiteit** gestuurd is en bepalen we de kwetsbaarheid van het gebied of de ruimtelijke draagkracht.
2. In de tweede stap wordt de economische activiteit zelf geanalyseerd, met haar ruimtelijke impact op de omgeving. Dit resulteert in een opdeling in hoog-, matig- of laagdynamische economische activiteiten.
3. In de derde stap worden visie (stap 1) en bedrijf (stap 2) met elkaar geconfronteerd en via de zogenaamde 'classificatiematrix' wordt een toekomstperspectief bepaald voor de economische activiteit.
4. In de vierde stap worden de **niet-ruimtelijke argumenten** aangehaald die de voorgestelde toekomstige ontwikkeling enigszins kunnen bijsturen mits uitvoerige argumentatie.

##### 4.3.3.1 Stap 1: draagkracht van de omgeving van de economische activiteit

De omgeving waarin de economische activiteit gesitueerd is en de visie die over dat gebied geformuleerd wordt door verschillende beleidsniveaus, vormen het uitgangspunt voor de beoordeling van de draagkracht.

Per economische activiteit wordt in de beoordelingsfiche een uitgebreid overzicht gegeven van de visie op de gewenste deelstructuren op de verschillende planniveaus (gewest, provincie, gemeente).

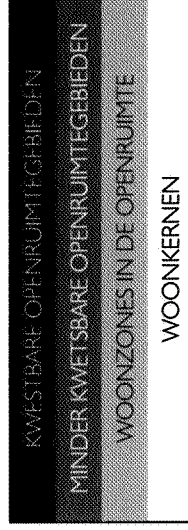
Volgende aspecten kunnen onderzocht worden:

- Gewenste nederzettingstructuur: te beoordelen op basis van de schaal en aard van de activiteit;
- Gewenste openruimtestructuur: ligging in of aansluitend op een waardevol of kwetsbaar openruimtegebied en in open agrarisch gebied is niet wenselijk;
- Gewenste verkeersstructuur:
  - Is de verkeersinfrastructuur en -omgeving afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf;
  - Aard van de ontsluitingsinfrastructuur: verhardingsbreedte van de weg, draagkracht van de wegconstructie.

In principe gebeurt de toetsing aan gewestelijke, provinciale en gemeentelijke RUP's. In de mate dat deze ontbreken, gebeurt in eerste orde een toetsing aan volgende beleidsdocumenten:

- Visie van het RSV;
- Visie van het RSVB;
- Visie van het GRS Oud-Heverlee - deelruimten en gewenste deelstructuren;
- Monumenten en Landschappen;
- Europese richtlijnen;
- Huidige bestemming op plannen van aanleg;
- GNOP;
- Mobiliteitsplan;
- Land- en natuurrichtingsprojecten en ruilverkavelingen.

De eerste stap resulteert in een typering van de omgeving waarin de economische activiteit zich bevindt:



##### 4.3.3.2 Stap 2: dynamiserend effect van de economische activiteit

In een tweede stap worden de kenmerken van de bedrijvigheid onderzocht in het licht van haar ruimtelijke impact. Deze impact is niet altijd eenduidig te bepalen. Ze kan immers zeer divers zijn en hinder en potentiële ruimtelijke veranderingen zijn niet steeds strikt te bepalen. Zowel de economische activiteiten (aard en type) als de bedrijfsgebouwen (omvang) kunnen aan de oorsprong van een bepaalde impact liggen. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoog-, matig en laagdynamische activiteiten.

Hoogdynamische economische activiteiten worden gekenmerkt door activiteiten die door hun eigenheid een sterke dynamiek en veranderingen teweeg brengen in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur. In een omgeving met een specifieke bestemming wordt het ruimtegebruik dus in belangrijke mate door de economische activiteit beïnvloed of gewijzigd. Voor deze economische activiteiten dienen strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden aangehouden te worden, om de essentiële kwaliteiten van het buitengebied te garanderen. De versnippering van de niet-bebouwde ruimte door bebouwing en economische activiteiten wordt zo voorkomen.

Laagdynamische economische activiteiten daarentegen betreffen activiteiten die door hun eigenheid geen of een eerder beperkte verandering teweeg brengen in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur.

Via vier aspecten of criteria wordt de impact van de activiteit op de omgeving nagegaan. Ze verwijzen naar ruimtelijke en/of milieuhygiënische componenten van verschillende orde. Per deelaspect wordt nagegaan of de bewuste economische activiteit een eerder grote of kleine ruimtelijke impact heeft. Uiteindelijk resulteren de vier subtotalscores samen in een totaalscore, die toelaat een opeeling te maken in hoog-, matig of laagdynamische activiteit.

#### *Typering van de economische activiteit*

- Ruimtebehoefte van de economische activiteit: hoe meer ruimte een activiteit nodig heeft (gebouwen en terreinen), des te groter de impact op de omgeving.
- Aard van de economische activiteit: bepaalde types van activiteiten hebben een grotere impact op de omgeving dan andere, hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen zuiver ambachtelijk (productie), ambachtelijk-commercieel (verkoop) en ambachtelijk-agrarisch (toelevering, verwerking en diensverlening).
- Ruimtegebruik van de economische activiteit: er wordt een onderscheid gemaakt in opslag (laag dynamiserend), verwerking (matig dynamiserend) en productie (hoog dynamiserend).
- Omkeerbaarheid van het ruimtegebruik: is de bestaande infrastructuur van de economische activiteit bij eventuele stopzetting nog bruikbaar voor een andere activiteit of niet?

#### *Ruimtelijke kenmerken van de economische activiteit*

- Schaal en compactheid: de ruimtelijke impact van het gebouw wordt afgeleid door de vergelijking van het volume, het aantal bouwlagen en de totale bouwhoogte met de directe omgeving (straat ±250m).
- Inplanting hoofdgebouw: de plaats van het gebouw op het terrein en de afstand t.o.v. de perceelsgrens van de dichtstbijgelegen buren.
- Fysische toestand en materiaalgebruik gebouwen: degelijk onderhoud en een aangepaste materiaalkeuze van de gebouwen dragen bij tot een meer aanvaardbare inpassing in de omgeving.

- Groene buffers: hagen, bomen, struiken, aarden wallen onttrekken een groot deel van het gebouw en open opslagruimten aan het zicht en worden goed onderhouden.

#### *Het genereren van verkeers- en vervoersstromen*

- Grootte en aard eigen wagenpark van de economische activiteit: een belangrijk deel van de bewegingen rond de economische activiteit worden gegenereerd vanuit de economische activiteit zelf.
- Mobiliteit van de werknemers: een tweede type bewegingen rond de economische activiteit wordt gegenereerd door de woon-werkpendel van de werknemers van de economische activiteit, waarbij individueel vervoer met de auto als sterkst dynamiserend beschouwd wordt en het openbaar vervoer of zacht verkeer als laagdynamisch wordt gewaardeerd.
- Mobiliteit van de leveranciers: ten derde hebben de aard en de frequentie van de leveringen een impact op de directe omgeving.
- Mobiliteit van de klanten: de impact van de bezoekers/klanten op de directe omgeving wordt nagegaan aan de hand van het aantal en type bewegingen er per dag plaatsvindend.
- Parkeer capaciteit: hoeveel parkeerplaatsen zijn er op het terrein voorzien en zijn deze voldoende om plaats te bieden aan (1) eigen wagenpark, (2) werknemers, (3) leveranciers en (4) klanten/bezoekers?
- Bereikbaarheidsprofiel: de bepaling van de afstanden tot haltes van openbaar vervoer en de mogelijkheid om de economische activiteit via 'zachte' vervoersvormen te kunnen bereiken enerzijds en van de afstanden tot de dichtstbijgelegen gewestweg anderzijds.

#### *Milieuspecten<sup>14</sup>*

- Hinder van de economische activiteit: een activiteit die lawaai, stank, reuk of stof veroorzaakt, zal als hoogdynamiserend beschouwd worden.
- Afval van de economische activiteit: de mate waarin een activiteit vaste of vloeibare afvalstoffen genereert en de mate waarin dit afval als gevaarlijk wordt beschouwd (cfr. Varem), zal het als hoog-, matig dan wel laagdynamisch gecategoriseerd worden.
- Maatregelen ter bevordering van het milieu: indien er binnen de economische activiteit echter een actief afvalzuiverings- of recyclegebied gevoerd wordt, heeft dit een duidelijk positief effect.

De tweede stap resulteert in een typering van de economische activiteiten als hoog-, matig of laagdynamisch, afhankelijk van de score op de vier bovenstaande criteria:

<sup>14</sup> De waarden zoals opgesteld in de milieuwetgeving (Varem) zijn hierbij richtinggevend.

HOOGDYNAMISCHE ACTIVITEIT Score vooral hoog (en/of matig)
MATIG DYNAMISCHE ACTIVITEIT Score vooral matig
LAAGDYNAMISCHE ACTIVITEIT Score vooral laag (en/of matig)

#### 4.3.3.3 Stap 3: de classificatiematrix

In de derde stap worden de conclusies uit de twee vorige stappen met elkaar geconfronteerd. Onderstaand schema geeft de relatie aan tussen de planologische context (stap 1) en de dynamiek van de economische activiteit (stap 2). Een verdere invulling en omschrijving van de klassen gebeurt verder (zie 4.3.4). De aangegeven klasse per confrontatie is een bovengrens die kan worden verstrengd. Enkel in de woonkernen kunnen nieuwe economische activiteiten worden toegelaten onder bepaalde voorwaarden.

	Laagdynamisch	Matig dynamisch	Hoogdynamisch
Kwetsbare openruimtegebieden	uitdoven binnen bepaalde termijn	uitdoven binnen bepaalde termijn	herlokaliseren
Minder kwetsbare openruimtegebieden	beperkt uitbreiden	bevechten	uitdoven
Woonzones in de openruimte	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden	bevechten
Woonkernen	ruim uitbreiden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden

#### 4.3.3.4 Stap 4: niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

De eerste drie stappen van de beoordeling van de economische activiteiten betreffen duidelijk ruimtelijke aspecten, zowel de manier waarop de economische activiteit met de ruimte omspringt als de directe impact op de omgeving, de zgn. verenigbaarheidsvereiste. In deze vierde stap worden een aantal andere dan strikt ruimtelijke aspecten in de beoordeling betrokken, die de link leggen tussen de maatschappelijke realiteit en de ruimte. Zij toetsen de bestaanbaarheidsvereiste. Deze elementen zijn belangrijk, maar kunnen echter niet doorslaggevend zijn. Enkel wanneer eerder gebleken is dat een economische activiteit geen al te grote problemen schept, kunnen deze aspecten een rol gaan spelen in de beslissing rond de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de economische activiteit. Ze blijven m.a.w. ondergeschikt aan de conclusies uit de vorige stappen.

#### Historiek van de economische activiteit

- Leefijd van de vestiging: hierbij worden de economische activiteiten bekeken die reeds bestonden op dezelfde plaats voor de goedkeuring van het gewestplan en vermits ze toen in feite zonevreed gemaakt werden, kunnen ze nu niet bestraft worden.
- Ontstaan van de economische activiteit: ook wordt de ouderdom van de verschillende delen van het gebouwenpatrimonium van de economische activiteit geanalyseerd.
- Historische verwevenheid: sommige economische activiteiten kunnen sterk vergroeid zijn met hun directe omgeving.

#### Juridische aspecten

- Graad zonevreedmtheid: is de infrastructuur gekoppeld aan de economische activiteit volledig zonevreed of slechts gedeeltelijk?
- Goedgekeurde verkavelingen/BPA's: ligt de economische activiteit binnen een goedgekeurde verkaveling of plan van aanleg?
- Milieuvvergunningen: beschikt de economische activiteit over alle milieuvvergunningen, die van toepassing zijn op het type activiteit(en) van de economische activiteit?
- Bouwvergunningen: bezit de economische activiteit alle bouwvergunningen voor haar gebouwen?
- Bouwmisdrijven: werden er bouwmisdrijven geregistreerd?

#### Socio-economische aspecten

- Economische activiteitsstructuur en familiebanden: een familiaal bedrijf dat reeds lang aanwezig is en waarvoor een opvolging in het gezin gegarandeerd is, zal moeilijker te verplaatsen zijn dan een andere economische activiteit.
- De toekomstperspectieven van de economische activiteit: recente investeringen in machines, gebouwen en technologie, een groeiend klantenbestand, tewerkstellingsgroei, stijgende omzet, enz. zijn elementen die erop wijzen dat het om een gezonde economische activiteit gaat, die naar alle waarschijnlijkheid nog zal blijven groeien.
- Lokale binding met toeleverings- en afzetmarkt: een economische activiteit die afhankelijk is van de directe omgeving is moeilijker te herlokaliseren dan een economische activiteit die eerder regionaal karakter heeft.

#### Economische aspecten

- Aard van de sector van de bedrijvigheid: een groeikanssector geeft meer impulsen inzake tewerkstelling en toegevoegde waarde dan een verouderde sector.
- Investerings: een bedrijf dat de laatste jaren nog veel geïnvesteerd heeft op de huidige plek, zal moeilijker kunnen verhuizen dan een bedrijf dat deze kosten nog moet doorvoeren.

- Praktische problemen en sunk-costs bij een eventuele herlokalisatie: het begrip 'sunk costs' staat op wat het bedrijf aan (eenmalige) investeringen verliest indien het niet op dezelfde locatie kan verder groeien.

De vierde stap laat toe de voorlopige classificatie aan het einde van de derde stap bij te sturen, een versoepeling of verstrenging is mogelijk.

#### **4.3.4 Classificatie van de economische activiteiten volgens ontwikkelingsperspectieven**

Uiteindelijk dienen de voorgaande stappen te leiden naar een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsmogelijkheden van economische activiteiten. Hierbij dient de gemeente de toekomstperspectieven voor de economische activiteiten uit te werken, zowel rekening houdend met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitende buitengebied.

Om tot specifieke ontwikkelingsperspectieven te komen voor elk economische activiteit afzonderlijk, werden de vier vorige stappen doorlopen. Als sluitstuk hiervan worden de individuele ontwikkelingsperspectieven voor elke economische activiteit in een classificatie vastgelegd. Hiertoe dienen alle factoren, zowel kwantificeerbare als niet-kwantificeerbare gegevens tot een duidelijke visie worden gecombineerd.

##### **4.3.4.1 Klasse 0: herlokalisatie**

De *planologische toets* is negatief. De infrastructuur en gerelateerde activiteiten zijn onverenigbaar met de hoofdfunctie en ook een tijdelijke bestemming ervan legt een hypothese op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied. Het betreft meestal kwetsbaar gebied met een beperkte draagkracht.

De *juridische toets* is negatief. Indien dit niet het geval is, behoort een indeling in deze klasse evenwel ook nog tot de mogelijkheden (omwille van de grote waarde van een gebied bijvoorbeeld), maar impliceert dit eveneens een aankoopverplichting of schadeloosstelling.

In de afweging brengt de niet-ruimtelijke afweging onvoldoende argumenten aan om tot een minder strenge klasse over te gaan.

De activiteit kan niet blijven bestaan op de huidige locatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Er kunnen geen nieuwe activiteiten toegelaten worden. In een aantal gevallen kan het aangewezen zijn voor deze klasse elders herlokalisatierruimte te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

##### **4.3.4.2 Klasse 1: uitdoving binnen bepaalde termijn**

De economische bedrijfsactiviteit is onverenigbaar is met de hoofdfunctie(s) van het gebied. Toch wordt een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun geacht uit de niet-ruimtelijke afweging, zoals

bijvoorbeeld het historisch gegroeid karakter van de bedrijvigheid. Toch kan het opleggen van beperkende voorschriften niet leiden tot verenigbaarheid.

Deze klasse kan tevens economische activiteiten omvatten met activiteiten die samenhangen met een specifieke lokale en/of tijdsgebonden behoefte. Precies om die reden zijn ze op die plaats aanvaardbaar. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een nieuwe bestemming de voorkeur.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Er wordt een termijn vastgelegd binnen dewelke de activiteit moet verdwijnen (bv. 10 jaar).

##### **4.3.4.3 Klasse 2: bevroezing**

Tot deze categorie behoren activiteiten waarbij de grens van verenigbaarheid bereikt is of zelfs (licht) overschreden is. Mits bijsturing van de activiteiten d.m.v. een aantal beperkende voorschriften kan de onverenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie binnen strikte randvoorwaarden. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen instandhoudingswerken en beperkte verbouwingen zonder volume-uitbreiding worden uitgevoerd. Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de openruimte (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

##### **4.3.4.4 Klasse 3: bestemming met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding**

Het gaat hierbij om economische activiteiten die ruimtelijk gezien verenigbaar zijn met de omgeving mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstraken en een goede invulling van het terrein. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg). De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding mogelijk is.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een beperkte uitbreiding van maximum 50% van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de openruimte (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

##### **4.3.4.5 Klasse 4: bestemming met mogelijkheid tot ruime uitbreiding**

Tot deze categorie behoren bedrijven waarvan de activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. In veel gevallen gaat het om een gebied waar reeds een zekere dynamiek aanwezig is. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg).

De mogelijkheid tot uitbreiden van de activiteiten kan in een aantal gevallen bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening als op die manier de druk op meer kwetsbare gebieden kan verlaagd worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een ruime uitbreiding van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk, afhankelijk van de specifieke situatie op het terrein. Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de openlucht (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

## 4.4 Zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur

### 4.4.1 Uitgangspunten

Toeristisch-recreatieve infrastructuur dekt een brede waaier van infrastructuur en bijhorende activiteiten:

- Sportinfrastructuur: sporthallen, openlucht sportterreinen, visvijvers in met openbaar karakter of voor visclubs in functie van de sportvisserij, crossterreinen, enz.;
- Infrastructuur voor jeugdwerking: jeugdlokalen, speeltterreinen, speeltuinen niet gekoppeld aan horeca, enz.;
- Horeca-inrichtingen: café's, dancings, tavernes (al dan niet met speeltuin), enz.;
- Verblifrecreatieve infrastructuur: weekendverblijven al dan niet met visvijver, campings, enz.;
- Aan de landbouw gerelateerde recreatieve inrichtingen: maneges, kinderboerderijen, kleine dierentuinen, enz..

### 4.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Gelet op het feit dat de aard en de dynamiek en dus ook de relatie met de draagkracht van de omgeving sterk verschilt naargelang het type, is een te sterk veralgemenend afwegingskader hier niet aangewezen. De ontwikkelingsperspectieven laten naast de gebiedsgerichte toetsing van bestaande (zonevrije) toeristisch-recreatieve infrastructuur eveneens de gebiedsgerichte afweging van de toelaatbaarheid van nieuwe toeristisch-recreatieve infrastructuur toe. De ontwikkelingsperspectieven worden steeds tegen de achtergrond van gewenste structuren afgewogen.

In analogie met de regelgeving voor zonevrije woningen en bedrijven zou opnieuw een opdeling kunnen gemaakt worden tussen kwetsbare gebieden en niet kwetsbare gebieden als basis voor een gebiedsgerichte uitwerking. Deze opdeling is hier echter minder voor de hand liggend, omdat de kwetsbaarheid van een gebied wel eens sterk kan verschillen naargelang de aard van activiteit, die hier zoals hoger aangegeven erg divers is. Of een activiteit als hoog- of laagdynamisch moet beschouwd worden is immers onmogelijk af te leiden uit de activiteit alleen, maar blijkt pas uit de confrontatie tussen de activiteit en de omgeving.

Omgekeerd is het dan ook niet mogelijk om gebieden te definiëren waar elke vorm van toeristisch-recreatieve structuur in alle omstandigheden hoogdynamisch is. Een individuele toetsing, waarbij de specifieke dynamiek van de activiteit getoetst wordt aan verschillende ruimtelijke omgevingsaspecten, zal daarom steeds nodig zijn om een evenwichtige afweging te kunnen maken.

Toch blijft de definitie van kwetsbare gebieden zoals hoger gedefinieerd, zinnig aangezien binnen kwetsbare gebieden de draagkracht t.o.v. de meeste activiteiten beperkt is, zodat bij de afweging hier grote omzichtigheid aan de dag moet geleverd worden.

De hieronder geformuleerde ontwikkelingsperspectieven moeten, in zoverre ze betrekking hebben op ruimtelijke beleidscategorieën van bovenlokaal niveau (GEN, GENO, GENO, natuurverbingsgebieden, enz.), beschouwd worden als suggestie aan het betreffende bovenlokale niveau.

#### **4.4.2.1 Uitdoving in kwetsbare gebieden**

Toeristisch-recreatieve infrastructuur in kwetsbare gebieden moet daar in principe op termijn verdwijnen, tenzij ze de hoofdfunctie van het gebied ondersteunt. Voor activiteiten waarvoor een onmiskenbare maatschappelijke behoefte bestaat, kan echter instandhouding toegelaten worden, zolang geen alternatieve locatiemogelijkheden voorhanden zijn.

Indien wel herokalisatiemogelijkheden voorhanden zijn wordt een individueel uitdovingsscenario opgelegd, rekening houdend met eventuele socio-economische aspecten. In afwachting kunnen instandhoudingswerken uitgevoerd worden, voor zover de bestaande infrastructuur vergund is. Uitbreiding van de infrastructuur of een toename van de dynamiek van de activiteiten is niet mogelijk.

Buiten de kwetsbare gebieden zal op basis van een individuele afweging een indeling gebeuren in klassen met de daaraan gekoppelde ontwikkelingsperspectieven.

#### **4.4.2.2 Uitdoving van verblijfsrecreatie buiten daartoe voorziene zones**

Verblijfsrecreatieve infrastructuur buiten de daartoe voorziene zones moet op termijn uitdoven. In een RUP moet het uitdovingsscenario verder bepaald worden, waarbij rekening kan gehouden worden met socio-economische (historische context) en juridische aspecten (vergunningstoestand, enz.).

#### **4.4.2.3 Geen hoogdynamische horeca in de openruimte**

Horeca hoort in principe niet thuis in de openruimte. Bestaande horeca in de openruimte moet in principe uitdoven. Een uitzondering wordt gemaakt voor horeca die laagdynamisch recreatief medegebruik ondersteunt, zoals horeca die geënt is op een fiets- of wandelroutenetwerk. Voorwaarde hierbij is dat er een daadwerkelijke functionele relatie is tussen het recreatief gebruik en de horeca en dat de schaal en de dynamiek afgestemd zijn op de omgeving. Te sterke gerichtheid op gemotoriseerd verkeer kan niet toegelaten worden. Feest- en danszalen zijn in principe niet toegelaten in de openruimte.

Ook horeca gekoppeld aan een nederzetting kan bestendig worden, in de mate de schaal en de dynamiek de mobiliteitsvraag en de draagkracht niet overschrijden.

Specifiek voor Oud-Heverlee wordt de horeca die is gekoppeld aan het provinciaal recreatiepark en de toeristisch-recreatieve infrastructuur 't Zoet Water ondersteund in het kader van de visie op de deelruimte/deelstructuur voor het gebied.

#### **4.4.2.4 Ruimere mogelijkheden voor infrastructuur met sterke maatschappelijke binding**

In de afweging kan het openbare karakter van infrastructuur of het feit dat infrastructuur ter beschikking staat van (lokale) verenigingen leiden tot een verschuiving in de classificatie (versoepeling

als gevolg van socio-economische toets). Voor dergelijke infrastructuur kan immers nabijheid tot kern of nederzetting waarin de maatschappelijke binding verankerd is, een essentiële rol spelen.

Voor dergelijke infrastructuur gelegen in de openruimte en/of kwetsbaar gebied kan een bestemming (onder voorwaarden) toch verantwoordbaar zijn, op voorwaarde dat het functioneren van natuurlijke, landschappelijke of agrarische structuur niet getypteerd wordt. De ruimtelijke en maatschappelijke binding met de nederzetting of kern vormt dan de basis voor de argumentatie en een bindende voorwaarde voor de bestemming van de infrastructuur. Een uitbreiding van infrastructuur of een toename van de dynamiek is echter niet mogelijk.

#### **4.4.2.5 Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor infrastructuur die een functionele relatie vertoont met het fysisch systeem**

Sommige activiteiten vertonen een onlosmakelijk verband met plaatselijke kenmerken van het fysisch systeem. Een voorbeeld is de link die een visvijver vertoont met gronden die van nature een hoge grondwaterstand hebben. Meestal komen deze natte gronden voor in valleien of depressies. Het zijn precies die gebieden die vaak ook het label "kwetsbaar gebied" meedragen en een beperkte draagkracht ten opzichte van diverse harde functies en infrastructuur vertonen. Toch kan in bepaalde gevallen een bestemming van dergelijke infrastructuur onder voorwaarden verantwoordbaar zijn gelet op de onlosmakelijke relatie. Het opleggen van specifieke voorschriften vanuit de landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden is dan meestal noodzakelijk voor de verenigbaarheid. Binnen de kwetsbare gebieden is echter uitdoving steeds het ontwikkelingsperspectief, gekoppeld aan een eventuele herokalisatie in functie van de maatschappelijke behoefte.

