

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oud-Heverlee

Oprachtgever: Gemeentebestuur Oud-Heverlee
 Gemeentestraat 2
 3054 Oud-Heverlee (Vaalbeek)



Partner:



Definitief ontwerp

oktober 2009



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE OUD-HEVERLEE

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Definitief ontwerp	Samenstelling van het GRS	Pagina
	Aanpak van het structuurplanningsproces	7
	Deel 1: Informatief gedeelte	27
	Deel 2: Richtinggevend gedeelte	107
	Deel 3: Bindend gedeelte	187
	Begrippenlijst	201

Dossiernummer: 2001-463

Voor:

PLAN+ bvba, Lennik
Studiebureau GVE bvba, Bertem

Dirk DE LOECKER
Ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA
Ruimtelijk planner

Fernand VAN EYCKEN
Stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van **28 oktober 2008**

Op last,

De gemeentesecretaris,
Marcel BOGHE

De burgemeester-voorzitter
Albert VANDEZANDE

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op last,

De gemeentesecretaris,
Marcel BOGHE

De burgemeester-voorzitter,
Albert VANDEZANDE

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **5 maart 2009** tot **2 juni 2009**

Op last,

De gemeentesecretaris,
Marcel BOGHE

De burgemeester,
Albert VANDEZANDE

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van

De Gouverneur

De Griffier

Zegel der Provincie

VOORWOORD

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

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

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

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

Adri Daniëls

Schepen van Ruimtelijke Ordening

**AANPAK VAN HET
STRUCTUURPLANNINGSPROCES**

INHOUD

Inhoud	9
1 Structuurplanning als methodiek	11
Wat is structuurplanning?	12
De drie sporen van structuurplanning.....	13
De resultaten van structuurplanning	13
2 Opbouw van het structuurplan.....	15
Het structuurplan	16
Uitvoeringsinstrumenten met verordenende kracht	17
Operationalisering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	17
3 Het planningsproces.....	19
Overlegstructuur in het planningsproces.....	20
Stappenplan in het planningsproces	21
Overlegmomenten en inbreng.....	22
Wijzigingen t.a.v. het voorlopig vastgestelde ontwerp van 28 oktober 2008	23

I STRUCTUURPLANNING ALS METHODIEK

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

Wat is structuurplanning?

Structuurplanning wordt gedefinieerd¹ als “een dynamisch en continu proces van visie en beeldvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan”, of nog “een geïntegreerd strategisch planningsproces met betrekking tot de ruimtelijke structuur”. Daarin zitten vijf essentiële elementen: planning, strategie, proces, ruimtelijke structuur en integratie.

Planning

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

Strategie

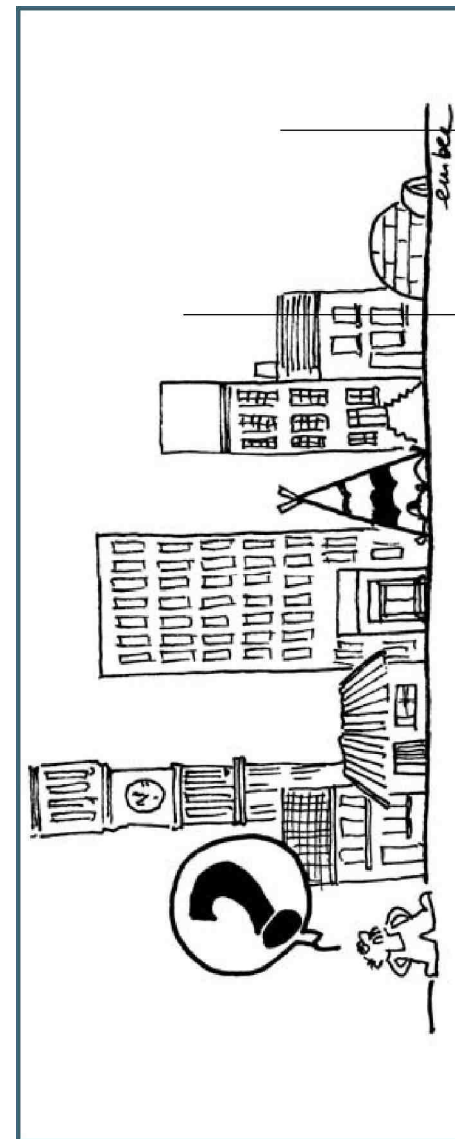
Strategische planning is een vorm van planning die erop gericht is succesvol in te spelen op veranderingen in de omgeving. Het koppelt omgevingsanalyse en visievorming aan projecten en acties door een kader te scheppen waarbinnen op het juiste moment de juiste beslissing kunnen worden genomen. Eigen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

Proces

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

Ruimtelijke structuur

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



¹ Bron: VWSG, Handleiding Overheidsopdrachten voor ruimtelijke planning (2000).

Integratie

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

De drie sporen van structuurplanning

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

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

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

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

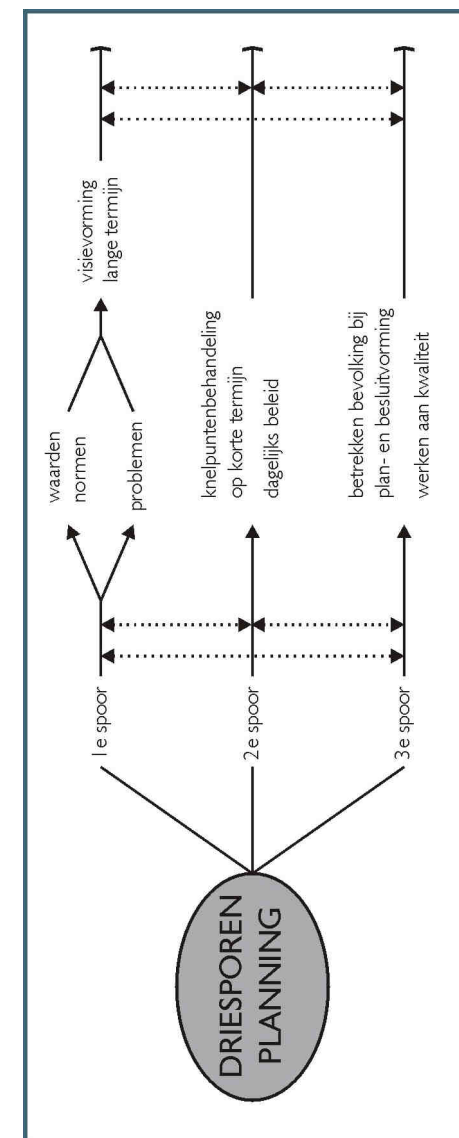
SPOOR 3: Werken met en vanuit de bevolking. Voorstellen van de plangroep, ambtelijke werkgroep en het gemeentebestuur kunnen op die manier gemakkelijker aan concrete situaties getoetst worden. Hierdoor speelt het structuurplan beter in op wat er bij verschillende groepen onder de bevolking leeft en wordt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

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

De resultaten van structuurplanning

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

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



2 OPBOUW VAN HET STRUCTUURPLAN

Het structuurplan

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

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

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

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

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

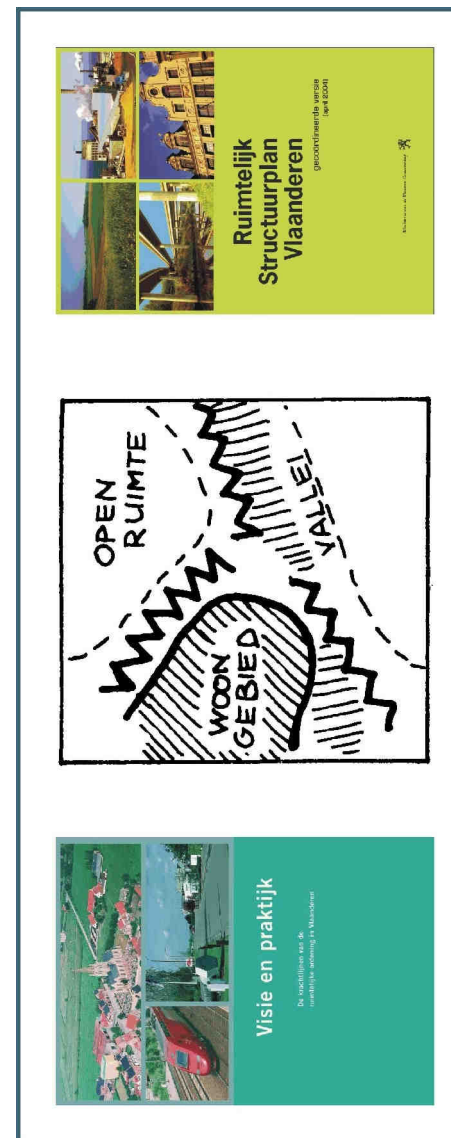
Het **informatief** gedeelte geeft een beschrijving van de juridische planningscontext en er wordt een evaluatie gegeven van het gevoerde ruimtelijk beleid. De bestaande fysisch ruimtelijke toestand wordt onderzocht en weergegeven via de structuurbepalende ruimtelijke elementen in de gemeente. Daarnaast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

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

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

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

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



Uitvoeringsinstrumenten met verordenende kracht

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

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

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

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

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

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

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

Operationalisering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

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

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

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



3 HET PLANNINGSPROCES

Overlegstructuur in het planningsproces

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

Plangroep

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

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

Ambtelijke werkgroep

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

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

Stuurgroep

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

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

Gecoro

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

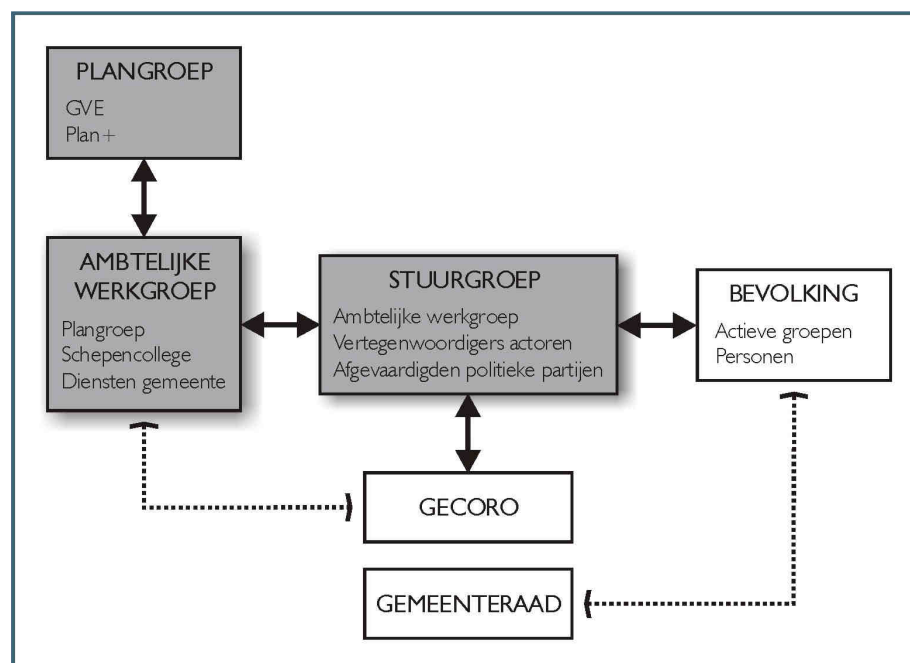
Bij de oprichting van de Gecoro nam deze de plaats in en de taken over van de stuurgroep.

Bevolking

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

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

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



Stappenplan in het planningsproces

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

Fase 1: Intentienota

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

Fase 2: Startnota

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

Fase 3: Overleg en inspraak

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

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

Fase 4: Analyse en opstellen van de deelstudies

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

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

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

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

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

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

Fase 5: Voorontwerp structuurplan

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

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

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

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

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

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

Fase 6: Overleg en inspraak

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

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

Fase 7: Ontwerp Structuurplan

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

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

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

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

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

Fase 8: Structuurplan

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

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

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

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

Overlegmomenten en inbreng

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

Ambtelijke werkgroep

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

- 22 december 2006: nederzettingsstructuur, bindende bepalingen
- 23 januari 2007: nederzettingsstructuur, verder verloop planningsproces
- 21 augustus 2007: woonbeleid, strategisch project 'De Kouter', planningsproces
- 6 november 2007: opmerkingen ontwerp
- 7 maart 2008: planning en acties procedureschema
- 14 juli 2009: bespreking bezwaren en adviezen

Stuurgroep

- 6 december 2001: startnota

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

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

Gecoro

- 22 september 2005: voorontwerp
- 23 april 2007: voorontwerp
- 3 mei 2007: voorontwerp
- 21 mei 2007: voorontwerp
- 8 juli 2009: ontwerp
- 26 augustus 2009: behandeling bezwaarschriften
- 2 september 2009: behandeling bezwaarschriften
- 9 september 2009: behandeling bezwaarschriften
- 23 september 2009: advies ontwerp

Hoorzittingen bevolking

- 6 maart 2002: Raadzaal – Vaalbeek
- 13 maart 2002: Roozenberg – Oud-Heverlee
- 22 januari 2009: Roozenberg – Oud-Heverlee
- 4 februari 2009: Roozenberg – Oud-Heverlee
- 12 februari 2009: Roozenberg – Oud-Heverlee
- 5 mei 2009: Roozenberg – Oud-Heverlee

Gemeenteraad

- 28 oktober 2008: voorlopige vaststelling ontwerp

Wijzigingen t.a.v. het voorlopig vastgestelde ontwerp van 28 oktober 2008

Aanpak van het structuurplanningsproces

3 Het planningsproces

- Aanvulling overlegmomenten en inbreng
- Toevoeging wijzigingen t.a.v. het voorlopig vastgestelde ontwerp dd. 28/10/2008

Deel I: Informatief gedeelte

1 Profiel en ligging van de gemeente

- Aanpassing paragraaf aantrekking recreanten (1.2)

2 Planningscontext

- Toevoeging afbakingsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (2.3)
- Aanvulling vaststellingen betreffende het gewestplan (2.4)
- Aanpassing data goedkeuring BPA Laag Blanden en Dinkendaal (2.5)
- Aanvulling Habitatrictlijngebieden (2.6.1)
- Aanpassingen betreffende natuurdecreet en VEN (2.6.2)
- Aanpassingen en aanvulling natuurreservaten (2.6.4)
- Aanpassing traditionele landschappen (2.6.5)
- Aanpassingen en aanvulling beschermd erfgoed (2.6.6)
- Toevoeging ruimte voor water: integraal waterbeleid (2.7)

4 Ruimtelijke structuur van de gemeente

- Aanpassingen en aanvulling bestaande toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur (4.6)

5 Deelruimten

- Aanpassing figuur deelruimten m.b.t. grens Blanden-Haasrode en Vaalbeek (5.1)
- Aanpassing deelruimte Blanden-Haasrode m.b.t. grens Prosperdreef (5.2)
- Aanpassing deelruimte Vaalbeek m.b.t. grens Prosperdreef (5.3)

6 Prognoses en behoeften

- Aanpassing definitie zoekzone (6.2.4)
- Aanpassing vermelding te herlokaliseren bedrijven (6.3.1)
- Verwijdering zoekzones en afweging zoekzones (6.3.3)

Deel 2: Richtinggevend gedeelte

I Globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oud-Heverlee

- Aanpassing concept lijninfrastructuur (1.4.3)
- Aanpassing concept poorten (1.4.4)

2 Neerslag van de globale visie voor de deelstructuren

- Aanpassing visie en algemene doelstellingen (2.2.1)
- Aanpassing gewenste agrarische structuur (2.2.4)
 - Aanvulling visie en algemene doelstellingen
 - Aanpassing beleid kouters
 - Aanpassing beleid overgangsgebieden
- Aanvulling entiteiten van bovengemeentelijk niveau (2.2.5.1)
- Toevoeging gemeentelijk waterbeleid (2.2.6)
- Aanpassingen realisatie woon- en zorgcampus (2.3.5.2)
- Aanpassingen en aanvulling realisatie sociale huisvesting (2.3.5.3)
- Aanvulling procedure ontwikkeling woonuitbreidingsgebieden (2.3.6.3)
- Aanvulling maatregelen en acties gewenste nederzettingsstructuur (RUP's dorpskernen) (2.3.8)
- Aanpassing en aanvulling uitwerking lokaal bedrijventerrein (2.4.2.3)
- Aanpassing selectie wegen met verbindingfunctie (2.5.2.1)
- Aanpassing visie fietsweg (2.5.3.1)
- Verwijdering figuren concept en inrichtingsschets fietsweg (2.5.3.1)
- Aanpassing inrichting en streefbeeld Expresweg N25 (2.5.3.2)
- Aanpassing figuur concept expresweg (2.5.3.2)
- Aanpassing beleid gemeentelijke verblijfsinfrastructuur (2.6.2.2)
- Aanpassing beleid gemeentelijke infrastructuur voor recreatie en sport (2.6.2.2)
- Toevoeging beleid zacht verkeersnetwerk (2.6.2.3)
- Aanpassingen en aanvulling structuurvisie 't Zoet Water (2.6.3)
- Verwijdering figuren structuurschets en profielen verblijfsgebied (2.6.3)

3 Gevarieerd Oud-Heverlee: ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten

- Aanpassing inleiding m.b.t. suggestief karakter deelruimten (3.1)
- Aanpassing figuur m.b.t. grens Blanden-Haasrode en Vaalbeek (3.1)
- Aanpassing figuur structuurschets Blanden-Haasrode (3.2)
- Toevoeging passus aangaande speelruimtes Blanden-Haasrode (3.2)
- Aanpassing beschrijving residentieel woongebied (3.2)

- Aanvulling woonlinten (3.2)
- Toevoeging titel binnengebied Naamsesteenweg (3.2)
- Toevoeging woonlinten in de openruimte / woonkorrels (3.2)
- Aanpassing opties Bremberg met vermelding geen stijging huidige dynamiek (3.2)
- Aanpassing figuur structuurschets Vaalbeek (3.3)
- Toevoeging passus aangaande speelruimtes Vaalbeek (3.3)
- Toevoeging titel residentieel woongebied (3.3)
- Aanpassing beschrijving woonlinten (3.3)
- Verwijdering titel binnengebied (3.3)
- Aanpassing beschrijving woonlinten in de openruimte / woonkorrels (3.3)
- Aanpassing opties La Foresta (3.3)
- Toevoeging passus aangaande speelruimtes Oud-Heverlee (3.4)
- Aanpassing opties Don Bosco (3.4)
- Toevoeging passus aangaande speelruimtes Sint-Joris-Weert (3.5)
- Aanpassing opties De Kluis (3.5)
- Toevoeging opties kleinschalige verblijfsmogelijkheden Zoet Water (3.6)

4 Afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur

- Toevoeging van een algemene en uitgebreide verenigbaarheidstoets (4.1.2)
- Aanpassing en verduidelijking definitie merkwaardige gebouwen (4.1.4)
- Herwerking sectorale uitwerking zonevreemde woningen (4.2)
- Verschuiving planologische toets naar algemene methodiek (4.3)
- Herwerking sectorale uitwerking zonevreemde handel en bedrijvigheid (4.3)
- Herwerking sectorale uitwerking zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur (4.4)

[5 Watertoets]

- Verwijdering van dit hoofdstuk / opdeling naar andere hoofdstukken

5 Strategische projecten

- Aanvulling randvoorwaarden Haasrode 'Centrum' aangaande doorgaand verkeer (5.2)
- Verwijdering figuur structuurschets (5.2)
- Aanvulling randvoorwaarden en inrichtingsprincipes Blanden 'De Kouter' aangaande doorgaand verkeer en timing project (5.3)
- Verwijdering figuur structuurschets (5.3)

7 Overleg en onderhandelingen

- Toevoeging titel vanuit bindend gedeelte
- Aanpassing passus aangaande fietsweg
- Aanpassing visie gemeente aangaande N25

Deel 3: Bindend gedeelte

I Doorwerking van het structuurplan als beleidskader voor de toekomst

- Aanpassing beslissing I betreffende jaarlijkse beleidsbrief (art. 1.2.1. VCRO)

2 Bindende maatregelen en acties

- Aanpassing beslissing 4 betreffende Winkelveld
- Aanpassing beslissing 9 betreffende zonevreemde woningen en gebouwen
- Aanpassing beslissing 12 betreffende zonevreemde bedrijven, horeca- en kleinhandelszaken
- Aanpassing beslissing 13 betreffende selectie lokale wegen
- Aanpassing beslissing 15 betreffende RUP Bremberg
- Aanpassing beslissing 16 betreffende RUP Don Bosco

[3 Overleg en onderhandelingen]

- Verplaatsing van dit hoofdstuk naar richtinggevend gedeelte

Begrippenlijst

- Toevoeging definitie geselecteerde kern
- Toevoeging definitie woningconcentratie
- Toevoeging definitie zonevreemde woning

**DEEL I:
INFORMATIEF GEDEELTE**

INHOUD

Inhoud	29	5.6 Zoet Water	94
Figuren	30	5.7 Verbindingsgebied	95
1 Profiel en ligging van de gemeente	31	5.8 Dijlevallei	95
1.1 Ligging binnen de regio	32	5.9 Meerdaalwoud-Heverleebos	96
1.2 Kenmerken van de gemeente	32	6 Prognoses en behoeften	97
2 Planningscontext	35	6.1 Bevolkingsprognose en woningbehoefte	98
2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	36	6.2 Vraag naar huisvesting voor bejaarden en senioren	102
2.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant	38	6.3 Vraag naar bedrijventerrein en terrein voor openbaar nut	104
2.3 Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	41		
2.4 Het gewestplan	44		
2.5 Bijzondere plannen van aanleg	45		
2.6 Andere wetgevingen en studies met ruimtelijke impact	46		
2.7 Ruimte voor water: integraal waterbeleid	58		
2.8 Gemeentelijke studies	59		
3 Ruimtelijke structuur van de regio	65		
3.1 Oud-Heverlee in de 'Groene S'	66		
3.2 Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven	67		
4 Ruimtelijke structuur van de gemeente	69		
4.1 Fysisch systeem als fysische drager van de ruimtelijke structuur	70		
4.2 Bestaande openruimtestructuur	71		
4.3 Bestaande nederzettingsstructuur	75		
4.4 Bestaande socio-economische structuur	79		
4.5 Bestaande mobiliteitsstructuur	83		
4.6 Bestaande toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur	86		
4.7 Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee	88		
5 Deelruimten	91		
5.1 Inleiding	92		
5.2 Blanden-Hasrode	92		
5.3 Vaalbeek	93		
5.4 Oud-Heverlee	93		
5.5 Sint-Joris-Weert	94		

FIGUREN

Figuur 1: Ligging ten opzichte van omliggende steden	32
Figuur 2: Gewenste ruimtelijke visie op Vlaanderen	36
Figuur 3: Uittreksel structuurschets 'Heverleebos-Meerdaalwoud' en 'Beekvalleien Leuven'	42
Figuur 4: Uittreksel kaart met te herbevestigen agrarische gebieden regio Hageland	43
Figuur 5: Uittreksel gewestplan Oud-Heverlee	44
Figuur 6: Uittreksel BPA Winkelveld (Oud-Heverlee).....	45
Figuur 7: Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.....	46
Figuur 8: VEN-gebieden	47
Figuur 9: Biologische waarderingskaart	48
Figuur 10: Natuur- en bosreservaten	49
Figuur 11: Landschapsatlas	50
Figuur 12: Beschermd erfgoed	52
Figuur 13: Overstromingsgebieden	53
Figuur 14: Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden	54
Figuur 15: Oud-Heverlee in de 'Groene S'	66
Figuur 16: Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven	67
Figuur 17: Fysisch systeem.....	70
Figuur 18: Bestaande natuurlijke structuur	72
Figuur 19: Bestaande landschappelijke structuur.....	73
Figuur 20: Bestaande agrarische structuur.....	74
Figuur 21: Bestaande nederzettingsstructuur.....	75
Figuur 22: Aantal zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming.....	76
Figuur 23: Geografische spreiding van de zonevreemde woningen.....	77
Figuur 24: Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens gewestplan	78
Figuur 25: Sociale voorzieningen.....	79
Figuur 26: Economische activiteiten.....	80
Figuur 27: Bestaande economische structuur.....	81
Figuur 28: Zonevreemde activiteiten binnen landschappelijke, openruimte- en recreatiegebieden..	82
Figuur 29: Bestaande mobiliteitsstructuur.....	84
Figuur 30: Ankerplaatsen van de toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur.....	87
Figuur 31: Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee.....	89
Figuur 32: Deelruimten.....	92
Figuur 33: Overzicht van de zoekzones voor een woon- en zorgcampus.....	104

I PROFIEL EN LIGGING VAN DE GEMEENTE

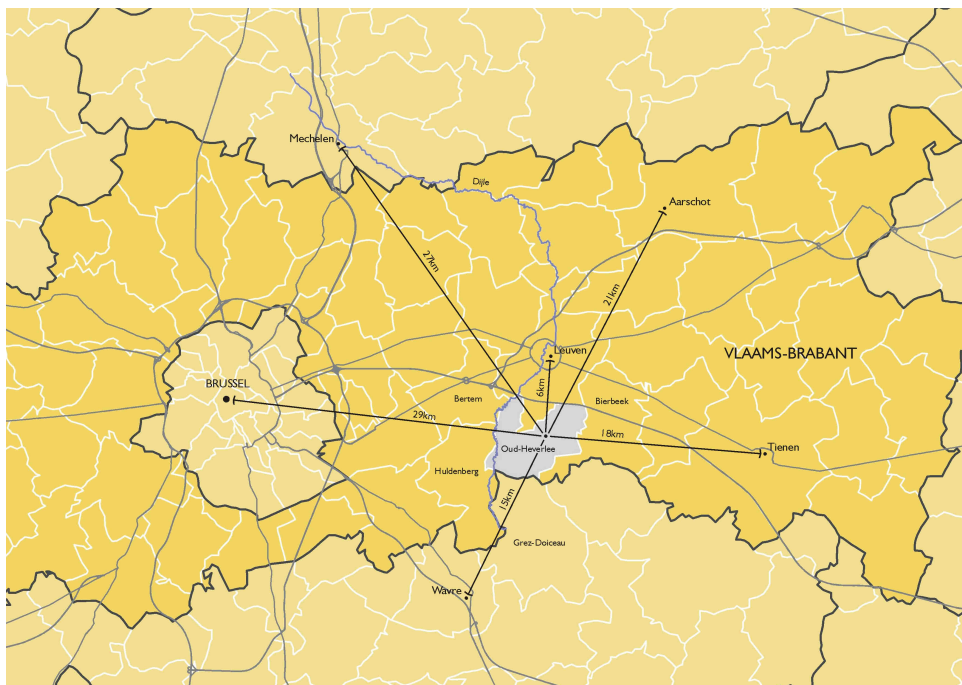
1.1 Ligging binnen de regio

De gemeente Oud-Heverlee is gelegen in de provincie Vlaams Brabant, in het arrondissement Leuven. Het is een plattelandsgemeente met grote en kleinere wooneenheden. De ligging van de fusiegemeente Oud-Heverlee is afgebeeld in Figuur 1.

De gemeente Oud-Heverlee wordt omringd door 4 Vlaamse gemeenten en 1 Waalse gemeente. Ten westen liggen de gemeenten Huldenberg en Bertem, ten noorden ligt de stad Leuven, ten oosten de landelijke gemeente Bierbeek en ten zuiden de Waalse gemeente Grez-Doiceau.

De westelijke gemeentegrens met Huldenberg en Bertem wordt hoofdzakelijk gevormd door de natuurlijke grens van de Dijle. De noordelijke grens met Leuven wordt gevormd door de E40 en het Heverleebos, dat als schiereiland in de gemeente ligt. De oostelijke grens met Bierbeek wordt gevormd door oude bos- en landpaden.

De zuidelijke grens met de Waalse gemeente Grez-Doiceau wordt hoofdzakelijk gevormd door de zuidelijke grens van het Meerdaalwoud. Deze zuidelijke gemeentegrens is tevens de provinciegrens van Vlaams-Brabant met Waals-Brabant, de gewestgrens van Vlaanderen met Wallonië en de taalgrens tussen Nederlandstalig en Franstalig België.



Figuur 1: Ligging ten opzichte van omliggende steden

1.2 Kenmerken van de gemeente

Enkele kerncijfers van de gemeente Oud-Heverlee:¹

- Oppervlakte: 3.113ha;
- Inwonersaantal: 10.833 inwoners;
- Dichtheid: 3,48 inw/ha;
 - 18,9% kinderen (0-14 jaar)
 - 68,0% volwassenen (15-64 jaar)
 - 13,1% bejaarden (+65 jaar)
- Aantal woningen: 4.167 woningen.

Oud-Heverlee behoort administratief tot het arrondissement Leuven. Door de fusies van de gemeenten in 1977 is Oud-Heverlee samengesteld uit 5 deelgemeenten, met name:

- Haasrode: 1.291ha
- Oud-Heverlee: 756ha
- Blanden: 414ha
- Sint-Joris-Weert: 395ha
- Vaalbeek: 275ha

De totale oppervlakte bedraagt 3.113ha, wat klein is t.o.v. het arrondissementeel gemiddelde dat 3.668ha bedraagt.

De gemeente kent weinig activiteiten van bovengemeentelijk niveau. De ontsluiting van de gemeente is goed aangezien het grenst aan de E40. De belangrijkste structurerende elementen zijn de Dijlevallei in het westen en Heverleebos en Meerdaalwoud centraal in de gemeente.

Door zijn ligging staat Oud-Heverlee steeds onder een sterke druk vanuit Leuven, vooral op residentieel vlak.

Samenvattend kan men zeggen dat de om- en ontsluiting van Oud-Heverlee door autowegen meer dan voldoende is. Het openbaar vervoer daarentegen is kwalitatief onvoldoende. Opmerkelijk feit is dat er geen enkele oost-westverbinding is en dat de bestaande verkeersinfrastructuur voor zachte weggebruikers te wensen overlaten.

Het aanbod aan werkgelegenheid in de groeipool Leuven heeft een determinerende invloed op Oud-Heverlee: ongeveer 49% is tewerkgesteld in Leuven. De mobiliteit is daarom relatief groot. Slechts 30% werkt in eigen gemeente.

Oud-Heverlee is voor een aantal functies in grote mate op Leuven gericht, o.a. voor tewerkstelling, medische verzorging, onderwijs en niet-alledaagse producten. Naast Leuven is de nabijheid van

¹ Bron: NIS; Wegwijs in eigen regio, portret van de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten; GNOP Oud-Heverlee.

Brussel, als belangrijke aantrekkingspool, niet onbelangrijk voor de maatschappelijke trends in Oud-Heverlee.

Socio-cultureel is Oud-Heverlee voornamelijk aangewezen op Leuven waardoor Oud-Heverlee kan worden beschouwd als een 'slaapresidentie'. Omgekeerd trekt Oud-Heverlee door de aanwezigheid van het Meerdaalwoud, het Heverleebos en de Dijlevallei een groot aantal recreanten aan vanuit Leuven.

Landschappelijk bevindt Oud-Heverlee zich op de scheiding van het Brabants plateau enerzijds en Brabants Haspengouw anderzijds. De breuklijn tussen deze twee gebieden is de Dijlevallei.

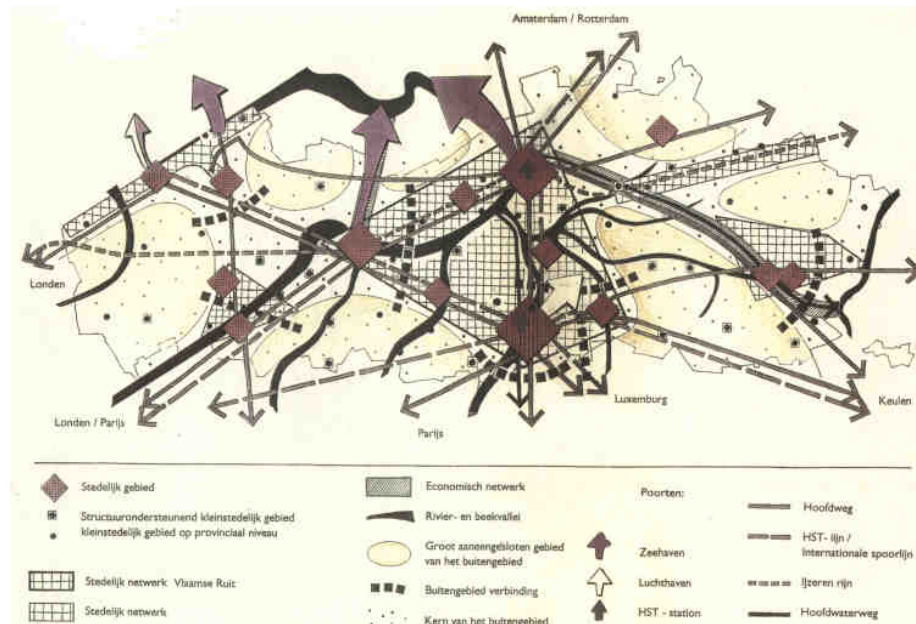
Ongeveer 75% van de oppervlakte is onbebouwd, waarvan 35% als cultuurgrond in gebruik is en de overige 40% gebruikt wordt als bos.

2 PLANNINGSCONTEXT

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen²

2.1.1 Algemene visie

In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004.



Figuur 2: Gewenste ruimtelijke visie op Vlaanderen

Het RSV geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaanderen (zie Figuur 2). Door de goedkeuring van het RSV heeft de Vlaamse regering het kader vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkelingen op haar grondgebied.

De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren zijn voor Vlaanderen de structuurbepalende elementen. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze vier componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. Het RSV formuleert 4 principes om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:

² Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, 2004.

Gedeconcentreerde bundeling

De bundeling moet streven naar selectieve groeipolen, de deconcentratie met het bestaande spreidingspatroon en de dynamiek van de functie in Vlaanderen.

Poorten als motor voor ontwikkeling

Dit zijn de zeehavens, de stations van het hoge snelheidslijnen en de luchthavens van Zaventem en Oostende.

Infrastructuren als bindteken en basis voor de locaties van activiteiten

Dit is een grotendeels bestaand netwerk van spoor- en autosnelwegen aangevuld met waterwegen. De knooppunten komen voor in en rond de stedelijke gebieden.

Fysisch systeem als ruggengraat

Grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied zijn belangrijke structurerende elementen, m.n. de kust, het Meetjesland, het Krekengebied, de Scheldepolders, de Kempen, de Maasvlakte, Haspengouw, Hagenland, het Pajottenland, de Vlaamse Ardennen, de Westhoek en de polders.

2.1.2 Elementen van het ruimtelijk beleid bepalend voor de gemeente Oud-Heverlee

2.1.2.1 Het buitengebied

De gemeente Oud-Heverlee behoort tot het buitengebied. Bekeken op het niveau van Vlaanderen, is dit het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Het buitengebied wordt vooral bepaald door landbouw, natuur en elementen van infrastructuur en vormen van wonen.

Binnen het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de structuurbepalende functies en activiteiten. Dit zijn natuur en bos, landbouw en wonen en werken en andere functies en activiteiten van het buitengebied. Hieronder worden de functies en activiteiten verstaan die in bepaalde gebieden van het buitengebied weliswaar hoofdfunctie zijn maar die niet als structurerend voor het gehele buitengebied worden beschouwd. Dit zijn de recreatieve en toeristische activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (o.a. afvalbeheer/slib, waterzuivering, drinkwater- en energievoorzieningen), ontginningen en waterwinning.

2.1.2.2 De natuurlijke structuur

Rivier- en beekvalleien vormen een net van dominante structurerende elementen waaraan belangrijke natuurwaarden gekoppeld zijn. Naar verdere ontwikkeling betekent dit dat er ruimtelijke voorwaarden moeten worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen waterloop en de omgevende vallei versterken. Het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moet worden ontwikkeld in relatie tot de omgevende valleien.

Deze valleien vormen samen met de verschillende grote bos- en natuurcomplexen en de ecologische infrastructuur (gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden) de natuurlijke structuur in Vlaanderen. De gebieden van de natuurlijke structuur worden in diverse categorieën afgebakend:

- De grote eenheden natuur (GEN), behorende tot het VEN;
- De grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), behorende tot het VEN;
- De natuurverbindingsgebieden, behorende tot het IVON;
- De natuurverwevingsgebieden, behorende tot het IVON.

In totaal worden in de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de gebieden van de natuurlijke structuur van Vlaams belang 125.000ha GEN en GENO afgebakend en 150.000ha natuurverwevingsgebied. De GEN, GENO, natuurverwevings-, bos- en bosuitbreidingsgebieden worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De natuurverbindingsgebieden worden in de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.

2.1.2.3 De agrarische structuur

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Landbouw is de grootste ruimtegebruiker en de belangrijkste factor in het openhouden van het buitengebied. Afbakening van deze ruimte is één opdracht, differentiatie van de agrarische structuur is een andere. Deze afbakening moet samengaan met de natuurlijke structuur.

In bepaalde gebieden worden nieuwe agrarische of andere bedrijven geweerd omdat ze de bestaande gunstige ruimtelijke structuur zouden verstoren. Wat niet betekent dat de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven niet zou mogelijk zijn.

Er bestaan verschillende typen landbouwondernemingen en landbouwgerelateerde bedrijven. Erkenning van deze typen maakt een gericht beleid mogelijk. Voor nieuwe grondloze bedrijven zullen soms speciale agrarische bedrijvenzones worden ontwikkeld met als doel de ongeordende spreiding ervan tegen te gaan.

De landbouw kan maar overleven als, binnen aanvaardbare randvoorwaarden, de beschikbare technologieën en hulpmiddelen kunnen worden ingezet om aan de landbouwer een vergelijkbaar inkomen te verschaffen. Kwalitatieve en kwantitatieve bedrijfsvoering is noodzakelijk en vereist een duurzame landbouw. Een langetermijnperspectief is noodzakelijk en dit zeker in het kader van de specifieke socio-economische situatie. Belangrijkste agrarische gebieden in Brabant liggen in het Pajottenland, Zuid-Hageland en Haspengouw.

2.1.2.4 De nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur is het samenhangend geheel van bebouwing met onderstaande ruimtelijke beleidscategorieën. Onder bebouwing worden zowel bedrijfs- of industriële gebouwen, recreatie en toeristische bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen begrepen.

De nederzettingsstructuur staat in nauwe maar ondergeschikte relatie t.o.v. het landschap en de structuurbepalende elementen (natuurlijke structuur, agrarische structuur en infrastructuur). Op sommige plaatsen kan de woon- en werkfunctie echter de hoofdfunctie zijn.

Het RSV maakt een onderscheid tussen vier types, elk met hun eigen kenmerken en doelstellingen:

- De kernen bestaande uit de hoofddorpen en de woonkernen. Deze laatste categorie kan ook de vorm aannemen van de in ons land veelvuldig voorkomende lintbebouwing;
- Het bebouwd perifeer landschap dat fragmentarisch voorkomt in allerlei types van bebouwing en infrastructuren. De onbebouwde ruimte is versnipperd door de uitwaaiing van allerlei functies en activiteiten.
- De linten die gevormd worden door bebouwing aan één of beide zijden van de straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.
- De verspreide bebouwing is de resterende bebouwing die niet tot de vorige beleidscategorieën gerekend wordt.

In het provinciaal structuurplan wordt de bindende selectie gemaakt van de hoofddorpen en woonkernen. Er wordt gestreefd naar een concentratie van het wonen en werken in de kernen van het buitengebied. Dit betekent:

- Een versterken van de centrumfunctie van deze kernen;
- Het situeren van lokale bedrijventerreinen aansluitend op het hoofddorp;
- Het situeren van historisch gegroeide bedrijven in de kern;
- Het bereikbaar houden van de voorzieningen;
- Het behoud en verhogen van de kwaliteit van de kleinere kernen.

2.1.2.5 Het landschap

Het landschap is de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden, het biotisch milieu en de menselijke activiteiten.

Eén van belangrijkste uitgangspunten is het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van de Vlaamse landschappen.

Op elk plannings- en bestuursniveau kunnen karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en openruimteverbindingen worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd. De karakteristieke componenten omvatten de structurerende reliëfcomponenten en de markante terreinovergangen. Een gaaf landschap is er één waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen. Het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen en -componenten staan hier voorop. Openruimteverbindingen betreffen niet of weinig bebouwde ruimtes in de buurt van sterk bebouwde gebieden.

Deze landschapselementen en -componenten worden geselecteerd in ruimtelijke structuurplannen met de ontwikkelingsperspectieven. De afbakening vindt plaats in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

2.1.2.6 Lijninfrastructuur

In het RSV wordt er geopteerd voor een geïntegreerde benadering van ruimtelijk beleid, mobiliteit en infrastructuur. Er wordt geopteerd om de alternatieven voor het autoverkeer te versterken en de infrastructuren (weg, water, spoor en pijp- en hoogspanningsleidingen) te optimaliseren door een functionele categorisering. Daarnaast stelt men dat er nood is aan een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer. Concreet heeft men in het RSV een opdeling gemaakt (categorisering) van de wegen in dalende volgorde van belangrijkheid: hoofdwegen, primaire wegen type I, primaire wegen type II, secundaire wegen en lokale wegen. De provincie dient de secundaire wegen te selecteren. De lokale wegen worden gecategoriseerd door de gemeenten.

Binnen de gemeente Oud-Heverlee is de A3-E40 als hoofdweg gecategoriseerd. De N25 is vanaf de aansluiting nr. 23 Haasrode naar het noorden toe een primaire weg type II.

2.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant³

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

Volgens het RSVB behoort de gemeente Oud-Heverlee tot de deelruimte "het verdicht netwerk". Dit is de meest centraal gelegen en zeer gediversifieerde regio met een heel grote dynamiek en druk op de openruimte. Het is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de samengestelde fragmenten.

Het verdicht netwerk is een zeer versnipperd gebied waar de verschillende activiteiten naast en door elkaar voorkomen. Het beleid is erop gericht om de verschillende activiteiten in harmonie naast elkaar te brengen en de onderlinge relaties te versterken. In dit gebied zal de provincie prioriteit geven aan de verdere uitbouw van het openbaar vervoer, met de realisatie van het Regionet Brabant-Brussel als topprioriteit.

De ruimtelijke principes zijn:

- Het verdicht netwerk: een mozaïek van functies;
- Lijninfrastructuren vormen de ruggengraat voor ontwikkelingen;
- Collectief vervoer maximaal uitbouwen en stimuleren;
- Openruimtefragmenten zo veel mogelijk beschermen en via een fijnmazig netwerk onderling verbinden;
- Cultuur en natuur: kapstok voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de regio;
- Het verdicht netwerk: een regio met verscheidene deelruimten.

Oud-Heverlee behoort tot het subgebied "de open schicht", een open wig tussen Leuven, Brussel en Mechelen.

Volgende krachtlijnen worden door het RSVB gesteld:

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

³ Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Plangroep RSVB, integrale versie, 07/10/2004.

- De stationsomgevingen moeten fungeren als toegangspoorten tot de open schicht in functie van de recreatieve functie.

2.2.1 Openruimte

2.2.1.1 De natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur is het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen. Deze structuur bevat ook de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden.

De gewenste natuurlijke structuur beoogt de vrijwaring en de versterking van de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter.

De Dijlevallei wordt geselecteerd als bosgebonden natuurlijk gebied. Daarbij wordt de verbinding van natuurkernen langs de Dijle (5a) vooropgesteld. Als natuurverbindingsgebieden worden verder nog de verbinding Heverleebos met Meerdaalwoud (5h) en de verbinding Molenbeek-Parkbeek met Dijle en bossen Diestiaanheuvels (Bruulbos-Langenbos) en bossen van Meerdaalbos-Mollendaalbos, Grootbos en Butselbos (5f) geselecteerd.

De verbindingen tussen het Heverleebos en de Dijlevallei vormen een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (5i).

2.2.1.2 De agrarische structuur

De agrarische structuur is het geheel van grote samenhangende agrarische gehelen en kleinere gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. De provincie wenst deze gehelen te vrijwaren en te versterken opdat het duurzaam functioneren van de landbouw kan verzekerd worden.

Er wordt een differentiatie van de agrarische structuur beoogd. Het grootste gedeelte van Oud-Heverlee moet rekening houden met een structurele beperking van de land- en tuinbouw met aandacht voor het landschap.

In de valleigebieden moet de agrarische activiteit aandacht hebben voor de natuurlijke en landschappelijke waarden.

2.2.1.3 De landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur is het geheel van landschappen die de resultante zijn van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden en de menselijke activiteiten.

De provincie beoogt de samenhang van alle landschappen in de provincie en een complementair samengaan van zowel de nieuwe stedelijke landschappen en de meer traditionele relictlandschappen.

Het boslandschap 'Brabants plateau en Dijlevallei' wordt geselecteerd op provinciaal niveau. Hierbij worden specifiek het Meerdaalwoud-Heverleebos (30) en de valleien van het Dijleland (4) geselecteerd als gave landschappen.

De Diestiaanheuvels van de Dijle (65) worden weerhouden als structurende reliëfcomponent.

2.2.2 Bebouwde ruimte

De bebouwde ruimte heeft betrekking op die gebieden waar de bebouwing overheerst los van de bestemming of de activiteiten die er worden uitgevoerd.

De provincie wenst de eenheid tussen de verschillende steden, buitengebiedkernen en alleenstaande bebouwing te benadrukken. Tussen deze elementen bestaan immers sterke relaties die zich ondermeer uitdrukken in fysieke verplaatsingen van mensen en goederen, maar ook door de netwerken die deze onderdelen met elkaar verbinden (telefoon, nutsvoorzieningen, ...). De provincie wenst de complementariteit tussen deze onderdelen te versterken.

2.2.2.1 De nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur is de wijze waarop de bebouwde ruimte georganiseerd is. Het is het patroon dat gevormd wordt door het geheel van alle bebouwingsvormen.

De provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten buitengebiedkernen te ontwikkelen. Op deze manier wil de provincie een halt toeroepen aan de versnippering van de openruimte. Hierbij moet prioritair aandacht besteed worden aan kwaliteit, leefbaarheid en aantrekkelijkheid, ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de taakstelling. De relatie tussen de bebouwde ruimte en de openruimte dient versterkt te worden.

De provincie heeft in de buitengebiedgemeenten veeleer een coördinerende en superviserende rol en het vooropgestelde beleid moet vooral vanuit het gemeentelijk niveau waargemaakt worden. Vanuit het provinciaal niveau wordt vooral een beleid ter optimalisatie van het bestaande juridisch aanbod vooropgesteld. Het RSVB reikt een afwegingskader aan om het gemeentelijk beleid te kunnen beoordelen en te sturen. Dit afwegingskader focust vooral op hoe met het aanbod dient omgegaan te worden, al naargelang de aard ervan en de bijhorende beleidsmogelijkheden, de situering t.o.v. de gewenste nederzettingsstructuur op provinciaal niveau (selecties kernen) en de behoeften van verschillende doelgroepen.

De componenten die de eigenheid, en dus ook de selectie en categorisering van de kernen bepalen, zijn het woonaanbod, het aanbod van voorzieningen, mobiliteit en leefmilieu. Voor Oud-Heverlee is de volgende selectie vastgelegd:

- Blanden-Haasrode als hoofddorp;
- Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert als woonkern;
- Vaalbeek als kern-in-het-buitengebied.

De **hoofddorpen** dienen in het buitengebied hoofdzakelijk de dynamiek op te nemen. Volgende ontwikkelingsopties worden voor hoofddorpen aangegeven:

- De versterking van de ecologisch infrastructuur ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen);
- Het stimuleren van het wonen en de woonkwaliteit met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod;
- Het uitbouwen van lokale en in beperkte mate bovenlokale voorzieningen ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp;
- De mogelijkheid geven om een bijkomend lokaal bedrijventerrein te voorzien aansluitend bij het hoofddorp dat tevens kan aangewend worden voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven;
- Aandacht voor het cultureel erfgoed;
- De uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en collectief vervoersnet;
- De uitbouw en/of versterking van de laagdynamische recreatie met aandacht voor de ecologische aspecten.

De **woonkernen** staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Volgende ontwikkelingsopties worden voor woonkernen aangegeven:

- De versterking van de natuurlijke structuur en de uitbouw, waar mogelijk, in functie van het medegebruik;
- Het wonen is prioritair ten opzichte van andere functies;
- Het voorzien in lokale basisbehoeften, eventueel verweven met het wonen;
- Aandacht voor het cultureel erfgoed;
- Het toelaten van kleinschalige bedrijvigheid dat niet thuishoort op een lokaal bedrijventerrein;
- Het maximaal sturen van de ontsluitingsmogelijkheden naar het openbaar vervoer;
- Het toelaten van laagdynamische recreatieve activiteiten.

Binnen de **kern-in-het-buitengebied** wordt met betrekking tot de openruimte prioritair aandacht geschonken aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur. De verdere ontwikkelingsopties voor de kernen-in-het-buitengebied zijn:

- Het toelaten van nieuwe woonontwikkelingen voorzover ze kleinschalig zijn en op de schaal van de kern waartoe ze behoren;
- Het beperken van de basisvoorzieningen tot het primaire niveau;
- Het prioritair stellen van cultureel erfgoed in de historische kernen;
- Het afwegen van bedrijvigheid t.a.v. de ruimtelijke context;
- Het nastreven van basismobiliteit en de optimale integratie van het bestaande openbaar vervoersnetwerk;
- Het toelaten van beperkte en kleinschalige laagdynamische recreatieve functies.

2.2.2.2 De ruimtelijk-economische structuur

De ruimtelijk-economische structuur is de wijze waarop de verschillende ruimtelijke elementen van de economische structuur geordend zijn. Het omvat de gebieden waarbinnen economische activiteiten, vooral de secundaire en tertiaire bedrijvigheden, een belangrijke rol spelen, en structurerend werken op regionaal niveau.

De provincie beoogt een samenhang van alle ruimten in de provincie met een overwegend economische invulling ter versterking van deze economische structuur. Een goede ontsluiting afgestemd op het mobiliteitsprofiel, de agglomeratievoordelen van een stedelijke omgeving, de logistieke diensten en kwaliteit van de werkomgeving vormen hierbij belangrijke randvoorwaarden.

2.2.3 Mobiliteit

Mobiliteit is ruimtelijk waarneembaar door de aanwezigheid van lijninfrastructuren. De lijninfrastructuur is het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving, bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Lijninfrastructuren bepalen in grote mate de samenhang tussen de verschillende gebieden.

De provincie wenst de mobiliteit beter te beheersen door het versterken van alternatieven voor het wegverkeer. Het belang van collectief vervoer wordt benadrukt. Er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle onderkend worden.

Het verkeersknooppunt Haasrode (ter hoogte van de E40) wordt geselecteerd als regionaal openbaar vervoersknooppunt, gericht naar regionale verbindingen. Het is een knooppunt waar op piekmomenten relatief grote passagiersstromen samenkomen. Dit knooppunt heeft een rol als bestemmingslocatie. Het knooppunt zal zich richten naar een vrij specifieke en in ruimte eerder beperkte locatie. Er moet rekening worden mee gehouden dat de passagier gewoonlijk niet meer beschikt over een eigen transportmiddel om het voor- en natransport te verzekeren. Het knooppunt zal dan ook in principe geen parkeervoorzieningen nodig hebben. Wel moet er ruimte zijn voor overstap op lokale buslijnen, geprivatiseerd collectief vervoer en fietsenstalling voor uitleenbare fietsen. Een zeer beperkt aantal basisvoorzieningen kunnen voorzien worden die eventueel ook instaan voor de complementaire voorzieningen bij het activiteitengebied.

De N25 wordt geselecteerd als secundaire weg type I, van de grens met Waals-Brabant (richting Hamme-Mille) tot de aansluiting nr. 23 van de A3-E40 in Haasrode. Deze weg heeft als hoofdfunctie het verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau.

2.2.4 Toerisme en recreatie

Toerisme omvat het geheel van interrelaties en verschijnselen die verband houden met de verplaatsing naar en het tijdelijk verblijf van mensen in een andere dan de alledaagse leefomgeving. Recreatie is het geheel van gedragingen die primair gericht zijn op de eigen verlangens inzake fysieke

en geestelijke ontspanning, zowel binnen als buiten de eigen woonomgeving. De toeristisch-recreatieve structuur omvat zowel ruimten met een zeer natuurlijk karakter als sterk verstedelijkte gebieden.

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur is de samenhang tussen alle gebieden met een toeristisch-recreatief karakter. De provincie wenst een netwerk uit te bouwen die een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt. Toerisme moet de verscheidenheid in de provincie versterken en de eigenheid van elke streek of regio ondersteunen waardoor haar aantrekkelijkheid verhoogt.

Het Dijkenetwerk ten zuiden en zuidwesten van Leuven wordt weerhouden als een klein, landelijk toeristisch-recreatief netwerk. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen dienen in dit netwerk uit te gaan van de natuurwaarden. De uitbouw van een fijnmazig netwerk voor wandelaars, fietsers en andere dienen gestimuleerd te worden, maar terdege rekening houden met het natuurlijk belang van het gebied. Het toeristisch-recreatieve en het natuurlijke aspect moet op elkaar afgestemd worden.

Het recreatiepark 'Zoet Water' wordt geselecteerd onder de provinciale recreatieparken en infrastructuren als typisch hoogdynamische attractiepool in de provincie met een bezoekersaantal dat uitsteekt boven de 50.000 bezoekers.

2.3 Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur⁴

Het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een specifieke taak voor het Vlaams gewest. Via gemeentelijke of provinciale ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen kunnen gemeenten en provincies de invulling op het terrein verder aanvullen. Het afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur voor de regio Hageland werd opgestart begin 2005.

Op basis van de adviezen uitgebracht over de verkenningsnota (juni 2005) en de resultaten van de overlegronde werd een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur opgesteld (juni 2006). Bij dit eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur hoort een programma voor uitvoering waarin de mogelijke uitvoeringsacties op Vlaams niveau zijn weergegeven. Na verwerking van de adviezen van de betrokken actoren werd een operationeel uitvoeringsprogramma opgesteld (juli 2007) waarbij de acties uit het uitvoeringsprogramma bij het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur worden onderverdeeld in vijf categorieën:

- **I.** Gebieden waarvoor onmiddellijk gestart kan worden met de voorbereiding van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Op basis van de uitgebrachte adviezen moet het mogelijk zijn op korte termijn tot een compromis te komen voor deze gebieden. Voor een eerste reeks I van gebieden kan een concreet afbakeningsvoorstel uitgewerkt worden en besproken worden met de betrokken lokale actoren. Een afgewerkt voorontwerp RUP kan voor deze reeks vervolgens aan de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening voorgelegd worden met de vraag de decretale procedure op te starten (plenaire vergadering).
- **II.** Gebieden waarvoor verder overleg en/of onderzoek nodig is: vb. impact op landbouwbedrijven, naar eigendomssituatie of pachtsituatie, mogelijkheden tot kavelruil en grondmobiliteit, instandhouding van habitats en soorten... vooraleer met de opmaak van een gewestelijk RUP gestart kan worden.
Gewestelijke RUP's voor (delen van) deze gebieden kunnen zowel agrarische, natuur- en bosbestemmingen al dan niet met overdruk natuurverweving bevatten. Delen die niet in een gewestelijk RUP opgenomen worden, kunnen alsnog herbevestigd worden als agrarisch gebied.
- **III.** Gebieden waarvoor de opmaak van een gewestelijk RUP op korte termijn niet mogelijk is. Voor een eerste reeks is dat omdat de resultaten van nog lopende onderzoeken of planningsprocessen afgewacht moeten worden (bv. lopende ruilverkavelingen, inrichtingsstudies stadsbossen, afbakeningsproces stedelijk gebied of poort, bekkenbeheersplan, bijzonder oppervlaktedelfstoffenplan...) vooraleer een afgewogen en onderbouwde beleidsbeslissing genomen kan worden. Voor een tweede reeks is dat omdat er best nog een beperkt planningsproces opgestart wordt om over de visie tot overeenstemming te komen alvorens een gewestelijk RUP op te maken.
- **IV.** Gebieden waarvoor de opmaak van een gewestelijk RUP op korte termijn weinig meerwaarde heeft ten opzichte van de bestaande bestemmingen op de plannen van aanleg. Het

⁴ Bron: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Hageland, 19 juli 2007.

gaat bv. om gebieden waar vrij recent gewestplanwijzigingen werden doorgevoerd voor landbouw, natuur en bos en weinig fundamentele bestemmingswijzigingen aan de orde zijn. Desgewenst kan ook voor deze gebieden via beleidsbeslissing een herbevestiging van het bestaande gewestplan gebeuren.

- **V.** In een aantal gevallen zal uit de uitgebrachte adviezen en de verwerking ervan door het projectteam blijken dat de visies van verschillende actoren fundamenteel tegenstrijdig zijn en er geen compromis tot stand gebracht kan worden via overleg. Voor deze gebieden zal de Vlaamse Regering een fundamentele beleidskeuze moeten maken. De stuurgroep stelt dat deze vorm van besluitvorming in een zeer beperkt aantal gevallen kan toegepast worden.

De Vlaamse Regering hechtte op 19 juli 2007 haar goedkeuring aan het voorstel over de te herbevestigen agrarische gebieden en de acties betreffende categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma.

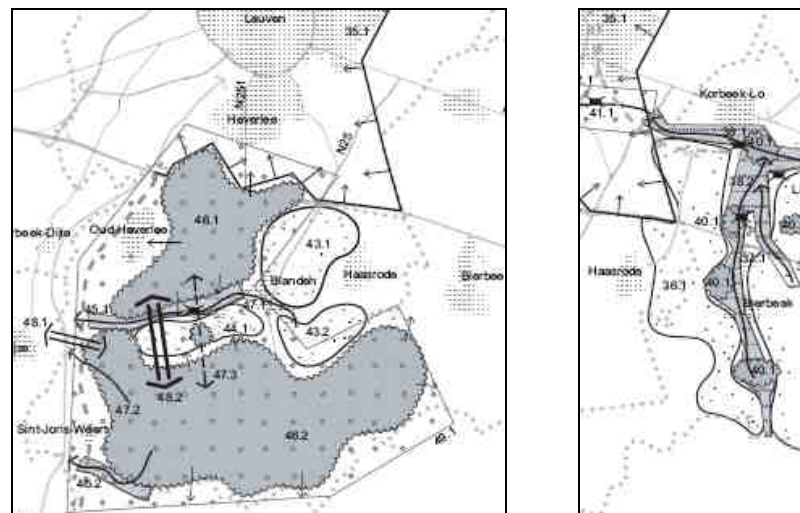
2.3.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Specifiek voor de gemeente Oud-Heverlee, behorend tot de 'Deelruimte 5: Beekvalleien Leuven' en de 'Deelruimte 6: Heverleebos-Meerdaalwoud', wordt de onderstaande gewenste ruimtelijke structuur via bepaalde ruimtelijke concepten vooropgesteld.⁵

- Behoud en versterking van de landbouw in een gevarieerd heuvellandschap.
 - 36.1 Zone ten westen van Mollendaalbeek
 - 43.1 Zone ter hoogte van Konijnenhoek
 - 43.2 Zone ter hoogte van Grootveld
- Grondgebonden landbouw als drager van open ruimtekamers in afwisseling met bos- en woonfuncties.
 - 44.1 Zone ter hoogte van Pragen, Vaalbeek
- Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging.
 - 45.1 Vallei van de Vaalbeek
 - 45.2 Vallei van de Nethen
- Behoud en versterking van bosstructuren.
 - 46.1 Heverleebos
 - 46.2 Meerdaalbos, Mollendaalbos
- Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen.
 - 47.1 Vallei van de Vaalbeek (bovenloop)
 - 47.2 Vallei van de beek 'Grens van Oud-Heverlee'
 - 47.3 Ecologische verbinding tussen Meerdaalwoud en Heverleebos

⁵ De nummering verwijst naar de nummers op de structuurschets van de betreffende deelruimten, zoals opgenomen in de nota 'Gewenste ruimtelijke structuur' van juni 2006.

- Vrijwaren van waardevolle openruimteverbindingen.
 - 48.1 Verbinding tussen Heverleebos-Meerdaalwoud en de Dijlevallei
 - 48.2 Verbinding tussen de boscomplexen Heverleebos en Meerdaalwoud
- Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden.
 - 49.1 Heverleebos-Meerdaalwoud



Figuur 3: Uittreksel structuurschets 'Heverleebos-Meerdaalwoud' en 'Beekvalleien Leuven'

2.3.2 Operationeel uitvoeringsprogramma

In het operationeel uitvoeringsprogramma wordt aangegeven welke de mogelijke acties op Vlaams niveau zijn. In het uitvoeringsprogramma wordt een onderscheid gemaakt tussen te herbevestigen agrarische gebieden (HAG) en de overige uitvoeringsacties (i.c. de op te maken gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen).

In het operationeel uitvoeringsprogramma is het volgende gebied weerhouden voor het bevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor het aaneengesloten landbouwgebied ten westen van Mollendaalbeek (36.1):

- Gebied 33 Landbouwgebied van Haasrode en Mollendaal (HAG 15).

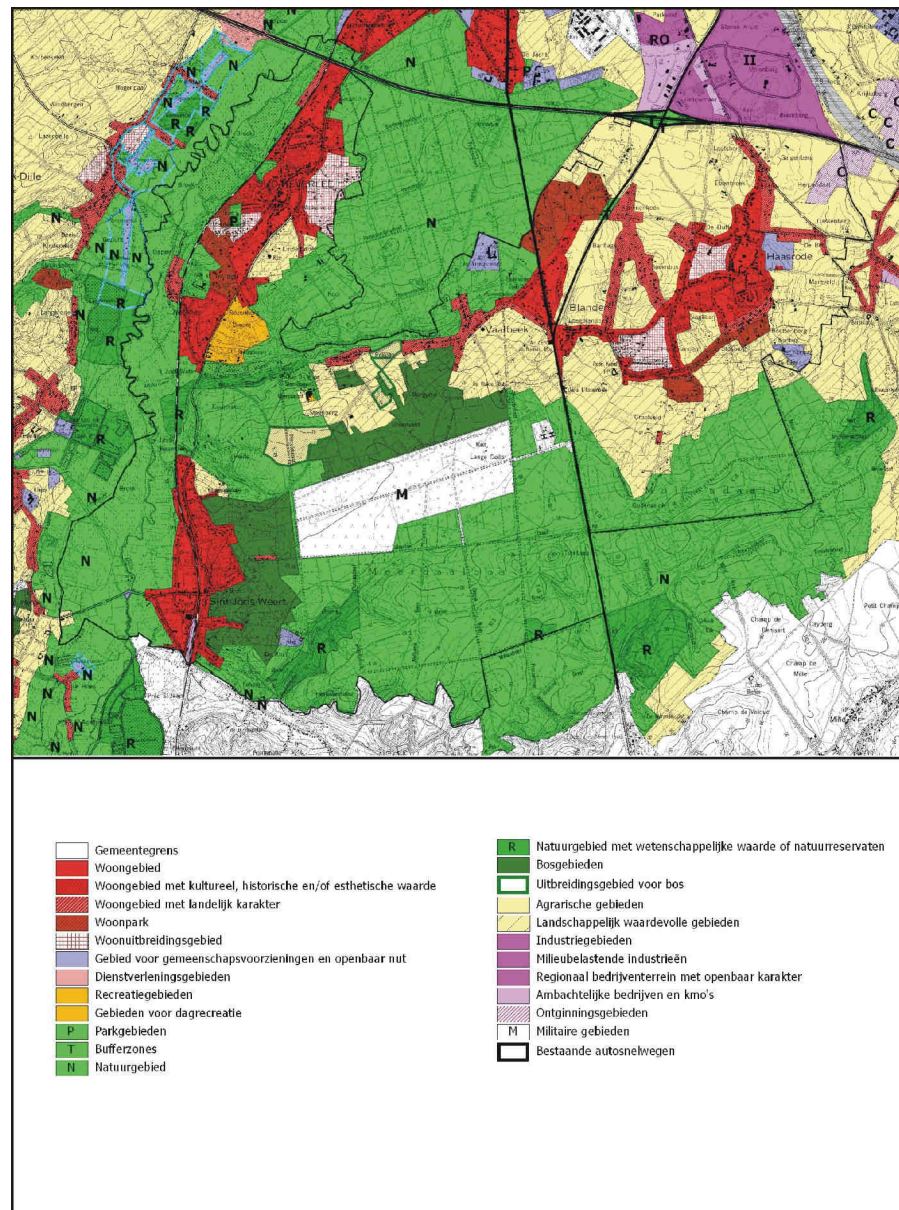
Een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor de differentiatie van (delen van) het agrarisch gebied als natuurverwevingsgebied voor de ostrand van Mollendaalbos. Dit gebied wordt toegevoegd aan het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor "Heverleebos-Meerdaalwoud".

2.4 Het gewestplan

Op 29 maart 1962 werd de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw goedgekeurd. Hierin werd een hiërarchisch gestructureerde set van plannen van aanleg voorzien op vier niveaus. Slechts twee zijn operationeel: gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Het gewestplan 'Leuven' is in werking getreden vanaf 7 april 1977.

Volgende tabel geeft het voorkomen van de gewestplanbestemmingen weer binnen het grondgebied van de gemeente Oud-Heverlee (zie Figuur 5).

Bestemmingen	Opp. (ha)	%
Woongebieden	331,88	10,52
Woonuitbreidingsgebieden	61,49	1,95
Woonpark	69,78	2,21
Woongebieden met een landelijk karakter	104,99	3,35
Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde	2,74	0,43
Gebieden voor ambachtelijke bedrijven of KMO's	2,97	0,01
Agrarische gebieden	373,36	11,83
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	346,95	11,00
Bosgebieden	204,83	6,50
Natuurgebieden	1.347,85	42,72
Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten	58,21	1,85
Parkzone	2,45	0,08
Recreatiegebieden	25,90	0,82
Militaire domeinen	169,04	5,36
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	28,06	0,90
Ontginningsgebieden	14,87	0,47
Totale oppervlakte Oud-Heverlee	3.155,00	100,00



Figuur 5: Uittreksel gewestplan Oud-Heverlee

De gewestplangegevens leiden tot volgende vaststellingen in Oud-Heverlee:

- 1406ha of 44,56% van het gemeentelijk grondgebied is ingekleurd als groengebied, wat in vergelijking tot de buurgemeenten een zeer [hoog percentage](#) is, [maar dit is een resultante van een historische evolutie en de afbakening van de gemeentegrens en biedt op zich ook opportunititeiten](#). Het grootste gedeelte is natuurgebied (42,72%), vooral geconcentreerd in de vallei van de Dijle en in het Meerdaalwoud.
- Een gedeelte van het Meerdaalwoud ten noorden en ten westen van het militair domein wordt aangeduid als bosgebied (6,50%). Verder zijn er kleinere gedeelten aangeduid als natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreervaat (1,85%) en parkgebied (0,08%);
- 22,83% van de oppervlakte kreeg een landbouwkundige bestemming. De agrarische zones die aansluiten bij het Meerdaalwoud worden als landschappelijk waardevol aangeduid. In vergelijking met de andere gemeente is de landbouw ondervertegenwoordigd;
- Het totale woongebied beslaat 18,46%.



Figuur 6: Uittreksel BPA Winkelveld (Oud-Heverlee)

2.5 Bijzondere plannen van aanleg

Het gewestplan is niet het enige bestemmingsplan in de gemeente. Er werden in Oud-Heverlee 3 bijzondere plannen van aanleg (BPA's) opgesteld.

BPA Winkelveld

- Doel: invulling van [een](#) woonuitbreidingsgebied [in de deelgemeente Oud-Heverlee](#);
- Bestemming gewestplan: woongebied, woonuitbreidingsgebied en natuurgebied;
- Fase: goedgekeurd bij M.B. dd. 11/03/1987 ([zie Figuur 6](#));
- De herziening van het BPA dd. 1996 is niet goedgekeurd.

BPA Dinkendaal

- Ligging: Blanden;
- Fase: [goedgekeurd bij M.B. dd. 25/07/2008](#).

BPA Laag-Blanden

- Ligging: Blanden;
- Fase: [goedgekeurd bij M.B. dd. 25/07/2008](#).

2.6 Andere wetgevingen en studies met ruimtelijke impact

2.6.1 Vogel- en Habitatrictlijn (Natura 2000)

In 1979 werd de eerste Europese wet voor natuurbehoud, de Vogelrichtlijn, goedgekeurd. Die heeft als doel vogelsoorten, hun leefgebied, hun nesten en hun eieren in de vrije natuur te beschermen. In 1992 kwam er een tweede Europese richtlijn, de Habitatrictlijn. Die beoogt het behoud van alle habitats en soorten in de vrije natuur die maar in beperkte aantallen en in een beperkt verspreidingsgebied voorkomen (met uitzondering van de vogels, waarvoor de Vogelrichtlijn bestaat).

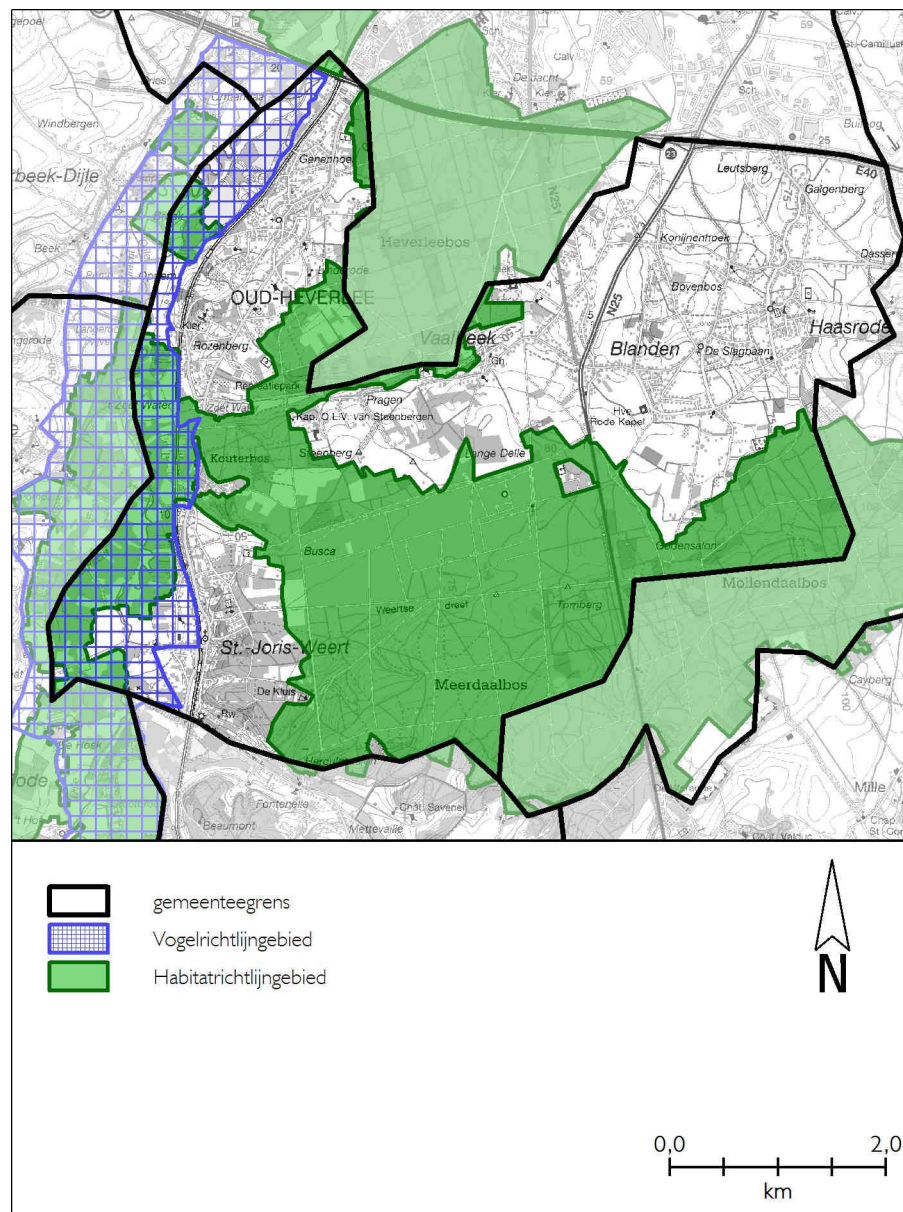
Voor deze gebieden en soorten moeten de lidstaten (in casu de Vlaamse overheid) "Speciale Beschermingszones" aanduiden, ook Vogelrichtlijn- en Habitatrictlijngebieden genoemd. 'Natura 2000', het Europese netwerk van beschermde gebieden omvat alle gebieden die aangeduid werden in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn.

Oud-Heverlee

De Dijlevallei (volgnummer 22) is één van de 23 Vogelrichtlijngebieden die zich uitspreidt van Wallonië tot in Vlaanderen.

De noord-zuid oriëntatie van de Dijlevallei en de aanwezigheid van grote wateroppervlakten maakt van de Dijlevallei een belangrijk foerageer- en rustgebied voor trekvogels, maar ook treffen we er tal van interessante broedvogels aan.

De valleien van de Dijle, Laan en IJse met aangrenzende bos- en moerasgebieden wordt geselecteerd als Habitatrictlijngebied. Dit Habitatrictlijngebied omvat onder meer het Heverleebos en het Meerdaalwoud.



Figuur 7: Vogel- en Habitatrictlijngebieden

2.6.2 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Het Natuurdecreet spreekt van een **groen netwerk** bestaande uit een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en een Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON).

Het VEN is een samenhangend en georganiseerd geheel van gebieden van de openruimte waarin een specifiek beleid inzake het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur wordt uitgevoerd, gebaseerd op de biotische en abiotische kenmerken, de onderlinge samenhang en de aanwezige potentiële natuurwaarden.

Het IVON is een geheel van gebieden waarin maatregelen worden genomen voor het behoud van de aanwezige natuurwaarden, ter bevordering en versterking van de actuele natuurwaarden en ter bevordering van de biologische diversiteit.

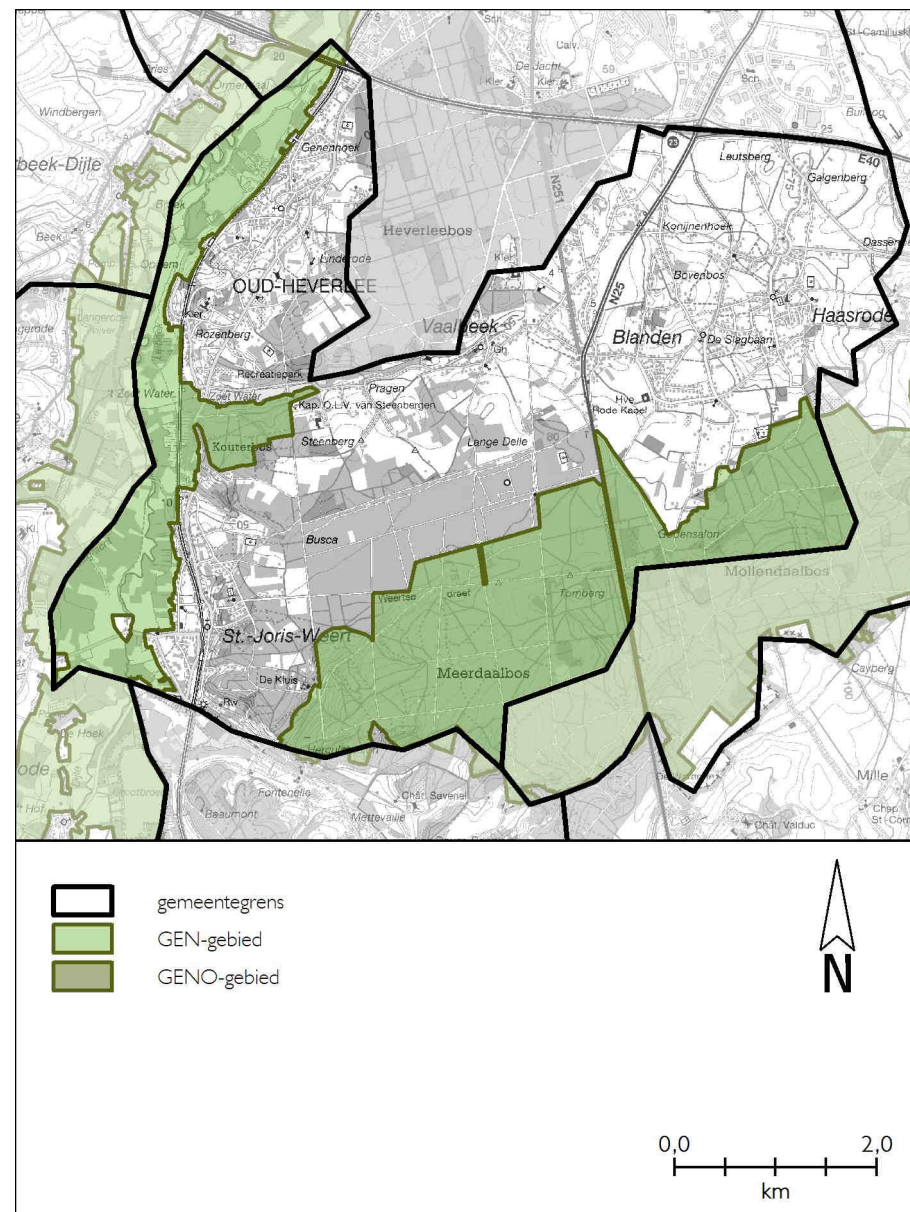
Het VEN bakent twee types deelgebieden af: grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). In beide is of wordt natuur de hoofdfunctie, alle andere functies worden hieraan ondergeschikt.

Ook het IVON wordt verder onderverdeeld: enerzijds in natuurverwevingsgebieden (NWWG), anderzijds in natuurverbindingsgebieden (NVBG). In deze laatste gebieden heeft natuur een nevenschikkende functie.

Het belangrijkste is dat in het RSV bindende waarden aan het VEN en het IVON worden gekleefd. Binnen Vlaanderen dienen 125.000ha VEN en 150.000ha NWWG afgebakend te worden en dit binnen een termijn van 5 jaar.

Oud-Heverlee

Op grondgebied van de gemeente Oud-Heverlee worden De Dijlevallei en Meerdaalwoud geselecteerd als GEN-gebieden.



Figuur 8: VEN-gebieden

2.6.4 Natuur- en bosreservaten

Verscheidende soorten natuurreservaten, m.n. integrale natuurreservaten (natuur zonder ingrepen laten ontwikkelen), gerichte natuurreservaten (beheer om bepaalde toestand te verkrijgen), staatsnatuurreservaten (eigendom van de staat of Vlaams Gewest) en erkende natuurreservaten (eigendom van erkende personen of organisaties) worden onderscheiden in de raamwet op het Natuurbehoud van 1973.

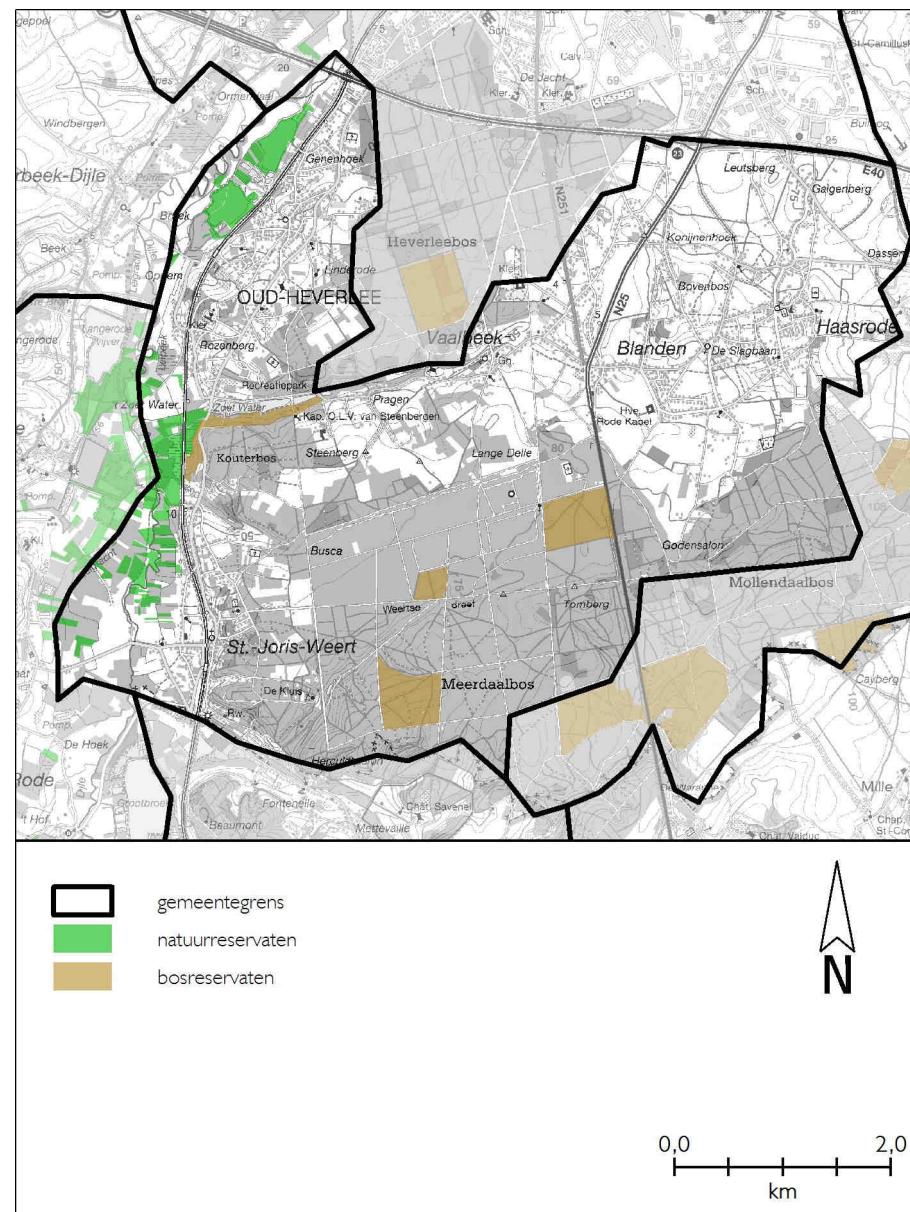
Bosreservaten kunnen opgericht worden in kader van het Bosdecreet van 13 juni 1990 met als doel typische bosbestandtypes te realiseren. In de buurt van een bosreservaat kunnen maatregelen opgelegd worden om de externe beïnvloeding te weren.

Oud-Heverlee

'De Doode Bemde' is een erkend natuurreservaat en wordt beheerd door de Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud en dit i.s.m. [Natuurpunt vzw](#). Het natuurreservaat bestaat uit droge oeverwallen en natte komgronden met moerassen, graslanden, rietvegetaties en broekbossen en ligt vlak naast de Dijle.

Naast het erkend natuurreservaat komt ook het Vlaams natuurreservaat 'Vijvers van Oud-Heverlee' voor, dat werd opgericht bij MB van 4 februari 2000.

In het Meerdaalwoud en Heverleebos zijn bepaalde delen erkend als bosreservaat.



Figuur 10: Natuur- en bosreservaten

2.6.5 Landschapsatlas

De landschapsatlas is de inventaris van de relictten van de traditionele landschappen en geeft een gebiedsdekkende, wetenschappelijk onderbouwde inventaris van het landschap op het einde van de 20^e eeuw. Hierbij ligt de nadruk op de inventaris van de landschapkenmerken van bovenlokaal belang met erfgoedwaarde (puntrelictten, lijnrelictten, ...). Deze atlas geeft aan waar de historisch gegroeide landschapsstructuur tot op vandaag herkenbaar gebleven is en duidt deze aan als relictten van de traditionele landschappen.

Oud-Heverlee

Relictzones

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zijn zones waarin de connectiviteit tussen waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering. In Oud-Heverlee worden de volgende relictzones afgebakend:

- Vallei van Laan, Ijse en de Dijle stroomopwaarts Leuven;
- Het gebied van Heverleebos – Steenberg – Meerdaalbos – Mollendaalbos.

Ankerplaatsen

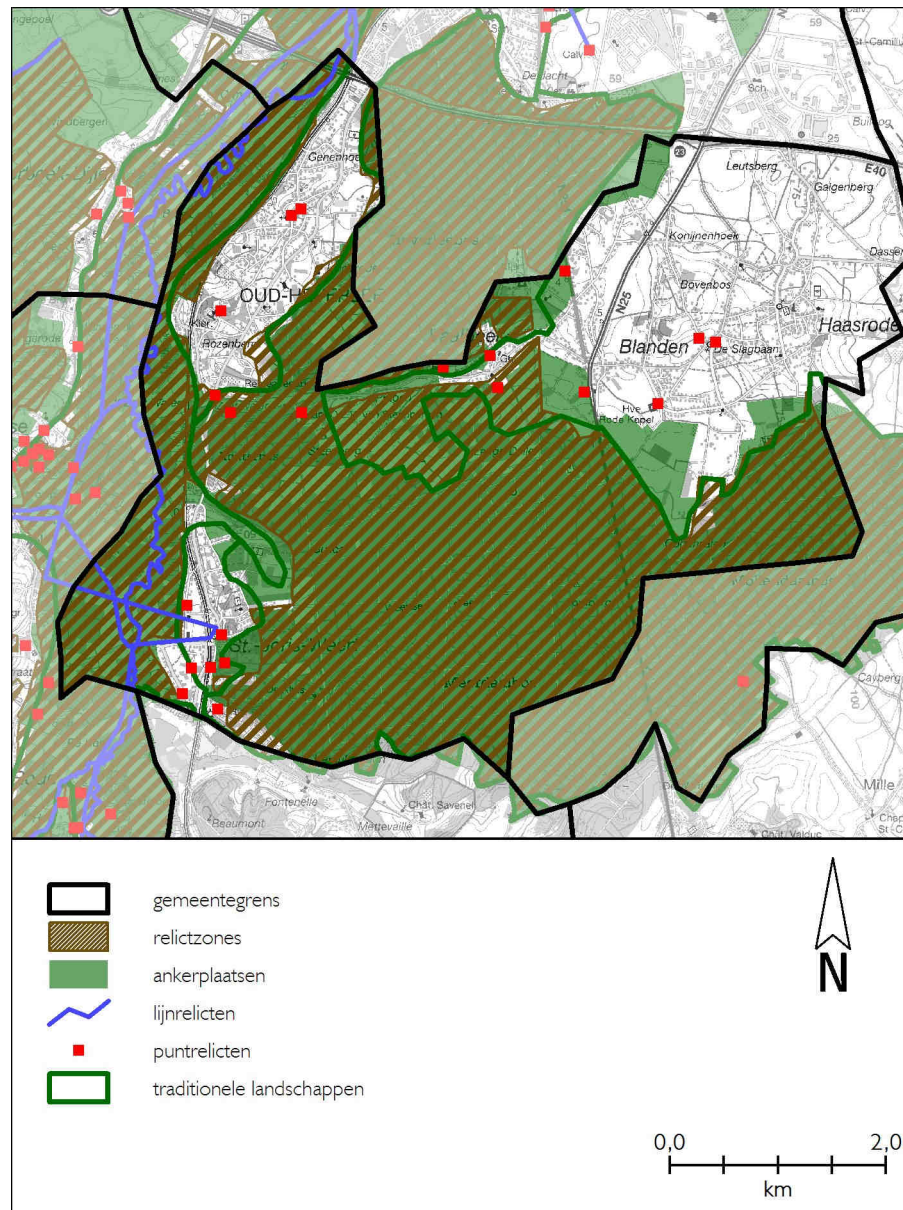
Ankerplaatsen zijn de meest landschappelijke waardevolle gebieden voor Vlaanderen. Ze vormen een geheel van verschillende, maar samen voorkomende erfgoedelementen. Ze zijn binnen de relictzones uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit, nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving, of zijn uniek. In Oud-Heverlee worden de volgende ankerplaatsen geselecteerd:

- Valleien van Dijle en Laan ten zuiden van Leuven;
- Het gebied van Heverleebos – Zoet Water – Meerdaalbos – Mollendaalbos.

Lijnrelictten

Lijnrelictten worden gevormd door lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis. Binnen Oud-Heverlee worden de volgende lijnrelictten weerhouden:

- Tracé buurtspoorweg Tervuren – Sint-Joris-Weert;
- Oud spoorwegtracé;
- KW-bunkerlinie langs de Dijle;
- Dijle en afgesneden meanders.



Figuur 11: Landschapsatlas

Puntrelicten

Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn dikwijls bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde. Ook alle bijzondere landschapselementen zoals een solitaire boom, behoren tot deze categorie. Binnen Oud-Heverlee worden de volgende puntrelicten geselecteerd:

- Biezenhof;
- Don Boscoklooster;
- Groenendaalhoeve;
- Kasteel Harcourt;
- Mariakapel;
- O.L.V. van Steenbergkapel;
- Pastorij Haasrode;
- Pastorij Oud-Heverlee;
- Rode kapelhoeve;
- Sint-Annakerk;
- Sint-Evangelistkerk;
- Spaans dak;
- Station;
- Twee Art Nouveau-gebouwen Sint-Joris-Weert;
- Van den Bemptmolen;
- Voormalig tramstation;
- Watermolen;
- Sint-Joriskerk;
- Sint-Magdalenakapel.

Traditionele landschappen

Traditionele landschappen geven de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen in hun situatie van voor de grote veranderingen vanaf de 18^e eeuw. De indeling steunt op zowel fysische en natuurlijke kenmerken zoals reliëf en bodemgesteldheid, als op cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype. Oud-Heverlee behoort geheel of gedeeltelijk tot de volgende relictzones:

- Serreland van Hoeilaart – Overijse;
- Land van Bertem – Kortenberg;
- Meerdaalbos;
- [Dijlevallei](#);
- Zandlemige Hageland.

2.6.6 Beschermd erfgoed

Landschappen worden nog altijd beschermd op basis van de wet van 1931⁶. De wet beoogt de bescherming van landschappen waarvan het behoud in historisch, esthetisch of wetenschappelijk opzicht van "nationaal belang" is. De gemeentelijke bevoegdheid blijft beperkt tot het initiatiefrecht. De definitieve rangschikking gebeurt bij besluit van de Vlaamse Executieve. Er worden bij de bescherming beperkingen aan het eigendomsrecht opgelegd, maar verder is er geen verplichting tot actieve beheersmaatregelen. Door een Besluit van de Vlaamse Executieve kunnen verboden handelingen toch toegelaten worden, na advies van ondermeer het College van Burgemeester en Schepenen (CBS).

De burgemeester kan werken doen stilleggen die in strijd zijn met bepalingen van het rangschikkingsbesluit. De vrije keuze van de landbouwers wat betreft aanplantingen en verbouwingen kan niet beperkt worden (artikel 6 van de wet van 1931). Gemeenten kunnen wel initiatieven nemen voor een optimaal beheer van de op hun grondgebied gelegen gerangschikte landschappen.

Landschappen kunnen ook gerangschikt worden omwille van de aanwezige natuurwaarden. Het Agentschap Natuur en Bos kan zelf het initiatief nemen om de Afdeling Monumenten en Landschappen voor te stellen om bepaalde landschappen te beschermen vanuit het specifieke oogpunt natuurbehoud. Vormt natuurbehoud het enige criterium dan dient de Afdeling Monumenten en Landschappen het bindend advies van deze Afdeling in te winnen.

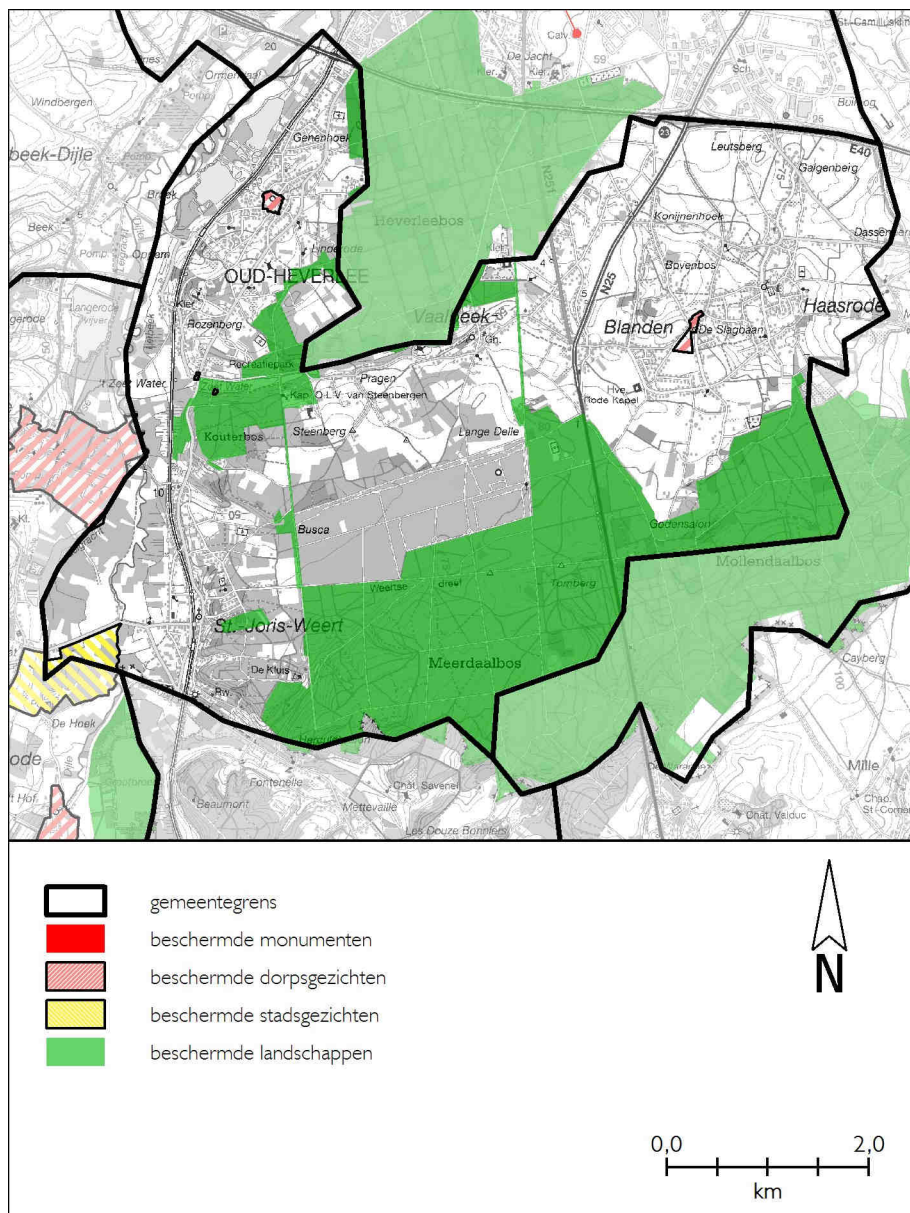
De gemeentelijke bouwverordening op de beplantingen is niet van toepassing in gerangschikte landschappen. Voor alle handelingen en werken in bossen geldt het Bosdecreet, onverminderd de bepalingen opgenomen in het rangschikkingsbesluit. De toepassing van het Vegetatiebesluit blijft gelden naast de beperkingen opgelegd in het rangschikkingsbesluit.

Oud-Heverlee

Beschermde monumenten

- Pastorie, Dorpsstraat 48 (MB 26.02.1980) – Oud-Heverlee
- Kapel van Onze-Lieve-Vrouw-van-Steenbergen, Witte Bomendreef (MB 26.02.1980) – Oud-Heverlee
- Sint-Annakerk, Dorpsstraat (MB 26.02.1980) – Oud-Heverlee
- Sint-Annakerk (toren), Dorpsstraat (MB 25.03.1938) – Oud-Heverlee
- Orgel in de Sint-Annakerk, Dorpsstraat (MB 12.10.1981) – Oud-Heverlee
- Orgel in de Sint-Joriskerk, Leuvensestraat (MB 12.10.1981) – Sint-Joris-Weert
- Voormalig tramstation van de Nationale Maatschappij van de Buurtspoorwegen, Stationsstraat 22 (MB 08.06.1998) – Sint-Joris-Weert
- [Het spoorwegstation met inbegrip van de oude goederenloods \(MB 21.06.2005\), Stationsstraat – Sint-Joris-Weert](#)
- [De verschillende gebouwen van de tramstelaats \(MB 21.06.2005\), Stationsstraat – Sint-Joris-Weert](#)
- Pastorie, [Haasroodsestraat 70](#) (MB 13.10.1980) – Blanden

⁶ Landschappen worden ook beschermd o.b.v. het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg.



Figuur 12: Beschermd erfgoed

Beschermd stads- of dorpsgezichten

- Voormalige watermolen met onmiddellijke omgeving (MB 26.02.1980) – Oud-Heverlee
- Spaans dak met onmiddellijke omgeving (MB 26.02.1980) – Oud-Heverlee
- Dorpskom (MB 26.02.1980) – Oud-Heverlee
- De omgeving van de hoeven “Hinnemeure” en “Celongaet” met inbegrip van het achterliggende broekgebied (MB 13.09.1996) – Sint-Joris-Weert
- Sint-Jan-Evangelistkerk en haar onmiddellijke omgeving (MB 10.01.1980) – Blanden
- De neogotische kerksite van Haasrode (MB 15.02.2005) – Haasrode

Beschermd landschappen

- Heverleebos en Meerdaalwoud (MB 13.09.1971)
- De vijvers van het Zoet Water en het Steenbergveld (MB 02.02.2000)

2.6.7 Overstromingsgebieden

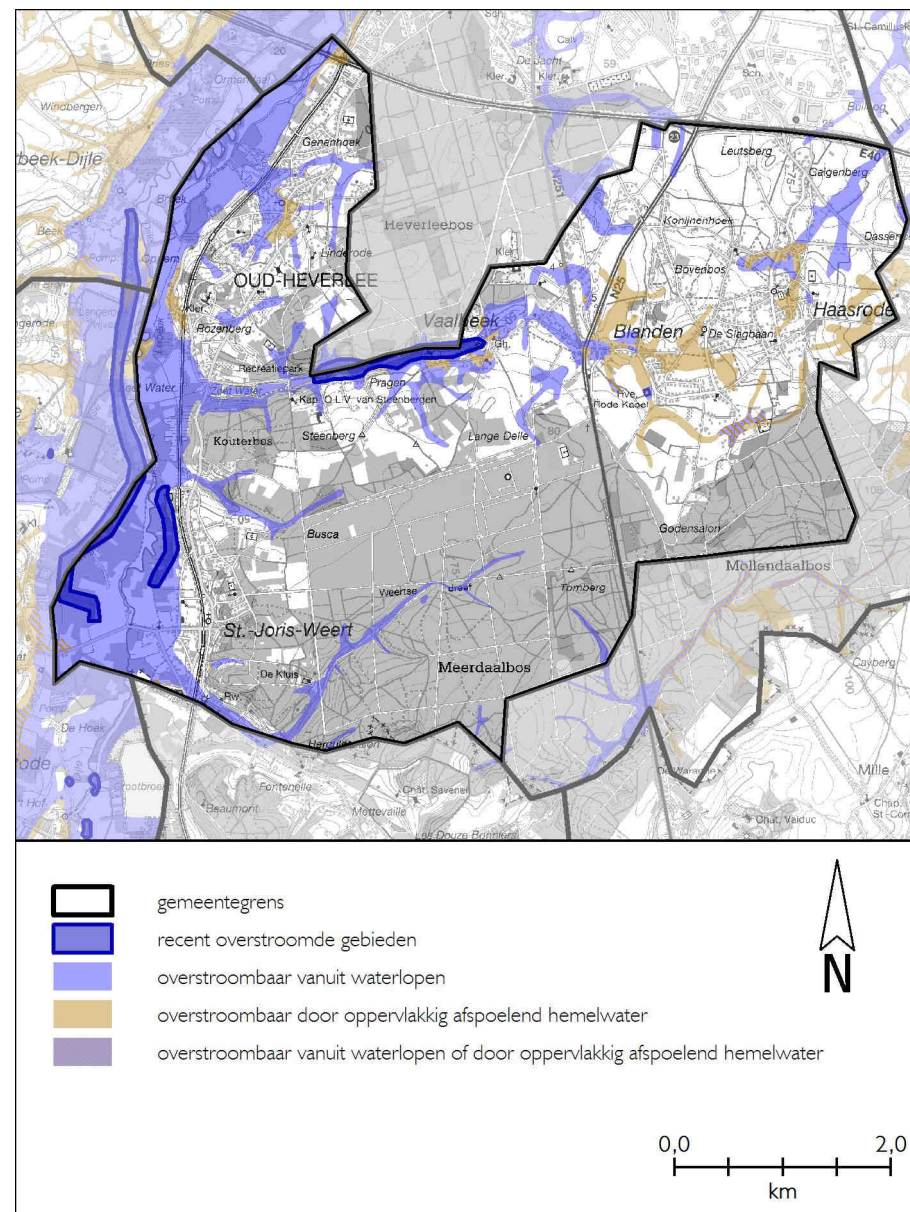
Van nature overstroombare gebieden (NOG) omvatten de ruimte die waterlopen permanent of periodiek zouden innemen in afwezigheid van de in Vlaanderen veelvuldig gebouwde kanaliserende en beschermende infrastructuur. Het zijn de risicozones, plaatsen, die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden.

Recent Overstroomde Gebieden (ROG) zijn gebieden die in de periode 1988-2000 effectief overstroomd zijn.

Oud-Heverlee

De NOG-gebieden strekken zich uit langs de voornaamste beekvalleien in de gemeente, m.n. de vallei van de Dijle, de vallei van de Vaalbeek en de vallei van de Molenbeek/Paddenpoelbeek. In het noordoosten van Oud-Heverlee, rond de kernen Blanden en Haasrode, bevindt zich een concentratie van gebieden die overstroombaar zijn door afspoelend hemelwater.

Er situeren zich twee ROG-gebieden binnen de gemeente, m.n. een gebied langs de Vaalbeek, dat is overstroomd in september 1998, en een gebied in de vallei van de Dijle, ten westen van Sint-Joris-Weert, dat eveneens is overstroomd in september 1998.



Figuur 13: Overstromingsgebieden

2.6.8 Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

De Vlaamse Regering heeft, in de geest van het RSV en in uitvoering van de Vlaamse Wooncode (VP 09/07/1997) met het besluit op de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden en de woningbouwgebieden, het sectorale huisvestingsbeleid ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd. Anders gesteld, zij wenst haar huisvestingsinvestering te richten naar gebieden die een ingrijpende kwaliteitsachterstand hebben (i.e. de woonvernieuwingsgebieden) én naar duidelijk afgebakende inbreidingsgerichte zones waar nog nieuwbouw gesubsidieerd kan worden (i.e. de woningbouwgebieden).

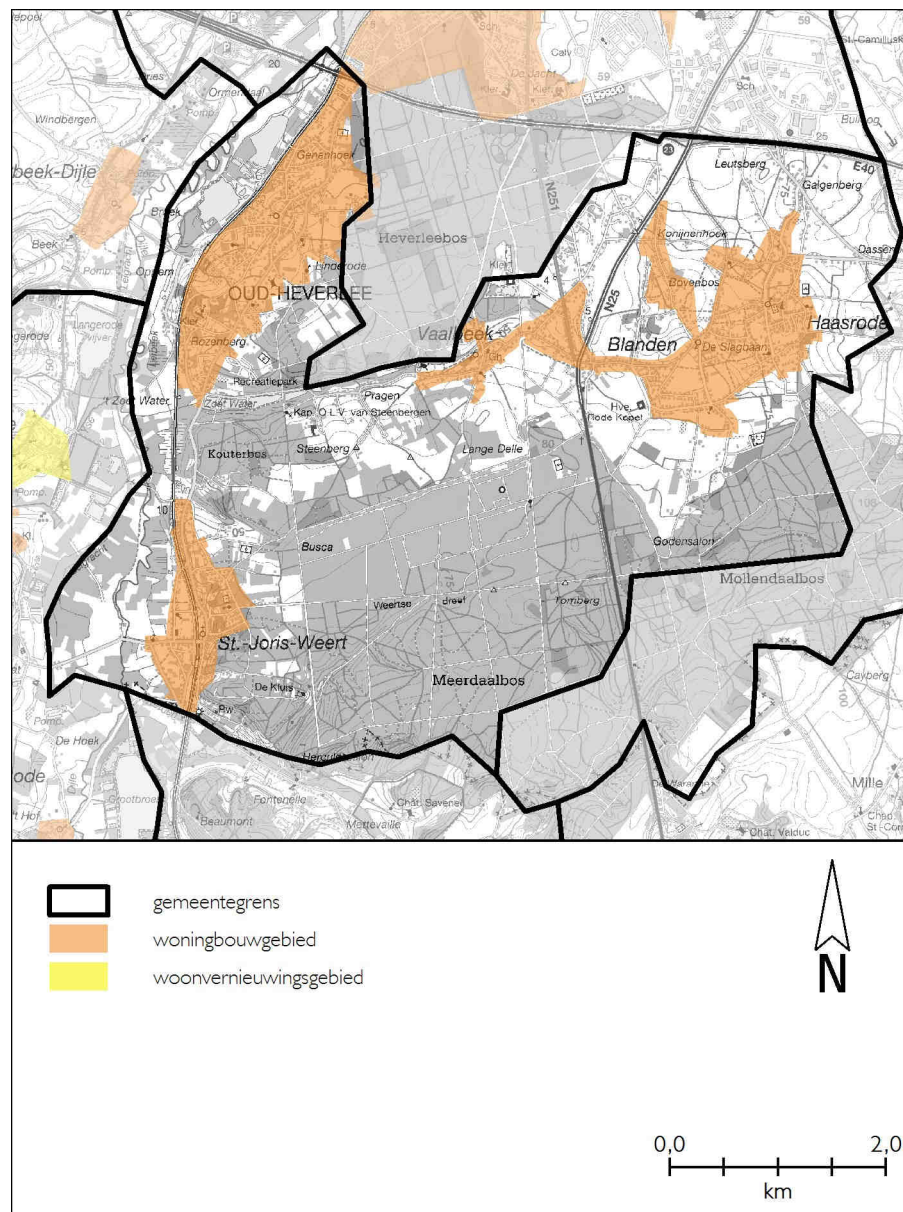
Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

Buurten met een aandeel van minstens 11% slechte woningen (onderzoek Cellen Huisvesting 1996) en/of minstens 20% woningen zonder klein comfort (Woningtelling 1991) worden weerhouden als woonvernieuwingsgebieden.

De afbakening dient enkel als perimeter geïnterpreteerd te worden, als een lijn rond één of meer statistische buurten waarin het vanuit huisvestingsoogpunt nuttig is of noodzakelijk kan zijn om te investeren. De buurten zijn afgebakend op basis van statistische sectoren of buurten, geconfronteerd met de feitelijke bebouwde situatie en het gewestplan.

Oud-Heverlee

In de gemeente Oud-Heverlee werden enkel woningbouwgebieden weerhouden, m.n. een zone met de kernen Oud-Heverlee, Sint-Joris-Weert, Vaalbeek, Blanden en Haasrode.



Figuur 14: Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

2.6.9 Ruimtelijke structuurvisie Meerdaalwoud-Heverleebos⁷

2.6.9.1 Inleiding

Het doel van deze studie is het weergeven van de mogelijkheden en beperkingen voor de bosbouwkundige, recreatieve en ecologische ontwikkeling van het gebied met als resultaat een visie op de gewenste ontwikkeling en het advies van een aantal acties.

De uitgangspunten zijn een aantal recente ontwikkelingen met als problematisch de toenemende recreatiedruk (vooral in omgeving van het Zoet Water) en de toenemende verkeersdrukte op een aantal wegen door het gebied.

Meerdaalwoud en Heverleebos zijn sinds 1971 beschermd als landschap. Stukken van het Meerdaalwoud zijn aangewezen als Europese Habitatrichtlijngebied met enkele bedreigde bostypes (zie boven). Zij staan in verbinding met de Waalse leemplateaus met talloze boscomplexen en het Zoniënwood met daartussen de Dijlevlei. Dit gebied is op het vlak van biodiversiteit van enorm belang.

Het agrarisch gebied ten noorden heeft een structuur die erg interessant is voor zeldzame doel- en indicatorsoorten zoals de boommarter en de das, van waaruit rekolonisatie van het Meerdaalwoud moet plaatsvinden. Dichtslibbing van de barrières moet vermeden worden zoals t.h.v. de Naamsesteenweg, de weg tussen Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert, de weg tussen Zoet Water en Blanden, en andere.

2.6.9.2 Problemen en potenties

Volgende elementen worden als potenties weerhouden:

- Biodiversiteit (meeste waardevolle in zuidelijk deel van Meerdaalwoud);
- Structuur;
- Mogelijkheid voor recreatie;
- Goed bereikbaar (wagen/openbaar vervoer (bus/trein)).

Worden als knelpunten weerhouden:

- Weginfrastructuur door het bos;
- Probleem van Weertsedreef;
- Versnippering (wegen, bewoning);
- Te hoge snelheid van het verkeer;
- Verkeersslachtoffers (fauna, mens);
- Gevaarlijke oversteekplaatsen;
- Onvoldoende bewegwijzering paden;

- Grote massa recreanten (meer druk in Heverleebos; in volgorde van veel naar minder: wandelaars, fietsers, joggers, ruiters, hondenbezitters, jeugd; spanningen tussen categorie gebruikers);
- Parkeerproblemen op hoogdagen;
- Niet aangepast openbaar vervoer;
- Schade aan de boscomplexen (in volgorde van veel naar minder: houtexploitanten, ruiters, verkeer, jeugd; bosdegradatie langs vijvers);
- Nabijheid van Zoet Water;
- Aantrekkingskracht op bewoning.

Er worden een aantal zonerings weerhouden:

- Domeinbos;
- Bosreservaat;
- Rustzone voor dieren;
- Speelweide;
- Speelbos;
- Rustzone voor dieren (buffering tegen recreanten).

2.6.9.3 Visievorming

In de visievorming worden meerdere doelstellingen vooropgesteld.

Verkeersplanologische doelstellingen

- Verbeteren van de multimodale bereikbaarheid en het uitwerken van een plan t.b.v. de selectieve toegankelijkheid van het bosgebied;
- Verhogen van de verkeersveiligheid op de Naamsesteenweg;
- Sterk storend gemotoriseerd vervoer in juiste banen leiden.

Bosbouwkundige en bosbeheerdoelstellingen

- Recreatiedruk (groter in het noordelijk deel (kant Leuven) dan in het zuidelijk deel) op het boscomplex in goed banen leiden door een aangepast (ecologisch evenwicht) bosbeheer;
- Zuidelijk deel van Meerdaalwoud is ecologisch meer waardevol met vrijwaring van de verstoring en versnippering tegen te gaan door ecoduct(en);
- Heverleebos is interessanter voor recreanten, toekomstig beheer is gericht op natuurgerichte recreatie verder uit te bouwen;
- Aandacht voor ecologische wisselwerking met nabije natuurgebieden en in het bijzonder de Dijlevlei.

⁷ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Bos en Groen, Ruimtelijke structuurvisie Meerdaalwoud en Heverleebos, 2000.

Recreatiedoelstellingen

Het RSVB geldt als leidraad, met aandacht voor de volgende principes:

- Keuze voor natuurgerichte recreatie en minst destructieve recreatievormen;
- Intensiteit afgestemd op de draagkracht;
- Uitbreiding van het bosareaal;
- Boszonerings- en regelgeving;
- Informeren en opvoeden van de recreanten;
- Scheiding van de categorieën recreanten (conflicten: alle terrein fietser vs. ruiters en fietsers, jagers vs. hondenliefhebbers);
- Recreatieroutes laten aansluiten op de bestaande routes of bewegwijzering buiten het bos;
- Gratis recreatieve basisvoorzieningen.

2.6.9.4 Scenario's

Vanuit verschillende (sectorale) benaderingen worden scenario's uitgewerkt die kort zijn weergegeven in onderstaande tekst.

Aspect bereikbaarheid

Scenario 1: Ontsluiting bosgebied via de belangrijke recreatieve attractiepolen (Heverleebos: arboretum, Herendreef; 't Zoet Water; Meerdaalwoud: de kluis, de Bremberg, Brisetout, Herculesdreef, Walendreef).

Scenario 2: Ontsluiting bosgebied via omliggende dorpskernen door verbeterde bereikbaarheid. De voordelen zijn:

- Recreatieve routes tussen dorp en bos (fiets, trein); vermindering recreatiedruk op het bos;
- Relatie tussen open landschap en bos;
- Dynamiek voor middenstand;
- Fietsontsluiting d.m.v. recreatief en functioneel fietsroutenetwerk en overlappingsen (geïntegreerd fietsroutenetwerk) met bewegwijzering.

Aspect ontsnippering

De huidige versnippering kan worden verbeterd door middel van ecoducten om barrièrewerking te verminderen voor fauna en recreanten. Deze worden voorzien op meerdere plaatsen:

Naamssteenweg

Scenario 1: Eén grote gezamenlijk ecoduct van 250 meter breed.

Scenario 2: Geen ecoduct maar remming verkeer door snelheidsbeperkende maatregelen en gelijkgrondse oversteekplaatsen.

Scenario 3: 2 Ecoducten en afzonderlijke oversteekplaatsen voor bosrecreanten.

Waverse Baan

Snelheidsremmende maatregelen met 2 verkeersplateaus t.h.v. de Witte Bomendreef en de afdaling vanuit zuidelijke richting.

Aspect recreatie, zonerings- en toegankelijkheid

Scenario 1: Recreatiedruk verminderen door spreiding.

Scenario 2: Recreatie concentreren om de ecologische waardevolste gebieden te vrijwaren. De combinatie van de twee scenario's is ook mogelijk.

Aspect verbinding Heverleebos-Meerdaalwoud

Ter hoogte van Steenbergveld dient de bebouwing onder controle gehouden te worden (gewestplan). De verbindingsfunctie tussen Meerdaalwoud en Heverleebos moet worden versterkt.

Door middel van verordeningen moet worden gestreefd naar het behoud van de landbouwactiviteiten en het open karakter en kunnen de storende bouwwerken worden ingekleed.

De uitbouw van KLE-infrastructuur moet worden verzorgd in combinatie met het aanpassen van de afsluitingen, beheersovereenkomsten, de ruil en/of aankoop van gronden (percelen van de heer Akkermans), herbebossing van gronden in eigendom van afdeling Bos en Groen en natuurinrichtingsprojecten (VEN-decreet).

De maatregelen kunnen pas worden genomen indien er rechten worden verworven op de gronden. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden:

- Scenario 1: aankoop percelen;
- Scenario 2: herbebossing;
- Scenario 3: sluiten van beheersovereenkomsten.

2.6.9.5 Keuze stuurgroep en begeleidingscommissie

Naar *bereikbaarheid* toe wordt voor scenario 2 geopteerd, voor parkings aan randen van het bos en een geïntegreerd fietsroutenetwerk.

Bij het aspect *ontsnippering* valt de keuze op scenario 3 (2 ecoducten van 35m en 65m met afzonderlijke oversteekplaatsen).

Voor *recreatie, zonerings- en toegankelijkheid* wordt scenario 2 gekozen om het zuidelijke deel van het Meerdaalwoud te ontzien en de recreatie te concentreren in het Heverleebos en de rest van het Meerdaalwoud.

Ten einde de *verbinding Heverleebos-Meerdaalwoud* te realiseren wordt een combinatie van de 3 scenario's toegepast.

2.6.9.6 Geadviseerde acties

Bosexploitanten

Bosexploitanten worden aangeduid als de grootste veroorzakers van bosschade. Ze zijn georganiseerde gebruikers en daarom kan de houtvesterij hier meer controle op uit voeren dan bijvoorbeeld ongeorganiseerde recreanten.

Dit gebeurt door tal van (oude, recente, toekomstige) maatregelen zoals de exploitatie van delen van de bosoppervlakte, controle door de boswachter, geen exploitatie in bosreservaten, bescherming van haviksnesten, omvertrekken van bomen en niet exploiteren, voorwaarden voor gebruik van bepaalde tuigen, gebruik van bepaalde wegen, eco-certificaat voor het Meerdaalwoud en Heverleebos, beperking van vuur, verbod op wisselen van olie, experiment met te volgen uitsleepsporen, uitwerking van een nieuw systeem van exploitatievoorwaarden, kaart met meest kwetsbare delen en onderzoek naar gebruik van biologisch afbreekbare kettingolie en benzeenvrije benzine.

Bereikbaarheid en verkeer

Omdat het studiegebied een "groen verblijfsgebied" is moet de lokale (verkeers)leefbaarheid worden behouden en waar nodig versterkt en dient de wegeninfrastructuur afgestemd te zijn op het buitengebied met aandacht voor landbouw, bos, natuur, wonen en werken. De ontsluiting van de recreatieve functies mag hier zeker niet worden vergeten.

De Naamsesteenweg wordt weerhouden als secundaire weg type I (verbinding tussen Waver en Leuven). De overige verkeerswegen staan in functie van het lokaal verkeer. De functie van bos- en veldwegen dient te worden hersteld en behouden (vb. verkeersfunctie van de Weertsedreef afbouwen).

Voor de Naamsesteenweg worden volgende maatregelen vooropgesteld:

- Aanleg van een rotonde aan het kruispunt N25-N251 (Blanden);
- Dimensie van de Naamsesteenweg in zuidelijke richting terugbrengen van 2x2 rijstroken tot 2x1.

De uitbouw van een fietsroutenetwerk dient op 2 niveaus te gebeuren. Enerzijds een moet een recreatief fietsroutenetwerk worden uitgebouwd met hoofdroutes, (boven)lokale routes, transferia (treinstations) en overige vertrekpunten. Anderzijds dient gezorgd te worden voor een functioneel fietsroutenetwerk met non-stop hoofdroutes, een bovenlokaal fietsroutenetwerk en alternatieve lokale fietsroutes.

Om gemotoriseerd verkeer te weren uit het bos wordt gestreefd om parkings in het bos te vermijden. Voorgestelde maatregelen zijn:

- Parkeerruimte in dorpskernen in Bierbeek, Vaalbeek en Sint-Joris-Weert;
- Behoud parkings aan de Jacht (E40-Heverlee), Weertsedreef (t.h.v. kruising met Herculesdreef) en Brisetout (Mollendaalbos in verlengde van Weertsedreef);
- Gebruik maken van de ruime parking aan de begraafplaats Blanden-Haasrode, juist naast het bos;
- 'Nieuwe' parking ten noorden van het Meerdaalwoud (2 voorstellocaties: Margrietendreef of munitiedepot) en langs de N25 na herinrichting van het kruispunt N25-N251;
- Onderscheid tussen parkings voor bereikbaarheid van een specifiek voorziening of het bos;
- Reduceren van parkings geeft een betere overzichtelijkheid, onderhoud en controle.

Betreffende het openbaar vervoer dient een betere multimodale bereikbaarheid van de kernen voor inwoners en een betere toeristisch-recreatieve infrastructuur te worden uitgewerkt die moet leiden tot een eveneens op de recreant gericht openbaar vervoer (weekend), aangename overgangen tussen stations en bos, e.d.

Barrièrewerking Naamsesteenweg

In de ruimtelijke structuurvisie worden oplossingen geformuleerd op de problemen veroorzaakt door de Naamsesteenweg voor fauna en recreanten met de herinrichting van de N25 in Blanden, ecoducten, oversteekplaatsen, passerel, faunatunnels, ecoroosters, ecoraster en luchtbruggen.

Recreatie, zonering en toegankelijkheid

De uitdaging wordt het opstellen van een toegankelijkheidsreglement en een recreatiestructuur die tegemoet komt aan alle betrokkenen. Hiertoe kunnen volgende principes worden gehanteerd:

- Ecologische draagkracht mag niet overschreden worden;
- Tolerantie t.o.v. andere gebruikers;
- Democratische vertegenwoordiging;
- Schade inschatting;
- Gedragscode om schade te minimaliseren en conflicten te vermijden.

Gevolg is dus een selectieve toegankelijkheid met eerst toegang voor impactlage gebruikers. Overleg zal gepleegd worden tussen de verschillende doelgroepen. De aanleg van een geluidswerende wal t.h.v. de E40 zou de genietbaarheid van het bos aanzienlijk vergroten.

Sommige boszoneringen zouden beter kunnen worden ingericht (bijv. speelbos naast rustzone voor dieren) zoals de rustzone tussen het zuidelijk deel van Meerdaalwoud en de rest. Eventueel kan geopteerd worden voor een bijkomende rustzone nabij ecoduct 2.

Het huidige toegankelijkheidsreglement is toereikend.

De recreatieinfrastructuur moet passen in de omgeving met voldoende parkeerruimte, fietsrekken, overzichtsbord, picknicktafels en -banken, vuilnisbakken, observatieplaats, schuilhutten, infolders, een infocentrum, enz.

Verbinding Heverleebos-Meerdaalwoud

Volgende acties worden vooropgesteld:

- Opstellen van beheersovereenkomsten;
- Inrichting en beheer van gronden van afdeling bos en groen als bosuitloper;
- Herculesdreef als verbinding tussen woud en bos: verwerving van gronden naast dreef en aanplanten van houthakstroken met eventueel een poel en vrije ruimten;
- In samenspraak met de gemeentelijke overheid kan men voor het landschappelijk waardevol agrarisch gebied een reglement opstellen dat beperkingen oplegt m.b.t. type van afsteringen en omheiningen en de vernatuurlijking van de omheiningen via aanplantingen aanmoedigt.

2.6.9.7 Acties op korte termijn

Afdeling Bos en Groen (Agentschap voor Natuur en Bos)

Reorganisatie van de parkings in en aan de rand van het bos en het inrichten van fietsroutes, goed openbaar vervoer stimuleren en infoborden plaatsen.

Afdeling Wegen en Verkeer (Vlaams-Brabant)

Herprofilering van Naamsesteenweg met aanleg fiets- en voetgangersbrug ter hoogte van de Weertsdreef, de gelijkgrondse oversteekplaatsen ter hoogte van Margrietendreef, Walendreef en Kromme dreef.

NMBS

Station Campus Arenberg openen en opwaarderen stations Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert.

De Lijn en TEC

Optimaliseren weekendbediening en halteaanbod langs Naamsesteenweg.

Omliggende gemeenten

Het ontwikkelen van duurzaam mobiliteitsbeleid (Leuven, Bierbeek, Oud-Heverlee).

Regionaal landschap Dijleland

De coördinatie in functie van de ontwikkeling in het Dijleland.

2.7 Ruimte voor water: integraal waterbeleid⁸

2.7.1 Decreet integraal waterbeleid

De aanneming van het ontwerp van decreet betreffende het integraal waterbeleid (decreet IWB) op 9 juli 2003 door het Vlaams Parlement vormt een belangrijke doorbraak voor het Vlaamse waterbeheer. Op 18 juli 2003 bekrachtigde Vlaamse Regering de tekst definitief en verscheen in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003.

Het decreet IWB van 18 juli 2003 creëert het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen het waterbeleid in Vlaanderen moet gevoerd worden. Het decreet IWB biedt eveneens de decretale basis voor de omzetting van de Europese kaderrichtlijn Water in Vlaanderen.

Het decreet IWB legt in eerste instantie de doelstellingen en de beginselen van integraal waterbeleid vast. De multifunctionaliteit van watersystemen wordt hierin sterk benadrukt.

Het decreet roept tevens een aantal instrumenten voor het integraal waterbeleid in het leven, met name de **watertoets**, oeverzones en de instrumentenmix verwerving van onroerende goederen, aankoopplicht en vergoedingsplicht. Daarnaast bepaalt het decreet hoe de watersystemen ingedeeld worden in stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten, bekkens en deelbekkens.

2.7.2 Watertoets⁹

2.7.2.1 Juridische context

Het decreet van IWB stelt een verplichte watertoets voorop.

Artikel 8, §1 van hoger genoemd decreet stelt het volgende:

"De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd."

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijk effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren."

⁸ Bron: www.civwvlaanderen.be (11/06/2007).

⁹ Bron: Decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003 en www.watertoets.be (11/06/2007).

2.7.2.2 Doel

De watertoets kan algemeen opgevat worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningen op het watersysteem.

Doel van de watertoets is in hoofdzaak het ontstaan van schadelijke effecten op het watersysteem te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en als dat niet kan, om schadelijke effecten te herstellen of (in de door het decreet IWB aangewezen gevallen), te compenseren.

2.7.2.3 Werking

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade.

2.7.2.4 Uitvoering

De watertoets is geen nieuwe procedure, het is een bijkomend verplicht aandachtspunt dat geïntegreerd wordt in bestaande goedkeuringsprocedures. De overheid die zich over een vergunning (heel vaak is dat de gemeente) of een plan of programma moet uitspreken, schenkt voortaan ook de nodige aandacht aan de waterproblematiek: deze overheid voert de watertoets uit en draagt er ook de verantwoordelijkheid voor. Zij zal zich daarbij in bepaalde gevallen laten bijstaan door het advies van de betrokken waterbeheerder.

Het bestaan van een geldige watertoets op "hoger niveau" (zoals bijvoorbeeld voor een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning), maakt de watertoets op "lager niveau" (zoals een bouwvergunning binnen een goedgekeurde verkaveling) niet overbodig. Deze situatie zal het de vergunningverlener wel gemakkelijker maken om zelf de watertoets uit te voeren. Uiteraard wordt inhoudelijke consistentie verwacht tussen de relevante watertoetsen op de verschillende niveaus.

2.8 Gemeentelijke studies

2.8.1 Woningbehoeftestudie¹⁰

Een eerste middel om een inzicht te verwerven in de woonstructuur van de gemeente is de opmaak van een woningbehoeftestudie. De gemeente Oud-Heverlee besliste in 1999 om over te gaan tot de opmaak van een woningbehoeftestudie. Deze werd opgemaakt door studie bureau GVE en werd in een eerste versie voorgelegd in december 1999. De woningbehoeftestudie is opgemaakt volgens de modaliteiten van de omzendbrief RO97/03. Begin 2001 besliste de gemeente dat deze studie een update moest krijgen. Een volledige update werd afgerond in september 2003. In de onderstaande tekst worden summier de gegevens van het onderzoek in het kader van de geüpdate studie weergegeven. Voor de uitgebreide versie wordt verwezen naar de volledige woningbehoeftestudie. De belangrijkste delen van deze woningbehoeftestudie zijn:

- Inventaris van het aanbod;
- Raming van de behoefte;

In deel 6.1 'Bevolkingsprognose en woningbehoefte' wordt nagegaan hoe het gemeentelijk structuurplan anno 2006 omgaat met de beleidsbeslissingen die in 2000 en 2001 werden genomen.

2.8.1.1 Inventaris van het aanbod

Aanbod aan bouw mogelijkheden

Via terreinonderzoek en een update van de verkavelde gronden (toestand 01/01/2002) worden potentiële bouwgronden onderzocht voor open, halfopen en gesloten bebouwing. Zij worden verder onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Categorie 1: in woongebied en landelijk woongebied;
- Categorie 2: in goedgekeurde verkavelingen in woongebied, landelijk woongebied, woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied;
- Categorie 3: in woonparken.

Belangrijk is te weten dat er in totaal 692 potentiële bouwgronden aanwezig zijn waarvan het grootste gedeelte gelegen is in Oud-Heverlee (33,4%), op de voet gevolgd door Haasrode (25,7%) en Blanden (21,5%). Daarna volgen Sint-Joris-Weert en Vaalbeek (respectievelijk 15,9% en 3,5%).

Overzicht van de nieuwbouwactiviteiten

Door de analyse van de BTW-aangiftelijst die gemeentelijk opmaakt wordt over een tijdsspanne van 10 jaar (1989-1998) kan een algemene dalende trend worden vastgesteld wat betreft de nieuwbouwvergunningen.

¹⁰ Bron: GVE, Woningbehoeftestudie Oud-Heverlee, Tekstboek (15/09/2003).

Wat het aantal verbouwingen betreft, wordt vastgesteld dat er een algemeen stijgende trend is te ontwaren, maar deze stijging compenseert de daling van het aantal nieuwbouwvergunningen niet.

Overzicht van het bestaande woningpatrimonium

Deze ramingen worden gemaakt op basis van de het door het NIS beschikbare materiaal voor de gemeente Oud-Heverlee. In de woningbehoeftestudie worden daarop correcties uitgevoerd om de gegevens (NIS 1991) te updaten via de afgeleverde vergunningen naar de datum januari 2002.

In de gemeente Oud-Heverlee zijn naar schatting 3672 bewoonde particuliere woningen. Hierin zijn ook de woongelegenheden opgenomen die deels andere functies behelzen zoals boerderijen, handels-, nijverheids- en administratieve gebouwen.

Naast het aantal woningen is ook onderzoek verricht naar de ouderdom van het woningpatrimonium. Hierin wordt vastgesteld dat de gemeente Oud-Heverlee een vrij verouderd woningpatrimonium heeft. Slechts 25% van de bestaande woningen zijn jonger dan 20 jaar en bijna de helft van de woningen is gebouwd tussen 1946 en 1980. De resterende 27% dateert van vóór 1946 en/of daarvan is het bouwjaar onbekend. De relatieve hoge ouderdom van de woningen geeft een verklaring van het toenemend aantal verbouwingsvergunningen.

Overzicht van de leegstand

Uit de beschikbare gegevens betreffende de leegstand wordt vastgesteld dat er geen systematische of geografisch gebonden leegstand is in de gemeente Oud-Heverlee.

Op een totaal woningbestand van ong. 3672 woningen wordt een effectieve leegstand van 40 woningen geteld (toestand 1999).

Overzicht van projecten in het kader van de sociale huisvesting

Dit aanbod is uiterst beperkt. De sociale huisvestingmaatschappij Dijledal is actief in Oud-Heverlee en beschikt over 25 huurwoningen (waarvan 22 bejaardenwoningen). Het OCMW van Oud-Heverlee voorziet in de bouw van 16 gekoppelde eengezinswoningen, die ten tijde van 2003 reeds volledig waren gereserveerd.

Overzicht van de verdichtingsmogelijkheden

De verdichting van het gebouwde gebied kan worden gerealiseerd door de vervangings- of de nieuwbouw van appartementsgebouwen. Uit het overzicht van de afgeleverde bouwvergunningen blijkt echter dat er noch in tijd noch in aantal een zekere systematiek is terug te vinden in het aantal appartementsgebouwen (nieuwbouw of vervangingsbouw).

Ook de in opmaak zijnde plannen van aanleg voorzien niet in de mogelijkheid om verdichtingen van het bebouwd landschap door te voeren.

In de gemeente Oud-Heverlee zijn ook geen gebouwen die door herbestemming of huidige leegstand in aanmerking komen voor inbreidingsprojecten.

In de binnengebieden liggen er nog 256 potentiële bouwgronden. Dit theoretisch aantal wordt bekomen door de grafisch bepaalde oppervlakte te delen door de na te streven dichtheid van 15 wo./ha.

Hierbij wordt opgemerkt dat de specifieke terreinsituatie, zoals een omtrekform van het binnengebied, waterlopen, berm, spoorwegen, terreinhellingen, de overgang van hoge dichtheid in de kernen naar een open agrarisch gebied door een meer open bouwwijze, enz. het bijna onmogelijk maken om een woondichtheid van 15 wo./ha te bereiken.

2.8.1.2 Raming van de behoefte

Demografische behoefte

Voor de periode 2001-2011 wordt een demografische behoefte van 126 woongelegenheden bekomen. Deze behoefteberekening gaat uit van een gesloten bevolkingsprognose.

Volkshuisvestingsbehoefte

Aan de hand van de bevolkingsprognose is een berekening gemaakt van de behoefte aan bejaardenhuisvesting. Hypothetisch wordt gesteld dat in de periode 2001-2011 een behoefte is van 236 potentiële bewoners voor bejaardenhuisvesting.

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt berekend op basis van de potentiële huurders. Hypothetisch wordt gesteld dat er een behoefte is aan 465 sociale huurwoningen (465 gezinnen als potentiële huurders). Hetzelfde onderzoek wordt gedaan voor sociale koopwoningen. Hier wordt een hypothetische behoefte geraamd van 257 woningen.

2.8.2 Mobiliteitsplan Oud-Heverlee 2004-2010¹¹

2.8.2.1 Ruimtelijk beleid

Ruimtelijke plannen

- Afwerking gemeentelijk structuurplan Oud-Heverlee, afstemming op mobiliteitsplan;
- Opmaak sectorale BPA's zonevrije woningen en zonevrije bedrijven, wooninbreiding, afstemming met mobiliteitsplan;
- Uitvoering van het actieplan structuurplan Meerdaalwoud-Heverleebos.

¹¹ Bron: Langzaam Verkeer, Oriëntatienota Mobiliteitsplan Oud-Heverlee, oktober 2002.

Strategische ruimtelijke projecten (studie)

- Opmaak van ruimtelijke streefbeelden (inclusief masterplan openbaar domein per deekern) op twee assen:
 - noord-zuidas (Oud-Heverlee – Sint-Joris-Weert;
 - oost-westas (Zoet Water – Vaalbeek – Blanden – Haasrode);
- Heraanleg doortocht Blanden (N251) met inbegrip van een herdimensionering van het kruispunt N25-N251;
- Ecologische uitbouw recreatiepool 't Zoet Water;
- Herinrichting Naamsesteenweg N25;
- Herinrichting stationsomgeving Sint-Joris-Weert;
- Non-stopfietsroute langs de spoorlijn Leuven-Waver;
- Systematisch onderzoek naar haalbaarheid van openstellen van buurtwegen gekoppeld aan uitvoering;
- Realiseren van groenverbindingen.

Wegencategorisering

- Aanleg geluidsschermen langs E40 (Dijlevallei – grens Bierbeek);
- Optimalisatie op- en afrittencomplex E40-N25;
- Heraanleg van de N25 door het bosgebied (vernieuwing wegdek, ecoducten en vrijliggende fietspaden);
 - Fase 1: bouw van zuidelijk ecoduct;
 - Fase 2: noordelijk ecoduct met beperkte stukken weg aan beide zijden;
- Overige wegvlakken;
- Blanden – heraanleg kruispunt N25 x N251, kaderend binnen module 10 – subsidiëring en herinrichting van schoolomgevingen;
- Blanden – herdimensionering N25 (E40 – kruispunt N25 x N251);
- Vaalbeek – Doortocht N251 – Bierbeekstraat;
- 't Zoet Water – nieuwe ontsluitingsweg via parking aansluitend op rotonde Waversebaan;
- Zoet Water – M. Noëstraat – afbouw verkeersfunctie, opwaarderen verblijfsfunctie;
- Pragen – doortochtaanpak;
- Oud-Heverlee – doortochtaanpak Waversebaan;
- Sint-Joris-Weert – doortochtaanpak Leuvensestraat – Beekstraat – Neerijsebaan;
- Blanden – Invoeren éénrichtingsverkeer Lijstersstraat.

2.8.2.2 Wegennetwerk

Verblijfsgebieden en voetgangersnetwerken

- Oud-Heverlee: aanleg van poorten ter hoogte van kruispunt Korbeekdamstraat – Waversebaan, kruispunt Dorpsstraat – Waversebaan en station;
- Oud-Heverlee: inbreidingsgebied tussen J. Vandezandestraat, Fonteinstraat en Dorpsstraat inrichten als woonerf of zone 30;

- Oud-Heverlee: Overdimensionering kruispunt Waversebaan – Dorpsstraat afbouwen;
- Oud-Heverlee: verblijfskarakter van de Fonteinstraat benadrukken, snelheid temperen, maximaal 50km/uur. Bij voorkeur om doorgaand verkeer te vermijden;
- Oud-Heverlee: uitbouw van een direct fiets- en voetgangersnetwerk richting station (opwaardering Bogaardenstraat);
- Zoet Water: aanleg van wandelpad langs vijvers;
- Sint-Joris-Weert: Beekstraat tot aan kruispunt Neerijsebaan, Kauwereelstraat inrichten als prioritaire voetgangerszone;
- Sint-Joris-Weert: binnengebied tussen Kauwereelstraat, Beekstraat en Molenstraat inrichten als zone 30;
- Sint-Joris-Weert: Pastoor Tilemansstraat, Overwegstraat, IJzerenwegstraat inrichten als zone 30;
- Vaalbeek: Gemeentestraat en Grezstraat ingericht als zone 30;
- Blanden: de omgeving van de kerk wordt heringericht. Het geheel wordt afgebakend als verblijfsgebied;
- Blanden: afbakenen als woonerfzone 30 van Korenbloemlaan, Narcissenlaan, Anemonenlaan;
- Blanden: schoolomgeving Lijstersstraat – Bierbeekstraat zone 30;
- Haasrode: Kerkplein en omgeving (Milsestraat, deel Blandenstraat ter hoogte van winkels en deels A. Verheydenstraat tot voorbij schoolpoort) wordt heringericht als woonerf, waarbij de plaats van de voetganger en het verblijfskarakter (terrassjes) primeren;
- Haasrode: de toegang tot de school wordt extra beveiligd en is gericht op een comfortverbetering voor voetgangers en fietsers in de Milsestraat, A. Verheydenstraat, Blandenstraat en Verbindingsstraat;
- Haasrode: snelheidsmilderende maatregelen in de Blandenstraat en Dassenstraat in de omgeving van verdichte bebouwing.

Fietsroutenetwerk

- Aanleg non-stop hoofdroute langs spoorlijn Leuven – Ottignies;
- Oud-Heverlee – Waversebaan: opwaardering fietspaden;
- Oud-Heverlee – Vaalbeek (Vaalbeekstraat – Oud-Heverleestraat): aanleg functioneel fietspad;
- Vaalbeek – M. Noëstraat (Grezstraat – kasteel van Harcourt) aanleg aanliggende fietspaden;
- Vaalbeek – M.Noëstraat (kasteel van Harcourt – Pragen): aanleg vrijliggende fietspaden, geïntegreerd in groencorridor Meerdaalwoud – Heverleebos;
- Oud-Heverlee – Leuven (Grezstraat): aanleg functioneel fietspad;
- Pragen: gemengd verkeer;
- Zoet Water – M.Noëstraat (Pragen – vijvers): aanleg vrijliggend fietspad;
- Zoet Water – M.Noëstraat: omvormen trottoirs tot aanliggende fietspaden;
- Sint-Joris-Weert – Neerijsebaan (brug over Dijle – Kauwereelstraat): vernieuwen verhoogd aanliggend fietspad;
- Sint-Joris-Weert – Leuvensestraat (M.Noëstraat – Hollestraat): vernieuwen verhoogd aanliggende / vrijliggende fietspaden;

- Sint-Joris-Weert – Weertsedreef: opwaarderen als bovenlokale fietsroute;
- Sint-Joris-Weert – Vaalbeek (Hazeveldstraat – Sint-Joris-Weertstraat): aanleg functioneel fietspad;
- N25 – kruispunt N251 – E40: aanleg van vrijliggende fietspaden;
- Konijnenhoekstraat – De Munterstraat: fietsbrug over N25;
- Blanden – Bierbeekstraat (Kouterstraat – Kartuizersstraat): aanleg aanliggende fietspaden;
- Haasrode – Blandenstraat (Kerkstraat – Konijnenhoekstraat) aanliggende fietspaden;
- Haasrode – Blandenstraat (Konijnenhoekstraat – Parkstraat): aanliggende fietspaden;
- Haasrode – Dassenstraat : opwaarderen fietspad.

Openbaar vervoer (NMBS – De Lijn – TEC)

- Sint-Joris-Weert: uitbouw station als lokaal openbaar vervoersknooppunt;
- Oud-Heverlee: optimaliseren onthaalinfrastructuur station;
- NMBS frequentieverhoging tot 2 treinen/uur;
- Fietstreinproject;
- Stadslijn 6 – verlening van avonddienstregeling (afh. Van dienstregeling NMBS);
- Uitbouw van aanvullend belussysteem;
- Verbeteren van halte-infrastructuur (schuilhuisje, vuilbak, beveiligde fietsenstalling, dienstregeling, netplan, verlichting).

Autonetwerk

- Uitvoering snelheidsplan;
- Optimalisatie parkeren Zoet Water (kort- versus langparkeren);
- Park-and-Ride parking in Sint-Joris-Weert;
- Randparking N25 thv Diewegstraat;
- Randparking Weertsedreef;
- Reorganisatie parkeren schoolomgeving Blanden, éénrichtingsverkeer in Lijstersstraat;
- Inschakelen parking sporthal als randparking – creëren van nieuwe toegang via Milsestraat;
- Doorgaande routes vastleggen voor zwaar verkeer / afbakening van lokaal bestemmingsverkeer d.m.v. bebording.

2.8.2.3 Ondersteunende maatregelen

- Handhavingsbeleid: snelheidscontroles, parkeren, alcohol, tonnemaatbeperking;
- Optimaliseren en uitzuiveren bewegwijzering, zowel functioneel als recreatief voor zwaar verkeer, fiets, auto en voetgangers;
- Begeleiding opmaak en uitvoering schoolvervoerplannen (accent op multimodale bereikbaarheid, verkeersveiligheid en -eductie, ...);
- Ondersteunen van fietspooling/voetpooling (inschakelen gepensioneerd);
- Mobiliteitskaart van de gemeente (multimodale info rond bereikbaarheid attractiepolen);
- Informatie rond openbaar vervoer (dienstregeling, wijzigingen, ...);
- Subsidiëring van bijkomend openbaar vervoer (avonddienst, doortrekken lijn 5) ipv 'gratis';

- Campagnes voor specifieke doelgroepen (belgerinkel naar de winkel, met de fiets naar het werk, met de fiets naar school, ...);
- Beleidsondersteuning (aanwerving mobiliteitsambtenaar, bestendigen mobiliteitscommissie, periodiek intergemeentelijk overleg, ...);
- Onderhoud van wegen en fietspaden (ijzel, sneeuw, bladeren, zwerfvuil).

2.8.3 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Door de aanwezigheid van de grote structurende natuurlijke elementen zoals de Dijlevallei, Heverleebos en Meerdaalwoud, door het bovengemeentelijke belang van deze structuren, is de natuurlijke structuur van de gemeente Oud-Heverlee zeer specifiek. Het bovengemeentelijk belang van de elementen wordt in de algemene planningscontext verduidelijkt of in de voorafgaande structuurvisie betreffende Meerdaalwoud en Heverleebos. In deze titel zal dan ook enkel kort een overzicht worden gegeven van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP).

Via dit GNOP ontwikkelt de gemeente een visie omtrent natuurbehoud op haar grondgebied. Steunend op de inventarisatie van de natuur en een formuleren van de beleidskeuzen stelt de gemeente een doelgericht actieprogramma voor. In het kader van het GRS Oud-Heverlee worden de beleidskeuzes van GNOP weergegeven

2.8.3.1 Algemene gemeentelijke beleidsvisie

De algemene beleidsvisie binnen het GNOP bestaat uit:

- Het realiseren van een ecologische basiskwaliteit door te voldoen aan de wetten, normen en voorwaarden inzake milieu en natuur;
- Behoud, bescherming en ontwikkeling van de aanwezige ecologische en landschappelijke waardevolle gebieden;
- Versterken van de natuurwaarden in de andere gebieden oa via de uitbouw van de ecologische infrastructuur;
- Het zelf nemen en ondersteunen van concrete natuurontwikkelingsinitiatieven;
- Het voeren van een ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij de klemtoon ligt op het duurzaam in stand houden van de openruimte en kwaliteiten;
- De eigen bevolking, bezoekers en recreanten informeren en sensibiliseren over het belang, het behoud en de ontwikkeling van de aanwezig natuurwaarden en het natuurlijk landschap;
- Voortzetting van de samenwerking tussen de 4 Dijlegemeenten (Bertem, Huldenberg, Oud-Heverlee en Tervuren) op het vlak van natuurbehoud en streekontwikkeling, met op middellange termijn de realisatie van het natuurpark Dijleland, ev. Onder vorm van een regionaal landschap, als doel.

2.8.3.2 Concrete beleidskeuzen

Milieuadviesraad

De Milieuadviesraad (MAR) selecteert jaarlijks een aantal natuurontwikkelingsacties uit het actieprogramma van het GNOP en adviseert het gemeentebestuur over de uitvoering van deze prioritaire acties, de vereiste middelen en de te voorziene uitvoeringstermijnen. Zij evalueert tevens de resultaten van de acties van het voorbije jaar en adviseert indien nodig de bijsturing ervan. Daarnaast kan de MAR ook zelf initiatieven nemen ter ondersteuning van de projecten van het GNOP (bv. informatieverstrekking rond GNOP-acties, sensibilisatie, enz.).

Om de rol van de MAR eenduidig vast te leggen, wordt een structuur ontwikkeld die duidelijk aangeeft wie (MAR, gemeentebestuur) wat (voorstellen, beslissingen, evaluatie) op welk moment doet.

Zowel het gemeentebestuur als de MAR dienen deze structuur te erkennen en te respecteren. Het is dan ook best ze op te nemen in de statuten van de MAR. Bovendien moeten zowel de GNOP-voorstellen en -adviezen van de MAR als de evaluatie door de MAR gekoppeld worden aan de jaarlijkse gemeentelijke milieubeleidsnota, met name aan rubriek 8 ("Natuurbehoud en natuurontwikkeling") en aan rubriek 7 ("Groenvoorziening") of rubriek 9 ("Inspraak en sensibilisering").

Natuurbehoud en -ontwikkeling

Jaarlijks worden nieuwe initiatieven m.b.t. natuurbehoud en -ontwikkeling uitgevoerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de adviezen en voorstellen van de MAR. Daarnaast kan het gemeentebestuur eveneens bijkomende acties uitvoeren.

Het gemeentebestuur voorziet een eigen budget in de jaarlijkse gemeentelijke begroting voor de uitvoering van de voorgestelde concrete natuurontwikkelingsacties. Voor bestaande taken zoals groenvoorziening, berm- of waterloopbeheer wordt echter geen beroep gedaan op dit budget. Daarnaast zal voor de verwerving van natuurgebieden steeds beroep gedaan worden op de buitengewone begroting.

Het gemeentebestuur geeft best vooraf de orde van grootte van het jaarlijkse budget voor natuurontwikkeling aan. Enerzijds is dit een aanduiding van de vaste wil van het gemeentebestuur om haar natuurontwikkelingsbeleid uit te voeren, anderzijds geeft dit het financieel kader aan waarbinnen de MAR haar voorstellen voor GNOP-acties kan plaatsen. Deze indicatie van het beschikbare budget wordt best uitgedrukt als een percentage van de totale gemeentelijke begroting. Eventuele overschotten worden overgedragen naar het budget van het volgende jaar.

Het voorbehouden van de N- en R- gebieden op het gewestplan voor natuurbehoud en natuurontwikkeling als prioritaire functie wordt vooropgesteld. Alle andere mogelijke landgebruiken binnen deze gebieden dienen vooraf aan de natuurfunctie getoetst te worden.

Natuurbehouds- en natuurontwikkelingsacties dient door de gemeente bij de bevolking te worden gestimuleerd en ondersteund. Dit kan onder meer worden gedaan door:

- Stimulans voor streekeigen aanplantingen door de bevolking;
- Steun voor de natuurverenigingen;
- Afsluiten beheersovereenkomsten met de landbouwers op vrijwillige basis;
- Afsluiten van overeenkomsten met de jagers;
- Stimulans voor aangepaste groenvoorziening rond sportterreinen, campings, visvijvers, e.d.

De gemeente moet tevens samenwerken met naburige gemeenten om natuurbehouds- of natuurontwikkelingsacties gemeentegrensoverschrijdend te organiseren of te ondersteunen.

De ondersteuning van natuurbehoudsinitiatieven van de hogere overheden zoals ecologisch impulsgebied Demer & Dijle en Vogelrichtlijngebied Dijlevaai is een taak van de gemeente evenals het gebruik maken van de (financiële) mogelijkheden die binnen deze initiatieven geboden worden ter realisatie van eigen gemeentelijke projecten. Ook andere subsidiekanalen dienen ten volle benut te worden

Milieumambtenaar

De gemeente stelt een bevoegd ambtenaar (bv. de milieumambtenaar) aan die instaat voor de coördinatie van de GNOP-acties en andere natuurtaken. Deze persoon kan hierbij terugvallen op technische ondersteuning van externe specialisten.

Het is aangewezen dat deze persoon ook aanwezig is op de vergaderingen van de diensthoofden binnen de gemeente. Zo is hij betrokken bij het onderzoek en de conceptie van allerlei projecten (bv. infrastructuurwerken) en kan hij mogelijke negatieve gevolgen op natuur of landschap voorkomen of beperken. Bovendien kan hij in een vroeg stadium positieve natuurontwikkelingsacties koppelen aan andere projecten zodat er geen kansen meer verloren gaan door gebrek aan communicatie.

Wetgeving

De bestaande wetgeving i.v.m. natuurbescherming wordt optimaal toegepast. Dit houdt onder meer volgende acties in:

- Het bermbeheer zal volledig overeenkomstig het bermbesluit gebeuren;
- Er worden initiatieven genomen om de bevolking wegwijs te maken in de reglementeringen en wetgevingen op het vlak van natuurbehoud en om ieders rechten en plichten te verduidelijken;
- Er worden controles verricht naar de toepassing van o.a. het vegetatiebesluit en het bosdecreet. Tegen overtredingen wordt opgetreden;
- Indien noodzakelijk is er de bereidheid tot het instellen van aanvullende gemeentelijke of regionale verordeningen of aanbevelingen (bv. betreffende terreinen voor dag- en verblijfsrecreatie, kapverordening, richtlijnen bij bouwvergunningen, ...).

Natuur- en landschapswaarden

Er wordt rekening gehouden met natuur- en landschapswaarden bij de uitvoering van de diverse gemeentelijke taken en werkzaamheden (aan wegen, waterlopen, gebouwen, ...). Hiervoor kan men terugvallen op beheersplannen (bermen, waterlopen, holle wegen, natuurgebieden, ...) indien deze aanwezig zijn. Dit houdt onder meer het volgende in:

- De gemeente maakt gebruik van streekeigen en standplaats geschikte soorten voor de gemeentelijke aanplantingen;
- Bij het opstellen van bestekken en de uitbesteding van werken worden natuurvoorwaarden expliciet opgelegd in de (type)bestekken;
- Voor de aankoop van nieuwe machines wordt rekening gehouden met natuurvoorwaarden bij de beoordeling van de verschillende offerten.

Bij nieuwe infrastructuurwerken wordt getracht de negatieve impact op bestaande natuurwaarden te minimaliseren en nieuwe natuurontwikkelingsacties te koppelen aan deze infrastructuurwerken. Daartoe zal bij elk ontwerp van infrastructuurwerken door de dienst openbare werken of de technische dienst een verplicht schriftelijk advies gevraagd worden aan de bevoegde natuur- of milieuambtenaar (zie hoger). Hiertoe kan deze ambtenaar natuurlijk beroep doen op externe deskundigen. Het advies dat binnen een termijn van 1 maand moet gegeven worden, dient bij het dossier gevoegd te worden.

Indien de gemeente niet de uitvoerende instantie van de infrastructuurwerken is, tracht zij door overleg met de uitvoerders (bv. provincie, gewest) de hoger beschreven doelstelling te verwezenlijken. Concrete mogelijkheden zijn de inrichting van een containerpark of de aanleg van collectoren.

Structuurplanning

De ontwikkeling van een duidelijke visie op de ruimtelijke ordening in de gemeente, met het oog op het voeren van een doordacht ruimtelijk beleid is ook essentieel in het kader van het toekomstig structuurplan.

De gemeentelijke visie hierop dient wetenschappelijk en technisch goed onderbouwd te worden. In afwachting van dit structuurplan dienen het gewestplan en zijn aanvullende plannen (APA, BPA) strikt gevolgd te worden. In het bijzonder mag zonevrije bebouwing (weekendverblijven, clubhuizen, woningen, enz.) niet meer worden toegestaan, voor de bestaande constructies moet een uitdovingsbeleid worden gevoerd.

Ecologisch beheer

Het voeren van een verantwoord ecologisch beheer en grondgebruik op de gemeentelijke gronden en op de gronden van O.C.M.W.'s en kerkfabrieken is een belangrijk onderdeel van het beleid. Hiertoe kunnen bindende afspraken gemaakt worden met o.m. huurders i.v.m. onderhoud van kleine landschapselementen, bemestingsintensiteit, beweidingsintensiteit, enz.

Percelen met belangrijke bestaande of potentiële natuurwaarden kunnen in beheer gegeven worden aan terreinbeherende instanties. De gemeente kan, indien de gelegenheid zich voordoet, overgaan tot aankoop van zulke terreinen met als doel haar natuurlijke "patrimonium" veilig te stellen.

Recreatie

Recreatie moet in goede banen geleid worden met respect voor de natuurlijke omgeving. De bestaande recreatieve infrastructuur moet zo harmonisch mogelijk in het landschap worden ingepast.

2.8.4 Jeugdwerkbeleidsplan

In het kader van het jeugdwerkbeleidsplan werd door de jeugdraad de vastgestelde noden van de jeugd opgesteld. Deze werden bekomen door een oproep van de jeugdraad aan de verenigingen. Voor de niet-georganiseerde jeugd werden 100 jongeren aangeschreven om hun mening kenbaar te maken via een enquête.

Op de vergadering van 22 april 1998 met verschillende actoren, o.a. Bond van Grote en Jonge Gezinnen, jeugdorganisaties, gemeentelijke vrije scholen en oudercomités werd overleg gepleegd om de noden kenbaar te maken en het beleid bij te sturen.

Volgende noden kwamen naar voor:

- Als grootste nood komt het gebrek aan speelruimtes aan bod;
- Aanleggen van een informatiebestand;
- De aanstelling van een jeugdconsulent;
- Deftige en aangepaste lokalen naar behoefte van de jeugdverenigingen.

Volgende doelstellingen werden uit deze noden vooropgesteld:

- Vooral de niet-georganiseerde jeugd heeft nood aan centrale plaatsen waar jongeren rustig kunnen spelen, maar toch in het oog kunnen worden gehouden om vandalisme te voorkomen. Een andere mogelijkheid is het creëren van speelstraten;
- Een informatiebank met alle informatie voor de jeugd;
- Een persoon dient aangesteld te worden die er is voor alle jongeren waar zij met hun vragen i.v.m. het inrichten van activiteiten betreffende jeugd terecht kunnen;
- Er dient gestreefd te worden naar een langdurige oplossing. Dit zowel bij het ter beschikking stellen van lokalen als bij het ondersteunen van onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Er dienen daartoe de nodige financiële middelen worden vrijgemaakt;
- Min. 5% van de financiële middelen door de Vlaamse Gemeenschap toegekend aan de gemeente zal aan kadervorming besteed worden.

3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE REGIO

In eerste instantie heeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan slechts betrekking op het grondgebied van de gemeente. De gemeente kan echter niet als een eiland beschouwd worden. Enerzijds zijn bepaalde ontwikkelingen (en voorstellen) binnen de gemeente van grensoverschrijdend belang, terwijl anderzijds een aantal bovengemeentelijke processen sturend optreden in het lokaal ruimtelijk functioneren.

De ruimtelijke structuur van de regio rondom Oud-Heverlee valt uiteen in twee componenten. Een eerste component omschrijft Oud-Heverlee in de 'Groene S' en een tweede component is Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven.

3.1 Oud-Heverlee in de 'Groene S'

De ruimtelijke structuur van de regio wordt mede bepaald door het feit dat de gemeente is gelegen in wat wordt omschreven als de Europese 'Groene S' (zie Figuur 15).

De Europese 'Groene S'¹² ligt in het midden van de provincie Vlaams-Brabant en vormt een aaneenschakeling van verschillende grotere halfnatuurlijke landschappen op marginale gronden en historisch nooit ontgonnen gebieden. Ze ervierven reeds een status in het Europees ecologisch netwerk 'Natura 2000' (zie 2.6.1). De plaatsen zijn omwille van de biodiversiteit van zeer groot belang voor de natuurlijke structuur van de provincie en vormen de garantie voor het fysisch systeem. Ze kenmerken zich vooral door schrale graslanden in de Demer- en Dijlevallei en oude bosbestanden ten zuiden van Leuven en Brussel. De gebieden vormen een groene S binnen de provincie.

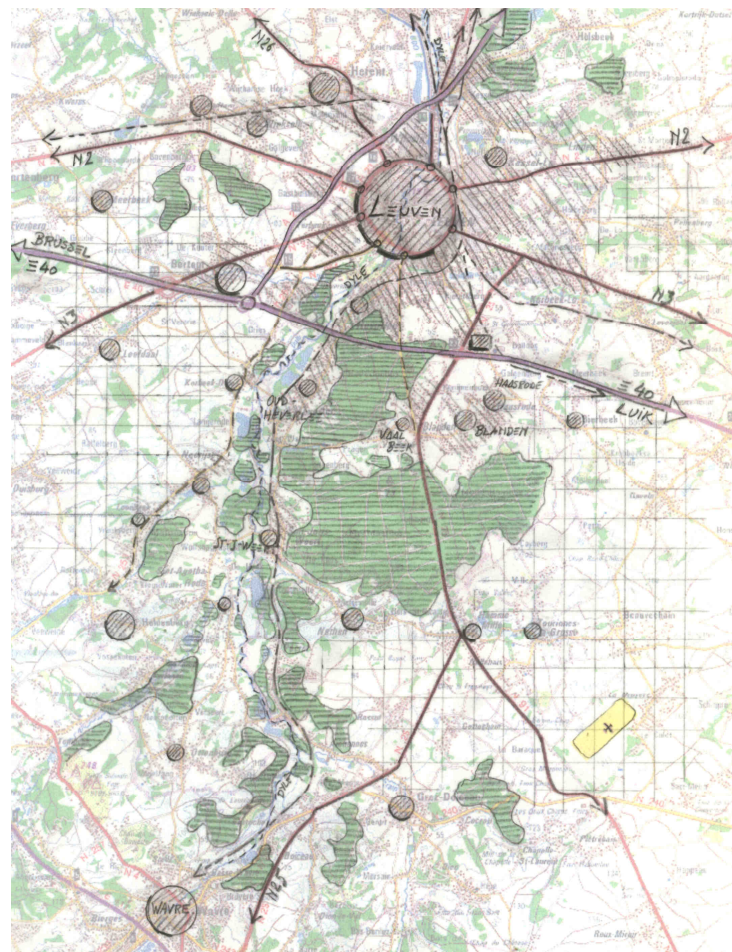
Oud-Heverlee bevindt zich in het midden van de Europese groene S. De aaneengeschakelde kleinere boscomplexen op de brede oevers van de Dijle vormen de kern van de groene S. De grote boscomplexen (Heverleebos-Meerdaalwoud) sluiten nauw aan bij het kerngebied, maar zijn gelegen op de oostelijke oever van de Dijle.

Het Dijlebekken is niet enkel de kern van de groene S, maar is tevens dienstig voor spoorinfrastructuren. Vanaf het knooppunt Leuven vertrekken meerdere verbindingen naar o.m. Brussel, Luik en Namen. De as Brussel-Luik raakt de gemeente Oud-Heverlee in het noordoosten van de gemeente. De spoorverbinding Leuven-Namen gebruikt het vlakke Dijlebekken. Rondom deze spoorverbinding zijn nederzettingen gegroeid die gebruik maken van de goede ontsluiting. Het betreft hier de kernen van Heverlee, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert. Deze drie kernen zijn gelegen langs de oostelijke oever van de Dijle. Langs de westelijke oever hebben zich ook kleinere nederzettingen ontwikkeld, m.n. Korbeek-Dijle, Neerijse, Loonbeek, enz.. Deze laatste zijn ruimtelijk minder nadrukkelijk dan de nederzettingen langs de oostelijke oever.

Een andere bovengemeentelijke lijninfrastructuur die door de gemeente loopt is de N25. Dit is de gewestelijke weg die de verbinding Leuven-Namen maakt. Het bovengemeentelijke karakter van de

weg wordt mede in de hand gewerkt door het bestaande op- en afrittencomplex van de E40. De E40 grenst aan de gemeente in het noorden.

Ten oosten van de gemeente Oud-Heverlee is een open agrarisch gebied waar te nemen, in het RSVB beschreven als 'Brabants Haspengouw'. Dit open agrarisch gebied omringt het Meerdaalwoud ook langs het zuiden. Hier bevinden we ons wel op het grondgebied van het Waalse gewest. Een ander open agrarische structuur is waar te nemen ten westen van de Dijlevallei, het 'Brabants Plateau' genaamd.



Figuur 15: Oud-Heverlee in de 'Groene S'

¹² Bron: RSVB pag. 8 en 9.

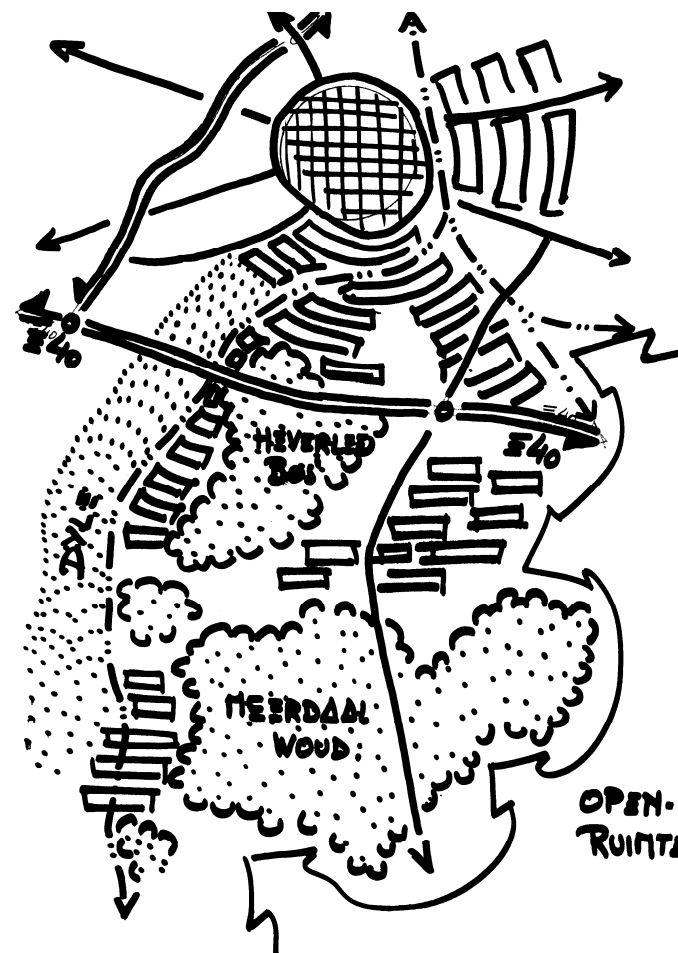
3.2 Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven

De directe aanwezigheid van het stedelijk gebied Leuven zorgt voor een ruimtelijk dynamiek in de gemeente (zie Figuur 16).

Belangrijke stedelijke ruimtelijke infrastructuren bevinden zich op de rand van de gemeente Oud-Heverlee, in de buurt van of op de grens met Leuven.

Ten noorden van de E40 bevindt zich het bedrijvenpark Haasrode. Detail in deze is dat dit gebied bij de realisatie is overgegaan van Oud-Heverlee naar de stad Leuven. Ruimtelijk wordt het bedrijvenpark afgesloten door de E40 en bevindt er zich een openruimtebuffer tussen de bebouwing van Oud-Heverlee (meer bepaald deelgemeente Haasrode en Blanden). Doch het is gelegen vlak bij de afrit Haasrode en zorgt voor druk woon-werkverkeer in ochtend- en avondspits.

Ter hoogte van de Dijlevallei grenst de deekern Oud-Heverlee aan Heverlee. Dit zorgt voor een ruimtelijke verbondenheid tussen deze beide kernen. Die wordt nog meer versterkt door de aanwezigheid van de onderwijsinfrastructuur van de campus van Heverlee. Dit heeft voor een ruimtelijk dichtklitten gezorgd tussen beide kernen. Er ontstond een aaneengesloten langgerekte nederzettingsstructuur op de oeverhelling van de Dijle en omsloten door de Dijlevallei enerzijds en Heverleebos anderzijds.



Figuur 16: Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven

4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE GEMEENTE

Op gemeentelijk niveau wordt de bestaande fysiekruimtelijke omgeving onderzocht in zes afzonderlijke delen: het fysisch systeem, de openruimtestructuur, de nederzettingsstructuur, de socio-economische structuur, de mobiliteitsstructuur en de toeristisch-recreatieve structuur.

Deze zes onderzochte elementen worden samengebracht tot een synthesekaart dewelke de bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee weergeeft. Deze onderzoeksmethode wordt in een eerste fase toegepast op het totale grondgebied van de gemeente en later, in een volgende fase, verder gedetailleerd in deelruimten die gedefinieerd worden op het gemeentelijk niveau. De gehanteerde schaal op gemeentelijk niveau voor alle onderzoeken is 1/25.000.

4.1 Fysisch systeem als fysieke drager van de ruimtelijke structuur

De structuurbepalende elementen van het fysisch systeem zijn enerzijds de hoogtelijnen¹³ (reliëf), de ligging van de verschillende waterlopen¹⁴ en de textuur van de gronden (zie Figuur 17).

Het gebied behoort tot 2 fysisch-geografische streken, de zandstreek en de zandleemstreek. Daarnaast worden er, op basis van het reliëf, vier landschapstypes onderscheiden.

4.1.1 Valleigronden

De valleigronden zijn de laag gelegen, meeste vochtige zones. Deze worden op 3 plaatsen in de gemeente teruggevonden:

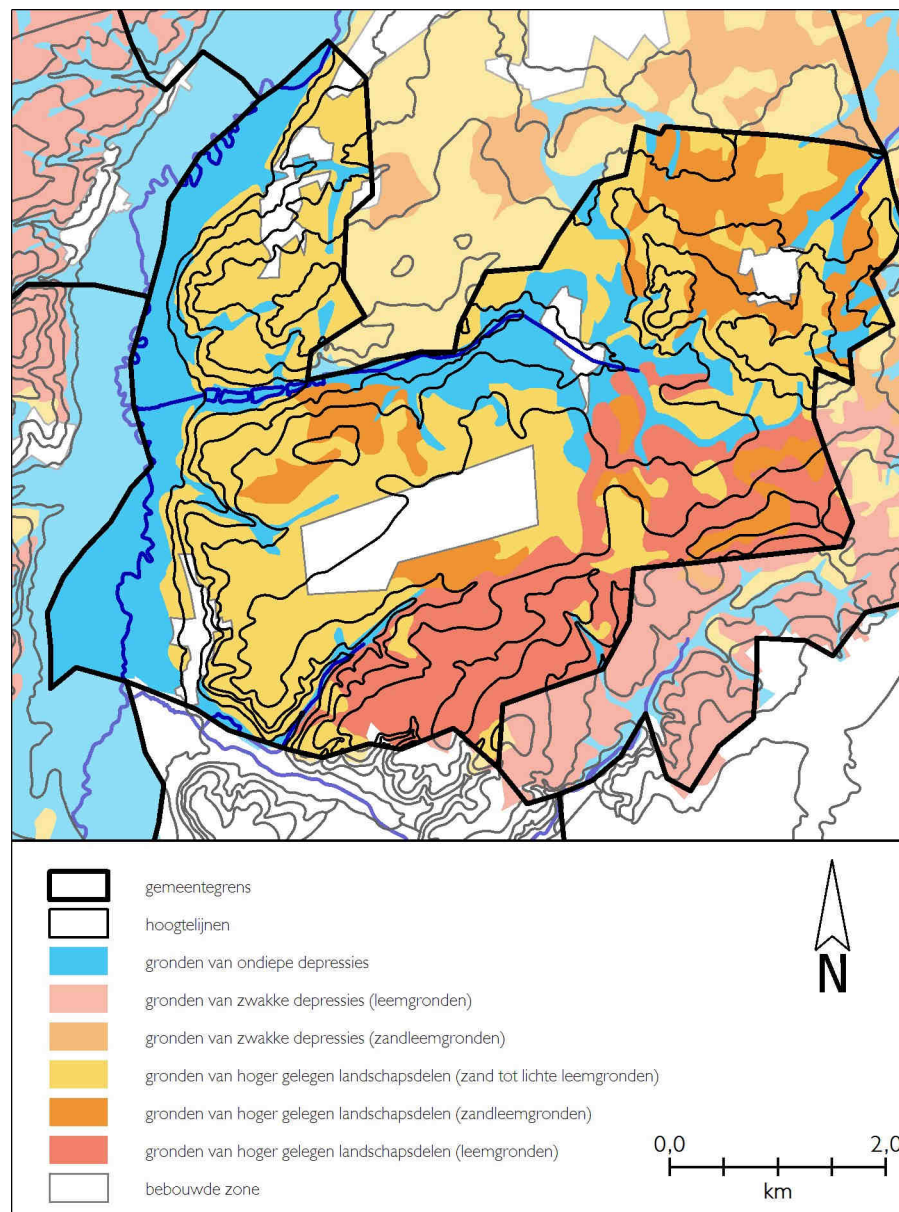
- De Dijlevallei in het oosten van de gemeente;
- De Vaalbeekvallei, centraal binnen de gemeente, met het gebied van de Zoet Water;
- De Nethenvallei in het zuiden van de gemeente.

4.1.2 Sterke hellingsgronden

Dit zijn hellingsgronden met een hellingsgraad die groter is dan 6%. De hoogten variëren tussen de 30m en 70m. Deze zones treden op aan de randen van de hiervoor beschreven valleigronden. Opvallend daarbij is dat de dorpen Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert gelegen zijn op deze sterke hellingsgronden. Ook in het zuidelijk deel van het Meerdaalwoud zijn sterke hellingsgronden waar te nemen.

¹³ Bron: Topografische kaarten oorspronkelijke schaal 1/10.000; gebruikte schaal 1/25.000.

¹⁴ Bron: Topografische kaarten oorspronkelijke schaal 1/10.000; gebruikte schaal 1/25.000 en Gemeentelijk GIS.



Figuur 17: Fysisch systeem

4.1.3 Zachte hellingsgronden

Zachte hellingsgronden zijn gronden met een hellingsgraad kleiner dan 6%. We merken daarbij twee zones op die aaneengesloten complexen van zachte hellingsgronden vertonen:

- De Meerdaalwoud-Mollendaalbos heuvelrug;
- Het gebied langs beide zijden van de heuvelrug gelegen tussen de deelgemeenten Blanden en Haasrode.

4.1.4 Hoogplateau

Hoogplateaus zijn hoog gelegen, vrij vlakke gebieden waarvan er in de gemeente Oud-Heverlee twee gebieden voorkomen:

- Het gebied ten zuiden van de as Zoet Water – Vaalbeek – Blanden;
- Het gebied ten noorden van diezelfde as.

4.2 Bestaande openruimtestructuur

Bij de analyse van de bestaande openruimtestructuur worden drie substructuren onderzocht, met name de bestaande natuurlijke structuur, de bestaande landschappelijke structuur en de bestaande agrarische structuur.

4.2.1 Bestaande natuurlijke structuur

4.2.1.1 Dijlevallei en zijbekken

De natuurwaarden van de gemeente zijn grotendeels gebonden aan de fysieke hoofdstructuur, met name aan de **valleien** van de Dijle, de Molenbeek-Vaalbeek en de Nethen-Paddenpoel.

De Dijle loopt van zuid naar noord en vormt in het westen voor een groot gedeelte de grens tussen de gemeente Oud-Heverlee en de gemeenten Bertem en Huldenberg.

De Dijlevallei ten zuiden van Leuven vormt een nog vrij intact valleisysteem dat voor het natuurbehoud erg belangrijk is met graslanden, ruigten, rietlanden, alluviaal bos, bronnen met bijhorende bronbosvegetaties en populierenaanplantingen. Ze wordt gekenmerkt door een goed ontwikkeld stelsel van komgronden en oeverwallen, een nog natuurlijke meandering, het voorkomen van overstromingen, de aanwezigheid van fossiele meanders en een aantal grote vijvers. De vallei werd vanwege haar onschatbare ornithologische waarde aangewezen als vogelrichtlijngebied (zie verder) en wordt gekenmerkt door het grote aantal natuurgebieden en natuurreservaten. Zo bevindt zich in de vallei het natuurreservaat "de Doode Bemde" en gronden die eigendom zijn van het Agentschap Natuur en Bos.

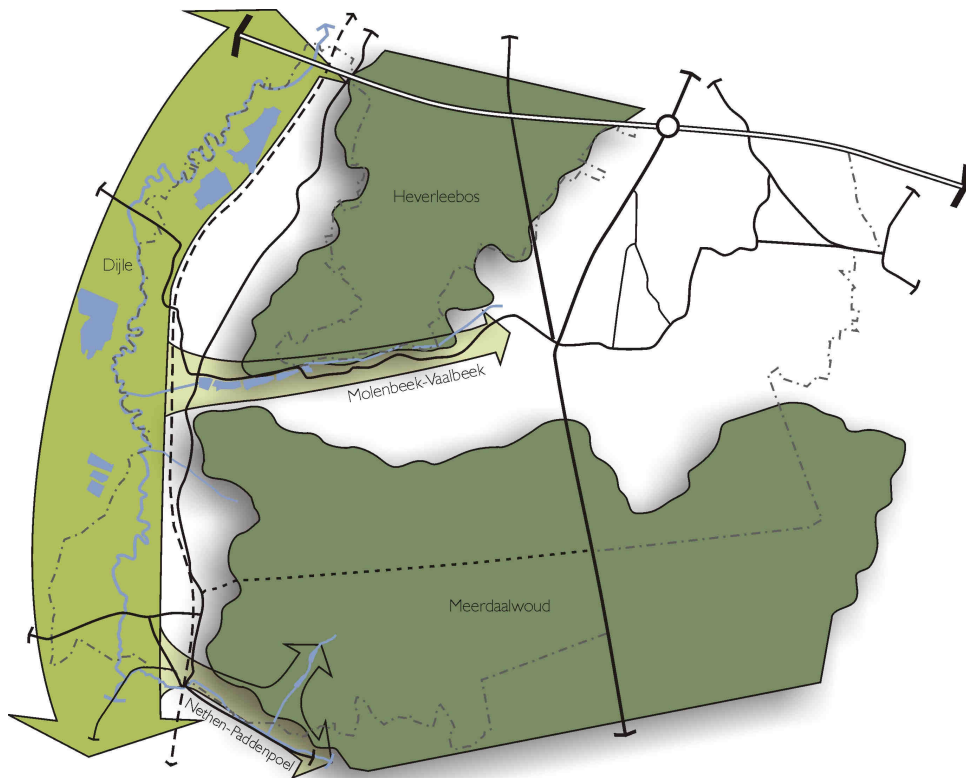
Het gebied oefent tevens een grote aantrekkingskracht uit op de recreant, met name zachte recreatie zoals wandelen, fietsen, e.d..

De Molenbeek-Vaalbeek is centraal gelegen in de gemeente. Deze waterloop is een aftakking van de Dijle en stroomt oost-westwaarts. Daarbij doorkruist ze het vijvercomplex van 't Zoet Water.

De vallei wordt gekenmerkt door laaggelegen, moerassige gebieden en kleine bosaanplanten. De vallei vormt tevens gedeeltelijk de zuidelijke grens van het Heverleebos.

De vallei van de Nethen-Paddenpoel vormt voor een deel de zuidelijke grens van de gemeente Oud-Heverlee. De Nethen is een aftakking van de Dijle en stroomt westwaarts vanuit Hamme-Mille. De Paddenpoelbeek is op haar beurt een aftakking van de Nethen en stroomt zuidwaarts vanuit het Meerdaalwoud naar de Nethen.

Uiterlijk wordt deze vallei gekenmerkt door de aanwezigheid van ruigtes, aanplanten, bomenrijen en andere kleine landschapselementen.



Figuur 18: Bestaande natuurlijke structuur

4.2.1.2 Heverleebos-Meerdaalwoud

Buiten de rivier- en beekvalleien bevinden er zich in Oud-Heverlee nog een aantal **boscomplexen** met een belangrijke natuurlijke waarde, m.n. het Heverleebos en het Meerdaalwoud. Het Heverleebos-Meerdaalwoud maakte lange tijd deel uit van een veel groter uitgestrekt bosgebied op het Brabants Plateau.

Oud-Heverlee wordt in het zuiden voor het grootste gedeelte bedekt door het Meerdaalwoud. Het Meerdaalwoud is vanuit natuurwetenschappelijk standpunt zeer waardevol. Het gebied bestaat uit 1.320ha bos waarvan 1/3 naalddhout.

Het Heverleebos, met een oppervlakte van ongeveer 650ha, strekt zich uit op een zachtgolvend plateau. Het bos ligt voor het grootste gedeelte buiten de grenzen van de gemeente, maar is niettemin een belangrijke natuurlijke structuur met invloed op de gemeente. In het westen wordt

het Heverleebos begrensd door de Dijlevallei, in het zuiden door de vallei van de Molenbeek-Vaalbeek.

4.2.1.3 Knelpunten binnen de natuurlijke structuur

Volgende knelpunten kwamen, na onderzoek, naar voor:

- Het ontbreken van een verbindingsfunctie tussen de verschillende natuurelementen;
- Probleem van slukstorten;
- Waterkwaliteit en -kwantiteit;
- Recreatie (teveel, niet aangepast);
- Illegale weekendverblijven;
- Verstoringdruk (wonen, recreatie, landbouw);
- Niet-deskundige bosexploitatie en jacht;
- Bemesting en vegetatiewijziging (vooral in de Dijlevallei).

4.2.1.4 Potenties binnen de natuurlijke structuur

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Zeer belangrijke natuurwaarden van Europees niveau;
- Recreatie en recreatief medegebruik;
- Aangenaam wonen in buurt van natuur;
- Verschillende landschapstypes (valleien, bossen, openruimtegebieden);
- Grote biodiversiteit en natuurwaarden.

4.2.2 Bestaande landschappelijke structuur

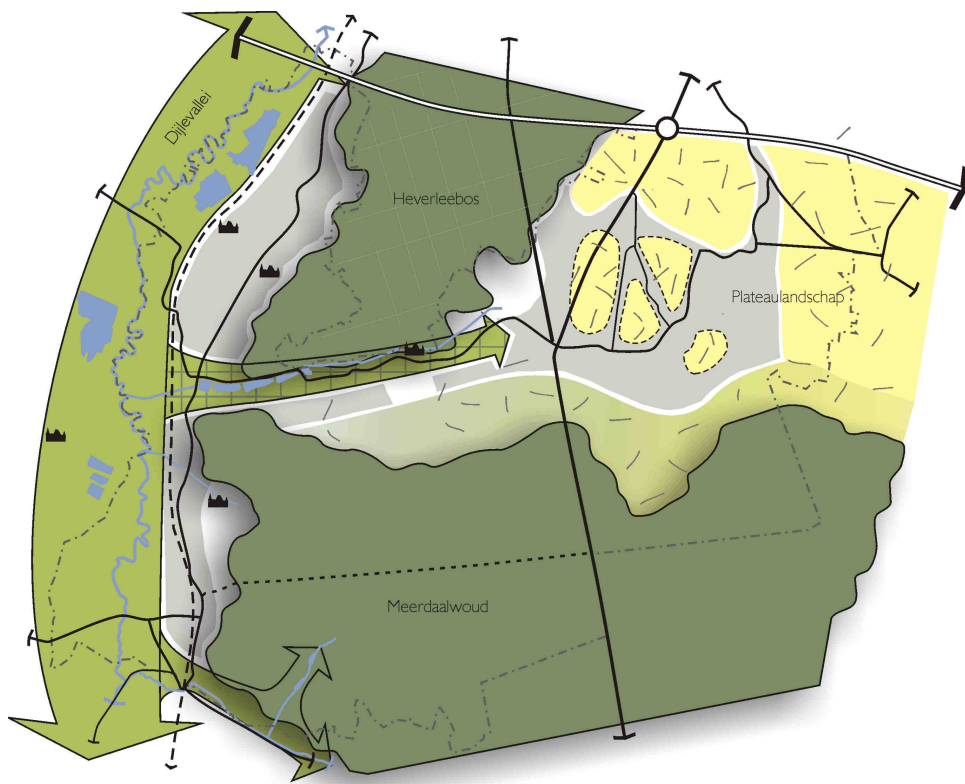
De landschappelijke structuur van de gemeente Oud-Heverlee wordt bepaald door het reliëf en de daarmee gepaard gaande beekvalleigebonden natuurlijke gebieden, de bosgebonden natuurlijke gebieden en de open agrarische gebieden.

4.2.2.1 Dijlevallei en zijbekken

Het westelijk deel van de gemeente wordt gekenmerkt door haar golvend patroon. Het landschap is hier opgebouwd langs de heuvelflanken van de oostelijke oever van de Dijlevallei en de zijbekken, waaronder de Vaalbeekvallei en de Nethen-Paddenpoelvallei.

De toppen van de heuvels zijn veelal sterk bebost en vormen de kern van het Heverleebos en het Meerdaalwoud. Op de flanken sterkt zich een meer bebouwd landschap uit.

De valleien zelf bestaan uit een aaneenschakeling van drassige gronden, waterminnende opgaande vegetatie en een groot aantal kleine landschapselementen. In deze kleinschalige en ecologisch waardevolle valleien zijn enkele kasteeldomeinen gelegen.



Figuur 19: Bestaande landschappelijke structuur

4.2.2.2 Heverleebos-Meerdaalwoud

Het Heverleebos-Meerdaalwoud is een groot (ruim 3.000ha), aaneengesloten, historisch bosgebied met een rijke flora en fauna. Voornamelijk het Heverleebos kent een waardevolle park- en landschapsarchitectuur en diverse cultuurhistorisch waardevolle sites. Kenmerkend voor dit gebied is het dambordvormige weg- en drevenpatroon.

4.2.2.3 Plateaulandschap

Het oostelijk deel van de gemeente wordt aanzien als een plateaulandschap. Hier domineren voornamelijk aaneengesloten landbouwkouters het landschap, al is er ook een belangrijke aanwezigheid van bebouwing.

4.2.3 Bestaande agrarische structuur

De agrarische structuur in de gemeente Oud-Heverlee vinden we vooral terug in de gebieden Vaalbeek-Blanden-Haasrode en in de Dijlevallei. De leemgronden op de plateaus zijn geschikt voor akkerbouw. De Dijlevallei werd geschikt gemaakt voor landbouw door de natte komgronden te draineren met grachten met als voornaamste de Leigracht. Hier is voornamelijk weiland te vinden.

Geografisch kan gesteld worden dat de landbouw zich concentreert op 3 plaatsen, m.n. de Dijlevallei, in de omgeving van de wooncluster Pragen en rond de kernen van Haasrode en Blanden. Een gebiedsgerichte analyse is dan ook nodig.

4.2.3.1 Dijlevallei

In de Dijlevallei vinden we in de komgronden naast populierenaanplantingen ook grasweiden of hooiweiden bestaande uit beemdgras-raaigrasweiden, rietlanden, natte ruigten, struwelen en alluviale bossen, meestal van het elzen-vogelkersbestand.

4.2.3.2 Pragen

Rondom de kern Pragen wordt ongeveer 134ha grond bewerkt. 92ha hiervan is in bezit van 3 landbouwers en 1 manegehouder. Een uitbreiding van de huidige grondgebruikers betekent geen uitbreiding van het landbouwareaal, maar enkel een wisseling van eigenaar. Het Vlaams Gewest wenst in dit gebied 18,5ha aan bosuitbreiding te realiseren.

Er is blijvende interesse van de huidige agrarische grondgebruikers voor de bestaande openruimte en dus dient er gezocht te worden naar een win-winsituatie via beheersovereenkomsten.

Het gebied tussen Meerdaalwoud en Heverleebos wordt gekenmerkt door een lappendeken van weilanden met kleine landschapselementen, woongebied en recreatie. De draagkracht van dit gebied dient dan ook goed te worden onderzocht net als de toekomstvisie.

4.2.3.3 Agrarisch gebied te Blanden en Haasrode

Het gebied rond Blanden en Haasrode ligt in agrarisch gebied met vooral akkerbouwgewassen (granen, suikerbieten, aardappelen). Tussen de dorpen en het Meerdaalwoud vormt de agrarische structuur een coulisselandschap.

Ten noorden van de dorpen zien we meer een glooiend landschap dat sterk verstoord is door bebouwing waardoor meer kleinere en ingesloten deeltjes worden gevormd.



Figuur 20: Bestaande agrarische structuur

4.2.3.5 Potenties binnen de agrarische structuur

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Behoud van de agrarische structuur;
- Openhouden van de openruimte met grote percelen;
- Infrastructuur van kleine landschapselementen.

4.2.3.4 Knelpunten binnen de agrarische structuur

Volgende knelpunten kwamen, na onderzoek, naar voor:

- De landbouwbedrijven moeten ontwikkelingsmogelijkheden krijgen;
- Inkrimping, versnippering vermijden;
- Specialisatie;
- Erosie;
- Verdwijnen van landbouwbedrijven;
- Versnippering van de percelen;
- Verstoring van bosrand;
- Landbouwkundige toekomst van ingesloten kouters.

4.3 Bestaande nederzettingsstructuur

4.3.1 Ruimtelijke opbouw van de nederzettingsstructuur

De gemeente Oud-Heverlee bestaat uit vijf kernen waarbinnen zich het grootste gedeelte van de bebouwing concentreert. Bepaalde kernen zijn als gevolg van lintbebouwing sterk naar elkaar toe gegroeid.

In zijn hoofdvorm zien we in Oud-Heverlee vier types van bebouwing (nederzettingstypologieën), m.n. kernen, woonclusters, woonlinten en woonkorrels en geïsoleerde bebouwing.

Kernen

Een kern wordt onderscheiden wanneer het een concentratie betreft van woningen met een zichtbaar hogere dichtheid. In een kern komt een differentiatie voor van open, halfopen en gesloten woningen en door de aanwezigheid van commerciële en niet-commerciële voorzieningen zijn deze concentraties min of meer zelfvoorzienend. De aanwezigheid van landbouw en natuur is er eerder beperkt.

In Oud-Heverlee kunnen vijf kernen worden aangeduid, zijnde Haasrode, Blanden, Vaalbeek, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert.

Wooncluster

Een wooncluster wordt omschreven als een historisch gegroeide concentratie van woningen, vnl. in open en halfopen verband. Door de afwezigheid van voorzieningen zijn deze concentraties aangewezen op de naburige kernen.

Binnen Oud-Heverlee wordt het gehucht Pragen gezien als een wooncluster.

Woonlint

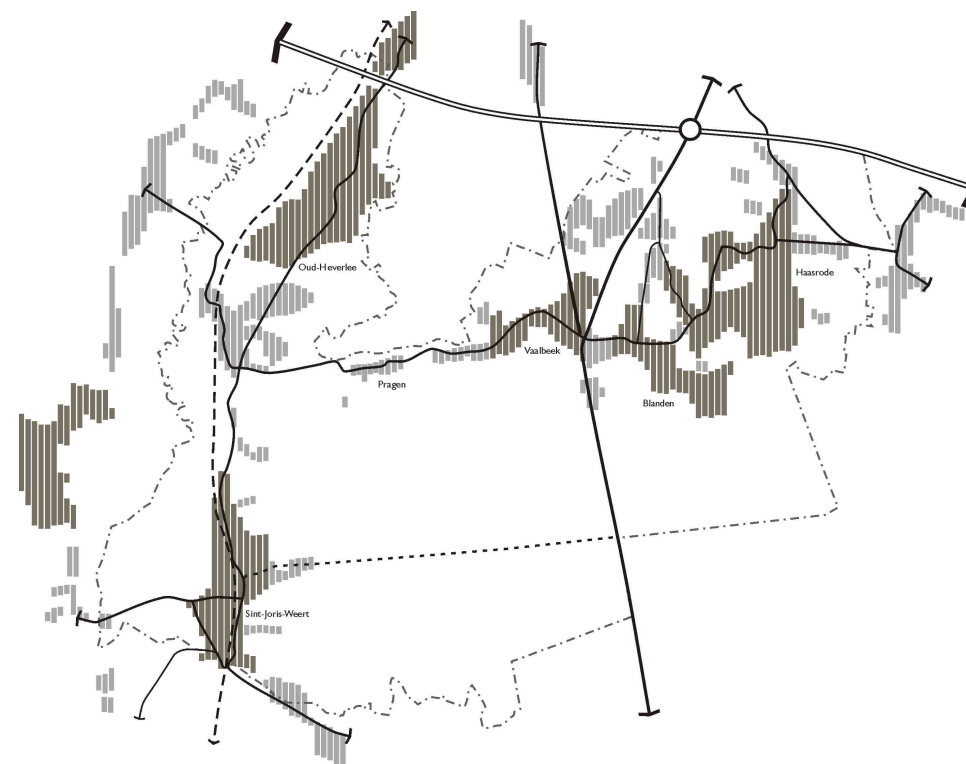
Een woonlint is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit woningen en/of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven.

Binnen Oud-Heverlee hebben zich verschillende woonlinten gevormd. Het zijn voornamelijk uitlopers van de kernen of verbindingen tussen de historische kernen. Door deze aaneenschakeling van woonlinten en woonkernen is er een bijna ononderbroken woonband ontstaan die de gemeente van oost naar west (Haasrode – Blanden – Vaalbeek – Pragen) en van noord naar zuid (Oud-Heverlee – Sint-Joris-Weert) doorkruist.

Woonkorrels en geïsoleerde bebouwing

Woonkorrels zijn kleine concentraties van woningen (tussen 5 en 10 woningen binnen een afstand van 100m of minder tussen de zijgevels van de woningen).

Binnen Oud-Heverlee komen enkele woonkorrels voor. De geïsoleerde bebouwing is beperkt maar komt zeer verspreid voor over het grondgebied van de gemeente. De woonkorrels en geïsoleerde bebouwing worden tevens ook geconfronteerd met zonevreemdheid (zie verder).



Figuur 21: Bestaande nederzettingsstructuur

4.3.2 Kwaliteiten binnen de nederzettingsstructuur

Volgende kwaliteiten worden onderschreven:

- De bebouwing in Oud-Heverlee is vooral geconcentreerd in en rond de deerkernen;
- De morfologische scheiding die bestaat tussen deerkernen Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert en de kernen Blanden-Haasrode Vaalbeek wordt bepaald door een zeer nadrukkelijke openruimtestructuur;
- De goede bereikbaarheid (ligging ten opzichte van Leuven en de E40) is een zeer belangrijke kwaliteit.

4.3.3 Knelpunten binnen de nederzettingsstructuur

Volgende knelpunten kwamen, na onderzoek, naar voor:

- De kernen hebben algemeen te kampen met een veroudering van het woningbestand;
- De kernen van Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert en de Parkstraat in Haasrode gaan gebukt onder een verkeersoverlast;
- Zonevreemd wonen;
- Hoeveelheid potentiële bouwgrond nog voorhanden;
- De spreiding van de potentiële binnengebieden (vnl. gelegen in Sint-Joris-Weert en Oud-Heverlee) strookt niet met de hiërarchie van de hoofddorpen.

4.3.4 Potenties binnen de nederzettingsstructuur

Volgende potenties kwamen naar voor:

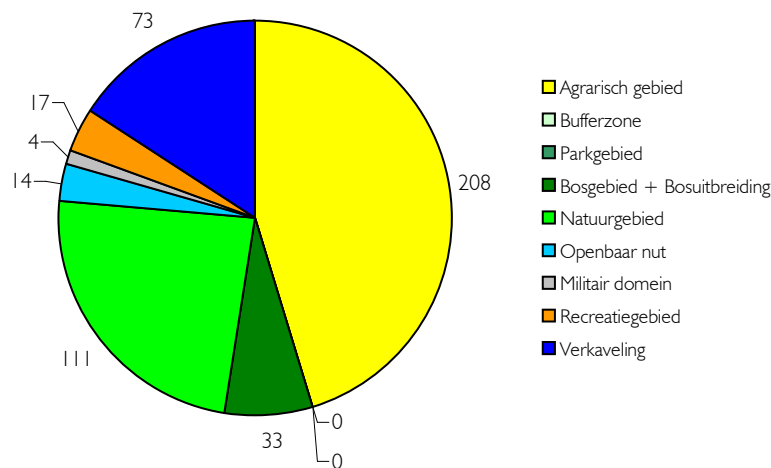
- Een kwalitatieve afweging van de binnengebieden kan tot nieuwe inzichten leiden inzake uitbouw van de kernen;
- De spreiding van de voorzieningen is goed over de verschillende deekernen. Elke kern heeft een concentratiegebied van voorzieningen en kan in het kader van de toekomstvisie die nu wordt ontwikkeld, verder worden uitgewerkt of afgewerkt;
- De aanwezige sportieve en culturele infrastructures kunnen de uitbouw van het lokale voorzieningsniveau verder ondersteunen.

4.3.5 Zonevreemde woningen

4.3.5.1 Aantal en bestemmingen

In totaal zijn er in de gemeente 460 zonevreemde woningen. Hiervan ligt 54% (208 woningen) in agrarisch gebied, 29% (111 woningen) in natuurgebied, 8% (33 woningen) in bosgebied en bosuitbreidingsgebied, 4% (17 woningen) in recreatiegebied, 4% (14 woningen) in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en 1% (4 woningen) in militair domein.

73 woningen liggen in een niet zone-eigen bestemmingszone volgens het gewestplan, maar aangezien zij in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling liggen, zijn zij juridisch niet zonevreemd.



Figuur 22: Aantal zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming

4.3.5.2 Geografische spreiding

Op het beeld van de geografische spreiding van zonevreemde woningen in de gemeente Oud-Heverlee (zie Figuur 23) zijn er verschillende concentraties¹⁵ van zonevreemde woningen waarneembaar. Sommige van deze concentraties leunen aan bij een kern, andere zijn dan weer lintvormig.

De voornaamste concentraties situeren zich op volgende plaatsen:

- Winkelweg;
- Sint-Annaveid (Sint-Annastraat / Waversebaan);
- Maurits Noëstraat;
- Justin Scheepmansstraat;
- Grezstraat;
- Sint-Magdalenaweg;
- Onze-Lieve-Vrouwstraat;
- Prosperdreef;
- Uitbatingsweg;
- Parkstraat;

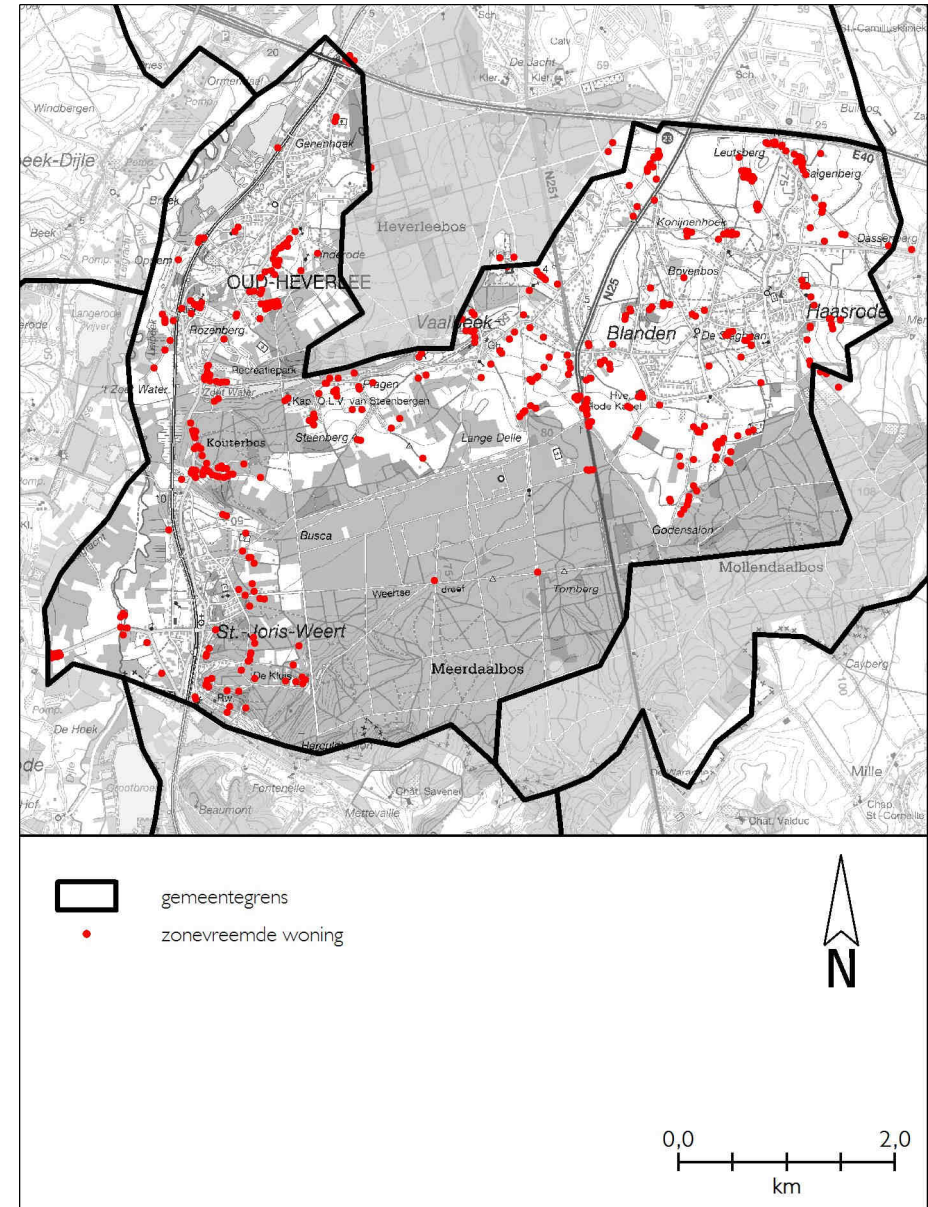
¹⁵ Indien er meer dan 5 woningen op een maximale afstand van 30 meter uit elkaar gegroepeerd voorkomen, spreekt men van een concentratie.

- Alex Vermaelenstraat;
- Kartuizersstraat.

De bedoeling van deze inventarisatie is zicht te krijgen op specifieke probleemgebieden. Voor Oud-Heverlee hebben de concentraties Maurits Noëstraat – Pragen, Maurits Noëstraat – Zoet Water en Sint-Annaveeld specifieke kenmerken die nadere studie of een eigen ontwikkelingsperspectief vergen. De overige concentraties kunnen op conforme wijze worden behandeld als verspreid gelegen zonevreemde woningen. Doorgaans bevinden deze verspreide woningen zich langs wegen die de deelgemeenten met elkaar verbinden en zijn dus een, vaak recente, uiting van lintbebouwing.

4.3.5.3 Ligging binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens het gewestplan

Aan zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden¹⁶ (met uitzondering van parkgebieden) en in recreatiegebieden (zie Figuur 24) mogen in principe enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Voor zonevreemde woningen gelegen in recreatiegebieden gelden dezelfde beperkingen als voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden.



Figuur 23: Geografische spreiding van de zonevreemde woningen

¹⁶ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, 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 duingebieden en voor het duingebied 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.

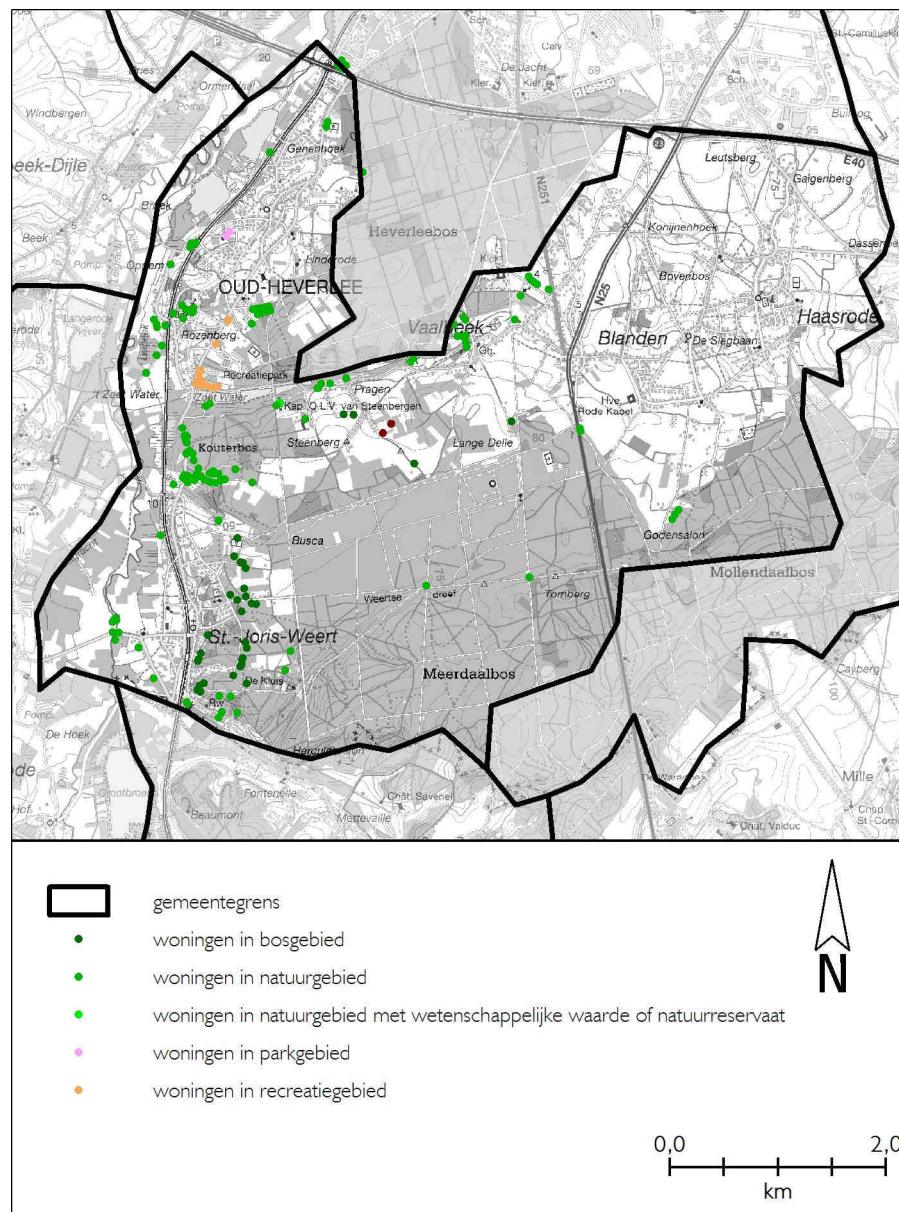
In ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden zijn de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen ruimer. Daarom is het belangrijk om de woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden af te bakenen.

Uit de inventaris blijkt dat 187 woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied zijn gelegen:

- 32 in bosgebied;
- 134 in natuurgebied
- 1 in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat;
- 2 in parkgebied;
- 18 in recreatiegebied.

Verder onderzoek moet uitwijzen of deze kwetsbaarheid ook ruimtelijk wordt bevestigd. Koppeling aan de gewenste ruimtelijke structuur en een terreinonderzoek moeten dit uitmaken.

Omgekeerd zijn er ook woningen die juridisch gezien (volgens bestemming op het gewestplan) niet als kwetsbaar worden beschouwd en dus hier niet worden weergegeven. Een toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur kan aantonen dat bepaalde woningen die juridisch niet als kwetsbaar worden aanzien, volgens deze gewenste ruimtelijke structuur toch als ruimtelijk kwetsbaar moeten beschouwd worden. Het is belangrijk dat ook die woningen mee worden opgenomen in een verder onderzoek naar oplossingen voor zonevreemde bebouwing.



Figuur 24: Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens gewestplan

4.4 Bestaande socio-economische structuur

De socio-economische structuur is de samenhang tussen de gebieden die hoofdzakelijk gekarakteriseerd worden door economische en sociale activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijkste concentraties.

Om een inzicht te krijgen in de socio-economische structuur van de gemeente Oud-Heverlee is een inventaris van bovengenoemde activiteiten van het allergrootste belang. In de onderstaande teksten is een onderscheid gemaakt tussen de sociale voorzieningen en de economische activiteiten. Hierin zijn de gemeentelijke (lokale) sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen tenzij zij een socio-economische waarde (kunnen) hebben. Ook de agrarische activiteiten worden hierin niet opgenomen daar zij door hun specifiek grondgebonden karakter apart worden benaderd in de agrarische structuur.

4.4.1 Sociale voorzieningen

Hierna wordt een overzicht gegeven van alle sociale voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeente.

Gemeentelijke administratie

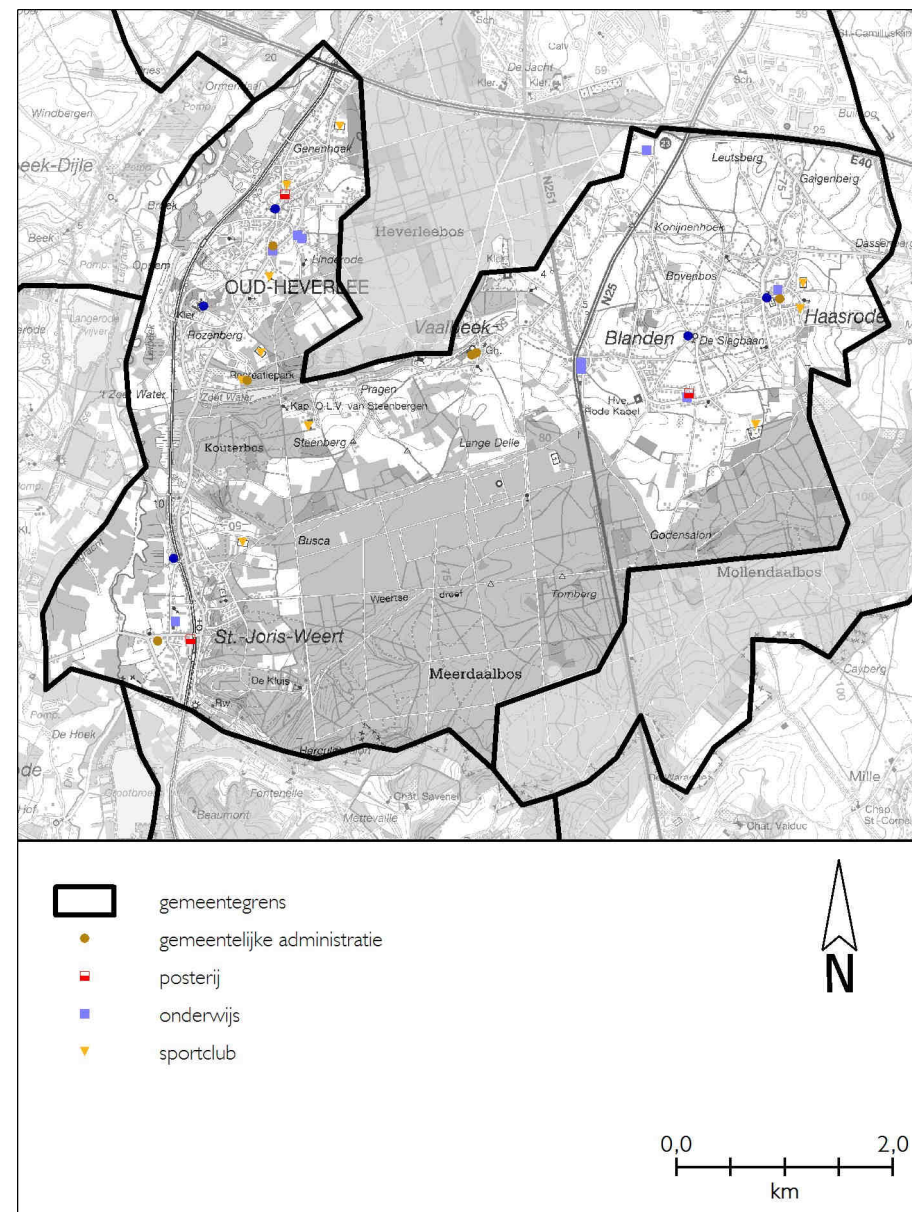
- Gemeentehuis – Gemeentestraat 2 (Vaalbeek);
- OCMW – Gemeentestraat 10 (Vaalbeek);
- Recreatie Zoet Water – Noéstraat 15 (Oud-Heverlee);
- Bibliotheek – Verheydenstraat 10 (Haasrode);
- Ontmoetingscentrum – Beekstraat 13 (Sint-Joris-Weert).

Onderwijs

- Gem. Basisschool – A. Verheydenstraat 19 (Haasrode);
- Gem. Basisschool – Bierbeekstraat 4 (Blanden);
- Gem. Jongensschool – Dorpsstraat 81 (Oud-Heverlee);
- Gem. Kleuterschool – Lijstersstraat 30 (Blanden);
- Kath. Lagere en kleuterschool – P. Tilemansstraat 4 (Sint-Joris-Weert);
- Kath. Lagere en kleuterschool – Waversebaan 81 (Oud-Heverlee).

Gemeentelijke technische diensten

- Containerpark Oud-Heverlee – Bierbeekstraat 8b (Blanden)
- huidige oppervlakte: 1.485m²
- Gemeentelijke loods – Bierbeekstraat 8b (Blanden)
- huidige oppervlakte: 1.150m² + 920m²



Figuur 25: Sociale voorzieningen

4.4.2 Economische activiteiten

In navolging van de sociale voorzieningen wordt de omvang en de spreiding van de economische activiteiten nagegaan.

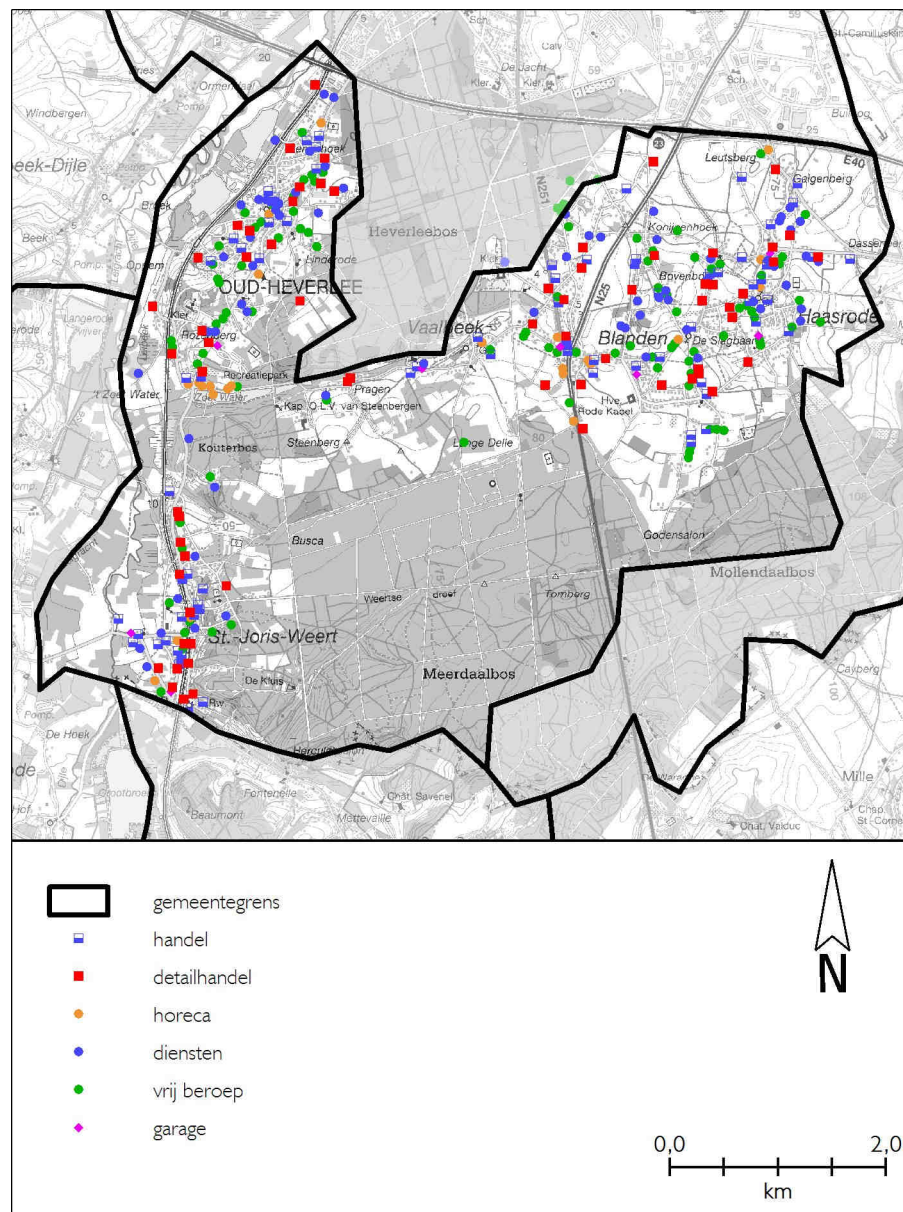
Als basis voor deze analyse wordt een lijst gebruikt die is gesorteerd uit de gouden gids. Deze lijst is opgesteld in het kader van de opmaak van het bedrijvenstructuurplan voor de gemeente Oud-Heverlee.

De geografische spreiding van deze economische activiteiten wordt weergegeven op de socio-economische spreidingskaart. Deze spreidingskaart laat de plangroep toe kerngebieden in het bebouwd landschap te bepalen, verkeersgenererende handelszones te onderscheiden en tevens vormt deze kaart de basis voor het verdere onderzoek naar zonevreemdheid.

De economische activiteiten concentreren zich voornamelijk in de verschillende deelen van de gemeente. Al deze kernen zijn relatief evenredig voorzien van deze socio-economische activiteiten. Aansluitend op enkele kernen worden woonlinten onderscheiden waarop zich handels- en economische activiteiten hebben geënt.

Verder valt de verspreiding op van diensten en vrije beroepen. Een groot gedeelte van deze activiteiten liggen in bosgebied of agrarisch gebied.

In de deekern Sint-Joris-Weert bevindt zich een kleinschalige zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's. De zone ligt ingesloten tussen de spoorlijn en de Stationstraat, wat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein danig beperkt. In het richtinggevend gedeelte worden de toekomstige mogelijkheden uitgewerkt.

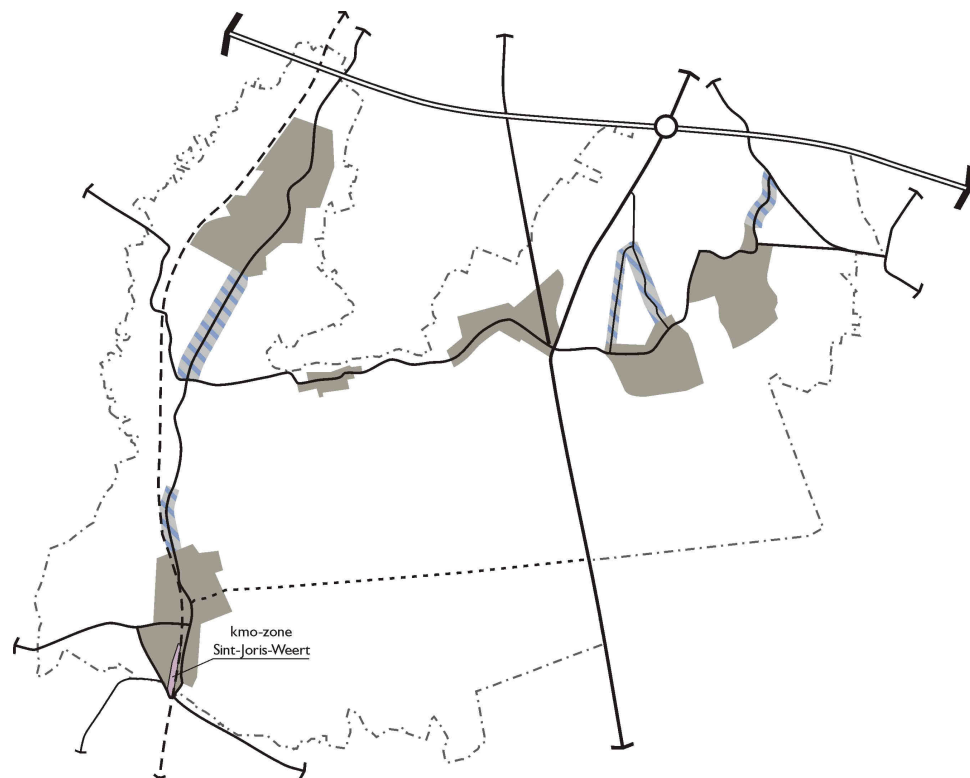


Figuur 26: Economische activiteiten

4.4.3 Kwaliteiten binnen de socio-economische structuur

Het residentiële karakter van de gemeente in de directe nabijheid van Leuven en meer bepaald de universitaire campus zorgt voor gunstige vestigingsplaatsen voor vaak kleinschalige nevenactiviteiten. Er wordt hierbij verwezen naar het grote aantal vrije beroepen (vnl. dokters) in de deekern Oud-Heverlee en enkele kleine high-tech bedrijfjes, eveneens in de deekern Oud-Heverlee.

De goede bereikbaarheid, met de nabijheid van o.a. E40, is een zeer belangrijke kwaliteit die de gemeente Oud-Heverlee eveneens optimaal dient te benutten binnen de socio-economische structuur.



Figuur 27: Bestaande economische structuur

4.4.4 Knelpunten binnen de socio-economische structuur

De knelpunten op economisch vlak voor de gemeente Oud-Heverlee kunnen als volgt worden samengevat:

- De aanwezigheid van zonevreemde bedrijven en/of ander economische activiteiten;
- Lokaal bedrijventerrein? Nodig? Nuttig? Wenselijk?;
- Wat met het kmo-gebied in Sint-Joris-Weert?;
- Wat met het ontginningsgebied? Nabestemming landbouw? Uitbreiding gebied?

4.4.5 Potenties binnen de socio-economische structuur

Een grote potentie voor Oud-Heverlee is de sterke recreatieve ontwikkelingen die economische impulsen geven aan de toeristische sector en de horeca.

De kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlenende sector zoals kleine high-tech bedrijven of softwarehuizen is een potentie voor de economie van de gemeente en is daarenboven niet storend voor het residentiële en groene karakter van de gemeente.

4.4.6 Zonevreemde bedrijven

4.4.6.1 Situering en inventarisatie

De gemeente Oud-Heverlee heeft in 2004 opdracht gegeven voor de opmaak van een BPA zonevreemde bedrijven, overeenkomstig de omzendbrief RO 2000/01. In uitvoering hiervan werd een inventarisatie uitgevoerd van de bestaande economische activiteiten. Hierbij wordt verwezen naar het bedrijvenstructuurplan van Oud-Heverlee.

Alle geïnventariseerde bedrijven in Oud-Heverlee (zie 4.4.2) kregen een enquête toegestuurd zodat meer inzicht kon verkregen worden in de aard en sector van de activiteiten en hun mogelijke problemen en behoeften. Aan de hand van het resultaat van de enquête en de omzendbrief RO 2000/01, werd een lijst gemaakt van bedrijven waarvan de economische activiteit zonevreemd gelegen is of door uitbreiding zonevreemd kan worden.

Op basis van deze inventarisatie kan meer gericht het probleem van de bedrijven onderzocht worden en kan een kader ontworpen worden waarbinnen naar een oplossing kan gezocht worden.

Na analyse van deze bedrijven (enquête en terreinonderzoek) en een gesprek met het betrokken bedrijf werd bepaald of een zonevreemd bedrijf enerzijds behandeld worden via het afwegingskader binnen het GRS (zie richtinggevend gedeelte) of anderzijds op individuele basis in aanmerking komt voor de aanvraag van een planologisch attest (zie verder).

Binnen Oud-Heverlee werden veel economische activiteiten gevonden die niet in aanmerking komen voor opname in een BPA zonevreemde bedrijven, enerzijds door de aard van hun activiteiten (geen echte ambacht) of anderzijds door het niet dringende karakter van het probleem. Wel werden er een aantal gevonden zoals de horeca ter hoogte van 't Zoet Water die voor een

groot gedeelte is gelegen in recreatiegebied. Dit probleem wordt verder aangepakt in het afwegingskader voor de toeristisch-recreatieve structuur.

Daarnaast zijn in Oud-Heverlee eveneens veel vrije beroepen gelegen in bosgebied of natuurgebied. Het betreft hier vooral artsen en specialisten met een huispraktijk. Deze problemen worden behandeld binnen het afwegingskader voor zonevreedde woningen aangezien dit kan beschouwd worden als een mogelijke nevenfunctie.

Uit het onderzoek blijkt dat er 99 bedrijven in Oud-Heverlee geheel of gedeeltelijk zonevreedde gelegen zijn. Daarnaast zijn 123 bedrijven die momenteel reeds een grote ruimtelijke impact hebben op hun directe omgeving en mogelijk zonevreedde kunnen worden door uitbreiding van de bestaande infrastructuur.

Deze bedrijven (ambachten en kmo's met een huidig of toekomstig zonevreedde karakter) vormen de basis voor de behoefteanalyse. Deze bedrijven dienen als verantwoording voor de mogelijke realisatie van een lokaal bedrijventerrein.

4.4.6.2 Planologische attesten

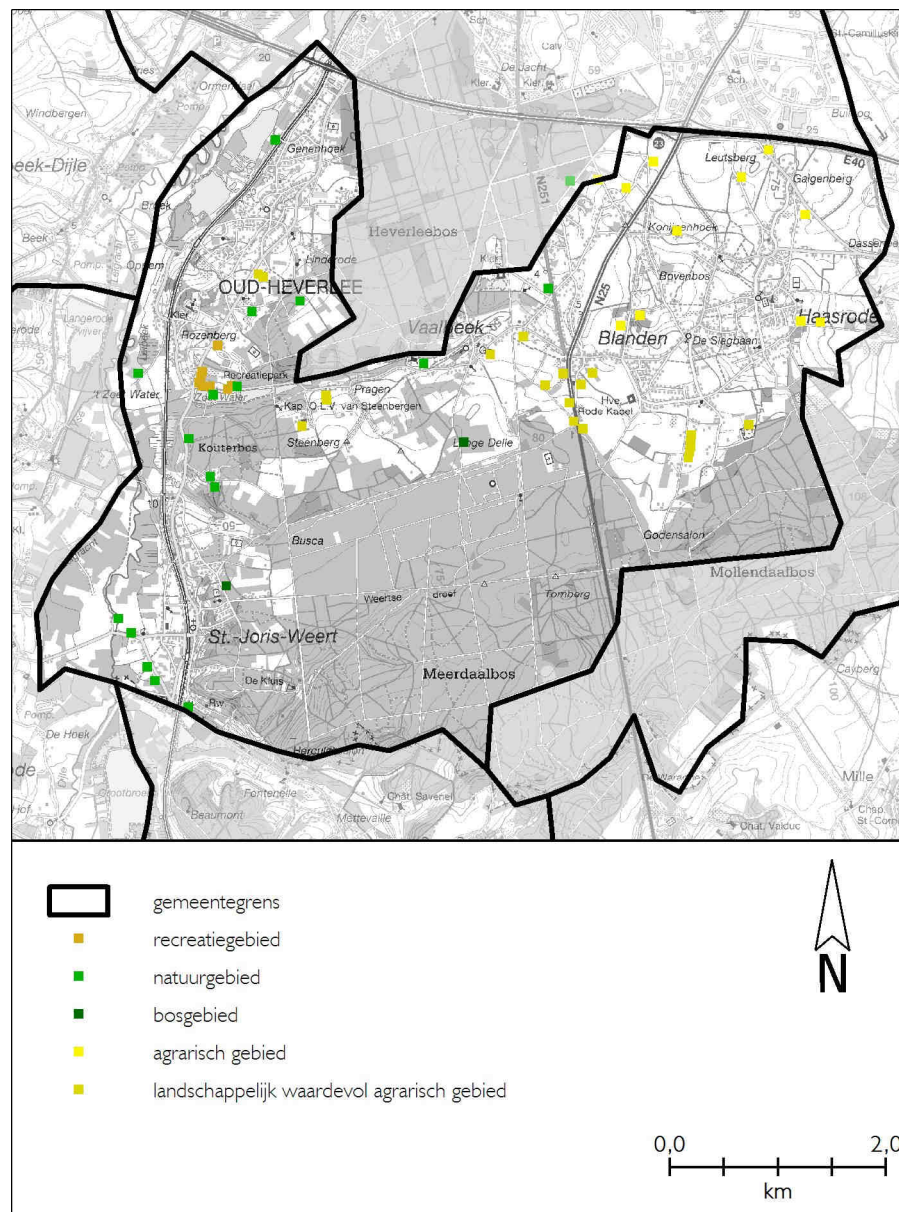
Een planologisch attest is een op vraag van een zonevreedde bedrijf door de overheid verleend document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het is gevestigd. In geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn meegedeeld.

Het planologisch attest is informatief in die zin dat de overheid haar beleidsvisie over de toekomstige ruimtelijke ordening m.b.t. het bedrijf en haar omgeving meedeelt. Die beleidsvisie geeft evenwel geen garantie dat de beoogde ruimtelijke ordening ook effectief zal worden verwezenlijkt in herziene of nieuwe plannen van aanleg of RUP's.

Het planologisch attest is bindend in die zin dat, enerzijds, een gunstig planologisch attest de overheid verplicht om binnen het jaar een voorontwerp van aanlegplan of RUP op te stellen en anderzijds, op basis van zo'n attest onder bepaalde voorwaarden anticipatief een vergunning kan worden verkregen voor de herbouw, uitbreiding of uitbating van het bedrijf.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de aangevraagde planologische attesten.

- **Manege Meerdaalhof**
Bevoegde overheid: gemeente
Stand van zaken: positief attest afgeleverd dd. 19 juni 2007
- **Garage 't Zoet Water Motors**
Gunstig planologisch attest.
Het bedrijf is inmiddels gestopt en het planologisch attest is daarmee vervallen.



Figuur 28: Zonevreedde activiteiten binnen landschappelijke, openruimte- en recreatiegebieden

4.5 Bestaande mobiliteitsstructuur

De mobiliteitsstructuur is opgesplitst in vier verschillende categorieën: de wegeninfrastructuur, het zacht verkeersnetwerk, de aanwezige openbare vervoersmiddelen en de waterwegeninfrastructuur.

4.5.1 Wegeninfrastructuur

Noord – Zuid

Bij de primaire wegen II wordt enkel de N25 tussen de aansluiting met de E40 en de N3 te Korbeek-Lo opgenomen in het RSV. Deze noord-zuid weg loopt echter met hetzelfde gabarit naar het zuiden (richting Namen) tot het kruispunt van de lokale verbindingsweg Vaalbeek-Blanden. Vanaf het Meerdaalwoud of 200m voorbij dit gevaarlijke kruispunt wordt deze weg een 2x1 rijweg. Deze weg snijdt de gemeente Oud-Heverlee in twee delen waardoor de deelgemeenten Haasrode en Blanden gescheiden zijn van de deelgemeenten Vaalbeek, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert. De N25 is de belangrijkste verbindingsweg tussen Oud-Heverlee en Leuven. Het hiervoor vermelde kruispunt is dan ook het belangrijkste kruispunt van de gemeente Oud-Heverlee. Als ontwikkelingsperspectief voor primaire wegen II wordt gevraagd dat de inrichting van deze wegen moet uitgaan van een volledige scheiding van verkeerssoorten. Principes die voorop gesteld worden zijn:

- Volledig gereguleerde kruispunten (vb. verkeerslichten, rotonde);
- Geen rechtstreekse toegang tot particulier terrein;
- Een bouwverbodzone buiten de stedelijke gebieden van 30m vanuit de as van de weg;
- Omvorming tot een autoweg van 2x1 en een vervangende weg voor de erf functies.

De gewestweg N251 vanuit Leuven naar Oud-Heverlee is een tweede drukke noord-zuid weg binnen de gemeente. Het is de kortste verbinding met Leuven en loopt door het Heverleebos. De aansluiting van deze gewestweg met de primaire weg N25 en de gemeentelijke verbindingsweg Vaalbeek-Blanden vormt het drukste kruispunt in de gemeente. Beide wegen zijn door het Vlaams Gewest geselecteerd als reiwegen voor uitzonderlijk vervoer. Dit houdt in dat deze wegen toegankelijk moeten zijn voor uitzonderlijk zwaar vervoer tot 36 ton met een minimale vrije hoogte van 5,20m.

Op het vermelde kruispunt met vijf verschillende richtingen werd in 1999 een telling uitgevoerd, waaruit we kunnen afleiden dat ongeveer 1/3^{de} van het aanwezige verkeer op de N25 aan dit kruispunt verandert van richting. Hierdoor kunnen er 60 verschillende conflictsituaties voorkomen.

Een derde drukke verkeersader is de gemeentelijke noord-zuid verbindingsweg tussen Leuven en Waver via Heverlee, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert. Deze weg geeft een verdere verbinding naar Ottignies en Louvain-la-Neuve, een belangrijke verbinding voor deze twee universitaire centra.

Oost – West

Ten noorden, aan de grens van de gemeente Oud-Heverlee loopt de hoofdweg A3-E40. Deze vormt de oost-west verbinding tussen Brussel en Luik en verder naar het Ruhrgebied in Duitsland. De E40 heeft ten noordoosten van de gemeente op het grondgebied van de gemeente Bertem een aansluiting op de A2 Leuven-Lummen-Nederlandse grens en het Ruhrgebied.

De belangrijkste oost-west verbinding binnen de gemeente Oud-Heverlee is de baan tussen Oud-Heverlee, Vaalbeek, Blanden en Haasrode naar Bierbeek. Via Korbeek-Dijle, Bertem en Meerbeek is deze weg een belangrijke sluipweg naar Brussel en haar agglomeratie om de verzadigde E40 te vermijden tijdens de piekuren.

Deze weg bezit een belangrijk kruispunt met de Waversebaan ter hoogte van het Zoet Water. Hier vormt de combinatie van piekuren en zomers weer gevaarlijke situaties door de parkeeroverdruk en het slukverkeer.

Een tweede belangrijke oost-west verbinding binnen de gemeente is de Weertsedreef die de verbinding maakt tussen Sint-Joris-Weert en de N25 Leuven-Waver dwars door het Meerdaalwoud.

Ten zuiden van de gemeente loopt eveneens een belangrijke oost-west verbindingsweg tussen Sint-Joris-Weert en Beauvechain via Hamme-Mille en Nethen op Waals-Brabantse grondgebied.

Verkeersstromen

Verschillende verkeersaantrekkende functies binnen en buiten de gemeentegrenzen zorgen voor bepaalde verkeersstromen.

Voor de gemeente Oud-Heverlee is de stad Leuven de grootste aantrekkingspool door haar centrumfunctie. Winkelen, studeren (vanaf 12 jaar), werken en ontspannen zorgen voor een dagelijks grote verkeersstroom van en naar Leuven.

Binnen de gemeente zijn het vooral de wooncentra van de deelgemeenten, maar ook de aangrenzende wooncentra, die een onderlinge verkeersstroom veroorzaken voor de dagelijkse behoefte van winkelen, studeren (lagere school) en ontspannen.

Tijdens de weekends is er een recreatieve verkeersstroom naar en van het bosgebied en enkele grote sportinfrastructuren.

4.5.2 Zacht verkeersnetwerk

Naast de bestaande fietspaden lopen er door de gemeente ook meerdere bewegwijzerde bovengemeentelijke fietspaden.

Vanuit een reeds sterk ontwikkeld recreatief gebruik van de boscomplexen zijn er alle-terrein fietsroutes.

Ook specifieke wandelwegen van bovengemeentelijke belang lopen door de gemeente.

Verder bestaat er in de boscomplexen een bestaand netwerk van ruiterswegen.

4.5.3 Openbaar en collectief verkeersnetwerk

Het openbaar busvervoer bestaat uit stadsbussen van Leuven en streeklijnen van De Lijn (Vlaanderen) en TEC (Wallonië).

Op 16 juli 2000 werd er een proefproject gestart met De Lijn om een verbinding naar het Zoet Water te verzekeren. Deze lijn werd op initiatief van de gemeente gestart en betaald. Het college van burgemeester en schepenen besliste op 24 oktober 2000 om dit project stop te zetten eind oktober omdat er te weinig reizigers interesse hadden voor dit traject.

De enige spoorwegverbinding binnen de gemeente Oud-Heverlee loopt langs de westelijke gemeentegrens in de Dijlevallei. Het betreft lijn 139 Leuven – Waver – Louvain-la-Neuve. Deze lijn heeft twee stopplaatsen in de gemeente, namelijk Sint-Joris-Weert en Oud-Heverlee.

Over hetzelfde traject loopt een belangrijke goederenlijn tussen Wallonië en de Antwerpse haven. Deze lijn wordt vooral 's nachts gebruikt.

Ten noorden van de E40 tegen de gemeentegrens is de TGV-lijn gesitueerd voor de lijn Brussel – Leuven – Luik en verder naar Keulen (Duitsland).

4.5.4 Waterwegeninfrastructuur

De gemeente beschikt niet over een waterwegennet. De Dijle die op het grondgebied van Oud-Heverlee een breedte heeft van ongeveer 5m is niet bevaarbaar voor motor- of zeilschepen, maar is enkel voor kano- of roeischeepjes te gebruiken.

De Dijle en haar vallei zijn wel van groot belang voor de gemeente omdat al het regen- en afvalwater in deze rivier uitmondt en via de Rupel en de Schelde in zee uitmondt.

De Dijle is tevens de drager van de Dijlevallei en de belangrijkste peiler voor het aangrenzende natuurgebied.

4.5.5 Knelpunten binnen de mobiliteitsstructuur

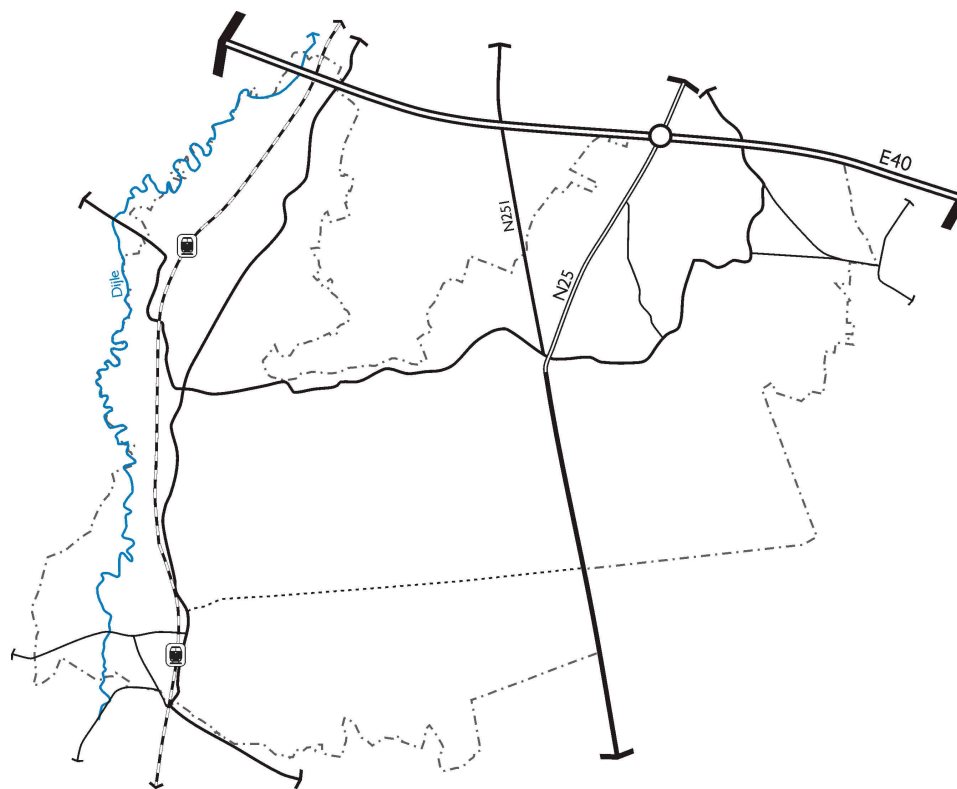
De mobiliteits- en verkeersproblemen kunnen worden opgesplitst in vier afzonderlijke soorten. De specifieke problemen van openbaar vervoer, de specifieke problemen van het mechanisch verkeer, de specifieke problemen van het zacht verkeer en problemen die ontstaan door de confrontatie tussen zacht en mechanisch verkeer. Daarnaast is er de invloed van de mobiliteit en het verkeer op andere structuren en processen die zich in de gemeente voordoen.

4.5.5.1 Problemen van het openbaar vervoer

Volgende knelpunten kwamen naar voor:

- Onvoldoende busverbindingen tussen de deelgemeenten;
- Een gebrek aan optimale trein- en busverbindingen in het weekend en in de avonduren tussen Leuven en de verschillende recreatieve zones en de deelgemeenten;
- De staat van de voorzieningen op en rond de stations zijn niet optimaal;

- Geen busverbinding van het station naar de woonkernen Vaalbeek, Blanden en Haasrode en de recreatiezones.



Figuur 29: Bestaande mobiliteitsstructuur

4.5.5.2 Problemen van mechanisch verkeer

Volgende knelpunten kwamen naar voor:

- Toename van de verkeersintensiteiten met name op autosnelwegen en daardoor sluipverkeer op lokale wegen;
- Toename van de mobiliteit als gevolg van de ruimtelijke spreiding die zich in Oud-Heverlee uit in een dagelijks terugkerende congestie nabij de Waversebaan en de E40;
- Dagelijkse congestie bij de verkeerswisselaar E40/N25;

- Sluipverkeer op de Maurits Noëstraat, Onze-Lieve-Vrouwstraat, Bierbeekstraat en Haasroodsestraat met als gevolg te hoge snelheden en verkeerscongestie aan het kruispunt met de Waversebaan;
- Te veel ongevallen op de N25 en de N251.

4.5.5.3 Problemen van zacht verkeer

Volgende knelpunten kwamen naar voor:

- Barrièrevorming op de Waversebaan, de N251 of Naamsesteenweg en de N25;
- Moeilijke oversteekbaarheid voor de zwakke weggebruiker op de invalswegen van de gemeente;
- Ontbreken van een sluitend fietspadennetwerk tussen de deelgemeenten en hun recreatiesites;
- Te weinig functionele oost-west en noord-zuid verbindingen voor fietsers, zgn. fietswegen.

4.5.5.4 Problemen bij de confrontatie tussen mechanisch en zacht verkeer

Volgende knelpunten kwamen naar voor:

- Toenemende gevoeligheid voor de verkeersleefbaarheid door de toenemende congestie op de wegen;
- Hoeveelheid en snelheid van het verkeer in de omgeving van de scholen zorgen voor onveilige verkeerssituaties;
- Onvoldoende parkeerplaatsen bij de verschillende knooppunten van wandel- en fietspaden.

4.5.5.5 Problemen tussen mobiliteits- en verkeersaspecten en de andere structuren en processen binnen de gemeente

Volgende knelpunten kwamen naar voor:

- Geluidsoverlast van de E40 in de deelgemeenten Oud-Heverlee en Haasrode en van het nachtelijk goederenvervoer in de deelgemeenten Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert;
- Toenemende geluidsoverlast door goederentreinen in de deelgemeenten Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert;
- Bijkomende parkeergelegenheden kunnen zorgen voor een toename van het autogebruik;
- Behersen van de voertuigsnelheid op de verbindingswegen.

4.5.6 Potenties binnen de mobiliteitsstructuur

Hier wordt dezelfde indeling gehanteerd als bij de knelpunten met betrekking tot mobiliteit en verkeer.

4.5.6.1 Potenties van het openbaar vervoer

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Aanwezigheid van twee NMBS-stations met twee verbindingen per uur naar Leuven en Waver op werkdagen;
- Aanwezigheid van busverbindingen naar Leuven met 1 à 3 verbindingen per uur op werkdagen;
- Hogere frequentie van het trein- en busvervoer voor een betere bereikbaarheid;
- Aanpassen van openbare bustrajecten voor de bereikbaarheid van de deelgemeenten onderling en de verschillende recreatiesites.

4.5.6.2 Potenties van mechanisch verkeer

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Aanwezigheid van een korte en snelle verbinding naar de E40 voor de deelgemeenten Vaalbeek, Blanden en Haasrode, die zorgt voor een directe verbinding naar Brussel, Luik en Duitsland, en via de aansluiting met de A2 een directe verbinding met Limburg en Nederland.

4.5.6.3 Potenties van zacht verkeer

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Uitbouw van een fietspadennetwerk in non-stop, bovenlokale en lokale fietsroutes;
- Aandacht voor een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de fietsvoorzieningen;
- Invullen van de ontbrekende schakels in het fietspadennet en het verbeteren van onveilige voorzieningen.

4.5.6.4 Potenties bij de confrontatie tussen mechanisch en zacht verkeer

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Invullen van de ontbrekende schakels in het fietspadennet en het verbeteren van onveilige voorzieningen;
- Verbeteren van de oversteekbaarheid van de N251.

4.5.6.5 Potenties tussen mobiliteits- en verkeersaspecten en de andere structuren en processen binnen de gemeente

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Aanwezigheid van fietspaden langs de verbindingswegen;
- Inrichten van goed aangekondigde en beveiligde parkeerplaatsen voor de recreanten;

- Verbeteren van de oversteekbaarheid van de N25 voor de zwakke weggebruiker en de bosfauna;
- Voldoende parkeermogelijkheid binnen de woonkernen.

4.6 Bestaande toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur

Niettegenstaande vele van deze activiteiten een economische impact hebben worden ze afzonderlijk besproken. Zij bezitten een grote verscheidenheid aan activiteiten met een groot onderling verschil van ruimtelijke impact.

4.6.1 Toeristisch-recreatieve infrastructuur

Het landschap op zich met de belangrijke natuurlijke entiteiten, de talrijke open ruimtes en de bestaande fiets- en voetwegen vormen de basis voor de behoefte inzake toeristische en recreatieve activiteiten. Met uitzondering van de kampeerterrinen bestaan zij allemaal uit dagrecreatieve activiteiten.

Het belang van deze activiteiten resulteert in het weerhouden van een aantal belangrijke ankerplaatsen, waarvan de voornaamste hieronder worden opgesomd en aangeduid op Figuur 30.

Wandel-, fiets- en ruiterroutes

Dit onderwerp werd uitvoerig besproken in het de ruimtelijke structuurvisie van het Heverleebos en het Meerdaalwoud (zie 2.6.9). Het werd opgesteld in april 2000 in opdracht van AMINAL.

Kampeerterrinen

In de gemeente Oud-Heverlee zijn drie kampeerplaatsen aanwezig en dit in de deelgemeenten Oud-Heverlee (Kampeerverblijfpark Zoet Water) en Sint-Joris-Weert (De Kluis en La Hetraie).

Maneges

Er zijn drie maneges in Oud-Heverlee, die een uitgebreid ruiterspadennet ter beschikking hebben in het Heverleebos en het Meerdaalwoud.

- Manege Meerdaalhof aan de Meerdaalweg (Oud-Heverlee);
- Manege Horenbijt aan de Dalemstraat (Haasrode);
- Manege [Landelijke Rijvereniging vzw](#) (Oud-Heverlee);

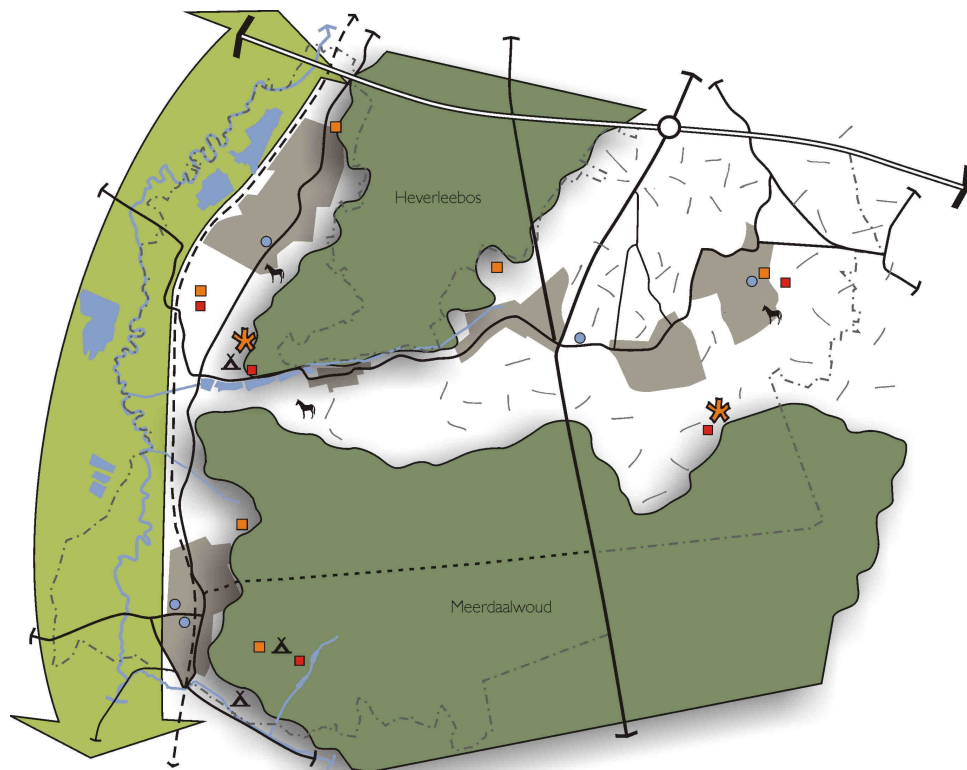
4.6.2 Sport- en jeugdinfrastructuur

De locatie van de bepaalde elementen van de sport- en jeugdinfrastructuur worden weergegeven op Figuur 30.

Sportvoorzieningen

Het grote Gemeentelijk sportcentrum is gelegen in Oud-Heverlee langs de Waversebaan en bestaat vooral uit voetbalpleinen [gebruikt door OHL](#) en tennisvelden [gebruikt door TC Meerdaal](#).

Een tweede sportcentrum is gelegen op de grensscheiding van Blanden met Haasrode langs de Kartuizersstraat en het bestaat uit voetbalvelden [gebruikt door](#) de Koninklijke Stormvogels Haasrode en de lokalen met speelweide, volleybal- en basketterrein van de Chiro [Blanden](#). Vast aan dit sportterrein ligt de Fit-o-meter van het Meerdaalwoud.



Figuur 30: Ankerplaatsen van de toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur

Kleinere sportvoorzieningen zijn o.a.:

- Gemeentelijk minigolfterrein in de Maurits Noëstraat (Oud-Heverlee);
- Don Bosco in de Don Boscolaan bestaande uit een voetbalveld, basket- en volleybalveld (Oud-Heverlee);
- Wipmaatschappij Verenigde Geburen in de A. Verheydenstraat (Haasrode);
- [Blandense Hondenschool in de Hazeveldstraat \(Sint-Joris-Weert\)](#)
- De Kluis, voetbalveld in de Polderstraat (Sint-Joris-Weert);

- [VK Sint-Joris-Weert](#), voetbalveld in de Kasteelstraat (Sint-Joris-Weert);
- Paters Franciscanen in de Prosperdreef met basket-, volleybal-, tennis-, en voetbalveld (Vaalbeek).

Sportlokalen

- Gemeentelijk sportlokaal voor turnlessen in [het ontmoetingscentrum van Blanden](#) aan de Bierbeekstraat (Blanden);
- Gemeentelijke sporthal aan de A. Verheydenstraat (Haasrode);
- Gemeentelijk sportlokaal voor turnlessen in de gemeenteschool aan de Dorpsstraat (Oud-Heverlee);
- Sportlokaal voor turnlessen in de lagere gesubsidieerde gemengde school aan de Pastoor Tilemansstraat, eigendom van de school (Sint-Joris-Weert);
- Gemeentelijke sporthal aan de Beekstraat 13 / [Ontmoetingscentrum](#) (Sint-Joris-Weert).

Jeugdlokalen

- Scouts Meerdaal (Haasrode);
- Chiro Blanden (Blanden);
- [Scouts en Gidsen Vlaanderen De Kluis](#) (Sint-Joris-Weert);
- Scouts Brigands (Sint-Joris-Weert);
- Chiro Oud-Heverlee (Oud-Heverlee);
- Jeugdhuis JooW (Oud-Heverlee);
- JongerenParochie (Oud-Heverlee);
- [GST-jongerenatelier](#) (Vaalbeek).

Speelpleinen

Er werd een inventaris gemaakt van de open ruimtes en bossen waar kinderen en jongeren de mogelijkheid krijgen om te spelen.

- [Speelpleinen in het Zoet Water park](#)
- Pleintje in de wijk Acacialaan, Esdoornlaan, Meidoornlaan (Oud-Heverlee);
- Pleintje achter de parochiezaal (Oud-Heverlee);
- Speelweide in het bos (Oud-Heverlee);
- Speelbos – Pernasiusberg (Oud-Heverlee);
- Terreinen van De Kluis (Sint-Joris-Weert);
- Speelbos langs Weertsedreef (Sint-Joris-Weert);
- Parking van het ontmoetingscentrum (Sint-Joris-Weert);
- Oud voetbalveld aan de sportzaal (Haasrode);
- Pleintjes in de woonwijk (Blanden);
- Parking kerk (Blanden);
- Speelbos van Chiro (Blanden);
- 3^{de} voetbalveld (Blanden).

4.6.3 Knelpunten binnen de toeristisch-recreatieve structuur

Volgende knelpunten kwamen naar voor:

- Overschrijden van de draagkracht van de bos- en natuurgebiedswegen door ruiters, alle terrein fietsers en auto's;
- Bedreiging van fauna en flora in de bosverbindinggebieden tussen de verschillende boscomplexen;
- Gebrek aan informatie voor de toerist die per openbaar vervoer naar Oud-Heverlee wil komen;
- Barrièrevorming op de Waversebaan, de N251 of Naamsesteenweg en de N25;
- Geen busverbinding van het station naar de woonkernen Vaalbeek, Blanden en Haasrode en de recreatiezones.

4.6.4 Potenties binnen de toeristisch-recreatieve structuur

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Bestaande toeristische en recreatieve infrastructuur moet meer en optimaler benut worden;
- Verbeteren van netwerkvorming tussen verschillende toeristische attractieplaatsen;
- Aanwezigheid van wandelpaden in de bos-, groen- en natuurgebieden;
- Aanwezigheid van een uitgebreid ruiterspadennetwerk in het bosgebied;
- Aanwezigheid van een uitgebreid netwerk voor alle-terrein-fietsen.

4.6.5 Zonevreemde sport en recreatie

In Oud-Heverlee liggen een aantal sportcentra en/of recreatieve infrastructuren zonevreemd. Dit probleem wordt verder aangepakt in het afwegingskader voor de toeristisch-recreatieve structuur. Onderstaande infrastructuren werden tijdens dit planningsproces geïnventariseerd.

- Sportcentrum Dinkendaal (Blanden-Haasrode) in agrarisch gebied;
- Sportinfrastructuren aan Don Bosco (Oud-Heverlee) in natuurgebied
- Voetbalclub VK Sint-Joris-Weert (Sint-Joris-Weert) in bosgebied;
- Manege Meerdaalhof (Vaalbeek) deels in agrarisch en recreatief gebied;
- Manege [Landelijke Rijvereniging vzw](#) (Oud-Heverlee) in waardevol agrarisch gebied;
- Hondenschool Pavlov (Blanden) in agrarisch gebied;
- Hondenschool Dierenvrienden (Sint-Joris-Weert) in bosgebied.

4.7 Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee

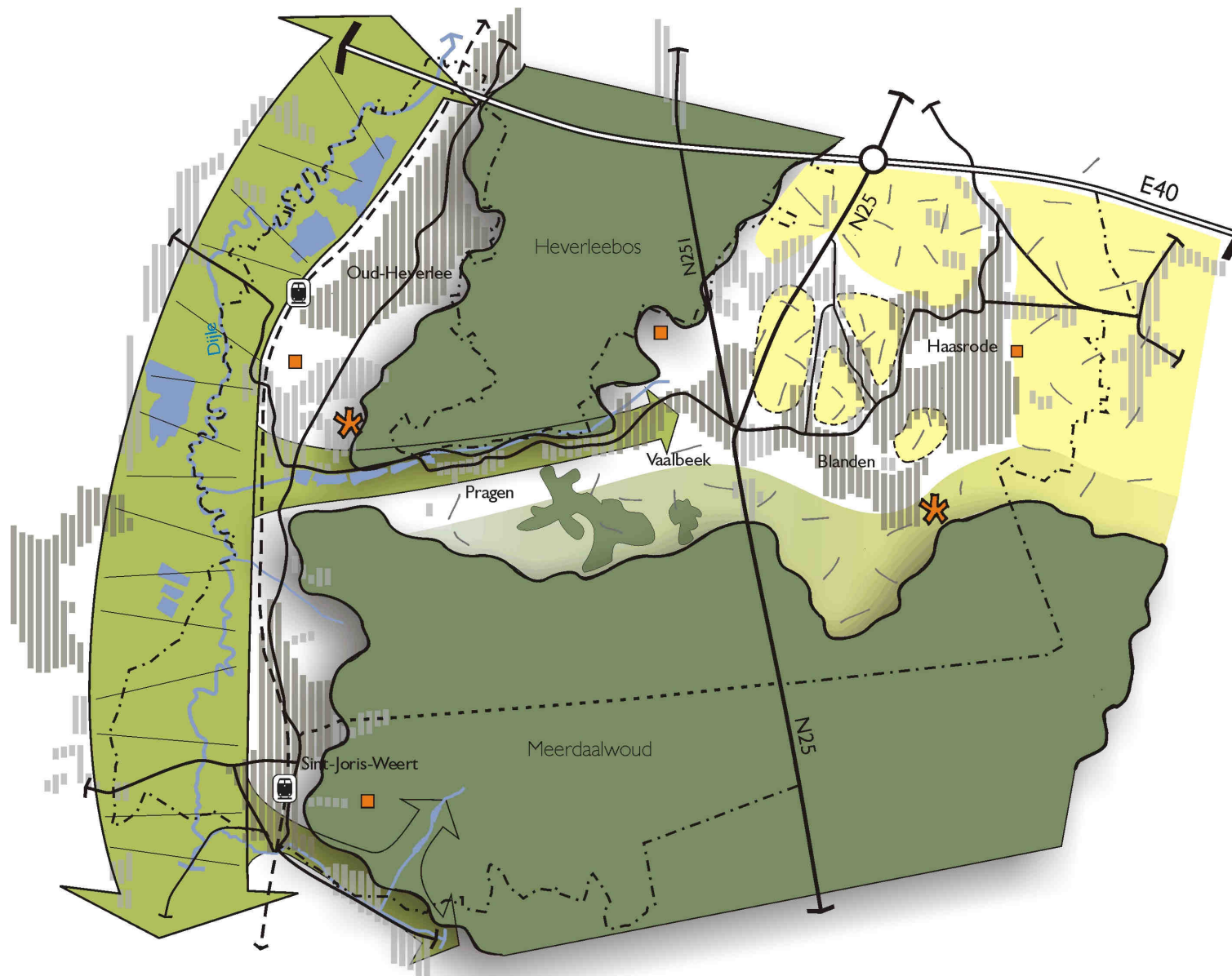
De hieraan voorafgaande onderzoeken leveren een synthesebeeld op van de bestaande ruimtelijke structuur op, zoals weergegeven op Figuur 3 I.

De gemeente Oud-Heverlee is een landelijke gemeente met een dominante openruimtestructuur, met in het bijzonder de landschappelijke en natuurlijke structuur.

De beekvalleien zijn de structurerende elementen voor het landschap ten westen van de as N25-N251. Ten oosten van deze as, ruimtelijk gestructureerd door het plateau-landschap, komt meer agrarische activiteit voor met een belangrijke aanwezigheid van bebouwing (Blanden, Haasrode).

Op de meer hoger gelegen gedeelten van het heuvelachtig landschap strekt zich een groot bosareaal uit, met name het Heverleebos en het Meerdaalwoud (incl. Mollendaalbos).

De bewoning is verdeeld enerzijds in en rond de kernen en anderzijds verspreid in de openruimte. Tussen de kernen Haasrode, Blanden, Vaalbeek, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert bestaat een bepaalde hiërarchie met een specifieke invulling van het lokale voorzieningsniveau en de economische activiteiten.



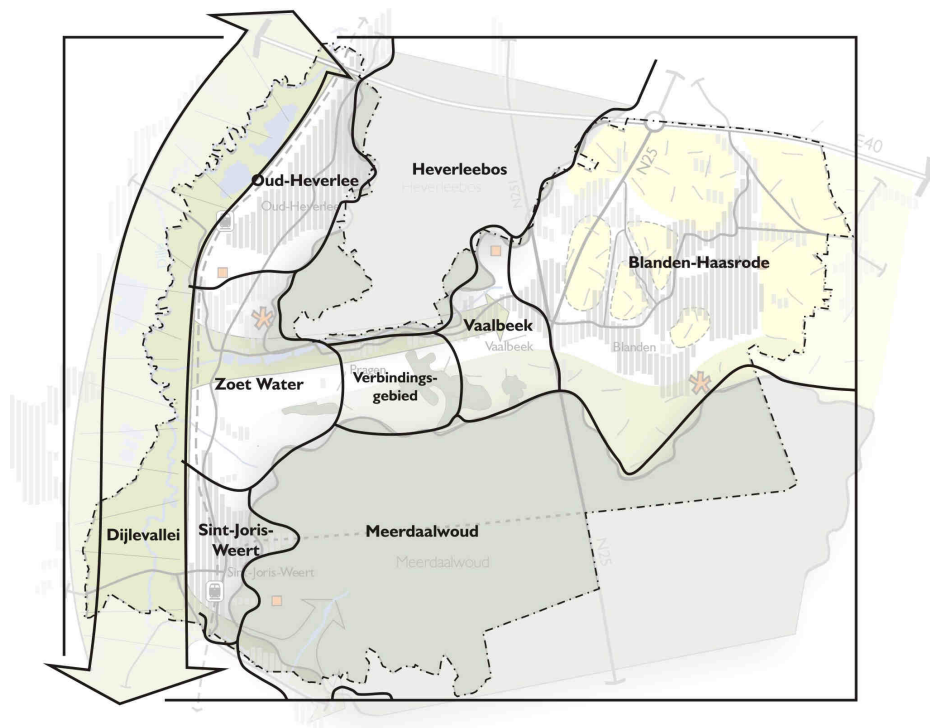
Figuur 31: Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee

5.1 Inleiding

De bestaande ruimtelijke structuur laat toe een aantal deelruimten af te bakenen zoals aangegeven op Figuur 32. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van deze deelruimten weergegeven.

Te Oud-Heverlee worden 7 deelruimten onderscheiden:

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

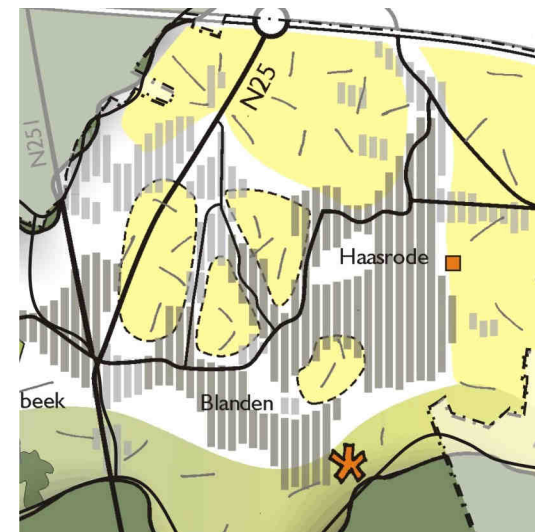


Figuur 32: Deelruimten

5.2 Blanden-Haasrode

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

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



Knelpunten en/of aandachtspunten

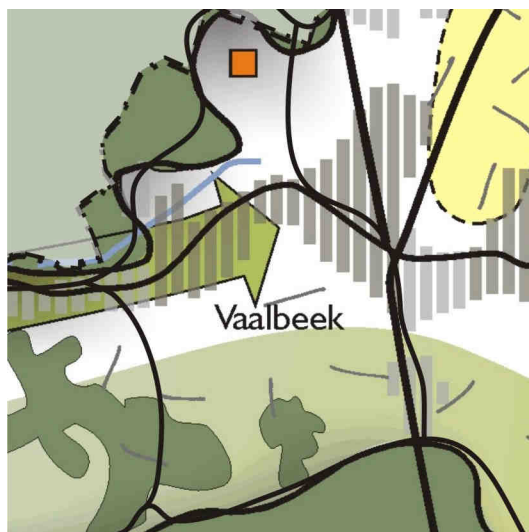
- Versnippering en opvulling door (lint)bebouwing;
- Verstoring door de infrastructuur (Expresweg, E40, ontginningsgebied, ...) met lawaai, (sluik)verkeer en vervuiling;
- Verdwijnen van agrarische bedrijven met aantasting van de agrarische en natuurwaarden;
- Andere activiteiten dan agrarische activiteiten: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

5.3 Vaalbeek

Dit gebied wordt begrensd door het Heverleebos ten **noorden en** westen, het Meerdaalwoud ten zuiden, **Prosperdreef en N25** ten oosten.

De deelruimte bevat de deelgemeente Vaalbeek. Er wordt geopteerd het gebied te begrenzen aan de **Prosperdreef**. Vaalbeek is een diffuus gebied, met zowel een menselijke als een agrarische aanwezigheid.

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



Knelpunten en/of aandachtspunten

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

5.4 Oud-Heverlee

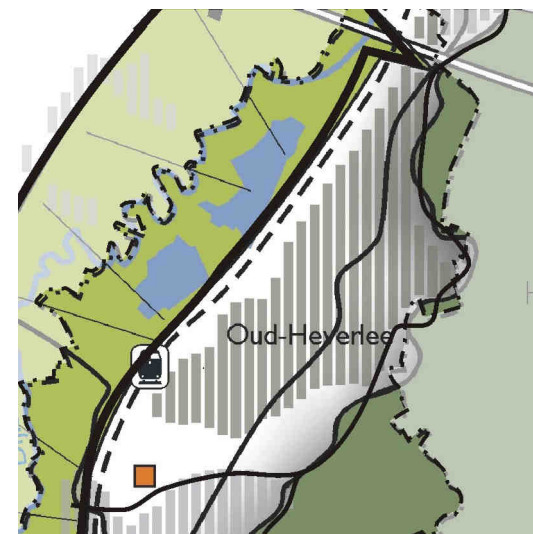
De kern Oud-Heverlee is gelegen op een sterk hellend gebied dat de overgang vormt tussen de Dijlevallei en het Heverleebos.

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

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

Knelpunten en/of aandachtspunten

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



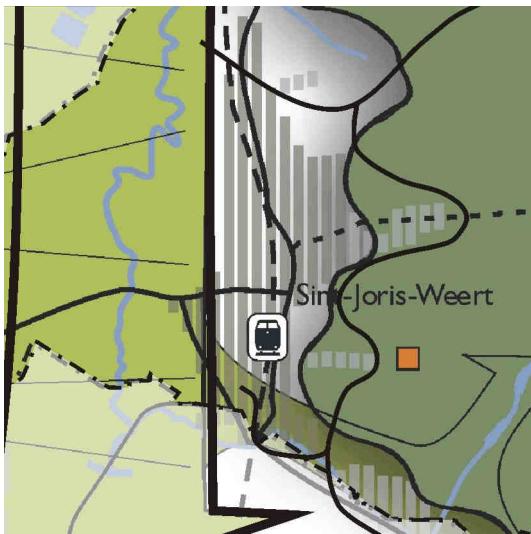
5.5 Sint-Joris-Weert

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

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

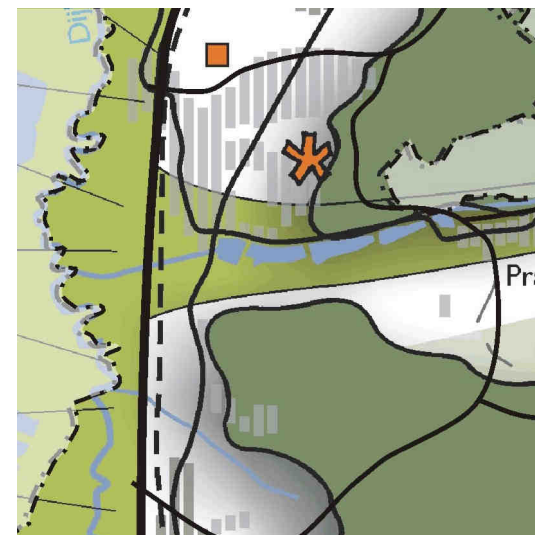
Knelpunten en/of aandachtspunten

- Verstoring en versnippering van de randen van de deelruimte;
- Waternoets voor de lager gelegen delen;
- Ontsluiting en intergratie stationsfunctie;
- Versnippering en verlinting in het noordelijk gedeelte.



5.6 Zoet Water

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



Knelpunten en/of aandachtspunten

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

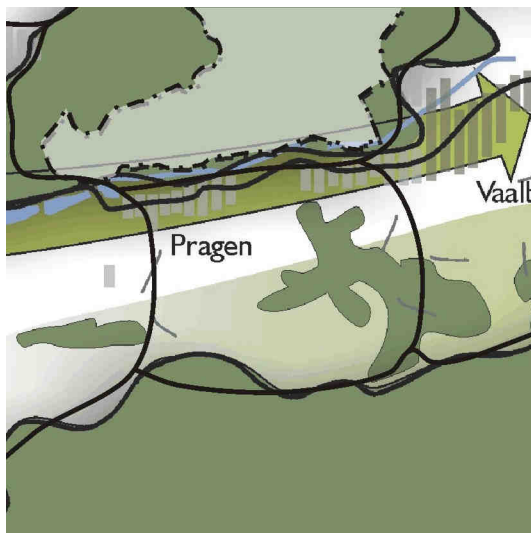
5.7 Verbindingsgebied

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

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

Knelpunten en/of aandachtspunten

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



5.8 Dijlevallei

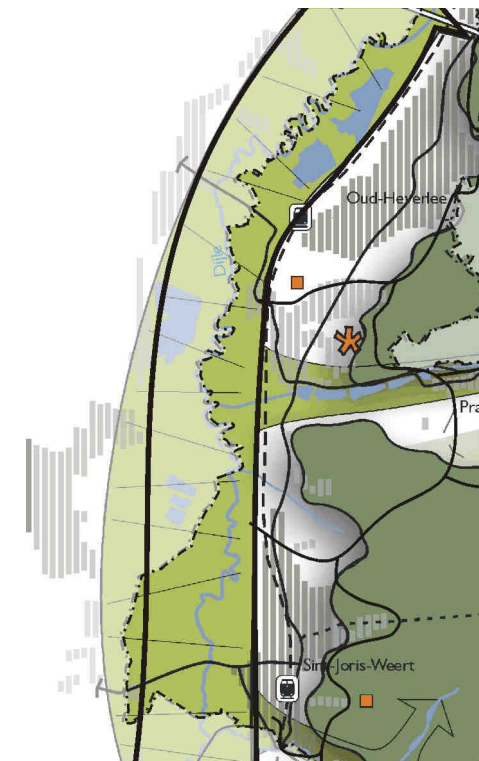
De Dijlevallei ligt in het westen van de gemeente en vormt landschappelijk een zeer belangrijk en uitgestrekt gegeven. De Dijlevallei is een ruimtelijke entiteit van bovengemeentelijk niveau en is geklasseerd als regionaal landschap. De uitgestrektheid van dit valleigebied wordt onder meer ook aangehaald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

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

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

Knelpunten en/of aandachtspunten

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



5.9 Meerdaalwoud-Heverleebos

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

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

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

Knelpunten en/of aandachtspunten

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

6 PROGNOSSES EN BEHOEFTE

6.1 Bevolkingsprognose en woningbehoefte

6.1.1 Inleiding

In het kader van de opmaak van het gemeentelijk structuurplanningsproces worden de gegevens van de woningbehoeftestudie¹⁷ uit 2003 geactualiseerd en binnen het structuurplanningsproces verruimd.

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

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

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

6.1.2 Behoefteprognose (2006-2016)

6.1.2.1 Bevolkingsprognose

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

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

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

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

¹⁷ Bron: GVE, Woningbehoeftestudie Oud-Heverlee, Tekstboek (15/09/2003).

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

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

Gesloten bevolkingsprognose per leeftijdsgroep en geslacht (2006-2016)

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

Relatieve gesloten bevolkingsprognose per leeftijdsgroep (2006-2016)

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

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

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

6.1.2.2 Prognose aantal gezinnen en gezinsgrootte: de huishoudensontwikkeling

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

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

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

	2006	2011	2016
Bevolking	10833	10873	10873
Gezinsgrootte	2,60	2,50	2,40
Aantal gezinnen	4167	4349	4530
Toename t.o.v. 2007	-	182	363

Gezinsprognose (2006-2016)

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

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

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

6.1.2.3 Prognose aantal woongelegenheden (woningbehoefte)

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

Frictieleegstand

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

vermenigvuldigd met de gewenste frictieleegstand – en het aantal gezinnen in het begin van de periode.¹⁸ Frictieleegstand wordt gedefinieerd als leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Voor Oud-Heverlee wordt deze frictieleegstand vastgelegd op **2,5%**.

Effectieve leegstand

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

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

	2006	2010	2013	2016
Aantal woningen	4167	4313	4421	4530
Bestaand aanbod A_b ¹⁹	4192			
Woningbehoefte ²⁰		4421	4532	4643
Bijkomende behoefte ²¹		229	111	111

Prognose woningbehoefte (2006-2016)

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

Aangezien appartementen en studio's meerdere **woongelegenheden** op één kavel kunnen betekenen, is het noodzakelijk om een correctiefactor op het aantal **woongelegenheden** toe te passen. De correctiefactor die toegepast is op het aantal **woongelegenheden** bedraagt 0,96²². **Deze correctie geeft aan dat er een behoefte bestaat van totaal 434 kavels binnen de planperiode 2006-2016.**

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

Reële behoefte aan kavels (2006-2016)

¹⁸ Bron: Omzendbrief RO/2002/03, 25/10/2002.

¹⁹ Bestaand aanbod (A_b) rekening houdend met de effectieve frictieleegstand (0,6%).

²⁰ Nieuwe woningbehoefte rekening houdend met de frictieleegstand (2,5%).

²¹ Bijkomende behoefte = $(A_n \times (1 + FR\%)) - (A_{eff} \times (1 + FR\%_{eff}))$.

²² Berekend op basis van het percentage aan appartementen in de gemeente Oud-Heverlee.

6.1.3 Aanbodbepaling

6.1.3.1 Juridisch beschikbare kavels

Een inventaris van de juridisch beschikbare kavels is opgemaakt in het kader van de woningbehoeftestudie van september 2003 (toestand 01/01/2002)²³.

De juridisch beschikbare kavels werden naargelang hun ligging onderverdeeld in drie categorieën. Voor elk van deze categorieën werd het aantal mogelijke kavels opgegeven.

Een dergelijke opdeling liet toe dat in de toekomst aan bepaalde te bebouwen locaties voorkeur en/of voorrang werd gegeven. Op die manier kon een zekere fasering worden doorgevoerd binnen een globaal huisvestings- en ruimtelijk beleid.

Bouwgronden binnen (landelijk) woongebied en woonparken

Hiermee bedoelen we bouwgronden die aan een uitgeruste weg gelegen zijn. Het aantal beschikbare kavels wordt bepaald volgens de vorm van de onbebouwde percelen en met eenzelfde bebouwingstype (open, halfopen, gesloten) als in dat straatdeel overheerst.

Voor bouwgronden voor open bebouwing werd een minimale perceelsbreedte van 15m aangehouden, voor halfopen bebouwing minimaal 10m en voor gesloten bebouwing minimaal 6m. Bovendien werd naarmate een bouwperceel dichter in het centrum is gelegen, eerder gekozen voor de categorieën halfopen en gesloten bebouwing, doch steeds rekening houdend met de omgeving. Indien voor bepaalde bouwgronden een verkavelingsvergunning is afgegeven of er een BPA geldig is, dan werden de aantallen en dichtheden die in deze documenten staan vermeld, overgenomen.

Bouwgronden binnen goedgekeurde verkavelingen

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

Bouwgronden binnen de woonzone, nog bouwrijp te maken

In het verleden werden op de gewestplannen woongebieden ingekleurd. Deze gebieden zijn in de afgelopen decennia slechts gedeeltelijk in gebruik genomen. Wat nog overblijft zijn gronden die niet aan een (verharde) weg liggen, ingesloten liggen of slechts beschikken over een open gracht als riolering. Voor de ontwikkeling van deze binnengebieden als woonomgeving is de aanleg van nieuwe infrastructuur noodzakelijk om de gebieden te ontsluiten. Het aantal te realiseren kavels is indicatief berekend op basis van een bruto dichtheid van 15 wo./ha. Dit is de minimale bebouwingsdichtheid voor het buitengebied volgens het RSV.

In dit informatief gedeelte wordt rekening gehouden met alle vrijliggende binnengebieden, groter dan 1,0ha. Nadien wordt in het richtinggevend gedeelte een inschatting gemaakt van de mogelijk aan te snijden en de moeilijk of niet gewenste aan te snijden gebieden.

²³ Bron: GVE, Woningbehoeftestudie Oud-Heverlee, Tekstboek (15/09/2003).

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

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

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

Theoretisch beschikbare kavels

6.1.3.2 Afweging juridisch beschikbare bouwgronden

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.3.3 Woningopsplitsing

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

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

6.1.3.4 Reëel beschikbare kavels

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

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

Reëel beschikbare kavels (2006-2016)

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

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

6.1.4 Confrontatie behoefte en aanbod (2006-2016)

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

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

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

Aanbod aan kavels	2010	2013	2016	Totaal
Reëel aantal beschikbare kavels	144	117	117	378
Vraag aan kavels				
Reële behoefte aan kavels tot 2016	220	107	107	434
Nood aan bijkomende kavels (vraag - aanbod)	76	10	10	96

Confrontatie van aanbod en vraag aan kavels

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

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

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

6.1.5 Sociale huisvesting

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

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

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

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

Aanbod aan sociale huurwoningen binnen de gemeente Oud-Heverlee

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

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

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

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

Behoeft sociale huurwoningen voor de gemeente Oud-Heverlee tot 2016

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

6.2 Vraag naar huisvesting voor bejaarden en senioren

6.2.1 Behoefteprognose

De behoefte aan huisvesting voor bejaarden en senioren wordt berekend op basis van de methode die wordt aangereikt in de omzendbrief betreffende het BVR van 17/03/1998²⁴ voor de bepaling van het programma voor onder meer serviceflatgebouwen en rusthuisbedden.

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

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

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

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

Behoeft bejaardenhuisvesting voor de gemeente Oud-Heverlee tot 2016

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

6.2.2 Ontwikkeling van een woon- en zorgcampus

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

²⁴ Bron: BVR van 17 maart 1998 houdende vaststelling van het programma voor serviceflatgebouwen, woningcomplexen met dienstverlening en rusthuizen.

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

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

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

6.2.3 Programma voor een woon- en zorgcampus

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

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

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

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

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

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

6.2.4.1 Inleiding

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

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

6.2.4.2 Definitie van de zoekzone

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

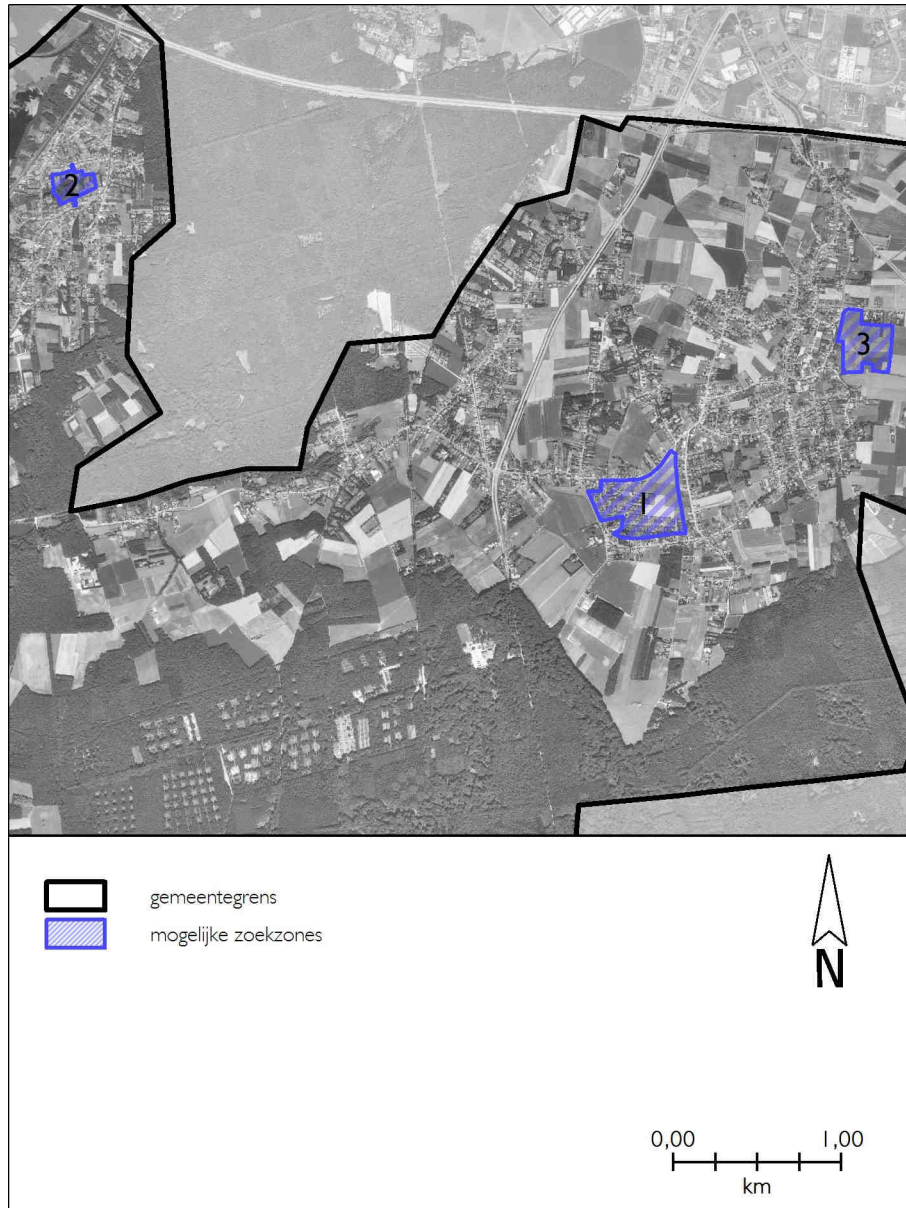
- De gebieden moeten aansluiten bij het centrum van het hoofddorp zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid ervan te overschrijden;
- De gebieden moeten in de nabijheid liggen van belangrijke voorzieningen;
- De gebieden moeten makkelijk te ontsluiten zijn op het (boven)lokale wegennetwerk;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn;
- De gebieden moeten gelegen zijn in woongebied, woonuitbreidingsgebied²⁵ of gebieden voor openbaar nut;
- Een beschikbare oppervlakte van 2,4ha dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansnijding.

Aan de hand van deze selectiecriteria komen de volgende zones in aanmerking voor verdere evaluatie (zie Figuur 33):

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

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

²⁵ Voorzover ze niet volledig ontwikkeld zijn of voorzover er geen andere planningsinitiatieven zijn genomen.



Figuur 33: Overzicht van de zoekzones voor een woon- en zorgcampus

6.3 Vraag naar bedrijventerrein en terrein voor openbaar nut

6.3.1 Behoefteberekening

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

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

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

6.3.1.1 De herlokalisatie van bestaande bedrijven

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

- Bloemen Vannerum;
- Wijnen en likeuren Dulst;
- Bakkerij Pelsmaekers.

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

6.3.1.2 De oprichting van bijhuizen bij bestaande, elders gevestigde bedrijven

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

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

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

6.3.1.3 Totale behoefte voor een nieuw lokaal bedrijventerrein

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

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

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

6.3.2 Aanbod aan lokale bedrijventerreinen

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

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

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

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

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

6.3.4.1 Inleiding

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

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

6.3.4.2 Definitie van de zoekzone

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

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

6.3.4.3 Afweging van de zoekzone

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

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

**DEEL 2:
RICHTINGGEVEND GEDEELTE**

INHOUD

Inhoud	109
Figuren	110
1 Globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oud-Heverlee	111
1.1 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt	112
1.2 De ruimere planologische context.....	113
1.3 Conclusie van de ambtelijke werkgroep.....	114
1.4 Concepten	114
2 Neerslag van de globale visie voor de deelstructuren	119
2.1 Inleiding.....	120
2.2 Gewenste openruimtestructuur	120
2.3 Gewenste nederzettingsstructuur	127
2.4 Gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	145
2.5 Gewenste mobiliteitsstructuur.....	147
2.6 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	150
3 Gevarieerd Oud-Heverlee: ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten	155
3.1 Inleiding.....	156
3.2 Blanden-Haasrode.....	157
3.3 Vaalbeek.....	159
3.4 Oud-Heverlee.....	160
3.5 Sint-Joris-Weert.....	161
3.6 Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud	163
3.7 Zoet Water	164
3.8 Dijlevallei, Meerdaalwoud, Heverleebos.....	165
4 Afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur.....	167
4.1 Algemene methodiek.....	168
4.2 Sectorale uitwerking: zonevreemde woningen.....	172
4.3 Sectorale uitwerking: zonevreemde handel en bedrijvigheid.....	175
4.4 Sectorale uitwerking: zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur.....	176
5 Strategische projecten	177
5.1 Inleiding.....	178
5.2 Haasrode 'Centrum'	178
5.3 Blanden 'De Kouter'	179
6 Synthesebeeld: gewenste ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee	181
7 Overleg en onderhandelingen.....	185
1 Optimaliseren van het fietsroutenetwerk.....	186
2 Inrichting en ontwerp van kruispunten op de N25.....	186

FIGUREN

Figuur 1: Concept fysisch systeem.....	115
Figuur 2: Concept woonkernen.....	115
Figuur 3: Concept lijninfrastructuur.....	116
Figuur 4: Concept recreatie.....	117
Figuur 5: Gewenste natuurlijke structuur.....	122
Figuur 6: Gewenste landschappelijke structuur.....	123
Figuur 7: Gewenste agrarische structuur.....	124
Figuur 8: Ruimtelijke entiteiten van de openruimte.....	126
Figuur 9: Gewenste nederzettingsstructuur.....	128
Figuur 10: Luchtfoto zoekzone 1.....	136
Figuur 11: Luchtfoto zoekzone 2.....	137
Figuur 12: Luchtfoto zoekzone 3.....	138
Figuur 13: Overzicht binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en te herbestemmen gebieden	143
Figuur 14: Concept expresweg.....	149
Figuur 15: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	152
Figuur 16: Deelruimten.....	156
Figuur 17: Structuurschets deelruimte Blanden-Haasrode.....	157
Figuur 18: Structuurschets Vaalbeek.....	159
Figuur 19: Structuurschets Oud-Heverlee.....	160
Figuur 20: Structuurschets Sint-Joris-Weert.....	162
Figuur 21: Structuurschets Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud.....	163
Figuur 22: Structuurschets Zoet Water.....	164
Figuur 23: Synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur Oud-Heverlee.....	182

I GLOBALE VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN OUD-HEVERLEE

1.1 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt

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

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

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

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

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

1.1.1 Zuinig ruimtegebruik

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

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkelingen zijn gebaseerd op draagkracht

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

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

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

1.1.3 Het gelaat van de ruimte bepaalt de verschijningsvorm

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

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

1.1.4 Toekomstige rol van de gemeente

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

1.2 De ruimere planologische context

1.2.1 Het RSV heeft reeds belangrijke krijtlijnen uitgezet¹

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

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

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

1.2.2 Het RSVB geeft een verdere visie²

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

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

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

1.2.3 Standpunten inzake structuurvisie Heverleebos-Meerdaalwoud

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

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

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

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

1.3 Conclusie van de ambtelijke werkgroep

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

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

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

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

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

1.4 Concepten

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

1.4.1 Het fysisch systeem bepaalt de globale, de huidige en de toekomstige ruimtelijke processen in de gemeente

Het fysisch systeem bestaat uit de volgende hoofdcomponenten:

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

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

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

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

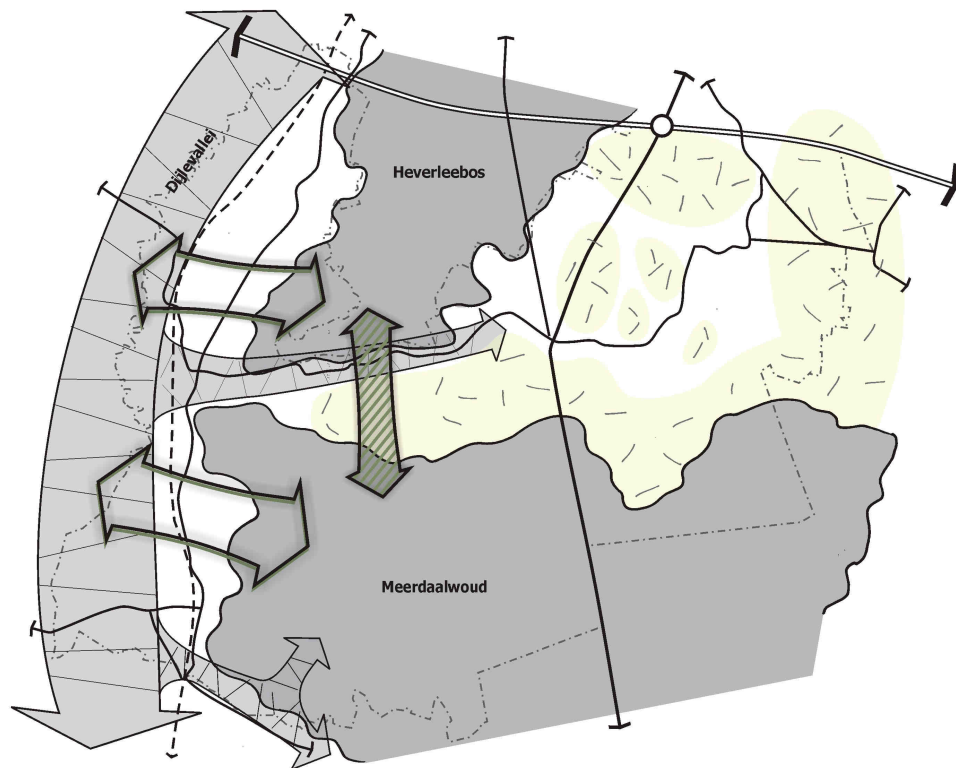
1.4.2 De ruimtelijke spreiding van de woonkernen wordt onderschreven

Er worden vier woonkernen weerhouden:

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

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

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



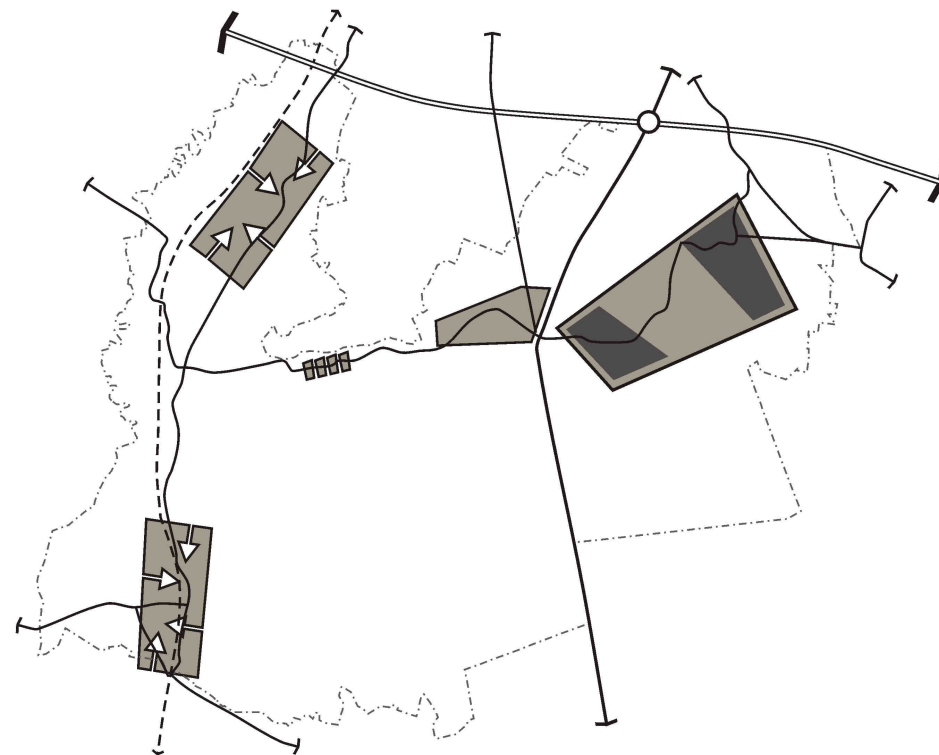
Figuur 1: Concept fysisch systeem

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

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

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

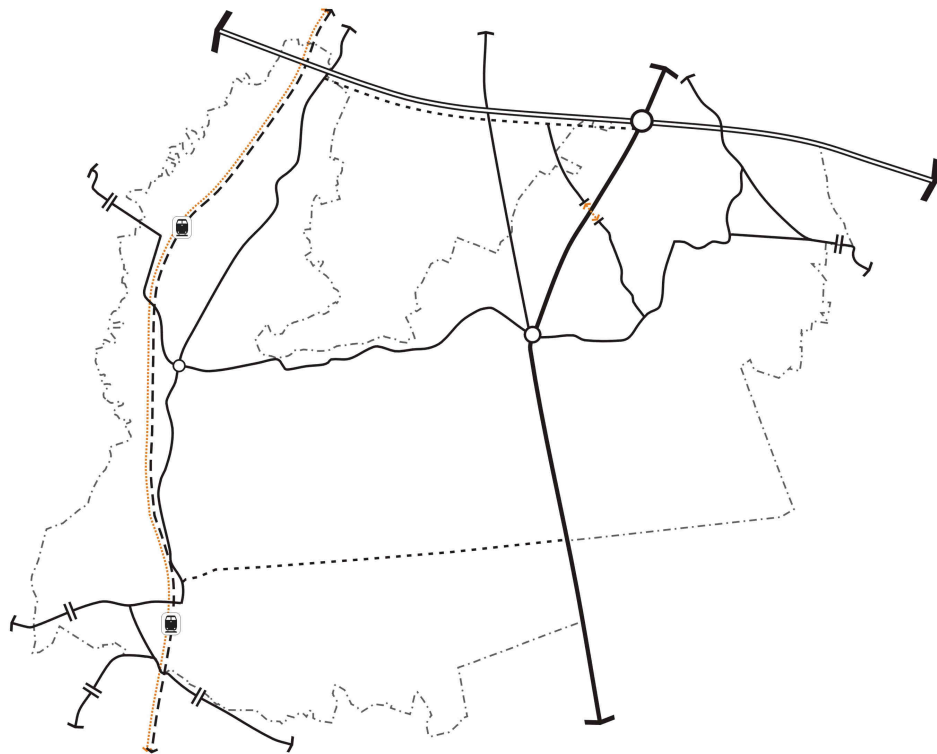
Het bebouwde landschap 't Zoet Water, een diffuus gebied, zal ontwikkeld worden vanuit een voornamelijk recreatief oogpunt, doch het toeristisch-recreatieve zal niet als enig ontwikkelingsperspectief worden gehanteerd.



Figuur 2: Concept woonkernen

1.4.3 Gemeentelijke lijninfrastructuur worden geënt op bovengemeentelijke erkende lijninfrastructuur

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



Figuur 3: Concept lijninfrastructuur

De bestaande spoorverbinding wordt in haar bestaande vorm weerhouden. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van zowel de dorpskern Oud-Heverlee als Sint-Joris-Weert wordt een uitbreiding van het aantal sporen niet weerhouden. De aansluitingen en verbindingen worden geconcentreerd rondom de twee stations. De stations worden ten volle benut als toegangspoorten. Alle ontwikkelingen die plaats vinden of zullen plaatsvinden in de kern Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert zullen worden getoetst aan de capaciteit van de spoorverbinding. De spoorverbinding zal ook als bijkomende troef worden uitgespeeld ter ondersteuning van de recreatieve en toeristische ontwikkelingen.

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



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



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

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



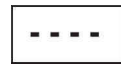
Type I: Bovengemeentelijke verzamelweg (Expresweg – Naamsesteenweg-zuid). Bij deze categorie van wegen wordt aandacht besteed aan de inrichting van de kruispunten, met o.m. het op- en afrittencomplex aan de E40, kruispunt Expresweg/Bovenbosstraat en kruispunt Bierbeekstraat/Naamsesteenweg.



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

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

De gemeente heeft nood aan goede oost-west verbindingen. De Noëstraat en Weertsedreef zijn de twee bestaande lokale oost-west verbindingen binnen de gemeente. De Noëstraat blijft de primaire hoofdverbinding met aandacht voor zowel gemotoriseerd verkeer, zacht verkeer en openbaar vervoer.



De Weertsedreef is van lagere orde en geeft voorrang aan het zacht verkeer, met de koppeling aan beperkte verbindingsmogelijkheden voor het gemotoriseerd verkeer.

Langs de E40 wordt een bijkomende oost-west verbinding voorzien voor zacht verkeer (fietsers en voetgangers). Gemotoriseerd verkeer wordt hier geweerd.

1.4.4 Poorten als motor voor toeristische en recreatieve activiteiten

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

- 't Zoet Water als poort van eerste orde;
- N25-N251 ter hoogte van 'Château de Namur' als poort van tweede orde;
- Sint-Joris-Weert als poort van derde orde;
- Dinkendaal als poort van derde orde.

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

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

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

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

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

- De twee weerhouden poorten worden gezien als 'zuivere' parkeerhavens die directe toegang geven tot zacht recreatief gebruik van het Meerdaalwoud;
- De inplanting ervan dient in overleg te gebeuren met beheerders van het Meerdaalwoud, waarbij optimaal gebruik dient te worden gemaakt van alle bestaande infrastructures;

- Randactiviteiten worden beperkt. De hoofdfunctie van deze locaties is een toegangspoort en uitgebouwde sites zijn niet gewenst.



Figuur 4: Concept recreatie

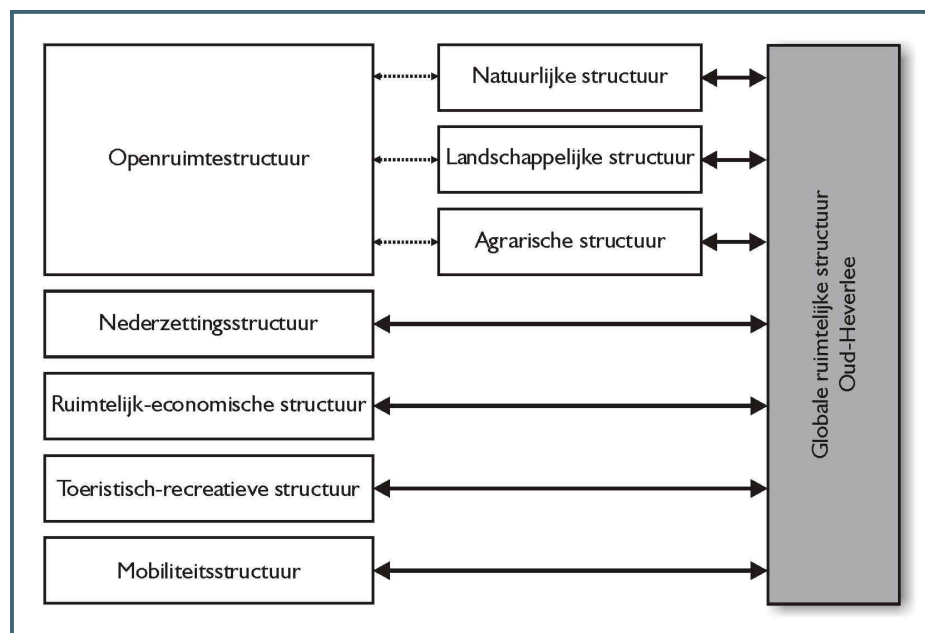
2 NEERSLAG VAN DE GLOBALE VISIE VOOR DE DEELSTRUCTUREN

2.1 Inleiding

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

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

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



2.2 Gewenste openruimtestructuur

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

2.2.1 Visie en algemene doelstellingen

Differentiëren van de openruimte

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

De openruimte moet de kwaliteit van Oud-Heverlee verhogen

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

Ver-snijpering wordt ont-snijpering

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

Behoud en versterking van de natuurkerngebieden

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

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

Waardering van de natuur en het landschap

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

2.2.2 Gewenste natuurlijke structuur

2.2.2.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

Algemeen beleid inzake beekvalleigebonden natuurlijke entiteiten (natte sfeer)

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

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

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

Algemeen beleid inzake niet beekvalleigebonden natuurlijke entiteiten (droge sfeer)

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

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

2.2.2.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

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



Dijlevallei

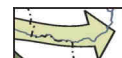
Het toekomstige beleid streeft, in overleg met de bevoegde overheid, naar een meer gebiedseigen natuurontwikkeling. Het bos ruimt in de valleikom plaats voor meer gebiedseigen habitats als natte/vochtige graslanden, moerassen, ruigten en moerasbossen. Het beleid streeft naar een verwevenheid met de natuurlijke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



Heverleebos-Meerdaalwoud

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

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

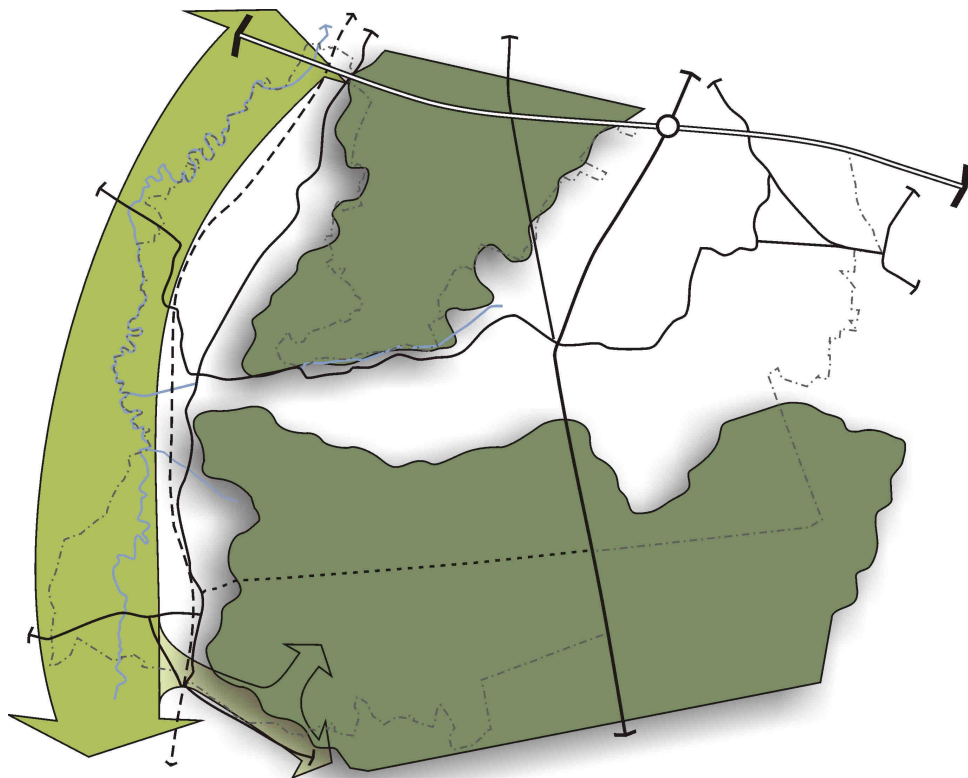


Molenbeek-Paddenpoelvallei

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

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

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



Figuur 5: Gewenste natuurlijke structuur

2.2.3 Gewenste landschappelijke structuur

2.2.3.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

Algemeen beleid inzake de heuvelflanken

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

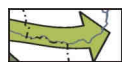
- Integreren en suggereren van gemeentelijke accenten voor bovengemeentelijk entiteiten;
- Holle wegen, hellingsgronden, e.d. meenemen in het bepalen van de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving;
- Het uitvoeren van bestemmingswijzigingen van binnengebieden met een sterke landschappelijke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

Algemeen beleid inzake het plateaulandschap

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

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

2.2.3.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten



Dijlevallei / Heverleebos-Meerdaalwoud

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



Overgangsgebieden

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

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



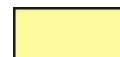
Vaalbeek-Molenbeekvallei

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

- Storende bebouwing en activiteiten (welke het landschap verstoren of ontsieren) worden ofwel ingebufferd of op lange termijn afgebouwd;
- De natuurlijke loop van de beekvallei wordt waar mogelijk bewaard en/of hersteld;
- Het recreatiegebied 't Zoet Water⁴ maakt deel uit van het valleigebied

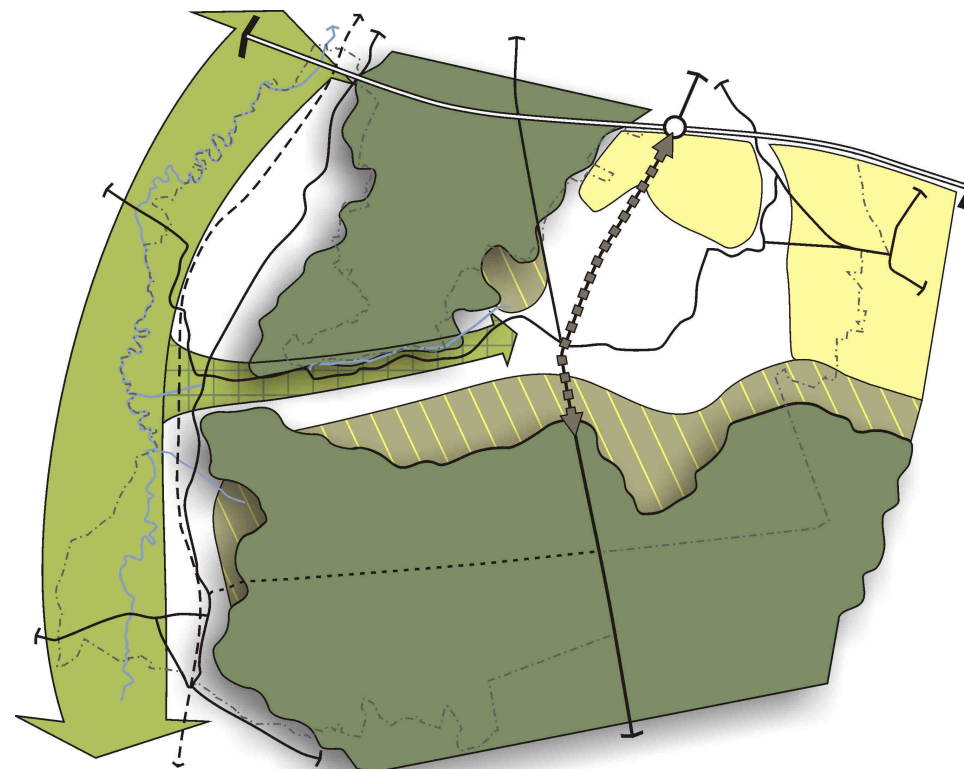
⁴ De provincie Vlaams Brabant selecteert 't Zoet Water als een recreatiepark met een hoogdynamische toeristisch-recreatieve attractie. Binnen de gewenste toeristische en recreatieve structuur van Vlaams-Brabant valt het binnen het 'Dijenetwerk'.

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



Kouters

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



Figuur 6: Gewenste landschappelijke structuur

2.2.4 Gewenste agrarische structuur

2.2.4.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

Prioritair dient er overleg gepleegd te worden met het gewest en de provincie om de agrarische gebieden af te bakenen. [Hierbij wordt verwezen naar het gewestelijk afbakingsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.](#)

2.2.4.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten



Kouters

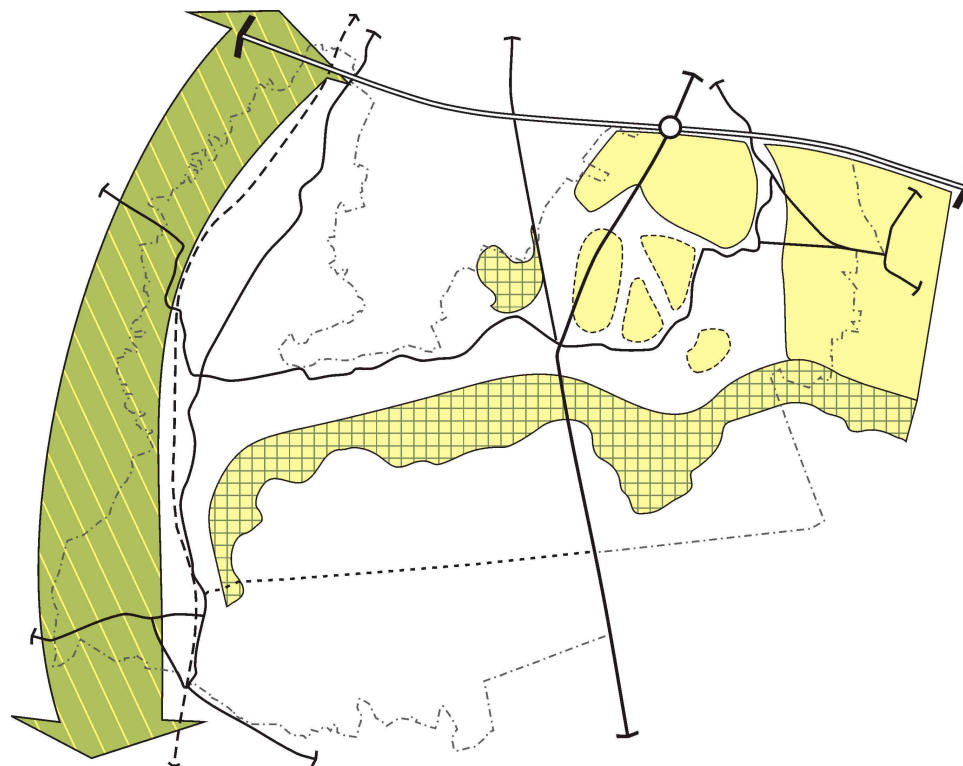
De afgebakende zones zijn meestal ingenomen door grondgebonden vormen van landbouw. Dit moet ook in de toekomst zo blijven, al mogen ook de activiteiten in het kader van niet-grondgebonden, toeleverings- en verwerkende landbouwbedrijven niet uit het oog worden verloren. Het gemeentelijk beleid inzake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

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

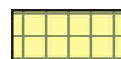


Microlandschappen

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



Figuur 7: Gewenste agrarische structuur



Overgangsgebieden / Dijlevallei



In deze zones ondersteunt de landbouw de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied. Bepaalde elementen van het gemeentelijk beleid inzake de agrarische activiteit in de overgangsgebieden is reeds binnen de landschappelijke structuur

beschreven. Daarnaast wordt gestreefd naar:

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

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

Leegkomende landbouwzetels

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

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

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

2.2.5.1 Entiteiten van bovengemeentelijk niveau

Vlaams Ecologisch Netwerk – Grote eenheden natuur

Op Vlaams niveau worden de Dijlevallei (BG1) en het Meerdaalwoud (B1) geselecteerd binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk als GEN-gebieden. [Hierbij wordt verwezen naar het gewestelijk afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.](#)

Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur

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

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

Gave landschappen – Boslandschappen

Meerdaalwoud (B1) en Heverleebos (B2) en de valleien van het Dijleland (Va1) (valleien van Laan, Ijse en Dijle stroomopwaarts Leuven) worden geselecteerd op provinciaal niveau als onderdeel van het boslandschap 'Brabants plateau en Dijlevallei'.

2.2.5.2 Entiteiten van gemeentelijk niveau



Microlandschappen

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

De omgeving van de Expresweg ten Noorden van de Bierbeekstraat (M1), het ingesloten gebied rond de Bergenstraat (M2), het binnengebied tussen de Bovenbosstraat, de Blandenstraat en de Konijnenhoekstraat (M3) en het gebied tussen de Slagbaan, de Bergenstraat en de Kartuizerstraat (M4), worden aangeduid als microlandschappen.



Kouters

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

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



Openruimteverbindingen

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

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

Als openruimteverbindingen worden aangeduid:

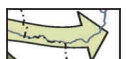
- De opening in bebouwing tussen kouter (K1) en microlandschap (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M2);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M2) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap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



Overgangsgebieden

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

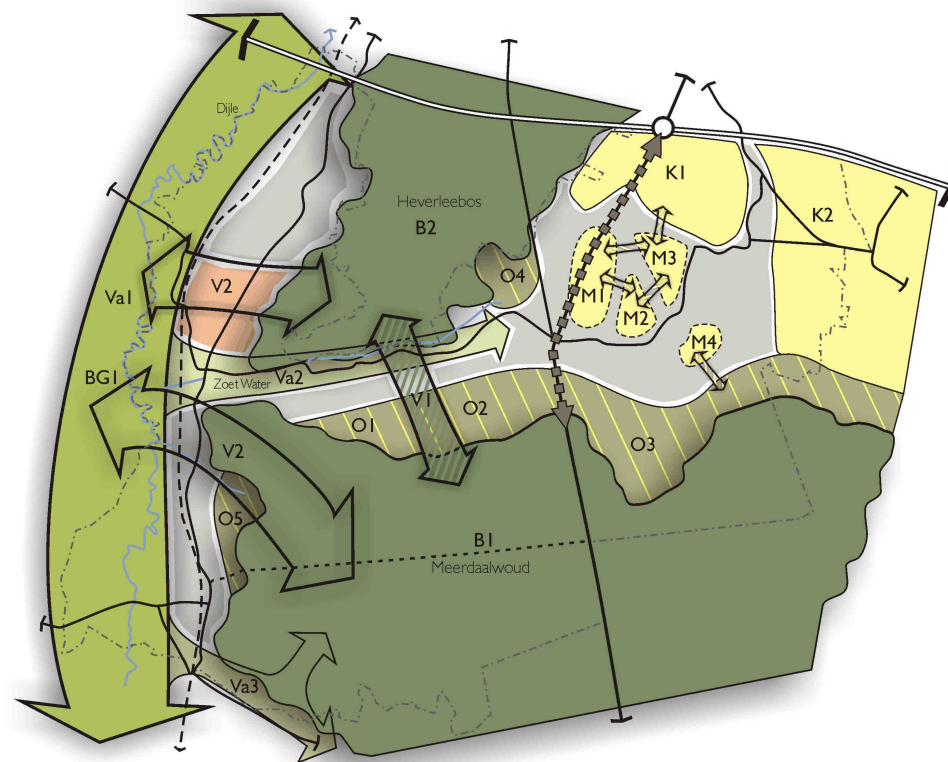
De gemeente selecteert op haar grondgebied vijf overgangsgebieden, m.n. Pragen (O1), Vaalbeek-Meerdaalwoud (O2), Haasrode-Meerdaalwoud (O3), La Foresta (O4), Sint-Joris-Weert-Meerdaalwoud (O5).



Beekvalleien

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

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



Figuur 8: Ruimtelijke entiteiten van de openruimte

2.2.6 Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente wenst een waterbeleid te voeren volgens de principes van het integraal waterbeheer. Hierbij staat een samenhangend beleid over de verschillende deelaspecten centraal. Het heeft als doel het beheer van de waterhoeveelheden, de waterkwaliteit en het leven in en rond het water beter op elkaar af te stemmen.

Helaas stroomt er niet alleen proper regenwater door onze beken. Vanuit het natuurbeleid komen maatregelen om het oppervlaktewater maximaal te zuiveren en de waterlopen en beken ecologisch te beheren.

Niet alle water kan de bodem in. Overtollig hemelwater eist zijn plaats op. "Ruimte voor water" is een begrip dat al te dikwijls zeer beperkt wordt ingevuld. Meer ruimte voor water is nodig: ruimte

om te overstroom, om de natuurlijke dynamiek te herstellen, om zo vallegebieden te creëren die een veiligheidsfunctie combineren met mogelijkheden voor extensieve landbouw, recreatie en natuur.

Daarnaast kunnen een aantal acties ondernomen worden met als doel rationeel watergebruik te stimuleren en het gebruik van hemelwater te stimuleren. Ook moeten er maatregelen getroffen worden om infiltratie van regenwater in de bodem terug in grote mate mogelijk te maken. De toepassing van groene daken als buffersysteem van hemelwater dient bij gebouwen met een volume-impact gestimuleerd te worden.

Waterkwaliteit – waterzuivering

In de gemeente worden een aantal plaatsen voorzien voor waterzuivering die qua omvang overeenstemmen met de vastgelegde kernhiërarchie: RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) voor kernen (Aquafin), KWZI (kleinschalige waterzuiveringsinstallatie) op niveau van de linten en korrels, IBA (individuele voorbehandelingsinstallatie voor afvalwater). De gemeente heeft zijn riolering overgedragen aan RIOBRA, die instaan voor de subsidie van deze IBA's.

Verder worden een aantal gebiedsgerichte maatregelen getroffen. Deze maatregelen staan beschreven in de respectievelijke deelbekkenbeheersplannen die op de gemeente van toepassing zijn. De gemeente Oud-Heverlee heeft actief deelgenomen aan de opmaak van deze plannen. Het betreft hier de deelbekkenbeheersplannen van de Molenbeek/Bierbeek/Lemingsbeek/Abdijbeek, Laan/IJse en de Voer. Deze zijn principieel goedgekeurd door het schepencollege op 22 september 2006.

Waterkwantiteit

Dit onderdeel behelst het verzamelen (ophouden) en hergebruiken van water.

Volgende elementen zijn voor de gemeente Oud-Heverlee van belang:

- De provinciale en gewestelijke afbakening wordt overgenomen;
- Vergunningen die verleend worden, zijn onderhevig aan de watertoets;
- De gemeente heeft een eigen gemeentelijke verordening die een aantal verplichtingen oplegt inzake infiltratie en hergebruik van hemelwater (complementair met de gewestelijke en provinciale verordening).

De gemeente Oud-Heverlee heeft een gemeentelijk subsidiereglement voor het hergebruik van hemelwater en infiltratie van hemelwater.

2.3 Gewenste nederzettingsstructuur

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

2.3.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

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

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

Creëren van rechtszekerheid voor zonevreemde woningen

In het informatief gedeelte werd de zonevreemdheid onderzocht. Deze zonevreemde woningen zijn een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke nederzettingsstructuur. Middels een gedifferentieerd afwegingskader voor de zonevreemde woningen (zie titel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) wenst de gemeente een antwoord te bieden aan de problematiek van het zonevreemd wonen.

Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden

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

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

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

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

Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden

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

2.3.2 Provinciale kernhiërarchie

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

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

Hoofddorp Blanden-Haasrode

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

Woonkern Oud-Heverlee

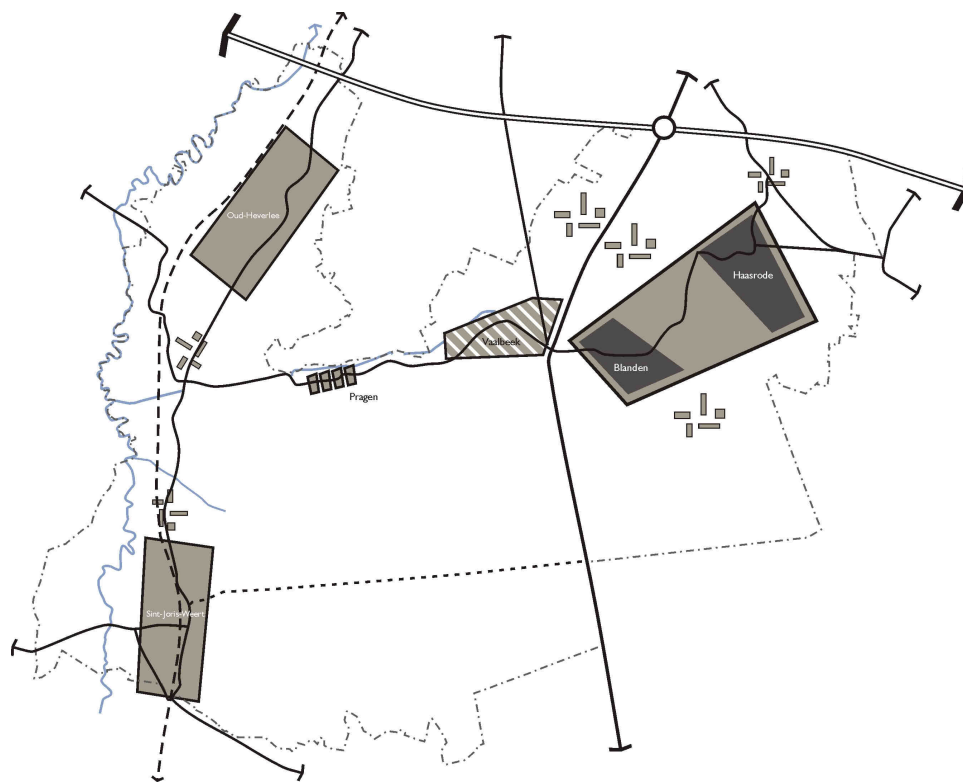
De deelgemeente Oud-Heverlee wordt geselecteerd als woonkern. De kern heeft een minimaal aanbod van voorzieningen en is multimodaal ontsloten. Het station komt ook voor in het BB-NET als halteplaats op de lijn Leuven – Louvain-La-Neuve.

Woonkern Sint-Joris-Weert

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

Kern-in-het-buitengebied Vaalbeek

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



Figuur 9: Gewenste nederzettingsstructuur

2.3.3 Gemeentelijk afwegingskader inzake nederzettingsstructuur

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

2.3.3.1 Hoofddorp Blanden-Haasrode

Wonen

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

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

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

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

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

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

2.3.3.2 Woonkern Oud-Heverlee

Wonen

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

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

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

2.3.3.3 Woonkern Sint-Joris-Weert

Wonen

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

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

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

2.3.3.4 Kern-in-het-buitengebied Vaalbeek

Wonen

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

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

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

2.3.3.5 Wooncluster Pragen

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

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

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

2.3.3.6 Verspreide bebouwing (woonkorrels en geïsoleerde bebouwing)

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

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

2.3.4 Kwalitatieve en kwantitatieve afweging inzake binnengebieden

2.3.4.1 Kwalitatieve afweging van de binnengebieden

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

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

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

7	Hollestraat Speelbergstraat	25	goed ontwikkelbaar	realistisch
8	Neerveldstraat Beekstraat Kauwereelstraat	39	deels verkaveld verder te ontwikkelen	realistisch
9	Naamsesteenweg Brainestraat OLV-straat	22	goed ontwikkelbaar	realistisch
10	Bierbeekstraat Kartuizersstraat A. Nijstraat	23	ligging in woonparkgebied goed ontwikkelbaar geen sociale woningbouw	realistisch

Afweging van de binnengebieden

2.3.4.2 Invloed op de woningbehoefte

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

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

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

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

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

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

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

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

Confrontatie van aanbod en vraag aan kavels

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

2.3.5 Woonbeleid

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

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

Kwantitatief

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

Kwalitatief

- Tegen de gevolgen van de algemene vergrijzing van de bevolking heeft de gemeente op dit ogenblik geen pasklare mogelijkheden voor het voorzien van specifieke woongelegenheden;

- Ondanks een te verwachten stabilisatie van de bevolking moet toch rekening gehouden worden met een stijgend aantal woongelegenheden. Dit als gevolg van verdunning van de gezinsgrootte (zie informatief gedeelte) en de ligging ten overstaan van het regionaalstedelijk gebied Leuven.

Alle volgens het gewestplan aangeduide bouwzones gelegen langs voldoende uitgeruste wegen (geen woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden) kunnen door privé-initiatief en in samenspraak met de gemeente worden ontwikkeld in zoverre dit lintbebouwing niet stimuleert.

Inzake het beleid op de onbebouwde percelen langs voldoende uitgeruste wegen zal de gemeente na een evaluatie overgaan tot het heffen van een gedifferentieerde belasting op leegstaande of verkrotte woningen. Pas in een latere fase wordt de belasting van de onbebouwde percelen ingevoerd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5.1 Woningdifferentiatie

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

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

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

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

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

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

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 informatief gedeelte). Het betreft de volgende zoekzones:

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

Afweging van de zoekzones

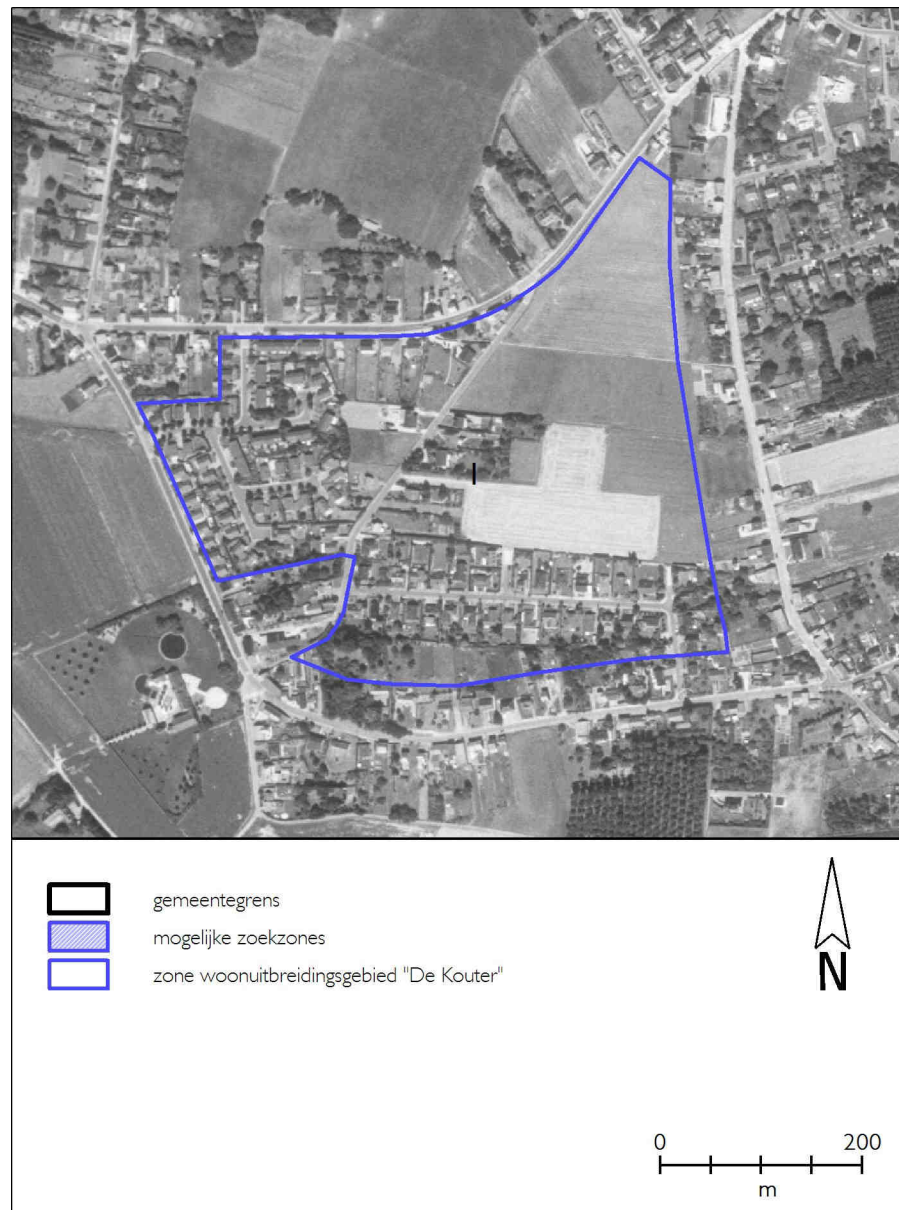
De geselecteerde gebieden (zoekzones) worden afgewogen aan de hand van de volgende criteria:

- 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?⁷

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

Zone 1: Blanden, woonuitbreidingsgebied 'De Kouter'

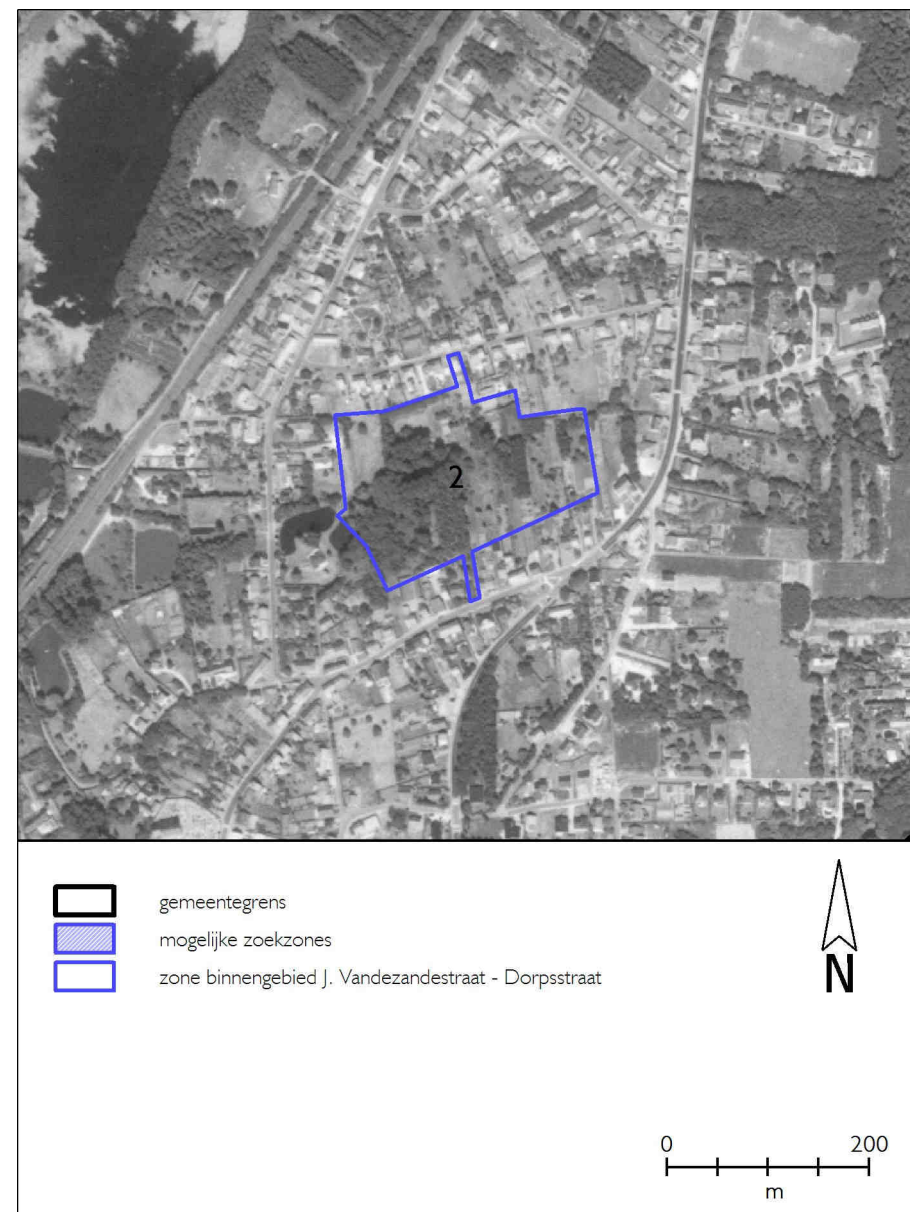
Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glooiend terrein ▪ Maakt deels deel uit van beschermd dorpsgezicht ▪ Ongeveer 50% reeds ontwikkeld (west- en zuidzijde) 	+
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vlotte toegankelijkheid via Haasroodsestraat en Kouterstraat ▪ In tweede instantie ook via Burg. Janssensstraat en Partizanenstraat 	+
Ligging		+
Aansluiting bij het centrum	Het gebied sluit aan bij het historisch centrum van Blanden	+
Nabijheid voorzieningen	In de nabijheid van (beperkte) centrumvoorzieningen	+
Kernligging	Centraal gelegen binnen de gemeente	+
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 10: Luchtfoto zoekzone 1

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

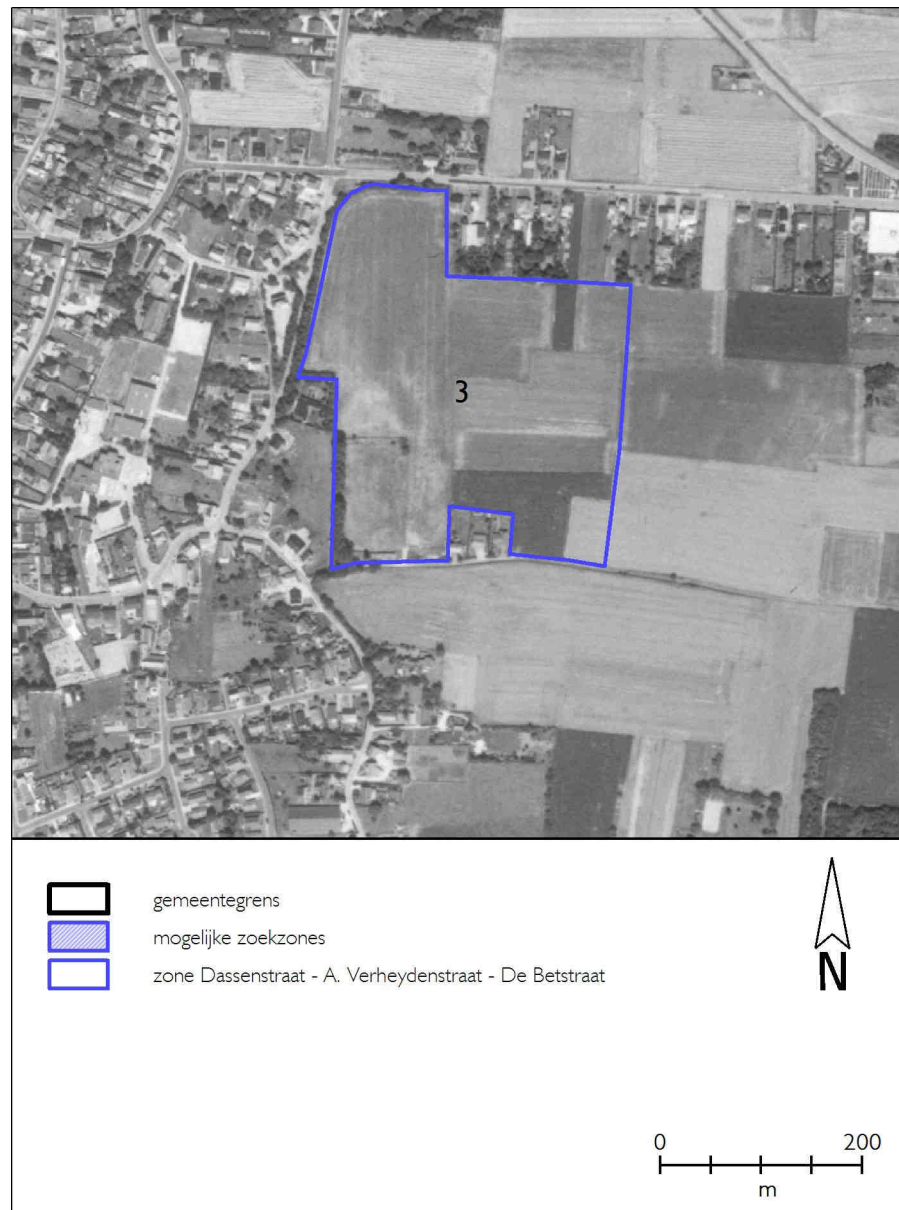
Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zware niveauverschillen ▪ Natuurlijke microvallei met beek en kenmerkende fauna en flora ▪ Landschappelijke elementen 	-
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Moeilijk te betreden terrein ▪ Enige verbindingen via J. Vandezandestraat en Dorpsstraat 	-
Ligging		+
Aansluiting bij het centrum	Het gebied ligt in het centrum van deelgemeente Oud-Heverlee	+
Nabijheid voorzieningen	In de nabijheid van centrumvoorzieningen	+
Kernligging	Decentraal gelegen binnen de gemeente	-
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. 3,5ha 	



Figuur 11: 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"> ▪ Moeilijk te betreden terrein ▪ Groot hoogteverschil tussen straat en terrein 	-
Ligging		+/-
Aansluiting bij het centrum	Het gebied ligt aan de rand van het centrum van Haasrode	+/-
Nabijheid voorzieningen	In de nabijheid van centrumvoorzieningen	+
Kernligging	Decentraal gelegen binnen de gemeente	-
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 12: 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.

Criteria	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 woonprogrammatie 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.

Dit programma wordt gefaseerd uitgevoerd en bestaat uit:

- Een lokaal dienstencentrum als contactpunt tussen de bejaarde en de zorgverstreker en met ondersteunende diensten voor senioren;
- Een rust- en verzorgingstehuis (RVT) met een capaciteit van 72 bedden, inclusief een centrum voor kortverblijf binnen dit RVT met een capaciteit van 8 bedden.
- Een serviceflatgebouw met bijhorende dienst- en zorgverlening, gekoppeld aan het RVT, met een capaciteit van 25 wooneenheden;
- Een dagverzorgingscentrum voor de opvang van thuiswonende senioren, gekoppeld aan het RVT.

De fysische verbinding tussen de onderdelen van de woon- en zorgcampus is van groot belang en verhoogt de kwaliteit van de zorgverstrekking. 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 bouwmaatschappijen 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 voorkeepsrecht is reeds in het decreet bepaald);
- Het opzetten of ondersteunen van een sociaal verhuurkantoor;
- Het inventariseren van leegstand en verkrotting, onvolledig gebruikte woningen of andere gebouwen die voor sociale huisvesting kunnen ingericht worden;
- Informatieverstrekking aan de bevolking inzake sociale huisvestingsmogelijkheden.

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 23 wooneenheden. Deze behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen dient vervat te zitten in de totale bijkomende behoefte.

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. [Bij projecten op gronden van publieke overheden wordt de realisatie van een maximaal percentage aan sociaal woningaanbod vooropgesteld.](#)

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 principiële 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 bouw mogelijkheden. Uit deze confrontatie bleek dat er in de periode 2006-2016 een bijkomende nood bestaat **op korte termijn** aan ongeveer **88 kavels**. 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 principiële akkoord Haasrode 'Centrum' en het principiële akkoord Blanden 'De Kouter'.

Op 9 maart 2006 werd door de Bestendige Deputatie een principiële 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 principiële 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 nederzettingsstructuur (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 13](#). 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. Tielmansstraat Kapelstraat	2,07	31	20
7	Hollestraat Speelbergstraat	1,72	25	17
8	Neerveldstraat Beekstraat Kauweweelstraat	2,62	39	26
9	Naamsesteenweg Brainestraat OLV-straat	1,45	22	14
10	Bierbeekstraat Kartuizersstraat A. Nijstraat	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. Vandezandestraat 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 bouwmaatschappijen. De woonuitbreidingsgebieden zullen verhoudingsgewijs aangesneden worden in relatie tot de nood aan bijkomende private en sociale woongelegenheden. De sociale woongelegenheden 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. In de onderstaande tabel zijn enkel de geplande aansnijdingen 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 (serviceflats)
	Dichtheid	25 wo./ha	nvt
	Te ontwikkelen opp.	2,4ha	nvt
	Procedure	Principieel akkoord en/of RUP	Principieel akkoord en/of RUP
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 moderne multifunctionele stationsomgeving. Deze herstructurering heeft volgende specifieke aandachtspunten/ideeën:

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

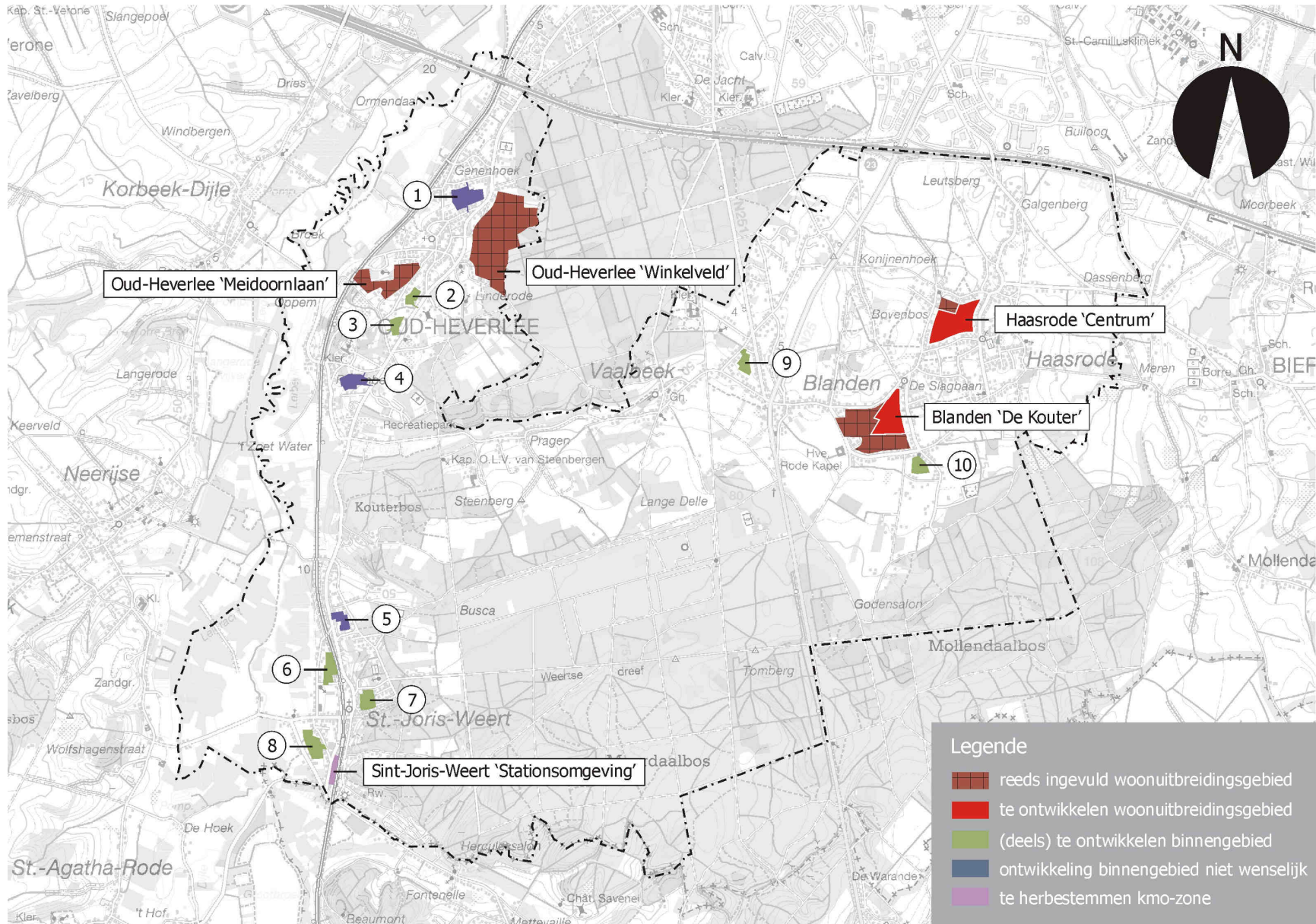
Inzake differentiatie van nieuwe woningen blijkt de behoefte aan kleine woningen sterk aanwezig in de gemeente. De gemeente wil hier bij de ontwikkeling van **binnengebieden** en **woonuitbreidingsgebieden** aan tegemoet komen. Bij de opmaak van gemeentelijke RUP's kunnen bepaalde types van woningen 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 woonprogrammatie zijn aangeduid als te ontwikkelen.

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

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

Verdeling van de programmatie binnen de verschillende gebieden



Figuur 13: Overzicht binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en te herbestemmen gebieden

2.3.8 Maatregelen en acties ter uitvoering van de gewenste nederzettingsstructuur

Deze paragraaf geeft enerzijds aan welke maatregelen kunnen worden genomen om de gewenste nederzettingsstructuur te bekomen. Anderzijds geven onderstaande beleidsmaatregelen de aanzet om de woonprogrammatische te verwezenlijken.

Kernversterking en kwaliteitsverbetering van het woningenbestand

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

- Het opstellen van RUP's voor de dorpskernen met aandacht voor mobiliteitsproblemen, speelruimten, landschappelijke inkleding, waarden en leefbaarheid van de kernen;
- 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 woongelegenheden 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 subsidiestelsels 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 bakken 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 woongelegenheden 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 rechthebbenden 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 bouwaanvragen 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 (terecht) 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 hoofddorp, de woonkernen, de kern-in-het-buitengebied, de woonclusters, woonlinten en woonkorrels). 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 bestendiging 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 (bestendiging 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 zonevreemde 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. Dezelfde 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 onderzocht te worden of de activiteit kan vermengd 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 aangetoonde behoefte - maar ziet de nood aan een ambachtelijke zone ook in een verder toekomstperspectief. Goed besturen is vooruitzien 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** bedrijfsterrein.

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 (Zeefdrukkerij 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 verweefbaar 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.

In eerste instantie zal de gemeente in uitvoering van het structuurplan nagaan in hoeverre de bestaande behoeften voor uitbreiding en/of herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven kunnen opgevangen worden door een actief beleid te voeren naar herbestemming van vrijgekomen en vrijkomende bedrijfspanden in de gemeente (indien deze zouden bestaan), evenals door een herinrichting van de omgeving van de huidige bedrijven.

Pas daarna wordt een beslissing genomen aangaande de eventuele aanleg en inplanting van een lokaal bedrijventerrein eventueel in combinatie met een zone voor gemeentelijke diensten met een ambachtelijk karakter.

Wanneer geopteerd wordt voor één of meerdere lokale bedrijventerreinen, maakt de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp op. Dit stedenbouwkundig ontwerp bepaalt potenties en knelpunten en stelt ruimtelijke randvoorwaarden op voor de ruimtelijke structurering van elk weerhouden gebied voor de realisatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein¹⁰ en zone voor openbaar nut. Het stedenbouwkundig ontwerp 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.

¹⁰ Beschikbare gronden worden voorbehouden voor de inplanting en/of hervestiging van lokale (= binnen de gemeentegrenzen gevestigde) exploitatiezetels van bedrijven.

2.5 Gewenste mobiliteitsstructuur

De mobiliteitsstructuur wordt gedomineerd door de E40, met het bijbehorende (te herstructureren) op- en afrittencomplex. 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 mobiliteitsplan¹¹. 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 wegbermen 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.

“Autolozen” 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:

¹¹ 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 verkeersonveiligheid 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:

- Naamsesteenweg (N251);
- Maurits Noëstraat – Onze-Lieve-Vrouwstraat;
- Waversebaan – Leuvensestraat.

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 toestaan 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 fietsstallingen 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 langs 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.

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 uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de fietsweg met oog voor het harmoniseren van de ecologische en mobiliteitsbelangen.

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

- De fietsweg wordt aangelegd aansluitend bij de treinbedding;
- Er wordt uitgegaan van het feit dat de fietsweg wordt aangelegd langs 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'.

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

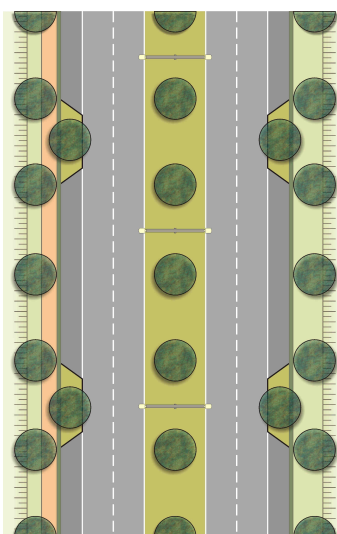
verlichting noodzakelijk is uit veiligheidsoverwegingen. Wanneer openbare verlichting noodzakelijk is, worden aan de verlichtingsinstallatie speciale eisen gesteld om de lichthinder te beperken, bv. door lage armaturen te gebruiken en de lichtstraal meer neerwaarts te richten. Het is zeker in dergelijke 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

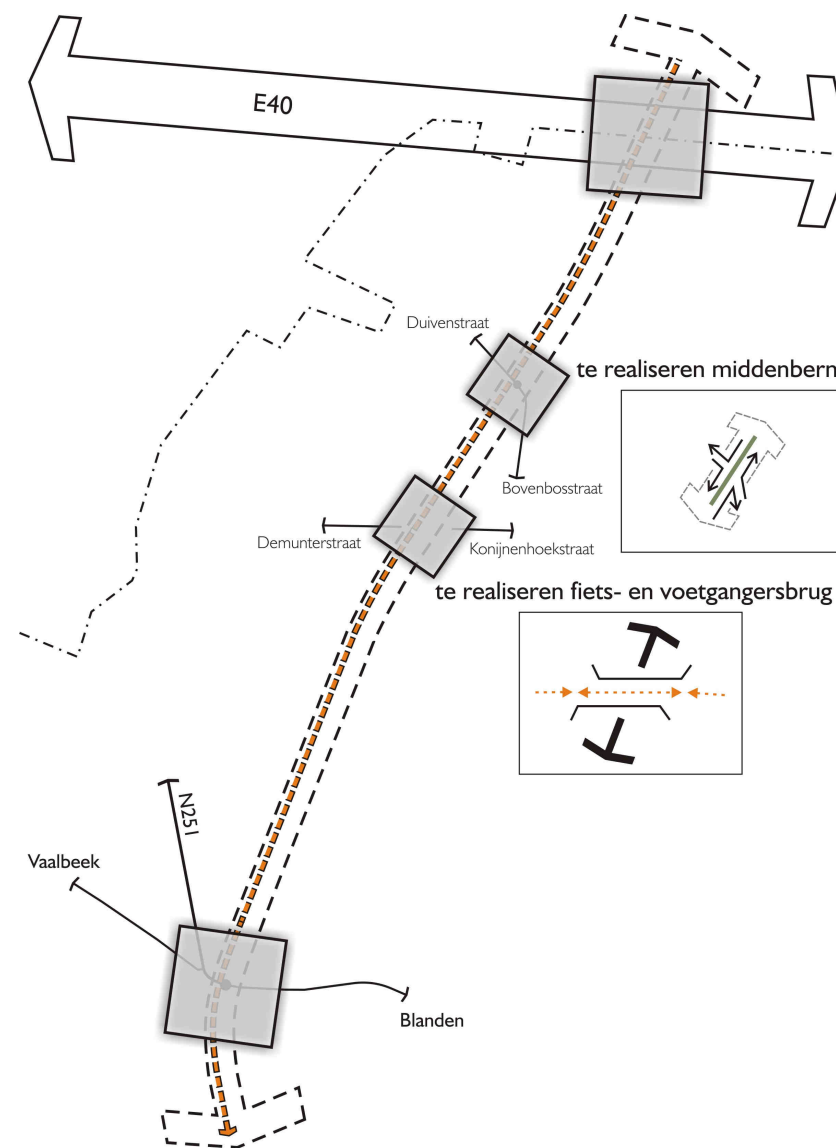
Betreffende de inrichting en het ruimtelijk streefbeeld van de Expresweg (N25) wenst de gemeente, vanuit een globale gemeentelijke visie, volgende suggesties mee te geven voor de herinrichting van de Expresweg N25, voor zover deze werken nog niet zijn uitgevoerd:

- De huidige 'harde' inrichting dient te worden geherstructureerd 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 **fiets- en voetgangersbrug** 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.



Het concept (zie [Figuur 14](#)) en de naaststaande inrichtingsschets verduidelijken de gemeentelijk visie die zij suggestief aan de bevoegde overheid overmaakt. Het is de weghierarchie die de bevoegdheid van deze entiteit zal bepalen.



Figuur 14: 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 weerhouden 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 belangenverenigingen. 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 streekeigenheden 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

Hiërarchisch 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. Meervoudig ruimtegebruik wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld door speelpleintjes 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 (zonevremde) 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 zonevremde als de bij uitbreiding zonevremd geworden infrastructuren (o.a. enkele bestaande sportvelden) worden opgevangen volgens het uitgewerkte afwegingskader voor de zonevremde toeristisch-recreatieve infrastructuur (zie titel 0).

Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden

Deze visie werd reeds besproken in de gewenste nederzettingsstructuur (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 Dijkennetwerk wordt in het RSVB weerhouden 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 weerhouden 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 vervoersfaciliteiten (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 parkeercapaciteit. 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 bedrijfzone 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.

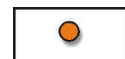


Verblijfsinfrastructuur

Er bevinden zich in de gemeente een aantal domeinen met verblijfsinfrastructuur waar seminaries, kampen en opleidingen doorgaan zoals La Foresta (Frasiscanen klooster), het domein Don Bosco met inbegrip van de lokalen van de Chiro en de jeugddienst, jeugdverblijfscentrum De Kluis en Bremberg. Deze infrastructuren 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. Binnen een gebiedsgericht RUP zal het ontwikkelingsperspectief van deze infrastructuur bepaald worden. De gewenste ruimtelijke structuur en het gemeentelijk afwegingskader voor zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur dienen als basis voor deze afweging. Er moet bijkomend voldoende aandacht uitgaan naar het mobiliteitsprofiel rond deze centra.

Toeristisch-recreatieve verblijfsinfrastructuur wordt op provinciaal niveau aanzien als hoogdynamisch indien hun overnachtingscapaciteit 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 jeugdlokale die zijn opgenomen in het BPA Dinkendaal, de jeugd- en scoutslokale 'De Bet' in Haasrode, manege Meerdaalhof en de Ruitersschool.

Voor deze duidelijk lokaal maatschappelijk verankerde infrastructuur wordt globaal het afwegingskader voor zonevrije 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 jeugdlokale die zijn opgenomen in het BPA Dinkendaal

- [Het BPA werd goedgekeurd bij M.B. op 25 juli 2008.](#)

Jeugd- en scoutslokale 'De Bet' (Haasrode)

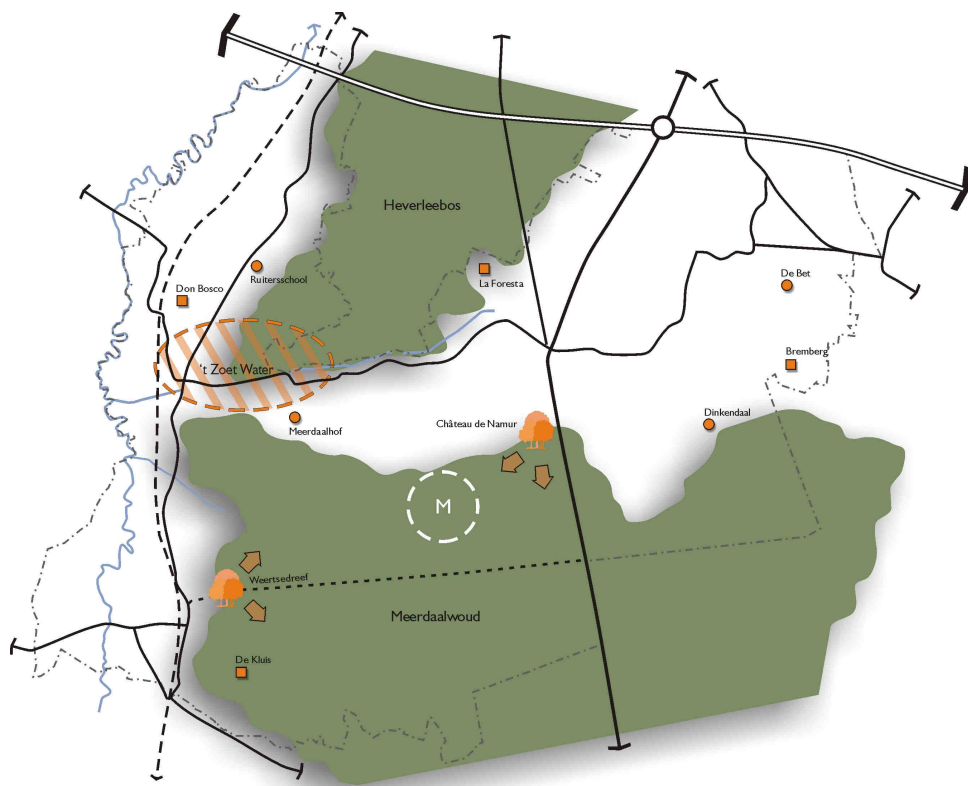
- Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur is hierbij van toepassing.

Manege Meerdaalhof (met overnachtingsfaciliteiten)

- Een positief planologisch attest is afgeleverd [op 19 juni 2007](#).

Ruitersschool (Oud-Heverlee)

- Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt [toegepast](#) in het gebiedsgericht RUP Sint-Annveld.



Figuur 15: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

2.6.2.3 Zacht verkeersnetwerk

Tot dit netwerk behoren de belangrijke hoofddraggers van bestaande en potentiële toeristisch-recreatieve bewegingen zoals wegen, fiets- en wandelpaden, ruiterroutes en mountainbikeroutes. Verschillende soorten lijnelementen kunnen samenvallen.

Wat de nog aanwezige trage wegen (Atlas der Buurtwegen) betreft, wordt een inventaris opgemaakt en wordt bepaald welke van deze wegen ingezet kunnen worden voor de uitbouw van een toeristisch-recreatief netwerk.

Eenzijds is er nood aan een functioneel netwerk, met snelle, directe en goed berijdbare en veilige verbindingen tussen de verschillende entiteiten van de toeristisch-recreatieve structuur. De aanleg van fietswegen dient hierbij te worden overwogen.

Anderzijds dient er ook een recreatief en sportief netwerk te worden uitgebouwd met een ander types van fiets- en wandelwegen.

2.6.3 Ruimtelijke structuurvisie 't Zoet Water

Hoewel 't Zoet Water door de provincie wordt geselecteerd als typisch hoogdynamische attractiepool wenst de gemeente suggestief ten aanzien van de bevoegde overheid een specifieke ruimtelijke structuurvisie op te bouwen. De provinciale overheid zal vanuit het subsidiariteitsbeginsel verantwoordelijk zijn voor de opmaak van de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In de gemeentelijke visie wordt het recreatiegebied 't Zoet Water gezien als een op zichzelf staande recreatieve poort die haar aantrekkingskracht voornamelijk te danken heeft aan de directe toegangsmogelijkheden tot het Meerdaalwoud, Heverleebos en Dijlevallei.

De structuurvisie 't Zoet Water kan worden opgehangen aan volgende kernideeën:

- Het maximaal vrijwaren van de natuurwaarden van de omliggende gebieden door de concentratie en bundeling van de hoogdynamische recreatieve elementen. De bestaande culturele, recreatieve en sportinfrastructuren worden ondersteund en gemoderniseerd, zonder daarbij schaalvergroting na te streven;
- Een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden binnen het bestaande recreatiepark;
- Ter ondersteuning van de horeca wordt er een verblijfsgebied ingericht in een gedeelte van de Maurice Noëstraat;
- Ten aanzien van de vijvers wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd zowel op het vlak van functie als op het vlak van inrichting.

2.6.3.1 Inrichting van de recreatiezone

Aan de inrichting van de recreatiezone worden een aantal randvoorwaarden gekoppeld:

- Het bestaande handels- en horeca-apparaat wordt maximaal ondersteund. Beperkte uitbreidingen kunnen worden toegelaten;
- Het gemeentelijk cultureel centrum 'De Roosenberg' en het recreatiepark 't Zoet Water worden in stand gehouden door modernisering en aanpassingen toe te laten zonder dat een schaalvergroting wenselijk is;
- 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 binnen de recreatiezone;
- 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 (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 niveaoverschillen 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).

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

Vijver 3: Visvijver

Er wordt een extensieve sportvisserij 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.

3 GEVARIEERD OUD-HEVERLEE: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN

3.1 Inleiding

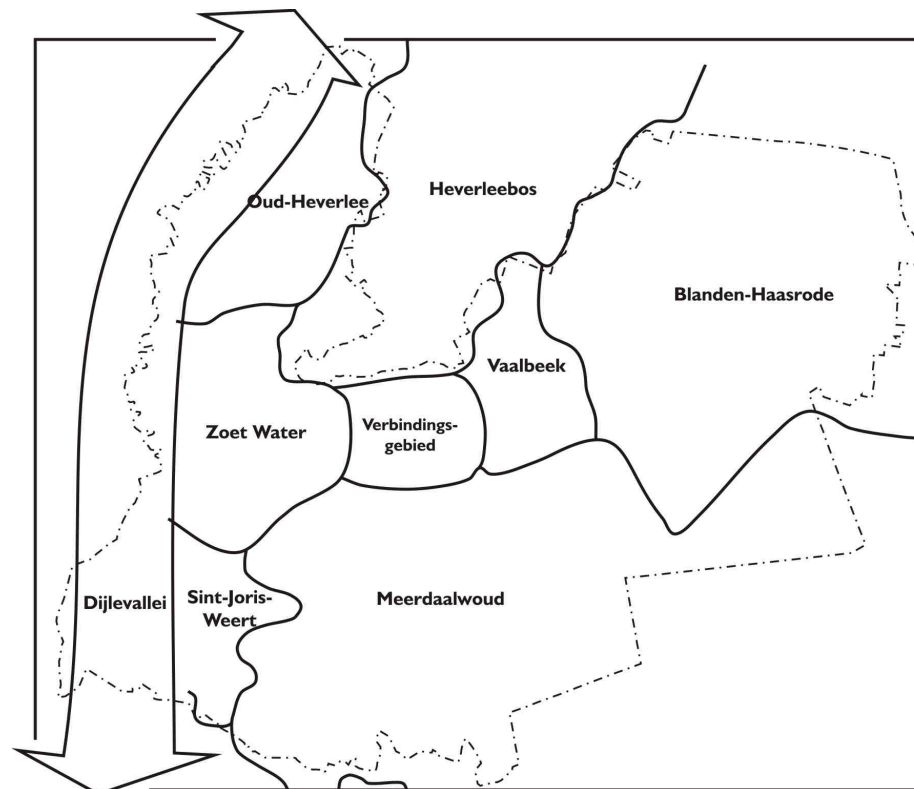
Na de neerslag van de globale visie voor de deelstructuren wordt in dit gedeelte de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deelruimte uitgewerkt. Dit resulteert in een integraal ruimtebeleid met aandachtspunten en strategische acties.

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 beschrijving van de deelruimten en de daarbij horende ontwikkelingsperspectieven hebben een suggestief karakter. Deze deelruimten bepalen met andere woorden enkel een denkrichting van het ontwerp, maar dienen bij de uitvoering van het structuurplan (o.a. ruimtelijke uitvoeringsplannen) te worden afgewogen en ruimtelijk onderbouwd vanuit de beleidselementen van de deelstructuren.

Te Oud-Heverlee worden 7 deelruimten onderscheiden (zie [Figuur 16](#)):

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



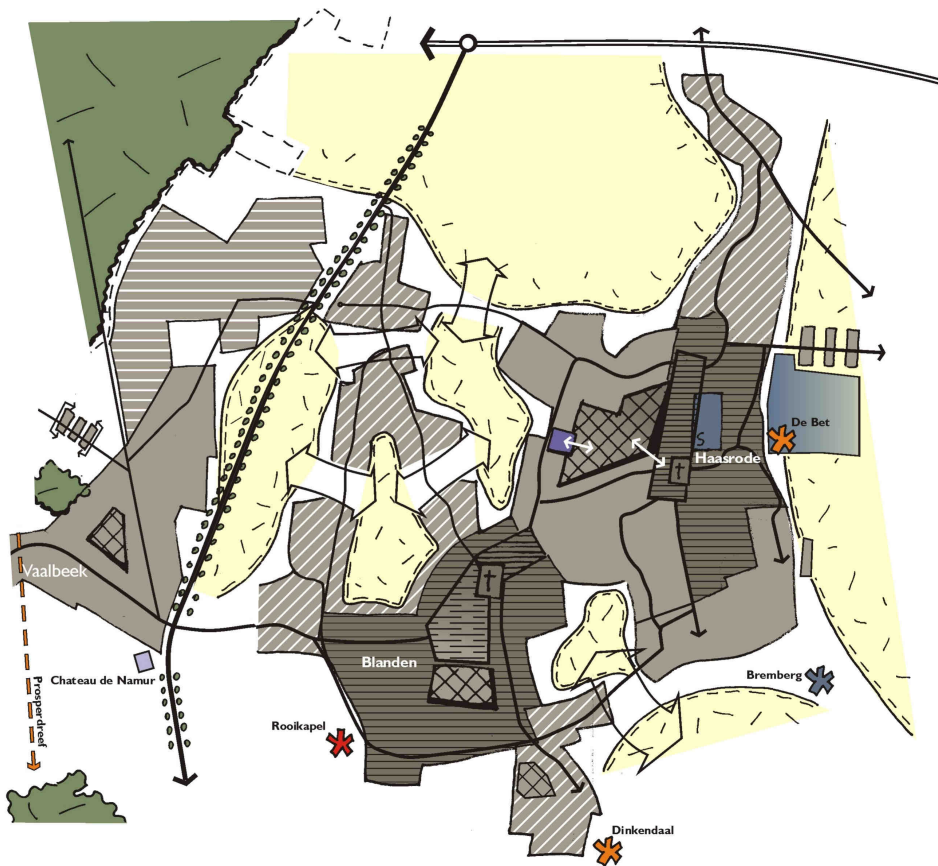
Figuur 16: Deelruimten

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. **Tevens moet ruimte voorzien worden voor de creatie van speelruimtes.**

Bij de ontwikkeling van het hoofddorp moeten ruimtelijk en functioneel verantwoorde oplossingen geboden worden voor de ontwikkeling van de binnengebieden.



Figuur 17: 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 woonaanbod. In het centrumgebied wordt gestreefd naar een intensief ruimtegebruik door het toepassen van een hoge bouwdichtheid. De Milsestraat 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 woonaanbod. In het centrumgebied wordt gestreefd naar een doordacht 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 bijkomende woongelegenheden, met aandacht voor de implementatie van sociale woongelegenheden en de realisatie van een sociale mix (cfr. doelgroepenbeleid en principieel akkoord). Dit is een strategische keuze van de gemeente in kader van het woonbeleid en de woonprogrammatie.

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 principieel 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 woonprogrammatie.

Residentieel woongebied

Ten zuiden en ten westen van het centrumgebied Haasrode en ten westen van de **Expresweg (Vaalbeek)** bevinden zich woonomgevingen met een 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 – Herpendaalstraat – Parkstraat. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend.

Ten noorden van het centrumgebied Blanden bevindt zich een woonlint langs de Bovenbosstraat en de Vlierbeekstraat. Het gedeelte van dit woonlint vanaf het centrum tot de kruising van beide straten, behoort tot de kern Blanden. De resterende bouw mogelijkheden die volgens het gewestplan mogelijk zijn kunnen worden 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 bouwomgevingen, 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.

Ten noordoosten van de kern Vaalbeek, gelegen tussen de Expresweg en het Heverleebos, bevindt zich een woonlint met een lage woondichtheid. 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 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.

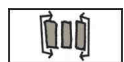
Binnengebied Naamssesteenweg



De ontwikkeling van het binnengebied Naamssesteenweg – Brainestraat – OLV-straat wordt in het kader van de woonprogrammatie 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 gehypothekeerd.

Woonlinten in de openruimte / woonkorrels



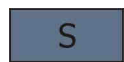
Verdere verlating langs de Kloosterweg in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimtestructuur wordt niet toegestaan.

Activiteitszone Blandenstraat



De kleine handels- en dienstzone aan de Blandenstraat omvat een drankcentrale 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 opengesteld 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). Meervoudig 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). Meervoudig gebruik wordt gestimuleerd. Dubbelgebruik van speelvelden en (delen van) gebouwen staat voorop zodat deze optimaal worden benut.

Bremberg



Het ontwikkelingsperspectief van het congres- en verblijfcentrum Bremberg zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden. In geen geval mag de dynamiek van de site het huidige niveau overstijgen.

Microlandschappen



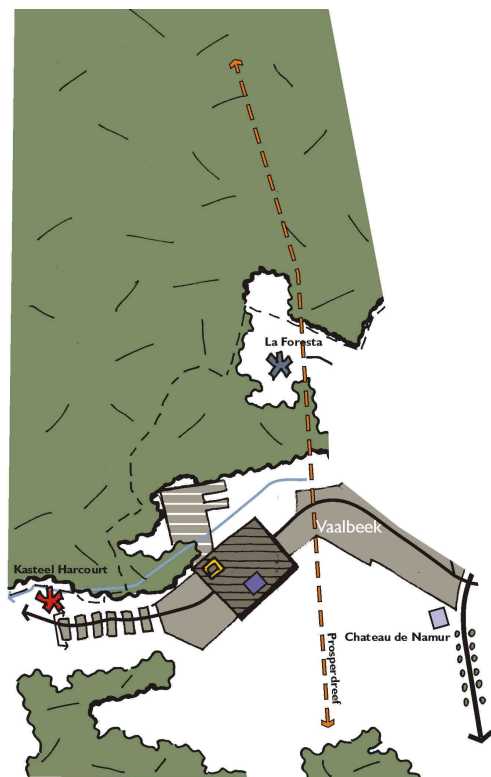
In de microlandschappen binnen en rondom de deelruimte Blanden-Haasrode (zie 2.2) blijft (hobby)landbouw de hoofdfunctie. Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap 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 Prosperdreef 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.

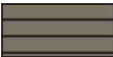
Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid en de boscomplexen te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap door middel van groenbuffers. Tevens moet ruimte voorzien worden voor de creatie van speelruimtes.



Figuur 18: 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.


Residentieel woongebied

 Ten oosten en ten westen van het centrumgebied Vaalbeek bevinden zich woonomgevingen met een residentieel karakter. Ontwikkelingen binnen dit gebied 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 noorden van het centrumgebied van Vaalbeek bevindt zich een woonlint met een lage woondichtheid. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend angewend, maar dienen rekening te houden met het bestaand patrimonium van dit gebied.

Woonlinten in de openruimte / woonkorrels

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

La Foresta (Frasiscanenklooster)

 Het ontwikkelingsperspectief van het centrum La Foresta langs de Prosperdreef zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden.

3.4 Oud-Heverlee

De woonkern Oud-Heverlee, die de basis vormt voor de nederzittingsstructuur 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 duidelijk 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 (Ophemstraat, Korbeekdamstraat, Waversebaan, Sint-Annastraat en Rozenbergstraat) wordt het afwegingskader van de zonevreemde 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. **Tevens moet ruimte voorzien worden voor de creatie van speelruimtes.**

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 19: Structuurschets Oud-Heverlee

Binnengebieden



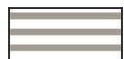
De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deekern Oud-Heverlee wordt in het kader van de woonprogrammatie al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld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

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

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 verdichting 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 anderzijds 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.

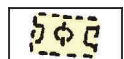
De gemeente opteert voor een conservatief ontwikkelingsperspectief dat zich baseert op het bieden van rechtszekerheid aan de bestaande ruimtelijke structuur. Aan de zijde van de Waversebaan zal hierbij het accent meer liggen op (huidige) dynamische functies, waar in de richting van de bosrand het gebied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

Don Bosco



Het [ontwikkelingsperspectief van het](#) instituut Don Bosco met zijn activiteiten (chiro, overnachtingsfaciliteiten) [zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden](#).

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

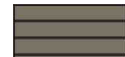
De woonkern Sint-Joris-Weert, die de basis vormt voor de nederzettingsstructuur van deze deelruimte, bestaat uit het bebouwd gebied tussen de (ecologische) verbinding van de Dijlevallei en het Meerdaalwoud in het noorden, Meerdaalwoud in het oosten, de Nethen in het zuiden en de Dijlevallei in het westen. 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. [Tevens moet ruimte voorzien worden voor de creatie van speelruimtes](#).

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 (Ijzerenwegstraat), bevindt zich een woonlint met een lage woondichtheid. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend.

Binnengebieden

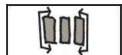


De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deekern Oud-Heverlee wordt in het kader van de woonprogrammatische al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld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

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

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 verlating 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 kmo-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 **ontwikkelingsperspectief van het** scoutsdomain en jeugdverblijfcentrum De Kluis met zijn sportieve en recreatieve activiteiten **zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden.**

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 'Dode Bemde'

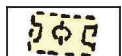


Sinds 1980 hebben Natuurpunt en de Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud hier een natuurgebied uitgebouwd. De rijke landschappelijke en natuurlijke waarden van dit gebied moeten bewaard en versterkt worden. Het beheer van de 'Dode Bemde' is in handen van de Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud.

Het gebied moet in de toekomst toegankelijk blijven voor zachte recreatie, meer bepaald onder de

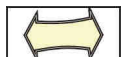
vorm van wandel- en/of fietspaden.

Voetbalveld Kasteelstraat



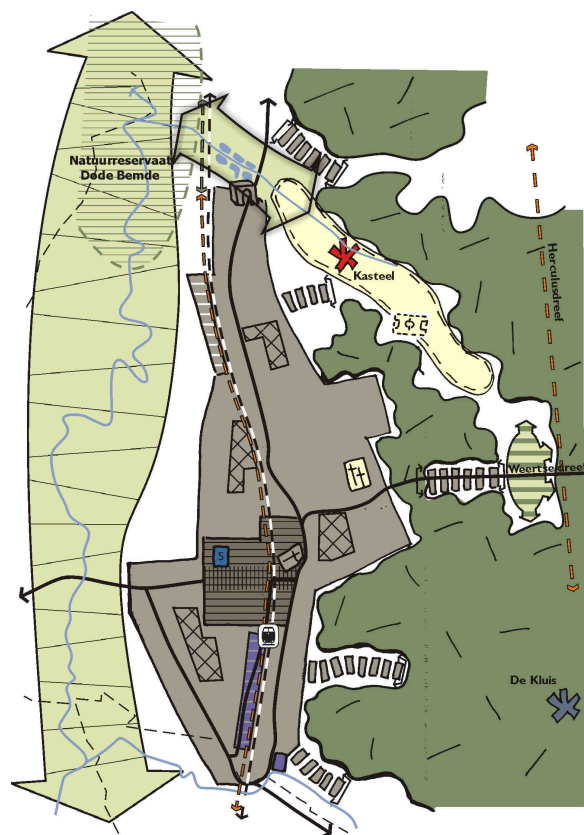
Voor de bepaling van de toekomstvisie van het voetbalterrein tussen de Kasteelstraat en de Hazeveldstraat wordt het gemeentelijk afwegingskader voor de zonevreemde infrastructuur toegepast.

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.



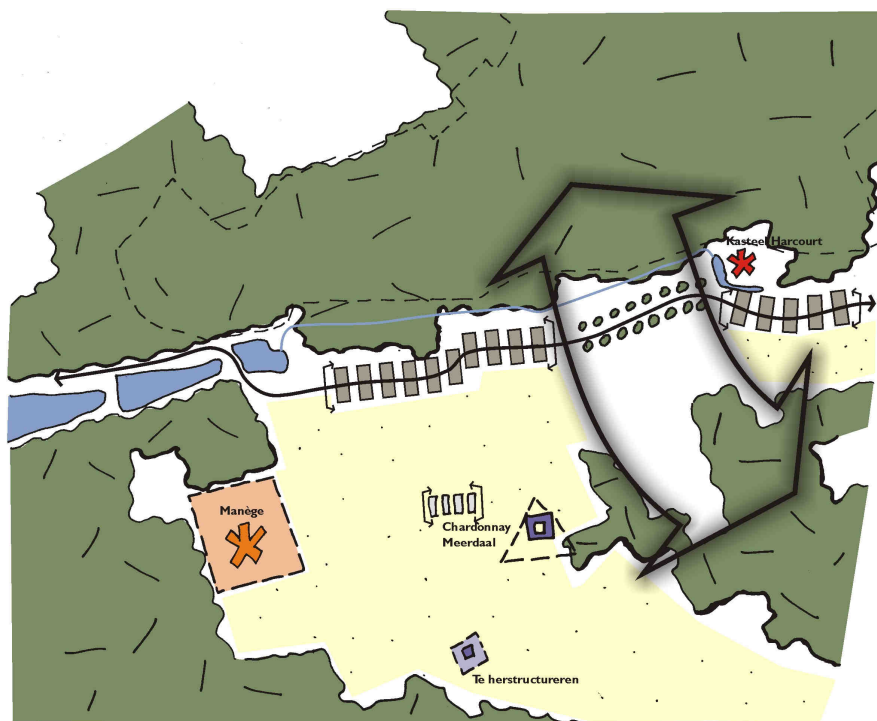
Figuur 20: Structuurschets Sint-Joris-Weert

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.

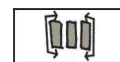
Er wordt geen aantasting of uitbreidingen toegelaten in de richting van de omliggende openruimte. Via een RUP worden de activiteiten en omliggende ruimten afgebakend en worden de inrichtingsvoorwaarden derwijze georganiseerd dat de inbuffering ten opzichte van de openruimte maximaal is.



Figuur 21: Structuurschets Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud

Volgende ruimtelijke elementen moeten in de toekomst dit gebied structureren:

Woonlinten in de openruimte



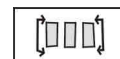
Verdere verlenging van de kern in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimte wordt niet toegestaan.

Manège Meerdaalhof



De ontwikkelingsperspectieven voor manège 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



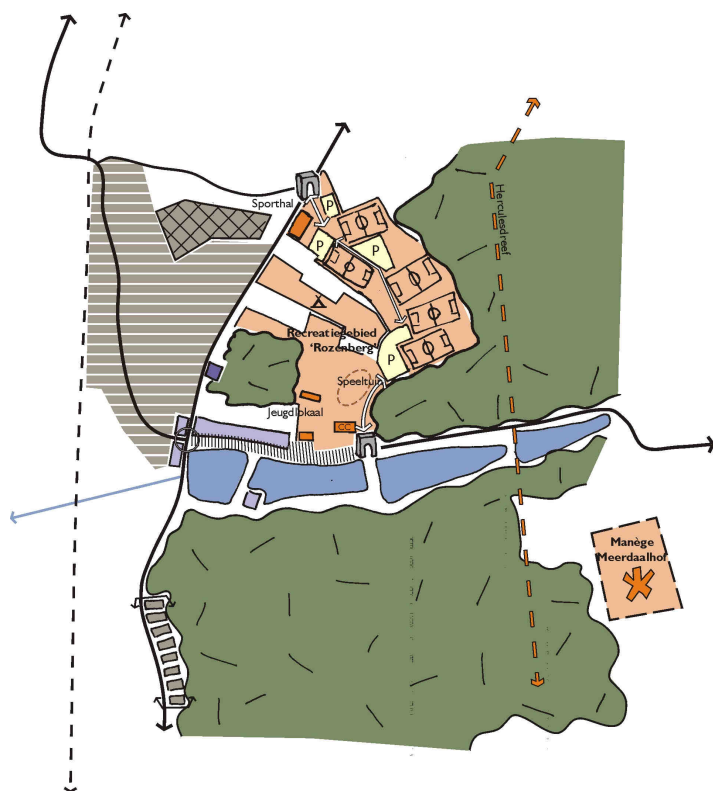
De gemeente houdt, in het kader van het bovengemeentelijk karakter van dit gebied, rekening met de creatie van een boscorridor. De realisatie ervan is bovengemeentelijk.

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 geheroriënteerd 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 22: 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. [De gemeente stelt een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden binnen het bestaande recreatiepark 't Zoet Water voorop.](#)

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 Dijlevallei, Meerdaalwoud, Heverleebos

De Dijlevallei, 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 bepaalde 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 (ruimtelijke uitvoeringsplannen). Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften (plannen van aanleg, gewestplannen).

In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch zonevreemd 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, die voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee sterk is gebaseerd op de gewenste openruimtestructuur. In een aantal gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande infrastructuur die niet juridisch zonevreemd is maar mogelijk wel onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, aan een verenigbaarheidstoets te onderwerpen. De resultaten van de verenigbaarheidstoets bepalen de ontwikkelingsperspectieven die aan de zonevreemde infrastructuren worden gekoppeld.

De afweging van zonevreemde infrastructuur laat naast de gebiedsgerichte toetsing van **bestaande** (zonevreemde) activiteiten en/of functies (wonen, handel en bedrijvigheid, recreatie) eveneens de gebiedsgerichte afweging van de toelaatbaarheid van **nieuwe** activiteiten en/of functies toe.

De toepassing van het afwegingskader zonevreemde infrastructuur kan zowel gebeuren via een thematische, sectorale benadering als een gebiedsgerichte benadering (respectievelijk sectoraal RUP en gebiedsgericht RUP).

Het hieronder beschreven gemeentelijk afwegingskader geeft de algemene aanpak weer die in een verdere uitwerking wordt gedetailleerd naar de volgende deelsectoren:

- Zonevreemde woningen (4.2);
- Zonevreemde handel en bedrijvigheid (4.3);
- Zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur (4.4).

4.1.2 De verenigbaarheidstoets

De basis voor de verenigbaarheidstoets van zonevreemde infrastructuur is de **planologische toets**. Dit is de confrontatie van de *dynamiek van de bestaande of geplande infrastructuur en de eraan*

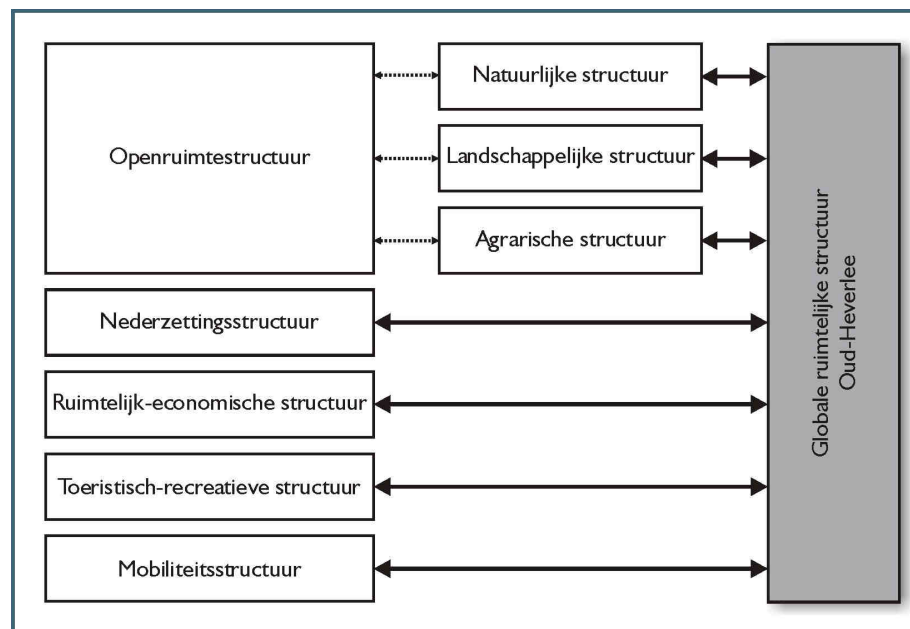
verbonden activiteiten versus de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Beide aspecten moeten samen bekeken worden omdat een activiteit in functie van de aard van de omgeving in het ene gebied als hoogdynamisch en in het andere als laagdynamisch moet beschouwd worden.

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

Een bijkomende laatste stap in een beleidsmatige afweging naast de voorgaande strikt ruimtelijke afwegingen is de **socio-economische toets**. Hierin komt onder meer (cultuur)historische en sociaal maatschappelijke binding aan bod.

4.1.2.1 De planologische toets

De planologische toets gebeurt steeds tegen de achtergrond van gewenste ruimtelijke structuren zoals weergegeven in het onderstaande schema. Binnen de globale ruimtelijke structuur valt het grote aandeel van de openruimtestructuur op en mede daarom vormt deze structuur het uitgangspunt van het afwegingskader voor de zonevreemde infrastructuur.



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. Beide karakteristieken worden ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit deze evaluatie kan de mate van (on)verenigbaarheid van de activiteit met de omgeving worden nagegaan.

Concreet wordt de onderstaande stappenmethode aangereikt om de verenigbaarheid van activiteiten en/of functies 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 activiteit gelegen is en wordt de ruimtelijke draagkracht bepaald.
2. In de tweede stap wordt de **activiteit** zelf geanalyseerd, met haar ruimtelijke impact op de omgeving. Dit resulteert in een opdeling in hoog-, matig- of laagdynamische activiteiten.
3. In de derde stap worden de visie op de omgeving (stap 1) en de activiteit (stap 2) met elkaar geconfronteerd en via de zogenaamde '**classificatiematrix**' wordt een toekomstperspectief bepaald voor de activiteit.

Stap 1: draagkracht van de omgeving

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

Het vertrekpunt vormt de gewenste structuur van de gemeente. Binnen iedere structuur heeft de gemeente ruimtelijke entiteiten geselecteerd met eigen beleidslijnen en aandachtspunten. Afhankelijk van deze beleidslijnen wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving bepaald. De volgende aspecten dienen onderzocht te worden:

- Gewenste openruimtestructuur:
 - ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de natuurlijke structuur;
 - ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de landschappelijk structuur;
 - ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de agrarische structuur;
- Gewenste nederzettingsstructuur: ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de nederzettingsstructuur (hoofddorp, woonkern, kern-in-het-buitengebied, landelijke woonentiteit, ...);
- Gewenste ruimtelijk-economische structuur: ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de ruimtelijk-economische structuur;
- Gewenste toeristisch-recreatieve structuur: ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de toeristisch-recreatieve structuur;
- Gewenste mobiliteitsstructuur: ligging ten opzichte van de geselecteerde entiteiten van de mobiliteitsstructuur.

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 (gewenste deelstructuren);
- Speciale beschermingszones (o.a. Habitatrictlijngebieden, ...);

- Huidige bestemming op plannen van aanleg;
- GNOP;
- Mobiliteitsplan;
- Beschermd erfgoed (monumenten, landschappen, ...);
- Land- en natuurinrichtingsprojecten en ruilverkavelingen.

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



Opgelet, de kwetsbaarheid van een gebied is mede afhankelijk van de ligging in de gewenste openruimtestructuur van Oud-Heverlee en niet louter op basis van gewestplanzoning.

Stap 2: dynamiserend effect van de activiteit

In een tweede stap worden de kenmerken van de activiteit 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 activiteit op zich (functie) als de infrastructuur (morfologie) kunnen aan de oorsprong van een bepaalde impact liggen. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoog-, matig en laagdynamische activiteiten.

Hoogdynamische activiteiten zijn activiteiten die door hun eigenheid een sterke dynamiek en veranderingen teweeg brengen in de wijze van functioneren van de gewenste ruimtelijke structuur. In een omgeving met een specifieke bestemming binnen de openruimtestructuur (bv. gave en kleinschalige landschappen, natuurverbingsgebieden, beekvalleien, ...) wordt het ruimtegebruik dus in belangrijke mate door de activiteit beïnvloed of gewijzigd. Voor deze activiteit dienen strikte lokatie- en/of uitbreidingsvoorwaarden aangehouden te worden, om de essentiële kwaliteiten deze gebieden te garanderen. De versnippering van de openruimte door bebouwing en activiteiten wordt zo voorkomen.

Laagdynamische activiteiten daarentegen betreffen activiteiten die door hun eigenheid geen of een eerder beperkte verandering teweeg brengen in de wijze van functioneren van de gewenste ruimtelijke 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 activiteit een eerder grote of kleine ruimtelijke impact heeft.

Ruimtegebruik van de activiteit

- Ruimtegebruik en -behoefte van de activiteit: hoe meer ruimte een activiteit nodig heeft (gebouwen en terreinen), des te groter de impact op de omgeving.
- Aard van de activiteit: bepaalde types van activiteiten hebben een grotere impact op de omgeving dan andere (bv. zuiver wonen, wonen en handel, ambachtelijk-agrarisch, recreatie met of zonder verblijfsfunctie, enz.).
- Omkeerbaarheid van het ruimtegebruik: is de bestaande infrastructuur van de activiteit nog bruikbaar voor een andere activiteit of niet?

Versrijningsvorm van de 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 (straal ±250m).
- Inplanting hoofdgebouw: de plaats van het gebouw op het terrein en de afstand t.o.v. de perceelsgrens van de dichtstbijgelegen bureu.
- 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 verminderen de visuele impact.

Mobiliteitsaspecten

- Mobiliteitsprofiel van de activiteit: aard en omvang van het verkeer dat door de activiteit wordt gegenereerd (bv. werknemers, bezoekers, klanten, leveranciers, recreanten, enz.).
- Bereikbaarheidsprofiel: het geheel van faciliteiten (intern en extern) om de activiteit te bereiken (afstand tot openbaar vervoer, ligging t.o.v. autowegen en fietsroutes).

Milieuaspecten¹²

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

De tweede stap resulteert in een typering van de activiteit(en) als hoog-, matig of laagdynamisch, afhankelijk van de score op de vier bovenstaande criteria:

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

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 activiteit (STAP 2). Een verdere invulling, verfijning en omschrijving van de ontwikkelingsperspectieven gebeurt bij de bespreking van de verschillende deelsectoren.

	Laagdynamisch	Matig dynamisch	Hoogdynamisch
Kwetsbare openruimtegebieden	bevrozen	uitdoven met nabestemming	verdwijnen
Openruimtegebieden	beperkt uitbreiden	bevrozen	uitdoven met nabestemming
Rand van openruimtegebieden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden	bevrozen
Woonkernen	ruim uitbreiden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden

4.1.2.2 De juridische toets

De planologische toets geeft aan hoe de activiteit met de ruimte omspringt en wat de directe impact is op de omgeving, de zogenaamde verenigbaarheidsvereiste.

De juridische toets gaat de bestemming na volgens het plan van aanleg van de zone waarin de infrastructuur gelegen is en analyseert de vergunningstoestand. De juridische toets kan de conclusies uit de planologische stap nuanceren of bijsturen, maar de toetsing blijft evenwel ondergeschikt aan de conclusies uit de planologische toets. De onderstaande aspecten worden nagegaan.

- Graad zonevreemdheid: is de infrastructuur, gekoppeld aan de activiteit, volledig zonevreemd of slechts gedeeltelijk?

¹² De waarden zoals opgesteld in de milieuwetgeving (Vlarem) zijn hierbij richtinggevend.

- Goedgekeurde verkavelingen/BPA's: ligt de activiteit binnen een goedgekeurde verkaveling of bijzonder plan van aanleg?
- Vergunningen: beschikt de activiteit over alle vergunningen, die van toepassing zijn op het type activiteit(en), zowel voor de infrastructuur als de functie?
- Bouwmisdrijven: werden er bouwmisdrijven geregistreerd?

4.1.2.3 De socio-economische toets

In deze laatste stap worden een aantal andere dan strikt ruimtelijke aspecten in de beoordeling betrokken die de link leggen tussen de maatschappelijke realiteit en de ruimte. Deze elementen zijn belangrijk, maar kunnen niet doorslaggevend zijn. Enkel indien de activiteit geen al te grote problemen schept in navolging van de planologische en juridische toets, kunnen deze aspecten een rol spelen in de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de activiteit. De onderstaande aspecten worden nagegaan.

Historiek van de activiteit

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

Maatschappelijke aspecten

- Activiteitsstructuur en lokale verankering: een lokaal verankerde activiteit (bv. familiale, lokale werkende verenigingen) die reeds lang aanwezig is en waarvoor de verdere lokale verankering gegarandeerd is, zal moeilijker te verplaatsen zijn dan een andere activiteit.
- De toekomstperspectieven van de activiteit: recente investeringen, groeiperspectieven (bv. een groeiend klanten- of ledenbestand, tewerkstellingsgroei, stijgende omzet, enz.) zijn elementen die erop wijzen dat het om een gezonde activiteit gaat, dat naar alle waarschijnlijkheid nog zal blijven groeien.
- Lokale binding: een activiteit die afhankelijk is van de directe omgeving is moeilijker te herlokalisieren dan een activiteit die een eerder regionaal karakter heeft.

4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

De verenigbaarheidstoets resulteert in bepaalde klassen waarvoor ontwikkelingsperspectieven gelden die als basis moeten dienen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. Hoewel het aantal klassen en de ontwikkelingsperspectieven per klasse sectoraal verruimd of verfijnd kunnen worden, kan volgende onderverdeling als algemene leidraad gelden.

De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden voor zowel vergunde als niet-vergunde infrastructuur, wat niet impliceert dat een initiatief kan genomen worden tot het louter regulariseren van niet-vergunde infrastructuren.

4.1.3.1 Klasse 0: verdwijnen

Een dergelijk 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.
- De juridische toets is negatief. Indien dit niet het geval is, behoort een indeling in deze klasse evenwel 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 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 herlokalisatieruimte te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

4.1.3.2 Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze categorie heeft betrekking op infrastructuur die principieel 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: bevrozing

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

Klasse 2a: bevrozing 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: bevrozing conform de bestaande toestand

De grens van verenigbaarheid is bereikt of licht overschreden, maar de socio-economische afweging maakt een strenger 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 voordoet. De infrastructuur en gerelateerde activiteit brengen 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 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 Merkwaaardige gebouwen

Merkwaardige gebouwen zijn gebouwde constructies die historisch zijn gegroeid en ontwikkeld en

- (1) waarvan alle verschillende eenheden zijn ondergebracht in cultuurhistorische en/of architecturaal waardevolle bebouwing met kwaliteit van monument (zoals opgenomen in de voorlopige inventaris van het bouwkundig erfgoed en de data);
- (2) waarvan de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet garandeert;
- (3) waar de inrichting van een nieuwe functie de erfgoedwaarde en het uitzonderlijke architectonische karakter ongeschonden laat of ze verhoogt en verenigbaar is met de omgeving.

Indien het gebouw aan alle drie deze voorwaarden voldoet, wordt het als een merkwaaardig gebouw beschouwd.

Voor als merkwaaardige gebouwen gecatalogeerde constructies kan overwogen worden om een nieuwe functie (wonen, laagdynamische horeca en toerisme, ...) in te richten, mits de inrichting gepaard gaat met een architecturaal verantwoorde restauratie en/of renovatie van deze historische bebouwing op vlak van schaal, materialen, ritmering van ramen en dergelijke meer. Deze inrichting moet het voorwerp uitmaken van een RUP. Dit RUP dient enerzijds de ruimtelijke opportuniteit en het uitzonderlijke karakter van deze gebouwen aan te geven en te motiveren en anderzijds een afweging te maken t.o.v. de ontwikkelingsperspectieven van de gewenste openruimtestructuur.

4.2 Sectorale uitwerking: zonevreemde woningen

4.2.1 Uitgangspunten

De regeling aangaande zonevreemde woningen wordt momenteel bepaald door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 11 mei 2009 (VCRO). Verdere detaillering (volgens eigen beleidskeuzes) zal gebeuren via de opmaak van RUP's. Zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen een gebiedsgericht RUP dat is opgenomen in de bindende bepalingen, worden binnen dat RUP behandeld. De overige zonevreemde woningen worden zo nodig behandeld in een specifiek (sectoraal) RUP.

De gemeente pakt de problematiek 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 afwegingskader wordt bepaald door de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente, die voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee sterk is gebaseerd op de gewenste openruimtestructuur. Daarnaast speelt de specifieke toestand ter plaatse een rol.

In het informatief gedeelte is een inventarisatie van de zonevreemde woningen opgenomen. Daaruit blijkt dat meer dan de helft van de zonevreemde woningen ligt in agrarisch of in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De overige woningen zijn vrijwel allen gelegen in juridisch kwetsbaar gebied.¹³

Uit de inventarisatie in het informatief gedeelte blijkt dat er in Oud-Heverlee een aantal concentraties van zonevreemde woningen voorkomen. Er wordt van een concentratie gesproken indien een groepering van meer dan 5 woningen met een onderlinge een afstand van 30m van elkaar voorkomen. Vaak behoren ze tot historisch gegroeide gehuchten of leunen ze aan bij verkavelingen uit de jaren '60-'70. De juiste aanduiding van deze concentraties dient in een RUP verder uitgewerkt te worden op perceelsniveau.

In deze fase van het onderzoek is niet nagegaan of het wettelijk vergunde gebouwen betreft en heeft er geen afstemming plaatsgevonden met de recente regelgeving rond de verkrotting van gebouwen. Bedoeling is bij de opmaak van een RUP deze elementen wel in rekening te brengen.

De verenigbaarheidstoets wordt als kader gebruikt voor het toetsen van zonevreemde woningen. De activiteit wonen beïnvloedt slechts in beperkte mate het functioneren van de omliggende ruimtelijke structuur, waardoor het dynamiserend effect enkel als laag of matig wordt beschouwd.

4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Vanuit de verenigbaarheidstoets worden specifieke ontwikkelingsperspectieven vastgelegd voor de behandeling van zonevreemde woningen, waarbij vier categorieën worden onderscheiden. Uitgangspunt is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd.

¹³ De ruimtelijk kwetsbare gebieden worden gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder artikel 1.1.2. 10°.

4.2.2.1 Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets binnen de **kwetsbare openruimtegebieden** worden geplaatst en waarbij de juridische toets enerzijds aangeeft dat de infrastructuur gelegen is in gebieden die volgens de VCRO juridisch als ruimtelijk kwetsbaar worden beschouwd en anderzijds ook de vergunningstoestand als ontoereikend kan worden beschouwd. Het betreft in het algemeen:

- **Beekvalleien** waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Dijlevallei);
- **Bosgebieden** waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Heverleebos-Meerdaalwoud)
- Bepaalde **openruimteverbindingen**;
- Ruimtelijk kwetsbare gebieden in de zin van gebieden van het **Natura 2000-netwerk**;
- **Ecologische infrastructuur** en **natuurverbindingengebieden** van bovenlokaal niveau.

Welke woningen tot deze categorie behoren wordt bepaald in een RUP dat van toepassing is op deze gebieden.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn zeer beperkt omdat het hier kwetsbare openruimtegebieden betreft. Gelet op het belang van de openruimtefuncties wordt in deze gebieden een uitdovend karakter vooropgesteld. Het RUP zal uitspraak doen over de flankerende maatregelen die zullen worden voorgesteld (bv. toepassing van het voorkeurrecht, afstand van meerwaarde, ...). Bewoning blijft mogelijk tot de inwerkingtreding van de nabestemming. Enkel instandhoudingswerken zijn mogelijk.

4.2.2.2 Klasse 2: bevrozing

Deze klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets binnen de **kwetsbare openruimtegebieden (indien laagdynamisch)** of binnen de **openruimtegebieden (indien matig dynamisch)** worden geplaatst en waarbij de juridische toets enerzijds aangeeft dat de infrastructuur gelegen is in gebieden die volgens de VCRO juridisch als ruimtelijk kwetsbaar worden beschouwd. Echter de verdere juridische context geeft aan dat de woning(en) voldoende vergund zijn. Het betreft in het algemeen:

- **Beekvalleien** waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Dijlevallei);
- **Bosgebieden** waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Heverleebos-Meerdaalwoud)
- Bepaalde **openruimteverbindingen**;
- Ruimtelijk kwetsbare gebieden in de zin van gebieden van het **Natura 2000-netwerk**;
- **Ecologische infrastructuur** en **natuurverbindingengebieden** van bovenlokaal niveau;
- **Overgangsgebieden**;
- **Kouters en microlandschappen**;
- (Landschappelijk waardevolle) **agrarische gebieden**.

Welke woningen tot deze categorie behoren wordt bepaald in een RUP dat van toepassing is op deze gebieden.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn beperkt omdat het hier al dan niet kwetsbare openruimtegebieden betreft. Principieel wordt voor laagdynamische activiteiten in kwetsbare openruimtegebieden en matig dynamische in openruimtegebieden een bevrozing vooropgesteld. Echter gezien de juridische toets (bv. voldoende of behoorlijk vergunde gebouwen) en eventueel aangevuld met een positieve socio-economische toets (bv. historische verankering) kunnen de ontwikkelingsperspectieven worden verfijnd en bijgestuurd.

Gelet op het belang van de openruimtefuncties kunnen de bestaande woningen enkel verbouwd of herbouwd worden en niet uitbreiden. Bewoning blijft mogelijk, tenzij andere maatregelen (bv. toepassing van het voorkeurrecht) zich opdringen. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van schuilhokken voor vee en constructies in functie van de uitbouw van de eigenlijke hoofdbestemming en die voortvloeien uit de bestaande juridische context.

Instandhoudingswerken zijn ten allen tijde toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. Verbouwen en herbouwen kan slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. De architecturale eigenheid van het gebouw moet behouden blijven. Het uitbreiden van het volume van de woning is in principe niet mogelijk, behoudens reeds bestaande uitbreidingsmogelijkheden die voortvloeien uit de geldende juridische context.

Deze zonevrije woningen worden niet herbestemd maar krijgen wel zekerheid over mogelijkheden en beperkingen. De gemeente kan bij het opmaken van een RUP een voorkeurrecht koppelen aan deze woningen.

4.2.2.3 Klasse 3: behoud met beperkte mogelijkheid tot uitbreiding

Deze klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets binnen de **openruimtegebieden (indien laagdynamisch)** of aan de **rand van openruimtegebieden (indien matig dynamisch)** worden geplaatst, meer bepaald de zonevrije woningen gelegen in of op de rand van gebieden die belangrijk zijn voor het in stand houden van de openruimtefuncties omwille van de natuurlijke, landschappelijk en agrarische kwaliteiten die zijn beschreven in de gewenste openruimtestructuur. Het betreft hier woningen (alhoewel vergund) in:

- **Overgangsgebieden**;
- **Kouters en microlandschappen**;
- (Landschappelijk waardevolle) **agrarische gebieden**.

Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking van de desbetreffende functies, maar de bestaande woningen hebben niet echt een storende impact op deze gebieden.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woonlinten/woonkorrels en geïsoleerde woningen.

Woonlinten/woonkorrels

De geselecteerde woonlinten en woonkorrels mogen de ontwikkeling van het omringend agrarisch gebied niet hypothekeren of structureel aantasten. Om die reden mogen in principe geen

bijkomende woonegelegenheden gecreëerd worden, met uitzondering van zuiver residentiële woningen die ontstaan na stopzetting van een landbouwbedrijf of nog resterende bouw mogelijkheden die voortvloeien uit de geldende juridische context. Bestaande woningen kunnen structureel verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden.

De zonevrije woningen in deze woongroeperingen kunnen naast de woonfunctie nog een laag dynamische nevenfunctie krijgen. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid, handel en horeca als hoofdfunctie zijn uitgesloten.

Geïsoleerde woningen

Het creëren van bijkomende woonegelegenheden is uitgesloten, met uitzondering van zuiver residentiële woningen die ontstaan na stopzetting van een landbouwbedrijf of nog resterende bouw mogelijkheden die voortvloeien uit de geldende juridische context. Bestaande woningen kunnen structureel verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Bij de uitbreiding dient echter rekening gehouden te worden met de openheid van het landschap. De uitbreiding kan beperkt worden indien deze woningen gelegen zijn binnen bepaalde zichtassen.

De bestaande nevenfuncties in deze zonevrije woningen kunnen bestendig worden, maar nieuwe nevenfuncties zijn niet wenselijk. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid, handel en horeca als hoofdfunctie zijn uitgesloten.

Bij het opmaken van een RUP moet onderzoek op perceelsniveau uitwijzen welke woningen tot welke categorie behoren.

4.2.2.4 Klasse 4: behoud met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Deze klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets aan de rand van openruimtegebieden (laag dynamisch) of binnen woonkernen (laag dynamisch of matig dynamisch) worden geplaatst. De twee categorieën worden binnen deze klasse verder verfijnd.

4a: woningen aansluitend op het woongebied

Deze categorie betreft de zonevrije woningen die een onderdeel vormen van een bestaand woonlint of fysisch aansluiten bij een kern (hoofddorp, woonkern, kern-in-het-buitengebied). Het integreren van deze zonevrije woningen vormt op zich geen bedreiging voor het functioneren van de openruimte. Het betreft hier woningen binnen **uitlopers van kernen** (aan de rand van de openruimte) en woningen **langs gewestwegen of gemeentelijke verbindingswegen** waar naast wonen ook vaak andere functies of activiteiten voorkomen.

In een aantal situaties is het aangewezen om bepaalde (concentraties van) zonevrije woningen, in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke structuur, een bestemming van woongebied toe te kennen. Dit dient echter zeer omzichtig te gebeuren op de overgang van de bebouwde ruimte naar de openruimte. Een verder onderzoek op perceelsniveau, in het kader van een RUP, is noodzakelijk om te bepalen welke woningen of woningconcentraties hiertoe behoren.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn breder dan de in de VCRO voorziene mogelijkheden voor zonevrije woningen omdat het hier gebieden betreft die niet behoren tot (kwetsbare) openruimtegebieden en meer affiniteit hebben met de aangrenzende woongebieden.

Woningen kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, waarbij volume en materiaalgebruik in overeenstemming wordt gebracht met het karakter van de omgeving.

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden in de zones die worden bestemd als woongebied. Indien ruimtelijk aanvaardbaar kan het aantal woonegelegenheden voor de betrokken bebouwing wijzigen. Het bouwvolume dient daarbij ten allen tijde in overeenstemming te zijn met de draagkracht van het perceel en de omgeving.

De zonevrije woningen kunnen naast de woonfunctie nog een nevenfunctie krijgen in de zin van beperkte handelsactiviteiten, horeca en bedrijvigheid, voor zover ruimtelijk aanvaardbaar. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid, handel en horeca als hoofdfunctie zijn uitgesloten.

4b: woningen in de woonkern

Deze categorie omvat de zonevrije woningen die een **onderdeel vormen van de woonkernen**. Het betreft slechts een zeer beperkt gedeelte in de dorpskernen waar ze voorkomen in parkgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen of woonreservegebieden. De gewestplanbestemming is hier in de meeste gevallen achterhaald. Het lijkt logisch dat voor deze gebieden een herbestemming wordt vooropgesteld.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn ruim aangezien ze feitelijk een deel vormen van de woonkern in zijn globaliteit.

Woningen kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, waarbij volume en materiaalgebruik in overeenstemming wordt gebracht met het karakter van de omgeving.

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden in de zones die worden bestemd als woongebied.

Nevenfuncties in de zin van handel, horeca en bedrijvigheid, kunnen worden toegelaten, voor zover ze ruimtelijk aanvaardbaar zijn en ten allen tijde in overeenstemming zijn met de draagkracht van het perceel en de omgeving. Functiewijzigingen kunnen beperkt worden onderzocht en zijn in functie van de draagkracht van het gebied.

4.3 Sectorale uitwerking: zonevremde handel en bedrijvigheid

4.3.1 Uitgangspunten

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 11 mei 2009 bepaalt de regeling voor hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevremde constructies (niet zijnde woningbouw) voor wat betreft het verbouwen, herbouwen en uitbreiden.

In een RUP kunnen alle types van bedrijven aan bod komen. Het toepassingsgebied is dus ruimer dan wat op dit moment conform omzendbrief RO 97/01 gekend is als zonevremde 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 onafhankelijk zijn weg moet vinden.

De ontwikkelingsperspectieven (bestendiging en eventuele uitbreiding) voor bedrijven in de woonzone of in de openruimte zijn afhankelijk van de verweefbaarheid van de activiteit. Bij de bestendiging en ontwikkeling van bedrijfsinfrastructuren dient enerzijds rekening te worden gehouden met de draagkracht van de omgeving en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente, die voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee sterk is gebaseerd op de gewenste openruimtestructuur. Anderzijds dient ook de dynamiek van de activiteit te worden onderzocht. Om te beoordelen of een activiteit verweefbaar is, kan gebruik gemaakt worden van de verenigbaarheidstoets. Deze toets wordt als kader gebruikt voor de afweging van zonevremde handel en bedrijvigheid. In tegenstelling tot de activiteit wonen, zal hier het dynamiserende effect weldegelijk een grote rol spelen.

4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

De verenigbaarheidstoets leidt tot specifieke ontwikkelingsperspectieven die voor elke economische activiteit afzonderlijk in een classificatie worden vastgelegd. Hierbij werden alle factoren, zowel kwantificeerbare als niet-kwantificeerbare gegevens tot een duidelijke visie gecombineerd. Voor Oud-Heverlee betekent dit dat een onderscheid gemaakt wordt tussen vijf categorieën.

4.3.2.1 Klasse 0: verdwijnen

De planologische toets is negatief. Het betreft meestal **kwetsbare openruimtegebieden** met een beperkte draagkracht. De infrastructuur en gerelateerde activiteiten (dynamiserende effecten) zijn hoogdynamisch en onverenigbaar met de hoofdfunctie. Zelfs een tijdelijke bestendiging ervan legt een hypotheek op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied.

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.

De afweging van de niet-ruimtelijke elementen (socio-economische toets) brengt 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 herlokalisatieruimte te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

4.3.2.2 Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze klasse omvat activiteiten die vanuit de planologische toets binnen **(kwetsbare) openruimtegebieden** worden geplaatst. De economische bedrijfsactiviteit is onverenigbaar is met de hoofdfunctie(s) van het gebied. Toch wordt een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun geacht vanuit de juridische of socio-economische toets, 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 of de (gedeeltelijke) looptijd van een milieuvergunning).

4.3.2.3 Klasse 2: bevrozing

Deze klasse omvat **hoogdynamische** activiteiten die vanuit de planologische toets aan de **rand van de openruimtegebieden** worden geplaatst, **matig dynamische** activiteiten binnen **openruimtegebieden** of **laagdynamische** activiteiten in **kwetsbare openruimtegebieden**. Afhankelijk van het feit of ze als laag, matig of hoogdynamisch worden beschouwd is de grens van verenigbaarheid bereikt of zelfs (licht) overschreden. 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 (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) zal het RUP uitspraak doen over het al dan niet toelaten van nieuwe activiteiten.

4.3.2.4 Klasse 3: behoud met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding

Het gaat hierbij om economische activiteiten die afhankelijk van hun dynamiserend effect verenigbaar zijn met de omgeving (in of aan de rand van een openruimtegebied of in een woonkern) mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstroken 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 (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) zal het RUP uitspraak doen over het al dan niet toelaten van nieuwe activiteiten.

4.3.2.5 Klasse 4: behoud met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Tot deze categorie behoren bedrijven waarvan de laag- of matig dynamische activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. Het betreft hier activiteiten aan de rand van openruimtegebieden of in woonkernen en 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 (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) zal het RUP uitspraak doen over het al dan niet toelaten van nieuwe activiteiten.

4.4 Sectorale uitwerking: zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur

4.4.1 Uitgangspunten

Toeristisch-recreatieve infrastructuur dekt een brede waaier van infrastructuur en bijhorende activiteiten, met onder andere :

- Sportinfrastructuur: sporthallen, openlucht sportterreinen, visvijvers, enz.;
- Jeugdinfrastructuur: jeugdlokalen, speelterreinen, speeltuinen, enz.;
- Verblijfsrecreatieve infrastructuur: weekendverblijven, campings, enz.;
- Horeca gekoppeld aan toerisme en recreatie;
- Aan de landbouw gerelateerde recreatieve inrichtingen: maneges, kinderboerderijen, kleine dierentuinen, enz..

Zoals eerder reeds aangegeven is de behandeling van toeristisch-recreatieve infrastructuren meer dan louter en alleen sport (bv. een voetbalclub) en recreatie (bv. jeugdbeweging). In een aantal gevallen kan zelfs sprake zijn van handel en bedrijvigheid (bv. manege, horeca, verblijfsinfrastructuren, ...). Met de inwerking van een globaal afwegingskader streeft de gemeente naar het bepalen van onderbouwde ontwikkelingsperspectieven die afhankelijk zijn van de verweefbaarheid van de activiteit op een bepaalde plaats. Er wordt rekening gehouden enerzijds met de draagkracht van de omgeving, de toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur (voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee wordt altijd vertrokken van de openruimtestructuur) en anderzijds met de beoordeling van de dynamiek van de activiteit. De problematiek van zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt in principe best binnen gebiedsgerichte RUP's behandeld. Bij de opmaak daarvan kan een gedetailleerde beoordeling plaatsvinden van elke specifieke plaatselijke situatie. Een individuele afweging van de betrokken infrastructuur, waarbij de specifieke dynamiek van de activiteit getoetst wordt tegen de achtergrond van gewenste ruimtelijke structuur, zal daarom steeds nodig zijn om een evenwichtige ontwikkelingsperspectief vast te leggen.

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 en gelet op het feit dat er belangrijke parallellen zijn met de sectorale uitwerking zonevreemde handel en bedrijvigheid, zijn de ontwikkelingsperspectieven zoals verduidelijkt in de titel zonevreemde handel en bedrijvigheid ook hier toepasbaar.

5 STRATEGISCHE PROJECTEN

5.1 Inleiding

In het kader van de opmaak van het GRS voorziet de gemeente in de realisatie van een aantal strategische ruimtelijke projecten. Dit zijn projecten waaraan de gemeente groot belang hecht voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze projecten realiseren elk op zich een sectorale behoefte en nood.

Haasrode 'Centrum'

Dit project is gericht op de kernversterking van het hoofddorp en de realisatie van de aanwezige woonbehoefte met inbegrip van de realisatie van een gedeelte aan sociale huisvesting.

Blanden 'De Kouter'

Dit project is gericht op de kernversterking van het tweede hoofddorp en is gericht op de realisatie en bundeling van het welzijnsbeleid via het specifiek doelgroepenbeleid van de gemeente.

Realisatie van een lokaal bedrijventerrein

De realisatie van een gemeentelijke kmo-zone wordt door de gemeente beschouwd als een strategische doelstelling. De geschikte locatie voor deze zone wordt via een stedenbouwkundig ontwerp en studie afgewogen vanuit de aangereikte zoekzones.

De gemeente wenst dit lokaal bedrijventerrein eventueel te combineren met een zone voor openbaar nut, waar bepaalde gemeentelijke diensten kunnen worden ondergebracht. Dit is uitgebreid behandeld in titel 2.4.2.3.

Realisatie van een aantal strategische ingrepen in en rond het recreatiegebied 't Zoet water.

Gezien het strategisch belang van dit gebied voor de gemeente Oud-Heverlee wenst de gemeente een specifieke ruimtelijk structuurvisie aan te geven. Dit voorstel is verder uitgewerkt in titel 2.6.3.

Projecten inzake natuur en landschap

De gemeente ondersteunt vanuit het subsidiariteitsbeginsel van de structuurplanning een aantal bovengemeentelijke natuurlijke en landschappelijke projecten die opgenomen worden.

5.2 Haasrode 'Centrum'

In het hoofddorp Haasrode wordt voorzien in de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied tussen de Blandenstraat, de Kerkstraat en de Milsestraat.

De gemeente wenst dit project te realiseren, rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- Inbreidend en kernversterkend werken;
- Streven naar een hoge densiteit (25wo/ha);
- Een gefaseerde aanpak die past binnen een aangetoonde behoefte (zie verder);
- Aanbieden van een voldoende gedifferentieerd woningaanbod door gekoppelde en geschakelde woningen, appartementen en (half)open bebouwing;
- Streven naar een evenwichtige sociale mix met een evenwichtige verdeling tussen private en sociale huisvesting (zie cijfer woonprogrammatie).
- Harmonieuze architectuur door herkenbare materialen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- Verkeersveilige en kindvriendelijke inrichting van het openbaar domein;
- [Voorzieningen treffen die het doorgaand verkeer ontmoedigen](#);
- Integratie van de bestaande voetwegen en inrichting van nieuwe voetgangersverbindingen;
- Implementatie van een duurzaam en geïntegreerd water- en energiebeheer.

Voor de inrichting van het gebied worden volgende inrichtingsprincipes gehanteerd:

- De hoofdontsluiting vindt plaats langs de Blandenstraat (noord), een secundaire ontsluiting takt aan op de Kerkstraat (zuid);
- Centraal in het woongebied wordt een multifunctioneel plein voorzien, waarrond geschakelde woningen worden opgetrokken (verdichte woonstructuur);
- Langs de hoofdweg (lusweg) wordt open- en halfopen bebouwing voorzien (open woonstructuur);
- Woonerven met geclusterde bebouwing takken aan op de hoofdweg (woonerfstructuur);
- De woonerven worden met elkaar verbonden door een stelsel van voetwegen. Dit stelsel takt aan op de bestaande voetwegen die een 'zachte' ontsluiting met de omgeving (school, sportterreinen, kerk) mogelijk maken.
- Er wordt tevens een verbinding voorzien met de te herstructureren handelszone langs de Blandenstraat (west).

Overeenkomstig het principiële akkoord dd. 09/03/2006 wordt in een eerste fase (korte termijn cfr. 2.3.5.3) de ontwikkeling van 60 wooneenheden vooropgesteld. Dit aantal omvat een maximaal aanbod van 30 sociale huur- en koopwoningen en een aanbod van private woningen dat het aanbod aan sociale huur- en koopwoningen niet overtreft.

De ontwikkeling van deze eerste fase dient aan te sluiten op het centrumgebied van Haasrode (Milsestraat). De volgende fasen op middellange en lange termijn sluiten hier verder op aan.

5.3 Blanden ‘De Kouter’

In het hoofddorp Blanden wordt voorzien in de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied ‘De Kouter’ tussen de Haasrodestraat, de Kartuizersstraat en de Interleuvenstraat. De aansnijding wordt verantwoord vanuit de realisatie van een specifiek doelgroepenbeleid voor ‘Bejaarden en senioren’.

Het richtinggevend gedeelte (zie 2.3.5.2) geeft een afweging van de verschillende zoekzones voor de inplanting van een woon- en zorgcampus in Oud-Heverlee in het kader van bovengenoemd beleid. Belangrijke criteria die werden gesteld aan deze zoekzones zijn:

- De gebieden moeten aansluiten bij het centrum van een woonkern zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid ervan te overschrijden;
- De gebieden moeten in de nabijheid liggen van belangrijke voorzieningen;
- De gebieden moeten gemakkelijk te ontsluiten zijn op het primaire wegennetwerk;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn;
- De gebieden moeten gelegen zijn in woongebied, woonuitbreidingsgebied¹⁵ of gebieden voor openbaar nut;
- Een beschikbare oppervlakte van 2,4ha dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansnijding.

Na afweging van de verschillende zoekzones aan de hand van vooropgestelde criteria, opteert de gemeente om een gedeelte van dit woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen tot een woon- en zorgcampus.

De gemeente wenst dit project te realiseren, rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- Inbreidend en kernversterkend werken;
- Compacte uitvoering van het programma;
- Een gefaseerde aanpak die past binnen een aangetoonde behoefte;
- Integratie in het omliggende dorpsweefsel via een fijnmazig netwerk van voetwegen;
- Vrijwaring van het zicht op de kerk van Blanden en de pastorie, conform de bepalingen van het beschermingsbesluit op monumenten en landschappen [en de daaropvolgende adviezen](#);
- Integratie van diverse nieuwe verzorgende functies in een uitgesproken parkachtige omgeving met een harmonieuze architectuur door herkenbare materialen;
- Verkeersveilige en kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met onder meer groenaanleg en onderzoek naar de meest veilige ontsluiting;
- [Voorzieningen treffen die het doorgaand verkeer ontmoedigen](#);
- Integratie van de bestaande voetwegen en indien nodig een procedure tot afschaffing of verlegging van de bestaande voetwegen;
- Implementatie van een duurzaam en geïntegreerd water- en energiebeheer, rekening houdend met het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, inzonderheid artikel 8 m.b.t. de watertoets.

Voor de inrichting van het gebied wordt een masterplan voor de inplanting opgemaakt waarbij in volgende inrichtingsprincipes wordt voorzien:

- De inplanting van een woon- en zorgcampus, met name een dienstzone, op het meest noordelijke deel van het woonuitbreidingsgebied waarbij deze zone wordt ontsloten langs de Haasrodestraat;
- In een latere fase kan voorzien worden, mits het aantonen van de behoefte, in de ontwikkeling en invulling van een woonzone in het zuidelijk gelegen deel van het woonuitbreidingsgebied, die wordt ontsloten langs de Interleuvenstraat;
- Beide zones worden met elkaar verbonden door middel van een weg voor zachte weggebruikers;
- Omheen de dienstzone wordt een buffer voorzien in een parkachtige omkadering;
- Er wordt een fiets- en voetgangersverbinding voorzien vanaf de dienstzone naar de Kartuizersstraat en over de Kouterstraat naar de Haasrodestraat.

De woon- en zorgcampus (dienstzone) wordt in verschillende fases opgebouwd.

De woonzone die in het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied wordt voorzien, is niet opgenomen in de woonprogrammatie van dit GRS. Deze zone wordt gereserveerd voor private en/of sociale woningbouw, al naargelang de behoefte.

[Een specifieke timing aangaande het project hangt samen met het toegekend krijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen omtrent het gewenste programma.](#)

¹⁵ Voorzover ze niet volledig ontwikkeld zijn of voorzover er geen andere planningsinitiatieven zijn genomen.

6 SYNTHESEBEELD: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN OUD-HEVERLEE

Voorgaande deelruimten en deelstructuren worden samengebracht op een synthesekaart van de gewenste ruimtelijke structuur (zie Figuur 23). De globale gewenste ruimtelijke structuur vat de belangrijkste elementen van het ruimtelijk beleid voor Oud-Heverlee samen. Oud-Heverlee wenst zich te profileren als een groene woongemeente met woongerelateerde activiteiten en (natuurgerichte) recreatie.

De voornaamste groei wordt opgevangen in de bipolaire hoofdkern Blanden-Haasrode. Verdichting en kernversterking moeten de samenhang en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Strategische projecten in de woonuitbreidingsgebieden in het centrum versterken het beeld van het hoofddorp.

In de woonkernen Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert gaat de aandacht naar het versterken van de woonkernen en de veilige doortochten van de verbindingswegen. De herstructurering van de stationsomgeving van Sint-Joris-Weert en het Sint-Annveld vormen daarbij belangrijke elementen.

Vaalbeek krijgt dan weer als kern-in-het-buitengebied de taakstelling als administratief centrum van de gemeente.

Binnen de overige deelruimten gaat het accent naar het versterken van de openruimte-waarden. Er worden verbindingen gerealiseerd tussen het Heverleebos, het Meerdaalwoud en de Dijlevallei, die de componenten vormen van het fysisch systeem.



Figuur 23: Synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur Oud-Heverlee

Tevens is er ook bijzonder aandacht naar de landschappelijke overgangen en randen van bebouwd en onbebouwd gebied. Hardere ontwikkelingen die er in het verleden plaats vonden worden afgestemd op de gewenste ontwikkelingen op langere termijn. Dit geldt in het bijzonder voor (zonevreemde) recreatieve infrastructuren, gemeenschapsvoorzieningen, zonevreemde woningen en zonevreemde bedrijven.

Het recreatieve aspect is van bijzonder belang voor de gemeente. De ontsluiting en belevingswaarde van het Meerdaalwoud wordt geoptimaliseerd en het recreatiegebied 't Zoet Water wordt geherstructureerd.

7 OVERLEG EN ONDERHANDELINGEN

I Optimaliseren van het fietsroutenetwerk

De realisatie van een functionele 'fietsweg' langsheen het bestaande spoorwegtracé vanaf het station van Sint-Joris-Weert tot aan de campus Heverlee raakt 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 uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de fietsweg met oog voor het harmoniseren van de ecologische en mobiliteitsbelangen.

De gemeente wenst actief mee te werken aan de aanleg en de inrichting van het provinciaal fietsroutenetwerk en het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

De gemeente engageert zich tot de inrichting van het alternatieve lokale fietsroutenetwerk dat tevens een recreatieve functie heeft.

2 Inrichting en ontwerp van kruispunten op de N25

De inrichting van de N25 is een gewestelijke bevoegdheid.

De gemeente vraagt aan een dubbelrichting fietspad langs de N25, gescheiden van het wegdek door een groenscherm.

**DEEL 3:
BINDEND GEDEELTE**

INHOUD

Inhoud	189
1 Doorwerking van het structuurplan als beleidskader voor de toekomst.....	191
1 Koppeling aan jaarlijks beleidsprogramma en begroting	192
2 Bindende maatregelen en acties	193
2 Woonprogrammatie.....	194
3 Optimaliseren van bestaande woningvoorraad	194
4 RUP's Winkelveld	194
5 Strategisch project Haasrode 'Centrum'	194
6 Strategisch project Blanden 'De Kouter'	195
7 RUP Sint-Joris-Weert.....	195
8 RUP Sint-Annaveld	195
9 Behandelen van zonevreemde woningen en gebouwen in RUP's	195
10 Verweving van functies binnen de woonkernen.....	196
11 Stedenbouwkundig ontwerp voor een nieuw lokaal bedrijventerrein	196
12 Behandelen van zonevreemde bedrijven, horeca- en kleinhandelszaken in RUP's	196
13 Selectie lokale wegen	197
14 Stedenbouwkundige studie voor recreatiegebied 't Zoet Water.....	198
15 RUP Bremberg.....	198
16 RUP Don Bosco.....	198
17 Opmaak van een erfgoedstudie	199

I DOORWERKING VAN HET STRUCTUURPLAN ALS BELEIDSKADER VOOR DE TOEKOMST

Dit **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oud-Heverlee** is een momentopname binnen het proces van structuurplanning. Het vraagt permanente opvolging, begeleiding en evaluatie. Daarom moet men waken over het structuurplanningsproces, ook na dit structuurplan.

I Koppeling aan jaarlijks beleidsprogramma en begroting

Zoals bepaald in artikel 1.2.1. van de [Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#) (voorheen artikel 6 van het [decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening](#)), zal het college van burgemeester en schepenen een [beleidsbrief \(jaarverslag\)](#) opstellen met de [globale objectieven](#) betreffende de [opstart en behandeling van gemeentelijke planningsprocessen](#) en een [rapportering omtrent de voortgang van planningsprocessen](#) en de [uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan](#).



2 BINDENDE MAATREGELEN EN ACTIES

2 Woonprogrammatie

De lokale woonbehoeften worden tot 2016 prioritair opgevangen binnen:

- Het bestaand aanbod in het woonweefsel;
- Het verder bebouwen van uitgeruste gronden en juridisch vastliggende kavels;
- De binnengebieden zoals ze zijn geselecteerd en gecategoriseerd in het richtinggevend gedeelte;
- Het creëren van nieuwe bouw mogelijkheden (met inbegrip van sociale woningbouw) op weloverwogen plaatsten;
- Gedeeltelijke en gefaseerde aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Haasrode 'Centrum';
- Gedeeltelijke en gefaseerde aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Blanden 'De Kouter'.

Bovenvermelde gebieden volstaan om de woonbehoeften op te vangen tot 2016.

3 Optimaliseren van bestaande woningvoorraad

Renovatie van woningen zal gestimuleerd en leegstand zal tegengegaan worden. Hiervoor zal de gemeente een beleid voeren met volgende taakstellingen:

- Bijhouden van de inventaris van onbebouwde percelen;
- Opmaak inventaris leegstaande woningen;
- De belasting op leegstaande en verkrotte woningen blijft van toepassing in functie van gewestelijke richtlijnen, ook als deze worden afgeschaft.

4 RUP's Winkelveld

Voor het gebied Winkelveld worden twee RUP's opgemaakt. In een eerste RUP wordt enkel het gedeelte van de OCMW-gronden opgenomen met het oog op een meer intensieve benutting van de terreinen voor de realisatie van sociale huisvesting. In een latere fase worden met een tweede RUP de diverse doelstellingen voor het ruimere gebied van het Winkelveld aangepakt, zoals de herziening van het BPA Winkelveld aan de reële toestand.

5 Strategisch project Haasrode 'Centrum'

Het strategisch project wordt gerealiseerd door de opmaak van een RUP waarin het woonuitbreidingsgebied tussen de Blandenstraat, de Milsestraat en de Kerkstraat inclusief de kleinhandelszone aan de Blandenstraat wordt opgenomen.



6 Strategisch project Blanden 'De Kouter'

Het strategisch project wordt gerealiseerd door de opmaak van een RUP waarin de kouter aan de kerk van Blanden, dat deel is van het woonuitbreidingsgebied Blanden, wordt opgenomen.

7 RUP Sint-Joris-Weert

In het gebiedsgericht RUP worden een deel van de dorpskern en de stationsomgeving opgenomen. Op deze manier kan men via een gebiedsgerichte benadering een aantrekkelijke dorpskern creëren.

8 RUP Sint-Annaveld

In dit gebiedsgericht RUP wordt het gebied rond het Sint-Annaveld opgenomen. Het RUP dient rechtszekerheid te bieden aan de concentraties aan zonevreemde functies.

9 Behandelen van zonevreemde woningen en gebouwen in RUP's

De zonevreemde woningen en gebouwen die gelegen zijn in een gebied waarvoor een RUP wordt opgemaakt, zullen in dit RUP behandeld worden. Voor woningen en gebouwen die niet zijn opgenomen in een gebiedsgericht RUP, kan een sectoraal RUP opgemaakt worden, indien de nood hiertoe blijkt.

Het in het richtinggevende gedeelte beschreven afwegingskader zonevreemde infrastructuur wordt toegepast zowel voor gebiedsgerichte als voor eventuele sectorale RUP's.

10 Verweving van functies binnen de woonkernen

De gemeente ondersteunt de verwevingsdoelstelling in de woongebieden, nl. het verweven van de woonfunctie en de ambachtelijke en commerciële activiteiten voor zover het een bedrijf betreft dat verenigbaar is met de omgeving.

De gemeente organiseert een goede en strikte begeleiding van de betrokken ambachtelijke en commerciële bedrijven en ziet actief toe op de naleving van de Vlare-reglementering.

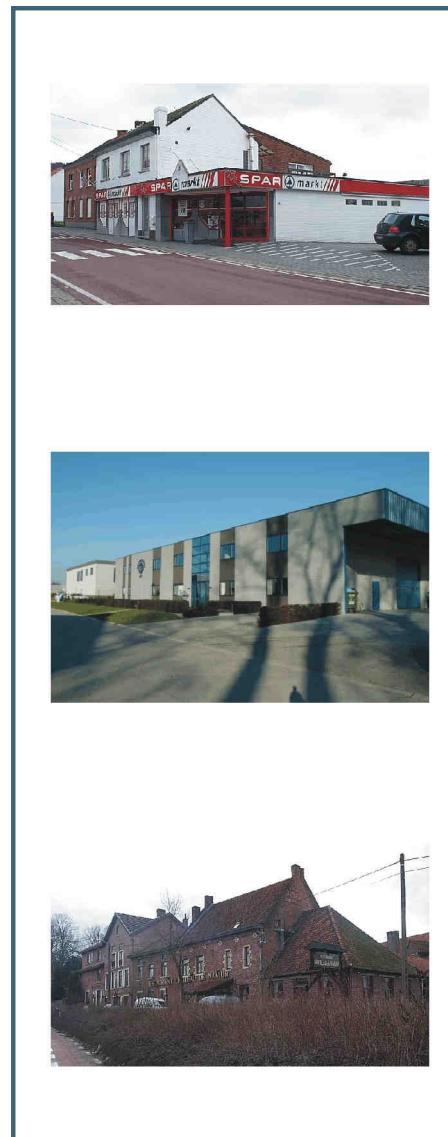
11 Stedenbouwkundig ontwerp voor een nieuw lokaal bedrijventerrein

De gemeente maakt een stedenbouwkundig ontwerp op voor de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein. Het ontwerp bepaalt de conflicten en potenties en stelt de ruimtelijke randvoorwaarden op voor de ontwikkeling en de ruimtelijke structurering van het gebied.

12 Behandelen van zonevreemde bedrijven, horeca- en kleinhandelszaken in RUP's

De zonevreemde ambachtelijke bedrijven, horeca- en kleinhandelszaken die gelegen zijn in een gebied waarvoor een RUP wordt opgemaakt, zullen in dit RUP behandeld worden. Voor bedrijven, horeca- en kleinhandelszaken die niet zijn opgenomen in een gebiedsgericht RUP, kan een sectoraal RUP opgemaakt worden, indien de nood hiertoe blijkt.

Het in het richtinggevende gedeelte beschreven afwegingskader zonevreemde infrastructuur wordt toegepast zowel voor gebiedsgerichte als voor eventuele sectorale RUP's.



13 Selectie lokale wegen

De onderstaande selectie wordt gemaakt door de gemeente overeenkomstig het mobiliteitsplan.

Volgende types worden onderscheiden:

Lokale weg type I (verbindend op (inter)lokaal niveau)

- Naamsesteenweg (N251);
- Maurits Noëstraat – Onze-Lieve-Vrouwstraat;
- Waversebaan – Leuvensestraat.

Lokale weg type II (ontsluitend en verzamelend op lokaal niveau)

- Blandenstraat – Haasroodsestraat – Bierbeekstraat;
- Neerijsebaan – Kauwereelstraat;
- Ophemstraat – Bogaardenstraat.
- Bierbeekstraat – Kartuizersstraat;
- Kerkstraat – Milsestraat;
- A.Verheydenstraat – Dalemstraat;
- Dorpsstraat – Bogaardenstraat;
- Hollestraat – Weertsedreef;
- Beekstraat – Molenstraat.

Lokale weg type III (woonstraat)/ buiten verblijfsgebied (landelijke weg)

- Alle overige wegen.



I4 Stedenbouwkundige studie voor recreatiegebied 't Zoet Water

De gemeente maakt een stedenbouwkundige studie (structuurvisie) op voor het herstructureren en inrichten van de omgeving van het recreatiepark 't Zoet Water. In deze studie wordt het bestaande recreatiegebied en de omliggende bebouwing opgenomen.

Het gebied 't Zoet Water is weerhouden als een typisch hoogdynamische attractiepool. De provinciale overheid is daardoor verantwoordelijk voor de opmaak van een RUP betreffende het recreatiepark. Deze stedenbouwkundige studie is dienstig zijn als basis en als motivatie voor de opmaak van een provinciaal RUP.

I5 RUP Bremberg

De gemeente stelt een RUP op [om de ontwikkelingsperspectieven vast te leggen](#) voor [de site Bremberg](#) [op basis van het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur](#).

I6 RUP Don Bosco

De gemeente [stelt een RUP op om de ontwikkelingsperspectieven vast te leggen](#) voor het instituut Don Bosco [op basis van het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur](#).



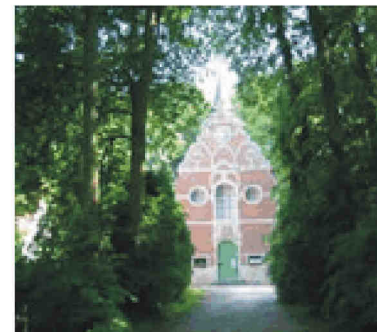
17 Opmaak van een erfgoedstudie

De gemeente telt op haar grondgebied nog tal van historische elementen. Een studie moet uitmaken welke elementen van belang zijn om als "erfgoed" te vrijwaren. Daarbij komen ook de puntrelicten in aanmerking. Het erfgoedkarakter heeft hier betrekking op:

- De traditionele setting van een groep gebouwen;
- De traditionele setting van de gebouwen binnen de huiskavels;
- De historische waarde van de gebouwen zelf. Deze historische waarde kan zowel betrekking hebben op een bepaald onderdeel (bv. dak, oude schuur, enz.) als op het geheel;
- Het dorpsgezicht;
- Landschappelijk waardevolle plekken;
- Archeologische sites.

Bij de studie zal de gemeente de criteria voor de selectie en de selectie van alle onroerend erfgoed in samenspraak met haar inwoners en de heemkringen opmaken.

Uit deze studie zal blijken wat kan beschermd worden. Voor de overige gebouwen omvat deze studie een aantal strikte randvoorwaarden die mogelijke toekomstige ingrepen zodanig moeten begeleiden dat het erfgoed zijn waarde behoudt én tegelijk vernieuwende, kwaliteitsvolle en eigentijdse architectuur toelaat.



BEGRIPPENLIJST

Begrippen aangeduid met een asterisk (*) komen voor in de begrippenlijst van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en zijn daaruit overgenomen of deels overgenomen.

A

Afbakening *

Afbakening is de precieze aanduiding van gebieden waar een specifiek beleid van toepassing is. De afbakening gebeurt in een afbakingsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

Agrarische structuur *

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is aldus een ruimtelijk begrip.

Analytische categorie

Een ruimtelijke analytische categorie is een gebied dat wordt onderscheiden in de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur. Een ruimtelijke analytische categorie wordt onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken van het gebied. De elementen van de bestaande deelstructuren zijn analytische categorieën.

Ankerplaats

Een ankerplaats is een representatief geheel van gevarieerde punt- of lijnelementen met een belangrijke samenhang en gaafheid. Ankerplaatsen kunnen een ruimtelijk structuurbepalend karakter hebben. Het zijn gebieden met ensembles van elementen met bijzondere samenhang. Deze samenhang (de mate waarin de samenstellende elementen functioneel en/of ruimtelijk structureel bij elkaar passen) kan zowel visueel als fysisch of cultuurhistorisch bepaald zijn.

B

Baken *

Bakens zijn visuele blikvangers die dikwijls fungeren als oriënteringspunten in het landschap. Het zijn landschapselementen die de leesbaarheid verhogen en de ruimte structureren. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van bakens richt zich op het behoud en de versterking van de zichtbaarheid ervan. Bakens komen als beleidscategorie voor in de gewenste landschappelijke structuur.

Beheerslandbouw

Het betreft het gebruiken van milieuvriendelijke landbouwtechnieken in functie van natuurbeheer.

Beheersovereenkomst *

Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om tegen een financiële vergoeding specifieke beheersmaatregelen te nemen.

Beleidscategorie *

Een ruimtelijke beleidscategorie is een gebied waarvoor een specifiek beleid wordt vooropgesteld. Een ruimtelijke beleidscategorie wordt onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken van het gebied of op basis van doelstellingen ten aanzien van dat gebied.

Bindend gedeelte

Het bindend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan bevat de bindende bepalingen. Deze vormen de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan zijn bindend voor de provincie en de gemeenten op haar grondgebied en voor de instellingen die eronder ressorteren. De bindende bepalingen zijn niet bindend voor de burger.

Bouwwrije zone *

Bouwwrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Bouwwrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen.

Buitengebied *

Het buitengebied is het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

C

Categorisering

Categorisering is het toewijzen van concrete ruimten aan een bepaalde beleidscategorie. Voor de concrete ruimte geldt bijgevolg het beleid dat overeenstemt met de betreffende beleidscategorie.

Concept – ruimtelijk concept

Een concept is de ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en beleidsdoelstellingen. Een concept bevat steeds één of meer kaartbeelden van het betrokken gebied, meestal weergegeven op schematische wijze.

D

Deelruimte

Een deelruimte is een onderdeel van de gemeente zonder vast omliggende grenzen, dat zich onderscheidt van andere delen door eigen kenmerken, potenties en knelpunten en waarin een samenhangend ruimtelijk beleid gevoerd wordt.

Deelstructuur

Een deelstructuur is de samenhang tussen ruimten van een zelfde soort, verspreid over heel het grondgebied. Het betreft ruimten met een natuurlijk karakter, nederzettingen, ruimten met een dominant economisch karakter, ruimten gekoppeld aan infrastructuren en landschappen. Deelstructuren verbinden en lopen doorheen deelruimten en/of deelgebieden.

Doortocht

Een doortocht is een weg ingericht als doortocht of op basis van het doortochtenconcept. Het is een weg met een verbindingfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met prioriteit voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Dergelijke inrichting bestaat bijvoorbeeld uit met een verlaagde ontwerpnelheid uitgewerkt gemengde verkeersafwikkeling, beveiligde oversteekplaatsen, pleinvorming, e.d. en is specifiek voor de ruimtelijke kenmerken van de woonkern.

Draagkracht van de ruimte

De draagkracht van de ruimte is het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

E

Ecologische infrastructuur *

De ecologische infrastructuur bestaat uit de natuur- en bosgebieden die niet tot grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverbingsgebied of natuurverwevingsgebied behoren,

de kleine landschapselementen (holle wegen, taluds, houtkanten, bomenrijen, bronnen, poelen, rietkragen, ...) en uit de natuur in de bebouwde omgeving, met name de natuur-, bos- en parkgebieden, beek- en riviervalleien, natuurelementen (wegbermen, ...) in de stedelijke gebieden of in de kernen van het buitengebied.'

Economisch knooppunt *

Een economisch knooppunt is een gebied met een hoog aandeel aan werkgelegenheid. Het zijn de plaatsen waar het wenselijk is economische activiteiten te concentreren. Economisch knooppunt is aldus een beleidsmatig begrip.

F

Fietsroutenetwerk

Het fietsroutenetwerk vormt een samenhangend netwerk van veilige en comfortabele fietsverbindingen. Een dergelijk fietsnetwerk wordt grotendeels uitgebouwd door speciale voorzieningen voor de fiets (afhankelijk van het snelheidsregime) maar zij kunnen ook doorheen de verblijfsgebieden lopen of autoarme of autovrije paden volgen. Het fietsroutenetwerk vormt een onderdeel van de gewenste ruimtelijke structuur.

Frictheleegstand

Frictheleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

Fysisch systeem *

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. De samenstelling van bodem, de helling van de terreinen en de loop van de rivieren en beken staan immers in rechtstreeks verband met het bodemgebruik.

G

Gaaf landschap

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door grootschalige ingrepen.

Gebiedsgericht beleid *

Gebiedsgericht beleid is een beleid dat zich richt op de ruimtelijke kenmerken van een bepaald gebied.

Geselecteerde kern

Een hoofddorp, woonkern of ander soort kern zoals opgelijst en geselecteerd in de provinciale ruimtelijke structuurplannen.

Grondgebonden agrarisch bedrijf *

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.

H

Herstructurering

In het algemeen betekent dit de betere ordening van een ruimte in functie van de bestaande functies in die ruimte.

Hobbylandbouw

Hobbylandbouw is die landbouw(achtige) activiteit die niet als hoofd- of nevenberoep wordt erkend. De winstverwachtingen van de activiteit zijn bijkomstig. De activiteit wordt in de eerste plaats als vrijetijdsbesteding uitgeoefend. Volkstuinen zijn een specifieke invulling van hobbylandbouw.

Hoofddorp *

Een hoofddorp is een woonkern die minstens over een bepaalde uitrustingsgraad beschikt. De afbakening van hoofddorpen is gebaseerd op de wetenschappelijke analyse van spreiding en relatiepatronen van de nederzettingen. Hoofddorpen worden afgebakend op bovengemeentelijk niveau.

I

Inbreiding

Inbreiding is het aansnijden van open gebieden binnen een bepaalde bestemming om projecten uit te voeren die specifiek op de invulling van deze bestemming van toepassing zijn. Als voorbeeld kunnen wooninbreidingsprojecten worden aangehaald die specifiek worden ingevuld in binnengebieden.

Informatief gedeelte

Het informatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan bevat de noodzakelijke onderbouwing voor het richtinggevend gedeelte.

Inrichtingsprincipe *

Een inrichtingsprincipe geeft aan welke voorwaarden en kwaliteitseisen moet worden voldaan bij de inrichting van de ruimte. Onder inrichting wordt verstaan: de concrete locatie en inpassing van functies en activiteiten, inclusief de hieraan te stellen kwaliteitseisen en randvoorwaarden, bijvoorbeeld in termen van maat, schaal en vormgeving van bebouwingselementen en de aard en intensiteit van het gebruik van de ruimte.

Integraal waterbeheer *

Integraal waterbeheer is het beheer dat er voor zorgt dat het watersysteem voldoet aan alle functies (toevoer, afvoer, vervoer, ecologisch functioneren, drinkwater, ...). Het watersysteem wordt beschouwd als een samenhangend en functioneel geheel van oppervlaktewater, grondwater, onderwaterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende ecotopen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen.

J

Juridische voorraad

Bestaande voorraad van bouwgronden langs uitgeruste wegen in woongebied volgens het geldend plan van aanleg en bouwgronden in niet-vervallen verkavelingen.

K

Kangaroooning/opstapwoning

Het betreft een ééngezinswoning met accommodatie voor een inwonend ouder(paar). Het kan echter niet de bedoeling zijn, hiervoor een bijkomende volwaardige wooneenheid in te richten.

Kernen van het buitengebied *

De beleidscategorie in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 'kernen van het buitengebied' bestaat uit de hoofddorpen en de woonkernen. In de kernen van het buitengebied wordt, in toepassing van het principe 'gedeconcentreerde bundeling', de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten geconcentreerd. Deze dynamiek moet op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur.

Kernversterkend beleid

Kernversterkend beleid is het beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiering van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

Kleinhandel *

Kleinhandel is de commerciële activiteit van het verkopen (met verkoopsoppervlakte) van (niet ter plaatste vervaardigde) goederen aan de onmiddellijke gebruiker die ze niet ter plaatse verbruikt.

Kleine landschapselementen – KLE's

De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, beken, solitaire bomen, e.d.

L

Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur is de samenhang tussen landschappen als een bepaald soort van ruimten. Het uitzicht of het beeld kenmerken een landschap. Het landschap steunt veelal op de fysische ondergrond (het reliëf, de aard van de bodem, het rivierenstelsel), maar is tevens beïnvloed door de menselijke inbreng. De mate waarin de verschillende elementen binnen de landschappelijke structuur samenhangen of juist tegengesteld zijn, en het gezichtsveld van de waarnemer, bepalen de interpretatie van dit landschap. Landschappen zijn ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm. De landschappelijke structuur is een volwaardige deelstructuur in het ruimtelijk structuurplan en niet alleen onderdeel van het buitengebied.

Lijninfrastructuur

Lijninfrastructuur is het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur t.b.v. telecommunicatie.

Lint *

Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.

Lintbebouwing *

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande woningen en/of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven. Het begrip lintbebouwing heeft geen beleidsmatige betekenis.

Lokaal bedrijf *

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijk gebied, enz.) en beperkt is van omvang.

Lokaal bedrijventerrein *

Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven.

M

Multimodaal knooppunt

Multimodale knooppunten zijn verzamel- en verdeelpunten voor een specifiek gebied en/of regio waar verschillende lijnvormige verkeers- en vervoerselementen elkaar kruisen. Deze lijnvormige elementen zijn van allerlei aard (spoor, weg, water) zodat een mogelijkheid bestaat voor 'overstap' van de ene transportmodus op de andere. Naargelang de uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau kunnen multimodale knooppunten een eigen dynamiek op gang brengen en functioneren als nieuwe centra.

N

Natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur is enerzijds het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen en anderzijds de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden. De natuurlijke structuur is aldus een ruimtelijk begrip waar de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende gebieden een belangrijke rol speelt.

Natuurverbingsgebied *

Natuurverbingsgebieden zijn in de terminologie van de ruimtelijke planning de ruimten waar de rol en de inrichting grotendeels worden bepaald door de natuurverbingsfunctie. Het gaat om ruimten die groter zijn dan enkel de elementen die voor die natuurverbinding (zullen) zorgen. In de natuurverbingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker en van de kleinere natuurgebieden alsook op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen en van de niet-bebouwde onderdelen.

Nederzetting

Nederzettingen zijn ruimten met een hoge antropogene dynamiek en een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies. De verschillende menselijke activiteiten zijn er sterk verweven in een dicht bebouwd gebied. Het begrip nederzetting heeft geen beleidsmatige betekenis.

Nederzettingsstructuur *

De nederzettingsstructuur van een ruimte is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen in deze ruimte. De nederzettingsstructuur heeft dus betrekking op de plaats (en de begrenzing), op de nabijheid (en spreiding en afstand) en op de uitgestrektheid (omvang, oppervlakte) van nederzettingen en de activiteiten daarin. Ook de vorm, de functie en het weefsel van nederzettingen zijn hiervoor bepalend.

Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf *

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens niet-grondgebonden bedrijven.

O

Ontwikkelingsperspectief *

Een ontwikkelingsperspectief geeft aan welke mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) worden geboden voor een bepaald ruimtegebruik of activiteit. Een ontwikkelingsperspectief kan onder meer bestaan uit: inrichtingsprincipes, ruimtelijke randvoorwaarden

voor het ruimtegebruik, taakstellingen, kwantitatieve opties, enz. Een ontwikkelingsperspectief wordt bijgevolg beschouwd als een verzamelterm voor het geheel van visie, ruimtelijk concept, doelstellingen, thematische uitwerkingen en acties.

Openruimteverbinding

Een openruimteverbinding is een niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Openruimteverbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingsfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied. Op Vlaams niveau vormen zij de essentiële verbindingen tussen de aaneengesloten gebieden van het buitengebied.

P

Programmatie

De programmatie geeft aan hoe en voor welke activiteiten (zoals bepaalde vormen van bedrijvigheid, van wonen, ...) welbepaalde gebieden worden ingevuld. De invulling wordt hierbij zowel naar tijd als ruimte gefaseerd. Hierbij kunnen bepaalde prioriteiten worden aangegeven.

R

Recreatie

Recreatie wordt gedefinieerd als een geheel van gedragingen die primair gericht zijn op de eigen verlangens inzake fysieke (sport, spel, enz.) en geestelijke (cultuur, hobby, enz.) ontspanning en die plaatsvinden binnen de vrije tijd (de tijd die overblijft na de maatschappelijke en fysiologische activiteiten). De recreatieactiviteiten kunnen worden ontplooid binnen of buiten de eigen woonomgeving.

Recreatief medegebruik

Recreatief medegebruik is een uitgangspunt voor het geheel buitengebied, maar de intensiteit en de aard van de recreatieve activiteiten hangen samen met de ligging in een bepaalde deelruimte en het ontwikkelingsperspectief dat ervoor is geschetst. Ook de draagkracht van een bepaald gebied moet mee in rekening worden genomen.

Richtinggevend gedeelte

Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen

Ruimtelijk concept

Een ruimtelijk concept is een coherent geheel van ruimtelijke principes voor de gewenste toekomst van een ruimte. Een ruimtelijk concept geeft een ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en bevat steeds één of meerdere kaartbeelden van de betrokken ruimte.

Ruimtelijk-economische structuur

De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen de deelgebieden die hoofdzakelijk gekarakteriseerd worden door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.

Ruimtelijke structuur *

De ruimtelijke structuur is de innerlijke samenhang (het geheel van relaties) van een bepaalde ruimte (dus van de verschillende elementen en activiteiten van die ruimte), maatgevend voor de gebruikers van die ruimte. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus.

Ruimtelijk structuurplan

Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

Ruimtelijk uitvoeringsplan – RUP

Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk beleid omschreven in ruimtelijke structuurplannen. In tegenstelling tot ruimtelijke structuurplannen hebben ruimtelijke uitvoeringsplannen wel verordenende kracht.

S

Sectoraal

Een sectorale benadering is een benadering vanuit één bepaalde overheidssector zonder daarbij expliciet of impliciet rekening te houden met andere sectoren.

Speelbos

Bos met een sociaal-recreatieve functie gericht op een jeugdig publiek. Speelbossen kunnen ofwel onderdeel vormen van een bos ofwel op zichzelf staan.

Stedenbouwkundig voorschrift *

De bestemmingsvoorschriften zijn het geheel van regels en voorwaarden waaraan een activiteit in een gebied met een bepaalde bestemming moet voldoen. Het bestemmingsvoorschrift is een begrip met juridische waarde. Zij komen voor in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Stedenbouwkundige voorschriften komen voor in uitvoeringsplannen of in stedenbouwkundige verordeningen en mogen niet worden verward met uitspraken in een ruimtelijk structuurplan.

Structuurbepalend (element)

Ruimtelijk structuurbepalende elementen zijn de elementen in een ruimte die op een bepaald schaalniveau het meest essentieel zijn voor de interne samenhang binnen die ruimte. Structuurbepalende elementen zijn een hulpmiddel om te verwijzen naar de achterliggende ruimtelijke relaties. Zij hebben op zich geen betekenis en krijgen slechts zin door het ontstaan van ruimtelijke structuur. Om deze reden wordt de term 'structuurbepalend' verkozen boven 'structurend'.

Structuurplanning

Structuurplanning is een dynamisch en permanent proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte. Het ruimtelijk structuurplan is een product van dit proces op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode. Het proces bepaalt mede de inhoud van het structuurplan. Het is enerzijds een proces van inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en anderzijds een proces van communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen de betrokkenen.

Subsidiariteitsbeginsel *

Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden. Beslissingen moeten genomen worden op het meest geschikte niveau. Een beslissing op een hoger niveau is te verantwoorden als het belang en/of reikwijdte ervan op het lagere niveau duidelijk overstijgt. Een

hoger niveau treedt slechts op voor zover de doelstellingen van het overwogen optreden niet voldoende door het lager niveau kunnen worden verwezenlijkt.

T

Taakstelling

Taakstellingen zijn opdrachten van een beleidsniveau aan een ander beleidsniveau. Het betreft onder meer de taakstellingen van het Vlaams gewest in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in de omzendbrief RO 96/06 aan de gemeenten.

Toerisme

Toerisme omvat het geheel van interrelaties en verschijnselen die verband houden met de verplaatsing naar en het tijdelijk verblijf van mensen in een andere dan de alledaagse leefomgeving, hetzij bij wijze van vrije tijdsbesteding, hetzij in de context van de persoonlijke ontwikkeling, hetzij in het kader van de beroepsuitoefening.

Toeristisch-recreatieve structuur

De toeristisch-recreatieve structuur vormt een deelstructuur binnen de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur. Het is de samenhang van ruimten die in hoofdzaak door recreatieve of toeristische activiteiten wordt benut. Dit neemt niet weg dat ook andere functies binnen deze ruimten (zoals natuur, landbouw of handel) kunnen verweven zijn met deze recreatieve of toeristische activiteiten.

U

Uitgeruste weg

Het betreft een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet en afhankelijk van de plaatselijke situatie ook van andere normale nutsnetten zoals rioleringen.

V

Verblijfsgebieden

Verblijfsgebieden zijn gebieden waarin het verblijfskarakter primeert: hier wonen mensen, hier gaan ze winkelen, hier gaan kinderen naar school, ... De inrichting van het openbaar domein moet het verblijfskarakter en het autoluwe karakter van deze gebieden benadrukken. Algemeen geldt het principe van menging van autoverkeer en overig verkeer in deze verblijfsgebieden. Binnen de verblijfsgebieden is de plaats van de voetganger primordiaal.

Verdichting *

Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende: het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied; het differentiëren van de woningvoorraad; het versterken van de multifunctionaliteit door verweving; het opleggen van minimale dichtheden.

Verkeersleefbaarheid

De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al dan niet overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt. Hierdoor beoogt men meer veiligheid en minder hinder.

Versnippering

Alle vormen waarbij ruimtelijke entiteiten worden verdeeld in kleinere eenheden.

Verspreide bebouwing

Verspreide bebouwing is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. Verspreide bebouwing wordt als beleidscategorie omschreven als de bebouwing die niet behoort tot: de kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Het begrip verspreide bebouwing heeft aldus een beleidsmatige betekenis.

W

Woning – woongelegenheid

Het betreft elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Zowel eengezinshuizen als appartementen zijn woningen.

Woningconcentratie

Een woningconcentratie is een groepering van meer dan 5 woningen die voorkomen op een maximale afstand van 30m uit elkaar.

Woonprogrammatie

In een woonprogrammatie geeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de intenties voor alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in de gemeente (ontwikkelen, als reserve behouden, herbestemmen). Aan de woonprogrammatie gaat een vergelijking van aanbod en behoefte vooraf.

Woonkern *

De woonkernen in het buitengebied zijn nederzettingen waar een beperkte uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak aanwezig is om deze voorzieningen in stand te houden.

Z

Zonevreemd

Een gebouw of activiteit kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten.

Zonevreemde woning

Het begrip "zonevreemde woning" is in de jaren zeventig ontstaan naar aanleiding van de invoering van de gewestplannen. De gewestplannen leggen namelijk vast welke zones er bestemd worden voor wonen. Als een gebouw in een zone ligt met een andere bestemming, wordt het "zonevreemd" genoemd. Dat betekent dat o.a. alle woningen die buiten de woonzones liggen, als zonevreemd kunnen beschouwd worden. Zonevreemd is iets totaal anders dan "illegaal". Illegale woningen zijn woningen gebouwd zonder vergunning.

Opgesteld te Lennik, oktober 2009

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur OUD-HEVERLEE

Contact:

Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Locatie: Gemeentestraat 2, 3054 Oud-Heverlee

Telefoon: 016 38 88 70

Email: ruimtelijke.ordening@oud-heverlee.be

Opdrachthouder:

PLAN+ bvba

Dirk DE LOECKER, landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner
zaakvoerder van PLAN+

Jörgen Van der Aa, geograaf - ruimtelijk planner

Studiebureau GVE bvba

Fernand VAN EYCKEN, ingenieur - stedenbouwkundige
zaakvoerder van Studiebureau GVE

Dossiernummer: 2001-463

