

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 vervienvaren 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 aaneengeschaalde 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.

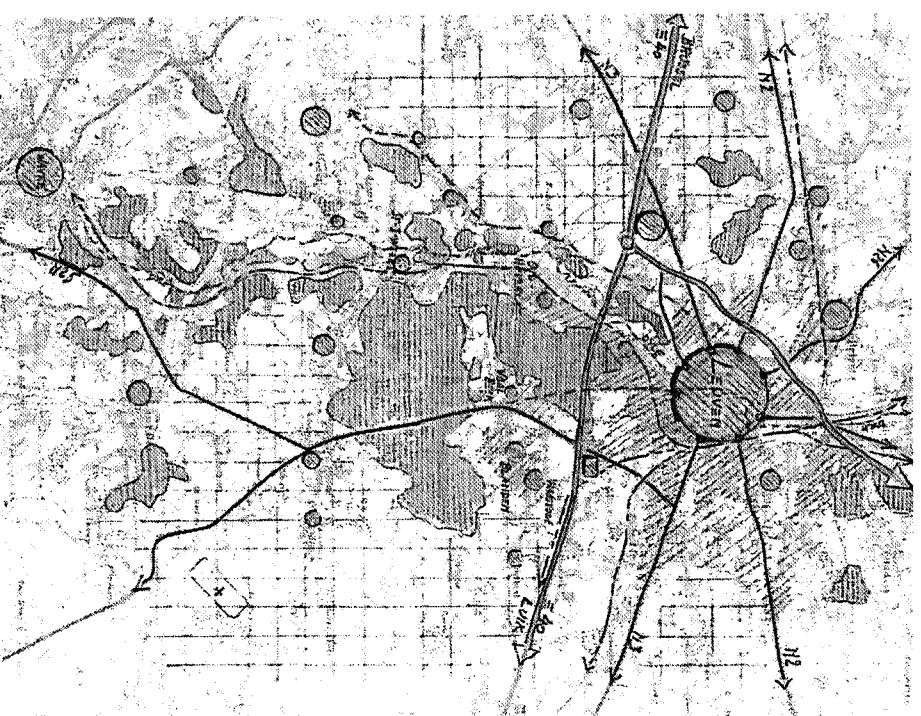
Het Dijlebekken is niet enkel de kern van de groene S, maar is tevens dienstig voor spoorinfrastructuren. Vanaf het knooppunt Leuven vertrekken meerdere verbindingen naar o.m. Brussel, Luik en Namen. De as Brussel-Luik raakt de gemeente Oud-Heverlee in het noordoosten van de gemeente. De spoorverbinding 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 langsheen de oostelijke oever van de Dijle. Langsheen de westelijke oever hebben zich ook kleinere nederzettingen ontwikkeld, m.n. Korbeek-Dijle, Neeftise, 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.

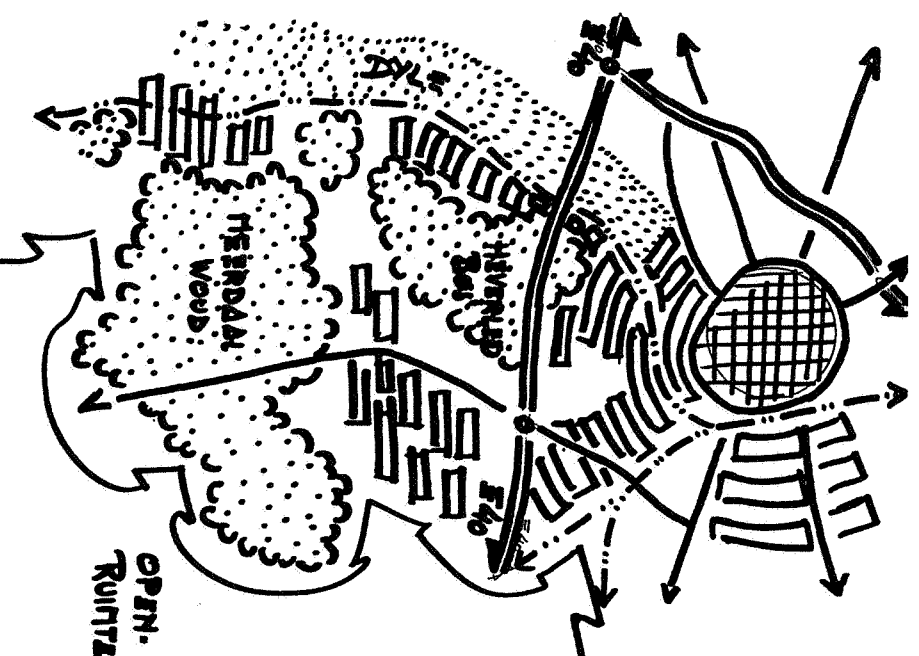
3.2 Oud-Heverlee in de rand van het stedelijk gebied Leuven

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

Belangrijke stedelijke ruimtelijke infrastructuur 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 bedrijventpark Haasrode. Detail in deze is dat dit gebied bij de realisatie is overgegaan van Oud-Heverlee naar de stad Leuven. Ruimtelijk wordt het bedrijventpark 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 avondsplits.

Ter hoogte van de Dijlevallei grenst de deelkern 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 dichtkitten gezorgd tussen beide kernen. Er ontstond een aaneengesloten langgerekte nederzettingsstructuur op de oeverhelling van de Dije 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 nederechtigingsstructuur, 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 gemeentelijke niveau. De gehanteerde schaal op gemeentelijk niveau voor alle onderzoeken is 1/25.000.

4.1 Fysisch systeem als fysische 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.

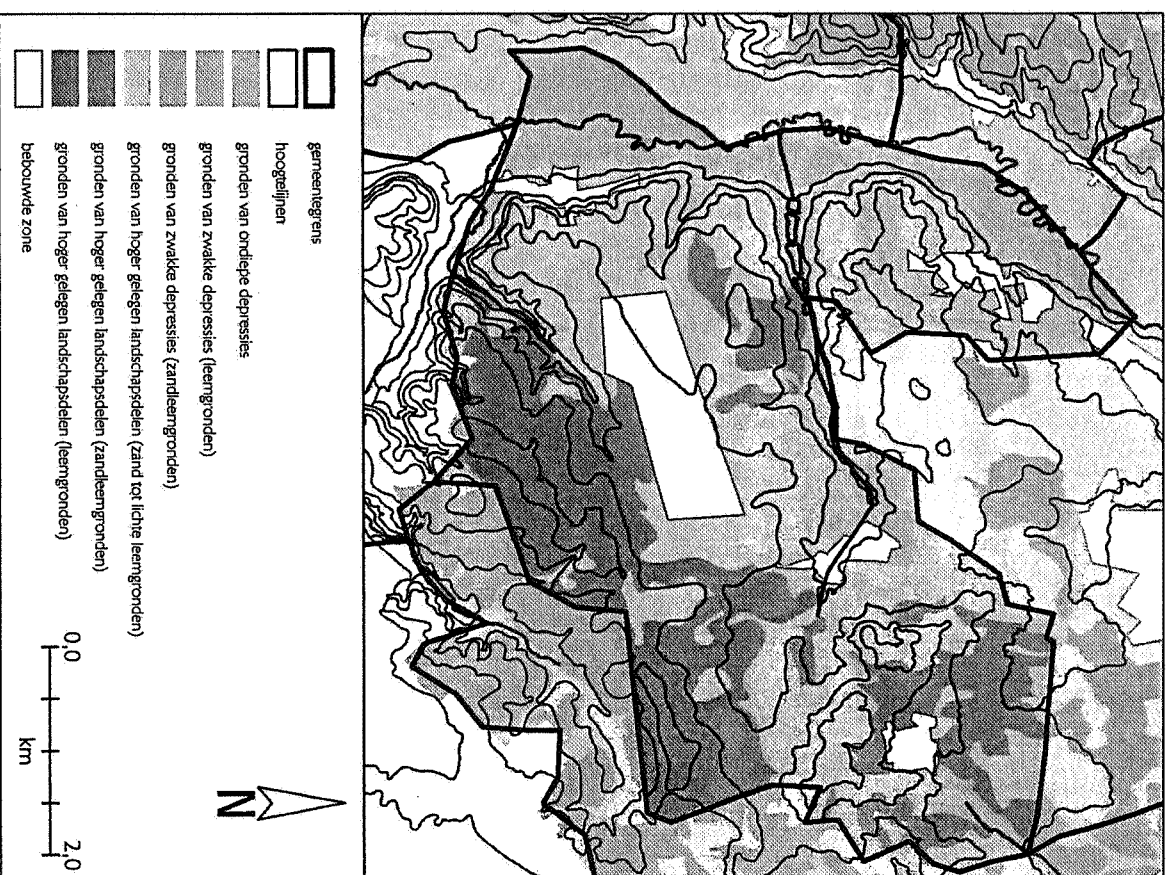
4.1.1 Valleigronden

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

- De Dijevallei in het oosten van de gemeente;
- De Vaatbeekvallei, centraal binnen de gemeente, met het gebied van de Zoet Water;
- De Nethervallei in het zuiden van de gemeente.

4.1.2 Sterke hellinggronden

Dit zijn hellinggronden met een hellinggraad 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 hellinggronden. Ook in het zuidelijk deel van het Meerdaalwoud zijn sterke hellinggronden waar te nemen.



Figuur 17: Fysisch systeem

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.

4.1.3 Zachte hellinggronden

Zachte hellinggronden zijn gronden met een hellinggraad kleiner dan 6%. We merken daarbij twee zones op die aaneengesloten complexen van zachte hellinggronden 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 Dijivallei 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 Dijivallei ten zuiden van Leuven vormt een nog vrij intact valleisysteem dat voor het natuurbehoud erg belangrijk is met graslanden, ruigten, reilanden, alluviaal bos, bronnen met bijhorende bronbosvegetaties en populierenaanplantingen. Ze wordt gekenmerkt door een goed ontwikkeld stelsel van kongronden 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 Dooede Bende" en gronden die eigendom zijn van het Agentschap Natuur en Bos.

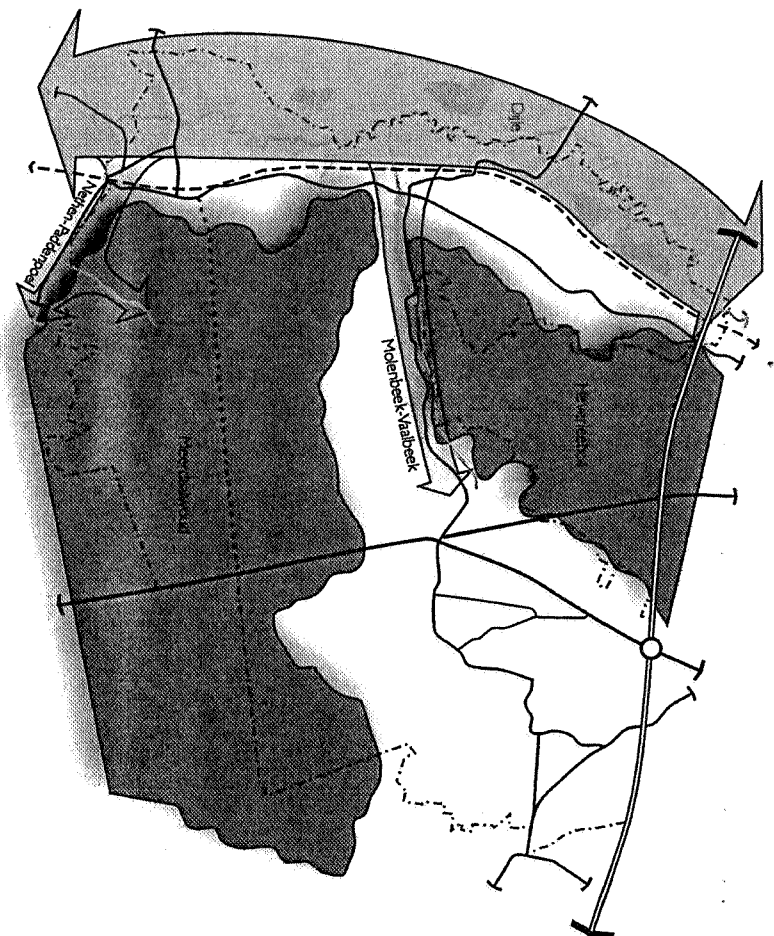
Het gebied oefent tevens een grote aantrekkingskracht uit op de recreant, met name zachte recreatie zoals wandelen, fietsen, e.d..

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, moerasige 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.

Uitertlijk 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 naaldbout.

Het Heverleebos, met een oppervlakte van ongeveer 650ha, strakt zich uit op een zachtgolvend plateau. Het bos ligt voor het grootste gedeelte buiten de grenzen van de gemeente, maar is nettemin 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 Kneelpunten binnen de natuurlijke structuur

Volgende kneelpunten kwamen, na onderzoek, naar voor:

- Het ontbreken van een verbindingfunctie tussen de verschillende natuurelementen;
- Probleem van slukstorten;
- Waterkwaliteit en -kwaantiteit;
- Recreatie (teveel, niet aangepast);
- Illegale weekendverblijven;
- Verstoringdruk (wonen, recreatie, landbouw);
- Niet-deskundige husexploitatie 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 aanenschakeling van drassige gronden, waterminnende opgaande vegetatie en een groot aantal kleine landschapsdelen. 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 korngonden 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 korngonden naast populierenaanplantingen ook grasweiden of hooiweiden bestaande uit beerndgras-raigrasweiden, rietlanden, natte ruggen, 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 managehouder. 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.

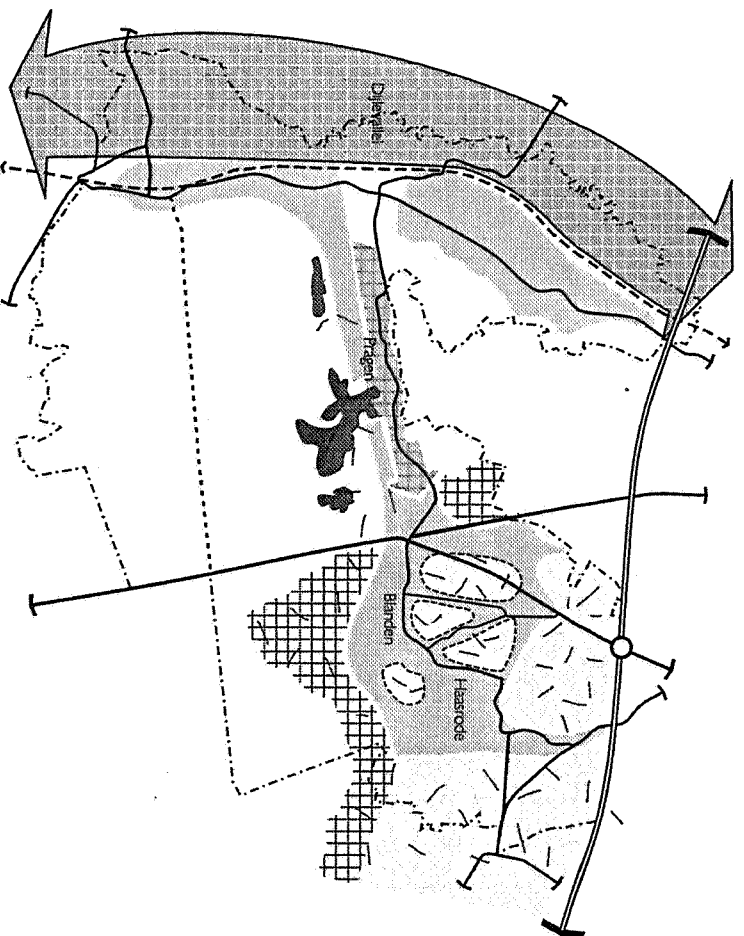
Er is blijvende interesse van de huidige agrarische grondgebruikers voor de bestaande openruimte en dus dient er gezocht te worden naar een win-winsituatie via beheersovereenkomsten.

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 coëxistentielandschap.

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

4.2.3.4 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 bostrand;
- Landbouwkundige toekomst van ingesloten kouters.

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.

4.3 Bestaande nederzettingstructuur

4.3.1 Ruimtelijke opbouw van de nederzettingstructuur

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, hallopen 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 halloopen verband. Door de aanwezigheid van voorzieningen zijn deze concentraties aangewezen op de naburige kernen.

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

Woonlint

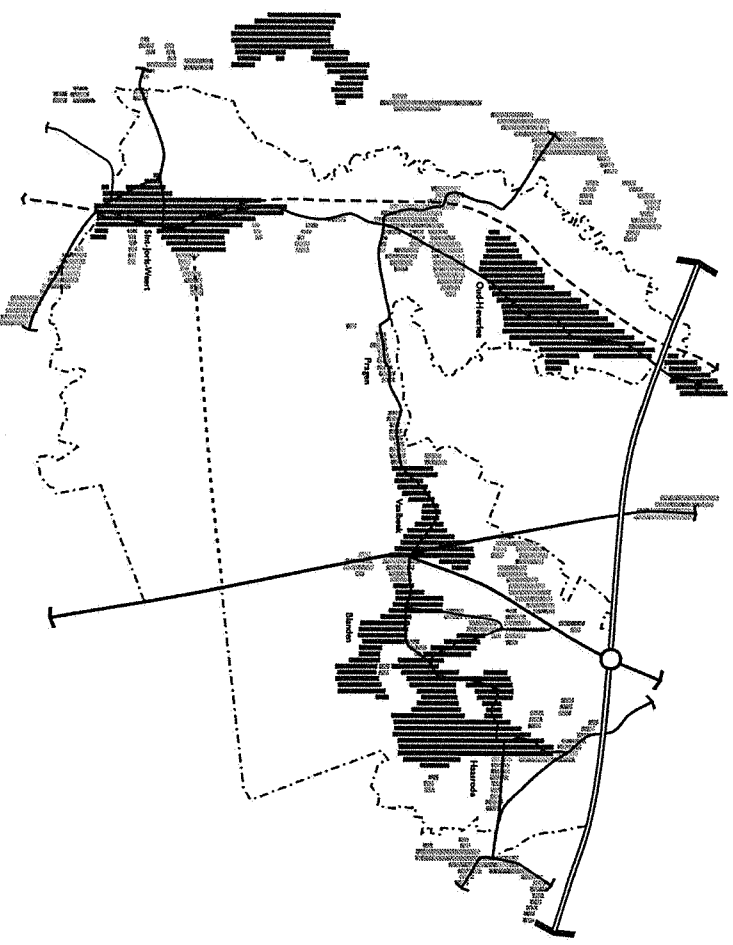
Een woonlint is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit woningen en/of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven.

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 2.1: Bestaande nederzettingstructuur

4.3.2 Kwaliteiten binnen de nederzettingstructuur

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 nederzettingstructuur

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;
- Zonevremd 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 nederzettingstructuur

Volgende potenties kwamen naar voor:

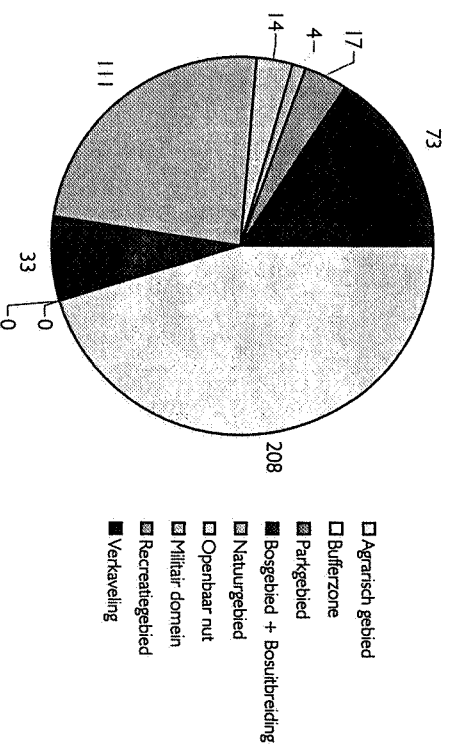
- Een kwalitatieve afweging van de binnengebieden kan tot nieuwe inzichten leiden inzake uitbouw van de kernen;
- De spreiding van de voorzieningen is goed over de verschillende deekernen. Elke kern heeft een concentratiegebied van voorzieningen en kan in het kader van de toekomstvisie die nu wordt ontwikkeld,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

4.3.5 Zonevremde woningen

4.3.5.1 Aantal en bestemmingen

In totaal zijn er in de gemeente 460 zonevremde 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-ervallen verkaveling liggen, zijn zij juridisch niet zonevremd.



Figuur 22: Aantal zonevremde woningen volgens gewestplanbestemming

4.3.5.2 Geografische spreiding

Op het beeld van de geografisch spreiding van zonevremde woningen in de gemeente Oud-Heverlee (zie Figuur 23) zijn er verschillende concentraties¹⁵ van zonevremde 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-Annaveld (Sint-Annastraat / Waversebaan);
- Maurits Noëstraat;
- Justijn 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.

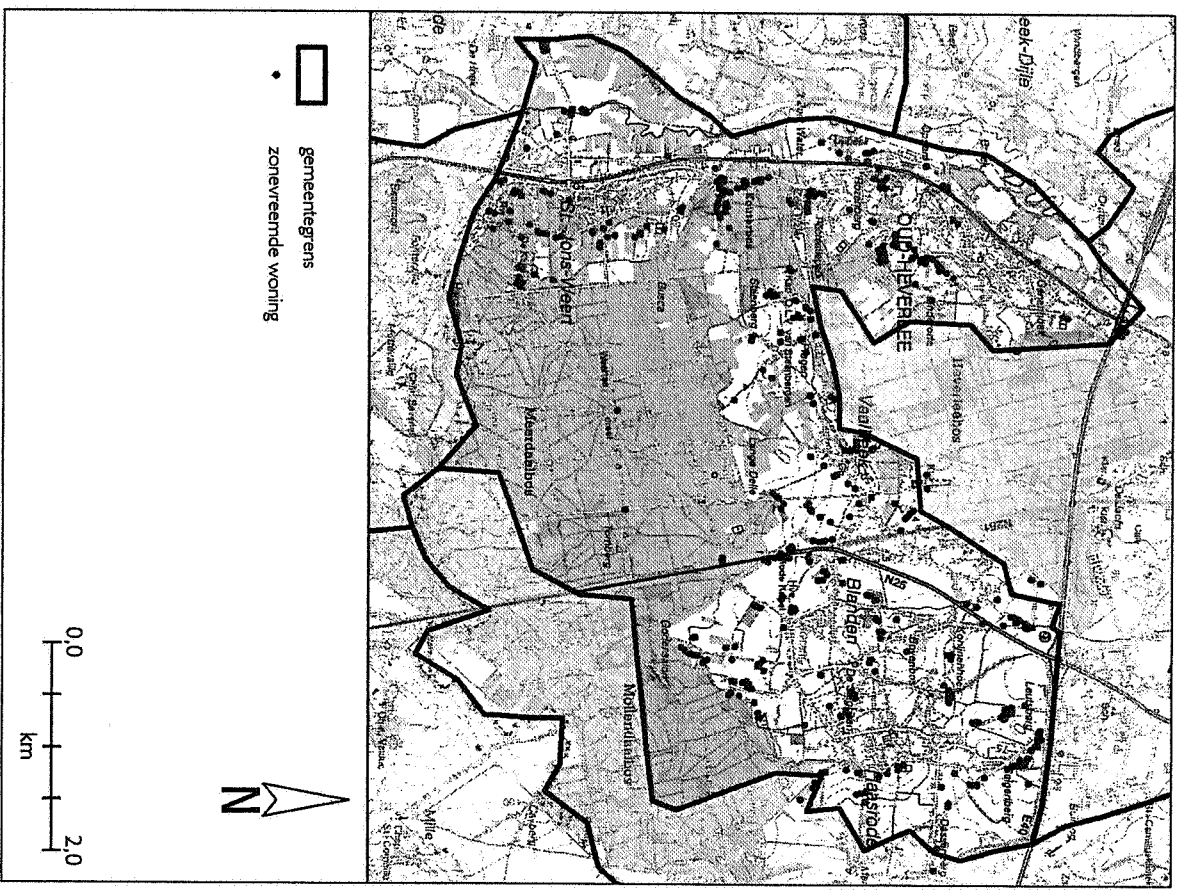
- Alex Vermaelenstraat;
- Kartuzersstraat.

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-Annveld specifieke kenmerken die nadere studie of een eigen ontwikkelingsperspectief vergen. De overige concentraties kunnen op coniforme 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.

¹⁶ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, vallei gebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duningebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.



Figuur 23: Geografische spreiding van de zonevreemde woningen

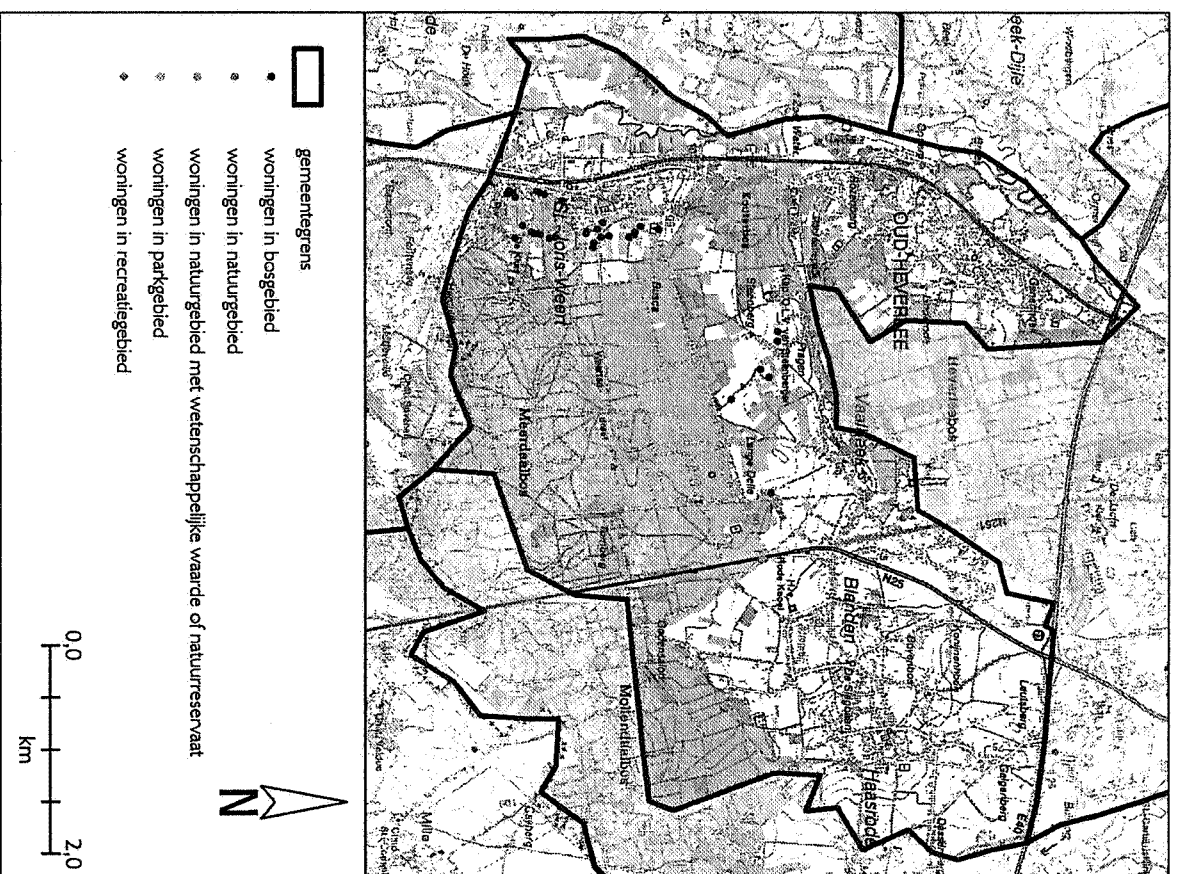
In ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden zijn de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen ruimer. Daarom is het belangrijk om de woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden af te bakenen.

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

4.4.2 Economische activiteiten

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

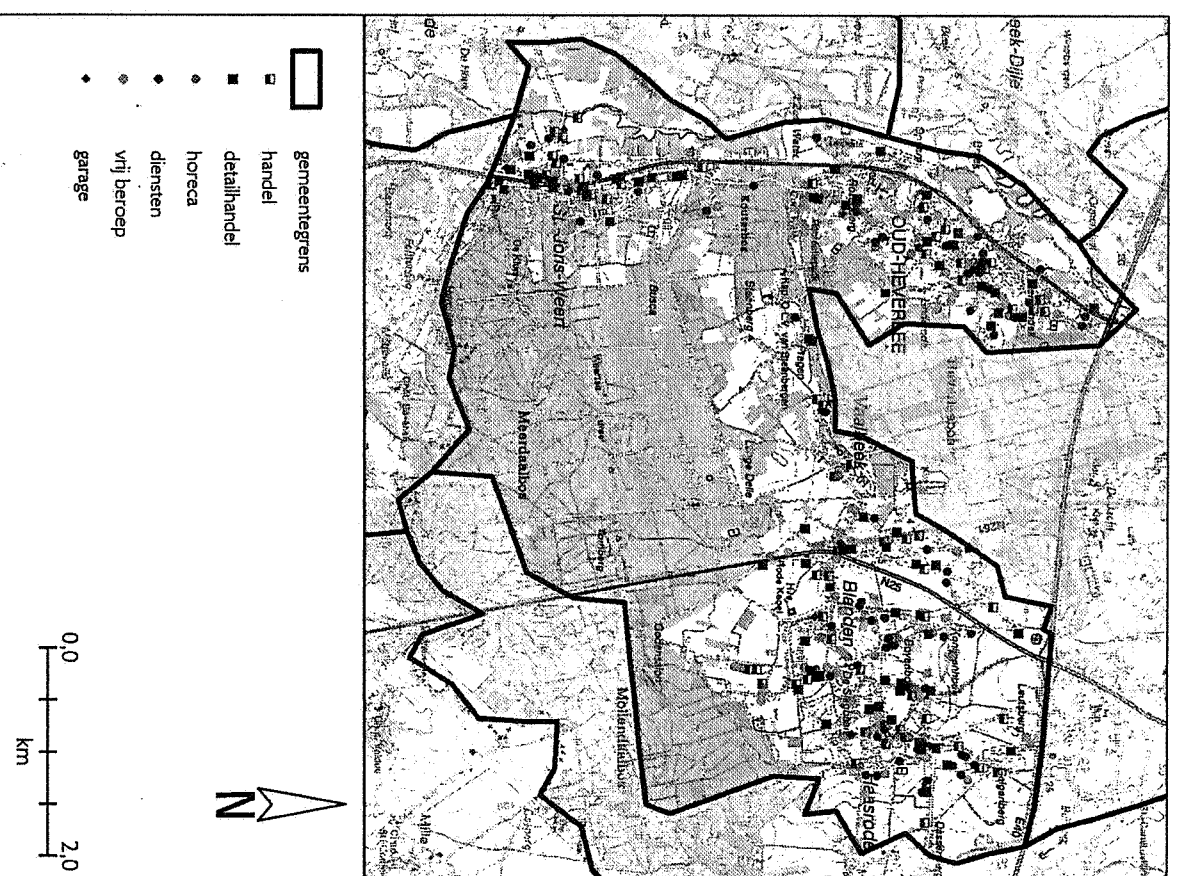
Als basis voor deze analyse wordt een lijst gebruikt die is gesorteerd uit de gouden gids. Deze lijst is opgesteld in het kader van de opmaak van het bedrijvenstructuurplan voor de gemeente Oud-Heverlee.

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 deelkernen 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 deelkern 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.

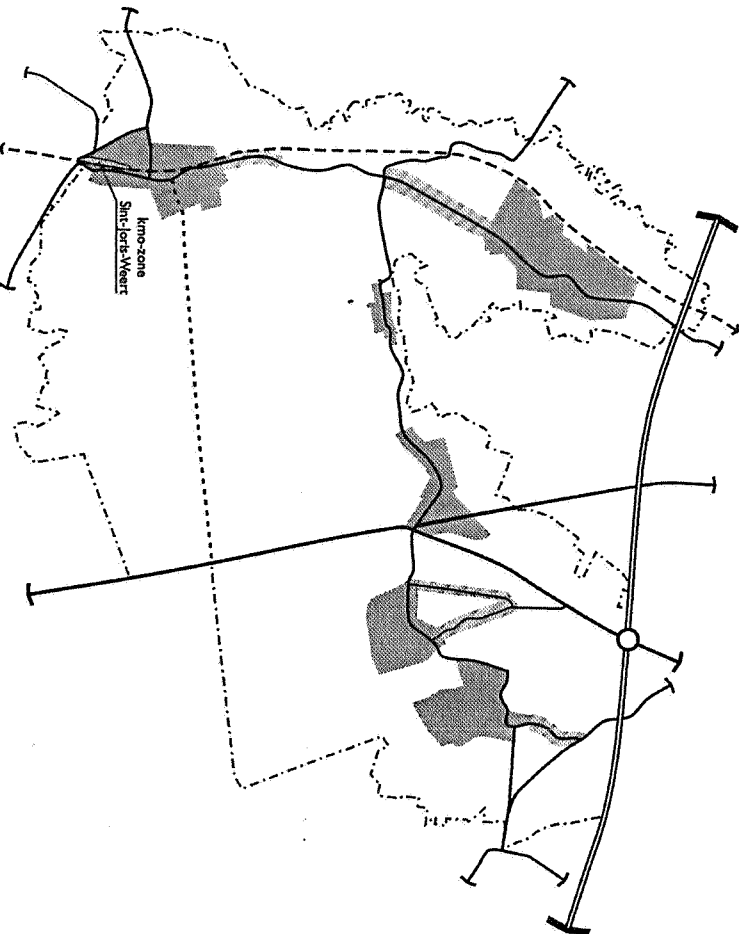


Figuur 26: Economische activiteiten

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 deelkern Oud-Heverlee en enkele kleine high-tech bedrijven, eveneens in de deelkern 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 Kneelpunten binnen de socio-economische structuur

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

- De aanwezigheid van zonevrije bedrijven en/of ander economische activiteiten;
- Lokaal bedrijventerrein? Nodig? Nuttig? Wenselijk?;
- Wat met het kmo-gebied in Sint-Joris-Weert?;
- Wat met het originingsgebied? 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 Zonevrije bedrijven

4.4.6.1 Situering en inventarisatie

De gemeente Oud-Heverlee heeft in 2004 opdracht gegeven voor de opmaak van een BPA zonevrije 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 zonevrij gelegen is of door uitbreiding zonevrij 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 zonevrij bedrijf enerzijds behandeld worden via het afwegingskader binnen het GRS (zie richtingsgevend 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 zonevrije 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 zonevreemde woningen aangezien dit kan beschouwd worden als een mogelijke nevenfunctie.

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

Deze bedrijven (ambachten en kmo's met een huidig of toekomstig zonevreemd 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

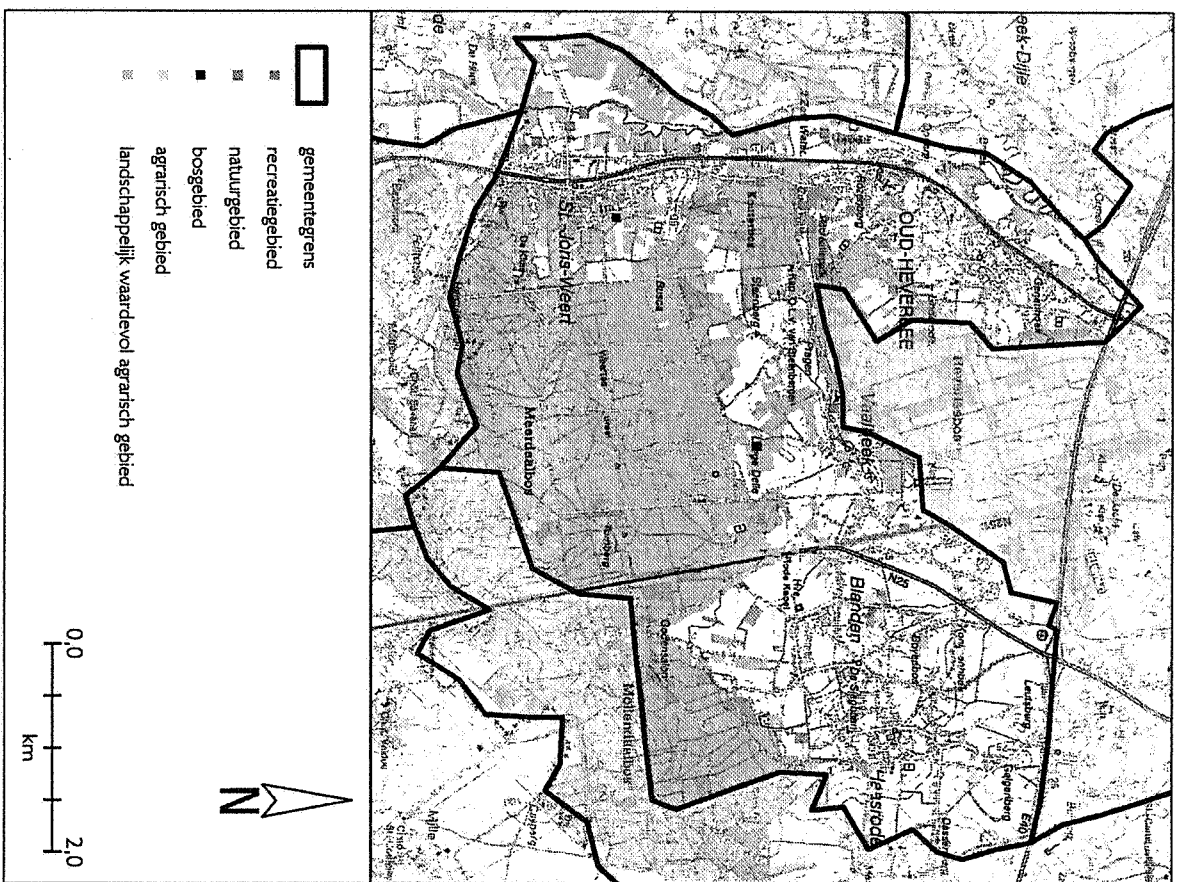
Een planologisch attest is een op vraag van een zonevreemd bedrijf door de overheid verleend document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het is gevestigd. In geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn 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 mededeelt. 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 verregen 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: Zonevreemde activiteiten binnen landschappelijke, openruimte- en recreatiegebieden

4.5 Bestaande mobiliteitsstructuur

De mobiliteitsstructuur is opgesplitst in vier verschillende categorieën: de wegeninfrastructuur, het zicht 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 RSY. 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 scheidt 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(yv. 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 erfuncties.

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 reiswegen 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 conflict situaties 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 Weertsdreef 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-Millie 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 onspannen 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 (lager school) en onspannen.

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

4.5.2 Zicht 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 ruiterwegen.

4.5.3 Openbaar en collectief verkeersnetwerk

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

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 Walloonië 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 zelschepen, maar is enkel voor kano- of roeischoepjes 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

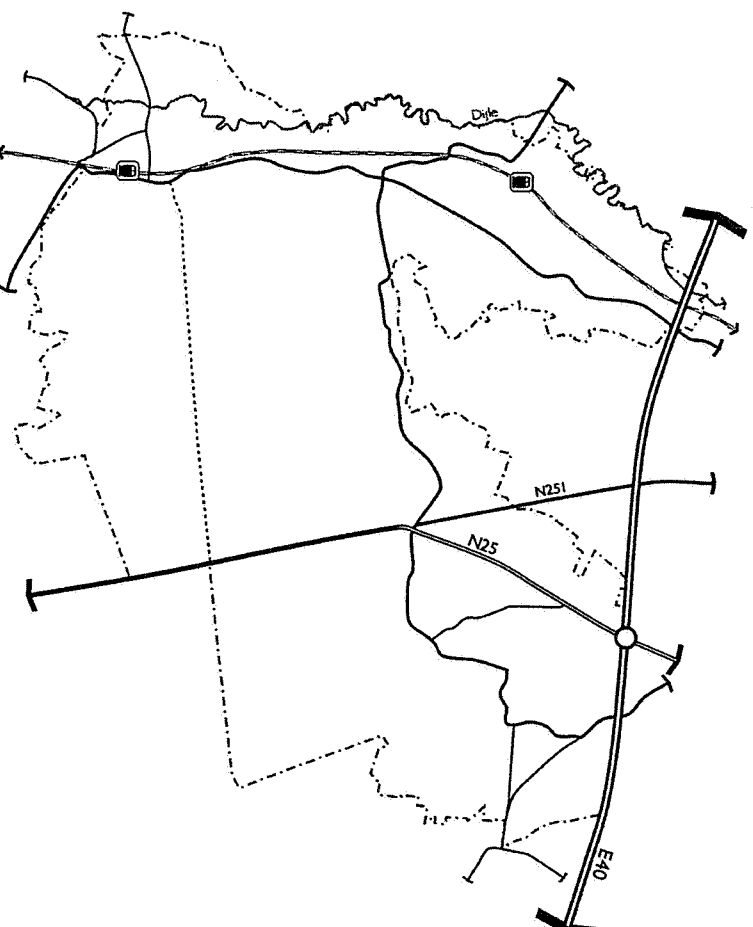
De mobiliteits- en verkeersproblemen kunnen worden opgesplitst in vier afzonderlijke soorten. De specifieke problemen van openbaar vervoer, de specifieke problemen van het mechanisch verkeer, de specifieke problemen van het zacht verkeer en problemen die ontstaan door de confrontatie tussen zacht en 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 avonden 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 E 40;
- 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 oversteekebaarheid 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;
- Beheersen 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 oversteekebaarheid 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 bostafana;
- Voldoende parkeermogelijkheid binnen de woonkernen.

4.6 Bestaande toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur

Nietgeenstaande 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 kampeertreinen 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 ruteroutes

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.

Kampeertreinen

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 ruterpadennet ter beschikking hebben in het Heverleebos en het Meerdaalwoud.

- Manege Meerdaalhof aan de Meerdaalweg (Oud-Heverlee);
- Manege Horenbit aan de Dalemstraat (Haastode);
- Manege Landelijke Rijvereniging vzw (Oud-Heverlee);

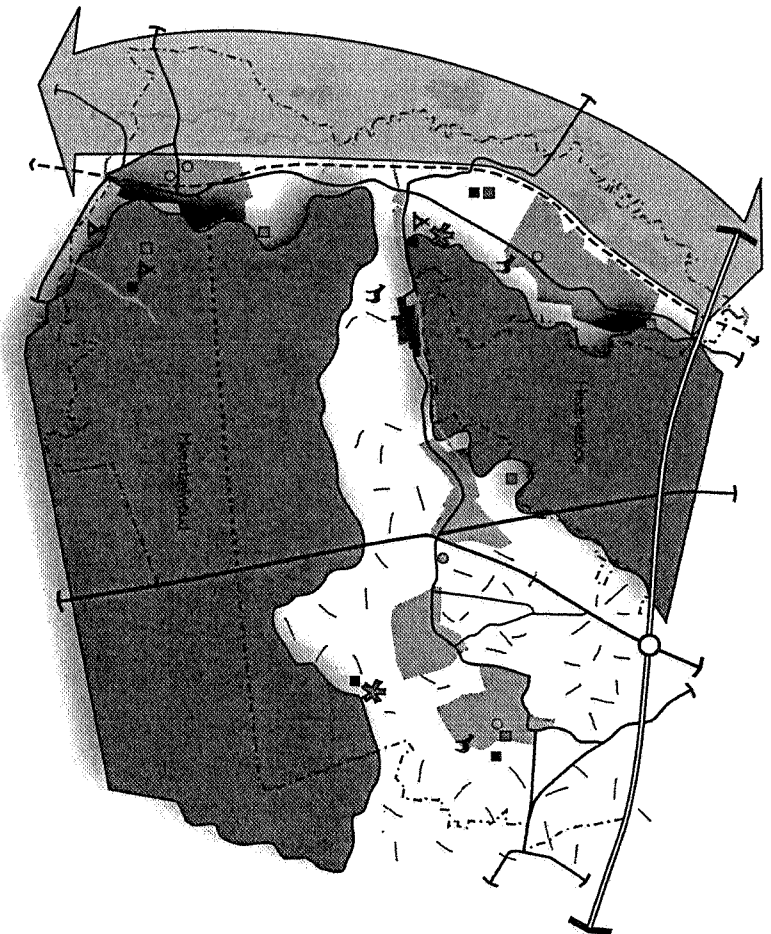
4.6.2 Sport- en jeugdinfrastructuur

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 Waversbaan en bestaat vooral uit voetbalvelden gebruikt door OHL en tennisvelden gebruikt door TC Meerdaal.

Een tweede sportcentrum is gelegen op de grensscheiding van Blanden met Haasrode langs de Kartuizerstraat 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 Kauberstraat (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 Tiemansstraat, 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-jongerenteliler (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 Acaciaaan, Esdoornlaan, Meidoornlaan (Oud-Heverlee);
- Pleintje achter de parochiezaal (Oud-Heverlee);
- Speelweide in het bos (Oud-Heverlee);
- Speelbos – Pernastusberg (Oud-Heverlee);
- Terreinen van De Kluis (Sint-Joris-Weert);
- Speelbos langs Weertsdreef (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 Kneelpunten binnen de toeristisch-recreatieve structuur

Volgende kneelpunten kwamen naar vóór:

- Overschrijden van de draagkracht van de bos- en natuurgebiedwegen 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 Naamssesteenweg 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 vóór:

- 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 Zonevriendelijke sport en recreatie

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

- Sportcentrum Dinkendaal (Blanden-Haasrode) in agrarisch gebied;
- Sportinfrastructuur aan Don Bosco (Oud-Heverlee) in natuurgebied
- Voetbalclub VK Sint-Joris-Weert (Sint-Joris-Weert) in bosgebied;
- Manège Meerdaalhof (Vaalbeek) deels in agrarisch en recreatief gebied;
- Manège Landelijke Rivereniging 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

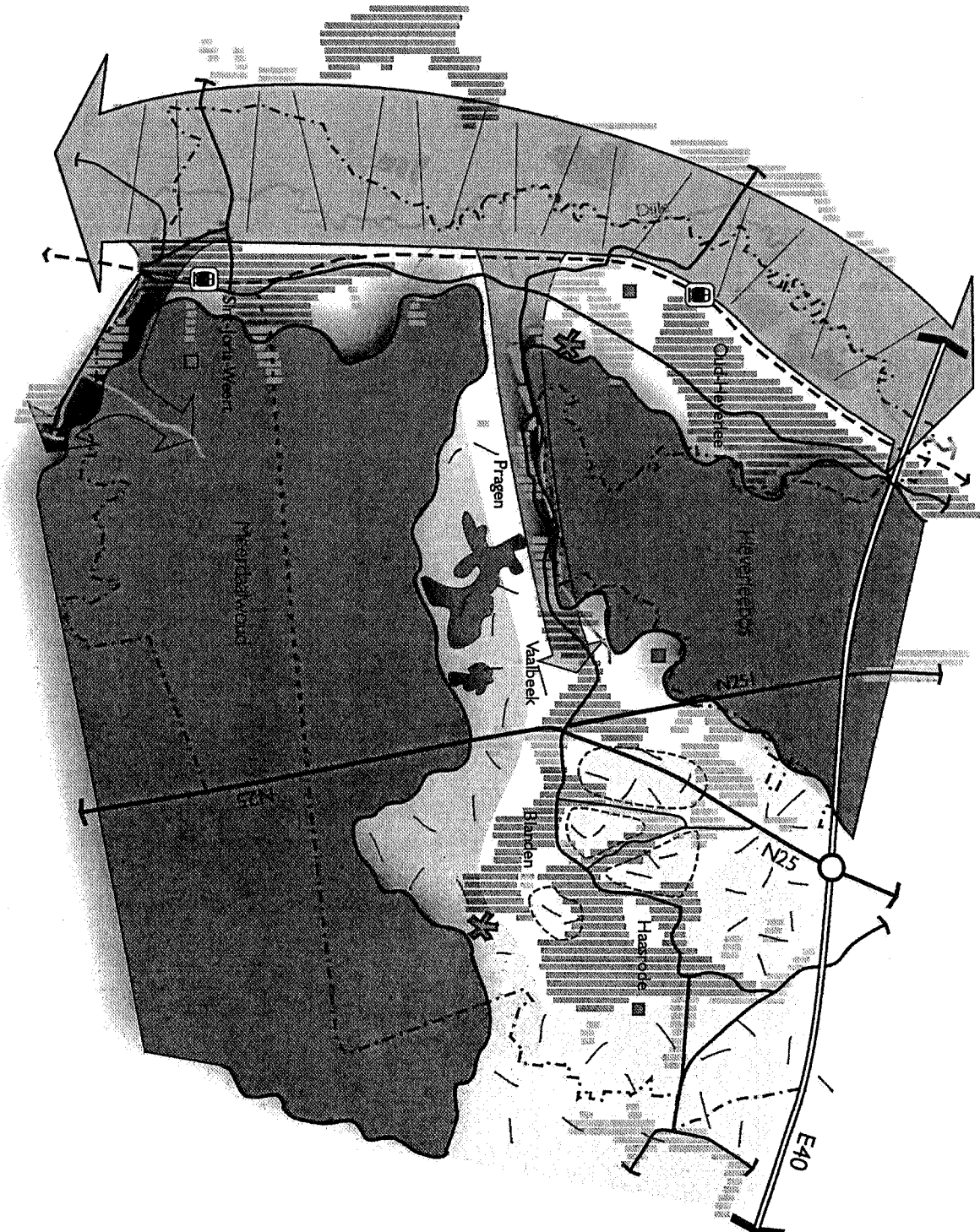
De hieraan voorafgaande onderzoeken leveren een synthesebeeld op van de bestaande ruimtelijke structuur op, zoals weergegeven op Figuur 31.

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

De beekvallen 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.



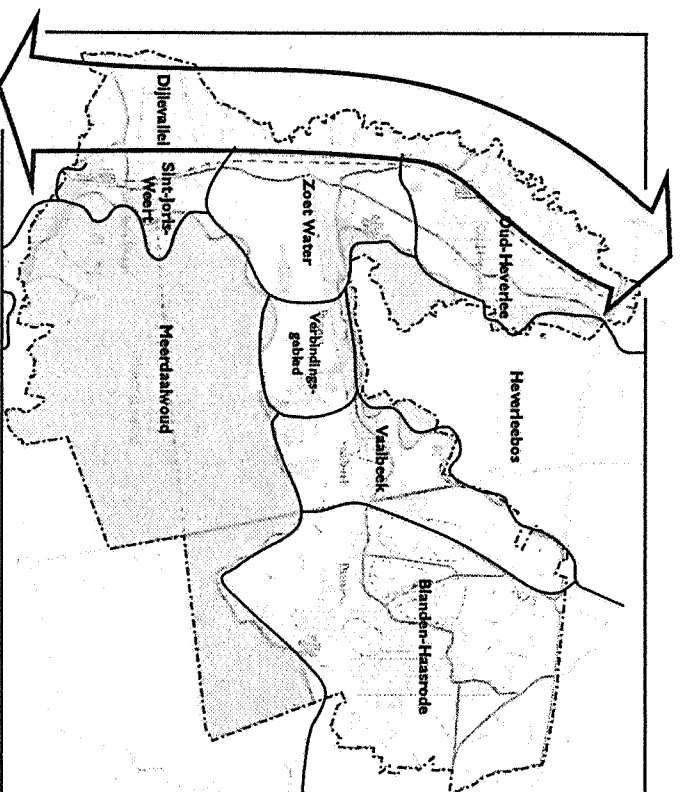
Figuur 3.1: Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee

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
- Dijvallei, Meerdaalwoud en Heverleebos



Figuur 32: Deelruimten

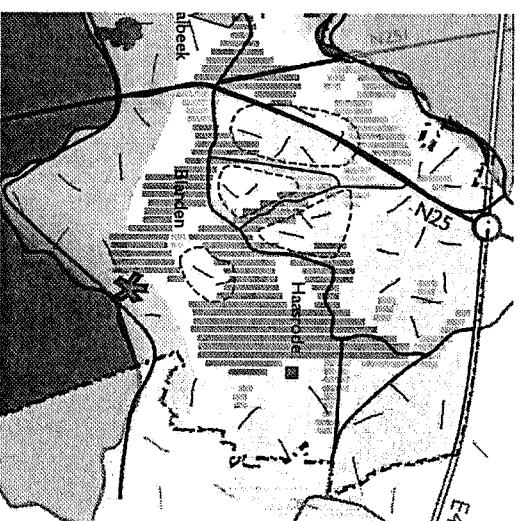
5.2 Blanden-Haasrode

Dit gebied wordt begrensd door de N25 ten westen, het Meerdaalwoud (Mollendalbos) 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 (winkel, 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.

Knoppunten en/of aandachtspunten

- Versnippering en opvulling door (lint)bebouwing;
- Verstoring door de infrastructuur (Expresweg, E40, ontginningsgebied, ...) met lawaai, (stik)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 allerhande bouwswels (weekendverblijven, schuilhokken,...);
- Natuurvriendelijke omheiningen.



5.3 Vaalbeek

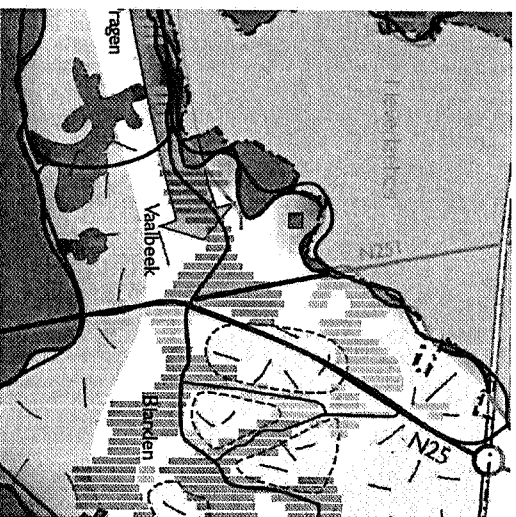
Dit gebied wordt begrensd door het Heverleebos ten westen, het Meerdaalwoud ten zuiden, Expresweg ten oosten en de E40 ten noorden.

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

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

Knelpunten en/of aandachtspunten

- Versnippering en opvulling door (linn)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: horendenschol, sport- en recreatie, ...;
- Bescherming, behoud en beheer van de kleine landschapselementen;
- Vernieuwing van het landschap door allernhande bebouwing (weekendverblijven, schuilhokken,...);
- Natuuronvriendelijke omheiningen.



5.4 Oud-Heverlee

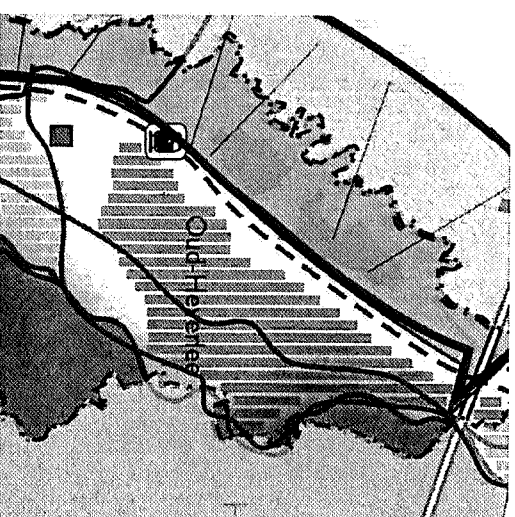
De kern Oud-Heverlee is gelegen op een sterk hellend gebied dat de overgang vormt tussen de Dijlevallei en het Heverleebos.

Ligt 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-Annaveld). 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-Annaveld.



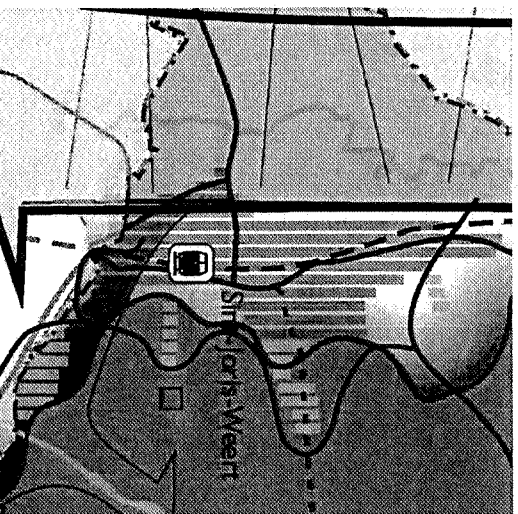
5.5 Sint-Joris-Weert

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

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

Knelpunten en/of aandachtspunten

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

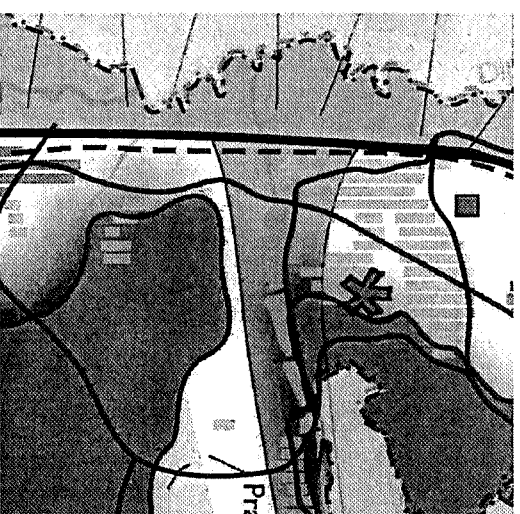


5.6 Zoet Water

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 uitgestreker dan de recreatiezone 't Zoet Water. Deze deelruimte behelst ondermeer ook het Kouterbos en de zuidelijke bebouwing van Oud-Heverlee tot aan het domein van Don Bosco. Het is een sterk verscheiden gebied met een samengaan van verschillende functies (wonen, handel, horeca, recreatie en natuur).

Knelpunten en/of aandachtspunten

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



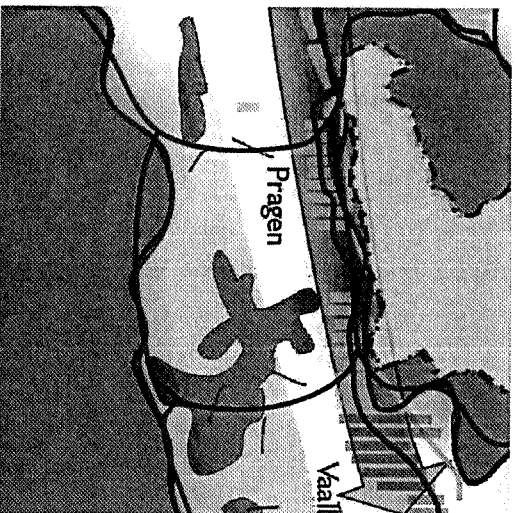
5.7 Verbindingsgebied

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

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

Knoelpunten en/of aandachtspunten

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



5.8 Dijlevallei

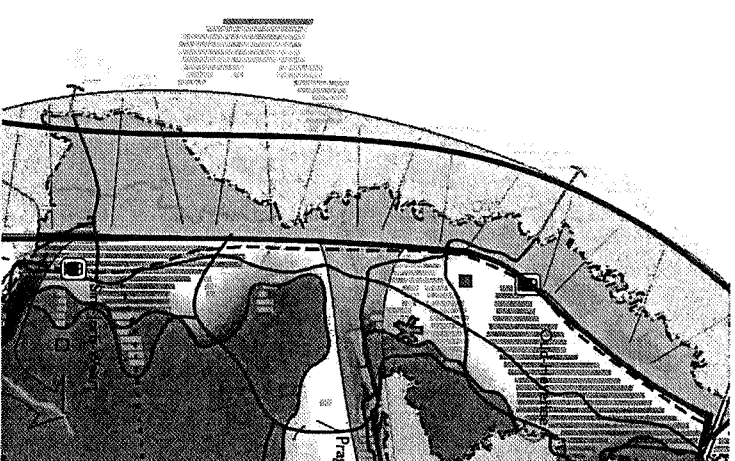
De Dijlevallei ligt in het westen van de gemeente en vormt landschappelijk een zeer belangrijk en uitgestrekt gegeven. De Dijlevallei is een ruimtelijke entiteit van bovengemeentelijk niveau en is geklasseerd als regionaal landschap. De uitgestrektheid van dit valleigebied wordt onder meer ook aangehaald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

Knoelpunten en/of aandachtspunten

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



5.9 Meerdaalwoud-Heverleebos

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

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

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

Kneulpunten 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 voetbatterreinen, camping, recreatiepark en vijvers van 't Zoet Water;
- Soorten en intensiteit van recreatie;
- Versnippering door wegen (Meetsedreef, Naamsesteenweg);
- 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 structuurplaningsproces worden de gegevens van de woningbehoeftestudie¹⁷ uit 2003 geactualiseerd en binnen het structuurplaningsproces verrijkt.

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 sterfstatie's 1995-1997. Deze werden constant gehouden over de gehele prognose;
- Het leeftidsspecifieke 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

Reductie 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
Gezinsgroote	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 gezinsverduunning toe. Dit uit zich in een teruglopende gezinsgroote, maar betekent tegelijkertijd een toename van het aantal huishoudens. De daling van de gezinsgroote heeft een aantal oorzaken:

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

Fictieleegstand

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

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

Effectieve leegstand

Ook de leegstaande panden zorgen voor een aanbod dat extra op de markt kan komen en dus invloed heeft op berekening van de behoefte. Een inventarisatie van leegstand en 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 fictieleegstand) van het huidige totaal aantal woningen effectief leeg staat, zijnde 0,6% van 4167 woningen of 25 eenheden.

	2006	2010	2013	2016
Aantal woningen	4167	4313	4421	4530
Bestand 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 Bestand aanbod (A_b) rekening houdend met de effectieve fictieleegstand (0,6%).

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

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

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

6.1.3 Aanbodbepalings

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 uiterste weg gelegen zijn. Het aantal beschikbare kavels wordt bepaald volgens de vorm van de onbebouwde percelen en met dezelfde bebouwingstype (open, halloopen, gesloten) als in dat straatdeel overheerst.

Voor bouwgronden voor open bebouwing werd een minimale perceelbreedte van 15m aangehouden, voor halloopen 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 halloopen 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 uiterste 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 richting. 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.

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 uiterste 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.

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

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

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

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

6.1.3.3 Woningopsplitsing

Door de daling van de gemiddelde gezinsgrootte worden veel oude gebouwen, villa's en burgerhuizen te groot voor bewoning. De afgelopen jaren zijn deze panden, met name in grote steden, verbouwd tot kantoren. Een andere mogelijkheid is over te gaan tot de splitsing van deze wooneenheden in twee of meerdere kleine wooneenheden (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	28	10%	28	84
Binnen verkavelingen	243	25%	61	25%	61	25%	61	61	25%	61	183
In binnengebieden	277	20%	55	10%	28	10%	28	28	10%	28	111
Totaal	797		144		117		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 wooneenheden 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 (reel aanbod)	74	19	19	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 gesliden bevolkingsprognose.

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

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

6.1.5 Sociale huisvesting

Met een percentage van 0,98% is het aanbod aan sociale woningen tot op heden nog steeds beperkt. Voor de realisatie van sociale huisvesting is de gemeente onder meer aangewezen op de sociale huisvestingsmaatschappij 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
Maximumpemmel				
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 woongelegenheid 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 woningbehoeftestudie, 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 verzorgingshuis en een lokaal dienstencentrum één van de zwakke punten in het sociaal (huisvestings)beleid van de gemeente.

Uit de bevolkingsprognose kwam reeds een toenemende vergrijzing tot uiting. Deze alsmaar groeiende groep ouderen stelt de noodzaak voor de ontwikkeling van de behoeften inzake ouderenzorg. Één 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 verzorgingshuis (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 fysieke 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.

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

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

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:

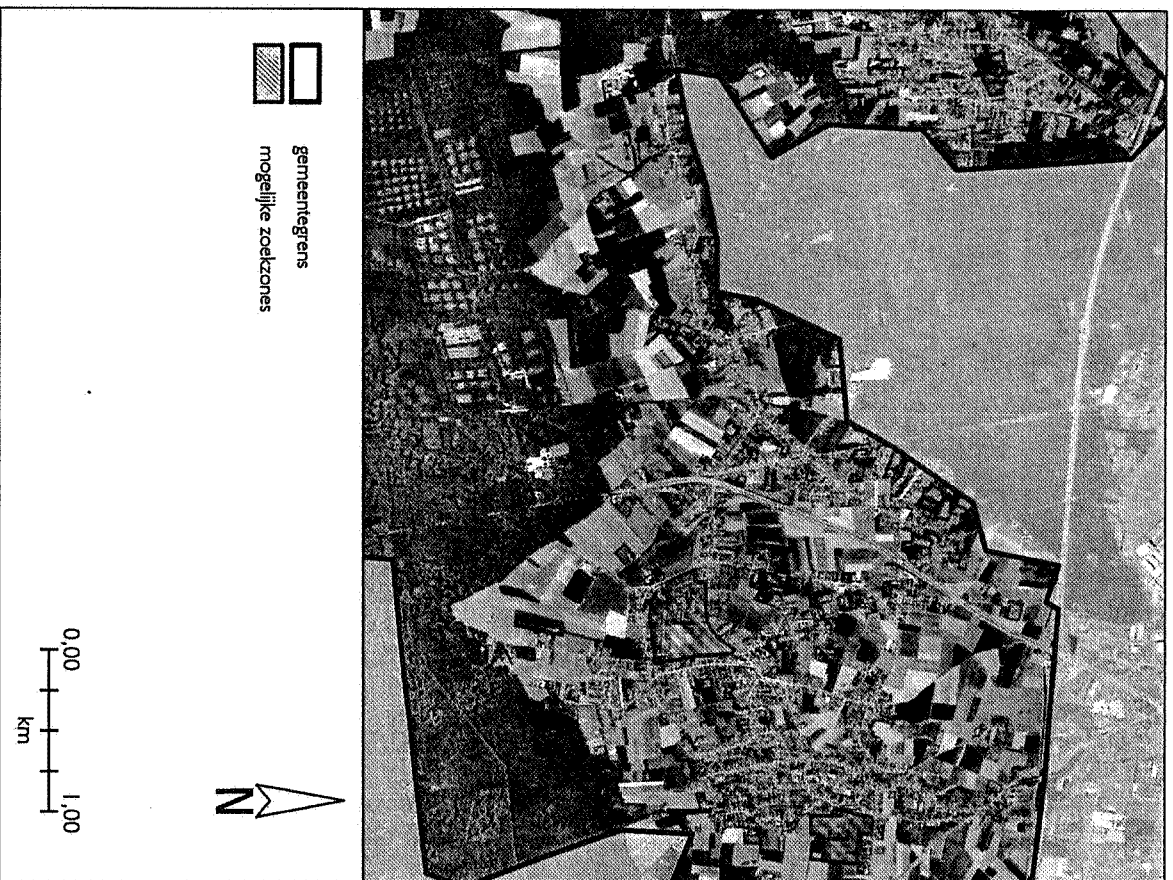
- De gebieden moeten aansluiten bij het centrum van het hoofddorp zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid ervan te overschrijden;
- De gebieden moeten in de nabijheid liggen van belangrijke voorzieningen;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn op het (boven)lokale wegennetwerk;
- De 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 aansluiting.

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 3.3: 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 mogelijk voorspelbare en slechts beperkt stuurbare dynamiek. De behoefteberekening valt terug te brengen naar de vraag of er nood is aan een lokaal bedrijventerrein.

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

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

6.3.1.1 De herlokalisatie van bestaande bedrijven

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

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

De gemeente stelt het richtcijfer voor de opvang van (te herlokaliseren) zonevriendelijke 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, verrijkt 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 bedrijfsstructuurplan 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 (Haarode): herlokalisatie op lange termijn;
- Houhandel 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 bedrijfzone 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 infrastructuur vrij verspreid over de gemeente. Bovendien hebben de meeste van deze infrastructuur geen uitbreidingsmogelijkheden meer op de huidige locatie.

De gemeente wenst naar de toekomst toe ruimte te voorzien voor de centralisatie van een aantal verspreide of te krap 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 hoofdorp, aan de hand van de volgende selectiecriteria:

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

6.3.4.3 Afweging van de zoekzone

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

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