

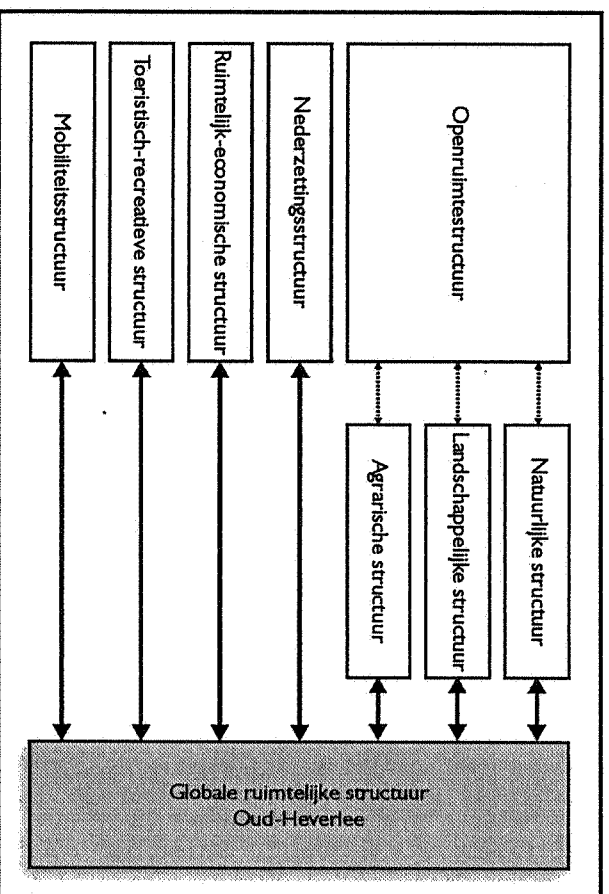
## **2 NEERSLAG VAN DE GLOBALE VISIE VOOR DE DEELSTRUCTUREN**

## 2.1 Inleiding

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

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

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



## 2.2 Gewenste openruimtestructuur

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

### 2.2.1 Visie en algemene doelstellingen

#### *Differentiëren van de openruimte*

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

#### *De openruimte moet de kwaliteit van Oud-Heverlee verhogen*

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

#### *Ver-snippering wordt ont-snippering*

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

#### *Behoud en versterking van de natuurkerngebieden*

De natuurkerngebieden, in Oud-Heverlee van bovengemeentelijk belang, vormen de hoeksteen van het openruimtebeleid. De belangrijkste natuureenheden dienen behouden en zo mogelijk versterkt te worden, enerzijds door uitbreiding van het natuurareaal, anderzijds door het verhogen van de natuurwaarde van de natuurgebieden zelf (bescherming, toegang aan tastingen en uitvoeren beheersplannen). Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de bossen.

#### *Wandeling van de natuur en het landschap*

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

## 2.2.2 Gewenste natuurlijke structuur

### 2.2.2.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

#### Algemeen beleid inzake beekvallegebonden natuurlijke entiteiten (natte sfeer)

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

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

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

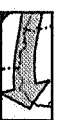
#### Algemeen beleid inzake niet beekvallegebonden natuurlijke entiteiten (droge sfeer)

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

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

### 2.2.2.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

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



Dijkvallei

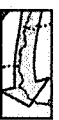
Het toekomstige beleid streeft, in overleg met de bevoegde overheid, naar een meer gebiedsgeen natuurontwikkeling. Het bos ruimt in de valleikorn plaats voor meer gebiedsgeen habitats als natte/vochtige graslanden, moerassen, ruigten en moerasbossen. Het beleid streeft naar een verwevenheid met de natuurlijke structuren en het doorbreken van de natuurverstorende structuren.



Heverleebos-Meerdaalwoud

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

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

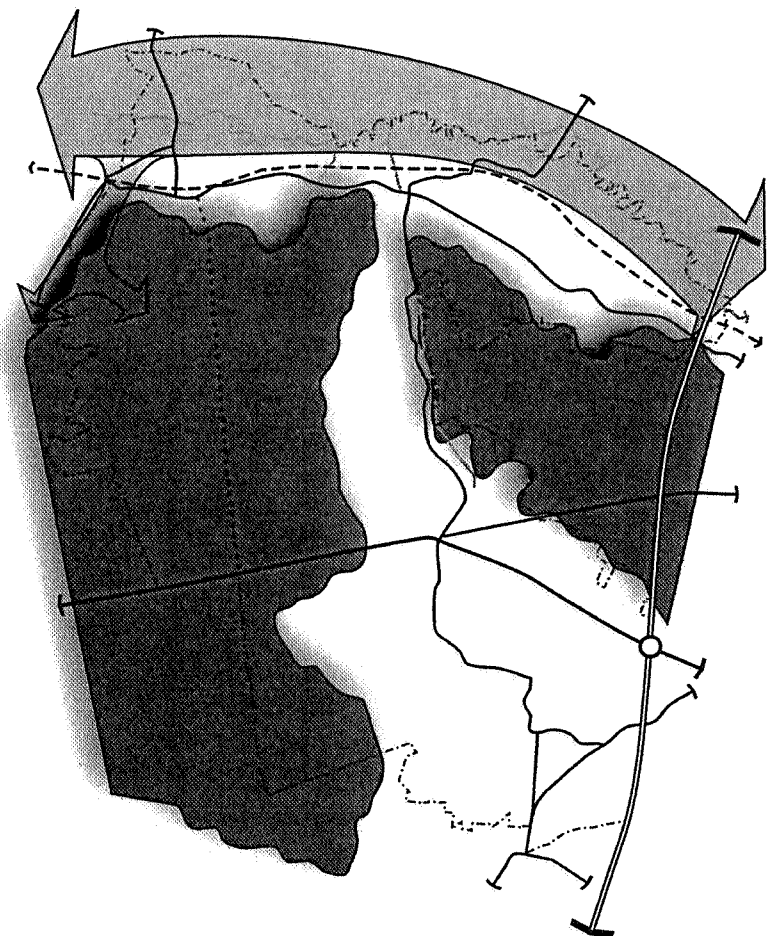


Molenbeek-Paddenpoelvallei

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

- Versterken van de natuurlijke structuur door het opstellen van één samenhangend beheersplan voor de gehele Molenbeek-Paddenpoelvallei;
- Waar mogelijk herstellen van de natuurlijke loop van de Molenbeek en de Paddenpoel;
- Waar mogelijk onvormen van uitheemse aanplantingen naar inheemse valleibossen en vochtige hooilanden;

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



Figuur 5: Gewenste natuurlijke structuur

## 2.2.3 Gewenste landschappelijke structuur

### 2.2.3.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

#### Algemeen beleid inzake de heuvelflanken

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

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

#### Algemeen beleid inzake het plateaulandschap

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

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

### 2.2.3.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten



#### Dijlevallei / Heverleebos-Meerdalwoud

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



#### Overgangsgebieden

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

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



#### Vaalbeek-Molenbeekvallei

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

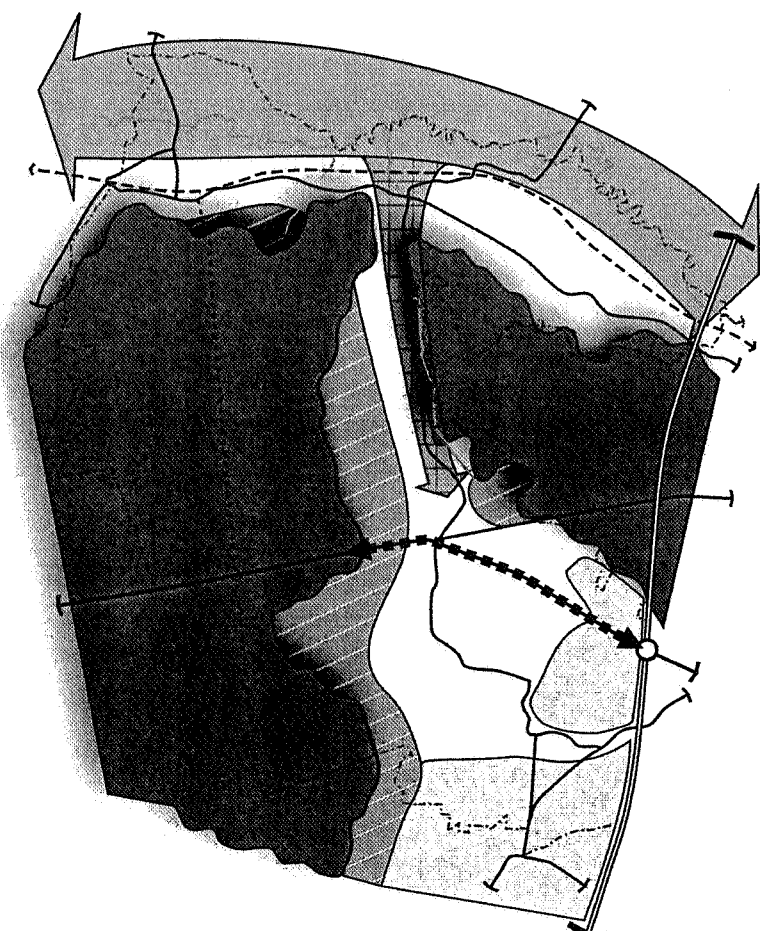
- Storende bebouwing en activiteiten (welke het landschap verstoren of ontsieren) worden ofwel ingebufferd of op lange termijn afgebouwd;
- De natuurlijke loop van de beekvallei wordt waar mogelijk bewaard en/of hersteld;
- Het recreatiegebied 't Zoet Water'<sup>4</sup> maakt deel uit van het valleigebied

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



#### Kouters

- De bestaande agrarische gebieden en infrastructuur harmoniseren met de landschappelijke eigenheid van de vallei;
  - Waardevolle gebouwen of gebouwen en infrastructuur die het toeristisch-recreatieve karakter ondersteunen worden in de mate van het mogelijke ingeschakeld in het recreatief netwerk van het valleigebied.
- Kouters zijn landbouwgebieden met veelal grondgebonden landbouw, die geselecteerd worden omwille van hun visuele openheid. Zij behoren tot het plateau-landschap en vormen de landschappelijke buffer tussen de E40 en het bebouwd landschap van de gemeente. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de openheid te behouden en de agrarische activiteit volle ontwikkelingsmogelijkheden te geven.



Figuur 6: Gewenste landschappelijke structuur

## 2.2.4 Gewenste agrarische structuur

### 2.2.4.1 Visie en algemene doelstellingen

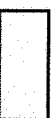
De toekomst van de landbouw wordt grotendeels bepaald door maatregelen op hoger niveau. De rol van de gemeente is zeer beperkt en enkel aanvullend. Toch kan de gemeente een aantal maatregelen nemen door bovenlokale keuzes te verfijnen, zonder er evenwel van af te wijken. Het is absoluut noodzakelijk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

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

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

Prioritair dient er overleg gepleegd te worden met het gewest en de provincie om de agrarische gebieden af te bakenen. Hierbij wordt verwezen naar het gewestelijk abakingsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.

### 2.2.4.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten



Kouters

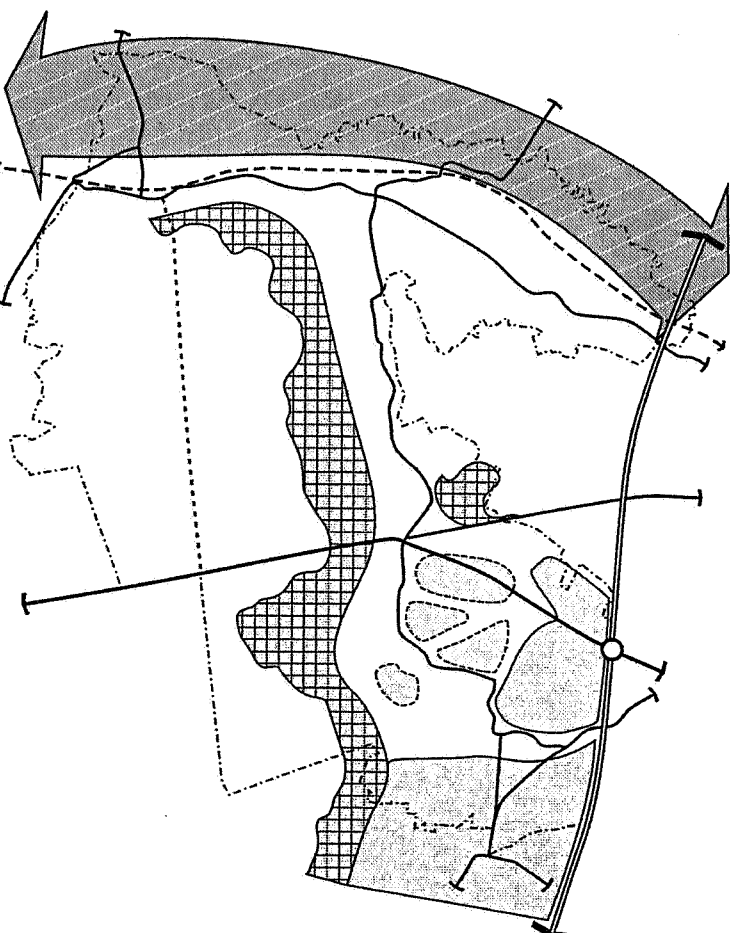
De afgebakende zones zijn meestal ingenomen door grondgebonden vormen van landbouw. Dit moet ook in de toekomst zo blijven, al mogen ook de activiteiten in het kader van niet-grondgebonden, toeleverings- en verwerkende landbouwbedrijven niet uit het oog worden verloren. Het gemeentelijk beleid inzake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

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

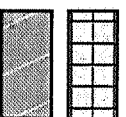


Microlandschappen

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



Figuur 7: Gewenste agrarische structuur



Overgangsggebieden / Dijkvallei

In deze zones ondersteunt de landbouw de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied. Bepaalde elementen van het gemeentelijk beleid inzake de agrarische activiteit in de overgangsggebieden is reeds binnen de landschappelijke structuur

beschreven. Daarnaast wordt gestreefd naar:

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

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

#### Leegkomende landbouwzetsels

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

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

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

#### 2.2.5.1 Entiteiten van bovengemeentelijk niveau

Vlaams Ecologisch Netwerk – Grote eenheden natuur

Op Vlaams niveau worden de Dijlevallei (BG1) en het Meerdaalwoud (B1) geselecteerd binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk als GEN-gebieden. Hierbij wordt verwezen naar het gewestelijk afbakingsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.

#### Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur

Als natuurverbindingsgebieden worden de verbinding van natuurkernen langs de Dije (BG1) en de verbinding tussen Heverleebos en Meerdaalwoud (V1) en de verbinding Molendreef-Parkbeek met Dije en bossen Diestanhoutvelds (Brulbos-Langenbos) en bossen van Meerdaalbos-Molendalbos, Grootbos en Butselbos geselecteerd binnen het provinciaal structuurplan. De verbinding Heverleebos-Meerdaalwoud naar de Dijlevallei (V2) wordt voorgesteld als een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Garve Landschappen – Boslandschappen

Meerdaalwoud (B1) en Heverleebos (B2) en de valleien van het Dijleland (V1) (valleien van Laan, Ijse en Dije stroomopwaarts Leuven) worden geselecteerd op provinciaal niveau als onderdeel van het boslandschap 'Brabants plateau en Dijlevallei'.

#### 2.2.5.2 Entiteiten van gemeentelijk niveau

 Microlandschappen

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

De omgeving van de Expressweg ten Noorden van de Bierbeekstraat (M1), het ingesloten gebied rond de Bergenstraat (M2), het binnengebied tussen de Bovenbosstraat, de Blandenstraat en de Konijnenhoekstraat (M3) en het gebied tussen de Slagbaan, de Bergenstraat en de Kartuizerstraat (M4), worden aangeduid als microlandschappen.

 Kouters

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

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

 Openruimteverbindingen

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

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

Als openruimteverbindingen worden aangeduid:

- De opening in bebouwing tussen kouter (K1) en microlandschap (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M2);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M2) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M14) en overgangsgebied (O3).



Overgangsgebieden

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

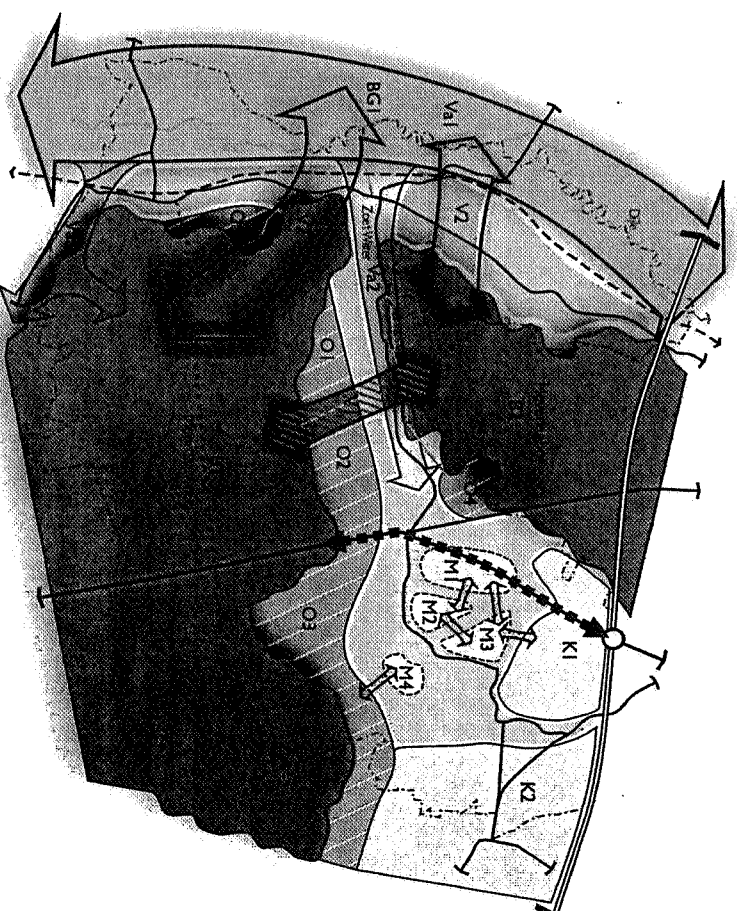
De gemeente selecteert op haar grondgebied vijf overgangsgebieden, m.n. Pragen (O1), Vaalbeek-Meerdaalwoud (O2), Haasrode-Meerdaalwoud (O3), La Foresta (O4), Sint-Joris-Weert-Meerdaalwoud (O5).



Beekvalleien

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

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



Figuur 8: Ruimtelijke entiteiten van de openruimte

## 2.2.6 Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente wenst een waterbeleid te voeren volgens de principes van het integraal waterbeheer. Hierbij staat een samenhangend beleid over de verschillende deelspecten centraal. Het heeft als doel het beheer van de waterhoeveelheden, de waterkwaliteit en het leven in en rond het water beter op elkaar af te stemmen.

Helaas stroomt er niet alleen proper regenwater door onze beken. Vanuit het natuurbeleid komen maatregelen om het oppervlaktewater maximaal te zuiveren en de waterlopen en beken ecologisch te beheren.

Niet alle water kan de bodem in. Overtollig hemelwater eist zijn plaats op. "Ruimte voor water" is een begrip dat al te dikwijls zeer beperkt wordt ingevuld. Meer ruimte voor water is nodig: ruimte



om te overstromen, om de natuurlijke dynamiek te herstellen, om zo valleigebieden te creëren die een veiligheidsfunctie combineren met mogelijkheden voor extensieve landbouw, recreatie en natuur.

Daarnaast kunnen een aantal acties ondernomen worden met als doel rationeel watergebruik te stimuleren en het gebruik van hemelwater te stimuleren. Ook moeten er maatregelen getroffen worden om infiltratie van regenwater in de bodem terug in grote mate mogelijk te maken. De toepassing van groene daken als buffersysteem van hemelwater dient bij gebouwen met een volume-impact gestimuleerd te worden.

#### *Waterkwaliteit – waterzuivering*

In de gemeente worden een aantal plaatsen voorzien voor waterzuivering die qua omvang overeenstemmen met de vastgelegde kernhiërarchie: RWZI (Roodwaterzuiveringsinstallatie) voor kernen (Aquafin), KWZI (kleinschalige waterzuiveringsinstallatie) op niveau van de linten en korreils, IBA (individuele voorbehandelingsinstallatie voor afvalwater). Voor wat dit laatste betreft, beschikt de gemeente Oud-Heverlee over een subsidiereglement.

Verder worden een aantal gebiedsgerichte maatregelen getroffen. Deze maatregelen staan beschreven in de respectievelijke deelbeheerplannen die op de gemeente van toepassing zijn. De gemeente Oud-Heverlee heeft actief deelgenomen aan de opmaak van deze plannen. Het betreft hier de deelbeheerplannen van de Molendreef/Bierbeek/Leningbeek/Abdijbeek, Laan/Isse en de Voer. Deze zijn principieel goedgekeurd door het schepencollege op 22 september 2006.

#### *Waterkwaliteit*

Dit onderdeel behelst het verzamelen (ophouden) en hergebruiken van water.

Volgende elementen zijn voor de gemeente Oud-Heverlee van belang:

- De provinciale en gewestelijke afbakening wordt overgenomen;
- Vergunningen die verleend worden, zijn onderhevig aan de watertoets;
- De gemeente heeft een eigen gemeentelijke verordening die een aantal verplichtingen oplegt inzake infiltratie en hergebruik van hemelwater (complementair met de gewestelijke en provinciale verordening).

De gemeente Oud-Heverlee heeft een gemeentelijk subsidiereglement voor het hergebruik van hemelwater en infiltratie van hemelwater.

## **2.3 Gewenste nederzettingstructuur**

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

### **2.3.1 Visie en algemene doelstellingen**

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

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

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

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

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

#### *Creëren van rechtszekerheid voor zonevreemde woningen*

In het informatief gedeelte werd de zonevreemdenheid onderzocht. Deze zonevreemde woningen zijn een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke nederzettingstructuur. Mildels een gedifferentieerd atwegingskader voor de zonevreemde woningen (zie titel Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.) wenst de gemeente een antwoord te bieden aan de problematiek van het zonevreemd wonen.

#### *Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden*

De gemeente wenst een duidelijk beleid te ontwikkelen ten aanzien van deze gebieden. Binnen recreatiegebieden worden deze (bestaande) verblijfsgebieden ondersteund, voorzover zij geen permanente bewoning inhouden en kleinschalig<sup>5</sup> blijven. Nieuwe initiatieven binnen de openruimte dienen kleinschalig te zijn (vb. bed and breakfast).

<sup>5</sup> Met kleinschalig wordt hier bedoeld een beperkte ruimtelijke en mobiliteitsgenererende impact

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

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

#### Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden

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

### 2.3.2 Provinciale kernhiërarchie

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

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

#### Hoofddorp Blanden-Haasrode

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

#### Woonkern Oud-Heverlee

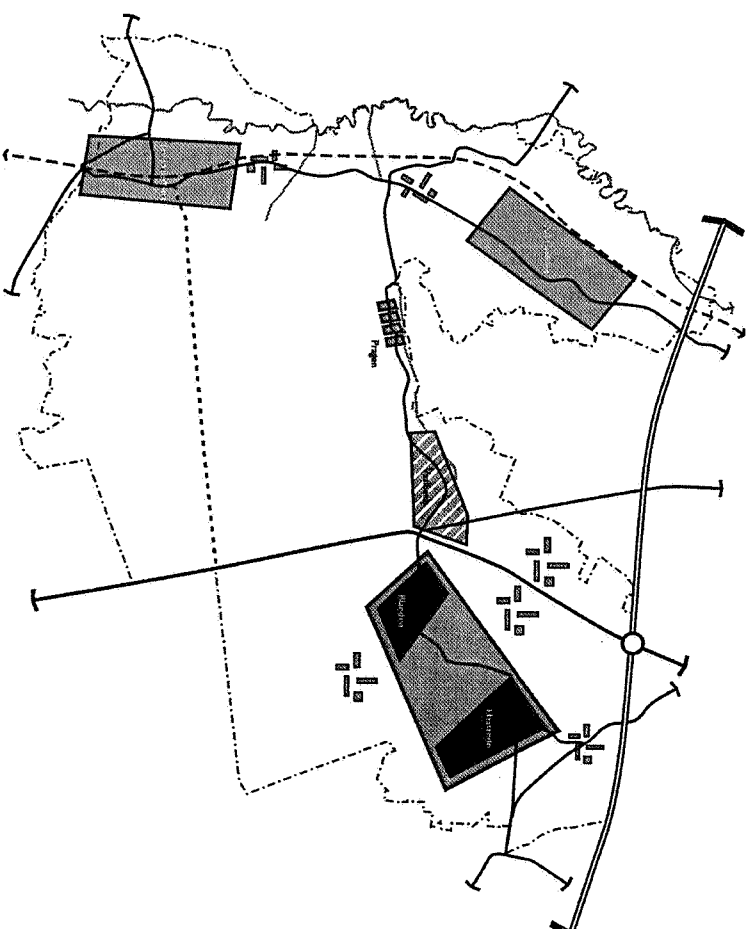
De deelgemeente Oud-Heverlee wordt geselecteerd als woonkern. De kern heeft een minimaal aanbod van voorzieningen en is multimodaal ontsloten. Het station komt ook voor in het BB-NET als halteplaats op de lijn Leuven – Louvain-La-Neuve.

#### Woonkern Sint-Joris-Weert

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

#### Kern-in-het-buitengebied Valbeek

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



Figuur 9: Gewenste nederzettingstructuur

## 2.3.3 Gemeentelijk afwegingskader inzake nederzettingsstructuur

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

### 2.3.3.1 Hoofddorp Blanden-Haasrode

#### Wonen

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

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

#### Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

- Er moet gestreefd worden naar maximale integratie van voorzieningen en bedrijvigheid t.o.v. het woonweefsel;

Er moet ruimte voorzien worden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein aansluitend bij het hoofddorp. Daarbij moet voldoende aandacht uitgaan naar maximale integratie en inbuffering. Binnen het bedrijventerrein moet een voldoende gedifferentieerd aanbod worden voorzien voor herlokalisatie van bestaande, lokale bedrijven die wensen te herlokaliseren, voor startende lokale ondernemingen en voor uitbreiding van bestaande lokale bedrijven, onder de vorm van het realiseren van bijhuizen. Dit structuurplan legt enkel het afwegingskader vast, maar doet geen uitspraken inzake de definitieve locatie;

- Bestaande laagdynamische sport-, jeugd- en recreatieve voorzieningen kunnen ter plaatse blijven bestaan en ontwikkelen indien zij verweefbaar zijn met de omgeving.

#### Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

#### Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

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

### 2.3.3.2 Woonkern Oud-Heverlee

#### Wonen

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

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

#### Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

#### Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

#### Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

## 2.3.3.3 Woonkern Sint-Joris-Weert

### Wonen

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

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

### Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

### Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

### Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

### 2.3.3.4 Kern-in-het-buitengebied Vaalbeek

#### Wonen

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

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

#### Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

#### Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

#### Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

### 2.3.3.5 Wooncluster Praegen

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

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

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

### 2.3.3.6 Verspreide bebouwing (woonkorrels en geïsoleerde bebouwing)

Woonkorrels en geïsoleerde bebouwing kunnen worden gelokaliseerd aan de hand van de gegevens in de bestaande ruimtelijke structuur. In zoverre zij niet zijn of niet kunnen worden opgenomen in de nederzettingstructuren van een hogere orde (woonkernen en woonclusters), kunnen ze worden opgenomen in een RUP (gebiedsgericht of sectoraal). Het afwegingskader van de zonevreevande woningen vormt de basis van het afwegingskader voor de uitvoeringsbeleid voor deze woonkorrels en geïsoleerde bebouwing.

## 2.3.4 Kwalitatieve en kwantitatieve afweging inzake binnengebieden

### 2.3.4.1 Kwalitatieve afweging van de binnengebieden

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

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

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

7	Hollestraat Speelbergstraat	25	goed ontwikkelbaar	realistisch
8	Neerveldstraat Beekstraat Kauwereelstraat	39	deels verkaveld verder te ontwikkelen	realistisch
9	Naarmsesteenweg Brainstraat OLV-straat	22	goed ontwikkelbaar	realistisch
10	Bierbeekstraat Kartuizerstraat A. Nijlstraat	23	ligging in woonpartagebied goed ontwikkelbaar geen sociale woningbouw	realistisch

Afweging van de binnengebieden

### 2.3.4.2 Invloed op de woningbehoefte

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

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

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

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

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

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

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

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

Confrontatie van aanbod en vraag aan kavels

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

### 2.3.5 Woonbeleid

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

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

#### Kwantitatief

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

#### Kwalitatief

- Tegen de gevolgen van de algemene vergrijzing van de bevolking heeft de gemeente op dit ogenblik geen pakkendere mogelijkheden voor het voorzien van specifieke woongelegenheden.

- Ondanks een te verwachten stabilisatie van de bevolking moet toch rekening gehouden worden met een stijgend aantal woongelegenheden. Dit als gevolg van verdunding van de gezinsgroote (zie Informatief gedeelte) en de ligging ten overstaan van het regionaalstedelijk gebied Leuven.

Alle volgens het gewestplan aangeduide bouwzones gelegen langs voldoende uitgeruste wegen (geen woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden) kunnen door privé-initiatief en in samenwerking met de gemeente worden ontwikkeld in zoverre dit lintbebouwing niet stimuleert.

Inzake het beleid op de onbebouwde percelen langs voldoende uitgeruste wegen zal de gemeente na een evaluatie overgaan tot het heffen van een gedifferentieerde belasting op leegstaande of verkrotte woningen. Pas in een latere fase wordt de belasting van de onbebouwde percelen ingevoerd.

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

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

De gemeente wil een beleid inzake betaalbaar wonen voeren door werk te maken van een **sociaal woonbeleid**. Het ontwikkelen van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden<sup>6</sup> voor aankomende woningen zal daarin een belangrijke rol spelen.

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

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

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

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



Dit geheel van maatregelen inzake woonbeleid leidt tot de gemeentelijke woonprogramma's.

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

### 2.3.5.1 Woningdifferentiatie

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

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

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

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

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

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

### 2.3.5.2 Het ontwikkelen van bejaarden- en seniorenhuisvesting

De gemeente wenst, in het kader van de uitbouw van een huisvestingsbeleid voor bejaarden en senioren, een woon- en zorgcampus te realiseren. In het informatief gedeelte werden drie

mogelijke zoekzones aangegeven die o.b.v. vooral bepaalde selectiecriteria in aanmerking komen voor verdere evaluatie (zie informatief gedeelte). Het betreft de volgende zoekzones:

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

#### Afweging van de zoekzones

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

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

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

Zone 1 : Blanden, woonuitbreidingsgebied 'De Kouter'

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



Figuur 10: Luchtfoto zoekzone 1

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

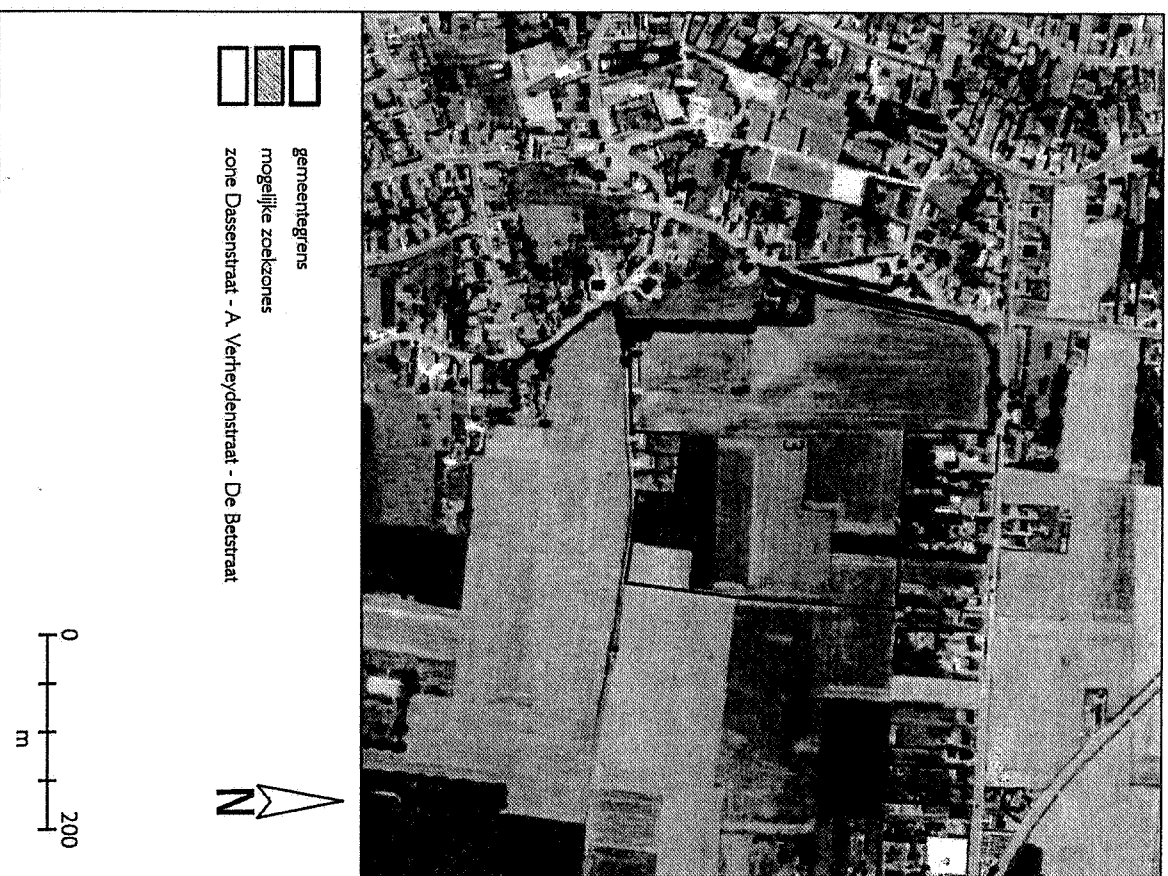
Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zware niveaoverschillen</li> <li>▪ Natuurlijke microvallei met beek en kenmerkende fauna en flora</li> <li>▪ Landschappelijke elementen</li> </ul>	-
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪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



Figuur 11: Luchtfoto zoekzone 2

**Zone 3: Haasrode, Dassenstraat – A. Verheydenstraat – De Belstraat**

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



Figuur 12: Luchtfoto zoekzone 3

### Locatiekeuze voor de woon- en zorgcampus

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

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

### Evaluatie van de zoekzones

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

### Realisatie van de woon- en zorgcampus

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

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

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

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

### Korte termijn<sup>8</sup>

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

### Middelrange termijn<sup>9</sup>

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

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

## 2.3.5.3 Het ontwikkelen van sociale huisvesting

### Structureel overleg

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

Bijzondere aandachtspunten zijn:

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

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

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

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

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

#### Realisatie

Gelet op de aangetoonde woningbehoefte (zie informatief gedeelte) zijn een aantal ontwikkelingen in het kader van sociale huisvesting noodzakelijk. Daarbij wordt de behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen binnen de planperiode 2006-2016 geraamd op 23 wooneenheden. Deze behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen dient vervat te zitten in de totale bijkomende behoefte.

Naast sociale huurwoningen wenst de gemeente ook werk te maken van de realisatie van andere types van sociale huisvesting zoals sociale koopwoningen, sociale kavels, appartementen en dergelijke. Dit beaamtvoort aan de wens van de gemeente om een globaal sociaal huisvestingsbeleid te voeren. Bij projecten op gronden van publieke overheden wordt de realisatie van een maximaal percentage aan sociaal woningaanbod vooropgesteld.

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

#### Korte termijn

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

#### Middellange termijn

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

#### Lange termijn

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

## 2.3.6 Woonprogramma

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

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

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

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

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

### 2.3.6.1 Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden

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

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

De gemeente selecteert en categoriseert de binnengebieden zoals aangegeven op Figuur 13. De gemeente gaat ervan uit dat van de onderstaande gebieden vóór 2016 deels een ontwikkeling zullen krijgen.

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

Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden

### 2.3.6.2 Niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebieden

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

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

Niet wenselijk geacht te ontwikkelen binnengebieden

### 2.3.6.3 Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden

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

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

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

Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden

### 2.3.6.4 Te herbestemmen zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's

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

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

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

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

Te herbestemmen gebieden

### 2.3.7 Specifieke doelgroepen

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

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

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

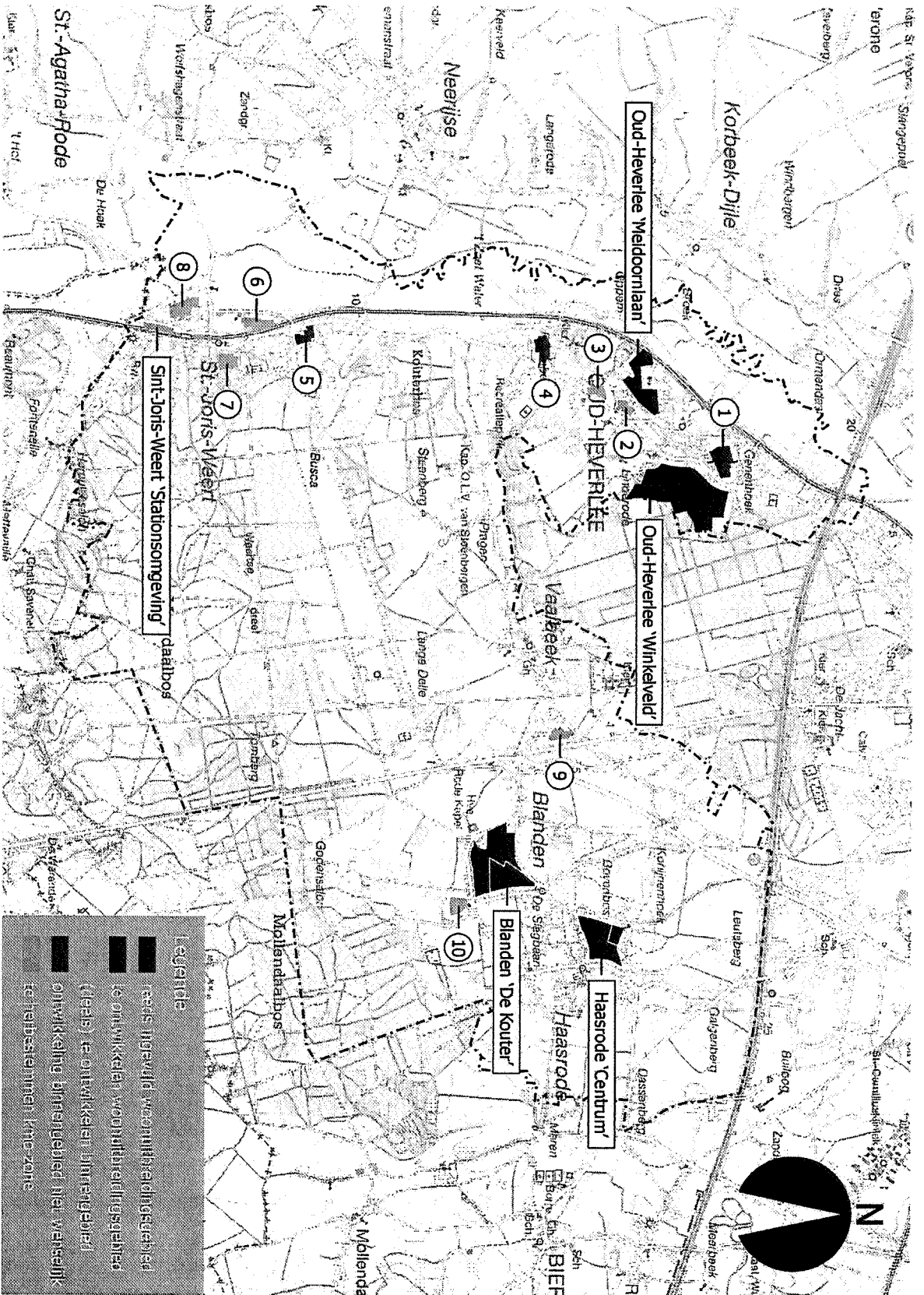
De gemeente zal in gemeentelijke RUP's gebieden voor gemeentelijk initiatief inzake bejaardenhuisvesting aanduiden. Deze gebieden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebieden die in de woonprogrammatische zijn aangeduid als te ontwikkelen.

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

	Privé	huur	Social	andere	bejaarden
Woongebied (inclusief verkavelingen)	267				
Binnengebieden	129				
Woonuitbreidingsgebieden	30	15	15		25
Te herbestemmen gebieden		10			
<b>Totaal</b>	<b>426</b>				<b>65</b>

Verdeling van de programmatische binnen de verschillende gebieden





Figuur 13: Overzicht binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en te herbestemmen gebieden

### 2.3.8 Maatregelen en acties ter uitvoering van de gewenste nederzettingstructuur

Deze paragraaf geeft enerzijds aan welke maatregelen kunnen worden genomen om de gewenste nederzettingstructuur te bekomen. Anderzijds geven onderstaande beleidsmaatregelen de aanzet om de woonprogramma te verwezenlijken.

#### *Kernversterking en kwaliteitsverbetering van het woningbestand*

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

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

#### *Stimuleren van alternatieve woningtypes*

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

#### *Verhogen van het aanbod binnen het bestaand weefsel*

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

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

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

#### *Beheersen van lintbebouwing*

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

#### *Acties ter realisatie van het vooropgestelde sociaal huisvestingsbeleid*

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

#### *Stimuleren van overleg*

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

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

#### *Opmaak RUP's, stedenbouwkundige verordeningen en stedenbouwkundige ontwerpen*

RUP's en stedenbouwkundige verordeningen vormen in feite de juridische en stedenbouwkundige vertaalslag van de beleidsoplossingen inzake wonen. Deze instrumenten geven aan de gemeentelijke overheid de kans om enerzijds begeleidend en regulerend op te treden bij bouwvoorwaarden en anderzijds zelf actief in te grijpen in de ordening van een gebied.

Er dient binnen de opmaak van RUP's en verordeningen aandacht besteed te worden aan de kwaliteitsvolle invulling en inrichting van binnengebieden en andere woongebieden die een specifieke invulling vragen. De gemeente stelt voor om deze visie te implementeren onder de vorm van wedstrijdformules voor de ontwikkeling van bepaalde gebieden.

## 2.4 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

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

### 2.4.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

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

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

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

*Begeleiden en adviseren van nieuwe bedrijvigheid*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Nieuw lokaal bedrijventerrein*

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

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

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

## **2.4.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten**

### **2.4.2.1 Voorzieningen, diensten en kleinhandel in de kernen**

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

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

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

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

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

### **2.4.2.3 Verdere uitwerking lokaal bedrijventerrein en gemeentelijke diensten**

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

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

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

In eerste instantie zal de gemeente in uitvoering van het structuurplan nagaan in hoeverre de bestaande behoeften voor uitbreiding en/of herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven kunnen opgevangen worden door een actief beleid te voeren naar herbestemming van vrijgekomen en vrijkomende bedrijfspanden in de gemeente (indien deze zouden bestaan), evenals door een herinrichting van de omgeving van de huidige bedrijven.

Pas daarna wordt een beslissing genomen aangaande de eventuele aanleg en inplanting van een lokaal bedrijventerrein eventueel in combinatie met een zone voor gemeentelijke diensten met een ambachtelijk karakter.

Wanneer geoptreed wordt voor één of meerdere lokale bedrijventerreinen, maakt de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp op. Dit stedenbouwkundig ontwerp bepaalt potenties en knooppunten en stelt ruimtelijke randvoorwaarden op voor de ruimtelijke structurering van elk weerhouden gebied voor de realisatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein<sup>10</sup> en zone voor openbaar nut. Het stedenbouwkundig ontwerp kan, in overleg met de hogere overheden, leiden tot een reeks concrete ingrepen of tot de opmaak van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

<sup>10</sup> Beschikbare gronden worden voorbehouden voor de inplanting en/of hervestiging van lokale (= binnen de gemeentegrenzen gevestigde) exploitatiezetsels van bedrijven.

## 2.5 Gewenste mobiliteitsstructuur

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

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

De gemeentelijke beleidslijnen inzake verkeer en vervoer werden uitgewerkt in het gemeentelijk mobiliteitsplan<sup>11</sup>. De algemene aspecten worden hieronder kort weergegeven. Voor de ruimtelijke uitwerking wordt verwezen naar de gebiedsgerichte uitwerking van de verschillende kernen en naar het gemeentelijk mobiliteitsplan.

### 2.5.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

#### Aanpakken vervoersarmoede

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

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

<sup>11</sup> Bron: Langzaam Verkeer, Synthesenota Mobiliteitsplan Oud-Heverlee, juni 2003.

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

#### Verbeteren van de verkeersveiligheid

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

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

#### Verbeteren van de verkeersleefbaarheid

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

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

Voor elk project dient de verbetering van de verkeersleefbaarheid één van de uitgangspunten te zijn.

### 2.5.2 Selectie en beleid ruimtelijke entiteiten

#### 2.5.2.1 Gemeentelijke wegen

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

- Blandenstraat - Bierbeekstraat;
- Naamsesteenweg (N251);
- Maurits Noëstraat - Onze-Lieve-Vrouwstraat;
- Waversebaan - Leuvensestraat;

*Panlevant - (Damenstraat)*

Voor deze wegen gaat de gemeente uit van volgende principes:

- Optimaliseren woonkwaliteit door onder meer het bannen van sluipeverkeer;

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

## 2.5.2.2 Centrumstraten

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

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

## 2.5.2.3 Verblijfsgebied 't Zoet Water

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

## 2.5.3 Specifieke ruimtelijke entiteiten inzake mobiliteit

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

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

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

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

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

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

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

#### Breedte

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

#### Materialen en herkenbaarheid

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

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

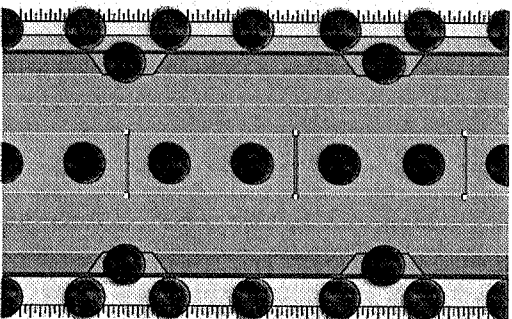
## Verlichting

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

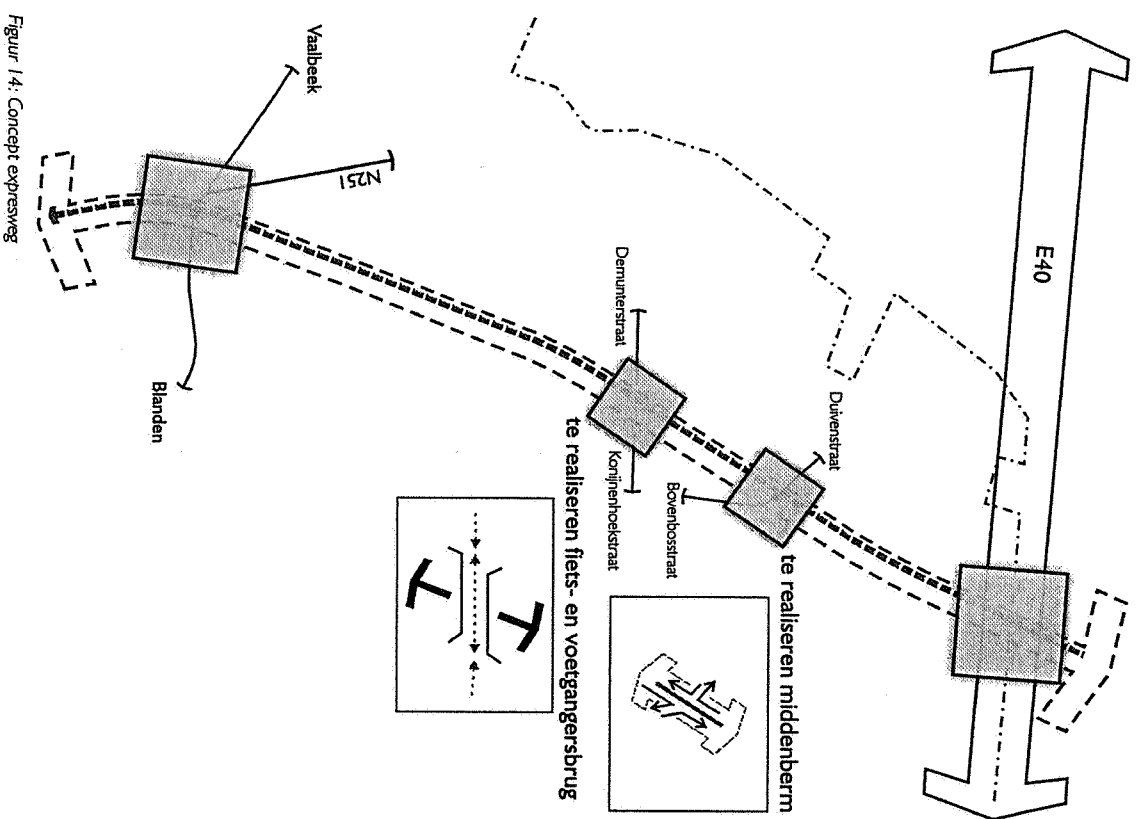
### 2.5.3.2 Inrichting en streefbeeld Expressweg N25

Betreffende de inrichting en het ruimtelijk streefbeeld van de Expressweg (N25) wenst de gemeente, vanuit een globale gemeentelijke visie, volgende suggesties mee te geven voor de herinrichting van de Expressweg N25, voor zover deze werken nog niet zijn uitgevoerd:

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



Het concept (zie Figuur 14) en de naaststaande inrichtingsschets verduidelijken de gemeentelijke visie die zij suggestief aan de bevoegde overheid overmaakt. Het is de weghierarchie die de bevoegdheid van deze entiteit zal bepalen.



Figuur 14: Concept expressweg

## 2.6 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

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

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

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

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

### 2.6.1 Visie en algemene doelstellingen

#### *Hierarchisch net van toeristisch-recreatieve voorzieningen*

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

#### *Optimale benutting en bundeling van de gemeentelijke infrastructuur*

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

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

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

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

Zowel de zonevrije als de bij uitbreiding zonevrij geworden infrastructuur (o.a. enkele bestaande sportvelden) worden opgevangen volgens het uitgewerkte afwegingskader voor de zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur (zie titel 0).

#### *Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden*

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

### 2.6.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

#### 2.6.2.1 Entiteiten van bovengemeentelijk niveau

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

#### *Toeristisch-recreatief netwerk*

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

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

#### *Heverleebos-Meerdalwoud*

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

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



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

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

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

#### **1. Zoet Water**

1. Zoet Water wordt in het RSVB geselecteerd als een recreatiepark van provinciaal belang waar hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk is.

De gemeente onderschrijft de provinciale selectie van de recreatie in en rond 1. Zoet Water, maar gezien het groot aandeel van de door de gemeente behoorde recreatieve infrastructuur wenst zij een gemeentelijke visie op te bouwen, dewelke met de bevoegde instantie wordt besproken. De gemeentelijke visie wordt behandeld in titel 2.6.3.

#### **2.6.2.2 Entiteiten van gemeentelijk niveau**

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



#### **Verlijfsinfrastructuur**

Er bevinden zich in de gemeente een aantal domeinen met verlijfsinfrastructuur waar seminars, kampen en opleidingen doorgaan zoals La Foresta (Frascanenklooster), het domein Don Bosco met inbegrip van de lokalen van de Chiro en de jeugddienst, jeugdverrijfcentrum De Kluis en Bremberg. Deze infrastructuren zijn gelegen aan de rand van of in de nabijheid van belangrijke gemeentelijke en bovengemeentelijke toeristisch-recreatieve structuren en/of netwerken (Heverleebos, Meerdaalwoud, 1. Zoet Water).

De gemeente wenst deze infrastructuren te vrijwaren en in te passen in hun landschappelijke context. Binnen een gebiedsgericht RUP zal het ontwikkelingsperspectief van deze infrastructuren bepaald worden. De gewenste ruimtelijke structuur en het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur dienen als basis voor deze afweging. Er moet bijkomend voldoende aandacht uitgaan naar het mobiliteitsprofiel rond deze centra.

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



#### **Infrastructuur voor recreatie en sport**

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

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

**De sportterreinen en jeugdlokalen die zijn opgenomen in het BPA Dinkendaal**

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

**Jeugd- en scoutslokalen 'De Bet' (Haasrode)**

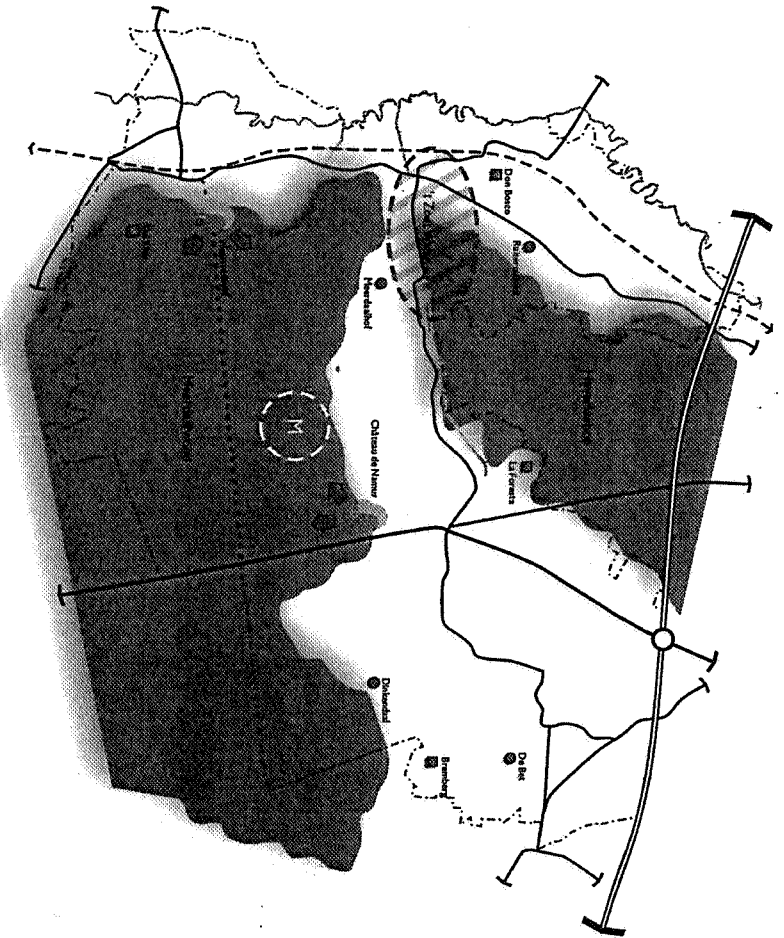
- Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur is hierbij van toepassing.

**Manege Meerdaalhof (met overnachtingfaciliteiten)**

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

**Ruitersschool (Oud-Heverlee)**

- Het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt toegepast in het gebiedsgericht RUP Sint-Annaveeld.



Figuur 15: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### 2.6.2.3 Zacht verkeersnetwerk

Tot dit netwerk behoren de belangrijke hoofdtragers van bestaande en potentiële toeristisch-recreatieve bewegingen zoals wegen, fiets- en wandelpaden, ruiterroutes en mountainbikeroutes. Verschillende soorten lijnelementen kunnen samenvallen. Wat de nog aanwezige trage wegen (o.a. Atlas der Buurtwegen) betreft, wordt een inventaris opgemaakt van de nog in gebruik zijnde, functionele en nuttige voetwegen en wordt bepaald welke van deze wegen ingezet kunnen worden voor de uitbouw van een toeristisch-recreatief netwerk. Enerzijds is er nood aan een functioneel netwerk, met snelle, directe en goed bereikbare en veilige verbindingen tussen de verschillende entiteiten van de toeristisch-recreatieve structuur. De aanleg van fietswegen dient hierbij te worden overwogen. Anderzijds dient er ook een recreatief en sportief netwerk te worden uitgebouwd met een ander type van fiets- en wandelwegen.

### 2.6.3 Ruimtelijke structuurvisie 't Zoet Water

Hoewel 't Zoet Water door de provincie wordt geselecteerd als typisch hoogdynamische attractiepool wenst de gemeente suggestief ten aanzien van de bevoegde overheid een specifieke ruimtelijke structuurvisie op te bouwen. De provinciale overheid zal vanuit het subsidiariteitsbeginsel verantwoordelijk zijn voor de opmaak van de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In de gemeentelijke visie wordt het recreatiegebied 't Zoet Water gezien als een op zichzelf staande recreatieve poort die haar aantrekkingskracht voornamelijk te danken heeft aan de directe toegangsmogelijkheden tot het Meerdaalwoud, Heverlebos en Dijkvallei.

De structuurvisie 't Zoet Water kan worden opgehangen aan volgende kernideeën:

- Het maximaal vrijwaren van de natuurwaarden van de onliggende gebieden door de concentratie en bundeling van de hoogdynamische recreatieve elementen. De bestaande culturele, recreatieve en sportinfrastructuren worden ondersteund en gemoderniseerd, zonder daarbij schaalvergroting na te streven;
- Een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden binnen het bestaande recreatiepark;
- Ter ondersteuning van de horeca wordt er een verblijfsgebied ingericht in een gedeelte van de Maunse Noëstraat;
- Ten aanzien van de vivers wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd zowel op het vlak van functie als op het vlak van inrichting.

#### 2.6.3.1 Inrichting van de recreatiezone

Aan de inrichting van de recreatiezone worden een aantal randvoorwaarden gekoppeld:

- Het bestaande handels- en horeca-apparaat wordt maximaal ondersteund. Bepaalde uitbreidingen kunnen worden toegelaten;
- Het gemeentelijk cultureel centrum 'De Roosenberg' en het recreatiepark 't Zoet Water worden in stand gehouden door modernisering en aanpassingen toe te laten zonder dat een schaalvergroting wenselijk is;
- De bestaande camping wordt als infrastructuur ondersteund, maar uitbreiding ervan wordt niet wenselijk geacht;
- De sportinfrastructuur (voetbal en tennis) worden op het huidige activiteitsniveau behouden en ondersteund;
- De capaciteit en ontsluiting van de bestaande parkeerinfrastructuur wordt geoptimaliseerd, voornamelijk naar toegankelijkheid en gebruik;
- Nieuwe recreatieve en/of sportieve inrichtingen kunnen worden voorzien in de zone tussen de parking en de camping;
- Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde activiteiten worden bepaald vanuit het gemeentelijk atwingskader voor zonevreemde infrastructuur.

### 2.6.3.2 Inrichting van de Maurice Noëstraat als verblijfsgebied

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

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

### 2.6.3.3 Gedifferentieerd beleid voor de vijvers

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

#### Vijver 1: Recreatievijver

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

#### Vijver 2: Roeivijver

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

#### Vijver 3: Visvijver

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

#### Vijver 4 en 5: Natuurvijvers

Deze vijvers worden zoveel mogelijk gevrijwaard van menselijke activiteit.

