

3 GEVARIËRD OUD-HEVERLEE: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN

3.1 Inleiding

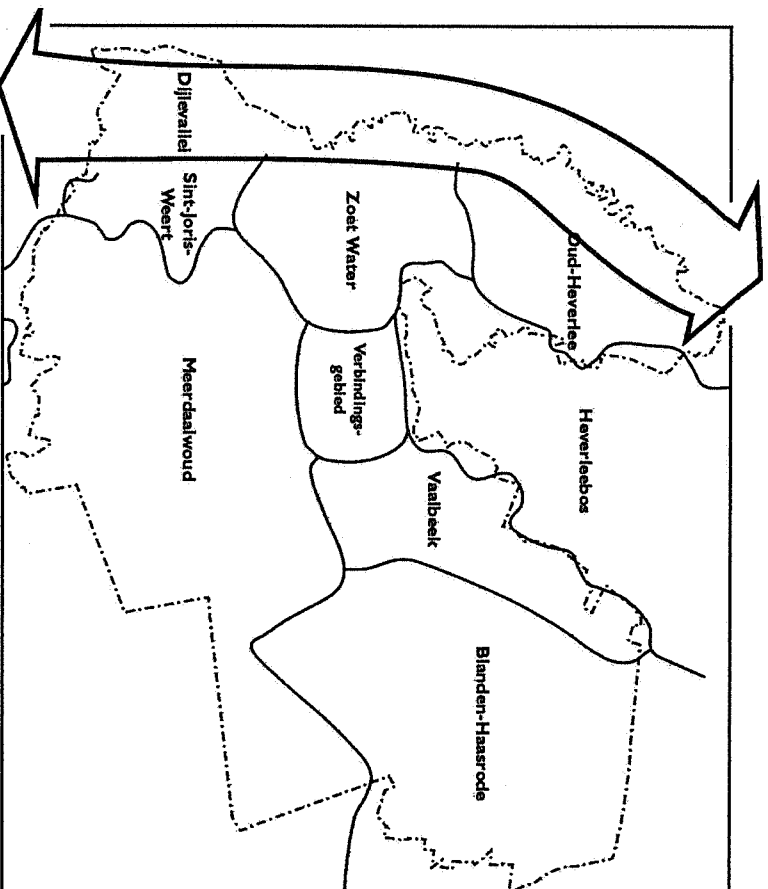
Na de neerslag van de globale visie voor de deelstructuren wordt in dit gedeelte de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deelruimte uitgewerkt. Dit resulteert in een integraal ruimtebeleid met aandachtspunten en strategische acties.

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

De beschrijving van de deelruimten en de daarbij horende ontwikkelingsperspectieven hebben een suggestief karakter. Deze deelruimten bepalen met andere woorden enkel een denkrichting van het ontwerp, maar dienen bij de uitvoering van het structuurplan (o.a. ruimtelijke uitvoeringsplannen) te worden afgewogen en ruimtelijk onderbouwd vanuit de beleids-elementen van de deelstructuren.

Te Oud-Heverlee worden 7 deelruimten onderscheiden (zie Figuur 16):

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

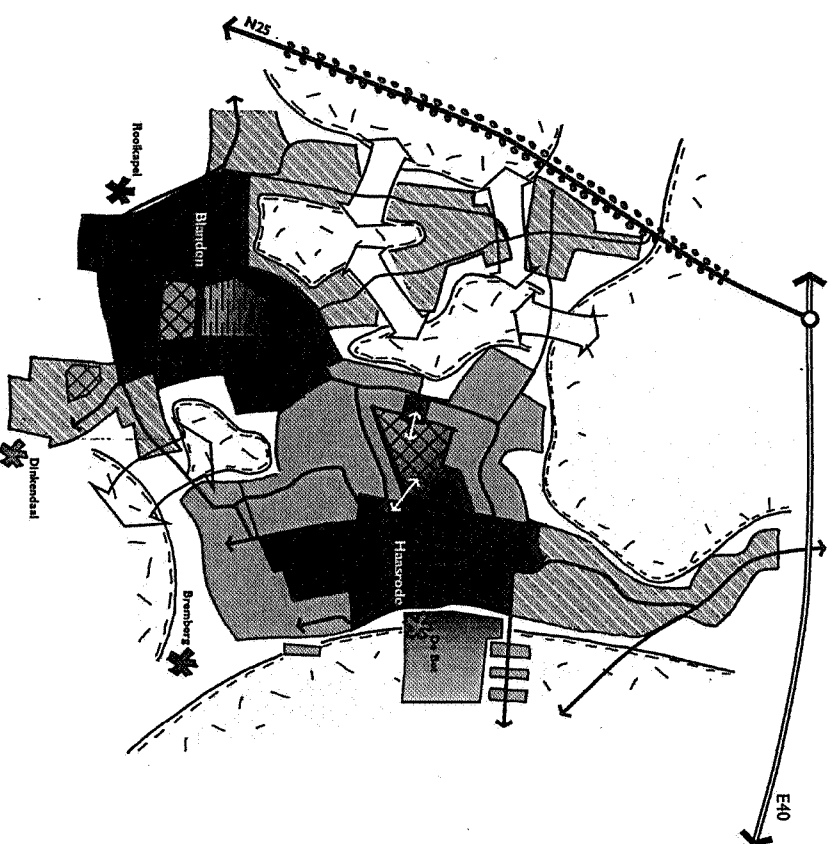


Figuur 16: Deelruimten

3.2 Blanden-Haasrode

In de deelruimte Blanden-Haasrode worden twee centrumgebieden onderscheiden: Blanden en Haasrode. De belangrijkste ontwikkelingen op het vlak van wonen en voorzieningen zullen gefaseerd en in functie van de voorkomende behoefte plaatsvinden in het hoofddorp Blanden-Haasrode. Op basis van een gebiedsgericht RUP kan de afbakening van het hoofddorp worden vastgelegd.

Bij de ontwikkeling van het hoofddorp moet voldoende aandacht uitgaan naar de inrichting en doortocht van de Blandenstraat en naar het duidelijk zichtbaar maken van de begrenzing van het hoofddorp en de 2 centra. Tevens moet ruimte voorzien worden voor de creatie van speelruimtes. Bij de ontwikkeling van het hoofddorp moeten ruimtelijk en functioneel verantwoorde oplossingen geboden worden voor de ontwikkeling van de binnengebieden.



Figuur 17: Structuurplaatje deelruimte Blanden-Haasrode

De deelruimte Blanden-Haasrode bestaat uit volgende entiteiten:

Centrumgebieden

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

In het centrumgebied Blanden worden de ontwikkelingen gericht op het vlak van openbare functies en de ontwikkeling van een aangepast woon aanbod. In het centrumgebied wordt gestreefd naar een doordacht ruimtegebruik.

Woonuitbreidingsgebieden

Strategisch project Haasrode 'Centrum'

Aansluitend bij het centrumgebied bevindt zich een woonuitbreidingsgebied dat de verbinding vormt tussen de twee kernen. Dit gebied wordt gedeeltematig ontwikkeld met het oog op bijkomende woongelegenheden, met aandacht voor de implementatie van sociale woongelegenheden en de realisatie van een sociale mix (cf. doelgroepbeleid en principiële akkoord). Dit is een strategische keuze van de gemeente in kader van het woonbeleid en de woonprogrammatische.

Strategisch project Blanden 'De Kouter'

Aan de kern van Blanden bevindt zich een woonuitbreidingsgebied. Dit gebied wordt gedeeltematig en gefaseerd ontwikkeld met het oog op de integratie van diverse nieuwe verzorgende welzijnsfuncties (cf. doelgroepbeleid en principiële akkoord). Het daarbij aansluitend zuidelijk gedeelte wordt gereserveerd voor de opvang van toekomstige woonbehoeftes. Dit is een strategische keuze van de gemeente in kader van het woonbeleid en de woonprogrammatische.

Residentieel woongebied

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

Woonlinten

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

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

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

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

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

Binnengebied Bierbeekstraat



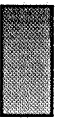
De ontwikkeling van het binnengebied Bierbeekstraat – Kartuizersstraat – A. Nijstraat wordt in het kader van de woonprogrammatische mogelijk gemaakt. De spelling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van het gebied bepalen. Gezien de ligging van het gebied in woonparkgebied wordt een maximaal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

Activiteitszone Blandenstraat



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

Openbare voorzieningen



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

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

Toeristisch-recreatieve infrastructuur

De Bet



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

Dinkendaal



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

Bremberg



Het ontwikkelingsperspectief van het congres- en verblijfscentrum Bremberg zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden. In geen geval mag de dynamiek van de site het huidige niveau overstijgen.

Microlandschappen



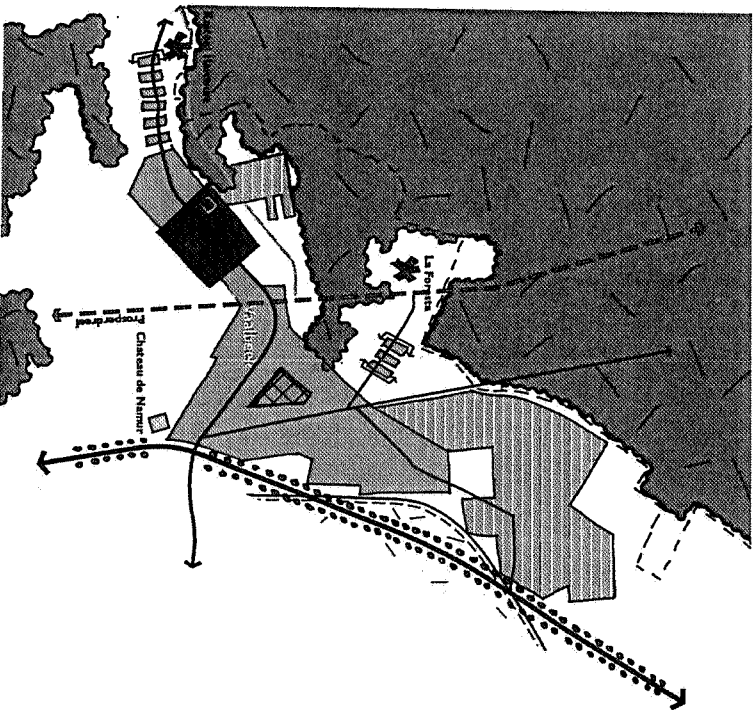
In de microlandschappen binnen en rondom de deelruimte Blanden-Haasrode (zie 2.2) blijft (hobby)landbouw de hoofdfunctie. Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap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

3.3 Vaalbeek

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

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

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



Figuur 18: Structuurschets Vaalbeek

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

Centrumgebied

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

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

Woonlinten

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

Binnengebied

De ontwikkeling van het binnengebied Naamsesteenweg – Brainestraat – OLV-straat wordt in het kader van de woonprogrammatie mogelijk gemaakt. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van het gebied bepalen. Bij een eventuele ruimtelijke context van het gebied.

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

Woonlinten in de openruimte / woonkorrels

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

La Foresta (Frasiscanenklooster)

Het ontwikkelingsperspectief van het centrum La Foresta langs de Prosperdreef zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden.

3.4 Oud-Heverlee

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

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

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

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


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

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

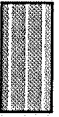
Centrumgebied

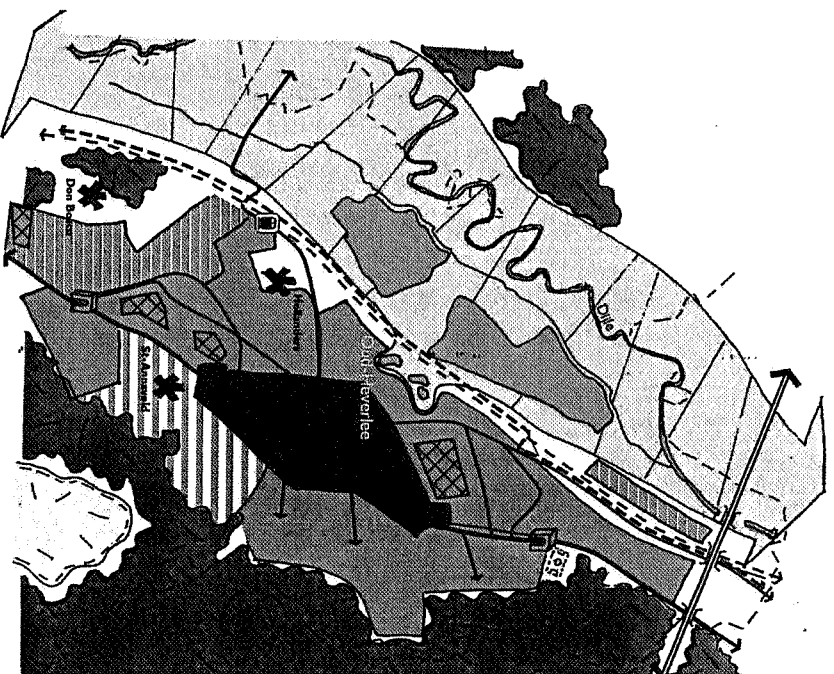
 De centrumfunctie van deze kern moet worden versterkt. Het weefsel wordt verdicht en ingebreed teneinde de afbakening van de kern met haar centrumactiviteiten ruimtelijk duidelijk zichtbaar te maken.

Residentieel woongebied

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


Woonlinten

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



Figuur 19: Structuurschets Oud-Heverlee

Binnengebieden

 De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deekern Oud-Heverlee wordt in het kader van de woonprogrammatie al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied. Voor komende stedenbouwkundige aanvragen van het gebied of van delen ervan moeten evenwel omzichtig beoordeeld worden zodat de mogelijke toekomstige ontwikkeling ervan niet wordt gehypothekerd.

Het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en Dorpsstraat betreft een sterk geaccidentieerd terrein met enorme niveaueverschillen. Het is een landschappelijk waardevol gebied en er loopt een beek door. De gemeente acht een verduichting hier dan ook niet wenselijk.

Het binnengebied tussen de Waversebaan en de Rozenbergstraat is tevens landschappelijk waardevol gebied en wordt mede daardoor niet wenselijk geacht te ontwikkelen.

Sint-Annaveld



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

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

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

Don Bosco



Het ontwikkelingsperspectief van het instituut Don Bosco met zijn activiteiten (chiro, overnachtingfaciliteiten) zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden.

Voetbalveld Waversebaan



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

3.5 Sint-Joris-Weert

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

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

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

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

Centrumgebied



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

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

Residentieel woongebied



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

Woonlinten



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

Binnengebieden



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

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

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

Woonruiten in de openruimte / woonkorrels



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

Stationsomgeving Sirt-Joris-Weert



De reconversie van de kmo-zone kan worden gekaderd binnen de visie van het ontwikkelen van de stationsomgeving. Hier zal vooral worden voorzien in het mengen van een aantal functies als wonen (sociaal), handel, diensten en bedrijvigheid. Wat betreft wonen zullen vooral alternatieve woonvormen het aanbod bepalen waarbij gestreefd dient te worden naar een kwaliteitsvolle stedenbouwkundige invulling.

De Kluis



Het ontwikkelingsperspectief van het scoutsdomain en jeugdverblijfcentrum De Kluis met zijn sportieve en recreatieve activiteiten zal binnen een gebiedsgericht RUP bepaald worden.

Portaalbos



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

Natuurreservaat 'Doodde Bemde'



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

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

Voetbalveld Kasteelstraat



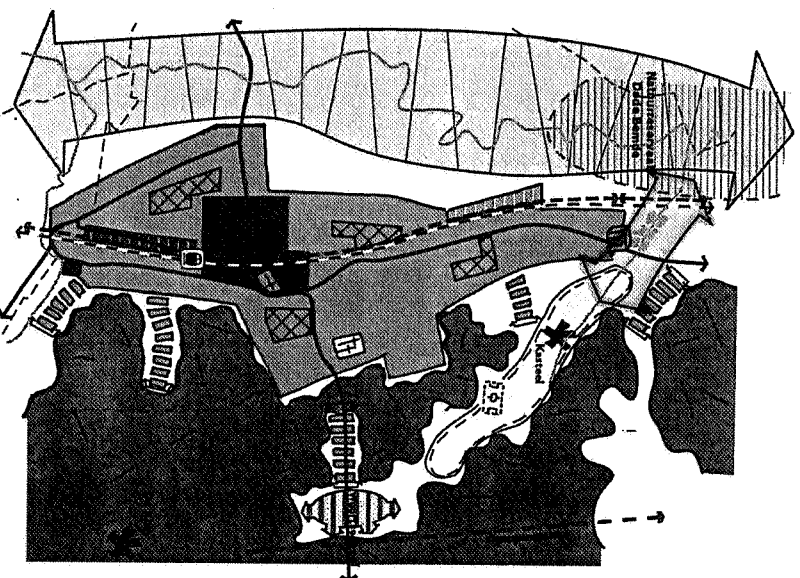
Voor de bepaling van de toekomstvisie van het voetbalterrein tussen de Kasteelstraat en de Hazeveldstraat wordt het gemeentelijk afwegingskader voor de zonevriende infrastructuur toegepast.

Ecologische verbinding Dijevallei – Meerdaalwoud



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

verlengde van de bestaande zijloop van de Dije.



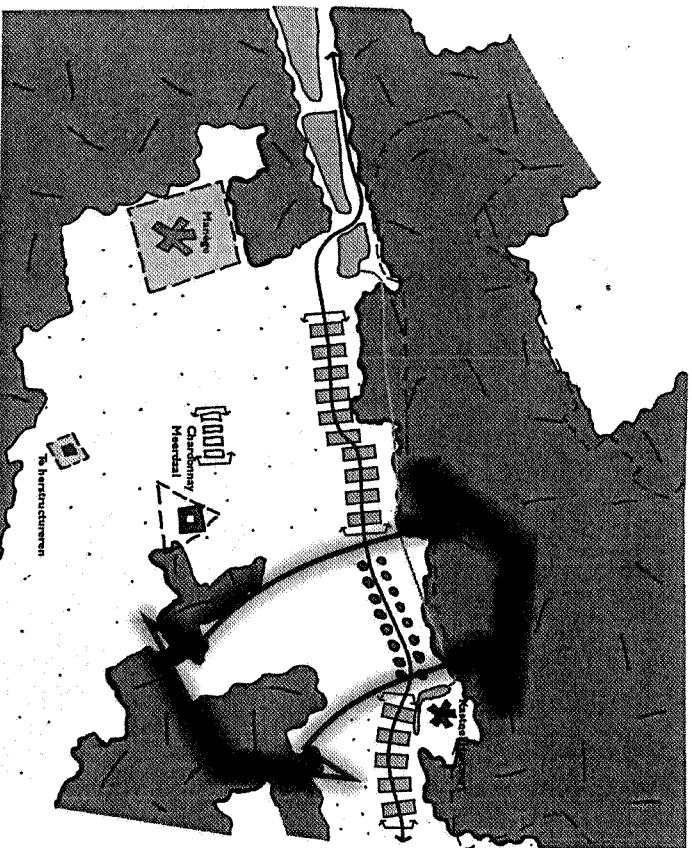
Figuur 20: Structuurschets Sirt-Joris-Weert

3.6 Verbindingsgebied Heverlebos-Meerdaalwoud

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

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

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



Figuur 21 : Structureel Verbindingsgebied Heverlebos-Meerdaalwoud

Volgende ruimtelijke elementen moeten in de toekomst dit verbindinggebied structureren:

Woonlinten in de openruimte

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

Leeggekomen landbouwzatei (Sint-Joris-Weertstraat n° 11)

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

Manege Meerdaalhof

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

Verspreide bebouwing

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

Corridor

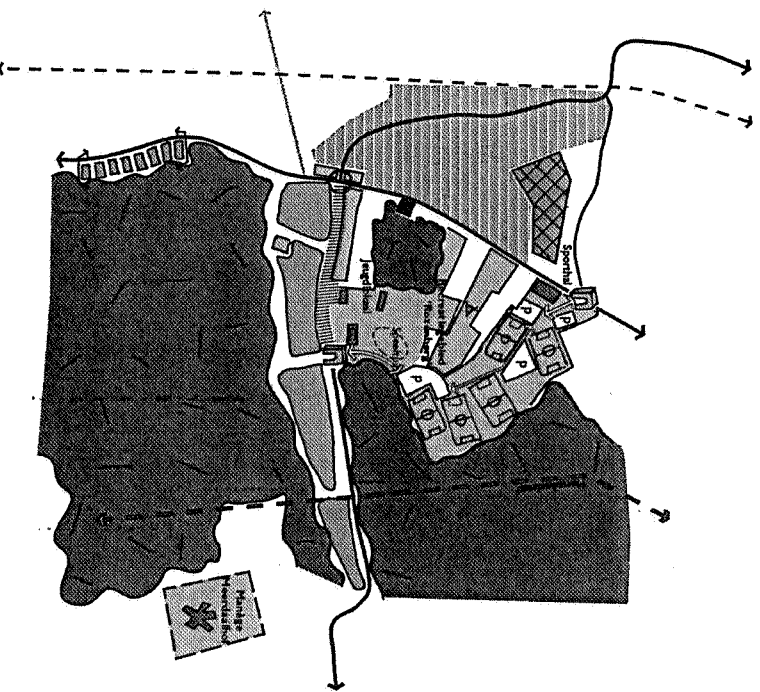
De gemeente houdt, in het kader van het bovengemeentelijk karakter van dit gebied, rekening met de creatie van een boscorridor. De realisatie ervan is bovengemeentelijk.

3.7 Zoet Water

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

Om een vlotte en veilige bereikbaarheid voor mechanisch verkeer te garanderen, wordt de doortocht langs de Maurits Nostraat geheroriënteerd en wordt het genotoriseerd verkeer zoveel mogelijk geleid naar de parkeerplaats aan het sportcomplex. Hierdoor krijgt de omgeving van de vijvers een verkeerssluw karakter.

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



Figuur 22: Structuurschets Zoet Water

Ten oosten van de Waversebaan en ten noorden van de 't Zoet Water bevindt zich een camping en een domein met vakantiewoningen, met bestemming recreatiegebied volgens het gewestplan. De gemeente stelt een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden binnen het bestaande recreatiepark 't Zoet Water voorop.

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

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

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

3.8 Dijevallei, Meerdaalwoud, Heverleebos

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

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

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

4 AFWEGINGSKADER VOOR ZONEVREMDE INFRASTRUCTUUR

4.1 Algemene methodiek

4.1.1 De aanpak van zonevreemdheid

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

Een ruimtelijk structuurplan scheidt via een gewenste ruimtelijke structuur een kader voor de opmaak van nieuwe bestemmings- en inrichtingsplannen (ruimtelijke uitvoeringsplannen). Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften (plannen van aanleg, gewestplannen).

In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch zonevreemd is, niet langer onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, of omgekeerd. In dit verband zou men kunnen spreken van 'planologische' zonevreemdheid als tegenhanger van de 'juridische' zonevreemdheid.

De afweging van zonevreemde infrastructuur zal daarom niet enkel onderhevig zijn aan een juridische toetsing, maar zal ook moeten getoetst worden aan de gewenste ruimtelijke structuur, die voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee sterk is gebaseerd op de gewenste openruimtestructuur. In een aantal gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande infrastructuur die niet juridisch zonevreemd is maar mogelijk wel onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, aan een verenigbaarheidstoets te onderwerpen. De resultaten van de verenigbaarheidstoets bepalen de ontwikkelingsperspectieven die aan de zonevreemde infrastructuren worden gekoppeld.

De afweging van zonevreemde infrastructuur laat naast de gebiedsgerichte toetsing van bestaande (zonevreemde) activiteiten en/of functies (wonen, handel en bedrijvigheid, recreatie) eveneens de gebiedsgerichte afweging van de toelaatbaarheid van nieuwe activiteiten en/of functies toe.

De toepassing van het afwegingskader zonevreemde infrastructuur kan zowel gebeuren via een thematische, sectorale benadering als een gebiedsgerichte benadering (respectievelijk sectoraal RUP en gebiedsgericht RUP).

Het hieronder beschreven gemeentelijk afwegingskader geeft de algemene aanpak weer die in een verdere uitwerking wordt gedetailleerd naar de volgende deelsectoren:

- Zonevreemde woningen (4.2);
- Zonevreemde handel en bedrijvigheid (4.3);
- Zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur (4.4)

4.1.2 De verenigbaarheidstoets

De basis voor de verenigbaarheidstoets van zonevreemde infrastructuur is de planologische toets. Dit is de confrontatie van de dynamiek van de bestaande of geplande infrastructuur en de eraan

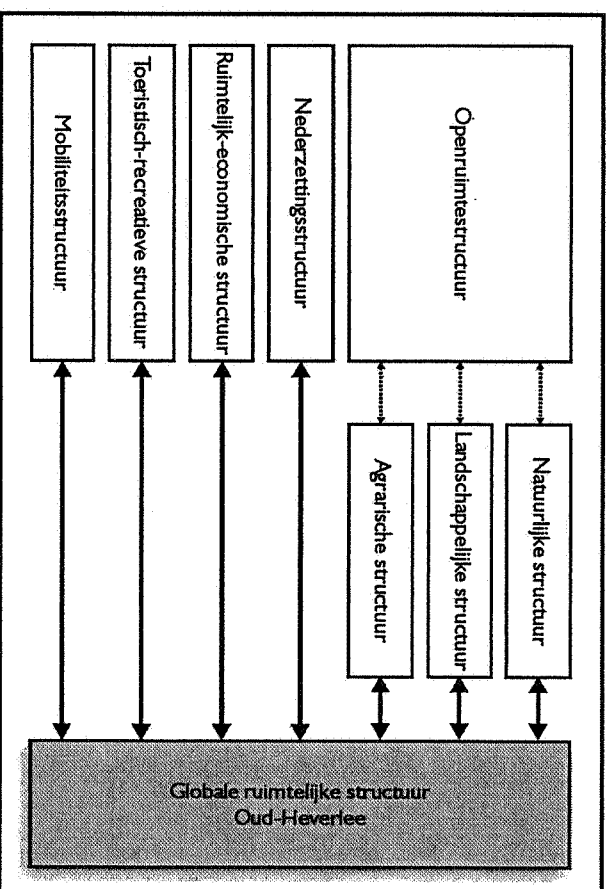
verbonden activiteiten versus de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Beide aspecten moeten samen bekeken worden omdat een activiteit in functie van de aard van de omgeving in het ene gebied als hoogdynamisch en in het andere als laagdynamisch moet beschouwd worden.

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

Een bijkomende laatste stap in een beleidsmatige afweging naast de voorgaande strikt ruimtelijke afwegingen is de socio-economische toets. Hierin komt onder meer (cultuur)historische en sociaal maatschappelijke binding aan bod.

4.1.2.1 De planologische toets

De planologische toets gebeurt steeds tegen de achtergrond van gewenste ruimtelijke structuren zoals weergegeven in het onderstaande schema. Binnen de globale ruimtelijke structuur valt het grote aandeel van de openruimtestructuur op en mede daarom vormt deze structuur het uitgangspunt van het afwegingskader voor de zonevreemde infrastructuur.



Er moet een gepaste afweging gemaakt worden tussen de dynamiek en de ruimtelijke impact van de activiteit enerzijds en het vermogen van de omgeving om die activiteit op te nemen anderzijds. Beide karakteristieken worden ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit deze evaluatie kan de mate van (on)verenigbaarheid van de activiteit met de omgeving worden nagegaan.

Concreet wordt de onderstaande stappenmethode aangereikt om de verenigbaarheid van activiteiten en/of functies met de omgeving na te gaan:

1. In de eerste stap is de omgeving zelf het uitgangspunt en wordt vooral ingezoomd op de gebiedsgerichte visie op de omgeving waarin de desbetreffende activiteit gelegen is en wordt de ruimtelijke draagkracht bepaald.
2. In de tweede stap wordt de activiteit zelf geanalyseerd, met haar ruimtelijke impact op de omgeving. Dit resulteert in een opdeling in hoog-, matig- of laagdynamische activiteiten.
3. In de derde stap worden de visie op de omgeving (stap 1) en de activiteit (stap 2) met elkaar geconfronteerd en via de zogenaamde 'classificatiematrix' wordt een toekomstperspectief bepaald voor de activiteit.

Stap 1: draagkracht van de omgeving

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

Het vertrekpunt vormt de gewenste structuur van de gemeente. Binnen iedere structuur heeft de gemeente ruimtelijke entiteiten geselecteerd met eigen beleidslijnen en aandachtpunten. Afhankelijk van deze beleidslijnen wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving bepaald. De volgende aspecten dienen onderzocht te worden:

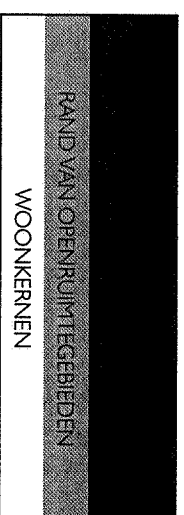
- Gewenste openruimtestructuur:
 - ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de natuurlijke structuur;
 - ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de landschappelijk structuur;
 - ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de agrarische structuur;
- Gewenste nederzettingstructuur: ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de nederzettingstructuur (hoofddorp, woonkern, kern-in-het-buitengebied, landelijke woonkern, ...);
- Gewenste ruimtelijk-economische structuur: ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de ruimtelijk-economische structuur;
- Gewenste toeristisch-recreatieve structuur: ligging ten opzichte van geselecteerde entiteiten van de toeristisch-recreatieve structuur;
- Gewenste mobiliteitsstructuur: ligging ten opzichte van de geselecteerde entiteiten van de mobiliteitsstructuur.

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

- Visie van het RSV;
- Visie van het RSV/B;
- Visie van het GRS Oud-Heverlee (gewenste deelstructuren);
- Speciale beschermingszones (o.a. Habitatrichtlijngebieden, ...);

- Huidige bestemming op plannen van aanleg;
- GNOP;
- Mobiliteitsplan;
- Beschermd erfgoed (monumenten, landschappen, ...);
- Land- en natuurrichtingsprojecten en ruilverkavelingen.

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



Opgeliet, de kwetsbaarheid van een gebied is mede afhankelijk van de ligging in de gewenste openruimtestructuur van Oud-Heverlee en niet louter op basis van gewestplanzonering.

Stap 2: dynamiserend effect van de activiteit

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

Hoogdynamische activiteiten zijn activiteiten die door hun eigenheid een sterke dynamiek en veranderingen teweeg brengen in de wijze van functioneren van de gewenste ruimtelijke structuur. In een omgeving met een specifieke bestemming binnen de openruimtestructuur (bv. gave en kleinschalige landschappen, natuurverbindingengebieden, beekvalleien, ...) wordt het ruimtegebruik dus in belangrijke mate door de activiteit beïnvloed of gewijzigd. Voor deze activiteit dienen strikte lokatie- en/of uitbreidingsvoorwaarden aangehouden te worden, om de essentiële kwaliteiten deze gebieden te garanderen. De versnippering van de openruimte door bebouwing en activiteiten wordt zo voorkomen.

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

Via vier aspecten of criteria wordt de impact van de activiteit op de omgeving nagegaan. Ze verwijzen naar ruimtelijke en/of milieuhygiënische componenten van verschillende orde. Per deelaspect wordt nagegaan of de bewuste activiteit een eerder grote of kleine ruimtelijke impact heeft.

Ruimtegebruik van de activiteit

- Ruimtegebruik en -behoefte van de activiteit: hoe meer ruimte een activiteit nodig heeft (gebouwen en terreinen), des te groter de impact op de omgeving.
- Aard van de activiteit: bepaalde types van activiteiten hebben een grotere impact op de omgeving dan andere (bv. zuiver wonen, wonen en handel, ambachtelijk-agrarisch, recreatie met of zonder verblijfsfunctie, enz.).
- Omkeerbaarheid van het ruimtegebruik: is de bestaande infrastructuur van de activiteit nog bruikbaar voor een andere activiteit of niet?

Verschijningsvorm van de activiteit

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

Mobiliteitsaspecten

- Mobiliteitsprofiel van de activiteit: aard en omvang van het verkeer dat door de activiteit wordt gegenereerd (bv. werknemers, bezoekers, klanten, leveranciers, recreanten, enz.).
- Bereikbaarheidsprofiel: het geheel van faciliteiten (intern en extern) om de activiteit te bereiken (afstand tot openbaar vervoer, ligging t.o.v. autowegen en fietsroutes).

Milieuaspecten¹²

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

De tweede stap resulteert in een typering van de activiteit(en) als hoog-, matig of laagdynamisch, afhankelijk van de score op de vier bovenstaande criteria:

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

Stap 3: de classificatiematrix

In de derde stap worden de conclusies uit de twee vorige stappen met elkaar geconfronteerd. Onderstaand schema geeft de relatie aan tussen de planologische context (STAP 1) en de dynamiek van de activiteit (STAP 2). Een verdere invulling, verfijning en omschrijving van de ontwikkelingsperspectieven gebeurt bij de bespreking van de verschillende deelsectoren.

	Laagdynamisch	Matig dynamisch	Hoogdynamisch
Rand van openruimtegebieden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden	bevechten
Woonkernen	ruim uitbreiden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden

4.1.2.2 De juridische toets

De planologische toets geeft aan hoe de activiteit met de ruimte omspringt en wat de directe impact is op de omgeving, de zogenaamde verenigbaarheidsvereiste.

De juridische toets gaat de bestemming na volgens het plan van aanleg van de zone waarin de infrastructuur gelegen is en analyseert de vergunningstoestand. De juridische toets kan de conclusies uit de planologische stap nuanceren of bijsturen, maar de toetsing blijft evenwel ondergeschikt aan de conclusies uit de planologische toets. De onderstaande aspecten worden nagegaan.

- Graad zonevreemdheid: is de infrastructuur, gekoppeld aan de activiteit, volledig zonevreemd of slechts gedeeltelijk?

¹² De waarden zoals opgesteld in de milieuwetgeving (Varem) zijn hierbij richtlijngevend.



- Goedgekeurde verkavelingen/BPA's: ligt de activiteit binnen een goedgekeurde verkaveling of bijzonder plan van aanleg?
- Vergunningen: beschikt de activiteit over alle vergunningen, die van toepassing zijn op het type activiteit(en), zowel voor de infrastructuur als de functie?
- Bouwmaatschappijen: werden er bouwmaatschappijen geregistreerd?

4.1.2.3 De socio-economische toets

In deze laatste stap worden een aantal andere dan strikt ruimtelijke aspecten in de beoordeling betrokken die de link leggen tussen de maatschappelijke realiteit en de ruimte. Deze elementen zijn belangrijk, maar kunnen niet doorslaggevend zijn. Enkel indien de activiteit geen al te grote problemen schept in navolging van de planologische en juridische toets, kunnen deze aspecten een rol spelen in de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de activiteit. De onderstaande aspecten worden nagegaan.

Historiek van de activiteit

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

Maatschappelijke aspecten

- Activiteitsstructuur en lokale verankering: een lokaal verankerde activiteit (bv. familie, lokale werkende verenigingen) die reeds lang aanwezig is en waarvoor de verdere lokale verankering gegarandeerd is, zal moeilijker te verplaatsen zijn dan een andere activiteit.
- De toekomstperspectieven van de activiteit: recente investeringen, groeiperspectieven (bv. een groeiend klanten- of ledenbestand, tewerkstellingsgroei, stijgende omzet, enz.) zijn elementen die erop wijzen dat het om een gezonde activiteit gaat, dat naar alle waarschijnlijkheid nog zal blijven groeien.
- Lokale binding: een activiteit die afhankelijk is van de directe omgeving is moeilijker te herkalibreren dan een activiteit die eerder regionaal karakter heeft.

4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

De verenigbaarheidstoets resulteert in bepaalde klassen waarvoor ontwikkelingsperspectieven gelden die als basis moeten dienen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. Hoewel het aantal klassen en de ontwikkelingsperspectieven per klasse sectoraal verruimd of vermind kunnen worden, kan volgende onderverdeling als algemene leidraad gelden.

De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden voor zowel vergunde als niet-vergunde infrastructuur, wat niet impliceert dat een initiatief kan genomen worden tot het louter regulariseren van niet-vergunde infrastructuren.

4.1.3.1 Klasse 0: verdwijnen

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

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

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

4.1.3.2 Klasse 1: uitdoving met nabestemming

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

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

4.1.3.3 Klasse 2: bevestiging

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

Klasse 2a: bevestiging met beperkingen t.o.v. de bestaande toestand

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

Klasse 2b: bewijzing conform de bestaande toestand

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

4.1.3.4 Klasse 3: behoud met beperkte mogelijkheid tot uitbreiding

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

4.1.3.5 Klasse 4: behoud met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

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

4.1.4 Merkwaardige gebouwen

Merkwaardige gebouwen zijn gebouwdde constructies die historisch zijn gegroeid en ontwikkeld en

- (1) waarvan alle verschillende eenheden zijn ondergebracht in cultuurhistorische en/of architecturaal waardevolle bebouwing met kwaliteit van monument (zoals opgenomen in de voorlopige inventaris van het bouwkundig erfgoed en de data);
- (2) waarvan de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het bouwcomplex niet garandeert;
- (3) waar de inrichting van een nieuwe functie de erfgoedwaarde en het uitzonderlijke architectonische karakter ongeschonden laat of ze verhoogt en verenigbaar is met de omgeving.

Indien het gebouw aan alle drie deze voorwaarden voldoet, wordt het als een merkwaardig gebouw beschouwd.

Voor als merkwaardige gebouwen gecatalogeerde constructies kan overwogen worden om een nieuwe functie (wonen, laagdynamische horeca en toerisme, ...) in te richten, mits de inrichting gepaard gaat met een architecturaal verantwoord restaurant en/of renovatie van deze historische bebouwing op vlak van schaal, materialen, ritmische en dergelijke meer. Deze inrichting moet het voorwerp uitmaken van een RUP. Dit RUP dient enerzijds de ruimtelijke opportuniteit en het uitzonderlijke karakter van deze gebouwen aan te geven en te motiveren en anderzijds een afweging te maken t.o.v. de ontwikkelingsperspectieven van de gewenste openruimtestructuur.

4.2 Sectorale uitwerking: zonevreemde woningen

4.2.1 Uitgangspunten

De regeling aangaande zonevreemde woningen wordt momenteel bepaald door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 11 mei 2009 (VCRO). Verdere detaillering (volgens eigen beleidskeuzes) zal gebeuren via de opmaak van RUP's. Zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen een gebiedsgericht RUP dat is opgenomen in de bindende bepalingen, worden binnen dat RUP behandeld. De overige zonevreemde woningen worden zo nodig behandeld in een specifiek (sectoraal) RUP.

De gemeente pakt de problematiek op een gediversifieerde en gebiedsgerichte wijze aan. Dat betekent dat wordt ingespeeld op de rol van delen van de gemeente, maar ook op concrete situaties in deze delen. Het afwegingskader wordt bepaald door de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente, die voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee sterk is gebaseerd op de gewenste openruimtestructuur. Daarnaast speelt de specifieke toestand ter plaatse een rol.

In het informatief gedeelte is een inventarisatie van de zonevreemde woningen opgenomen. Daaruit blijkt dat meer dan de helft van de zonevreemde woningen ligt in agrarisch of in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De overige woningen zijn vrijwel allen gelegen in juridisch kwetsbaar gebied.¹³

Uit de inventarisatie in het informatief gedeelte blijkt dat er in Oud-Heverlee een aantal concentraties van zonevreemde woningen voorkomen. Er wordt van een concentratie gesproken indien een groep van meer dan 5 woningen met een onderlinge afstand van 30m van elkaar voorkomen. Vaak behoren ze tot historisch gegroeide gehuchten of leunen ze aan bij verkavelingen uit de jaren 60-'70. De juiste aanduiding van deze concentraties dient in een RUP verder uitgewerkt te worden op perceelsniveau.

In deze fase van het onderzoek is niet nagegaan of het wettelijk vergunde gebouwen betreft en heeft er geen afstemming plaatsgevonden met de recente regelgeving rond de verkrotting van gebouwen. Bedoeling is bij de opmaak van een RUP deze elementen wel in rekening te brengen.

De verenigbaarheidstoets wordt als kader gebruikt voor het toetsen van zonevreemde woningen. De activiteit wonen beïnvloedt slechts in beperkte mate het functioneren van de omliggende ruimtelijke structuur, waardoor het dynamiserend effect enkel als laag of matig wordt beschouwd.

4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Vanuit de verenigbaarheidstoets worden specifieke ontwikkelingsperspectieven vastgelegd voor de behandeling van zonevreemde woningen, waarbij vier categorieën worden onderscheiden. Uitgangspunt is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd.

¹³ De ruimtelijk kwetsbare gebieden worden gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder artikel 1.1.2. 10°.

4.2.2.1 Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze Klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets binnen de kwetsbare openruimtegebieden worden geplaatst en waarbij de Juridische toets enerzijds aangeeft dat de infrastructuur gelegen is in gebieden die volgens de VCRO juridisch als ruimtelijk kwetsbaar worden beschouwd en anderzijds ook de vergunningstoestand als ontoereikend kan worden beschouwd. Het betreft in het algemeen:

- Beekvallen waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Dijkvallei);
- Bosgebieden waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Heverheebos-Meerdaalwoud)
- Bepaalde openruimteverbindingen;
- Ruimtelijk kwetsbare gebieden in de zin van gebieden van het Natura 2000-netwerk;
- Ecologische infrastructuur en natuurverbindingengebieden van bovenlokaal niveau.

Welke woningen tot deze categorie behoren wordt bepaald in een RUP dat van toepassing is op deze gebieden.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn zeer beperkt omdat het hier kwetsbare openruimtegebieden betreft. Gelet op het belang van de openruimtefuncties wordt in deze gebieden een uitdovend karakter vooropgesteld. Het RUP zal uitspraak doen over de flankerende maatregelen die zullen worden voorgesteld (bv. toepassing van het voorkooprecht, afstand van meerwaarde, ...). Bewoning blijft mogelijk tot de inwerkingtreding van de nabestemming. Enkel instandhoudingswerken zijn mogelijk.

4.2.2.2 Klasse 2: bevrizing

Deze klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets binnen de kwetsbare openruimtegebieden (indien laagdynamisch) of binnen de openruimtegebieden (indien matig dynamisch) worden geplaatst en waarbij de Juridische toets enerzijds aangeeft dat de infrastructuur gelegen is in gebieden die volgens de VCRO juridisch als ruimtelijk kwetsbaar worden beschouwd. Echter de verdere Juridische context geeft aan dat de woning(en) voldoende vergund zijn. Het betreft in het algemeen:

- Beekvallen waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Dijkvallei);
- Bosgebieden waar de natuurwaarde hoog is (o.a. Heverheebos-Meerdaalwoud)
- Bepaalde openruimteverbindingen;
- Ruimtelijk kwetsbare gebieden in de zin van gebieden van het Natura 2000-netwerk;
- Ecologische infrastructuur en natuurverbindingengebieden van bovenlokaal niveau;
- Overgangengebieden;
- Kouters en microlandschappen;
- (Landschappelijk waardevolle) agrarische gebieden.

Welke woningen tot deze categorie behoren wordt bepaald in een RUP dat van toepassing is op deze gebieden.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn beperkt omdat het hier al dan niet kwetsbare openruimtegebieden betreft. Principieel wordt voor laagdynamische activiteiten in kwetsbare openruimtegebieden en matig dynamische in openruimtegebieden een bevrizing vooropgesteld. Echter gezien de Juridische toets (bv. voldoende of behoorlijk vergunde gebouwen) en eventueel aangevuld met een positieve socio-economische toets (bv. historische verankering) kunnen de ontwikkelingsperspectieven worden verrijnd en bijgestuurd.

Gelet op het belang van de openruimtefuncties kunnen de bestaande woningen enkel verbouwd of herbouwd worden en niet uitgebreiden. Bewoning blijft mogelijk, tenzij andere maatregelen (bv. toepassing van het voorkooprecht) zich opdringen. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen niet worden opgetrokken, uitzonderend het oprichten van schuilhokken voor vee en constructies in functie van de uitbouw van de eigenlijke hoofdbestemming en die voortvloeiën uit de bestaande Juridische context.

Instandhoudingswerken zijn ten allen tijde toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. Verbouwen en herbouwen kan slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. De architecturale eigenheid van het gebouw moet behouden blijven. Het uitgebreiden van het volume van de woning is in principe niet mogelijk, behoudens reeds bestaande uitbreidingsmogelijkheden die voortvloeiën uit de geldende Juridische context.

Deze zonevrije woningen worden niet herbestemd maar krijgen wel zekerheid over mogelijkheden en beperkingen. De gemeente kan bij het opmaken van een RUP een voorkooprecht koppelen aan deze woningen.

4.2.2.3 Klasse 3: behoud met beperkte mogelijkheid tot uitbreiding

Deze klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets binnen de openruimtegebieden (indien laagdynamisch) of aan de rand van openruimtegebieden (indien matig dynamisch) worden geplaatst, meer bepaald de zonevrije woningen gelegen in of op de rand van gebieden die belangrijk zijn voor het in stand houden van de openruimtefuncties omwille van de natuurlijke, landschappelijk en agrarische kwaliteiten die zijn beschreven in de gewenste openruimtestructuur. Het betreft hier woningen (alhoewel vergund) in:

- Overgangengebieden;
- Kouters en microlandschappen;
- (Landschappelijk waardevolle) agrarische gebieden.

Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking van de desbetreffende functies, maar de bestaande woningen hebben niet echt een storende impact op deze gebieden.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woonlinten/woonkorrels en geïsoleerde woningen.

Woonlinten/woonkorrels

De geselecteerde woonlinten en woonkorrels mogen de ontwikkeling van het omringend agrarisch gebied niet hypothekeren of structureel aantasten. Om die reden mogen in principe geen

bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden, met uitzondering van zuiver residentiële woningen die ontstaan na stopzetting van een landbouwbedrijf of nog resterende bouwmogelijkheden die voortvloeien uit de geldende juridische context. Bestaande woningen kunnen structureel verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden.

De zonevrije woningen in deze woongroeperingen kunnen naast de woonfunctie nog een laagdynamische nevenfunctie krijgen. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid, handel en horeca als hoofdfunctie zijn toegestaan.

Geïsoleerde woningen

Het creëren van bijkomende woongelegenheden is toegestaan, met uitzondering van zuiver residentiële woningen die ontstaan na stopzetting van een landbouwbedrijf of nog resterende bouwmogelijkheden die voortvloeien uit de geldende juridische context. Bestaande woningen kunnen structureel verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Bij de uitbreiding dient echter rekening gehouden te worden met de openheid van het landschap. De uitbreiding kan beperkt worden indien deze woningen gelegen zijn binnen bepaalde zichtassen.

De bestaande nevenfuncties in deze zonevrije woningen kunnen bestendig worden, maar nieuwe nevenfuncties zijn niet wenselijk. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid, handel en horeca als hoofdfunctie zijn toegestaan.

Bij het opmaken van een RUP moet onderzoek op perceelsniveau uitwijzen welke woningen tot welke categorie behoren.

4.2.2.4 Klasse 4: behoud met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Deze klasse omvat woningen die vanuit de planologische toets aan de rand van openruimtegebieden (laagdynamisch) of binnen woonkernen (laagdynamisch of matig dynamisch) worden geplaatst. De twee categorieën worden binnen deze klasse verder verfijnd.

4a: woningen aansluitend op het woongebied

Deze categorie betreft de zonevrije woningen die een onderdeel vormen van een bestaand woonlint of fysisch aansluiten bij een kern (hoofddorp, woonkern, kern-in-het-buitengebied). Het integreren van deze zonevrije woningen vormt op zich geen bedreiging voor het functioneren van de openruimte. Het betreft hier woningen binnen uitlopers van kernen (aan de rand van de openruimte) en woningen langs gewestwegen of gemeentelijke verbindingswegen waar naast wonen ook vaak andere functies of activiteiten voorkomen.

In een aantal situaties is het aangewezen om bepaalde (concentraties van) zonevrije woningen, in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke structuur, een bestemming van woongebied toe te kennen. Dit dient echter zeer omzichtig te gebeuren op de overgang van de bebouwde ruimte naar de openruimte. Een verder onderzoek op perceelsniveau, in het kader van een RUP, is noodzakelijk om te bepalen welke woningen of woningconcentraties hiertoe behoren.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn breder dan de in de VCRO voorziene mogelijkheden voor zonevrije woningen omdat het hier gebieden betreft die niet behoren tot (kwestbare) openruimtegebieden en meer affiniteit hebben met de aangrenzende woongebieden.

Woningen kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, waarbij volume en materiaalgebruik in overeenstemming wordt gebracht met het karakter van de omgeving.

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden in de zones die worden bestemd als woongebied. Indien ruimtelijk aanvaardbaar kan het aantal woongelegenheden voor de betrokken bebouwing wijzigen. Het bouwvolume dient daarbij ten allen tijde in overeenstemming te zijn met de draagkracht van het perceel en de omgeving.

De zonevrije woningen kunnen naast de woonfunctie nog een nevenfunctie krijgen in de zin van beperkte handelsactiviteiten, horeca en bedrijvigheid, voor zover ruimtelijk aanvaardbaar. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid, handel en horeca als hoofdfunctie zijn toegestaan.

4b: woningen in de woonkern

Deze categorie omvat de zonevrije woningen die een onderdeel vormen van de woonkernen. Het betreft slechts een zeer beperkt gedeelte in de dorpskernen waar ze voorkomen in parkgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen of woonreservergebieden. De gewestplanbestemming is hier in de meeste gevallen achterhaald. Het lijkt logisch dat voor deze gebieden een herbestemming wordt vooropgesteld.

De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn ruiter aangezien ze feitelijk een deel vormen van de woonkern in zijn globaliteit.

Woningen kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, waarbij volume en materiaalgebruik in overeenstemming wordt gebracht met het karakter van de omgeving.

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden in de zones die worden bestemd als woongebied.

Nevenfuncties in de zin van handel, horeca en bedrijvigheid, kunnen worden toegelaten, voor zover ze ruimtelijk aanvaardbaar zijn en ten allen tijde in overeenstemming zijn met de draagkracht van het perceel en de omgeving. Functiewijzigingen kunnen beperkt worden onderzocht en zijn in functie van de draagkracht van het gebied.

4.3 Sectorale uitwerking: zonevrije handel en bedrijvigheid

4.3.1 Uitgangspunten

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 11 mei 2009 bepaalt de regeling voor hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevrije constructies (niet zijnde woningbouw) voor wat betreft het verbouwen, herbouwen en uitbreiden.

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

De ontwikkelingsperspectieven (bestemming en eventuele uitbreiding) voor bedrijven in de woonzone of in de openruimte zijn afhankelijk van de verveelbaarheid van de activiteit. Bij de bestemming en ontwikkeling van bedrijfsinfrastructuren dient enerzijds rekening te worden gehouden met de draagkracht van de omgeving en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente, die voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee sterk is gebaseerd op de gewenste openruimtestructuur. Anderzijds dient ook de dynamiek van de activiteit te worden onderzocht. Om te beoordelen of een activiteit verveelbaar is, kan gebruik gemaakt worden van de verenigbaarheidstoets. Deze toets wordt als kader gebruikt voor de afweging van zonevrije handel en bedrijvigheid. In tegenstelling tot de activiteit wonen, zal hier het dynamiserende effect weldegelijk een grote rol spelen.

4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

De verenigbaarheidstoets leidt tot specifieke ontwikkelingsperspectieven die voor elke economische activiteit afzonderlijk in een classificatie worden vastgelegd. Hierbij werden alle factoren, zowel kwantificeerbare als niet-kwantificeerbare gegevens tot een duidelijke visie gecombineerd. Voor Oud-Heverlee betekent dit dat een onderscheid gemaakt wordt tussen vijf categorieën.

4.3.2.1 Klasse 0: verdwijnen

De planologische toets is negatief. Het betreft meestal kwetsbare openruimtegebieden met een beperkte draagkracht. De infrastructuur en gerelateerde activiteiten (dynamiserende effecten) zijn hoogdynamisch en onvereenigbaar met de hoofdfunctie. Zelfs een tijdelijke bestemming ervan legt een hypothese op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied.

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

De afweging van de niet-ruimtelijke elementen (socio-economische toets) brengt onvoldoende argumenten aan om tot een minder strenge klasse over te gaan.

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

4.3.2.2 Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze klasse omvat activiteiten die vanuit de planologische toets binnen (kwetsbare) openruimtegebieden worden geplaatst. De economische bedrijfsactiviteit is onvereenigbaar is met de hoofdfunctie(s) van het gebied. Toch wordt een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun geacht vanuit de juridische of socio-economische toets, zoals bijvoorbeeld het historisch gegroeid karakter van de bedrijvigheid. Toch kan het opleggen van beperkende voorschriften niet leiden tot verenigbaarheid.

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

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

4.3.2.3 Klasse 2: bevrizing

Deze klasse omvat hoogdynamische activiteiten die vanuit de planologische toets aan de rand van de openruimtegebieden worden geplaatst, matig dynamische activiteiten binnen openruimtegebieden of laagdynamische activiteiten in kwetsbare openruimtegebieden. Afhankelijk van het feit of ze als laag, matig of hoogdynamisch worden beschouwd is de grens van verenigbaarheid bereikt of zelfs (licht) overschreden. Mits bijsturing van de activiteiten d.m.v. een aantal beperkende voorschriften kan de onvereenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie binnen strikte randvoorwaarden. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen instandhoudingswerken en beperkte verbouwingen zonder volume-uitbreiding worden uitgevoerd.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) zal het RUP uitspraak doen over het al dan niet toelaten van nieuwe activiteiten.

5 STRATEGISCHE PROJECTEN

4.3.2.4 Klasse 3: behoud met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding

Het gaat hierbij om economische activiteiten die afhankelijk van hun dynamiserend effect verenigbaar zijn met de omgeving (in of aan de rand van een openruimtegebied of in een woonkern) mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstroken en een goede invulling van het terrein. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg). De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding mogelijk is.

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

Bij stopzetting van de huidige activiteiten (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) zal het RUP uitspraak doen over het al dan niet toelaten van nieuwe activiteiten.

4.3.2.5 Klasse 4: behoud met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Tot deze categorie behoren bedrijven waarvan de laag- of matig dynamische activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. Het betreft hier activiteiten aan de rand van openruimtegebieden of in woonkernen en in veel gevallen gaat het om een gebied waar reeds een zekere dynamiek aanwezig is. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg).

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

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een ruime uitbreiding van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk, afhankelijk van de specifieke situatie op het terrein.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) zal het RUP uitspraak doen over het al dan niet toelaten van nieuwe activiteiten.

4.4 Sectorale uitwerking: zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur

4.4.1 Uitgangspunten

Toeristisch-recreatieve infrastructuur dekt een brede waaier van infrastructuur en bijhorende activiteiten, met onder andere :

- Sportinfrastructuur: sporthallen, openlucht sportterreinen, visvijvers, enz.;
- Jeugdinfrastructuur: jeugdlokalen, speeltterreinen, spelluinen, enz.;
- Verbilfsrecreatieve infrastructuur: weekendverblijven, campings, enz.;
- Horeca gekoppeld aan toerisme en recreatie;
- Aan de landbouw gerelateerde recreatieve inrichtingen: maneges, kinderboerderijen, kleine dierentuinen, enz..

Zoals eerder reeds aangegeven is de behandeling van toeristisch-recreatieve infrastructuren meer dan louter en alleen sport (bv. een voetbalclub) en recreatie (bv. jeugdbeweging). In een aantal gevallen kan zelfs sprake zijn van handel en bedrijvigheid (bv. manege, horeca, verblijfsinfrastructuur, ...). Met de inwerking van een globaal afwegingskader streeft de gemeente naar het bepalen van onderbouwde ontwikkelingsperspectieven die afhankelijk zijn van de verweelbaarheid van de activiteit op een bepaalde plaats. Er wordt rekening gehouden enerzijds met de draagkracht van de omgeving, de toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur (voor een landelijke gemeente als Oud-Heverlee wordt altijd verrokken van de openruimtestructuur) en anderzijds met de beoordeling van de dynamiek van de activiteit. De problematiek van zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt in principe best binnen gebiedsgerichte RUP's behandeld. Bij de opmaak daarvan kan een gedetailleerde beoordeling plaatsvinden van elke specifieke plaatselijke situatie. Een individuele afweging van de betrokken infrastructuur, waarbij de specifieke dynamiek van de activiteit getoetst wordt tegen de achtergrond van gewenste ruimtelijke structuur, zal daarom steeds nodig zijn om een evenwichtige ontwikkelingsperspectief vast te leggen.

4.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Gelet op het feit dat de aard en de dynamiek en dus ook de relatie met de draagkracht van de omgeving sterk verschilt naargelang het type en gelet op het feit dat er belangrijke parallellen zijn met de sectorale uitwerking zonevrije handel en bedrijvigheid, zijn de ontwikkelingsperspectieven zoals verduidelijkt in de titel zonevrije handel en bedrijvigheid ook hier toepasbaar.

5.1 Inleiding

In het kader van de opmaak van het GRS voorziet de gemeente in de realisatie van een aantal strategische ruimtelijke projecten. Dit zijn projecten waaraan de gemeente groot belang hecht voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze projecten realiseren elk op zich een sectorale behoefte en nood.

Haasrode 'Centrum'

Dit project is gericht op de kernversterking van het hoofddorp en de realisatie van de aanwezige woonbehoefte met inbegrip van de realisatie van een gedeelte aan sociale huisvesting.

Blanden 'De Kouter'

Dit project is gericht op de kernversterking van het tweede hoofddorp en is gericht op de realisatie en bundeling van het welzijnsbeleid via het specifiek doelgroepenbeleid van de gemeente.

Realisatie van een lokaal bedrijventerrein

De realisatie van een gemeentelijke kmo-zone wordt door de gemeente beschouwd als een strategische doelstelling. De geschikte locatie voor deze zone wordt via een stedenbouwkundig ontwerp en studie afgewogen vanuit de aangereikte zoekzones.

De gemeente wenst dit lokaal bedrijventerrein eventueel te combineren met een zone voor openbaar nut, waar bepaalde gemeentelijke diensten kunnen worden ondergebracht. Dit is uitgebreid behandeld in titel 2.4.2.3.

Realisatie van een aantal strategische ingrepen in en rond het recreatiegebied 't Zoet water.

Gezien het strategisch belang van dit gebied voor de gemeente Oud-Heverlee wenst de gemeente een specifieke ruimtelijk-structuurvisie aan te geven. Dit voorstel is verder uitgewerkt in titel 2.6.3.

Projecten inzake natuur en landschap

De gemeente ondersteunt vanuit het subsidiariteitsbeginsel van de structuurplanning een aantal bovengemeentelijke natuurlijke en landschappelijke projecten die opgenomen worden.

5.2 Haasrode 'Centrum'

In het hoofddorp Haasrode wordt voorzien in de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied tussen de Blandenstraat, de Kerkstraat en de Milsestraat.

De gemeente wenst dit project te realiseren, rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- Inbreidend en kernversterkend werken;
- Streven naar een hoge densiteit (25wo/ha);
- Een gefaseerde aanpak die past binnen een aangetoonde behoefte (zie verder);
- Aanbieden van een voldoende gedifferentieerd woningaanbod door gekoppelde en geschrakelde woningen, appartementen en (half)open bebouwing;
- Streven naar een evenwichtige sociale mix met een evenwichtige verdeling tussen private en sociale huisvesting (zie cijfer woonprogramma's);
- Harmonieuze architectuur door herkenbare materialen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- Verkeersveilige en kindvriendelijke inrichting van het openbaar domein;
- Voorzieningen treffen die het doorgeand verkeer ontmoedigen;
- Integratie van de bestaande voetwegen en inrichting van nieuwe voetgangersverbindingen;
- Implementatie van een duurzaam en geïntegreerd water- en energiebeheer.

Voor de inrichting van het gebied worden volgende inrichtingsprincipes gehanteerd:

- De hoofdoriënting vindt plaats langs de Blandenstraat (noord), een secundaire oriënting takt aan op de Kerkstraat (zuid);
- Centraal in het woongebied wordt een multifunctioneel plein voorzien, waarrond geschakelde woningen worden opgetrokken (verdichte woonstructuur);
- Langsheen de hoofdweg (lusweg) wordt open- en halfoopen bebouwing voorzien (open woonstructuur);
- Woonerven met geclusterde bebouwing takken aan op de hoofdweg (woonerfstructuur);
- De woonerven worden met elkaar verbonden door een stelsel van voetwegen. Dit stelsel takt aan op de bestaande voetwegen die een 'zachte' oriënting met de omgeving (school, sportterreinen, kerk) mogelijk maken.
- Er wordt tevens een verbinding voorzien met de te herstructureren handelszone langs de Blandenstraat (west).

Overeenkomstig het principeel akkoord dd. 09/03/2006 wordt in een eerste fase (korte termijn dfr. 2.3.5.3) de ontwikkeling van 60 wooneenheden vooropgesteld. Dit aantal omvat een maximaal aanbod van 30 sociale huur- en koopwoningen en een aanbod van private woningen dat het aanbod aan sociale huur- en koopwoningen niet overtreft.

De ontwikkeling van deze eerste fase dient aan te sluiten op het centrumgebied van Haasrode (Milsestraat). De volgende fasen op middellange en lange termijn sluiten hier verder op aan.

5.3 Blanden 'De Kouter'

In het hoofddorp Blanden wordt voorzien in de aansluiting van het woonuitbreidingsgebied 'De Kouter' tussen de Haasrodestraat, de Kartuzersstraat en de Interfleuvenstraat. De aansluiting wordt verantwoord vanuit de realisatie van een specifiek doelgroepbeleid voor 'Bejaarden en senioren'.

Het richtinggevend gedeelte (zie 2.3.5.2) geeft een afweging van de verschillende zoekzones voor de inplanting van een woon- en zorgcampus in Oud-Heverlee in het kader van bovengenoemd beleid. Belangrijke criteria die werden gesteld aan deze zoekzones zijn:

- De gebieden moeten aansluiten bij het centrum van een woonkern zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid ervan te overschriden;
- De gebieden moeten in de nabijheid liggen van belangrijke voorzieningen;
- De gebieden moeten gemakkelijk te ontsluiten zijn op het primaire wegennetwerk;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn;
- De gebieden moeten gelegen zijn in woongebied, woonuitbreidingsgebied¹⁵ of gebieden voor openbaar nut;
- Een beschikbare oppervlakte van 2,4ha dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansluiting;

Na afweging van de verschillende zoekzones aan de hand van vooropgestelde criteria, opteert de gemeente om een gedeelte van dit woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen tot een woon- en zorgcampus.

De gemeente wenst dit project te realiseren, rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- Inbreidend en kernversterkend werken;
- Compacte uitvoering van het programma;
- Een gefaseerde aanpak die past binnen een aangetoonde behoefte;
- Integratie in het omliggende dorpsweefsel via een fijnmazig netwerk van voetwegen;
- Vrijwaring van het zicht op de kerk van Blanden en de pastorie, conform de bepalingen van het beschermingsbesluit op monumenten en landschappen;
- Integratie van diverse nieuwe verzorgende functies in een uitgesproken parkachtige omgeving met een harmonieuze architectuur door herkenbare materialen;
- Verkeersveilige en kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met onder meer groenaanleg en onderzoek naar de meest veilige ontsluiting;
- Voorzieningen treffen die het doorgaand verkeer ontmoedigen;
- Integratie van de bestaande voetwegen en indien nodig een procedure tot afschaffing of verlegging van de bestaande voetwegen;
- Implementatie van een duurzaam en geïntegreerd water- en energiebeheer, rekening houdend met het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, inzonderheid artikel 8 m.b.t. de watertoets.

¹⁵ Voorzover ze niet volledig ontwikkeld zijn of voorzover er geen andere planningsinitiatieven zijn genomen.

Voor de inrichting van het gebied wordt een masterplan voor de inplanting opgemaakt waarbij in volgende inrichtingsprincipes wordt voorzien:

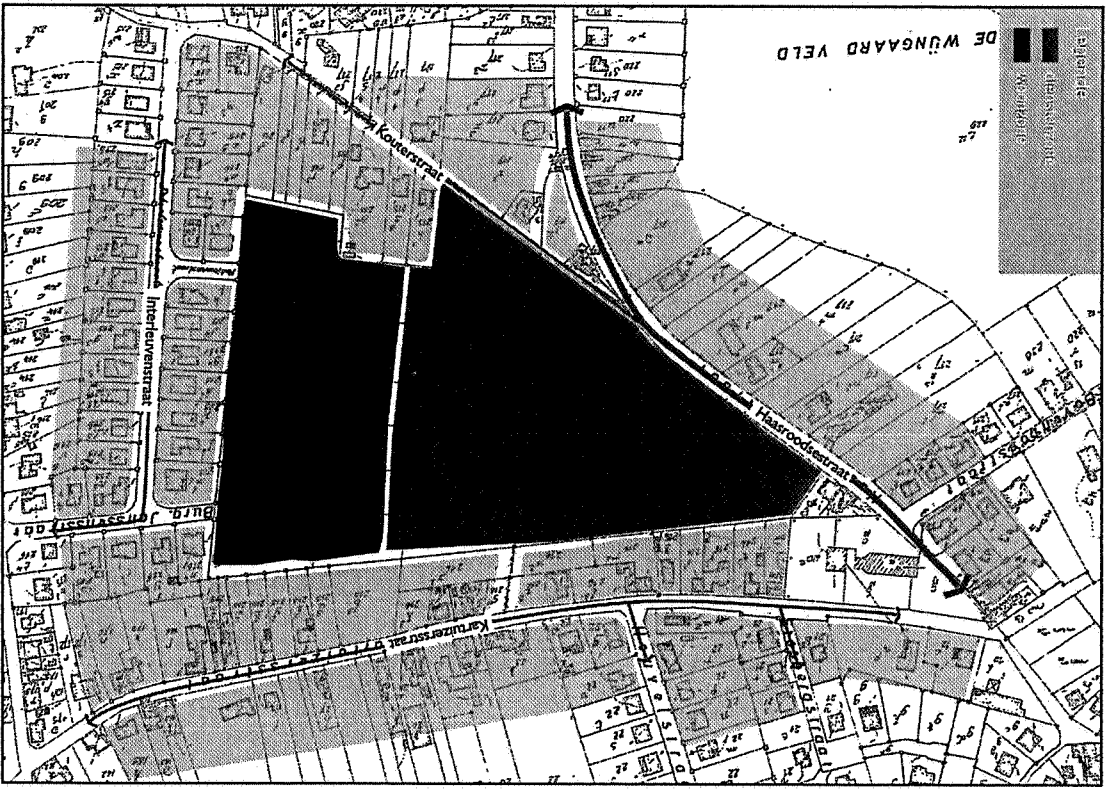
- De inplanting van een woon- en zorgcampus, met name een dienstzone (±2,4ha) op het meest noordelijke deel van het woonuitbreidingsgebied waarbij deze zone wordt ontsloten langs de Haasrodestraat;
- In een latere fase kan voorzien worden, mits het aantonen van de behoefte, in de ontwikkeling en invulling van een woonzone (±2,2ha) in het zuidelijk gelegen deel van het woonuitbreidingsgebied, die wordt ontsloten langs de Interfleuvenstraat;
- Beide zones worden met elkaar verbonden door middel van een weg voor zachte weggebruikers;
- Omheen de dienstzone wordt een buffer voorzien in een parkachtige omkadering;
- Er wordt een fiets- en voetgangersverbinding voorzien vanaf de dienstzone naar de Kartuzersstraat en over de Kouterstraat naar de Haasrodestraat.

De woon- en zorgcampus (dienstzone) wordt in verschillende fases opgebouwd. In een eerste fase (korte termijn) wordt de bouw van 25 serviceflats gekoppeld aan een lokaal dienstencentrum voorzien, zoals gesteld in de woonprogrammatische De tweede fase, die de ontwikkeling inhoudt van het eerste gedeelte van het rust- en verzorgingsstehuis (40 kamers), is niet opgenomen in de woonprogrammatische aangezien het geen echte woongelegenheden betreft, maar eerder kamers.

De derde en laatste fase (middellange termijn) voorziet nog een bijkomende uitbreiding van het rust- en verzorgingsstehuis (40 kamers). Deze fase vormt samen met het dagverzorgingscentrum de spil van de campus.

De woonzone die in het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied wordt voorzien, is niet opgenomen in de woonprogrammatische van dit GRS (tot 2016). Deze zone wordt gereserveerd tot na 2016 voor private en/of sociale woningbouw, al naargelang de behoefte.

Een specifieke timing aangaande het project hangt samen met het toegekend krijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen omtrent het gewenste programma.



Figuur 23: Programma woonuitbreidingsgebied Blanden 'De Kouter'