

## **4    AFWEGINGSKADER VOOR ZONEVREEMDE INFRASTRUCTUUR**

## 4.1 Algemene methodiek

### 4.1.1 De aanpak van zonevreemdheid

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

Een ruimtelijk structuurplan schept via een gewenste ruimtelijke structuur een kader voor de opmaak van nieuwe bestemmings- en inrichtingsplannen. Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften. In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch 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. 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 verenigbaarheidstoetsing te onderwerpen.

### 4.1.2 De verenigbaarheidstoets

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

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

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

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

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

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

- Zonevreemde woningen;
- Zonevreemde infrastructuur m.b.t. handel en bedrijvigheid;
- Zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur.

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

### 4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

#### 4.1.3.1 Klasse 0: Verdwijnen

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

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

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

#### 4.1.3.2 Klasse 1: Uitdoving met nabestemming

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

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

#### 4.1.3.3 Klasse 2: Bevriezing

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

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

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

#### Klasse 2b: Bevriezing conform de bestaande toestand

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

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

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

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

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

#### 4.1.4 Kwetsbare gebieden

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

Voor een overzicht van de ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt verwezen naar de stedenbouwkundige definitie zoals decretaal bepaald.<sup>8</sup>

#### 4.1.5 Merkwaardige gebouwen

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

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

#### 4.2 Zonevrije woningen

##### 4.2.1 Uitgangspunten

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

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

De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening<sup>9</sup>, wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verdere detaillering zal gebeuren op

<sup>8</sup> B.Vr. 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S., 18 mei 2000)

<sup>9</sup> In het bijzonder het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1

basis van een RUP. Zonevreeemde woningen die gelegen zijn binnen een gebiedsgericht RUP dat is opgenomen in de bindende bepalingen, worden binnen dat RUP behandeld. De overige zonevreeemde woningen worden zo nodig behandeld in een specifiek RUP.

In een gemeentelijk RUP kunnen ook de niet (volledig) vergunde woningen aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden. De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

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

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

Onderstaande ontwikkelingsperspectieven moeten doorwerken in het RUP.

## **4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven**

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

De gemeente selecteert een aantal woningconcentraties die kunnen worden omgevormd tot woonzone voor zover ze gelegen zijn buiten een ruimtelijk kwetsbaar gebied en ze geen nadelige beperkingen inzake afstands- en andere milieuwetgevingregels met zich meebrengen ten aanzien van de structuurbepalende hoofdfuncties (bv. landbouw) van de omgeving. Deze concentratie worden niet herbestemd maar het is wel de bedoeling maatregelen te treffen die voldoende rechtskracht hebben en rechtszekerheid bieden aan de eigenaars.

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

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

Ten tijde van het gewestplan werden heel wat woningen (alhoewel ze vergund waren en nog steeds vergund zijn) ingekleurd bij de agrarische gebieden. Binnen deze gebieden wordt gestreefd

naar een versterking van de betreffende functies, maar de bestaande woningen hebben niet echt een storende impact op deze gebieden. Vanuit planologisch standpunt is het echter niet onzin om de hoofdfunctie (landbouw, bedrijvigheid) te laten bestaan voor deze woningen.

Voor deze behoorlijk vergunde woningen kan de woonfunctie worden toegelaten, de hoofdfunctie van het gebied blijft echter behouden zodat de eigenheid van de gebieden niet wordt gehypothetheerd.

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

- Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn mogelijk;
- Herbouwen van hetzelfde volume is toegelaten;
- Verbouwingen en functiewijzigingen zijn mogelijk binnen de bestaande volumes;
- Functiewijzigingen vanuit landbouwbedrijfsvoering genomen gebouwen zijn toegelaten mits de nieuwe functies minder dynamisch zijn dan de bestaande;
- Laagdynamische bestaande nevenfuncties worden toegelaten.

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

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

### **4.2.2.3 Woningconcentraties in kwetsbare gebieden**

In zogenaamde kwetsbare gebieden gelden de strengste (meest beperkende) ontwikkelingsmogelijkheden. De kwetsbaarheid van een gebied is afhankelijk van de ligging in de gewenste ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee (en niet louter op basis van gewestplanzonering). Hoewel dit niet onmiddellijk de bevoegdheid is van de gemeente, wenst zij langs deze weg haar eigen afwegingskader duidelijk te maken:

- Instandhoudingswerken zijn mogelijk;
- Verbouwingen zijn mogelijk binnen de bestaande volumes;
- Nevenfuncties worden restrictief benaderd en moeten te allen tijde laagdynamisch zijn.

maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005 en 10 maart 2006.

## 4.3 Zonevrije handel en bedrijvigheid

### 4.3.1 Integratie van het bedrijvenstructuurplan

In toepassing van de omzendbrief RO 2000/01 over het sectoraal BPA zonevrije bedrijven werden alle bedrijven in Oud-Heverlee (lijst Gouden Gids) een enquête toegestuurd zodat meer inzicht kon verkregen worden in de aard en sector van de activiteiten en hun mogelijke problemen en behoeften.

Het afwegingskader van de omzetbrief RO 2000/01 blijkt voor Oud-Heverlee geen werkbaar instrument. De aard van de activiteit (vaak betreft het handel of diensten) of het gebrek aan dringendheid hebben ertoe geleid dat enkel een bedrijvenstructuurplan is opgemaakt en dat dit document niet verder heeft geleid tot individuele bedrijfsbpa's.

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

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

### 4.3.2 Uitgangspunten

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

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

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

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

De ontwikkelingsperspectieven (bestending en eventuele uitbreiding) voor bedrijven in de woonzone of in de openruimte zijn afhankelijk van de verweefbaarheid van de activiteit. Om te beoordelen of een activiteit verweefbaar is, kan gebruik gemaakt worden van een planologische toets.

### 4.3.3 Planologische toets in vier stappen

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

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

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

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

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

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

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

Volgende aspecten kunnen onderzocht worden:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### Typering van de economische activiteit

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

#### Ruimtelijke kenmerken van de economische activiteit

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

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

#### Het genereren van verkeers- en vervoersstromen

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

#### Milieuaspecten<sup>10</sup>

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

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

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| HOOGDYNAMISCHE ACTIVITEIT<br>Score vooral hoog (en/of matig) |
| MATIG DYNAMISCHE ACTIVITEIT<br>Score vooral matig            |
| LAAGDYNAMISCHE ACTIVITEIT<br>Score vooral laag (en/of matig) |

#### 4.3.3 Stap 3: de classificatiematrix

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

|                                   | Laagdynamisch                       | Matig dynamisch                     | Hoogdynamisch      |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Kaatsbult<br>op uitdoving gericht | uitdoven binnen<br>bepaalde termijn | uitdoven binnen<br>bepaalde termijn | herlokaliseren     |
| Minder<br>openruimtegebieden      | beperkt uitbreiden                  | bevrozen                            | uitdoven           |
| Woonzones<br>in de<br>openruimte  | ruim uitbreiden                     | beperkt uitbreiden                  | bevrozen           |
| Woonkernen                        | ruim uitbreiden                     | ruim uitbreiden                     | beperkt uitbreiden |

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

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

<sup>10</sup> De waarden zoals opgesteld in de milieuwetgeving (Viarem) zijn hierbij richtinggevend

### Historiek van de economische activiteit

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

### Juridische aspecten

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

### Socio-economische aspecten

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

### Economische aspecten

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

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

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

### 4.3.4 Classificatie van de economische activiteiten volgens ontwikkelingsperspectieven

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

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

#### 4.3.4.1 Klasse 0: herlokalisatie

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

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

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

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

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

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

bijvoorbeeld het historisch gegroeid karakter van de bedrijvigheid. Toch kan het opleggen van beperkende voorschriften niet leiden tot verenigbaarheid. Deze klasse kan tevens economische activiteiten omvatten met activiteiten die samenhangen met een specifieke lokale en/of tijdsgebonden behoefte. Precies om die reden zijn ze op die plaats aanvaardbaar. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een nieuwe bestemming de voorkeur.

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

#### 4.3.4.3 Klasse 2: bevestiging

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

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

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

Het gaat hierbij om economische activiteiten die ruimtelijk gezien verenigbaar zijn met de omgeving mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke 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 lokatie. Een beperkte uitbreiding van maximum 50% van de bestaande bebouwing op de lokatie is mogelijk. Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de openruimte (einde exploitatievergunning, faillissement, ...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

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

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

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

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

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

### 4.4 Zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur

#### 4.4.1 Uitgangspunten

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

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

#### 4.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Omgekeerd is het dan ook niet mogelijk om gebieden te definiëren waar elke vorm van toeristisch-recreatieve structuur in alle omstandigheden hoogdynamisch is. Een individuele toetsing, waarbij de

specifieke dynamiek van de activiteit getoetst wordt aan verschillende ruimtelijke omgevingsaspecten, zal daarom steeds nodig zijn om een evenwichtige afweging te kunnen maken. Toch blijft de definitie van kwetsbare gebieden zoals hoger gedefinieerd, zinvol aangezien binnen kwetsbare gebieden de draagkracht t.o.v. de meeste activiteiten beperkt is, zodat bij de afweging hier grote omzichtigheid aan de dag moet gelegd worden. Verder zal in een niet limitatieve lijst hieronder aangegeven worden in welke gevallen een strengere of soepelere houding aangewezen kan zijn.

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

#### 4.4.2.1 Uitdoving in kwetsbare gebieden

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

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

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

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

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

#### 4.4.2.3 Geen hoogdynamische horeca in de openruimte

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

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

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

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

In de afweging kan het openbare karakter van infrastructuur of het feit dat infrastructuur ter beschikking staat van (lokale) verenigingen leiden tot een verschuiving in de classificatie (versoepeling als gevolg van socio-economische toets). Voor dergelijke infrastructuur kan immers nabijheid tot kern of nederzetting waarin de maatschappelijke binding verankerd is, een essentiële rol spelen.

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

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

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

## **5 STRATEGISCHE PROJECTEN**

## 5.1 Inleiding

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

### *Kernversterking 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.

### *Kernversterking 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 gemeentelijke kmo-zone*

De realisatie van een gemeentelijke kmo-zone wordt door de gemeente beschouwd als een strategische doelstelling. De geschikte locatie voor een deze zone wordt via een stedenbouwkundig ontwerp en studie afgewogen vanuit de aangereikte zoekzones. De gemeente wenst deze kmo-zone eventueel te combineren met een zone voor openbaar nut, waar bepaalde gemeentelijke diensten kunnen worden ondergebracht. Dit is uitgebreid behandeld in titel 2.8.2.3.

### *Realisatie van een aantal strategische ingrepen in 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 2.9.3.

### *Projecten inzake natuur en landschap*

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

*Handwritten note:*  
Aangepast  
p

## 5.2 Woonuitbreidingsgebied Haasrode

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

De gemeente voorziet bij het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied in volgende uitgangspunten:

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

Voor de inrichting van het gebied worden volgende inrichtingsprincipes gehanteerd:

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

Overeenkomstig het principeel akkoord dd. 09/03/2006 wordt in een eerste fase (korte termijn cfr. 2.7.4.2) 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 Woonuitbreidingsgebied Blanden

In het hoofddorp Blanden wordt voorzien in de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied "De Kouter" tussen de Haasrodestraat, de Kartuizersstraat en de Interleuvenstraat. De aansnijding wordt verantwoord vanuit de realisatie van een specifiek doelgroepenbeleid voor 'Bejaarden en senioren' (zie 2.7.4.1).

Het informatief gedeelte 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 randvoorwaarden die werden gesteld aan deze zoekzones zijn:

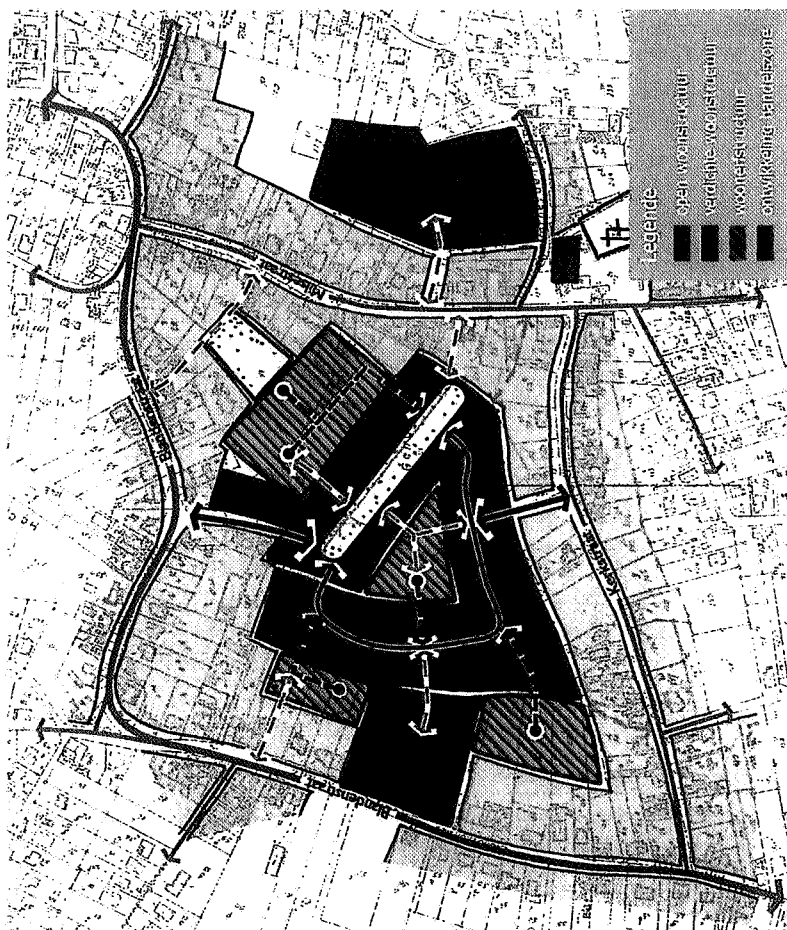
- De gebieden moeten aansluiten bij het centrum van een woonkern zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid ervan te overschrijden;
- De gebieden moeten in de nabijheid liggen van belangrijke voorzieningen;
- De gebieden moeten makkelijk te ontsluiten zijn op de het primaire wegennetwerk;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn;
- De gebieden moeten gelegen zijn in woongebied, woonuitbreidingsgebied<sup>1)</sup> of gebieden voor openbaar nut;
- Een beschikbare oppervlakte van 3,5ha dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansnijding.

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

De gemeente voorziet bij het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied in volgende uitgangspunten:

- Inbreidend en kernversterkend werken;
- Een gefaseerde aanpak die past binnen een aangetoonde behoefte (zie Informatief gedeelte);
- Integratie van diverse nieuwe verzorgende functies in een uitgesproken parkachtige omgeving met onder meer een lokaal dienstencentrum, serviceflats, rust- en verzorgingstehuis (RVT), dagverzorgingscentrum;
- Harmonieuze architectuur door herkenbare materialen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- Verkeersveilige inrichting van het openbaar domein;
- Integratie van de bestaande voetwegen en inrichting van nieuwe voetgangersverbindingen;
- Implementatie van een duurzaam en geïntegreerd water- en energiebeheer.

<sup>1)</sup> voorzover ze niet volledig ontwikkeld zijn of voorzover er geen andere planningsinitiatieven zijn genomen



Figuur 28: Structuurschets woonuitbreidingsgebied Haasrode "Centrum"

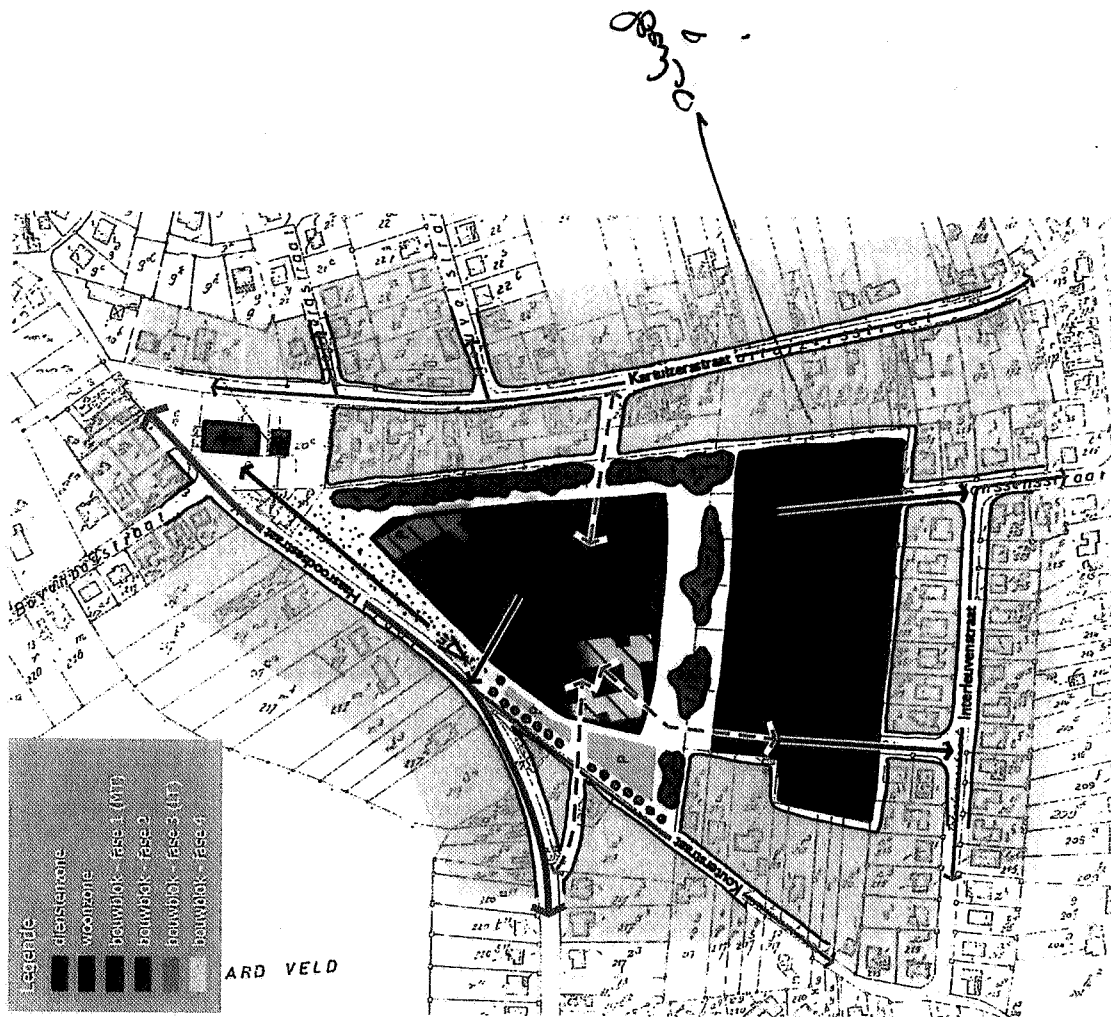
Voor de inrichting van het gebied wordt een masterplan voor de inplanting opgemaakt waarbij in volgende inrichtingsprincipes wordt voorzien:

- De inplanting van een woon- en zorgcampus, met name een dienstzone ( $\pm 3,8$ ha), op het meest noordelijke deel van het woonuitbreidingsgebied waarbij deze zone wordt ontsloten langs de Haasroodsestraat;
- In een latere fase kan voorzien worden, mits het aantonen van de behoefte, in de ontwikkeling en invulling van een woonzone ( $\pm 2,2$ ha) in het zuidelijk gelegen deel van het woonuitbreidingsgebied, die wordt ontsloten langs de Interleuvenstraat;
- Beide zones worden met elkaar verbonden door middel van een weg voor zachte weggebruikers; *bevald.*
- Het zicht op de kerk van Haasrode en de pastorie dient te worden gevrijwaard, conform de bepalingen van het beschermingsdecreet op monumenten en landschappen;
- Omheen de dienstzone wordt een buffer voorzien in een parkachtige omkadering;
- Er wordt een fiets- en voetgangersverbinding voorzien vanaf de dienstzone naar de Kartuizersstraat en over de Kouterstraat naar de Haasroodsestraat.

De woon- en zorgcampus (dienstzone) wordt in verschillende fases opgebouwd. In een eerste fase (middellange termijn cfr. 2.7.4.2) wordt de bouw van 25 serviceflats gekoppeld aan een lokaal dienstencentrum voorzien, zoals gesteld in de woonprogrammatie. De tweede fase, die de ontwikkeling inhoudt van het eerste gedeelte van het rust- en verzorgingstehuis (73 kamers), is niet opgenomen in de woonprogrammatie aangezien het geen echte wooneenheden betreft, maar eerder kamers. Deze twee fases vormen samen met het dagverzorgingscentrum de spil van de campus.

In een derde fase (lange termijn cfr. 2.7.4.2) worden in de lijn van de woonprogrammatie nog eens 20 serviceflats toegevoegd naast de bestaande flats. De laatste fase voorziet nog een bijkomende uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis (60 kamers).

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



Figuur 29: Structuurschets woonuitbreidingsgebied Blanden "De Kouter"

**6    SYNTHESEBEELD: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN OUD-HEVERLEE**

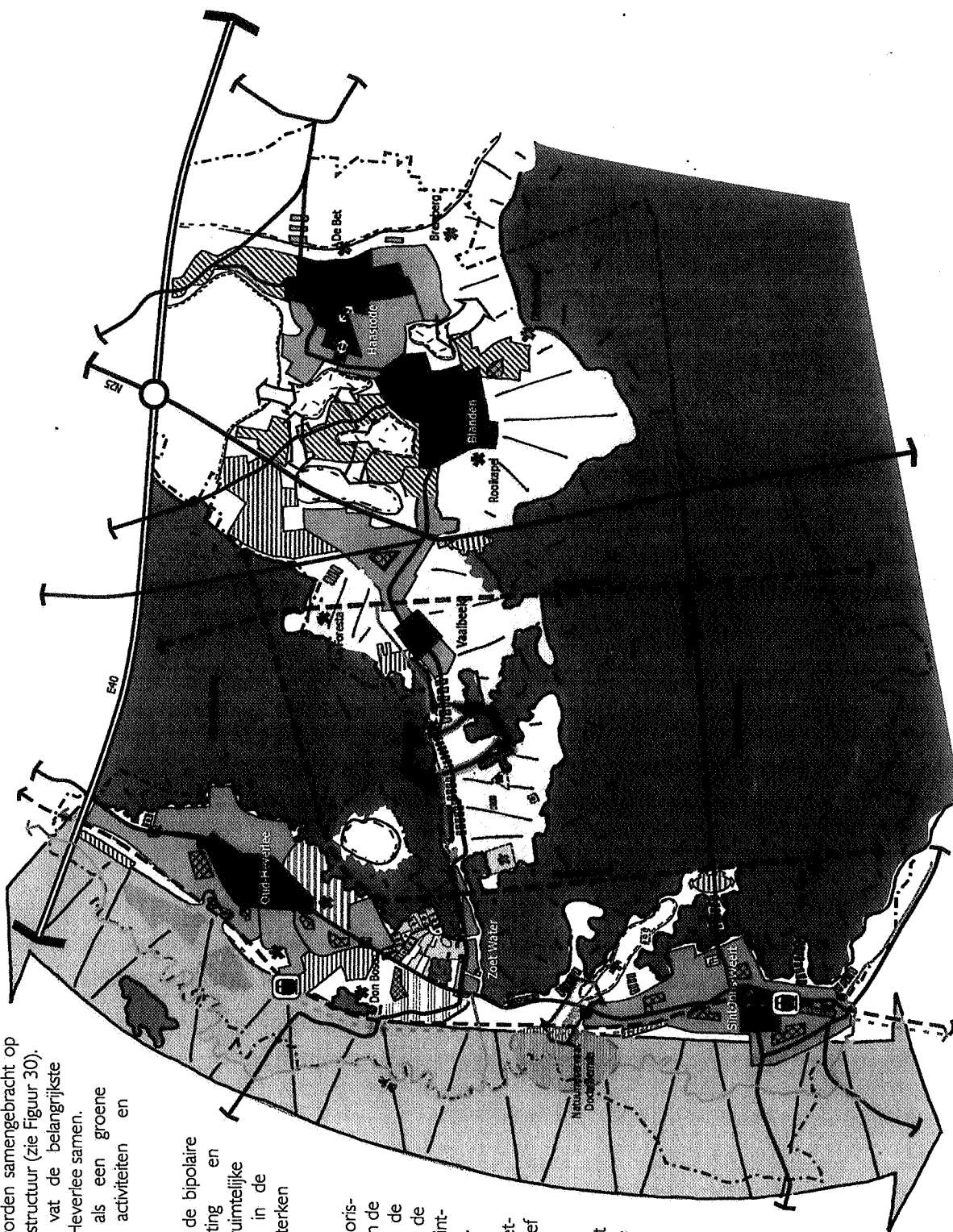
Voorgaande deelruimten en deelstructuren worden samengebracht op een synthesekaart van de gewenste ruimtelijke structuur (zie Figuur 30). De globale gewenste ruimtelijke structuur vat de belangrijkste elementen van het ruimtelijk beleid voor Oud-Heverlee samen. Oud-Heverlee wenst zich te profileren als een groene woongemeente met woongerelateerde activiteiten en (natuurgerichte) recreatie.

De voornaamste groei wordt opgevangen in de bipolaire hoofdkern Blanden-Haastoude. Verdichting en kernversterking moeten de samenhang en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Strategische projecten in de woonuitbreidingsgebieden in het centrum versterken het beeld van het hoofddorp.

In de woonkernen Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert gaat de aandacht naar het versterken van de woonkernen en de veilige doortochten van de verbindingswegen. De herstructurering van de stationsomgeving van Sint-Joris-Weert en het Sint-Annaveld vormen daarbij belangrijke elementen.

Vaalbeek krijgt dan weer als kern-in-het-buitengebied de taakstelling als administratief centrum van de gemeente.

Binnen de overige deelruimten gaat het accent naar het versterken van de openruimtewaarden. Er worden verbindingen gerealiseerd tussen het Heverleebos, het Meersdaalwoud en de Dijlevallei, die de componenten vormen van het fysiek systeem.



Figuur 30: Synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur Oud-Heverlee

Tevens is er ook bijzonder aandacht naar de landschappelijke overgangen en randen van bebouwd en onbebouwd gebied. Hardere ontwikkelingen die er in het verleden plaats vonden worden afgestemd op de gewenste ontwikkelingen op langere termijn. Dit geldt in het bijzonder voor (zonevreemde) recreatieve infrastructuur, gemeenschapsvoorzieningen, zonevreemde woningen en zonevreemde bedrijven.

Het recreatieve aspect is van bijzonder belang voor de gemeente. De ontsluiting en belevingswaarde van het Meerdaalwoud wordt geoptimaliseerd en het recreatiegebied 't Zoet water wordt geherstuctureerd.