

2 NEERSLAG VAN DE GLOBALE VISIE VOOR DE DEELSTRUCTUREN

2.1 Inleiding

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

We onderscheiden 5 deelstructuren die de verschillende soorten samenhang weergeven en waarvoor een verschillend beleid geldt:

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

2.2 Gewenste openruimtestructuur

De gewenste openruimtestructuur is de gewenste samenhang van alle openruimten op het grondgebied van Oud-Heverlee. Bepalend in de structuur van de openruimte zijn de activiteiten die erin plaatsvinden (landbouw, bossen, brongebieden, recreatie, wonen).

2.2.1 Visie en algemene doelstellingen

Differentiëren van de openruimte

De verschillende openruimten moeten uitgespeeld worden met eigen specifieke landschappelijke karakteristieken. Zo zullen bepaalde open ruimten volledig open worden gehouden, waar andere dan weer een gesloten karakter zullen hebben en houden.

De openruimte moet de kwaliteit van Oud-Heverlee verhogen

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

Ver-snippering wordt ont-snippering

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

Behoud en versterking van de natuurkerngebieden

De natuurkerngebieden, in Oud-Heverlee voornamelijk van bovengemeentelijk belang, vormen de hoeksteen van het openruimtebeleid.

De belangrijkste natuureenheden dienen behouden en zo mogelijk versterkt te worden, enerzijds door uitbreiding van het natuurareaal, anderzijds door het verhogen van de natuurwaarde van de natuurgebieden zelf (bescherming, tegengaan aantastingen en uitvoeren beheersplannen). Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de bossen.

Waardering van de natuur en het landschap

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

2.2.2 Selectie van de ruimtelijke entiteiten

2.2.2.1 Entiteiten van bovengemeentelijk niveau

Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur

Als natuurverbindingsgebieden worden de verbinding van natuurkernen langs de Dije (BG1) en de verbinding tussen Heverleebos en Meerdaalwoud (V1) voorgesteld binnen het provinciaal structuurplan.

De verbinding Heverleebos-Meerdaalwoud naar de Dijlevallei (V2) wordt voorgesteld als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Gave landschappen – Boslandschappen

Meerdaalwoud (B1) en Heverleebos (B2) en de Valleien van het Dijleland (Va1) (valleien van Laan, Ijse en Dije stroomopwaarts Leuven) worden geselecteerd op provinciaal niveau als onderdeel van het Brabants plateau en de Dijlevallei.

2.2.2.2 Entiteiten van gemeentelijk niveau

Microlandschappen

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

De omgeving van de Expresweg ten Noorden van de Bierbeekstraat (M1), het ingesloten gebied rond de Bergenstraat (M2), het binnengebied tussen de Bovenbosstraat, de Blandenstraat en de

Konijnenhoekstraat (M3) en het gebied tussen de Slagbaan, de Bergenstraat en de Kartuizerstraat (M4), worden aangeduid als microlandschappen.

Kouters

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

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

Openruimteverbindingen

Openruimteverbindingen van gemeentelijk niveau zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden.

Als openruimteverbindingen worden aangeduid:

- De opening in bebouwing tussen kouter (K1) en microlandschap (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M2);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M2) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M1) en (M3);
- De opening in bebouwing tussen microlandschap (M4) en overgangsgebied (O3).

Overgangsgebieden

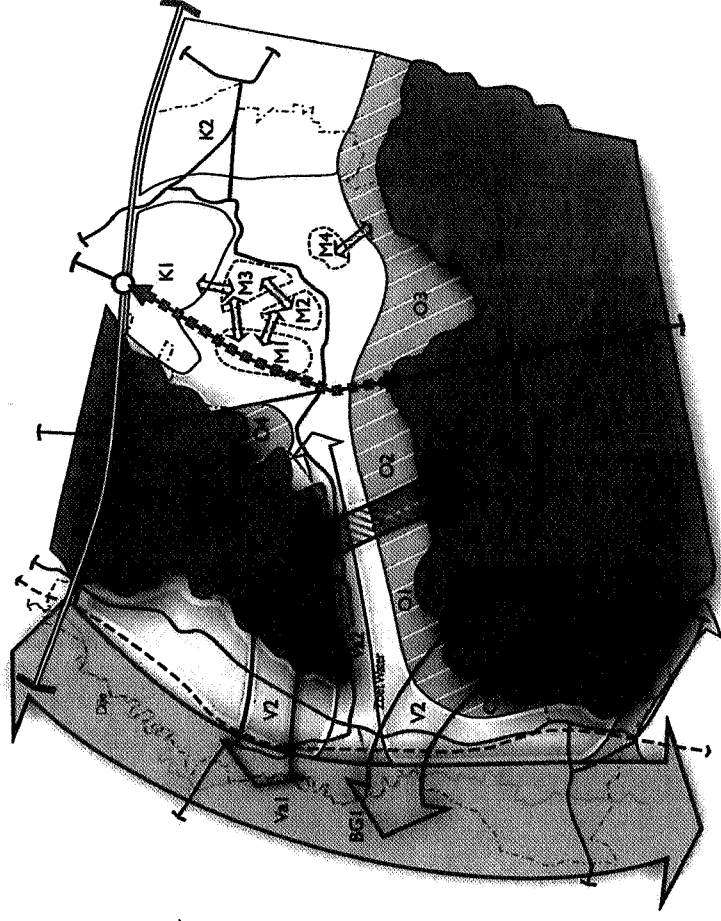
De gemeente selecteert een reeks overgangsgebieden tussen woonconcentraties en bovengemeentelijke boslandschappen (Meerdaalwoud en Heverleebos). Een overgangsgebied is een geheel van min of meer openruimten, kleine landschapselementen en verspreide bebouwing aan de rand van een boslandschap. Het is een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

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

Beekvalleien

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

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



Figuur 5: Ruimtelijke entiteiten van de openruimte

2.3 Gewenste natuurlijke structuur

2.3.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

Algemeen beleid inzake beekvalleigebonden natuurlijke entiteiten (natte sfeer)

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

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

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

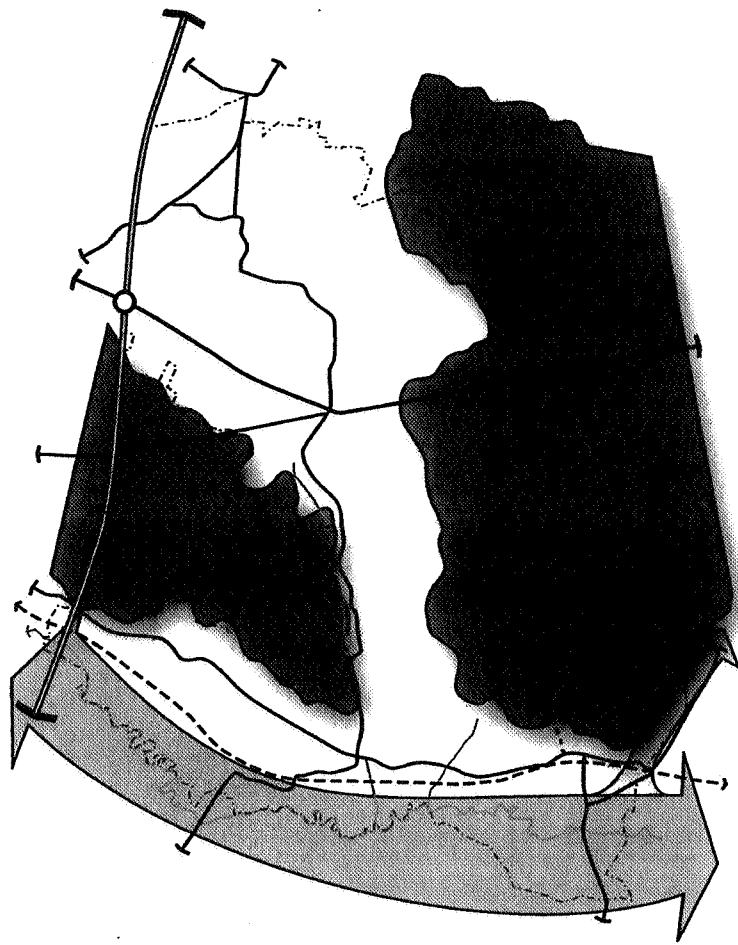
Algemeen beleid inzake niet-beekvalleigebonden natuurlijke entiteiten (droge sfeer)

De niet-beekvalleigebonden natuurlijke gebieden zijn natuurlijke gebieden met natuur als hoofdfunctie. Het grootste gedeelte van deze gebieden is bebost en de ecologische waarde primeert. Het ruimtelijk beleid voor deze natuurgebieden moet erop gericht zijn om de natuurfunctie te vrijwaren en te versterken. Begroeiing wordt daaraan aangepast (o.a. door gebruik van streekeigen beplanting). Waar mogelijk worden de bossen uitgebreid. Andere activiteiten zijn ondergeschikt. Versnippering wordt waar mogelijk ongedaan gemaakt om de uitwisseling van planten en dieren mogelijk te maken. De toegankelijkheid wordt beperkt of gecontroleerd. Verschillende hoven, parken en kleinere natuurlijke elementen binnen het bebouwd weefsel vervullen een rol als gebieden met een belangrijke neverfunctie natuur.

2.3.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

De onderstaande beleidslijnen vormen in eerste instantie een suggestie naar het hoger beleidsniveau. Grote delen van de entiteiten werden opgenomen als Habitatrichtlijngebied en geselecteerd binnen de afbakening van het VEN. De gemeente kan eventueel bijkomende gebieden

die hierop ruimtelijk aansluiten, toevoegen. In de delen van de ruimtelijke entiteiten die niet tot het hoger beleidsniveau behoren zal de gemeente de beleidslijnen zelf uitstippelen en toepassen.



Figuur 6: Gewenste natuurlijke structuur

2.3.2.1 Gave landschappen – Dijlevallei

Het toekomstig beleid streeft, in overleg met de bevoegde overheid, naar een meer gebiedseigen landschapsontwikkeling. Het bos ruimt in de vallei om plaats voor meer gebiedseigen habitats als natte/vochtige graslanden, moerassen, ruigten en moerasbossen terwijl een sterk ruimtelijk verveven bosstructuur langsheen de valleiflanken de verbinding tussen de verschillende valleien en grotere boscomplexen onderhoudt. Het beleid streeft naar een grotere verwevenheid van de landschapsrelicten met het landschappelijk minder waardevol gebied en naar het doorbreken van de landschapsverstorende structuren.

2.3.2.2 Gave landschappen – Heverleebos-Meerdalwoud

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

- Behoud, bescherming en ontwikkeling van de aanwezige ecologische en landschappelijke waardevolle gebieden;
- Versterken van de natuurwaarden in de andere gebieden, o.a. via de uitbouw van de ecologische infrastructuur;
- Het zelf nemen en ondersteunen van concrete natuurontwikkelingsinitiatieven;
- Het voeren van een ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij de klemtoon ligt op het duurzaam in stand houden van de openruimte en kwaliteiten;
- De eigen bevolking, bezoekers en recreanten informeren en sensibiliseren over het belang, het behoud en de ontwikkeling van de aanwezig natuurwaarden en het natuurlijk landschap;
- Aandacht voor de afwerking van de bosranden en de in de bosranden voorkomende activiteiten (recreatie / wonen / sport / toerisme).

2.3.2.3 Molenbeek-Paddenpoelvallei

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

- Versterken van de natuurlijke structuur door het opstellen van één samenhangend beheersplan voor de gehele Molenbeek-Paddenpoelvallei;
- Waar mogelijk herstellen van de natuurlijke loop van de Molenbeek-Paddenpoelvallei;
- Waar mogelijk omvormen van uitheemse aanplantingen naar inheemse valleibossen en vochtige hooilanden;
- Uitwerken van een uitdooftscenario voor (illegale) zonevreemde constructies en activiteiten welke voor een verstoring zorgen van de ontwikkeling van de natuurlijke structuur in de beekvallei.

2.4 Gewenste landschappelijke structuur

2.4.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

Algemeen beleid van de heuvelflanken als landschappelijk entiteit

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

- Integreren en suggereren van gemeentelijke accenten voor bovengemeentelijk entiteiten;
- Holle wegen, hellingsgronden, e.d. meenemen in het bepalen van de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving;
- Het uitvoeren van bestemmingswijzigingen van woongebied naar 'open' gebied (waar dit nog niet het geval is) voor een betere definiëring;
- Integratie van landschappelijke relicten (Don Bosco, Harcourt, e.a.) als landschappelijke dragers;
- Kanaliseren en differentiëren van de recreatieve druk;
- Verdichten en uitbreiden van het bos waar mogelijk;
- Landschappelijk integreren van de overgangszones (bebouwd – openruimte).

Algemeen beleid van het plateaulandschap als landschappelijk entiteit

In dit landshapstype zijn ook een aantal landschapskenmerken waar te nemen zoals landbouwkouters, min of meer openruinten, kleine landschapselementen en verspreide bebouwing aan de rand van een boslandschap. Deze landschapskenmerken ondersteunen de woonkwaliteit en de recreatieve kwaliteiten van de gemeente Oud-Heverlee. Dit impliceert de volgende maatregelen:

- Bewaren van de visuele openheid van de landbouwkouters;
- Versterken van het landschap door het vrijwaren en aanbrengen van kleine landschapselementen (bomenrijen, haagkanten, hoogstambomen, enz.);
- Verweven van grondgebonden landbouw met natuur;
- Vrijwaren en inpassen van bestaande recreatieve infrastructuur;
- Bestaande zonevreemde woonconcentraties beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden;
- Verweven van de landschapsrelicten met het landschappelijk minder waardevol gebied;
- Doorbreken van de landschapsverstorende structuren.

2.4.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

2.4.2.1 Gave Landschappen– Dijlevallei / Heverleebos-Meerdalwoud

De geselecteerde gave landschappen (Dijlevallei, Heverleebos en Meerdalwoud) bepalen het 'gezicht' van Oud-Heverlee. Het gemeentelijk beleid is suggestief naar de hogere overheden en is uitgewerkt onder de natuurlijke structuur.

2.4.2.2 Overgangsgebieden

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

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

2.4.2.3 Vaalbeek-Molenbeekvallei

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

- Storende bebouwing en activiteiten (welke het landschap verstoren of ontsieren) worden ofwel ingebufferd of op lange termijn afgebouwd;
- De natuurlijke loop van de beekvallei wordt waar mogelijk bewaard en/of hersteld;
- Het recreatiegebied 't Zoet Water dat deel uitmaakt van het vallegebied wordt opengesteld voor recreatief medegebruik;
- De bestaande agrarische gebieden en infrastructuur harmoniseren met de landschappelijke eigenheid van de vallei;
- Waardevolle gebouwen of gebouwen en infrastructuur die het toeristisch-recreatieve karakter ondersteunen worden in de mate van het mogelijke ingeschakeld in het recreatief netwerk van het vallegebied.

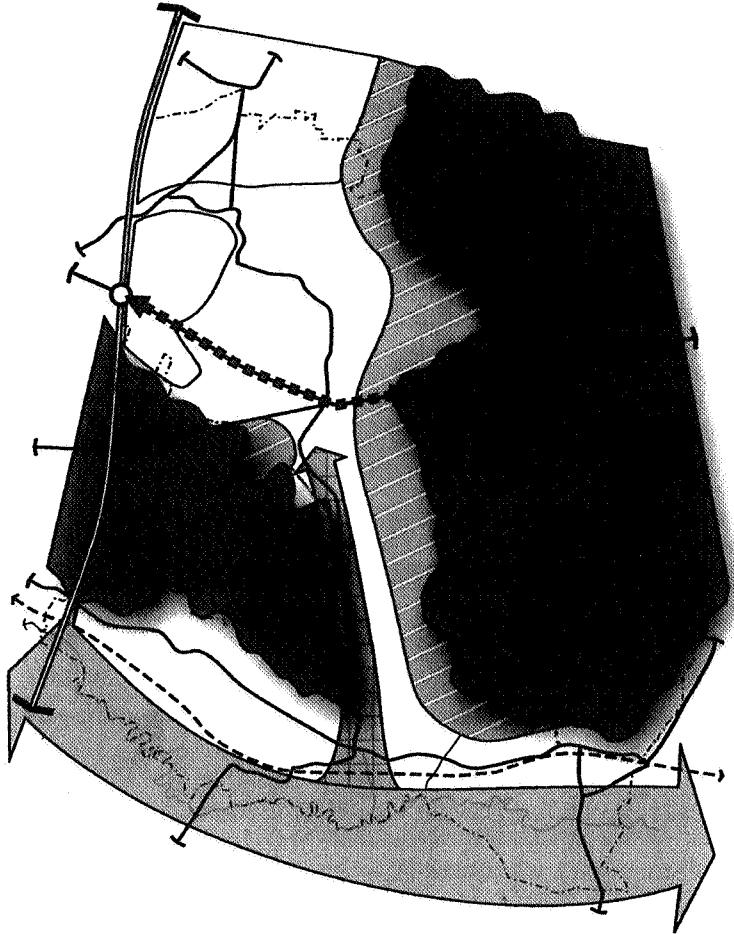
De provincie Vlaams Brabant selecteert 't Zoet Water als een recreatiepark met een hoogdynamische toeristisch-recreatieve attractie. Binnen de gewenste toeristische en recreatieve structuur van Vlaams-Brabant valt het binnen het 'Dijlenetwerk'.

2.4.2.4 Kouters

Kouters zijn landbouwgebieden (veelal grondgebonden landbouw) die geselecteerd worden omwille van hun visuele openheid. Zij vormen de landschappelijke buffer tussen de E40 en het bebouwd landschap van de gemeente. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de openheid te behouden en de agrarische activiteit volle ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

Binnen Oud-Heverlee gaat het om het gebied tussen E40, Heverleebos, Konijnenhoekstraat en Parkstraat (K1) en het gebied tussen E40, Parkstraat en over het grondgebied van Bierbeek (K2).

Voor dit laatste gebied dient te worden opgemerkt dat er centraal een zandwinningsgebied gelegen is.



Figuur 7: Gewenste landschappelijke structuur

2.5 Gewenste agrarische structuur

2.5.1 Visie en algemene doelstellingen

De toekomst van de landbouw wordt grotendeels bepaald door maatregelen op hoger niveau (Europees). De rol van de gemeente is zeer beperkt en enkel aanvullend. Toch kan de gemeente een aantal maatregelen nemen. Het is absoluut noodzakelijk om de agrarische structuur te differentiëren. De gemeente kan in samenspraak met alle betrokken partijen beslissen tot de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen, met een aantal types agrarische structuren.

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

Aandachtspunten voor dit gedifferentieerd beleid kunnen zijn:

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

Prioritair dient er overleg gepleegd te worden met gewest en provincie om de agrarische gebieden af te bakenen.

2.5.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

2.5.2.1 Landbouwgebieden voor grondgebonden activiteit

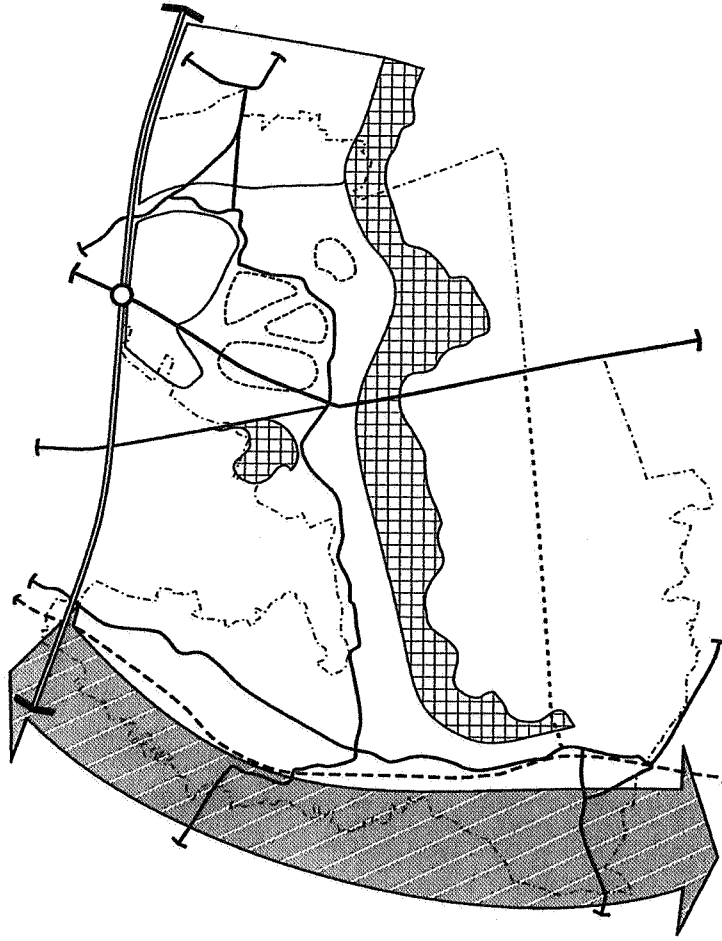
De afgebakende zones zijn meestal ingenomen door grondgebonden vormen van landbouw. Dit moet ook in de toekomst zo blijven, al mogen ook de activiteiten in het kader van niet-grondgebonden, toeleverings- en verwerkende landbouwbedrijven niet uit het oog worden verloren. Daartoe wordt in deze gebieden gewerkt rond volgende aandachtspunten:

- Ruimte voor grondgebonden landbouw;
- Ontsluitingsmaatregelen op maat van de landbouw;
- Landschappelijke omkadering van de landbouwinfrastructuur;
- Nood aan onderzoeken naar bijkomende of te herlokalisieren niet-grondgebonden activiteiten met eventueel de inplanting van een agrarische bedrijvengroep;
- Grootchalige agrarische infrastructuur zoals serres, veestallen, e.d. dienen te worden gewaardeerd.

Het ruimtelijk beleid is erop gericht de openheid te behouden en de grondgebonden agrarische activiteit volle ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Bestaande zonevrije woningsconcentraties krijgen een bevestiging van de woonfunctie.

Dit beleid is van toepassing op de kouters aan de E40.

Verkeers



Figuur 8: Gewenste agrarische structuur

2.5.2.2 Landbouwerwingsgebieden

Dit zijn ingesloten openruimtegebieden die binnen de structuur van de gemeente dienstig zijn als openruimtebuffer tussen de verschillende kernen of aan de rand van de kernen. Het beleid heeft specifiek aandacht voor de structuurondersteuning van de bebouwing. Er moet ruimte worden gegeven aan hobbylandbouw, recreatief medegebruik, en kernondersteunende functies.

Tot deze categorie worden de microlandschappen (zie hoger) geselecteerd.

2.5.2.3 Natuurondersteunende agrarische gebieden

In deze zones wordt landbouw gecombineerd met natuur. Het gemeentelijk afwegingskader voor de agrarische activiteit in de overgangsgebieden reeds in punt 2.4.2.2 beschreven. Daarnaast wordt gestreefd naar:

- Het evenwichtig afstemmen van de agrarische activiteit op de natuurwaarden;
- Streven naar een ecologisch landbouwbeheer met vnl. extensieve landbouw;

- Stimuleren van agrarisch natuurbeheer;

- Het verschaffen van aanvullende inkomens in bepaalde omstandigheden (beheersovereenkomst voor beheer van groen en natuur);

- Beperken van artificiële afsluitingen via stimulerende maatregelen en vervangen door natuurlijke afsluitingen (hagen, houtkanten, enz.);

- Behoud en onderhoud mobiliteitsinfrastructuur (landwegen, voetwegen, loswegen, enz.).

Tot deze gebieden behoort tevens de Dijlevallei. Het beleid op de agrarische activiteiten in de Dijlevallei, wordt echter op een hoger niveau bepaald.

2.5.3 Aandacht voor herbestemming leegkomende landbouwzetels

De gemeente telt nog slechts 4 resterende landbouwhoofdzetels. Indien deze activiteiten worden stopgezet kunnen in nabestemming functies worden overwogen voor zover zij niet milieuvergunningsplichtige activiteiten inhouden met een laag mobiliteitsprofiel.

2.6 Ruimte voor water

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

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

Niet alle water kan de bodem in. Overtollig hemelwater eist zijn plaats op. Ruimte voor water is een begrip dat al te dikwijls zeer beperkt wordt ingevuld. Meer ruimte voor water is nodig: ruimte om te overstromen, om de natuurlijke dynamiek te herstellen, om zo valleigebieden te creëren die een veiligheidsfunctie combineren met mogelijkheden voor extensieve landbouw, recreatie en natuur.

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

Waterkwaliteit – waterzuivering

In de gemeente worden een aantal plaatsen voorzien voor waterzuivering die qua omvang overeenstemmen met de vastgelegde kernhiërarchie: RWZI (Riolwaterzuiveringsinstallatie) voor kernen (Aquafin), KWZI (kleinschalige waterzuiveringsinstallatie) op niveau van de linten en korrels,

IBA (individuele voorbehandelingsinstallatie voor afvalwater). Voor wat dit laatste betreft, beschikt de gemeente Oud-Heverlee over een subsidiereglement.

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

Volgende knelpunten kwamen hier naar voren:

- Ter hoogte van de Konijnenhoekstraat is de overloop van een silbrooster aangesloten op de riolering;
- In de Langestraat is een rooster aangesloten op de riolering;
- Lozingspunten 22 en 24 lozen in een gracht die vermoedelijk uitmondt in een bufferbekken van de E40. De overloop van dit bekken komt terecht in de RWA van het industriepark;
- In de Oude Pastoriestraat zijn roosters aangesloten op de riolering;
- Aansluiting van een gracht in de Fonteinstraat;
- Dichtgeslibde riolering in de Korbekdamstraat;
- Parasitaire debieten in het voetpad tussen de Broekstraat-Weidestraat;
- Parkings voetbalvelden zijn aangesloten via roosters;
- Op de hoek van de Bogaardenstraat en Ophemstraat sluit een gracht aan op de riolering;
- In de Fonteinstraat sluit een gracht aan op de riolering;
- Gracht van E40 sluit aan op de riolering van de Waversebaan;
- Op de riolering van de Fonteinstraat sluit een gracht aan (waarschijnlijk van E 40).

Waterkwaliteit

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

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

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

De knelpunten die naar voren komen in de respectievelijke deelbekkenbeheersplannen zijn hier ook van toepassing. Een opsomming van deze knelpunten is reeds beschreven onder het hoofdstuk waterkwaliteit.

2.7 Gewenste nederzettingstructuur

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

2.7.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

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

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

Creëren van rechtszekerheid voor zonevreemde woningen

In het informatief gedeelte werd de zonevreemdhed onderzocht. Deze zonevreemde woningen zijn een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke nederzettingstructuur. Middels een gedifferentieerd afwegingskader voor de zonevreemde woningen (zie titel 4.2) wenst de gemeente een antwoord te bieden aan de problematiek van het zonevreemd wonen.

Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden

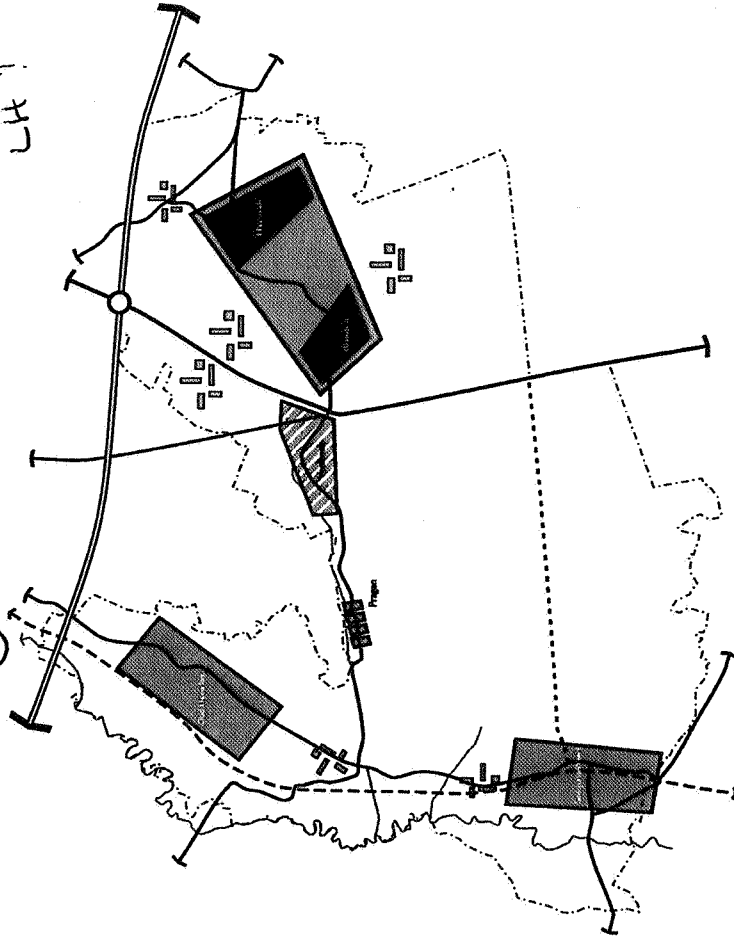
De gemeente wenst een duidelijk beleid te ontwikkelen ten aanzien van deze gebieden. Binnen recreatiegebieden worden deze (bestaande) verblijfsgebieden ondersteund, voorzover zij geen permanente bewoning inhouden en kleinschalig³ blijven. Nieuwe initiatieven binnen de openruimte dienen kleinschalig te zijn (vb. bed and breakfast).

³ Met kleinschalig wordt hier bedoeld een beperkte ruimtelijke en mobiliteitsgenererende impact

→ bebouwing: recreatie → nu te maken / maken
natuurlijk gebied.

De gemeente stelt een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden rond het recreatiepark 't Zoet Water voorop. Betreffende de camping 'La Hetraie' te Sint-Joris-Weert en andere permanente bewoning in zones voor weekendverblijven stelt de gemeente een uitdooftbeleid voorop, indien zij illegaal tot stand gekomen zijn en binnen natuurgebied gelegen zijn.

→ wat is met water
LH?



Figuur 9: Gewenste nederzettingstructuur

2.7.2 Provinciale kernhiërarchie

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

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

Hoofddorp Blanden-Haasrode

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

Woonkern Oud-Heverlee

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

Woonkern Sint-Joris-Weert

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

Kern-in-het-buitengebied Vaalbeek

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

2.7.3 Gemeentelijk afwegingskader inzake nederzettingstructuur

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

2.7.3.1 Hoofddorp Blanden-Haasrode

Wonen

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

- Het huidige aanbod aan woongelegenheden moet maximaal benut worden. Bestaande grotere gebouwen kunnen aangewend worden voor het creëren van (meergezins)woongelegenheden in het kader van de inbreiding van het woonweefsel;
- Inbreiding en kernversterking staan voorop door het streven naar een hogere densiteit binnen het bebouwd gebied. Gesloten en halfopen bebouwing worden gestimuleerd. De historische gegroeide bebouwing vormt het uitgangspunt voor verdere verdichting;
- Woonuitbreidingsgebieden kunnen ontwikkeld worden na het aantonen van de ontwikkelingsbehoefte, hetzij door privaat initiatief, hetzij door openbaar initiatief, hetzij door

de combinatie van beide. Daarbij moet voldoende aandacht uitgaan naar een gedifferentieerd aanbod van woongelegenheden zodat een geografisch gespreide, sociale mix wordt gerealiseerd. De woonprogrammatie legt de ontwikkelingsmogelijkheden van de gebieden vast.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande voorzieningen, gelegen in het hoofddorp, moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen op hun huidige locatie indien zij verweefbaar zijn met hun omgeving;
- Nieuwe verzorgende activiteiten (bv. scholen, sociale sector), culturele voorzieningen en harde recreatie worden gerealiseerd in het hoofddorp. Ook bovengemeentelijke (administratieve) voorzieningen worden, indien zij verweefbaar zijn met de omgeving, ondergebracht in het hoofddorp met aandacht voor maximale integratie;
- Er moet gestreefd worden naar maximale integratie van voorzieningen en bedrijvigheid t.o.v. het woonweefsel;
- Er moet ruimte worden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein aansluitend bij het hoofddorp. Daarbij moet voldoende aandacht uitgaan naar maximale integratie en inbuffering. Binnen het bedrijventerrein moet een voldoende gedifferentieerd aanbod worden voorzien voor herlokalisatie van bestaande, lokale bedrijven die wensen te herlokaliseren, voor startende lokale ondernemingen en voor uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de vorm van het realiseren van bijhuizen. Dit structuurplan legt enkel het afwegingskader vast, maar doet geen uitspraken inzake de definitieve locatie;
- Bestaande sport-, jeugd- en recreatie-infrastructuur kan ter plaatse blijven bestaan en ontwikkelen indien zij verweefbaar is met de omgeving.

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

2.7.3.2 Woonkern Oud-Heverlee

Wonen

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

- Het huidige aanbod aan wooneenheden moet maximaal benut worden;
- De bestaande binnengebieden kunnen in principe op privaat initiatief worden aangesneden; Voor sommige binnengebieden wordt dit echter niet wenselijk geacht. De woonprogrammatie doet hierover uitspraken;
- Een gedeeltelijke ontwikkeling van een bestaand binnengebied kan enkel worden gerealiseerd mits de opmaak van een globale visie (inrichtingsplan) voor het binnengebied waarbij de toekomstige mogelijkheden van het gebied niet mogen worden gehypothetiseerd door het gefaseerd aansnijden ervan;
- Het afwegingskader voor zonevrije infrastructuur wordt geïmplementeerd om de definitieve afbakening van de woonkern vast te leggen, eventueel via de opmaak van een RUP;
- De verschillende entiteiten op het vlak van wonen moeten gedifferentieerd worden. Ook in de toekomst dient een voldoende gedifferentieerd aanbod van woningen kunnen gerealiseerd worden.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande of nieuwe lokale voorzieningen en handelsactiviteiten, gelegen in de woonkern Oud-Heverlee, moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen op hun huidige locatie indien zij verweefbaar zijn met hun omgeving en het lokale niveau niet overschrijden;
- Bestaande voorzieningen en bedrijvigheid moeten maximaal geïntegreerd worden in hun omgeving;
- Bestaande sport-, jeugd- en recreatie-infrastructuur kan ter plaatse blijven bestaan en ontwikkelen indien zij verweefbaar is met de omgeving.

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande ecologische elementen moeten zoveel mogelijk worden versterkt, opgewaardeerd en waar mogelijk met elkaar worden verbonden;
- Binnen gebieden die behoren tot speciale ecologische beschermingszones, wordt een ecologisch beleid geïmplementeerd;
- Er moet gestreefd worden naar het realiseren van een ecologisch netwerk binnen de woonkern en met de omliggende woningconcentraties en openruimte;
- De uitbouw van de ecologische infrastructuur moet de leefbaarheid binnen het bebouwd weefsel verbeteren;

- BUDOUSEL**
- De uitbouw en versterking van de ecologische infrastructuur kan gecombineerd en gekoppeld worden met het realiseren van recreatieve infrastructuur onder de vorm van een netwerk voor voetgangers en fietsers;
 - Bij de inrichting van de openbare ruimte moet voldoende aandacht uitgaan naar de implementatie van groenelementen;
 - Aan de randen moet de kern duidelijk afgebakend worden tegenover de omliggende natuurlijke en openruimtestructuren. Indien er tussen verschillende projecten en wetgevingen conflicten ontstaan inzake afbakening, wordt prioriteit gegeven aan de wetgeving van de ruimtelijke ordening.

2.7.3.3 Woonkern Sint-Joris-Weert

Wonen

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

- Het huidige aanbod aan woonegelegenheden moet maximaal benut worden;
- De bestaande binnengebieden kunnen in principe op privaat initiatief worden aangegrepen. Voor sommige binnengebieden wordt dit echter niet wenselijk geacht. De woonprogrammatie doet hierover uitspraken;
- Een gedeeltelijke ontwikkeling van een bestaand binnengebied kan enkel worden gerealiseerd mits de opmaak van een globale visie voor het binnengebied waarbij de toekomstige mogelijkheden van het gebied niet mogen worden gehypothekeerd door het gefaseerd aansnijden ervan;
- Het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur wordt geïmplementeerd om de definitieve afbakening van de woonkern vast te leggen, eventueel via de opmaak van een RUP;
- Er wordt voorzien in een herstructurering van de stationsomgeving en de bestaande kmo-zone op het gewestplan. Dit wordt gekaderd binnen een gemeenschappelijke en kwalitatieve benadering in het kader van het versterken en opwaarderen van de centrumfunctie van de omgeving van het station.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bestaande of nieuwe lokale voorzieningen en handelsactiviteiten, gelegen in de woonkern Sint-Joris-Weert, moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen op hun huidige locatie indien zij verweefbaar zijn met hun omgeving en het lokale niveau niet overschrijden;
- Bestaande voorzieningen en bedrijvigheid moeten maximaal geïntegreerd worden in hun omgeving;
- Bestaande sport-, jeugd- en recreatie-infrastructuur kan ter plaatse blijven bestaan en ontwikkelen indien zij verweefbaar is met de omgeving.

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

2.7.3.4 Kern-in-het-buitengebied Vaalbeek

Wonen

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

- Het huidige aanbod aan woongelegenheden moet prioritair maximaal benut worden;
- De bestaande binnengebieden gelegen in het woongebied kunnen op privaat initiatief worden aangesneden;
- Een gedeeltelijke ontwikkeling van een bestaand binnengebied kan enkel worden gerealiseerd mits de opmaak van een globale visie voor het binnengebied waarbij de toekomstige mogelijkheden van het gebied niet mogen worden gehypothetheerd door het gefaseerd aansnijden ervan;
- Het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur wordt geïmplementeerd om de definitieve afbakening van de woonkern vast te leggen, eventueel via de opmaak van een RUP.

Voorzieningen

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Mobiliteit

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

Ecologie

Volgende elementen vormen het afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen:

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

2.7.3.5 Wooncluster Pragen

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

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

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

2.7.3.6 Verspreide bebouwing (woonkorrels en geïsoleerde bebouwing)

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

2.7.4 Woonbeleid en woonprogrammatie

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

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

Kwantitatief

- In Oud-Heverlee zijn er nog veel potentiële bouw mogelijkheden, al dan niet gelegen langsheen uitgeruste wegen;
- De gemeente heeft een zeer groot aantal zogenaamde binnengebieden. Geen enkel van deze binnengebieden is sinds de opmaak van het WBS (1999) onderwerp geweest van een verkavelingsaanvraag;
- Op het grondgebied van de gemeente is quasi geen aanbod aan sociale woongelegenheden.

Kwalitatief

- De wenselijkheid en de ontwikkelbaarheid om de binnengebieden te ontwikkelen, dient zeker verder onderzocht te worden;
- Tegen de gevolgen van de algemene vergrijzing van de bevolking heeft de gemeente op dit ogenblik geen pasklare mogelijkheden voor het voorzien van specifieke woongelegenheden;
- Ondanks een te verwachten stabilisatie van de bevolking moet toch rekening gehouden worden met een stijgend aantal woongelegenheden. Dit als gevolg van verdunning van de gezinsgrootte (zie informatief gedeelte) en de ligging ten overstaan van het regionaalstedelijk gebied Leuven.

Hieraan uitgaande wordt de visie van het ruimtelijk beleid inzake huisvesting toegespitst op de volgende elementen:

- Woondifferentiatie en doelgroepenbeleid;
- Het ontwikkelen van een sociaal huisvestingsbeleid;
- Woonprogrammatie.

2.7.4.1 Woondifferentiatie en doelgroepenbeleid

Als (gemeentelijke) overheid moet er op een dynamische manier ingespeeld kunnen worden op de zich wijzigende trends (vergrijzing van de bevolking en gezinsverdunning) en behoeften (sociale woningbehoefte) op de woningmarkt. Deze nieuwe trends en behoeften vragen naar andere

woningtypologieën (private of sociale één- en meergezinswoningen in open, halfoopen of gesloten verband, kangarowoningen, studio's, appartementen, serviceflats, enz.). Doel is een specifiek beleid te voeren waarin iedere doelgroep op de woningmarkt aan bod kan komen.

Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten in de gemeente moet de nodige aandacht worden besteed aan woondifferentiatie. Dit komt erop neer dat de verschillende doelgroepen aan bod dienen te komen.

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

Als de woningbehoeftestudie voor Oud-Heverlee al iets heeft opgeleverd, dan is het wel het aantonen van een quasi totaal gebrek aan sociale huisvesting. De gemeente wenst in de toekomst de achterstand inzake sociale woningbouw in te halen en wil daartoe een aantal initiatieven opzetten (zie ook 2.7.4.2).

Om deze doelstellingen te verwezenlijken, neemt de gemeente de volgende maatregelen:

- Realisatie van een aantal sociale woningen op initiatief van het OCMW in BPA Winkelveld. De procedure voor de herziening van het BPA Winkelveld is om andere redenen dan het gedeelte sociale woningbouw aangevoerd. De gemeente opteert nu voor het indienen van een klein beperkt RUP, enkel voor het gedeelte sociale huisvesting en geen volledige herziening van het BPA;
- De gemeente heeft in de Overwegstraat in Sint-Joris-Weert percelen aangekocht waar zij een aantal sociale woningen wenst te realiseren;
- Ontwikkeling van het WUG Blanden 'De Kouter' met ruimte voor:
 - Publieke functies (noordelijk deel) die structuurondersteunend zijn voor de gemeente Oud-Heverlee in het algemeen en voor de kern van Blanden in het bijzonder en die kaderen binnen de realisatie van een doelgroepenbeleid voor 'Bejaarden en senioren' (dienstencentrum OCMW, serviceflats, bejaardenhuisvesting (RVT) en openbaar groen);
 - Inrichting van een overgangszone (zuidelijk deel) aansluitend op de Burg. Janssensstraat en de Partizanenstraat die verder onderzocht wordt. De overgangszone zal zorgen voor een ruimtelijke overgang tussen de openbare functies en de open bebouwing langs de Interleuvenstraat. Deze zone kan zowel door openbare instellingen (sociale huisvestingsmaatschappijen) als private initiatieven ontwikkeld worden. De realisatie van deze zone wordt op lange termijn gezien.
- De ontwikkelingsperspectieven van het WUG Haarsrode 'Centrum' als privaat initiatief is enerzijds gesteund op de concrete plannen (met akkoord van de eigenaars) voor de ontwikkeling van dit gebied en anderzijds op het inbreidingsgerichte en kernversterkende karakter van het project. Via een principieel akkoord heeft de provincie de eerste fase

goedgekeurd en heeft zij de ontwikkelingsperspectieven vastgelegd. Dit vormt de basis voor eventuele volgende fasen aan de hand van een aangetoonde behoefte.

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

2.7.4.2 Het ontwikkelen van een sociaal huisvestingsbeleid

Structureel overleg

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

Bijzondere aandachtspunten zijn:

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

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

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

Realisatie

Gelet op de aangetoonde behoefte (zie informatief gedeelte) zijn een aantal ontwikkelingen in het woonuitbreidingsgebied mogelijk.

Een combinatie in aanbod van sociale en particuliere woningen wordt beoogd. De inplanting van sociale huisvestingsprojecten dient in overleg te gebeuren met de diensten van het OCMW en met de bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarom wenst de gemeente werk te maken van de realisatie van sociale huisvesting. Dit sociale huisvestingsbeleid wordt uitgewerkt op zowel korte, middellange als lange termijn. Hieronder zijn een aantal richtingen en opties weerhouden die als basis dienen voor verdere detaillering.

Korte termijn⁴

- Realisatie van sociale woningen in de Overwegstraat in Sint-Joris-Weert;
- Er wordt voorzien in de ontwikkeling van de eerste fase van het WUG Haasrode Centrum, dit in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven van het principeel akkoord.

Middellange⁵ en lange termijn⁶ (via de opmaak van RUP)

- Realisatie van een aantal sociale woningen binnen de grens van het BPA Winkelveld;
- Realisatie van een kernversterkende zone in WUG Blanden 'De Kouter' voor wat betreft de realisatie van de doelgroep 'Bejaarden en senioren' (lokaal dienstencentrum, serviceflats, bejaardenhuisvesting, enz.);
- Voor de verdere fasen in de ontwikkeling van het WUG Haasrode 'Centrum' dient ook een percentage te worden voorbehouden voor sociale huisvesting. Dit percentage dient er ook voor te zorgen dat de beoogde woondifferentiatie gegarandeerd wordt.

2.7.4.3 Woonprogrammatie

Om uitspraken te doen over het al dan niet ontwikkelen van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in Oud-Heverlee werd de behoefte aan bijkomende woningen berekend. Vervolgens is de behoefte vergeleken met het bestaand aanbod aan bouwmogelijkheden. Uit deze confrontatie bleek dat er in de periode 2006-2016 een bijkomende nood bestaat aan ongeveer 190 wooneenheden. Dit aantal omvat reeds de 60 wooneenheden, waarvan 50% voor sociale huisvesting, die de gemeente in voorakkoord heeft gekregen. De resterende 130 kavels dienen volgens bovenstaand woonbeleid te worden uitgewerkt. Dit geldt op basis van een gesloten bevolkingsprognose. Indien rekening gehouden wordt met woningbehoeften en migraties op arrondissementeel niveau stijgt dit tekort.

Alle volgens het gewestplan aangeduide bouwzones en gelegen langs goed uitgeruste wegen (geen woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden) kunnen door privé-initiatief en in samenspraak met de gemeente worden ontwikkeld.

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

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

⁴ Korte termijn wordt binnen dit GRS gedefinieerd als de planperiode tot 2011 (2007-2008-2009-2010)

⁵ Middellange termijn wordt binnen dit GRS gedefinieerd als de planperiode tot 2014 (2011-2012-2013)

⁶ Lange termijn wordt binnen dit GRS gedefinieerd als de planperiode tot en met 2016 (2014-2015-2016)

De gemeente wil haar beleid inzake betaalbaar wonen verderzetten en ook werk maken van een sociaal woonbeleid. Het ontwikkelen van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden⁷ voor bijkomende woningen zal daarin een belangrijke rol spelen.

Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden

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

- De ontwikkeling moet steeds gebaseerd zijn op een totale goedgekeurde visie van het totale binnengebied;
- De afwegingskaders van de verschillende binnengebieden is beschreven in de selectie van de ruimtelijke entiteiten van de nederzettingstructuur (zie titel 2.7.3);
- Het voorziene aantal wooneenheden moet minstens voor één derde uit gesloten of halfopen gebouwen bestaan met mogelijkheid tot meergezinswoningen.

De gemeente selecteert en categoriseert de binnengebieden zoals aangegeven op Figuur 10. De gemeente gaat ervan uit dat van de onderstaande gebieden vóór 2016 deels een ontwikkeling zullen krijgen.

Het moet wel gezegd dat sinds 1999 er bijna geen ontwikkelingen zijn geweest in deze gebieden. Dit toont ten dele de problematiek van deze gebieden aan. Vooral relief (sterke hellinggronden) en eigendomsstructuur (versnippering) zorgen ervoor dat deze gebieden zeer moeilijk te ontwikkelen zijn. Het valt te verwachten dat de aanwezigheid van de binnengebieden ook de komende jaren een belangrijke rol zullen blijven spelen in de berekeningen van het theoretisch aanbod van woonmogelijkheden.

nr. gebied	max. opp. (ha)	# wo. (15 wo./ha)	# wo. (10 wo./ha)	opmerkingen
1 Blokkenstraat	0,81	12	8	privé-initiatief
J. Vandezandestraat				
3 Waversebaan	1,08	16	10	
Groenstraat				
Dorpsstraat				
4 Waversebaan	1,07	16	10	eigendom van OCIMW
Korbeekdamstraat				
6 P. Tielmansstraat	2,07	31	20	veel eigenaars
Kapelstraat				

⁷ Zoals de omzendbrief RO/2002/03 inzake het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden ook oplegt.

7 Hollestraat	1,72	25	17	
Speelbergstraat				
8 Neerveldstraat	2,62	39	26	deels verkaveld
Beekstraat				
Kauwereelstraat				
9 Naamsesteenweg	1,45	22	14	privé-initiatief
Brainestraat				
OLV-straat				
10 Bierbeekstraat	1,51	23	15	ligging in woonparkgebied
Kartuizersstraat				geen sociale woningbouw
A. Nijstraat				

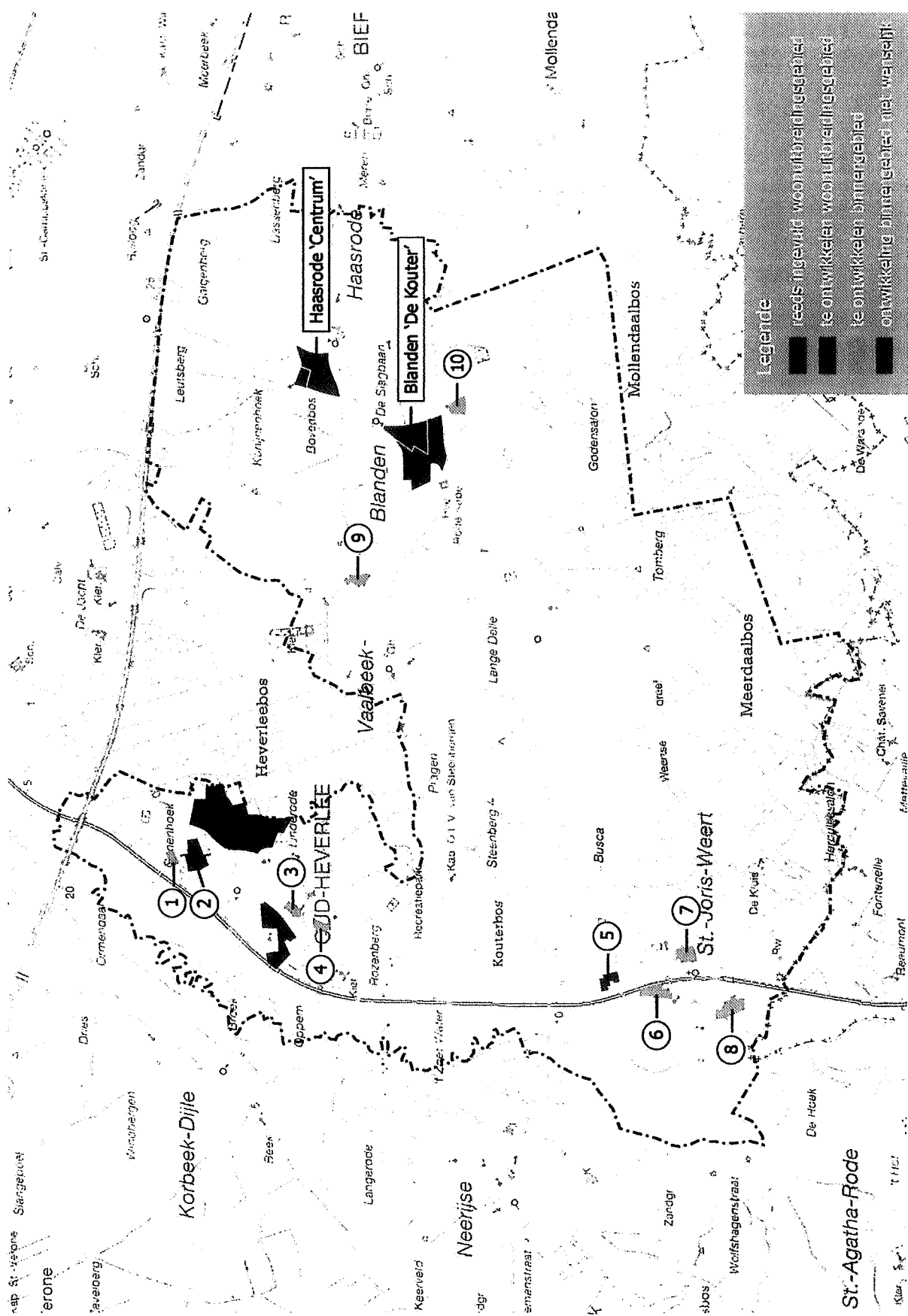
Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden

Niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebieden

Om uiteenlopende redenen selecteert de gemeente een aantal binnengebieden waar het niet wenselijk wordt geacht woningbouw te ontwikkelen of waar de ontwikkeling van het gebied als moeilijk realiseerbaar wordt geacht.

nr. gebied	max. opp. (ha)	# wo. (15 wo./ha)	# wo. (10 wo./ha)	opmerkingen
2 J. Vandezandestraat	3,48	52	34	sterk geaccidenteerd terrein
Dorpsstraat				zeer grote hoogteverschillen
				biologisch waardevol gebied
5 Leuvensestraat	1,36	20	13	sterk geaccidenteerd terrein
Kasteelstraat				zeer grote hoogteverschillen
Oude Nethensebaan				bebost gebied

Niet wenselijk geacht te ontwikkelen binnengebieden



Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden

De gemeente wenst de onderstaande woonuitbreidingsgebieden middels PPS of andere samenwerkingsvorming te ontwikkelen. De partners hierin zijn het OCMW, de private sector, de gemeente en sociale bouwmaatschappijen. De woonuitbreidingsgebieden zullen verhoudingsgewijs aangesneden worden in relatie tot de nood aan private en sociale wooneenheden.

De ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden Haasrode en Blanden worden door de gemeente gerealiseerd als een strategisch project volgens het afwegingskader zoals beschreven in titel 5 'Strategische projecten'. In de onderstaande tabel zijn enkel de geplande aansnijding en de verhoudingen van de ontwikkeling vastgelegd.

Termijn	Haasrode 'Centrum'		Blanden 'De Kouter'	
KT	Aantal woningen	60	Aantal woningen	-
		privé: 30 sociaal: 30		
	Dichtheid	25 wo./ha	Dichtheid	-
	Te ontwikkelen opp.	2,4ha	Te ontwikkelen opp.	-
	Procedure	Principieel akkoord	Procedure	-
MT	Aantal woningen	45	Aantal woningen	25
		privé: 25 sociaal: 20	(enkel service flats worden geteld)	
	Dichtheid	25 wo./ha	Dichtheid	nvt
	Te ontwikkelen opp.	1,8ha	Te ontwikkelen opp.	nvt
	Procedure	RUP	Procedure	RUP
LT	Aantal woningen	40	Aantal woningen	20
		privé: 20 sociaal: 20	(enkel service flats worden geteld)	
	Dichtheid	25 wo./ha	Dichtheid	nvt
	Te ontwikkelen opp.	1,6ha	Te ontwikkelen opp.	nvt
	Procedure	RUP	Procedure	RUP
Te reserveren tot na 2016				
	Aantal woningen	40	Aantal woningen	40
	Dichtheid	25 wo./ha	Dichtheid	25 wo./ha
	Te reserveren opp.	1,5ha	Te reserveren opp.	2,2ha

Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden

2.7.5 Maatregelen en acties ter uitvoering van de gewenste nederzettingstructuur

Deze paragraaf geeft enerzijds aan welke maatregelen kunnen worden genomen om de gewenste nederzettingstructuur te bekomen. Anderzijds geven onderstaande beleidsmaatregelen de aanzet om de woonprogramma's te verwezenlijken. Deze maatregelen zijn in eerste instantie gericht op betaalbaar wonen en de vernieuwing van het woningpatrimonium.

Kernversterking en kwaliteitsverbetering van het woningenbestand

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

- Het ondersteunen van kleine kernversterkende initiatieven (zoals het wijzigen van BPA's, het administratief opvolgen van dossiers) vooral in het hoofddorp en de woonkernen;
- Het verbeteren van het woninggebruik door het stimuleren van het delen van panden in meerdere wooneenheden;
- Het bestuderen van de mogelijkheid om binnen de zones gedekt door geldende BPA's een aantal sociale woningen te realiseren;
- Het ondersteunen van initiatieven tot renovatie, naast een actieve begeleiding in de verschillende subsidieelstelsels door eventueel een gemeentelijke aanvullende premie (naast de gewestelijke en provinciale premies) voor bepaalde doelgroepen.

Stimuleren van alternatieve woningtypes

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

Beheersen van lintbebouwing

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

Verhogen van het aanbod binnen het bestaand weefsel

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

- Het logistiek en financieel ondersteunen van het sociaal verhuurkantoor (opbouw van rollend fonds of financiering van aankopen);
- Het aanschrijven van alle eigenaars die huizen bezitten die niet (leegstand en/of verkrotting) of onvolledig (te groot behuiste gezinnen of alleenstaanden) als woning gebruikt worden om deze vrijwillig ter beschikking te stellen van een sociaal verhuurkantoor of om deze in erfpacht te geven aan een openbaar bestuur voor de realisatie van sociale huisvesting;
- Het in sociaal beheer nemen van verlaten of vervallen woningen indien de voorgaande maatregelen niet het gewenste effect opleveren op basis van de nieuwe wet- en regelgeving in samenspraak met de andere sociale actoren.

Acties ter realisatie van het vooropgestelde sociaal huisvestingsbeleid

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

Stimuleren van overleg

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

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

Opmaak RUP's, stedenbouwkundige verordeningen en stedenbouwkundige ontwerpen

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

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

2.8 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

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

2.8.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

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

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

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

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

Begeleiden en adviseren aan nieuwe bedrijvigheid

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