

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

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

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

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

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

Het streven naar verweving van functies en activiteiten staat hierbij voorop. Bij elke nieuwe aanvraag dient op de eerste plaats onderzocht te worden of de activiteit kan vermengd worden met het wonen in de kernen van de gemeente Oud-Heverlee.

Slechts indien blijkt dat de activiteit omwille van bovenvermelde factoren niet inpasbaar is, wordt doorverwezen naar een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Nieuw lokaal bedrijventerrein

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

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

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

→ vraag naar 5 !

2.8.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

2.8.2.1 Voorzieningen, diensten en kleinhandel

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

2.8.2.2 Herstructureren van de bestaande KMO zone Sint-Joris-Weert

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

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

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

2.8.2.3 Verdere uitwerking lokaal bedrijventerrein

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

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

Vanuit de stelling van een gecombineerde zone voor lokale bedrijven en gemeentelijke diensten (5,0ha) dient een locatie gezocht te worden die aan deze wens kan voldoen.

Het informatief gedeelte geeft een eerste afweging van de verschillende zoekzones. Belangrijke randvoorwaarden die werden gesteld aan deze zoekzones zijn:

- Het gebied moet aansluiten bij het hoofddorp, zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid te overschrijden;
- Het gebied moet makkelijk te ontsluiten zijn op de het primaire wegennetwerk;
- Het gebied moet centraal gelegen zijn;
- Het gebied mag niet conflicteren met belangrijke openruimte elementen;
- Een beschikbare oppervlakte van 5ha dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansluiting.

De gemeente wenst nog geen (locatie)keuze te maken voor een toekomstig lokaal bedrijventerrein, eventueel in combinatie met een zone voor openbaar nut. Ze wil daarvoor op basis van het behoefteonderzoek uit het informatief gedeelte een ruimtelijke studie met een milieueffectenrapportage laten uitvoeren.

Binnen deze studie moet een stedenbouwkundig ontwerp voor de verschillende zoekzones de potenties en de bestaande knelpunten naar voor brengen en ruimtelijke randvoorwaarden opleggen voor de ontwikkeling en de ruimtelijke structurering van de gebieden.

Daarna wenst de gemeente in overleg met de hogere overheden te komen tot een gefundeerde en weloverwogen locatiekeuze en mogelijk tot de opmaak van een RUP voor het lokaal bedrijventerrein en de zone voor openbaar nut.

2.9 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

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

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

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

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

2.9.1 Visie en algemene doelstellingen

Hierarchisch net van toeristisch-recreatieve voorzieningen

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

Optimale benutting en bundeling van de gemeentelijke infrastructuur

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

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

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

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

Zowel de zonevrije als de bij uitbreiding zonevrije infrastructuur (o.a. enkele bestaande sportvelden) worden opgevangen volgens het uitgewerkte afwegingskader voor de zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur (zie titel 4.4).

Een duidelijk beleid naar de (permanente) bewoning binnen verblijfsrecreatiegebieden

Deze visie werd reeds besproken in de gewenste nederzettingstructuur (zie 2.7), maar wordt eveneens binnen de gewenste toeristisch-recreatieve structuur als een belangrijk beleidsdoelstelling aanzien.

2.9.2 Selectie en beleid van de ruimtelijke entiteiten

2.9.2.1 Entiteiten van bovengemeentelijk niveau

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

Toeristisch-recreatief netwerk

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

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

Heverleebos-Meerdalwoud

Deze boscomplexen worden weerhouden als toeristisch-recreatieve elementen van gewestelijk belang. Het ontwikkelen van een laag dynamische vorm van recreatie is hier prioritair. Een goede bereikbaarheid en ontsluiting is van belang om de draagkracht van het gebied niet te ondermijnen.

Er worden twee portaalbossen aan de rand van het Meerdalwoud voorzien waar parkeer- en openbaar vervoersfaciliteiten (rekening houdend met stations) zijn opgenomen. Deze portaalbossen zijn gelegen te Blanden, aan de N25 ter hoogte van de Château de Namur en in Sint-Joris-Weert, aan de Weertsedreef.

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

- De gemeente wenst in samenspraak met de alle betrokken partijen eerst een toekomstvisie te kennen voor het militair domein. Het ligt in de lijn van de verwachtingen dat er een herstructurering/herbestemming komt van in gebruik geraakte (delen van het) militair domein. De bestaande infrastructuur (wegen en verhardingen) kunnen dan worden aangewend als portaalbos, met parkeercapaciteit. De gebouwen zouden bij herstructurering een toeristisch-recreatieve invulling kunnen krijgen;
- De gemeente wenst dit geconcretiseerd te zien via de opmaak van een haalbaarheidstudie waarin de integratie van het portaalbos in het militair domein en de ontwikkeling van een nieuw portaalbos in combinatie met de gemeentelijke bedrijvenczone ten opzicht van elkaar worden afgewogen.

't Zoet Water

't Zoet Water wordt in het RSVB geselecteerd als een recreatiepark van provinciaal belang waar hoog dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk is.

De gemeente onderschrijft het provinciale selectie van de recreatie in en rond 't Zoet Water, maar gezien het groot aandeel van de door de gemeente beheerde recreatieve infrastructuur wenst zij

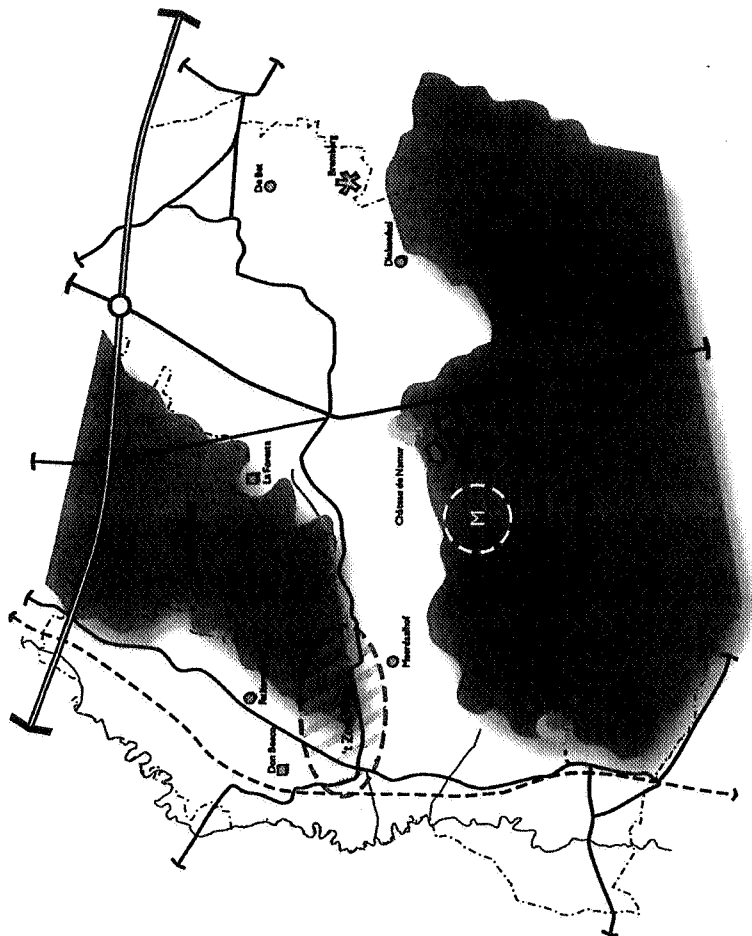
een gemeentelijke visie op te bouwen, dewelke met de bevoegde instantie wordt besproken. De gemeentelijke visie wordt behandeld in titel 2.9.3.

2.9.2.2 Entiteiten van gemeentelijk niveau

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

Verblijfsinfrastructuur

Er bevinden zich in de gemeente een aantal domeinen met verblijfsinfrastructuur waar seminars en opleidingen worden gegeven zoals La Foresta (Frasiscanenklooster) en het domein Don Bosco met inbegrip van de lokalen van de Chiro. Hier is ook de jeugddienst in ondergebracht.



Figuur 11: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Voor het jeugdverblijfscentrum 'De Kluis' en het congres- en verblijfscentrum 'Bremberg' wenst de gemeente een eigen, specifieke visie te formuleren.

De gemeente wenst de huidige structuur te bestendigen, maar wil de mogelijkheid tot modernisering openhouden, evenwel zonder een verdere schaalvergroting en met behoud van de huidige dynamiek op de beide locaties. Tevens moet er voldoende aandacht uitgaan naar het mobiliteitsprofiel rond 'De Kluis' en 'Bremberg'.

Toeristisch-recreatieve (verblijfs)infrastructuur wordt op provinciaal niveau aanzien als hoogdynamisch indien hun overnachtingcapaciteit uit meer dan 100 bedden bestaat. Indien dit voor 'De Kluis' en 'Bremberg' het geval is, is het gemeentelijk beleid suggestief t.o.v. de hogere overheid. Het gemeentelijk afwegingskader voor toeristisch-recreatieve infrastructuur is hierbij van toepassing.

Infrastructuur voor recreatie en sport

De gemeente selecteert een aantal infrastructuren die op vlak van recreatie, sport en ontspanning van belang zijn in de ruimtelijke structuur van de gemeente.

- De sportterreinen en jeugdkolalen die zijn opgenomen in het BPA Dinkendaal;
- Jeugd- en scoutkolalen 'De Bet' (Haasrode);
- Manege Meerdalhof (met overnachtingfaciliteiten);
- Ruiterschool (Oud-Heverlee).

2.9.3 Ruimtelijke structuurvisie 't Zoet Water

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

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

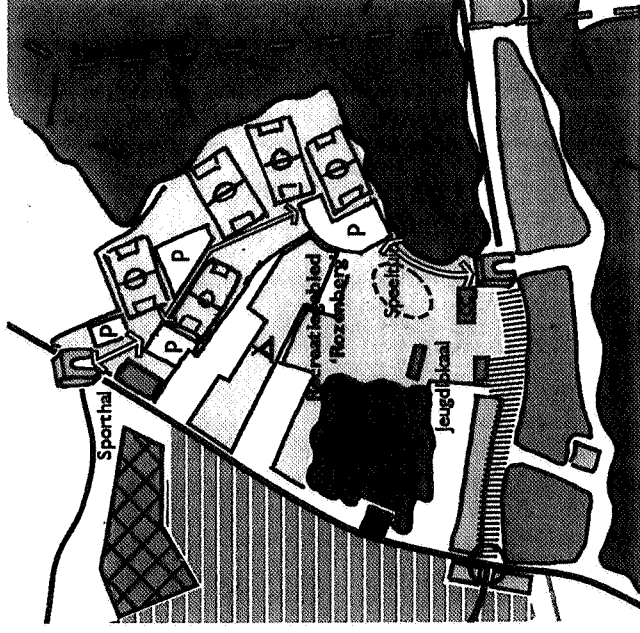
De structuurvisie 't Zoet Water kan worden opgehangen aan volgende kernideeën:

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

2.9.3.1 Structuurschets 'recreatiezone'

In de structuurschets wordt een mogelijke inrichting van deze zone weergegeven. Aan deze structuurschets worden een aantal randvoorwaarden gekoppeld:

- Het bestaande handels- en horeca-apparaat wordt maximaal ondersteund. Beperkte uitbreidingen kunnen worden toegelaten;
- Het gemeentelijk cultureel centrum 'De Roosenberg' en het recreatie park 'Zoetwater' worden in stand gehouden door modernisering en aanpassingen toe te laten zonder dat een schaalvergroting wenselijk is;
- De bestaande camping wordt als infrastructuur ondersteund, maar uitbreiding ervan wordt niet wenselijk geacht;
- De sportinfrastructuur (voetbal en tennis) worden op het huidige activiteitsniveau behouden en ondersteund;
- De capaciteit en ontsluiting van de bestaande parkeerinfrastructuur wordt geoptimaliseerd, voornamelijk naar toegankelijkheid en gebruik;
- Nieuwe recreatieve en/of sportieve inrichtingen kunnen worden voorzien in de zone tussen de parking en de camping;
- Zonevreemde activiteiten (bv. Zoet Water Motors – Drankcentrale) worden gedoogd in zoverre zij lokaal en laag dynamisch zijn.



Figuur 12: Structuurschets 't Zoet Water

2.9.3.2 Inrichting van de Maurice Noëstraat als verblijfsgebied

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

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

In Figuur 13 worden een aantal profielen voorgesteld. Deze zijn suggestief en onderling combineerbaar.

2.9.3.3 Gedifferentieerd beleid voor de vijvers

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

Vijver 1: Recreatievijver

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

Vijver 2: Roeivijver

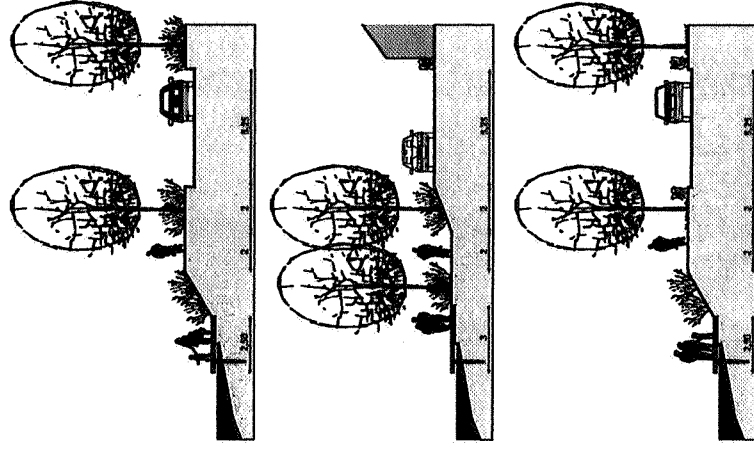
De bestaande roeiactiviteiten in de zomer worden onder beperkende exploitatievoorwaarden (aantal, type en tijd) toegestaan.

Vijver 3: Visvijver

Er wordt een extensieve sportvisserij beoogd op deze vijver waarbij de visplaatsen voornamelijk worden ingericht langs de Noëstraat of langs de dijk tussen vijver 2 en 3. De bosrand dient zo luv mogelijk te worden gehouden.

Vijver 4 en 5: Natuurvijvers

Deze vijvers worden zoveel mogelijk gevrijwaard van menselijke activiteit.



Figuur 13: Profielen verblijfsgebied Maurits Noëstraat (suggestief)

2.10 Gewenste mobiliteitsstructuur

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

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

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

2.10.1 Visie en algemene doelstellingen

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

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

Aanpakken vervoersarmoede

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

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

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

Verbeteren van de verkeersveiligheid

Deze doelstelling richt zich op het verbeteren van de verkeersveiligheid in de gemeente. De trendmatige daling van de verkeersonveiligheid moet verder gezet worden. Dit impliceert een

aanpak van zwarte punten, de duurzame inrichting van het wegennet en aandacht voor voetgangers en fietsers. Bijzondere aandacht dient ook te gaan naar de schoolomgevingen. Verkeersveiligheid wordt niet enkel bekomen door de aanpak van de verkeersongevallen, er dient eveneens voldoende aandacht besteed te worden aan het onveiligheidsgevoel langs de wegen.

Verbeteren van de verkeersleefbaarheid

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

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

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

2.10.2 Ruimtelijke aspecten inzake verkeer en vervoer

2.10.2.1 Ruimtelijke vormgeving van de centrumstraten

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

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

2.10.2.2 Inrichting gedeelte van de Maurice Noëstraat als verblijfsgebied ter hoogte van 't Zoet Water

De ruimtelijke principes voor een gedeelte van de Maurice Noëstraat worden beschreven in titel 2.9.3.

2.10.2.3 Fietsweg Sint-Joris-Weert – Campus Heverlee

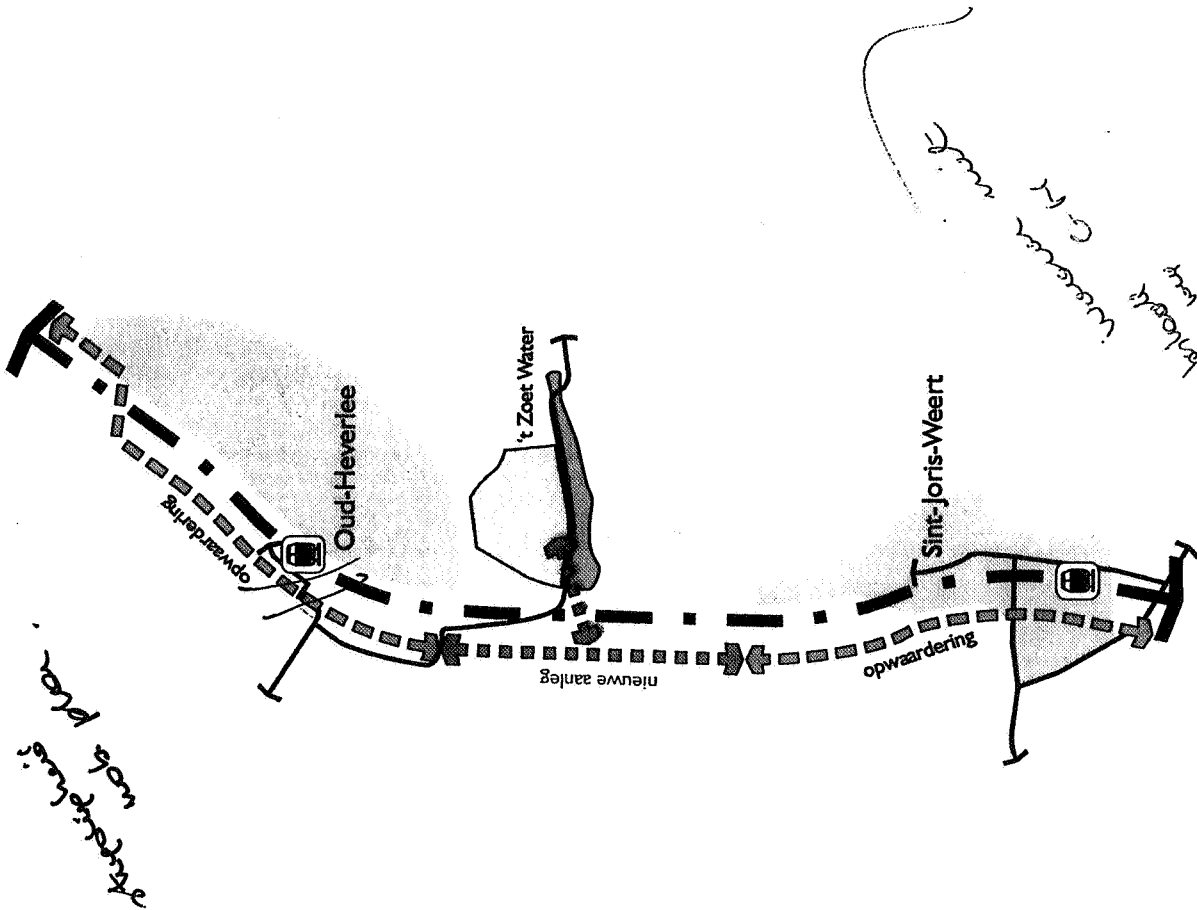
De gemeente wenste een functionele fietsverbinding (een zogenaamde 'fietsweg') aan te leggen langs het bestaande spoorwegracé vanaf het station van Sint-Joris-Weert tot aan de campus Heverlee en motiveert deze beslissing aan de hand van volgende argumenten:

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

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

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

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

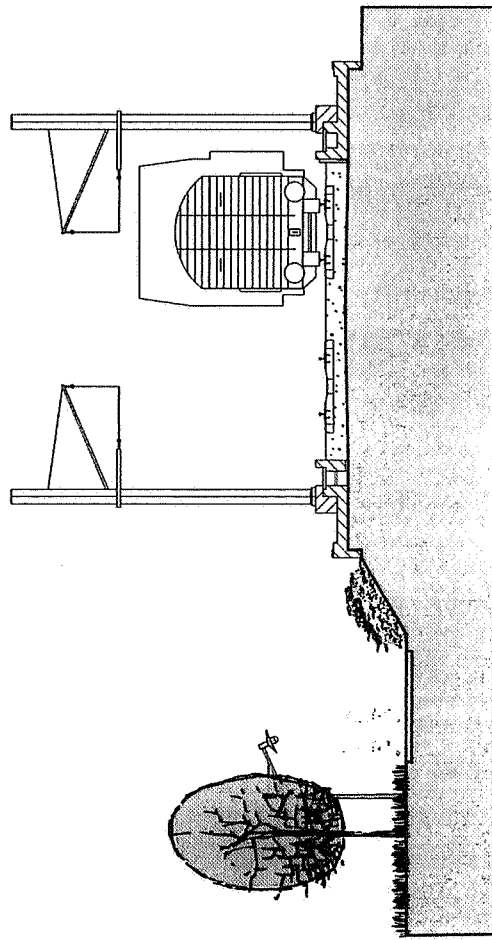


Figuur 14: Concept fietsweg

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

Breedte

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

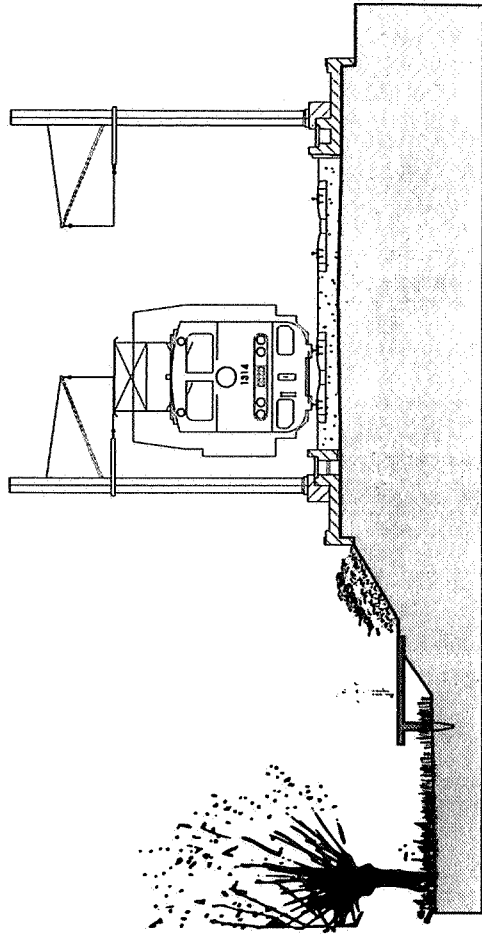


Figuur 15: Inrichtingsschets fietsweg (te herwaarderan gedeelte)

Materialen en herkenbaarheid

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

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



Figuur 16: Inrichtingsschets fietsweg (nieuw te realiseren gedeelte)

Verlichting

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

2.10.2.4 Inrichting en streefbeeld Expresweg

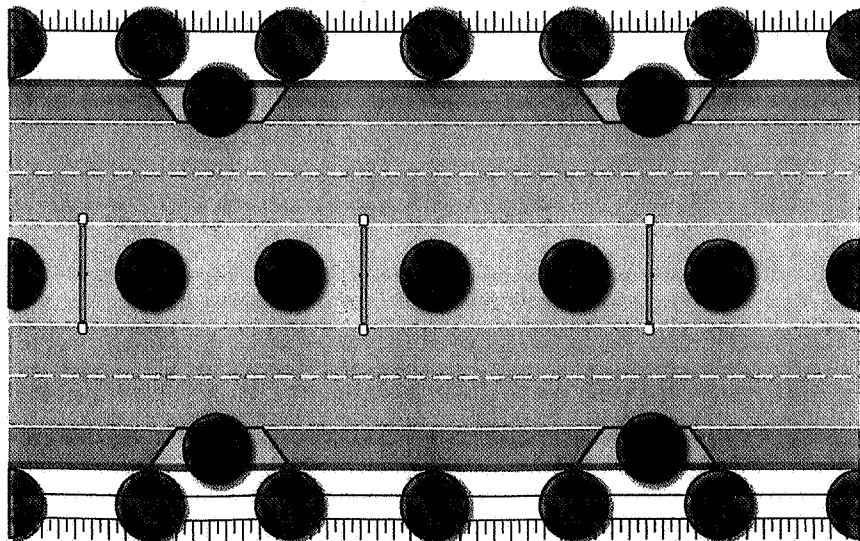
Betreffende de inrichting en het ruimtelijk streefbeeld van de Expresweg (N25) bestaat de gemeentelijke visie uit de volgende kerngedachten:

- De huidige 'harde' inrichting dient te worden geherstructureerd tot een hedendaagse 'dreef' bestaande uit een ingegroend en functioneel gescheiden systeem met aandacht voor zowel het zachte als het harde verkeer. Bij de wegbeheerder dient aangedrongen te worden op continue grootschalige laanbeplanting.
- De zichten op de achterliggende landschappen dienen waar mogelijk gevrijwaard te worden;
- De gelijkgrondse kruising (oversteken) van de expresweg met gemeentelijke wegen dienen te worden weggewerkt. Aantakking (bestaande en eventuele nieuwe) van gemeentelijke wegen in de (rij)richting van de verkeersstromen wordt wel ondersteund;

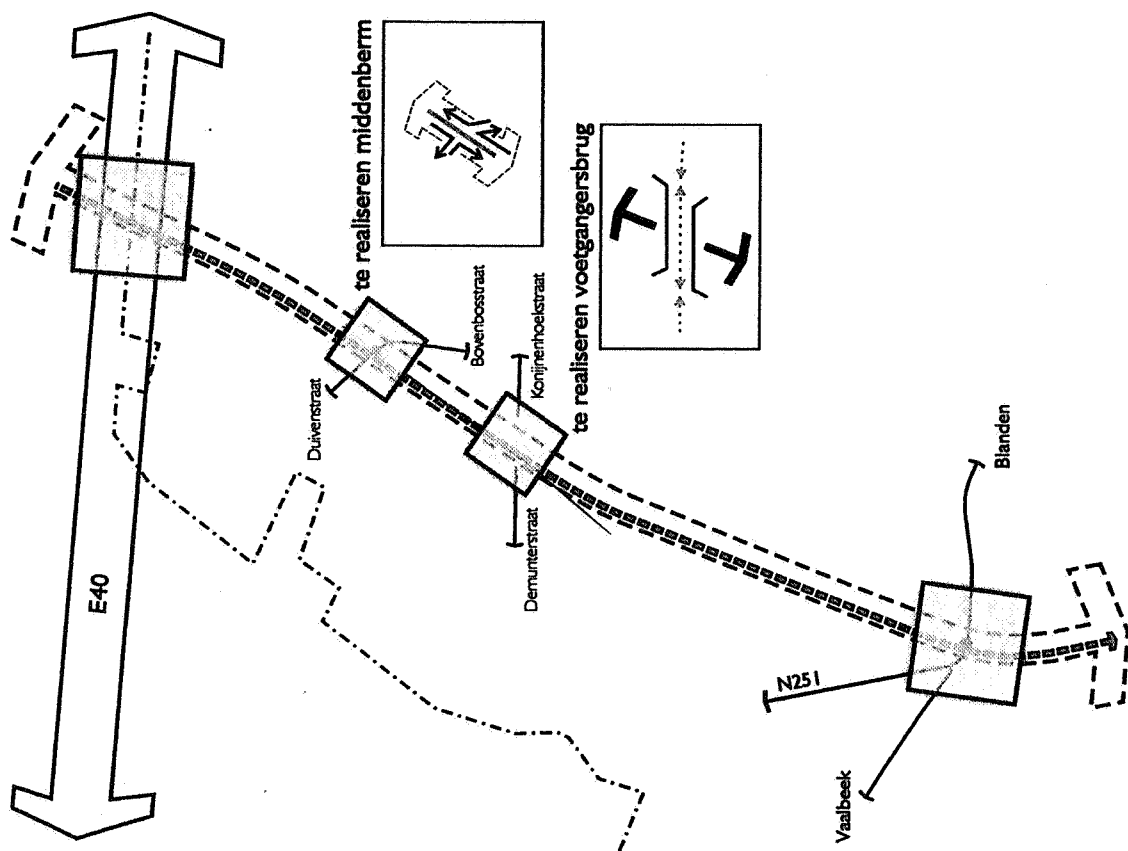
- Er wordt een veilige gescheiden doorsteek voor zien voor het zacht verkeer. De gemeente verkiest het bouwen van een brug ter hoogte van de Konijnenhoekstraat – Demunterstraat boven een ondertunneling aan de Bovenbosstraat. Hiermee wordt de oude wegstructuur hersteld en de barrièrewerking van de N25 afgeremd.

De brug ter hoogte van de Konijnenhoekstraat zorgt tevens voor een centrale verbinding voor zacht verkeer tussen Blanden en de bewoning rond de Duivenstraat, waar de verbinding ter hoogte van de Bovenbosstraat minder nuttig is aangezien zij de verbinding maakt naar een open kouter en dus weinig functioneel is.

Het onderstaande concept en de inrichtingsschets verduidelijken de gemeentelijk visie die zij suggestief aan de bevoegde overheid overmaakt. Het is de weghierarchie die de bevoegdheid van deze entiteit zal bepalen.



Figuur 17: Inrichtingsschets expresweg



Figuur 18: Concept expresweg

3 GEVARIEERD OUD-HEVERLEE: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN

3.1 Inleiding

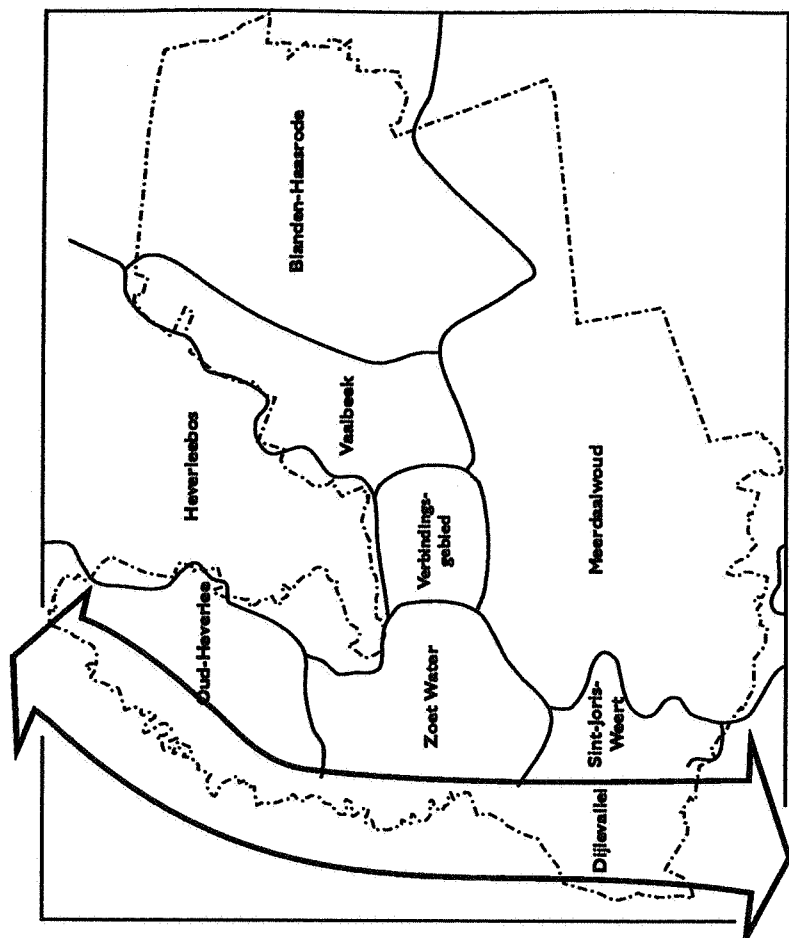
Na de neerslag van de globale visie voor de deelstructuren wordt in dit gedeelte de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deelruimte uitgewerkt. Dit resulteert in een integraal ruimtebeleid met aandachtspunten en strategische acties.

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

In de gedeelten van de deelruimten die niet onder bovengemeentelijke bevoegdheid vallen, moet zekerheid gecreëerd worden voor behoorlijk vergunde, zonevreemde activiteiten zoals bewoning en bedrijvigheid, sport en recreatie. Door middel van RUP's worden de activiteiten afgebakend en de inrichtingsvoorwaarden derwijze georganiseerd dat de inbuffering ten opzichte van de openruimten maximaal is.

Te Oud-Heverlee worden 7 deelruimten onderscheiden:

- Blanden-Haasrode
- Vaalbeek
- Oud-Heverlee
- Sint-Joris-Weert
- Zoet Water
- Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdalwoud
- Dijlevallei, Meerdalwoud en Heverleebos



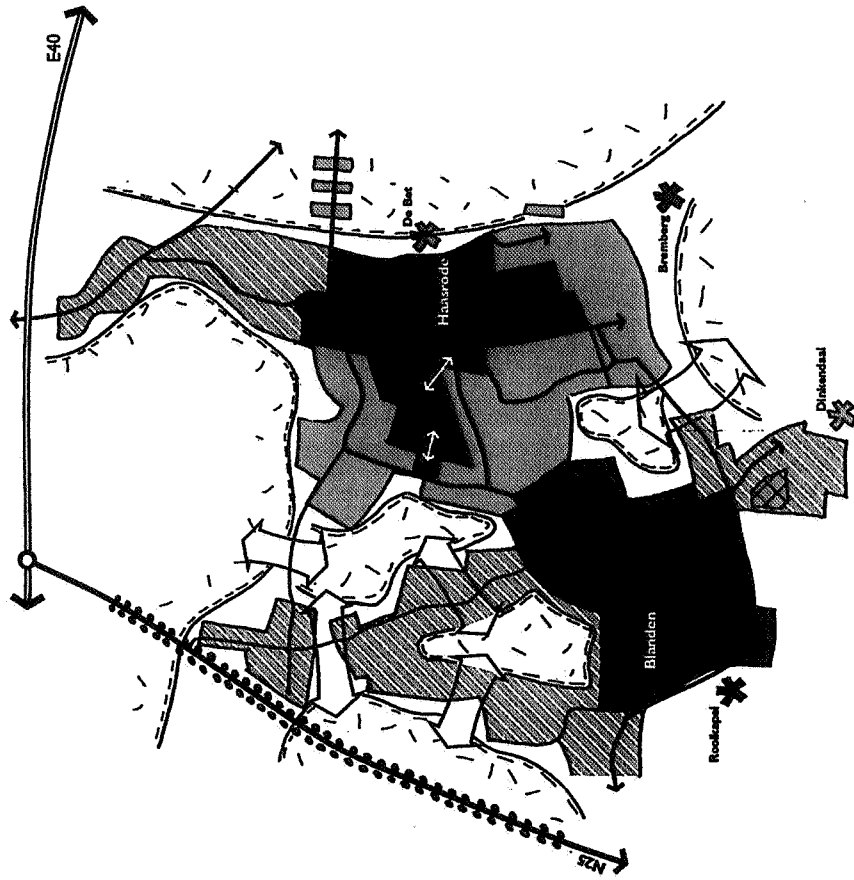
Figuur 19: Deelruimten

3.2 Blanden-Haasrode

In de deelruimte Blanden-Haasrode worden twee centrumgebieden onderscheiden: Blanden en Haasrode. De belangrijkste ontwikkelingen op het vlak van wonen en voorzieningen zullen gefaseerd en in functie van de voorkomende behoefte plaatsvinden in het hoofddorp Blanden-Haasrode.

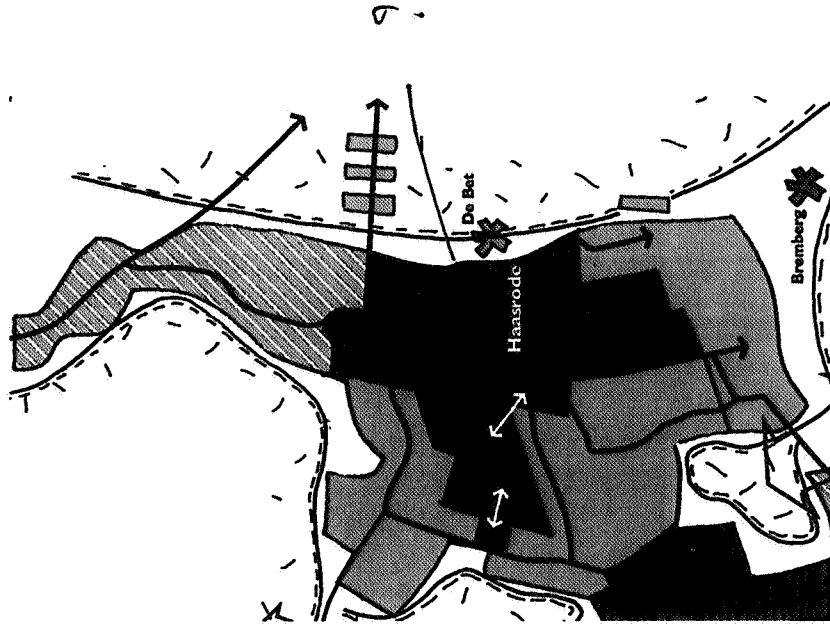
Bij de ontwikkeling van het hoofddorp moet voldoende aandacht uitgaan naar de inrichting en doortocht van de Blandenstraat en naar het duidelijk zichtbaar maken van de begrenzing van het hoofddorp en de 2 centra.

Bij de ontwikkeling van het hoofddorp moeten ruimtelijk en functioneel verantwoorde oplossingen geboden worden voor de ontwikkeling van de binnengebieden.



Figuur 20: Structuurschets deelruimte Blanden-Haasrode

3.2.1 Haasrode als deel van het hoofddorp



Figuur 21: Structuurschets Haasrode

Het woongebied Haasrode is een onderdeel van het hoofddorp Blanden-Haasrode en bestaat uit volgende entiteiten:

Centrumgebied

In het centrumgebied Haasrode worden de ontwikkelingen gericht op het vlak van openbare functies en de ontwikkeling van een aangepast woonaanbod. In het centrumgebied wordt gestreefd naar een intensief ruimtegebruik door het toepassen van een hoge bouwdichtheid.

De Milsestraat en Armand Verheydenstraat worden als centrumstraat geselecteerd. De inrichting van de openbare ruimte wordt daarop afgestemd

Strategisch project kernversterking Haasrode 'Centrum'

 Aansluitend bij het centrumgebied bevindt zich een woonuitbreidingsgebied dat de verbinding vormt tussen de twee kernen. Dit gebied wordt gedeeltelijk ontwikkeld met het oog op bijkomende wooneenheden, met aandacht voor de implementatie van sociale wooneenheden, en een sociale mix. Dit is een strategische keuze van de gemeente in kader van het woonbeleid en de woonprogrammatie (zie titels 2.7.4 en 5.2).

Residentieel woongebied

 Ten zuiden en ten westen van het centrumgebied bevindt zich een woonomgeving met residentieel karakter. Inbreiding en verdichting is mogelijk mits respect voor het residentieel karakter van de omgeving of indien het project wordt opgenomen in een RUP.

Woonlinten

 Ten noorden van het centrumgebied Haasrode bevindt zich een aaneengesloten woonlint langs de Blandenstraat – Herpendaalstraat – Parkstraat. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend.

Verdichtingszone

 Het woonlint langs de Dassenstraat kan verder worden verdicht. Binnen de daartoe bestemde zone. Uitbreiding in de richting van de Parkstraat vanaf de Dassenstraat is te overwegen mits hiervoor een inrichtingsplan of RUP wordt opge maakt.

Activiteitenzone Blandenstraat

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

Bremberg

 Het congres- en verblijfscentrum 'Bremberg' kan blijven opereren in zijn huidige dynamiek. Gemengde gemeenschapsvoorzieningen worden hier voorzien. Uitbreiding en schaalvergroting van het centrum wordt niet wenselijk geacht.

Gemeenschapsvoorzieningen

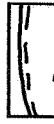
 Indien de scholengemeenschap in de gemeente op termijn wordt geherstructureerd en gecentraliseerd, kan er worden overwogen om een aantal activiteiten te verplaatsen naar de kern van Blanden. Het kleuteronderwijs dient daarbij op de huidige site behouden te blijven en ingekapseld te worden in de dorpskern. De na de herstructurering vrijgekomen panden en terreinen kunnen dan in aanmerking komen voor alternatieve woningtypes of voor jeugdvoorzieningen. Tot deze herstructurering heeft

plaatsvonden kunnen de sportfaciliteiten van de school opengesteld worden voor georganiseerde vormen van sport en recreatie.

Jeugdinfrastructuur (sport en recreatie)

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

Microlandschap

 In het microlandschap gelegen tussen de Slagbaan, de Bergenstraat en de Kartuizerstraat (zie 2.2) blijft landbouw de hoofdfunctie. Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap door middel van groenbuffers.

Indien daarvoor de behoefte ontstaat, kunnen in dit gebied wel ontwikkelingen worden gerealiseerd die aansluiten bij het centrum zoals herlokalisatie van zonevreemde sport- en recreatieactiviteiten (recreatief medegebruik), hobbylandbouw en andere kernondersteunende functies.

3.2.2 Blanden als deel van het hoofddorp

Het woongebied Blanden is een onderdeel van het hoofddorp Blanden-Haasrode en bestaat uit volgende entiteiten:

Centrumgebied

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

Residentieel woongebied

 Ten noordoosten van de woonkern bevindt zich een woongebied met een residentieel karakter. Dit overgangsbied vormt de verbinding tussen de centra van Haasrode en Blanden. Verdere verdichting van dit woongebied is mogelijk, mits het volgens het gewestplan in zone-eigen gebied ligt.

Woonlinten

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

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

De lintbebouwing langsheen de A. Vermaelenstraat – A. Nijstraat – Kartuizersstraat, ten zuiden van de dealkern Blanden, behoort tot het hoofddorp. Indien de behoefte daartoe aanwezig is, kan dit gebied ingebreed worden. Uitbreiding in de richting van de omliggende openruimte is niet toegelaten.

Binnengebieten



De ontwikkeling van het binnengebied Bierbeekstraat – A. Nijstraat is in het kader van de woonprogrammatie (zie 2.7.4) niet prioritair. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van het gebied bepalen. Het binnengebied ligt volgens het gewestplan in woonpartgebied. Er wordt een bouwduchtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied. Sociale woningbouwprojecten worden hier niet beoogd.

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

Strategisch project kernversterking Blanden 'De Kouter'

Aan de kern van Blanden bevindt zich een woonuitbreidingsgebied. Dit gebied wordt gedeeltelijk en gefaseerd ontwikkeld met het oog op de integratie van diverse nieuwe verzorgende welzijnsfuncties (doelgroepenbeleid). Het daarbij aansluitend zuidelijk gedeelte wordt gereserveerd voor de opvang van toekomstige woonbehoeftes. Dit is een strategische keuze van de gemeente in kader van het woonbeleid en de woonprogrammatische (zie titels 2.7.4 en 5.3).

Jeugdinfrastructuur (sport en recreatie)

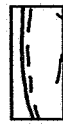


 Er wordt gestreefd naar een bundeling van recreatieve elementen in en rond de woonkern (o.a. de sportterreinen en jeugdlokalen binnen het BPA Dinkendaal). Meervoudig gebruik wordt gestimuleerd. Dubbelgebruik van speelvelden en (delen van) gebouwen staat voorop zodat deze optimaal worden benut.

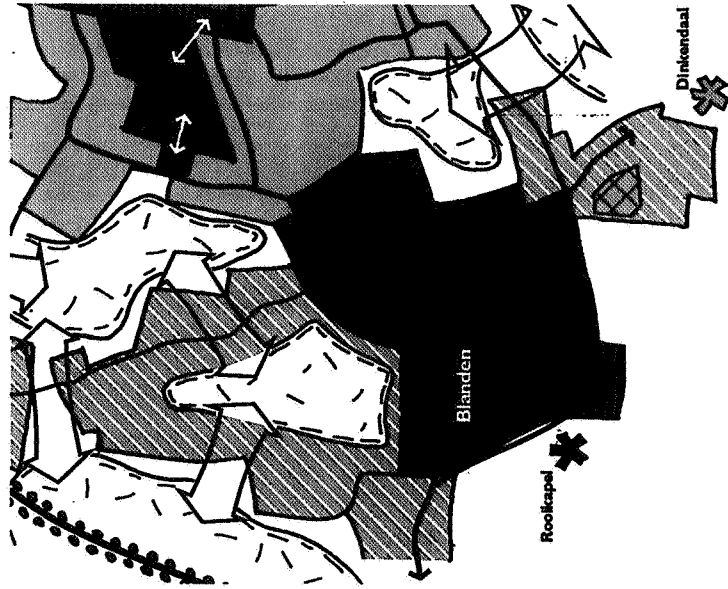
Microlandschappen



In de microlandschappen gelegen aan de N25, het ingesloten gebied rond de Bergenstraat en het binnengebied tussen de Bovenbosstraat, de Blandenstraat en de Konijnenhoekstraat (zie 2.2) blijft landbouw de hoofdfunctie. Het ruimtelijk beleid moet erop gericht zijn om de openheid te behouden en elke vorm van bebouwing te weren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap door middel van groenbuffers.



Indien daarvoor de behoefte ontstaat, kunnen in dit gebied wel ontwikkelingen worden gerealiseerd die aansluiten bij het centrum zoals herlokalisatie van zonevreemde sport- en recreatieactiviteiten (recreatief medegebruik), hobbyslandbouw en andere kernondersteunende functies. Tussen deze gebieden worden openruimte verbindingen voorzien.



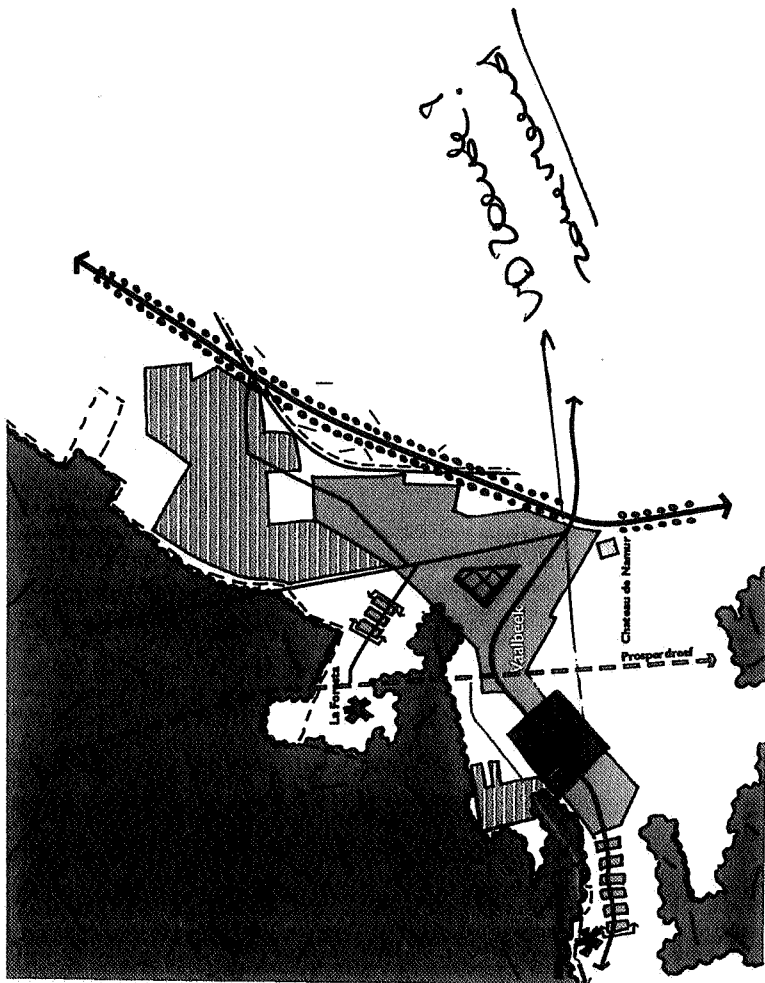
Figuur 22: Structuurschets Blanden, deel van het hoofddorp

3.3 Vaalbeek

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

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

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



Figuur 23: Structuurschets Vaalbeek

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

Centrumgebied

Gezien haar centrale ligging binnen de gemeente en de aanwezigheid van het administratief dienstencentrum krijgt deze kern en meer specifiek dit centrumgebied een speciale taakstelling, nl. het fungeren als het administratief centrum van de gemeente.

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

Woongebied met lage woondichtheid

Ten noordoosten van de kern, en ten noorden van het centrumgebied van Vaalbeek, gelegen tussen de Expresweg en het Heverleebos, bevinden zich twee woongebieden met een lage woondichtheid (residentieel gebied). De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend.

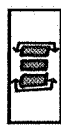
Binnengebied



De ontwikkeling van het binnengebied Naamsesteenweg – Brainestraat – OLV-straat is in het kader van de woonprogrammatie (zie 2.7.4) niet prioritair. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van het gebied bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied.

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

Woonlinten



Verdere verdichting van de linten langs de Maurits Noëstraat en de Kloosterweg is mogelijk overeenkomstig de resterende mogelijkheden binnen het gewestplan. Verlating van de kern in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimte wordt niet toegestaan.

La Foresta (Frascanenklooster)



Het centrum La Foresta langs de Prosperdreef kan in zijn huidige dynamiek met zijn activiteiten blijven opereren. Schaalvergroting van het domein wordt niet toegelaten.

3.4 Oud-Heverlee

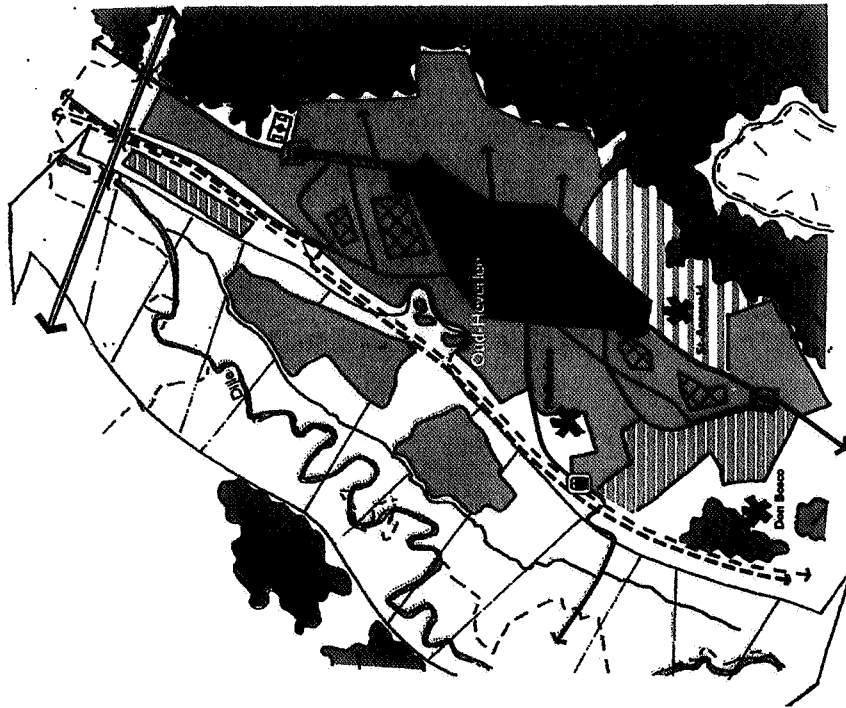
De woonkern Oud-Heverlee, die de basis vormt voor de nederzettingstructuur van deze deelruimte, bestaat uit het bebouwd gebied tussen de E40 in het noorden, Heverleebos in het oosten, de deelruimte Zoet Water in het zuiden en de spoorweg Leuven-Ottignies in het westen. In deze kern worden hoofdzakelijk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

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

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

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

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



Figuur 24: Structuurschets Oud-Heverlee

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

Centrumgebied

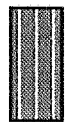
De centrumfunctie van deze kern moet worden versterkt. Het weefsel wordt verdicht en ingebreed teneinde de afbakening van de kern met haar centrumactiviteiten ruimtelijk duidelijk zichtbaar te maken.

Residentieel woongebied

Ten zuidwesten en noordoosten van het centrumgebied bevinden zich twee woongebieden met een residentieel karakter. Verdere verdichting van deze woongebieden is mogelijk, mits ze volgens het gewestplan in zone-eigen gebied

liggen.

Woongebied met lage woondichtheid



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

Binnengebieden



De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deelkern Oud-Heverlee is in het kader van de woonprogrammatie (zie 2.7.4) niet prioritair. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied.

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

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

Sint-Annenveld



Voor het gebied rond het Sint-Annenveld zal de gemeente het initiatief nemen voor de opmaak van een RUP. Met het RUP kan rechtszekerheid worden geboden aan de concentratie aan zonevreemde functies (ondermeer Ruiterschool) die dit gebied typeren, zonder dat ze als storend worden ervaren op het omliggende weefsel.

Aan de zijde van de Waversebaan zal het accent meer liggen op (huidige) hoogdynamische functies. In de richting van de bosrand daarentegen krijgt het gebied een meer diffuus (laagdynamisch) karakter.

Don Bosco



Het instituut Don Bosco met zijn activiteiten (chiro, overnachtingsfaciliteiten) kan blijven opereren in zijn huidige dynamiek. De huidige bestemming volgens het gewestplan van dit klooster, nl. natuurgebied, mag de toekomstige ontwikkeling (zoals het onderbrengen van bv. jeugdlokalen, openbare functies, ...) van het klooster niet belemmeren. De gemeente opteert ervoor om middels een RUP de zonevreemde ligging en activiteiten rechtszekerheid te geven. Uitbreiding en schaalvergroting van het instituut wordt daarbij niet toegestaan.

Kasteeldomein Hollanders



Kasteeldomein Hollanders is gelegen ten westen van de kern. Dit domein vormt hier de grens tussen de dichtere centrumbebouwing en de westelijk gelegen Dijlevallei. Een gedeelte van het domein is parkgebied volgens het gewestplan. De zone tussen

dit parkgebied en de spoorlijn is ingekleurd als landelijk woongebied. Het domein kan in zijn huidige dynamiek worden bestendigd.

Voetbalveld Winkelveld



Het voetbalterrein ten noorden van BPA Winkelveld kan in zijn huidige dynamiek blijven functioneren. Wanneer echter de activiteiten worden stopgezet krijgt de zone gelegen langs de Waversebaan een residentiële nabestemming. De achterliggende zone wordt dan bosgebied.

3.5 Sint-Joris-Weert

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

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

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

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

Centrumgebied



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

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

Residentieel woongebied

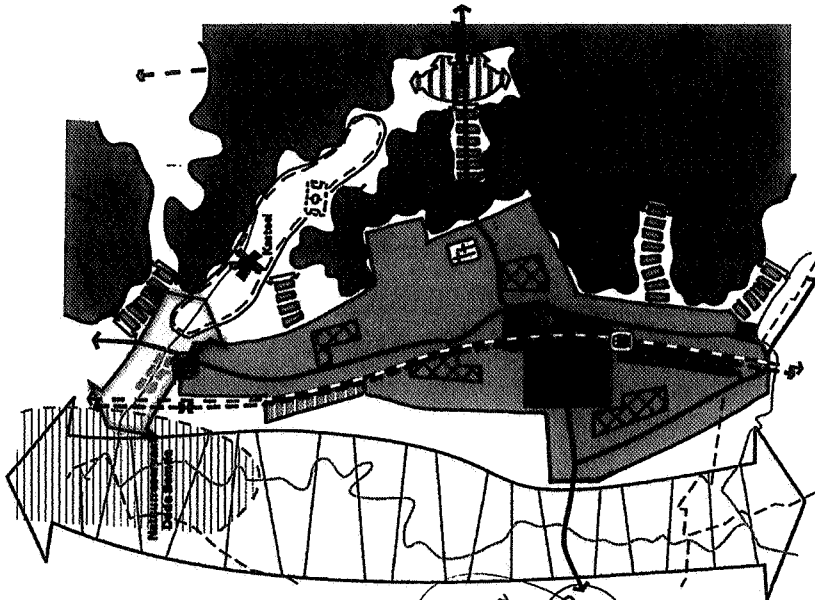


Ten zuiden en noorden van het centrumgebied bevinden zich twee woongebieden met een residentieel karakter. Verdere verdichting van deze woongebieden is mogelijk, mits ze volgens het gewestplan in zone-eigen gebied liggen.

Woongebied met lage woondichtheid



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



Figuur 2.5: Structuurschets Sint-Joris-Weert

Binnengebieden



De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deukern Oud-Heverlee is in het kader van de woonprogrammatische (zie 2.7.4) niet prioritair. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied.

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

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

Woonlinten



Verdere verdichting van de linten langs de Justin Scheepmansstraat, de Kasteelstraat, de Weertedreef, de Polderstraat en de Kleinstraat is mogelijk overeenkomstig de resterende mogelijkheden binnen het gewestplan. Verlating van de kern in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimtestructuur wordt niet toegestaan.

Strategisch project stationsomgeving Sint-Joris-Weert



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

De Kluis



Het scoutsdomain en jeugdverblijfcentrum 'De Kluis' met zijn sportieve en recreatieve activiteiten kan blijven opereren in zijn huidige dynamiek. Schaalvergroting van het domein wordt niet wenselijk geacht.

Portaalbos



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

Natuurreserveaat 'Dode Bemde'



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

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

Voetbalveld Kasteelstraat



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

Ecologische verbinding Dijlevallei – Meerdaalwoud



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

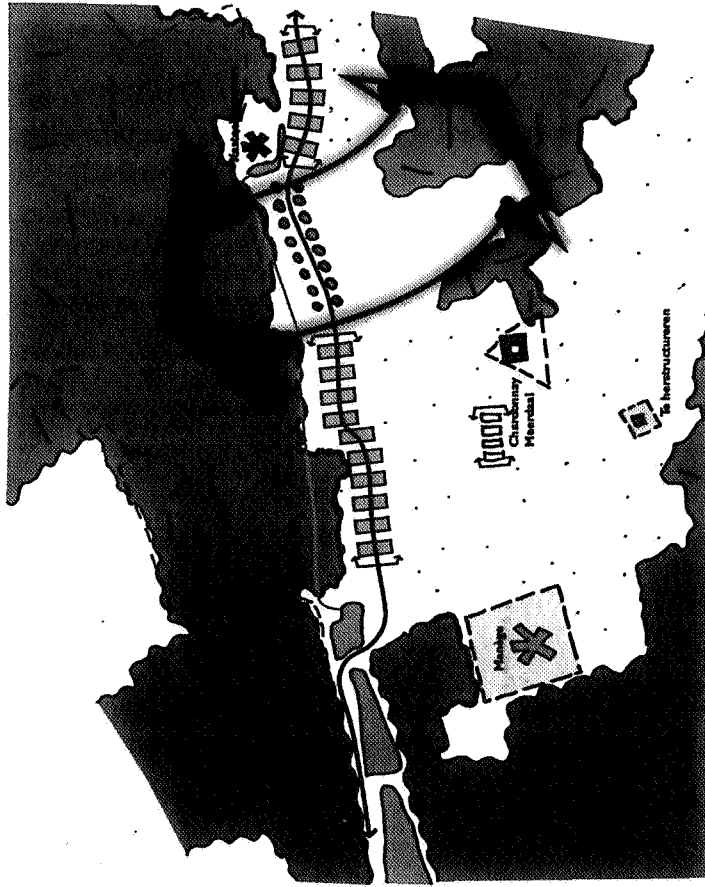
baan

3.6 Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud

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

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

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



Figuur 26: Structuurschets Verbindingsgebied Heverleebos-Meerdaalwoud

Volgende ruimtelijke elementen moeten in de toekomst dit gebiedsgebied structureren:

Woonlinten



Verdere verdichting van de linten is mogelijk overeenkomstig de resterende mogelijkheden binnen het gewestplan. Verlating van de kern in de richting van de omliggende natuurlijke en openruimte wordt niet toegestaan.

Leegegekomen landbouwzetel (Sint-Joris-Weertstraat nr 11)



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

Manege Meerdaalhof



De gemeente ontwikkelt een visie rond de manege Meerdaalhof met overnamingsmogelijkheden in het kader van paardenkampen (recreatie). Bestendiging en beperkte verdere uitbreiding zijn mogelijk mits aandacht voor voldoende landschappelijke integratie van de activiteiten.

Verspreide bebouwing



Voor de verspreide bebouwing wordt het gemeentelijk afwegingskader voor de zonevrije infrastructuur toegepast. Daarin wordt speciaal opgemerkt dat een aantal vergunde woningen die als gevolg van de gewestplanwijzigingen in bosgebied kwamen te liggen, dienen te worden bestendigd en de rechten dienen te krijgen van voor de gewestplanwijziging.

Corridor



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

Wulfsdorp!

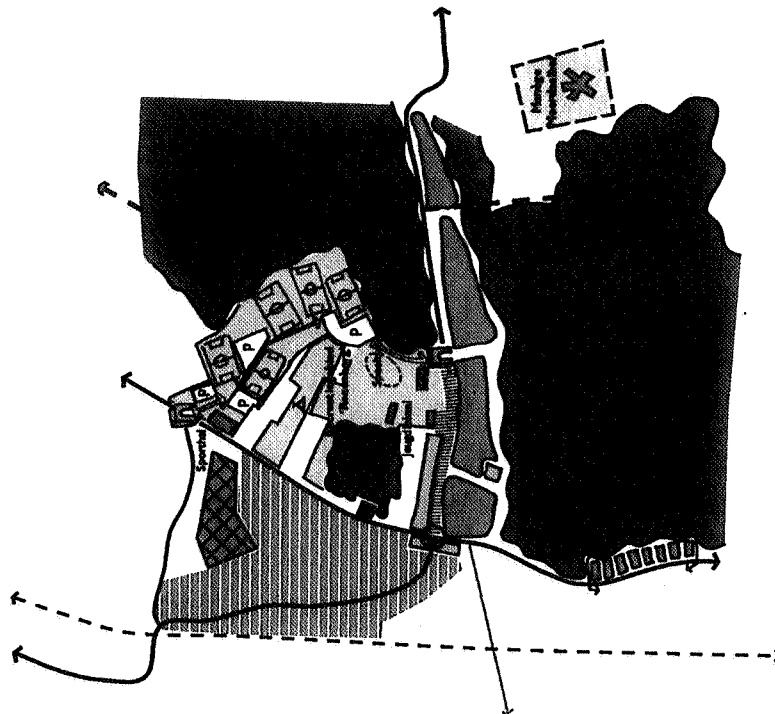
3.7 Zoet Water

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

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

Wulfsdorp!

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



Figuur 27: Structuurschets Zoet Water

Ten oosten van de Waversebaan en ten noorden van de 't Zoet Water bevindt zich een camping en een domein met vakantiewoningen, met bestemming recreatiegebied volgens het gewestplan. In de omgeving van de camping bevinden zich eveneens sport- en voetbalterreinen, akkers (noorden) en boscomplexen, allen binnen deze recreatiezone. Er wordt geopteerd voor een integrale benadering van al de recreatieve activiteiten met aandacht voor de opwaardering van de natuurlijke omgeving.

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

De gemeentelijke ruimtelijke visie op de omgeving van het recreatiepark 't Zoet Water wordt meer uitgebreid behandeld in titel 2.9.3.

3.8 Dijkevallei, Meerdaalwoud, Heverleebos

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

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

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

9.