

4.7 Bestaande toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur

Niettegenstaande vele van deze activiteiten een economische impact hebben worden ze afzonderlijk besproken. Zij bezitten een grote verscheidenheid aan activiteiten met een groot onderling verschil van ruimtelijke impact.

4.7.1 Toeristisch-recreatieve infrastructuur

Het landschap op zich met de belangrijke natuurlijke entiteiten, de talrijke open ruimtes en de bestaande fiets- en voetwegen vormen de basis voor de behoefte inzake toeristische en recreatieve activiteiten. Met uitzondering van de kampeerterreinen bestaan zij allemaal uit dagrecreatieve activiteiten.

Het belang van deze activiteiten resulteert in het weerhouden van een aantal belangrijke ankerplaatsen, waarvan de voornaamste hieronder worden opgesomd en aangeduid op Figuur 28.

Wandel-, fiets- en ruiterroutes

Dit onderwerp werd uitvoerig besproken in het de ruimtelijke structuurvisie van het Heverleebos en het Meerdaalwoud (zie 2.5.9). Het werd opgesteld in april 2000 in opdracht van AMINAL.

Kampeerterrainen

In de gemeente Oud-Heverlee zijn drie kampeerplaatsen aanwezig en dit in de deelgemeenten Oud-Heverlee (Kampeerverblijfpark Zoet Water) en Sint-Joris-Weert (De Kluis en La Hetraie).

Maneges

Er zijn vier maneges in Oud-Heverlee, die een uitgebreid ruiternet ter beschikking hebben in het Heverleebos en het Meerdaalwoud.

- Manege Meerdaalhof aan de Meerdaalweg (Oud-Heverlee);
- Manege Horenbijs aan de Dalemstraat (Haasrode);
- Manege (Ruiterschool) Belgische Boerenbond aan de Waversebaan (Oud-Heverlee);

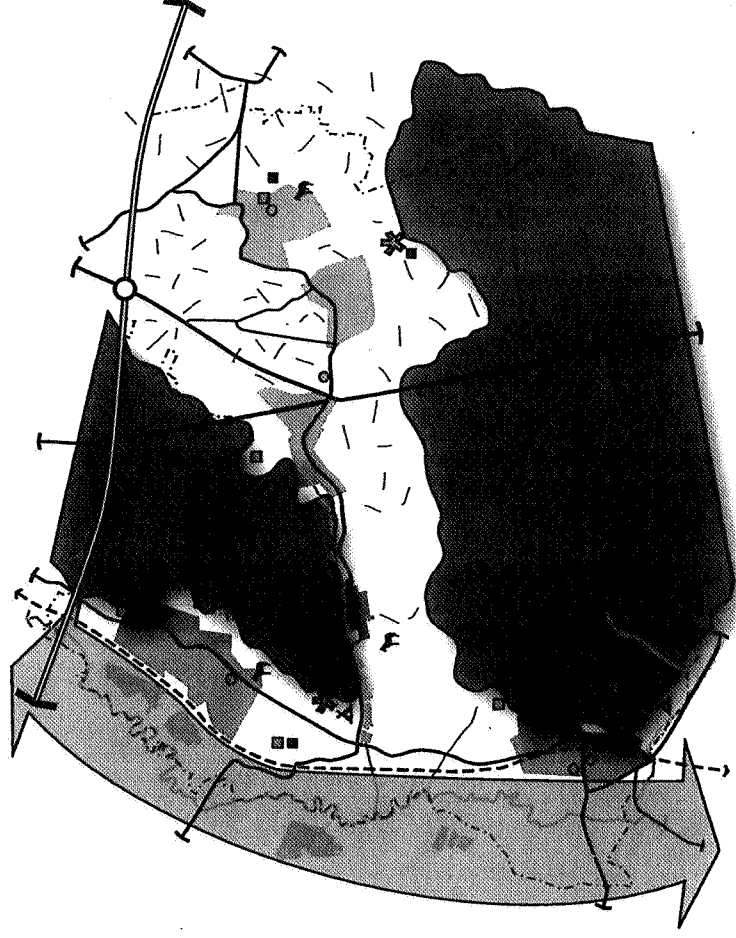
4.7.2 Sport- en jeuginfrastructuur

De locatie van de bepaalde elementen van de sport- en jeuginfrastructuur worden weergegeven op bovenstaande figuur.

Sportvoorzieningen

Het grote Gemeentelijk sportcentrum is gelegen in Oud-Heverlee langs de Waversebaan en bestaat vooral uit voetbalvelden van de Zwarte Duivels en tennisvelden van Zoet Water.

Een tweede sportcentrum is gelegen op de grensscheiding van Blanden met Haasrode langs de Kartuizerstraat en het bestaat uit voetbalvelden van de Koninklijke Stormvogels Haasrode en de lokalen met speelweide, volleybal- en basketterrein van de Chiro. Vast aan dit sportterrein ligt de Fit-o-meter van het Meerdaalwoud.



Figuur 28: ankerplaatsen van de toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur

Kleinere sportvoorzieningen zijn o.a.:

- Gemeentelijk minigolfterrein in de Maurits Noëstraat (Oud-Heverlee);
- Gemeentelijke tennisterreinen Meerdaal (Oud-Heverlee);
- Sporting Heverlee met een voetbalveld aan de Waversebaan (Oud-Heverlee);
- Don Bosco in de Don Boscolaan bestaande uit een voetbalveld, basket- en volleybalveld (Oud-Heverlee);
- Wipmaatschappij Verenigde Geburen in de A. Verheydenstraat (Haasrode);
- De Kluis, voetbalveld in de Polderstraat (Sint-Joris-Weert);

- FC Sint-Joris-Weert, voetbalveld in de Kasteelstraat (Sint-Joris-Weert);
- Paters Franciscanen in de Prosperdreef met basket-, volleybal-, tennis-, en voetbalveld (Vaalbeek).

Sportlokalen

- Gemeentelijk sportlokaal voor turnlessen in de gemeenteschool aan de Bierbeekstraat (Blanden);
- Gemeentelijke sporthal aan de A. Verheydenstraat (Blanden);
- Gemeentelijk sportlokaal voor turnlessen in de gemeenteschool aan de Dorpsstraat (Oud-Heverlee);
- Sportlokaal voor turnlessen in de lagere gesubsidieerde gemengde school aan de Pater Tiemansstraat, eigendom van de school (Sint-Joris-Weert);
- Gemeentelijke sporthal aan de Beekstraat 9 (Sint-Joris-Weert).

Jeugdverenigingen

- Scouts Meerdaal (Haasrode);
- Chiro Blanden (Blanden);
- WKSM De Kluis (Sint-Joris-Weert);
- Chiro Oud-Heverlee (Oud-Heverlee);
- Jeugdhuis JooW (Oud-Heverlee);
- JongerenParochie (Oud-Heverlee);
- Jeugdatelier Vaalbeek (Oud-Heverlee).

Speelpleinen

Er werd een inventaris gemaakt van de open ruimtes en bossen waar kinderen en jongeren de mogelijkheid krijgen om te spelen.

- Pleintje in de wijk Acaciaaan, Esdoornlaan, Meidoornlaan (Oud-Heverlee);
- Pleintje achter de parochiezaal (Oud-Heverlee);
- Speelweide in het bos (Oud-Heverlee);
- Speelbos – Pernasiusberg (Oud-Heverlee);
- Terreinen van De Kluis (Sint-Joris-Weert);
- Speelbos langs Weertsedreef (Sint-Joris-Weert);
- Parking van het ontmoetingscentrum (Sint-Joris-Weert);
- Oud voetbalveld aan de sportzaal (Haasrode);
- Pleintjes in de woonwijk (Blanden);
- Parking kerk (Blanden);
- Speelbos van Chiro (Blanden);
- 3^{de} voetbalveld (Blanden).

4.7.3 Knelpunten binnen de toeristisch-recreatieve structuur

Volgende knelpunten kwamen naar voor:

- Overschrijden van de draagkracht van de bos- en natuurgebiedswegen door ruiters, alle terrein fietsers en auto's;
- Bedreiging van fauna en flora in de bosverbingsgebieden tussen de verschillende boscomplexen;
- Gebrek aan informatie voor de toerist die per openbaar vervoer naar Oud-Heverlee wil komen;
- Barrièrevorming op de Waversebaan, de N251 of Naamsesteenweg en de N25;
- Geen busverbinding van het station naar de woonkernen Vaalbeek, Blanden en Haasrode en de recreatiezones.

o camp 1,

4.7.4 Potenties binnen de toeristisch-recreatieve structuur

Volgende potenties kwamen naar voor:

- Bestaande toeristische en recreatieve infrastructuur moet meer en optimaler benut worden;
- Verbeteren van netwerkvorming tussen verschillende toeristische attractieplaatsen;
- Aanwezigheid van wandelpaden in de bos-, groen- en natuurgebieden;
- Aanwezigheid van een uitgebreid ruiterspadennetwerk in het bosgebied;
- Aanwezigheid van een uitgebreid netwerk voor alle-terrein-fietsen.

4.7.5 Zonevrije sport en recreatie

In Oud-Heverlee liggen een aantal sportcentra en/of recreatieve infrastructuur zonevrij. Dit probleem wordt verder aangepakt in het afwegingskader voor de toeristisch-recreatieve structuur. Onderstaande infrastructuur werden tijdens dit planingsproces geïnventariseerd.

- Sportcentrum Dinkendaal (Blanden-Haasrode) in agrarisch gebied;
- Sportinfrastructuur aan Don Bosco (Oud-Heverlee) in natuurgebied
- Voetbalclub Sporting Heverlee (Oud-Heverlee) in natuurgebied;
- Voetbalclub FC Sint-Joris-Weert (Sint-Joris-Weert) in bosgebied;
- Manage Meerdaalhof (Vaalbeek) deels in agrarisch en recreatief gebied
- Manage (Ruiterschool) Belgische Boerenbond (Oud-Heverlee) in waardevol agrarisch gebied;
- Hondenschool Pavlov (Blanden) in agrarisch gebied;
- Hondenschool Dierenvrienden (Sint-Joris-Weert) in bosgebied.

4.8 Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee

De hieraan voorafgaande onderzoeken leveren een synthesebeeld op van de bestaande ruimtelijke structuur op, zoals weergegeven op Figuur 29.

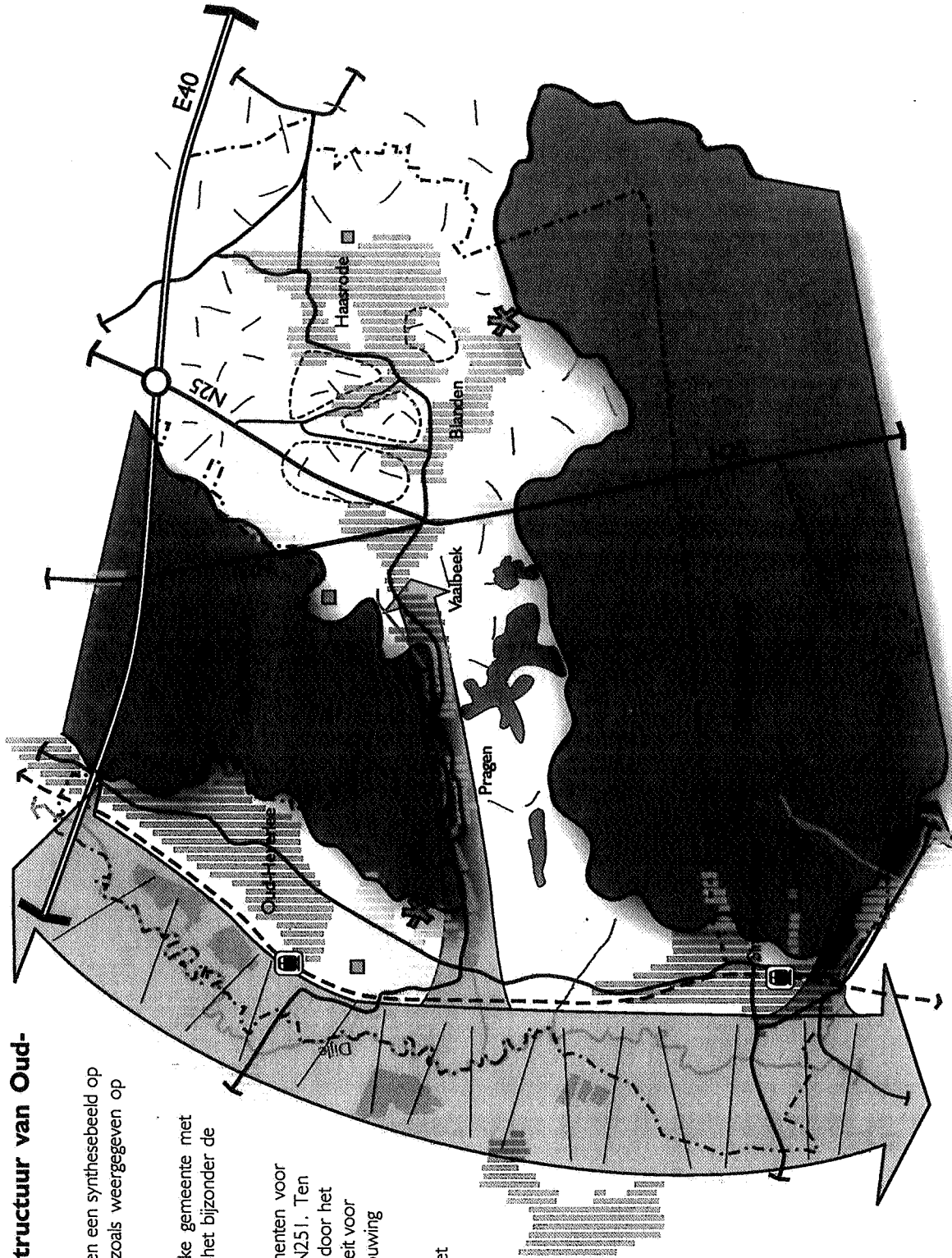
De gemeente Oud-Heverlee is een landelijke gemeente met een dominante openruimtestructuur, met in het bijzonder de landschappelijke en natuurlijke structuur.

De beekvalleien zijn de structurerende elementen voor het landschap ten westen van de N25-N251. Ten oosten van deze as, ruimtelijk gestructureerd door het plateau-landschap, komt meer agrarische activiteit voor met een belangrijke aanwezigheid van bebouwing (Vaalbeek, Blanden, Haasrode).

Op de meer hoger gelegen gedeelten van het heuvelachtig landschap strekt zich een groot bosareaal uit, met name het Heverleebos en het Meerdaalwoud (incl. Mollendaalbos).

De bewoning is verdeeld enerzijds in en rond de kernen en anderzijds verspreid in de openruimte.

Tussen de kernen Haasrode, Blanden, Vaalbeek, Oud-Heverlee en Sint-Joris-Weert bestaat een bepaalde hiërarchie met een specifieke invulling van het lokale voorzieningsniveau en de economische activiteiten.



Figuur 29: Bestaande ruimtelijke structuur van Oud-Heverlee

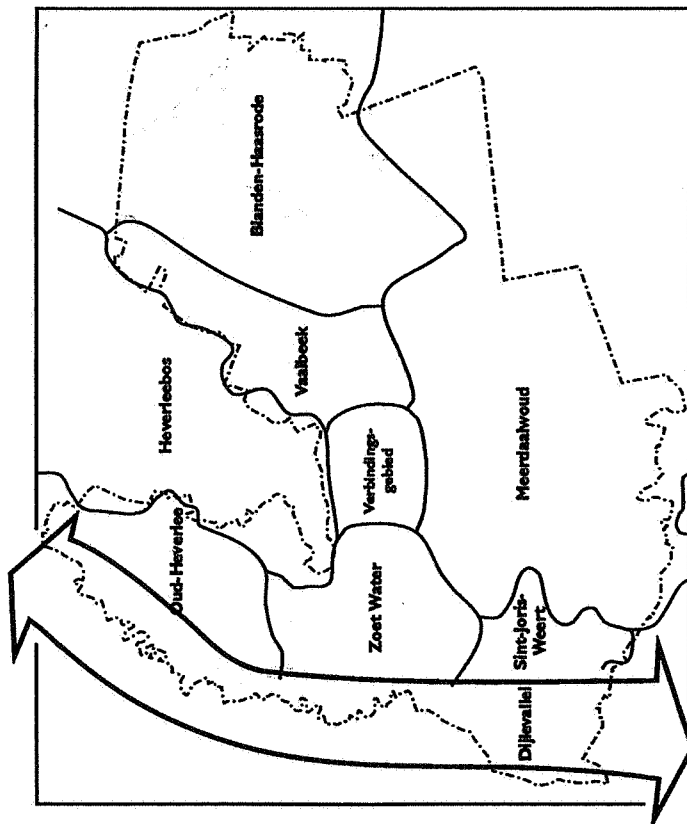
5 DEELRUIMTEN

5.1 Inleiding

De bestaande ruimtelijke structuur laat toe een aantal deelruimten af te bakenen zoals aangegeven op Figuur 30. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van deze deelruimten weergegeven.

Te Oud-Heverlee worden 7 deelruimten onderscheiden:

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



Figuur 30: Deelruimten

5.2 Blanden-Haasrode

Dit gebied wordt begrensd door de N25 ten westen, het Meerdaalwoud (Mollendaalbos) ten zuiden, Bierbeek ten oosten en de E40 ten noorden.

De deelruimte bevat twee deelgemeenten die onderling niet duidelijk zijn afgelijnd (zij zijn aan elkaar gegroeid). De twee dorpscentra herbergen het grootste gedeelte van de voorzieningen (winkels, diensten, enz.). Naast de grote entiteiten van de gemeentelijke open-ruimtestructuur aan de randen en de bebouwde gebieden centraal in de deelruimte, treffen we meerdere versnipperde binnengebieden aan, met al naar gelang van de ligging een menselijke, natuurlijke of landbouwkundige klemtoon.

Knelpunten

- Versnippering en opvulling door (lint)bebouwing;
- Verstoring door de infrastructuur (Expresweg, E40, ^{GV}ontginningsgebied, ...) met lawaai, (sluik)verkeer, vervuiling;
- Verdwijnen van agrarische bedrijven met aantasting van de agrarische en natuurwaarden;
- Andere activiteiten dan agrarische activiteiten: zandgroeve, bebouwing, sport- en recreatie, kerkhof, ...;
- Bescherming, behouden en beheer van de kleine landschapselementen;
- Verminking van het landschap door allerhande bouwsels (weekendverblijven, schuilhokken,...);
- Natuuronvriendelijke omheiningen.

5.3 Vaalbeek

Dit gebied wordt begrensd door het Heverleebos ten westen, het Meerdaalwoud ten zuiden, Expresweg ten oosten en de E40 ten noorden.

De deelruimte bevat de deelgemeente Vaalbeek en een gedeelte van de deelgemeente Blanden die onderling niet duidelijk zijn afgelijnd. Er wordt geopteerd het gebied te begrenzen aan de Expresweg. Vaalbeek is een diffuus gebied, met zowel een menselijke als een agrarische aanwezigheid. Aan de westelijke en zuidelijke rand van het gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van belangrijke open-ruimtestructuren (Heverleebos). Naast de grote entiteiten aan de randen en de bebouwde gebieden centraal in de deelruimte treffen we meerdere versnipperde binnengebieden aan, met al naar gelang van de ligging een menselijke, natuurlijke of landbouwkundige klemtoon. In het centrum van Vaalbeek bevindt zich het administratief centrum.

Knelpunten

- Versnippering en opvulling door (lint)bebouwing;

- Verstoring door de infrastructuur (Expresweg, E40, TGV) met lawaai, (sluik)verkeer, vervuiling;
- Verdwijnen van agrarische bedrijven met aantasting van de agrarische en natuurwaarden;
- Andere activiteiten dan agrarische activiteiten: bebouwing, hondenschool, sport- en recreatie, ...;
- Bescherming, behoud en beheer van de kleine landschapselementen;
- Verminking van het landschap door allerhande bouwsels (weekendverblijven, schuilhokken,...);
- Natuuronvriendelijke omheiningen.

5.4 Oud-Heverlee

De kern Oud-Heverlee is gelegen op een sterk hellend gebied dat de overgang vormt tussen de Dijlevallei en het Heverleebos.

Uit het ruimtelijk onderzoek blijkt hoe de overgangen tussen de woon- en leefactiviteiten en de natuurlijke structuren thans zijn georganiseerd. Langs deze randen zijn er conflicten en wat kan worden verbeterd ten einde zowel de woon- en leefkwaliteiten als de natuurlijke en nederzettingkwaliteiten te behouden en te versterken. Tussen de woonstraten zijn verschillende ingesloten binnengebieden, met al naar gelang van de ligging een menselijke, natuurlijke of landbouwkundige klemtoon. Eigen aan de binnen gebieden hier zijn de steile hellingen. Langs de oostelijke rand van het gebied bevindt zich sterk versnipperd, maar relatief laag dynamisch gebied (Sint-Annveld). Dit specifieke gebied wordt geconfronteerd met een planologische probleem (zonevreemdheid). Een gedeelte van de deelruimte ligt langs de westelijke zijde van de spoorweg. De stationsomgeving heeft meer potentie.

Knelpunten

- Verstoring en versnippering van de randen van de deelruimte;
- Ontwikkelbaarheid van de binnengebieden;
- Ontsluiting en integratie stationsfunctie;
- Versnippering, bestemming en functies in Sint-Annveld.

5.5 Sint-Joris-Weert

Net als Oud-Heverlee (deelgemeente) ligt Sint-Joris-Weert op een sterke helling tussen de Dijlevallei en het Meerdaalwoud of althans toch ten dele, want een gedeelte van het bebouwd gebied is gelegen in de vlakte van de vallei. Speciale aandacht zal ook daaraan moeten besteed worden (waterbeheersing). Een aandachtspunt voor deze deelruimte is de mobiliteit en zijn ruimtelijke impact. In tegenstelling tot Oud-Heverlee loopt de spoorlijn hier door het dorp. Dit heeft ruimtelijke consequenties die dienen te worden bekeken.

Een belangrijke vaststelling is de ligging van een gedeelte van de kern van Sint-Joris-Weert in de Dijlevallei. Een ander ruimtelijk mobiliteitsaspect is de verkeersafwikkeling. De dimensionering van de

wegeninfrastructuur is niet helemaal duidelijk. De Waversebaan wordt gevoed vanuit verschillende stromen.

Knelpunten

- Verstoring en versnippering van de randen van de deelruimte;
- Watertoets voor de lager gelegen delen;
- Ontsluiting en integratie stationsfunctie;
- Versnippering en verflinting in het noordelijk gedeelte.

5.6 Zoet Water

Dit is een gebied gelegen ten zuiden van Oud-Heverlee en ten noorden van Sint-Joris-Weert, vrij uitgestrekt, laag gelegen aan de rand van de Dijlevallei en de Vaalbeekvallei. De deelruimte Zoet Water is uitgestrekt dan de recreatiezone het Zoet Water. Deze deelruimte behelst ondermeer ook het Kouterbos, de zuidelijke bebouwing van Oud-Heverlee tot aan het domein van Don Bosco. Het is een sterk verscheiden gebied met een samengaan van verschillende functies (wonen, handel, horeca, recreatie, natuur).

Knelpunten

- Vervuiling door huishoudelijk afvalwater vanuit Vaalbeek (daarvoor is er een rwzi);
- Recreatiedruk aan 't Zoet Water en de vijvers;
- Mobiliteitsproblemen (parkeren van de recreanten en transitverkeer);
- Geen verbinding richting station en Dijlevallei.

5.7 Verbindingsgebied

Deze deelruimte zit tussen Heverleebos en Meerdaalwoud en is ter plaatse gekend als Steenberg. Ruimtelijk is het een valleigebied met een sterk versnipperd structuur: weiland, opgaande vegetatie en bebouwing komen voor in dit gebied. De Maurice Noëstraat doorsnijdt het gebied. Verder zijn er een aantal vrij grote infrastructuren die een agrarische (Chardonay Meerdaal) of een recreatieve (Manège Meerdaalhof) functie hebben.

Knelpunten

- Natuuronvriendelijke omheiningen;
- Verbindingsfunctie tussen de boscomplexen;
- Aandacht hebben voor de bestaande nederzettingselementen (wonen, landbouw en recreatie).

5.8 Dijlevallei

De Dijlevallei ligt in het westen van de gemeente en vormt landschappelijk een zeer belangrijk en uitgestrekt gegeven. De Dijlevallei is een ruimtelijke entiteit van bovengemeentelijk niveau en is geklasseerd als regionaal landschap. De uitgestrektheid van dit vallei gebied wordt onder meer ook aangehaald in de ruimtelijke structuur van de regio.

Door zijn bovengemeentelijk belang moet worden nagegaan wat de invloed is van de gemeentelijke activiteiten op de Dijlevallei en wat de invloed is van de Dijlevallei op de gemeentelijke activiteiten.

Ook de ligging van de spoorinfrastructuur gaat extra aandacht vragen.

Knelpunten

- Waterbeheer;
- Waterkwaliteit;
- Recreatie;
- Bemesting;
- Weekendverblijven;
- Vegetatiewijziging.

5.9 Meerdaalwoud-Heverleebos

Onlangs het feit dat deze twee boscomplexen geografisch gescheiden liggen (M. Noëstraat – Steenberg), worden zij hier tezamen behandeld. Net als voor de Dijlevallei geldt ook hier dat zij bovengemeentelijke ruimtelijke entiteiten vormen, waarover reeds studies en visies bestaan.

Een grondige analyse van deze visies is noodzakelijk ten einde te komen tot een coördinatie van de initiatieven op gemeentelijk en bovengemeentelijk vlak. Speciale aandacht moet zeker besteed worden aan de confrontatie tussen recreatie (al dan niet gemeentelijk), mobiliteit en natuur.

Een ander speciaal aandachtspunt zal ook moeten worden besteed aan de activiteiten die zich afspelen in de Nethenvallei (camping en recreatie).

Knelpunten

- Over-recreatie: voor het Meerdaalwoud vooral in het Kouterbos, de omgeving van de Paddenpoel, weekendverblijfpark 'la Hetraie', De Kluis en de manege de Nethen; voor het Heverleebos vooral in het zuidwestelijk gedeelte met de voetbalterreinen, camping, recreatiepark en vijvers van 't Zoet Water;
- Soorten en intensiteit van recreatie;
- Versnippering door wegen (Veertsedreef, Naamssesteenweg);
- Militair domein met omheining (Meerdaalwoud);
- De jacht en exploitatie van het bos.

6 PROGNOSSES EN BEHOEFTE

6.1 Bevolkingsprognose en woningbehoefte

6.1.1 Inleiding

De gegevens van de woningbehoeftestudie zoals samengevat onder titel 2.6.1 worden zuiver informatief weergegeven. In het kader van de opmaak van het gemeentelijk structuurplanningsproces worden de gegevens geactualiseerd en binnen het structuurplanningsproces verruimd.

De toekomstige woningbehoefte inschatten gaat steeds gepaard met enkele onzekerheden. Zo is de feitelijke vraag naar een nieuwbouw (koop)woning o.a. afhankelijk van de hoogte van de rentevoet. Indien deze factoren buiten beschouwing worden gelaten, dan is een schatting van de totale toekomstige woningbehoefte af te leiden uit volgende gegevens:

- Evolutie van het inwonersaantal;
- Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte;
- Aanwezige woningvoorraad.

Op grond van dit onderzoek wordt een verdere uitwerking naar woningbehoefte in Oud-Heverlee gemaakt. Als basis voor de berekeningen van de behoeften aan woningen werd een evolutie van het aantal gezinnen genomen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product 'woning'.

6.1.2 Bevolkings- en gezinsprognose

6.1.2.1 Bevolkingsvoorzicht

Om de bijkomende behoefte aan woningen te berekenen is het eerst noodzakelijk een bevolkingsprognose op te stellen. Het RSV stelt voor om voor gemeenten gelegen in het buitengebied de woningbehoefte te meten aan de hand van een gesloten bevolkingsprognose. De gemeente Oud-Heverlee ligt in het buitengebied.

Een gesloten bevolkingsprognose houdt enkel rekening met de natuurlijke bevolkingsevolutie. Dit wil zeggen dat men enkel rekening houdt met de geboorten en sterfte die plaatsvinden in de gemeente. Er wordt dus geen rekening gehouden met migratiebewegingen.

Er wordt voor Oud-Heverlee een bevolkingsprognose opgesteld van 2006-2011-2016 op basis van:

- De basisbevolking op 10 oktober 2006 per leeftijd (opgesplitst in groepen van 5 jaar) en per geslacht voor de gemeente Oud-Heverlee;
- De overlevingskansen naar leeftijd en geslacht voor de provincie Vlaams-Brabant op basis van de sterftetabels 1995-1997. Deze werden constant gehouden over de gehele prognose;
- Het leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfer per jaar voor Vlaanderen van 1995 tot 2050.

Dit scenario sluit het best aan bij de te verwachten ontwikkelingen in Oud-Heverlee. De totale vruchtbaarheidscijfers werden voor ieder jaar van de prognose toegepast op de 14-49-jarige vrouwen in Oud-Heverlee.

leeftijdsgroep	2006			2011			2016		
	M	V	T	M	V	T	M	V	T
80+	142	206	348	176	276	452	203	298	501
60+	927	971	1898	1048	1090	2138	1126	1271	2397
15-59	3347	3323	6670	3313	3271	6585	3247	3135	6382
-15	992	925	1917	871	827	1698	814	779	1593
Totaal	5408	5425	10833	5408	5464	10873	5390	5483	10873

Gesloten bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse en geslacht tot 2016

leeftijdsgroep	2006			2011			2016		
	M	V	T	M	V	T	M	V	T
80+	100	100	200	130	130	260	144	144	288
60+	100	100	200	113	113	226	126	126	252
15-59	100	100	200	99	99	198	96	96	192
-15	100	100	200	86	86	172	83	83	166
Totaal	10833	10833	21666	10873	10873	21746	10873	10873	21746

Relatieve gesloten bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse tot 2016

Uit bovenstaande twee tabellen blijkt dat de bevolking licht toeneemt in de periode 2006-2016, voornamelijk als gevolg van de vergrijzing van de bevolking. Dit zien we terug bij de vergelijking naar leeftijdsklassen. De toename spits zich vooral toe op de categorie vrouwen (+58). Bij de mannen wordt een lichte afname vastgesteld (-18).

We moeten duidelijk stellen dat het hier om een gesloten bevolkingsprognose gaat, welke geen rekening houdt met de migratiebewegingen en met eventuele beleidsbeslissingen die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling.

Het RSV gaat er echter van uit dat in de toekomst de greep van de overheid op de ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee de vestigingslocaties van personen dermate kan beïnvloed worden dat een gesloten prognose (die dus alleen rekening houdt met het natuurlijk verloop) de werkelijkheid op een goede wijze benadert.

6.1.2.2 Prognose aantal gezinnen en gezinsgrootte: de huishoudensontwikkeling

De gezinsprognose geeft ons een beeld van het toekomstig aantal gezinnen. Als methode voor de berekening van de te verwachten aangroei van het aantal gezinnen werd enerzijds rekening gehouden met de lichte toename van de bevolking en anderzijds met de evolverende

bevolkingsstructuur. Uit de gezinsprognose kunnen we dus het aantal bijkomende wooneenheden bepalen.

Onderstaande tabel geeft de gezinsprognose weer van het aantal gezinnen in de periode 2006-2011-2016.

	gezinsgrootte	bevolkingsprognose	aantal gezinnen	toename
2006	2,60	10833	4167	
2011	2,50	10873	4349	182
2016	2,40	10873	4530	181
Totaal				364

Gezinsprognose voor de gemeente Oud-Heverlee tot 2016

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het aantal gezinnen tot 2016 met een kleine 8,7% zal toenemen ten opzichte van het referentiepunt 10/10/2006, samen met de toenemende bevolking neemt eveneens de gezinsverdunning toe. Dit uit zich in een teruglopende gezinsgrootte, maar betekent tegelijkertijd een toename van het aantal huishoudens. De daling van de gezinsgrootte heeft een aantal oorzaken:

- Jongeren gaan eerst een tijdje alleen wonen voordat zij gaan trouwen of samenwonen;
- Gehuuden of samenwonenden krijgen steeds minder kinderen;
- Mensen worden steeds ouder waardoor de kans groter wordt dat één van de partners achterblijft;
- Echtscheiding en daarmee gepaard het toenemend aantal éénpersoonshuishoudens.

Meer concreet voor de periode 2006-2016 wordt een aangroei van het aantal gezinnen (en dus woningen) verwacht van ca. 364 eenheden. Anders gezegd dienen er elk jaar ongeveer 37 wooneenheden bij te komen om de natuurlijke gezinsgroei te kunnen opvangen.

$10 \times 37 = 370$

6.1.3 Prognose aantal woningeenheden

Bij de behoefteberekening wordt in het kader van de wetgeving 'woningbehoeftestudie' in eerste instantie uitgegaan van de behoefte aan bijkomende wooneenheden ten gevolge van de aangroei van gezinnen. De behoefte aan bijkomende wooneenheden in een bepaalde periode wordt berekend door het verschil te nemen tussen het geraamde aantal huishoudens op het einde van de periode – vermengd met de gewenste frictieleeftijd – en het aantal gezinnen in het begin van de periode.

Frictieleeftijd wordt gedefinieerd als leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Voor Oud-Heverlee bedraagt deze frictieleeftijd 3,5%.

	2006	2011	2016
aantal gezinnen	4167	4349	4530
frictieleeftijd (3,5%)	146	152	159
aantal woningen	4313	4501	4689

Prognose woningaanbod voor de gemeente Oud-Heverlee tot 2016

We kunnen ervan uitgaan dat er voor de periode 2006-2016 in Oud-Heverlee een woningbehoefte bestaat van 522 woningen.

6.1.4 Inventaris van de onbebouwde percelen

6.1.4.1 Juridisch beschikbare bouwgronden

Juridisch beschikbare gronden zijn die percelen die volgens een bestemmingsplan (Gewestplan of BPA) of een verkavelingsvergunning bebouwd mogen worden. Het aantal beschikbare bouwgronden op deze bouwgronden hangt af van de bestaande bebouwing in de directe omgeving en is in het geval van bouwgronden die deel uitmaken van een verkaveling of een BPA reeds grotendeels bepaald.

Een inventaris van de onbebouwde percelen is opgemaakt in het kader van de woningbehoeftestudie van september 2003 (toestand 01/01/2002)⁸. In het kader van dit structuurplan wordt een update gemaakt aan de hand van de goedgekeurde bouwvergunningen t.e.m. augustus 2006. Alle onbebouwde percelen, al of niet binnen een goedgekeurde verkaveling, waarop een (woning)bouwdoosier van toepassing is, worden beschouwd als zijnde bebouwd en worden mathematisch afgetrokken van het aantal onbebouwde percelen in de woningbehoeftestudie.

Sinds 1 januari 2002 tot augustus 2006 werden er 172 nieuwbouwvergunningen afgeleverd in de gemeente Oud-Heverlee. Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de onbebouwde percelen in de periode 1999-2003-2006.

	Onbebouwde percelen	afname
1999	739	
2003	692	47
2006	520	172
Totaal		219

Evolutie onbebouwde percelen tot en met augustus 2006

⁸ GVE, Woningbehoeftestudie Oud-Heverlee, Tekstboek (15/09/2003)

6.1.4.2 Afweging juridisch beschikbare kavels

Het juridisch aantal beschikbare bouwgronden is niet gelijk aan het reëel aantal kavels dat op de markt komt. Om een tweetal redenen ligt dit aantal lager.

Beleid en eigendom

De gronden in (landelijk) woongebied en woonparken kunnen juridisch gezien onmiddellijk op de markt komen en bebouwd worden.

Een deel van de eigenaars van deze onbebouwde percelen wil echter om familiale, speculatieve of andere redenen niet dadelijk overgaan tot de verkoop of het bebouwen van zijn bouwkaavel. Er kan worden gesteld dat bij een passief woonbeleid, over een periode van 10 jaar, minimaal 30% van de bouw kavels op de markt komen, en dit zonder specifieke overheidsmaatregelen. Indien de overheid een actief woonbeleid voert, kan dit percentage oplopen tot 50%. Dit actief woonbeleid houdt maatregelen in om het vrijkomen van kavels te stimuleren, bijvoorbeeld door een belasting op de onbebouwde percelen.

In Oud-Heverlee liggen 277 bouwpercelen in deze gebieden. Dit betekent dat in de volgende 10 jaar naar verwachting, minimum 83 kavels (passief beleid) en maximum 166 kavels (actief beleid) zullen vrijkomen buiten een goedgekeurde verkaveling.

De beschikbare gronden binnen goedgekeurde verkavelingen (in agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied inbegrepen) zijn afhankelijk van de wil van de eigenaar om zijn bouwgrond te verkopen en/of te bebouwen. Daarnaast zijn er de wettelijk vastgelegde termijnen waarop verkavelingen dienen te worden aangesneden op straffe van vernietiging van de vergunning. Zo bestaat er de verplichting om binnen de 5 jaar na afgifte van de vergunning ten minste 1/3 van de kavels te vervreemden. Indien in voorkomend geval de vergunning infrastructuurwerken inhoudt dienen deze wegebouwwerken binnen de 5 jaar te zijn opgeleverd en wordt de verplichting tot vervreemding van 1/3 van de kavels verlengd tot 10 jaar.

Voldoet de eigenaar aan de genoemde wettelijke verplichtingen dan kan hij de gronden eveneens houden voor familiale, speculatieve of andere redenen. De gemeente heeft buiten onteigening bijna geen drukkmiddelen om de markt van deze percelen te beïnvloeden en/of te sturen (actief beleid). De enige bijkomende maatregel zou een belasting kunnen zijn op onbebouwde percelen.

In Oud-Heverlee liggen 243 bouwgronden binnen goedgekeurde verkavelingen. Er wordt aangenomen dat binnen een periode van 10 jaar, minimum 50% en maximum 80% van de kavels is bebouwd, oftewel minimum 122 kavels (passief beleid) en maximum 194 bouw kavels (actief beleid).

In binnengebieden (nog niet bouwrijp gemaakte gronden) stelt zich het probleem dat er meestal meerdere eigenaars zijn en dat de kadastrale percelen en dus ook de omtrek van het binnengebied een grillige vorm hebben. Niet alle eigenaars hebben dezelfde nood of ambitie om tot realisatie over te gaan en hun perceel of een deel ervan aan te snijden. Daardoor wordt de potentie van de binnengebieden, nochtans een belangrijk potentieel, niet benut.

De gemeente kan hierin een sturende rol spelen door het opmaken van BPA's of RUP's (actief beleid), enerzijds als vorm van stimulans voor privé-initiatief, anderzijds gekoppeld aan onteigening in uitvoering van een sociaal huisvestingsbeleid. Indien binnengebieden worden aangesneden door de opmaak van een BPA of RUP, wordt verwacht wordt dat, over een periode van 10 jaar, minimaal

80% van de bouw kavels op de markt komen. Indien de overheid geen actief woonbeleid voert in deze binnengebieden wordt een percentage van 20% vooropgesteld.

In Oud-Heverlee liggen 396 potentiële bouwgronden in binnengebieden, gerekend aan 15 wo/ha. Er wordt aangenomen dat binnen een periode van 10 jaar, minimum 20% en maximum 80% van de kavels is bebouwd, oftewel minimum 79 kavels (passief beleid) en maximum 317 bouw kavels (actief beleid).

Ruimtelijk waardevolle plekken

Een aantal gebieden die juridisch gezien bebouwd mogen worden en ook vanwege hun ligging gemakkelijk te bebouwen zijn, worden toch beter niet bebouwd. Het argument hierbij is 'een goede ruimtelijke ordening'. Het gaat hier bijvoorbeeld om het open houden van de linten of het niet bebouwen van binnengebieden die tegelijkertijd een waardevol natuurgebied vormen.

Deze gebieden kunnen echter slechts door een gerichte actie van het gemeentebestuur worden gevrijwaard van een verdere bebouwing. Formeel mag er immers op deze gronden gebouwd worden. Verschillende kavels langs een uitgeruste weg zijn minder gunstig gesitueerd wanneer ze bebouwd worden en geen bijdrage leveren aan een gewenste kernversterking van de gemeente Oud-Heverlee.

6.1.4.3 Reëel beschikbare kavels

De onderstaande tabel geeft de conclusie weer van het afwegingskader zoals beschreven in 6.1.4.2.

Ligging van de percelen	Juridisch beschikbaar	Percentage dat vrijkomt bij verschillende beleidsvarianten		Reëel beschikbaar	
		passief	actief	passief	actief
Binnen (landelijk) woon- gebied en woonparken	277	30%	50%	83	166
Binnen verkavelingen	243	50%	80%	122	194
Binnen binnengebieden	396	20%	80%	79	317
Totaal	916			284	677

Reëel beschikbare kavels binnen de gemeente Oud-Heverlee

We gaan uit van een verdeling van het huidige passief woonbeleid. Dit houdt in dat binnen de planperiode 2006-2016 er 284 bouw kavels op de markt gaan gebracht worden.

6.1.4.4 Sociale huisvesting

Dit aanbod is tot op heden nog steeds beperkt. De sociale huisvestingsmaatschappij Dijedal, die onder meer actief is in Oud-Heverlee, beschikt over 25 huurwoningen (waarvan 22

bejaardenwoningen). Het OCMW van Oud-Heverlee richtte 16 gekoppelde eengezinswoningen op, die ten tijde van 2003 reeds volledig waren gereserveerd.

6.1.4.5 Leegstand en verkrotting

Een inventarisatie van leegstand en verwaarlozing werd tot op heden door de gemeente nog niet opgesteld. Op basis van de gegevens van de woningbehoeftestudie van 2003 wordt vastgesteld dat er geen systematische of geografisch gebonden leegstand is in de gemeente Oud-Heverlee. Er wordt berekend dat ongeveer 0,6% van het totaal aantal woningen effectief leeg staat.

6.1.5 Confrontatie behoefte en aanbod

Uit de onderstaande tabel blijkt dat er theoretisch in Oud-Heverlee nood is aan 193 bijkomende kavels om te voorzien in de vraag naar bouw kavels, uitgaande van een gesloten bevolkingsprognose.

Begin 2016 is er in Oud-Heverlee een behoefte aan 4689 woningen. De bijkomende behoefte tot 2016 bedraagt 497 wooneenheden, na aftrek van de leegstaande panden.

Via een passief woonbeleid komen er begin 2016 maar 284 kavels op de markt in woonzones (incl. binnengebieden) en binnen verkavelingen. Dit is een argument voor de gemeente om een gericht woonbeleid te voeren.

Aanbod aan kavels	
Theoretisch of juridisch aantal beschikbare kavels	916
Reëel aantal beschikbare kavels bij passief beleid	284
Vraag aan kavels	
Aantal woningen 01/01/2006	4167
Woningbehoefte 01/01/2016 (incl. fractieleegstand van 3,5%)	4689
Nog te realiseren	522
Huidige leegstand	25
Reële behoefte tot 2016 aan woningen	497
Aantal kavels nodig om hieraan te voldoen (correctiefactor appartementen: 0,96)	477
Nood aan bijkomende kavels	
Confrontatie van aanbod en vraag aan kavels	
	193

De algemene visie, het beoogde woonbeleid en de vooropgestelde woonprogrammatie op basis van de voorafgaande gegevens wordt verder uitgewerkt in het richtinggevend gedeelte.

Handwritten signature and date: 11 mei 2006

6.2 Vraag naar huisvesting voor bejaarden en senioren

6.2.1 Ontwikkeling van een woon- en zorgcampus

De gemeente wenst, in het kader van de uitbouw van een huisvestingsbeleid voor de doelgroep 'Bejaarden en senioren', een woon- en zorgcampus te realiseren.

Uit de bevolkingsprognose, opgesteld in het kader van dit GRS (zie 6.1.2), blijkt dat de volgende jaren worden gekenmerkt door een toenemende vergrijzing. Deze alsmaar groeiende groep ouderen stelt de noodzaak voor de ontwikkeling van de behoeften inzake ouderenzorg. Een van de aspecten hiervan is een aangepaste huisvesting voor senioren, naast specifieke zorgverlening en dergelijke.

Uit het woonbehoeftesonderzoek van de seniorenraad van Oud-Heverlee in 1998 blijkt dat 74% van senioren hun woning groot of te groot vindt. De alternatieve woonvorm die het dichtst aansluit bij hun voorkeur is de serviceflat.

Het lokaal sociaal beleidsplan 2006-2007 van Oud-Heverlee en de update van de woningbehoeftestudie, uitgevoerd in het kader van dit GRS, stellen vast dat er op dit moment nog steeds een veel te beperkt aanbod aan bejaardenhuisvesting is. Tevens is de afwezigheid van een rust- en verzorgingstehuis en een lokaal dienstencentrum één van de zwakke punten in het sociaal (huisvestings)beleid van de gemeente.

6.2.2 Programma voor de woon- en zorgcampus

Uit het voorgaande kunnen de verschillende onderdelen voor de woon- en zorgcampus worden afgeleid:

- Een lokaal dienstencentrum als contactpunt tussen de bejaarde en de zorgverstrekker en met ondersteunende diensten voor senioren;
- Een rust- en verzorgingstehuis (RVT) met een centrum voor kortverblijf;
- Een dagverzorgingscentrum voor de opvang van thuiswonende senioren, gekoppeld aan het RVT;
- Serviceflats met bijhorende dienst- en zorgverlening, gekoppeld aan het RVT.

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

De totale vloeroppervlakte die overeenstemt met de realisatie van bovenstaande onderdelen bedraagt ongeveer 1,5ha. Daarbij dienen nog parkeerplaatsen te worden voorzien met een totale grondoppervlakte van ongeveer 0,25ha.

Voor de realisatie van een dergelijk project in een landelijke gemeente als Oud-Heverlee wordt een V/T index gebruikt van 0,5. bijgevolg dient een terrein geselecteerd te worden met een oppervlakte van minimaal 3,5ha.

6.2.3 Mogelijke zoekzones voor de implementatie van een woon- en zorgcampus in Oud-Heverlee

6.2.3.1 Inleiding

Uit de bovenstaande overwegingen blijkt dat er behoefte is aan oppervlakte voor de realisatie van een woon- en zorgcampus (richtcijfer 3,5ha).

In deze optiek wenst de gemeente in eerste instantie op zoek te gaan naar mogelijke locaties waarbinnen het hierboven vermelde programma kan ontwikkeld worden.

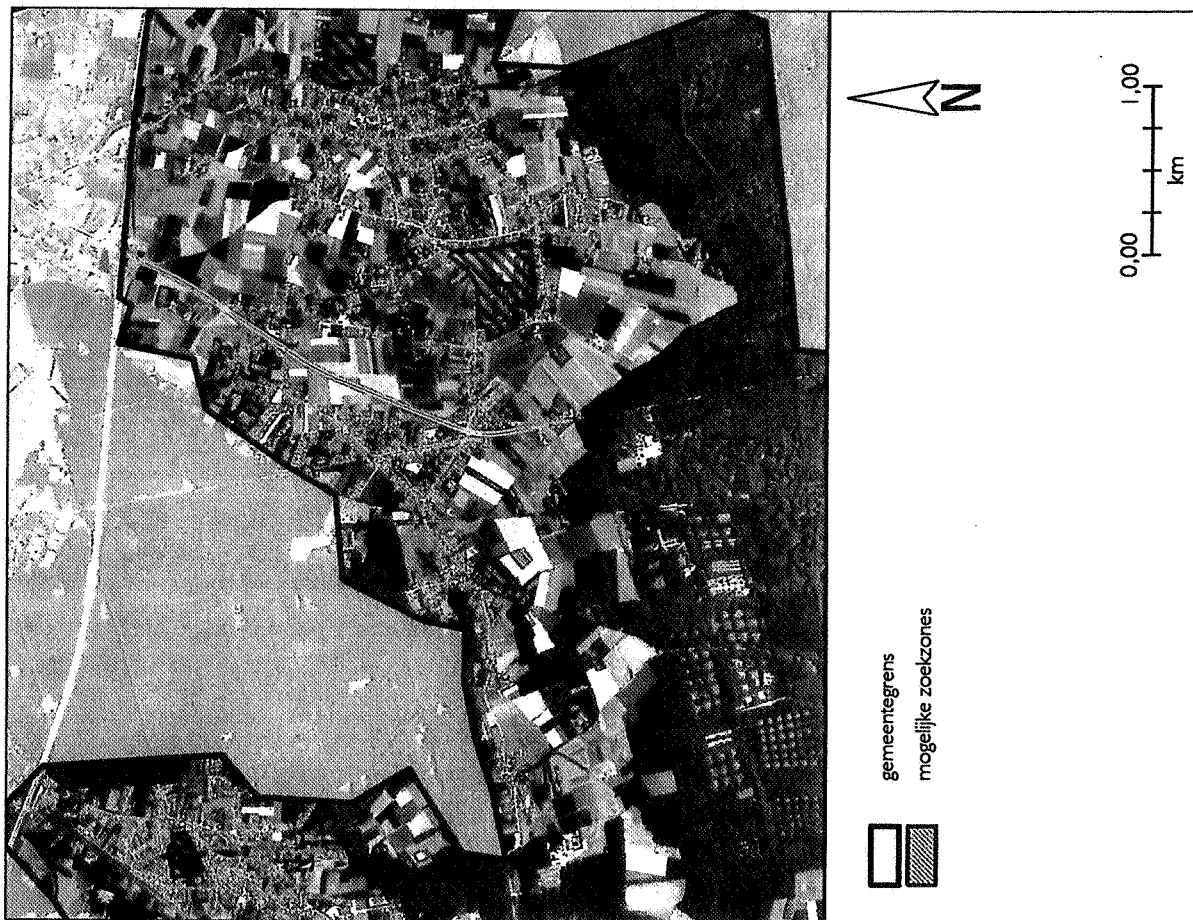
6.2.3.2 Definitie van de zoekzone

Er wordt eerst een ruimtelijke analyse gemaakt van de 'vrije gebieden' aan de hand van de volgende selectiecriteria:

- De gebieden moeten aansluiten bij het centrum van een woonkern zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid ervan te overschrijden;
- De gebieden moeten in de nabijheid liggen van belangrijke voorzieningen;
- De gebieden moeten makkelijk te ontsluiten zijn op de het primaire wegennetwerk;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn;
- De gebieden moeten gelegen zijn in woongebied, woonuitbreidingsgebied⁹ of gebieden voor openbaar nut;
- Een beschikbare oppervlakte van 3,5ha dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansnijding.

Aan de hand van deze selectiecriteria komen de volgende zones in aanmerking voor verdere evaluatie (zie Figuur 35):

1. Blanden, woonuitbreidingsgebied "De Kouter";
2. Oud-Heverlee, binnengebied J. Vandezandestraat – Dorpsstraat;
3. Haasrode, Dassenstraat – A. Verheydenstraat – De Betstraat;



Figuur 31: Overzicht van de zoekzones voor een woon- en zorgcampus

⁹ voorzover ze niet volledig ontwikkeld zijn of voorzover er geen andere planningsinitiatieven zijn genomen

6.2.3.3 Afweging van de zoekzone

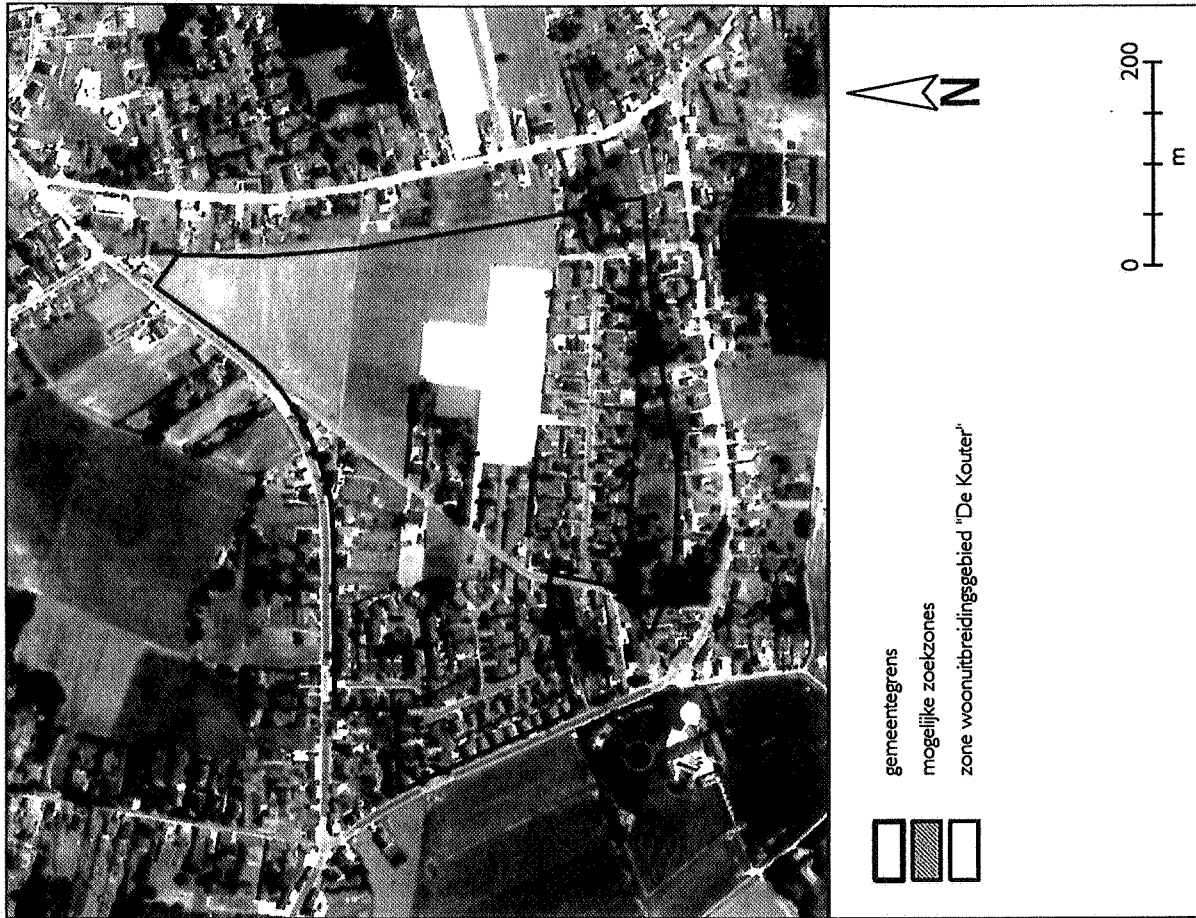
De geselecteerde gebieden (zoekzones) worden vervolgens afgewogen aan de hand van de volgende criteria:

- Wat is de natuurlijke verschijningsvorm van het gebied?;
- Is het terrein goed toegankelijk?
- Ligging van het gebied:
 - Hoe sluit het gebied aan bij het centrum van de kern?
 - Is het gebied gelegen in de nabijheid van voorzieningen?
 - Is de kern centraal gelegen binnen de gemeente?
- Hoe kan het openbaar vervoer worden bereikt?
- Hoe is de beschikbaarheid van het terrein?
- Juridische context: wat is de huidige gewestplanbestemming?
- Hoe groot is het afgebakende gebied?¹⁰

Zone 1: Blanden, woonuitbreidingsgebied "De Kouter"

Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	▪ Glooiend terrein ▪ Maakt deels deel uit van beschermd dorpsgezicht ▪ Ongeveer 50% reeds ontwikkeld (west- en zuidzijde)	+
Toegankelijkheid	▪ Vlotte toegankelijkheid via Haarsroodsestraat en Kouterstraat ▪ In tweede instantie ook via Burg. Janssensstraat en Partizanenstraat	+
Ligging		+
Aansluiting bij het centrum	Het gebied sluit aan bij het historisch centrum van Blanden	+
Nabijheid voorzieningen	In de nabijheid van (beperkte) centrumvoorzieningen	+
Kernligging	Centraal gelegen binnen de gemeente	+
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	▪ Regelmatige verbindingen met omliggende gemeenten en Leuven station	+
Beschikbaarheid	▪ Onmiddellijk beschikbaar	+
Juridische context	▪ Woonuitbreidingsgebied	
Beschikbare oppervlakte	▪ ca. 6,0ha	

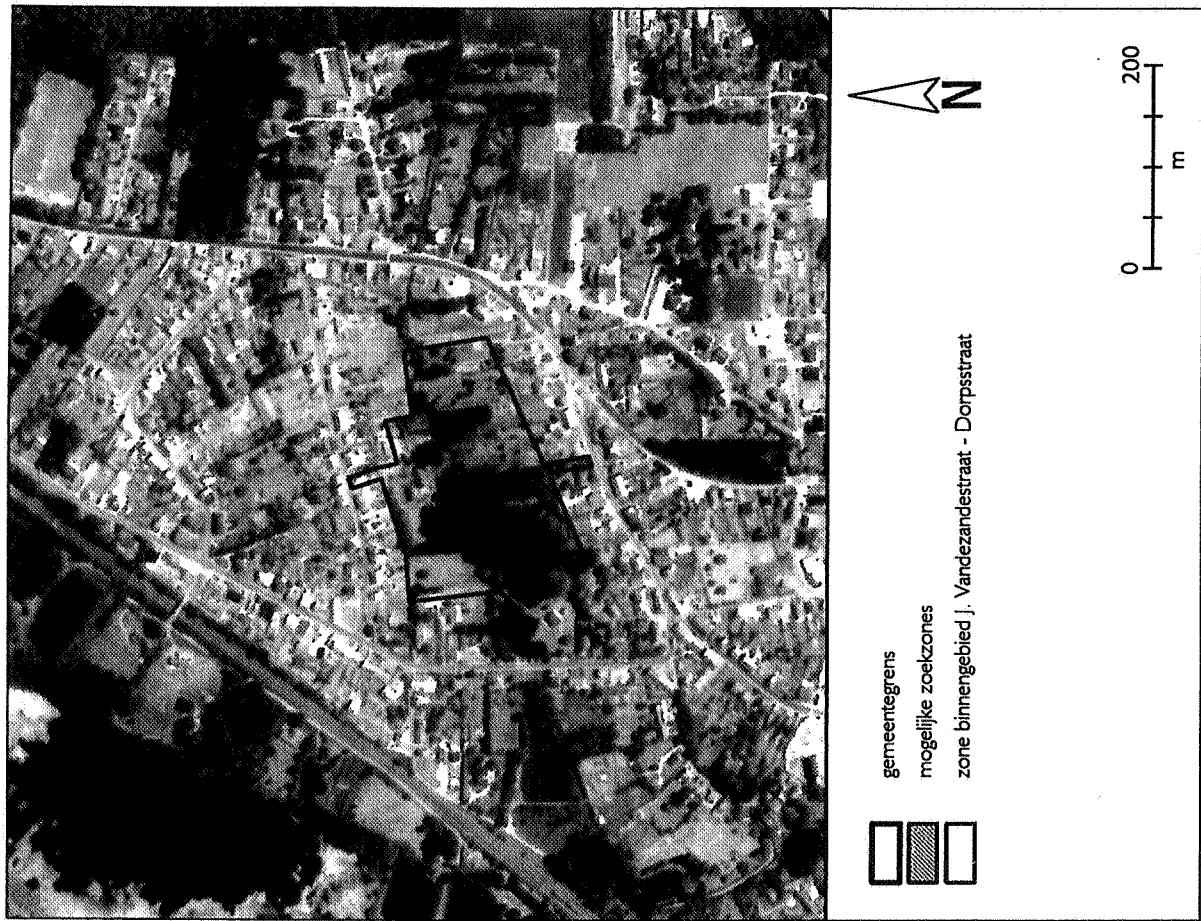
¹⁰ indien het gebied al gedeeltelijk is ontwikkeld wordt een raming van de nog vrije oppervlakte weergegeven



Figuur 32: Luchtfoto zoekzone 1

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

Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	▪ Zware niveauverschillen ▪ Natuurlijke microvallei met beek en kenmerkende fauna en flora ▪ Landschappelijke elementen	-
Toegankelijkheid	▪ Moeilijk te betreden terrein ▪ Enige verbindingen via J. Vandezandestraat en Dorpsstraat	-
Ligging		+
Aansluiting bij het centrum	Het gebied ligt in het centrum van deelgemeente Oud-Heverlee	+
Nabijheid voorzieningen	In de nabijheid van centrumvoorzieningen	+
Kernligging	Decentraal gelegen binnen de gemeente	-
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	▪ Regelmatige verbindingen met omliggende gemeenten en Leuven station	+
Beschikbaarheid	▪ Onmiddellijk beschikbaar	+
Juridische context	▪ Woonuitbreidingsgebied	
Beschikbare oppervlakte	▪ ca. 3,5ha	



Figuur 33: Luchtfoto zoekzone 2

Zone 3: Haasrode, Dassenstraat – A. Verheydenstraat – De Betstraat

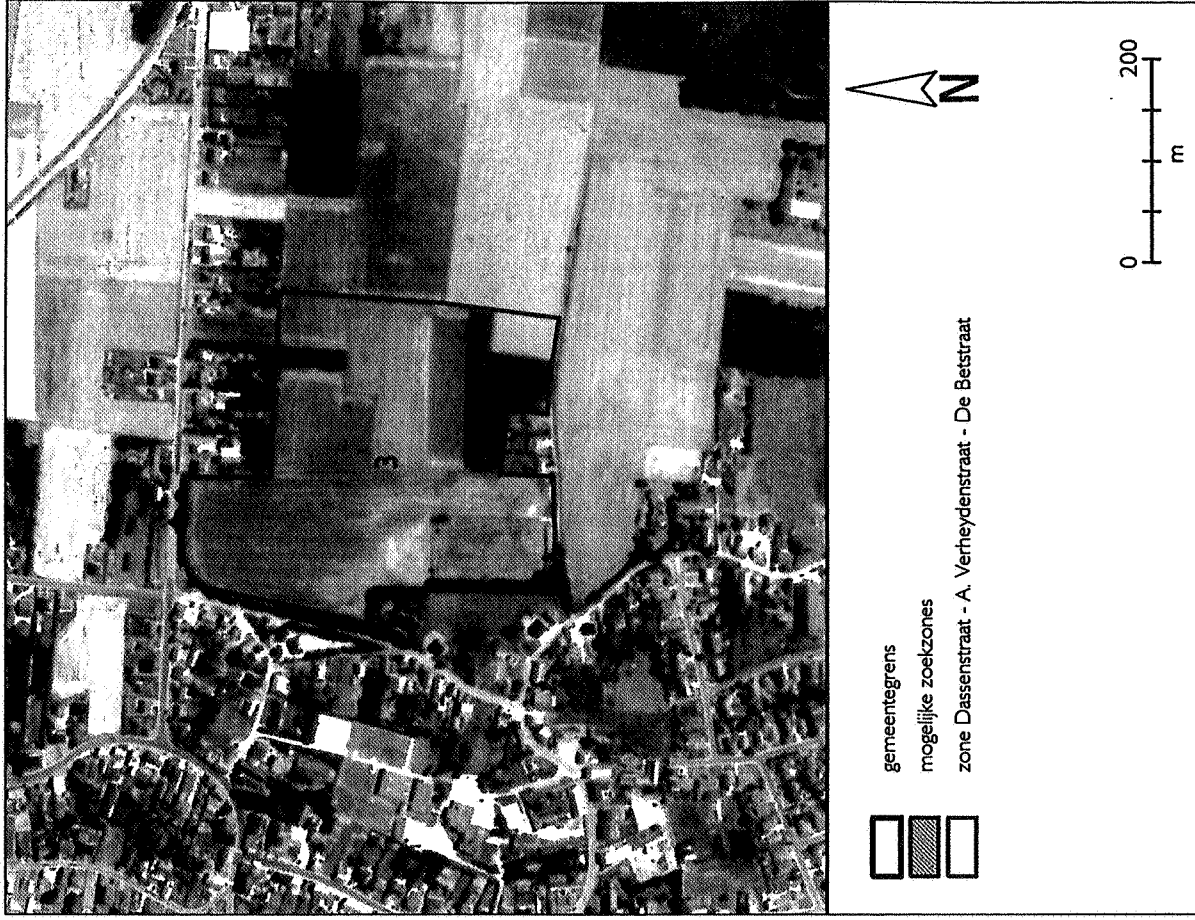
Criteria	Evaluatie	Score
Natuurlijke verschijningsvorm	▪ Hellend terrein ▪ Gelegen bovenop talud t.o.v. de omliggende straten	+/-
Toegankelijkheid	▪ Moeilijk te betreden terrein ▪ Groot hoogteverschil tussen straat en terrein	-
Ligging		+/-
Aansluiting bij het centrum	Het gebied ligt aan de rand van het centrum van Haasrode	+/-
Nabijheid voorzieningen	In de nabijheid van centrumvoorzieningen	+
Kernligging	Decentraal gelegen binnen de gemeente	-
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	▪ Regelmatige verbindingen met omliggende gemeenten en Leuven station	+
Beschikbaarheid	▪ Deels ingenomen door Scouts (lokalen)	+/-
Juridische context	▪ Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	
Beschikbare oppervlakte	▪ ca. 8,8ha	

6.2.4 Beslissing tijdens het planningsproces

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

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

De uitwerking van de ontwikkeling van het gebied "De Kouter" (zone 1) wordt weergegeven in het richtinggevend gedeelte. Het programma voor de woon- en zorgcampus wordt mee opgenomen in de woonprogramma van dit GRS.



Figuur 34: Luchtfoto zoekzone 3

6.3 Vraag naar bedrijventerrein en terrein voor openbaar nut

6.3.1 Ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein

De gemeente wenst, in een overvogen en gestructureerde strategie, een lokaal bedrijventerrein te realiseren bestemd voor gemeentelijke bedrijven die zich nu of later wensen te herlokaliseren en voor bedrijven die in een ambachtszone wensen te starten.

De nood aan een ambachtelijke zone moet ook gezien worden in een toekomstperspectief. Goed besturen is vooruitzien en mogelijke toekomstige behoeften op korte en middellange termijn inschatten. Indien een dergelijke zone niet gerealiseerd wordt, zal in de toekomst niet meer kunnen voldaan worden aan de vragen of noden op dat ogenblik. Probleemgevallen i.v.m. de Vlaamse wetgeving krijgen zo een alternatief. Ook jonge starters-zelfstandigen krijgen op deze manier een kans.

Om de concrete behoefte aan lokale bedrijvenszone (oppervlakte) te weten, worden hieronder een aantal bedrijven weergegeven die na onderzoek in het kader van het bedrijvenstructuurplan en planologische attesten, geklasseerd werden als zijnde 'te herlokaliseren' (6.3.1.1) en 'bedrijven met enige ruimtelijke impact' die potentieel zonevreed worden indien zij in de toekomst wensen uit te breiden (6.3.1.2) met hun oppervlakte die zij momenteel ter beschikking hebben. Deze laatste hebben aangegeven dat zij behoefte hebben aan uitbreiding, eventueel onder de vorm van het oprichten van bijhuizen op een andere locatie.

6.3.1.1 De herlokalisatie van bestaande bedrijven

Voor herlokalisatie van bestaande bedrijven kan het noodzakelijk zijn dat een nieuw lokaal bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Uit het onderzoek dat werd uitgevoerd in het kader van het bedrijvenstructuurplan, blijkt dat zo'n 99 bedrijven geheel of gedeeltelijk zonevreed gelegen zijn. Na onderzoek worden volgende bedrijven gecategoriseerd als zijnde 'te herlokaliseren' omdat zij niet verweefbaar zijn met hun omgeving en op hun huidige locatie(s) niet kunnen blijven bestaan of op eigen vraag wensen te herlokaliseren (niet limitatief).

- Appellabrick (Sint-Joris-Weert): zonevreed en uitbreiding gewenst;
- Dak- en zinkwerken D'hondt (Oud-Heverlee): centralisatie activiteiten zonevreed;
- Cover Belgium (Oud-Heverlee): vraag naar locatie voor uitbreiding.

De totale oppervlakte te herlokaliseren lokale bedrijven bedraagt ong. 90a.

6.3.1.2 De oprichting van bijhuizen bij bestaande, elders gevestigde bedrijven

123 bedrijven momenteel gelegen zijn in woonzone maar die een aanzienlijke ruimtelijke impact hebben (zgn. grensgevallen). Vanuit de opmaak van het bedrijvenstructuurplan zijn een aantal bedrijven onderzocht die op hun huidige locatie geheel of gedeeltelijk kunnen blijven bestaan maar niet verder kunnen ontwikkelen of uitbreiden ter plaatse. Deze bedrijven kunnen uitbreiden door het oprichten van een bijhuis in het nieuwe lokaal bedrijventerrein of door herlokalisatie van de

activiteiten naar het lokaal bedrijventerrein. Hieronder worden niet limitatief een aantal bedrijven aangehaald die al dan niet kunnen ondergebracht worden in de nieuwe kmo-zone:

- Store Division (Haasrode): herlokalisatie op lange termijn;
- Houthandel Vanautgaerden (Blanden): uitbreiding gewenst.

Op basis van een gedetailleerde, nieuwe bevraging kan worden overgegaan tot het correct bepalen van de huidige behoefte van de bedrijven.

De totale oppervlakte van lokale bedrijven die behoefte hebben aan uitbreiding onder de vorm van het oprichten van bijhuizen bedraagt ong. 60a

6.3.1.3 Totale behoefte voor een nieuw lokaal bedrijventerrein

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen krijgt de gemeente de mogelijkheid een nieuwe lokale bedrijvenszone in te richten van zo'n 5ha.

Met inachtneming van bovenstaande berekeningen en rekening houdende dat er ruimte dient voorzien te worden voor startende lokale bedrijven, worden volgende uitgangspunten in acht genomen:

- 1ha wordt voorzien voor starters, eventueel met een dienstencentrum voor startende ondernemingen;
- Uit bovenstaande berekeningen blijkt dat 90a nodig is voor te herlokaliseren zonevreedde bedrijven;
- Gezien de verhouding van te herlokaliseren bedrijven en bedrijven die kunnen uitbreiden door het oprichten van bijhuizen (zie hierboven), wordt ook een richtcijfer van 60a voor uitbreiding van bestaande bedrijven in de vorm van bijhuizen gehandhaafd.

In een eerste fase kan dus een behoefte worden aangetoond van 2.5 ha.

6.3.2 Ontwikkeling van een terrein voor gemeentelijke technische diensten (openbaar nut)

Momenteel liggen bepaalde gemeentelijke diensten zoals stalplaatsen, het containerpark en andere infrastructuur vrij verspreid over de gemeente. Bovendien hebben de meeste van deze infrastructuur geen uitbreidingsmogelijkheden meer op de huidige locatie.

De gemeente wenst naar de toekomst toe ruimte te voorzien voor de centralisatie van een aantal verspreide of te krap behuiste gemeentelijke (technische) diensten met de mogelijkheid tot beperkte uitbreiding. Daartoe schat de gemeente de ruimtebehoefte op 2 à 2,5ha.

Woe nu doet?

6.3.3 Mogelijke zoekzones voor de implementatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut in Oud-Heverlee

6.3.3.1 Inleiding

Uit de bovenstaande overweging blijkt dat er enerzijds behoefte is aan oppervlakte voor lokale bedrijven (richtcijfer 2,5ha) en dat de gemeente op zoek is naar een geschikte locatie om bepaalde gemeentelijke diensten te centraliseren (richtcijfer 2,5 ha).

In deze optiek wenst de gemeente in eerste instantie op zoek te gaan naar mogelijke locaties waarbij een combinatie van beide behoeften ruimtelijk kan worden geïmplementeerd en gerealiseerd.

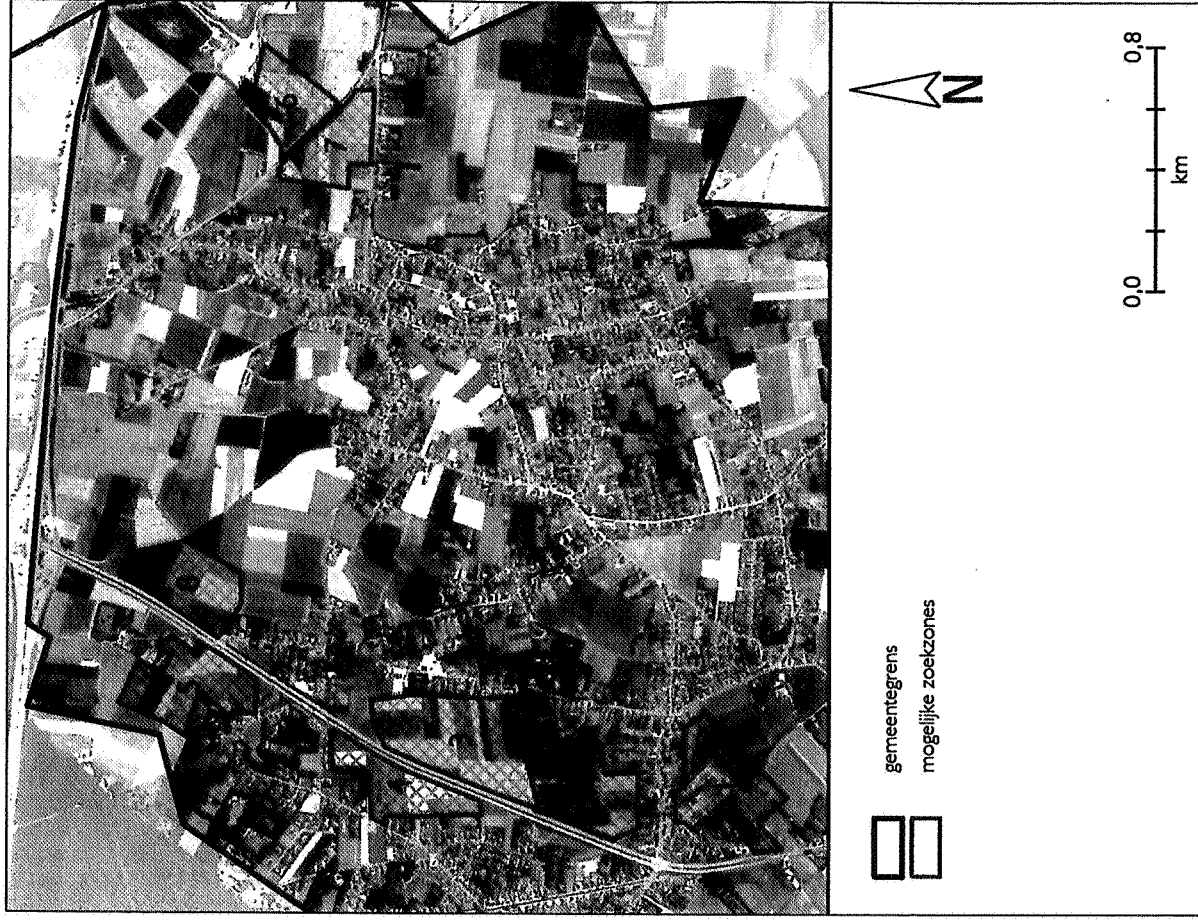
6.3.3.2 Definitie van de zoekzone

Er wordt eerst een ruimtelijke analyse gemaakt van de 'vrije gebieden' die aansluiten bij het hoofddorp, aan de hand van de volgende selectiecriteria:

- De gebieden moeten aansluiten bij het hoofddorp zonder de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid te overschrijden;
- De gebieden moeten makkelijk te ontsluiten zijn op de het primaire wegennetwerk;
- De gebieden moeten centraal gelegen zijn;
- De gebieden mogen niet conflicteren met belangrijke openruimte elementen;
- Een beschikbare oppervlakte van 5ha (2,5ha bedrijventerrein + 2,5ha openbaar nut) dient aanwezig te zijn, met de mogelijkheid van een gefaseerde aansluiting.

Aan de hand van deze selectiecriteria komen de volgende zones in aanmerking voor verdere evaluatie (zie Figuur 35):

1. Blanden, N25 – Bierbeekstraat (zuid);
2. Blanden, N25 – Bierbeekstraat (noord);
3. Blanden, N25 – Vierbeekstraat;
4. Blanden, N25 – Banhagestraat – Duivenstraat – Demunterstraat;
5. Blanden, N25 – Duivenstraat;
6. Haasrode, Parkstraat (noord);
7. Haasrode, Parkstraat – Dassenstraat;
8. Blanden, N25 – Graumereweg.



Figuur 35: Overzicht van de zoekzones voor een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut

6.3.3.3 Afweging van de zoekzone

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

- Ontsluiting op wegnnet:
 - Micro-niveau: kan het gebied de bestaande gemeentelijke wegenstructuur vrijwaren?
 - Meso-niveau: hoe kan het gebied worden aangesloten op het primaire wegnnetwerk?
- Hoe kan het openbaar vervoer worden bereikt?
- Analyse van de ruimtelijke draagkracht:
 - Hoe sluit het gebied aan bij de kern?
 - Is een goede integratie bij de kern mogelijk?
 - In hoeverre is er hinder t.o.v. omliggende woningen?
 - In hoeverre worden de bestaande openruimte structuur aangetast?
- Hoeveel verschillende eigenaars/percelen zijn er in het gebied?
- Juridische context: wat is de huidige gewestplanbestemming?
- Hoe groot is het afgebakende gebied?

Zone 1: Blanden, N25 – Bierbeekstraat (zuid)

Criteria	Evaluatie	Score
Ontsluiting op het wegnnet	▪ Aansluiting op N25 via nieuwe aantakking ▪ Doorgang door kern wordt vermeden ▪ De bestaande bedrijven worden mee ontsloten via de nieuwe ontsluiting	+
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	Trein Bus	- +/-
Ruimtelijke draagkracht		+
Aansluiting bij de kern	Het gebied sluit aan bij huidige bedrijven en gemeentelijk containerpark	+
Integratie bij de kern	Voldoende inbuffering ten opzichte van de bestaande kern van Laagblanden is mogelijk (bebouwing Lijsterstraat en Bierbeekstraat)	+
Hinder t.o.v. omliggende woningen	Bebouwing Bierbeekstraat en N25 kan voldoende ruim ingebufferd worden	+
Aantasting openruimte	▪ Deel van openruimte ten zuiden van een lint langs de Bierbeekstraat ▪ Deel van het overgangsgebied tussen de woonconcentraties in Blanden en het Meerdaalwoud	
Eigendomsstructuur	▪ 9 volledige percelen ▪ 7 gedeeltelijke percelen	
Juridische context	▪ Landschappelijk waardevol agrarisch gebied ▪ Een kleine oppervlakte ligt in woongebied	
Beschikbare oppervlakte	ca. 5,1 ha	



Figuur 36: Luchtfoto zoekzone 1