

**ADVIES**  
**VAN 27 MAART 2013**  
**OVER HET VOORONTWERP RUP**  
**AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED LEUVEN**

## INHOUD

I. SITUERING .....	2
II. ALGEMENE BEOORDELING .....	3
III. AFBAKENINGSLIJN .....	4
IV. WOONGEBIEDEN .....	4
V. REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN .....	7
VI. OPEN RUIMTEGEBIEDEN .....	10
VII. RECREATIEGEBIEDEN EN STEDELIJKE VOORZIENINGEN .....	11
VIII. ARCHEOLOGIE .....	11

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 16 januari 2013 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven'.<sup>1</sup> Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 27 maart 2013, komt de raad zo spoedig mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn.
2. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) selecteert Leuven als regionaalstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties ten aanzien van de Vlaamse ruimtelijke ontwikkeling. Net zoals grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk groeiaandeel inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied te vrijwaren. De bindende RSV-bepalingen stellen dat regionaalstedelijke gebieden afgebakend worden in RUP's door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus.<sup>2</sup>

Het RSV ziet de Vlaamse Ruit als een netwerk van stedelijke knooppunten en verbindingen dat op internationaal niveau functioneert. Volgens de toelichtingsnota kan Leuven binnen de Vlaamse Ruit, vanuit de potenties van haar onderwijs- en onderzoeksinstellingen en de daaraan gekoppelde kenniseconomie, een eigen rol opnemen, die complementair is met de andere stedelijke gebieden. De positie van Leuven wordt versterkt door de nabijheid van de luchthaven te Zaventem<sup>3</sup>, de hoogwaardige verbindingen met Zaventem en Brussel. Het stedelijk gebied Leuven is geselecteerd als economisch knooppunt.

Het stedelijk gebied ligt grotendeels in de gemeente Leuven. Ook kleinere delen van de gemeenten Herent, Holsbeek, Bierbeek en Rotselaar maken deel uit van het stedelijk gebied. Leuven is omgeven door waardevolle landschappen en aantrekkelijke open ruimtegebieden die samen een gevarieerd geheel vormen. Een aantal samenhangende groene open gebieden dringen in het stedelijk weefsel door. Volgens de toelichtingsnota betekent dit dat het stedelijk gebied kan gezien worden als een aangename woon- en leefstad, omgeven door een uniek open ruimtekader dat fungeert als tegengewicht voor de meer harde, stedelijke ontwikkelingen. De onderlinge verscheidenheid tussen deze open ruimtegebieden en de samenhang tussen het onbebouwde en het bebouwde, verstedelijkte deel van Leuven moeten – volgens de

---

<sup>1</sup> Art. 2.2.6,§1. VCRO: 'De Vlaamse Regering is belast met het opmaken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot de opmaak. ... De Vlaamse Regering vraagt over het voorontwerp advies aan de strategische adviesraad. Dit advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, ingaand de dag na deze van ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.'

<sup>2</sup> Cf. toelichtingsnota voorontwerp RUP, pag. 11.

<sup>3</sup> In het RSV geselecteerd als internationale poort.

toelichtingsnota - behouden en versterkt worden om de gewenste woon- en leefkwaliteit te garanderen.<sup>4</sup>

3. Het voorliggend RUP bestaat uit 18 deelgebieden. De raad hanteert in voorliggend advies grotendeels de opdeling in de thema's zoals toegepast in de toelichtingsnota: woongebieden (hoofdstuk IV), regionale bedrijventerreinen (hoofdstuk V), open ruimtegebieden (hoofdstuk VI), recreatiegebieden en stedelijke voorzieningen (hoofdstuk VII). Voorafgaand geeft SARO een algemene beoordeling (hoofdstuk II) en gaat de raad in op de afbakening van het stedelijk gebied (hoofdstuk III). Tot slot formuleert de raad enkele aandachtspunten bij het aspect archeologie (hoofdstuk VIII).

## II. ALGEMENE BEOORDELING

4. SARO verwelkomt het weliswaar lange maar grondige proces dat voorafging aan voorliggend RUP. De toelichtingsnota is evenwichtig en duidelijk opgesteld.<sup>5</sup> <sup>6</sup> De raad ondersteunt de concepten die naar voor worden geschoven als ruimtelijke vertaling van de doelstellingen. De raad ondersteunt in grote mate de beleidskeuze met betrekking tot de woongebieden (zie verder hoofdstuk IV) en vindt de aandacht die wordt besteed aan de natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur en de grenzen die zij kunnen stellen aan het stedelijk gebied positief (cf. hoofdstuk VI).
5. De raad wenst volgende uitgangspunten te benadrukken ten aanzien van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Leuven:
  - Ten eerste benadrukt de raad dat het RSV het fysisch systeem vooropstelt als ruimtelijk structurerend principe. Ruimtelijk structurerend betekent dat de kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen (o.a. natuur, bos, landbouw, wonen, landschap).
  - Ten tweede vraagt de raad om de draagkracht van het stedelijk gebied te respecteren.<sup>7</sup> Dit betekent onder meer een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.
  - Ten slotte wijst de raad op de noodzakelijke complementariteit en afstemming tussen het ruimtelijk beleid en alle vormen van beleid voor de stedelijke gebieden (o.a. het leefmilieubeleid, het regionaal-economisch en het sociaal stedelijk beleid).<sup>8</sup> De raad wees al meermaals op de nood aan het doorbreken van de verkokering om te komen tot een totaalvisie bij het uitwerken van een geïntegreerd globaal planconcept. Dit geldt des te meer bij een afbakeningsproces. De ruimtelijke ordening, waarbij diverse maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegenover elkaar worden afgewogen, kan bij uitstek een integrerende

---

<sup>4</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 15.

<sup>5</sup> Enige uitzondering betreft de ruimteboekhouding (toelichtingsnota pag. 158.). De ruimtebalans geeft momenteel onvoldoende duidelijkheid over de effectieve bestemmingswijzigingen binnen het stedelijk gebied. Het is bijvoorbeeld niet steeds duidelijk in hoeverre de ruimtebalans betrekking heeft op de bestemming op lange termijn of de tussentijdse bestemming.

<sup>6</sup> De toelichtingsnota formuleert enkele aandachtspunten als gevolg van sectorale wetgeving. Een van deze aandachtspunten betreft de zorgplicht op het gebied van archeologie (toelichtingsnota pag. 20). Onder deze titel wordt in de toelichtingsnota echter enkel gesteld dat het plangebied niet gelegen is in een ankerplaats. Dit is niet correct. De zorgplicht komt immers neer op het feit dat de verstoorder van het bodemarchief moet zorgen dat er geen archeologische resten worden vernietigd zonder voorafgaandelijk onderzoek. Deze regelgeving heeft niets te maken met de vermelde ankerplaatsen.

<sup>7</sup> Cf. RSV, gecoördineerde versie 2011, pag. 200: *'In deze gebieden wordt een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied.'*

<sup>8</sup> Cf. RSV, gecoördineerde versie 2011, pag. 202.

en coördinerende functie aanbieden ten opzichte van de diverse sectorale aanspraken op de ruimte. Het is evident dat diverse plannen die in opbouw zijn (o.a. inzake mobiliteit en klimaatneutraliteit) bij de verdere concretisering van het RUP moeten worden meegenomen.<sup>9 10</sup>

6. De raad merkt bovendien op dat de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Leuven gebeurt binnen het huidige RSV. De gehanteerde taakstellingen inzake wonen en bedrijvigheid in voorliggend RUP kaderen binnen het RSV. Het huidige RSV bevat echter slechts een taakstelling voor wonen tot 2012. Voor de vraag naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid en wonen, benadrukt de raad dat er momenteel (in afwachting van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) een hiaat is op Vlaams niveau. De raad heeft reeds meermaals aangedrongen om hierover in de nabije toekomst duidelijkheid te scheppen.<sup>11</sup>

### III. AFBAKENINGSLIJN

7. SARO leest in de toelichtingsnota dat het algemene principe voor het afbakenen van het regionaalstedelijk gebied Leuven uitgaat van een samenhangend en ruimtelijk aaneengesloten geheel. Hierbij volgt de grenslijn de aaneengesloten bebouwde gebieden. De toelichtingsnota stelt dat uitwaaiende woonlinten, aangrenzende verkavelingen en residentiële wijken met een lage woningdichtheid geen deel uitmaken van het stedelijk gebied.<sup>12</sup> Verder verduidelijkt de toelichting dat randstedelijke historisch gegroeide bedrijvzones binnen de afbakening liggen evenals randstedelijke open ruimtegebieden aan de grenslijn met een belangrijke rol voor het stedelijk gebied. Open ruimte met een rol voor het buitengebied ligt buiten de afbakening.<sup>13</sup>

De raad kan de situering van de afbakingslijn ondersteunen.<sup>14</sup> De raad vraagt wel om in de toelichtingsnota duidelijker te formuleren waarom bepaalde woongebieden worden opgenomen binnen de afbakingslijn en andere woongebieden er buiten vallen. Het is ook onvoldoende duidelijk waarom bepaalde open ruimtegebieden binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied worden opgenomen terwijl andere open ruimtegebieden buiten het stedelijk gebied komen te liggen. De raad vraagt om dit verder te motiveren.

### IV. WOONGEBIEDEN

8. **Taakstelling wonen.** Het RSV formuleert voor de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Leuven een taakstelling van 7.481 tot 8.071 bijkomende woningen voor de planperiode 1992-2007. Naar aanleiding van de tweede herziening van het RSV werd deze taakstelling verhoogd met 1.000 tot 1.500 woonegelegenheden. De resterende taakstelling voor het regionaalstedelijk gebied bedraagt aldus minimaal 1.651 woonegelegenheden tot maximaal 2.731 woonegelegenheden.

---

<sup>9</sup> SARO leest in de intentieverklaring voor de periode 2013-2019 van het stadsbestuur van Leuven dat een hertekening van het busnetwerk moet toelaten het aanbod aan openbaar vervoer op peil te houden en uit te breiden. Het intensieve busverkeer binnen de ring moet ook verminderd worden door onder andere aan te dringen op het voltooiën van de ringbus. Het doortrekken van tramlijnen in Vlaams-Brabant, die Brussel en haar rand beter bereikbaar moeten maken met het openbaar vervoer, wordt bestudeerd.

<sup>10</sup> De raad verwijst hierbij naar het project 'Leuven Klimaatneutraal' waarin de stad, de KU Leuven, bedrijven en organisaties de handen in elkaar slaan om ervoor te zorgen dat Leuven tegen 2030 netto geen CO<sub>2</sub> meer uitstoot.

<sup>11</sup> De raad wees reeds op deze problematiek in zijn advies van 30 januari 2013 over het addendum RSP West-Vlaanderen, [www.sarovlaanderen.be](http://www.sarovlaanderen.be).

<sup>12</sup> De gemeentelijke RUP's 'woonfragmenten' van de stad Leuven zijn omwille van dezelfde reden (lage woondichtheid) buiten de afbakening gelaten.

<sup>13</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 34.

<sup>14</sup> Enige uitzondering betreft de bemerking van de raad bij de ligging van het waterzuiveringstation van Danone buiten de afbakingslijn (zie par.24).

De toelichtingsnota bij voorliggend RUP toont aan dat de taakstelling ruimschoots ingevuld kan worden door (1) het benutten van de leegstand (ongeveer 200 wooneenheden), (2) het invullen van kavels langs een uitgeruste weg (ongeveer 255 wooneenheden), (3) het invullen van kavels in goedgekeurde verkavelingen (ongeveer 468 wooneenheden) en (4) geplande woningen in bestaande woonbestemmingen (ongeveer 4.314 wooneenheden).<sup>15</sup> In eerste instantie wordt ingezet op inbreidingsgerichte mogelijkheden in de kernstad en in de kern van Herent.

Daarbovenop faciliteert voorliggend RUP de aansnijding van een viertal woonuitbreidingsgebieden binnen het stedelijk gebied. Het betreft het WUG Roeselbergdal, het WUG Sint-Jan-Bergsesteenweg, het WUG Groenveld en het WUG Platte Lostraat. Deze woonuitbreidingsgebieden worden omgezet naar de bestemming wonen (waarvan een deel pas vanaf 2020) en deels bestemming parkgebied of gemengd open ruimtegebied. Het RUP geeft geen inzicht in de effectieve oppervlakte woongebied dat hierdoor extra bestemd wordt. Ook het potentieel nieuwe wooneenheden binnen deze WUG's is niet gekend. De raad verwijst naar het pleidooi van de stad Leuven om de WUG's Groenveld en Roeselbergdal te herbestemmen in functie van een open ruimtebestemming en het WUG Platte Lostraat slechts vrij te geven vanaf 2030.<sup>16</sup>

De raad merkt bovendien op dat - zoals toegelicht in de toelichtingsnota - bijkomend een viertal woonuitbreidingsgebieden zullen herbestemd worden naar wonen via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.<sup>17</sup>

9. **Concept.** De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied Leuven gaat onder meer uit van het concept: *'wonen concentreren in de kernstad en de dichtbebouwde gehelen die functioneel en morfologisch verbonden zijn met de kernstad'*. De raad ondersteunt dit concept evenals het uitgangspunt gericht op de versterking van het regionaalstedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor een verantwoorde inpassing in het bestaande weefsel.<sup>18</sup> SARO verwijst hierbij naar het belang van de nabijheid van groen, kwalitatief openbaar domein, nabijheid van diensten, voorzieningen en openbaar vervoer (cf. draagkracht van het stedelijk gebied par. 5b). Bij de bespreking van de diverse woongebieden (par. 11-15) gaat de raad hier verder op in.
10. **Gefaseerde ontwikkeling woongebied.** Diverse delen van de woonuitbreidingsgebieden worden met voorliggend RUP herbestemd tot wonen maar kunnen pas ontwikkeld worden in 2020. Het betreft (a) het centrale deel van het WUG Groenveld (artikel 1.2), (b) het centrale deel van het WUG Roeselbergdal (artikel 3.2) en (c) diverse delen van het WUG Platte Lostraat (artikel 4.1). SARO ondersteunt deze gefaseerde ontwikkeling inzake wonen (cf. taakstelling par.6). SARO merkt op dat de stedenbouwkundige voorschriften een mogelijkheid voorzien voor versnelling: de datum waarop het gebied de bestemming woongebied krijgt, kan door de gemeente of de provincie worden vervroegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. SARO wijst ten slotte op de nood aan een eenduidige benoeming van deze gebieden. Terwijl de stedenbouwkundige voorschriften van artikels 1.2, 3.2 en 4.1 identiek zijn, stelt de raad immers vast dat voor Groenveld de zone bestemd wordt als 'gemengd open ruimtegebied met nabestemming wonen' (artikel 1.2) terwijl voor de andere deelgebieden geopteerd wordt voor de bestemming 'woongebied' (artikel 3.2 en artikel 4.1). De raad stelt voor om hier eenduidig te opteren voor de bestemming 'gemengd open ruimtegebied met nabestemming wonen'. Het is evident - zoals ook aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften - dat deze gebieden behoren tot de categorie 'wonen'.
11. **Deelgebied 1: wonen Groenveld.** SARO verwelkomt de gedifferentieerde en gefaseerde aanpak

---

<sup>15</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 20.

<sup>16</sup> Verslag plenaire vergadering van 25 februari 2013. [www.grup.ruimtelijkeordering.be](http://www.grup.ruimtelijkeordering.be)

<sup>17</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 21-22: WUG Wijgmaal Dries, WUG Weduwerij, WUG Molenveld en eventueel WUG Bruineveld.

<sup>18</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 19-20..

van het woongebied Groenveld. De percelen grenzend aan de omringende straten zijn onmiddellijk bestemd voor wonen (art. 1.1), de percelen gelegen in het midden van het gebied krijgen de bestemming 'gemengd open ruimtegebied met nabestemming wonen' (art. 1.2) en worden pas vrijgegeven in 2020. De raad vindt het positief dat een inrichtingsstudie (art. 1.6) wordt voorzien. SARO ondersteunt het behoud van een gemengd open ruimtegebied (art. 1.3) in het Groenveld, waardoor er publiek toegankelijk groen wordt voorzien in de nabijheid van woningen. De raad merkt wel op dat de stedenbouwkundige voorschriften voor dit gebied de inplanting van openbare nutsvoorzieningen (o.a. school, kinderkribbe) mogelijk maakt. De raad benadrukt dat het percentage gemeenschapsvoorzieningen in deze zone duidelijk moet worden beperkt en begrensd.

12. **Deelgebied 2: wonen Sint-Jansbergsesteenweg.** De raad kan zich vinden in het op korte termijn vrijgeven van de combinatie van gezinswoningen en studentenhuisvesting aan de Sint-Jansbergsesteenweg (art. 2.1), evenals in de aanleg van een centraal park (art. 2.2) met hoogwaardige routes voor langzaam verkeer (art. 2.4). De raad acht de voorziene verbetering van de ontsluiting via het openbaar vervoer een fundamentele voorwaarde om over te gaan tot realisatie van dit deelgebied (cf. par. 5.2). SARO vindt het positief dat een inrichtingsstudie is voorzien om een samenhangend woon- en parkgebied te realiseren (art. 2.5).
13. **Deelgebied 3: wonen Roeselbergdal.** SARO verwelkomt de gedifferentieerde en gefaseerde aanpak van het woongebied aan Roeselbergdal. De percelen grenzend aan de omringende straten zijn onmiddellijk bestemd voor wonen (art. 3.1), de percelen gelegen in het midden van het gebied (art. 3.2) worden pas vrijgegeven vanaf 2020. Deze laatste woongebieden zijn naast wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor voorzieningen die verwant zijn aan wonen. De raad verwelkomt het gemengd open ruimtegebied (art. 3.3) als buffer naar de autosnelweg. Deze buffer zal een noodzakelijke voorwaarde zijn om de woonkwaliteit in het Roeselbergdal en omgeving te garanderen.
14. **Deelgebied 4: wonen Platte Lostraat.** Dit gebied wordt pas aangesneden in 2020, tot dan blijft het gemengd open ruimtegebied (art. 4.1). Een deel van het gebied blijft ook na 2020 gemengd open ruimtegebied (art. 4.2) met zichtassen (art. 4.3) die een ruimtelijke meerwaarde zullen betekenen, evenals de ontsluiting via de Koetsweg als 'groene poort' (art. 4.5) en de verbindingen voor de zachte weggebruiker (art. 4.6). De raad heeft bedenkingen bij de voorziene afbakening van de groengebieden (zeer grillige vorm) versus de woongebieden. De raad vraagt de te hoge detailleringsgraad te vervangen door één globale projectzone en de nodige kwalitatieve aspecten (behoud zichtassen en gemengd open ruimtegebruik) te integreren in de stedenbouwkundige voorschriften in plaats van reeds te vertalen in het verordenend grafisch plan. Met betrekking tot de ontsluiting vraagt de raad het voorstel te schrappen en een mobiliteitsstudie op te leggen die de basis dient te vormen voor de globale inrichtingsstudie.
15. **Deelgebied 5: wonen Parkveld.** Het plan-MER stelt voor dat in dit gebied het ecologisch functioneren van een groenzone als habitat en corridor moet verzekerd worden door een aangepast ontwerp, inrichting en beheer. De toelichtingsnota toont aan dat door de bestaande bebouwing (militair domein, bedrijventerrein) de vooropgestelde voorwaarde van een ononderbroken functionele ecologische corridor van minimum 150 meter breedte of zelfs van 50m breedte (zoals vooropgesteld als voorwaarde in het plan-MER) niet mogelijk is. In plaats daarvan wordt geopteerd voor een 'kwalitatieve (her)invulling' van het gebied en wordt een gemengd open ruimtegebied (artikel 5.3) voorzien.<sup>19</sup> De raad meent dat alvast in de toelichting bij dit stedenbouwkundig voorschrift de functie van dit gebied als ecologische corridor moet benadrukt worden. Ook bij de inrichtingsstudie voor wonen (art. 5.4) moet dit een volwaardig

---

<sup>19</sup> In het gebied 'voor wonen en park' worden verschillende groene doorsteken gerealiseerd, waarbij minstens 2 hiervan een breedte hebben van 50 meter.

aandachtspunt zijn. De raad wijst ook op de noodzakelijke afstemming met de inrichtingstudie voor de bedrijventone.

## V. REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN

16. **Taakstelling bedrijvigheid.** Vanuit het RSV is een taakstelling geformuleerd van 61-73 ha bijkomende bedrijventerreinen voor de planperiode 2001-2007. Deze taakstelling werd naar aanleiding van de tweede herziening van het RSV niet verhoogd.<sup>20</sup> Deze taakstelling wordt in voorliggend RUP verhoogd naar minimaal 108 ha en maximaal 120 ha omwille van enkele schorsingen van voorziene bedrijventonezones door de Raad van State.

Met voorliggend RUP wordt 114,5 ha extra oppervlakte bedrijvigheid gerealiseerd binnen het regionaalstedelijk gebied Leuven.<sup>21</sup> De ruimtebalans op pag. 158 van de toelichtingsnota geeft echter aan dat netto slechts 57ha bijkomende ruimte voor bedrijvigheid gecreëerd wordt. De raad vraagt meer duidelijkheid over de cijfers, meer bepaald over het aantal hectare dat bijkomend bestemd wordt voor bedrijvigheid zoals de taakstelling voorschrijft.<sup>22</sup>

De raad merkt op dat - in tegenstelling tot de taakstelling inzake wonen (cf. par. 8) - in de toelichtingsnota geen gegevens worden vermeld over de mogelijkheden inzake inbreiding van bestaande bedrijventerreinen. De raad betreurt dit en dringt er op aan om dit alsnog in kaart te brengen en de resultaten door te vertalen naar voorliggend RUP.

17. **Concept.** De gewenste ruimtelijke structuur gaat onder meer uit van het concept: 'regionale bedrijven lokaliseren in goed ontsloten zones met elk een eigen rol en identiteit'.<sup>23</sup> Het gewenste ruimtelijk-economisch profiel voor het regionaalstedelijk gebied Leuven gaat uit van volgende sterktes: de economische meerwaarde van de universiteit en het universitair ziekenhuis, het statuut van provinciehoofdplaats en de positie binnen de 'Vlaamse kantorendriehoek'. De toelichtingsnota stelt verder dat binnen het regionaalstedelijk gebied Leuven gezocht wordt naar ruimte voor kennisindustrie, research, hoogtechnologische bedrijven, kantoorachtigen. Er wordt minder gezocht naar bijkomende ruimte voor bedrijven die nood hebben aan relatief grote oppervlaktes bedrijventerrein, zoals de logistieke sector.<sup>24</sup>

De raad benadrukt dat er in Leuven nood is aan ruimte voor bedrijvigheid van de secundaire sector, lokale bedrijven en herlokalisatie van lokale bedrijven. Innovatieve bedrijven die de spin-off fase voorbij zijn en in (beperkte) productiefase gaan, moeten ook ruimte krijgen en behouden in Leuven. De raad vraagt dan ook een verdere differentiatie van de bedrijventerreinen in voorliggend RUP (zie verder par. 20).

18. **Deelgebied 6: bedrijventerrein Haasrode.** SARO ondersteunt de keuze tot inbreiding binnen het researchpark Haasrode, mits het principe zuinig ruimtegebruik (art. 6.1.3) ten volle wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het bedrijventerrein. De raad vraagt bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein de ankerplaats 'Abdij van het Park' en haar invalswegen te

---

<sup>20</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 24.

<sup>21</sup> Toelichtingsnota, pag. 22. Het betreft 28 ha Leuven noord, 10 ha Imec, 6 ha Gasthuisberg (spin-offs), 8 ha Danone, 5 ha Tildonksesteenweg, 19,5 ha Parkveld, 33 ha Termunckveld en 5 ha lokale bedrijventerreinen.

<sup>22</sup> Cf. voetnoot 5.

<sup>23</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 16. Het stedelijk gebied Leuven is (potentieel) goed bereikbaar met verschillende vervoersmodi en is bijgevolg een aantrekkelijke vestigingsplaats voor regionale bedrijven. De tertiaire en quaire sector zijn in het stedelijk gebied Leuven sterker vertegenwoordigd dan andere economische sectoren. Vnl. deze sectoren worden verder uitgebouwd. De economische meerwaarde van de universiteit wordt optimaal benut door ruimte te reserveren voor hoogtechnologische spin-off bedrijven. Daarnaast wordt het statuut van provinciehoofdplaats verder versterkt door bedrijven aan te trekken die als beslissingscentrum fungeren. Daarnaast wordt onderzocht om aansluitend op de terreinen van twee bestaande regionale bedrijven ruimte te reserveren in functie van de uitbreiding van die bedrijven en/of voor nieuwe bedrijven. Het betreffen locaties die ontsloten zijn via de weg en slechts beperkt via openbaar vervoer.

<sup>24</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 23.

vrijwaren. Deze ankerplaats vormt een knooppunt van wandel- en fietsroutes en wordt door heel wat mensen in de streek regelmatig bezocht. Daarenboven vraagt de raad de Hoegaardse- en Herpendalstraat, met haar streekeigen biologisch zeer waardevolle holle kasseiweg met struweelopslag<sup>25</sup>, te vrijwaren. Deze weg vormt een belangrijke verbinding tussen de Abdij van het Park en het verderop gelegen Brabants plateau richting Bierbeek, tevens wandel- en fietsroute met hoge recreatieve – en belevingswaarde<sup>26</sup>. De rand van de bestemming ‘gebied voor stedelijke activiteiten’ (art. 6.2) valt nu deels over deze weg, evenals het gebied voor spoorinfrastructuur (art. 6.5). De raad vraagt de weg ofwel buiten het plangebied te leggen of de bescherming ervan af te dwingen in de stedenbouwkundige voorschriften.

In de intentie verklaring voor de periode 2013-2019 van het stadsbestuur van Leuven<sup>27</sup> wordt aangedrongen bij de NMBS op de uitbreiding van het gewestelijk expressnet (GEN) naar Tienen en Landen, waarbij sterk wordt aangedrongen op een stopplaats ter hoogte van Haasrode-researchpark. De raad verwelkomt het voorzien van deze stopplaats ter hoogte van het Haasrode-researchpark met voorliggend RUP.

SARO is niet overtuigd van de nood aan en de onderbouwing van het voorziene voetbalstadion te Haasrode (art. 6.2). De behoefte aan een voetbalstadion van dergelijke omvang wordt onvoldoende aangetoond. Een programma met een stadion van 20.000 toeschouwers kan de ontwikkeling binnen de bedrijvzone hypothekeren en zorgt voor bijkomende verkeersdruk.

19. **Deelgebied 7: regionaal bedrijventerrein Parkveld.** Voorliggend RUP voorziet 19,5 ha regionaal bedrijventerrein in Parkveld (art. 7). SARO verwijst naar zijn eerdere bemerkingen over de nood aan een afdoende open ruimtecridor in het deelgebied wonen Parkveld (cf. par. 15). Tot het realiseren van een ecologische corridor wordt al een aanzet gegeven via het voorzien van een gemengd open ruimtegebied ten noorden (art. 7.4), een buffer ten oosten (art. 7.3) en het opleggen van een inrichtingsstudie (art. 7.5).
20. **Deelgebied 8: bedrijventerrein Leuven-Noord.** Voorliggend RUP voorziet in Leuven-Noord een zone (28ha) voor de ontwikkeling van een wetenschapspark. Gezien de vraag naar differentiatie van de bedrijvzones (cf. par. 17) dringt de raad er op aan om Leuven-Noord niet exclusief voor te behouden voor de ontwikkeling van een wetenschapspark. Op deze plaats moet ook ruimte voorzien worden voor andere sectoren, zoals slimme logistiek via het aangrenzende spoor of het nabijgelegen kanaal Leuven-Mechelen<sup>28</sup>, evenals voor bedrijven die de spin-off fase voorbij zijn. De raad dringt er op aan om dit als dusdanig ook door te vertalen naar de stedenbouwkundige voorschriften. De raad vraagt bovendien aandacht voor zuinig ruimtegebruik, een volwaardige ontsluiting en het opleggen van een inrichtingsstudie.
21. **Deelgebied 9: IMEC.** Voorliggend RUP realiseert de noodzakelijke herbestemming van de openbare nutszone ter hoogte van IMEC (art. 9.1). Het is positief dat hierbij aandacht gaat naar de heraanleg van het kruispunt Celestijnenlaan-Koning Boudewijnlaan met het oog op het verbeteren van de veiligheid (art. 9.2).
22. **Deelgebied 10: gemengd regionaal bedrijventerrein Rotselaar.** Voorliggend RUP realiseert een uitbreiding van het industriegebied aan de Stationstraat in Rotselaar (art.10). De uitbreidingszone is bijna even groot als het huidige ruimtegebruik door Danone. Het is voor de raad echter niet duidelijk in hoeverre dit gebied enkel bestemd is voor Danone of hier ook andere bedrijven zich kunnen vestigen. Bovendien wijst de raad op de ligging van de gasleiding

<sup>25</sup> Cf. plan-MER, H12 Fauna & Flora, pag. 21.

<sup>26</sup> Cf. plan-MER, H13 Landschap, pag. 70.

<sup>27</sup> Cf. <http://www.leuven.be/bestuur/intentieverklaring-stadsbestuur-2013-2019/>.

<sup>28</sup> Het Intergemeentelijk samenwerkingsverband Interleuven werkt samen met onder andere de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij en de provinciale dienst economie aan een project ‘Grenzeloze logistiek’, waarbij de omgeving van het kanaal Leuven-Mechelen wordt onderzocht, met het oog op een optimaal gebruik van de ruimte, en het benutten van de multimodale infrastructuur voor een duurzame logistiek. Dit kan ook kaderen binnen het project ‘Leuven Klimaatneutraal’.



waardoor het niet duidelijk is in hoeverre dit gebied ook effectief kan ontwikkeld worden. De raad stelt voor om de Spoorwegstraat als grensstellend element te nemen voor de uitbreiding. De raad merkt ten slotte op dat het perceel ten westen van Danone, waar de waterzuivering van het bedrijf ligt, niet werd opgenomen binnen de afbakening. De raad vraagt deze beslissing afdoende te motiveren in de toelichtingsnota of het perceel alsnog op te nemen binnen de afbakening.

23. **Deelgebied 11: gemengd regionaal bedrijventerrein Tildonksesteenweg.** Met betrekking tot het gemengd regionaal bedrijventerrein Tildonksesteenweg - Herent (art. 11) benadrukt de raad het belang van een inrichtingsstudie, mede in het kader van de aanwezigheid van de Hoge Beek, de ontsluiting en de waterhuishouding.
24. **Deelgebied 12: bedrijventerrein Termunckveld.** Het plangebied Termunckveld heeft momenteel de bestemming agrarisch gebied en recreatiegebied. Termunckveld wordt in voorliggend RUP gereserveerd voor een ontwikkeling van bedrijven op lange termijn. Het wordt herbestemd naar wetenschapspark en universiteit (art. 12.1) met een voorbestemming bouwvrij agrarisch gebied (art. 12.2).

De raad wijst op de belangrijke milieu-impact van deze ontwikkelingen in dit gebied. Het plan-MER wijst op de betekenisvolle mobiliteitseffecten (verkeer, verkeersleefbaarheid, veiligheid) van ontwikkeling van dit gebied als wetenschapspark. Herbestemming als bedrijventerrein resulteert in een negatief te beoordelen effect op de geluidskwaliteitsdoelstellingen. Bovendien is er verlies van goed ontwikkelde kleine landschapselementen en een grondige wijziging van de landschapsstructuur. Door zijn ligging in de beschermingszone van een drinkwatervoorziening en de aanzienlijke toename in de verharding wordt de ontwikkeling als significant negatief beoordeeld.<sup>29</sup> Het plan-MER formuleert tal van milderende maatregelen.<sup>30</sup> De toelichtingsnota verduidelijkt hoe deze maatregelen werden doorvertaald naar voorliggend RUP.<sup>31</sup>

De raad wenst volgende elementen te benadrukken:

- De aanduiding van dit gebied als strategische reserve moet maximaal gericht zijn op het zo lang mogelijk vrijwaren van dit gebied als bouwvrij agrarisch gebied. Het is daarbij de vraag of de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van het gebied Termunckveld (cf. art. 12.1.1) voldoende stringent zijn. De stedenbouwkundige voorschriften maken de ontwikkeling van het (gehele) gebied reeds mogelijk *'indien een bedrijf zich aandient die de resterende ruimte in de wetenschapsparken en Leuven-Noord overschrijdt.'* De stedenbouwkundige voorschriften stellen verder dat *'het gebied moet beschikken over een hoogwaardige bediening met openbaar vervoer'* en *'het kruispunt Boudewijnlaan-Sint Janbergsesteenweg op een verkeersveilige manier moet heringericht worden'*. Het is de vraag of de begrippen 'hoogwaardige bediening' en 'verkeersveilige manier' voldoende juridisch robuust zijn.
- Gezien de belangrijke milieu-impact moet maximaal ingezet worden op een gefaseerde

---

<sup>29</sup> Cf. Globale beoordeling plan-MER, pag. 651.

<sup>30</sup> Milderende maatregelen: plan-MER, pag. 651-652: Vanuit landschap en ruimte wordt aangeraden om het gebied te bestemmen als bouwvrij agrarisch gebied of minstens de opmaak van een inrichtingsplan te verplichten. Er wordt aangeraden sterk in te zetten op het openbaar vervoer en het ongelijkgronds aanleggen van het kruispunt Koning Boudewijnlaan N264 – Sint-Jansbergsesteenweg. Er moet ook maximaal rekening worden gehouden met het aanwezige glooiende landschap. Met betrekking tot geluid wordt monitoring bij invulling van bedrijventerrein door de terreinbeheerder voorgesteld en postmonitoring ter hoogte van de woonkernen ten oosten. Er moet een studie worden opgesteld naar de optimale inrichting van de waterhuishouding van het gebied (collectieve voorzieningen) waarin maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen worden uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet verzekerd worden en er moet voldoende aandacht besteed worden aan de wettelijke bepalingen inzake de voorkoming van bodem- en grondwaterverontreiniging bij de exploitatie van als hinderlijk ingedeelde inrichtingen of activiteiten (bv. opslag gevaarlijke producten).

<sup>31</sup> Cf. toelichtingsnota pag. 128-129.

ontwikkeling van het gebied. Daarbij stelt de raad voor om een studie uit te werken naar de optimale inrichting van het gebied (i.f.v. de voorgestelde milderende maatregelen). Hierbij kan een differentiatie gebeuren naar zones die in een eerste fase kunnen ontwikkeld worden. Hierbij zal het ook wenselijk zijn om zones aan te duiden die nooit ontwikkeld mogen worden (vanuit waterproblematiek, mobiliteit, open ruimte, geluid).<sup>32</sup> De raad verwijst naar het plan-MER waarin gesteld wordt vanuit de discipline 'mens en ruimte': *'Omwille van de grootte van het gebied is bij aansnijding van het gebied zeker de opmaak van een sterk inrichtingsplan/masterplan aanbevolen. ....Het is nodig om het gebied te vrijwaren van ruimtelijke ontwikkelingen die de toekomstwaarde van het gebied kunnen beschadigen, en om eerder behoedzaam om te gaan met dit gebied en het slechts vrij te geven wanneer de noodzaak ervan kan worden aangetoond.'*

- Volgens de landbouwimpactkaart zijn verschillende percelen die in het RUP herbestemd worden naar bedrijvigheid (of wonen) belangrijk tot zeer belangrijk voor de landbouw. In een aantal gevallen zijn zelfs huiskavels betrokken waardoor de impact op het bedrijf zeer groot kan zijn. Bij de realisatie moet aldus maximaal ingezet worden op fasering van de ontwikkeling. Bovendien wijst de raad op het belang van een flankerend beleid voor de landbouw.

## VI. OPEN RUIMTEGEBIEDEN

25. **Concept.** Het RSV stelt het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke open ruimtegebieden als ontwikkelingsperspectief voor de open ruimte in de stedelijke gebieden voorop, alsook het waarborgen voor de landbouw onder de vorm van stedelijke landbouwgebieden en het behoud van de landschappelijke identiteit.<sup>33</sup>

Leuven beschikt over kwalitatieve stedelijke en randstedelijke open ruimtegebieden met een diverse rol (provinciaal recreatiedomein Kessel-lo, Abdij van het Park, Heverleebos, omgeving Arenbergkasteel). Volgens de toelichtingsnota wordt in het noordelijk en noordwestelijk deel van het stedelijk gebied een tekort vastgesteld.<sup>34</sup> Het behoud en de versterking van de landschappelijke identiteit staat voorop. Structurerende reliëfcomponenten moeten visueel aanwezig blijven, delen ervan die aansluiten op het stedelijk gebied kunnen een rol als randstedelijk open ruimtegebied vervullen. Landschapselementen moeten worden behouden en versterkt.<sup>35</sup>

De raad ondersteunt het behoud van de open ruimtebestemming voor de noordelijke open ruimtegebieden (art. 13). Deze grensstellende gebieden bieden een hoge ecologische- en verbindingswaarde langsheen de Dijle. Ook het behoud van de open ruimtebestemming voor de landschappelijk waardevolle westelijke open ruimtegebieden (art. 14) wordt door de raad ondersteund. De landschappelijk structurerende elementen, zoals de steile heuvelranden en het netwerk van holle wegen moet optimaal worden gevrijwaard. De raad vraagt het behoud en de versterking van kleine landschapselementen te verzekeren via de stedenbouwkundige voorschriften.

---

<sup>32</sup> De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 12.1.6) voorzien enkel in een inrichtingsstudie voor elk project groter dan 1000m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte.

<sup>33</sup> Cf. RSV, gecoördineerde versie 2011, pag. 241-242. Tot de stedelijke natuurelementen behoren enerzijds de gebieden van de natuurlijke structuur die doordringen tot in het stedelijk gebied (natuurgebieden, boscomplexen en parken) en anderzijds onderdelen van, eerder kleinschalige, ecologische infrastructuur (tuinen, bermen, begroeide oevers, ...). De stedelijke en randstedelijke open ruimtegebieden zijn gebieden met een open en meer multifunctioneel karakter. Zij komen in aanmerking voor de aanleg van (stads)bossen, de verdere uitbouw van parkgebieden, stedelijke vormen van landbouw en andere stedelijke open ruimte projecten met een sociale en/of recreatieve functie.

<sup>34</sup> Met name de omgeving van Herent, Wijgmaal, Putkapel en Wilslele.

<sup>35</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 28.

26. **Gemengd open ruimtegebied.** De open ruimtegebieden die vallen buiten het regionaalstedelijk gebied worden aangeduid met de bestemming natuur, bos, of bouwvrij agrarisch gebied. Voor de open ruimtegebieden binnen het regionaalstedelijk gebied wordt veeleer geopteerd voor gemengd open ruimtegebied GO of voor bouwvrij agrarisch gebied. Het is voor de raad onvoldoende aangetoond waarom hier voor de bestemming GO wordt geopteerd. SARO begrijpt dat de keuze voor bos-, landbouw- of natuurgebied soms moeilijk is en men vanuit die optiek 'veiligheidshalve' en meer vrijblijvend voor GO opteert. De raad vraagt duidelijk te durven kiezen voor de gewenste bestemming, des te meer daar dit ook zijn effect heeft op de ruimteboekhouding. Indien de bestemmingskeuze GO gewenst is, moet dit afdoende gemotiveerd worden.
27. **Bouwvrij agrarisch gebied.** De raad vraagt dat bij de afbakening van bouwvrij agrarisch gebied voldoende afstand gehouden wordt van de kavels van actieve landbouwbedrijfszetels. In het noordelijk open ruimte gebied is bijvoorbeeld een actieve bedrijfszetel aanwezig die volledig ontsloten wordt door BAG. Momenteel zijn er al landbouwers die als gevolg van een te korte afbakening van bouwvrij agrarisch gebied in eerdere RUP's gehypothekeerd worden in hun bedrijfsuitbreiding.

## VII. RECREATIEGEBIEDEN EN STEDELIJKE VOORZIENINGEN

28. **Recreatie en stedelijke voorzieningen.** Voorliggend RUP kleurt twee bijkomende recreatiegebieden in te Heverlee, met name een schietstand (art. 15) en sportvelden (art. 16). De raad ondersteunt deze ontwikkeling. Het RUP duidt ook twee gebieden aan voor stedelijke voorzieningen, met name Gasthuisberg en vogelzang (art. 17) en het doortrekkersterrein Herent (art. 18). Het RUP realiseert 20 ha bijkomend recreatiegebied. De raad vraagt ook in de recreatiegebieden en de gebieden voor stedelijke voorzieningen oog te hebben voor het doortrekken van kwalitatief ecologisch groen richting het centrum van de stad, mede in het kader van duurzame ruimtelijke ontwikkeling (cf. par. 5).

Met betrekking tot de site Gasthuisberg en vogelzang ondersteunt de raad een ruimtelijke optimalisatie van dit gebied. De raad stelt echter wel vast dat deze ontwikkeling een zeer sterke toename van het verkeer op de E314 zal veroorzaken en sluiptverkeer doorheen Bertem mogelijk maakt.<sup>36</sup> De raad vraagt dan ook om verder in te zetten op het mobiliteitsmanagement en een degelijk openbaar vervoer. De raad verwijst ook naar de voorgestelde milderende maatregelen in het plan-MER, met name het vermijden van extra belasting door toename in afstromend hemelwater op gevoelige, niet-verharde zones; het beperken van de invloed op grondwaterwinning door het voorzien van voldoende infiltratie; de uitvoering van een geotechnisch onderzoek ter hoogte van het deelgebied vogelzang om gepaste stabiliteitsmaatregelen te kunnen voorzien.<sup>37</sup>

De raad ondersteunt de locatiekeuze voor het doortrekkersterrein. Deze keuze viel na grondig onderzoek en heeft geen noemenswaardige impact vanuit milieuoogpunt.<sup>38</sup>

## VIII. ARCHEOLOGIE

29. De raad merkt in het algemeen op dat het belangrijk is om cultuurhistorische waarden vroeg inzichtelijk te maken.<sup>39</sup> Een plan-MER met proactieve screening is hiervoor een geschikt

---

<sup>36</sup> Cf. plan-MER, pag. 662.

<sup>37</sup> Cf. plan-MER, pag. 662.

<sup>38</sup> Cf. toelichtingsnota, pag. 156.

<sup>39</sup> Dergelijke opzet wordt ook beoogd met het nieuw Onroerendergoeddecreet waarbij een archeologienota (art 5.4.8) met de bouwvergunning moet meegeleverd worden;

instrument.<sup>40</sup> Indien van bij de aanvang van een planningsproces gekeken wordt naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden, kunnen deze waarden een positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een plan. Indien dit te laat in het proces aan bod komt, kan dit leiden tot vertraging en onnodige kosten. Bovendien impliceert deze aanpak dat reeds op het niveau van het plan-MER de noodzakelijkheid van een opgraving kan weerlegd worden. Met deze werkwijze kan archeologisch behoud in situ gerealiseerd worden door mitigerende maatregelen op te nemen in de passende beoordeling.

30. Het plan-MER bij voorliggend RUP besteedt beperkt aandacht aan archeologie. De raad pleit er voor het deelaspect archeologie volwaardig mee te nemen in de discipline 'bodem' om alzo een volwaardige evaluatie van het bodemarchief te verkrijgen. De bevindingen uit het plan-MER kunnen dan benut worden bij de verdere planvorming. Integratie van deze gegevens in bijvoorbeeld richtlijnen van RUP's laten toe de percelen in kwestie naar de toekomst te waarderen en vermijden dat de bouwheer later voor verrassingen komt te staan. Indien de impact op het bodemarchief onvoldoende wordt ingeschat, loopt ook de doorvertaling ervan naar een RUP mank. Zo zorgt een gebrek aan kennis er voor dat de milderende maatregelen niet correct worden toegepast. De raad geeft ter illustratie enkele voorbeelden uit voorliggend RUP:

- Het plan-MER (discipline bodem) toont Aba0 en Lba0 kernseries aan in Groenveld, Roeselbergdal, Platte Lostraat en Parkveld (woon- en bedrijvigheid). Dit betekent dat eventueel bodemarchief bewaard kan zijn. Het plan-MER stelt op basis van het Centraal Archeologisch Archief dat *'er geen archeologische gegevens gekend zijn op deze site'*. Dit sluit echter niet uit dat sprake is van een onverstoord bodemarchief. Het RUP vermeldt verder geen milderende maatregelen naar archeologie. Niettemin zal dit wel verder aan bod moeten komen bij de stedenbouwkundige vergunning en mag de bouwheer op basis van voorgaande niet concluderen dat er geen milderende maatregelen voor archeologie noodzakelijk zijn.
- Het plan-MER (discipline bodem) toont Abp(c) en Lbp(c) (colluviale gronden) aan in het woongebied Sint-Janbergsesteenweg en in Arenberg en IMEC. Het archeologisch niveau bevindt zich dus zeker 120 cm onder de bouwvoor. Dit betekent dat in de stedenbouwkundige voorschriften kan gesteld worden dat er enkel indien er kelders voorzien worden, een archeologisch vooronderzoek moet worden gevoerd. Deze informatie uit het plan-MER wordt momenteel niet meegenomen in voorliggend RUP.

---

<sup>40</sup> Voor een Nederlands stappenplan hoe archeologie in de MER moet behandeld worden: <http://www.commissiener.nl/docs/cms/cultuurhistorie/Stappenplan%20archeologie.pdf>