

Leuvens Historisch Genootschap

Vzw Brusselsestraat 46/06 3000 Leuven

Leuven, 27 april 2011

Aan de Heer Burgemeester en
College van Schepenen van de Stad Leuven
Prof. Van Overstraetenplein 1
3000 Leuven

Bezwaren bij het openbaar onderzoek:

Gemeentelijk gebiedsgericht RUP GGR-L2 'Benedenstad II – Janseniusshof'

Als Leuvens Historisch Genootschap namen we kennis van de informatie en de uitnodiging om te reageren in het vooruitzicht van het ruimtelijk uitvoeringsplan. We nemen graag de uitnodiging aan en brengen vanuit de verschillende invalshoeken onze inzichten over, vanuit maatschappelijk en historisch perspectief, rekening houdend met de belangen van gans de Leuvense gemeenschap, de buurt en bewoners van het nieuwe project zelf.

Een aantal opmerkingen dienen aangehaald omtrent **de voorstelling van het RUP**.

- De vroegere teksten en uitgangspunten (of visie?) over dit gebied zijn grotendeels weggelaten in de toelichtingsnota en herleid geworden tot een zeer summiere en te beperkte opsomming van enkele 'algemene beleidslijnen' (blz. 21 - toelichtingsnota) en maken dat genomen ruimtelijke beslissingen met enkel de aanduiding van zes summiere schema's (fig 14 figurenbundel) onvoldoende gemotiveerd zijn geworden en leiden tot een 'on'verantwoorde opstelling van een aantal ruimtelijke beslissingen.
- Het feit dat gegevens niet aanwezig zijn of onduidelijk zijn maakt **het dossier onvolledig** en niet volledig beoordeelbaar en belet om een aantal zaken grondig te bekijken.
 - Zo is er bijvoorbeeld omtrent het verkeersafwikkeling geen apart overzichtsplan en is er voor het parkeren en vooral het ondergronds parkeren onder het park zelfs geen grondplan aanwezig. De erg kleine doorsnedes van fig. 18 in de figurenbundel met de onrealistische voorstelling van nieuwe hoge bomen op parking is misleidend en verbergt de impact van de parkeren op de groenstructuur van het park.
 - Zo is het belangrijke plan van de watertoets (fig. 12 figurenbundel) voor het overstroomingseffect niet duidelijk evenals voorzieningen hierrond en is het beheer van de nieuwe waterpartij in de zone van het park-sportterrein niet voorgesteld.
 - Een essentiële studie rond woningdichtheid die gans het gebied omvat ontbreekt met een overzichtsplan.
 - De belangrijke doorsnedes (fig. 18 figurenbundel) zijn erg klein (A4 bij afprint vanuit het document) en moet met een vergrootglas bestudeerd worden.
 - Een aantal belangrijke zichten die de zichtbaarheid en de integratie van de historische monumenten in het project aantonen ontbreken. Ook de impact van de aaneenschakeling van de gebouwenblokken vooral in het binnegebied is onbeoordeelbaar voor een niet-specialist.

Positieve punten in het RUP

In het licht van het RUP is onze nota bij de vorige informatievergaring rond onze aanbevelingen herwerkt. Een belangrijk aantal punten (bezwaren) zijn niet weerhouden geworden in de opmaak van het RUP en worden bij dit openbaar onderzoek opnieuw aangebracht bij het lezen van het RUP. We beginnen met eerst de pluspunten die in het project zijn ingekomen mee te geven

Historische elementen:

- De evolutie die in het project zit om de historische elementen op het terrein zoals het Landbouwkundig Instituut, het tuinpaviljoen terug naar waarde te schatten is een belangrijke meerwaarde.
- De aandacht voor het zichtbaar houden van de monumenten, vooral de twee watertorens, o.a. de Janseniustoren, de Ursulinensluis, het Justus-Lipsiuscollege is aangezet (licht aangepast) maar blijft onvolledig.
- Het benadrukken van het lang beoogde Dijlepad en de inspanningen om bij te dragen tot het realiseren ervan is positief.

Stedelijke leefbaarheid en groen:

- Dat een deel van het terrein, dat vandaag enkel door vele auto's en enkele lagere dienstgebouwen wordt ingenomen een herbestemming voor wonen krijgt is voor de stad en haar bewoners een pluspunt.
- Dat er een mix van bewonerstypen beoogd wordt in de toelichtingsnota is duidelijk, maar wordt spijtig genoeg niet gerealiseerd, met de belangrijke opmerking dat een veel te lage score van ééngezinswoningen het plan niet compatibel maakt de eigen doelstellingen.
- De inzet om het speelterrein van de Paridaensschool beperkt buiten de uren beschikbaar te krijgen is een vooruitgang ten opzichte van vroeger.
- Dat het voorstel van een dwarsroute voor fietsers en voetgangers een onderdeel vormt van het plan is veelbelovend. De verbinding met een nieuwe brug langs de Ursulinnensluis over de Dijle-aftakking aansluitend op de Brandgang (De Boge) richting Damiaanplein is echter een te belangrijke schakel die in het project die nog moet ingebracht worden. Anders vervalt het ganse item van dit interessant dwarstraject.

Gezien het de bedoeling is van het openbaar onderzoek om ontbrekende elementen aan te brengen of incoherente zaken op te merken zullen we omstandiger onze opmerkingen in detail uitwerken in dit document en soms met de nodige verve benadrukken.

Opmerking: De eenvoudige grafische simulaties/tekeningen zijn enkel gemaakt met de bedoeling onze inzichten te verduidelijken.

Bezwaren:

1. De nieuwe woonblokken en de toren(s) tegen de parkzijde verbergen vanuit de belangrijkste verbindingsweg het belangrijke zicht op de voornaamste monumenten in plaats van ze in 'beeld te brengen' en verhinderen de beleving van het belangrijke park.

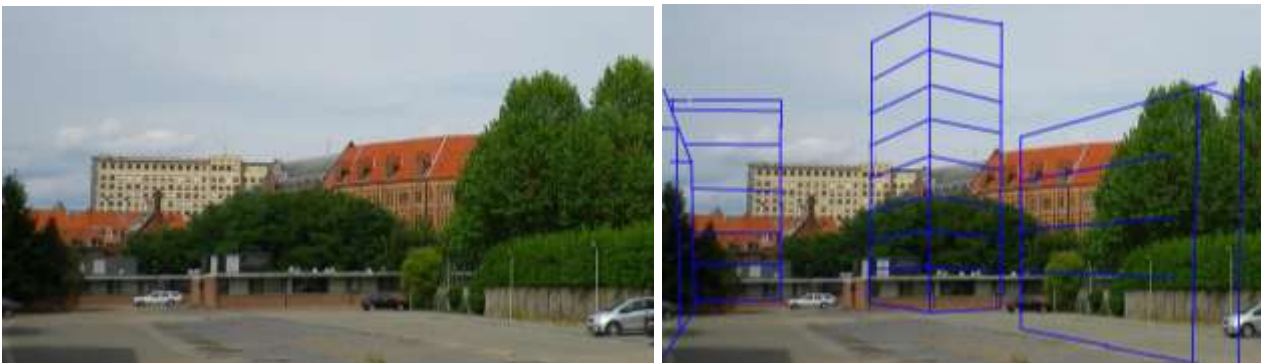
We citeren uit de vroegere infobundel: *Het park maakt een aantal monumenten zoals de Jansenius- en Lipsiustoren, het Justus Lipsiuscollege en de Ursulinensluis opnieuw zichtbaar in het stadsbeeld...*

... voor de stedelijke passanten:

'Opnieuw' is veel gezegd want in de bestaande situatie zijn deze monumenten vandaag beter zichtbaar omdat ze weinig gehinderd worden door de bestaande laagbouw en het open parkeerterrein. (Zie foto's 1,2). Dat ze bij het ontwerp van in het park zelf zichtbaar zijn gehouden is een positieve ontwikkeling.

Maar ... door de reeks van gebouwen (W4, W5 en W6) tegen het park zelf aan te brengen vermindert men de publieke belevingswaarde van de monumenten voor de omwonenden en passanten tijdens het gebruik van de verbindingsweg die ingesloten ligt.

Deze opstelling van de nieuwe blokken aan de parkrand en een keuze van het ontwerp om meer en hogere gebouwen (nog hoger dan de tekening aangeeft) hier kwijt te geraken, is niet verantwoord. Veel parken, ook in Leuven, zoals het Donatuspark (stadspark) en park De Bruul zijn juist krachtig naar beleving omdat ze niet ingesloten zijn door omringende bebouwing en er een vrij zicht blijft vanuit de aanpalende weg. (Beriotstraat en Vlamingenstraat ... Brouwersstraat)



Huidig zicht op de monumentale J. Lipsiuswand - Door het inbrengen van de nieuwe wand verdwijnt dit stadszicht

Immers vanuit de voornaamste en meest gebruikte publieke weg, namelijk de verbindingsweg tussen Janseniusstraat en Minderbroedersstraat, zullen er voor de wandelaars slechts kortstondige momenten van zichtbaarheid van deze monumenten zijn.

Vanuit de Janseniusstraat tot aan de Minderbroederstraat is de zichtbaarheid van deze monumenten nu herleid tot maximum 1/5 of 20% van het totaal verbindingstraject (zie ook simulatie). Komende vanuit de Janseniusstraat is het eerste doorzicht eerst tussen blok W4 en W5 beperkt.

Ook is de kans groot dat door de (getekende) voorziene bomen in het park aan de Dijle er geen enkel monument meer te zien zal zijn. Men zal na het passeren van het nieuwe torengebouw enkel kortstondig over enkele meters zowel het Justus-Lipsiusgebouw als de watertorens en sluis beperkt kunnen waarnemen alvorens men in de bocht naar links gaat. Alleen door nog even om te kijken kan men deze monumenten nog zien.

Tenslotte is er bij het vervolgen van de verbindingroute geen enkel moment meer dat de monumenten te zien zijn en dit tot aan de Minderbroederstraat.

... voor de bewoners van het binnengebied.

De bewoners van de nieuwe blokken W2 in het binnengebied zullen weinig zicht hebben op dit erfgoed en op het park (op twee doorzichten na), terwijl de bewoners van de gebouwenblokken tegen het park W4, W5 en W6 het voorrecht en het privilege krijgen van het zicht op deze monumenten en het groengedeelte van het park. Commercieel een goed argument voor verkoop, maar een negatieve balans voor bewoners aan de niet-parkzijde en het Leuvens publiek. Het punt is dat door de opgedreven dichtheid deze reeks park-gebouwen hier nefast zijn.

Dat een aantal omwonenden van nu bestaande huizen vanaf hun verdiepingen van hun woning door de nieuwe bouwblokken ook inboeten op dit monumentenzicht is een vaststaand gegeven en dit betekent daardoor voor de omwonenden een minwaarde in de beleving van hun omgeving.

Enkel de lijn van het traject dwars op het project (2de fietsroute) geeft een langdurige ervaring van dit zicht op de monumenten, maar deze route is ondergeschikt aan de verticale verbindingsweg, die normaal het meest door het publiek zal gebruikt worden.

Men krijgt eerst de kans om de monumenten en het park te zien door in het parkgedeelte, ter hoogte van de drie insteken, binnen te gaan.

Men moet er dus voor oppassen dat men in realiteit niet het tegenovergesteld resultaat krijgt van men met lof vooropstelt, namelijk ... *de monumenten in het stadsbeeld 'opnieuw' zichtbaar te maken...*

Conclusie:

De verbindinglijn en zichtlijnen van de voetgangerstrajecten naar de monumenten en het park blijven een ernstig probleem en het plan schiet hier tekort. De positionering van de nieuwe gebouwen tegen de parkzijde is daarom een slechte keuze in dit RUP.

2. Park- en groenbeleving wordt niet waargemaakt door de ondergrondse parkings en is misleidend voorgesteld in de tekeningen van het RUP.

Door de voorstelling van bomen bovenop parkings op het binnengebied en bovenop het park krijgen we de indruk dat bomen hier levensvatbaar zijn. De sokkel onder de centrale gebouwen brengen de zogenaamde tuinen op hoogte. De juiste inschatting kan hier niet gemaakt worden op basis van de veel te kleine tekeningen (fig. 18).

Dit betekent dat de centrale hof eerder een binnenkoer kan zijn met hoogstens een grasveld met enkele sierboompjes zoals we die kennen op de Barbarasite.

Het park aan de Dijle met de parking eronder kan geen park worden en zal uiteindelijk, zoals op de Philipssite is uitgevoerd door dezelfde ontwerper, hoogstens een grasplein worden met enkele schrale boompjes.

Een echt park ontbreekt door de ondergrondse parking hier te voorzien. Het Donatuspark geeft duidelijk het verschil aan en de aantrekkingskracht ervan op de mensen. (zie foto's)



'Bomen' bovenop parking Barbarasite -



'Park' boven op de parking Philipssite -



Echt stadspark met mensen - St-Donatus

Bezwaar - conclusie:

Het aanbrengen van ondergrondse parking en effect ervan op het park onder de parkzone is niet te verantwoorden en kan ook niet verantwoord worden. Een herwerking van de nodige parkings onder de gebouwen of in open lucht zoals in het Begijnhof is toegepast is de enige oplossing.

Een herschikking van de ruimte voor het parkeren door de dichtheid van het project terug op normale hoogte te brengen zoals het RSL voorzag is de enige oplossing.

3. Onduidelijkheid over de betekenis van de waterpartij op de rand van het Paridaensplein

De langwerpige vijverzone is schijnbaar nog altijd op het plan aanwezig. De aanduiding ervan is erg onduidelijk. Is hier ook een verbinding met de Dijle gerealiseerd of niet? De vraag is of een aftakking van de Dijle ecologisch verantwoord is indien iedere projeontwikkelaar dit in Leuven wil herhalen. Immers in het geval van een soort privatisering door een aftakking van het Dijlewater is er zeker een precedent voor andere projecten. Is dit ecologisch en wettelijk onderbouwd.

Indien het een doodlopende waterplas is (met buffer van regenwater en met stilstaand water) welke zijn de consequenties hiervan?

De afsluiting van het schoolspeel terrein met de rest van het Park tijdens de dag met brugjes over dit water is helemaal niet duidelijk gemaakt in de tekst of plannen.

Het tekenen van hoge bomen op de doorsnede (fig. 18 - snede 3) maakt de interpretatie ervan onjuist. Dit kan niet gerealiseerd worden boven op een parking.

4. Het park als 'glijmiddel' voor hoogbouw met de ontdubbelde toren.

We citeren uit de vorige info-bundel :

... Door hier in de hoogte te gaan kan een groot deel van het binnengebied onbebouwd worden.

Deze stelling omkeren betekent dat ... als men niet in de hoogte zou gaan bouwen, het grootste gedeelte van het binnengebied zou bebouwd zijn!

Deze uitspraak bewijst dat de uitgewerkte te hoge dichtheid zijn tol heeft en getuigt van een houding die duidelijk maakt dat men van een volgebouwd terrein vertrekt en stelt dat er in de normale bezetting van het terrein, zonder hoogbouw, geen open ruimte meer zou overgebleven zijn. Dat men dus zagezegd om groen en open ruimte te willen de woontoren en de hoogbouw maar als compensatie moet aanvaarden.

Een redenering die ervoor zorgt dat voor elk binnengebied hoogbouw verantwoord kan worden als er maar een deel open ruimte overblijft, anders moet die ook zogenaamd dichtgebouwd worden. Een volgebouwde stad dus als vertrekpunt!. Een mooi perspectief.

In de Campuskrant van 23 juni 2010 stond in interessant artikel en met de titel 'openbaar groen heeft een boodschap' over het onderzoek van doctorandus Andreas Stijnen op het einde te lezen ... *dat parken tijdens Leopold II niet alleen voorzagen in een groenaanleg, maar dat het altijd ging om een combinatie met grote vastgoedprojecten en ... betekenisvol:... **groen als glijmiddel voor hoogbouw**'...*

We worden meer dan 100 jaar later best terug eraan herinnerd en best verwittigd!

5. Park de Goede Herder ontmanteld en volgebouwd met relatief hogere bebouwing.

In de uitgangspunten van het RSV en RSL staat ... de herwaardering van de binnenstedelijke groengebieden ... duidelijk voorop.

Wetend dat vandaag het volledige binnenhof van de Goede Herder een groter parkaandeel heeft (zie foto) dan het nieuw voorzien parkdelen betekent globaal dat het project een belangrijke achteruitgang voor het groenareaal realiseert. Het tegenovergestelde van het uitgangspunt.

De reeds hogere bouwwijze in het binnengebied zou indien oordeelkundig deze wordt aangepast, geldigheid kunnen hebben als er werkelijk daardoor ECHT MEER GROEN en ONBEOUWDE ZONE EXTRA zou vrijgekomen zijn ten opzichte van het bestaande bebouwde of verharde deel.



Netto is er hier een deficit van groen doordat men het grote binnenpark van de Goede Herder heeft ontmanteld, volledig met maximum aantal bouwblokken heeft dichtgebouwd en men de laagbouwvolumes van de twee bestaande paviljoenen in een ontdubbelde hoge woontoren heeft omgezet.

6. Hogere bouwvolumes in het plan als gevolg van het vasthouden aan de vooropgestelde hoeveelheid woningen.



Dat de woontoren(s) en/of andere bouwdelen (met accent) verhoogd zijn in de redenering om de bestaande afgesproken 214 woonegelegenheden te kunnen handhaven, nadat het Landbouwkundig Instituut als waardevol erfgoed terug in het plan is ingebracht, is het bewijs dat de onuitgesproken afspraak tussen projectontwikkelaar en stad van het handhaven van een vooropgesteld aantal appartementen (240) bevestigt .

Dat in het plan het waardevolle gebouw van het Landbouwkundig instituut terug terecht behouden blijft in plaats van het af te breken (zoals eerst voorzien was) is een goeie evolutie in het project, maar dat het behoud nu verhaald wordt op het projectgebied door een compensatie met hogere gebouwen te voorzien stelt vragen.

Dat men zelfs de ontubbeling niet echt beschrijft en deze in vroegere visualisaties achter groen wordt verborgen misleidt iedereen over de werkelijke omvang van de torens.

De vreemde en niet verantwoorde redenering van fig. 14 tek. b dat ... *een schaalvergroting richting Dijlepark* ... er moet komen, vormt een ernstig precedent voor de toekomst van vele projecten die in de buurt van een park ook in de hoogte zullen gaan. Dat dit een oplossing is voorkomend uit een posteriori motivatie van torengebruik is duidelijk en ongepast.

7. Hoogbouw hier een privaat privilege en winstoogmerk, maatschappelijk onverantwoord



Er is geen zinvolle reden aangebracht voor een hogere bouwhoogte dan de omliggende bebouwing in de directe nabijheid van de historische ringgracht. De toren heeft geen enkel verband met de belangrijkheid van het gebouw, tenzij de belangrijkheid van zichzelf.

Ook vanuit onze visie voor het respectvol integreren van nieuwe elementen in de historische omgeving moet er rekening gehouden worden met het beschermd stadsgezicht en kan men om die reden de nieuwe (nu zelfs bijkomend ontubbelde) hogere toren in de nabijheid van de lagere historische watertorens en de Ursulinensluis, allen gelegen aan de ringmuur, niet aanvaarden!

De ontubbelde toren van 10 bouwlagen is in tegenspraak met de bredere context van het project dat vermeldt dat het geheel 'als een dorp in de stad' wordt gezien.

Het zich nestelen in de nabijheid van de ringmuur is een bewijs van het negeren van dit erfgoed in een pronkerig overstijgen ervan met een aandachtvragend hoger gebouw zonder

maatschappelijke meerwaarde, een soort fallussyndroom. Nochtans leek dit niet het uitgangspunt van de ontwerper in zijn visietekst en we citeren om het met zijn woorden uit te zeggen *Iedere stad is een duale stad, zowel mannelijk als vrouwelijk. De meeste steden tegenwoordig slaan evenwel door naar de mannelijke kant. 'Te veel testosteron', zeggen wij altijd.* (dixit de ontwerper)

Er is geen enkele maatschappelijke symboolwaarde aan deze torens verbonden, alleen het privaat belang. We herhalen dat niet elke promotor/ontwerper zijn toren in elk project moet krijgen! Indien het gebouw belangrijk zou zijn voor de gemeenschap zoals een postgebouw, een bibliotheek enz, is er geen probleem, maar hier is het belang te gering om zich in de hoogte te profileren.

Niet alleen vanuit historisch erfgoed en symboolwaarde, maar ook vanuit het te verre gaand verdichten van binnengebieden is het torencomplex onaanvaardbaar. De hoogbouw zal zoals bij de vroegere 'Gele Olifant' van het nabijgelegen Sint-Pietersziekenhuis opnieuw een precedent vormen voor verdere verhoging, verdichting en steeds hogere prijzen!

Elke individuele rijwoning in dit bouwblok is door de hogere appartementsgebouwen als gedegradeerde bouwvorm gedoemd om te verdwijnen en wordt zo verdrongen tengevolge de ongelijke concurrentie met de hogere appartementsbouw. De stad laat hier stedenbouwkundige excessen toe aan de grotere projectontwikkelaars en houdt de kleine eigenaar goed in de hand rond de hoogte van een woning door de nieuwe gemeentelijke bouwverordening met een strak beleid.

8. Massieve bouwblokken met overdreven hoogte in tegenspraak met studie Prof. Smets.

De zeer hoge woningdichtheid van het huidig projectvoorstel, opgedreven door hogere gebouwen met 4 à 5 bouwlagen en de ontdubbelde toren van 10 bouwlagen, staat in schril contrast met de enige grondige studie van Prof. Smets in opdracht van de stad Leuven, die de bouwlagen beperkt tot 3 bouwlagen, op uitzondering van 4 bouwlagen na in de zone aan de Goede Herder.

Waarom is deze visie op enkele jaren tijd zo veranderd?



In de studie staat ook het uitgangspunt dat de invulling zich moet richten naar het karakter van de randen. Dat hier alle randen van de 3 aanpalende straten bestaan uit woningen met gemiddeld 2 à 3 bouwlagen maakt dat de omliggende buurtbewoners een privilege ervaren voor de projectontwikkelaar.

De verantwoording van hoger bouwen voor groen wordt in het vorige item 'hoogbouw' weerlegd en is enkel ingegeven in een maximalisatie van opbrengst met een ogenschijnlijk voor-akkoord tussen stad en projectontwikkelaar om de 214 woongelegenheden te kunnen bouwen zonder enige maatschappelijke onderbouwing van draagkracht ervan voor dit gebied.

De vorige studie van prof. Smets bevestigt nu onze stelling dat alles is opgedreven. Het aantal woningen is immers verdubbeld op korte tijd.

9. De vergelijking van het dit project met een dorp ... het Groot-Begijnhof ... een grap?



In de vroegere tekst van de ontwerper vinden we over dit project hetvolgende : ... van zodra men de riante boulevard verlaat, openbaart zich een labyrint van straatjes, steegjes en pleinen. Hier heerst de intimiteit en overleeft het vrouwelijke weten; de keukengeheimen en de geneeskunst van de begijnen. ... Een dorp zijn binnen het cosmopolitische van de stad.

Dat de huidig ontwerp een 'dorpsgevoel' te kennen geeft zal waarschijnlijk afhangen van een groot inlevingsvermogen. Een dorp met torens bestaat weliswaar in San Gimignano waar de wedijver om ook de hoogste toren te hebben gekend is

.In deze lyrische omschrijving van de ontwerper worden vergelijkingen gemaakt en termen gebruikt die de reële grootschaligheid verdoezelt, maar die duidelijker worden als men de projecten achter elkaar zet, met als eerste voorbeeld van de ontwerper en projectontwikkelaar het Barbarahof met dezelfde blokken, dezelfde monotonie, dezelfde toren en het ontbreken van echt groen. Het worden mooi gezegd ... steegjes en straatjes ... in een dorp ... in een stad...!

Dat het begrip 'Hof' in de Leuvense context doet denken aan het Begijnhof is een juist aanknopingspunt. Maar dat men dit project in de publiciteit in kwaliteit vergelijkt met het Leuvense Begijnhof is een brug te ver. En dat men de sfeer van ... steegjes en straatjes ... in dit project aanhaalt is onterecht.

Het gaat zoals de info-tekst vermeldt eerder om 'blokken' zoals ook de simulaties te kennen geven en ons doen herinneren aan de monotone blokken uit de oostzone (zie vergelijking foto's). Het aanpalende Redingenhof (1) is indertijd op dezelfde lay-out en met dezelfde bouwblokken opgebouwd. We kunnen hier eerder een Redingenhof 2 verwachten.

... Hier heerst de intimiteit en overleeft het vrouwelijke weten; de keukengeheimen en de geneeskunst van de begijnen. ... (citaat ontwerper)

We frissen toch even de kwaliteiten op van het Begijnhof zoals de gevarieerde en beperkte hoogte van de gebouwen, de diversiteit van materialen en vormen, de afwisseling van de huizen met hofmuren, voldoende echt hoogstammig groen en private tuinen aan de huizen en vooral ook het echt verkeersvrij zijn van de straten en niet het verkeer in lussen zoals voorgesteld in het project.



project met hoogbouw en hoofdzakelijk appartementsbouw - Groot Begijnhof met huizen met normale hoogte

10. Kwalitatieve woonverdichting van de binnenstad met bestemming voor modale gezinnen, een opdracht die niet wordt waargemaakt.

In de uitgebreide studie uit 1998 van het stadsteam o.l.v. prof. Marcel. Smets, in opdracht van de stad Leuven, als ontwikkelingsplan voor de universitaire ziekenhuizen, wordt de uitgangsvisie voor de Janseniushof scherp gesteld.

Het uitgangspunt is in de vroegere studie *..dit binnengebied.. is een gelegenheid voor een coherent woonproject gericht op een kwalitatieve woonverdichting van de binnenstad met name voor de modale gezinnen. ...*

We gaan dieper in op die twee aspecten, enerzijds de bestemming voor de modale gezinnen en anderzijds de kwalitatieve verdichting.

Het gegeven '*Bestemming modale gezinnen*' is opgebouwd uit twee woorden, modaal en gezinnen.

Het woord 'modaal' betekent naar financiële mogelijkheden haalbaar voor iedereen. Indien de aanpak en de prijzen vergelijkbaar zijn als in deze in de Barabarasite weten we al wie hier zal terechtkomen, namelijk de oudere kapitaalkrachtige senioren en de twee-verdieners en alleenstaanden zonder kinderen.

Het woord 'gezinnen' betekent duidelijk dat gezinswoningen hier het uitgangspunt waren. In deze vroegere studie werden 2/3 echte (rij)woningen (74 stuks) voorzien en 1/3 appartementen (35 stuks) met een totaal van 109 woongelegenheden.

Met het huidig uitgewerkt projectvoorstel van 2010 is dit een zeer groot verschil met het project van vandaag dat op 214 woongelegenheden uitkomt en het dubbele betekent, en waarvan er dan slechts 16 duplexwoningen zijn voorzien waarvan 8 grondgebonden. De opmerkingen dat er ook een mix is van oppervlakten in de vele appartementen zal zeker niet ten goede komen aan de modale gezinnen die een grondgebonden woning met tuin nog altijd als normaal uitgangspunt verkiezen.

11. Woningdichtheid in de studie van prof. Smets zinvol, nu echter veel te hoog!

Het vertrekpunt voor de studie van prof. Smets is terug te vinden in de voorschriften van het BPA Redingenhof 2 .

In dit BPA staat te lezen dat deze zone wonen MAXIMUM 30 won/ha betekent, waarbij MIN 75% van de woningen dienen EENGEZINSWONINGEN te zijn en er voor de bouwhoogte een MAXIMUM van 3 bouwlagen hoog in staat.

De studie van prof. Smets gaat hier op verder en geeft in detail op blz. 54 de lichte afwijking te kennen waarbij de woningdichtheid van 30 naar 38 woningen/ha. Gaat gezien de vroegere datum van opmaak van het BPA.

In de het recente Structuurplan Leuven waarin dit woonontwikkelingsgebied is ingeschreven zijn de cijfer duidelijk en in een overzichtelijke tabel terug te vinden op blz. 136 van het Richtinggevend gedeelte 1. Hierin staat de prognose van de woonontwikkelingsgebieden (waaronder ook W0 50 Minderbroederstraat =Janseniushof) in een overzichtstabel met de

aanname van 47 woningen als woningdichtheid . Deze richtlijn moet nu een houvast blijven voor iedereen die het structuurplan hanteert.

Wanneer we nu op het huidig voorstel de dichtheid berekent, zoals professor Smets ze ook berekent, komen we echter plots op een sterk verhoogd getal uit en onder voorbehoud van fijnregeling en juiste gebiedsafbakening benadert dit **de 70 woongelegenheden/ha. Dit is in tegenspraak tot het structuurplan een toename met 30% extra!**

De vreemde houding om toch de 214 woongelegenheden waaronder 198 appartementen/seniorenflats te willen blijven handhaven, de ontdubbeling van de woontoren, de onduidelijk vermelding van 4 à 5 bouwlagen op sommige plaatsen, bouwblokken met een hoger accent en het volledig verkavelen van het binnengebied en opheffen van het huidige bestaande park van de Goede Herder is een precedent voor elk ander project.

12. Uitbreidingszone RUP ten koste van de kwaliteit voor de omwonenden.

Deze zone bouwt voort op de maximale inbreiding van het binnengebied dat niet tot het huidig project behoort. Dat bij de voorgestelde erg onduidelijke opstelling in het planvoorstel de aanvullende bouwzones eveneens worden bij gecreëerd op zeer korte afstand van de tuinen is een soort roofofbouw op de bestaande omwonenden.

Men vermeldt weliswaar het 'respecteren van voldoende afstand' tussen de achtergevels maar zegt er niet bij dat de afstand ongelijk wordt ingebracht door de aanbrenge van een relatief erg korte tuinzone van de nieuwe gebouweninbreiding die profiteren van de langere tuinzones en de open ruimte van de aangrenzende percelen.

Deze schade die de bestaande rijwoningen ervaren, door het effect van in de tuin een bouwblok voor je neus te krijgen, kan enkel opgeheven worden indien de normale oplossing wordt ingebracht waarbij de afstand gemeenschappelijk even lang wordt gehouden en de groene inbreng daardoor ook voldoende sterk kan zijn van twee kanten.

Daarbij komt nog dat de vele gezinnen niet alleen een bijkomende privacy-probleem krijgen in hun achtertuin, maar ook een globaal groenverlies moeten incasseren door het ontmantelen van de bestaande grotere groene binnentuinzones van de Goede Herder en het volbouwen ervan met bouwblokken, die een versteende omgeving in de plaats brengen.

Door het ontmantelen van het groen van het reeds lang bestaande park van de Goede Herder zal elke omwonende zich terecht door de stad bekocht voelen die een semi-publiek kloosterpark laat herbestemmen tot een volledige verkaveling van woonblokken. Het uitzicht/groenervaring van al de omwonenden verandert wel grondig.

Ook wordt dan nog een uitbreiding opnieuw gedeeltelijk (rechts tegen de goede Herder) in een zone aangebracht waar bestaand hoogstammig groen aanwezig is.

13. Inrichtingsplan enkel voor de projectontwikkelaar - geen duidelijk planvoorstel van de stad voor de bredere omgeving en omwonenden

De stad zegt het gebied breder willen te bekijken en tekent vaag met een korte vermelding de uitbreidingszone in het binnengebied. Het vermeldt kort dat het speelpark van de school Paridaens buiten de schooluren zal mogen gebruikt worden. Een aantal items zijn echter zeer vaag, worden kort vermeld maar zijn concreet niet uitgewerkt of aangegeven. We vermelden enkele uitspraken zonder detaillering in het plan

... Er is een kiss en ride zone voorzien voor het veilig afzetten van de kinderen...

Deze is echter niet duidelijk in het plan, evenmin de verkeersafwikkeling voor het af-, en ophalen van de leerlingen.

... Fietsers en voetgangers krijgen twee specifieke routes die het gebied doorkruisen, ééntje langs de Dijle en een dwarse verbinding tussen het Grasmus en het Damiaanplein...

De fietsroute en voetgangersroute langs de Dijle is niet terug te vinden op het plan, zowel aan de Janseniusstraat als aan de Minderbroedstraat langs de Dijle is er geen aanduiding te vinden van een doorgang, tenzij dit toch bestaat?

De fietsroute en voetgangersroute in de dwarse verbinding is niet terug te vinden en de eventuele ideeën rond de doorgang via de hangaar van een bedrijf maakt ook dat de parkeerplaatsen voor de buurt daar zullen verdwijnen.

... Dat zoals in het structuurplan staat .. dat de ontwikkelingsgebieden de stad de gelegenheid geeft om voor de omwonenden een aantal kwaliteitsaspecten mee op te lossen ... is uit de tekst niet op te maken.

We vermelden o.a. de parkeeraanpak voor de omwonenden van de Kapucijnenvoer, Janseniusstraat en Minderbroedersstraat. De zo kenmerkende insteek van de garageboxen, vanuit de Janseniusstraat naast het projectgebied, verdwijnt in het geval de uitbreidingszone er komt, maar het compenseren van het verlies van bestaande parkeerplaatsen is totaal niet duidelijk.

14. Het veilig bereikbaar maken voor de omwonenden van het parkgroen en speelterrein van Paridaens

Dat de vele omwonenden van de Kapucijnenvoer het ontmantelen van het bestaand binnenpark van de Goede Herder betreuren is een gegeven en dat ze in de info het heraangelegd parkgroen aan de Dijle aangewezen krijgen als nieuw stedelijk alternatief, maakt nog niet zij met hun kinderen hiervan kunnen genieten.

Immers de bereikbaarheid van het park, dat wel visueel aansluit op percelen van de huidige omwonenden, is via de twee invalstraten, Janseniusstraat en Minderbroederstraat, een onveilig gebeuren;

Dit vereist een directe oplossing voor deze omwonenden door het meegaand realiseren van de dwarsdoorsteek voor fiets- en wandelroute tijdens de aanpak van het park. Anders wordt het nieuwe Dijlepark een privilege voor de nieuwe blok-bewoners errond, hetgeen in tegenspraak is met de bedoeling van de stad om aan dit project ook een meerwaarde te geven aan de omwonenden.

Epiloog:

'L'histoire se répète' - Van de 'Leuvense gangskes' naar het ontwikkelen van te 'verdichten binnengebieden'.



Iedereen die de stad Leuven kent zal ook de thesis van de 'Leuvense Gangen' van M. De Cooman interessant vinden en daarin na het lezen sterke parallellen ontdekken in de aanpak, ontwikkeling, ondersteuning door de gemeente van deze vroegere vastgoedontwikkelingen 'avant la lettre', de gangen genoemd, en het nu dichtbouwen van de binnengebieden in de binnenstad vandaag. Iedereen zal de bedenkelijke aanpak hieromtrent van meer dan een eeuw geleden in Leuven hekelen, betreuren en liefst hiervoor de ogen willen sluiten. (Zie verkaveling o.a. inbreiding Mussenbuurt te Leuven in het Karmelietenveld in 1885).



Dezelfde aanpak als hierboven beschreven faciliteren of 'begunstigen' zou vandaag niet meer mogen en met het inzicht hierover zouden onze huidige bestuurders erover moeten waken dat de geschiedenis zich niet meer herhaalt en dat huisjesmelkerij van toen nu opnieuw een kans krijgt mutatis mutandis.

We bemerken vandaag dezelfde drang om elke vierkante meter binnengebied vol te bouwen, het bestaande groen te ontmantelen, de leefkwaliteit ondergeschikt te maken aan de opbrengst van projectontwikkelaars, die meestal na enkele jaren niets meer met de stad te maken hebben en ook verdwenen zijn.

Het is als een lopend vuur, waarbij elke binnenruimte met groen en elke verlaten kloostertuin potentieel als maximaal rendabele bouwzone wordt gezien.

De geschiedenis en ook die van Leuven staat vol met deze voorbeelden van bewonderde *gezellige 'steegjes'* zoals door de ontwerper van het Barabarahof en Janseniushof en

Ter lezing, om niet te vergeten ...

We eindigen met enkele citaten:

uit het welgekende 'Stadsboek Leuven', Kritak, 1985, geschreven door sommige geïnspireerde opposanten van toen en ... verwonderlijk genoeg, beleidsmensen van vandaag!

Over het groen in de stad Leuven.

... Houden wat we hebben! ... Het behoud van de groene binnen(gebied) ruimte is geen luxe, maar is een belangrijk element in de leefbaarheid van de stad.

Over de volkshuisvesting en de gangen.

... Merkwaardig is dat deze gangen het spijtig product zijn van een meedogenloze speculatie ...

Over monumenten en over torens:

... Bijna had de Boerenbond zich bij de Oude Markt met een veertig meter hoge toren naar het hoogste punt van de skyline gewerkt ... maar zelfs ... een ingekrompen toren blijft een misplaatste toren...

uit het recent artikel 'openbaar groen heeft een boodschap' van Jan Poot uit Campuskrant 23 juni 2010

... parken en openbaar groen weerspiegelen de waarden van de samenleving. Elke aanpak geeft de stadsnatuur een andere betekenis, stelt dr. Andreas Stijnen. Hij onderzoekt hoe de stadsnatuur de visies en ideeën van de burgerlijke samenleving reflecteert... en ...

*... dat parken tijdens Leopold II niet alleen voorzagen in een groenaanleg, maar dat het altijd ging om een combinatie met grote vastgoedprojecten is betekenisvol:... **groen als glijmiddel voor hoogbouw'...***