

Laagste densiteit en veel groen

Project Janseniushof mag maximum 214 woningen op 2,5 ha tellen

MET het woonproject Janseniushof snijdt de Leuvense projectontwikkelaar Resiterra het tweede luik van zijn drie grote ontwikkelingen in de Leuvense binnenstad aan. Er is plaats voor maximum 214 woningen van verschillende types en groottes, inclusief een twintigtal sociale huurwoningen voor senioren en evenveel Leuvense stadswoningen, die bepaalde doelgroepen onder vastgestelde voorwaarden (waaronder een inkomenslimiet) tegen een gunstigere prijs kunnen kopen. Bovendien wordt ruimte gereserveerd voor een gemeenschapsvoorziening, waarvan de functie nog wel moet ingevuld worden. Daarnaast zijn in de uitbreidingszone van het ruimtelijk uitvoeringsplan (bouwzone aan de Kapucijnenvoer) maximum 36 woningen mogelijk.

Barbarahof, het eerste project van Resiterra op de voormalige Boerenbondparking aan de Parijsstraat, is reeds deels bewoond en de volgende bouwphase is er volop aan de gang. Hertogeneiland, het derde project op de ziekenhuissite aan de Brusselsestraat, is in een latere toekomst gepland.

Janseniushof situeert zich langs de Dijle tussen de Minderbroedersstraat, de Kapucijnenvoer en de Janseniussstraat. "Voor dit gebied vond reeds in 2001 een wedstrijd plaats, maar pas vanaf 2008 lag een eerste inrichtingsplan op tafel dat aan de buurtbewoners werd voorgesteld en dat na adviezen van diverse instanties werd bijgewerkt tot het plan dat vandaag voorligt. Het moest immers een paar keer aangepast worden door discussies over het onroerend erfgoed m.b.t. de Helleputteleugel, het Landbouwinstituut en het paviljoentje", ver-

Hugo Van Hoof toont architect-stedenbouwkundige Kristine Verachtert, waarnemend diensthoofd van de Leuvense dienst Ruimtelijke Ordening, het schaalmodel.



klaart de Leuvense schepen van Ruimtelijke Ordening Herwig Beckers. Begin april keurde het college het nieuwe inrichtingsplan goed. Aan de hand hiervan stelt de stad Leuven een ruimtelijk uitvoeringsplan (rup) op.

Dit rup bekijkt in navolging van het Ruimtelijk Structuurplan Leuven het gebied iets ruimer en neemt ook de bouwzone die grenst aan de tuinen van de woningen op Kapucijnenvoer mee op in dit woonontwikkelingsgebied.

Een nieuwe verbindingsweg tussen de Janseniusstraat en de Minderbroedersstraat vormt de as van het project. Deze weg is in vergelijking met het oorspronkelijke inrichtingsplan aan de zijde van de Minderbroedersstraat verplaatst richting Goede Herder. Het Landbouwinstituut, de aangrenzende Helleputte-vleugel en de eerste uitbreiding van Lennertz (1899) blijven immers op vraag van de afdeling Ruimte en Erfgoed van de Vlaamse overheid behouden en worden ingepast in het inrichtingsplan. Deze gebouwen vormen het decor voor een zich in het groen koesterend plein-tje.

Aan de zijde van de Minderbroedersstraat verrijst langs de nieuwe verbindingsweg een nieuw bouwblok, palend aan de terreinen van de Goede Herder. Aan de overkant lijnt een nieuw en hoger bouwblok de verbindingsweg af. Achter dat blok spreidt zich een park uit langs de Dijle, dat een aantal vandaag verscholen monumenten en waardevolle gebouwen zoals de Jansenius- en de Lipsiustoren, het Justus Lipsius-college en de Ursulinnensluis herwaardeert en weer zichtbaar maakt. Het park omvat tevens het speelplein van het Paridaensinstituut, dat tijdens de schooluren uiteraard voorbehouden blijft voor de leerlingen maar daarbuiten, zoals tijdens de schoolvakanties, toegankelijk wordt voor de buurt.

Woontoren

Midden in het park verheft zich een woontoren. Doordat daar in de hoogte gebouwd wordt, kan een groot gedeelte van dit binnengebied groen en onbebouwd gelaten worden. Tegen het speelplein van het Paridaensinstituut vormt een appartementsgebouw met o.a. 21 seniorenflats een wand tussen het park en de centrale verbindingsweg.

Ongeveer in het midden, waar zich vandaag een tuinpaviljoentje bevindt, maakt de verbindingsweg een knik. Om dit paviljoen beter tot zijn recht te laten komen, zullen hagen er een tuin afbake-



Creating healthy spaces



Fixscreen® 100 EVO doekzonwering



- In iedere positie windvast
- In gesloten positie 100% insectenwerend
- 7 jaar garantie op de Fixscreen®-technologie
- Kabel kan volledig in zijgeleiders verwerkt worden
- &ConnectGo technologie
> eenvoudig (de)monteren

Wenst u meer informatie ?

www.renson.eu

VENTILATION
SUNPROTECTION

E457-5-1/4

nen. De volumes rondom worden hierop afgestemd. Zo worden twee blokken meer naar achter georiënteerd om plaats te maken voor deze tuin. Verderop langs de verbindingsweg zomen gebouwen met vier tot vijf bouwlagen de straat af.

In het achterliggende binnengebied richting Kapucijnenvoer worden de gebouwen anders georiënteerd dan in het oorspronkelijke inrichtingsplan. De U-vorm in het actuele plan verbindt de open ruimte van de bestaande binnentuin van de Goede Herder met de nieuwe binnentuin van dit centrale binnengebied. Hierdoor creëren het nieuwe park aan de Dijle, de tuin met het tuinpaviljoen, de tuin van het binnengebied en de tuin van de Goede Herder visueel een groen lint in dit gebied. Tot slot komen in het binnengebied helemaal zuidelijk tevens een aantal gestapelde duplexwoningen met tuin of terras.

De bebouwing in dit binnengebied is lager (doorgaans drie bouwlagen en een dak) zodat de schaalovergang kan gemaakt worden tussen de hogere bebouwing aan het park en de woningen van de Kapucijnenvoer. Een nieuwe straatlus zorgt ervoor dat de woningen in het binnengebied bereikbaar zijn.

Tegen de Janseniusstraat wordt een appartementsgebouwtje opgetrokken dat onderdak zal bieden aan een nog te bepalen gemeenschapsfunctie.

Het rup bekijkt het gebied dus breder en wil zich ook uitspreken over de toe-

komstige mogelijkheden met de bouwzone tegen de tuinen van de woningen op Kapucijnenvoer. Het college heeft al principieel goedgekeurd dat drie bouwlagen met een teruggetrokken dakverdieping hier mogelijk zijn. Zowel gestapelde duplexwoningen als appartementen behoren hier tot de mogelijkheden. Parkeren gebeurt ondergronds. Tegen de tuinen van de Kapucijnenvoer komt eerst een tuinzone die voldoende afstand houdt tussen de bestaande achtergevels van de woningen van de Kapucijnenvoer en de achtergevels van de nieuwe woningen. Deze regels worden nog verfijnd in het rup.

De centrale verbindingsweg van Janseniusshof takt aan op de Minderbroedersstraat en de Janseniusstraat. Wagens voor het nieuwe woonproject en ouders die hun kinderen naar het vlakbij gelegen Paridaensinstituut of het Sint-Pieterscollege willen brengen, kunnen gebruik maken van deze weg.

Straatlus

Een nieuwe straatlus in het binnengebied zelf maakt de woningen daar bereikbaar. Deze straatlus takt ook af naar de woningen die in de uitbreiding tegen de tuinen van de Kapucijnenvoer komen. De woningen in deze uitbreidingen sluiten inzake bereikbaarheid dus niet onmiddellijk aan op de Janseniusstraat.

Doordat 250 wagens in twee ondergrondse parkings worden gestald, kunnen de straten autoluw blijven. Boven-

gronds zijn nog wel enkele parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien aan een kiss&ride-zone aan het speelplein van de school.

Twee routes voor fietsers en voetgangers doorkruisen het gebied: de ene loopt langs de Dijle en op termijn is ook een dwarse verbinding tussen het Gras-mushof en het Damiaanplein mogelijk.

De dienst Mer (Milieueffectenrapport) van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid besliste op 2 april dat de opmaak van een plan-mer niet vereist is voor dit project omdat het rup voor Janseniushof geen grote milieuevolgen veroorzaakt.

De Gregorio & Partners i.s.m. Conix Architects en prof. Paul Van Aerschot en Wirtz International voor de parkaanleg zijn de ontwerpers van het inrichtingsplan van Janseniushof. Resiterra nv fungeert als ontwikkelaar van het project. De stad Leuven neemt het onderhoud van het speelplein en het openbaar domein met de wegen voor haar rekening. De dienst Ruimtelijke Planning van de stad Leuven ontwerpt het rup. Wim Vandevorst, ambtenaar bij de dienst Ruimtelijke Ordening, is de eigenlijke maker van dit rup. Het openbaar onderzoek van het rup vindt normaliter plaats van september tot oktober. Het rup wordt omstreeks mei of juni 2011 van kracht.

“De maximum geplande 214 woningen omvatten dus ook 10% stadswoningen en 10% sociale woningen. In samenspraak met de ontwikkelaar werd immers een sociale last opgelegd van 20 sociale huurwoningen en 20 stadswoningen voor mensen die net buiten de

sociale sector vallen. Bovendien biedt dit project meer groen dan ooit”, signaleert Herwig Beckers. Hij wijst er tevens op dat de basislijnen van het oorspronkelijke plan werden behouden.

“Het eigenlijke projectgebied bestrijkt 2,5 ha. Aan het rup wordt nog hard gewerkt. De gestapelde duplexen met tuin komen er louter op privé-initiatief. Een heleboel eigenaars zullen moeten samenwerken. Ook de fasering is belangrijk. De uitbreiding kan pas gerealiseerd worden als de weg is aangelegd”, verklaart Hugo Van Hoof, afgevaardigd bestuurder van Resiterra.

Vier fasen

Resiterra wil dit project in vier fasen realiseren, waarbij de fasering mee is bepaald door de belangrijke werkzaamheden die Aquafin op deze locatie wil uitvoeren. Tijdens deze werken moet al het verkeer door de Minderbroedersstraat. “De eerste fase start eind volgend jaar. De tweede fase is gesitueerd tussen de Dijle en de nieuwe straat. De derde fase behelst het binnengebied”, meldt Hugo Van Hoof.

De verkoopwaarde van dit project bedraagt volgens hem zeker 60 miljoen EUR. “We starten volgend jaar met de commercialisering en moeten 50% van een fase verkocht hebben vóór we starten. Bij Barbarahof stelde dat alvast geen probleem”, stelt Hugo Van Hoof. Hij benadrukt ook dat dit project de laagste densiteit krijgt van de ganse stad en slechts de helft van Barbarahof. De drie projecten samen hebben een densiteit van zowat 83 woningen per ha. - JL



“De maximum geplande 214 woningen omvatten ook 10% stadswoningen en 10% sociale woningen”, verklaart de Leuvense schepen van Ruimtelijke Ordening Herwig Beckers (l.), hier in het gezelschap van Wim Vandevorst (r.), ambtenaar van de dienst Ruimtelijke Ordening en maker van het rup.