

Stadseiland tussen opengemaakte Dijlearmen

Over tien jaar ziet het centrum van Leuven er compleet anders uit. Tegen dan is op de plaats waar de ziekenhuizen Sint-Pieter en Sint-Rafaël stonden een nieuwe stadswijk gebouwd. De overdekte Dijle, die door de wijk kronkelt, is dan opnieuw opengemaakt. Volgens de Leuvense burgemeester, Louis Tobback, is dat het grootste binnenstedelijk vernieuwingsproject van West-Europa. Misschien een beetje overdreven, maar indrukwekkend is het plan zeker. We maken een wandeling door dit stadseiland, in het gezelschap van architect Alfredo De Gregorio.

Van onze redacteur
Michel Vandersmissen

DE stadswijk krijgt de naam Hertogendal. Het ligt op het laagste punt van Leuven, waar verschillende armen van de Dijle lopen. Hoewel het vroeger een overstromingsgebied was, bouwden de hertogen van Brabant er enkele paleizen. Vandaar de naam.

Nu is dit gebied van zeven hectare groot, tussen de Brusselsestraat, de Kapucijnenvoer en de Minderbroedersstraat, vooral bekend als ziekenhuisgebied. Hier staat onder meer het OCMW-ziekenhuis Sint-Pieter. Dit oerlelijke gebouw in de Brusselsestraat wordt ook wel eens „het schandaal van Leuven” genoemd. Het is namelijk nooit echt in gebruik genomen.

Het grenst enkele honderden meters verder aan het ziekenhuis Sint-Rafaël, dat eigendom is van de Leuvense universiteit. Ook de

verpleegstersschool en het Justus Lipsius-college bevinden zich op grenzen aan die zone.

Het hele gebied is nu al toegankelijk, want er lopen verschillende straten door. De belangrijkste doorweg is gewoon over de Dijle gebouwd. De gebouwen erop zijn een mooi voorbeeld van de beroemde Belgische „koten-architectuur”: ze staan kriskras door elkaar, zonder veel eigenheid. Hier en daar is flink bijgebouwd, zonder dat de bouwers zich veel hebben aangetrokken van stijl.

„Dat is typisch voor zo'n ziekenhuiszone”, zegt architect Alfredo De Gregorio. „Je zou het woord niet op deze plaats mogen noemen, maar de gebouwen hebben zich als een kanker verspreid.”

„En als je te maken hebt met een kanker, moet je die wegsnijden”, voegt Filiep Canfyn daar aan toe. Hij is algemeen directeur van IBC Vastgoed. Dat is samen met KBC de vastgoedontwikkelaar van het gebied. „Op enkele beschermde gebouwen na, wordt alles met de

grond gelijkgemaakt.”

De Gregorio leidt het gelijknamige architectenbureau in Hasselt en is in Leuven al aan de slag in de Philips-zone in Leuven. Daar werkte hij samen met de inmiddels overleden Italiaanse architect Aldo Rossi. Ook voor Antwerpen maakt hij deel uit van de studiegroep voor het masterplan mobiliteit, waarin onder meer de tweede fase van de heraanleg van de Leien, de brug over de Schelde en de verbreding van het Albertkanaal zijn opgenomen.

BIJNA ALLE VLAAMSE
CENTRUMSTEDEN ZIJN
WATERSTEDEN. DE
DIJLE WORDT DAN
OOK OPNIEUW
OPENEGEGOOD.
DAARLANGS KOMT
EEN DIJLEPARK OF
DIJLEBOULEVARD

Het project van IBC/De Gregorio won de wedstrijd, voor de combinatie ING/Bob Van Reeth. Volgens Canfyn van IBC gaat het om een investering van 150 miljoen euro. „Ik denk dat burgemeester Tobback niet overdrijft als hij zegt dat het gaat om de grootste binnenstedelijke ontwikkeling in West-Europa.”

De hoofdfunctie van het Hertogendal wordt wonen. Volgens het masterplan komen er 650 tot 850 woonunits op 120.000 vierkante meter. Dat worden appartementen, flats rond binnentuinen

en, aan de boord van de Dijle, komen walwoningen.

„We zijn daarin zo flexibel mogelijk”, zegt De Gregorio. „Dit is een buitenkans om een goede mix van bewoning te realiseren. Dit moet het overwicht van de studentenkamers, zoals dat elders in het centrum het geval is, doorbreken.”

„In het zuidelijk gedeelte komen er lofts waarin gewoond wordt. Maar die ruimtes kunnen evengoed gebruikt worden voor een atelier of om er een klein bedrijf in te huisvesten. Aan de Brusselsestraat ligt de klemtoon op commerciële activiteiten.”

Op vraag van de Leuvense universiteit komt er waarschijnlijk ook een moderne vorm van wonen voor ouderen in de stad. „Wij bouwen zeker geen traditioneel rustoord”, lacht De Gregorio. „Daar zou ik zelf niet in willen wonen. Ik ga nog liever dood. Neen, we denken aan een zorgcentrum met eromheen onafhankelijke woonunits voor ouderen.”

Als De Gregorio door de doolhof achter Sint-Raf wandelt, steekt hij de straat over die de Dijle overwelt. „Zonde dat dit gebeurd is. Zo'n rivier tekent de eigenheid van een stad. Bijna alle Vlaamse centrumsteden zijn watersteden. We zullen die Dijle opnieuw opengooien. Daarlangs komt een Dijlepark of Dijleboulevard, die voor iedereen toegankelijk is.” Van de zeven hectare wordt slechts drie hectare bebouwd. De rest blijft open ruimte.

Er worden slechts enkele gebouwen behouden, zoals het „snijhuis” aan de Minderbroedersstraat. Dat is het gebouw waar studenten aan hun kennis van de ontledkunde werkten. Aan de andere kant van de Minderbroedersstraat, die heraangelegd wordt, staat een eind verder de beschermde Janseniustoren. Ook elders liggen, goed verborgen, resten van de middeleeuwse stadswallen. „Die blijven uiteraard behouden”, zegt De Gregorio. „Ze geven het gebied een grote meerwaarde.”

Aan de Janseniustoren splitst de Dijle zich in twee armen. „Daarom kun je dit gebied als een eiland beschouwen”, zegt De Gregorio. „Dat gevoel wil ik zeker behouden. De hele wijk blijft verkeersvrij. In het midden komt een groot nieuw plein.”

„Je moet zo'n nieuwe wijk rond enkele monumenten bouwen. Dat hoeven niet per se historische gebouwen te zijn. De open Dijle zal zo'n monument zijn, net als het nieuwe plein. Die monumenten geven de wijk haar oriëntatie. Ze maken dat je er niet verloren loopt. Brussel bijvoorbeeld is een stad met te weinig van dat soort 'monumenten'.”

Volgens Filiep Canfyn van IBC verloopt de uitvoering van dit ambitieuze project in drie fases. „We beginnen in 2005 aan de zuidzone rond de Minderbroedersstraat. Dat vormt min of meer een autonoom gebied. In 2007 starten we aan de kant van de Brusselsestraat en tegen 2010 in het middengebied.”

De vastgoedmarkt van de stad Leuven kan, volgens Canfyn, zo'n zestig tot honderd nieuwe woningen per jaar verwerken. Dat betekent dat de maatschappij er acht jaar woningen verkoopt. Hij rekent daarvoor onder meer op de trend van de terugkeer naar de steden. „We hebben ook gekozen voor kwaliteit en niet voor een project zoals het Sint-Maartensdal en de Linkeroever in Antwerpen (kale en anonieme hoogbouw, red.)”. Als alles klaar is, wonen hier tegen 2012 bijna 1.500 Leuvenaars.

