

jaargang 11 nr. 32 FEBRUARI 2014

MOZAIEK

STADSVERNIEUWINGSMAGAZINE LEUVEN



WONEN IN LEUVEN ANNO 2014

BESTAANDE WONINGEN RENOVEREN

BETAALBAAR WONEN

VERDICT WONEN

STUDENTEN- EN SENIORENWONEN



LEUVEN
EEUWENOUDE
SPRINGLEVEND

CONCEPT EN REALISATIE

Communicatie stadsvernieuwing
stad Leuven

REDACTIE

Geert Antonissen, Karlien Stroeykens

FOTOGRAFIE

Geert Antonissen, Karlien Stroeykens,
Eric Dewaersegger

SCHEPEN VAN COMMUNICATIE

Els Van Hoof

DIRECTEUR COMMUNICATIE

Steven Dusoleil

MET DANK AAN

Stad Leuven: afdeling ruimtelijke ontwikkeling, afdeling bouwen, wonen en milieu, dienst sociale zaken, college van burgemeester en schepenen, AGSL, OCMW, Dijledal, SWaL, HIVA, Florent Nac-kaerts, Guido en Elsy, Anaboo, Corneel, Rosalie, Billie, Sara, Willem, Trees, Herman, Tinne, Jeroen, Nathalie, Piet, Elfride, Gaby, Sara Philips, OH architecten, Virix, Ertzberg, Allfin, A-nouveau bvba, Resiterra, 360 architecten, Land-architecten, 't Jonck-Nilis architecten, HONK-architecten, TV A2D en ABSCIS, ba-p architecten, Nero Architecten, Poponcini en Lootens architecten, KU Leuven, Reinhart.

CONTACTGEGEVENS

Communicatie stadsvernieuwing
Stadskantoor
Professor Van Overstraetenplein 1
B-3000 Leuven
infohuis@leuven.be, tel. 016 272 272
www.leuven.be/stadsvernieuwing

Beste Leuvenaars

We hadden deze Mozaïek oneindig dik kunnen maken. Bijna iedereen woont en leeft vandaag namelijk op zijn of haar individuele manier en tracht binnen de grenzen van het mogelijke een plek te creëren waar het fijn toeven is, zowel binnenskamers als in de omliggende wijk.

Maar omdat het weinig zinvol is 81 000 artikels te maken - zoveel huizen, appartementen, studio's en kamers zijn er namelijk op het Leuvense grondgebied - hebben we de woningen gecategoriseerd en zijn we op zoek gegaan naar mensen wiens manier van wonen iets zegt over onze tijdsgeest en het stedelijk leven: grootouders die hun kleinkinderen opvangen in hun riante flat op de negende verdieping, de jonge vrouw die haar rijwoning vol koterij met beperkte middelen en veel smaak omvormde in een fijne stek, de man op rust (hoewel) in een serviceflat, gezinnen in mooi verbouwde woningen uit het Interbellum, studenten in de nieuwe studentencomplexen enz. Allemaal verduidelijken ze het wonen in Leuven op dit moment: de zegeningen en de moeilijkheden.

Daartoe behoort zeker het prijskaartje. Leuven is intussen de duurste centrumstad van Vlaanderen. Door de beperkte oppervlakte van de (binnen-)stad, de grote aantrekkingskracht en de naar verhouding tot andere centrumsteden vrij hoge inkomens, zijn de prijzen hier sinds 2000 meer dan verdrievoudigd. Natuurlijk is dit steeds appels met peren vergelijken omdat de woningen van vandaag anders zijn dan deze van veertien jaar geleden, maar het zegt toch iets.

Om deze prijsexplosie enigszins te temperen, ontwikkelde het beleid de voorbije jaren een hele reeks van initiatieven. In het hoofdstuk over betaalbaar wonen, lees je alle info hierover. Daarnaast helpt het beleid ook het aanbod van woningen te vergroten door kritisch maar constructief mee te werken met allerlei grote investeerders.

De stad gaat de komende maanden en jaren ondermeer n.a.v. een update van het stedelijk ruimtelijk structuurplan het woonbeleid verder verfijnen. Dit is nodig omdat onze samenleving blijft evolueren. Denk maar aan het snel groeiend aantal buitenlandse studenten, de steeds kleiner wordende huishoudens (een gemiddeld gezin in Leuven telt geen 2 personen meer), het groeiend milieubewustzijn, enz.

Studies geven aan dat er in de huidige omstandigheden tegen 2030 waarschijnlijk 10 000 extra Leuvenaars zullen zijn. Het is duidelijk dat dit waarschijnlijk niet langer exclusief op Leuven's grondgebied kan opgevangen worden. Daarenboven mogen de woningen niet langer dezelfde zijn als deze van enkele decennia geleden. Ze moeten steeds dichter, energiezuiniger, minder autogebonden ... worden.

Voor deze Mozaïek zijn we alvast op zoek gegaan naar enkele markante huishoudens van vandaag. Veel lees-en kijkplezier. Reacties zijn zoals steeds welkom op infohuis@leuven.be.]]



BLZ 04. CIJFERMANIA

Hoeveel mensen verhuizen er naar en uit Leuven?

BLZ 06. BESTAANDE WONINGEN

Wat zijn de mogelijkheden en de moeilijkheden met onze bestaande woningen?



BLZ 18. VERDICHT WONEN

Waarom wonen we steeds dicht bij elkaar?



BLZ 30. BETAALBAAR WONEN

Hoe maken we wonen in Leuven weer betaalbaarder?



BLZ 36. DOELGROEPWONEN

Welke gebouwen spelen in op het groeiend aantal senioren en studenten?



EN VERDER ONDERMEER ...

- » Welke premies kan je ontvangen bij verbouwingen? blz. 17
- » Wat is de visie van de stedelijke algemene bouwverordening? blz. 16
- » Het stedelijke erfgoedbeleid. blz. 11

Cijferstad

Omdat 1 cijfer soms meer zegt dan 1000 woorden.

6.200

De bevolkingscijfers in Leuven zijn moeilijk vergelijkbaar met vele andere steden omdat er in Leuven - zeker verhoudingsgewijs - zeer veel buitenlandse studenten wonen. Zij moeten zich - in tegenstelling tot Belgische studenten - binnen de drie maanden inschrijven in het Leuvense bevolkingsregister.

Concreet waren er in 2011 6200 mensen ingeschreven als buitenlandse student ofte ongeveer 7% van de bevolking (in 2001 waren dat er nog maar 2500). Hierdoor is de Leuvense bevolking bijvoorbeeld opvallend jonger en internationaler dan in veel vergelijkbare steden.

De grootste groep buitenlandse studenten zijn de Nederlanders (ruim 1400). Daarna volgen Chinezen (ruim 500), Indiërs enz.

bron: woonstudie KU Leuven, HIVA, stad Leuven



81.000

Het aantal wooneenheden in Leuven: 35 % van de wooneenheden is een eengezinswoning, 26% is een appartement en de rest zijn kleine wooneenheden als studentenkamers en studio's.

Al deze woningen moeten bijna 100 000 inwoners huisvesten en ongeveer 35 000 kotstudenten.

bron: woonstudie KU Leuven, HIVA, stad Leuven



35.000

Typisch voor Leuven is het naar verhouding groot aantal studenten. 30 000 à 35 000 van hen zitten op kot. Ze huren een studentenkamer of een studio, maar er zijn ook heel wat studenten die in een appartement of een éengezinswoning wonen. Dit heeft belangrijke gevolgen voor de woonmarkt.

bron: woonstudie KU Leuven, HIVA, stad Leuven

292.517

De gemiddelde prijs van een woonhuis in Leuven in 2012. Daarmee is het de duurste centrumstad van Vlaanderen. De huizen in Antwerpen en Gent bijvoorbeeld zitten rond 225 000€, Brugge 236 000€, Hasselt 216 000€ enz.

Brussel stad is een stuk duurder 326 000€. In de andere 18 gemeenten van het hoofdstedelijk gewest variëren de prijzen tussen 528 000€ (Elsene) en 244 000€ (Anderlecht).

Opvallend is dat de gemiddelde prijs voor een woonhuis in Leuven in 2000 nog geen 80 000€ bedroeg.

bron: ADSEI



49

Bijna de helft van de Leuvense huishoudens (49%) bestaat uit slechts één persoon. De redenen daarvoor zijn divers: de vergrijzing, de toename van het aantal echtscheidingen en de toename van het aantal buitenlandse studenten.

Opvallend is wel dat 28% (ofte 6400 mensen) van deze éénpersoonshuishoudens in een grondgebonden gezinswoning leven. Een groot deel daarvan zijn woningen van 60-plussers. Statistisch gezien verhuizen velen daarvan binnen enkele jaren naar andere woningen, zodat er op relatief korte termijn een kleine 3000 grondgebonden woningen vrijkomen. Ruim 1/3de van deze woningen ligt in het stadsdeel oost (Heverlee en Kessel-Lo).

bron: woonstudie KU Leuven, HIVA, stad Leuven



Kop van Kessel-Lo

375



Sinds 2005 voerde de stad 375 haalbaarheidsstudies uit voor woningen boven winkels. Alles samen voor een premiebedrag van 115 000€.

Deze haalbaarheidsstudies resulteerden uiteindelijk in 259 concrete projecten die leegstaande panden omvormden in 178 appartementen of studio's en 81 kamers. Hiervoor werd in totaal een premiebedrag uitgereikt van 246.901,50€.

Dit systeem is intussen niet langer in werking.

bron: afdeling wonen stad Leuven



8.728

Er wordt heel wat verhuisd in Leuven. Tussen 2000 en 2010 waren er niet minder dan 77 294 immigratiebewegingen en 68 566 emigratiebewegingen of een positief migratiesaldo van 8728. Ook binnen Leuven verhuist men vaak. Tussen 2000 en 2010 waren er niet minder dan 74 000 verhuisbewegingen.

Dit alles houdt geen rekening met de verhuis van binnenlandse studenten. Een deel van deze studenten blijft na hun studies in Leuven wonen. Toch verhuizen ook zij vaak op latere leeftijd - tussen 30 en 40 - naar de buurgemeenten.

Bron: Frank Vastmans, CES, KU Leuven





BESTAANDE WONINGEN

In een stedelijke context als de onze verhuist de overgrote meerderheid naar woningen die reeds langer bestaan: soms nog maar enkele decennia, soms al enkele eeuwen.

Deze moeten aangepast worden aan de noden van vandaag: ruimte, licht, comfort en energiebesparende infrastructuur. We vertellen hier enkele archetypische verhalen en

geven een korte verduidelijking van de hulpmiddelen en de contouren

waarmee je moet rekening houden bij een grondige verbouwing.

Tinne

Drie meter breed won

Wie als alleenstaande of beginnend koppel een huis wil kopen in Leuven, moet vaak creatief zijn en niet blijven hangen bij de eerste indruk van een woning, maar in tegendeel meteen de potentie van bepaalde panden inschatten. Tinne deed dit en toverde met relatief beperkte middelen een donker, smal huis om in een aangename lichte woning.

“Ik was al lang op zoek in Leuven. Het is niet eenvoudig om een woning alleen te kopen. Maar hier stak de ligging meteen mijn ogen uit: een rustig straatje, op wandelafstand van het station en Leuven centrum, vlakbij de markt in Kessel-Lo, ... Toch twijfelde ik: de woning was echt smal en er zat een knik in het midden. Maar toen niemand mee bood tijdens een openbare verkoop, heb ik de sprong toch gewaagd en werd ik eigenaar.”

Koterij

“De woning was in die tijd verhuurd en zag er binnenin fatsoenlijk uit: leuk ingericht, geschilderd.

Alleen achteraan was het typisch Vlaams: in de loop van de jaren was hier heel veel koterij aan de woning gegroeid. Achter de huidige achtergevel stond een soort van veranda met daarin de badkamer. De buitenmuur was volledig gesloten zodat er langs daar geen licht de woning binnen stroomde. Daar wilde ik wel meteen verandering in brengen. Enerzijds om licht in de woning te brengen, maar ook om een deftige badkamer te krijgen. Die heb ik naar boven op de eerste verdieping verhuisd. Zelfs met die werken in het vooruitzicht, dacht ik dat ik snel zou kunnen verhuizen. Wat elektriciteit op-



knappen, zorgen dat er centrale verwarming kwam, sanitair verleggen... en klaar.

Dat sloeg tegen. Door het slijp- en boorwerk lag alles meteen onder het stof en werd duidelijk dat het pleisterwerk en de plafonds er goed uitzagen door de verf, maar eigenlijk van bedenklijke kwaliteit waren. Dus ook deze sneuvelden, net als de schouwen, de bakstenen boog enz. Enkel de essentie bleef over. De nieuwe plafonds hangen hoger, de muur van de veranda is weg, het dak van de veranda is ingekort enz. De benedenverdieping is nu één open ruimte. Daarenboven valt er door al deze ingrepen veel meer licht in de woning. Als je de ruimten dan ook nog eens voornamelijk wit verft, met hier en daar een accent, voelt zelfs deze

hele smalle woning licht en ruim aan.”

Verhuisd

“Uiteindelijk heb ik acht maanden verbouwd. Toen ik er eenmaal woonde, was de basis in orde en sliep ik op de eerste verdieping. Ondertussen heb ik de zolder verder afgewerkt en is dat nu een fijne slaapruimte. Zo heb ik op de eerste verdieping een bureautje/TV-kamer/logeerkamer...

Vorig jaar heb ik dan ook nog een nieuwe keuken geïnstalleerd en deze vooraan geplaatst. Wat een fijnere opbouw geeft.”

Tuin

“Ook de tuin heb ik gaandeweg opgeknapt. Die is uiteraard heel smal, maar wel relatief diep. Toen ik het huis kocht was die erg typisch opgedeeld: een

en.

betonnen paadje langs de zijkant, in het midden een wasdraad met betonnen palen enz. Allemaal in de lengte. Dat gaf een lange en smalle indruk. Ik heb gewoon gras gezaaid over de volledige breedte. In combinatie met het terras en het kippenhok achteraan, krijg je nu een mooie indeling.”

De straat met de vlaggetjes

“Het is hier een kleine straat. Je komt elkaar dus gemakkelijk tegen. Als ik hier kwam wonen, was er hier meteen al één van de vele straatfeesten. We zetten op dat moment lange tafels buiten en iedereen schuift aan. Dat is prettig en je leert snel je burens kennen. Toen we hoorden dat onze straat op de lijst van heraan te leggen straten van de stad staat – het is nodig ook, onze straat is nu echt een lappendeken van asfalt – hebben we ook zelf wat eigen

initiatief genomen. We dienden een dossier in waarin we pleiten voor een woonerf, een zitbankje, ... (zie kader).

Intussen hebben we ons met een aantal burens aan de naaimachine gezet en allemaal vlaggetjes gemaakt die we ophingen over de straat. Veel mensen kennen onze straat dan ook niet bij naam, wel als ‘de straat met die vlaggetjes’...”

Besluit

“Ik ben nog altijd heel blij met de verbouwing. Ik volgde zeker niet altijd de meest logische weg omdat ik geen ervaring had. Sommige dingen kwamen er gewoon ineens bij. Maar ik heb nog steeds het gevoel dat ik er heb uitgethaald wat erin zat. Een architect zou toen een te zware kost geweest zijn. De woning is ook zo smal en zo klein.

Je zou echt iets “blits” moeten doen om er een architecturale meerwaarde uit te krijgen. En die meerwaarde ging voor mij niet op in deze kleine woning.”]]



KOM OP VOOR JE WIJK

Of je ergens graag woont, hangt niet alleen af van de gezelligheid van het huis zelf, maar ook van de buurt. Om de sfeer te verbeteren, helpen soms kleine ingrepen: een beetje extra groen, een zitbank, enkele speeltoestellen ... Om dit te stimuleren, werkt de stad de actie ‘Kom op voor wijk’ uit.

Wie samen met zijn burens nadenkt over projecten in het belang van de wijk, kan een voorstel indienen.

Indien de stad het voorstel selecteert, ondersteunt ze de realisatie ervan financieel (tot 18 600 euro) en materieel (advies, technische hulp, transport, ...).

Twee keer per jaar buigt een jury zich over de ingediende voorstellen. Zend je uitgewerkt projectidee daarom in voor 15 februari of 15 september.

Wie zin heeft om samen met de burens een voorstel in te dienen of inspiratie zoekt, vindt meer info op: www.leuven.be/komopvoorjewijk.

Trees en Herman

Onze historische woning in

Sinds kort heeft de stad een eigen erfgoedbeleid. Dit impliceert ondermeer dat het in haar eigen ruimtelijke uitvoeringsplannen ook telkens onderzoekt of er zich geen waardevolle historische panden in het gebied bevinden. En die waarde zit niet enkel in het huis op zich, maar ook in de verzameling van huizen die samen een typisch beeld geven.



Trees en Herman wonen in zulk huis op de Tiensesteenweg, schuin tegenover de beschermde Sint-Franciskuskerk. In tegenstelling tot de verderop gelegen modernistische villa's, cottagewoningen en andere bijzondere woningen met art deco kenmerken, valt de woning van hen niet meteen op als je langskomt.

“Wij hadden ook altijd meer oog voor de pareltjes een beetje verder. Daar zitten echt wel fantastische gebouwen tussen. Ons huis is een eerder traditionele woning uit het begin van de jaren dertig: baksteen, zandsteen, een beetje neo-achtig gedoe maar verder vrij normaal. Maar doordat ons huis een geheel vormt met de buurhuizen heeft het wel iets. We vonden het dan ook buitengewoon dat ook dat erkend wordt als waardevol.”

Tiensesteenweg

“We vonden het bij uitbreiding fantastisch dat de hele steenweg naar aanleiding van het RUP erkend werd als een bijzondere buurt. We wonen hier sinds het begin van de jaren '70 en oorspronkelijk was de steenweg niets anders dan een kanaal waar zoveel mogelijk verkeer diende doorgeloodst te worden. In het begin waren er zelfs regelmatig dodelijke ongevallen en denderden de vrachtwagens hier tegen 80km/u door.

Sinds de heraanleg van de jaren '90 is de omgeving al heel wat leefbaarder geworden. De snelheidsbeperkingen, de oversteekplaatsen en de andere infrastructuur om de snelheid van het verkeer hier wat te temperen, hebben het hier veel aangenamer gemaakt. Nu geraken we ten minste aan de overzijde van de steenweg zonder gevaar voor lijf en leden.

Toch heerst hier een heel andere buurtcultuur dan bij onze burens in de zijstraten. Dat zijn meer typisch voorstedelijke wijken met veel speciale buurtevenementen als de parkfeesten, een jaarlijkse opkuis waar iedereen massaal aan meedoet, rondleidingen enz. Dat wijkgevoel is hier minder. Hier zijn ook wel goede contacten tussen individuele bewoners onderling, maar is er minder interactie met iedereen. Er is gewoon ook een grotere va-et-vient hier in de buurt. Eigenlijk is het in die zin hier ook al stedelijker dan in de zijstraten. We hebben bijvoorbeeld ook een drietal restaurants die vrij goed functioneren. Alleen die koffiobar, die missen we nog.”

Geselecteerd als architecturaal geheel

Op de Tiensesteenweg en in de zijstraten zijn wel meer van deze zogenaamde architecturale gehelen die type-

een architecturaal geheel

rend zijn voor hun tijd en huizen die op zich al uitzonderlijk genoeg zijn om als waardevol of zelfs beschermenswaardig geselecteerd te worden. Dit heeft uiteraard enkel gevolgen.

“Sommige burens waren en zijn daar wat bevreesd voor. Maar in ons geval doet het er eigenlijk totaal niet toe. We zijn niet van plan om de boel hier af te gooien en een nieuw gebouw te zetten. En zelfs mochten we dat willen, is het in dat geval - binnen enkele grenzen - nog mogelijk blijkbaar. Neen. Ik ben vooral blij dat het uitzonderlijk karakter van deze steenweg erkend wordt.”

Het huis zelf

“We wonen hier sinds de jaren zeventig en hebben nooit fundamentele veranderingen doorgevoerd aan het huis zelf. Sinds onze recente pensionering zijn we ondermeer bezig onze gang over alle verdiepingen in orde te zetten, maar daarvoor ging alle energie naar het grootbrengen van onze vier dochters. We waren blij dat we hier

samen konden leven en plezier maken. Nu onze kinderen uit huis zijn, willen we vooral onze ziel tonen. We hebben nu de ruimte om regelmatig onze kleinkinderen op te vangen en vooral bezig te zijn met onze passies voor boeken en kunst. In ons huis vechten boekenkasten en kunstwerken voor de fijnste plaatsen.

Ik ben dan ook blij dat we midden de jaren '90 dit huis hebben kunnen kopen. Oorspronkelijk dachten we naïefweg dat we altijd wel een huis konden huren voor niet te veel geld zodat we geen besognes zouden hebben van een eigen huis. Dat bleek al gauw niet bepaald te stroken met de realiteit (lacht). Wij zaten gelukkig nog voor de explosie van de immoprijzen. Onze dochters konden jammergenoeg niet in de stad blijven wonen. Dat is jammer. Al is er een enorme bouwexplosie van woningen ... een evolutie die ik nauwgezet fotografeer.”]]



Erfgoedbeleid

De woning van Trees en Herman behoort tot een zogenaamd “waardevol architecturaal geheel”. Naast de waardevolle gebouwen op zich en het beschermenswaardig erfgoed is dit een categorie waardoor een gebouw bepaalde bouwvoorschriften krijgt bij een eventuele verbouwing. Hiermee tracht de stad bepaalde waardevolle en typerende stadsbeelden te behoeden voor vernietiging.

Het RUP van de Tiensesteenweg was het eerste waarin deze categorie voorkwam. De bedoeling is dat deze op termijn, na het nodige studiewerk, ook in andere plannen verwerkt wordt.

Dit erfgoedbeleid van de stad mag niet verward worden met het erfgoedbeleid van het Vlaams Gewest. Zij kunnen bijvoorbeeld gebouwen beschermen of een hele straat als stadsgezicht beschermen. Dat geeft deze panden meteen heel wat plichten en rechten.

www.leuven.be/leven/stadsvernieuwing/Tiensesteenweg/

Willem en Leon

Onze laag-energiewoning

In deze tijden van stijgende energieprijzen en klimaatverandering moeten onze huizen steeds energiezuiniger worden. Bij nieuwbouw en open bebouwingen is dit vrij eenvoudig realiseerbaar. Maar in een stedelijke context als de onze hebben we vooral een immense voorraad rijwoningen van enkele decennia oud. Deze zijn vaak fantastisch gelegen, charmant en perfect herbruikbaar maar ze zijn niet altijd eenvoudig te transformeren in een laag-energiewoning.

Willem ging samen met zijn vrouw de uitdaging aan. Ze kochten een rijwoning in Kessel-Lo en verbouwden deze met veel geduld en kennis tot een zeer ruime gezinswoning ... waar ze maandelijks een beperkte factuur voor hun elektriciteits- en gasverbruik ontvangen.

Erbarmelijke staat

“De woning die we kochten was in een erbarmelijke staat. De koterijen liepen door tot de achterste tuinmuur. We hebben dan ook een eindeloze stroom afval - die soms letterlijk in de tuin gedumpt was - naar het containerpark gebracht. Die erbarmelijke staat gaf ons gelukkig ook enige financiële marge.

Zoals veel verbouwers hebben we ons wel verkeken op de kwaliteit van de bestaande constructie. Omdat we de typische naoorlogse architectuur van onze straat wel mooi vinden en we hoopten ermee te kunnen besparen, was het plan om de eerste vijf meter van de woning te laten staan. Wanneer we effectief startten, bleek dit echter allesbehalve een besparing. Om de bestaande voorgevel van binnenuit te isoleren moet je bijvoorbeeld allerlei kunstgrepen uithalen om de vloeren zonder koudebruggen te verbinden met de gevel... wat een zeer kostelijke zaak is.”

Structuur

“De rest van de structuur is er vooral op gericht zo veel mogelijk plaats te winnen. Daarom ko-



zen we voor een gemengde structuur van hout en staal. De nieuwe buitenmuren zijn een hout-skelet in plaats van de klassieke stenen exemplaren. Zo verlies je de minste breedte en kan je toch een hoge isolatiewaarde bereiken. Het staalskelet aan de binnenkant geeft letterlijk de nodige ruimte omdat je geen dragende muren hoeft te metselen. De vloeren zijn in beton wat in combinatie met de vloerverwarming dan weer zeer efficiënt is.”

Technieken

“We hebben kortom zeer sterk geïnvesteerd in de basisstructuur van het huis ... en minder in extra technieken als zonnepanelen of een warmtepomp. De kostenbaten analyse is veel logischer. We hebben uiteraard wel een verluchting met balansventilatie geplaatst. Mochten we opnieuw bouwen, zouden we nog meer aandacht geven aan de verluchting. Als je een laag-energiewoning bouwt, zijn de eisen die je

Afbeelding boven:

De keuken waar vroeger de garage was. Door deze ruimte mee in het woonvolume te integreren, is de leefruimte meer op de straat betrokken.

Afbeelding uiterst rechts:

Als er toch een wagen is, kan die zich op de oprit plaatsen. Die is dankzij een inham van een meter groot genoeg om de wagen van de straat te houden. Daarenboven staat wie aanbelt droog.

Afbeelding links:

Door de kubusvorm gaat er zo weinig mogelijk warmte verloren.

ning

stelt aan je verluchting veel hoger dan in een traditionele woning. Je moet hier rekening mee houden van in het begin, ook in de structuur van je woning.

Toch zijn de nieuwe technieken uit de passiefbouw niet enkel beperkend. De goede isolatieschil rondom geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid om vides te maken in het huis, wat zeker in combinatie met de vele ramen een grote ruimtelijkheid creëert. Daarenboven hadden we hier het geluk dat het BPA (bijzonder plan van aanleg) in deze straat een bouwdiepte toeliet van 13 meter op de verdiepingen (in plaats van de "gewone" 12 meter die toegestaan is volgens de algemene bouwverordening nvdr.).

Nu konden we - naar Nederlands model - één grote kubus bouwen. Een energiezuinige woning wordt immers exponentieel duurder, naarmate het gebouw minder compact is. Op de gelijkvloerse verdieping mocht de woning 17 meter diep zijn, maar dat hebben we bewust niet gedaan. Om de bouwkost te beperken, om meer tuin te hebben, en om de structuur eenvoudig te kunnen houden. Als je een energiezuinige woning wilt bouwen, is dit een enorm voordeel."

Inplanting

"Door de inplanting van ons huis konden we echter geen volledig passiefhuis bouwen. De straatgevel is op het zuidwesten gericht terwijl de tuinzijde uitgaat op de noordoostzijde. Maar elk nadeel "heb" zijn voordeel. Doordat we op de noordzijde zaten, konden we zeer grote raampartijen steken in driedubbel glas, zonder gevaar voor verhitte in de zomer of koudestraling in de winter.

Het is overigens wel leuk wonen in deze wijk. Als je hier boven naar buiten kijkt, lijkt het net een degelijke Duitse puzzel waar je acht verschillende tafereeltjes ziet die niet op elkaar plakken. Je voelt de visie van na de oorlog hier goed aan. De percelen zijn vrij beperkt, maar de publieke ruimten zijn vrij copieus. Ook op straat is het

aangenaam toeven, omdat de gesloten bebouwing iets verder van de straatgrens staat. Hierdoor heb je een interessante combinatie tussen verdichting en ruimtelijkheid. We zijn overigens niet de enigen die er zo over denken. Velen blijven hier hun leven lang wonen."]]

Leuven Klimaatneutraal

Leuven heeft de ambitie om tegen 2030 klimaatneutraal te zijn. Uiteraard kan niet iedere woonplek omgevormd worden in een laag-energiewoning, maar er zijn veel andere mogelijkheden om deze mooie ambitie samen waar te maken.

meer info: www.leuvenklimaatneutraal.be

Centraal energieloket

Heb je vragen in verband met je energiebeheer of zoek je extra informatie? Dan kan je binnenkort terecht bij het Leuvense energieloket. Dit wordt de toegangspoort om mensen te ondersteunen die duurzaam willen bouwen en verbouwen. Het energieloket start één van de komende weken op.

Voorlopig vind je nog alle info via duurzaamheid@leuven.be of 016 27 24 00 .



Jeroen & Nathalie (J) en Piet & Elfriede (P&E)

Een verbouwde tweewo

Tien jaar geleden kochten twee koppels - toevallig rond hetzelfde moment - de helft van een tweewoonst in de charmante Matadiwijk in Heverlee. Beide koppels gingen aan de slag met dezelfde woning, maar volgden elk een ander parcours zodat het eindresultaat grondig verschilt.

P&E "Toen wij naar een woning zochten om te kopen, was onze radius veel breder. We zochten zeker niet specifiek hier. We zagen toevallig dat hier een woning te koop stond. Wanneer we hier in de volledig overwoekerde tuin stonden, voelden we echter dat we dit moesten hebben... Toch hebben we veel geluk gehad, beseffen we nu. Vele huizen hier in de buurt komen zelfs niet zichtbaar op de markt, omdat ze meteen verkocht worden."

J "Wij woonden al in deze wijk, een beetje verder in de Volhardingslaan. Maar deze woning was me al eerder opgevallen: een bredere, half open woning, vlakbij het pleintje... Toen we wisten dat deze woning vrij kwam - ze was verhuurd - zijn we met de eigenaars gaan onderhandelen om ze te kopen."

Verbouwingen

P&E "Het was een fijn toeval dat we samen konden verbouwen. Beide verbouwingen waren namelijk vrij zwaar. De trillingen en het lawaai zouden niet aangenaam geweest zijn voor de anderen."

J "Die zware verbouwingen waren echt wel noodzakelijk. We wisten dat de oorspronkelijke woningen in deze

wijk van mindere kwaliteit waren. In onze vorige woning hoorden we elke stap van de burens. Toch dachten we eerst aan een beperkte verbouwing: iets bijbouwen, een beetje opknappen en klaar. Maar toen de geluidsingenieur duidelijk maakte dat we de burens zouden blijven horen tenzij we onze muren zouden ontkoppelen, was de trein vertrokken."

We wilden vooral meer ruimte. De oorspronkelijke huisjes zijn namelijk vrij klein: 7 meter op 7. We hebben er dan ook een blokje achtergezet en hebben nu een grote open keuken, een nieuwe badkamer en vooral veel licht ondermeer dankzij de grote schuiframen en het raam dat om de hoek doorloopt. Zo is de tuin nu een onderdeel van de leefruimte.



P "Wij volgden direct in dat verhaal en hebben ook nieuwe valse wanden gezet. En het werkt perfect. Nu kunnen we piano spelen zonder dat de burens mee moeten luisteren. De gemeenschappelijke muur was vroeger dan ook maar één steentje dik. We deelden tijdens de werken de elektriciteit zelfs door exact één steen uit muur weg te nemen. Maar het betekent inderdaad dat binnenin echt alles nieuw is: de vloeren, het pleisterwerk enz.

Onze tuin is zelfs gedeeltelijk afgegraven zodat het terras aansluit op onze binnenruimte. We hebben meteen de hele tuin ontworpen door met planten verschillende lagen te creëren. Het geheel geeft een zeer intieme en toch ruime sfeer.

Wij hebben al bij al budgetvriendelijk verbouwd. We moesten wel omdat de aankoopprijs al een beetje pijn deed, al zijn de prijzen na ons nog meer de hoogte in gegaan. We hebben dan ook een aantal posten moeten schrappen.

oonst

Gelukkig was onze architect een kei in budgetvriendelijk verbouwen en konden we ons focussen op een functioneel huis met veel ruimte en licht.”

J “Bij ons is echt alles gestript. Het huis was dan ook te klein en helemaal afgeleefd. Het moest grondig verbouwd worden. Tegelijkertijd wilde ik ook graag ver-

de charme van de wijk. Zelfs ons dak is origineel, met dank aan de burens die hun dakpannen aan ons hebben gegeven en zelf nieuwe hebben geplaatst.”

E “De stad blijft best attent voor de uiterlijke kenmerken die typerend zijn hier. We willen graag de bestaande charme van deze wijk behouden. Het authentieke karakter zit overal: in de

heden zien.

Uiteraard heeft iedereen zijn eigen budget en bouwt dus zijn eigen verhaal. Deze tweewoonst is daar het levende bewijs van. Vroeger waren dit twee identieke woningen, in spiegelbeeld. Nu is het binnen totaal verschillend.”

Druppelkot en speelstraat

J “Wat me opvalt hier in de wijk is dat heel veel gezinnen gelijkgestemd zijn: de interesses en de manier waarop je in het leven staat is bij velen hetzelfde. Mensen komen echt bewust in deze wijk wonen, omwille van de nabijheid en de charme. Het is dus een heel herkenbaar publiek, anders dan in een verkaveling of zo...”

P “Onze beide tuinen bijvoorbeeld zijn volledig open. Zo genieten wij volop mee van hun bomen en kunnen onze burens gebruik maken van ons tuinhuis. Daarin staat de grasmachine die wel voor vier woningen hier dient.”

J “De tuintafel hier op het pleintje functioneert als een belangrijk stedenbouwkundig element. Dat kleinnood is fantastisch. Vaak zie je iemand zitten als je er langs fietst ... en zit je er bij voor je het goed beseft. Dat zijn leuke, spontane ontmoetingen die de hele buurt aangenaam maken.”

P “We hebben in deze wijk en onze straat ook heel wat georganiseerde activiteiten: het druppelkot met Nieuwjaar bijvoorbeeld of het grote wijkfeest in de zomer. Daarnaast is er ook de klassieke speelstraat waar we barbecueën of pizza's bakken...”



foto Piet

bouwen. Ik wist zelfs op voorhand met wie. De Gentse architecte Marie-José Van Hee tekende onze plannen uit. Voor haar zijn plafonds bijvoorbeeld even belangrijk als muren. Daarom zijn er hier niveauverschillen om extra licht en ruimte te creëren, is de trap verplaatst, kregen de binnenmuren een andere indeling enz.

Binnenin is het originele huis niet meer voelbaar. Aan de buitenkant daarentegen is het oorspronkelijk karakter bewust behouden. Dat bepaalt namelijk

voortuintjes, in de beplantingen, in de erkers, Uiteraard hoeft niet iedereen identiek te verbouwen, maar het zou aangenaam zijn als het karakter van het geheel ook op termijn blijft bestaan.

P “Heel typisch voor deze wijk is ook dat mensen – voor ze beginnen te verbouwen – bij elkaar gaan kijken. Het zijn hier uiteindelijk allemaal dezelfde woningen. Iedereen komt dezelfde problemen tegen. Je wil de mogelijk-



Maar als het goed weer is, laten we het aan het toeval over. Daarom leeft de wijk in de zomer op een heel ander ritme dan in de winter.”

Tussen park en stad

J “De tuinen zijn hier eerder klein. Dat is natuurlijk ook onze eigen schuld omdat we zelf uitgebouwd hebben. Ik vind dat wel jammer, omdat ik graag wat meer met planten en bomen had willen experimenteren.

We hebben wel de luxe dat er vlakbij veel groenvoorzieningen zijn. Onze zoon bijvoorbeeld is een echte voetballer en kan zich volledig laten gaan in het Paul Van Ostaijnenparkje. Ook de Abdij van Park aan de andere kant van de wijk is heerlijk om te joggen. Het parkje hier beneden in het domein van de Watermaatschappij is echt supermooi. Alleen jammer dat niet het hele domein wordt opengesteld. Dan zouden we echt tussen park en stad wonen! Zalig toch.”

P “Ook voor onze kinderen wonen we

hier ideaal: ze zwemmen en dansen in Sportoase, gaan naar school in deze wijk, ze volgen tekenles en circus-schoon vlakbij, de muzieklus is in de Naamsestraat enz. Ook Open Veld, waar we onze groenten zelf gaan plukken, is op fiets- en wandelafstand.

Wij hebben hier onze auto nauwelijks nodig, alleen soms in het weekend. Vroeger was het wel eens lastig die hier kwijt te geraken. Toen parkeerden studenten hun wagen hier een hele week lang en lieten hem onaangeroerd staan. Sinds het hier blauwe zone is, vormt dat parkeren geen probleem meer.”]]



ALGEMENE BOUWVERORDENING

Wil je in Leuven bouwen of verbouwen? Dan moet je rekening houden met algemene regels die de kwaliteit van de woningen en de omgeving optimaliseren. Deze regels gaan onder meer over de binnen- en buitenkant van de woning en over het veranderen van de functie van een gebouw. De algemene bouwverordening Leuven (ABL) geeft een overzicht van de verschillende voorschriften waaraan woningen moeten voldoen. Daarnaast moet je ook rekening houden met de verplichtingen i.v.m. het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Sinds augustus 2013 zijn enkele regels van de algemene bouwverordening aangepast. Naast een aantal technische aanpassingen (i.v.m. definities, formuleringen, ...) en wijzigingen i.v.m. het opdelen van woningen, werd ook een concreet hoofdstuk i.v.m. studentenhuysvesting in deze nieuwe versie opgenomen. Zie verder in deze Mozaïek.

Meer info: www.leuven.be/abl



(Ver-)huren of verbouwen?

Wil je binnenkort je eigen woning verbouwen of verhuren? Dan lees je hier alvast wat extra tips.

Handig om te verhuren Premies



Conformiteitsattest

Wie een huis wil verhuren, kan bij de stad een conformiteitsattest aanvragen. Zulk attest is een officiële verklaring van de stad Leuven dat de woning of kamer voldoet aan alle opgelegde normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit. Het is dus een soort kwaliteitslabel, maar is niet verplicht.

Je krijgt zulk een attest na een recent positief brandweerverslag (tenzij het gebouw uit één woning bestaat), een keuringsattest van de elektriciteit en de gas en een beknopt schema van het gebouw. Na administratief en plaatselijk nazicht blijkt of de woning of kamer voldoet aan de kwaliteitsnormen en voor hoeveel personen de woning of kamer geschikt is.

Wie alle details wil weten kan surfen naar www.leuven.be/leven/wonen.

Sociaal verhuurkantoor

Wie wil verhuren kan ook gebruik maken een sociaal verhuurkantoor (SVK). Het SVK huurt uw woning om deze onder te verhuren aan huurders met een laag inkomen. Het SVK is dan de hoofdhuurder en bijgevolg verantwoordelijk voor alle huurdersverplichtingen.]]

Premies

Zowel de stad, als de provincie, als de Vlaamse en federale overheid, als Eandis geven een reeks premies bij de (ver-)bouw(-ing) van woningen. Het gaat dan zowel over premies om je woning beter te isoleren, beter aan te passen aan een handicap, veiliger te maken tegen inbraak, energiezuinige technieken te installeren enz.

Omdat één en ander regelmatig verandert, kan je best gebruik maken van de website premiezoeker.be die alle premies overkoepelt.

Pendulepremie


Voor huurders en eigenaars in Leuven is er een bijzondere premie: de pendulepremie. Deze stimuleert met goedkope of zelfs renteloze leningen energiebesparende investeringen. Er is geen inkomensgrens, maar wie het financieel moeilijk heeft, krijgt extra aandacht en kan beroep doen op Pendule voor extra ondersteuning.

Pendule is ontstaan uit het engagement van de stad Leuven, het OCMW en vzw SPIT om preventief te werken rond energiearmoede.]]

meer info:

www.leuven.be/leven/premies/pendule

meer info: www.spit.be/svk-spit



VERDICHT WONEN

Het is ontegensprekelijk één van de evoluties in het wonen de laatste jaren. Omwille van de grondschaarste, de hoge energie- en vastgoedprijzen en het grote aandeel aan niet-klassieke gezinnen, wonen we steeds dicht bij elkaar: zowel binnen de ring als daarbuiten. Meestal zijn het kwalitatieve meergezinswoningen op interessante plekken in de stad, maar af en toe toveren ook individuele personen met kleine restruimten in de stad.





Negen hoog in de wolken. Daar wonen ze: Guido en Elsy. Enthousiaste grootouders die hun vier kleinkinderen mee grootbrengen in een zeer ruim appartement met een uitzonderlijk zicht over de Vaartkom en de hele binnenstad. Achter de grote dubbele ramen krioelt de stad als een stille film, maar binnenshuis zorgen de kinderen voor het nodige leven.

Ook Anaboo (7) leidt de bezoekers met de nodige bezieling rond. Ze toont haar twee kamers: één bij haar grootouders ("hier slapen soms alle kindjes samen") en haar eigen kamer in het appartement van haar hardwerkende, alleenstaande mama ("als je hier buiten kijkt, zie je hun palmbomen.")

Guido en Elsy (67) Anaboo | Corneel | Rosalie | Billie

Ons appartement

“Wij waren omwille van omstandigheden al een tijdje op zoek naar een groot appartement in de stad. Ons huis en onze tuin waren te groot geworden, maar we wilden wel onze kleinkinderen kunnen opvangen. Antwerpen en de Schelde lonkten, maar omdat onze vrienden en familie vooral in deze regio wonen, zijn we hier beginnen zoeken. Op de Zwembadsite en in Barbarahof waren de hoogste plekken helaas al weg. Toen dit project bekend werd zijn we er meteen opgesprongen. We waren dan ook de tweede bewoners die hier tekenden. Daarmee waren we niet alleen de pioniers van dit gebouw, maar ook van de hele wijk.”

De consequentie daarvan is dat je hier continu langs alle kanten werven hebt. Soms is dat wat vervelend, maar het heeft ons eigenlijk niet echt gestoord omdat we er letterlijk en figuurlijk overheen kijken. Het schiet naar ons gevoel allemaal goed op. De bouw van de toren hiernaast bijvoorbeeld (De Latten) heeft ons geen last bezorgd. We hadden zelfs een grappige band met de kraanman die hoog in zijn cabine zat. We waren dan ook de enige mensen die hij tijdens zijn werkdag zag.

Het enige wat deze plek voorlopig nog mist zijn winkels voor de dagelijkse behoeften. We hopen dat er in het nieuwe parkeergebouw daarvoor ruimte is voorzien.

Pas op. In ons vroegere dorp moesten wij ook altijd de auto nemen voor een brood of een ei. Gelukkig zijn er intussen wel wat leuke restaurants waar we hier terecht kunnen, maar een bakker en een pizzeria bijvoorbeeld zouden best leuk zijn om de sfeer hier verder te verbeteren. Ook al stap je – via het Klein Begijnhof en zonder veel gevaarlijke kruispunten – op zeven minuten naar de Vismarkt.

Ach. Eigenlijk kan je niet beter wonen dan in Leuven. Ik leef en werk hier sinds 1968. En zowel wij als onze kinderen zijn hier graag. Het is klein maar heeft toch wat stedelijke allure.”

Studenten

Er was de voorbije maanden wat heisa omdat in het nabije Waterviewgebouw ondermeer 400 studenten komen wonen.

“Ik weet wel dat de meningen verdeeld zijn, maar ik denk dat het toch

moeilijk is om naar Leuven te komen en dan te eisen dat er geen studenten mogen wonen. Wij hebben er in ieder geval geen problemen mee. Misschien heeft dat nog te maken met mijn vroegere werk. Ik werkte voor de universiteit als contactpersoon voor de buitenlandse studenten. Met sommige van hen heb ik zelfs nog een band.

Ook dat internationaal aspect maakt van Leuven een fijne stad. Ik weet wel dat het internationale karakter van de stad niet langer enkel met de universiteit verbonden is, maar toch.”

Waterside

“Het is trouwens fijn leven in deze blok. We organiseren samen met de mensen van de Hungariabuilding regelmatig een “Meet & greet” op het binnenplein. We kennen elkaar vrij goed, maar laten iedereen wel in zijn of haar eigen privacy. Dat is aangenaam. Het helpt ook dat alles hier goed geïsoleerd is. Alleen met de studenten – een 20-tal in deze blok – is er wat minder contact. Dat is logisch. Zij leven een ander leven. De meesten van hen wonen in een studio of appartement van hun ouders. Die ouders komen hier dan later zelf wo-



WATERSIDE | KORT

De Waterside is één van de drie nieuwe appartementencomplexen die de voorbije jaren op de noordoever van de Vaartkom verzezen. De drie blokken hebben een gelijkaardige opbouw: beneden zitten er publieksgerichte functies zoals winkels en horecavoorzieningen en hogerop hebben de bewoners van de woningen en kantoren veelal een royaal zicht op de brede omgeving. De kernen van deze gebouwen zijn uitgehold zodat er zoveel mogelijk licht en lucht binnen kan komen. Ondergronds zijn er parkeerplaatsen en ruimten voor technieken. Door het verplaatsen van het verkeer van de oever naar het Engels Plein, komt er op termijn langsheen het water een aangename wandelboulevard. Die wandelboulevard vormt samen met de façades van de zes gebouwen, de jachthaven en de zichten op de Keizersberg en de andere oever een uniek stedelijk decor.



nen of verkopen natuurlijk op termijn de boel ... als de hele omgeving hier enorm opgewaardeerd is.”

“Eén van onze dochters - die als regisseur een heel druk leven leidt - vond deze plek hier zo aantrekkelijk dat ze ook een appartement heeft gekocht, waar ze nu samen met haar dochter Anaboo woont. Dat heeft grote voordelen, omdat we samen wonen, maar elkaar volkomen met rust laten. Het is dan ook heel comfortabel om te voet naar elkaar te kunnen gaan. Aangezien ook onze drie andere kleinkinderen met hun mama en papa in Leuven wonen en regelmatig hier logeren, is het hier vaak bijzonder gezellig.”

Conclusie

“Ondanks de oorspronkelijke twijfel om te verhuizen, en de moeilijke start omdat de werf niet op tijd was opgeleverd, hebben we nog geen seconde spijt gehad van onze verhuis. Het is natuurlijk een zeer ruim appartement, maar dat komt vooral omdat we hier de kindjes wilden opvangen. Anders was een ander appartement ook OK geweest, want het zicht uit deze appartementen maakt echt alles goed.”]]

>> DE WATERSIDE VAN ANABOO <<



> Mijn kamer bij mijn mama.



Onze kamer bij onze < grootouders.



Het zicht vanuit het ene > naar het andere appartement.

Intelligente architectuur kan zelfs één van de moeilijkste plaatsen in de stad - een hoekperceel - omvormen tot een aangename woning voor vele mensen. Een unieke manier van verdichting.

Eengezinswoning met “tuin” en parking

Op 0,75are



foto's OH architecten



Het is nog steeds een droom van velen: een huis met eigen tuin om je gezin in onder te brengen. Vaak impliceert dit dat je de binnenstad moet verlaten en op zoek gaat in de groene rand van de stad. Toch is dit niet altijd de enige uitweg. OH architecten slaagden erin om in volle stadscentrum deze droom te bouwen op een hoekperceel van amper 0.75 are. Ze bouwden een huis dat perfect aansluit op de burens uit de Minckelersstraat en op de burenwoning in de Kardinaalstraat. De hele constructie is dan ook opvallend (verticaal) opgebouwd.

Op de gelijkvloerse verdieping heb je - doordat het huis gedeeltelijk op palen is geplaatst - een autostaanplaats, een fietsenberging, een inkomhal en een bureauruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapkamers. Daarboven is de leefruimte. Deze is opgevat als een open loft en biedt een fijn uitzicht over de brede omgeving ... tot de Vaartkom. Door de leefverdieping in de hoogte te stuwen, konden de eigenaars ook grote glaspartijen plaatsen en toch de nodige privacy behouden. Van daaruit kan je de trap nemen naar het dakterras die dienst doet als stadstuin.

Op zich is dit geen reusachtig grote woning, maar door de oordeelkundige en intelligente indeling, door het dakterras en door het gebruik van grote glazen wanden, vloeit het licht rijkelijk de woning binnen en voelt de plek ruim en comfortabel aan.

Het geheel toont dat creatieve architectuur een oplossing kan bieden om ook in moeilijke omstandigheden een aangename woonomgeving te creëren.]]

www.oharchitecten.be

In de hele stad zijn de laatste jaren verschillende grote verdichtingsprojecten geweest. Enkele van de grootste projecten.

Grote private



In de Vaartkom, tussen de Vaart en de Dijle, is de stadswijk Tweewaters in volle opbouw.

De gebouwen gaan er resoluut de hoogte in zodat 70 % van de grondoppervlakte onbebouwd blijft.

Ook de rest van de wijk draagt duurzaamheid hoog in het vaandel. Zo zijn de 1200 appartementen allemaal laag-energiewoningen. Daarnaast heeft de projectontwikkelaar de ambitie om in deze auto-vrije wijk een eigen stadsverwarmingsnet en een smart



grid - een technologie die het elektriciteitsnet beheert - te installeren.

Het eerste gebouw van deze nieuwe wijk - de Balk van Beel die ondermeer 101 woningen herbergt - ontving zonet zijn eerste bewoners. Dankzij dit gebouw en het brugje op het eind, is de Vaartkom voortaan verbonden met de historische binnenstad.

Ondertussen heeft de ontwikkelaar de plannen klaar voor de volgende fasen van de wijk. Achter de Molens van Orshoven komt de Twist: een zestien



Tweewaters

verdiepingen hoge woontoren. Daarnaast komen in de Ark 45 assistentiewoningen waar een woon- en welzijnspakket gecombineerd wordt. Voor beide projecten zijn de bouwvoorwaarden intussen goedgekeurd.

bouwheer en computerbeelden
Ertzberg

architect
Stéphane Beel architecten

Aantal woningen
Balk van Beel 101 | De Twist 45 |
De Ark 45

In het hart van de binnenstad, naast het bestaande gebouw van groep-T, komen niet minder dan zes nieuwe bouwblokken rondom een binnenplein. Zij maken de overgang tussen de grootschalige A. Vesaliusstraat - met zijn grote complexen en zijn brede rechte weg - en de meer kronkelende historische Tiensestraat met zijn kleinere gebouwen. Naast verschillende woonvormen en onderwijsfuncties komt er ook

heel wat handel en de nieuwe vestigingsplek van Cinema-zed. Dit initiatief moet dit deel van de Tiensestraat op termijn weer doen heropleven.

Hoofdbouwheer Allfin
architect en afbeelding
Jaspers-Eyers architecten
Aantal woningen
68 + 60 studentenwoningen



Vesaliussite

Woonontwikkelings

Om tegemoet te komen eengezinswoningen, maak gelijk dat er de komende kwalitatieve gezinswoningen. De stad zelf bouwt en bouwheren in verschillende ontwikkelingsgebieden de woningen te ontwikkelen.

www.leuven.be/woonontwikkeling



deel 1

verdichtingsprojecten

gebieden

aan de grote vraag naar
t de stad het juridisch mo-
e jaren enkele honderden
en kunnen gebouwd wor-
niet, maar biedt eigenaars
ende zogenaamde woon-
kans om op hun gronden

elingsgebieden



Pastorijweg



DijleDelta



Aan de stadsoever van de Vaartkom - tussen de Mechelsestraat en de Vaartstraat - groeit de komende jaren de nieuwe stadswijk DijleDelta. Deze voormalige AB-Inbev site vol loodsen en braakliggende terreinen krijgt een nieuwe bestemming. Voornamelijk apparte-

Klaverfeld



In de omgeving van de Penitentienstraat startte de stad in de jaren '90 al met een volledige herwaardingsoperatie. Ondertussen is deze buurt een erg aantrekkelijke woonbuurt geworden. Aangrenzend aan deze buurt, is ondertussen ook de voormalige drankenhan-

Mogelijk het eerste van acht woonontwikkelingsgebieden in de deelgemeenten Wijgmaal, Wilsele en Kessel-Lo (zie kader links). Dit project achter het zwembad van Wilsele-Putkapel heeft nog niet zijn definitieve bouwtoelating, al zijn de krijtlijnen - met o.a. een autoluw speelplein - rond.

bouwheer All Projects & Developments NV
architectuur en beeld A-nouveau bvba
aantal woningen 25

menten, woningen met een tuin, en studentenhuisvesting krijgen hier een plek langs de opengelegde Dijle. Zo komt er de komende zeven jaar ondermeer 60 500m² woonruimte. Publieke parkjes met wandelpaden langs de Dijle geven ademruimte tussen de bouwblokken. In een eerste fase bouwt de ontwikkelaar hier 'het Eiland en de Feestzaal', twee woonblokken langs het water.

Ook op deze site zorgen een hele reeks ingrepen voor het duurzame karakter van de hele buurt.

bouwheer ViRiX
afbeelding en stedenbouwkundig ontwerp BUUR
architectuur Jaspers-Eyers architecten
aantal woningen +/- 600 (in ontwikkeling)

del Terclavers aangepakt. Ingesloten tussen de Fonteinstraat, de Penitentienstraat en de Mechelsestraat, ligt rond de gerenoveerde silo's nu een woongebied met ruim 100 appartementen en 12 rijwoningen die zich richten op een groen binnenplein en op een parkje aan de opengelegde Dijle.

bouwheer Invento/Promobuild
architectuur A33-architecten
aantal woningen 126

In de hele stad zijn de laatste jaren verschillende grote verdichtingsprojecten geweest. Enkele van de grootste projecten.

Grote private

Benedenstad

In het historische hart van Leuven bevinden zich drie grote verdichtingsprojecten. Door de verhuis van een bank en de universitaire ziekenhuizen maken kantoren, laboratoria en ziekenhuisinfrastructuur ruimte voor woningen, winkels en groen.

De Dijle speelt in dit drieluik van woonprojecten telkens een belangrijke rol, als blauwe draad die de stadsvernieuwing in de benedenstad met elkaar linkt.

bouwheer en afbeeldingen

Resiterra

architect

De Gregorio architecten & 360 architecten (Hertogensite)

aantal woningen

Barbarahof 202

Janseniushof 241

Hertogensite in ontwikkeling



Afbeelding De Gregorio architecten



Barbarahof

Dit is het eerste project dat het historisch weefsel in de binnenstad herstructureerde met nieuwe straten, bouwblokken en een plein. Het project is afgerond.

Janseniushof

De bouw van deze plek startte in 2013. Deze site telt 205 wooneenheden, deels in nieuwbouw en deels in waardevolle panden die nu herkenbaar worden in de omgeving.

Hertogensite

Ook op de plek van de ziekenhuizen in de benedenstad komt een mengeling van verschillende woningtypes. Ook hier zullen de vele historische gebouwen en monumenten de invulling van de site mee vorm geven. Het project is in opstart.

De voormalige Vander Elst Sigarenfabriek tussen de Tiensevest en de Nobelstraat is geheel omgevormd in de woon- en werkzone 'Zeven Tuinen'. Zoals de naam al doet vermoeden zijn de tuinen – die overdag opengesteld zijn voor de hele buurt – een belangrijk onderdeel in dit project. Dankzij de ondergrondse auto-parking blijft er bovengronds groene ruimte over. Verder zijn de oude fabrieksgebou-

wen, hangars en opslagplaatsen nu kantoren en woningen geworden. Op de gelijkvloerse verdieping zitten er horecagelegenheden en winkels. Nieuwbouwgedeelten geven de nodige structuur aan het binnengebied.

bouwheer

Vander Elst Vastgoed NV

architect en afbeelding

Jaspers-Eyers architecten

aantal woningen 102

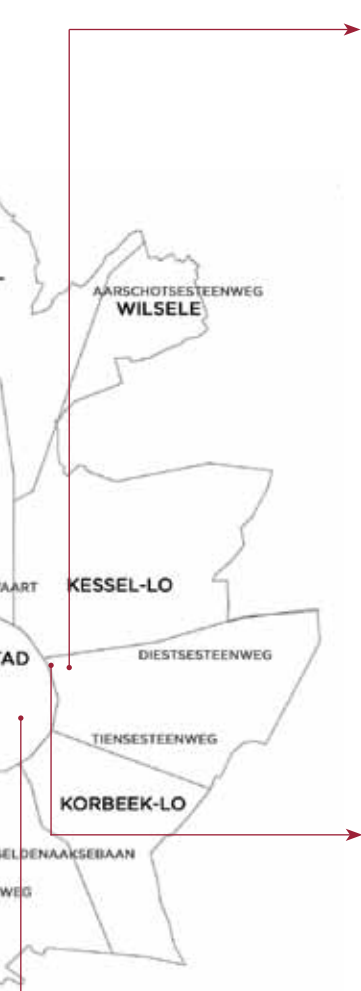


Zeven tuinen



deel 2

verdichtingsprojecten



Centrale Werkplaatsen



De Centrale Werkplaatsen liggen op een steenworp van het station. Door deze interessante ligging koos de stad ervoor om deze voormalige spoorwegwerkplaats om te vormen tot een woonwijk met veel openbare ruimten en activiteiten.

In de oude beschermde industriële hallen komen zo op termijn buurtgerichte publieke func-

ties. Daarnaast zorgen pleinen en een groot park voor de nodige ademruimte. Verder is er in totaal plaats voor ongeveer 320 woningen, zowel privé woningen en appartementen als stadswoningen en sociale huur- en koopwoningen.

Het eerste deel van deze woonwijk – de woningen en appartementen van ontwikkelaar Matexi – zijn al enkele jaren in gebruik. De woningen zijn gebouwd in smalle woonerfstraatjes die ontmoeting met de burens uitlokken.

Op de Centrale Werkplaatsen is gekozen voor eerder kleine private buitenruimte ten voordele van een groot openbaar domein.

*regierol ontwikkeling en foto AGSL
ontwikkelaar woningen Matexi
ontwerpers woningen
VBM Architecten / Wit architecten
aantal woningen Matexi 169*

Kop van Kessel-Lo



De Kop van Kessel-Lo bundelt heel wat gebouwen langs de sporen in Kessel-Lo. Door de gebouwen te concentreren ter hoogte van het station, blijft een grote lengte van het terrein vrij en wordt daar het park Belle-Vue ingericht.

Op een doorlopende sokkel staan verschillende torenvolumes. Daarin zitten niet alleen kantoren, hotels en commerciële ruimten, maar ook veel woningen die hier bijzonder strategisch liggen vlakbij het station en de binnenstad. Zo omvat de Citygate – de toren op de kop die het project door zijn hoogte aankondigt – 33 appartementen met een uniek zicht op de sporen. Verder in de gebouwenstrip heb je 'Citysquare' waar de appartementen zich rond een binnenplein verzamelen.

*ontwikkelaar CIP
ontwerpers SeARCH architecten en A33
aantal woningen reeds gerealiseerd 83*



Computersimulatie Klein Rijsel
beeld A2D en ABSCIS

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored, textured facade and numerous balconies with dark metal railings. The building is set against a clear sky, and the foreground shows a paved area with some greenery.

BETAALBAAR WONEN

Leuven is een gegeerde plek om te wonen. Maar de stad is beperkt in oppervlakte, bouwgronden zijn hier schaars en veel woningen zijn omgevormd tot studentenkamers.

Door de combinatie van dit alles, en de gemiddeld hogere inkomens dan in andere centrumsteden, zijn de prijzen voor woningen hier behoorlijk hoog. (cf. cijferstad)

Daarom tracht de stad op verschillende manieren het wonen betaalbaarder te maken.

Rechtstreeks door premies te geven bij verbouwingen of door stads- en starterswoningen aan te bieden. En onrechtstreeks door de opdeling van woningen in studentenkoten tegen te gaan,

het 'kotmadam-principe' te promoten en samen met sociale huisvestingsmaatschappijen op grote schaal betaalbare huur- en koopwoningen aan te bieden.

Begin jaren '90 waren vele sociale woningen tot op de draad versleten. Ze waren oncomfortabel en voldeden niet langer aan de energienormen. De Leuvense sociale huisvestingsmaatschappijen renoveren dan ook sindsdien hun hele patrimonium. Daarnaast bouwden ze de voorbije jaren ook vele nieuwe woningen om voldoende kwalitatieve woningen te kunnen aanbieden. Een overzicht van enkele grote projecten.

Grote sociale

BURCHTSTRAAT



beeld Poponcini en Lootens ir. arch.

Sociaal woningcomplex met 90 sociale huurwoningen rond een binnenplein dat zich inplant in een veelhoekig perceel tussen De Hoorn, de kleinschalige bestaande woningen van de Glasblazerijstraat, de Keizersberg en het toekomstige Sluispark. Het complex is onderbroken op de kop zodat het binnengebied kan doorlopen in het toekomstige Sluispark.

opdrachtgever gebouw Dijledal

ontwerpers Poponcini en Lootens ir. arch.

bouwheer buitenruimte VMSW

ontwerper buitenruimte D+A consult

Fase werken gestart najaar 2013

DE WERKHUIZEN



beeld Jan Maenhout

Opvallende gekleurde nieuwbouw langs de Werkhuisenstraat met 30 sociale huurappartementen voor ouderen en personen met een handicap op de verdiepingen. Op de gelijkvloerse verdieping komen handelsruimten en een afdeling van de academie met ateliers en bergruimten in een glazen sokkel.

opdrachtgevers Dijledal en AGSL

ontwerpers architectenbureau Jan Maenhout

fase vermoedelijke start eind febr. 2014

CENTRALE WERKPLAATSEN



beeld Nero architecten

Project met 74 sociale koopwoningen voor verschillende gezinsgroottes bestaande uit 9 bakstenen woonblokken met telkens vier parkwoningen, 10 bel-étagewoningen en 7 appartementen boven een parkeergarage en 21 rijwoningen met een tuin.

De woningen sluiten aan op het toekomstige Treinpark dat ook tussen de woningen doorloopt.

opdrachtgever SWaL

ontwerper Nero architecten

fase eind februari 2014

ZWALUWENLAAN



beeld LAND architecten

In de Zwaluwenlaan in Heverlee komen 8 sociale huur- en 15 sociale koopwoningen. Het worden ééngezinswoningen met een tuintje die mooi passen in het straatbeeld. Acht woningen liggen dieper weg van de straat waardoor er een pleintje ontstaat.

opdrachtgever SWaL

ontwerpers TV LANDarch. ba-p

fase bouwvergunning

ROZENGAARD



De 16 bestaande, piepkleine en versleten ouderenwoningen in deze doodlopende straat ruimen plaats voor nieuwe sociale huurwoningen. Zeven nieuwe vrijstaande gezinswoningen staan afwisselend meer naar voor of meer naar achter. Naast deze gezinswoningen markeert een klein nieuw appartementsgebouw de toegang tot deze wijk.

opdrachtgever Dijledal

ontwerpers De Architectengroep DAG

timing afwerkingsfase

SINT-MAARTENSDAL



Sint-Maartensdal heeft zijn enorme renovatiegolf bijna achter de rug. Na de jaren '60 gebouwen en de publieke ruimte werkt men nu ook blok 4 af. Dit buitenbeentje uit de jaren '70 krijgt ook na deze renovatie een ander uiterlijk dan de oorspronkelijke blokken.

opdrachtgever gebouwen Dijledal

ontwerper A33

fase bijna afgerond

een overzicht

huisvestingsprojecten

LOLANDEN



beeld LAND architecten

De oorspronkelijke gebouwen van de wijk Lolanden worden afgebroken omdat ze energetisch niet konden aangepast worden aan de hedendaagse normen. Daarenboven geven de nieuwe volumes ook een nieuwe, duidelijkere (wegen-)structuur, inclusief een nieuw pleintje. Naast de woningen komt er ook een buurtcentrum, kinderopvang enz.

opdrachtgever Dijledal

ontwerpers LAND architecten en ba-p

fase start in 2014

VLIERBEEKVELD



Nieuwe sociale woningen rondom een park dat het groen in de omgeving – van de Abdij van Vlierbeek tot het Heuvelhofpark – aan elkaar linkt. De ruimte rond het park is opgedeeld in zones: Fase 1 bestaat uit 22 koopwoningen, fase 2 uit 37 koopwoningen. Daarnaast komen er ook 29 huurwoningen.

opdrachtgevers SWaL & Dijledal

ontwerpers Nero voor inrichtingsplan | DAS en WIT architecten | Desmedt architecten | T'Jonck-Nilis Ingenieur-Architecten

BRUSSESESTRAAT



Ter vervanging van een groep uitgeleefde sociale woningen kwam in de Brusselsestraat een nieuw gebouw met 31 sociale huurappartementen.

De architecten ontwierpen op deze ongewone plek met een steile straathelling, een hoogteverschil tussen voor en achterkant, een moeilijke oriëntatie, ... een gebouw uit drie delen, telkens met een eigen inkom.

Een brede opening van twee verdiepingen hoog creëert een soort toegangsplein en doorgang naar de achterliggende straat. Meteen trekt deze opening het zuiders zonlicht van de achterliggende straat door het gebouw tot in de Brusselsestraat.

opdrachtgever gebouwen Dijledal

ontwerper T'Jonck-Nilis ir-arch.

fase voltooid in 2013

KLEIN RIJSEL



beeld A2D en ABSCIS

Woonproject op een onbebouwd terrein langs de sporen met vijf woonblokken met daarin 22 starterswoningen en 45 sociale huurwoningen en veel gemeenschappelijk groen voor de huidige en toekomstige buurtbewoners. Het project moet de overgang maken tussen de grote schaal van het provinciehuis en de lagere woningen van de bestaande wijk Klein Rijsel.

opdrachtgevers Dijledal en AGSL

ontwerpers TV A2D en ABSCIS

fase werken verwacht in 2014

ROESELBERGDAL | EIKENBERGSTRAAT



beeld Honk architecten

Langs een nieuwe straat – op een onbebouwd perceel middenin een bestaande woonwijk in Wilsele – komen kavels met 21 sociale koop- en 11 sociale huurwoningen. Een centraal gelegen groen pleintje zorgt voor ontmoetings- en speelruimte in de buurt.

opdrachtgevers SWaL en AGSL

ontwerpers A2D en HONK architecten

timing net gestart

Gaby

Mijn sociale woning

Een bus mag hier écht wel komen. Hier wonen zoveel oude mensen in Sint-Maartensdal. Dat is hier een klein dorp hé. We geraken dat bergje niet over... dus velen van ons geraken de stad niet meer in."

Gaby woont in toren 5: de hoogste toren van Sint-Maartensdal. Ze maakt meteen duidelijk wat er op haar hart ligt. Ze woont hier duidelijk graag, maar steekt niet onder stoelen of banken wat er ontbreekt. Voor de gelegenheid heeft ze Lenina uitgenodigd. Lenina werkt als stagiaire in het buurtcentrum Sint-Maartensdal en dat is voor Gaby de grootste troef hier in de buurt.

Buurtcentrum

"Het buurtcentrum geeft me een nieuwe jeugd. Die pluim wil ik echt graag geven. Je hebt er altijd een babbel en ze helpen je overal door als het wat minder gaat. Ze organiseren nieuwjaarsconcerten, mosselfeesten, elke donderdagavond is er een buurtmaaltijd enz. Ik ben er vaste klant. Hopelijk volgen nog velen uit de buurt.

Centrum

"Vroeger woonde ik in het Schorenshof. Maar het was altijd mijn droom om in deze toren te wonen. Toen ik de kans kreeg om in Sint-Maartensdal te komen wonen, ben ik wel eerst naar blok vier verhuisd. Ik wou meer in het centrum wonen en in Schorenshof moet je voor alles ver gaan. Hier zit je vlakbij alles. Ik woonde bijna 15 jaar in blok 4. Van daaruit volgde ik de vernieuwing van de wijk. Toen onze blok aan de beurt was, moesten we verhuizen. De meeste mensen konden naar de eerder gerenoveerde blok 3. Maar omdat je daar een trap in het appartement hebt, was dat niets voor mij. Ik had net een hartoperatie achter de rug. Gelukkig kwa-



men er toen ineens twee appartementen vrij in de toren: één op de twaalfde en deze op de negende verdieping. Mijn droom kwam uit. Je krijgt niet altijd meteen je eerste keuze, maar nu kwam het mooi uit."

Uitzicht

"Intussen is ook blok 4 afgewerkt. Dijledal heeft me gevraagd of ik terug wou, maar dat wilde ik liever niet. Ik ben blij met

mijn appartement hier. Ik ben wel gaan kijken in blok 4 en je merkt dat het er nieuwer en moderner is. Dit is ondertussen ook al meer dan 10 jaar oud hé.

Op zich wou ik in het begin liever nog hoger zitten, maar mijn hart liet dat niet toe. En nu ben ik zo blij met mijn appartement hier. De zon schijnt heel de namiddag binnen en je hebt een prachtig uitzicht. Tegelijk kan je ook nog steeds de mensen beneden herkennen. Langs de ene kant kijk ik tot op de markt en langs de andere kant kijk ik op alle veranderingen aan de vaart. Zo zie ik hier uit op dat nieuwe, grote, witte gebouw; dat me doet denken aan een luchthaven. Daar achter zie je de auto's op de viaduct rijden en nog verder de autostrade. En tussenin piepen er nieuwe kantoorgebouwen en appartementen. Ik moet dringend de nieuwe omgeving daar eens gaan verkennen. Dat zal nu vlotter gaan want achter de Lidl is een nieuw brugje gemaakt richting de vaart. Ook dat kan je van hieruit goed zien.

Maar mijn favoriete uitzicht blijven de kinderen van de kinderwerking de Kettekeet. De combinatie van het buurtcentrum met de kinderwerking is schitterend. Ook aan het vernieuwde blok vier komt er een kinderdagverblijf. Ik kijk er al naar uit!

Het nieuwe speeltuintje ligt van hieruit wel net achter de stooktoren, maar ongetwijfeld komen de kinderen bin-

Stads- en starterswoningen

nenkort hier op het gras spelen. Sommige kinderen durven hier wel eens in de gangen en op de trappen spelen; dan stuur ik hen altijd naar buiten.

In de toren hier wonen wel wat gezinnen met kinderen. Je hebt hier studio's, éénslaapkamerappartementen en tweeslaapkamerappartementen. En in die laatste wonen gezinnen."

Buitenaanleg

"Aan blok 4 hadden we beneden een hoekje om te kletsen. Heel gezellig. Ik wil dat hier - nu alles is aangelegd - ook proberen te krijgen. Beneden staan er stenen blokken waar we kunnen opzitten. Voor mij lijkt het wel een beetje teveel op een kerkhof. Een bank met een leuning was toch comfortabeler geweest voor ons. Toch is de nieuwe aanleg in het algemeen mooi en geslaagd. Ik ben er blij mee: het gras en de paadjes ertussen, de goede toegangen..."

Alleen een licht voor onze toren ontbreekt nog. De andere blokken staan dicht tegen de straat en profiteren zo van de straatverlichting. Hier is het echt donker. Ook een duidelijkere aanwijzing van de blokken is nog nodig. Nu zie je de brandweer en de ziekenwagens echt zoeken. Heel vroeger was deze toren nr. 1 i.p.v. nummer 5. Een beetje verwarrend, niet?"



Veel jonge gezinnen verlaten Leuven op zoek naar een betaalbare gezinswoning. De stad en het AGSL willen deze mensen aanmoedigen om in Leuven te blijven wonen. Daarom hebben ze het concept van de Leuvense starters- en stadswoningen ingevoerd: dit zijn huur- of koopwoningen die je onder bepaalde voorwaarden interessant kan huren of goedkoper kan kopen.

Starterswoningen

Starterswoningen zijn huurwoningen die de stad verhuurt aan jonge alleenstaanden of startende koppels waarvan de inkomens te hoog liggen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, en te laag om op de vrije huurmarkt hun gading te vinden. Om hen aan te moedigen in Leuven te blijven, verhuurt het AGSL

energiezuinige appartementen (om de energiekosten te beperken). Het AGSL zet een deel van het huurgeld opzij in een soort spaarpotje dat de huurder eventueel na drie jaar terugkrijgt ... indien ze een woning in Leuven kopen. Zo moedigt de stad de bewoners aan om in Leuven te blijven. De eerste starterswoningen komen midden 2014 vrij in De Latten. Later volgen er ook starterswoningen in Klein Rijsel, achter het provinciehuis.

Wie interesse heeft in een starterswoning kan zijn ge-



gevens achterlaten op de website www.agsl.be (ga naar te koop/te huur, aan de rechterkant kan je dan je gegevens invullen). AGSL houdt je dan op de hoogte.

Stadswoningen

Ook de stadswoningen geven een antwoord op de vraag van vele Leuvenaars die teveel verdienen voor een sociale woning en te weinig voor de privémarkt. De stad focust vooral op jonge mensen die zich willen engageren om voor een lange periode in Leuven te blijven wonen. In het woonproject van Matexi op de Centrale Werkplaatsen werden zo 70 woningen als stadswoning verkocht. In de Balk van Beel in de Vaartkom waren er 10 appartementen. Onlangs bood AGSL ook stadswoningen aan in De Latten. De procedure van de toewijzing voor deze woningen loopt volop. Het belangrijkste voordeel van een stadswoning is uiteraard de prijs. Een stads- of starterswoning is beduidend voordeliger dan vergelijkbare woningen. Toch is de kwaliteit van de woonst steeds dezelfde.]]



Studentenresidenties Arenberg



DOELGROEP WONINGEN

De Leuvense bevolking kent twee snel groeiende groepen: studenten en ouderen.

Ondermeer door de internationalisering van de universiteit is er nood aan heel wat extra kamers:

3500 à 5000 of ongeveer evenveel inwoners als Wijkmaal.

Daarnaast vergrijst Leuven uiteraard, net als de rest van Europa, tegen een vrij hoog tempo.

Om al deze mensen een aangepast onderdak aan te bieden investeert men in allerlei projecten.

Woonzorgwonen

De toenemende vergrijzing brengt ook een specifiek woonvraagstuk met zich mee. Om hierop een passend antwoord te geven, is het belangrijk dat het woonaanbod voor ouderen voldoende divers is.

Zo zijn levensloopbestendige woningen (of levenslange of meegroeiwoningen) interessant om zo lang mogelijk thuis in een vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen.

Aan het andere uiterste liggen dan de residentiële zorgvoorzieningen waar ouderen kunnen wonen en van een aangepast zorgaanbod gebruik kunnen maken.

Tussen deze twee liggen tal van creatieve woonformules die mee voor een gevarieerd aanbod zorgen. Het nieuwe ruimtelijke structuurplan dat de stad op dit moment volop opmaakt, moet een antwoord geven op deze woonvraag.

In deze Mozaïek laten we je kennis maken met een project dat monumentenzorg en wonen van ouderen combineert en een project van het OCMW. Daarnaast lees je ook waar je ondersteuning kan krijgen voor de aanpassing van je woning.

KLOOSTER BRABANÇONNESTRAAT

Opdrachtgever vzw Sint-Vincentius

Timing bouw gestart in augustus 2013, einde voorzien april 2015

Ontwerpers en beeld 360 architecten

EDOUARD REMY

Opdrachtgever OCMW

Timing gestart aug. 2012, einde voorzien dec. 2014

Ontwerpers TV VK-studio, ba-p

Klooster Brabançonnestraat



Op het voormalige kloosterterrein van de Redemptoristen in de Brabançonnestraat startten afgelopen zomer de werken aan een groot woonzorgcentrum. Dit nieuwe onderkomen voor vele oudere Leuvenaars ligt binnen de ring waardoor het stadsleven bereikbaar is en bezoekers op verschillende manieren op deze plek raken.

De Sint-Alfonsuskerk – die beschermd is – blijft uiteraard overeind. Deze waardevolle kerk zal in de toekomst dienst doen als gemeenschapsruimte van het woon- en zorgcentrum. Dankzij haar ligging aan de straat, en een aparte toegang, kunnen er eventueel ook activiteiten georganiseerd worden die los staan van het woonzorgcentrum.

Het woonzorgcentrum zelf ligt op de plek van het voormalige klooster en is een nieuw, vrij neutraal volume dat de kerk duidelijk de eerste viool laat spelen. Al sluiten ze op de gelijkvloerse verdieping op elkaar aan.

De langste zijde van de nieuwbouw ligt langs het parkgebied zodat de bewoners maximaal kunnen genieten van het parkuitzicht.

Het nieuwbouwwolume respecteert ook langs de andere kanten de nodige afstand zodat het achterliggende parkgebied publiek toegankelijk wordt vanaf de straat.

De auto's en fietsen van de personeelseden tenslotte gaan allemaal ondergronds, voor bezoekers zijn er openluchtstallingen.]]

Edouard Remy



Het woonzorgcentrum Edouard Remy van het OCMW - op de hoek van de Vesaliusstraat en de Frederik Lintsstraat - was aan vernieuwing toe.

Het oudste blok 'C' - langs de Frederik Lintsstraat - is ondertussen al meer dan een jaar geleden gesloopt. In de plaats verrijst er nu langs de Vesaliusstraat een nieuw blok dat plaats biedt aan 90 bedden, een cafetaria, de administratie en de thuisdiensten.

Per verdieping komen er leefgroepen van 30 bewoners rond een gezamenlijke zit- en eetruimte. De individuele kamers hebben afzonderlijke sanitaire cellen en alles is rolstoeltoegankelijk.

Deze vernieuwingen maken van "Remy" een hedendaagse woonplek voor de ouderen met verschillende voorzieningen zoals een kapsalon, een winkeltje voor kleine aankopen, een cafetaria, ... De verbouwing waardeert ook de buitenruimte sterk op: in de toekomst zijn er plannen om langs de Andreas Vesaliusstraat een publiek plein te maken en aan de Frederik Lintsstraat een boomgaard te voorzien die overgaat in een privé-tuin voor de bewoners. Zo krijg je hier een aantrekkelijke combinatie; veel groen en toch de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum.

Na de verbouwingen moet Edouard Remy verder met 182 bedden in plaats van de huidige kleine 300. De andere bedden verhuizen naar het toekomstige woonzorgcentrum in Wijkmaal. Voor dit nieuwe gebouw slaat het OCMW de handen in elkaar met een privé-investeerder.]]

AANPASSINGSPREMIES OUDEREN

Veel ouderen en personen met een handicap willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Ze moeten daarom vaak hun huis of appartement aanpassen. Grote werken zijn niet altijd nodig, kleine veranderingen of hulpmiddelen maken vaak al het verschil.

Om je hierbij te helpen kan je technisch en financieel gratis advies krijgen bij de provincie die hiervoor samenwerkt met de verschillende mutualiteiten in Vlaams-Brabant. Zij kunnen op afspraak bij jou thuis komen of ontvangen je op hun contactpunt.

Indien er toch grotere werken nodig zijn kan je gebruik maken van verschillende premies. Zowel de provincie als het Vlaams Gewest als de stad Leuven geven een premie voor de aanpassing van een woning aan de lichamelijke conditie van ouderen. concreet gaat het over werken als het plaatsen van een automatische deuropener met parlofoon, het plaatsen van een lift, het vergroten van deuropeningen enz.

Wie meer wil weten over deze premies of concreet op zoek is naar Leuvense woonzorgcentra en serviceflats kan steeds de brochure "senioreninfo" downloaden op de stedelijk website. Voorlopig kan je best in de algemene zoekfunctie van de stedelijke website "seniorenraad" intikken. Daarin lees je ook andere senioreninfo als vrije tijd, mobiliteit en vervoer, thuiszorg enz.



Florent Nackaerts

Mijn serviceflat



Van op het terras van zijn serviceflat, ziet Florent niet alleen de torens van de abdij van Vlierbeek en de Ladeuzebibliotheek, maar ook andere serviceflats, het aanpalende woonzorgcentrum Ter Vierbeke (OCMW) en een deel van de 91 zwarte woningen van Heuvelhof (Dijledal). Deze complexen in en rond de Rustoordlaan, vormen samen een cluster voor ouderen achter het park Heuvelhof in Kessel-Lo.

Florent (°1943) is één van de 25 bewoners van Ter Vlierbeke. Hij beschikt net als zijn burens over een appartement van 50 m² met een living, een slaapkamer, een badkamer, een keukentje en een ruim terras waar hij zijn eigen leven kan leiden.

Eigen appartement

“Iedereen heeft zijn of haar eigen appartement min of meer zelf ingericht. De keukens en ingemaakte kasten zijn uiteraard standaard, maar mijn meubels bijvoorbeeld komen uit mijn vorig huis. Ook voor de kleur van onze appartementen mochten we kiezen tussen drie varianten. Het voelt hier dus wel als thuis.”

Buitenshuis

“We genieten - onder meer door de samenwerking tussen de verschillende complexen - van heel wat extra diensten: het personenalarm natuurlijk of de cafetaria waar de prijs van het eten zo billijk is, dat je er zelf niet voor kan koken. Regelmatig zijn er hier ook uitstapjes, cursussen en optredens. Daarnaast ben ik ook nog eens vrijwilliger en klus ik hier en daar wat bij.”

Om bij die activiteiten buitenshuis te geraken, neemt hij regelmatig de bus. “Die stopt jammer genoeg wel vrij ver van hier. Zeker voor bewoners die minder te been zijn is dat vervelend. Ikzelf heb het geluk dat ik een auto heb in de ondergrondse

parking, want ook de winkels bijvoorbeeld liggen allemaal vrij ver. Om dat op te lossen gaan we vaak samen naar de markt op het De Becker Remyplein of organiseren ze hier zelfs een wekelijkse uitstap naar de supermarkt.

Het park hiernaast (Park Heuvelhof nvdr) op zich is wel leuk, maar in dit seizoen te modderig. Ik blijf dan ook liever in onze tuin, dicht bij alles.”

Conclusie

Het is duidelijk dat Florent tevreden is met zijn stek in Kessel-Lo. Hij is bewust al op vrij jonge leeftijd naar een serviceflat gegaan (“je moet tegenwoordig sowieso 65 jaar zijn”), voor zijn leeftijd hem zou dwingen iets gelijkaardig te zoeken. Zo kon hij wennen aan zo een omgeving. Goedkoop is zijn verblijf hier niet, maar zelf geeft hij aan dat het goed meevalt omdat hij weinig extra kosten heeft. “Zeker ook omdat je kan genieten van praktische zaken als een dagelijkse verantwoordelijke die kleine defecten aan het appartement - als kapotte lampen of lekkende kranen - meteen laat herstellen.”]]



TER VLIERBEKE | KORT

Ter Vlierbeke bestaat uit verschillende onderdelen: een nieuwbouw met 90 rusthuisbedden, 25 serviceflats, OCMW-kantoren voor de sociale dienst en een ondergrondse parkeergarage. Het woonzorgcentrum en de serviceflats zijn met elkaar verbonden via een overkoepelende agora. die ondermeer ruimte biedt aan een lokaal dienstencentrum met vormingslokalen, een cafetaria, een administratieruimte enz. De kantoren bevinden zich op de hoogste verdieping.

Het algemeen beleid

Studentenwoningen

Leuven en studenten horen bij elkaar als voetbal en supporters. De stad zou op zich kunnen bestaan, maar de sfeer zou beduidend anders zijn. Tijdens een normale werkdag groeit de bevolking van onze stad dan ook met de helft. De meerderheid van deze studenten zit “op kot”. Daarom is er in Leuven heel wat extra specifieke woonruimte nodig.

Stijgende vraag

Opvallend is dat de vraag naar kamers de voorbije jaren sterk gestegen is. Naast het nog steeds groeiend aantal binnenlandse studenten (ondermeer door de verlenging van een reeks masteropleidingen), is er de laatste jaren ook een opvallende groei van buitenlandse studenten en postacademische opleidingen.

Nieuwe studentencomplexen

Om al deze mensen en de verwachte groei op te vangen, is er de voorbije jaren zowel door de stad als door de KU Leuven hard gewerkt om een nieuw, degelijk aanbod uit te werken zonder de gewone woningmarkt en woonomgevingen extra te belasten.

Zo maakten stad en universiteit een lijst op met de meest geschikte locaties (cf. blz. 42). Deze locaties moeten niet enkel interessant gelegen zijn voor de studenten, ze mochten bijvoorbeeld ook niet bestemd zijn voor grondgebonden woningen en moesten goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Zowel de stad als de universiteit wilden op deze manier grote, kwalitatieve complexen krijgen die beheerd kunnen worden en die ook een aantal extra voorzieningen omvatten zoals voldoende ontmoetingsruimten, buitenruimten, (fietsen)parkings enz.

Een deel van deze projecten werden en worden door de universiteit zelf gebouwd en een deel van deze projecten is gerealiseerd door privé-bouwheren die een samenwerkingsovereenkomst aangingen met de KU Leuven. Zo kreeg de universiteit garanties over de kwaliteit en het beheer van deze residentie, en kregen de bouwheren in ruil onder meer vrijstelling van bepaalde sociale lasten. Deze projecten omvatten telkens ook een aantal ‘sociale’ kamers die verhuurd worden tegen een gunstig tarief.

Op deze manier zijn er de voorbije twee jaren alleen al op

de geselecteerde sites 1100 kamers gerealiseerd. Voor ongeveer 560 kamers loopt de vergunningsaanvraag. Daarnaast staan er nog een goede 2000 kamers op stapel.

Gezinswoningen behouden

De opdeling van vele gezinswoningen in (veel lucratievere) studentenkamers heeft de voorbije jaren voor een zeer grote schaarste aan gezinswoningen in de stad gezorgd. Daarom voorkomt de nieuwe algemene bouwverordening dat gezinswoningen worden opgedeeld of afgebroken. Anderzijds is het voor Leuvenaars wel makkelijker geworden om studenten te huisvesten in hun eigen woning: het zogenaamde kotmadam concept (zie kader).]]

KOTMADAM CONCEPT

Sinds kort kan je makkelijker studentenkamers verhuren in je eigen woning (waar je ook zelf gedomicilieerd bent). De enige voorwaarde is dat je in het gebouw een gezinswoning van ten minste 110 m² en een buitenruimte van 16 m² behoudt voor het gezin. Je mag maximaal drie kamers verhuren.

Vroeger moest je, zelfs bij het verhuren van één kamer, een aparte badkamer en keuken voorzien.

Op die manier kunnen ouderen hun pensioen eventueel aanspekken of kunnen jonge gezinnen (tijdelijk) de financiering van hun Leuvense woning mogelijk maken.



Glenn : De Vesten

Mijn studentenwoning

Glenn is één van de pioniers van het studentencomplex De Vesten. Sinds 2011 - de opening van het complex - is het zijn uitvalsbasis om zijn rechtenstudie tot een goed einde te brengen. Na drie jaar is de balans positief. Hij zit niet alleen in zijn derde jaar, hij is ook opvallend positief over zijn kot.

Gang

“Het hele gebouw is opgebouwd in gangen. Iedere gang is een soort huishouden met een gemeenschappelijke keuken, eigen sanitair en een eigen sociaal leven. We hebben sowieso zeer veel contact met elkaar, maar daarnaast hebben we ook nog eens een hele reeks thema avonden: gourmetavonden, spelletjesavonden ... dat soort zaken. Dat maakt het bijna huiselijk.

Ook op grotere schaal hebben we best veel contact met studenten van andere gangen. Het jaarlijkse hoogtepunt is de grote barbecue op het centrale binnenplein. Best een prettig momentje.”

Kamer

“Mijn kamer is basic maar in orde. Het is in ieder geval wel handig dat er een eigen wasbak is. In vergelijking met vrienden die in privéhuizen wonen, valt het op dat onze kamers eigenlijk best in goede staat zijn.

Alleen in de blokperiode is het hier niet zo aangenaam. Velen gaan op dat moment thuis studeren. Zo hoeven ze geen rekening te houden met de dagelijkse beslommeringen als de was of het eten. Het eerste jaar was ik in die periode wel hier gebleven, ... een foutje.”

Verbinding met de stad

“Maar doorheen het jaar is het wel degelijk een fijne plek. Ik zit hier niet enkel in het groen en in de buurt van mijn zus, maar ook vlakbij het historisch stadscentrum. Met de fiets ben ik daar op vijf minuten, te voet duurt het amper vijf minuten langer. Altijd handig aangezien ondermeer onze campus zich daar concentreert.”]]



Sites die realiseerbaar of gerealiseerd zijn.

Actuele studenten meer dan 30 kan

K01. Bijbelinstituut
K02. Regaschool
K03. Res. Mgr. Cruys-
berghs
K04. Tervuursevest-Aren-
berg
K05. Amerikaans college
P01. OCMW site - F. Lint-
straat
P02. Vaartkom West
P03. Marbrerie Naam-
sestraat
P04. Philipssite
P05. Engels Plein
P06. Hoek Donkerstraat
P07. Parkgebouw
P08. V. Decosterstraat 68
P09. Tiensestraat 248
P10. Kop van Kessel-Lo
P11. Garage Geens
P12. Tweewaters
P13. Shopping Diest-
sestraat
P14. Accosite
P15. Demesmacre Tiense-
steenweg
P16. Hertogstraat
P17. AROHM-site
P18. Studio's Burgemees-
terstraat



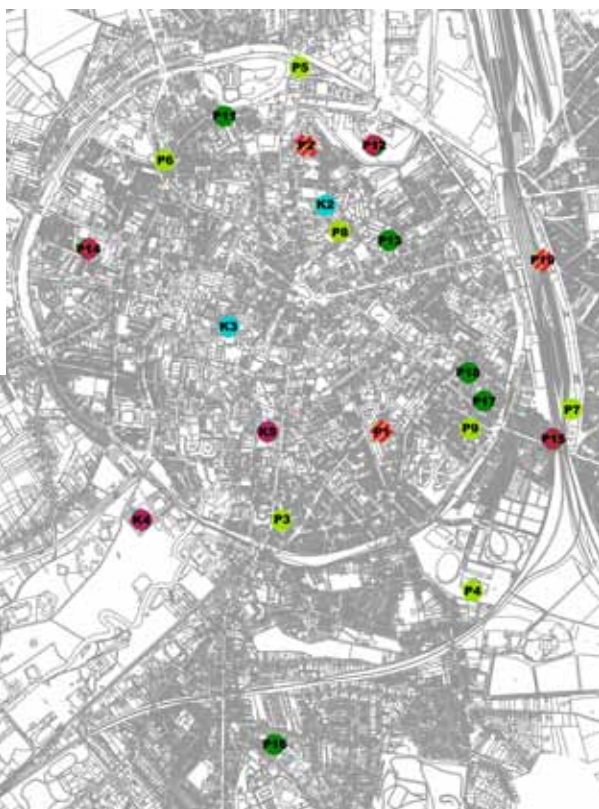
K4. De vesten

Eén van de grotere studentencomplexen die de universiteit zelf de voorbije jaren heeft gebouwd. Daarmee willen ze een antwoord bieden op de groeiende vraag aan studentenwoningen en de trend op de privémarkt waar enerzijds peperdure luxekoten opgang maken en anderzijds veel koten tot op de draad versleten zijn.

Het complex ligt in de groene omgeving van de sport- en Arenbergcampus. In totaal zijn er 281 studentenkamers waarvan er een beperkt aantal kunnen omgebouwd worden tot appartementen of studio's, bijvoorbeeld voor de onderzoekers van de universiteit of het nabijgelegen Imec en wetenschapspark.

bouwheer KU Leuven

ontwerpers Poponcini en Lootens ir. arch.



P1. Parkgebouw

Ook op het einde van het park Belle-Vue in Kessel-Lo zal een studentencomplex verrijzen. Het concrete ontwerp is nog niet bekend, maar naar aanleiding van de actualisering van het ruimtelijk uitvoeringsplan Martelarenlaan is de nieuwe ligging verduidelijkt.

bouwheer en beeld NMBS Holding

ontwerper nog niet toegewezen

encomplexen met ners



P5. Engels Plein/Waterviewgebouw

Boven de parking (met meer dan 1000 parkeerplaatsen) Ben winkelsokkel van het Waterviewgebouw komen een hele reeks studentenkamers. Ook in de 14 verdiepingen hoge toren zit studentenhuysvesting. Per verdieping zijn er ongeveer 28 kamers, verdeeld over twee leefunits. Met de KU Leuven werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin staat dat de residentie moet voldoen aan de kwaliteitseisen van de universiteit. De toren wordt uit een combinatie van gekleurd glas en gevelsteen opgetrokken en kondigt de Vaartkom aan voor alle passanten.

bouwheer Ghelamco

ontwerpers en beeld Jaspers-Eyers architecten



K2. Rega instituut

De voormalige Regaschool in de binnenstad krijgt een nieuw leven als residentie. Naast klassieke studentenkamers die in units georganiseerd zijn, komen er ook studio's voor onderzoekers en dergelijke. De twee vleugels die het complex kenmerken - langs de Sint-Maartensstraat en de Kolveniershof (fietsverbinding) - behouden hun eigenheid door een verschillende gevelafwerking van gevelplaten die telkens aansluiten op de omgeving.

bouwheer KU Leuven

ontwerpers Technische diensten KU Leuven



P2. Vaartstraat 94

Dit voormalig hoofdkantoor van Leuvens bekendste exportproduct wordt omgevormd tot een studentenresidentie voor 255 studenten. Het is een privaat project dat i.s.m. de universiteit en de stad verliep zodat het voldoet aan allerlei kwaliteitsnormen. Door de bestaande structuur van het gebouw te hergebruiken, het gebouw sterk te isoleren en in te spelen op een potentieel toekomstig warmtenet is het ook een uiterst duurzaam complex. Het opent volgend academiejaar.

bouwheer ViRiX

ontwerpers en beeld Jaspers-Eyers architecten



Mozaïek²

Het sociale bouwproject “De Latten” staat op een strategische plek in de Vaartkom. De

hele constructie wordt
- net als de buurgebouwen -
een zeer stedelijk complex:
niet alleen door het spel van
hogere en lagere volumes en
het materiaalgebruik

- de typerende bruinrode baksteen - maar ook door de rijke
verscheidenheid aan woningen
en functies.



De Latten is een unieke samenwerking tussen twee publieke organisaties: het AGSL - het autonoom stadsontwikkelingsbedrijf van de stad Leuven - en de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal. Beide bundelen hun middelen, zodat er een interessante stedelijke mix ontstaat met een ondergrondse parking, winkels, kantoren (o.a. het hoofdkantoor van Dijledal zelf) en veel woningen: sociale huurwoningen en stads- en starterswoningen.

Op de gelijkvloerse verdieping komt - net als in de andere blokken van de noordoever - een reeks winkels die zich inschrijven in het “Woonboulevardconcept”.

Het geheel opent midden dit jaar.]]