

STAD LEUVEN

Gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-L2

'Benedenstad II – Janseniusshof'

Definitief

Deel 1: de toelichtingsnota

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 januari 2011

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 20 december 2011

Ontwerpers: Kristine Verachtert en Wim Vandevorst

Leeswijzer

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit drie delen:

- Deel 1: de toelichtingsnota
- Deel 2: de grafisch plannen
- Deel 3: de stedenbouwkundige voorschriften
- Deel 4: het register planbaten, planschade, kapitaal- en gebruikersschade

Deel 1: de toelichtingsnota

De toelichtingsnota is opgebouwd uit een tekstgedeelte en figurenbundel. Het tekstgedeelte bundelt alle inhoudelijke elementen en argumenten om de opties van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de context waarbinnen het ingezet wordt, te kunnen begrijpen. De figurenbundel levert hierbij de nodige illustratie.

Na de inleiding van hoofdstuk 0 geeft hoofdstuk 1 een toelichting bij de elementen van de bestaande toestand. Dit hoofdstuk beschrijft enerzijds de bestaande feitelijke toestand, anderzijds geeft het ook een zicht op de bestaande eigendomsstructuur, verkeersstructuur en randvoorwaarden.

Hoofdstuk 2 bespreekt het geldende juridisch kader. Hierbij wordt niet enkel een beeld geschetst van het geldende BPA maar eveneens wordt er een overzicht gegeven van de beschermde monumenten en stadsgezichten, de habitat- en vogelrichtlijngebieden en bestaande erfgoedwaarden.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de relatie met het ruimtelijks structuurplan Vlaanderen, het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en het ruimtelijk structuurplan Leuven toegelicht.

Hoofdstuk 4 en 5 bespreken respectievelijk de conclusie van de milieueffectenscreening en de watertoets.

De manier waarop de beleidslijn(en) uit hoofdstuk 3 vertaald werden naar een concreet plan wordt toegelicht in de hoofdstukken 6, 7 en 8.

Deel 2: de grafische plannen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat volgende grafisch plannen:

- een plan bestaande toestand: geeft een weergave van de bestaande feitelijke en juridische toestand;
- een grafisch plan: geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en vormt een grafische ondersteuning van de stedenbouwkundige voorschriften; dit plan heeft een verordenend karakter;

Deel 3: de stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordend karakter en zijn opgedeeld in:

- voorafgaandelijke bepalingen;
- algemene bepalingen: bepalingen die gelden voor het volledige plangebied;
- bijzondere bepalingen per zone: bepalingen die uitsluitend gelden voor de desbetreffende zone. Ze hebben voorrang op de algemene bepalingen.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten gelezen worden in samenhang met het grafisch plan.

Deel 4: het register planbaten, planschade, kapitaal- en gebruikersschade

Het register planbaten, planschade, kapitaal- en gebruikersschade bestaat uit een grafisch plan en bijhorende toelichting.

Deze documenten geven een overzicht van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. De indicatieve aanduiding van een perceel op het grafisch register betekent dus niet dat er per definitie een vergoeding of heffing van toepassing is.

Inhoud

0. INLEIDING	6
0.1 Afbakening RUP	6
0.2 Doelstelling	6
1. ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE TOESTAND	7
1.1 Bestaande feitelijke toestand	7
1.1.1 Rand	7
1.1.2 Binnengebied	7
1.1.3 Activiteiten KULEuven	8
1.2 Eigendomsstructuur	8
1.3 Nutsleiding als randvoorwaarde	9
1.4 Bestaande verkeerscirculatie	9
2. JURIDISCH KADER	10
2.1 Gewestplan	10
2.2 BPA Redingenhof	10
2.3 Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen	10
2.4 Beschermd monumenten en stadsgezichten	11
2.5 Habitat- en vogelrichtlijn	12
2.6 Erfdienstbaarheden	12
3. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN (RSV, RSVB EN RSL)	13
3.1 Wonen	13
3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het stedelijk afbakeningsproces	13
3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)	14
3.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Leuven (RSL)	15
3.2 Verkeersstructuur	17
3.2.1 RSV en RSVB	17
3.2.2 RSL	17
3.3 Groenstructuur en landschapsstructuur	18
3.3.1 RSV en RSVB	18
3.3.2 RSL	18

3.4	Economische en centrumstructuur	19
3.4.1	RSV en RSVB.....	19
3.4.2	RSL	19
3.5	Gebiedsgerichte bepalingen in het RSL.....	19
4.	MER-SCREENING.....	19
5.	WATERTOETS.....	20
6.	VERANTWOORDING VAN HET PROJECT	20
6.1	Bestaande rand.....	20
6.1.1	Uitgangspunten	20
6.1.2	Concept.....	21
6.1.3	Ruimtelijke vertaling concept	21
6.2	Binnengebied.....	21
6.2.1	Uitgangspunten	21
6.2.2	Concepten.....	22
6.2.3	Ruimtelijke vertaling concepten	24
7.	COMMUNICATIETRAJECT.....	28
8.	OVERZICHT GOEDKEURINGSPROCEDURE VAN EEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	31

0. INLEIDING

0.1 Afbakening RUP

Figuur 1: Situering van het plangebied in Leuven

Het plangebied situeert zich in de benedenstad, het zuidwestelijk deel van de binnenstad, van de stad Leuven en vormt een hoekpunt van een denkbeeldige ruit die de eerste middeleeuwse kern omspant.

Het RUP 'Benedenstad II – Janseniushof' wordt afgebakend door de Minderbroedersstraat (noord), de Dijle (oost), Janseniusstraat (zuid) en de Kapucijnenvoer (west) en beslaat ca. 6,1 ha.

0.2 Doelstelling

De opmaak van dit RUP 'Benedenstad II – Janseniushof' vloeit voort uit de bindende bepalingen (§2.3.5, p.29) van het ruimtelijk structuurplan van de stad Leuven (RSL, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 29 april 2004).

Het RUP vormt de tweede fase in een planningsproces waarbij de grote herontwikkelingslocaties van de Benedenstad worden herbestemd, namelijk de ruimere ziekenhuissite tussen Janseniusstraat en de Brusselsestraat (WO48) en de nabijgelegen herontwikkelingsgebieden aan de Minderbroedersstraat en de Sint-Barbarastraat (WO49 en WO50). Voor deze sites werd in de helft van de jaren 2000 inrichtingsstudies uitgevoerd, waarna gefaseerd tot opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen werd overgegaan. Het RUP Benedenstad I Sint-Barbara werd van kracht in 2006 en vormde de eerste fase. Na voorliggend RUP Janseniushof zal in een derde fase het noordelijke deel van de ziekenhuissite aan bod komen.

Het RUP 'Benedenstad II – Janseniushof' creëert een nieuw juridisch kader voor een herontwikkelingsproject in het zuidelijk binnengebied van de ziekenhuissite. Het werkt de stedenbouwkundige uitgangspunten van het RSL uit en legt de randvoorwaarden voor een toekomstige project gedetailleerd vast.

Het RUP beperkt zich echter niet tot deze zone maar omvat eveneens de bestaande woningen gelegen aan de Minderbroedersstraat, Kapucijnenvoer en Janseniusstraat. Op die manier wordt er een visie voor het volledige bouwblok uitgewerkt, waarbij tegelijk het bestaande juridische kader wordt geactualiseerd. Een logisch geheel van het BPA wordt zo opgeheven.

In navolging van het structuurplan voorziet het RUP hoofdzakelijk woningen, aangevuld met een beperkt aandeel gemeenschaps- en handelsfuncties. Daarnaast bevat het RUP een significant aandeel publieke groene ruimte en wordt er bijzondere aandacht besteed aan de aanwezige erfgoedwaarden.

1. Elementen van de bestaande toestand

1.1 Bestaande feitelijke toestand

Figuur 2: Plan bestaande toestand, luchtfoto
Figuur 3: Plan bestaande toestand, overzichtskaart

1.1.1 Rand

In het noorden, het zuiden en het westen wordt het plangebied omzoomd door hoofdzakelijk woningen met een tuin. Aan de Minderbroedersstraat bevinden zich het voormalig 'Klooster van de Goede Herder', dat tegenwoordig onderdak biedt aan de studentenresidentie 'De Goede Herder', en het voormalig 'Instituut Landbouwkunde'. Een groot deel van het voormalig 'Instituut Landbouwkunde' staat leeg en enkele gebouwen vertonen verval. Door de aanwezigheid van deze gebouwen en hun functie is het aandeel wonen in de noordelijke rand beperkt.

In de zuidelijke rand bevindt zich de studentenresidentie 'Regina Mundi' en een naar het binnengebied gerichte strook met parkeerboxen.

Ter hoogte van Grasmushof bevindt zich in de westelijke rand een diepe loods.

Onder de Kapucijnenvoer stroomt de Voer (overwelfd), een waterloop van eerste categorie.

Het beschermde woonhuis met resterende muurfragmenten van 'het voormalig goed Groenendael' bevindt zich in het zuidelijk deel van het plangebied. In het noordoosten situeren zich aansluitend op het plangebied het Justus Lipsiuscollege, de Justus Lipsiustoren en de Ursulinnensluis als beschermde monumenten.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich onder andere het Sint-Pieterscollege, het Paridaensinstituut, het rust- en verzorgingstehuis Dijlehof, de leefschoon De Grasmus en de Kruidtuin.

1.1.2 Binnengebied

De open ruimte tussen de gebouwen van de KULeuven is voor een groot deel ingericht als parking (ca. 90 are). In totaal zijn er een 320-tal parkeerplaatsen op de site. Het overgrote deel van de ruimte gebruikt voor parkeren is verhard. Centraal in het binnengebied staan twee labgebouwen.

Naast deze verharde ruimtes bevinden zich, de tuinen behorend tot de woningen buiten beschouwing gelaten, drie niet verharde zones: de tuin van het voormalig klooster van de Goede Herder (63 are), het speelterrein van de basis- en secundaire school Paridaens (Paridaensinstituut) (31 are) en de 'tuin Charlet' (17 are).

De ommuurde tuin van het voormalig klooster van de Goede Herder werd sterk verwaarloosd. Hierdoor nam ook de aandacht voor het tuinpaviljoen, in de Leuvense context een zeldzaamheid, af en raakte het in verval. De tuin bevat enkele beuken, een eik, wilg, netels, vlier, paplaurier, conifeer, enz. Verder bevinden zich in de tuin een aantal vervallen gebouwtjes en een serre. Dwars door de voormalige tuin is de

vroegere verbinding tussen de studentenresidenties 'Goede Herder' en 'Regina Mundi' nog waarneembaar. Naast het pad staat een vervallen haag en een afboording met leifruit.

De tuin heeft de relatie met het voormalig 'Klooster van de Goede Herder' verloren en is momenteel niet publiek toegankelijk waardoor het binnen het plangebied een groene restruimte vormt.

Ten westen van de tuin ervan loopt een noord-zuid georiënteerde verbindingsweg tussen de twee studentenresidenties waarop een erfdienstbaarheid rust.

Ook het speelterrein van het Paridaensinstituut en de tuin Charlet zijn niet publiek toegankelijk. Door de ommuring kent het speelterrein nauwelijks aansluiting met de site van Janseniushof. Daarenboven scheidt de Dijle het speelterrein van het Paridaensinstituut (enkel bereikbaar via een brugje). Het speelterrein is eveneens toegankelijk via een schoolparking die uitgaat op de Janseniustraat en na de schooluren wordt afgesloten. Op het speelterrein bevinden zich enkele platanen: een rij in het zuiden van het speelterrein en een groepje in de noordwestelijke hoek. Ter hoogte van de laatst vermelde groep staat een hoge carpinus haag. Ten oosten van het speelterrein loopt als oostelijke grens van het plangebied de Dijle, een waterloop van eerste categorie.

De tuin Charlet behoorde tot enkele jaren geleden als tuinzone tot een woning gelegen aan de Kapucijnenvoer. In het kader van het openbaar onderzoek werd de melding gemaakt van een natuurlijke bron gelegen op de hoek van kadasternummer sectie D 793 F, sectie D 779 E2 en sectie D 780 G2. Noch uit de gegevens van de stad, noch uit de gegevens van de Vlaamse Overheid of de adviezen van de verschillende instanties blijkt de aanwezigheid van een natuurlijke bron op de aangegeven locatie.

1.1.3 Activiteiten KULeuven

Door de plannen van de KULeuven om activiteiten gekoppeld aan de ziekenhuizen Sint-Rafaël en Sint-Pieter uit de Leuvense binnenstad te verhuizen naar Gasthuisberg, komt het gebied (ca. 2,6 ha) tussen de Minderbroedersstraat en de Janseniustraat vrij.

De (geplande) verhuis heeft als gevolg dat er de afgelopen jaren minder geïnvesteerd werd in infrastructuur, enkele gebouwen leeg kwamen te staan en in verval raakten.

In het binnengebied van Janseniushof oefent de KULeuven momenteel enkel nog activiteiten uit in de twee centraal gelegen labogebouwen. Op korte termijn zal de KULeuven ook deze gebouwen verlaten.

1.2 Eigendomsstructuur

Figuur 4: Eigendomsstructuur

Resiterra nv verwierf recent de gronden van de KULeuven en de voormalige kloostertuin bij het complex De Goede Herder, en werd hierdoor de grootste eigenaar binnen het plangebied. Daarnaast zijn VZW De Hulster, de VZW Dochters van Maria, de studentenresidenties Goede

Herder Leuven nv en Regina Mundi Leuven nv als eigenaar vermeldenswaardig. De overige percelen zijn hoofdzakelijk in eigendom van private eigenaars bebouwd met eengezinswoningen of meergezinswoningen met uitzondering van het perceel ter hoogte van Grasmushof (bebouwd met een loods), het perceel in de zuidelijke rand waarop parkeerboxen staan en de nog onbebouwde 'tuin Charlet'.

1.3 Nutsleiding als randvoorwaarde

Figuur 5: Nutsleiding als randvoorwaarde

Doorheen het plangebied bevindt zich noord-zuid georiënteerd een aquafincollector. Deze collector vormt een belangrijke randvoorwaarde aangezien er binnen een zone van 3 m aan weerszijden van de as van de collector niet mag gebouwd worden. Het voorzien van tuinen, terrassen en/of openbare wegenis behoort wel tot de mogelijkheden.

Naast de aquafincollector bevinden zich parallel en verspreid over de site 3 rioleerbuizen komende van de studentenresidentie Regina Mundi en lozend in het rioleringsstelsel van de Minderbroedersstraat. Op termijn kan de studentenresidentie aantakken op de nieuwe riolering in de Janseniusstraat.

1.4 Bestaande verkeerscirculatie

Het bouwblok grenst aan de Kapucijnenvoer, de belangrijkste invalsweg vanuit de Leuvense ring naar dit deel van de binnenstad.

De Kapucijnenvoer en de Minderbroedersstraat zijn ingesteld met tweerichtingsverkeer. Enkel de Janseniusstraat is ingesteld met eenrichtingsverkeer. Beide straten fungeren als afzetplaats voor de leerlingen van respectievelijk het Sint-Pieterscollege en het Paridaensinstituut (ter hoogte van de brug over de Dijle). In de Janseniusstraat zijn vanaf de Dijle tot aan het Damiaanplein enkel voetgangers en fietsers toegelaten. Na het afzetten van de leerlingen dient het verkeer een omkeerbeweging te maken. Het afzetverkeer in beide straten creëert onveilige toestanden.

Als onderdeel van een primaire ontsluitingslus van de binnenstad draagt de Kapucijnenvoer het meeste verkeer.

Het binnengebied van de planzone is voor gemotoriseerd verkeer enkel bereikbaar met een toegangsbewijs. Het binnengebied wordt door voetgangers en fietsers gebruikt als noord-zuid doorsteek over de parking.

Het Damiaanplein is momenteel ingericht als publieke rotatieparking en wordt momenteel eveneens gebruikt als afzetplaats voor de twee omliggende scholen. Vanaf het Damiaanplein loopt een brandgang, doodlopend op de Dijle. Deze dient als ontsluiting van de fietsenparking van het Paridaensinstituut en Sint-Pieterscollege (vzw LKSD).

Een overgroot deel van de buslijnen die het centrum doorkruisen passeren de Brusselsestraat. Ook de Kapucijnenvoer fungeert, zij het in mindere mate, als openbaar vervoersas (lijn 7, 8, 9 en 337).

Binnen het plangebied werd het Dijlepad nog niet vervolledigd. De locatie van het voormalig landbouwinstituut, de inrichting als private parking, het private karakter van het speelterrein van het Paridaensinstituut en de ligging van het beschermd monument op de hoek van de Dijle met de Janseniusstraat maakten de realisatie van de missing link tussen noord en zuid niet mogelijk.

2. Juridisch kader

2.1 Gewestplan

Het plangebied valt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij het KB van 7 april 1977, binnen de zone voor woongebied.

2.2 BPA Redingenhof

Figuur 6: BPA L5II-2 Redingenhof (deel 2)

Het plangebied valt integraal binnen het BPA L5II-2 Redingenhof (deel 2), goedgekeurd bij MB van 03/08/1989 en latere wijzigingen.¹

Een groot deel van het plangebied valt binnen zone voor gemengde bestemming van het BPA (6). Deze zone betreft het binnengebied en omvat onder andere enkele gebouwen van de KULeuven, de voormalige tuin van de 'Goede Herder' en de 'tuin Charlet'. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied bevinden zich een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorziening (4). Ten westen van de zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen grenst een zone voor opslagruimten (3). Deze zone wordt eveneens teruggevonden achter de zone voor wonen en handel (9) ter hoogte van het kruispunt van de Janseniusstraat met de Kapucijnenvoer.

De bestaande speelplaats van Paridaensinstituut valt binnen de zone voor rust en spel (7). De randen van het plangebied bestaan voornamelijk uit de zone voor wonen (1) met hieraan een tuinzone gekoppeld (2).

Ter hoogte van de Ursulinnensluis bevindt zich een klein deel in groenzone (8). Tenslotte bevindt er zich in het zuidelijke deel van het plangebied een zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijven (5). De wegenis bevindt zich in de zone voor openbare wegen, de Dijle in de zone voor waterloop.

2.3 Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen

De stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg werd op 23/12/2009 door de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd. Bij het optrekken van nieuwe gebouwen, het uitvoeren van

¹ Een algehele herziening van het BPA L5II-2 Redingenhof (deel 2) in het kader van de digitalisering van de BPA's leidde tot aanpassingen aan het grafisch plan, van kracht op 28/04/2004. Hierbij werden de voorschriften d.d. 03/08/1989 integraal overgenomen.

bestemmingswijzigingen of het uitvoeren van verbouwwerken, voor zover deze wijzigingen vergunningsplichtig zijn, moet de vergunninghouder het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanleggen, zoals bepaald in deze verordening.

2.4 Beschermd monumenten en stadsgezichten

Figuur 3: Plan bestaande toestand, overzichtskarta

Volgende gebouwen werden binnen het plangebied als monument beschermd:

- Het voormalig goed Groenendael (Janseniusstraat 2a) werd door MB van 27 april 1989 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument.
- De Ursulinnensluis (als onderdeel van de muur- en torenresten van de eerste stadsomwalling) werd door MB van 7 juni 1994 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument.

Volgende elementen werden binnen het plangebied beschermd als stadsgezicht:

- Het voormalig goed Groenendael, woonhuis en resterende muurfragmenten en omgeving (Janseniusstraat 2a) werd door MB van 27 april 1989 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als stadsgezicht.

Volgende elementen binnen het plangebied werden op de ontwerplijst tot bescherming als monument geplaatst (14 juli 2010):

- Het voormalige Landbouwinstituut (Minderbroedersstraat 17): breedhuis, Helleputteleugel en eerste uitbreiding Lenertz (1899);
- Het voormalige klooster van de Goede Herder (Minderbroedersstraat 21): het hotel douairière Marie de Lemède de Waret, het neogotische breedhuis (1882) en de Helleputteleugel (1889);
- Het tuinpaviljoen van het klooster van de Goede Herder en omringende tuinzone zoals aangeduid op het plan horende bij het ministerieel besluit.

Volgende elementen binnen het plangebied werden op de ontwerplijst tot bescherming als stadsgezicht geplaatst (14 juli 2010):

- De kadastrale percelen: Leuven, 2^{de} afdeling, sectie D, perceelnummers 16R (DEEL), 49R(DEEL), 50N, 50P, 751E(DEEL), 756S(DEEL), 756T(DEEL), 758D, 761G, 762D, 763D, 764F(DEEL), 766D, ZONDER NR., waaronder:
 - o Twee gespiegelde enkelhuizen (Minderbroedersstraat 23);
 - o Voormalig woonhuis F. Vermeylen: L-vormig complex (Minderbroedersstraat 25);
 - o Geheel van drie breedhuizen (Minderbroedersstraat 27-31).

Beschermd monumenten en stadsgezichten grenzend aan het plangebied:

- Het Justus Lipsiuscollege (Minderbroedersstraat 15) werd door MB van 7 juni 1994 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument;
- Het Justus Lipsiuscollege met tuin (Minderbroedersstraat 15) werd door MB van 7 juni 1994 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als stadsgezicht;
- De Janseniustoren werd door MB van 29 mei 1964 beschermd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 7 augustus 1931 als monument;

- De Ursulinnensluis en Justus Lipsiustoren (als onderdeel van de muur- en torenresten van de eerste stadsomwalling) werden door MB van 7 juni 1994 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument;
- Het voormalig Anatomisch Theater (Minderbroedersstraat 32) werd door MB van 8 juli 1999 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument;
- Het 'voormalig atelier F. Vermeyley (Minderbroedersstraat 48) werd door MB van 8 juli 1999 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument;
- Het 'Huis van Ophem' (Minderbroedersstraat 50) werd door MB van 8 juli 1999 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument;
- De 'toegangspoort tot de voormalige botanische tuin' (Minderbroedersstraat) werd door MB van 8 juli 1999 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument;
- Het 'Anatomisch theater' van Joris Helleputte (of Vesaliusinstituut) (Minderbroedersstraat 12) werd door MB van 5 mei 2010 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument;
- Het 'Pathologisch Instituut' (Minderbroedersstraat 12) werd door MB van 5 mei 2010 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument.

Voor sites en constructies (al dan niet voorlopig) beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht gelden de besluiten van de Vlaamse regering inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten.

2.5 Habitat- en vogelrichtlijn

Figuur 7: Vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden Leuven

Het plangebied bevindt zich noch in een vogelrichtlijngebied, noch in een habitatrictlijngebied. Het dichtst bijzijnde vogelrichtlijn- of habitatrictlijngebied bevindt zich in vogelvlucht op ongeveer 2 km van het plangebied ter hoogte van Egenhovenbos (habitatrictlijngebied).

2.6 Erfdienstbaarheden

Tussen de studentenresidenties Regina Mundi en Goede Herder bevindt zich een erfdienstbaarheid van doorgang zoals aangegeven op Figuur 8. Er werd een vermoeden van erfdienstbaarheden voor ondergrondse leidingen geuit door eigenaars binnen het plangebied: deze werden nog niet uitgeklaard.

3. Relatie met de structuurplannen (RSV, RSVB en RSL)

3.1 Wonen

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het stedelijk afbakeningsproces

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) zet de lijnen uit van een beleid gericht op een bundeling van bijkomende wooneenheden in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied. Delen van de gemeente Leuven zullen opgenomen worden van het nog af te bakenen regionaalstedelijk gebied Leuven. Vanuit de doelstellingen voor bundeling van stedelijke functies in de woonkernen en stedelijke gebieden, worden voor de regionaalstedelijke gebieden taakstellingen gedefinieerd voor de realisatie van bijkomende wooneenheden binnen hun afbakeningslijn. Het RSV is op het moment van opmaak van het voorontwerp van dit RUP, in herziening (openbaar onderzoek liep tot 11 mei 2010). Hierbij worden de taakstellingen voor wonen – aanvankelijk geformuleerd met planhorizon 2007 – geactualiseerd tot 2012.

In het kader van de uitvoering van het RSV is de afbakening van het regionaalstedelijk gebied lopende. De doelstellingen voor het regionaalstedelijk gebied Leuven zijn opgenomen in de eerste formele nota binnen dit proces, namelijk de “nota voor publieke consultatie” met het oog op de opstart van de plan-mer procedure voor het afbakeningsproces².

In deze nota zijn de volgende doelstellingen, relevant voor de woonontwikkeling in Leuven, te vinden (p. 12). “Bijkomende woningen komen in de eerste plaats binnen het bestaand woongebied, op terreinen die omgeven zijn door bestaand woongebied (zgn. inbreiding) en op sites die voorheen een andere bestemming hadden (reconversie). In een latere fase kunnen een aantal woonuitbreidingsgebieden geheel of gedeeltelijk ontwikkeld worden als woongebied: Roeselbergdal, Platte-Lostraat, Sint-Jansbergsesteenweg en Groenveld.”

Kwantitatief betekent dit dat binnen het regionaalstedelijk gebied in de periode 1992 tot 2007 tussen de 7.481 en 8.071 bijkomende woningen moesten worden voorzien. Dit komt overeen met een groeitempo van 518 wooneenheden per jaar. Het voorstel van afbakening van regionaalstedelijk gebied in deze nota omvat alle woonkernen van Leuven m.u.v. Egenhoven. Ze bevat bovendien delen van aanpalende gemeenten waarbij enkel op grondgebied Herent noemenswaardige ruimte voor bijkomende woonontwikkeling is opgenomen (tot maximaal 757 woningen). Het gros van de woonontwikkeling is aldus op Leuvens grondgebied voorzien.

In het onderzoek ter voorbereiding van de plan-mer-procedure, resulterend in een eerste “afbakeningsvoorstel”³, werd de programmatie voor de woonontwikkeling meer gedetailleerd uitgewerkt (p.28-33). Er werd berekend dat op Leuvense grondgebied in de periode 1992-2007 ca. 7000 bijkomende wooneenheden werden vergund (hoeveel hiervan feitelijk zijn uitgevoerd is niet gekend), wat neerkomt op een groeitempo van 400 à 450 wooneenheden per jaar. Deze zijn echter niet alle binnen de voorlopige afbakening gesitueerd (o.m. Toverberg te Egenhoven). Gecombineerd met beperkte woonontwikkeling in de gemeente Herent, kan gesteld worden dat het nagestreefde groeitempo hoog ligt maar niet helemaal wordt gehaald, en dit enkel voor zover het gros van de vergunningen ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd op het terrein⁴.

² Departement RWO – Ruimtelijke Planning (2010), Plan-MER Gewestelijk RUP “Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Leuven”, Nota voor Publieke Consultatie, april 2010

³ Departement RWO – Ruimtelijke Planning (2009), Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Leuven, Afbakeningsvoorstel versie april 2009

⁴ De toename van de bevolking in de laatste 10 jaar aan een veronderstelde gemiddelde gezinsgrootte van 2,1 personen/gezin, doet vermoeden dat ook het aantal gezinnen groeit met bijna 400 per jaar (berekeningen op basis van de bevolkingsstatistieken van de stad Leuven voor de periode 2001-2010, zonder wijzigingen in gezinsgrootte in rekening te brengen).

Gezien de selectie van voldoende gebieden voor woonontwikkeling in het Leuvense structuurplan, is er echter de nodige ruimte voorzien om de behoefte op te vangen binnen de gewestplanbestemming wonen. Dit geeft dus geen aanleiding tot het planologisch aansnijden van niet-woongebied.

Om de behoefte tot 2012 op te vangen moet volgens genoemde nota bovendien nog bijkomend reservegebied worden voorzien. Deze bijkomende behoefte wordt in de documenten van het stedelijk afbakeningsproces voorlopig nog niet gekwantificeerd. Uitgaande van de groeicijfers die vooropgesteld worden in de lopende tweede herziening RSV⁵ kan worden afgeleid dat een groeiende woonbehoefte blijft, maar dat deze in Vlaams-Brabant ca. 30% lager ligt dan de gewenste groei in de eerste planningsperiode 1992-2007. Aangezien de verdelingen tussen stedelijk gebied en buitengebied gehandhaafd blijven, kan aangenomen worden dat vanaf 2007 een jaarlijks groeitempo van ca. 344 bijkomende wooneenheden binnen het regionaalstedelijk gebied Leuven moet worden gehaald⁶.

Vanaf 2012 zou de behoefte verder dalen en hoe langer hoe meer bestaan uit behoefte aan zeer kleine wooneenheden. Hiervan zijn echter nog geen cijfers beschikbaar die tot op stedelijk niveau kunnen worden doorgetrokken.

Gezien de voldoende hoge restcapaciteit in de nog niet ingevulde woonontwikkelingsgebieden, wordt in het afbakeningsvoorstel ervoor geopteerd om prioritair in te zetten op inbreidingsprojecten (naast enkele woonontwikkelingen zoals Parkveld waarvan de planologische regeling reeds lopende is of afgerond). Het aansnijden van een aantal grote woonuitbreidings- en woonreservegebieden als Groenveld, Koetsweg – Plate-Lostraat en Sint-Jansbergsesteenweg, wordt dan op de wat langere termijn voorzien. Binnen het afbakeningsproces wordt er dan ook vanuit gegaan dat de inbreidingsprojecten en herontwikkelingslocaties binnen de bestaande woonkernen, prioriteit krijgen.

Voorliggend RUP geeft, samen met andere lopende planningsprocessen, uitvoering aan de doelstelling om via inbreiding in het bestaand woongebied, de bijkomende woonbehoefte in te vullen.

3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)

De doelstellingen van het RSV om de bijkomende woningen prioritair te bundelen in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied, worden door het RSVB ondersteund. De provincie is niet bevoegd voor de selectie en afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden, waardoor de uitspraken over het regionaalstedelijke gebied Leuven beperkt zijn en onder voorbehoud worden gedaan. In het algemeen pleit het RSVB voor een verhoging van de dichtheid in de bestaande stedelijke woonkernen en de goed ontsloten geselecteerde buitengebiedkernen. Dit door inbreidingsprojecten, opdelingen van grote woningen, verhoging van het aantal bouwlagen en hergebruik van leegstaande gebouwen. Hierbij zal echter steeds aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving; via kwalitatieve publieke ruimte, vermijden van verkrotting, aandacht voor het erfgoed, herwaarderen van stedelijke groenelementen, verhogen van de verkeersveiligheid. Het RSVB benadrukt de kansen van vernieuwende woontypologieën. Daarnaast wenst

⁵ Departement RWO (2009), Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, voorlopig vastgesteld door de Vlaamse Regering op 18-12-2009

⁶ Een behoefte aan bijkomende wooneenheden in de Vlaams-Brabantse stedelijke gebieden voor de periode 1992-2007 van 32.959 ofwel gemiddeld per jaar 2.197 eenheden, werd voor het regionaalstedelijk gebied Leuven doorgerekend naar een gemiddeld groeitempo van 518 woningen per jaar. Zonder aanwijzingen dat er nieuwe verhoudingen tussen de Vlaams-Brabantse stedelijke gebieden worden opgelegd, betekent voor de periode 2007-2012 een behoefte van 6.662 à 7.904 ofwel gemiddeld per jaar 1.457 wooneenheden in stedelijk gebied, een groeitempo voor Leuven van $1.457/2.197 \times 518 = 344$ wooneenheden per jaar binnen het regionaalstedelijk gebied.

de provincie het sociaal woonbeleid (sociale huur- en koopwoningen) prioritair onder de aandacht te brengen. De provincie pleit voor gemengde projecten waar sociale huur- en koopwoningen gezamenlijk met andere woningen worden ontwikkeld.⁷

3.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Leuven (RSL)

Figuur 8: RSL, woonontwikkelingsgebieden

De stad Leuven heeft in vergelijking met andere Vlaamse steden een specifieke bevolkingssamenstelling en migratiepatronen. De aanwezigheid van ondermeer de KULEuven veroorzaakt een extreem hoge instroom van jongvolwassenen, voornamelijk in de binnenstad. De oververtegenwoordiging van 18-35-jarigen gaat gepaard met een hoger dan gemiddeld vertrek van de dertigers met kleine kinderen. Jaarlijks wordt zowat 7% van de bevolking vervangen. In de binnenstad bedroeg dit anno 2002 zelfs 14%. Bovenop de inwoners komen nog eens meer dan 30.000 studenten.

Ondanks de grote uitstroom van jonge gezinnen is de stadsvlucht reeds langer dan in andere Vlaamse centrumsteden gekeerd. Nochtans had Leuven bij de opmaak van het RSL al de hoogste bevolkingsdichtheid van Vlaams-Brabant, op onderdelen van de Brusselse Rand na. De stad blijkt bijzonder aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. De groei van de bevolking gaat al sinds halverwege de jaren '90 gepaard met een bijkomende woningaanbod (tenminste, vergund) van ruim 400 wooneenheden per jaar.

Verskillende uitdagingen werden in het RSL geformuleerd.

- De compacte stedelijke structuur behouden als troef voor Leuven als leefomgeving, door ontwikkelingen voornamelijk via inbreiding te realiseren;
- Het voorzien van voldoende publiek groen met hoge belevingswaarde in de woonkernen;
- De prijstoename van het vastgoed onder druk van de bevolkingsaan groei en de druk van de kamermarkt aanpakken door het tegengaan van omvorming van gezinswoningen naar kamers en door voldoende aanbod aan verschillende types woningen die best ruimtelijk verweven worden voorzien, met name:
 - o grote gezinswoningen realiseren, tegen de markt tendens in om steeds kleinere woningen aan te bieden;
 - o woningen voor kleine gezinnen realiseren, inspeland op de tendens van gezinsverdunning;
 - o in het bijzonder: wonen voor ouderen en zorgbehoevenden realiseren;
 - o woningen voor passanten realiseren (die slechts enkele jaren in Leuven blijven “plakken”);
 - o woongelegenheden voor studenten, bij voorkeur in grotere kamercomplexen;
 - o woningen voor gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen realiseren: daar waar de lokale overheid zelf de gronden ter beschikking kan stellen of er een akkoord wordt bereikt met de private grondeigenaar, kan bijkomende sociale huisvesting worden ontwikkeld. Bij andere grote private projecten ziet de stad erop toe dat verschillende types en grootten van woningen worden aangeboden.

Specifiek voor de binnenstad kiest het RSL voor het behoud en versterken van het compacte karakter door projecten in een aantal geselecteerde herontwikkelingsgebieden. Hierbij wordt vooropgesteld dat naarmate de projectlocatie minder centraal gelegen is, de woonfunctie eerder de bovenhand krijgt en meer gericht moet worden op de grotere woningen, terwijl centraal gelegen er meer gekozen

⁷ Provincie Vlaams-Brabant (2004), Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, §2.1 van het richtinggevend gedeelte (ruimtelijke principes voor de bebouwde omgeving), p. 223 ev

wordt voor zeer compacte en gestapelde woonvormen, vermengd met andere functies. De mate waarin verdichting mogelijk is en de wijze waarop, wordt per projectlocatie afgewogen.

In het kader van haar structuurplanningsproces heeft de stad Leuven een woonbehoeftestudie laten uitvoeren (Iris Consulting, 2002). De theoretische behoefte berekend in deze studie bedroeg 8.000 tot 10.000 extra woningen in een periode van 15 jaar tussen 2002 en 2018 (cijfer afhankelijk van evolutie van gezinsverdunding). Het uitgangspunt van dit onderzoek was de wens van de stad om een trendbreuk te realiseren inzake de stadsvlucht van gezinnen met kinderen naar de periferie, zodat de woonbehoefte hoger werd ingeschat dan in een klassieke woonbehoeftestudie. Deze hoge behoefte moet volgens het RSL voor de helft op eigen grondgebied worden gerealiseerd, door een bijkomend aanbod te creëren in de zogenaamde woonontwikkelingsgebieden. De stad legde zich met de vaststelling van het RSL op om tussen 2002 en 2018, periode waarin de herontwikkeling van het plangebied zich normaal voltrekt, minstens tussen 4.124 en 5.227 woningen te realiseren, ofwel een 400-tal wooneenheden per jaar tot 2007, daarna afnemend tot een 280-tal per jaar in de periode tot 2012. De andere helft, dus nog eens 4.000 à 5.000, zou zich in het regionaalstedelijk gebied buiten Leuvens grondgebied moeten voorzien worden. Bij opmaak van het RSL was het stedelijk afbakeningsproces Leuven opgeschort zonder duidelijkheid over de selectie van stedelijke woonkernen buiten grondgebied van Leuven. Deze veronderstelling is door de huidige stand van het afbakeningsproces achterhaald; de mogelijkheden tot creatie van bijkomende stedelijke woonprojecten in de buurgemeenten is zeer beperkt en kan zeker niet de overige 4.000 à 5.000 opvangen.

Het groeitempo zoals voorlopig aangenomen binnen het stedelijk afbakeningsproces (zie hierboven) van 344 woningen per jaar in de periode 2007-2012 houdt het midden tussen de behoefte ingeschat in de Leuvense woonbehoeftestudie van $2 \times 280 = 560$ eenheden per jaar, en de mogelijkheden binnen het Leuvens grondgebied.

Het RSL selecteert de woonontwikkelingsgebieden waarin de bijkomende behoefte aan wooneenheden prioritair wordt gerealiseerd. In het RSL wordt afgetoetst in hoeverre de ruimte binnen de woonontwikkelingsgebieden voldoende is om de geplande 4.000 à 5.000 woningen te kunnen inplannen en maakt daarbij aannamen over de haalbare realisatiegraad en gemiddelde na te streven toekomstige woondichtheden van de woonkernen.

De schommelingen in de bevolkingscijfers voor de binnenstad maken dat een momentweergave hiervan geen correct referentiepunt vormt ten opzichte van de langetermijnvisie van het RSL. Om over deze cijfers correcte uitspraken te doen, is diepgaander studiewerk noodzakelijk. De stad zal dan ook in het kader van de herziening van het RSL op korte termijn een nieuwe woonstudie uitbesteden.

In de bindende bepalingen van het RSL wordt ondermeer de ziekenhuissite St.-Pieter en St.-Rafaël, waar het plangebied onderdeel van vormt, als woonontwikkelingsgebied (WO48) type herontwikkelingslocatie aangeduid (bindende bepalingen (BB) p. 26, § 2.1.7).

De site komt in aanmerking voor herontwikkeling i.f.v. wonen en complementaire stedelijke functies na de overbrenging van de ziekenhuis-, onderwijs- en onderzoeksfuncties van de benedenstad naar Gasthuisberg. Verder stelt het RSL dat het aangewezen is om in de herontwikkeling van de ziekenhuissite enkele aangrenzende gebieden te betrekken: de site "De Goede Herder" (minstens de tuin), de parking van de ziekenhuizen en de bedrijfsgebouwen en de parkeerboxen langs de Janseniusstraat. De creatie van groene ruimte langs de Dijle is volgens het RSL noodzakelijk (richtinggevend gedeelte p. 151, § 14.3.2).

Dit planningsinitiatief voor de ontwikkeling van woonontwikkelingsgebied WO48 ziekenhuissite volgt op afgeronde projecten of planningsinitiatieven voor meer dan de helft van de woonontwikkelingsgebieden in de binnenstad. In deze woonontwikkelingsgebieden werden projecten gerealiseerd waarbij woondichtheden van ca. 60 woningen per hectare (Cardenberch, Leerlooierij,...) over ca. 80 woningen per hectare (Terclavers, Twee Waters, ...) tot 130 en zelfs 160 woningen per hectare (Barbarahof, Brouwersstraat, ...) werden gerealiseerd. De dichtheden variëren afhankelijk van de ligging, het programma (overzicht van het ene of het andere type woning), de directe omgeving, de

concrete aard en vorm van de projectlocatie en de stedenbouwkundige lasten die aan het project werden opgelegd. De dichtheden overschrijden in praktijk per gerealiseerde of reeds vergunde of geplande ontwikkelingslocatie de verwachte dichtheid die als prognose in het Ruimtelijk Structuurplan Leuven werd opgenomen om te komen tot de voorziene toename van de woondichtheid binnen de woonkern binnenstad (het RSL maakte hier een prognose van gemiddeld 47 woningen per ha). De realisatiegraad ligt echter lager waardoor het vooropgestelde groeitempo min of meer wordt gehaald.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan situeert zich binnen de doelstellingen van afbakeningsproces en RSL om de beoogde groei te realiseren via verdichting in de herontwikkelingslocaties en onbebouwde terreinen binnen de woonkernen. Het past bovendien binnen de beleidslijn van de laatste jaren om de binnenstedelijke projectlocaties in te vullen aan dichtheden die schommelen tussen de 60 en de 150 wooneenheden per ha.

3.2 Verkeersstructuur

3.2.1 RSV en RSVB

Het gewest en de provincie pleiten voor het selectief auto-arm maken van de stedelijke gebieden via een geschikt locatiebeleid, een gericht vergunningenbeleid in verband met parkeervoorzieningen, het stimuleren van zachte vervoersvormen,... Er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle onderkend worden. Door het versterken van alternatieven voor het wegverkeer (multimodaliteit) en de verbeterde verbinding van de modi (intermodaliteit) blijft de mobiliteit beheersbaar. In het bijzonder wenst de provincie de intermodaliteit tussen fiets en openbaar vervoer te versterken.

3.2.2 RSL

Figuur 9: RSL, wegategorisering, bus- en fietsinfrastructuur

Voor de binnenstad wordt in het RSL gekozen voor een multimodale bereikbaarheid waarbij het gebruik van openbaar vervoer en fiets bevoordeeld wordt. Om de verkeersleefbaarheid van de woonwijken in de gordel en de bezoekersgerichte gebieden in de middeleeuwse kern te garanderen, wordt het verkeer gebundeld op verkeersslussen die op de ring aantakken. In het RSL wordt voor de wegen in de omgeving van de site Janseniushof de volgende categorisering opgesteld (zie BB p. 48, § 4.1.14):

- De Kapucijnenvoer wordt in het RSL opgenomen als onderdeel van de primaire verkeerslus van de binnenstad: Kapucijnenvoer – Sint-Jacobsplein – Tervuursestraat (Z19).
- De Janseniusstraat wordt in het RSL opgenomen als onderdeel van de secundaire verkeerslus van de binnenstad: Janseniusstraat – Redingenhof – Redingenstraat (Z31).

Inzake busverkeer voorziet het RSL in de mogelijkheid om een busverbinding te realiseren tussen de Brusselsestraat en de Janseniusstraat over Hertogendal en Janseniushof; de exacte uitwerking hiervan werd niet opgenomen.

Inzake het fietsverkeer stelt het RSL dat voor Janseniushof op de noord-zuidas een provinciale fietsroute voorzien dient te worden. Daarnaast wordt in het structuurplan een nieuwe link voorzien tussen Janseniushof via de brandgang naar het Damiaanplein.

Inzake parkeren stelt de stad in het RSL als objectief een selectief aanbod van parkeerplaatsen voorop. De gegarandeerde beschikbaarheid van bewonersparkeerplaatsen is momenteel één van de randvoorwaarden voor de verbetering van de woonkwaliteit in de stad. Om te vermijden dat door zoekverkeer en door geparkeerde wagens de straten in de binnenstad onleefbaar worden, moet ook het bezoekersparkeren geordend worden opgevangen. Bij voorkeur gebeurt dat aan de rand van of buiten het centrum. Het RSL voorziet geen centrumparking (bezoekersparkeren) binnen het plangebied. Wel wordt een centrumparking voorzien in Hertogendal-Noord (Parking St.-Pieter/St.-Rafaël (P12)).

3.3 Groenstructuur en landschapsstructuur

3.3.1 RSV en RSVB

Het RSV pleit voor het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen omwille van hun belang voor de stedelijke leefbaarheid. De provincie wenst het openruimtenetwerk bestaande uit een aaneenschakeling van pleinen, groene lijnelementen en waterlopen doorheen de stedelijke gebieden ruimtelijk te ondersteunen en te versterken. Hiertoe wenst zij enerzijds aandacht te hebben voor de open ruimtes binnen de stedelijke gebieden door middel van een versterking van de ecologische infrastructuur en een ruimtelijke ondersteuning van de verbindingfunctie van waterlopen.

3.3.2 RSL

Figuur 10: RSL, openruimtegebieden en multifunctionele assen

De Dijle doorheen de binnenstad (C8) wordt geselecteerd als groencorridor (BB p.18, § 1.1.28).

Deelsysteem Dijle: de Dijle levend door Leuven

Voor het plangebied stelt het RSL dat bij de ontwikkeling van de ziekenhuissite een aantal publieke en semipublieke ruimtes moeten gekoppeld worden aan het Dijlepad. Daarnaast moet een as voor langzaam verkeer langs de Dijle uitgewerkt worden. Ten slotte moet de Dijle als inspirerende randvoorwaarde worden uitgespeeld voor nieuwe projecten. Toegangen, publieke en private buitenruimte, zichten vanuit gebouwen,... kunnen op de Dijle georiënteerd worden. Op die manier geeft de beleving van de Dijle een meerwaarde voor de stedelijke functies die erop uitgeven.

Bij de ontwikkeling van de sites, gelegen langs de Dijle zullen randvoorwaarden opgelegd worden voor de integratie van de Dijle en haar oevers in het stedenbouwkundige project. Bij de ontwerpen van parken, groenstroken en oeverstroken langs de Dijle zal natuurontwikkeling geïntegreerd worden om de ecologische verbindingfunctie te realiseren. In de plannen moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor groenstroken op de oevers en zullen een aantal grotere stapstenen gerealiseerd moeten worden (grotere groenzones).

3.4 Economische en centrumstructuur

3.4.1 RSV en RSVB

Binnen het RSV is Leuven geselecteerd als regionaal stedelijk gebied. Leuven maakt ook deel uit van het centraal stedelijk netwerk Antwerpen-Gent-Brussel-Leuven, ook wel de “Vlaamse Ruit” genoemd en komt prioritair in aanmerking om een deel van de toekomstige noden inzake economische ontwikkeling op te vangen.

De ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden bevatten o.m. het versterken van de multifunctionaliteit (door verweving van de sociale, economische en culturele slagkracht en dynamiek van het stedelijk gebied ten goede komen) en strategische stedelijke projecten als impuls voor stedelijke vernieuwing.

3.4.2 RSL

Figuur 10: RSL, openruimtegebieden en multifunctionele assen

De Kapucijnenvoer (MP8) en de Minderbroedersstraat (MS16) worden respectievelijk als primaire en secundaire multifunctionele assen in de binnenstad geselecteerd. (RD 1, p. 156)

3.5 Gebiedsgerichte bepalingen in het RSL

Deelruimte ‘Middeleeuwse stadskern’: De ‘Ziekenhuissite’ als katalysator voor de benedenstad en de Dijle

Volgens het RSL moet de intensieve verweving van publieke en private ruimte in de ziekenhuissite terug te vinden zijn.

Anderzijds zal de ziekenhuissite aansluiting moeten vinden bij de gordel. Een uitzwerping van bezoekersgerichte functies over deze site is niet wenselijk, omdat dit de woonfunctie teveel zou belasten. In die zin moet de ziekenhuissite dus ook als buffer functioneren.

Een derde belangrijk thema heeft betrekking op de Dijle die doorheen het gebied stroomt. De rivier moet opgewaardeerd worden als drager van publieke groene ruimte.

Tenslotte moeten goedgekozen doorsteken voor zacht verkeer aangelegd worden die de maaswijdte van het infrastructuurnetwerk verkleinen. Ook hier kan de Dijle een belangrijke functie vervullen als onderdeel van dit netwerk en als belangrijkste noord-zuidas doorheen het gebied.

4. MER-screening

De MER-screening maakt integraal deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan en is toegevoegd als bijlage. Op basis van de MER-screening heeft de MER-cel op 2 april 2010 beslist dat het RUP geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER bijgevolg niet nodig is.

5. Watertoets

Figuur 11: Risicozone voor overstromingen binnenstad Leuven

Figuur 12: Watertoets, overstromingsgevoeligheid Leuven

Figuur 13: Zoneringsplan VMM

Het plangebied behoort volgens de gegevens van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur (2003) niet tot de risicozone voor overstromingen.⁸

De watertoetskaart van het AGIV geeft aan dat het plangebied noch in effectief overstromingsgevoelige, noch in mogelijk overstromingsgevoelige zone ligt. Daarnaast blijkt uit deze gegevens van AGIV dat het plangebied zich niet in de zone voor infiltratiegevoelige bodems bevindt maar wel, net zoals het overgrote deel van de rest van de binnenstad, in de zone voor grondwaterstromingsgevoelige gebieden.

Het overgrote deel van het plangebied ligt binnen een zoneringszone waar een aansluiting op een zuiveringsstation bestaat. De gegevens waarover de technische dienst rioleringen van de stad Leuven beschikt, geven aan dat de bestaande riolering over voldoende capaciteit beschikt om het RUP-programma te dragen.

Het deel aan de Kapucijnenvoer dat volgens het zoneringsplan van de VMM gelegen is in collectief te optimaliseren gebied, wordt op termijn overgeschakeld op een gescheiden rioleringsstelsel.

6. Verantwoording van het project

6.1 Bestaande rand

6.1.1 Uitgangspunten

Het beleid van de stad Leuven is gericht op het behoud van en het creëren van nieuwe mogelijkheden voor het bestaande woningenbestand. Zo keurde de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 12/11/2009 de Algemene bouwverordening van de stad Leuven goed. Deze bouwverordening biedt onder andere smallere rijwoningen meer uitbreidingsmogelijkheden op de gelijkvloerse verdieping. Daarnaast worden bijvoorbeeld de bestaande eengezinswoningen met tuin beschermd door strikte bepalingen betreffende het opdelen. Het uitgangspunt van de stad Leuven is om waar mogelijk deze algemene bouwverordening toe te passen.

⁸ *Kaart Risicozones Overstromingen Vlaams Gewest, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, maart 2003.*

6.1.2 Concept

Bestendiging rand

Figuur 14a: Concepten ruimtelijk uitvoeringsplan: bestendiging rand

De rand van het plangebied is opgebouwd uit gesloten bebouwing. Het woonweefsel in het noordelijk deel bezit een grootschaliger karakter. Het doel is deze rand te bestendigen en de mogelijkheden om de kwaliteit van deze woningen te verhogen uit te breiden. Ook de bestaande gemeenschapsfuncties worden bestendigd en beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden. Daarnaast gaat er specifieke aandacht naar de waardevolle gebouwen.

6.1.3 Ruimtelijke vertaling concept

De bestaande rand omvat de woningen gelegen in de Minderbroedersstraat, Janseniusstraat en Kapucijnenvoer. Deze woningen bevinden zich binnen de bestemming 'zone voor wonen' (soms met handel) gecombineerd met 'zone voor tuinen' en soms met een tussenliggende 'zone voor opslagruimte' van het BPA L5II-2 Redingenhof (deel 2). De stad Leuven wenst met de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan af te stappen van deze strikte intekening in het BPA en de Algemene bouwverordening te laten gelden. Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan worden voor de woningen met tuin de voorschriften van het BPA opgeheven en wordt de Algemene bouwverordening van de stad Leuven van toepassing. Op die manier krijgen bv. de eerder smalle woningen gelegen in het zuidelijk deel van de Kapucijnenvoer en de Janseniusstraat meer mogelijkheden.

De bestaande gemeenschapsfuncties binnen het plangebied worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan bestendigd in de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'. Aan deze bestendiging worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden gekoppeld. De bestemming 'zone voor openbaar nut' binnen het BPA wordt deels vervangen door de bepalingen in kader van het inbreidingsproject, deels vervangen door de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' van het RUP. Daarnaast biedt het RUP de mogelijkheid deze bestemming in westelijke richting uit te breiden.

6.2 Binnengebied

6.2.1 Uitgangspunten

Eenzijds wenst de stad Leuven haar taakstelling binnen het regionaalstedelijk gebied Leuven (verhogen aanbod van woningen, bedrijventerreinen en andere stedelijke functies) te realiseren. Anderzijds wenst ze haar compacte stedelijke structuur te behouden. Dit door prioritaire (her)ontwikkeling aan hogere dichtheid van locaties binnen de huidige stedelijke structuur, eerder dan bijkomend open ruimte aan te spreken. Tegelijk wil de stad ook de ruimtelijke verscheidenheid consolideren en versterken, door bij ontwikkeling maximaal rekening te houden met de eigenheid van de locatie en specificiteit te creëren.

Het inbreidingsproject zet de algemene beleidslijnen en gebiedsgerichte bepalingen uit het RSL om in een concreet plan. Deze bepalen onder andere dat:

- in de woonontwikkelingsgebieden een bijkomend woonaanbod wordt gecreëerd;
 - de beschikbare ruimte binnen de woonkernen moet optimaal worden benut voor verdichtingsoperaties, maar ook voor de ontwikkeling van kwaliteitsvolle publieke ruimte;
 - een sociale mix nagestreefd wordt door een evenwichtige realisatie van verschillende types van woningen, of door delen te reserveren voor specifieke doelgroepen;
 - een multimodale bereikbaarheid waarbij het gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt bevoordeeld en het verkeer op verkeerslussen aantakkend op de ring wordt gebundeld;
 - er een intensieve verweving van publieke en private ruimte in de ziekenhuissite terug te vinden moet zijn;
 - een uitzwerming van bezoekersgerichte functies over deze site niet wenselijk is; de ziekenhuissite dus ook als buffer moet functioneren;
 - de Dijle moet opgewaarderd worden als drager van publieke groene ruimte;
 - goedgekozen doorsteken voor zacht verkeer moeten aangelegd worden die de maaswijdte van het infrastructuurnetwerk verkleinen. Ook hier kan de Dijle een belangrijke functie vervullen als onderdeel van dit netwerk en als belangrijkste noord-zuidas doorheen het gebied.
- Daarnaast houdt het plan eveneens rekening met belangrijke erfgoedwaarden aanwezig binnen het projectgebied.

Binnen het bestaande juridisch kader, BPA L5II-2 Redingenhof (deel 2), is de 'zone voor gemengde bestemming – binnengebied tussen Broekstraat en Minderbroedersstraat' reeds een ontwikkeling van het binnengebied mogelijk.

Het BPA voorziet echter een maximale dichtheid van 30 wo/ha. De huidige beleidslijnen omtrent de woonkernen en het stedelijk gebied beschouwd, is een inbreiding aan een maximale dichtheid van 30 wo/ha niet wenselijk. Bovendien voorziet het BPA niet in een mix van woningtypes die de verschillende doelgroepen kunnen bedienen. Naast de wens om woningen voor gezinnen met kinderen te voorzien, zijn immers ook woningen gewenst waarnaar de vraag stijgt door de vergrijzing en de gezinsverdunning. Ook binnen de sociale huisvestingssector zijn eengezinswoningen middenin de binnenstad niet gewenst.

Bovendien bestendigt het BPA een aantal historisch gegroeide KMO-functies waarvan het behoud op lange termijn niet wenselijk is. Deze bestemmingen verhinderden reeds in het verleden de – in principe gewenste – omvorming naar woonfuncties. Een bestemmingswijziging naar wonen, met waar mogelijk de nodige overgangsbepalingen voor een behoud van de bestaande toestand, is aangewezen.

Met de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de stad Leuven op basis van een concreet inrichtingsplan daarom het bestaande juridisch kader te actualiseren.

6.2.2 Concepten

Centrale ontsluitingsas

Figuur 14b: Concepten ruimtelijk uitvoeringsplan: centrale ontsluitingsas

Binnen de bestaande verkeersstructuur past een centrale as met eenrichtingsverkeer die enerzijds functioneert als ontsluiting voor het woonprogramma en anderzijds door het voorzien van afzetzones een rol kan spelen in de bereikbaarheid van de scholen.

Schaalvergroting richting Dijlepark

Figuur 14c: Concepten ruimtelijk uitvoeringsplan: Schaalvergroting richting Dijlepark

Richting de open ruimte van het Dijlepark vergroot de schaal van de bebouwing. Richting de rand wordt stelselmatig afgebouwd om aansluiting te vinden bij de bestaande bebouwing.

Dijlepad met Dijlepark afgestemd op erfgoedbeleving

Figuur 14d: Concepten ruimtelijk uitvoeringsplan: Dijlepad met Dijlepark afgestemd op erfgoedbeleving

Een pad in een parkomgeving vormt een schakel in het Dijlepad doorheen de binnenstad. De groene open ruimte van het Dijlepark zorgt voor een toename van de beleving van het erfgoed.

Netwerk van zachtverkeerverbindingen

Figuur 14e: Concepten ruimtelijk uitvoeringsplan: bestendiging rand

Naast de noord-zuid zachtverkeerverbinding van het Dijlepad legt een oost-west zachtverkeerverbinding de link tussen het westelijk stadsdeel en het stadscentrum.

Variatie in open ruimte

Figuur 14f: Concepten ruimtelijk uitvoeringsplan: bestendiging rand: Variatie in open ruimte

Een diversiteit in openruimteplekken zorgt voor variatie in het plangebied. De voormalige kloostertuin en het paviljoen in tuinomgeving refereren naar het verleden. Een stedelijk plein en een Dijlepark ondersteunen anderzijds deels de beleving van het erfgoed en deels het gebruik als speelruimte.

6.2.3 Ruimtelijke vertaling concepten

6.2.3.1 Onderzoekstraject

Figuur 15: Wedstrijdontwerp noordelijke en zuidelijke ziekenhuissite, 2002

Figuur 16: Benedenstad II, Masterplan, 01/07/2004

Figuur 17: Inrichtingsplan 'Janseniussite'

Figuur 18: Inrichtingsplan 'Janseniussite'

Figuur 19: Inrichtingsplan 'Janseniussite'

Figuur 20: Afbakening projectzones

Voorafgaand aan de opmaak van het RUP werden in verschillende fasen de meest optimale inrichting voor het binnengebied onderzocht in verschillende inrichtingsvoorstellen.

Een eerste nog ruw inrichtingsvoorstel werd opgemaakt in het kader van het wedstrijdontwerp voor de noordelijke en zuidelijke ziekenhuissite van 2002, waaruit het ontwerp door A. De Gregorio & Partners werd geselecteerd. Aan het winnend ontwerp was nog heel wat bijsturing vereist. Zo stelde het RSL dat de binnentuin van de Goede Herder in het project moest worden betrokken, en waren er opportuniteiten voor een grotere groene ruimte aan de Dijle niet benut.

De bijsturing resulteerde op 1 juli 2004 in het Masterplan Hertogendal (noord en zuid).

De herziening van dit wedstrijdontwerp werd voor de zuidelijke ziekenhuissite tijdelijk opgeschort in afwachting van het planningsproces en de vergunningprocedure voor de site Sint-Barbara. Eind 2006 – begin 2007 werd het planningsproces voor de zuidelijke ziekenhuissite weer opgenomen.

Het herziene inrichtingsplan dat werd opgemaakt door de bureaus A. De Gregorio & Partners, C. Conix en P. Van Aerschot en was het resultaat van intens overleg met de stad Leuven. Op 3 oktober 2008 voldeed het inrichtingsplan aan alle door de stad vooropgestelde uitgangspunten en werd het door het college van burgemeester en schepenen principieel goedgekeurd. Vervolgens werd de procedure betreffende het onderzoek naar de milieueffectenrapportageplicht opgestart. De uitgangspunten van het ruimtelijk uitvoeringsplan fungeerden samen met het inrichtingsplan als basis voor de screening op milieueffecten van het plan. In het kader van deze MER-screening formuleerde RO Vlaams-Brabant, Onroerend Erfgoed een negatief advies. Na het bereiken van een consensus werd het aangepaste inrichtingsplan opnieuw voor advies aan de GECORO voorgelegd. Op 2 april 2010 keurde het college van burgemeester en schepenen het aangepaste inrichtingsplan goed. Dit inrichtingsplan werd opgemaakt voor het gedeelte van het binnengebied dat in handen was van de grootste eigenaar en genoemd naar het door hem geplande project 'Janseniushof'.

Binnen dit ontwerpproces werd echter het volledige bouwblok betrokken. Immers, om tot een kwalitatieve herontwikkeling van het binnengebied te komen dienen in het RUP ook voor de randen grenzend aan het herontwikkelingsproject van Resiterra uitspraken gedaan te worden. Hierbij werd erop toegezien dat er een rug-aan-rug afwerking mogelijk bleef van woningen met tuin tegen de bestaande rijwoningen met tuin aan de Kapucijnenvoer en de eerste stukken van Jansenius- en Minderbroedersstraat. Dit kan volgens de stad Leuven met de realisatie van een woningrij gelijkaardig aan de aangrenzende woningen van het project van Resiterra (3 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping) en georiënteerd naar de nieuwe lusvormige ontsluitingsweg.

Deze keuze had twee oorzaken. Ten eerste moest er rekening gehouden worden met het huidige BPA dat ontwikkelingsrechten toekent aan de heden onbebouwde 'tuin Charlet' en aan de twee KMO-zones. De inrichting van het geheel maakt het mogelijk deze terreinen te benutten en het gehele binnengebied af te werken met voorgevels. Aan het project 'Janseniushof' wordt de realisatie opgelegd van de wegenis die ook deze restpercelen ontwikkelbaar maakt. Ten tweede kwam een afwerking met woningen plus tuin rug-aan-rug de bestaande rijbebouwing overeen met een heel gemiddelde maat van bouwblok in de binnenstad van ca. 75m voorgevel tot voorgevel; deze maat overtreft verreweg de minimale bouwblokkenmaat uit de algemene bouwverordening van de stad Leuven (44m tussen voorgevels). De voorziene afwerking tussen het project Janseniushof en de rijwoningen Kapucijnenvoer op de tussenliggende eigendommen (deels heden KMO-zone, deels tuinzone, deels bebouwbare zone voor woningen in het huidige BPA) creëert hier een heel normale binnenstedelijke structuur.

Het inrichtingsplan en de keuzes voor de afwerkingen van het binnengebied worden naar een RUP vertaald via de afbakening van projectzones waarbinnen een maximaal aantal woongelegenheden wordt vastgelegd samen met het maximum aantal bouwlagen specifiek per bouwzone. In het RUP zal eveneens het aandeel en locatie van de publieke ruimte, de ontsluiting voor gemotoriseerd en zacht verkeer en behoud van gebouwen vastgelegd worden.

6.2.3.2 Woonprogramma

Inrichting

Het RUP voorziet hogere volumes aan de zijde van het park en schenkt aandacht aan het bestaande woonweefsel door afbouwen richting deze bestaande woningen.

Zo wordt de zuidelijke en westelijke rand van het binnengebied afgewerkt met bouwvolumes van 3 bouwlagen en een dakverdieping met op het gelijkvloers minstens een duplexwoning met tuin. Hierboven kunnen appartementen komen, georiënteerd op het binnengebied.

In het zuidoostelijk deel van het binnengebied voorziet het plan een bouwvolume van 3 bouwlagen met dakverdieping dat gereserveerd wordt voor de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal, die er 21 seniorenflats zal realiseren. Aan de Janseniustraat wordt aansluitend met de bestaande bebouwing een gemeenschapsfunctie voorzien.

In het binnengebied voorziet het RUP aan de westelijke zijde een aantal bouwvolumes met 3 of 4 bouwlagen met dakverdieping ingevuld met appartementen. Aan de oostelijke zijde, zijde van het park, bevindt zich een hoger volume van 5 bouwlagen en een dakverdieping.

Bij de inplanting van de volumes gelden minimaal de afstandsregels van de algemene bouwverordening. Meestal is de voorgestelde afstand in het inrichtingsplan groter en is m.a.w. een normale maat in een binnenstedelijke context.

Centraal in het park voorziet het plan een ontdubbeld volume van 9 en 10 bouwlagen met grotere appartementen.

In het noordelijk deel gelegen aan de Minderbroedersstraat wordt het Landbouwinstituut, de aanpalende Helleputtevleugel en de eerste uitbreiding van Lenertz (1899) behouden. De gelijkvloerse verdieping van het Landbouwinstituut krijgt een meer publieke functie. Deze functie kan gebruik maken van het plein dat door het behoud van de gebouwen ontstaat. Ten zuiden van het plein wordt een bouwvolume van 3 bouwlagen en dakverdieping voorzien. Aan de zijde van het park krijgt dit volume 5 bouwlagen en een dakverdieping.

Aansluitend bij de studentenresidentie De Goede Herder wordt een volume met appartementen voorzien dat aan de Minderbroedersstraat aansluit bij de te behouden gebouwen en richting het binnengebied hoger wordt tot 5 bouwlagen en een dakverdieping. Naar aanleiding van het advies van Ruimte & Erfgoed en een gemeenschappelijk bezwaar i.k.v. het openbaar onderzoek, werd het RUP zo aangepast dat dit volume met meer kwaliteit kan worden uitgewerkt door de mogelijkheid te creëren tot het vervangen van de aangrenzende bestaande vleugel van De Goede Herder en te integreren in een nieuwbouwproject. Dit zonder wijziging in de zoneoppervlaktes.

Typologie

Bij de evenwichtige realisatie van verschillende types van woningen, vooropgesteld in het RSL, kijkt de stad Leuven verder dan het woonproject alleen, verder dan alleen het bouwblok. De woonmix wordt gerealiseerd op een grotere schaal. De stad heeft dan ook de keuze gemaakt, mede omwille van de grondprijzen en dus ook de betaalbaarheid van de woningen, om in de binnenstad het woonaanbod meer te focussen op kleine gezinnen, ouderen en zorgbehoevenden, passanten en gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen. Hiernaast worden woningen voorzien die in compacte vorm de woonwensen van gezinnen met kinderen kunnen invullen. Het RUP voorziet dan ook als programma een mix van duplexwoningen met tuin, lofts en kleine en grote appartementen (al dan niet met tuin). Het plan bevat geen grondgebonden eengezinswoningen. Dit type woningen wordt vooral in de deelgemeentes voorzien. Zo wordt in de RUP's Woonontwikkelingsgebieden Fase 1 Wilsele, Kessel-Lo en Wijgmaal volledig de kaart van de grondgebonden eengezinswoningen getrokken.

Kwantitatief

In navolging van het RSL zorgt het RUP in het binnengebied met zijn 241 bijkomende woningen en een dichtheid van ongeveer 84 woningen per ha de drie projectzones beschouwd, voor een aanzienlijke verdichting van het bouwblok. Deze dichtheid vormt naar Leuvense normen een courante dichtheid die in de binnenstad gerealiseerd wordt (zie boven). De inplanting van de volumes, de nieuwe (semi-)publieke ruimtes, de nieuwe doorsteeken, de verhoogde beleving van het erfgoed,... onderdeel van het inbreidingsproject, zorgen voor een kwalitatief totaalproject waarbij deze dichtheid ruimtelijk te verantwoorden is.

De V/T ligt iets lager dan 1,2, de bebouwingscoëfficiënt lager dan 30%⁹. De gemiddelde bruto vloeroppervlakte inclusief inpandige terrassen van de woningen bedraagt ongeveer 140 m² indien de volledige bebouwbare oppervlakte zou worden uitgeput.

Het RUP legt de maximale woningdichtheid op per projectzone. Deze is afhankelijk van het woningtype en de mogelijke bouwvolumes die in elk van de projectzones gewenst is (zie "Inrichting").

Binnen de projectzone 1 kunnen maximaal 13 woningen gerealiseerd worden. De projectzone heeft een dichtheid van ongeveer 77 woningen per ha, een V/T van ongeveer 1,26 en een B/T van ongeveer 0,36.

Projectzone 2 omvat de percelen gelegen op en ten zuiden van de doorsteek. Hier kunnen in totaal tot 22 woningen gerealiseerd worden. De zone heeft (de zone voor openbare wegenis (OW) niet meegerekend) een dichtheid van ongeveer 77 woningen per ha, een V/T van ongeveer 1,17 en een B/T van ongeveer 0,33.

Binnen projectzone 3 kunnen maximaal 206 woningen gerealiseerd worden. De zone heeft een dichtheid van ongeveer 85 woningen per ha, een V/T van ongeveer 1,18 en een B/T van ongeveer 0,29.⁸

⁹ Het speelterrein van het Paridaensinstituut voor de helft meegerekend als deel van het project.

6.2.3.3 (semi-)Publieke ruimte en heropwaardering erfgoed

De verdichting gaat gepaard met het voorzien van nieuwe publieke en semipublieke ruimtes en een opwaardering van het aanwezige erfgoed.

Het RSL stelt dat bij de ontwikkeling van de ziekenhuissite een aantal publieke en semipublieke ruimtes moeten gekoppeld worden aan het Dijlepad. De stad Leuven heeft er bij het uittekenen van de krijtlijnen voor dit plan dan ook voor gekozen de bestaande tuin van het voormalig klooster van de Goede Herder niet te behouden.

Zo wordt grenzend aan de Dijle een grote aaneengesloten groene ruimte van ca. 80 are voorzien, bestaande uit een publiek park ter hoogte van Justus Lipsius (ca. 44 are) en een semipubliek speelterrein dat buiten de schooluren volledig publiek is, ter hoogte van het Paridaensinstituut (ca. 35 are). Hierbij zal voldoende aandacht gaan naar onder andere de grenzen tussen publieke en private eigendom en zoals vooropgesteld in het RSL de aanleg van de oevers. Het bestaande speelterrein wordt hierbij in samenspraak met de school heraangelegd.

Hierdoor wordt niet alleen de Dijle opgewaarderd maar wordt de beleving van het aanwezige erfgoed (Justus Lipsiuscollege, -toren, Ursulinnensluis, Jansenistoren en Helleputteveugel) sterk verbeterd.

Ter hoogte van het Landbouwinstituut ontstaat een stedelijk publiek plein. Het karakter van dit plein zal sterk verschillen van de overige publieke ruimtes binnen het projectgebied.

Hoewel de bestaande tuin van het voormalig klooster van de Goede Herder niet wordt behouden, voorziet het plan in het binnengebied wel een groene collectieve private buitenruimte met semipubliek karakter. Deze ruimte wordt overdag publiek toegankelijk en wordt 's avonds afgesloten. De binnentuin sluit aan bij de bestaande binnentuin van de studentenresidentie de Goede Herder. Op deze manier wordt de voormalige kloostertuin visueel en ruimtelijk in het plan geïntegreerd. De aanleg van deze ruimte gebeurt in samenspraak met de Afdeling Ruimte & Erfgoed.

Daarnaast wordt het waardevolle tuinpaviljoen in situ in een parkomgeving behouden. Deze parkzone is integraal publiek toegankelijk en vormt een rustruimte binnen het projectgebied.

Doorheen het gebied en langs de gebouwen door worden de (semi-)publieke ruimtes, elk met hun eigen karakter, via verschillende doorgangen in een netwerk met elkaar verbonden. Op die manier ontstaat er een intensieve verweving van publieke en private ruimte.

6.2.3.4 Ontsluiting

Janseniusshof wordt in het inrichtingsplan ingericht als een N-Z-straat, woonerf, plein of park. Het plan voorziet een circulatie van plaatselijk verkeer met ingaand verkeer vanuit de Janseniusstraat en uitgaand naar de Minderbroedersstraat. De interne lus is eenrichtingsverkeer. De concrete inrichting van het openbaar domein wordt niet gedetailleerd in het RUP vastgelegd. Indien de praktijk uitwijst dat een aangepaste rijrichting of inrichting wenselijk is, is dit in de toekomst steeds mogelijk.

Ter hoogte van speelplein van het Paridaensinstituut komt een kiss&ride voor het brengen en halen van kinderen. Als dit later nodig blijkt, bijvoorbeeld wanneer ook de verbinding met het Sint-Pieterscollege via de brandgang een feit is, kan deze worden uitgebreid naar de

noordelijke richting. Het afzetverkeer ter hoogte van de kiss&ride zone zit mee in de interne lus (N-Z-straat voor circulatie van plaatselijk verkeer). Het ontwerp van deze kiss&ride zone zal beoordeeld worden bij de vergunningverlening.

Daarnaast worden in het plan, in navolging van het RSL, twee zachtverkeerroutes voorzien: noord-zuid, als onderdeel van het Dijlepad, vanuit de noordelijke ziekenhuissite via het bestaande brugje over de Dijle tot over het speelplein Paridaensinstituut naar de Janseniusstraat en oost-west van het Damiaanplein dwars over Janseniusshof naar de Kapucijnenvoer en Grasmushof. Het snijpunt van de twee zachtverkeerroutes bevindt zich nabij het de Janseniustoren, de Justus Lipsiustoren en de Ursulinnensluis. Voor de verbinding tussen Jansenius- en Grasmushof onderzoekt de stad Leuven in samenspraak met de eigenaar op welke manier deze verbinding het best over hun perceel kan gerealiseerd worden. Op deze manier verkleint de maaswijdte van het infrastructuurnetwerk, en worden er veilige alternatieve langzaam-verkeerroutes voorzien voor de Minderbroeders- en Janseniusstraat.

Ondergronds worden twee parkings aangelegd die de nodige parkeerplaatsen volgens de norm kunnen herbergen, met een licht overschot, één onder speelterrein en één onder de gebouwen van het binnengebied. De inritten liggen in het inrichtingsplan op de nieuwe ontsluitingsweg, aan de kant Janseniusstraat. Het RUP legt deze details echter niet vast; in de fase voorbereiding stedenbouwkundige aanvraag worden deze keuzes verder afgewogen. Daarnaast worden nog een beperkt aantal bovengrondse publieke parkeerplaatsen voorzien.

Om in te spelen op de grote vraag naar parkeren (de meeste woningen in Janseniusstraat en Kapucijnenvoer beschikken niet over een eigen parkeerplaats) voorziet het RUP naast het project Janseniusshof aan westzijde van het binnengebied bijkomend een zone voor (bovengronds) parkeren als surplus op het verplicht te realiseren aantal ondergrondse parkeerplaatsen binnen de projectzone. Het parkeren moet verplicht in carports opgetrokken op de grens met de zone voor wonen 1 (W1). Aangezien er aan deze zijde op de ontsluitingslus reeds twee ondergrondse parkings en de doorsteek voor zacht verkeer aantakken, blijft de ontsluiting van de zone voor parkeren via de Janseniusstraat behouden. Een voorwaarde voor de realisatie van projectzone 2 is de afbraak van de bestaande bebouwing (parkeerboxen en loods).

7. Communicatietraject

In het begin van de jaren '2000 werd door de grondeigenaar KULEuven een ontwerpwedstrijd georganiseerd voor de ziekenhuissite tussen Brusselsestraat en Janseniusstraat. De stad Leuven werd in de jury betrokken. De voorstellen van het winnend wedstrijdontwerp werden met de stad besproken en herwerkt tot een masterplan voor de gehele site, toen aangeduid als 'Hertogendal'. Gezien de nabijheid van de Boerenbondparking en de intenties van de eigenaar KBC om ook dit nabijgelegen gebied te ontwikkelen voor woningbouw, werden Hertogendal en Barbarahof verder in één ontwerpproces bekeken. Dit leidde tot een masterplan dat werd goedgekeurd 1 juli 2004. Op 23 december 2004 gaf de GECORO haar advies op dit Masterplan Hertogendal en Barbarahof. Begin 2005 formuleerde ook de toenmalige dienst Monumenten en Landschappen van het Vlaams Gewest haar opmerkingen op het masterplan.

De opmerkingen waren veelvuldig. Om voor de verschillende gebieden tot een consensus te kunnen komen, voelde het stadsbestuur de noodzaak om de problematiek deelgebied per deelgebied te bekijken. In de maand juli van 2004 werd daarom geopteerd voor een gefaseerde opmaak van 3 ruimtelijke uitvoeringsplannen (Hertogendal-Noord, Janseniusshof en Barbarahof).

Het RUP Benedenstad I Sint-Barbara werd van kracht in 2006 en vormde de eerste fase.

Het masterplan werd vanaf 2007 verder uitgewerkt tot een inrichtingsplan voor de site Janseniushof. Na advies van de GECORO keurde het college van burgemeester en schepenen op 3 oktober 2008 het inrichtingsplan 'Benedenstad II – Janseniushof' goed. Naar aanleiding van deze goedkeuring organiseerde de stad Leuven een eerste informatieronde voor de eigenaars en buurtbewoners. Zo werden begin november de aangrenzende eigenaars geïnformeerd en vond er op 12 november 2008 een infoavond voor de ruimere buurt plaats.

In de voorbereidende fase werd veelvuldig overleg gepleegd met de school Paridaensinstituut (vzw LKSD) over het dubbel gebruik van de speelplaats als semipublieke ruimte. Deze resulteerde in een overeenkomst tussen de school en de ontwikkelaar, en engagementen van de stad over het beheer.

Zoals reeds vermeld werd het inrichtingsplan op advies van Onroerend Erfgoed aangepast. De aanpassingen aan het eerste advies van 2005 bleken nog niet voldoende aan de opmerkingen van onroerend erfgoed tegemoet te komen, en het overlegproces werd opnieuw opgenomen in april 2009. Na het bereiken van de consensus werd het aangepaste inrichtingsplan opnieuw voor advies aan de GECORO voorgelegd op 4 mei 2010. De aanpassing van het inrichtingsplan vormde daarnaast de aanleiding tot het houden van een tweede informatieronde. Zo werd het aangepaste inrichtingsplan tijdens een infonamiddag op 29 april 2010 toegelicht. Vanuit de buurt werden een eerste reeks opmerkingen gemaakt. Op vraag van het buurtcomité organiseerde de stad eveneens een rondetafelgesprek waarop enerzijds de uitgangspunten van het ruimtelijk uitvoeringsplan werden toegelicht en anderzijds de bezorgdheden van het buurtcomité werden overgemaakt. Tenslotte werd de ruime buurt tijdens de maand juli schriftelijk bevraagd naar hun opmerkingen op het voorliggende plan. Er werden bijna 900 folders met informatie en uitnodiging in de ruime omgeving gebust. De stad ontving in het kader van deze bevragingronde 27 antwoorden. De opmerkingen en suggesties werden gebundeld in onderstaand samenvattend overzicht.

Volgende opmerkingen of suggesties leidden tot een aanpassing van het plan:

- Verbindingslijnen en zichtlijnen van de voetgangerstrajecten naar de monumenten moet nauwkeuriger bestudeerd worden;
In de toelichting bij de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd bij de cruciale punten opgenomen dat er bij de detaillering in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag voldoende aandacht moet gaan naar de bindings- en zichtlijnen naar de monumenten.
- Het afsluiten van de (semi)publieke ruimtes door de nieuwe bouwvolumes wordt als negatief ervaren. Deze nieuwe volumes zorgen ook voor een versnippering van de groene ruimte.
Het zuidoostelijk gelegen bouwvolume werd beperkt in grondvlak en ingekort zodat de afstand tot het torenvolume werd vergroot. Op die manier wordt de openheid naar en bijgevolg ook de interactie met het Dijlepark opnieuw vergroot en komt het torenvolume opnieuw tot zijn recht. De versnippering van de groene ruimte wordt hierdoor ook verkleind.
- De intekening van het zuidoostelijk bouwvolume veroorzaakt privacyproblemen naar de woningen in de Janseniusstraat.
Het zuidoostelijk gelegen bouwvolume werd noordwaarts opgeschoven. Hierdoor vergroot de afstand tussen het bouwvolume en de bestaande woningen aan de Janseniusstraat. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet daarbij ook de mogelijkheid tot het uitbreiden van de ondiepe tuinen van een aantal woningen aan de Janseniusstraat. Op die manier kan de kwaliteit van de eerder smalle woningen verhogen.

Volgende opmerkingen of suggesties worden afgewogen bij de detaillering op niveau van de stedenbouwkundige aanvraag:

- Logische routes uitwerken in het Dijlepark;
- Het integreren van een 'Finse' ondergrond voor lopers/gymlessen;

- Er dient voldoende aandacht te gaan naar de grenzen tussen de private buitenruimtes en de (semi)publieke ruimtes;
- Bezorgdheden over effecten op grondwaterstand;
- Bezorgdheden over publiek gebruik van het speelterrein;
Tussen de school en de ontwikkelaar werd reeds een overeenkomst ondertekend over de heraanleg en het publiek toegankelijk maken van het speelterrein. De stad Leuven zal op haar beurt een overeenkomst afsluiten met de school omtrent verantwoordelijkheden en het publiek gebruik en onderhoud van het speelterrein.
- Het voorzien van een hoekje 'natuurlijke natuur';
- De mix van woningtypes is te beperkt. Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat te weinig eengezinswoningen met tuin;

Volgende opmerkingen of suggesties worden niet weerhouden:

- Bebouwing die wordt toegelaten binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan is te hoog. Dit geldt vooral voor het torenvolume;
Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt de stad Leuven duidelijk de keuze voor het concept 'schaalvergroting richting Dijlepark'. Hierbij wordt inzake hoogte aangesloten bij de bestaande bebouwing en bestaat er een schaalvergroting richting Dijlepark (zie boven).
- Dichtheid voorzien in het ruimtelijk uitvoeringsplan ligt te hoog;
De aanpassingen aan het zuidoostelijk gelegen bouwvolume leiden niet tot een aanzienlijke dichtheidsverlaging en wordt er bijgevolg niet afgeweken van de beleidslijn inzake dichtheden in de binnenstad (zie boven).
- De uitbreidingszone van het ruimtelijk uitvoeringsplan ten opzichte van het inrichtingsplan gaat ten koste van de kwaliteit voor de omwonenden;
Het afwerken van het bouwblok waarvan de woningen van de Kapucijnenvoer deel uitmaken, vormde in het onderzoekstraject voor het binnengebied één van de uitgangspunten (zie boven). In het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de garantie geboden dat deze afwerking op een kwalitatieve manier gebeurt door voldoende afstand te garanderen, een centrale zone voor openluchtparkeren te voorzien, geen publieke buitenruimtes op de bovenste verdiepingen toe te laten georiënteerd naar de tuinzones,...
- Het bestaande groen moet behouden blijven;
De keuze voor inbreiding in het bestaand woongebied, ondersteund door de beleidsopties in de ruimtelijke ordening op provinciaal en Vlaams niveau, noodzaken de stad om bepaalde groene binnengebieden voor bebouwing te bestemmen. Uitvoering van het bestaande BPA zou bovendien ook tot aansnijden van dit binnengebied hebben geleid. In navolging van het ruimtelijk structuurplan maakt de stad Leuven de keuze om een publiek toegankelijk Dijlepark met Dijlepad te voorzien aan de Dijle en dus te vrijwaren van bebouwing. In het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het bestaande groen niet behouden. Hoewel de bestaande tuin van het voormalig klooster van de Goede Herder niet wordt behouden, voorziet het plan in het binnengebied wel een groene collectieve private buitenruimte met semipubliek karakter. Binnen projectzone 1 voorziet het ruimtelijk uitvoeringsplan een ruime zone voor private buitenruimte waarbinnen een deel van het waardevolle groen kan behouden blijven (zie boven).
- Het verkeer dat gegenereerd wordt door het voorziene woonprogramma zal de bestaande straten bijkomend belasten;
In de bestaande toestand bevinden er zich op de site een gelijkaardig aantal parkeerplaatsen zoals voorzien in het inrichtingsplan. Het is te verwachten dat het verkeer in de omliggende straten zal toenemen ten opzichte van de bestaande toestand. Het effect van deze toename zal eerder beperkt zijn (zie boven).

8. Overzicht goedkeuringsprocedure van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GGRL2 – ‘Benedenstad II – Janseniushof’ verloopt in verschillende fasen zoals bepaald door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel II, hoofdstuk 2, Afdeling 4.

- Er wordt een voorontwerp gemaakt van het gemeentelijk RUP. Dit voorontwerp wordt beoordeeld door de Planologisch ambtenaar (Vlaams gewest), de Deputatie (provincie) en verschillende adviserende instellingen en administraties. Tijdens een plenaire vergadering worden de opmerkingen over het voorontwerp bekendgemaakt.
- Het ontwerp van het gemeentelijk RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en wordt verzonden naar de Deputatie en de Vlaamse Regering. Het college van Burgemeester en Schepenen organiseert over dit ontwerp een openbaar onderzoek, waarbij de opmerkingen over het ontwerp worden overgemaakt aan de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO).
- Binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek wordt dan het definitief gemeentelijk RUP vastgesteld door de gemeenteraad.
- Dit gemeentelijk RUP dient dan te worden goedgekeurd door de Deputatie. De uiteindelijke goedkeuring door de Deputatie wordt in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Het gemeentelijk RUP treedt in werking 14 dagen na deze publicatie.