

# Penitentienestraat te Leuven

We zouden het jaar 2001 willen eindigen met een uiterst geslaagd project in de sociale koopsector, nl. de Penitentienestraat te Leuven. U hebt reeds kunnen merken dat in deze reeks van de betere sociale huisvestingsprojecten meer projecten van de sociale huursector voorkomen dan van de sociale koopsector. Dit is ook logisch, want er zijn procentueel meer huurprojecten dan koopprojecten. Daarenboven moeten de sociale koopmaatschappijen bij de ontwikkeling van hun projecten en de keuze van architectuur, ook rekening houden met het commerciële aspect. Vandaar dat architecturaal specialere projecten veeleer terug te vinden zijn in de VB-sector dan de in de KV-sector. Rekening houdend met deze beschouwingen, stellen we toch vast dat de KV-sector reeds een aantal heel knappe realisaties in haar 'portofolio' zitten heeft en dat niet enkel in de buitengebieden, maar ook in de steden. Eén ervan is zonder meer het project Penitentienestraat te Leuven. In het RW-interview met directeur M. Smout-Gielens van de SHM "Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven" stelde zij het volgende: "(...) Met het project Penitentienestraat kom ik aan een belangrijke uitdaging van de sociale koopmaatschappijen, nl. het bouwen van sociale koopwoningen in de stad. SBK werkt – zoals andere collega-SHM's – actief mee aan de rehabilitatie van onze steden, in ons geval Leuven, (...). En dat vanuit een sociale, stedenbouwkundige en beleidsconforme taak. We moeten als sociale huisvestingssector onze voorbeeldfunctie ter harte nemen. Trouwens met de stijgende grondprijzen en de steeds maar kleiner wordende bouwpercelen vinden we het noodzakelijk onze pijlen te richten naar de stedelijke context. (...)"

## Het project, een deel van een groter geheel

Deze 22 sociale koopwoningen liggen in een nogal achtergestelde buurt van Leuven, nl. de Ridderstraat en omgeving. Nochtans kleuren een aantal sociale huisvestingsprojecten deze omgeving. Denken we maar aan School 4, Fabota, Glasblazerijstraat, ... en nu dus een groep sociale koopwoningen.

De site was eigenlijk – en ik verontschuld me voor het woordgebruik – een rommeltje. Een binnengebied, in de schaduw van de industrie, diende dringend geherwaardeerd te worden. SBK verwoordde het in haar globale verantwoording als volgt: "(...) Deze situatie (*de bestaande toestand in het binnengebied nvdr*) is grondig gewijzigd door een woningbouwproject van 22 koopwoningen, te realiseren met steun van het SIF-programma. Binnen hetzelfde kader worden in dit bouwblok terreinen van Interbrew aangekocht door de stad. Een globale aanpak werd uitgetekend door de stadsdiensten (zie o.a. herziening van het BPA St.-Geertrui deel II), waarbij de wijk betrokken wordt op het te vernieuwen Bruulpark, via een passage langsheen een nieuw wooncomplex (de Vel) naar

de Pereboomstraat. De Dijle zal in dit gebied opnieuw worden opengelegd. Op het voormalige terrein van Interbrew is – mits behoud van een aantal grondwaterputten voor de brouwerij – plaats voor een nieuwe privé-verkaveling langsheen de Penitentienestraat, een bescheiden afwerking van de 5 sociale woningen aan de Fonteinstraat, en een inpandige groene binnenuimte. Door de standsdiensten wordt expliciet gevraagd via dit project jonge gezinnen aan te trekken. Daarom worden ruime koopwoningen gewenst, met bij voorkeur 3 slaapkamers, een eigen tuin, en een privé parkeerplaats. Het bestaande parkeerterrein wordt heringericht met nieuwe garages, waarbij tevens ruimte is om een aantal tuinen van bestaande woningen te vergroten. (...)"

## Het project, als een katalysator voor de buurt

De ontwerpers – WIT architectenvennootschap – kozen voor een project met een duidelijke structuur, die nieuw is voor deze omgeving, maar die wel tracht een wezenlijk onderdeel van deze site te worden. Zij hebben één samenhangende dwarse bebouwing inge-



voegd tussen de Penitentienstraat en de Fonteinstraat, nl. 2 uitgesproken 'bouwblokken' langs een nieuwe straat. Deze 'binnenstraat' vormt de verbinding tussen deze 2 bestaande straten, maar door de uitwerking van het project is die straat eerder een semi-publieke ruimte. De architecten hebben dit als volgt verantwoord: "(...) We willen erover waken dat de nieuwe doorsteek die ons project invoegt, geen nieuwe straat wordt die het bouwblok zou uiteenrijten. We wensen een karakteristieke inwendige plek te creëren, een ontsluitingsruimte eigen aan en gemeenschappelijk voor de aanliggende woningen (...)". Deze straat kon autovrij gemaakt worden omdat deze een halve verdieping hoger ligt dan de bestaande straten. Dat komt omdat de ondergrondse parkeergarage niet dieper dan een halve verdieping gestoken kon worden en zo dus de toegang tot de woningen hoger ligt dan de bestaande straat. De ontwerpers maken deze binnenstraat dan toegankelijk door gebruik te maken van een hellend vlak en een trap. Een aangename en rustige binnenstraat voor de bewoners.

De architectuur en de uitstraling van het geheel is modern en zeer eigentijds: strakke volumes, donkere gevelsteen, houten elementen in de gevels, rationele raamindelingen. Reeds van ver toont het project zich als een positieve baken in de eerder nog rommelige omgeving. Door de genomen stedenbouwkundige opties hebben de ontwerpers

per bouwblok andere woontypes moeten ontwerpen: aan de westzijde patiowoningen en aan de overzijde parkwoningen in de rij.

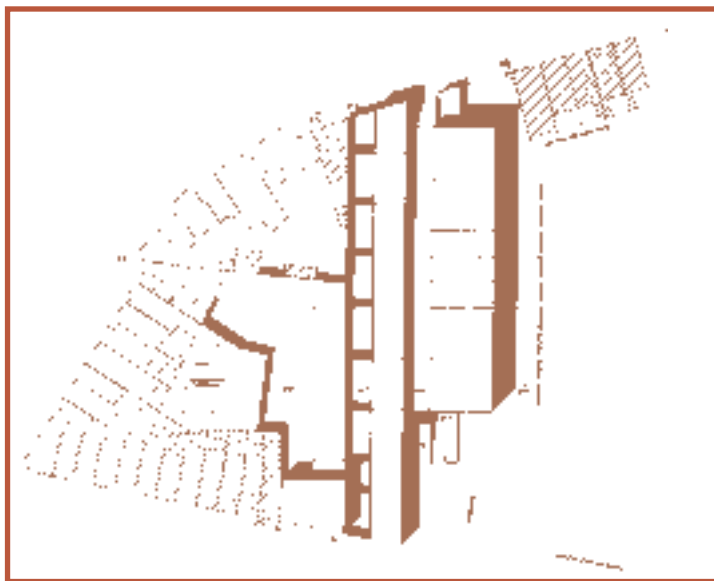
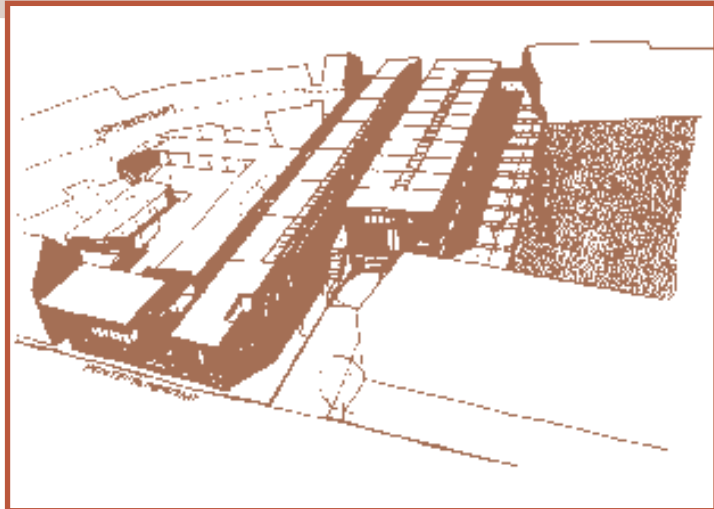
### Diversiteit aan woningtypologieën (volledig geciteerd uit de globale verantwoording)

#### PATIOWONING

Deze woning met 3 slaapkamers (voor 5 personen) is 10,19 m breed aan de straatzijde, maar erg ondiep (6,29 m). De woning heeft een ommuurde tuin over de ganse breedte. Ook de tuin is erg ondiep (5,40 m). De woning is volledig beglaasd naar de tuin. Daardoor krijgt die veeleer het karakter van een buitenkamer, een patio. De woning is volledig gericht naar die patio. Dit is immers de beste oriëntatie voor bezonning: naar het westen en dus namiddagzon. De woonkamer is een half niveau lager gelegen dan de 'binnenstraat'. Door de beperkte diepte van de woning kan ze hoofdzakelijk verlicht worden vanaf de patio-zijde.

De toegang van de woning vanuit de 'binnenstraat' bevindt zich halfweg tussen de beneden- en de bovenverdieping. De inkom- en circulatieruimte baadt in het licht door een lichtstraat in het dak. Die circulatieruimte is zo compact mogelijk gehouden, zodat woonkamer en slaapkamers kunnen worden uitvergroet. Op de verdieping kan de circulatieruimte bovendien worden aangewend als speelruimte, studeerruimte of als extra bergruimte, een surplus bij de slaapkamers.





## PARKWONING

Deze woning heeft eveneens 3 slaapkamers (voor 5 personen), maar is in tegenstelling tot de patiowoning smal en diep. De woning bevindt zich op de parkeergarage, en bijgevolg een halve verdieping boven het terrein. Elk van deze woningen krijgt een ruime privé-garage in de parkeerkelder, die rechtstreeks aansluit bij een binnentrap. De tuin bevindt zich halfweg het woonniveau en de garage. De woningen zijn bovendien toegankelijk vanuit het parkje via de tuinen. Door de iets hogere ligging van het woonniveau kijken de woonruimten over het eigen tuintje op het buurtpark. Ondanks de grote bouwdiepte en de oriëntatie van de tuin naar het oosten, zijn ook deze woningen erg zonnig. Hiervoor werd de woonruimte aan de westzijde (zijde van de steeg) voorzien, maar met een extra hoge plafondhoogte. Daardoor valt de namiddagzon erg diep in de woning. De mate van privacy kan individueel geregeld worden, een basis is voorzien door het lagere gedeelte van de voorgevel te sluiten. Door deze extra hoogte ontstaat op de verdieping een verschil van enkele treden tussen ouderslaapka-

mer en badkamer enerzijds, kinderkamers met overloop anderzijds. De kinderkamers vormen een aparte eenheid, indien gewenst betrokken op de leefruimte. De ouderslaapkamer is een zeer aangename hoge ruimte met ochtendzon en uitzicht op het parkje en de stad. Door een open trap naar de verdieping in de kamer te voorzien, krijgt ook deze woning een leefruimte met ruime proporties. Ze kan worden ingericht als zit- en eetruimte, of alleen als zithoek vermits de keuken voldoende groot is voor een eetkeuken (met zicht op de tuin). Een bovenlicht boven de trap zorgt voor extra lichtinval, van 's morgens tot 's avonds.

Omwille van de vorm van het terrein zijn er nog andere woningtypes als hoekoplossingen ontworpen.

Met dit project toont de sociale huisvestingssector dat ook onze mensen kwalitatief kunnen wonen in de stad. Gelet op de verkoopprijzen (gemiddeld rond 4,7 miljoen BEF – all in) kunnen we ook stellen dat hier betaalbare sociale koopwoningen zijn gerealiseerd.

DE REDACTIE