

## **'Intelligente mix als remedie tegen stadsvlucht'**

**URA, 't Wisselspoor, Leuven**

*door Lisa De Visscher*

**De Stad Leuven kreunt onder de druk van de vastgoedmarkt en de daarmee gepaard gaande stadsvlucht. Het Wisselspoor, een complex van 52 woningen van URA architecten, moet de gezinnen in de stad houden dankzij een intelligente mix van betaalbaar wonen, publieke functies en kwalitatieve collectieve (buiten)ruimtes.**

Zoals in veel Europese steden kwamen ook in Leuven de laatste decennia meerdere voormalige spoorwegterreinen op de vastgoedmarkt. Deze sites zijn over het algemeen erg gegeerd gezien hun vaak uitstekende ligging vlak bij het station en het centrum van de stad. Zo ook de Centrale Werkplaatsen, een 8,5 ha grote ommuurde spoorwegwerkplaats in Kessel-Lo, vlak achter Leuven station. Stedenbouwkundige Marcel Smets tekende het masterplan voor de nieuwe ontwikkeling die voorzag in de reconversie van de bestaande hallen en in de bouw van nieuwe woningen, een park en twee genereuze pleinen.

Vandaag is de site volledig bebouwd met uitzondering van één kavel, een compact terrein van 40 bij 60 meter. AGSL (Autonomo Gemeentebedrijf van de Stad Leuven), eigenaar van het terrein, wilde deze laatste kavel inzetten om een antwoord te bieden op de dubbele uitdaging van dit nieuwe stadsdeel. Meer dan 20 jaar na het masterplan, bleek immers dat de Centrale Werkplaatsen meer nodig hebben dan enkel woningen om een echt levendig centrum te worden. Daarenboven wilde de Stad een alternatief bieden voor de recente private stadsontwikkelingen die, door de toenemende druk op de woningmarkt, onbetaalbaar bleken voor gezinnen en jonge mensen. Project Het Wisselspoor was geboren en AGSL schreef een wedstrijd uit met een uitdagend programma van een 50-tal betaalbare gezinsvriendelijke woningen, een reeks collectieve functies, een crèche, een conservatorium en een 'grand café'.

Het architectuurbureau URA won deze wedstrijd met een opvallend ontwerp van een ziggurat-vormige toren op een massieve plint. "Door de compactheid van de site en het stevige programma wisten we al snel dat we de hoogte in zouden moeten," vertelt Yves Malysse van URA. "Verder vonden we dat de Centrale Werkplaatsen wel een landmark konden gebruiken, zeker als tegengewicht naast het uitgestrekte Blauwpuntplein." Het Wisselspoor is echter meer dan een landmark. De sculpturale vorm van de toren werd gedetailleerd bestudeerd, zodat het zonlicht optimaal tot helemaal beneden op de binnenplaats kon vallen en de woningen in de toren de juiste oriëntatie en compositie meekregen.

De verhoudingen van de plint zijn afgestemd op het gabarit van de aanpalende loodsen. Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de toekomstige bewoners ontwikkelde URA niet minder dan 10 verschillende woningtypes, waarbij het klassieke appartementstype zo veel mogelijk vermeden werd. Zo ontstonden onder meer de parkvilla's – duplexen op de gelijkvloerse verdieping aan het achterliggende park – de bungalows, de rijwoningen en de serrewoningen. Ze liggen verspreid over het hele volume en worden als parels aan een ketting met elkaar verbonden door een wandelroute die zich door het volume slingert. Deze route begint in de kleine binnenstraat die uitkomt op het Blauwpuntplein en loopt via hellende vlakken, grootstedelijke terrassen, pleinen en trappen tot boven in de toren. Elke woning heeft haar voordeur – en dus haar adres – aan de meanderende binnenstraat in deze driedimensionale wijk. Fietsen, buggy's en winkelwagentjes kunnen zonder problemen mee tot boven. Een bloembak met zitbank voor de deur en een eigen tuin bij elke woning maken het dorpsgevoel af.

Om de vier verdiepingen wisselen collectieve functies de woningen af en delen zo het grote volume op om het terug te voeren tot de menselijke schaal. Zowel de woningen in de toren als deze in de plint beschikken over een buurthuis met café en polyvalente zaal of bibliotheek die door de bewoners zelf zullen worden uitgebraat. Andere voorzieningen zoals gedeelde ateliers, fietsenstallingen en collectieve buitenruimtes verlenen het wonen in dit project nog extra kwaliteit. De crèche, het café en het conservatorium zorgen voor een levendige plint die het Wisselspoor van vier voorgevels voorziet: één voor elk plein of park waar het project op uitgaat.

De inzet van de bouwheer was om de woningen aan 30% onder de marktprijs aan te bieden. Gezien het programma lijkt dit bijna te mooi om waar te zijn. En dat is het ook. “Ons project bleek bij de eerste raming toch een stuk duurder dan het voorziene budget,” vertelt Kiki Verbeeck van URA. “Bleek dat de bouwheer de kosten voor de buitenruimte niet had meegerekend.” Een herziening van het project drong zich op. De architecten slaagden erin de intrinsieke kwaliteiten van het project – de wandelroute, de kwalitatieve groene buitenruimtes en de vele woningtypes – te behouden door alle oppervlaktes minutieus opnieuw te berekenen. Slechts één gedeelde ruimte moest wijken voor twee extra woningen en alle woningen werden iets kleiner maar aan het basisconcept werd niet getornd. En dat blijkt te lonen. Nog voor de start van de bouw meldden zich al tientallen geïnteresseerden voor dit pioniersproject.