

Vervallen barakken wijken voor 48 appartementen en twaalf rijhuizen

Evaya snijdt Leuvense stadskanker weg in schaduw van Sint-Maartensdal

HET verloederde terrein op de hoek van de Jan-Pieter Minckelersstraat en de Rijden- de Artillerielaan in de schaduw van Sint-Maartensdal in Leuven krijgt een nieuwe bestemming. Hooyberghs Projectontwikkeling en Immo Eckelmans plannen er immers een nieuwbouwproject dat een appartementsblok van zeven verdiepingen met 47 woon- eenheden, twaalf rijhuizen en één 120 m² grote gelijkvloerse handelsruimte omvat. De ondergrondse parking op twee niveaus onder het appartementsgebouw beschikt over 68 autostaanplaatsen, twintig garageboxen, 35 kelderbergingen en een veertigtal fietsen- bergingen, terwijl een centraal groen binnenplein en groendaken op de rijwoningen een natuurvriendelijke leefomgeving creëren.

Evaya snijdt als stadsvernieuwingsspro- ject een hardnekkige stadskanker weg op een site die destijds werd volge- stouwd met paviljoenen waarin openba- re diensten waren gehuisvest. Nadat de laatste officiële instanties verhuisd waren, werden de barakken aan hun lot overgelaten en bood het gemeenschaps- onderwijs het perceel te koop aan. In 2006 kocht de plaatselijke makelaar en projectontwikkelaar Eckelmans de grond. Een jaar later besloot hij de han- den in mekaar te slaan met projectont- wikkelaar Hooyberghs Projectontwik- keling uit Arendonk, die samen met aannemer Hooyberghs nv deel uitmaakt van de Kempische bouwgroep B&R, voor de ontwikkeling van het terrein. Met de eigenaars van de belendende percelen werden overeenkomsten ge- sloten, waardoor de site kon worden uitgebreid. Zo konden de ontwikkelaars in nauw overleg met de dienst Ruimte- lijke Ordening en (na de opmaak van de plannen) schepenen van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting Karin Brou- wers en Jaak Brepoels een kwalitatief nieuwbouwproject ontwikkelen dat aansluit bij de plannen van het Leuven- se stadsbestuur voor de ontwikkeling van dit stadsdeel.

"Deze woonbuurt met haar talrijke voormalige arbeiderswoningen ademt nog de sfeer van de voormalige indus- triële activiteiten aan de Dijle. Een deel van de fabrieksgebouwen wordt trou- wens in de nieuwe stadsontwikkelings-



Tom Eckelmans van D E Architecten, afgevaardigd beheerder Johan Eckelmans van Immo Eckelmans en bestuurder Luc Thollebeek van Hooyberghs Projectontwik- keling (vanaf l.) kiezen met een appartementsblok en twaalf rijhuizen voor twee dui- delijk verschillende bouwvolumes.

projecten ingepast", lichten afgevaar- digd beheerder Johan Eckelmans van de gelijknamige vastgoedmakelaar, naar wiens kleindochter het project werd genoemd, en Catherine Vanbilber- gen van Hooyberghs Projectontwikke- ling toe.

De nieuwe gebouwen worden ingeplant rond een woonerf met een gezellige wa- terpartij. Het overwegend in het groen badende centrale plein sluit naadloos aan bij het geplande park aan de over- zijde van de site. De volledige omge- vingsaanleg voor Evaya werd ontwor- pen in nauwe samenspraak met de stadsdiensten, zodat het project op een natuurlijke wijze kan worden ingepast in het stadsweefsel. Het project vormt overigens de perfecte verbinding tussen het historische stadshart en de ambitie-

uze ontwikkelingen aan de rand, met de ring en het Leuvense trein- en bus- station op wandelafstand.

Tijdloze architectuur

Cvba D E Architecten uit Tervuren, dat werd opgericht door partners Tom Ec- kelmans en Bart Doms en dat o.m. het kantoorgebouw van Copro in Zellik tot zijn referenties mag rekenen, schonk het gebouwencomplex een ingetogen architectuur met een tijdloze uitstra- ling. Het appartementsgebouw en de woningen worden gesitueerd rond een rustig binnenplein. De 47 apartemen- ten met oppervlaktes tussen 55 en 140 m² bieden een evenwichtige mix van een-, twee- en drieslaapkamerentitei- ten. De verschillende typologieën zor- gen ook voor een sociale mix: een aan-

De smalste spouwisolatie,
door de natuur geïnspireerd.

www.eurowall.be

IM424-1-1/4

RECTICEL

EURAWALL®
de smalste spouwisolatie

tal appartementen moeten betaalbaar blijven voor de modale Leuenaar, terwijl op de zevende verdieping drie exclusieve penthouses worden voorzien. De appartementen op het gelijkvloers bezitten een private tuin, terwijl de hoger gelegen appartementen beschikken over een ruim terras. Grote ramen laten een diepe lichtinval toe. De bewoners van de bovenste verdiepingen hebben een panoramisch uitzicht over de stad, die op de lagere verdiepingen kunnen genieten van de groene omgevingsaanleg.

Elk appartement beschikt over een individuele verwarmingsinstallatie aangedreven door een hoogrendementsketel en mechanische ventilatie die beantwoorden aan de epb-regelgeving evenals één of meer badkamers, een afzonderlijk toilet, een berging en een leefruimte met daaraan gekoppeld een eetruimte met open keuken. De scheidende wanden in de appartementen hebben geen dragende functie, zodat de ruimte op verschillende manieren kan ingevuld worden. De flexibele invulling en de ruime keuze aan afwerkingsmaterialen biedt kopers de gelegenheid om elke wooneenheid individueel en persoonlijk in te richten. Bovendien werden strenge eisen gesteld inzake akoestiek en het gebruik van duurzame materialen en technieken.

Ook de twaalf eengezinswoningen aan de overzijde van het appartementsgebouw kunnen dankzij de verschillende afwerkingsmogelijkheden naar eigen voorkeur worden ingericht. Subtiele keuzes in het ontwerp schenken elk van hen een individuele toets zonder dat de eenheid van het complex wordt verstoord. De huizen, die 5 m netto breed zijn en 12 m netto diep, zijn aan de voorzijde allemaal direct verbonden met het binnenplein en bezitten aan de achterzijde een grote, zuid(west)gerichte stadstuin tussen 9 en 35 m diep. Ze beantwoorden aan dezelfde architecturale, bouwkundige en technische kwaliteitsnormen als de appartementen.

Al deze rijhuizen hebben een flexibele indeling, waardoor ze eveneens naar wens kunnen ingericht worden. Het huidige ontwerp voorziet op het gelijkvloers een uitgebreide keuken, die in verbinding staat met een ruime eetkamer uitgaand op het terras en de stadstuin. Via een vide en een open trap is de eetkamer verbonden met de zitruimte op de eerste verdieping, waar zich ook de grootste slaapkamer en een badkamer bevinden. De centrale trappenkern voert naar de tweede verdieping, waar nog drie slaapkamers en een grote bad-



Evaya zal met zijn ingetogen architectuur de perfecte brug vormen tussen het Leuvense historische stadshart en de ambitieuze nieuwbouwtwikkelingen aan de Vaartkom.

kamer zijn gesitueerd. De eetkamer en de leefruimte zijn rechtstreeks verbonden met de groene buitenruimte dankzij een grote raampartij in de achtergevel. De voorgevel is meer gesloten, waardoor een gevoel van intimiteit wordt gecreëerd in de woning.

Deze huizen zijn eveneens uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem. Daarnaast wordt aandacht besteed aan duurzame technieken: de verwarmingsinstallatie wordt eveneens aangedreven met een hoogrendementsketel en elk huis heeft een groendak.

De staanplaatsen, garageboxen, bergingen en fietsenstallingen in de ondergrondse garage zijn bereikbaar via een inrit aan het appartementsgebouw en een afzonderlijke inkom voor voetgangers. De bewoners van het appartementsgebouw hebben via de twee circulatiekernen rechtstreeks verbinding met hun appartement. De parking is bovendien zo ingedeeld dat de parkeerplaatsen en bergingen optimaal toegankelijk zijn.

Inrichtingsplan

“We zijn al twee jaar bezig met dit project, waarvoor we ook 168 m² openbaar domein hebben gekocht. Eén van de voorwaarden was het opstellen en ontwikkelen van een inrichtingsplan voor het perceel, het achterliggende perceel met garage en een onbewoonbaar verklaarde woning. Daarnaast werden extra voorwaarden gesteld, mede door de ontwikkeling aan de Vaart zelf, zoals een voetgangers- en fietsersverbinding tussen de Minckelersstraat en de Sint-Maartenstraat. Wij hebben een verbinding tussen de Tweewaterstraat over binnengebied naar de Rijdende Artillerielaan voorgesteld. Een andere randvoorwaarde was het ontwikkelen van grondgebonden woningen. We hebben

zelf gewezen op de ondergrondse meander van de Dijle, de Vunt, onder de Rijdende Artillerielaan evenals op de ontwikkeling van Sint-Maartensdal en de geografische ligging van het gebied zelf, wat consequenties heeft voor de stabiliteit van de ontwikkeling. Het appartementsgebouw, dat het grootste volume bezit, is gesitueerd aan de Minckelersstraat en sluit aan bij het Amelincxgebouw ernaast terwijl de strook met eengezinswoningen aansluiting vindt bij de laagbouw in de Sint-Maartenstraat. De ondergrondse parkeergarage compenseert het verlies aan garages aan de achterzijde van het terrein”, lichten Johan Eckelmans en Catherine Vangilbergen toe.

Beide bouwpartners streven met de beglazing en extra isolatie ook naar een scherp E-peil en een lage k-waarde. Bovendien is het binnengebied zo ontwikkeld dat het hemelwater kan infiltreren en gebufferd worden.

De totale oppervlakte van het projectgebied bestrijkt zowat 4.000 m² met de aankoop van het openbaar domein. Hooyberghs fungeert als algemene aannemer en coördinator van de bouwwerken. De afbraakwerken zijn volgende herfst gepland. Nadat de oude gebouwen zijn gesloopt, kan gestart worden met de nieuwbouw. De bouwwerken zijn verdeeld in twee fases: het appartementsgebouw, dat anderhalf tot twee jaar in beslag zal nemen, ook omdat met prefab beton wordt gewerkt, en de huizen. De totale bouwkost wordt geraamd op pakweg 12,5 miljoen EUR. De commercialisatie van dit woonproject start tijdens het lanceringsweekend op zaterdag 16 en zondag 17 mei in de kantoren van Immo Eckelmans, Parijsstraat 74 in Leuven. Bij de voorverkoop moet al zeker 20 tot 30% van het ganse project van de hand worden gedaan. – JL