

Brownfieldconvenant 216. Leuven – Marie Thumas

Veel voorkomende vragen – nav infomoment 6/9/2021

Mobiliteit

Kolonel Begaultlaan: hoe zal de Kolonel Begaultlaan worden ingericht om een zo veilig mogelijk verkeer te waarborgen, gelet op het vele school- en werkverkeer?

Het toekomstig functioneren van de Kolonel Begaultlaan maakt onderdeel uit van de opmaak van een ruimtelijke visie voor het ruime gebied door de stad Leuven.

Een uitgangspunt daarbij is dat de Kolonel Begaultlaan een rol kan spelen als recreatieve as langs de Vaart voor zacht verkeer, en dit in combinatie met ecologisch ingerichte oevers.

Daarnaast is de toegankelijkheid voor de lokale bedrijven belangrijk.

In het Brownfieldconvenant is aangegeven dat maximaal wordt gegaan voor de modal shift en dat duurzame verkeersvormen gestimuleerd gaan worden.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Er wordt een nieuw Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgesteld. Moet het huidige BPA dan niet meer gevolgd worden?

Het huidige BPA vormt momenteel het kader voor de ontwikkeling. Maar dit BPA – dat 20 jaar oud is – is niet meer het juiste instrument om de beleidsdoelstellingen uit het Ruimtelijk Structuurplan 2 van de Stad Leuven te bereiken.

Het RSP geeft een aantal duidelijke beleidsdoelstellingen voor de Stad Leuven, zoals bijvoorbeeld het verzekeren van bedrijvigheid, waarbij wordt gedacht aan circulaire economie, innovatieve maakindustrie, ambachtelijke productiebedrijven. Ook wordt voorzien in verduurzaming van mobiliteit.

De Stad plant dus een nieuwe visie voor het gebied, waarvoor een nieuw RUP het instrument zal zijn. Voor het uitwerken van die visie en het RUP zal ook een participatieproces worden doorlopen.

Hoe wordt in dit nieuwe RUP een bufferzone voorzien naar Willele?

Er kan nog geen uitspraak worden gedaan over hoe iets zal opgenomen worden in het RUP. Maar in het Brownfieldconvenant is opgenomen dat de steilrand wordt behouden en versterkt als ecologische corridor achter de site.

Er wordt een plan opgemaakt voor de inrichting en het beheer. De steilrand gaat dienst doen als ecologische corridor, maar kan ook dienst doen als buffer tussen de site en de tuinen erachter.

In de eerdere participatieve trajecten voor het RUP was sprake van voetgangersdoorgangen doorheen het gebouw naar Willele-dorp. Worden die nog voorzien?

Achter de site Marie Thumas is de rand steil, wat het technisch moeilijk maakt om verbindingen aan te leggen. De groenzone is daar smal maar wel ecologisch waardevol, waardoor veel natuurwaarden zouden sneuvelen om verbindingen aan te leggen. Bij de opmaak van het RUP zal worden onderzocht of in andere zones verbindingen voor zacht verkeer tussen Willele dorp en de Begaultlaan mogelijk zijn.

Binnen dit project worden de mogelijkheden onderzocht om de bestaande verbinding langs de Lefevrelaan te versterken voor zacht verkeer. Dat kan eventueel door de aanleg van een rustpunt halverwege de helling van waaruit mogelijk ook trappen en nieuwe hellingen kunnen vertrekken naar de Begaultlaan.

Brownfieldprojectgebied

Wat zijn de plannen met de zone van de Marie Thumas site die niet in de gele contour is inbegrepen en als uitbreidingsgebied is aangeduid?

Op de aanliggende percelen zijn nog drie bedrijven actief. Als de eigenaars ervan zouden beslissen om toe te treden tot het Brownfieldconvenant, of als de percelen zouden verworpen worden, kan daarvoor gebruik gemaakt worden van het faciliterend kader van het Brownfieldconvenant.

Op vandaag hebben de eigenaars van de andere percelen aangegeven dat zij hun eigendom en activiteiten wensen te behouden. Er wordt wel ingezet op overleg en afstemming.

Huidige gebruikers

Hoe wordt omgegaan met de gebruikers (bedrijven, verenigingen, kunstenaars) die nu nog in het gebouw actief zijn? Kunnen zij blijven of terugkeren? Aan welke voorwaarden?

Er worden individuele gesprekken gevoerd met de huidige huurders, op basis van de contractuele verplichtingen. Het al dan niet terugkomen, vormt onderdeel van die gesprekken.

Er was veel individuele ruimte beschikbaar, maar met een lage kwaliteit. De bestaande gebruikers kennen de gebreken van het gebouw. Marie Thumas wordt duurzaam en toekomstgericht gerenoveerd. Een deel van Marie Thumas zal voorbehouden blijven voor economische activiteiten en gemeenschapsverbindende activiteiten met een correcte prijszetting, die rekening houdt met gedeeld gebruik.

Welke doelgroepen worden beoogd voor de geconventioneerde ruimte (ruimte aangeboden aan specifieke voorwaarden, waaronder een prijs onder de geldende markconditie), vormt nog onderdeel van gesprekken met de stad Leuven en Revive.

Huidige en toekomstige invulling, programma

Vanwaar de verschillende percentages aan wonen, economie, gemeenschapsvoorzieningen,...?

De hoofdbestemming wordt economie: 60% van de ruimte wordt voorbehouden voor plaatsgebonden bedrijvigheid met een focus op de innovatieve, circulaire of creatieve maakindustrie.

In het gebouw werd tot voor kort 10% ingenomen door wonen. Die 10% wonen blijft behouden, maar kan worden opgetrokken naar 20% mits deze wordt ingezet als hefboom voor een kwalitatieve functiemix, die sociale controle en dynamiek genereert.

10% van de ruimte wordt voorbehouden voor gemeenschapsverbindende voorzieningen en nog eens 10% voor een commercieel programma dat een link heeft met het stedelijk functioneren en een deel mogelijk in combinatie met maakactiviteiten.

Het categoriseren van de bestaande functies is niet eenvoudig: de fitness bijvoorbeeld kan zowel in de gemeenschapsverbindende functies als in het commercieel programma worden ondergebracht. De verenigingen (dans, kajak,...) bezetten vandaag 10%. Dat is het percentage dat blijft behouden.