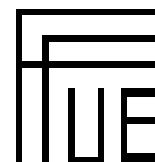




University
Foundation

World of Cities 2017/1

v.29/10/17



Fondation pour
l'Environnement
urbain

Vrijdag 29 / 9: Prof. Piet Lombaerde (Univ. Antwerpen), Pierre Laconte (FFUE) & Philippe Barras (UCL) - "EEN NIEUWE STAD IN BELGIË".

Inleiding.

De sprekers bespraken drie aspecten van Louvain-la-Neuve, een nieuwe universiteitstad op voetgangersmaat, geïnspireerd op Leuven, Firenze, Bologna en andere historische steden.

Piet **Lombaerde** besprak (in het NL) een parallel tussen het stratenplan van Firenze en van Louvain-la-Neuve. In 1969 concentrisch gepland en vanaf 1971, door economische noodzaak, lineair gebouwd langs een voetgangersas waarop verschillende wijken en projecten zich in de loop van de tijd geënt hebben. De spreker publiceerde vanaf 1975 artikels over LLN in het Nederlands stedenbouwkundig tijdschrift VOLKSHUISVESTING en later in het Belgische tweetalige A+.

Pierre **Laconte** presenteerde de werkingsprincipes van de Groupe Urbanisme-Architecture (R. Lemaire, J-P. Blondel, P. Laconte), een groep die tussen 1969 en 1982 verantwoordelijk was voor het masterplan, de verkavelingsplannen en de architectonische coördinatie van het universitaire en stedelijke geheel. De spreker is verheugd dat hij jarenlang in partnerschap werkte met de uitzonderlijke figuur van Raymond Lemaire, voorstander van een stedenbouw geworteld in eeuwen van stedelijke cultuur, in tegenstelling met een paar decennia functionele stedenbouw ("ieder functie zijn eigen plaats").

Philippe **Barras**, de huidige verantwoordelijke voor de vastgoedontwikkeling bij de UCL, stelde de projecten voor die op dit moment worden gebouwd en toonde het groeiende gewicht van grote privéprojecten en hun financiële bijdrage aan de stad door het betalen van stedenbouwkundige lasten aan de UCL, eigenaar van de grond, bijvoorbeeld het bouwen van een school.

De slides van de sprekers vindt men hieronder:

- ["Louvain-la-Neuve versus Firenze" P. Lombaerde](#)
- ["Une nouvelle communauté urbaine en Belgique" P. Laconte](#)
- ["Développements urbains en cours" Ph. Barras](#)

Debat

Het debat bracht de volgende punten naar voor:

- Rol van de bewonersvereniging (tussenkoms van Prof. Paul Thielen, voorzitter).

LLN is een belangrijk deel van de huidige Stad Ottignies-LLN (31.000 inwoners in 2017). In 1968 telde de gemeente 3.800 inwoners. LLN is een nieuwe stedelijke gemeenschap, niet een politieke entiteit. Daarentegen hebben de nieuwe inwoners vanaf de eerste fase (1972) een vereniging opgericht om

hun belangen te verdedigen ten opzichte van de gemeente en de UCL, eigenaar van de gronden. Die bewonersvereniging ("Association des habitants de LLN" - AHLLN - www.ahlln.be/)

Doorheen de tijd is die vereniging een zeer belangrijk element geworden in het beheer van de nieuwe stad, die vooral een stad van gebruikers is. LLN heeft ongeveer 50.000 gebruikers per dag, tegenover de 10.000 inwoners die gedomicilieerd zijn in de stad en de 10.000 studenten die er wonen maar niet gedomicilieerd zijn. Deze drie groepen hebben hun eigen belangen en de bewonersvereniging moet rekening houden met deze belangen, op een evenwichtige manier. Het is dus complementair met het beleid van de verkozenen. De huidige burgemeester van de stad Ottignies-LLN, Jean-Luc Roland (sinds 2001), was overigens voorheen de vertegenwoordiger van de bewonersvereniging.

AHLLN speelde een belangrijke rol in de stedenbouwkundige keuzes van het LLN Groupe Urbanisme-Architecture en de UCL. Bij voorbeeld na interne discussies heeft AHLLN de inplanting van het shoppingcenter L'Esplanade (geopend in 2005) goedgekeurd, op de conditie dat een nieuwe straat met winkels en appartementen zou deel maken van het project. De 8 miljoen bezoekers per jaar van L'Esplanade en de inwoners van de appartementen vinden in de AHLLN een informele verdediger van hun belangen.

De AHLLN neemt inderdaad deel aan het opmaken van het nieuwe lokale gemeentelijke bestemmingsplan, het "Schéma d'orientation local" (SOL). Dit bestemmingsplan beslaat een gebied waarin zich ook een terrein bevindt voor de uitbreiding van het winkel- en vrijetijdscentrum L'Esplanade, gewenst door de vastgoedpromotor Klépierre. Het plan is bestemd om een globale visie te leveren voor een zone waarin ook woon- en kantoorprojecten voorzien zijn. De ontwikkeling van het SOL zal begeleid worden door een participatief proces waaraan bewoners, de lokale actoren (UCL, promotor, stad) en experts zullen deelnemen.

- Rol van de stad Ottignies – LLN (tussenkomsst van Cédric du Monceau, schepen van stedenbouw).

De schepen onderlijnt allereerst dat LLN van in het begin evengoed een nationaal als een lokaal project was: de bouw van het treinstation en de spoortunnel vanaf het station van Ottignies, de gelijktijdige afgraving van de terreinen onder de toekomstige betonplaat, financiering van de betonplaat met behulp van het Gemeentekrediet van België, nieuwe toegangswegen, nieuwe riolering van de "industriezone van nationaal belang" tot aan de Dijle langs LLN, de voeding voor het meer, enz.

Nochtans is het de stad die verantwoordelijk is voor de oplossing van problemen van de bewoners, van het bewaren van de openbare orde tot de afvoer van het water. De renovatie van de rue des Wallons, een halve eeuw geleden in haast gebouwd door de UCL, wordt gewenst door de stad maar hangt af van de budgettaire prioriteiten van de eigenaar, de UCL. De bevolking van LLN telt meer en meer senioren, aangetrokken zijn door de stedenbouw op voetgangersmaat van LLN. Maar dit verhoogt ook de kosten van de overheid voor deze leeftijdsgroep. Ten slotte dient de stad een evenwicht te bewaren tussen de verschillende delen van de gemeente, in het bijzonder de verouderde station wijk van Ottignies-LLN, het belangrijkste station van Wallonië en een potentiële plek voor residentiële ontwikkeling.

De complexe relaties tussen de drie actoren bij de goede inrichting van het geheel vraagt de oprichting van een coördinatieorgaan voor de gebiedsplanning van Ottignies-LLN en haar relaties met de buurgemeenten. De UCL zou er dezelfde vertegenwoordiging hebben als de openbare en de private actoren, in een publiek-private samenwerking. De UCL zal dus niet langer de eigenaar zijn, de ontwikkelaar van het land, de bouwer van openbare faciliteiten, en de verantwoordelijkheid hebben

voor de problemen van veroudering van de stedelijke infrastructuur. Deze veroudering, in het bijzonder de veroudering van de betonplaat, zal in de loop van de tijd een probleem worden (zie met name <http://www.ffue.org/wp-content/uploads/2012/07/CahierNouveaux-LLN-12111.pdf>). Een effectieve verstandhouding tussen de stad en de universiteit, de "Town" en de "Gown", is nodig, zoals in de praktijk bestaat in de stad Leuven, onlangs verbreed met de stad Ottignies-LLN.

- Effecten van erfpacht op de ontwikkeling van LLN.

Deelnemers stelden vragen over de voordelen van de erfpacht.

Philippe Barras legt het belang voor de kandidaat-investeerders uit om alleen hun deel van de ontwikkeling te betalen en een bescheiden jaarlijkse erfpachtvergoeding. Bovendien is er het voordeel van de verminderde registratierechten op een erfpacht.

Pierre Laconte benadrukte dat het gebruik van een erfpachtconstructie de enige manier was voor de planners van LLN om de wet van 1969 ("Wet Dubois") te omzeilen. Dit was specifiek gericht op het voorkomen van het politieke project van een nieuwe gemeente die door de katholieke universiteit werd ontwikkeld, en verhinderde dat de UCL de met subsidie verworven terreinen verkocht, ten nadele van de financiering van de ULB. Wat bedoeld was om de UCL te hinderen werd een garantie voor het succes van LLN!

Inderdaad was het erfpachtmechanisme, aangevuld met die van een erfpachtvernieuwing bij elk verkoop, niet enkel gunstig voor de kopers, maar voorkomt ook dat alle erfpachtcontracten op hetzelfde moment zouden eindigen. De nadelen van een samenloop van beëindigingen van erfpachtcontracten zag men duidelijk in De Haan, gecreëerd met een erfpacht verleend ten tijde van Leopold II, waarvan de oorspronkelijke tuinstad planning werd gewijzigd door de verdoken transformatie van een erfpacht in een eigendomsrecht zonder beperking.

Er werd erop gewezen dat vernieuwing van de erfpachtcontracten het equivalent van een eeuwigdurende erfpacht heeft gecreëerd, in strijd met de Nederlandse wet op de erfpacht van 1824. Dit bezwaar bestaat echter niet meer sinds de Belgische wetgeving over de "Community Landtrust" - (CLT). De CLT scheidt het eigendomsrecht van de grond en de gebouwen zonder beperking in de tijd, om kopers de grondkosten te besparen. Deze formule zal trouwens door de UCL gebruikt worden voor de nieuwe voetgangerswijk Athena, op de laatste vrije plek in het voetgangersgebied van LLN (d.i. een straal van 600 m. rond het centrum).

Men stelde ook de vraag over wat de UCL van plan was om de prijzen in te houden, aangezien de grote aantrekkingskracht van deze voetgangersstad.

De UCL heeft nu als richtlijn geen aantrekkelijke condities meer te geven aan erfpachters-bewoners, en aan erfpachters-promotors een grotere deelname te vragen aan de stedenbouwkundige diensten geleverd door de UCL aan de stad. De ontwikkelaars zijn goed in staat zich aan te passen aan nieuwe eisen, zoals een hoger quota van "betaalbare" woningen te eisen, om zo het gevaar van een "stad van de rijken" te voorkomen.

- De kost voor de UCL om te hebben gekozen voor een nieuwe stad.

Een deelnemer rees de vraag wat de kosten voor de UCL waren om te hebben gekozen voor een nieuwe stad in een open vlakte, in plaats van in te gaan op het 1968 aanbod van de regering Van den Boeynants-Vanaudenhove om zich te vestigen op een terrein van 40 ha (driemaal de oppervlakte van de ULB-campus Solbosch), dat voor de UCL gereserveerd was in Sint-Lambrechts Woluwe door haar burgemeester Baron Donald Fallon, goed geïntegreerd in het stedelijk weefsel. Wat zijn de kosten die jaarlijks afgetrokken worden van de onderwijs- en onderzoeksbudgetten van de UCL voor het onderhoud van de wegen, de openbare ruimten, de parken, de vijver, het Théâtre Jean Vilar, de auditoria die ter beschikking worden gesteld voor culturele evenementen en het in regel houden van allerlei installaties die niet gerelateerd zijn aan het onderwijs? In het geval van de ULB, de UGent, Amsterdam en andere universiteiten midden in de steden worden deze kosten in het algemeen ten laste genomen door de gemeenten, en niet door de universiteit.

Pierre Laconte vindt dat deze schatting zou kunnen gemaakt worden door een Multi facet vergelijkende studie. Deze studie dient zeker rekening te houden met de kosten die de UCL voor haar rekening neemt, maar moet ook de opbrengsten van de stedenbouwkundige lasten en de onderhoudsvergoedingen van de erfpachters voor de openbare voorzieningen, die de UCL krijgt, in rekening nemen. Men dient ook de ontwikkelingseffecten voor de Waalse regio mee te nemen. Wallonië genoot van investeringen zoals L'Esplanade, het Centre Belgique-Chine en de ondernemingen die zich vestigden op de terreinen van de UCL (zoals IBA). Ten slotte dient men ook rekening te houden met de budgetten die voorzien werden door de staat en andere openbare instellingen voor de ontwikkeling van LLN in Wallonië, zoals vermeld door schepen du Monceau.

Deze vraag rijst het algemenere probleem van de stedenbouwkundige zonering. Wil men een geïsoleerde monofunctionele campus buiten de stad (Villeneuve d'Ascq, Toulouse-le-Mirail, York, Marburg, Sart-Tilman) of het tegengestelde? Dit betekend universitaire gebouwen te midden van het stedelijke weefsel, gebouwd naarmate de universitaire gemeenschap dit nodig heeft (Leuven, Gent of Luik, vóór de verhuizing van de universiteit naar de site van Sart-Tilman). De verhuizing naar Woluwe, een rijke en veelzijdige gemeente, van de hele franstalige sectie van de Leuvense universiteit (behalve de filosofiefaculteit St-Louis, die reeds gevestigd was in het centrum van Brussel), werd met goede argumenten gesteund door Baron Fallon. Het zou de internationale stad Brussel een tweede stadsuniversiteit hebben gegeven, naar het voorbeeld van Amsterdam, en zou de UCL heel wat zorgen bespaard hebben.

Maar deze aanbieding voldeed niet aan de eis van een meerderheid in de raad van bestuur van de UCL voor een vestiging in Franstalig Wallonië en niet in tweetalig Brussel. Deze eis was gesteund door de burgemeester van Ottignies, graaf Yves du Monceau. Het aanbod van de regering werd derhalve afgewezen, wat resulteerde in een politieke crisis. De verandering in politieke context en de weigering van verschillende Waalse steden om de katholieke universiteit te huisvesten, hebben ertoe geleid dat de UCL uiteindelijk de aanbieding van Ottignies (3.800 inwoners) accepteerde. Graaf David overwon Baron Goliath...

Eens de wijn ontkurkt is moet men ze drinken. Dankzij de samenwerking van diverse leden van haar academisch korps en haar administratie was de UCL en haar Groupe Urbanisme-Architecture in staat om vanaf de eerste fase (1972) op een technische wijze een geheel op te bouwen, niet alleen gericht op de milieu- en stedelijke kwaliteit, maar ook met de zuinige aanwending van haar geringe middelen. De eigen middelen van UCL waren inderdaad beperkt tot de jaarlijkse subsidies voor universitaire infrastructuur, de overige middelen moesten van elders komen.

Een echt innovatief stedelijk kenmerk van LLN, in de context van de politieke en economische onzekerheid van het project, was een lineaire ontwikkeling met een wisselende groei in de tijd (“stop and go”), geënt op de enige bestaande weg (de weg Brussel-Namen), en dus een geringe onmiddellijke investering in infrastructuur.

Zijwegen leverden toegang tot de parkeerplaatsen van de gebouwen. Ze werden verbonden door een ondergrondse straat voor auto's onder het plein van de Bibliotheek van Wetenschappen, een iconisch gebouw uit deze eerste fase. Vervolgens kwamen het station en de ondergrondse parkings. De voetgangersas strekt zich uit tot het sportcentrum, het laatste element van de compositie, 1200 meter lang.

Deze humanistische stedenbouw, rijk aan publieke ruimten, liet toe om een bevolking van niet-studenten aan te trekken, een bevolking die vanaf de jaren '80 de meerderheid werd. De universiteit-met-een-stad werd een-stad-met-een-universiteit, bekroond met de Prix de l'Union internationale des Architectes, geprezen door de inwoners en aantrekkelijk voor de vastgoedmarkt.