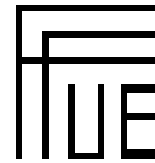




University  
Foundation

## World of Cities 2017/1



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 universiteitsstad 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 het plan van Louvain-la-Neuve, in het begin concentrisch gebouwd, en nadien door economische noodzaak verder gegroeid tot een lineaire stad, ontwikkeld langs een voetganger as waarop verschillende wijken en projecten zich in de loop van de tijd geënt hebben, zoals het winkel- en vrijetijdscentrum L'Esplanade en het Hergémuseum. De spreker publiceerde vanaf 1975 artikels over LLN in een Nederlands stedenbouwkundig tijdschrift 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 samenwerkte met de uitzonderlijke Professor Lemaire, en dit op het vlak van een stedenbouw die geworteld is in de identiteit van een stad en haar diversiteit, in tegenstelling met de functionele stedenbouw van de jaren '60.

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 projecten met belangrijke stedenbouwkundige lasten aan, in samenwerking met de UCL als eigenaar van de grond.

Professor Paul Thielen, voorzitter van de bewonersvereniging van LLN, leidde het debat in, gevolgd door Cédric du Monceau, eerste schepen van Ottignies-LLN en zoon van de grondlegger en burgemeester Yves du Monceau.

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](#)

### **Verslag**

Het debat bracht de volgende punten naar voor:

#### **- Rol van de bewonersvereniging (tussenkoms van Prof. Paul Thielen).**

LLN is een belangrijk deel van de huidige Ville d'Ottignies-LLN (ongeveer 30.000 inwoners in 2017). De UCL heeft nooit gewild een aparte gemeente op te richten voor haar nieuwe stad. 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, die eigenaar is van de gronden. Die bewonersvereniging heet nu Association des habitants de LLN – [AHLLN - www.ahlln.be/](http://www.ahlln.be/)

Doorheen de tijd is die vereniging een zeer belangrijk element geworden in het beheer van een 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 wensen en behoeften en de rol van de bewonersvereniging is om rekening te houden met al deze belangen, en dat op een evenwichtige manier, complementair aan het beleid van de verkozenen. De huidige burgemeester Jean-Luc Roland (sinds 2001) was voorheen de vertegenwoordiger van de bewoners van LLN.

De bewonersvereniging AHLLN speelde een belangrijke rol in de stedenbouwkundige keuzes van LLN, vooral bij de inplanting van het shoppingcenter L'Esplanade, dat in 2005 openging, het behoud van de alternatieve wijk "La Baraque" en het plan voor de woonwijk "Courbevoie", boven de parking van het NMBS-station, toekomstig eindpunt een lijn van het GEN. De 8 miljoen bezoekers per jaar van L'Esplanade vinden in de AHLLN een informele verdediger van hun belangen.

De AHLLN neemt actief deel aan de huidige ontwikkeling van het lokale 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 deelnemen

#### **- Rol van de stad Ottignies-LLN (tussenkoms t 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 dringende renovatie van de rue des Wallons, een halve eeuw geleden inderhaast gebouwd door de UCL, en het beschikbare terrein onder het treinstation van LLN bevragen de stad maar tonen ook de budgettaire prioriteiten van de eigenaar, de UCL, aan. De leeftijdspyramide in België toont een overgewicht van senioren aan die aangetrokken zijn door de stedenbouw op voetgangersmaat van LLN maar verhoogt de kosten van de stad voor deze leeftijdsgroep. Ten slotte dient de stad een evenwicht te bewaren tussen de verschillende delen van de gemeente, in het bijzonder de historische stationswerk van Ottignies, het belangrijkste station van Wallonië en een potentiële plek voor residentiële ontwikkeling, en zeker niet enkel voor het bouwen van pendelparkings.

De complexe relaties tussen de actoren bij de goede inrichting van het geheel vraagt de oprichting van een coördinatieorgaan voor de gebiedsplanning van Ottignies-LLN en haar uitbreidingen in 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, worden in de loop van de tijd erger (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 Leuven, onlangs nog verbreed met Ottignies-LLN.

#### **- Effecten van erfpacht op de ontwikkeling van LLN.**

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 elke vervreemding, niet enkel gunstig voor de kopers, maar voorkwam het 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 kwalitatieve planning is gewijzigd door de verdoken transformatie van een erfpacht in een eigendomsrecht zonder beperking.

Er werd op gewezen dat vernieuwing van de erfpachtcontracten het equivalent van een eeuwigdurende erfpacht heeft gecreëerd, in strijd met de wet op de erfpacht van 1824. Dit bezwaar bestaat niet meer sinds de wetgeving tot oprichting van een community landtrust (CLT) in België bestaat. 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 merkte ook op dat de sterke vraag naar vastgoed als gevolg van de aantrekkingskracht van deze stad op voetgangersmaat, de UCL nu ertoe brengt om geen cadeaus meer te geven aan erfpachters-bewoners, maar in de plaats daarvan aan de erfpachters-promotors een grotere deelname vraagt in de stedenbouwkundige lasten en voor de diensten geleverd door de UCL en de stad. De ontwikkelaars zijn goed in staat zich aan te passen aan de nieuwe eisen, zoals een verhoging van het aandeel van betaalbare woningen boven het wettelijk minimum, om zo het zeer reële gevaar van een "stad van de rijken" te voorkomen.

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

Men heeft de vraag gesteld wat het gekost heeft aan de UCL te kiezen voor een nieuwe stad in een lege vlakte, in plaats van in te gaan op het aanbod van de regering Van den Boeynants-Vanaudenhove

om zich te vestigen op een terrein van 40 ha (drie maal 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 en de 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 moet gebeuren door een specifiek vergelijkend onderzoek. 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 – in plaats van Brussel - 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.

Meer algemeen roept deze vraag het algemenere probleem van de stedenbouwkundige zonering in België op. Wil men een geïsoleerde monofunctionele campus buiten de stad (Villeneuve d'Ascq, Talence-Bordeaux, Toulouse-le-Mirail, York, Marburg, Sart-Tilman) of het tegengestelde: universitaire gebouwen te midden van het stedelijke weefsel, gebouwd naarmate de universitaire gemeenschap dit nodig heeft (Leuven, Gent of Luik – deze laatste stad 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 gewenst door Baron Fallon. Ze zou de internationale stad Brussel een tweede stadsuniversiteit hebben geven, naar het voorbeeld van Amsterdam, en zou de UCL heel wat zorgen bespaard hebben.

Maar deze aanbieding voldeed niet aan de wens van een meerderheid van de raad van bestuur van de UCL en aan de uitgesproken wens van graaf Yves du Monceau, burgemeester van Ottignies, voor een vestiging in Wallonië. Het aanbod van de regering werd derhalve door de UCL afgewezen, wat resulteerde in een politieke crisis en nieuwe verkiezingen. 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 (4000 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 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 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, in de context van de politieke en economische onzekerheid van het project, was de lineaire ontwikkeling met een wisselend groeiritme in de tijd ("stop and go"). Lineaire ontwikkeling geënt op de enige bestaande weg (de hoofdweg Brussel-Namen) en een lage onmiddellijke investering in infrastructuur.

Zijwegen vanuit dezelfde hoofdweg 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 krans van squares op de betonplaat. De voetganger as strekt zich uit tot het sportcentrum, het laatste element van de compositie, 1200 meter verder.

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 stedelijk geheel met een universiteit, bekroond met de Prix de l'Union internationale des Architectes, en geprezen door de vastgoedmarkt.