

Aan het college van burgemeester en Schepenen van de Stad Leuven
Professor Roger Van Overstraetenplein, 1
3000 Leuven
Vzw Sint-Maarten Wilsele Albert Woutersstraat, 28 3012 Wilsele

23 juli 2019

Betreft: Bezwaarschrift tegen afbraak- en verkavelingsaanvraag leegstaand schoolgebouw op perceel te Natuurvriendenlaan 6, 3012 Wilsele, OMV-referentie 2019071416

Ontvankelijkheid: gelet op de periode van het openbaar onderzoek van 24/6/2019 tot en met 23/7/2019, is dit bezwaar, ingediend op 23/7/2019, tijdig ingediend.

Geachte heer/mevrouw

Omtrent de mogelijke afbraak, verkaveling en bebouwing van het perceel zouden wij de volgende bezwaren willen indienen:

1. Woondensiteit, -kwaliteit en de creatie van open zones

Wilsele Dorp is een ingesloten gebied met een beperkte groenoppervlakte. Woningen en verharding domineren het landschap en de open ruimte is beperkt. Op enkele pleinen na is er geen toegankelijke ruimte waar ontspanning en ontmoeting mogelijk zijn. Verdere verdichting is ongewenst en zou de woonkwaliteit te sterk beïnvloeden. Het recent opgemaakte Algemeen Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor Wilsele Dorp is er zeer duidelijk in dat verdere verdichting onwenselijk is en dat er ingezet moet worden op het behoud of de creatie van open ruimtes. De verbetering van de woonkwaliteit is een belangrijk speerpunt in dit ARUP. Het is wenselijk om de grote woningen of percelen om te vormen tot betaalbare gezinswoningen op maat. De geplande woningen hebben een bovengemiddelde oppervlakte. De creatie van drie nieuwe kavels op een centraal punt in het dorp waar de creatie van open ruimte mogelijk is, is dan ook onverzoenbaar met dit ARUP.

We verwijzen hierbij graag naar de uitspraak van de dienst Ruimtelijk beleid op 09-05-2018 betreffende het ongunstig advies voor de eerdere, afgewezen, verkavelingsaanvraag. We delen deze argumenten stuk voor stuk en halen ze hier ook aan.

“De aanvraag heeft betrekking op de site van de voormalige “Savio-school” in Wilsele-Dorp en voorziet in de sloop van het schoolgebouw en de opdeling van het terrein in 3 loten (bestemd voor één woning in open verband en twee woningen in halfopen verband).

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het vervangen van een schoolgebouw door woningen - hoewel juridisch mogelijk- in de context van Wilsele-Dorp een ongelukkige keuze is. Wilsele-Dorp is een kleine, geïsoleerde woonkern met een laag voorzieningenniveau en een tekort aan toegankelijk en bereikbaar buurtgroen. Om de woonkwaliteit van haar woonkernen te verbeteren wil de stad inzetten op het verweven van gemeenschapsvoorzieningen in woonomgevingen en het uitbreiden van het aanbod aan (recreatief) buurtgroen. De Savio-site zou zich -zeker in combinatie met het aanpalende scoutsgebouw- uitstekend lenen om nieuwe gemeenschapsvoorzieningen onder te brengen alsook een wat grotere groene ruimte voor de buurt.

Daarnaast voldoet het ingediende verkavelingsvoorstel niet aan de goede ruimtelijke ordening. In de onmiddellijke omgeving van het terrein komen alleen woningen in open verband voor met een relatief beperkte hoogte. De voorgestelde verkaveling voorziet niet alleen open bebouwing maar ook halfopen bebouwing, wat resulteert in een hoge terreinbezetting en gaat uit van 2 bouwlagen + dak (helling tot 50°). De twee halfopen bebouwingen kunnen maar op het terrein ingeplant worden door de voorgevellijn 8 meter uit de rooilijn te houden, wat resulteert in een sterk versnipperde tuinzone. Twee open bebouwingen zou wellicht een meer optimaal programma zijn voor deze site.

Tot slot voldoet de aanvraag niet aan de algemene bouwverordening. De voorgestelde bouwzone voor lot 1 overschrijdt de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte voor open bebouwing.”

Het is hieruit dan ook glashelder dat een verkaveling ingaat tegen het beleid dat stad Leuven zegt wensen te voeren. Een zulke contradictie van praktijk met de beleidslijnen baart ons dan ook grote zorgen, zoals we verder nog zullen aanhalen.

2. Overlast en geluidshinder

De werking van onze scouts op zondag en de talrijke evenementen er rond veroorzaken dikwijls veel lawaai. Jeugd heeft nu eenmaal een plek nodig om zich uit te leven. Onze scoutswerking bestaat hier al bijna 100 jaar, sinds lang voor de meeste van onze burens er kwamen wonen. De verdichting heeft heel wat klachten over geluidsoverlast met zich meegebracht. Woningen bouwen pal naast een scoutslokaal, is in die zin geen goede beslissing. We kunnen alleen maar voorspellen dat de woonkwaliteit suboptimaal zal zijn, hoe stil en rustig we het ook willen houden met de scouts. We willen niet tot last zijn, maar lawaai is onlosmakelijk verbonden met het jeugdwerk. Over het algemeen hebben we een goede verstandhouding met onze burens, waarmee we ook een onderlinge overeenkomst hebben, vastgelegd in een politiereglement. Desondanks wordt er nog af en toe melding gemaakt van geluidsoverlast. Dat is niet bevorderlijk voor de woonkwaliteit van de burens, noch voor de kwaliteit van onze werking.

Ook externe activiteiten, die enkel zullen toenemen indien zaal Pacem zou wegvallen bij de ontwikkeling van de site van Eyck, zorgen voor geluidshinder. Het is onvermijdelijk om zo'n plekken te hebben in een goed functionerend dorp. We geven graag volgend voorbeeld ter illustratie:

“Op zaterdag 18 mei 2019 werd op het scoutsterrein het succesvolle dorpsfeest Wilsele Bruist georganiseerd. Ondanks het feit dat er enkel rustige muziek werd afgespeeld aan een laag volume op het midden van een zaterdag, kreeg de politie van Leuven omstreeks 15 u een melding van geluidsoverlast. Van het evenement werd melding gemaakt bij de burens, zoals onze politie-overeenkomst het voorschrijft. Ter plaatse werd er geen gevolg gegeven aan de klacht, maar werd wel gevraagd minder lawaai te maken. Op dat moment waren de vele spelende kinderen vele malen luider dan de muziek.”

Dit toont aan dat ondanks de goede wil van de organisaties en de scouts, er toch klachten zullen zijn. We kunnen ook niet anders dan vaststellen dat onze burens momenteel al last ondervinden van het beperkte geluid. Het staat dan ook vast dat de woonkwaliteit van de nieuwe burens niet gewaarborgd kan worden. De Savio-site is dan ook een slechte locatie voor nieuwe kavels. De invulling van de site met groen kan zelfs zorgen voor een extra buffer voor geluid naar de Natuurvriendenlaan toe.

3. Verkeersveiligheid en parkeeroverlast

We blijven bij ons argument dat het wegvallen van de parkeerplaats voor het oude schoolgebouw in combinatie met de extra auto's die de bewoners met zich meebrengen, de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Dit op een plaats waar op zondagen en op vele andere momenten in de week er zeer veel fietsers aanwezig zijn, waaronder jonge kinderen. Het rustige karakter van de Natuurvriendenlaan moet in onze ogen gewaarborgd blijven. De heraanleg van het openbaar domein (het kleine pleintje aan de straat) zoals gepland in de aanvraag, zal zorgen voor sneller verkeer en het verlies van dit rustige karakter. De huidige situatie dwingt immers tot traag verkeer. Er zijn twee grote bomen aanwezig die voor een groene buffer zorgen. Heraanleg van het plein heeft dus onontkomelijk een zeer grote impact op het straatbeeld.

Eerder werd ons argument dat de parkeerdruk zou verhogen snel van tafel geveegd. Het is echter een feit dat met het wegvallen van de parkeerplaatsen voor Savio - of ze nu een 'gunst' zijn van de eigenaar of niet' - er voor zal zorgen dat de vele geparkeerde wagens tijdens piekmomenten zullen moeten uitwijken naar de Hoge Berglaan of de Albert Woutersstraat met gevaarlijke situaties als gevolg of naar de Leopold Decouxlaan, waar de parkeerdruk momenteel al zeer hoog is. We sporen iedereen aan om zich met de fiets naar de scouts te begeven, maar we kunnen niet

toestaan dat het terrein ontoegankelijk wordt voor zij die enkel de auto kunnen nemen. Beweren dat de parkeerdruk en verkeersdruk niet zal toenemen is blind zijn voor de realiteit.

4. Uitbereiding en ondersteuning jeugdwerk

In het werkingsjaar 2010-2011 telde onze scoutsgroep 172 leden. Dit aantal is sterk gegroeid tot 249 leden in 2017-2018. Dat is een stijging van maar liefst 44%. We verwachten dat deze tendens aanhoudt, gezien de populariteit van de scouts en onze inspanningen om leden aan te trekken. Tel daarbij de toestroom van nieuwe jonge gezinnen wanneer de Schorenschhof-site terug opengesteld wordt en we staan voor een enorme expansie. Het belang van voldoende plaatsen om de jongeren uit de sociale woonwijk aan te trekken valt niet te onderschatten. Deelname in een jeugdbeweging heeft tal van positieve effecten op de individuele ontwikkeling, alsook op het sociale weefsel in het dorp. Momenteel is ons terrein te klein om al onze leden plaats te bieden. Daarom wijken we elke zondag uit naar de pleintjes in de buurt (Hagelandplein, Schorenschhof, René Verbeek plein). Desondanks zijn we gezien de sterke groei verplicht om uit te kijken naar extra plaats. Tot voor kort werd de oude speelplaats van de school gebruikt om op te spelen, maar dit werd te gevaarlijk door de toenemende verkrotting. De verkaveling van het perceel zou elke verdere mogelijkheid tot uitbreiding in de nabije of verre toekomst volledig hypothekeren.

Verdere verdichting van de bebouwing tezamen met het niet verder investeren in faciliteiten voor de sterk groeiende jeugdwerking dreigen er op termijn toe te leiden dat de jeugdwerking verdrongen wordt uit de dorpskern. Stad Leuven heeft al meermaals te kennen gegeven dat het niet de bedoeling kan zijn dat de jeugdwerking zou moeten uitwijken naar een andere locatie, buiten de dorpskern. Dit zou nefast zijn voor de sociale cohesie die een sterk centraal verankerde beweging als de scouts mee helpt realiseren. Het invullen van deze site met woningen getuigt dan ook van een gebrek aan langetermijnvisie. Stadsplanning gaat immers verder dan de eigen legislatuur en houdt rekening met toekomstige noden.

5. Historisch gebruik en communicatie

Historisch gezien is de Savio-site, samen met de lokalen en de groene ruimte van de scoutslokalen steeds voor sociale doeleinden gebruikt geweest. Het stadsbestuur van Leuven heeft steeds de intentie getoond om de site op te kopen en heeft dit altijd zo gecommuniceerd naar de buurt toe. Het uitblijvende engagement om door te zetten met deze plannen, zelfs toen ze in een vergevorderd stadium zaten, bleef ons dan ook verbazen. Nadat de grond door de pastorale werking was verkocht aan de indiener van deze verkavelingsaanvraag werd door heer Ridouani zelfs gesproken van onteigening om verkaveling te voorkomen. De intentie tot aankoop werd nogmaals aangehaald op het onderhoud tussen schepenen en burgemeester en buurtvereniging 3012WD van 20 mei 2019. Zelfs op de website van stad Leuven staat de verwerving en ontwikkeling van de Savio-site nog steeds zichtbaar als een van de speerpunten van het ARUP. Momenteel lijkt het alsof het stadsbestuur een keuze maakt tussen ofwel de ontwikkeling van de site van Eyck, ofwel de Savio-site, waarbij de eerste het meeste potentieel voor gemeenschapsvoorzieningen biedt. Deze redenering is ons echter vreemd aangezien er steeds een 'en-en'-verhaal werd voorgehouden aan de bewoners. Het ene project sluit het andere allerm minst uit. Deze plotselinge verandering van retoriek van het bestuur, dat zich overigens als progressief bestempelt, toont dan ook aan dat men alle voeling met de buurt kwijt is.

Daarbij komt nog dat de Van Eyck site veel minder centraal gelegen is, en er door recente ontwikkelingen ook geen aansluiting met de kerk- en pastorijsite meer mogelijk blijkt te zijn, waardoor de Van Eyck-site minder aansluiting vindt bij het dorp dan oorspronkelijk voorzien.

Conclusie

De geplande verkaveling is hoe dan ook de meest belastende optie voor zowel de omgeving (ruimtelijke ordening) als voor de inwonersgemeenschap van Willele-dorp. Daarnaast heeft ze ook een erg negatief effect op de werking van de scoutsvereniging. Als een van de enige grote verenigingen in Willele-dorp, fungeert de scouts als een draaischijf om te zorgen voor spel, sport en sociale verbindingen en dat sinds 1921. Het is absurd dat de scouts in de toekomst niet meer zou kunnen fungeren door aanhoudende klachten van geluidsoverlast, terwijl dit voorkomen kan

worden door deze ruimte te sparen. Minstens even zorgwekkend is het idee dat de scouts uit haar voegen zou barsten en dat er jongeren geweigerd zouden moeten worden of dat ze moeten uitwijken en het mooie gebouw en terrein achter zouden moeten laten voor een nieuwe locatie. Dit laatste is door de vele investeringen in het gebouw de laatste jaren absolute verspilling van middelen.

Bovenstaande argumenten worden bovendien overvloedig ondersteund door de visienota van het huidige stadsbestuur 2019-2024, het Algemeen Ruimtelijk Uitvoeringsplan en de Ruimtelijke Structuurplannen.

In onze visie kan de site een open en toegankelijke plek worden, waar jeugd van de nabijgelegen school Bleydenberg aan zijn trekken komt qua ontspanning en sport. Dit in het verlengde van het scoutsterrein. De scoutswerking kan goed gebruik maken van deze ruimte. Na de sloop van het gebouw en de ontharding van de speelplaats kan de site worden ingevuld met groen. De ontwikkeling door stad Leuven in samenwerking met de buurt kan zeer goedkoop. Zo is er meer plaats voor de vele kinderen die er elke week opnieuw spelen. De concrete invulling gebeurt dan best in overleg met de buurt. Op die manier gaan we sterker de toekomst in en kunnen we verder inclusief werken om het verenigingsleven in het dorp aan te wakkeren. We staan als bewoners en als vereniging steeds open voor constructief overleg.

In het kader van degelijk bestuur achten wij het dan ook onmogelijk dat deze verkavelingsaanvraag zou worden goedgekeurd.

Concreet vragen wij, de bovengenoemde argumenten indachtig, om:

- De afbraak- en verkavelingsvergunning af te keuren.
- De aankoop van de site door stad Leuven opnieuw te overwegen.
- Ons verder op de hoogte te houden van ontwikkelingen in dit dossier.

Met beleefde groeten,

Quinten Wouters

In naam van vzw Sint-Maarten Wilsele, vzw 3012WD en namens de bewoners van Wilsele-dorp die deze brief onderschreven.

Ondergetekende(n) - zie bijlageblad -

als lid van de scouts St-Maarten Wilsele

als aanpalende burens, wonende in de Albert Woutersstraat, Leopold Decouxlaan, Kapellenlaan,

als betrokken buurtbewoner van Wilsele-dorp.