KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN
-
interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## Naam website KCVS

PROJECT- EN ONTWIKKELINGSPLAN

## Oorspronkelijke naam document

Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied - Project- en ontwikkelingsplan

## Project

Centrale Werkplaatsen Leuven

# Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied

# Project- en ontwikkelingsplan

**goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 22 september 2003**

**Doel van het project**

Het project beoogt de omvorming van een verlaten vervuilde spoorwegsite (brownfield) tot een multifunctionele stedelijke woonwijk, ingepast in het omliggende woonweefsel.

De nieuwe woonwijk moet door een concentratie van gemeenschapsfuncties en andere publieksgerichte functies en door gepaste verbindingen met de omliggende woonwijken een impuls geven aan de centrumvorming in Blauwput ('Een nieuw hart voor Kessel-Lo'). Het project moet de dynamiek van de vernieuwde stationsomgeving doortrekken naar Kessel-Lo.

Het bijkomend aanbod van 325 woongelegenheden zal gedifferentieerd zijn, zowel qua type (traditionele eengezinswoning, gestapelde woning, flat) als qua doelgroep (sociale koopwoningen, koopwoningen voor de 'middeninkomens' en 'vrije-markt-woningen').

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de kwaliteit van de woonomgeving: voldoende open ruimte, aandacht voor sociale veiligheid, snelle en veilige verbindingen voor voetgangers en fietsers, kwalitatieve aanleg van het openbaar domein.

De als monument beschermde 19$^{de}$-eeuwse industriële hallen op het terrein zullen gerestaureerd worden en krijgen een hedendaagse invulling met hoofdzakelijk gemeenschapsfuncties. Ze zullen een herkenningspunt vormen in de ruimere omgeving, herinneren aan het verleden en functioneel bijdragen aan de nieuwe toekomst van het terrein.

Een grootschalig reconversieproject kan pas slagen wanneer het gedragen wordt door de gehele bevolking. Tijdens de gehele duur van het project wordt dan ook bijzondere aandacht besteed aan het betrekken van de buurtbewoners bij het project.

De filosofie van duurzame ontwikkeling is een aandachtspunt bij de reconversie van deze terreinen.

**Wijze van aanpak**

Om de ontwikkeling van de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen tot een nieuwe multifunctionele woonwijk optimaal te kunnen sturen koopt de stad de terreinen aan van de NMBS. Voor de realisatie van het geheel zal de stad samenwerken met een beperkt aantal partners, zowel uit de publieke als uit de private sector. Deze partners zullen een door de stad bepaald programma kunnen realiseren.

Voor de ontwikkeling werd een stedenbouwkundig plan opgemaakt. Reeds in het ontwikkelingsplan voor het spoorweggebied van Leuven, in 1992 opgemaakt door het Projectteam Stadsontwerp o.l.v. Prof. Marcel Smets, werden reconversieplannen voor de Centrale Werkplaatsen uitgetekend. De bescherming van een aantal hallen als monument (1996) en bijkomend studiewerk leidden tot het stedenbouwkundig concept (1996) dat vandaag als basis gebruikt wordt voor de ontwikkeling van het gebied. In 2002-2003 werd bijkomend onderzoek verricht (verkeer en parkeren, hergebruik beschermde hallen), werden de plannen geactualiseerd en werden een aantal ontwerprichtlijnen opgesteld. Het resultaat van dit alles is het synthesedocument 'Actualisering en verfijning van stedenbouwkundige plannen, deelopdracht Centrale Werkplaatsen' van 24 april 2003 (zie bijlage). Dit synthesedocument is de leidraad voor de ontwikkeling van het gehele gebied.

De stedenbouwkundige bepalingen zullen niet strikt vastgelegd worden in een B.P.A. of een R.U.P.. Voor elk van de deelprojecten die op de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen zullen gerealiseerd worden, wordt een kwalitatieve selectieprocedure gehouden waarbij de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de voorstellen belangrijke elementen zijn om partners voor de uitvoering te selecteren. Binnen de krachtlijnen vervat in het synthesedocument hebben de partners aldus de mogelijkheid een eigen inbreng te hebben. Om de stedenbouwkundige kwaliteit in heel te ontwikkeling te bewaken, doet de stad beroep op Prof. Marcel Smets, bedenker van het stedenbouwkundig concept voor de Centrale Werkplaatsen.

Voor de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen zoekt de stad steeds de meest geschikte partner. Bij de selectie van partners spelen niet alleen financiële (opbrengst verkoop grond door de stad) maar ook kwalitatieve elementen (doelgroepenbeleid, duurzaam bouwen, stedenbouwkundige kwaliteit, woonkwaliteit, architecturale kwaliteit) een rol.

Het geheel van de Centrale Werkplaatsen zal gerealiseerd worden door vijf bouwheren:
- de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven: 70 sociale koopwoningen met bijbehorende garages en fietsenbergingen;
- een privé-ontwikkelaar: 140 à 160 woningen en maximaal 3.400 m² vloeroppervlakte voor niet woonfuncties met bijbehorende garages en fietsenbergingen;
- een privé-ontwikkelaar: 95 woningen en maximaal 1.350 m² vloeroppervlakte voor niet-woonfuncties met bijbehorende garages en fietsenbergingen;
- de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap: aanleg van de infrastructuur voor de sociale koopwoningen en (samen met de stad) aanleg van het centrale openbare park;
- de stad Leuven: restauratie en herbestemming van de als monument beschermde hallen, aanleg van het openbaar domein (uitgezonderd het gedeelte horende bij de sociale koopwoningen) en (samen met de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap) de aanleg van het centrale openbare park.

De stad sluit met de verschillende partners een samenwerkingsovereenkomst af.

Voor de opvolging en de sturing van het project is er een projectteam opgericht. Het projectteam coördineert de uitwerking en uitvoering van het gehele project, bewaakt de voortgang, zorgt voor kwaliteitsbewaking en bereidt alle noodzakelijke beslissingen van college van burgemeester en schepenen en gemeenteraad voor. Voor de praktische uitvoering worden ad-hoc werkgroepen

samengesteld met wisselende samenstelling naargelang de te behandelen problematiek. Een schema van deze werking vindt u als bijlage. Het projectteam bestaat uit:

- politieke verantwoordelijken (de schepen bevoegd voor huisvesting en grondbeleid en de schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening);
- een aantal ambtenaren van de stad Leuven (projectcoördinator, verantwoordelijke communicatie, verantwoordelijke ruimtelijke ordening en technische dienst, wijkmanager);
- vertegenwoordigers van de verschillende partners (bouwmaatschappij, privé-investeerders, ministerie van de Vlaamse gemeenschap);
- een externe stedenbouwkundige als bewaker van het stedenbouwkundig concept (Prof. M. Smets).

De ontwikkeling wordt hierna samengevat in 13 projectfiches, waarvan één fiche de aankoop behandelt, een tweede fiche de noodzakelijke voorbereidende werken (bodemsanering en bouwrijp maken), dan 10 fiches die elk een deelproject op de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen behandelen en tenslotte een fiche i.v.m. de projectontwikkeling. Elke fiche bestaat uit een korte omschrijving van het behandeld aspect, de huidige stand van zaken, het voorziene vervolgtraject inclusief een timing en een overzicht van de kostprijs en de financiering van de kosten.

# Projectfiches

**Aankoop**

**wat**
- de stad Leuven koopt de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen aan van de NMBS. Het eigenaarschap heeft de grootste zekerheid dat de stad de herontwikkeling van het gebied kan sturen in de door haar gewenste richting.

**stand van zaken**
- het principe van de verkoop door de NMBS aan de stad Leuven van de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen was reeds opgenomen in de raamovereenkomst van 25 april 2001 betreffende de heraanleg van Leuven-Noord (zie bijlage).
- op 11 juli 2002 heeft de NMBS aan de stad een koop- verkoopovereenkomst overgemaakt (zie bijlage).
- op 26 augustus 2002 keurde de gemeenteraad de koopovereenkomst principieel goed (zie bijlage).
- op 28 april 2003 keurde de gemeenteraad de koopovereenkomst definitief goed (zie bijlage).
- op 11 juni 2003 heeft de stad Leuven het voorschot betaald en werd de koopovereenkomst door de stad ondertekend (zie bijlage).

**vervolgtraject**
- goedkeuring van de koopovereenkomst door de Raad van Bestuur van de NMBS.
- vervullen van de opschortende voorwaarden door de NMBS (OVAM-attesten).
- verlijden van de koopakte.

**financiering**

| | |
|---|---|
| koopprijs | 5.206.000,00 EUR |
| – voorschot | 1.041.000,00 EUR |
| – saldo | 4.165.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van stad Leuven | 5.205.764,02 EUR |

De koopprijs hier vermeld is de koopprijs er van uitgaande dat de opschortende voorwaarden vervuld zijn binnen het jaar na ondertekening van de koopovereenkomst. Zo er tussen het tekenen van de koopovereenkomst en het verlijden van de akte meer dan 12 maanden voorbijgaan wordt de koopprijs geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen.

**Bodemsanering en bouwrijp maken**

**wat**
- i.f.v. de ontwikkeling van de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen tot een multifunctionele woonwijk is een voorafgaande bodemsanering noodzakelijk en dienen alle niet als monument beschermde gebouwen gesloopt te worden.

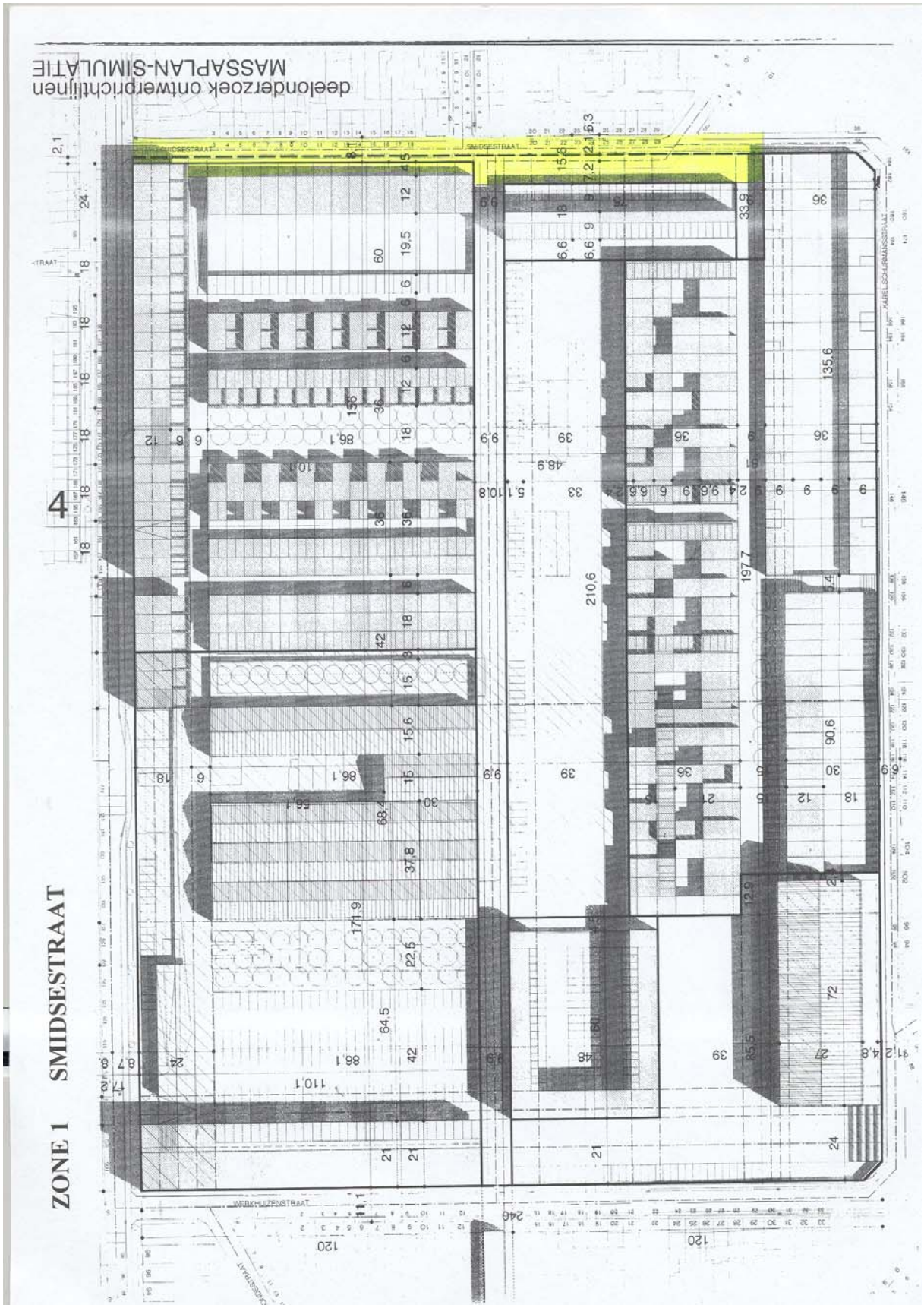
**stand van zaken**
- op 19 november 1999 leverde OVAM een conformiteitsattest af voor het bodemsaneringsproject voor de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen (zie bijlage).
- een eerste fase van de bodemsanering is uitgevoerd (verwijderen van ondergrondse tanks en de sanering (afgraven en afvoer) van verontreinigde spots).
- voor de tweede fase van de bodemsanering (grondwatersanering) is de procedure lopende om de werken te gunnen (zie bijlage).
- de derde fase van de bodemsanering betreft het verwijderen van de assenlaag waarmee het terrein van de voormalige Centrale Werkplaatsen opgehoogd werd. In deze fase zullen ook de niet-beschermde gebouwen gesloopt worden. In uitvoering van de koopovereenkomst wordt een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de stad Leuven, de NMBS en de NV Tuc-Rail zodat de bodemsaneringswerken en de werken inzake het bouwrijp maken in één werf worden uitgevoerd.

**vervolgtraject**
- afronden van de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Leuven, de NMBS en de NV Tuc-Rail (zie bijlagen).
- grondwatersanering (2004-2006).
- verwijderen assenlaag en slopen gebouwen fase A (kant Smidsestraat) (2005).
- verwijderen assenlaag en slopen gebouwen fase B (Hal5 - Werkhuizenstraat) (2008).
- verwijderen assenlaag en slopen gebouwen fase C (parking NMBS) (2009).
- verwijderen assenlaag, verwijderen resterende verontreiniging en slopen gebouwen fase D (omgeving hal 9) (2007 (slopen gebouw)- 2009 (assenlaag en verontreiniging)).

**financiering**

| raming kostprijs bodemsanering en bouwrijp maken terrein (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| bodemsanering | 1.586.000,00 EUR |
| bouwrijp maken | 2.485.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 4.071.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van NMBS | 1.586.000,00 EUR |
| ten laste van stad Leuven | 2.485.000,00 EUR |

Niet inbegrepen in deze raming:
- de kostprijs van de grondwatersanering, volledig ten laste van de NMBS.
- de kostprijs van het bouwrijp maken van de terreinen waarop sociale koopwoningen worden gerealiseerd. Dit bouwrijp maken valt buiten de overeenkomst stad Leuven - NMBS - Tuc-Rail. In uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 (en latere wijzigingen) houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken zal dit gebeuren op initiatief en kosten van het Vlaamse gewest (afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap)(zie verder: zone 2).


deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE
ZONE 1 SMIDSESTRAAT
4
SMIDSESTRAAT
WERKHUIZENSTRAAT
KAREL SCHUERMANSSTRAAT
120
240
120

**Zone 1: Smidsestraat**

**wat**

- heraanleg en verbreding van de Smidsestraat als één van de twee toegangswegen waarlangs de nieuwe woonwijk op de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen ontsloten wordt voor gemotoriseerd verkeer.

**stand van zaken**

- er is op 10 maart 2003 een overeenkomst afgesloten tussen de stad Leuven en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap om gezamenlijk een ontwerper aan te stellen voor wegen,-, riolerings- en omgevingswerken in functie van de ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied. Deze overeenkomst kadert in een ruimere samenwerking tussen de stad Leuven en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (zie bijlage).

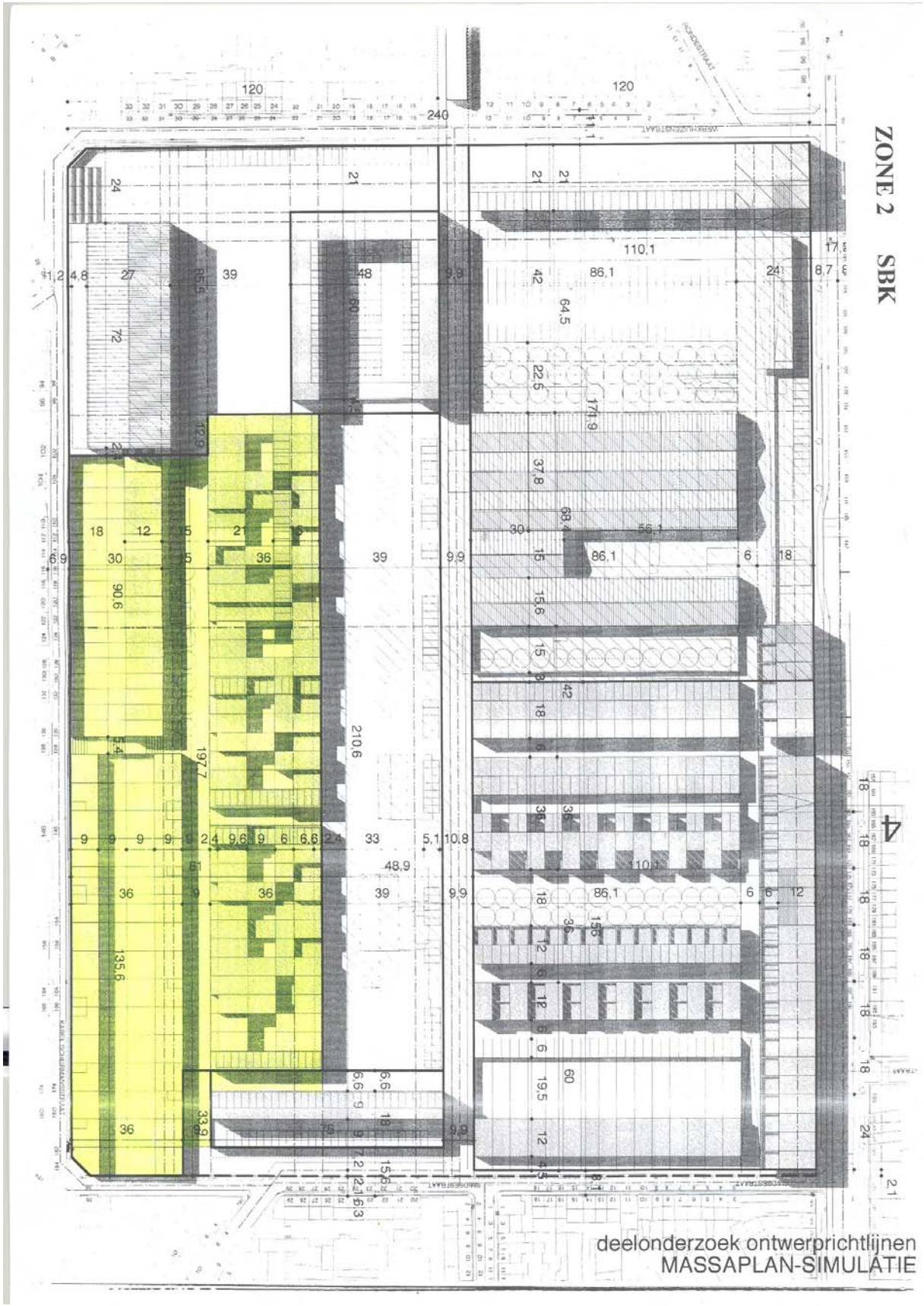
**vervolgtraject**

- selectie ontwerper (2003-2004).
- ontwerp van de Smidsestraat (2004-2005).
- aanbestedingsprocedure werken (2005).
- aanleg (2006).

**financiering**

| raming kostprijs heraanleg Smidsestraat (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| totale kostprijs | 411.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van stad Leuven | 308.000,00 EUR |
| ten laste van Vlaams gewest | 103.000,00 EUR |

De inbreng van het Vlaams gewest gebeurt in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 (en latere wijzigingen) houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken. De verbreding van de Smidsestraat is namelijk noodzakelijk voor de ontsluiting van de 70 sociale koopwoningen die door de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij zullen gebouwd worden op de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen (zie zone 2).


ZONE 2 SBK
deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

**Zone 2: SBK**

**wat**
- de bouw van 70 sociale koopwoningen met de bijbehorende parkeerplaatsen en fietsenbergingen, en de aanleg van de noodzakelijke wegeninfrastructuur en openbaar groen.

**stand van zaken**
- de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven zal als bouwheer voor het project optreden (zie bijlage).
- de subsidieaanvraag (formulier O) voor het sociaal huisvestingsproject is ingediend (zie bijlage).
- op 24 maart 2003 heeft de gemeenteraad principieel de verkoop goedgekeurd aan de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven van de gronden nodig om het sociaal bouwproject te realiseren (zie bijlage).
- op 28 augustus 2003 is in het kader van het Stedenfonds een samenwerkingsakkoord afgesloten tussen de stad Leuven en de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven voor de realisatie van het project op de Centrale Werkplaatsen (zie bijlage).
- de Multiprofessionele Architectenvennootschap NERO is na een beperkte offertevraag geselecteerd als ontwerper voor het sociaal bouwproject. Er is een eerste schetsontwerp beschikbaar (zie bijlage).

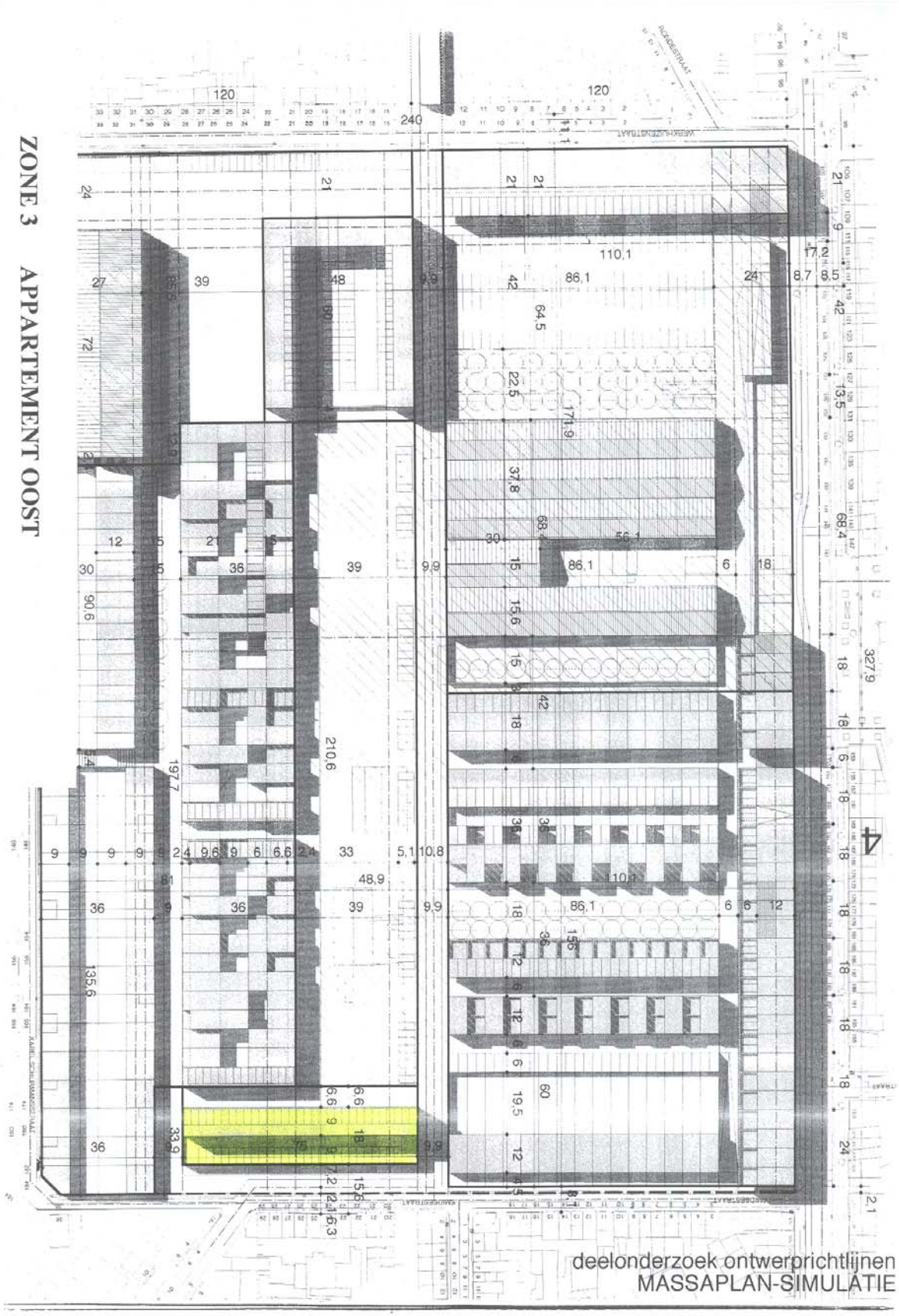
**vervolgtraject**
- ministeriële beslissing houdende erkenning/programmatie van het sociaal woonproject (2003-2004).
- uitwerken van het schetsontwerp van het woningbouwproject tot een aanbestedingsklaar dossier. Dit gebeurt in samenwerking met alle betrokken actoren (ontwerper, Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven, AROHM, VHM, stad Leuven, afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap, ontwerper van de infrastructuur, ontwerper van het stedenbouwkundig plan, bevolking (info-avonden)) (2003-2005).
- aanstellen van een ontwerper voor de infrastructuur (2003-2004), ontwerp infrastructuur (2004-2005).
- aanbestedingsprocedure eerste fase (2005).
- bouwrijp maken en bouwwerken eerste fase (31 woningen kant Smidsestraat) (2006-2007).
- aanbestedingsprocedure tweede fase (2009).
- bouwrijp maken en bouwwerken tweede fase (39 woningen, parking NMBS) (2009-2010).

**financiering**

| raming kostprijs project 70 sociale koopwoningen met alle bijbehorende infrastructuur (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs bouwrijp maken terrein | 61.000,00 EUR |
| kostprijs woningen en garages | 7.935.000,00 EUR |
| kostprijs wegenis en riolering | 246.000,00 EUR |
| kostprijs openbaar groen | 557.000,00 EUR |
| verkoopprijs grond | 635.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 9.434.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van de kopers van de woningen | 7.865.000,00 EUR |
| ten laste Vlaamse overheid | 1.569.000,00 EUR |
| | |
| inkomsten stad Leuven | 635.000,00 EUR |

De inbreng van de Vlaamse overheid betreft:

- 863.000,00 EUR in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 (en latere wijzigingen) houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken.
- 181.000,00 EUR in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen, ter uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de huisvestingscode.
- 525.000,00 EUR uit het Stedenfonds, middelen die via de stad Leuven aan de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij ten goede komen in uitvoering van de beleidsovereenkomst van 8 juli 2003 tussen de Vlaamse gemeenschap en de stad Leuven voor de periode 2003-2007 en de samenwerkingsovereenkomst van 28 augustus 2003 afgesloten tussen de stad Leuven en de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven.


ZONE 3 APPARTEMENT OOST
deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

**Zone 3: Appartement Oost**

**wat**

- de bouw van een appartementsgebouw met ca. 37 wooneenheden, ca. 1350 m² vloeroppervlakte voor niet-woonfuncties en een ondergrondse parking langs de Smidsestraat.

**stand van zaken**

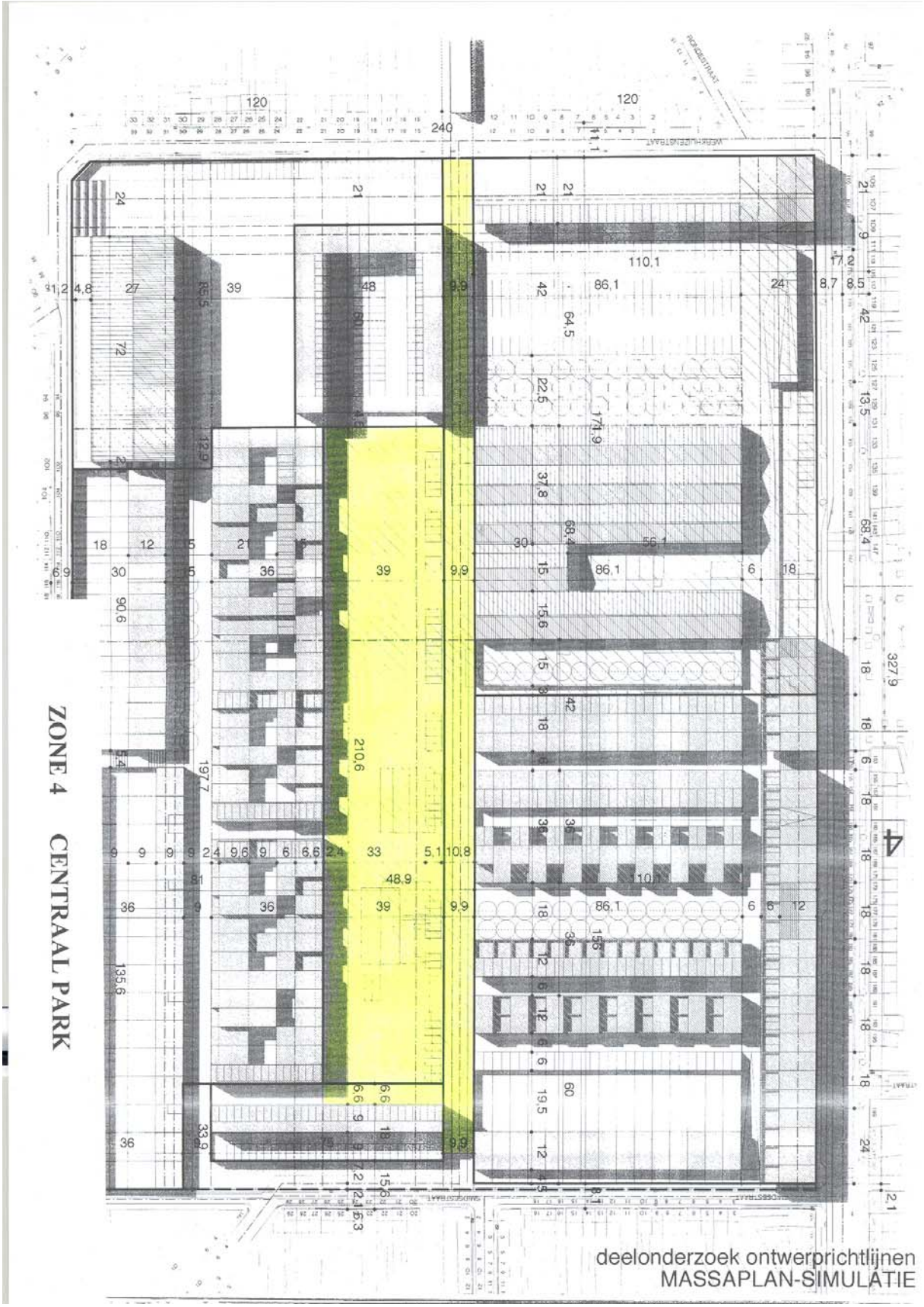
- op 26 mei 2003 keurde de gemeenteraad de procedure en het bestek goed voor de selectie van een privé-partner voor de ontwikkeling van een gedeelte van de voormalige Centrale Werkplaatsen (zie bijlage).
- 10 teams bestaande uit ontwerpers en aannemers/financierders/ontwikkelaars hebben ingeschreven en zich kandidaat gesteld.
- door een beoordelingscommissie werden op 10 september 2003 drie inschrijvingen weerhouden voor de tweede fase van de procedure (zie bijlage).

**vervolgtraject**

- selectie privé-partner (bouwheer) (2003-2004).
- uitwerken schetsontwerp tot bouwklaar dossier, inclusief stedenbouwkundige vergunning (2004-2005).
- bouwwerken (2006-2007).

**financiering**

| raming kostprijs appartementsgebouw oost (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs gebouw | 6.141.000,00 EUR |
| verkoopprijs grond | 473.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 6.614.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van de kopers van het gebouw | 6.614.000,00 EUR |
| | |
| inkomsten stad Leuven | 473.000,00 EUR |


ZONE 4 CENTRAAL PARK
deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

**Zone 4: Centraal Park**

**wat**

- aanleg van het centrale openbare park en de centrale ontsluitingsweg vanuit de Smidsestraat en de Werkhuizenstraat.

**stand van zaken**

- er is op 10 maart 2003 een overeenkomst afgesloten tussen de stad Leuven en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap om gezamenlijk een ontwerper aan te stellen voor wegen,-, riolerings- en omgevingswerken in functie van de ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied. Deze overeenkomst kadert in een ruimere samenwerking tussen de stad Leuven en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (zie bijlagen bij zone 1).

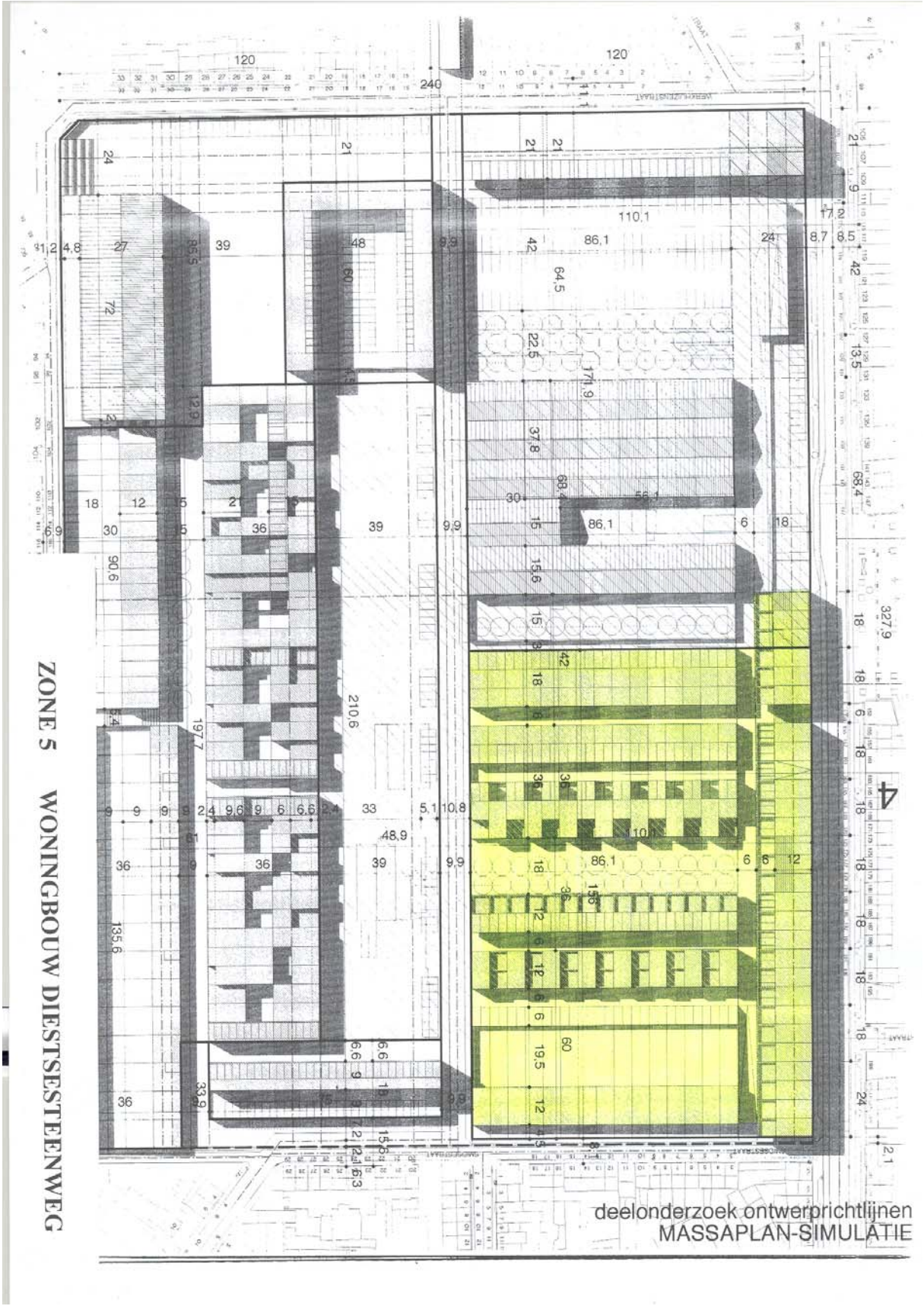
**vervolgtraject**

- selectie ontwerper (2003-2004).
- ontwerp van de ontsluitingsweg en het openbaar park (2004-2005).
- aanbestedingsprocedure eerste fase ontsluitingsweg (kant Smidsestraat) (2005).
- aanleg eerste fase ontsluitingsweg (2006).
- aanbestedingsprocedure eerste fase parkaanleg (2006).
- aanleg eerste fase park (2007).
- aanleg tweede fase ontsluitingsweg (kant Werkhuizenstraat) (2008).
- aanleg tweede fase park (2010).

**financiering**

| raming kostprijs aanleg openbaar park en centrale ontsluitingsweg (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs wegenis | 635.000,00 EUR |
| kostprijs openbaar groen | 781.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 1.416.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van stad Leuven | 1.026.000,00 EUR |
| ten laste van Vlaams gewest | 390.000,00 EUR |

De inbreng van het Vlaams gewest gebeurt in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 (en latere wijzigingen) houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken. De openbare groenzone is deels ten dienste van de sociale woonwijk.


ZONE 5 WONINGBOUW DIESTSESTEENWEG
deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

**Zone 5: Woningbouw Diestsesteenweg**

**wat**

- realisatie van een woningbouwproject langs de Diestsesteenweg en de Smidsestraat. Het project bestaat uit ca. 123 wooneenheden, 2050 m² vloeroppervlakte voor niet-woonfuncties, de bijbehorende parkeerplaatsen en fietsenbergingen en de aanleg van de noodzakelijke wegeninfrastructuur. In het aanbod woongelegenheden zijn 70 koopwoningen met bijbehorende parkeerplaats begrepen die verkocht moeten worden aan kopers waarvan het laatst gekende gezamenlijk belastbaar jaarinkomen maximum 49.600,00 EUR bedraagt, te verhogen met 2.500,00 EUR per persoon ten laste. Een deel van deze 70 koopwoningen kan eventueel in zone 3 (appartement oost) gerealiseerd worden.

**stand van zaken**

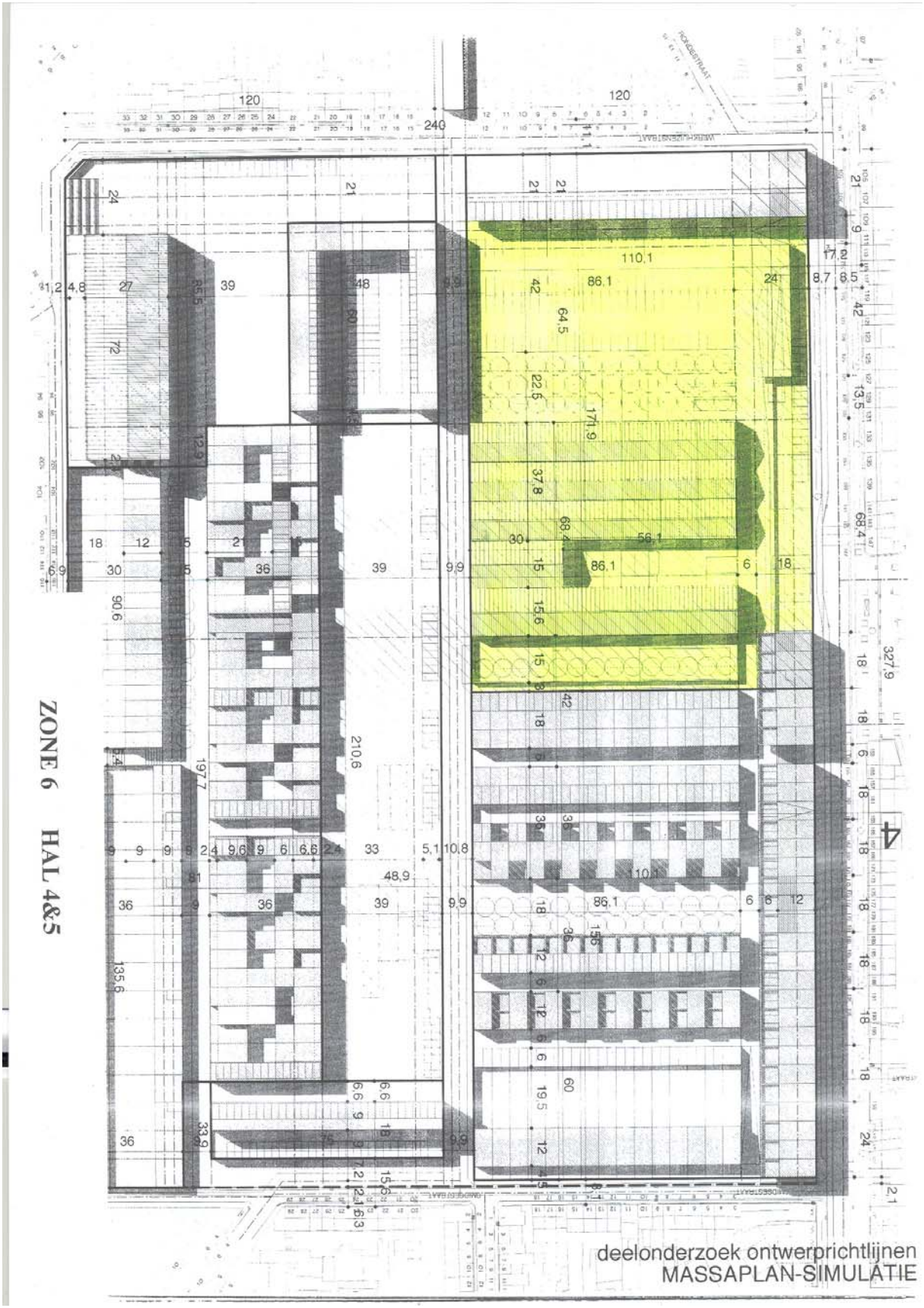
- deze zone wordt als één pakket ontwikkeld samen met zone 3 'appartement oost'. Voor deze twee zones wordt één procedure gevoerd die resulteert in één privé-partner die als bouwheer voor de gebouwen optreedt. De openbare infrastructuur in deze zone zal door en op kosten van de stad gerealiseerd worden. Stand van zaken: zie hoger (zone 3).

**vervolgtraject**

- selectie privé-partner (bouwheer) (2003-2004).
- uitwerken schetsontwerp tot bouwklaar dossier, inclusief stedenbouwkundige vergunning (2004-2005).
- bouwwerken en aanleg openbare infrastructuur (2006-2009) naargelang timing en fasering privé-bouwheer.

**financiering**

| raming kostprijs realisatie woningbouwproject zone Diestsesteenweg (ca. 123 woongelegenheden, ca. 2.050 m² vloeroppervlakte niet-woonfuncties, nodige parkings en fietsenbergingen, aanleg openbare infrastructuur (wegen, nutsvoorzieningen, …) (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs gebouwen | 21.065.000,00 EUR |
| kostprijs openbare infrastructuur | 298.000,00 EUR |
| verkoopprijs grond | 2.165.000,00 EUR |
| vergoeding recht van opstal | 250.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 23.778.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van de kopers van de woningen | 23.480.000,00 EUR |
| ten laste stad Leuven | 298.000,00 EUR |
| | |
| inkomsten stad Leuven | 2.415.000,00 EUR |


ZONE 6 HAL 4&5
deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

**Zone 6: Hal 4/5**

**wat**

- restauratie en herbestemming van de als monument beschermde hallen 4, 5 en het tussengebouw. Als nieuwe functies worden in deze gebouwen gerealiseerd: herlocalisatie van het bibliotheekfiliaal van Kessel-Lo, een gemeenschapscentrum, een wijkgezondheidscentrum, een horecazaak en overdekte publieke ruimte. Het openbaar domein rond de hallen wordt aangelegd, met een groenzone aansluitend bij hal 5 en een stedelijk plein boven een (half)ondergrondse garage naast hal 4. De stad Leuven treedt als bouwheer op voor het geheel van deze zone.

**stand van zaken**

- collegebeslissing van 10 juli 2003 i.v.m. de gewenste functies voor hal 4 en 5 (zie bijlage).
- overleg met AROHM Monumenten en Landschappen.

**vervolgtraject**

- inspectie beschermde hallen door de Monumentenwacht (2003-2004).
- zo nodig: dringende instandhoudings- en beschermingswerken (2004).
- aanstellen van een ontwerper voor de renovatie en herbestemming van de hallen (2004).
- ontwerp van de restauratie-herbestemming (2004-2006).
- aanbestedingsprocedures hal 5 en tussengebouw inclusief het bijbehorend openbaar domein (2006).
- bouwwerken hal 5, tussengebouw en bijbehorend openbaar domein (2006-2007).
- aanbestedingsprocedures hal 4 en het aanpalend openbaar domein inclusief de (half)ondergrondse parkeergarage.
- bouwwerken hal 4 en aanleg bijbehorend openbaar domein (2008-2009).

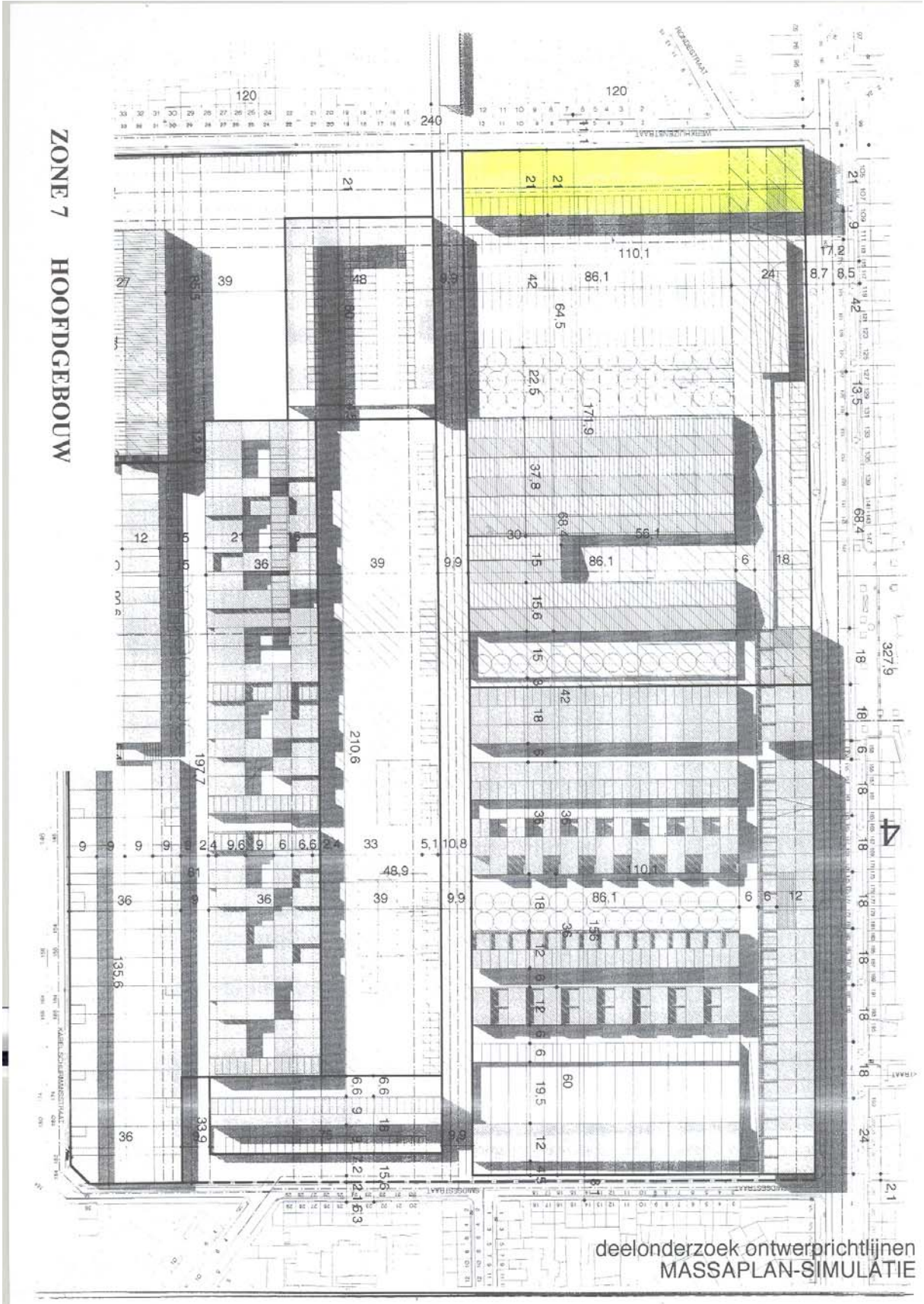
**financiering**

| raming kostprijs restauratie en herbestemming hal 4, 5 en het tussengebouw, aanleg van het bijbehorend openbaar domein, inclusief een (half)ondergrondse parking (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs gebouwen | 6.983.000,00 EUR |
| kostprijs wegenis | 1.766.000,00 EUR |
| kostprijs groenaanleg | 122.000,00 EUR |
| kostprijs (half)ondergrondse parking | 1.488.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 10.360.000,00 EUR |
| | |
| ten laste stad Leuven | 6.899.000,00 EUR |
| ten laste Vlaams gewest | 2.596.000,00 EUR |
| ten laste Provincie Vlaams-Brabant | 865.000,00 EUR |
| | |
| inkomsten stad uit verkoop aantal parkeerplaatsen | 462.000,00 EUR |

De inbreng van het Vlaams gewest en de provincie gebeurt in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 (en latere wijzigingen) houdende de vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten.

De inkomsten uit de verkoop van een aantal parkeerplaatsen betreft de verkoop van een aantal plaatsen in de halfondergrondse parking ten behoeve van de parkeernoden van het nieuw op te richten aanpalende gebouw (zie zone 7 hoofdgebouw).

In het financieel overzicht zijn jaarlijkse inkomsten voor de stad Leuven voortkomende uit het in concessie geven van de uitbating van de horecazaak en de vergoeding voor de erfpacht van het wijkgezondheidscentrum niet opgenomen.


ZONE 7 HOOFDGEBOUW
deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

**Zone 7: Hoofdgebouw**

**wat**

- bouw van een appartementsgebouw met ca. 35 wooneenheden en ca. 2300 m² vloeroppervlakte voor niet-woonfuncties (handel) op de plaats van het vroegere administratiegebouw.

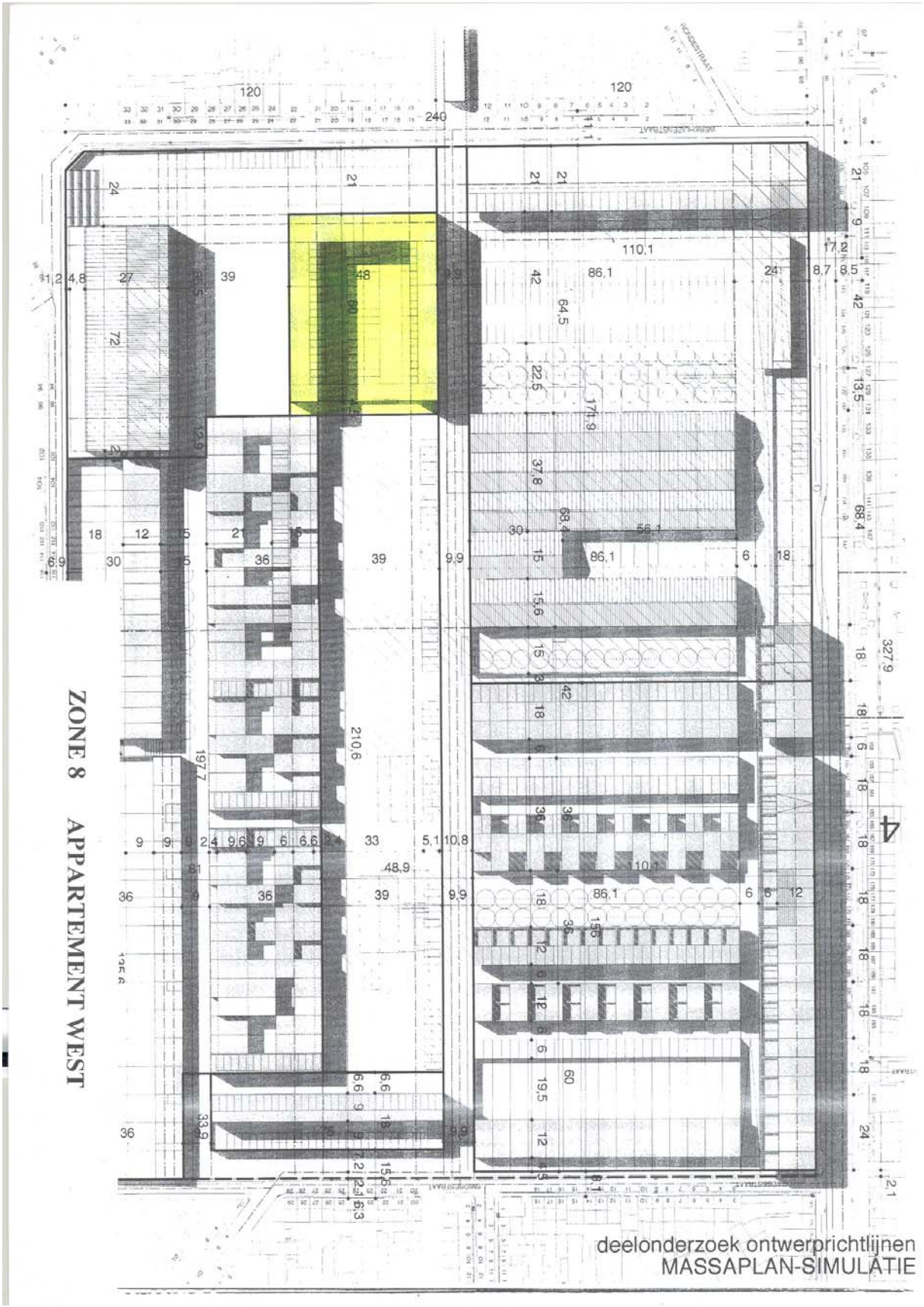
**vervolgtraject**

- voor de realisatie van de twee appartementsgebouwen vervat in zone 7 en 8 zal een privé-bouwheer geselecteerd worden. Daarbij zal dezelfde procedure gevolgd worden als de procedure zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 mei 2003 voor de realisatie van het appartementsgebouw oost en de woningbouw Diestsesteenweg (zie zones 3 en 5).
- selectie privé-team (2006).
- ontwerp (2006-2007).
- bouw (2008-2009).

**financiering**

| raming kostprijs appartementsgebouw ter vervanging van het huidig administratiegebouw, ca. 35 appartementen en ca. 2.300 m² vloeroppervlakte voor handel (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs gebouw | 6.882.000,00 EUR |
| verkoopprijs grond | 879.000,00 EUR |
| aankoop nodige parkeerplaatsen in projecten van zones 6 en 8 | 1.287.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 9.048.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van de kopers van het gebouw | 9.048.000,00 EUR |
| | |
| inkomsten stad Leuven | 879.000,00 EUR |

Daar er in of onder het gebouw geen parkeerplaatsen voorzien zijn moeten de noodzakelijke parkeerplaatsen aangekocht worden. Dit kan door aankoop van overtallige parkeerplaatsen in de (half) ondergrondse parking onder het stedelijk plein en in de ondergrondse parking onder het appartementsgebouw west.


ZONE 8 APPARTEMENT WEST
deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

**Zone 8: Appartement west**

**wat**

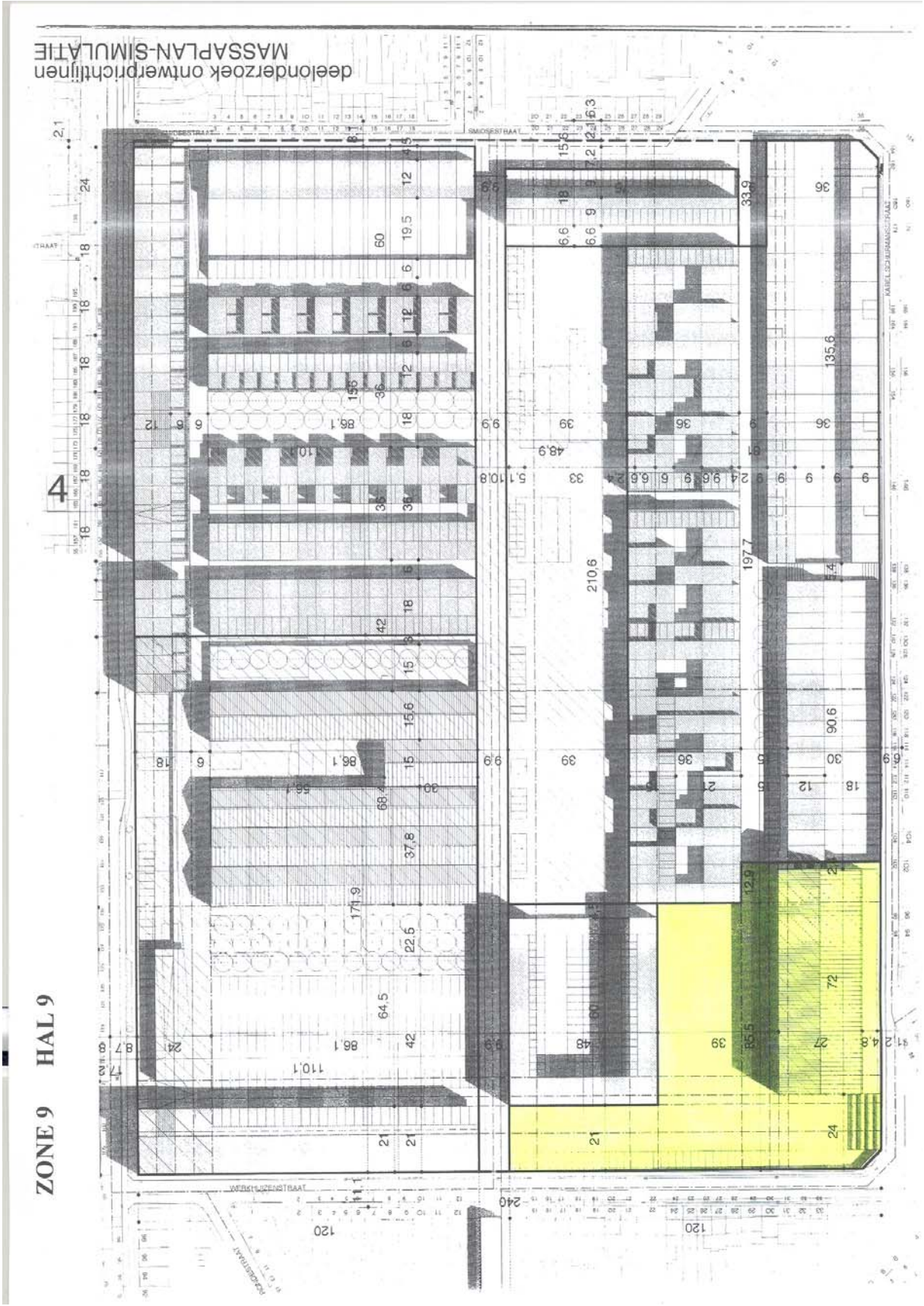
- bouw van een appartementsgebouw met ca. 60 wooneenheden en een ondergrondse parking tussen het openbaar park en de Werkhuizenstraat. Aansluitend bij het gebouw dient een klein deel openbare wegenis aangelegd te worden. Dit zal gebeuren op initiatief en op kosten van de stad Leuven.

**vervolgtraject**

- zie zone 7, één procedure voor de twee projecten.
- selectie privé-team (2006).
- ontwerp (2007-2009).
- bouw (2010-2011).

**financiering**

| raming kostprijs appartementsgebouw west, met ca. 60 wooneenheden en een ondergrondse parking met 144 parkeerplaatsen (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs gebouw | 10.214.000,00 EUR |
| verkoopprijs grond | 1.095.000,00 EUR |
| kostprijs wegenis | 40.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 11.349.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van de kopers van het gebouw | 10.484.000,00 EUR |
| ten laste van de stad | 40.000,00 EUR |
| ten laste van de kopers van het gebouw in zone 7 (aankoop parkeerplaatsen) | 825.000,00 EUR |
| | |
| inkomsten stad Leuven | 1.095.000,00 EUR |


deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE
ZONE 9 HAL 9
4
SMISSESTRAAT
WERKHUIZENSTRAAT
KAREL DOORMANSSTRAAT
210,6
197,7
135,6
171,9
110,1
86,1
48,9
64,5
37,8
22,6
15,6
90,6
68,4
120
240

**Zone 9: Hal 9**

**wat**

- restauratie en herbestemming van de als monument beschermde hal 9 en aanleg van de omliggende open ruimte. Hal 9 wordt ingevuld met het jeugdcentrum voor de stad Leuven. Het openbaar domein rond de hal wordt aangelegd, met deels een verhard plein en deels een groenzone. De stad Leuven treedt als bouwheer op voor deze zone.

**stand van zaken**

- collegebeslissing van 10 juli 2003 i.v.m. de gewenste functies voor hal 9.
- overleg met AROHM Monumenten en Landschappen.

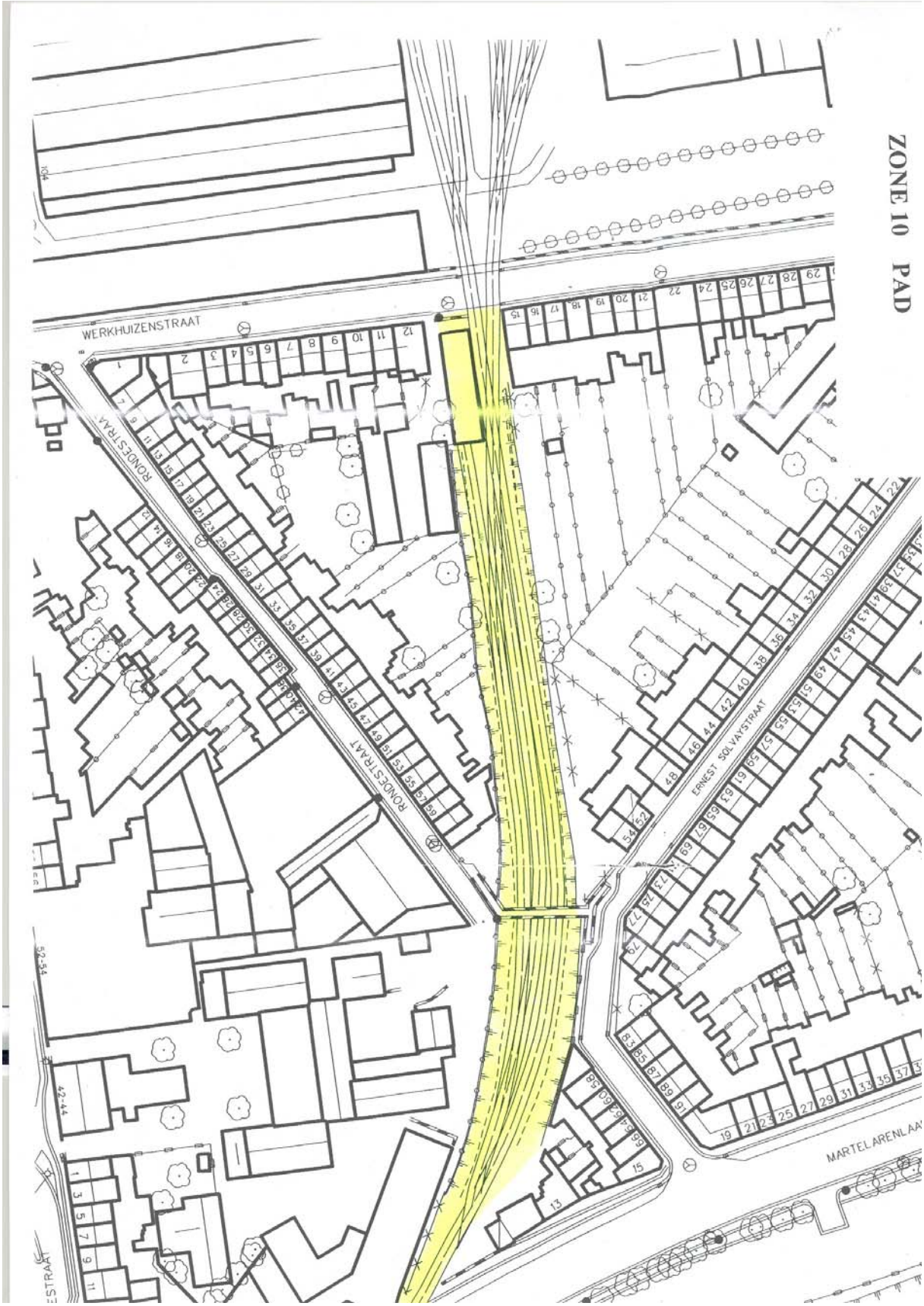
**vervolgtraject**

- inspectie beschermde hallen door de Monumentenwacht (2003-2004).
- zo nodig: dringende instandhoudings- en beschermingswerken (2004).
- aanstellen van een ontwerper voor de renovatie en herbestemming van de hallen (2004).
- ontwerp van de resaturatie-herbestemming (2004-2008).
- slopen bijgebouwen (2007).
- aanbestedingsprocedures hal 9 inclusief het bijbehorend openbaar domein (2008).
- bouwwerken hal 9 en bijbehorend openbaar domein (2008-2010).

**financiering**

| raming kostprijs restauratie en herbestemming hal 9 en de aanleg van het bijbehorend openbaar domein (incl. erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs gebouwen | 5.188.000,00 EUR |
| kostprijs wegenis | 526.000,00 EUR |
| kostprijs groenaanleg | 270.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 5.984.000,00 EUR |
| | |
| ten laste stad Leuven | 3.157.000,00 EUR |
| ten laste Vlaams gewest | 2.120.000,00 EUR |
| ten laste Provincie Vlaams-Brabant | 707.000,00 EUR |

De inbreng van het Vlaams gewest en de provincie gebeurt in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 (en latere wijzigingen) houdende de vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten.


ZONE 10 PAD
WERKHUIZENSTRAAT
RONDESTRAAT
ERNEST SOLVAYSTRAAT
MARTELARENLAAN

**Zone 10: Pad**

**wat**

- aanleg van een voet- en fietspad met de nodige groenaanleg tussen de terreinen van de Centrale Werkplaatsen en de Martelarenlaan, renovatie van het gebouw en de als monument beschermde weegbrug.

**stand van zaken**

- er is op 10 maart 2003 een overeenkomst afgesloten tussen de stad Leuven en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap om gezamenlijk een ontwerper aan te stellen voor wegen,-, riolerings- en omgevingswerken in functie van de ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied. Deze overeenkomst kadert in een ruimere samenwerking tussen de stad Leuven en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap (zie bijlagen bij zone 1).

**vervolgtraject**

- selectie ontwerper (2003-2004).
- ontwerp van het pad (2007-2008).
- aanbestedingsprocedure (2009).
- aanleg eerste fase ontsluitingsweg (2010).

**financiering**

| raming kostprijs aanleg pad tussen de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen en de Martelarenlaan, restauratie van de beschermde weegbrug en bijbehorend gebouw. (inclusief erelonen en BTW) | |
|---|---|
| kostprijs wegenis | 502.000,00 EUR |
| kostprijs renovatie/restauratie | 130.000,00 EUR |
| | |
| totale kostprijs | 632.000,00 EUR |
| | |
| ten laste stad Leuven | 528.000,00 EUR |
| ten laste Vlaams gewest | 78.000,00 EUR |
| ten laste Provincie Vlaams-Brabant | 26.000,00 EUR |

De inbreng van het Vlaams gewest en de provincie gebeurt in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 (en latere wijzigingen) houdende de vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten.

**Projectontwikkeling**

**wat**
- sturing en opvolging van het gehele project door de stad Leuven. Informatie aan en communicatie met de buurtbewoners en al wie in het project geïnteresseerd is of bij het project betrokken is.

**stand van zaken**
- binnen de administratie is een projectcoördinator aangesteld.
- de werking met een projectteam en werkgroepen werd gestart, er vonden reeds verschillende werkgroepvergaderingen plaats.
- een eerste informatieronde is afgewerkt (info-avond, bevraging buurtorganisaties, publicatie in Info-Stad Leuven, toelichting raadscommissies).

**vervolgtraject**
- continueren werking projectteam en werkgroepen, inclusief de kwaliteitsbewaking van het stedenbouwkundig concept.
- uitwerken en uitvoeren van de communicatiestrategie.

**financiering**

| | |
|---|---|
| raming kostprijs | 620.000,00 EUR |
| | |
| ten laste van stad Leuven | 620.000,00 EUR |

# Samenvatting financiering

**Overzicht financiering**

| | totaal kost | stad Leuven | privé | Vlaamse overheid | Provincie | NMBS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aankoop | 5.206.000 | 5.206.000 | | | | |
| Sanering | 4.071.000 | 2.485.000 | | | | 1.586.000 |
| Smidsestraat | 411.000 | 308.000 | | 103.000 | | |
| SBK | 9.434.000 | | 7.865.000 | 1.569.000 | | |
| Appart. oost | 6.614.000 | | 6.614.000 | | | |
| Centraal park | 1.416.000 | 1.026.000 | | 390.000 | | |
| Woningbouw Diestse | 23.778.000 | 298.000 | 23.480.000 | | | |
| Hal 4/5 | 10.360.000 | 6.899.000 | | 2.596.000 | 865.000 | |
| Hoofdgebouw | 9.048.000 | | 9.048.000 | | | |
| Appart. west | 10.524.000 | 40.000 | 10.484.000 | | | |
| Hal 9 | 5.984.000 | 3.157.000 | | 2.120.000 | 707.000 | |
| Pad | 632.000 | 528.000 | | 78.000 | 26.000 | |
| Projectontw. | 620.000 | 620.000 | | | | |
| | | | | | | |
| totalen | 88.098.000 | 20.567.000 | 57.491.000 | 6.856.000 | 1.598.000 | 1.586.000 |
| % | | 23,3 | 65,3 | 7,8 | 1,8 | 1,8 |
| | | | | | | |
| inkomsten stad (zie detail) | 6.831.000 | | | | | |
| | | | | | | |
| totalen | 81.267.000 | 13.736.000 | 57.491.000 | 6.856.000 | 1.598.000 | 1.586.000 |
| % | | 16,9 | 70,7 | 8,4 | 2,0 | 2,0 |
| | | | | | | |

Inkomsten stad

| | |
|---|---|
| verkoop grond | |
| – SBK | 635.000 |
| – Appart. Oost | 473.000 |
| – Woningbouw Diestse | 2.165.000 |
| – Hoofdgebouw | 879.000 |
| – Appart. West | 1.095.000 |
| vergoeding recht van opstal | 250.000 |
| verkoop parkeerplaatsen | 462.000 |
| Stedenfonds (zie bijlage) | 872.000 |
| | |
| totaal | 6.831.000 |

De totale inbreng van de stad Leuven in het project ‘Centrale Werkplaatsen’ wordt geraamd op 13.736.000,00EUR (waarde 2003, zonder de leningslasten in rekening te brengen). Deze kostprijs wordt gespreid over de begrotingsjaren 2003-2011.

In het kader van het decreet houdende ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten heeft de stad het project ‘Centrale Werkplaatsen’ ingediend. De stad kan een mogelijke subsidie van maximaal 4.500.000,00 EUR bekomen.

De privé-inbreng bedraagt 57.491.000,00 EUR, waarvan nu 37.959.000,00 EUR verzekerd zijn (samenwerkingsovereenkomst met de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement

Leuven, inschrijvingen voor de realisatie van de zones ‘appartement oost’ en ‘woningbouw Diestesesteenweg’).

De inbreng van de publieke partners (Vlaamse overheid, provincie Vlaams-Brabant, NMBS) bedraagt 10.040.000,00 EUR.