

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

OVEREENKOMST STADSONTWIKKELING STAD LEUVEN - VLAANDEREN

Oorspronkelijke naam document

Overeenkomst tussen de stad Leuven en de Vlaamse Gemeenschap omtrent de subsidiëring van het stadsvernieuwingproject “ontwikkelen van de centrale werkplaatsen tot woongebied”

Project

Centrale Werkplaatsen Leuven

**OVEREENKOMST TUSSEN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP EN DE STAD
LEUVEN OMTRENT DE SUBSIDIERING VAN HET
STADSVERNIEUWINGSPROJECT "Ontwikkelen van de centrale werkplaatsen tot
woongebied"**

Tussen enerzijds

de **Vlaamse Gemeenschap**, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, waarvoor optreedt

de heer Paul Van Grembergen, Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden,
Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken

en anderzijds

de **stad Leuven**, vertegenwoordigd door

de heer Louis Tobback, Burgemeester en **de heer Gust Vriens**, Secretaris,

hierna genoemd de Stad

wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1. §1. Onderhavige overeenkomst vindt zijn juridische grond in:

- het decreet van 22 maart 2002 (BS 7 mei 2002) houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten, gewijzigd bij decreet van 19 december 2003 (BS 31 december 2003);
- het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2002 (BS 19 november 2002) betreffende subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 13 juni 2003 (BS 1 augustus 2003).

§2. Deze overeenkomst wordt afgesloten in uitvoering van:

- de beslissing van de Vlaamse regering van 7 februari 2003 waarbij de shortlist en de voorlopige subsidiebedragen vastgesteld werden;
- de beslissing van de Vlaamse regering van 30 januari 2004 tot subsidiering van een aantal stadsvernieuwingsprojecten en de definitieve vaststelling van de subsidiebedragen per project.

Artikel 2. §1. De Vlaamse gemeenschap verbindt er zich toe om een subsidie te verlenen ten bedrage van 4 500 000 euro voor het stadsvernieuwingsproject " Ontwikkelen van de centrale werkplaatsen tot woongebied". Deze subsidie wordt ten laste genomen van het Financieringsfonds voor Schuldafbouw en Eenmalige Investeringsuitgaven. Het subsidiebedrag wordt gestort op rekening 091-0119596-24 van de stad met vermelding "Peter Geubels subsidie stadsvernieuwingsproject Centrale Werkplaatsen".

§2. Dit stadsvernieuwingsproject bestaat uit volgende delen:

- voorbereidende werken: bodemsanering en bouwrijp maken van het terrein door de NMBS en de Stad;
- heraanleg en verbreding van een toegangsweg (Smidsestraat) door de Stad;
- bouwen van 70 sociale koopwoningen, de bijbehorende autobergplaatsen en de aanleg van de bijbehorende infrastructuur door de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven (woningen en autobergplaatsen) en het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling gesubsidieerde infrastructuur (wegen, riolering, openbaar groen);
- bouwen van een appartementsgebouw aan de Smidsestraat door een privé-ondernemer (appartementsgebouw) en de Stad Leuven (wegenis en riolering);
- aanleg van een centrale openbare groenzone met bijbehorende wegenis door het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling gesubsidieerde infrastructuur en de Stad Leuven;
- bouwen van 140 à 160 woningen en maximum 3.400 m² niet-woonfuncties, de bijbehorende autobergplaatsen en aanleg van de bijbehorende infrastructuur door een privé-ondernemer (woningen en autobergplaatsen) en de Stad Leuven (wegen, riolering, openbaar groen);
- renovatie van de als monument beschermde hallen 4 en 5 en herbestemming tot gemeenschapsinfrastructuur (bibliotheekfiliaal, gemeenschapscentrum, wijkgezondheidscentrum, horecazaak, overdekte openbare ruimte), aanleg van het bijbehorende openbaar domein (o.a. een plein met halfondergrondse parking) door de Stad Leuven;
- bouw van een appartementsgebouw met handelsfuncties op het gelijkvloers ter vervanging van het huidig administratiegebouw door een privé-ondernemer;
- bouw van een appartementsgebouw met bijbehorende ondergrondse parking (Werkhuizenstraat) door een privé-ondernemer;
- renovatie van de als monument beschermde hal 9 en herinrichting als jeugdcentrum van de stad Leuven, aanleg van het bijbehorende openbaar domein door de Stad;

- aanleg van de verbindingsweg tussen de Centrale Werkplaatsen en de Martelarenlaan (toegang tot het station) als groenzone met voet- en fietspad, renovatie en van de beschermde weegbrug met bijbehorend gebouw door de Stad.

§3. De geraamde totale kostprijs van het project is 81,267 miljoen euro. Het financieel aandeel van de stad in het totale project bedraagt 13,736 miljoen euro. De subsidie zal gebruikt worden om het financieel aandeel van de stad mede te dragen.

Artikel 3. §1. De Stad zal de definitieve selectie van de private partners en de overeenkomsten met de private partners mede laten opvolgen door de cel Stedenbeleid van de Administratie Binnenlandse Aangelegenheden.

§2. De stad maakt zich sterk om bij de uitvoering van het project rekening te houden met volgende aanbevelingen:

- Gezien de schaal en de impact van het project is het aangewezen verdere participatieve initiatieven op te zetten die het maatschappelijk draagvlak van de verschillende projectfasen in het betreffende stadsdeel en bij diverse doelgroepen verstevigen.
- Het project vereist een voortdurende kwaliteitsbewaking en -ontwikkeling onder meer op het vlak van de selectie van zeer goede ontwerpers. De voorttrekkersrol die de Stad Leuven op dit gebied speelde moet geconsolideerd en verder uitgebouwd worden. In dat verband stelt de jury voor om de architectuurkwaliteit meer te beklemtonen in de wedstrijdprocedure (bekendmaking, criteria, samenstelling van de jury) of om de procedure van de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester te volgen.

Artikel 4. §1. De subsidie wordt als volgt uitbetaald:

- een eerste voorschot op de subsidie van 30% na de vastlegging;
- een tweede voorschot op de subsidie van 30% wanneer uit de ingediende facturen blijkt dat de stad 30% van haar aandeel, zijnde 4,121 miljoen euro, betaald heeft;
- een derde voorschot op de subsidie van 30% wanneer uit de ingediende facturen blijkt dat de stad 60% van haar aandeel, zijnde 8,242 miljoen euro, betaald heeft;
- het saldo van de subsidie wanneer uit de ingediende facturen blijkt dat de stad haar volledige aandeel, zijnde 13,736 miljoen euro, betaald heeft.

§2. Met het oog op controle ter plaatse door ambtenaren van de cel Stedenbeleid van de Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, zal de stad naast de courante administratieve afhandeling van de facturen een bijzonder klasement bijhouden met een afschrift van alle facturen die betrekking hebben op het financieel aandeel van de stad in het project.

Artikel 5. §1. Voor het ontvangen van het tweede voorschot, het derde voorschot en het saldo van de subsidie dient de stad een verslag in bij de cel Stedenbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. In het verslag zal de Stad aantonen wat de vooruitgang van het project is, zowel administratief, financieel als inhoudelijk. Eventuele voorstellen tot bijsturing van het project zullen eveneens in het verslag opgenomen worden.

§2. Uit het verslag moet eveneens blijken dat de voorschotten enkel werden aangewend voor de realisatie van de doelstellingen die in het project geformuleerd zijn.

§3. Het verslag wordt ingediend in digitale vorm én in materiele vorm met alle bijhorende documenten.

Artikel 6. §1. Aan de hand van het verslag vermeld in voorgaand artikel zal vóór de uitbetaling van het tweede voorschot, het derde voorschot en het saldo van de subsidie het project geëvalueerd worden door de jury stadsvernieuwingsprojecten aangesteld door de Vlaamse Regering.

§2. Bij de vrijgave van het tweede voorschot en het derde voorschot kunnen nieuwe of aanvullende aanbevelingen geformuleerd worden die dezelfde status hebben als deze vermeld onder artikel 3 van deze overeenkomst.

Artikel 7. De Vlaamse Gemeenschap kan de uitbetaling van subsidies stopzetten of de uitbetaalde subsidies terugvorderen indien:

- het stadsvernieuwingsproject of een wezenlijk deel ervan niet wordt of zal worden uitgevoerd;
- het stadsvernieuwingsproject, ten opzichte van de beschrijving in de ingediende aanvraagformulieren en het bijhorend dossier fundamentele wijzigingen heeft of zal ondergaan die tot gevolg hebben dat de door de Vlaamse regering en de jury gegeven onderbouwing van de subsidieverlening wezenlijk inboet aan relevantie of actualiteit, met dien verstande dat deze wijzigingen betrekking kunnen hebben op om het even welk aspect van het project, zoals hoedanigheid van de betrokken partijen, de fasering in de tijd of de investeringsbedragen;
- de stad niet te goeder trouw meewerkt aan de uitvoering van deze subsidieovereenkomst en de daarin opgelegde maatregelen met betrekking tot onder meer de kwaliteitsbewaking, de inspraak en de verslaggeving;
- de stad nalaat of weigert aan de bevoegde administratie de door haar gevraagde inlichtingen en documenten omtrent het stadsvernieuwingsproject te bezorgen;
- de stad, personen waarvoor zij instaat of andere publieke of private partijen waarmee zij met het oog op het stadsvernieuwingsproject contracteert of samenwerkt, zich in het raam van dat project schuldig maken aan bedrog of strafbare feiten.

Artikel 8. Ambtenaren van de cel Stedenbeleid van de Administratie Binnenlandse Aangelegenheden kunnen bij de Stad controles uitvoeren met betrekking tot de behaalde resultaten.

Artikel 9. De partijen stellen één of meerdere contactpersonen aan binnen de administratie die verantwoordelijk zijn voor de administratieve opvolging van deze overeenkomst:

- voor de stad: Peter Geubels, planoloog, Huisvesting en grondbeleid, Boekhandelstraat 9 te 3000 Leuven;
- voor de Vlaamse Gemeenschap: Linda Boudry, cel Stedenbeleid, Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, Markiesstraat 1, 1000 Brussel. De briefwisseling met de Vlaamse Gemeenschap geschiedt op hetzelfde adres. Documenten in digitale vorm worden ingediend via het mailadres linda.boudry@ewbl.vlaanderen.be

Artikel 10. Bijsturingen en eventuele daaruit voortvloeiende wijzigingen van deze overeenkomst zijn steeds mogelijk. Elke wijziging komt tot stand op dezelfde wijze als de oorspronkelijke overeenkomst.

Artikel 11. De volgende bijlagen horen bij deze overeenkomst:

- Het aanvraagformulier van 26 augustus 2003;
- De beslissing van de gemeenteraad van 22 september 2003 houdende goedkeuring van het aanvraagformulier en het project- en ontwikkelingsplan;
- Het project- en ontwikkelingsplan met een bespreking van de samenwerking tussen de diverse partners, een fiche per deelproject, een overzicht van de financiering en een overzicht van de nodige vergunningen.

Opgemaakt in vijf exemplaren te Brussel op 11. juni 2004 (datum).

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

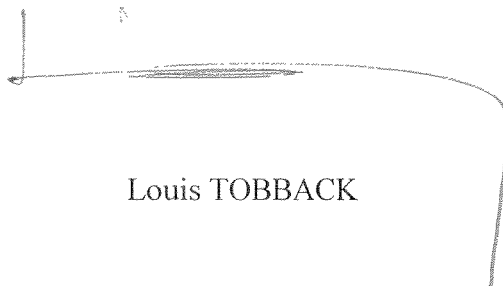
Voor de Stad

De secretaris



Gust VRIENS

De Burgemeester



Louis TOBBACK

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken



Paul VAN GREMBERGEN

ZITTING VAN 22 SEPTEMBER 2003

Aanwezig : de heer Tobback, burgemeester-voorzitter;
de heer Devlies, mevrouwen Vanautgaerden-Vanneck en Ackermans, de heer Brepoels
en Robbeets, mevrouwen Brouwers en Vandevoort, de heer Neefs, schepenen;
de heren Beckers, Bracquené en Bruggemans, mevrouw Ceysens, de heren Coninx,
Cornelis en Daems, mevrouwen Dahmani en Demuynck, de heren Dumont, Dupaix,
Dupont, El Khadraoui, Feyfer en Goyvaerts, mevrouwen Houblon, Jiroflée, Kindekens,
Luyten, Madrid en Malfliet, de heren Massart en Nieuwling, mevrouw Pardon, de heren
Pierco en Ponsaerts, mevrouw Saelens, de heren Vanden Bosch, Vandenbroucke en
Vanderheiden, mevrouw Vanderzeijpen, de heren Vansina en Verheyen, mevrouw
Wellens, raadsleden;
de heer Vriens, stadssecretaris.

O.21 HUISVESTING EN GRONDBELEID - REGIE VOOR GROND- EN
HUISVESTINGSBELEID: ONTWIKKELEN VAN DE CENTRALE WERKPLAATSEN TOT EEN
STEDELIJK WOONGEBIED - DOSSIER IN HET KADER VAN HET DECREET VAN 22
MAART 2002 HOUDENDE DE ONDERSTEUNING VAN STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
- GOEDKEURING

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van
stadsvernieuwingsprojecten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2002 betreffende subsidiëring
van stadsvernieuwingsprojecten, zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 13 juni
2003;

Overwegende dat de stad Leuven het project 'Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen
tot een stedelijk woongebied' ingediend heeft voor subsidiëring in het kader van het bovengenoemde
decreet;

Overwegende dat de Vlaamse regering op 20 februari 2003 de shortlist goedkeurde met
stadsvernieuwingsprojecten die verder in aanmerking komen voor subsidiëring in het kader van het
bovengenoemde decreet;

Overwegende dat het project 'Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een
stedelijk woongebied' opgenomen is op deze shortlist;

Overwegende dat tegen 30 september 2003 een gedetailleerd dossier voor het project
moet ingediend worden bij het project Stedenbeleid van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap;

Overwegende dat op basis van dit dossier een jury aan de Vlaamse regering een voorstel
zal doen van rangschikking en subsidiëring van de verschillende stadsvernieuwingsprojecten
opgenomen op de shortlist;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 26 augustus 2002 houdende de goedkeuring van
de gunningswijze en het bestek van de studieopdracht voor de bouw van een 70-tal sociale
koopwoningen en bijbehorende garages op gronden van de voormalige Centrale Werkplaatsen te 3010
Leuven;

Overwegende dat dit gemeenteraadsbesluit resulteerde in de selectie van de BVBA NERO Multiprofessionele Architectenvennootschap als ontwerper voor de sociale koopwoningen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2002 houdende de goedkeuring van een overeenkomst tussen de regie voor grond- en huisvestingsbeleid van de stad Leuven en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap in verband met het aanstellen van een ontwerper voor wegen-, riolerings- en omgevingswerken in functie van de ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2003 houdende de principiële goedkeuring van de verkoop ten algemenen nutte door de regie voor grond- en huisvestingsbeleid van de stad Leuven van een deel van de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen aan de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 28 april 2003 houdende de goedkeuring van de aankoop ten algemenen nutte door de regie voor grond- en huisvestingsbeleid van de stad Leuven van de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen aan de Diestsesteenweg te 3010 Leuven;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 houdende de goedkeuring van het bestek en de procedure voor de selectie van een privé-partner voor de ontwikkeling van een gedeelte van de voormalige Centrale Werkplaatsen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 houdende de goedkeuring van de 'Beleidsovereenkomst Stedenfonds 2003-2007';

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2003 houdende goedkeuring van het actieplan in uitvoering van bovengenoemde beleidsovereenkomst;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2003 houdende goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst in het kader van de beleidsovereenkomst Stedenfonds 2003-2007 tussen de stad Leuven en de regie voor grond- en huisvestingsbeleid van de stad Leuven;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2003 houdende de goedkeuring van een samenwerkingsovereenkomst in het kader van de beleidsovereenkomst Stedenfonds 2003-2007 tussen de regie voor grond- en huisvestingsbeleid van de stad Leuven en de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven;

Gelet op de artikels 93 en 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de besprekingen in de bevoegde raadscommissie;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

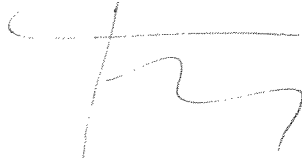
BESLUIT :

Artikel 1. - het bijgevoegde aanvraagformulier 2° fase voor ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten en de bijbehorende bijlagen (een project- en ontwikkelingsplan met een gedetailleerde kostenraming, een samenwerkingsovereenkomst tussen de verschillende partners en een overzicht van de nodige vergunningen) voor het project 'Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied' goed te keuren.

Gedaan in zitting ten stadhuiuze, datum als hierboven.

Voor eensluidend uittreksel :
Leuven, 26/9/03

Op last van het college :



Gust VRIENS
stadssecretaris



burgemeester en schepenen,



Jaak BREPOELS
schepen van grond- en huisvestingsbeleid,
economie en werkgelegenheid

dossier nummer : 10391gr9

Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied

Project- en ontwikkelingsplan

goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 22 september 2003

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 synthesesedocument 'Actualisering en verfijning van stedenbouwkundige plannen, deelopdracht Centrale Werkplaatsen' van 24 april 2003 (zie bijlage). Dit synthesesedocument 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 synthesesedocument hebben de partners aldus de mogelijkheid een eigen inbreng te hebben. Om de stedenbouwkundige kwaliteit in heel de 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

Projectfiches

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)).

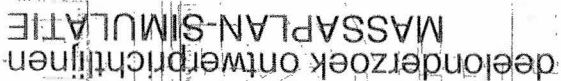
financiering

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:

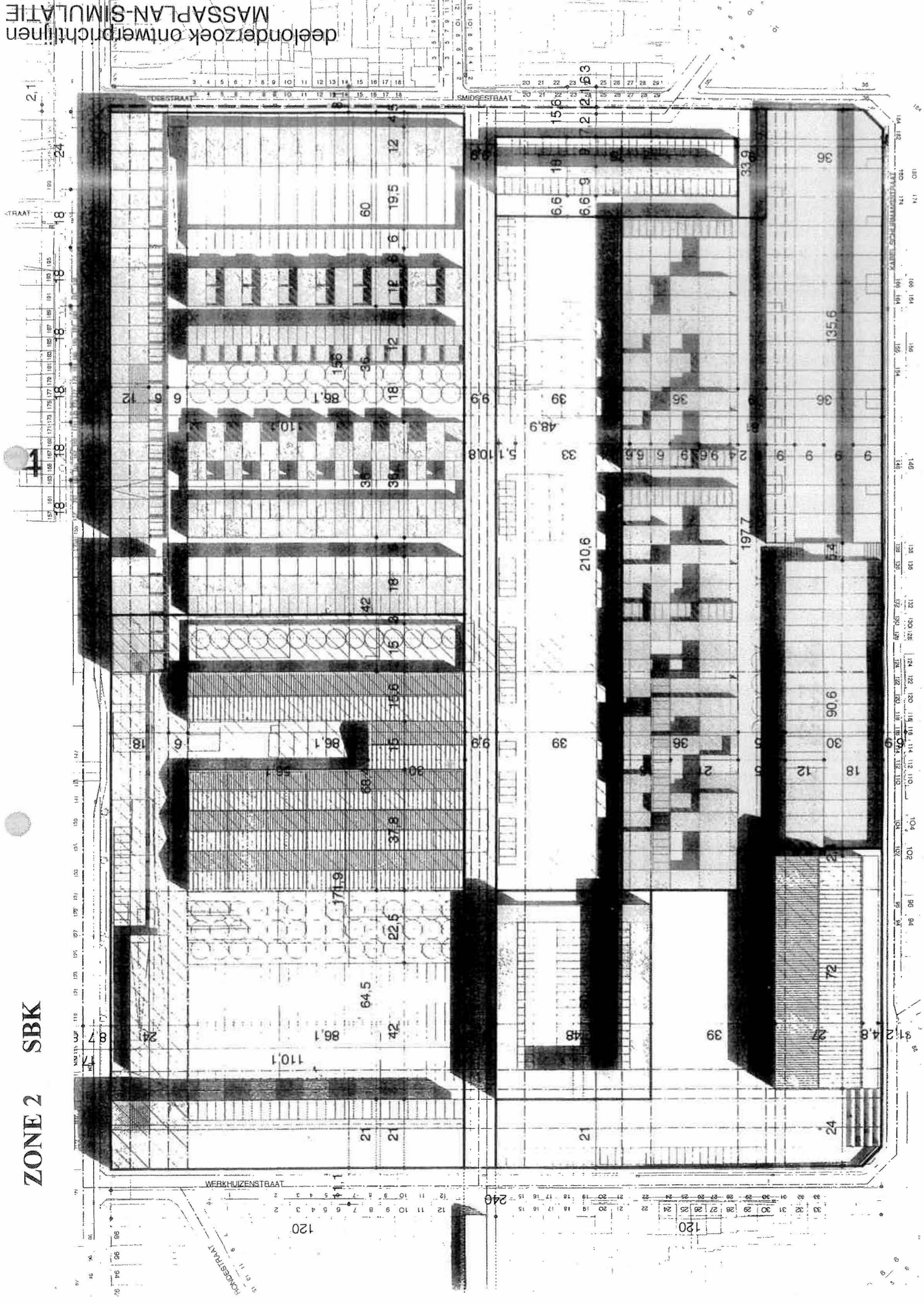
- de kostprijs van de grondwatersanering, volledig ten laste van de NMBS.
- de kostprijs van het bouwrijp maken van de terreinen waarop sociale koopwoningen worden gerealiseerd. Dit bouwrijp maken valt buiten de overeenkomst stad Leuven - NMBS - Tuc-Rail. In uitvoering van het Besluit van de Vlaamse 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

deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE



ZONE 2 SBK

deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE



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

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

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

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 m ² 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

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.

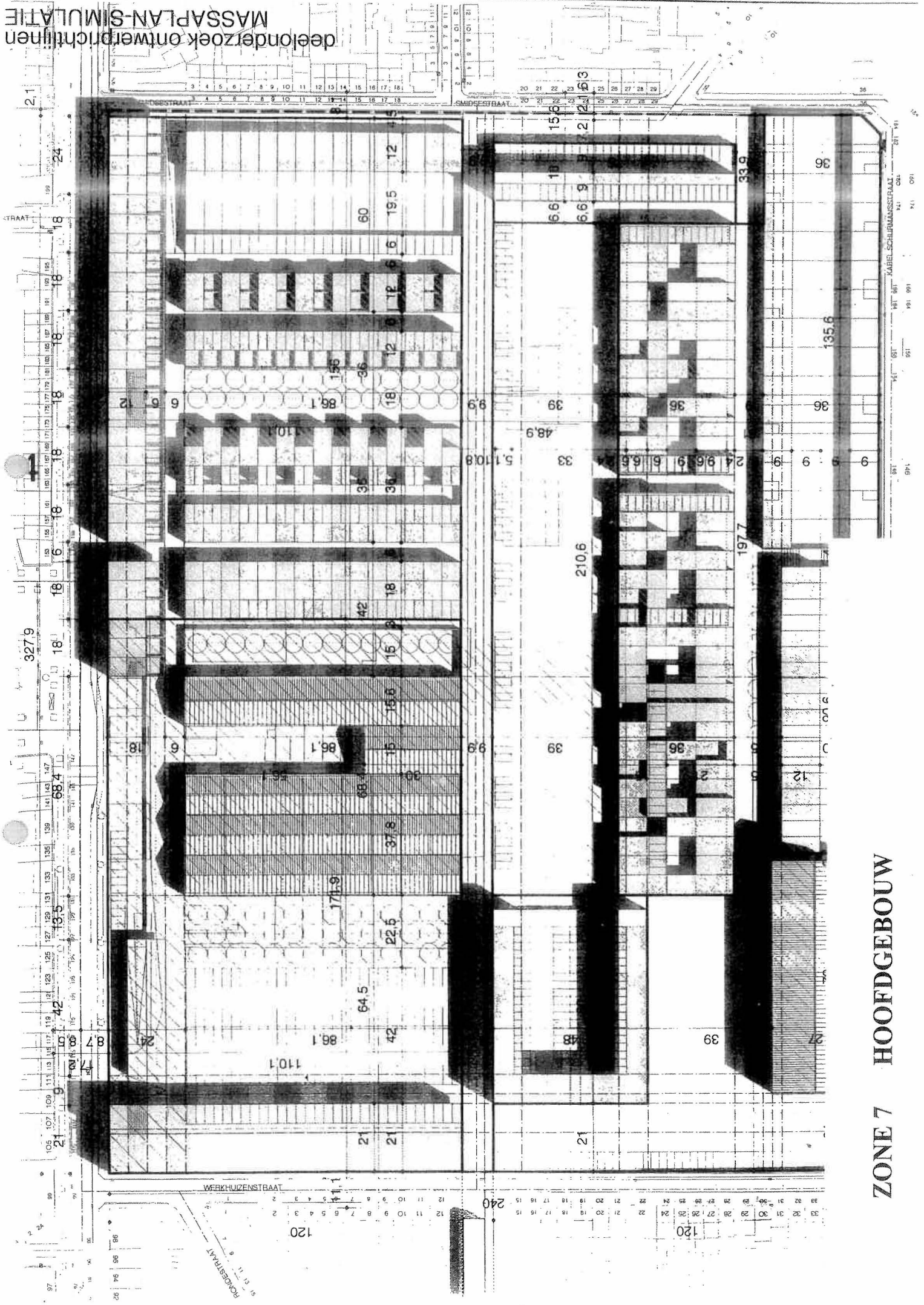
vervolgtraject

- 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).

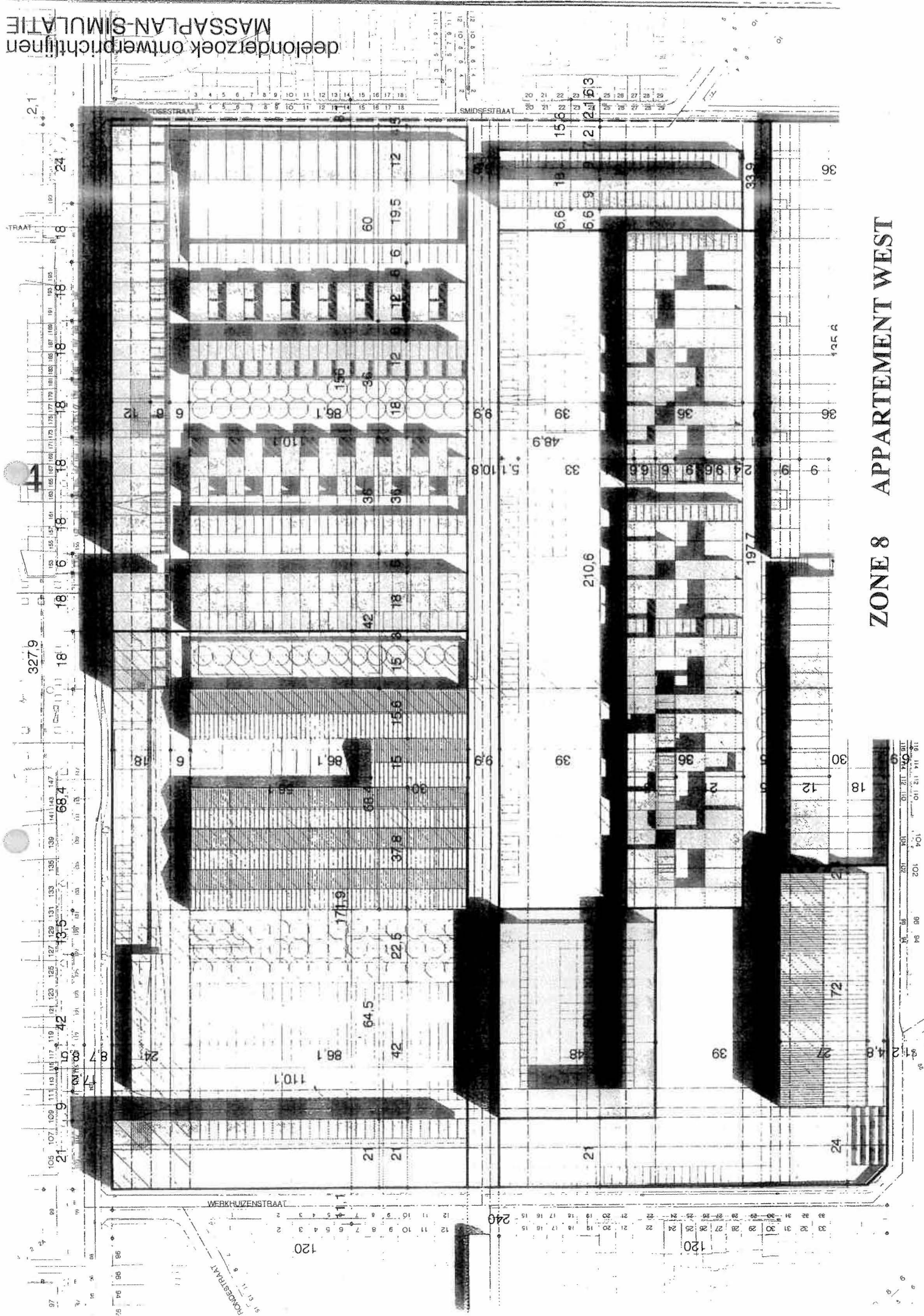
financiering

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.

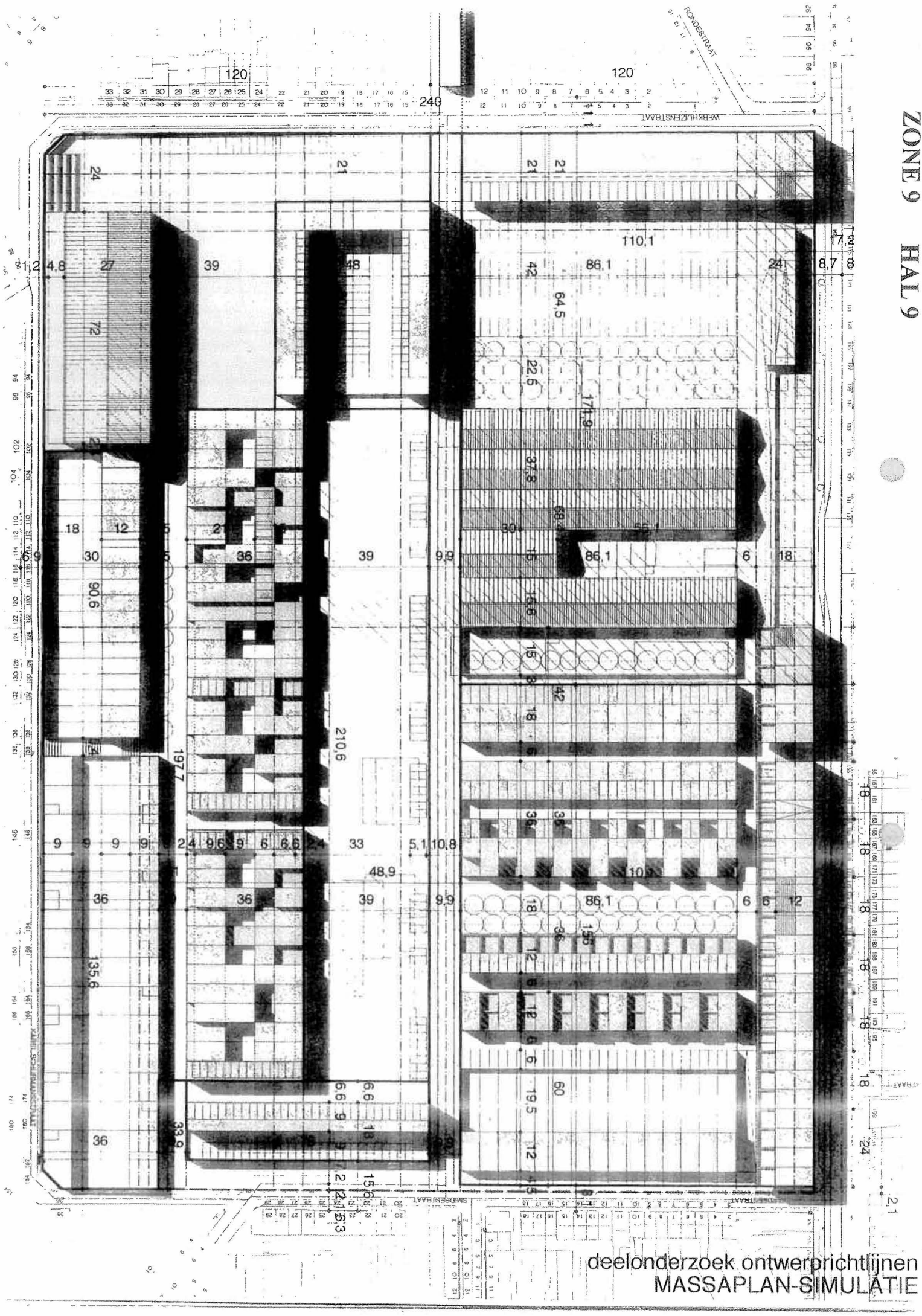


deelonderzoek ontwerprichtlijnen
MASSAPLAN-SIMULATIE

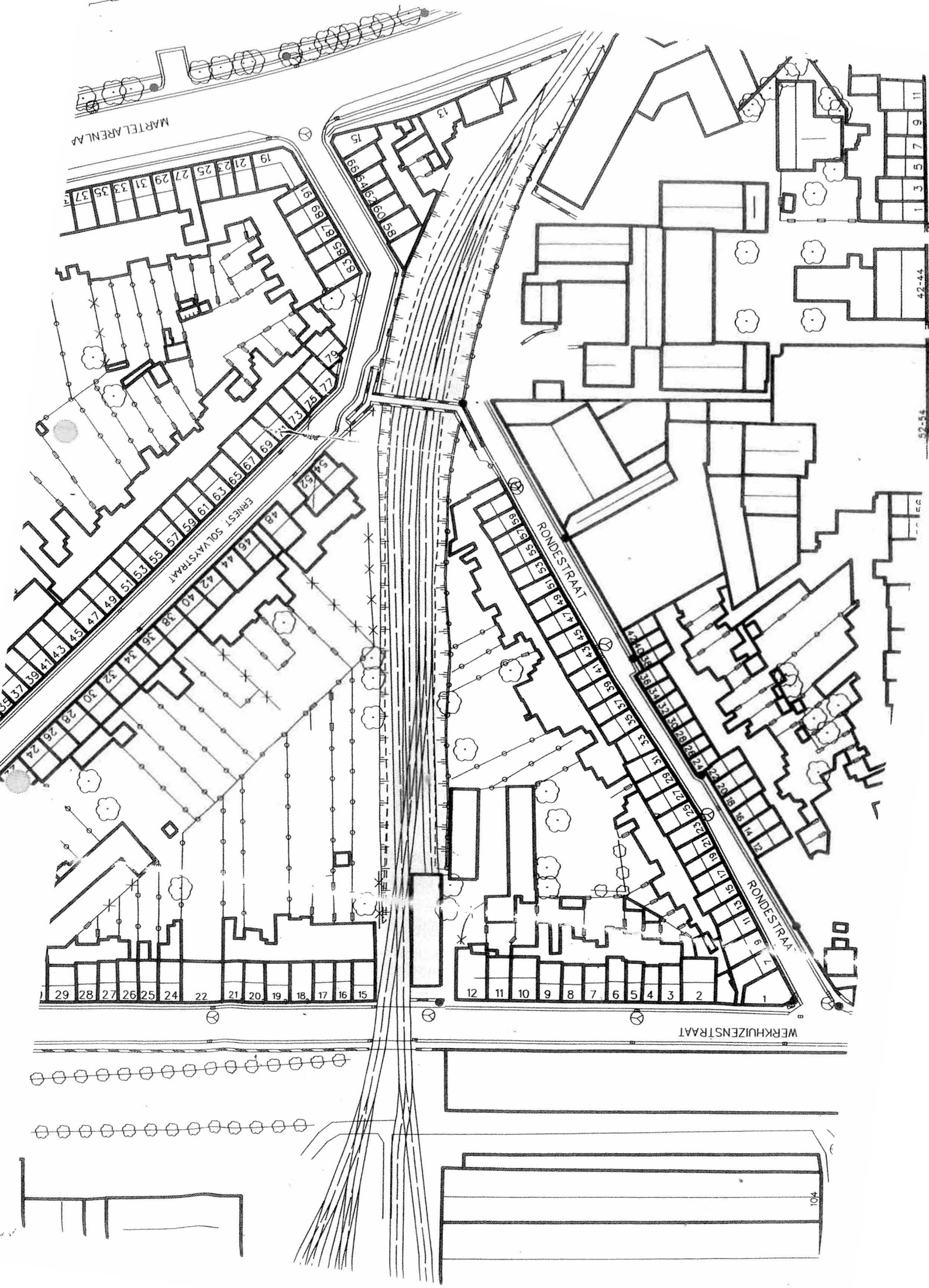


ZONE 8 APPARTEMENT WEST

ZONE 9 HAL 9



deelonderzoek ontwerprichtlijnen
 MASSAPLAN-SIMULATIE



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

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

Overzicht van de nodige vergunningen + timing

- goedkeuring bodemsaneringsproject (conformiteitsattest van OVAM) (reeds bekomen op 19-11-1999)
- stedenbouwkundige vergunning voor slopen van een aantal gebouwen in functie van de bodemsanering (reeds bekomen, 17-07-2002)
- stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de overige te slopen gebouwen (wordt nog in 2003 aangevraagd)
- stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het sociaal woonproject (2005)
- stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van fase 1 van het privé woningbouwproject (2005)
- stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van fase 2 van het privé woningbouwproject, inclusief nieuwbouw ter vervanging van het voormalige administratiegebouw (2007)
- stedenbouwkundige vergunning(en) voor infrastructuurwerken: heraanleg Smidsestraat, centrale as, openbare groenzones, voet- en fietspad naar de Martelarenlaan (2004 Smidsestraat, 2005 centrale as, openbare groenzone, infrastructuur fase 1 privé-woningbouwproject, infrastructuur bij hal 5, 2007: infrastructuur bij hal 4 en stedelijk plein en infrastructuur fase 2 privé-woningbouwproject, 2008 infrastructuur bij hal 9 en voet- en fietspad naar de Martelarenlaan).
- stedenbouwkundige vergunning voor de restauratie en herbestemming van de als monument beschermde hallen 4, 5 en het tussengebouw (2005)
- stedenbouwkundige vergunning voor de restauratie en herbestemming van de als monument beschermde hal 9 (2007)

AANVRAAGFORMULIER 2° fase VOOR ONDERSTEUNING VAN STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

Dit ingevulde formulier in digitale vorm vóór 30 september 2003 sturen naar het e-mailadres.

linda.boudry@ewbl.vlaanderen.be

Dit ingevulde formulier met alle bijlagen vóór 30 september 2003 opsturen naar volgend adres:

**Linda Boudry
Project Stedenbeleid
Markiesgebouw, bureel 645
Markiesstraat 1
1000 Brussel**

AANVRAAGFORMULIER 2° fase VOOR ONDERSTEUNING VAN STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

Dit vak is voorbehouden aan het secretariaat van de jury

Naam project:

Nummer project:

Datum van indiening:

A. ALGEMENE GEGEVENS

Stad (indiener): Leuven

Adres: Boekhandelstraat 2, 3000 Leuven

Naam van het project: Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied

Naam contactpersoon:	Peter Geubels
Functie:	planoloog
Telefoon:	016 21 17 74
GSM-nummer:	/
Fax:	016 21 17 84
E-mail:	peter.geubels@leuven.be

Politiek verantwoordelijke: Jaak Brepoels, schepen van grond- en huisvestingsbeleid, economie en tewerkstelling

B. INFORMATIE OMTRENT HET PROJECT

Geef de samenstellende delen van het project.	Wie is de realisator, uitvoerder?	Begin en einddatum
voorbereidende werken: bodemsanering en bouwrijp maken van het terrein	NMBS + Stad Leuven	– bodemsanering fase 1 en 2 (uitgraven olietanks, afgraven verontreinigde grond): afgewerkt 2003 – bodemsanering: fase grondwatersanering: start 2004, einde 2006 – bodemsanering (afgraven assenlaag) en bouwrijp maken (slopen gebouwen), fase 1 (kant Smidsestraat): 2004-2005 – bodemsanering (afgraven assenlaag) en bouwrijp maken (slopen niet-beschermde gebouwen), fase 2 (hoek Werkhuizenstraat - Diestsesteenweg (SPIT)): 2008 (afhankelijk van de herlocalisatie van vzw SPIT Kringloopcentrum) – slopen loods naast hal 9: 2007 (na grondwatersanering) – bodemsanering (afgraven assenlaag) en bouwrijp maken (uitbreken parking), fase 3 (parking NMBS): 2009 (na herlocalisatie NMBS-parking)
heraanleg en verbreding van een toegangsweg (Smidsestraat)	Stad Leuven	– ontwerp 2004-2005 – uitvoering: 2006

bouwen van 70 sociale koopwoningen, de bijbehorende autobergplaatsen en de aanleg van de bijbehorende infrastructuur	Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven (woningen en autobergplaatsen) + Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling gesubsidieerde infrastructuur (wegen, riolering, openbaar groen)	– ontwerper is geselecteerd (2003) – fase 1 (kant Smidsestraat 31 woningen): – ontwerp 2003-2005 – uitvoering 2006-2007 – fase 2 (parking NMBS, 39 woningen) – uitvoering: 2009-2010
bouwen van een appartementsgebouw aan de Smidsestraat	Privé-ondernemer (appartementsgebouw) + Stad Leuven (wegenis en riolering)	– selectie ontwerper/bouwheer: 2003-2004 – ontwerp-2004-2005 – bouw 2006-2007
aanleg van een centrale openbare groenzone met bijbehorende wegenis	Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling gesubsidieerde infrastructuur + Stad Leuven	– fase 1 (kant Smidsestraat): – selectie ontwerper 2003-2004 – ontwerp 2004-2005 – uitvoering 2007 – fase 2 (parking NMBS) – uitvoering: 2010
bouwen van 140 à 160 woningen en maximum 3.400 m ² niet-woonfuncties, de bijbehorende autobergplaatsen en aanleg van de bijbehorende infrastructuur	Privé-ondernemer (woningen en autobergplaatsen) + Stad Leuven (wegen, riolering, openbaar groen)	– selectie ontwerper/bouwheer: 2003-2004 – ontwerp: 2004-2005 – bouw: 2006 - 2009 (einddatum afhankelijk van fasering en timing bouwheer)

renovatie van de als monument beschermde hallen 4 en 5 en herbestemming tot gemeenschapsinfrastructuur (bibliotheekfiliaal, gemeenschapscentrum, wijkgezondheidscentrum, horecazaak, overdekte openbare ruimte), aanleg van het bijbehorende openbaar domein (o.a. een plein met halfondergrondse parking)	Stad Leuven	– inspectie gebouwen: 2003-2004 – dringende instandhoudings-beschermingswerken: 2004 – selectie ontwerper: 2004 – ontwerp renovatie/invulling: 2004-2006 – werken hal 5 en tussengebouwen: 2006-2007 – werken hal 4 en aanleg plein: 2008-2009
bouw van een appartementsgebouw met handelsfuncties op het gelijkvloers ter vervanging van het huidig administratiegebouw	Privé-ondernemer	– selectie ontwerper/bouwheer: 2006 (één bouwheer voor dit appartementsgebouw en het appartementsgebouw kant Werkhuizenstraat) – ontwerp: 2006-2007 – bouw: 2008-2009
bouw van een appartementsgebouw met bijbehorende ondergrondse parking (Werkhuizenstraat)	Privé-ondernemer	– selectie ontwerper/bouwheer: 2006 (één bouwheer voor dit appartementsgebouw en het gebouw ter vervanging van het administratiegebouw) – ontwerp: 2007-2009 – bouw: 2010-2011
renovatie van de als monument beschermde hal 9 en herinrichting als jeugdcentrum van de stad Leuven, aanleg van het bijbehorende openbaar domein	Stad Leuven	– inspectie gebouw: 2003 - 2004 – dringende instandhoudings-beschermingswerken: 2004 – selectie ontwerper: 2004 – ontwerp renovatie/invulling: 2004-2006 – slopen bijgebouwen: 2007 – renovatie hal, nieuwbouw jeugdcentrum, omgevingsaanleg: 2008-2010

aanleg van de verbindingsweg tussen de Centrale Werkplaatsen en de Martelarenlaan (toegang tot het station) als groenzone met voet- en fietspad, renovatie en van de beschermde weegbrug met bijbehorend gebouw	Stad Leuven	– ontwerp 2008-2009 – uitvoering 2010-2011
---	-------------	---

Wat is de schaal van het beoogde project?

- ☐ Oppervlakte van de betrokken projectzone: 8,37 ha. (= terrein Centrale Werkplaatsen) (oppervlakte van het betrokken stadsdeel: 1242 ha.) (= stadsdeel oost: Kessel-Lo)
- ☐ Aantal inwoners van de betrokken projectzone: nu: 0 (inwoners van het betrokken stadsdeel: 25.775 (gegevens 1/1/2000))

Hoe vult de stad haar regiefunctie in?

De stad koopt het geheel van de terreinen aan. Om het even welke initiatiefnemer kan pas een project op de Centrale Werkplaatsen verwezenlijken wanneer hij vanwege de stad rechten op het terrein of delen ervan verkrijgt (eigendom (verkoop), recht van opstal, erfpacht, ...). Het is de stad die beslist over de procedures die gevolgd worden om dergelijke rechten te verlenen en over de voorwaarden die aan deze rechten gekoppeld worden.

Voor een gedeelte van het project treedt de stad zelf als bouwheer op.

Voor de realisatie van het grootste deel van de nieuwe ontwikkelingen zoekt de stad steeds de meest geschikte partner, waarbij vanuit de stad stedenbouwkundige en programmatische voorwaarden worden opgelegd. Bij de selectie van partners spelen niet alleen financiële (opbrengst verkoop/vererfpachting/verlenen recht van opstal grond door de stad) maar ook kwalitatieve elementen (doelgroepenbeleid, duurzaam bouwen, woonkwaliteit, architecturale kwaliteit) een rol. Voor de selectie worden procedures gehanteerd in toepassing van of gebaseerd op de wet op de overheidsopdrachten. Met de geselecteerde partners worden daarna samenwerkingsakkoorden/contracten afgesloten waarin de wederzijdse verplichtingen, de controlebevoegdheid en sancties bij niet naleving van de overeenkomst worden vastgelegd.

Voor de opvolging en sturing van het project wordt een structuur opgezet met een projectteam en werkgroepen.

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) en een externe stedenbouwkundige als bewaker van het stedenbouwkundig concept.

Dit 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.

Hoe is rekening gehouden is met de aanbeveling(en) die voor het betrokken project vermeld zijn in het juryverslag van de eerste fase

Innoverende technieken: in eerste instantie wordt gedacht aan het aspect duurzaam bouwen. In het bestek om een privé-initiatiefnemer te selecteren werd daar dan ook bijzonder belang aan besteed. De schetsontwerpen en offertes die in de tweede fase moeten worden ingediend worden beoordeeld op de voorgestelde maatregelen inzake duurzaam bouwen. Dit criterium weegt voor 20 op 100 punten en is daarmee even belangrijk als de criteria 'stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit', 'woonkwaliteit van de voorgestelde woningtypes' en 'kwantificering van het project'.

Ook bij de projecten waarbij de stad als bouwheer zal optreden als bij de volgende deelprojecten die door privé-initiatiefnemers zullen uitgevoerd worden, zal aan het aspect duurzaam bouwen bijzondere aandacht besteed worden.

Centrumfunctie versterken. Het probleem van de centrumvorming kent drie aspecten:

- hoe knopen we de nieuwe ontwikkelingen op de Centrale Werkplaatsen vast aan de bestaande voorzieningen langs de Diestsesteenweg en omgeving (De Becker-Remyplein) waarbij de problematiek van de drukke Diestsesteenweg als barrière een belangrijk element vormt.
- hoe kunnen we een herkenningspunt creëren in het lange lint van de Diestsesteenweg?
- welke bijkomende functies zijn mogelijk, die en complementair zijn met het huidige aanbod en er toe bijdragen dat de plek ook als centrum door de bewoners ervaren wordt?

Een eerste element betreft beperkte aanpassingen aan de Diestsesteenweg. Het gehele terrein van de Centrale Werkplaatsen wordt ontsloten vanuit de Diestsesteenweg via de heraan te leggen Smidsestraat en via de Werkhuizenstraat. Door het verplaatsen van de verkeerslichten op de Diestsesteenweg, die nu ter hoogte van de kerk staan, naar het kruispunt met de Werkhuizenstraat, wordt het verkeer vanuit de twee toegangsstraten tot de Centrale Werkplaatsen geregeld via verkeerslichten. Het stuk van de Diestsesteenweg tussen de twee verkeerslichten, met o.a. de strook van de Diestsesteenweg ter hoogte van het pleintje aan de kerk, kan een beperkte heraanleg krijgen zodat het zich duidelijk onderscheidt van de rest van de steenweg.

Een tweede element is een aanpassing aan het stedenbouwkundig concept van 1996 (zie bijlage):

- het voormalig administratiegebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- de bebouwing die voorzien was loodrecht op de Diestsesteenweg, tussen hal 4 en het voormalig administratiegebouw wordt niet gerealiseerd.

- de bebouwing langs de Diestsesteenweg, tussen hal 4 en het administratiegebouw wordt niet gerealiseerd.
- aldus ontstaat een plein met drie gevels (hal 4, de nieuwbouw op de plaats van het administratiegebouw en het nieuwe appartementsgebouw langs de centrale ontsluitingsweg op de terreinen van de Centrale Werkplaatsen).
- het plein wordt aangelegd op het huidige niveau van de Centrale Werkplaatsen, d.w.z. ca. 1,50 meter hoger dan het niveau van de Diestsesteenweg. Dit maakt het mogelijk met een geringe uitgraving, sowieso moet nog ca. 40 cm. assen van het terrein afgegraven worden, onder een deel van het plein een halfondergrondse parkeergarage te voorzien direct toegankelijk vanuit de Diestsesteenweg. In deze garage kunnen de parkeernoden opgevangen worden van de nieuwe functies in hal 4 en 5, van het nieuwe gebouw ter vervanging van het administratiegebouw en daarnaast nog een klein extra aanbod voorzien worden.
- langs de Diestsesteenweg ontstaat aldus een grotere openheid naar de Centrale Werkplaatsen toe, met het gevelfront van de beschermde hallen 4 en 5 en met het nieuwe plein dat als een balkon over de Diestsesteenweg uitkijkt.
- ter hoogte van het plein wordt de verbinding met de Diestsesteenweg voorzien met een breed hellend vlak en een trappartij. Ter hoogte van deze verbinding kan ook de bushalte op de Diestsesteenweg ingeplant worden.

Voor het bepalen van de gewenste functies werd uitgebreid overleg gepleegd met de in de buurt actieve organisaties en de handelaars van de Diestsesteenweg. De meest voorkomende vragen/suggesties waren:

- een nieuw gemeenschapscentrum (multifunctionele zaal, vergaderruimtes, ruimte voor familiefeesten, ...) als de huidige zaal 't Bad verdwijnt.
- ruimte voor de jeugd (jeugdlokaal, speelruimte), maar ook kinderopvang (crèche, buitenschoolse kinderopvang).
- het filiaal Kessel-Lo van de bibliotheek.

Op 10 juli 2003 opteerde het college van burgemeester en schepenen voor de volgende invulling:

- hal 4 en 5: bibliotheekfiliaal van Kessel-Lo, gemeenschapscentrum, wijkgezondheidscentrum, horecazaak, overdekte publieke ruimte. (Deze overdekte ruimte (niet-ingevulde delen van hal 4) gecombineerd met het aangrenzend plein biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een markt, manifestaties, ...). Door de herlokalisatie van het bibliotheekfiliaal vanuit het sportcentrum naar de Centrale Werkplaatsen komt ruimte vrij voor bijkomende sportaccommodatie in het sportcentrum.
- vervangbouw voor het administratiegebouw: handel en wonen.
- hal 9: jeugdcentrum, inclusief kinderopvang en buitenschoolse kinderopvang.

De concentratie van gemeenschapsfuncties in de hallen 4 en 5 zal zorgen voor een voldoende passage van mensen, zowel vanuit de nieuwe woonwijk op de Centrale Werkplaatsen als vanuit de ruimere omgeving. Het aangrenzend plein met enerzijds de beschermde hallen met gemeenschapsfuncties, horeca en overdekte publieke ruimte en anderzijds (kant administratiegebouw) handel, dit gecombineerd met parkeermogelijkheden heeft potenties om uit te groeien tot een ontmoetingsplek.

Samengevat:

- creëren van een herkenningspunt door de beperkte heraanleg van de Diestsesteenweg en het nieuwe plein op de Centrale Werkplaatsen.

- verzekeren binding door aantrekkelijke functies in de hallen, een eenvoudige en logische verbindingsroute gekoppeld aan parkeren en openbaar vervoer en een grotere visuele binding tussen de hallen en het nieuwe plein en de Diestsesteenweg.
- potenties van het nieuwe plein als ontmoetingsruimte.

Op welke wijzigingen of evoluties wil u de aandacht van de jury vestigen

- aanpassing van het stedenbouwkundig plan i.f.v. de binding Centrale Werkplaatsen - omgeving Diestsesteenweg en i.f.v. centrumvorming (zie hoger).
- keuze invulling van de als monument beschermde hallen (zie hoger).
- voor het deelproject bestaande uit 70 sociale koopwoningen is inmiddels een ontwerper aangeduid. Dit gebeurde na een procedure in twee fasen waarbij in de tweede fase de ontwerper geselecteerd werd op basis van een schetsontwerp. Als ontwerper kwam de BVBA NERO uit Gent uit de bus. Hun schetsontwerp, dat nu verder uitgewerkt wordt om tot een aanbestedingsklaar dossier te komen, impliceert een aantal aanpassingen/verfijningen aan het stedenbouwkundig plan. Zo is de invulling van de bouwstrook aan het centrale plein door NERO op een eigen manier geïnterpreteerd waarbij niet voor een gesloten bouwvolume geopteerd wordt maar voor losstaande entiteiten van gestapelde woningen gealigneerd langs het centrale park, in een uitbreiding van het park. Voordelen van deze bouwvorm zijn: betere oriëntatie van de woningen, de oppervlakte openbaar park wordt groter, ook de woningen in het bouwblok langs de Karel Schurmansstraat krijgen een directe binding met het openbaar park, de foot-print van de vroegere Werkplaatsen (sporen) komt meer tot uiting. Een consequentie is wel dat de vorm en de voorschriften voor het U-vormig appartementsgebouw langs de centrale verkeersas kant Werkhuizenstraat moeten her bekeken worden. (Meer documentatie over het project van BVBA NERO vindt u als bijlage bij het bijgevoegde project- en ontwikkelingsplan).

C. DE PUBLIEKE SAMENWERKINGSVERBANDEN

Publieke partners	
Diverse overheidsniveau's	Aard van de inbreng (grond, gebouw, financieel, ...)

De aard van de publiek-publieke samenwerking per publieke partner.
Publiek partner: Vlaamse gemeenschap ☐ Contractuele vorm ☐ Oprichting van een gemeenschappelijk rechtspersoon ■ Beleidsovereenkomst (convenant, EPD, Ministerieel besluit, ...): Beleidsovereenkomst van 8 juli 2003 tussen de Vlaamse gemeenschap en de stad Leuven voor de periode 2003-2007 ■ Andere: uitvoering van subsidiebesluit (Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 (en latere wijzigingen) houdende de vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten)
Publieke partner: Vlaams gewest ☐ Contractuele vorm ☐ Oprichting van een gemeenschappelijk rechtspersoon ☐ Beleidsovereenkomst (convenant, EPD, Ministerieel besluit, ...) ■ Andere: uitvoering van subsidiebesluiten (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 en 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)
Publieke partner: Provincie Vlaams-Brabant ☐ Contractuele vorm ☐ Oprichting van een gemeenschappelijk rechtspersoon ☐ Beleidsovereenkomst (convenant, EPD, Ministerieel besluit, ...) ■ Andere: uitvoering van subsidiebesluit (Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 (en latere wijzigingen) houdende de vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten)
Publieke partner: NMBS ■ Contractuele vorm: verkoopovereenkomst ☐ Oprichting van een gemeenschappelijk rechtspersoon ☐ Beleidsovereenkomst (convenant, EPD, Ministerieel besluit, ...) ■ Andere: in uitvoering van het bodemsaneringsdecreet is de NMBS verplicht de bodem te saneren (cfr. artikel 3 van het conformiteitsattest van 19 november 1999 afgeleverd door OVAM)

D. DE PUBLIEKPRIVATE SAMENWERKING

Private partners	
Welke zijn de private partners?	Aard van de inbreng (grond, gebouw, financieel, ...)
■ Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven ■ Prive-partner 1 (team te selecteren volgens bestek HR 01.0391/3, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 mei 2003, zie bijlage bij project- en ontwikkelingsplan) ■ Prive-partner 2 (team te selecteren volgens dezelfde procedure zoals vervat in bestek HR 01.0391/3, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 mei 2003, zie bijlage bij project- en ontwikkelingsplan)	– koopt grond aan, is bouwheer voor de bouw van 70 sociale koopwoningen, financiert deze bouw en verkoopt daarna de woningen aan gerechtigden die voldoen aan het besluit van Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode. – krijgt mits vergoeding, een recht van opstal op een deel van de terreinen en bouwt en verkoopt op eigen risico een multifunctioneel programma bestaande uit 140 à 160 woongelegenheden, waaronder 70 koopwoningen voor mensen met een inkomen lager dan 49.600,00 EUR, maximum 3.400 m² vloeroppervlakte voor niet-woonfuncties en de nodige parkeervoorzieningen voor zowel de woningen als de niet-woonfuncties. – krijgt mits vergoeding, een recht van opstal op een deel van de terreinen en bouwt en verkoopt op eigen risico een multifunctioneel programma bestaande uit 95 appartementen en maximum 2.300 m² vloeroppervlakte voor handelsfuncties en de nodige parkeervoorzieningen voor zowel de woningen als de handelsfuncties.

De aard van de publiek-private samenwerking per private partner.

Private partner: Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven

- Contractuele vorm: samenwerkingsovereenkomst
- ☐ Oprichting van een gemeenschappelijk rechtspersoon
- ☐ Andere...
- Op welke wijze werden de financiële engagementen juridisch bindend gemaakt? samenwerkingsovereenkomst

Private partner: Privé-partner 1

- Contractuele vorm: selectie via een procedure gebaseerd op de wet op de overheidsopdrachten, engagementen van de inschrijver op de procedure worden geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst en een akte tot het vestigen van een recht van opstal
- ☐ Oprichting van een gemeenschappelijk rechtspersoon
- ☐ Andere...
- Op welke wijze werden de financiële engagementen juridisch bindend gemaakt? Middelen van de wet op de overheidsopdrachten - samenwerkingsovereenkomst

Private partner: Privé-partner 2 (selectieprocedure moet nog starten)

- Contractuele vorm: selectie via een procedure gebaseerd op de wet op de overheidsopdrachten, engagementen van de inschrijver op de procedure worden geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst en een akte tot het vestigen van een recht van opstal
- ☐ Oprichting van een gemeenschappelijk rechtspersoon
- ☐ Andere...
- Op welke wijze werden de financiële engagementen juridisch bindend gemaakt? Middelen van de wet op de overheidsopdrachten - samenwerkingsovereenkomst

E. TIMING

Voorziene begindatum van het project: is reeds gestart (bodemsanering, slopen van een aantal gebouwen)	
Voorziene einddatum van het project: 2011	
Geef de gedetailleerde fasering van het project	
Publiek deel	Privaat deel
– 2004: instandhoudings- en beschermingswerken aan de als monument beschermde gebouwen – 2004-2005: bodemsanering (afgraven assen) en bouwrijp maken fase 1 (kant Smidsestraat) – 2004-2006: bodemsanering (plaatselijke grondwatersanering) – 2006 heraanleg en verbreding van de Smidsestraat – 2006-2007: bouw van de eerste fase van de sociale koopwoningen en aanleg van de bijbehorende infrastructuur – 2006-2009: aanleg wegeninfrastructuur volgens de vooruitgang van de bouwwerken door de privé-investeerder (appartementengebouw Smidsestraat - woningbouw en niet-woonfuncties Diestsesteenweg-Smidsestraat) – 2006-2007: restauratie en invulling van de als monument beschermde hal 5, bijbehorende omgevingsaanleg – 2007: aanleg eerste fase openbaar park – 2007: slopen bijgebouwen aan de beschermde hal 9 – 2008: bodemsanering (afgraven assen) en bouwrijp maken fase 2 (hoek Werkhuizenstraat - Diestsesteenweg) – 2008-2009: restauratie en invulling van de als monument beschermde hal 4, aanleg van het aanpalende plein – 2008-2010: restauratie en invulling van de als monument beschermde hal 9 met bijbehorende omgevingsaanleg – 2009 bodemsanering (afgraven assen) en uitbreken NMBS-parking	– 2006-2007: bouw van appartementengebouw aan de Smidsestraat – 2006-2009: bouw van woningen en niet-woonfuncties Diestsesteenweg - Smidsestraat – 2008-2009: bouw appartementengebouw met handelsfuncties ter vervanging van het huidig administratiegebouw – 2010-2011: bouw van het appartementengebouw kant Werkhuizenstraat

– 2009-2010: bouw van de tweede fase van de sociale koopwoningen – 2010 aanleg tweede fase openbaar park – 2010-2011: aanleg verbindingspad Centrale Werkplaatsen - Martelarenlaan, restauratie gebouw beschermde weegbrug.	
---	--

Overzicht van alle noodzakelijke vergunningen		
	Reeds in bezit	In behandeling
■ goedkeuring bodemsaneringsproject ■ stedenbouwkundige vergunning voor slopen van een aantal gebouwen in functie van de bodemsanering ■ stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de overige te slopen gebouwen	bekomen bekomen	mondeling akkoord van zowel AROHM als Monumenten en Landschappen
■ stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het sociaal woonproject		schetsontwerp goedgekeurd door eigen dienst RO en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar
■ stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van fase 1 van het privé woningbouwproject		project nog te selecteren, zowel gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als eigen dienst RO zijn lid van de beoordelingscommissie
■ stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van fase 2 van het privé woningbouwproject, inclusief nieuwbouw ter vervanging van het voormalige administratiegebouw		idem
■ stedenbouwkundige vergunning(en) voor infrastructuurwerken: heraanleg Smidsestraat, centrale as, openbare groenzones, voet- en fietspad naar de Martelarenlaan		nog te starten
■ stedenbouwkundige vergunning voor de restauratie en herbestemming van de als		overleg met Monumenten en Landschappen over

monument beschermde hallen 4, 5 en het tussengebouw		de aanpak, de principes, ...
■ stedenbouwkundige vergunning voor de restauratie en herbestemming van de als monument beschermde hal 9		idem

Overzicht van alle noodzakelijke grondverwervingen		
	Reeds in bezit	In behandeling
■ aankoop van de terreinen van de Centrale Werkplaatsen door de stad Leuven		Op 26 augustus 2002 besloot de gemeenteraad principieel tot aankoop van de Centrale Werkplaatsen en werd de door de NMBS opgemaakte koopovereenkomst principieel goedgekeurd Op 28 april 2003 keurde de gemeenteraad de aankoop definitief goed Op 13 juni 2003 werd de door de NMBS opgemaakte koopovereenkomst door de stad ondertekend en werd het voorschot op de koopsom betaald Goedkeuring door de Raad van Bestuur van de NMBS: gepland eind september 2003

F. FINANCIHEEL

Overzicht van de financiële inbreng uit de private sector en uit de publieke sector. Hieruit moet blijken dat de private sector minimaal 30% van de middelen inbrengt.		
	Toegezegde middelen	%
Financieel aandeel private partner: Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven	7.865.000,00 euro	9,7 %
Financieel aandeel private partner: Privé-partner 1	30.094.000,00 euro	37,0 %
Financieel aandeel private partner: Privé-partner 2 (nog geen toegezegde middelen, daar procedure nog niet gestart)	19.532.000,00 euro	24,0 %
Totaal financieel aandeel privé	57.491.000,00 euro	70,7 %
	Toegezegde middelen	
Financieel aandeel publieke partner Vlaamse gemeenschap	5.319.000,00 euro	6,5 %
Financieel aandeel publieke partner Vlaams gewest	1.537.000,00 euro	1,9 %
Financieel aandeel publieke partner Provincie	1.598.000,00 euro	2,0 %
Financieel aandeel publieke partner NMBS	1.586.000,00 euro	2,0 %
Financieel aandeel publieke partner stad Leuven	13.736.000,00 euro	16,9 %
Totaal financieel aandeel publieke sector	23.776.000,00 euro	29,3 %
Geraamde totale kostprijs van het project	81.267.000,00 euro	100 %

Verantwoording van het bedrag van de gevraagde subsidie door aan te tonen waarvoor deze middelen gebruikt zullen worden.	
Gewenst subsidiebedrag (met een maximum van het in fase I toegewezen indicatieve subsidiebedrag)	4.500.000,00 euro
Besteding	
– bouwrijp maken fase 1 (kant Smidsestraat)	830.000,00 euro
– heraanleg Smidsestraat (aandeel stad)	308.000,00 euro
– restauratie (aandeel stad) en invulling (bibliotheekfiliaal) van hal 5, restauratie en invulling van de gebouwen tussen hallen 4 en 5, bijbehorende omgevingsaanleg	1.836.000,00 euro
– aandeel stad in aanleg eerste fase openbare groenzone en centrale ontsluitingsas	525.000,00 euro

– aandeel stad in renovatie hal 9	707.000,00 euro
– studiekosten (tot fase ontwerp) voor de bouw van een jeugdcentrum in hal 9	59.000,00 euro
– aandeel stad in restauratie hal 4	526.000,00 euro
	totaal: 4.791.000,00 euro

**G. BIJLAGEN CONFORM ARTIKEL 6§4 VAN HET MINISTERIEEL BESLUIT
VAN 5 JULI 2002**

1. een door de gemeenteraad goedgekeurd project- en ontwikkelingsplan met een gedetailleerde kostenraming;
2. een door de gemeenteraad goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst tussen de stad, andere besturen en privé-partners, met opname van de samenwerkingsstructuur, de inbreng van de verschillende partners, de afdwingbaarheid van de genomen engagementen;
3. een overzicht van de nodige vergunningen om het project te realiseren binnen een vast te leggen tijdsbestek.

H. OPSOMMING VAN DE ANDERE BIJLAGEN

Schets i.v.m. de aanpassing van het stedenbouwkundig plan (plein aan hal 4)

.....

.....

Gedaan te Leuven op 26 september 2003

Op last van het college :



Gust VRIENS
stadssecretaris



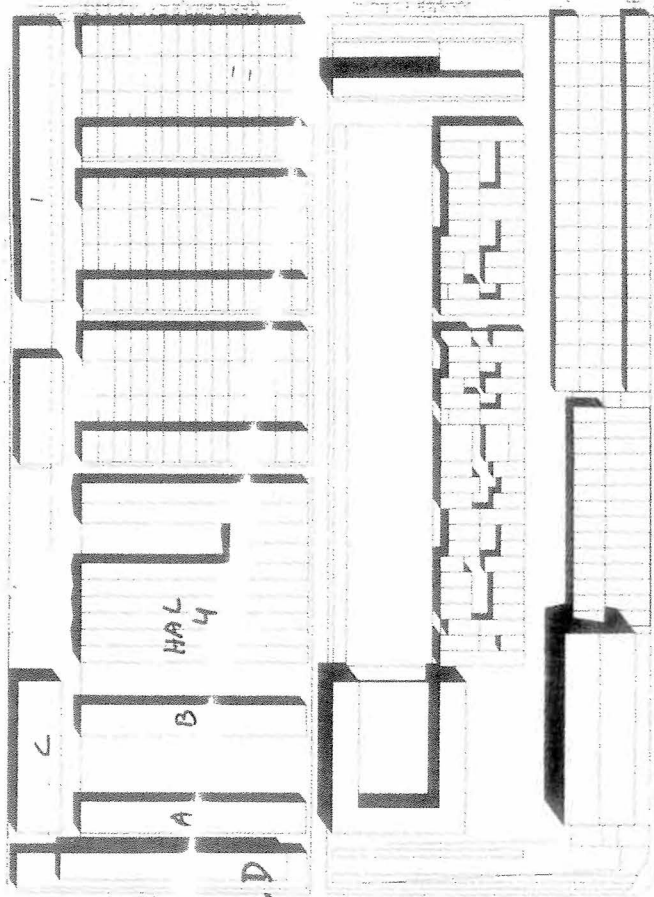
burgemeester en schepenen,



Jaak BREPOELS
schepen van grond- en huisvestingsbeleid,
economie en werkgelegenheid

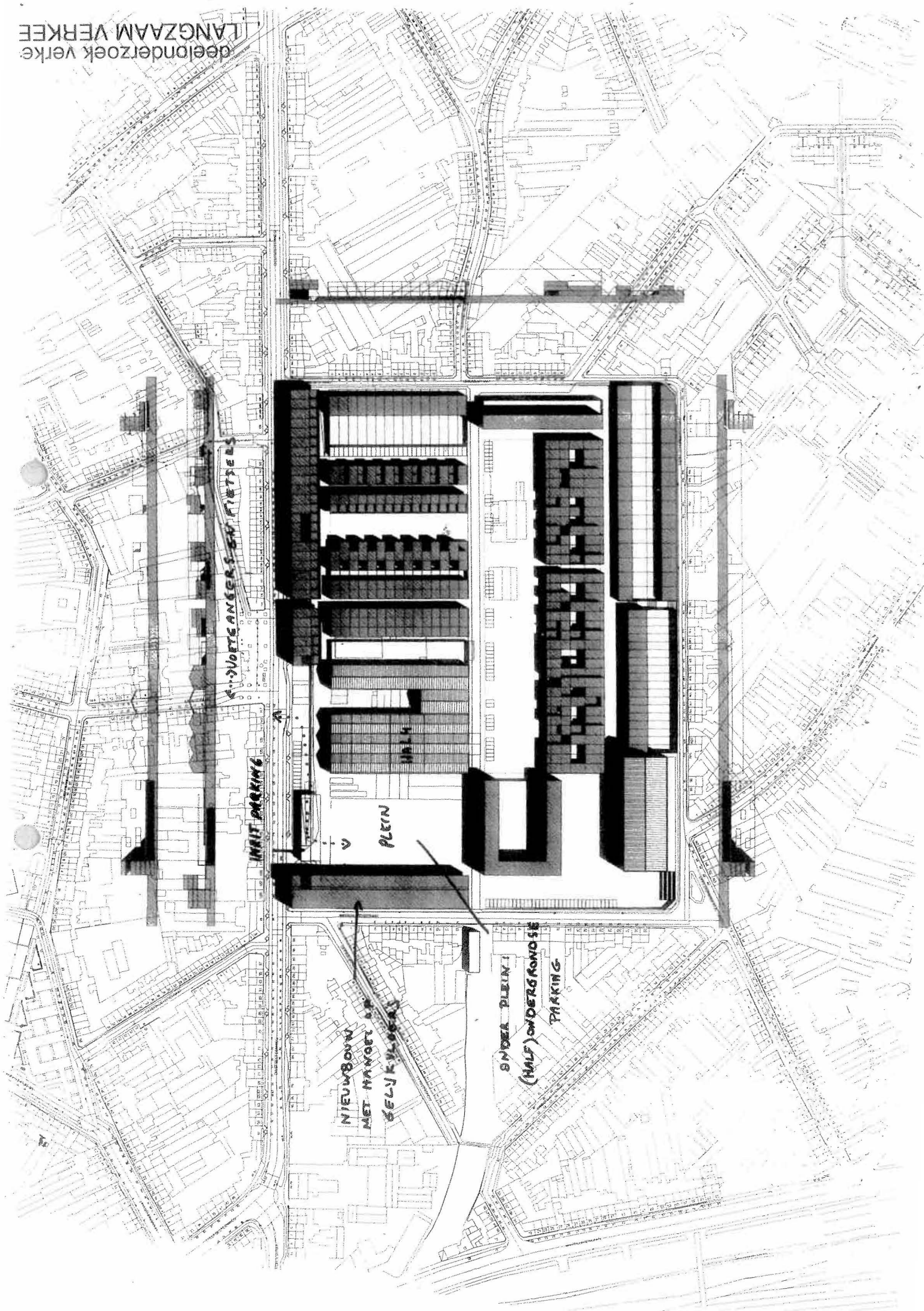
**Bijlage: schematische voorstelling aanpassing
stedenbouwkundig plan**

GEBOUWEN A, B EN C
↑
WORDEN NIET
GEREALISEERD



D: I.P.V.
EVENTUELE
RENOVATIE +
BYBOUWEN :
NIEUWBOUW

ontwerp Projectteam Stadsontwerp 01 1996



3. DORTGANGS EN FETTER

INUIT PARKING

PLEIN

NIEUWBOUW
MET HANGEL EN
GELUKVLOER

ONDER PLEIN
(HAL) ONDERSKONDE
PARKING