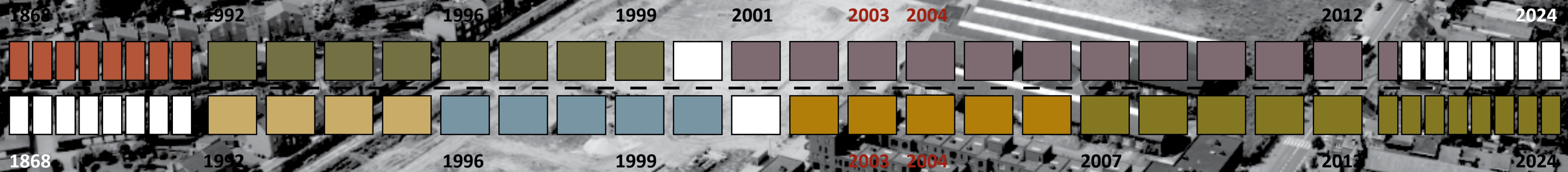


De meerwaarde van gesaneerde terreinen in een stedelijke omgeving

Bodemcongres | 10 oktober 2013



Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven
Tania Vandenbroucke | www.agsl.be | agsl@leuven.be

CENTRALE WERKPLAATSEN_historiek & sanering



1868

1992

1996

1999

2001

2003

2004

2012

2024

1868

1992

1996

1999

2003

2004

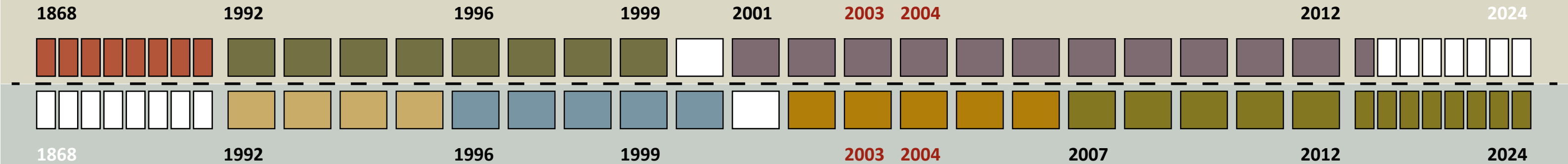
2007

2012

2024

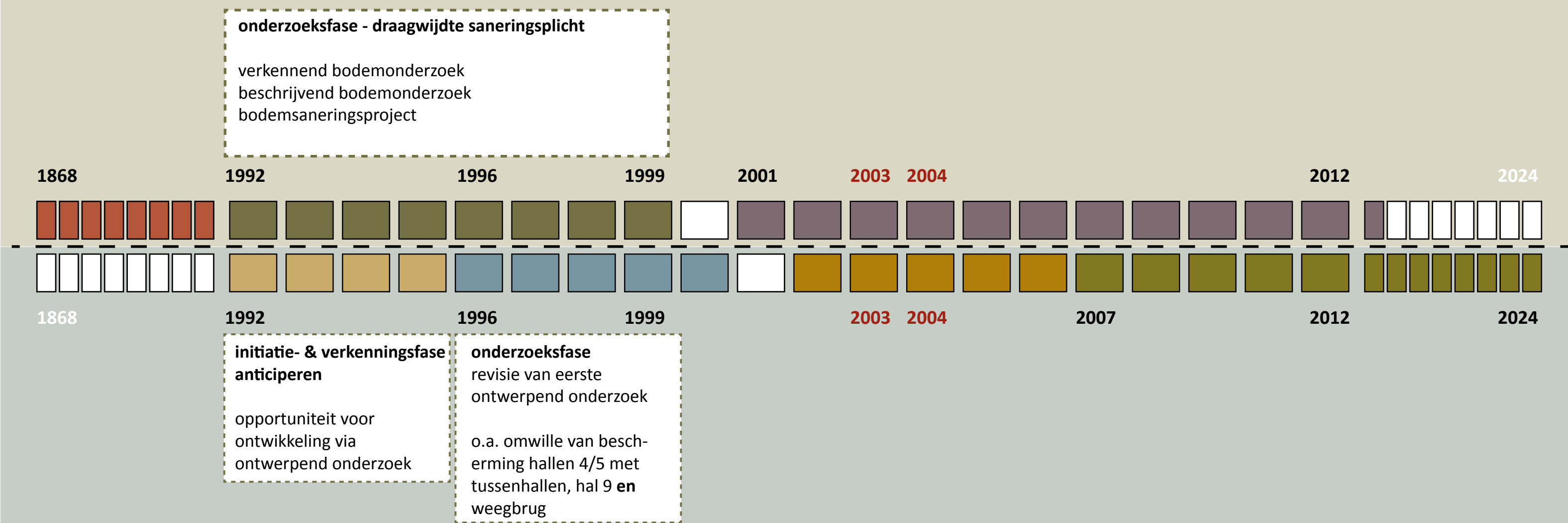
CENTRALE WERKPLAATSEN_plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering



CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering



CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen

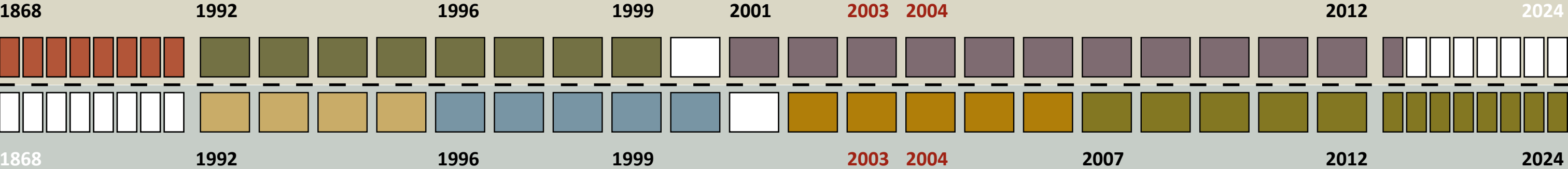
CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

uitvoering BSP

grondwatersanering & verwijderen vervuilde spots & verwijderen assenlaag

9 tussentijdse rapporten (waarvan één als oriënterend)

1 eindevaluatierapport



planuitwerkingsfase

aankoop gronden | verkoop gronden | erfpacht | opstal | leasingovk...

sluiten van overeenkomsten

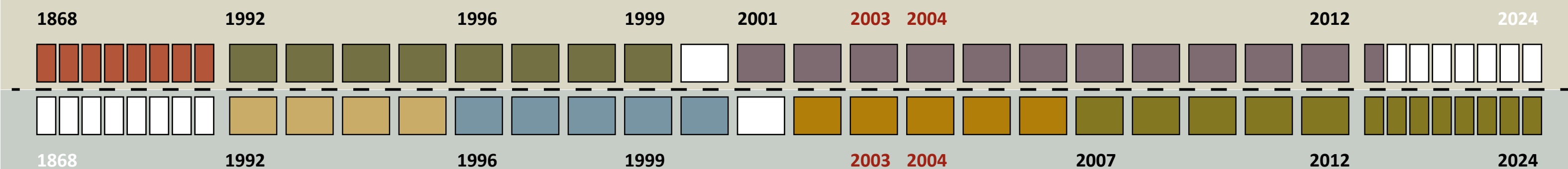
zoeken naar financiële middelen

opstart ontwerpprocessen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

ACTOREN | NMBS-Holding | studiebureau: TUCRAIL n.v. | bodemdeskundigen: Bodemkundige dienst België | Esher | OVAM | | aannemers: o.a. THV Créelle-Ghent Dredging nv, T.V. Heijmans Infra & Heijmans Milieutechniek bv , Aclagro | laboratoria | partners: Stad Leuven & AGSL

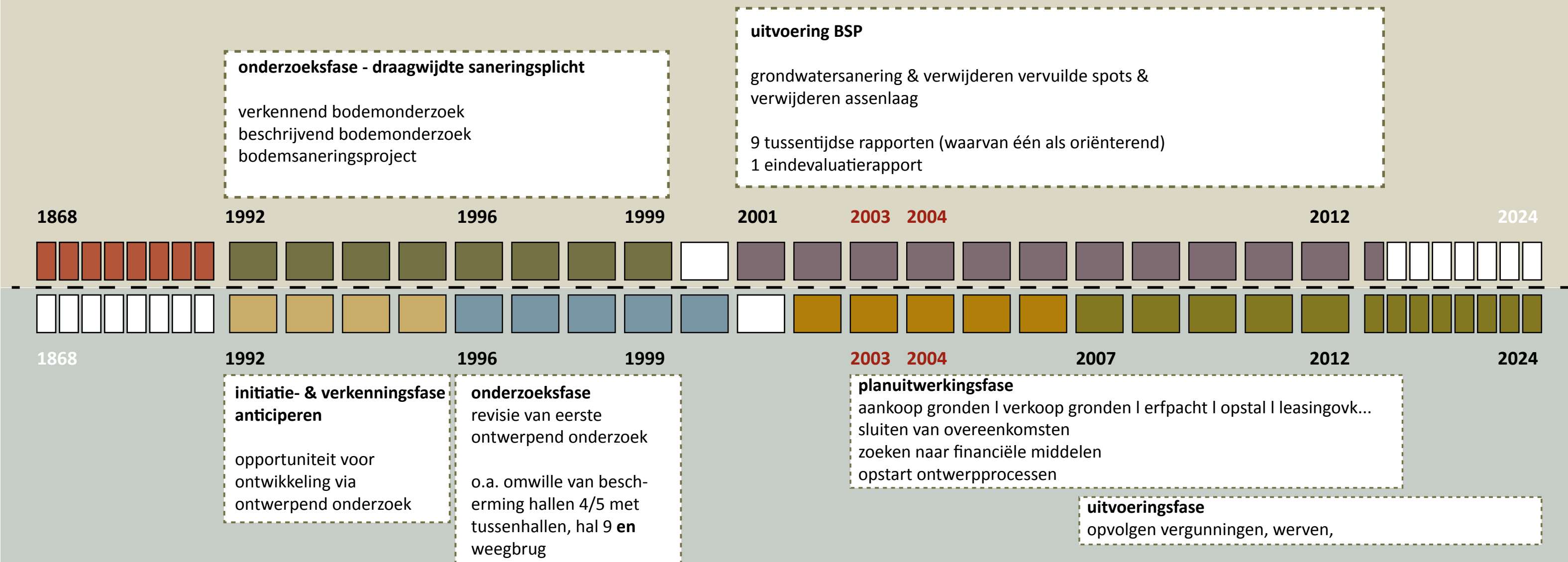


ACTOREN | Stad Leuven & AGSL | studiebureaus: Projectteam stadsontwerp o.l.v. Marcel Smets, THV Vectris-Groep Infrabo, Wit-architecten & Bogdan&Van Broeck-architecten, MAATWERK_architecten, Architectenbureau Jan Maenhout, ir.arch. Karel Van den hende | Nero-architecten | opdrachtgevers: Matexi n.v., VMSW, SWAL, Dijledal, Stad Leuven | | aannemers: o.a. Van Roey, Van Geel, DSV, Marcel Nijs | ondersteunende bureaus: Macabo, Ecorem, Cenergie, TEC Terra Engineering, ... | subsidiërende overheden: Binnenlands beleid (stadsverniewing), Onroerend Erfgoed Vlaanderen, Stedenfonds

CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

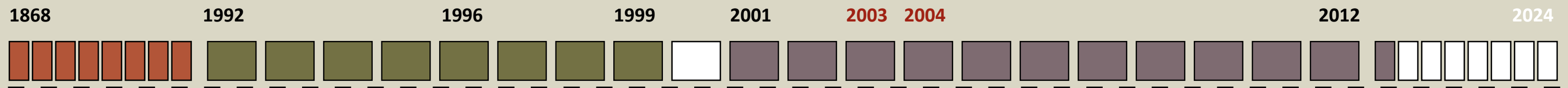
ACTOREN | NMBS-Holding | studiebureau: TUCRAIL n.v. | bodemdeskundigen: Bodemkundige dienst België | Esher | OVAM |
aannemers: o.a. THV Créelle-Ghent Dredging nv, T.V. Heijmans Infra & Heijmans Milieutechniek bv , Aclagro | laboratoria |
partners: Stad Leuven & AGSL



ACTOREN | Stad Leuven & AGSL | studiebureaus: Projectteam stadsontwerp o.l.v. Marcel Smets, THV Vectris-Groep Infrabo, Wit-architecten & Bogdan&Van Broeck-architecten, MAATWERK_architecten, Architectenbureau Jan Maenhout, ir.arch. Karel Van den hende | Nero-architecten | opdrachtgevers: Matexi n.v., VMSW, SWAL, Dijledal, Stad Leuven | aannemers: o.a. Van Roey, Van Geel, DSV, Marcel Nijs | ondersteunende bureaus: Macabo, Ecorem, Cenergie, TEC Terra Engineering, ... | subsidiërende overheden: Binnenlands beleid (stadsverniewing), Onroerend Erfgoed Vlaanderen, Stedenfonds

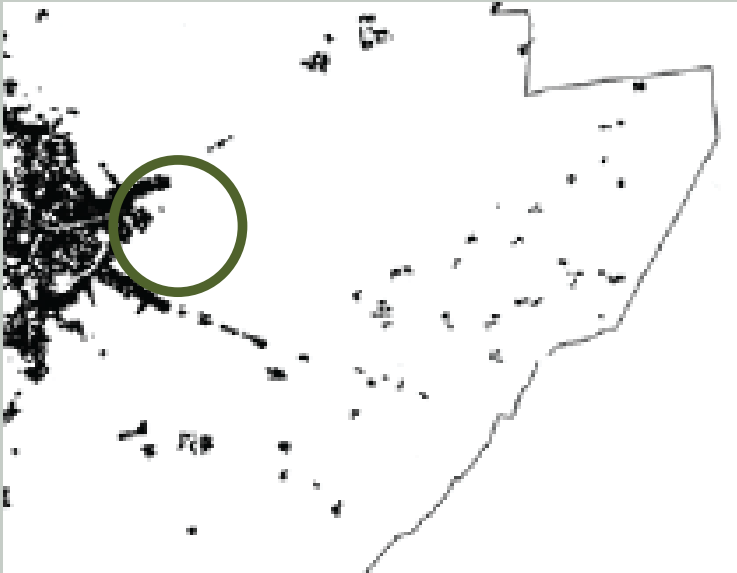
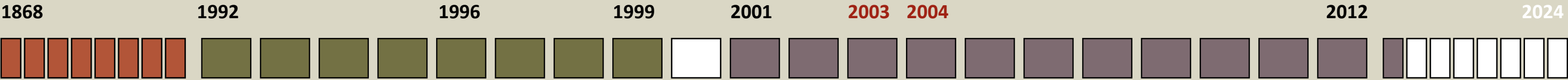
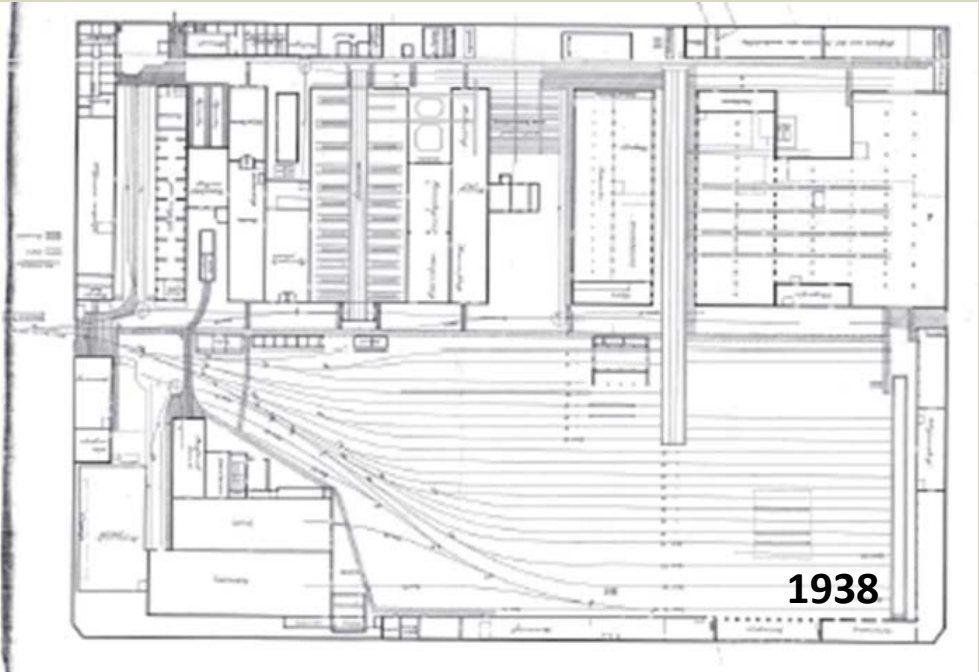
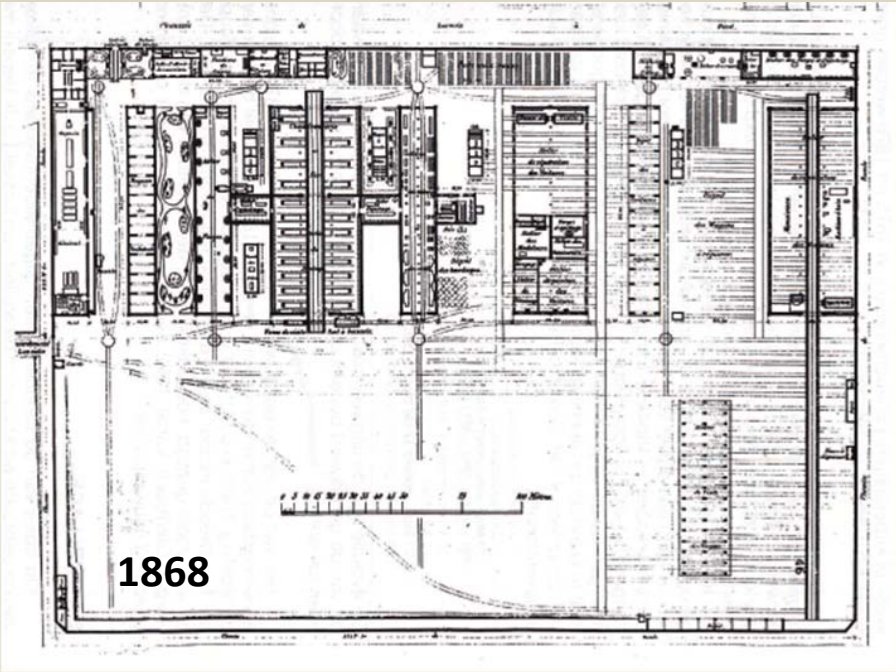
CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering



CENTRALE WERKPLAATSEN_plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_historiek



CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

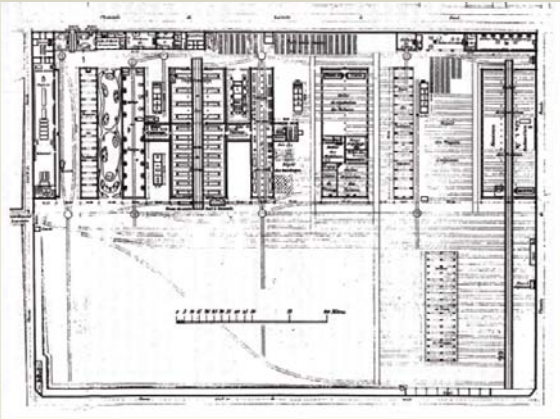
rol Belgische Staat
uitbouw fijnmazig netwerk
door privé

Grand Central Belge: fusies
van diverse maatschappijen
in één

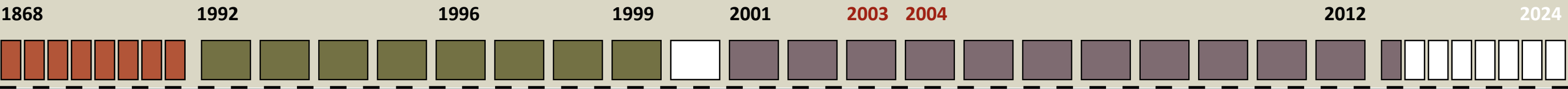
Leuven centraal in fijnmazig
netwerk

1868: plan Mauric Urban

na WO I: bouw nieuwe hal
(herbruik structuur arsenaal
Hoboken; huidige hal 9)



1868-1992: wijziging functies
van gebouwen + bijkomende
ateliers



1863: beslissing van Grand
Central Belge om centraal
atelier op te richten nabij
Leuven;

herstellingen van
locomotieven rationeel &
goedkoop uitvoeren

onderhoud/verbouwen &
ontwikkelen van prototypes

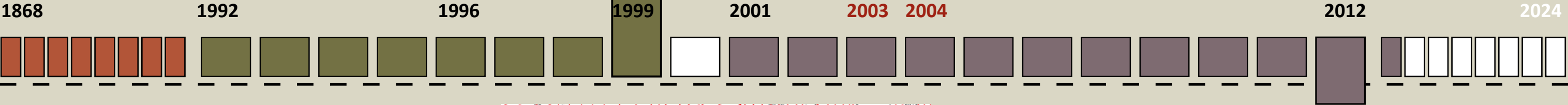
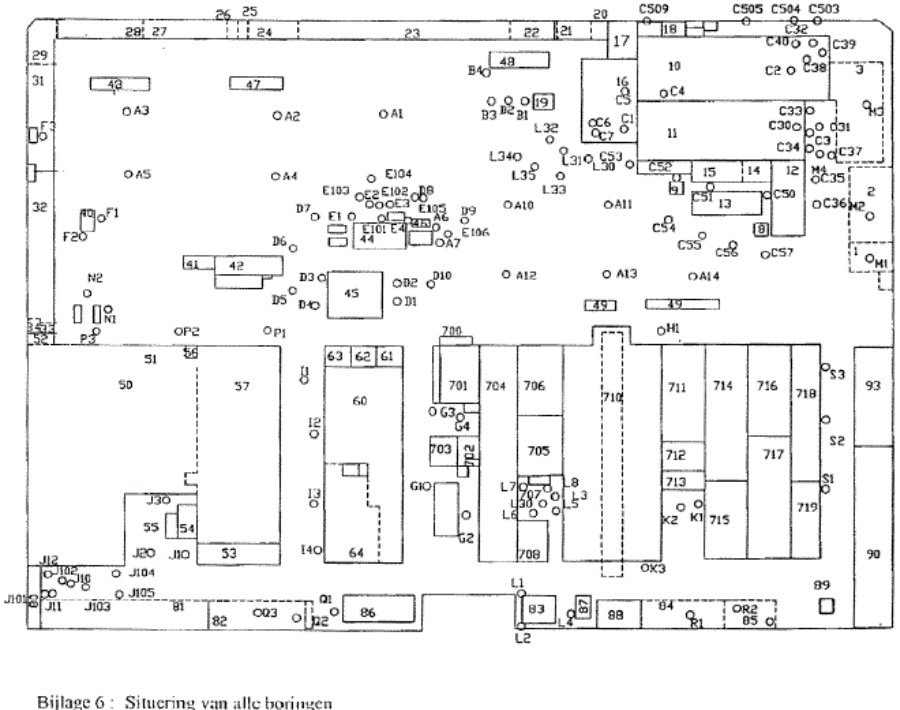
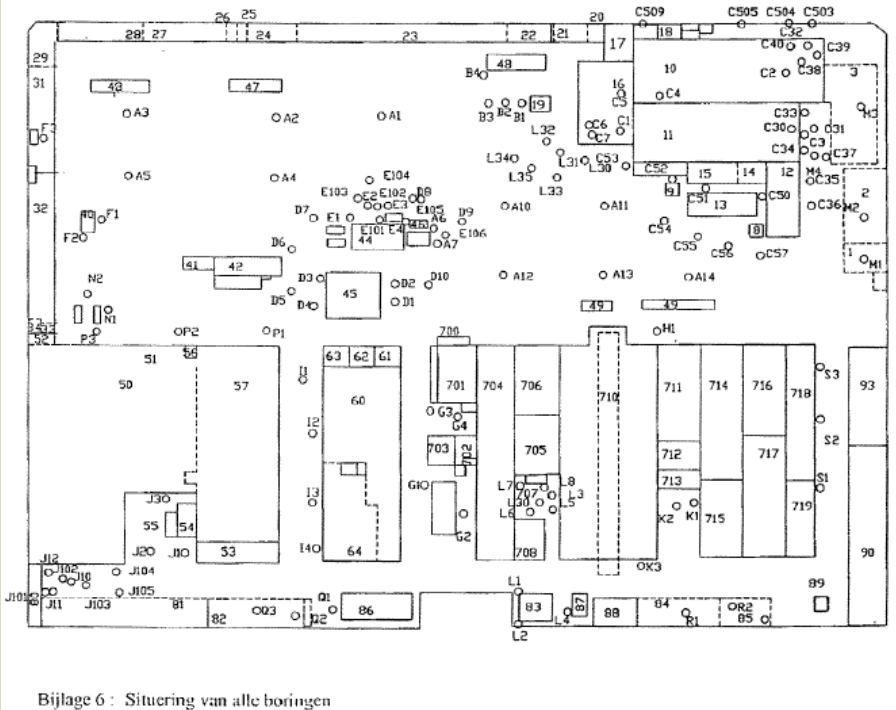
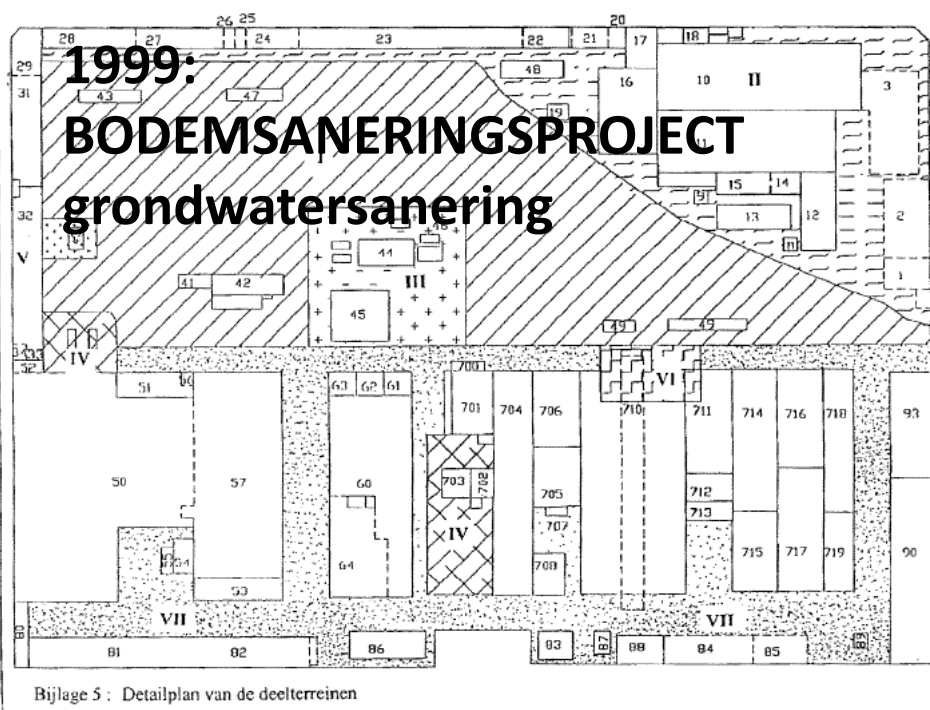
WO II : schuilkelders & bom-
bardementen - heropbouw



De Centrale Werkplaatsen
als 'enclave'.

ontwikkeling Blauwput: van
gehucht tot verstedelijkte
kern

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

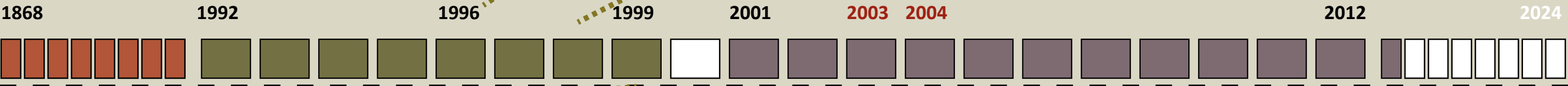


CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

1992: NMBS stopt haar activiteiten op de site van de Centrale Werkplaatsen

1998: BESCHRIJVEND BODEMONDERZOEK

1996: VERKENNEND BODEMONDERZOEK



1999: BODEMSANERINGSPROJECT
grondwatersanering
verwijderen assenlaag
aanpakken spots
verwijderen tanks

aanwezig in vast deel aarde:
zware metalen en PAK's, PCB,
VOCl, minerale olie
aanwezig in grondwater:
VOCl, minerale olie

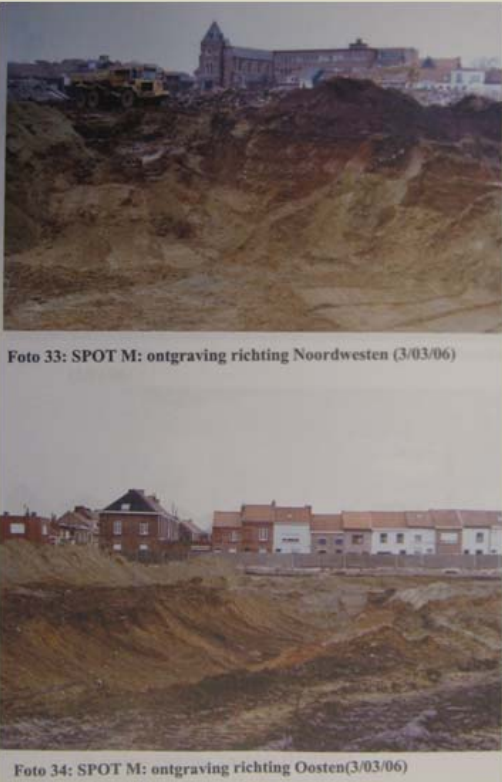


CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

15/12/2001:
tussentijdsrapport 01 (TR 01)
verwijdering tanks

11/10/2002 / TR 02
actualisering vervuiling - als
oriënterend bodemonder-
zoek i.k.v. overdracht

11/2002 - 02/2003
afbraakwerkzaamheden



20/06/2003 / TR 03
opvolging spots(5) & omlijn-
ing verontreiniging zone 3

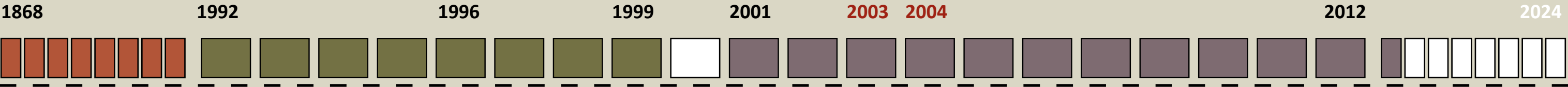
31/10/2005 / TR 04
vorige spots & grondwater-
sanering

05/02/2007 / TR 05 (fase II)
uitgraven assen & uitgraven
spots & grondwatersanering

22/06/2007 / TR 06 (fase
IIIb)
verwijdering assen &
bijkomende spots

10/01/2011 / TR08
resterende spots

17/10/2012 / TR 09
resterende spots &
verwijdering assen



02/10/2003 /
ondertekening koopovereen-
komst Stad Leuven -NMBS
(onder voorwaarden)



03/05/2004 / TRIPARTITE-
OVEREENKOMST
NMBS-holding & stad Leuven &
Tucrail
sanering & bouwrijp maken



18/06/2006 /
verlijden authentieke akte
grondoverdracht NMBS-
holding - Stad Leuven

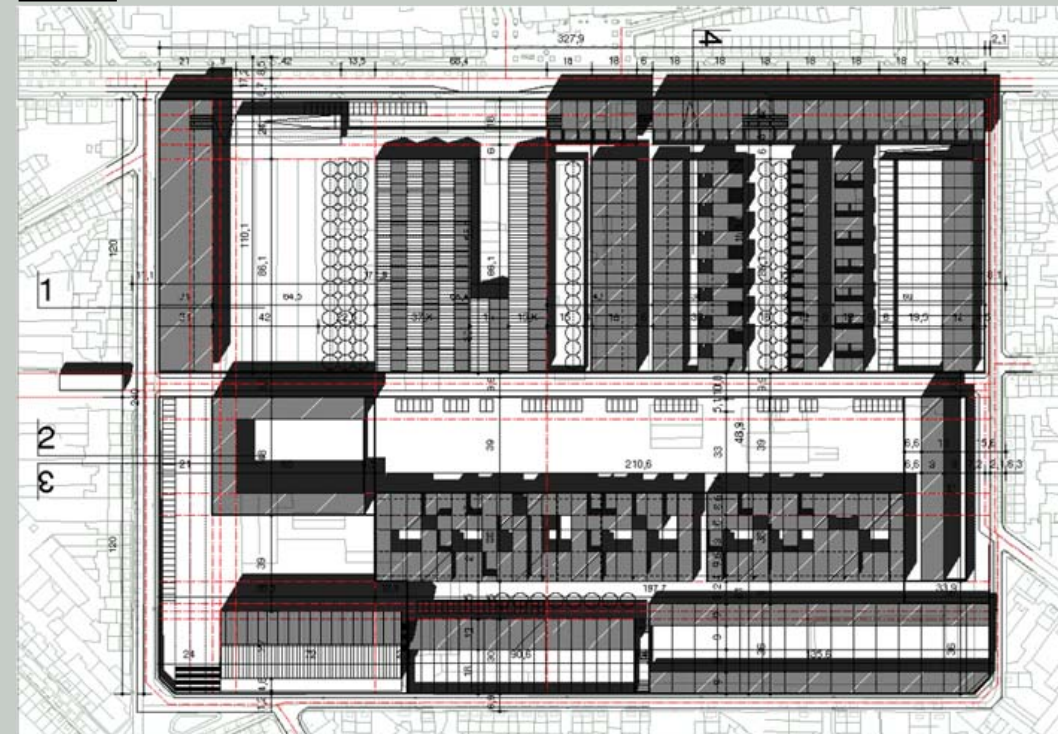
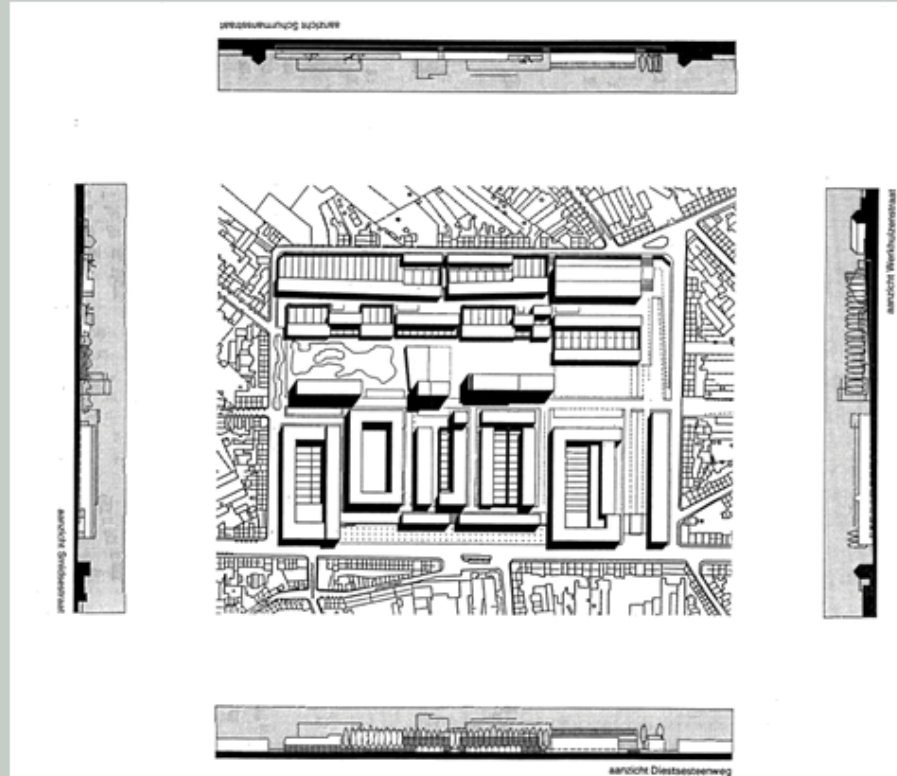
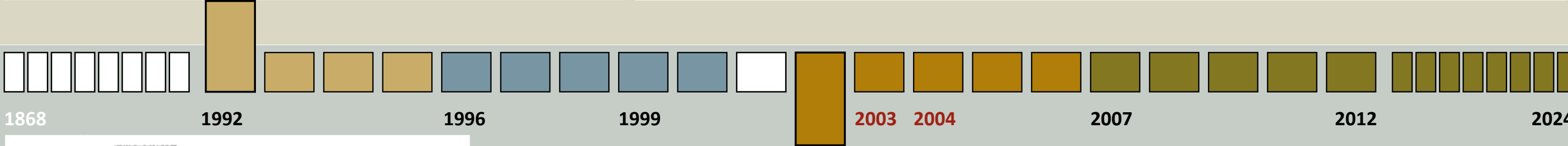
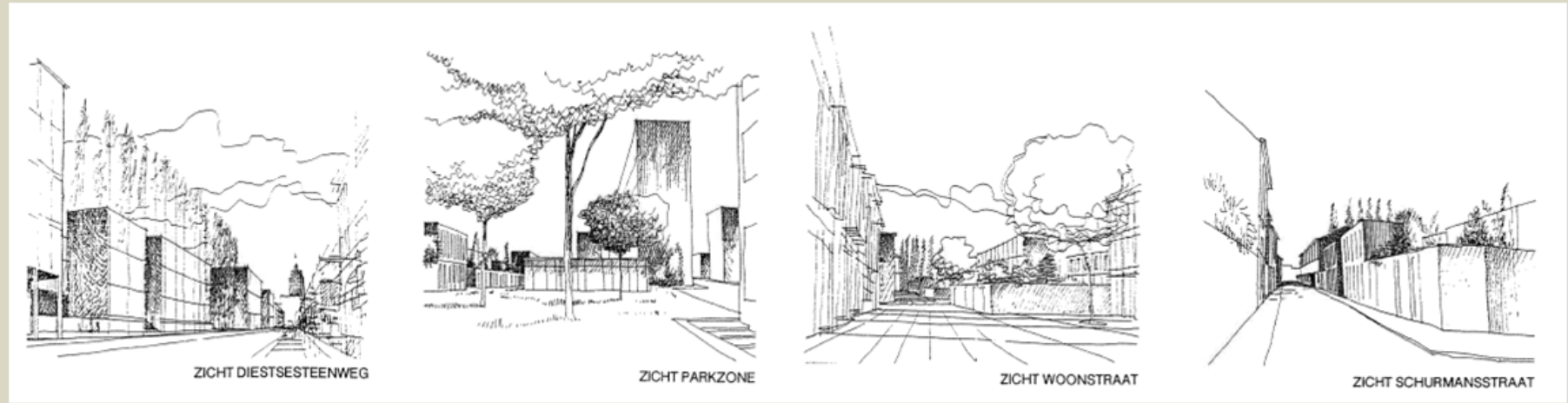
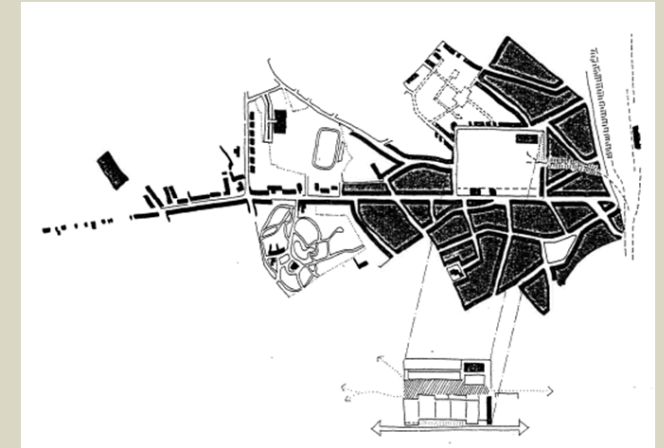
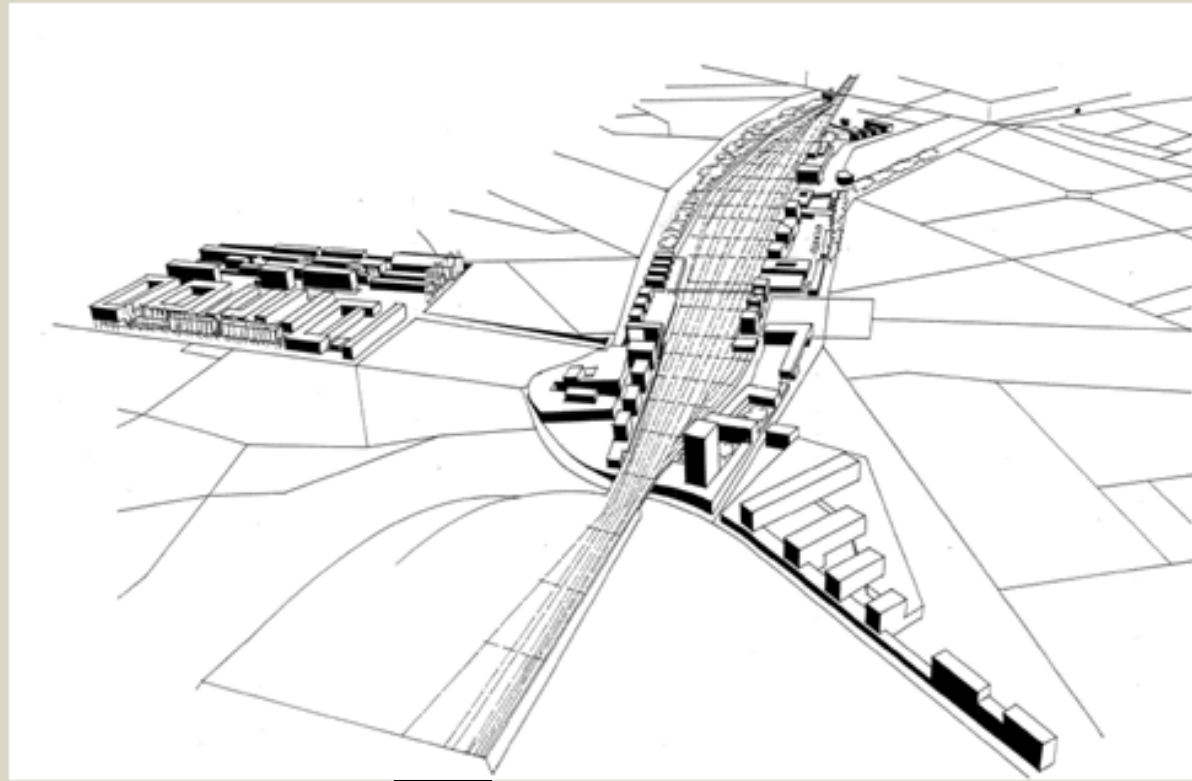


20/07/2007 /
verlijden authentieke akte
grondoverdracht NMBS-
holding - Stad Leuven
(overig)

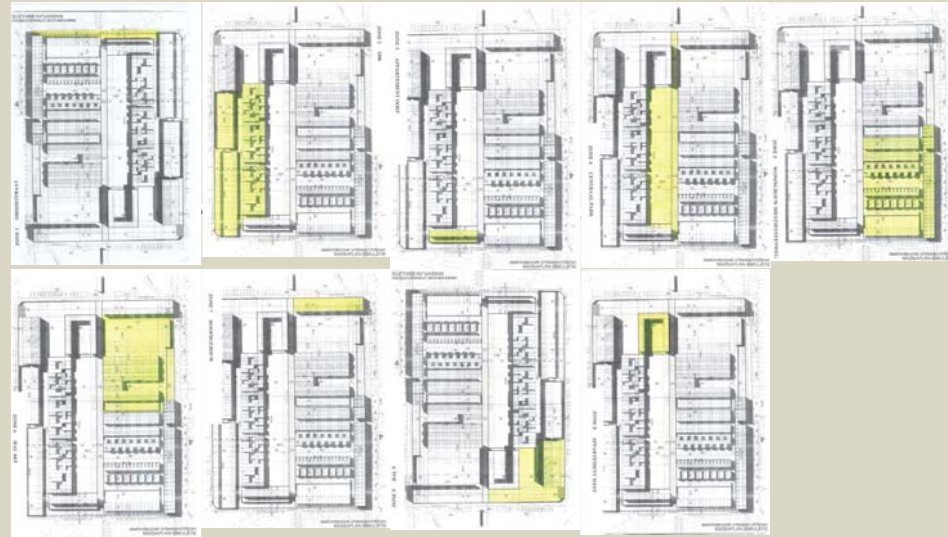
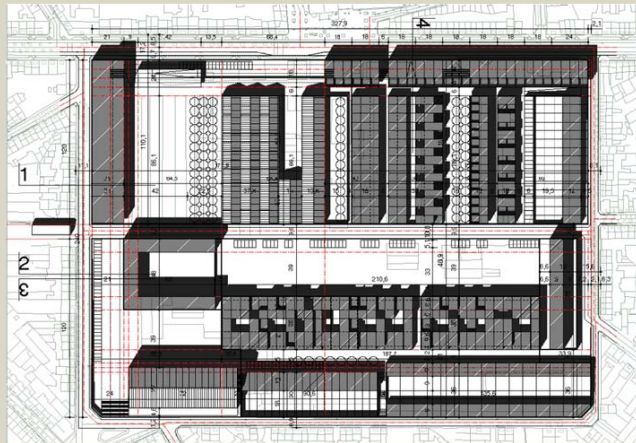


2011
afbraakwerkzaamheden

19/12 /2012
EINDEVALUATIEONDERZOEK
restverontreiniging ten laste
van AGSL (gebouw 17)



CENTRALE WERKPLAATSEN_plannen & ontwikkelen



1868

1992

1996

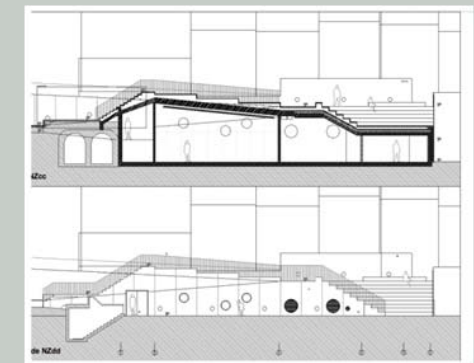
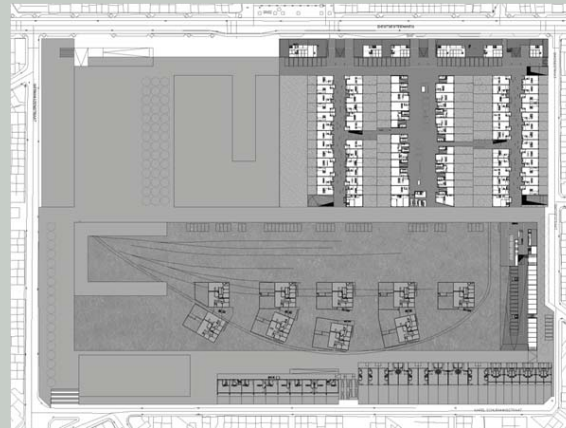
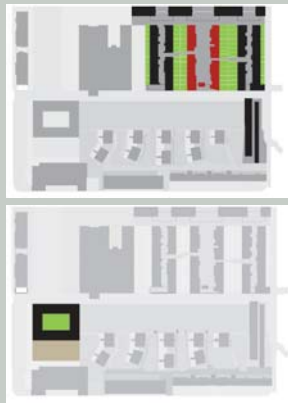
1999

2003 2004

2007

2012

2024



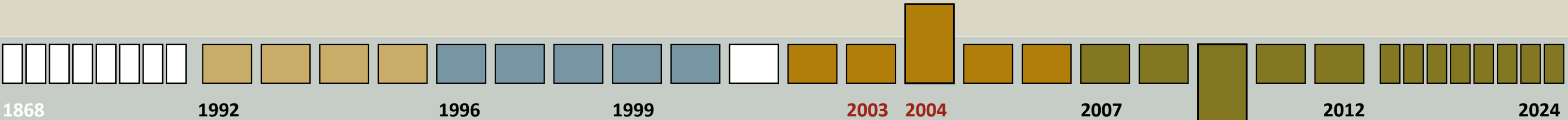
CENTRALE WERKPLAATSEN_plannen & ontwikkelen

PRIVÉ-WONINGBOUWPROJECT_met stadswoningen _woonerven

Eigenaar: AGSL
Bouwheer: Matexi
Ontwikkelingsformule: grond in opstal tijdens bouwfase- verkoop grond door AGSL aan privé-persoon
Programma: woningen - appartementen (inclusief ‘stadswoningen’; concept ‘vaste-prijswoningen’); 169 woningen & 7 handelsruimten & ondergrondse parkeerplaatsen
Ontwerpers: vroegere VBM-Architects (nu BOGDAN & VAN BROECK ARCHITECTS) en Architectenvennootschap WIT



Huidige fase: voltooid/ in oplevering (2005-2013)
Selectie ontwerper: 2003

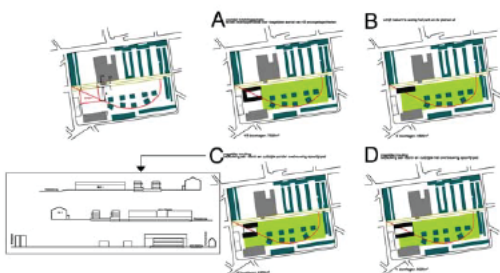


APPARTEMENTEN WEST _uitkijken op Treinpark & grenzend aan Werfplein

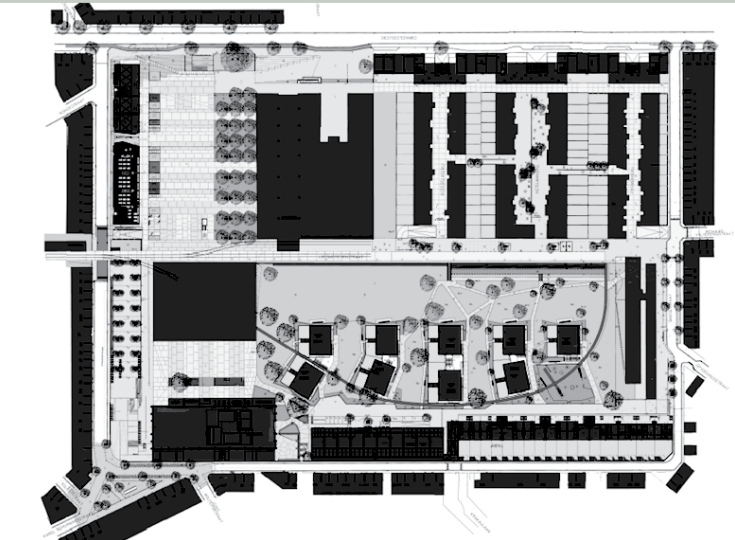
Eigenaar: AGSL
Opdrachtgever: privé-ontwikkelaar (nog niet gekend)
Ontwikkelingsformule: vermoedelijk scenario zoals privéwoningbouwproject (Matexi)
Programma: appartementen/woningen & gelijkvloerse nevenfuncties (mogelijk co-housing & eisen LKN)



max 60 WONINGEN
T = 3096 m²
V = max 6750 m²
V/T = 2,2



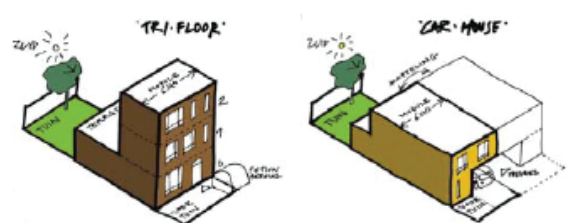
Huidige fase: onderzoeksfase
Selectie bouwteam/ontwerper: voorzien in 2014



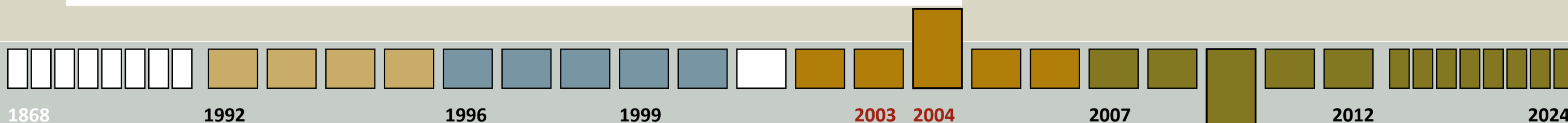
CENTRALE WERKPLAATSEN_plannen & ontwikkelen

SOCIALE (KOOP)WONINGEN _ in combinatie met Treinpark (+/- 1,5 ha)

Eigenaar en opdrachtgever: SWaL (Sociaal wonen arro Leuven)
 Ontwerper: Multiprofessionele architectenvereniging NERO
 Programma: 74 woningen (bel-étagewoningen en rijwoningen en parkwoningen), sociale koopwoningen

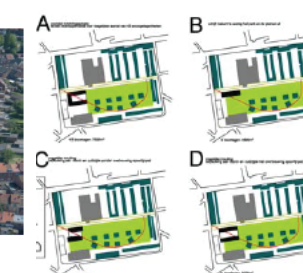


Huidige fase: aanbesteding (selectie aannemer)
 Selectie ontwerper: 2004
 Start bouwwerf: 2013 (einde voorzien in 2016)



GEMENGD COMPLEX met o.a. sociaal wonen & stedelijke academie_ aan Blauwputplein

Eigenaar: AGSL, erfpacht Dijledal
 Bouwheer: Dijledal + (gedelegeerd door AGSL)
 Ontwikkelingsformule: erfpacht
 Programma: sociale woningen (30), handelsruimten, academie, ondergrondse parking + fietscentrale



Huidige fase: aanbesteding (selectie aannemer)
 Selectie ontwerper: 2009
 Start bouwwerf: 2013 (einde voorzien in 2015)

Verfplein

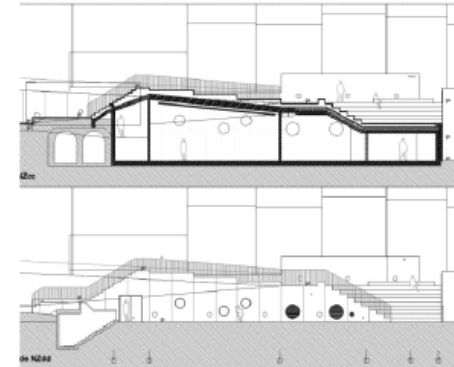
ct (Matexi)
 functies (mogelijk co-



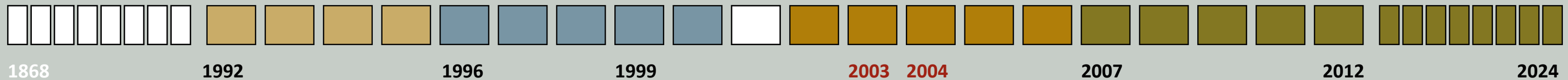
CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen

BESCHERMDE HAL 9 wordt JEUGDCENTRUM _ grenzend aan werfplein & parkeerstrip

Eigenaar: AGSL, in erfpacht aan de Stad Leuven
Opdrachtgever: Stad Leuven
Ontwerper: architect K. Vandenhende
Programma: jeugdcentrum & ontmoetingsruimte

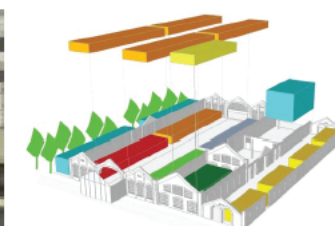


Huidige fase: subsidieaanvraag bij Onroerend Erfgoed (Vlaanderen) (aanbestedingsklaar)
Selectie ontwerper: 2006



Beschermde HAL 4/5 _ gemengd stedelijk complex_aan Blauwputplein

Eigenaar: AGSL, erfpacht Stad Leuven en private of publieke partner
Bouwheer: AGSL/ Stad Leuven voor casco-restauratie, private of publieke partner voor inrichting
Programma: bibliotheek, speltheek, gemeenschapscentrum, conservatorium, tweede kansonderwijs & een andere publieke of private functie



Huidige fase: scherpstellen projectdefinitie & financiële analyse, opmaak bestek
Selectie bouwteam/ontwerper: voorzien in 2014

CENTRALE WERKPLAATSEN _ plannen & ontwikkelen

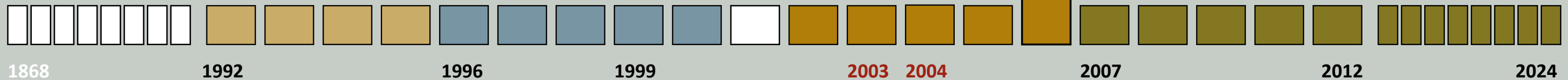
OPENBAAR DOMEIN (investeringsbudget: 8.185.320 euro)

Eigenaar: AGSL
 Bouwheer: AGSL (deelzone 01,02-west, 05 (fase A, B, C), fase 06, fase 07) & VMSW (deelzone 03&04&02-oost)
 Ontwikkelingsformule: overdracht (aan kostprijs) aan de Stad Leuven na definitieve oplevering
 Programma: woonstraat, woonerven, pleinen (blauwputplein & werfplein), park, as zachte weggebruiker



'ingrediënten'

Huidige fase: diverse (definitieve oplevering (5A), voorlopige oplevering (1&5B), aanbesteding (5C & 02-oost, 03, 04), voorontwerp (06 & 07)
 Selectie ontwerper: 2006 (AGSL)



CENTRALE WERKPLAATSEN_plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

NMBS- holding
“een perfect propere site is niet a priori de finaliteit van een sanering”

goede afspraken indien ontwikkeling & sanering samengaan!

NMBS / OVAM
continuïteit van personen in dossiers is een pluspunt; anders moeilijke kennis-overdracht; kosten!

NMBS / OVAM
wijzigende rollen van ‘onderhandelaars’...

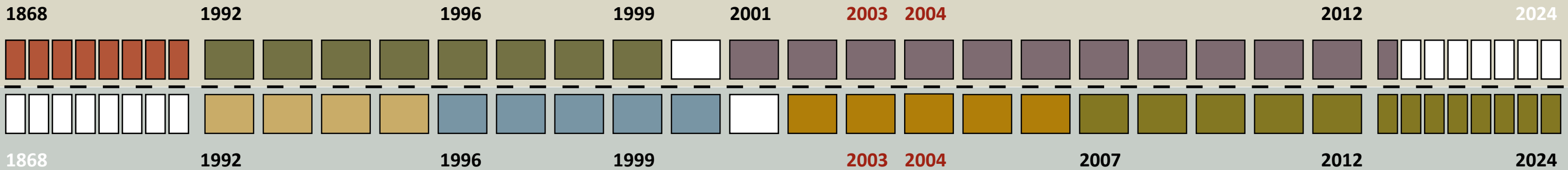
NMBS
lange industriële historiek = stap in het onbekende --> kostprijs & tijd!

o.a. bommen, asbestafval, ongekende spots, massieven...

immers, niet elke m² bemonsteren

NMBS
wijzigende regelgeving
--> langlopend project in deelprojecten opdelen (zoals hier), nadeel verloop actoren

NMBS
maatschappelijke relevantie
2 overheidsdiensten = alle kosten dr gemeenschap indien tegenstrijdige belangen = consensus makkelijker



PARALLEL TRAJECT/ BEDENKINGEN ...

ontwikkelingssnelheid = afhankelijk van sanerings-snelheid

impliceert tevens ontwikkelingswijze in deelprojecten

risico op vertraging

wat is juist een gesaneerd terrein?
proper of niet-proper?

de ene code is de andere niet!

SANERING VS GRONDVERZET

filosofie: “de ver- vuiler betaalt”
niet steeds van toe- passing

immers BSP

(nieuwe) inzichten m.b.t. af te breken gebouwen

problematiek DEELPROJECTEN vs BSP
geheel terrein

geen garantie voor bouw- heer om te starten met project

afhankelijk van ontwikkelingslogica (privé vs publiek)

CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen

CENTRALE WERKPLAATSEN_ historiek & sanering

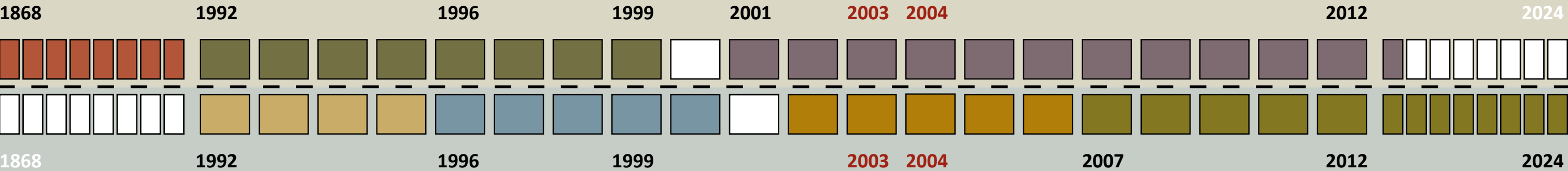
eBSD
goede samenwerking
tussen eBSD & OVAM &
sanerings-bedrijf is van
belang!

Ecorem
aanpassen technische
rapporten cfr. doorloop-
tijd

NMBS / OVAM
wijzigende rollen van
'onderhandelaars'...

Ecorem
goede samenwerking d.m.v.
snelle beschikbaarheid rap-
porten & verslagen,

zeer punctuele samenwerk-
ing met aannemer op terrein
mogelijk (cfr. parkaanleg)



PARALLEL TRAJECT/ BEDENKINGEN ...

AGSL/OVAM
combinatie sanering & her-
ontwikkeling mogelijk?

op het einde wel getracht,
m.b.t. geen extra aanvoer
gronden!



CENTRALE WERKPLAATSEN_ plannen & ontwikkelen