

# ViRiX begint aan nieuwe fase in DijleDelta-project Leuven

Projectontwikkelaar ViRiX nv uit Kontich zet aan de Leuvense Vaartkom de volgende fase van het reusachtige DijleDelta-project in gang. Dat project omvat de herbesteding van een aantal leegstaande gebouwen van de voormalige brouwerij Artois, vandaag AB InBev. Met de stad Leuven werden nu ook afspraken gemaakt over de aanleg van het Sluispark. De werken starten begin 2015. ViRiX heeft ook duurzame ambities voor deze stadswijk en wil via een overeenkomst met de stad Leuven 40 stadswoningen aanbieden.

*Het meest gevorderd is de transformatie van de vroegere hoofdzetel van de brouwerij aan de Vaartstraat 94. Hier is de thv Cordeel-Nadiluxe aan het werk.*



*De oude bottelarij, hier op de achtergrond, maakt plaats voor woningen en appartementen. Op de foto zie je vanaf l. schepenen Carl Devlies en Mohamed Ridouani, Ingrid en Vic Haenen van ViRiX en Veronique Henderix, projectbeheerder voor het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven.*



De voorbije maanden zijn aan de Leuvense Vaartzone een aantal oude industriële gebouwen tegen de vlakte gegaan. Ook de voormalige feestzaal van de vroegere brouwerij Stella Artois is afgebroken. Hier realiseert ViRiX twee nieuwe wooncomplexen, Eiland en Feestzaal, die klaar zullen zijn in 2016. Het architectenteam SVR Architects uit Antwerpen en Lava Architecten uit Leuven ontwierp de gebouwen.

Het meest gevorderd is de transformatie van de vroege hoofdzetel van de brouwerij aan de Vaartstraat 94. Daar opent in september een gloednieuwe studentenresidentie met 255 kamers. Architect is Jaspers-Eyers & Partners, aannemer is de tijdelijke handelsvereniging (thv) Cordeel-Nadiluxe. Dit deel van het totale DijleDelta-project is goed voor zowat 26 miljoen €.

De komende jaren worden op de zuidelijke stadsoever van de Leuvense Vaartkom 60.500 m<sup>2</sup> woonruimte, 1.750 m<sup>2</sup> kantoren, 2.810 m<sup>2</sup> handels- en horecaoppervlakte en 547 parkeerplaatsen gebouwd. Het gaat om een investering van ongeveer 140 miljoen €. De nadruk ligt op wonen langs het water. In de hele buurt wordt de nu ondergronds lopende Dijle immers opnieuw opengelegd.



*Op dit gedeelte van de site worden momenteel een aantal oude gebouwen gesloopt. Ze maken plaats voor een woonproject waarin groen en water primeren. De omgeving zal onherkenbaar veranderen.*

In het midden van de driehoek gevormd door de Vaartstraat, de Sluisstraat en de Mechelsestraat zal de samenloop van twee Dijle-armen opnieuw zichtbaar worden voor wandelaars op de oever of in het aan te leggen Sluispark, evenals voor de bewoners van de toekomstige wooncomplexen 'Eiland' en 'Feestzaal'.

De rivier werd in de vorige eeuw grotendeels ondergronds geleid en overboud. Op verschillende plaatsen in de projectzone zal de overwelfde Dijle opnieuw in open bedding worden heraangelegd zodat het water weer nadrukkelijk in de stad aanwezig zal zijn. Ook in het zuidwestelijke deel van het Sluispark zal de Dijle centraal staan. Om de ecologische kwaliteit en belevingswaarde van de opengemaakte Dijlearm te versterken, wordt een 'vistrap' voorzien. Deze moet vismigratie op de rivier mogelijk maken en zal tevens een educatieve rol vervullen.

Aan de zuidostrand van het Sluispark zal met natuurlijke oevers worden gewerkt. Ter hoogte van Eiland en Feestzaal wordt de originele stenen kaaimuur opnieuw zichtbaar gemaakt. Een private groenstrook van 2 tot 5 m waarin zich de toegangen tot het gebouw bevinden, scheidt Eiland van de Dijlearmen. Ter hoogte van de Vaartstraat zullen in de toekomst eveneens Dijleterrassen worden aangelegd. Soortgelijke projecten elders in de stad werkten inspirerend. De bewoners van Feestzaal zullen uitkijken over deze Dijleterrassen en de nieuwe houten brug die de Vaartstraat met het eiland zal verbinden. In deze brug zullen de oorspronkelijke waterschotten en de sluis worden geïntegreerd.

Op het eiland tussen de twee Dijle-armen verschijnt het wooncomplex 'Eiland',

een kleinere nieuwbouw 'Feestzaal' rijst op de locatie van de vroegere feestzaal van AB InBev in de Vaartstraat. Het project Eiland biedt 66 appartementen op zes bouwlagen, 'Feestzaal' groepeert 14 appartementen op vijf bouwlagen. De 80 appartementen variëren in oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> voor een eenslaapkamerappartement tot 86 m<sup>2</sup> - 124 m<sup>2</sup> voor een appartement met twee slaapkamers. De drieslaapkamerappartementen hebben een oppervlakte tot 155 m<sup>2</sup>.

---

### Op verschillende plaatsen wordt de overwelfde Dijle opnieuw opengemaakt.

---

Door het openmaken van de Dijle en de aanleg van het Sluispark krijgt het gebouw Eiland twee voorgevels. De appartementen hebben hun leefruimte met terras op het zuidoosten of op het westen aan de parkkant, in functie van de geveloriëntatie. Vier van de vijf inkompartijen situeren zich met toegang via de Vaartstraat. Eén inkompartij is gelegen aan de Sluisstraat.

Het gebouw Feestzaal is gelegen tussen de nieuwe Dijlearm en de Vaartstraat. Alle appartementen in dit gebouw zijn hoekappartementen met een groot geveloppervlak. Er is gekozen voor een open architectuur met grote glaspartijen voor de leefruimtes en een meer gesloten gevel in metselwerk waar zich de slaapkamers bevinden. De gebruikte materialen verwijzen op een subtiele maar hedendaagse manier naar de industriële geschiedenis van de site: ge-

vels in rood metselwerk en wit beton, een natuurstenen sokkel en een koperkleurig dakvolume.

## Sluispark

Centraal in het DijleDelta-project wordt het Sluispark aangelegd. Zowel de stad Leuven als de projectontwikkelaar zijn eigenaar van een gedeelte van het gebied waarin de toekomstige groene zone wordt gerealiseerd. Beide delen vormen echter een onlosmakelijk geheel. Daarom engageren stad en ontwikkelaar zich om het park gezamenlijk aan te leggen. De kosten bedragen ongeveer 600.000 € en worden gedeeld. In samenwerking met de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) en de stad Leuven werd geopteerd voor een eenvoudige invulling van deze groene long.

De plannen werden vorig jaar in opdracht van de stad Leuven getekend door OKRA Landschapsarchitecten bv - ARA uit Utrecht. Zij deden dit in samenspraak met de buurtbewoners. De realisatie van het park gebeurt door ViRiX en zal midden 2016 klaar zijn. In het Sluispark worden grasvelden omsloten door wandelpaden en voorzien van zitmogelijkheden.

Door de aanleg van het Sluispark zal geen doorgaand verkeer meer mogelijk zijn van de Sluisstraat naar de Vaartkom. Via het openbaar toegankelijke park krijg je wel een rechtstreekse wandelverbinding naar de binnenstad. In afwachting werd op een stukje van de site wel reeds een tijdelijk buurtparkje aangelegd.

## 40 stadswoningen

ViRiX nv moet wettelijk gezien geen sociaal woonaanbod realiseren in de Dij-



*Aan de Sluisstraat worden de oude bottelarijhallen afgebroken om plaats te maken voor een park en woningen. Dit wordt een nieuwe wandelverbinding met de Leuvense binnenstad.*

leDelta. Toch engageert de projectontwikkelaar zich om via een overeenkomst met de stad Leuven 40 stadswoningen aan te bieden. Dat komt overeen met het 10% van het totale woningaanbod dat op de DijleDelta-site wordt gerealiseerd. Stadswoningen worden aan een bepaalde doelgroep aangeboden tegen een maximumprijs.

Concreet zal ViRiX deze woningen verkopen aan 308.828 € voor een appartement van 100 m<sup>2</sup> en drie slaapkamers; 255.602 € voor een appartement van 82 m<sup>2</sup> met twee slaapkamers; en 214.822 € voor een appartement van 60 m<sup>2</sup> met één slaapkamer. Dat is respectievelijk 30%, 28% en 20% goedkoper dan de conformemarktprijs. Het gaat om instapklare woningen, inclusief grondaandeel, btw, registratierechten en notariskosten.

De toewijzing van de woningen gebeurt op basis van een open oproep georganiseerd door en volgens criteria vastgelegd door de stad Leuven. De praktische modaliteiten hiervan zijn in voorbereiding. De stad Leuven zal kandidaat-kopers die voldoen aan de criteria om een geconventioneerde woning te kopen selecteren. Deze procedures werden in Leuven al eerder toegepast bij de toewijzing van stadswoningen op de Centrale Werkplaatsen, de Balk Van Beel en De Latten.

De stadswoningen zullen gerealiseerd worden binnen een periode van acht jaar. De eerste komen op de Bottelarijsite, waar de start van de werken gepland is in 2016. De afbraak van de oude bottelarij gebeurt ten vroegste in oktober. Op de Bottelarijsite worden 58 eengezinswoningen met tuin, 24 appartementen en 11 duplexappartementen met tuin gepland. Op verschillende plaatsen wordt de overwelfde Dijle opnieuw opengemaakt. Vanaf het Artoisplein wordt het Dijlepad verlengd en doorgetrokken naar de Penitentienstraat. Wonen in het groen en aan het water wordt hier het belangrijkste thema.

De gewone koopprijzen in het hele DijleDelta-project variëren sterk, van 289.400 € voor een appartement van 77 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup> terras tot 703.200 € voor een luxueuze penthouse van 166 m<sup>2</sup> en een terrasoppervlakte van 70 m<sup>2</sup>. Projectontwikkelaar ViRiX wil de wooncomplexen tegen de lente van 2016 voltooiën.

## Duurzaamheid

De herontwikkeling van de Vaartkom gaat mee de ambities van Leuven Klimaatneutraal 2030 waarmaken. De stad zal zich in het projectgebied inzetten voor de realisatie van een warmtenet. De studie daarvan is bezig. De projecten

‘Vaartstraat 94’, ‘Feestzaal’ en ‘Eiland’ in de DijleDelta zijn zodanig ontworpen dat ze zich zonder meerkosten kunnen aansluiten op dit collectieve warmtenet. Dat was ook het geval voor de ontwikkeling van andere projecten in de buurt, zoals ‘Tweewaters’, en voor het parkeergebouw aan het Engels Plein.

De gebouwen ‘Eiland’ en ‘Feestzaal’ hebben een lager dan wettelijk vereist E- en K-peil. Ook voor de volgende gebouwen in DijleDelta zal dat zo zijn. De KU Leuven begeleidt ViRiX in het zoeken naar maatregelen om op de hele Bottelarijsite een volledig klimaatneutrale woonwijk te maken.

Momenteel worden nog een aantal industriële restanten van de AB InBev-site gesloopt, weliswaar met respect voor het onroerend erfgoed. Zo zijn de stokerij op de hoek van de Sluisstraat en de Vaartkom, de watertoren, het hoekgebouw waar café De Lantaarn is gehuisvest en het Zeeland-gebouw aan de Dijlebrug als industrieel erfgoed beschermd. De stad Leuven wil ook enkele niet-beschermd gebouwen behouden. De laatste fase van het DijleDelta-project is de sloop en bebouwing van het gebied dat grenst aan de Vaartkom. Dat onderdeel heeft nog geen naam en is in voorbereiding. – EC