

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

OPROEP MARKTVERKENNING

Oorspronkelijke naam document

Marktverkenning

Project

Centrale Werkplaatsen Leuven

LEUVEN | DEELGEMEENTE KESSEL-LO

CENTRALE WERKPLAATSEN HAL 4, HAL 5 EN TUSSENGEBOUW

MARKTVERKENNING



Goedgekeurd door de raad van bestuur op 22/12/2011

Contactpersoon:

Tania Vandenbroucke

T 016 27 26 73

E tania.vandenbroucke@leuven.be

HALLEN OP DE CENTRALE WERKPLAATSEN TE KESSEL-LO

MARKTVERKENNING

1. INLEIDING	3
1.1. De Centrale Werkplaatsen te Kessel-Lo	3
1.2. Publiek-private samenwerking en marktverkenning	3
1.2.1. Publiek-private samenwerking	
1.2.2. Marktverkenning	
1.3. De projectdefinitie	5
2. SITUERING EN CONTEXT	6
2.1. Historiek van de Centrale Werkplaatsen te Kessel-Lo	6
2.2. Stadsvernieuwingsproject Centrale Werkplaatsen	7
2.3. De Centrale Werkplaatsen ingebed in haar ruimere stedenbouwkundige omgeving	9
2.3.1. Luchtfoto kijken naar omgeving	
2.3.2. Structuurplan visie op de kern Kessel-Lo toegepast	
2.3.3. Structuurplan ontwikkelingsperspectieven ontwikkeld	
2.3.4. De Centrale Werkplaatsen en de kop van Kessel-Lo	
2.4. De beschermde hallen op de Centrale Werkplaatsen	12
2.4.1. Algemeen	
2.4.2. Hal 4	
2.4.3. Tussenhal tussen hal 4 en 5	
2.4.4. Hal 5	
2.5. Juridisch kader	14
2.6. Stand van zaken en planning van het project Centrale Werkplaatsen	15
3. ONTWIKKELINGSVISIE HAL 4 EN HAL 5	18
3.1. Ruimtelijke visie met betrekking tot hal 4 en 5	18
3.2. uitgangspunten herbestemmingsproject	19
3.3. Programma	19
3.3.1. Het bibliotheekfiliaal van Kessel-Lo	
3.3.2. Spelothek	
3.3.3. Gemeenschapscentrum met horecazaak	
3.3.4. Conservatorium afdeling Kessel-Lo	
3.3.5. Parkeren	
3.4. Samenwerkingsverband	22
3.5. financieringsvoorstel	22
3.6. Raming	23
3.7. Communicatie	23
4. RANDVOORWAARDEN EN VRIJHEDEN	24
4.1. Juridische randvoorwaarden	24
4.2. Ruimtelijke en architecturale randvoorwaarden	24
4.3. Financiële randvoorwaarden	24
4.4. Vrijheden	24
5. VRAGENLIJST IN TE VULLEN DOOR DE KANDIDATEN	25
5.1. Algemeen	25
5.2. visie en programma	25
5.3. samenwerkingsverband	25
5.4. rendabiliteit en financiering	26
5.5. referenties	26
6. AAN TE LEVEREN MATERIAAL	26
7. TIMING	26
8. BIJLAGEN	27

1. INLEIDING

1.1. De Centrale Werkplaatsen en de hallen 4 en 5

Tussen 1863 en 1993 was er een actieve spoorwegwerkplaats in Leuven op de huidige site van de 'Centrale Werkplaatsen'. De terreinen zijn gelegen aan de Diestsesteenweg, nabij het station en hebben een oppervlakte van 8 ha. In 1993 heeft de NMBS het terrein verlaten. Het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Leuven (AGSL) heeft het terrein aangekocht in 2006.



Het project 'Centrale Werkplaatsen' beoogt de omvorming van een verlaten vervuilde spoorwegsited tot een multifunctionele stedelijke woonwijk. De site is gelegen in de deelgemeente Kessel-Lo, langs de Diestsesteenweg, op 400 meter van het station van Leuven en is omgeven door woonwijken.

Een presentatie van het globale project 'Centrale Werkplaatsen' vindt u op de website van de stad Leuven: http://www.leuven.be/binaries/MOZAIEK16_tcm16-21583.pdf

http://www.leuven.be/binaries/MOZAIEK27_def_tcm16-43710.pdf pg. 20

Binnen de Centrale Werkplaatsen zullen de als monument beschermde 19^{de} eeuwse industriële hallen 4 en 5 gezamenlijk gerestaureerd worden en een hedendaagse invulling krijgen met hoofdzakelijk gemeenschapsfuncties. Deze gemeenschapsfuncties moeten een impuls geven aan de centrumvorming in dit deel van Kessel-Lo. Ze zullen een herkenningspunt vormen in de ruimere omgeving, herinneren aan het verleden en functioneel bijdragen aan de nieuwe toekomst van het terrein.

Anderzijds moeten de gemeenschapsfuncties deel uitmaken van een kwalitatief, realiseerbaar en exploiteerbaar herbestemmingsproject.

1.2. Publiek-private samenwerking en marktverkenning

1.2.1. Publiek-private samenwerking

Het AGSL wenst de herbestemming van de hallen 4 en 5 te realiseren door middel van een

publiek-private samenwerking (PPS).

PPS is een samenwerkingsverband waarin publieke en private actoren, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, samen een project realiseren om een financiële, maatschappelijke of operationele meerwaarde te bekomen.

Het doel en de meerwaarden van dit PPS-project voor het AGSL zijn:

- De realisatie van een geschikt hergebruik van de hallen 4 en 5
- De realisatie van een marktconforme invulling in de hallen 4 en 5, aanvullend op het programma van gemeenschapsfuncties (zie verder)
- De uitvoering van het globale herbestemmingproject door een ervaren bouwteam met het oog op een optimale beheersing van de bouwfysische en bouwtechnische kwaliteit, kostprijs en timing
- Het beperken van de investeringskosten voor het AGSL
- Het inbouwen van kwalitatieve garanties: in tegenstelling tot bij een verkoop van het gebouw zal het AGSL via onderhandeling de invulling en kwaliteit mee bepalen.

1.2.2. Marktverkenning

Om het PPS-project zo goed mogelijk te definiëren - rekening houdend met de vereisten en de behoeften van de markt - wordt de eigenlijke selectieprocedure voorafgegaan door een marktverkenning.

Via deze marktverkenning wil het AGSL voorafgaand aan het PPS-project:

- nieuwe ideeën/concepten genereren voor de invulling van de hallen met respect voor het monument en rekening houdend met de geplande gemeenschapsfuncties
- nagaan binnen welk samenwerkingsverband een private partner een herbestemmingproject van de hallen 4 en 5 wil/kan realiseren
- nagaan welke financiële middelen een private partner wil/kan inbrengen voor de realisatie daarvan
- nagaan of een PPS-project hier haalbaar en realistisch is

Met de marktverkenning wordt m.a.w. nagegaan of en onder welke voorwaarden er interesse is bij private actoren voor de realisatie van herbestemmingproject van de hallen 4 en 5.

AGSL verruimt er haar inzicht mee in de bereidheid van de markt om te participeren in het project, de technische en financiële randvoorwaarden van de opdracht, de markttrends en nieuwe ontwikkelingen, enz.

Ondernemingen die deelnemen, verwerven vroegtijdig inzicht in het op stapel staande project en kunnen actief bijdragen aan de definitie van een project dat voor hen interessant en rendabel is.

De marktverkenning omvat:

- De uitnodiging tot deelname aan de marktverkenning (door het AGSL)
- De voorstelling van het herbestemmingsproject in een info-vergadering met aansluitend terreinbezoek (door het AGSL)
- Het indienen van een beknopte ontwikkelingsvisie en een ingevulde vragenlijst door de geïnteresseerde partijen
- Een verkennend gesprek van het AGSL met elke deelnemende partij
- Een interne evaluatie van de resultaten (door het AGSL)
- Een schriftelijke feedback en betekening van het verdere verloop aan de deelnemers (door het AGSL)

De resultaten van de marktverkenning zullen door het AGSL en de stad Leuven afgewogen worden tegen de resultaten van een haalbaarheidsstudie van het gemeenschapsonderwijs (GO!) inzake de herbestemming van de hallen 4 en 5 tot een centrum voor volwassenenonderwijs. De opmaak van de haalbaarheidsstudie gebeurt parallel met deze marktverkenning.

Op basis van de resultaten van de marktverkenning en deze van de haalbaarheidsstudie zal het AGSL beslissen of een PPS-project voor de herbestemming van de hallen 4 en 5 wordt opgestart.

De marktverkenning heeft met andere woorden een vrijblijvend karakter. Het AGSL krijgt hierdoor wel nieuwe inzichten die echter niet noodzakelijk doorvertaald moeten worden naar de uiteindelijke projectdefinitie.

Ook kunnen in de projectdefinitie van het PPS-project complementaire concepten van verschillende indieners aan elkaar gekoppeld worden met het oog op synergie.

Deelname aan deze marktverkenning houdt, noch in de hoofde van de marktbevrager, noch in de hoofde van de deelnemers enige verbintenis in. AGSL behoudt zich het recht voor om niet in te gaan op aangeleverde voorstellen. De uiteindelijke partner van het PPS-project wordt via een afzonderlijke selectieprocedure verkozen.

Als het AGSL beslist over te gaan tot de selectie van een private partner voor de realisatie van het herbestemmingproject, is de eerstvolgende projectstap de opmaak van een projectdefinitie. Dat document zal een synthese zijn van de resultaten van de marktverkenning en de voorgaande studies en discussies. Het vormt de basis voor het toekomstig partnerschap.

1.3. De projectdefinitie

Bij een publiek-privaat samenwerkingsverband zal de projectdefinitie mee bepalend zijn voor het succes van de publiek-private samenwerking en het resultaat dat daaruit voortvloeit.

- De projectdefinitie maakt de wensen van het AGSL duidelijk in combinatie met de doelstellingen van de private partner.
- De projectdefinitie integreert de belangen van de verschillende medespelers tot één sterk verhaal en wordt dan ook bij voorkeur door toedoen van de verschillende partijen geschreven.
- De projectdefinitie vormt de leidraad voor de herbestemming van de als monument beschermde hallen op de Centrale Werkplaatsen.

Vanuit de situering en context van de hallen zullen in dit document de visie, doelstellingen en het programma uiteengezet worden.

Vervolgens zal verwezen worden naar gebeurde studies en resultaten daarbinnen.

Dit alles zal verder vertaald worden in programma-eisen, randvoorwaarden en vrijheden.

2. SITUERING EN CONTEXT

2.1. Historiek van de Centrale Werkplaatsen te Kessel-Lo

De voormalige Centrale Werkplaatsen zijn een indrukwekkend relict van de industriële revolutie in het Leuvense. Tijdens het Ancien Régime was van Kessel-Lo nog geen sprake. Pas in 1826 werden een aantal landbouwgehuchten, voorheen verspreid over andere gemeenten, samengevoegd tot de gemeente Kessel-Lo, Blauwput was er één van.

De bewoning beperkte zich tot enkele huizen, maar dat veranderde toen enkele spoorwegmaatschappijen op zoek naar werkplaatsen voor onderhoud van treinmaterieel, hun oog lieten vallen op een terrein van 8 ha op het Lovensveld niet ver van het Leuvense station. Daar verreesen vanaf 1863 de eerste werkplaatsen onder de benaming 'Grand Centrale Belge'. De inplanting van die werkplaatsen gaf een krachtige impuls aan de industriële ontwikkeling van de Leuvense regio en was op een meer beperkte schaal het startsein voor een ingrijpende economische, sociale en stedenbouwkundige metamorfose van het eerder landelijke Blauwput naar een dichtbevolkte voorstadswijk, waar de zware metaalindustrie (met ook even verderop de Ateliers de la Dyle) de toon zette.

In 1880 al werkten maar liefst 90 % van de inwoners van Blauwput in de industrie, generaties arbeiders verdienden er hun dagelijks brood.

Vermits Kessel-Lo een hoofdzakelijk agrarische gemeente was geweest, werden vooral hooggeschoolde arbeiders uit Wallonië aangetrokken.

Omdat de stationsbuurt aan de kant van het centrum van Leuven voorbehouden werd voor de meer begoede burgerij, zochten ze hun woonst in nieuwe straten rond de werkplaatsen. Het is zeker niet overdreven de Centrale Werkplaatsen te beschouwen als het kloppende hart van de wijk.

Na het stopzetten van de NMBS-activiteiten (1993) werden de Centrale Werkplaatsen een dode plek in het stadsweefsel, met enkel nog een marginaal gebruik op basis van de restwaarde van het geheel en met een zware bodemverontreiniging als hypotheek voor nieuwe initiatieven.

De site valt ten prooi aan schroothandelaren. De verloedering dreigt over te slaan naar de omliggende woonwijken en het handelscentrum aan de Diestsesteenweg waardoor een ingreep zich opdringt.

Gezien de bijzonder gunstige ligging wordt de site omgevormd tot woongebied, deze bestemming beantwoordt aan de inzichten inzake inbreidingsgericht wonen, met de aanwezigheid in de nabije omgeving van openbaar vervoer als belangrijke troef.

De ligging op een spreekwoordelijke boogscheut van het station en een goede verbinding met de binnenstad zijn troeven, die deze ambitie ondersteunen.

Het terrein leent zich bovendien uitstekend voor de invulling van randvoorwaarden die wonen aantrekkelijk maken: ruimte voor groen, speelplein, park en gemeenschapsvoorzieningen...

De concentratie van een aantal van die functies biedt de mogelijkheden om Kessel-Lo eindelijk te geven wat het altijd vruchteloos gezocht heeft, namelijk een levendig en eigentijds centrum.

Om dit te realiseren willen we deze voormalige industriële site omvormen tot een multifunctioneel woonproject dat ordening brengt in het brede omliggende gebied en een verbinding maakt tussen de twee delen van Kessel-Lo aan weerszijden van de Diestsesteenweg.

Een eigentijdse invulling met toekomst én respect voor de niet uit te wissen of weg te denken vergane glorie, waarvan een aantal gebouwen nog steeds getuigen.

2.2. Stadsvernieuwingsproject Centrale Werkplaatsen

Het stadsvernieuwingsproject 'Centrale Werkplaatsen' beoogt de omvorming van deze verlaten vervuilde spoorwegsite (ca. 8 ha) tot een multifunctionele stedelijke woonwijk.

Om de ontwikkeling van de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen tot een nieuwe multifunctionele woonwijk optimaal te kunnen sturen, heeft AGSL de terreinen van de NMBS aangekocht.

Na de sanering van de bodem en het grondwater wordt de site gefaseerd bouwrijp gemaakt.

In fasen wordt dan een nieuwe woonwijk gerealiseerd bestaande uit ca. 325 woonegelegenheden, een aantal handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen, openbaar groen...

Inzake woningen wordt er zowel een differentiatie qua type (traditionele eengezinswoning, gestapelde woning, flat) als qua doelgroep (sociale koopwoningen, koopwoningen voor de 'middeninkomens' en 'vrije-markt-woningen') gerealiseerd.

De als monument beschermde hallen op de site worden gerestaureerd en krijgen (een) nieuwe (gemeenschaps)functies. De gehele reconversie gebeurt binnen het flexibele kader van een vooraf vastgelegd stedenbouwkundig concept.

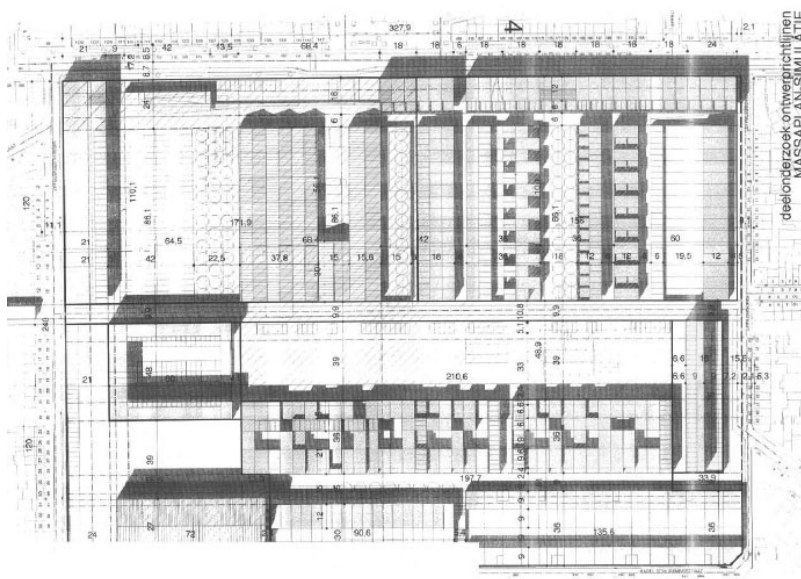
Voor de ontwikkeling werd een stedenbouwkundig plan opgemaakt, in het ontwikkelingsplan voor het spoorweggebied van Leuven - waarin de hallen nog niet als monument beschermd waren - in 1992 opgemaakt door het Projectteam Stadsontwerp o.l.v. Prof. Marcel Smets, werden reconversieplannen voor de Centrale 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. Dit synthesesedocument is de leidraad voor de ontwikkeling van het gehele gebied.

Het project- en ontwikkelingsplan '**Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied**' van 22 september 2003 beschrijft de wijze van aanpak en de verschillende projectfiches per zone. **(BIJLAGE 1)**



Voor de ontwikkeling van deze verschillende onderdelen van het totaalproject worden telkens

ontwerpers/bouwheren geselecteerd op basis van een concurrentieprocedure waarbij de kwalitatieve vertaling van het stedenbouwkundig concept in een concreet ontwerp een belangrijk gunningscriterium is. Elk ontwerp interpreteert, verfijnt en vertaalt het stedenbouwkundig concept, waarbij de stad/AGSL er in samenwerking met de ontwerper van het stedenbouwkundig plan zorg voor draagt dat de kwaliteiten en de eenheid van het concept bewaard blijven en versterkt worden.

Voor de aanleg van de publieke ruimte op de Centrale Werkplaatsen is er een ontwerper aangesteld door het AGSL namelijk de THV groep Infrabo/Vectris.

De THV groep Infrabo/Vectris heeft het stedenbouwkundig concept voor de site Centrale Werkplaatsen omgezet in het huidige masterplan dat als basis dient voor de ontwikkelingen in de verschillende projectzones. **(BIJLAGE 2: conceptnota)**



1. PRIVÉWONINGBOUWPROJECT

Eigenaar: AGSL

Bouwheer: Matexi

Ontwikkelingsformule: grond in opstal - verkoop grond door AGSL aan privé-persoon

Programma: woningen - appartementen

Ontwerpers: vroegere VBM-Architects (nu BOGDAN & VAN BROECK ARCHITECTS) en Architectenvennootschap WIT

2. NIEUWBOUW AGSL / DIJLEDAL

Eigenaar: AGSL, erfpacht Dijledal

Bouwheer: Dijledal + (gedelegeerd door AGSL)

Ontwikkelingsformule: erfpacht

Programma: sociale woningen, handelsruimten, academie, ondergrondse parking + fietsafhandelcentrale

3. SOCIALE WONINGEN

Eigenaar en opdrachtgever: SWaL (Sociaal wonen in Leuven)

Ontwerper: multiprofessionele architectenvennootschap NERO

Programma: 74 woningen (bel-étagewoningen en rijwoningen)

4. HAL 9: JEUGDCENTRUM

Eigenaar: AGSL, in erfpacht aan de Stad Leuven

Opdrachtgever: Stad Leuven

Ontwerper: architect K. Vandenhende

Programma: jeugdcentrum & ontmoetingsruimte

5. APPARTEMENTEN WEST

Eigenaar: AGSL

Opdrachtgever: privé-ontwikkelaar (nog niet gekend)

Ontwikkelingsformule: zelfde scenario als privéwoningbouwproject 2

Programma: appartementen & gelijkvloerse nevenfuncties.

2.3. De Centrale Werkplaatsen ingebed in haar ruimere stedenbouwkundige omgeving

Aan de hand van een aantal paragrafen lichten we de Centrale Werkplaatsen even op vanuit haar omgeving.

2.3.1. Luchtfoto | kijken naar de omgeving

De recente luchtfoto's (links 2010, rechts 2011) geven zeer duidelijk de morfologie van het huidige omliggende stedenbouwkundige weefsel weer. De site ligt op een beugscheut van het centrum van Leuven en tevens op een kantelpunt tussen verschillende schalen. De ontwikkelingen rondom de stationsomgeving hebben de laatste tien jaar dan ook een stevige, nieuwe stempel op Leuven gedrukt.



2680 m²

3000 m²

7500 m²

8400 m²

3600 m²

2.3.2. Structuurplan I visie op de kern Kessel-lo toegepast

Zo wordt o.a. de structuur van het locomotievenpad verdergezet op de Centrale werkplaatsen. Deze verbinding is voornamelijk geconcipeerd als een kwalitatieve verbinding voor de zachte weggebruiker die vanuit het Martelarenplein onder het station door, tot aan het Benedenplein aan de Kop van Kessel-lo de site bereikt en tevens verder doorloopt tot aan het sportcomplex te Kessel-lo en van daar vertakt naar het park Heuvelhof en de Parkbegraafplaats.

Op schaal van de kern zelf wordt ook de link met het De Becker-Remy plein nauwlettend in het oog gehouden bij het ontwerp van de publieke ruimte.

Verder wordt ook aandacht besteed aan bijkomende link naar de 'achterliggende' woonwijken. Desondanks de grote niveauverschillen worden aan de Werkhuizenstraat drie kwalitatieve verbindingen gemaakt tussen de wijk en de site.



Figuur uit bundel conceptnota THV Vectris-Groep Infrabo, november 2006. ©THV Vectris-Groep Infrabo

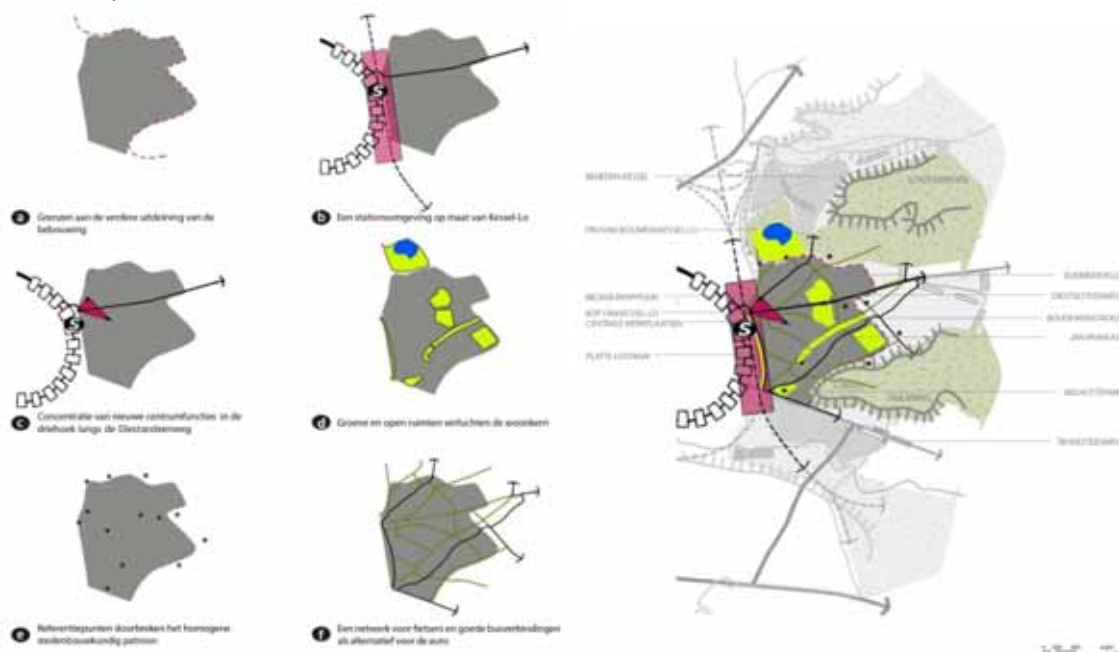
Wonen in de nabijheid van het station

Ook door de realisatie van een uitgesproken woonprogramma op de site, trachten de ontwikkelingen in te spelen op het aanbieden van hoogwaardige en duurzame ontsluitingsmogelijkheden en op die manier te sleutelen aan het verplaatsingsgedrag van de Leuvenaars.

De site voorziet weliswaar in voldoende ondergronds parkeren voor de functies die op het terrein worden gerealiseerd. Maar door de locatie van de site en tevens de nieuwe autoluwe verbindingen wordt een ander mobiliteitsgedrag gestimuleerd.

2.3.3. Structuurplan I ontwikkelingsperspectieven ontwikkeld

De ontwikkeling van de site is m.a.w. een uitgesproken 'uitvoering' van de structuurschets in het structuurplan van de Stad Leuven.



Concentratie van nieuwe ontwikkelingen in een driehoek langs de Diestsesteenweg

De projecten voor de Centrale Werkplaatsen en de "kop van Kessel-Lo" maken van dit gebied het zwaartepunt van nieuwe ontwikkelingen. Ze vormen vrijwel de enige plaats waar nog een grondige herstructurering van de woonkern mogelijk is. Het De Becker-Remyplein functioneert vandaag reeds als een centrum. Deze drie locaties vormen een driehoek langs de Diestsesteenweg die als concentratiegebied voor nieuwe centrumfuncties kan worden beschouwd.

De inplanting van centrumfuncties en gemeenschapsvoorzieningen samen met een woonontwikkeling op de Centrale Werkplaatsen, verhogen de centrale rol van het gebied. De publieke ruimte in het project realiseert de ontbrekende schakel tussen de omliggende woonwijken en de Diestsesteenweg.

De ligging van de drie zwaartepunten bakent op de Diestsesteenweg een multifunctioneel centrum af waar de centrumfuncties overwegen.

2.3.4. De Centrale Werkplaatsen en de kop van Kessel-Lo

De ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen is verbonden met de ontwikkeling van de 'Kop van Kessel-Lo'.

Dit laatste project voorziet een multifunctionele ontwikkeling (wonen, kantoren, horeca, recreatie, auto- en fietsenparking...) op de terreinen tussen de spoorweg en de Martelarenlaan, gekoppeld aan infrastructuurwerken die het station van Leuven ook langs de zijde van Kessel-Lo een volwaardig gezicht moet geven zodat het zijn rol als knooppunt van openbaar vervoer en multifunctioneel centrum optimaal kan vervullen.

Het eerder aangegeven Locomotievenpad (tussen Werkhuizenstraat en Martelarenlaan) is een belangrijke verbinding tussen de twee projecten.

2.4. De beschermde hallen op de Centrale Werkplaatsen

Bij ministerieel besluit van 14 november 1996 werden delen van de voormalige Centrale Werkplaatsen als monument beschermd.

Omwille van de architectuurhistorische en industrieel archeologische waarde zijn hal 4, hal 5 en het tussenliggend gebouw van de voormalige centrale werkplaatsen als monument beschermd.

De hallen dateren van 1863 en 1882 en ze hebben samen een grondoppervlakte die geraamd wordt op 5.700 m².

2.4.1. Algemeen

Vanuit de luchtfoto zijn de verschillende hallen duidelijk zichtbaar.



Hal 4, de grootste hal, is opgedeeld in 3 delen, aan de binnenzijde valt hij op door zijn ruimtelijkheid door de grote overspanningen.

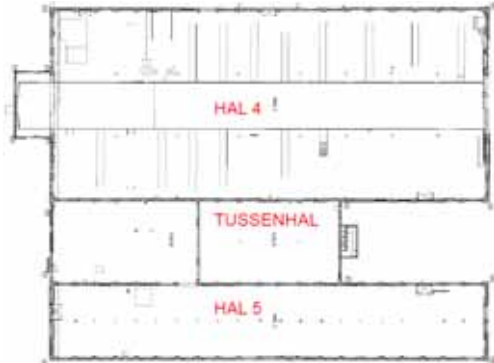
De dwarsdoorsnede van deze hal heeft een centraal deel (middelschip) dat lager ligt dan de 2 zijbeuken.

Hal 5, het meest westelijk gelegen langwerpig volume, is minder hoog dan de andere hallen. Het interieur is soberder en kenmerkt zich door een ritmische plaatsing van de kolommen die de houten spanten ondersteunen.

Beide hallen sluiten aan elkaar aan door 2 tussenhallen, de meest noordelijke tussenhal vormt een verbinding tussen hal 4 en 5.

De daken van alle gebouwen worden gedragen door ijzeren polonceau-spanten.

Ter ondersteuning van de ijzeren polonceau-spanten hebben we de gietijzeren zuilen, met uitzondering van hal 5 dat een houten dakconstructie heeft rustend op gietijzeren zuilen.



2.4.2. Hal 4



dateert van 1863

Oorspronkelijk de grote montagehal voor de locomotieven

- Oorspronkelijk voorzien van 24 lateraal gerichte werkputten, nu nog 22.
- Langwerpig bakstenen gebouw, afgedekt met drie evenwijdig verlopende zadeldaken (dakpannen).
- Kopgevels van het middenschip voorzien van grote, met gedrukte rondbogen afgedekte poortopeningen.
- De zuidelijke kopgevel is voorzien van een aanbouw in ijzeren vakwerkbouw met bakstenen metselwerkvulling.
- Geveltoppen met dubbele spaarvelden en 3 verticale geledingen.
- Zijgevels hebben segmentbogig afgedekte raamopeningen.
- Dakconstructie type polonceau-spanten met houten spantbenen.
- Steunen: gietijzeren zuilen verbonden d.m.v. ijzeren I poutrellen.

2.4.3. Tussenhal tussen hal 4 en 5



dateert van 1882

Paswerkerij

- Langwerpig bakstenen gebouw in een iets eenvoudiger utilitaire stijl.
- Kopgevels met 3 segmentbogig afgedekte raamopeningen op het gelijkvloers.
Op de verdieping: grote segmentbogig afgedekte opening door verticaal metselwerk in drie gedeeld.
- Dak (golfplaten) met houten spanten en twee laterale delen met recentere polonceau-achtige structuren

2.4.4. Hal 5



dateert van 1863

Kraanwerf, draaierij, wielenwerf

- Baksteenarchitectuur met dezelfde esthetische kenmerken als hal 4
- Houten spant met mediaan geplaatste gietijzeren zuilen met consoles (eveneens gietijzer) voor transmissieassen (verdwenen)
- 2 rondbogig afgedekte poorten per kopgevel (puntgevel)
- Raamopeningen zijgevels segmentbogig afgedekt

2.5. Juridisch kader

Op de site is er geen BPA, RUP of verkavelingsvergunning van toepassing.

Volgens het gewestplan is de site gelegen in woongebied en in renovatiegebied:

1. Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet

in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

2. Renovatiegebied

In de renovatiegebieden mogen werken worden uitgevoerd die de sanering, de vernieuwing of de omschakeling van deze gebieden niet in gevaar brengen, of die bijdragen tot de verwezenlijking van deze oogmerken.

2.6. Stand van zaken en planning van het project Centrale Werkplaatsen



1. **PRIVÉWONINGBOUWPROJECT**

3 bouwblokken zijn gerealiseerd, aangrenzende infrastructuur is gerealiseerd

1 bouwblok met aansluitende infrastructuur is bijna gerealiseerd

Start uitvoering laatste bouwblok voorzien voor begin 2012



2. **NIEUWBOUW AGSL / DIJLEDAL**

Start uitvoering gebouw voorzien voor midden 2012

Start uitvoering naastliggend plein (Blauwputplein) voorzien voor eind 2013

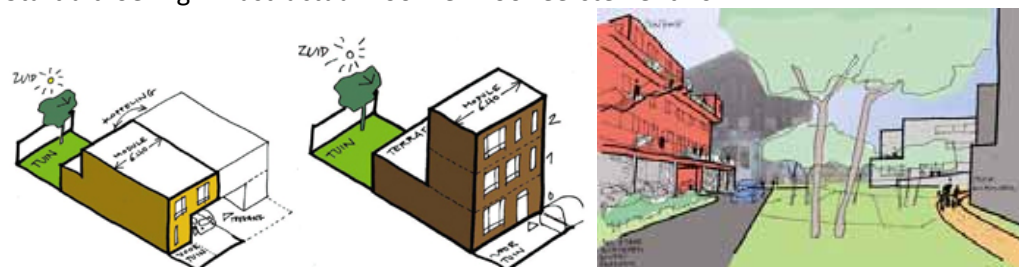
(BIJLAGE 3: voorontwerp)



3. SOCIALE WONINGEN

Start uitvoering woningen voorzien voor begin 2013

Start uitvoering infrastructuur voorzien voor eerste helft 2012



4. HAL 9: JEUGDCENTRUM

Start uitvoering ontmoetingsruimte voorzien voor einde 2012

Start uitvoering aansluitende parkeerstrip is voorzien voor einde 2012

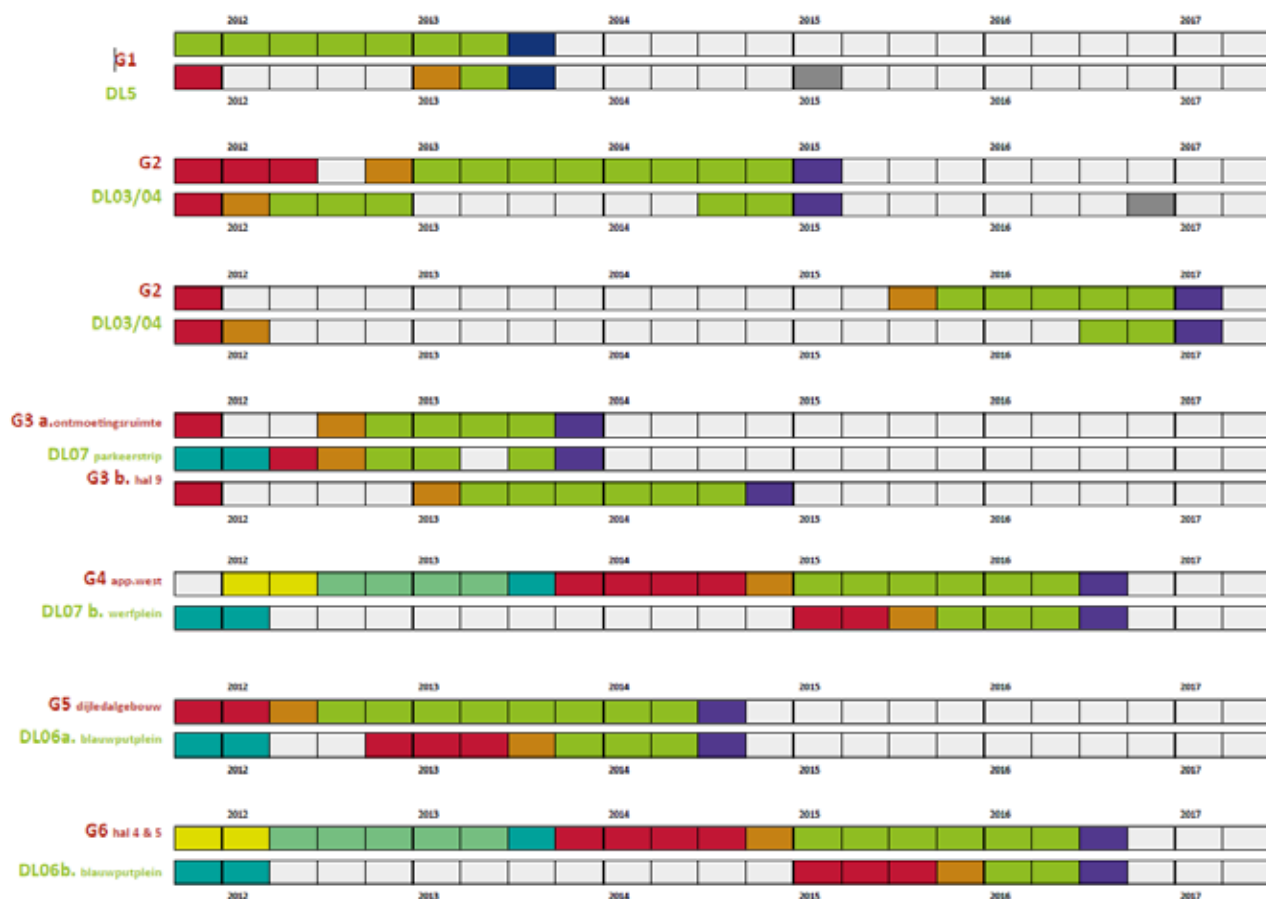
Start uitvoering hal voorzien voor eerste helft 2013



5. APPARTEMENTEN WEST

Opstart project voorzien voor eerste helft 2012





Zie ook presentatie RVB 25/10/2011 (BIJLAGE 4)

3. ONTWIKKELINGSVISIE HAL 4 EN HAL 5

3.1. Ruimtelijke visie m.b.t. hal 4 en hal 5

Toen de NMBS in 1993 haar activiteiten op de site stopzette, kwamen de hallen op de Centrale Werkplaatsen leeg te staan en kwam er ruimte vrij voor nieuwe functies.

In een stedelijk weefsel betekent dit schaarse ruimte die op een geschikte manier kan hergebruikt worden, rekening houdend met de gegevens van de locatie en de belangen die eraan gekoppeld zijn.

De totale footprint van de hallen 4, 5 en het tussengebouw is +/- 5.700 m².

Dit herbestemmingsproject moet ervoor zorgen dat de hallen opnieuw een betekenis krijgen, niet alleen op de site, maar ook in de ruimere omgeving van Kessel-Lo zodat de toekomst opnieuw gegarandeerd wordt.

De belangen die gekoppeld zijn aan de herbestemming van de hallen zijn deze van de bewoners van Kessel-Lo, van de toekomstige bewoners op de site en de toekomstige gebruikers van de nieuwe functionele invullingen op de site.

Als dusdanig worden volgende doelstellingen gekoppeld aan de herbestemming van de hallen:

- Het versterken van de site Centrale Werkplaatsen
- Het versterken van de cultureel-historische waarde van de hallen
- Rehabilitatie van de hallen

De als monument beschermde 19^{de} eeuwse industriële hallen 4 en 5 zullen gezamenlijk gerestaureerd worden en ze zullen een hedendaagse invulling krijgen met hoofdzakelijk gemeenschapsfuncties.

De keuze om in de hallen gemeenschapsvoorzieningen onder te brengen is ook te motiveren vanuit het **richtinggevend gedeelte** én vanuit de **bindende bepalingen** van het Ruimtelijk Structuurplan Leuven.

Het openbaar domein rond de hallen wordt aangelegd, dit met een groenzone aansluitend bij hal 5 en een stedelijk plein naast hal 4. Voor de aanleg van de publieke ruimte op de Centrale Werkplaatsen is er een ontwerper aangesteld door het AGSL namelijk de THV groep Infrabo/Vectris.

De gewenste functies richten zich op het lokale vlak en versterken het centrum van Kessel-Lo, daarbij wordt nadruk gelegd op publieke en gemeenschapsfuncties.

De voorgestelde functies moeten positief zijn voor de circulatie op de site, moeten bezoekers genereren, een meerwaarde betekenen voor de leefbaarheid én het slagen van het nieuwe plein en bij voorkeur samen gebruikt kunnen worden met de andere functies in de hallen én met andere functies op de site. Het herbestemmingsproject moet respect hebben voor de draagkracht en het karakter van de hallen en de site. Door haar centrale ligging en uitstraling bieden de hallen ontwikkelingspotentieel.

Bij de herbestemming van de hallen staat kwaliteit centraal, niet kwantiteit. Dit geldt voor het programma en de verschijningsvorm daarvan. Uitgaande van de bestaande kwaliteitsvolle karakteristieken van de hallen wordt ervoor gekozen deze te vrijwaren en te versterken.

Er moet maximaal rekening gehouden worden met het beschermd karakter van de hallen.

3.2. Uitgangspunten herbestemmingsproject

De uitgangspunten van het AGSL met betrekking tot de herbestemming van de hallen kunnen samengevat worden als volgt:

1. Functionaliteit

Het AGSL wenst geen prestigeproject te realiseren, maar een sober, degelijk, functioneel gebouw met respect voor de eigenheid en de geschiedenis van de hallen.

Bij de invulling van de nieuw te realiseren ruimtes wordt flexibiliteit vooropgesteld.

De restauratie van de bestaande constructie zorgt ervoor dat het gebouw de volgende eeuw(en) als 'monument' zal blijven herinneren aan het verleden van de site.

De hedendaagse invulling met nieuwe functies spitst zich toe op de specifieke hedendaagse noden die een vertaling krijgen in een functionele nieuwbouw.

2. Kostprijsbeheersing

De restauratiekost wordt voor een groot % gefinancierd met overheidsgelden waardoor zuinig gebruik van de middelen aangewezen is met aandacht voor systematische afweging van prijs t.o.v. kwaliteit. De kostprijsbeheersing betreft niet enkel de restauratie- en bouwfase, maar ook en vooral de latere uitbating en het onderhoud van het complex.

3. Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt in zijn ecologische, economische en sociale aspecten bekeken. Het herbestemmingsproject is dus bij voorkeur flexibel, aanpasbaar, eenvoudig, logisch, rationeel, en toegankelijk. Bijkomend moet worden nagegaan op welke manier het herbestemmingsproject kan bijdragen aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen van 'Leuven Klimaatneutraal 2030' (LKN2030).

3.3. Programma

In de collegezitting van 12 maart 2010 werd oorspronkelijk beslist om in de hallen het bibliotheekfiliaal van Kessel-Lo, de speltheek, een gemeenschapscentrum, het Wijkgezondheidscentrum de Central, een horecazaak, het conservatorium van Kessel-Lo en een agora onder te brengen.

Op basis van verdere gesprekken o.a. met betrekking tot de financiële inbreng van de verschillende kandidaat eindgebruikers is het Wijkgezondheidscentrum de Central niet langer geïnteresseerd. Ook het gemeenschapscentrum zal samengevoegd worden met een horecazaak.

Via de collegebeslissing van 16 september 2011 is beslist om enkel de bibliotheek met speltheek, een gemeenschapscentrum en het conservatorium in de hallen onder te brengen.

Elk van de bovenstaande eindgebruikers gaf aan het AGSL een verlanglijstje door. Op basis van deze informatie is er een overzicht opgesteld dat de **maximale** wensen per functie weergeeft. Met de stadsfuncties is +/- **2.275 m²** vloeroppervlakte van de +/- **5.700 m²** aan totale vloeroppervlakte ingenomen.

In dit overzicht is de geraamde oppervlakte een maximum cijfer, volledig gebaseerd op de doorgekregen informatie van de verschillende eindgebruikers.

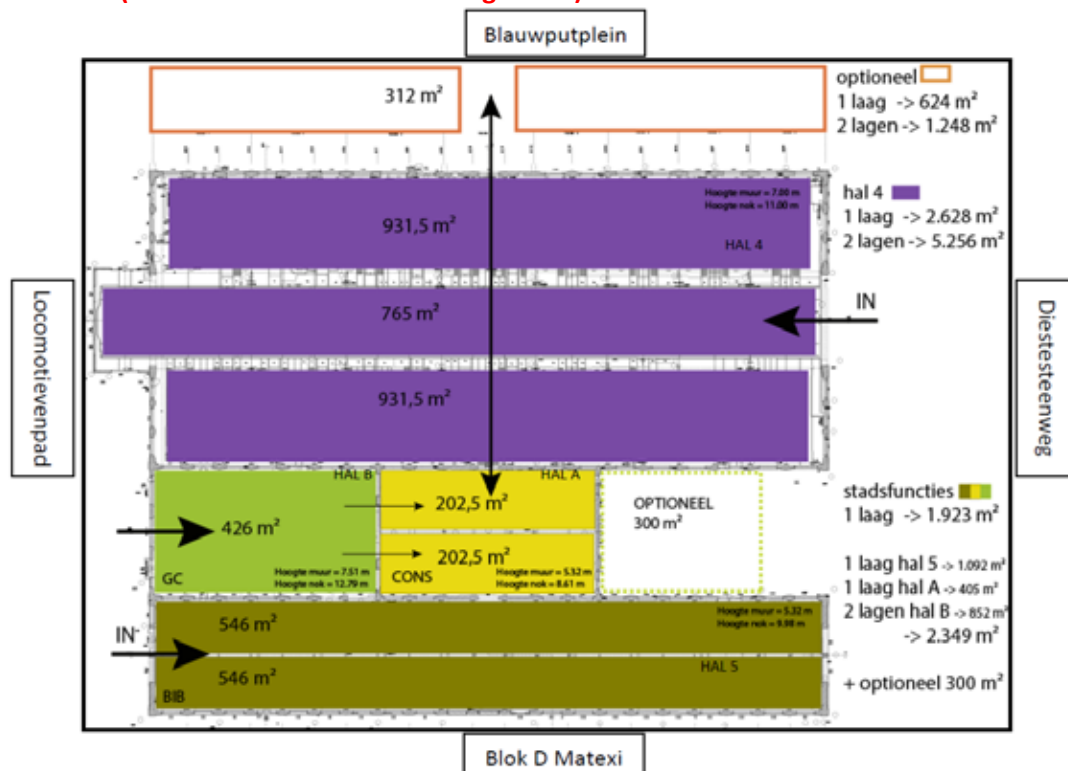
In functie van oppervlaktevermindering is wel gekeken of er tussen deze verschillende kandidaten overlappingen zijn.

eisenpakket stadsfuncties: overlappings van de lokalen zijn met kleur aangeduid

enkel bij de functie met de maximale oppervlakte is de grootste oppervlakte in de kolom weerhouden de (som) van de kleinste oppervlakte(s) is/zijn bij de andere functies weggelaten en resulteert in de besparing gemeenschapscentrum en horecazaak worden samengevoegd tot één functie de garage voor bibliobus is niet mogelijk in de hallen, dus deze wordt niet mee gerekend

lokalen	functie	bib	spelotheek	GC incl. horeca	conservatorium	oppervlaktebesparing 735,00 m²	
						besparing	
uitleenafdeling	600,00						
uitleencentrum	40,00		200,00				
voorleesruimte	30,00						
leesruimte/koffiehoek				180,00		-150,00	
sanitair				25,00		-75,00	
vergaderzaal						-65,00	
stookplaats				20,00		-40,00	
werkruimte	30,00						
opslagruimte	20,00		40,00	175,00		-40,00	door GC + horeca samen te nemen
magazijn bibliobus	100,00						
garage bibliobus						-150,00	bibliobus komt niet in de hal
keuken				40,00		-55,00	door GC en horeca samen te nemen + keuken bib weg
eigen sanitair	15,00						
douche	10,00						
magazijn			30,00				
polyvalente ruimte				180,00		-180,00	zaal geschrapt in programma conservatorium
toeg				10,00			
1 grote ruimte				60,00			
3 kleinere ruimtes				60,00			
secretariaat/leraarskamer				10,00	40,00		
4 leslokalen					140,00		
4 leslokalen					240,00		
functietotalen	2.275,00	functietotaal	845,00	270,00	740,00	420,00	-735,00

Het uiteindelijke eisenpakket van de stadsfuncties is naar ruimtegebruik in volgend schema vertaald. (BIJLAGE 5: nota i.v.m. ruimtegebruik)



Bij de opstelling van de outputspecificaties van het PPS-project zal het programma verder op punt worden gesteld.

3.3.1. Het bibliotheekfiliaal van Kessel-Lo

Een belevenisbibliotheek die uitgerust wordt met RFID-technologie waardoor de uitleen- en innamestroom van de bibliotheekmaterialen volledig wordt geautomatiseerd en vervangen wordt door een zelfuitleenbalie.

- *Nodig voor eigen werking*

Uitleencentrum, voorleesruimte, voldoende zitgelegenheid, koffiehoeke in de bibliotheek, multimedia, lange rekken op wieltjes, keuken, werkruimte voor 6 personen, garage voor bibliobus, douche, magazijn, vestiaire, sanitair personeel.

- *Samen gebruik*

Leesruimte/koffiehoeke, sanitaire voorzieningen, vergaderzaal, stookplaats, keuken

- *Maximale gewenste totale oppervlakte van +/- 845 m²*

3.3.2. Spelotheeke

De spelotheeke ressorteert onder de werking van de bibliotheek.

Ontlenen van spelateriaal aan kinderen (en volwassenen) met ontwikkelingsproblemen, mentale en/of motorische handicaps en leerstoornissen.

- *Nodig voor eigen werking*

Uitleenruimte, magazijn, zitplek en berging.

- *Samen gebruik*

Sanitaire voorzieningen, café, vergaderruimte.

- *Maximale gewenste totale oppervlakte van +/- 270 m²*

3.3.3. Gemeenschapscentrum incl. horecazaak

Een café met terras, multifunctionele zalen (voorzieningen voor vergaderingen, allerhande activiteiten (quiz, tentoonstellingen, cursus, repetitie...) en kleine feesten (familiefeesten...)).

- *Nodig voor eigen werking*

Polyvalente ruimte, ruime keuken, verschillende zalen, opbergruimte, secretariaat, leeshoeke/koffiehoeke, sanitair.

- *Samen gebruik*

Leeshoeke/koffiehoeke, sanitaire voorzieningen, stookplaats, keuken, polyvalente ruimte

- *Maximale gewenste totale oppervlakte van +/- 740 m²*

3.3.4. Conservatorium afdeling Kessel-Lo

Het conservatorium is een instelling van het DKO (officiëel gesubsidieerd Deeltijds Kunstonderwijs) en verschaft lessen in muziek, woord en dans aan jongeren en volwassenen.

- *Nodig voor eigen werking*

Klaslokalen, secretariaat, leraarskamer, wachtruimte, auditieruimte eventueel extra dansstudio en doucheruimte. De lokalen moeten voorzien zijn van goede akoestiek.

- *Samen gebruik*

Sanitaire voorzieningen, cafetaria, stookplaats, polyvalente ruimte, vergaderzaal

- *Maximale gewenste totale oppervlakte van +/- 420 m²*

3.3.5. Parkeren

Voor elk bijkomend bouwprogramma is na te kijken wat de vereisten naar parkeerinvulling zijn en op welke manier deze parkeereisen gerealiseerd kunnen worden.

In februari 2010 heeft Vectris een studie gemaakt, volgens de parkeerverordening van de stad Leuven zijn er voor de hallen (uitgaande van een gebouw voor diensten) 76 parkeerplaatsen nodig.

De vereiste parkeerplaatsen voor de functies in de hallen 4 en 5 kunnen enkel ondergebracht worden in de ondergrondse parkeergarage onder het nieuwe stedelijke plein, onder de projectzone 'Appartementen West' en in een bovengrondse parkeerstrip aan de Werkhuizenstraat.

De nieuwe NMBS parking, op wandelafstand gelegen van de Centrale Werkplaatsen is in september 2011 opengegaan.

BIJLAGE 6 studie februari 2010 parkeernoden

3.4. Samenwerkingsverband

Het AGSL wenst het herbestemmingsproject van de hallen 4 en 5 te realiseren via DBFM. Daarvoor gelden de volgende principes:

De private partner staat in voor het ontwerp (design & build) van het volledig herbestemmingsproject met uitzondering van de casco restauratie van de hallen. De inrichting kan gebeuren door de eindgebruikers.

De casco restauratie kan voor 80% gefinancierd worden met overheidssubsidies, in overeenstemming met art. 1 van het BVR van 14-12-2001 moet de premienemer eigenaar zijn of erfpachthouder zijn van het onroerend goed en moet hij de opdrachtgever/bouwheer zijn van de restauratiewerken en moet hij de kosten van de restauratiewerken dragen.

Het restbedrag van de casco restauratiekost dat niet door middel van restauratiepremies en eventuele andere subsidies betaald kan worden, wordt doorgerekend aan de eindgebruikers.

De stad Leuven/het AGSL kan de bouw en inrichting van de gemeenschapsfuncties zelf financieren.

De private partner zal instaan voor de financiering (finance) van het door hem aangebrachte bouwprogramma.

De private partner zal instaan voor het structureel onderhoud (maintain) van het globale gebouw.

Op het einde van de samenwerking met de private partner wil AGSL de zekerheid hebben dat de private partner structurele onderhoudskosten uitgevoerd heeft en de technische installaties die afgeschreven zijn, vervangen heeft.

Voor het dagelijks onderhoud zullen de eindgebruikers zelf instaan.

3.5. Financieringsvoorstel

In samenwerking met de financiële adviseur van het AGSL is een financieringsvoorstel voor de hallen 4 en 5 uitgewerkt dat voordelen biedt zowel voor het AGSL/de stad en de eindgebruikers van de hallen.

- Het AGSL verzorgt enkel de restauratie van de schil en ontvangt hiervoor ook de respectievelijke restauratiepremie van 80% voor lokale besturen.

- Vervolgens verhuurt het AGSL aan de eindgebruiker om de netto investering (casco restauratiekost waarvan de restauratiepremie en eventuele andere subsidies afgetrokken zijn) terug te verdienen.
- De eindgebruiker investeert/financiert zelf de inrichting van haar aandeel welke ze huurt. Het is beter dat de huurder deze inrichting zelf doet gezien deze de BTW op haar eigen investering rechtstreeks in aftrek kan brengen. Zou het AGSL de investering doen, dan zou ze deze investeringskost inclusief BTW moeten doorrekenen via de huurprijs (zonder recht op aftrek van de BTW)

Dit financieringsvoorstel is niet stringent. Afhankelijk van het uiteindelijke programma en in functie van de suggesties die uit deze marktverkenning volgen, kunnen er ook andere financieringsvoorstellen worden uitgewerkt.

3.6. Raming

De casco restauratiekost wordt geraamd op 6.840.000,00 Euro, er is gerekend aan 1.200,00 Euro/m². Inclusief erelonen, inclusief btw komt dit neer op een bedrag van 10.945.539,00 Euro.

Dit bedrag wordt verdeeld over volgende financieringsbronnen:

- De restauratiepremie voor lokale besturen van 80 % op de kostprijs
- De eventuele gedeeltelijke subsidie van het stadsvernieuwingsproject
- Het restbedrag dat door AGSL gefinancierd wordt en aan de gebruikers proportioneel doorgerekend

De inrichtingskost is ten laste van de eindgebruiker.

De investeringskosten van de grondprijs 452.101,50 Euro en de andere op voorhand gemaakte kosten van 238.364,00 Euro zullen ook in rekening gebracht worden. Deze kosten zullen eveneens proportioneel aan de eindgebruikers doorverrekend worden.

3.7. Communicatie

Van de private partner voor de ontwikkeling van de hallen 4 en 5 wordt medewerking verwacht bij communicatie met de buurtbewoners, de toekomstige gebruikers en betrokken besturen.

4. RANDVOORWAARDEN EN VRIJHEDEN

4.1. Juridische randvoorwaarden

- Het ontwerpbesluit en het beschermingsbesluit van de hallen dd. 14/11/1996
BIJLAGE 7
- De randvoorwaarden opgesteld door Ruimte en Erfgoed **BIJLAGE 8**
- De stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg
http://www.leuven.be/binaries/PAPL_090914_definitief_tcm16-20851.pdf.
De vereiste parkeerplaatsen voor de functies in de hallen 4 en 5 zullen mee ondergebracht worden in de ondergrondse parkeergarage onder het nieuwe stedelijke plein en in een bovengrondse parking aan de Werkhuizenstraat.

4.2. Ruimtelijke en architecturale randvoorwaarden

- In 2002-2003 werd bijkomend onderzoek verricht (verkeer en parkeren, hergebruik beschermde hallen), werden de plannen geactualiseerd en werden een aantal ontwerprichtlijnen opgesteld.
Het project- en ontwikkelingsplan 'Ontwikkelen van de Centrale Werkplaatsen tot een stedelijk woongebied' van 22 september 2003 beschrijft de wijze van aanpak en de verschillende projectfiches per zone.
BIJLAGE 1
- Inpassing in het infrastructuurontwerp voor de Centrale Werkplaatsen van de THV Infrabo/Vectris. **BIJLAGE 2 + 9**
- De resultaten van het dossier opgesteld door MAAT_WERK architecten met betrekking tot vooronderzoeken augustus 2011 **BIJLAGE 10**

4.3. Financiële randvoorwaarden

Het saldo van de casco restauratiekost, de investeringskosten van de grondprijs en andere op voorhand gemaakte kosten worden proportioneel aan de eindgebruiker doorgerekend.

4.4. Vrijheden

Elementen die de private partners volgens de eigen creativiteit en inzichten kunnen invullen, zijn:

- Aanvullend bouwprogramma
- Indeling en gebruiksmodaliteiten
- Samenwerkingsverband voor de realisatie van het globale herbestemmingproject
- Alternatief financieringsvoorstel
- Formule voor de uitbating van eventuele complementaire functie(s).

5. VRAGENLIJST IN TE VULLEN DOOR KANDIDATEN (BIJLAGE 12)

Bij deelname aan de marktverkenning vragen we een antwoord op onderstaande vragen:

5.1. Algemeen

1. Meent u dat het interessant is om te participeren in een PPS-project voor de herbestemming van de hallen 4 en 5? Wat zijn daarvoor uw doorslaggevende argumenten?
2. Wenst U te participeren in het herbestemmingsproject als ontwikkelaar (design, build, finance & maintain), als mede-uitbater of beide? Wat zijn volgens U de kritische succesfactoren voor de realisatie en/of de uitbating van het herbestemmingproject.
3. Wat zijn volgens U de belangrijkste risico's bij de realisatie en/of uitbating van het herbestemmingproject?
4. Welke informatie die redelijkerwijs in dit stadium nog bijkomend kan verzameld worden, kan de kwaliteit van een toekomstige aanbidding verhogen of de onzekerheden in belangrijke mate verlagen?

5.2. Visie en programma

1. Welk bouwprogramma wenst U zelf te realiseren binnen het PPS-project?
2. Zijn er randvoorwaarden beschreven die een kwaliteitsvol ontwerp in de weg staan, rekening houdend met de programmavereisten? Welke suggesties ter verbetering stelt u voor?
3. Zijn er randvoorwaarden of programmavereisten beschreven die de rendabiliteit van het project in de weg staan? Welke suggesties ter verbetering stelt u voor?
4. Wat is de impact van een eventuele uitbreiding van hal 4 in de richting van het Blauwputplein op het bouwprogramma dat U wenst te realiseren? **(BIJLAGE 5)**
5. Wat is de impact van een eventuele uitbreiding van het PPS-project met de realisatie van het nieuwbouwproject 'Appartementen West' op het bouwprogramma dat U wenst te realiseren. **(BIJLAGE 11)**
6. Op welke manier kan de herontwikkeling van de hallen 4/5 en tussenhallen een bijdrage leveren aan de ruimere omgeving?
Of nog, hoe kan de herontwikkeling van de hallen 4/5 zich zodanig inschrijven opdat het - op verschillende vlakken - een meerwaarde voor de omgeving is. Graag de elementen duurzame mobiliteit, verbindingen, functie en kernversterking aanhalen.
7. Op welke manier verhoudt de voorziene herontwikkeling zich tot het huidige masterplan van de site? Of nog, hoe kan de herontwikkeling van de hallen 4/5 zich inschrijven op de site opdat het een meerwaarde is voor het functioneren van de diverse onderdelen van de site? Graag de elementen relatie tot de aanpalende functies, relatie met de publieke ruimte (Blauwputplein, locomotievenpad, park) en relatie tot de Diestsesteenweg behandelen en omgang met historisch patrimonium als eye-catcher.

5.3. Samenwerkingsverband

1. In welk samenwerkingsverband en/of onder welke juridische constructie wenst U zelf te participeren in het PPS-project voor de hallen 4 en 5. Wat is daarvoor uw argumentatie?
2. Hoe staat u tegenover het onder punt 3.4 beschreven samenwerkingsverband? Welke voor- en nadelen ziet u? Welke suggesties ter verbetering of alternatieven stelt u voor?
3. Kan U ook instaan voor de uitbating van de horecazaak en het gemeenschapscentrum? Welke randvoorwaarden zijn daar voor U aan verbonden?
4. Voor welke delen van het globale herbestemmingproject wenst U zelf in te staan voor het

dagelijkse en/of structurele onderhoud (maintain).

5.4. Rendabiliteit en financiering

1. Is het voorgestelde herbestemmingsproject voor de hallen 4 en 5 financieel rendabel?
2. Wordt de rendabiliteit van het herbestemmingsproject beïnvloed door een eventuele uitbreiding van hal 4 in de richting van het Blauwputplein?
3. Wat is de impact van een eventuele uitbreiding van het PPS-project met de realisatie van het nieuwbouwproject 'Appartementen West' op de rendabiliteit van het PPS-project.
4. In het beschreven financieringsvoorstel zal AGSL 80% van de casco restauratiekosten laten subsidiëren. Het overschot van 20% van de casco restauratiekosten zal doorverrekend worden naar de functies die hun intrek in de hallen nemen, waaronder de gemeenschapsfuncties. De stad Leuven financiert de gemeenschapsfuncties zelf. Is een bijkomende financiële inbreng van de stad Leuven of het AGSL noodzakelijk in het globale herbestemmingsproject?
5. Hoe ziet U zelf de financiering van het herbestemmingsproject voor de hallen 4 en 5 en wat is daarbinnen uw financiële bijdrage.
6. Welke minimale informatie acht u in het bestek nodig om een sluitend financieringsplan in de offerte te kunnen aanbieden?

5.5. Referenties

Kent U of realiseerde U zelf andere projecten die inzake ruimtelijke kenmerken, samenwerkingsstructuur of financiering vergelijkbaar zijn met dit herbestemmingsproject?

6. AAN TE LEVEREN MATERIAAL

1. Een beknopte visienota (max. 3 A4's) eventueel met een ruimtelijke schets aangevuld met uw visie op de opdracht
2. De ingevulde vragenlijst van PUNT 5

7. TIMING

Ma 16/01/2012

Publicatie

Ma 30/01/2012 om 10.00 uur

Terreinbezoek

Voor 27/01/201 uw aanwezigheid a.u.b. bevestigen

Tot ma 20/02/2012

Vragen over de marktverkenning

Ma 19/03/2012

Uiterste indiening van de voorstellen
Per post of ter plekke afgeven voor 12.00 uur

Indienen bij:

AG Stadsontwikkeling Leuven
Professor van Overstraetenplein 1
3000 Leuven

Met als kenmerk:

Marktverkenning Centrale Werkplaatsen

Ma 30/03/2012

Gesprekken met kandidaten die de gevraagde documenten
afgeleverd hebben.

8. BIJLAGEN

Bijlage 1	Project- en ontwikkelingsplan 22 september 2003
Bijlage 2	Conceptnota THV Vectris-groep Infrabo
Bijlage 3	Voorontwerp Dijledal gebouw
Bijlage 4	Presentatie van de stand van zaken project Centrale Werkplaatsen (Raad van bestuur dd. 25/10/2011)
Bijlage 5	Eisenpakket stadsfuncties ruimtelijk vertaald
Bijlage 6	Studie februari 2010 parkeernoden
Bijlage 7	Kopie van het ontwerpbesluit en het beschermingsbesluit
Bijlage 8	Randvoorwaarden Ruimte en Erfgoed
Bijlage 9	Infrastructuurontwerp THV groep Infrabo / Vectris
Bijlage 10	De resultaten van het dossier incl. foto's en plannen van de hallen 4/5 opgemaakt door MAAT_WERK architecten met betrekking tot vooronderzoeken augustus 2011
Bijlage 11	Inplanting nieuwbouw west
Bijlage 12	Vragenlijst