

LEUVEN
Centrale Werkplaatsen
PROJECTDEFINITIE bij BESTEK

**VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHT VOOR
DIENTEN
MET ALS VOORWERP**

**'t Wisselspoor: ontwerpopdracht
van een kind- en gezinsvriendelijk
woonproject**

ONDERHANDELINGSPROCEDURE MET BEKENDMAKING

**Opdrachtgevend bestuur
AGSL**

Professor Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven

Goedgekeurd door de raad van bestuur op: 28 juni 2016

**Contactpersoon:
Sarah Tresignie
t: 016 27 26 73
f: 016 27 28 33
e: sarah.tresignie@leuven.be**

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	De opdrachtgever: het AGSL	4
2.	Het project: 't Wisselspoor.....	4
2.1.	Doel van de projectdefinitie:	4
3.	Historiek, Aanleiding, beleidscontext	5
3.1.	De Centrale Werkplaatsen	5
3.1.1.	Deel van een vernieuwde stationsomgeving	7
3.1.2.	Het Ontwikkelingsproject De Centrale Werkplaatsen.....	8
3.1.3.	Het Ontwikkelingsplan door Projectteam Marcel Smets	8
3.1.4.	Het Masterplan Publieke Ruimte	8
3.2.	Terreincondities	10
3.2.1.	Tijdelijk gebruik van de site	10
3.2.2.	Sanering en restverontreiniging.....	10
3.3.	Juridisch, planologische randvoorwaarden	11
4.	Scope van het project.....	11
5.	Ambities 't Wisselspoor	12
6.	Programma.....	15
6.1.	Aandachtspunten voor 't Wisselspoor	15
6.1.1.	Locatie en randvoorwaarden	15
6.1.2.	Aandachtspunten inzake stedelijke dynamiek (ambitie 1):.....	15
6.1.3.	Aandachtspunten m.b.t. duurzaam bouwen (ambitie 3).....	16
6.2.	Bereikbaarheid en mobiliteit	16
6.2.1.	Inleiding: parkeerbeleid in de Centrale Werkplaatsen	17
6.2.2.	Een ondergrondse parking in 't Wisselspoor	18
6.2.3.	Fietsenstalling	19
6.2.4.	Synthese - aandachtspunten voor programma van eisen inzake mobiliteit	19
6.3.	Functies in 't Wisselspoor	20
6.3.1.	Het woongedeelte	20
6.3.2.	Het conservatorium Afdeling Kessel-Lo	23
6.3.3.	Kribbe / gemeenschapsdoelstelling	26
6.3.4.	Resterende ruimte	27
6.4.	Betrokkenheid van de buurt.....	27
6.4.1.	Participatietraject in 't Wisselspoor	27
7.	Planning.....	28
7.1.	Ankerpunten	28
8.	Organisatie	29

8.1.	Projectstructuur.....	29
8.1.1.	Projectteam.....	29
8.2.	Partners en stakeholders.....	30
9.	Risicobeheersing.....	31
9.1.	Raming	31
9.2.	Budgetbeheersing	31

PROJECTDEFINITIE

Centrale Werkplaatsen – 't Wisselspoor

1. Inleiding

1.1. De opdrachtgever: het AGSL

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) is een dochteronderneming van de stad Leuven. De projecten van het AGSL dragen bij aan stedelijke beleidsdoelstellingen door:

- Een divers aanbod van kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen te bouwen;
- Mee te werken in de richting van Leuven Klimaatneutraal tegen 2030;
- Duurzame mobiliteitsoplossingen te ondersteunen;
- De centrumfunctie van de stad te ondersteunen;
- Integratie en hergebruik van bouwkundig erfgoed;
- Het optimaal inzetten van subsidiekanalen;
- Bij te dragen aan een financieel gezonde organisatie.

Het AGSL bestaat uit 3 afdelingen: Projecten, Vastgoed en Facilitair Beheer.

De afdeling projecten van het AGSL werkt samen met publieke en private partners aan stadsvernieuwing- en stadsontwikkelingsprojecten in Leuven. Het programma en de schaal van de projecten varieert, net als de rol van het AGSL. Dat resulteert in 2 soorten projecten: projectontwikkeling en de coördinatie van gebiedsontwikkeling (of de combinatie van beiden).

't Wisselspoor is een project binnen de gebiedsontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen. Dit project wordt ontwikkeld door de afdeling Projecten en zal na oplevering overgedragen worden aan de afdeling Vastgoed. Vastgoed zal instaan voor het beheren en exploiteren van het gebouw.

2. Het project: 't Wisselspoor

Het AGSL is eigenaar van het laatste onbebouwde perceel op de Centrale Werkplaatsen te Leuven. Dit perceel werd in het Ontwikkelingsplan van Marcel Smets gedoopt tot de site voor Appartementen West. Ondertussen kreeg het project de naam 't Wisselspoor.

2.1. Doel van de projectdefinitie:

Bijlage bij bestek. Onderhandelingsprocedure met bekendmaking.

De projectdefinitie heeft als doel de opdracht scherp te stellen zowel voor de verschillende interne betrokken partijen als voor externe opdrachtnemers.

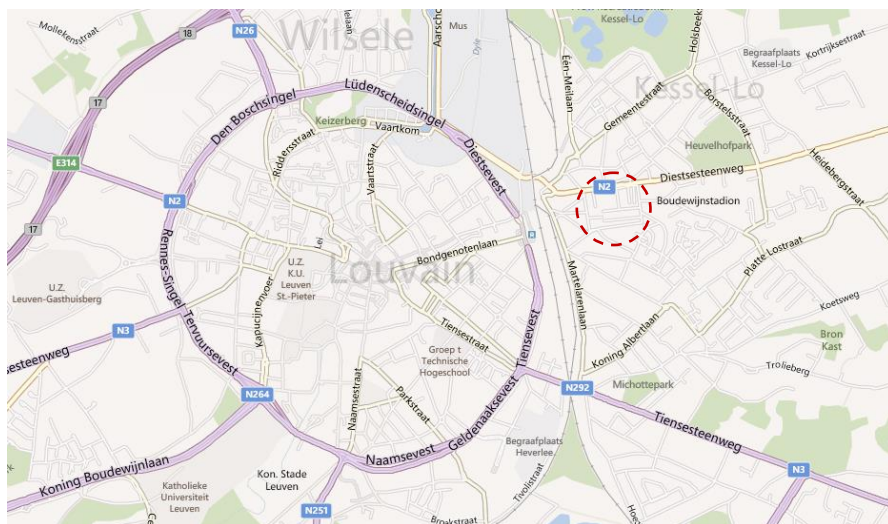
De projectdefinitie bundelt alle relevante informatie over het project en formuleert ambities, doelstellingen, randvoorwaarden, wensen en eisen.

De projectdefinitie is doorheen het ontwikkelingsproces een toetsingskader voor het beoordelen van oplossingsvoorstellen.

3. Historiek, Aanleiding, beleidscontext

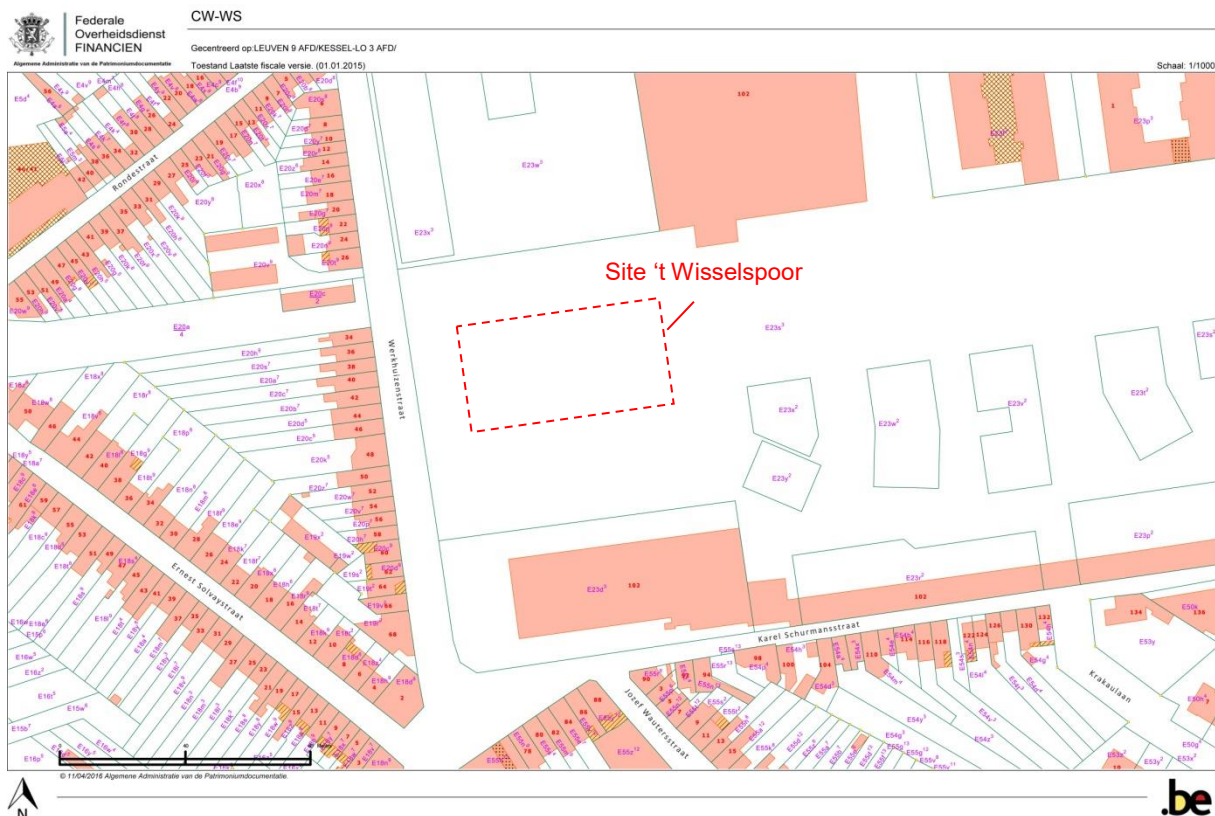
3.1. De Centrale Werkplaatsen

De Centrale Werkplaatsen in Kessel-Lo zijn ontsloten door de Diestsesteenweg, de Karel Schurmansstraat, de Smidsestraat en de Werkhuizenstraat (zie figuur op volgende bladzijde). Via het locomotievenpad, en pad voor niet-gemotoriseerd verkeer, zijn ze rechtstreeks - op 5 minuten wandelen - verbonden met de achterkant van het station van Leuven.



Figuur 1: Ligging van de Centrale Werkplaatsen: langs de Diestsesteenweg en de Kop van Kessel-Lo

De site van 't Wisselspoor bedraagt ongeveer 60m x 46m = 2760m². Ze is gelegen binnen kadastraal perceel omschreven als 09-E-23-S3 (deel), zoals aangeduid op figuur.



Figuur 2: Aanduiding van de site voor 't Wisselspoor op de Centrale Werkplaatsen



3.1.1. Deel van een vernieuwde stationsomgeving

De herontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen heeft de ambitie een nieuw hart te maken voor Kessel-Lo. Het project moet samen met de Kop van Kessel-Lo en het park Belle Vue de dynamiek van de vernieuwde stationsomgeving doortrekken naar Kessel-Lo.

a) De Kop Van Kessel-Lo

De Kesselse kant van het station is niet langer de achterzijde. Door de uitstekende ligging, vlak bij het trein- en busstation van Leuven, leent de buurt zich voor functies die veel mensen aantrekken.

Er zijn niet alleen woningen en kantoren, maar ook twee hotels waarvan één met congresfaciliteiten. Deze centrumfuncties en gemeenschapsvoorzieningen op de Kop van Kessel-Lo verhogen samen met de nieuwe woningen op de Centrale Werkplaatsen de centrale rol van het gebied. De publieke ruimte in het project vormt de ontbrekende schakel tussen de omliggende woonwijken en de Diestsesteenweg.

Meer info: <http://www.leuven.be/leven/stadsvernieuwing/kop-van-kessel-lo/>



Figuur 3: De Kop van Kessel-Lo

b) Park Belle-Vue

In het gebied tussen de Karel Schurmansstraat en de Koning Albertlaan, het verlengde van de Kop van Kessel-Lo, komt een lang maar smal park. Doordat de doorgaande weg verschuift naar het spoorwegtalud, krijgt de zachte weggebruiker een aangenaam en veilig parcours, de bewoner een aangename groene buffer en de automobilist een vlottere én landschappelijk interessante doorgang. Ook de verkeerssituatie in de achterliggende wijken verandert.

Meer info:

<http://www.leuven.be/leven/stadsvernieuwing/park-belle-vue/>



Figuur 4: Een impressie van het nog aan te leggen Park Belle Vue

3.1.2. Het Ontwikkelingsproject De Centrale Werkplaatsen

In de jaren '60 van de 19de eeuw werden op de Centrale Werkplaatsen grote spoorwegateliers opgebouwd. Overal in de buurt vestigden zich handelaars en ambachtslui. Tegelijk bouwde men ook massaal arbeiderswoningen die tot vandaag het straatbeeld rond de Centrale Werkplaatsen bepalen. Sinds 1993 is de industriële functie van het gebied geschiedenis. Het verdwijnen van iedere spoorwegactiviteit maakte van dit deel van Kessel-Lo een blinde, ommuurde plek, een vervuilde restruimte met grote industriële hallen zonder veel betekenis. Diverse nieuwe projecten pompen vers bloed in de Centrale Werkplaatsen. Het AGSL staat in voor de ontwikkeling van het gebied (aankoop bouwgronden, aanleg openbare infrastructuur, afsluiten contracten met private ontwikkelaars en sociale huisvestingsmaatschappijen,...) binnen de door de stad vastgelegde krijtlijnen.

Op de terreinen van de Centrale Werkplaatsen worden een 325-tal nieuwe woongelegenheden voorzien. Daarbij streeft de stad zowel naar een differentiatie qua type (traditionele eengezinswoning, gestapelde woning, flat) als qua doelgroep (sociale koop- en huurwoningen, koopwoningen voor de middeninkomens en vrije markt woningen). Gemeenschapsfuncties krijgen een onderkomen in de beschermde imposante industriële hallen. Verder is er ruimte voor handel, openbaar groen en voet- en fietspaden. Na de nodige bodem- en grondwatersaneringswerken zijn de eerste projecten ondertussen uitgevoerd, andere zijn in volle ontwikkeling. Enkel de Hallen 4 en 5 en de site voor 't Wisselspoor zijn nog in planfase.

3.1.3. Het Ontwikkelingsplan door Projectteam Marcel Smets

Het Ontwikkelingsplan voor de Centrale Werkplaatsen uit 1996 van het projectteam Marcel Smets legt de basis voor 't Wisselspoor. In 2003 werd het projectontwikkelingsplan goedgekeurd door de gemeenteraad.

De visie en het concept uit dit projectontwikkelingsplan werden vertaald in het Masterplan Publieke Ruimte.

3.1.4. Het Masterplan Publieke Ruimte

Het masterplan Publieke Ruimte werd door THV Vectris – Infrabo opgemaakt.

Vanuit een lezing van het masterplan publieke ruimte kunnen we stellen dat er:

- Nood is aan het creëren van pleinwanden, zowel aan de zijde van het 'Blauwputplein' ten noorden van de site, als aan de zijde van het 'Werfplein' aan de zijde van hal 9, ten zuiden van de site (zie nummers 1 en 2 op plannetje hiernaast).
- Nood is aan het creëren van een parkwand aan de oostzijde van de site (zie nummer 3 op plannetje hiernaast); dit veeleer als begrenzing van het park, dan als werkelijke hoge wand.
- Ook de westelijke zijde kan een gevelwand verdragen, als het creëren van een stedelijke gevelwand t.a.v. de bestaande bebouwing aan de Werkhuizenstraat.

Het masterplan neemt tevens - als relict van de site - de uiterste voormalige spoorweg (uit de spoorwegbundel) op als houten pad. Dit pad doorkruist momenteel de site. Als randvoorwaarde voor ontwerp wordt gesteld dat er een (semi-)publieke doorgang dient voorzien te worden die de link tussen het pad in het park en het uiteinde van de parkeerstrip mogelijk maakt. We leggen m.a.w. niet op dat dit tracé exact moet gevolgd worden, wel dat de connectie moet voorzien worden.

De site is gelegen te midden van het meest publieke deel van het masterplan - cfr. functies Hal 9, Hal 4&5 en de academie. De site grenst immers aan de drie grootschalige publieke ruimtes die reeds ontworpen werden:

Figuur 5: Het masterplan voor de Centrale Werkplaatsen



3.2. Terreincondities

3.2.1. Tijdelijk gebruik van de site

Er werd op de site van 't Wisselspoor via Kom Op Voor Je Wijk een tijdelijk Buurtpark aangelegd. De initiatiefnemers kregen de garantie dat het tijdelijk park kon blijven tot het definitieve park aangelegd is. Ondertussen is het treinpark voorlopig opgeleverd en kan de site 't Wisselspoor bebouwd worden. Er zal met de buurt overlegd worden hoe de tijdelijke voorzieningen een definitieve plaats kunnen krijgen in het Treinpark.

3.2.2. Sanering en restverontreiniging

Een oude spoorwegsite betekent uiteraard bodemverontreiniging. Bij de overdracht van de gronden van Infrabel naar het AGSL werd een grootse sanering ondernomen.

Uit het eindevaluatieonderzoek dat in 2012 door Esher werd opgemaakt (zie bijlage), blijkt dat er zich op en rond de site van 't Wisselspoor nog restspots bevinden.



Figuur 6: uitsnede uit eindevaluatierapport van de sanering uit 2012

Zone E langs de Werkhuizenstraat werd niet verder ontgraven i.f.v. de stabiliteit van de Werkhuizenstraat. Het gaat hier nog over 5,4m³ zware metalen. Dit zal bij aanleg van het openbaar domein langs de Werkhuizenstraat nog moeten worden aangepakt. Dit is niet rechtstreeks verbonden met 't Wisselspoor.

Spot 3A en 3B worden samen beschouwd in het rapport. Het gaat in totaal over 1100 m³ grond die vervuild is met minerale olie.

Vooraf het kaartmateriaal en de pagina's 19, 28 en 36 uit het rapport geven relevante informatie over deze spots.

3.3. Juridisch, planologische randvoorwaarden

Er is geen RUP of BPA van kracht op dit gebied. Het belangrijkste kader voor de uitvoering van de opdracht is het masterplan.

De bouwverordening is een gegeven waar dient rekening mee gehouden worden. Ten allen tijde moet een kwalitatieve leefomgeving voorop gesteld worden, een doelstelling die de stad heeft getracht te bewerkstelligen via het opmaken van een bouwverordening.

Tegelijk is het belangrijk dat de kandidaat-ontwerper een kwalitatief voorstel kan doen conform de vooropgestelde ambities van dit project. Mits motivatie kan er daarom afgeweken worden van de bouwverordening, tenminste voor zover deze een gevolg zijn van de toepassing van de principes voortkomend uit de wens tot het realiseren van de gestelde ambities (zie hoofdstuk 5).

Planologische bestemming	Er is geen RUP noch BPA voor de site van de Centrale Werkplaatsen. Enkel het gewestplan is van toepassing. De bestemming is woongebied.
Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, van kracht sinds 12/08/2013.	Bij bepaalde 'grotere' nieuwbouwprojecten en verbouwingen is het verplicht om - afhankelijk van de aard en de omvang - een aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen te voorzien.
Algemene bouwverordening	Regelt het opdelen van woongelegenheden, de toegang tot verdiep, vergunningsplichtige functiewijzigingen enz. Mits motivatie kan afgeweken worden conform de gestelde ambities binnen dit project.

4. Scope van het project

Dit project binnen de Centrale Werkplaatsen behelst het gebouw op de site van 't Wisselspoor en de daarbij horende publieke doorgang en openbare ruimte.

Het project staat 'fysiek' in direct verband met de andere gebouwen en publieke ruimte op de Centrale Werkplaatsen via de verbinding met de fietscentrale en de inrit van de ondergrondse parking onder het werfplein. Ook het programma van 't Wisselspoor, m.n. de invulling van de sokkel van het gebouw staat in nauw verband met de invulling van de hallen 4 en 5.

Het project zal nauw in relatie staan met het ontwerp en de aanleg van het Werfplein. Dit wordt opgenomen binnen de coördinatie van de Centrale Werkplaatsen.

5. Ambities 't Wisselspoor

Voor dit project heeft het AGSL 3 prioritaire ambities naar voor geschoven:

Ambitie 1: Het creëren van een stedelijke dynamiek op het Blauwputplein

Begrenzing

Het Blauwputplein is het nieuwe grote plein op de Centrale Werkplaatsen. Het bouwblok van 't Wisselspoor vormt de **begrenzing voor verschillende open ruimtes** (Blauwputplein, Werfplein en het Park) in het masterplan. Dit zijn allen open ruimtes met een behoorlijke schaal die vragen naar een opmerkelijk bouwblok als tegenpool.

Verbinding

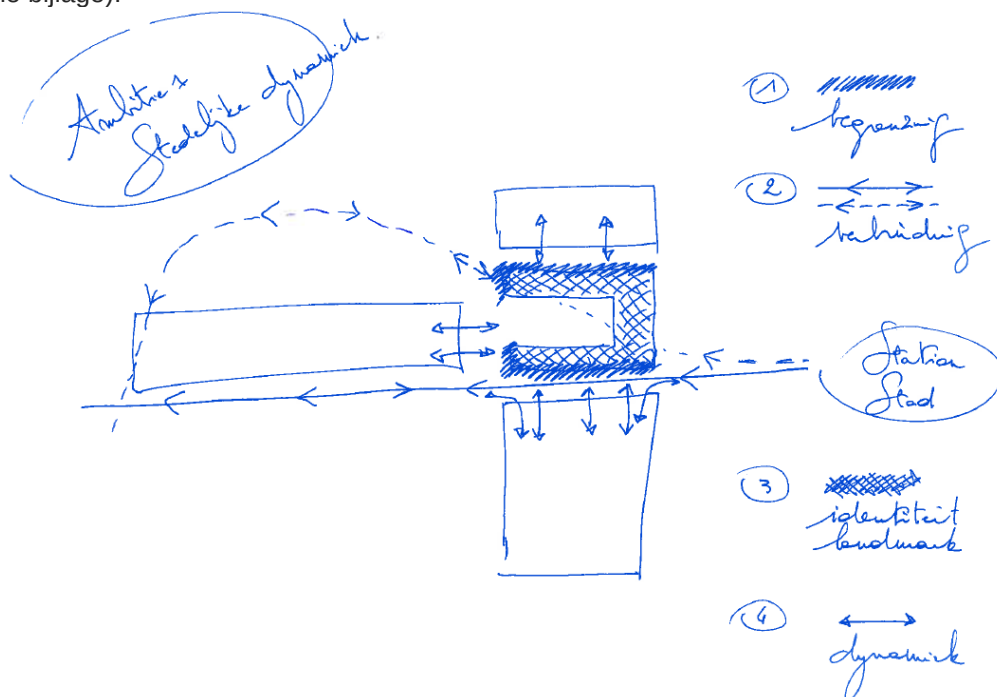
Ook vormt het gebouw een poort naar de site langs het Locomotievenpad → het realiseert een **verbinding** tussen Leuven station – park Belle Vue – Kessel-Lo via het locomotievenpad. Het bouwblok kan deze verbinding versterken en in de kijker zetten.

Identiteit

De ligging op de strategische verbinding tussen Park Belle-Vue/station en Kessel-Lo enerzijds en het contrast tussen open en gesloten ruimte anderzijds maakt dat 't Wisselspoor potentieel heeft om een **landmark** te zijn voor de Centrale Werkplaatsen. Een landmark is een opvallend bouwwerk of ander element in het (stedelijk) landschap dat mee identiteit geeft aan dat landschap doordat het sterk beeldbepalend is. Het kan een oriëntatiepunt zijn, een keerpunt (wisselspoor?), een beleevingsplek,...

Dynamiek

Bijdragen aan een **stedelijke dynamiek** rond het grote Blauwputplein is daarbij een belangrijke opgave voor dit bouwblok. Door de strategische ligging van 't Wisselspoor tussen twee pleinen leent het gelijkvloers van het gebouw zich er toe om via de invulling de centrumfunctie te versterken van de Centrale Werkplaatsen voor Kessel-Lo maar ook op schaal van de stad. Tegelijk moet de dynamiek verenigbaar zijn met de ambitie inzake kind- en gezinsvriendelijk wonen (principe "stedelijkheid in de luwte", zie bijlage).



Ambitie 2: Een alternatief woonconcept ontwikkelen voor gezinnen met kinderen in Leuven

Gezinsvriendelijk

Het AGSL heeft de ambitie om met dit project een kind- en gezinsvriendelijk woonconcept te realiseren. Het is een antwoord op de vraag van de stad om aan een onbeantwoorde woonbehoefte te voldoen, m.n. de woonbehoefte van gezinnen met kinderen die een alternatief zoeken voor de onbetaalbare grote grondgebonden gezinswoning met privétuin. Daarbij houden we de visie voor ogen om op de Centrale Werkplaatsen een divers aanbod te creëren qua typologie en doelgroepen.

Het AGSL wil naar een nieuw en innovatief woonconcept dat gezinnen met kinderen aanspreekt. Het gebouw zal op creatieve wijze moeten ontworpen worden, volgens de ambities van dit project en rekening houdend met de noden en wensen van de doelgroep.

Naar een innovatief woonconcept

AGSL zoekt daarom naar een alternatief woontype, anders dan een grondgebonden woning met tuin of een 'traditioneel' appartement en stelt dan ook een alternatief, flexibel, woonmodel voorop voor meergezinswoningbouw. Daarbij staat de vraag centraal hoe het wooncomfort voor jonge gezinnen kan worden verhoogd door bijzondere (al dan niet collectieve) voorzieningen binnen en rond het gebouw aan te bieden (bijv. een beperkte buitenruimte die aangevuld wordt met een collectieve tuin, een gemeenschappelijke binnenspeelruimte, een zaaltje voor familiefeestjes, logeerkamers voor nieuw samengestelde gezinnen,...).

AGSL werkt bovendien aan bijkomende woonkwaliteiten die een aantrekkelijke meerwaarde vormen voor het gehele woonconcept: slimme ruimtes en koppelingen, ruimte voor werkplekken in verbinding met de woning, aanpasbaar en flexibel bouwen door een slimme schakeling van modules, toegankelijkheid van de wooneenheden, zichten van de woonentiteit op de collectieve ruimtes. Andere kwaliteiten: identiteit en persoonlijkheid binnen het collectieve, nabijheid van die functies en voorzieningen waar een gezin behoefte aan heeft, een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, collectieve dienstverlening, rust en groene ruimte binnen een dynamisch stedelijk kader (principe 'stedelijkheid in de luwte') enz.

Betaalbaar

Het AGSL wil aan een betaalbaar alternatief werken voor de klassieke gezinswoning met tuin.



Referentiebeelden: 'Bigyard' in Berlijn van Zanderroth architecten

Ambitie 3: Via een vooruitstrevend duurzaamheidsconcept bijdragen aan Leuven Klimaat Neutraal 2030

Realisatie engagementen actieplan LKN2030

Het AGSL heeft zich in haar actieplan 'Leuven Klimaat Neutraal 2030' (LKN2030) verregaand geëngageerd om voor al haar nieuwe projecten een aantal basisprincipes inzake duurzaam bouwen en wonen te hanteren die ertoe moeten bijdragen dat het project een minimale impact heeft op het klimaat. Als eerste nieuwe project dat deze engagementen van het AGSL moet waarmaken, is 't Wisselspoor de uitgelezen kans om de lat inzake duurzaamheid hoog te leggen en de grens af te tasten van deze belangrijke ambitie.

Van klimaatneutraliteit tot een brede kijk op duurzaamheid

Bovendien wenst het AGSL in haar projecten zelfs een breder concept van duurzaamheid te hanteren dan louter het energieaspect of de uitstoot van schadelijke gassen. Een compleet duurzaamheidsconcept moet aan de basis liggen van het project, waarbij van in het begin wordt nagedacht over alle thema's die te maken hebben met een duurzame manier van bouwen en wonen (duurzame mobiliteit, waterbeheer en -verbruik, groenbeheer, vervuiling, materiaalgebruik en afvalstromen, gezondheid en comfort, sociale duurzaamheid).



6. Programma

6.1. Aandachtspunten voor 't Wisselspoor

6.1.1. Locatie en randvoorwaarden

De site van 't Wisselspoor bedraagt ongeveer 60m x 46m = 2760m².



Richtlijnen:

- bouwhoogte: vrij te bepalen, maar dient afgestemd te worden op de omgeving en op principes voor gezinsvriendelijk bouwen (bijv. per vier bouwlagen een gemeenschappelijke buitenruimte).
- hoogte gelijkvloers met een niet-woonfunctie: minstens 3.5 meter vrije hoogte
- principe van zuinig ruimtegebruik

De definitieve randvoorwaarden worden in het contract tussen het AGSL en de weerhouden kandidaat vastgelegd.

6.1.2. Aandachtspunten inzake stedelijke dynamiek (ambitie 1):

- de relatie tussen het gebouw, haar functies en zijn ruimere context
- interactie tussen het gebouw en de open ruimtes: Werfplein, Blauwputplein, Treinpark
- aandacht rond private – semi-publieke – publieke ruimte
- interactie tussen sokkel en woongedeeltes (mogelijkheden voor gedeeld ruimtegebruik)
- architecturaal aspect – landmark – geveelfuncties van gebouw
- invulling van de sokkel versterkt de stedelijke dynamiek en bewaakt de 'stedelijkheid in de luwte' (ambitie 2):
 - interactie functies en ruimtes in de sokkel met de omgeving.
 - strategische plaatsing van functies in de sokkel, cfr. interactie met de omgeving en stedelijke dynamiek en cfr. interactie met gezinsvriendelijk wonen.

6.1.3. Aandachtspunten m.b.t. duurzaam bouwen (ambitie 3)

Voor dit project wenst het AGSL van bij de start keuzes te maken over de graad van ecologische duurzaamheid van het project en met een kwantificeerbare kwaliteit. Dit betekent immers een opvolgbare kwaliteit. Daarom wordt een meetinstrument voor duurzaamheid gehanteerd. Het ontwerpteam dient te werken met de Vlaamse Maatstaf voor Duurzaam Wonen en Bouwen (verder Maatstaf genoemd).

De Vlaamse Maatstaf Duurzaam Bouwen is te vinden op de website van de Vlaamse Overheid: <http://www.lne.be/themas/duurzaam-bouwen-en-wonen>.

De Maatstaf biedt niet enkel een leidraad om duurzaamheid te realiseren maar laat toe een vooropgestelde ambitie te definiëren en maakt deze afdwingbaar via een puntensysteem.

Indien vanuit de Vlaamse dan wel federale overheid een geactualiseerde duurzaamheidsmeter wordt uitgebracht, zal overeengekomen worden met het ontwerpteam om het geactualiseerde instrument te gebruiken. Afspraken worden vastgelegd in het contract.

Opgelegde randvoorwaarden inzake duurzaam bouwen:

- Op basis van de totale duurzaamheidscore kan een certificaat worden uitgereikt. De BREEAM rangschikking wordt hier toegepast. Als minimumvoorwaarde in het project wordt meegegeven dat alle wooneenheden in het project in de fase van definitief ontwerp (fase 3) en bij oplevering (fase 6) de beoordeling 'excellent' moeten halen in de Vlaamse maatstaf duurzaam bouwen en wonen.
- Het ontwerpteam zal per hoofdstuk de nodige inspanningen leveren waartoe hij zich engageert in het contract. De hoofdstukken zijn:
 - energie
 - materiaal en afval
 - water
 - landgebruik en ecologie
 - vervuiling
 - gezondheid, comfort en sociale waarde

Bijkomende voorwaarde inzake duurzaam bouwen:

- Het minimale vereiste niveau voor dit nieuwbouwproject is de BEN-norm.

6.2. Bereikbaarheid en mobiliteit

Het vraagstuk rond duurzame mobiliteit en de ondergrondse parking in 't Wisselspoor zal vanuit verschillende hoeken een antwoord moeten krijgen. Het ontwerpteam zal mee zoeken naar een gepaste oplossing voor het project.

Er wordt parallel meerdere mobiliteitsstudies uitgewerkt. De resultaten uit deze studies dienen geïntegreerd te worden.

Andere studies die lopende zijn of opgestart zullen worden:

- Verkeerscirculatieplan Kessel-Lo , in uitvoering door studiebureau Vectris
- Studie Hoogwaardig Openbaar Vervoer, in uitvoering door Buur.
- Mobiliteitsstudie voor 't Wisselspoor, op te starten door AGSL.

6.2.1. Inleiding: parkeerbeleid in de Centrale Werkplaatsen

Macro- en mesoniveau: 't Wisselspoor in de centrale werkplaatsen en de ruimere omgeving

Het hele mobiliteitsvraagstuk moet in de ruimere omgeving geplaatst worden. Gezien de ontwikkeling in de buurt (Centrale Werkplaatsen, Kessel-Lo) kan er eigenlijk gesteld worden dat we ons daar in een stedelijke omgeving bevinden die een stedelijke aanpak vraagt van de mobiliteit in de buurt (cfr. mobiliteit in de binnenstad van Leuven).

Ook op de site van de Centrale Werkplaatsen worden de verkeersstromen en het gebruik op elkaar afgestemd: afstemming tussen parkeergelegenheden op andere deelprojecten in Centrale Werkplaatsen en parkeren in 't Wisselspoor. Er wordt gezocht naar een goed evenwicht tussen plichten (parkeerverordening) en mogelijkheden en ambities van de verschillende deelprojecten.

Microniveau: 't Wisselspoor

Op vlak van mobiliteit heeft de site een erg strategische ligging. Bewoners van de site kunnen heel wat voorzieningen die aangeboden worden door de stad bereiken te voet, per fiets of via het openbaar vervoer. Ook voor gebruikers van de site is deze goed ontsloten via openbaar vervoer en op een veilige manier te bereiken per fiets of te voet. Door de grote concentratie van bewoners is autodelen hier perfect mogelijk, zowel via professionele als particuliere organisatie.

Er zal een sturend parkeerbeleid gevoerd worden. Daarbij wordt niet zomaar de vrije vraag naar parkeerruimte gevolgd. Het is een beleid gericht op beperking van het niet-noodzakelijk autogebruik. Een sturend parkeerbeleid bevordert het selectief gebruik van de auto en beperkt hiermee de groei van de automobility ten gunste van de leefbaarheid. Overmatig parkeeraanbod moet worden voorkomen.

In de studie rond parkeernoden op de Centrale Werkplaatsen¹, uitgevoerd door studiebureau Vectris in februari 2010, werd reeds een onderzoek gevoerd naar de parkeernoden voor 't Wisselspoor (toenmalig 'Appartementen West'), in combinatie met de hallen 4 & 5 en de Werkhuizen. Enkele interessante conclusies waren:

- Betalend parkeren voor publiek, met een regeling voor bewonersparkeren
- Beschikbaarheid van publieke parkings voor activiteiten op de site van de Centrale Werkplaatsen (geen verschuiving naar de Diestsesteenweg!)
- Geen verplichte parkings voor werknemers, gelet op de goede bereikbaarheid van de site, een A-Locatie aan een openbaar vervoerknooppunt, alsook omwille van de goede fietsvoorzieningen naar de site
- Locomotievenpad autovrij houden, geen in-/uitritten tot/van (ondergrondse) parkings vanuit het Locomotievenpad en zo mogelijk ook vrij houden van bestemmingsverkeer voor de omgeving van hal 9 en 't Wisselspoor.
- Ondergrondse parking: ontsluiting vanuit de Werkhuizenstraat, ofwel gekoppeld aan ondergrondse parking bij nieuwbouw AGSL/Dijledal of aan de parking aan de Werkhuizenstraat/hal 9. Uitgangspunt: geen ontsluiting (ondergrondse) parkings vanuit Locomotievenpad, max. twee ontsluitingen voor (ondergrondse) parkings vanuit de Werkhuizenstraat, één ten noorden en één ten zuiden van het Locomotievenpad.

¹ Parkeernoden Centrale Werkplaatsen, februari 2010, Vectris cvba.

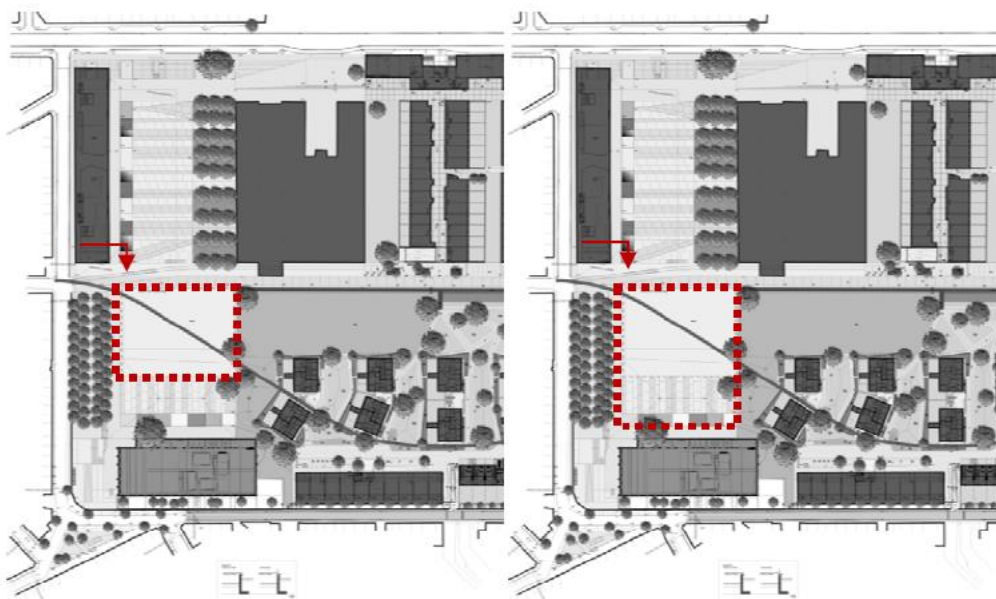
6.2.2. Een ondergrondse parking in 't Wisselspoor

Locatie parking

Het plein grenzend aan hal 9, het Werfplein, werd mee in de zone van 't Wisselspoor genomen². Op die manier kan de ondergrondse parking gemaximaliseerd worden.

De site van 't Wisselspoor bedraagt ongeveer $60\text{m} \times 46\text{m} = 2760\text{m}^2$. Indien we de ruimte onder het plein meerekenen tot en met de 'flexibele inrichtingsstrook' aan de rand van het plein³, bedraagt deze ruimte $60\text{m} \times 73\text{m} = 4380\text{m}^2$. Deze 'oplossing' beperkt wel de mogelijkheden voor de bovenbouw van het plein.

De toegang van de ondergrondse parking is de reeds bestaande toegang van de ondergrondse parking onder het gebouw 'De Werkhuizen' aan de Werkhuizenstraat.



Schematische aanduiding ondergrondse parking onder site 't Wisselspoor; optie 1 (links; onder footprint gebouw) of optie 2 (rechts; onder geheel plein & gebouw).

Aantal parkeerplaatsen:

Er zijn meerdere variabelen voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen:

- Programma 't Wisselspoor
- Programma hallen 4/5
- Huidige parkeerverordening
- Nieuw op te maken parkeerverordening
- Beleid rond mobiliteit in en rond de werkplaatsen
- **Bouwtechnische randvoorwaarden en optimalisaties binnen de realisatie van 't Wisselspoor met ondergrondse parking op deze site**
- Economisch verantwoord bouwen van ondergrondse parking.

² Zone 8, conform artikel 1 van het addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen AGSL en stad Leuven inzake de realisatie van de centrale werkplaatsen.

³ Zoals ingetekend door de THV Vectris-Infrabo in het masterplan publieke ruimte

De *parkeerverordening* legt de verplichting op aan bouwers om een minimum aan parkeerplaatsen in eigendom of lange termijn huur te hebben om de parkeerdruk van het openbaar domein te verlichten.

Het definitief aantal parkeerplaatsen zal bepaald worden bij ontwerp en aanvraag bouwvergunning. Het aantal wordt beïnvloed door het aantal woningen, de precieze bruto bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke woningen, de bruto bebouwde oppervlakte van de functies in de sokkel, het precieze programma in de sokkel en het eventuele ter beschikking stellen van publieke parkings.

Het AGSL kiest ervoor om in de ondergrondse parking van 't Wisselspoor ook parkeergelegenheid te voorzien ten behoeve van de hallen 4/5. Er bestaat nog onzekerheid m.b.t. het programma van de hallen. Voor de hallen zal nog een traject lopen m.b.t. de volledige renovatie en de inhoudelijke invulling. Het dossier voor de bouwvergunning van de hallen zal (enkele jaren) later worden opgemaakt dan het dossier voor 't Wisselspoor.

AGSL kijkt behalve naar de verplichtingen vanuit de parkeerverordening ook of de mogelijkheden en ambities voor 't Wisselspoor toereikend zijn. De financiële, organisatorische en bouwtechnische haalbaarheid is echter ook een randvoorwaarde. Er zal worden gezocht naar de meest optimale oplossing, in dialoog met de stedelijke dienst ruimtelijk beleid, afdeling vergunningen en mobiliteit.

Momenteel wordt rekening gehouden in 't Wisselspoor met 200 ondergrondse parkeerplaatsen.

Er zal dan ook voor het precieze aantal parkeerplaatsen in 't Wisselspoor gezocht worden naar een goede balans inzake verplichtingen, ambities, stedelijke beleid en bouwtechnische haalbaarheid.

6.2.3. Fietsenstalling

In 't Wisselspoor zullen ook fietsenstallingen worden voorzien. Deze zullen gebruikt worden door bewoners van 't Wisselspoor, gebruikers van de sokkel van 't Wisselspoor (zie verder: conservatorium, kribbe, horeca, andere), gebruikers van de open(bare) ruimte, gebruikers van hallen 4 & 5.

Randvoorwaarden m.b.t. fietsenstalling

- Oppervlakte van +/- 400m²
- Ruimte voor minstens 300 fietsen
- Aangezien gezinsvriendelijkheid een belangrijke ambitie is, moeten ook bakfietsen, fietskarren en duofietsen voldoende ruimte krijgen.
- De ligging van deze fietsenstallingen en bergingen moet logisch zijn voor de doelgroepen (bewoners en gebruikers van sokkel & Centrale Werkplaatsen).

6.2.4. Synthese - aandachtspunten voor programma van eisen inzake mobiliteit

Aandacht voor duurzame mobiliteit binnen het gegeven van het gezinsvriendelijk wonen en leven en de aanwezige stedelijke dynamiek.

- Ondergrondse parking met focus op alternatieve mobiliteit naast de klassieke wagen (bvb. elektrische laadplaatsen).
- Fietsenstalling: ligging, aantal, bereikbaarheid, toegankelijkheid, infrastructuur, bakfietsen en fietskarren, ...
- Inrichting en doorwaadbaarheid voor voetgangers
- Afstemming op openbaar vervoer: hoogwaardig openbaar vervoer op de Diestsesteenweg, station van Leuven
- Andere: autodelen, slimme brievenbussen, ...

6.3. Functies in 't Wisselspoor

In onderstaande tabel wordt het programma weergegeven volgens de huidige stand van zaken. Deze fungeren als richtlijn voor het opmaken van de ontwerpschets. De kandidaat-ontwerper houdt er rekening mee dat dit kan bijgesteld worden a.g.v. voortschrijdend inzicht. Het voortschrijdend inzicht kan tot stand komen zowel voor wat betreft de functies (in de loop van de onderhandelingsprocedure en de uitvoering van de opdracht kan een ruimte/ functie een definitieve invulling krijgen), als wat betreft de cijfers (optimalisaties van het aantal woningen en van de oppervlaktes). Dit inzicht kan zowel door de opdrachtgever worden verschaft (vb. d.m.v. een contract met een uitbater voor de kribbe) als door de opdrachthouder/het ontwerpteam (vb. door bouwtechnische en ontwerpmatige inzichten, niet voor wat betreft de functies).

Een verdere toelichting per programmadeel wordt in volgende paragrafen gegeven.

functie	aantal	oppervlakte (bruto)/unit	oppervlakte totaal
Woningen	+/- 50	150	6000-7500
Conservatorium	1	1185	1185
Kribbe/gemeenschapsdoelen	1	954	954
Kribbe/gemeenschapsdoelen buitenruimte	1	300	300
Resterende/commerciële ruimte	1	400	400
Ondergrondse parking	1	7200	7200
(Semi-)publieke buitenruimte, incl fietsenstalling	1	950	950
Tuinen woningen	1	1000	1000
TOTAAL			19100

6.3.1. Het woongedeelte

a) Nieuw woonconcept

Het AGSL wil naar een nieuw en innovatief woonconcept dat gezinnen met kinderen aanspreekt. Een klassiek, sterk individueel gericht appartementstype is niet wenselijk en zal ook niet haalbaar zijn in functie van de vooropgestelde randvoorwaarden en ambities. Het gebouw zal op creatieve wijze moeten ontworpen worden, volgens de ambities van dit project en rekening houdend met de noden en wensen van de doelgroep.

Het betreft vrije-marktwoningen. Er worden verschillende ontwikkelings- en beheersformules voorzien: een mix van huurwoningen en koopwoningen waarbij het grondaandeel in erfpacht zal gegeven worden. Ook de toepassing van principes inzake Community Land Trust worden onderzocht.

b) Aantal wooneenheden

Het AGSL wenst de vraag over het gepaste aantal wooneenheden met de nodige openheid te benaderen. In plaats van het aantal woningen als een vooraf bepaalde randvoorwaarde te beschouwen, beogen we dat het aantal woningen de resultante is van een sterk project dat zich enerzijds ruimtelijk naadloos weet in te passen op de site en anderzijds de uitdaging om een innovatieve woontypologie op maat van gezinnen te ontwikkelen perfect beantwoordt.

We hanteren een richtlijn van 50 woningen.

c) Diversificatie in de woningen

Omdat we een gezinsvriendelijke project ambiëren en we verschillende types van gezinnen op verschillende ogenblikken willen samenbrengen, dient er voldoende diversiteit in de wooneenheden te worden voorzien, m.b.t. uitgiftemodel (verschillende vormen worden voorzien o.a huur, eigendomsverwerving), grootte, indeling, ligging, spreiding over verdiepen, e.d.

We voorzien 50 woningen van gemiddeld 3 slaapkamers. We houden een mix voor ogen van

- 2 slaapkamer-woningen
- 3 slaapkamer-woningen
- 4 slaapkamer-woningen

Creatief omgaan met individuele en collectieve binnen- en buitenruimte, efficiënte en aantrekkelijke benutting is daarbij een aandachtspunt.

d) Thema's, richtlijnen en randvoorwaarden

- Oppervlakte/woon- en leefruimte: Er wordt een richtlijn voor het ontwerp van de woningen meegegeven, te hanteren in de gevraagde ontwerpschets. Deze richtlijn stelt de beoordelingscommissie in staat om de schetsen te beoordelen binnen een opgegeven kader. Deze richtlijn blijft niet per definitie gehanteerd bij uitvoering van de opdracht en ondertekening van het contract, vb. wanneer voortschrijdend inzicht ons naar een optimalisatie leidt. Randvoorwaarden worden in het contract tussen het AGSL en de weerhouden kandidaat vastgelegd.
 - o De totale som van de leefoppervlakte voor alle 50 woningen samen dient te liggen tussen 6000m² en 7500m² vloeroppervlakte.
 - o Er worden geen randvoorwaarden opgelegd m.b.t. de individuele woningen of m.b.t. de ruimtes in de woningen (leefruimte, slaapkamers, ...).
 - o Door een oppervlakterange voor het geheel aan woonoppervlakte te beschouwen i.p.v. de individuele woon(leef)oppervlakte, willen wij de kandidaat-ontwerper de kans geven om op een creatieve manier na te denken over individuele en collectieve ruimte, creatief gebruik van leefruimtes en slim ontwerp volgens de ambities van dit project.
 - o Wij benadrukken dat een kwalitatieve leefomgeving voorop staat.
- Voldoende buitenruimte, minstens:
 - o Een collectieve private buitenruimte
 - o (klein) private buitenruimte voor elke woning
 - o Creatieve en duurzame oplossingen voor dakoppervlakte (vb. daktuin, groendaken, zonnepanelen, ...)
- Uitdaging: woningen gelegen boven sokkel met stedelijke & commerciële functies, een kinderdagverblijf en nabij evenementenhallen 4&5 en een jeugdcentrum (hal 9)

- Aandacht voor sociale aspecten: sociale cohesie (binnen gebouw, buurt), woon-, werk- en leefomgeving.
- Kind- en gezinsvriendelijk bouwen en wonen: 10 ruimtelijke principes voor kind- en gezinsgericht bouwen (zie bijlage voor meer details)
 - o Het woongebouw is geen eiland, maar ingebed in een integrale woonomgeving
 - o 'Stedelijkheid in de luwte'
 - o Herkenbaarheid, menselijke schaal, identiteit en imago
 - o Het appartementsgebouw als een 'verticale buurt', met 'hoofdstraten' en 'steegjes'
 - o De maximale bouwhoogte tot een gemeenschappelijke buitenruimte is vier verdiepingen
 - o Nieuwsoortige gezinnen vereisen flexibiliteit en collectiviteit
 - o Privaat-publieke gradiënten op alle niveaus
 - o Expliciteer de visie op collectiviteit
 - o Globale indeling van de ruimtes binnen elke wooneenheid
 - o Specifiek programma en normen voor gezinsvriendelijke woningen
- Toegankelijkheid, veiligheid, comfort
 - o Zie bijlage inzake toegankelijkheid: visie en richtinggevend kader rond toegankelijkheid en aanpasbaarheid
 - o Aandachtspunt: organisatie van afvalinzameling

e) Referenties inzake een gezinsvriendelijke woonconcept

- K&S – 13 principes voor kindvriendelijke woonprojecten: <http://k-s.be/kindgerichte-publieke-ruimte/ruimtelijke-ordening/13-principes-voor-kindvriendelijke-woonprojecten/>
- DUS architecten, Mulder&Meijer (2005). Gezinsvriendelijke Hoogbouw. i.o.v. Woonbron Delft. <http://www.dusarchitects.com/poptahof/>
- Architecturale inspiratie: 'Bigyard' in Berlijn van Zanderroth Architecten
- Vanderstadt, H. Kindvriendelijke hoogbouw: http://www.hetautonomehuis.be/nieuwsbrief_HAH_2014_nr16_DE_KINDVRIENDELIJKE_STAD_g.pdf
- Vanderstede, W. en Dekeyser, P. (2006). *Kind & Ruimte: Kindgerichte planning van publieke ruimte*. Brugge: DieKeure.
- Karsten, Lia; Reijndorp, Arnold en van der Zwaard, Joke. (2006) *Smaak voor de stad: Een studie naar de stedelijke woonvoorkeur van gezinnen*. Den Haag, Ministerie van VROM: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2006/09/01/smaak-voor-de-stad>

6.3.2. Het conservatorium Afdeling Kessel-Lo

De ruimtes voor het conservatorium worden afgewerkt volgens de gegevens in onderstaande tabel. De tabel geeft een overzicht van het gevraagde programma van het conservatorium. Bijgevoegde tabel op de volgende bladzijde geeft een grotere detaillering.

INHOUDELIJK PROGRAMMA	aantal	netto m ²	totaal
Instrumentklassen	4	30	120
AMV, AMC, plus back-up als samenspelgroepen	4	65	260
multifunctionele ruimte - klasoptredens, ensembles, BP,...	1	80	80
creatieve blackbox – Percussielessen	1	100	100
leraarskamer en secretariaat	1	40	40
Dansstudio	1	100	100
kleedkamers dansstudio (jongens, meisjes)	2	20	40
kleedkamers dansstudio (leerkrachten)	1	10	10
NETTO oppervlakte			750
Bijkomende functionele ruimte (58%)			435
BRUTO oppervlakte			1185

Aandachtspunten m.b.t. dubbel of exclusief gebruik:

- Mogelijkheid voor meervoudig gebruik van leslokalen
 - creatieve blackbox (percussie): kan verhuurd worden buiten lesuren/kostenloos voor Iln
 - dansstudio en kleedkamers: kan verhuurd worden buiten lesuren/kostenloos voor Iln
 - Mogelijkheid voor meervoudig gebruik van instrumentenklassen
- multifunctionele ruimte van het conservatorium: kan uitbesteed worden naar 'ontmoetingsruimte hal 9' en 'buurtcentrum in hal 4*5'

Ruimtes noodzakelijk voor het conservatorium, maar mogelijk in gemeenschappelijk gebruik met andere gebruikers van 't Wisselspoor:

- Sanitair (ander dan kleedkamers dansstudio)
- Circulatieruimte
- Wacht- of ontmoetingsruimte: bvb een gedeelde ruimte met de academie, of een toegankelijke publieke ontmoetingsruimte binnen het gebouw (horeca).

Conservatorium - 't Wisselspoor

Klaslokalen		<u>aantal</u>	<u>netto m²</u>	<u>totaal</u>	aandeel%	<u># gebruikers</u>	<u>totaal</u>
Instrumentklassen		4	30	120		4	16
AMV, AMC, plus back-up als samenspelgroepen		4	65	260		24	96
Multifunctionele ruimte - klasoptredens, ensembles, BP,...		1	160	80			20
Creatieve Blackbox - Percussielessen		1	100	100		10	10
Ieraarskamer en secretariaat		1	40	40		20	
dansstudio		1	100	100		25	25
kleedkamers dansstudio (jongens, meisjes)		2	20	40			
kleedkamers dansstudio (leerkrachten)		1	10	10			
				750			167
Sanitair				45	3,80%	8m²/30pers	44,53333333
Circulaire ruimtes? Gangen? (2m²/12m² leslokaal)				95	8,01%		
Wachtruimte gedeeld met Academie? Met Ontmoetingsruimte van Wisselspoor? Horeca?				42			
berging buiten de lokalen (opslag werking)				20			
berging tbv. dubbel gebruik (0,8m*breedte van lokaal)	68 lm			55			
berging tbv. dubbel gebruik (percussielokaal)				12			
kuisberging				10			
technische ruimtes				10			
				107	9,03%		
technische kokers van bovenliggende verdiepingen (2,8% cfr. Ketteflet)				29,085			
buiten en binnenmuren (10%)				117			
				147	12,37%		
TOTAAL				1185			

Programma van eisen m.b.t. afwerking ruimtes voor conservatorium:

ZAAL en DANSVLOER

- in de zaal is een vrije dansruimte beschikbaar van minstens 100 m² met een dansvloer van minstens 80 m²; de kortste zijde is minstens 8 m lang;
- een gedeelte van de zaal is voorbehouden voor didactisch materiaal en begeleidingsinstrumentarium; de hoogte van de zaal bedraagt minimaal 3,5 m;
- een 'zwevende', gemakkelijk te onderhouden vloer heeft een geschikte gladheid;
- indien de zaal multifunctioneel is, zijn oprolbare stroken kamerbreed tapijt beschikbaar.

BARREN en SPIEGELS

- De barren zijn vastgemonteerd of verstelbaar; ze hebben een diameter van 4 cm en staan op een hoogte van 0,9 of 1,1 m, op 30 cm van de muur en op een ongelijke afstand van 45 cm;
- omwille van de bewegingsruimte dient een onderscheid te worden gemaakt wat betreft de lengte van de barren:
 - voor kinderen: 12 m losse of 20 m vaste barren (of een combinatie ervan);
 - voor jongeren en volwassenen: 20 m losse of 30 m vaste barren (of een combinatie ervan);
- vaste spiegels zijn gemonteerd langsheen één volledige wand. In een multifunctionele zaal is het mogelijk deze spiegelwand af te sluiten met gordijnen; als alternatief voor vaste spiegels kan voorzien zijn in makkelijk verplaatsbare spiegels over een totale lengte van minimaal 8 m.

VERLICHTING, VERLUCHTING, VERWARMING

- De verlichting is helder en goed gespreid; zij bedraagt minstens 250 lux;
- de ventilatie en de verwarming zijn aangepast aan de ruimte en tochtvrij;
- danszaal en kleedkamers zijn tochtvrij en moeten kunnen verlucht worden.

AKOESTIEK en ISOLATIE

- De akoestiek is aangepast voor spreekstem en muziek;
- de dansactiviteit mag geen geluidshinder veroorzaken voor de andere schoolactiviteiten.

DIDACTISCHE INFRASTRUCTUUR

- Voor de begeleiding is een aangepast instrumentarium en professioneel audio-materiaal beschikbaar;
- de school beschikt over een didactisch verantwoord muziekrepertoire en dansliteratuur.

KLEEDRUIMTES en BERGING

- Kleedruimtes en toiletten met lavabo's bevinden zich in hetzelfde gebouw als de danszaal;
- jongens en meisjes beschikken over een afzonderlijke kleedruimte;
- de leerkrachten beschikken over een eigen kleedruimte;
- een kastje voor EHBO is binnen handbereik;
- de school beschikt over een bergruimte voor kostuums, rekwisieten, decorelementen en dergelijke.

6.3.3. Kribbe / gemeenschapsdoelstelling

In het programma wordt een casco-afwerking voorzien van de ruimte bestemd voor kribbe/gemeenschapsdoelstelling.

Er wordt een programma van 60 kindplaatsen vooropgesteld, d.i. 954m² binnenruimte en 300m² buitenruimte. Detail programma in tabel.

Meerdere factoren in 't Wisselspoor maken dat de huisvesting van een kribbe een meerwaarde zou betekenen: o.a. strategische ligging, gezinsvriendelijk woningbouw, behoefte aan kinderopvang in de groeiende buurt, mogelijkheid voor gedeelde binnen- of buitenspeelruimte,... AGSL en de stad Leuven gaan actief op zoek naar een privaat initiatief. Deze zoektocht dient beëindigd te zijn bij de start van de ontwerpopdracht. Wanneer blijkt dat er geen kribbe op deze locatie komt, wordt de ruimte flexibel ingericht, voor multifunctioneel gebruik, voor gemeenschapsdoelstellingen.

Functie	Opvang 60 kindplaatsen
Leefgroep baby's 1 (10 of 12 baby's)	72
Leefgroep peuters 1 (15 of 18 peuters)	90
slaapruimtes (2 voor babygroep)	30
slaapruimtes (2 voor peuters)	45
Leefgroep baby's 2 (10 of 12 baby's)	72
Leefgroep peuters 2 (15 of 18 peuters)	90
slaapruimtes (2 voor babygroep)	30
slaapruimtes (2 voor peuters)	45
Gang, buggy parking en inkomsas	90
Kantoorruimte	40
Sanitair (2x)	10
Bergingen (3 gewone, 1 afvalberging)	90
Keuken	55
kleedruimte en sanitair personeel	20
technische ruimte	10
Personeelsruimte	35
Totaal	824
vierkante meter per kind	13,73
Optioneel: polyvalente speelruimte*	130
Totaal binnenruimte	954
Buitenruimte (verplicht voor nieuwbouw volgens VIPA)	300

6.3.4. Resterende ruimte

De resterende ruimte in de sokkel heeft een oppervlakte van +/-400m². Een casco-afwerking wordt vooropgesteld. De ruimte moet een flexibele invulling toelaten.

Deze kan ingezet worden voor volgende functies:

- Commerciële ruimte
- Kantoren of flex-plekken
- Ontmoetingsruimte

6.4. Betrokkenheid van de buurt

6.4.1. Participatietraject in 't Wisselspoor

Gekoppeld aan het ontwerptraject loopt ook een inspraaktraject dat input moet genereren voor het ontwerp. Dit inspraakmoment zal georganiseerd worden na gunning van het ontwerpteam en voor aanvang van de eerste fase van uitvoering van ontwerpopdracht, m.n. de fase van schetsontwerp (zie overeenkomst in bijlage).

De inhoudelijke klemtoon van het participatietraject zal liggen op de organisatie van het woongebouw en de binnenruimtes, maar ook de stedelijke functies in de sokkel en de relatie van het woongebouw met de onmiddellijke omgeving komen aan bod.

Zowel volwassenen (jonge ouders) als kinderen worden bevroegd. Aan de ontwerpers wordt gevraagd om aanwezig te zijn bij in totaal 3 inspraaksessies.

De uitwerking van de methodiek en het verloop bij deze kindersessies worden in principe door de stadsdiensten en/of externe begeleiders uitgevoerd. Aan de ontwerpers wordt wel gevraagd om ontwerp vragen te formuleren en toe te lichten op een voorbereidende bijeenkomst. Zij geven ook feedback op een draftmethodiek.

De ontwerpers zullen na elke sessiereeks in een nota aantonen welke elementen weerhouden werden en motiveren waarom inspraakelementen niet weerhouden konden worden.

7. Planning

7.1. Ankerpunten

Projectplan: start uitvoering project - 2016

Ontwerpopdracht (2016 – 2018)

- Goedkeuring opdrachtdocumenten (bestek + projectdefinitie) door DC/RVB (28 juni 2016)
- Start procedure ontwerpteam: 6 juli 2016
- Gunning ontwerpteam door DC = start ontwerpopdracht (2017)
- Goedkeuring ontwerp dossier door DC/RVB
- Goedkeuring bouwaanvraag (ontwerp & technisch dossier) door DC/RVB
- Ontvangen bouwvergunning

Bouwwerken (2019-2021)

- Goedkeuring bestek aanbesteding werken
- Start procedure aannemingsopdracht: publicatiedatum
- Gunning aannemer door DC/RVB
- Start werken (bevel van aanvang)
- Oplevering werken: voorlopige oplevering in 2021 – definitieve oplevering in 2022

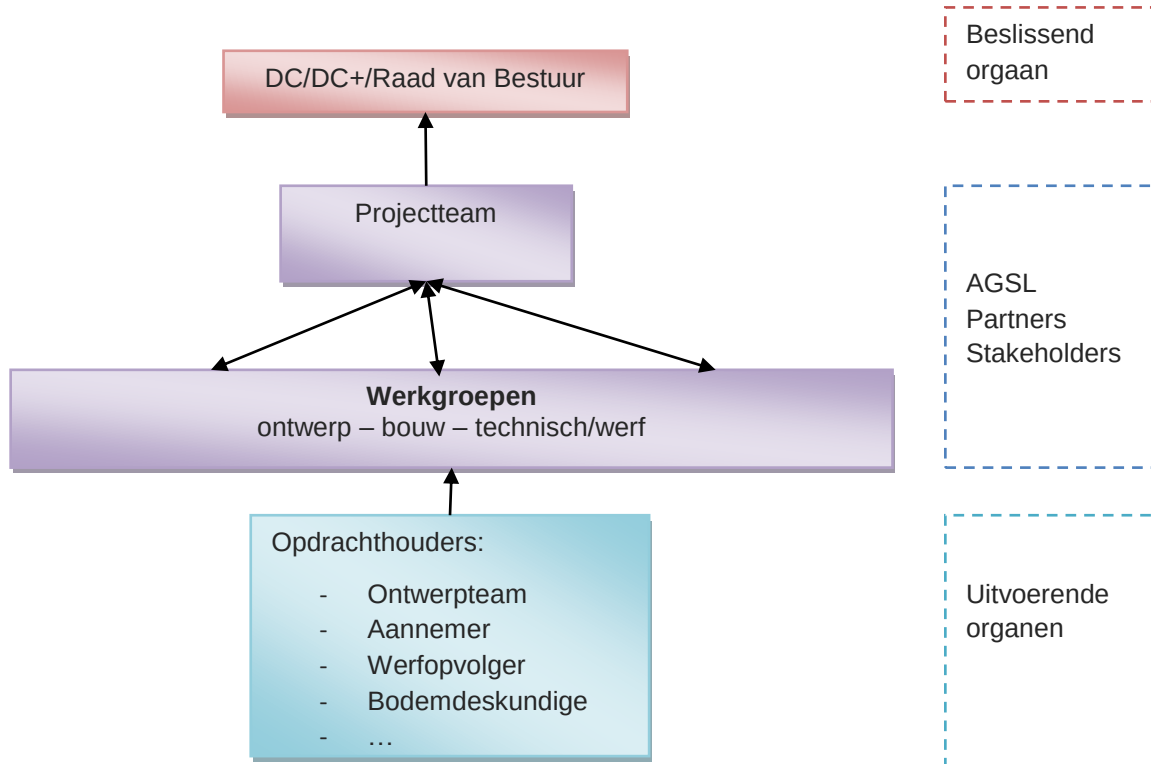
Overdracht openbaar domein

Exploitatie / uitgifte

- Woningen: publicatiecampagne verhuur woningen
- Parking: exploitatiepartner zoeken
- Handelsruimte: publicatiecampagne verhuur

8. Organisatie

8.1. Projectstructuur



8.1.1. Projectteam

Projectteam
Projectbeheerder AGSL – Sarah Tresignie
- Rol: projectmanagement van 't Wisselspoor. - Taken: dagelijkse uitvoering, risicobeheersing, coördinatie
Coördinator Centrale Werkplaatsen AGSL
- Rol: coördinator project Centrale Werkplaatsen. - Bewaken van realisatie 't Wisselspoor binnen het geheel van de Centrale Werkplaatsen, afstemming op andere deelprojecten
Afdeling vastgoed (verhuur, verkoop en administratief beheer)
- Rol: coördinator Vastgoed AGSL. - Betrokkenheid in functie van exploitatie/uitgifte: vastgoedtransacties, huurovereenkomsten, - Administratief beheer
Afdeling beheer
- Rol: coördinator beheer AGSL.

- Betrokkenheid in functie van facilitair beheer

Directie Data & Facilitair Beheer

- Rol:
 - structurele vertegenwoordiger van eindgebruikers conservatorium en kinderdagverblijf
 - **expert in werfopvolging bouw**, waarbij de stad op het einde van het project ook eigenaar wordt van het openbaar domein in het project.

8.2. Partners en stakeholders

Stakeholder	Betrokkenheid
Vergunningverlener Ruimte Vlaanderen	Vlaamse overheid, Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar: Sabine Weynants Terugkoppeling ontwerp dossier, voldoende vooroverleg, strategische momenten, terugkoppeling bilateraal
Stadsdiensten	Dienst Ruimtelijk Beleid: Vergunningen, ruimtelijke beleid, mobiliteit Jeugddienst
	Dienst Sociale Zaken: wijkmanagement ivm buurtwerking, participatie, kinderopvang, conservatorium (SLAC), toegankelijkheid Directie Data- en Facilitair Beheer
Provincie	Mobiliteit
Eindgebruikers: bewoners	Participatietraject bij ontwikkelingsproces
Eindgebruikers: stedelijke functies in sokkel	Input programma van eisen Terugkoppeling ontwerpplannen, bilateraal overleg, met ontwerpteam
Eindgebruikers: ondergrondse parking	i.s.m. dienst mobiliteit
Eindgebruikers: andere functies	
Omwonenden	Communicatie over het project.
Verenigingen	Buurtverenigingen, scholen, ...
...	

9. Risicobeheersing

9.1. Raming

In vorige hoofdstukken werd duiding gegeven over het programma: enkele aannames worden gedaan m.b.t. het programma en de te voorziene oppervlakte per programmaonderdeel.

Op basis daarvan werd een raming van de bouwkost opgemaakt en werden budgetten voorzien. Meer detail is opgenomen in onderstaande tabel (bedragen excl. btw).

Het totaalbedrag van de bouwkost wordt geplafonneerd op 15 miljoen euro (excl btw).

Bouwkost per deelproject		eenheidsprijs		eenheid	
Bouwkost woningen	€ 5 400 000,00	€ 1 200,00	€/m ²	6000-7500	m ²
Bouwkost parkeerplaatsen	€ 340 000,00	€ 17 000,00	€/eh	200	eh
Bouwkost handelsruimtes Handelsruimtes (casco)	€ 300 000,00	€ 750,00	€/m ²	400	m ²
Bouwkost publieke functies Conservatorium	€ 1 422 000,00	€ 1 200,00	€/m ²	1185	m ²
Bouwkost publieke functies Kinderkribbe (casco)	€ 715 500,00	€ 750,00	€/m ²	954	m ²
Tuinaanleg woningen en kribbe	€ 73 500	€ 73 500			
TOTAAL	€ 14 911 000,00				

9.2. Budgetbeheersing

Gelieve mee op te nemen in het plan van aanpak van het offertevoorstel.