



MISS MIYAGI

PLACEMAKING



MISS MIYAGI

PLACEMAKING

Miss Miyagi vindt dat de stad terug gebouwd moet worden voor haar gebruikers.

Miss Miyagi specialiseert zich daarom in de het initiëren en coördineren van ab-normale vastgoedprojecten ontwikkeld vóór en dóór haar eindgebruikers.

Zo ontstaan nieuwe vormen van wonen, werken en leven die zorgen voor meer dynamische steden, warmere buurten en meer betaalbare projecten.



PROJECTREGIE

Hebt u al een locatie / gebouw voor uw project?

Miss Miyagi biedt bouwheren ondersteuning van A tot Z bij de realisatie van hun project.



VASTGOEDPLATFORM

Hebt u nog geen locatie / gebouw voor uw project?

Miss Miyagi zoekt te herbestemmen panden en biedt ze op zo'n manier aan dat je er zelf mee aan de slag kan.







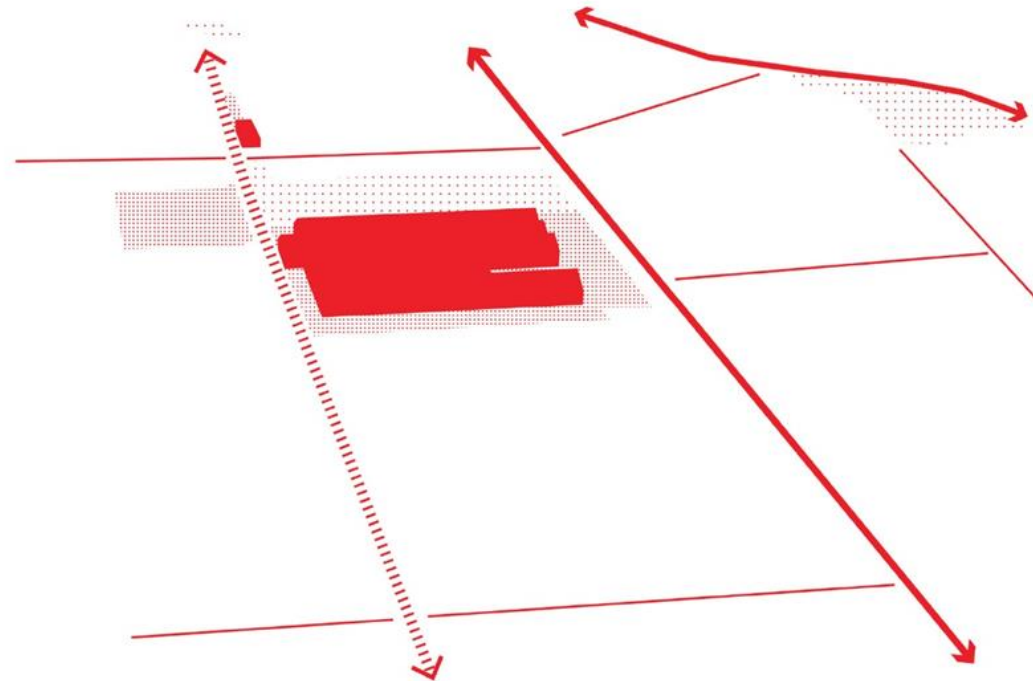


DE WERKPLAATSEN

_2015_09_21

Een voorstel voor een tijdelijk gebruik van de leegstaande panden en gronden op de Centrale Werkplaatsen te Kessel-Lo

1. Team
2. Intro: tijdelijk gebruik
3. Analyse en concept
4. Programma en ruimtelijke structuur
5. Exploitatie





Gezocht:

Creatieve invulling voor hal 5 en tussenhallen

Centrale werkplaatsen

3010 Kessel-lo



AGSL

Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

016/27.26.81 – agsl@leuven.be – www.agsl.be

Inhoud

A. Beschrijving van de oproep	5
1. Inleiding	5
2. Waarom Tijdelijk gebruik?	6
3. Omschrijving en aandachtspunten	6
4. Beschrijving van de percelen	8
4.1 Hal 5	10
4.2 Tussenhal A	11
4.3 Tussenhal B	12
4.4 Groene strook langs hal 5: 'de tuin'	13
4.5 Groene voorruimte aan hal A: 'de patio'	14
5. Engagementen en gevraagde investeringen	14
B. Gunningscriteria	16
1. Visienota (50%)	16
2. Plan van aanpak (30%)	17
3. Financieel plan (20%)	18
C. Algemene voorwaarden	19
D. Kandidaatstelling	28
1. Bezichtiging en informatie	28
2. Procedureverloop	28
3. Timing	29
BIJLAGEN	31
I. Kandidaatstellingsformulier	33
II. Kandidaatstelling	37
III. Verklaring op eer	39
IV. Grondplan hallen 4/5	41
V. Advies tijdelijk gebruik in kader van brandpreventie	43



Creatieve invulling gezocht voor hal 5 en tussenhallen – Geïnteresseerden

Naam	e-mail	telefoon	organisatie	IDEE
Ann Boonen	annboonen110@hotmail.com		Blauwput Omnisport	polyvalente ruimte voor dansers en bodystylers creatief atelier organiseren voor personen die geen deel uitmaken van het normale arbeidscircuit
Marleen Deraymaeker	marleen.deraymaeker@telenet.be		Blauwput Omnisport	
Martine Van Hal	mar10.vanhal@gmail.com			
Caroline Thomas	carolinethomas@hotmail.be	0477/30.71.84		
Tim Vermeiren	tvermeiren@arktos.be	0484/20 29 29		Hal samen met jongeren inrichten als vormingslokaal voor het project 'Generation 3000'
Bart camps	brtcmps@gmail.com		Zocalo vzw van Leuven	plek om verenigingen te kunnen laten groeien/alvast minimaal 1x per week locatie gebruiken voor muziek en beeld
Mirzada Moertaza	m.mirzada@hotmail.com	0484796255		sport en entertainment voor alle leeftijden (ekarts/kinderopvang/betaalbaar buffet/kinderspeeltuin/muurklimmen/lasertag)
Wout Vanderkerken	wout.vanderkerken@gmail.com,	0486 14 23 34	CrossFit zaak starten	1 grote stationshal omvormen tot een "Bio-healthy & innovative food HQ"...
Pieter-Jan Depauw	pieterjandepauw@gmail.com	0474 24 39 53	CrossFit zaak starten	
Isabelle Moussiaux	Isabelle@happybags.be	0479 800 395		activiteiten uit te breiden: eenmalige activiteiten en projectmatige activiteiten.
Jonas Van Soom	Jonas@cirkusinbeweging.be	32484631306	Cirkus in beweging	
Rika Taeymans			Cirkus in beweging	
Annelies Claessens			Cirkus in beweging	
Geert Vanhoovels	geertvanhoovels@yahoo.co.uk	0498 450350	1 malig verhuren!	LABO een expo van hedendaagse kunst te organiseren
Jan Versteden	j.versteden@gmail.com	0478/69.22.26.	Veeakker/Pintafish	mogelijke aanvulling voor project uit de voedingsector; gezond vlees als verantwoorde vis
Kristel Lamerichs	kristellamerichs@gmail.com			Eén of meerdere 'black boxes' voor de opvoering van voorstellingen, repetitielocatie, artistieke cursussen,... Heel .graag i.s.m andere (kunsten)organisaties
Pieter-Jan Martens			Musicalcompagnie Mithe/Muziektheater ProMITHEus	





10/10/2016
Dossier Kandidaatstelling
Creatieve invulling voor hal 5 en tussenhallen
Centrale werkplaatsen
3010 Kessel-lo

Voeding
Beweging
Gemeenschapsopbouw
Duurzaam ondernemen

AGSL

VZW HAL5

Vertegenwoordigers van RISO, Miss Miyagi, Circus in Beweging, Arktos, Buurtbewoners (Arnout VDB, Michiel Van Balen, ...), ...

ONTWIKKELING + BASIS-INRICHTING

- Maximaal inzetten op hergebruik en participatie
- Professionele ondersteuning

❓ 375k investeringen
❓ Incl BTW en erelonen (Arch, Ir, Tech, Pm)

EXPLOITATIE + DOORVERHUUR 0,4 VTE

- Food Court 1-5
- Sociale kruidenier
- Parkour
- Arktos
- Riso
- Sporty
- Koffiebrander Mok
- Bio-bakkerij Korst
- Stadslandbouw foodhub
- Bloementuin

❓ **100% voorverhuur**

BEHEER BAR 3 VTE

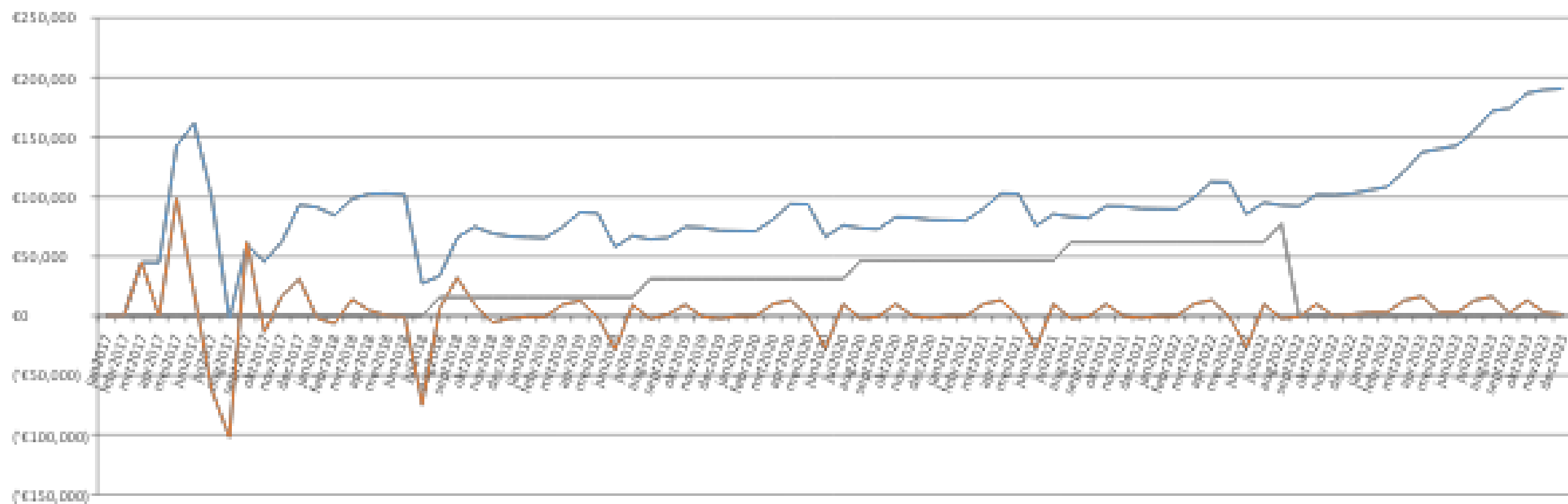
- Basis aanbod
 - Geen food
- ❓ Food boxen

BEHEER POLYVALENTE ZAAL 0,1 – 0,5 VTE

- Gedifferentieerde prijszetting
- Beperkte eigen programmatie
- Partnerships
- Buurt betrekken

Ruimte voor inhoudelijke en financiële
meerwaarde of verlies voor de
initiatiefnemers / hoofdhuurders

Conservatieve aanname
(geen marge op drank)









DRAAG JE STEENTJE BIJ!

WERK DAGEN

MET KINDVRIENDELIJK WERF-CAFE

ELKE ZATERDAG EN ZONDAG VAN 10 TOT 17u
t.e.m. September 2017

info@hal5.be



HAL 5





CINEMA
canvas



KORTE KETEN BIO-BAKKER

Bakkerijk KORST kiest resoluut voor biologische ingrediënten en bereidt brood met natuurlijke zuurdesem. Hiervoor werkt ze samen met de BoerEnCompagnie, een CSA - coöperatieve met gronden aan de rand van Leuven.

BLOEMEN PLUK TUIN

Neem een abonnement op de bloementuin en kom elke week je eigen boeket plukken.

BEWEGINGSLANDSCHAP

Sport en jeugdvereniging SPORTY bouwt een bewegingslandschap voor kinderen van twee tot acht jaar. Al rollend, klimmend, glijdend, lopend, draaiend en springend oefenen ze hun motorische vaardigheden. Naast groepslessen vinden er ook sportdagen en workshops plaats.

KOFFIEBRANDERIJ

MOK speciality coffee brandt en verpakt hier koffie.

BEWEGINGSHAL

PARKOUR (van Cirkus in Beweging) en We're All Athletes vormen deze tussenhal om tot een spectaculair bewegingspark; klauteren over hindernissen, salto's maken of je optrekken aan de rekstok. Er worden groepslessen, sportdagen, bijscholing en workshops ge-organiseerd.

STADSLANDBOUW

De FOODHUB (een biowinkel 250m verderop) plant hier haar kruiden en verschillende variëteiten sla (rucola, ...)

SOCIALE WERKING

Hier nemen Arkto's en Samenlevingsopbouw hun intrek. Beide vzw's werken met mensen die moeilijk hun weg vinden op school, op het werk of in de samenleving.

EVENTS - TE HUUR

Een ruime polyvalente hal en twee kleinere zones zijn te huur voor allerlei activiteiten. Niet commerciële buurt- en culturele activiteiten hebben recht op het gereduceerd tarief (-50%) door een overeenkomst met de stad Leuven.

Uit respect voor de buurt zijn de geluidsniveaus en de openingsuren beperkt.

STREEKPRODUCTEN

Elke dinsdag tussen 18 en 19 uur kan je hier je online bestellingen van de BUURDERIJ afhalen. Groeten, fruit, brood, hoeve-ijs, ambachtelijk bier; alle producten komen van landbouwers en handelaars uit de streek.

FOOD COURT

De food court combineert een bar met 5 eetstandjes en is het kloppend hart van Hal5. Je kan er terecht van woensdagmiddag tem zondagavond.

De openingstijden van de food partners verschillen, zie de www.hal5.be

SOCIALE KRUIDENIER

Deze buurtwinkel hanteert een tweeprijzensysteem: een scherpe prijs voor iedereen en een nog lagere prijs voor maatschappelijk kwetsbare mensen.

- Yalla Yalla Libanese Street Food
- Antico Pizza
- Taberna Lisboa
- Wups Bio-catering
- Eetba(a)r - local food
- Carambola Street Gelato (terras)



MISS MIYAGI

PLACEMAKING

Miss Miyagi vindt dat de stad terug gebouwd moet worden voor haar gebruikers.

Miss Miyagi specialiseert zich daarom in de het initiëren en coördineren van ab-normale vastgoedprojecten ontwikkeld vóór en dóór haar eindgebruikers.

Zo ontstaan nieuwe vormen van wonen, werken en leven die zorgen voor meer dynamische steden, warmere buurten en meer betaalbare projecten.



PROJECTREGIE

Hebt u al een locatie / gebouw voor uw project?

Miss Miyagi biedt bouwheren ondersteuning van A tot Z bij de realisatie van hun project.



VASTGOEDPLATFORM

Hebt u nog geen locatie / gebouw voor uw project?

Miss Miyagi zoekt te herbestemmen panden en biedt ze op zo'n manier aan dat je er zelf mee aan de slag kan.



AANBOD EEN LOCATIE OP ZOEK NAAR EEN PROJECT



Papiermoleken, Bierbeek
Te koop



Wilderhof, Bierbeek
Te koop



De Potterij, Mechelen



Poortgebouw, Antwerpen
Te koop



Industrieel gebouw, Willebroek
Te koop

Bekijk ons
aanbod of tip
een pand.

Herbestemmingsscenario's



Het potentieel van te herbestemmen panden wordt
onderzocht om ze aan de juiste eindgebruikers te
verkoopen. Zo ontstaat een financiële én
inhoudelijke win voor de verkoper / koper én
maatschappij.



Match-making

VRAAG EEN PROJECT OP ZOEK NAAR EEN LOCATIE

Ik zoek een dak!

Kaat uit Antwerpen

Leuke werkplek in of nabij
centrum Leuven.

Babs uit Leuven

Bekijk alle
vragen of
registreer
jouw vraag.

Kantoorruimte voor
sociale organisatie in
Tienen.

Dirk uit Tienen

't Papiermoleken:
enthousiaste
medebewoners gezocht!

Willem uit Heverlee

creatief handelspand

Steven uit Leuven





INTERGENERATIONEEL WONEN

CO-WONEN JONG EN OUD

2

Miss Miyagi stelt in dit scenario intergenerationeel wonen voor. 5 gezinswoningen voor gezinnen met kinderen en 6 seniorenwoningen met gezamenlijke ruimte voor collectief gebruik vormen de basis. De woningen zijn heterogeen in stijl en typologie en omsluiten een verbindend publiek plein. Het voornemen is dat senioren en gezinnen samenwonen op één site zodat ze elkaar kunnen helpen zonder daarom hun zelfstandigheid en privacy te verliezen.



COHOUSING

TOT 10 HUISHOUDENS

3

Miss Miyagi stelt in dit scenario een cohousingproject voor waar, volgens het idee van Miss Miyagi, plaats zou zijn voor ongeveer 10 wooneenheden. Het scenario zorgt voor een gedeeltelijk behoud van de bestaande gebouwen (hoofdgebouw en kapel) en een aanvulling van de bestaande gebouwen met nieuwbouw. In het voorstel is uitgegaan van 10 woningen met een oppervlakte tussen 65m² en 140m² en een gezamenlijke ruimte die is ondergebracht in de bestaande kapel en het molenhuis in het natuurgebied.



4 BOUWGRONDEN

HALFOPEN BEBOUWING

1

Door afbraak van de bestaande bebouwing aan de staatzijde is het mogelijk om het terrein op te splitsen in 4 bouwgronden voor 4 halfopen woningen. Elke woning is geschikt als gezinswoning en is voorzien van een voortuin en privé-achtertuin grenzend aan het natuurgebied. Dit scenario is een klassieke verkaveling waar Vlaanderen reeds zeer rijk aan is.