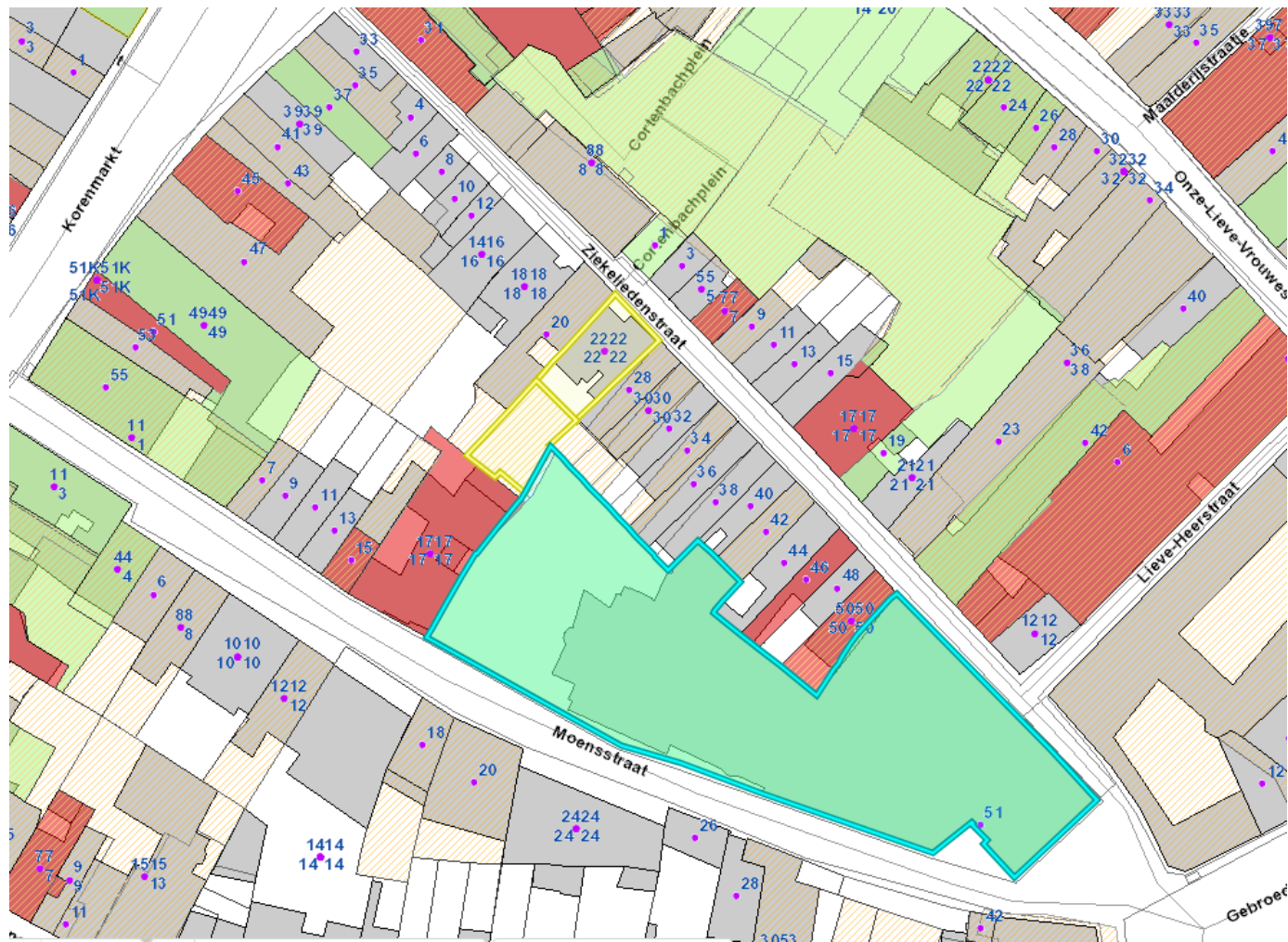




BIBLIOTHEEK MOENSSTRAAT



MECHELEN 



SITUERING

Verkoop onder voorwaarden

- Fase 1: selectie 3 kandidaten
- Fase 2: indienen van een voorstel – onderhandeling

A.	Prijs en financieel plan	30
B.	Inhoudelijk invulling van de Herbestemming	40
B.1	De stedenbouwkundige inplanting	10
B.2	De architecturale kwaliteit	10
B.3	De invulling van de nieuwe publieke zone	10
B.4	De verenigbaarheid met de erfgoedwaarde van de Portierswoning.	10
C.	Duurzaamheid – circulair bouwen	15
D.	Projectplanning en timing	15

A. Prijs en financieel plan

- Voorwaarden:
 - minimum aankoopprijs Onroerend Goed: 1.300.000 euro
 - verkoop onder registratierechten
 - betaling bij verlijden akte (onder opschortende voorwaarde van vergunning)
- Gedetailleerd en overzichtelijk financieel plan:
 - budget realisatie, vooropgestelde inkomsten, rendement, financiering, kosten verkoop,...
 - bevestiging naleven verkoopvoorwaarden
- bod houdt geen rekening met realiseren doorsteek via ZLS 22 > apart als optie op te nemen

B. Inhoudelijke invulling van de herbestemming

> stedenbouwkundige verordening van stad Mechelen is van toepassing

B1. de stedenbouwkundige inplanting

- maximale bouwhoogte richt zich op het huidige profiel en past binnen historisch weefsel
- programma: woonfunctie + ondersteunende, publieke functies in te passen in woonomgeving
 - > variatie aan woontypologieën
 - > horeca, buurtondersteunende functies, gemeenschappelijke ruimtes > sociale inbedding
 - > ondergrondse parking: noodzakelijk!
 - > extra buurtfietsenstalling bovengronds
- kwalitatieve buitenruimtes: onderscheid in publiek en private ruimte duidelijk maken

B2. de architecturale kwaliteit

- sobere hedendaagse architectuur binnen historische context
- op schaal en maat van en in harmonie met de omgeving

B3. de invulling van de nieuwe publieke zone

- doorsteek via ZLS 22 (optie)
- behoud carports Moensstraat 17: aanpasbaarheid ontwerp in latere fase (naar autoluw)
- logische bewegingen auto's, fietsers, voetgangers
- vergroening: degelijke beplanting - lage onderhoudskost

B4. de verenigbaarheid met de erfgoedwaarde van de Portierswoning

- vrijmaken hoek(en) ipv losmaken gebouw > gebouw niet isoleren van nieuwe ontwikkeling
- richtlijnen exterieur + interieur respecteren

C. Duurzaamheid – circulair bouwen

Klemtoon op circulair bouwen: Stad Mechelen ondertekende Green Deal Circulair Bouwen
=> Bib is proefproject: site waar bouwproject volledig circulair wordt aangepakt

Fase 1: huidige tijdelijke invulling

- okt 2019: verhuis **Artenova**
- nov 2020: project **MechCiCo** met subsidies van Vlaanderen Circulair
=> experimenteren met energie- en waterzuinige maatregelen voor leegstaande panden in een as a service business model

Fase 2: criteria rond circulair bouwen opgenomen in leidraad verkoop

- Circulair en toekomstgericht ontwerpen;
 - de aanpasbaarheid van het gebouw op korte, middellange en lange termijn
 - het gebouw ontwerpen met oog voor demontage
- Circulair bouwen
 - Sluiten van materiaalkringlopen door o.a. selectief slopen en hergebruik van in-situ aanwezige bouwelementen en –materialen;
 - Materiaalkeuze op basis van milieu impact en circulariteit;
 - Gebruik van materiaalpaspoort;
- Circulair gebruik (in dienst name en in dienst blijven van het gebouw).
 - Grondstoffenverbruik (energie, water, materiaal, ruimte) in het gebouw optimaliseren



PROCEDURE

D. Projectplanning en timing

Op basis van indicatieve timing in bestek

Vorstel plan van aanpak



PROCEDURE

VOORWAARDEN bij VERKOOP

Erfdienstbaarheden:

- ZLS 28-38: recht van doorgang bestaande poortjes
- ZLS 40-50: nieuwe erfdienstbaarheden: poortjes + tuinmuur

Afbraak constructie voor uitbreiding tuin nr. 40-42: scheiding afwerken, poortjes voorzien

Aanleg publieke zone + overdracht naar publiek domein

Te respecteren overeenkomsten:

- Tot en met september 2021:
 - Mest VZW
 - Bibliotheekarchief
 - Crisiswoning portierswoning

Sanctionering

- Bij niet naleven van opgegeven termijnen
- Bij niet aanvatten van de werken



PROCEDURE

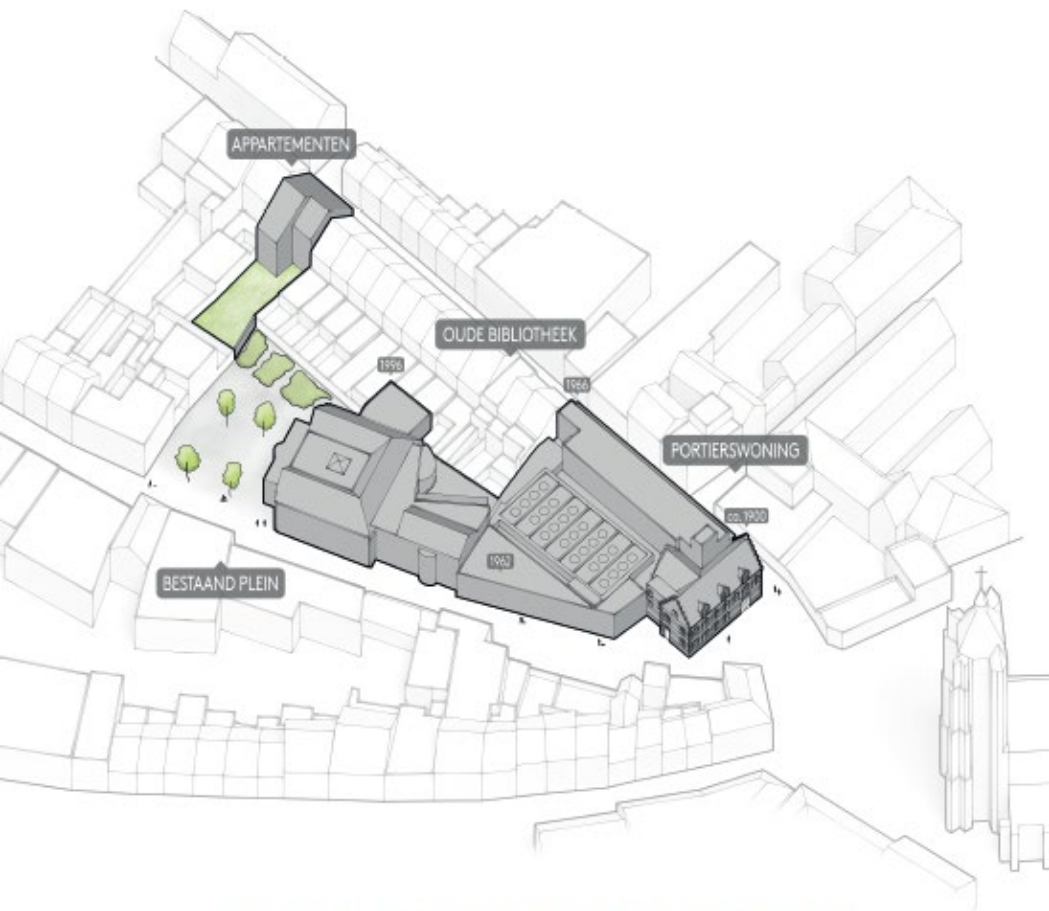
Selectie Team Caaap

Kandidaat CAAAP	Nv CAAAP
Basisteam	Architecten BOB 361 architecten
	Wirtz International nv
	TM Artes Roegiers – Artes Woudenberg
	RACO studiebureau: technieken, energie, duurzaamheid
	NV Caaap
Bijkomende expertise	VIBE: expertise duurzaam en circulair bouwen
	Dexco: stabiliteit
	't DAK van PAKT



SELECTIE CAAAP

Bestaande toestand: een dichtgeslibd bouwblok



EEN GROTE BOUWMASSA MET EEN RIJK VERLEDEN

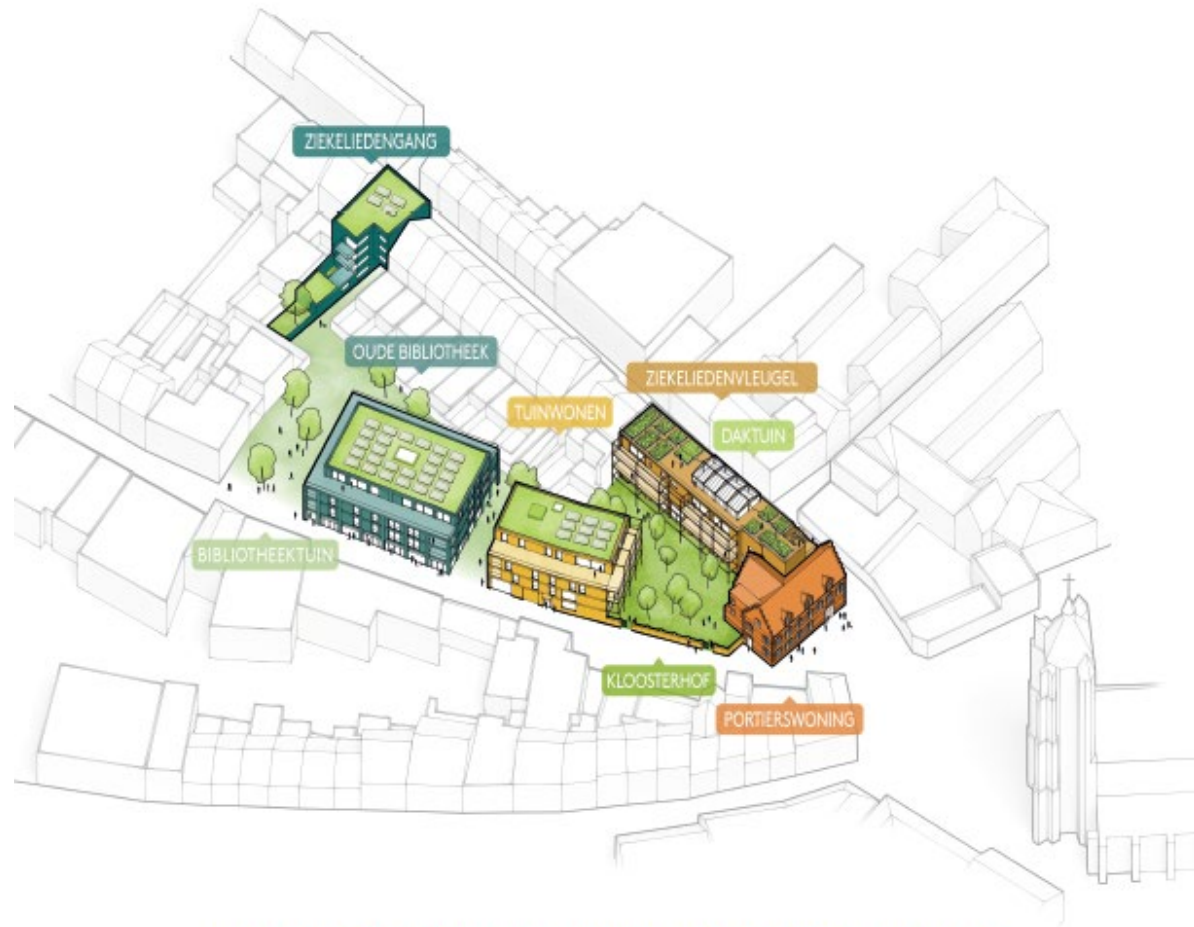
Strategisch ontpitten van het dense bouwblok



ONTPITTING DIE STEDENBOUWKUNDIGE EN CIRCULAIRE VISIE VERENIGT

VOORSTEL CAAAP

Groene buitenruimte als drager van de herontwikkeling



GEBOUWEN NAAR SCHAAL EN KORRELMAAT VAN DE CONTEXT

VOORSTEL CAAAP



VERBINDEND



DOORWAADBAAR & PUBLIEK



COLLECTIEVE TUIN



DUIDELIJKE GRENZEN

OPEN RUIMTE



NIEUWE ZICHTLIJNEN



TYOLOGISCHE AANSLUITING



MIX VAN FUNCTIES

■ Wonen
 ■ Commercieel (horeca, coworking, B&B, ...)
 ■ Buurfietsenstalling
 ■ Praktijruimte

VOORSTEL CAAAP - STEDENBOUW

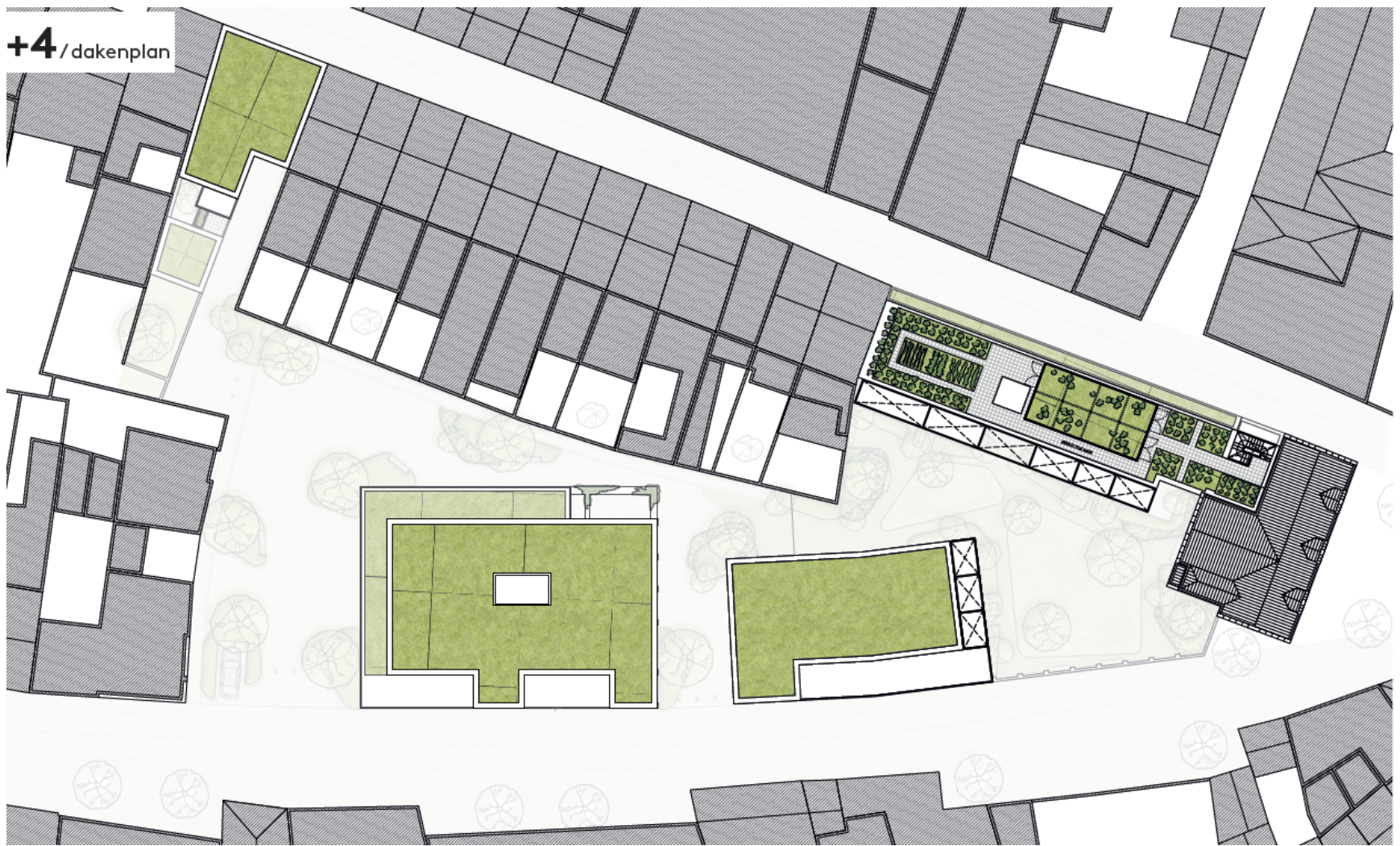


+0 / grondplan



VOORSTEL CAAAP - STEDENBOUW

+4 / dakenplan

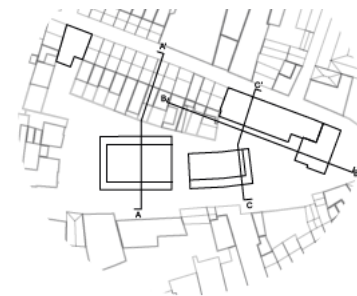


VOORSTEL CAAAP – STEDENBOUW

A-C / sneden



SNEDE AA'



SNEDE BB'



SNEDE CC'

VOORSTEL CAAAP - STEDENBOUW



VOORSTEL CAAAP



VOORSTEL CAAAP



VOORSTEL CAAAP



VOORSTEL CAAAP



VOORSTEL CAAAP

Algemene concepten, kwaliteiten en ambities



ONTSLUITING WONINGEN

■ Publieke ruimte ■ Collectieve tuin
■ Verticale circulatiekernen



NATUURLIJK LICHT



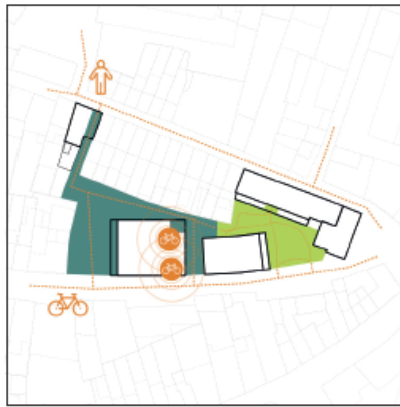
LEVENDIG GEVELBEELD



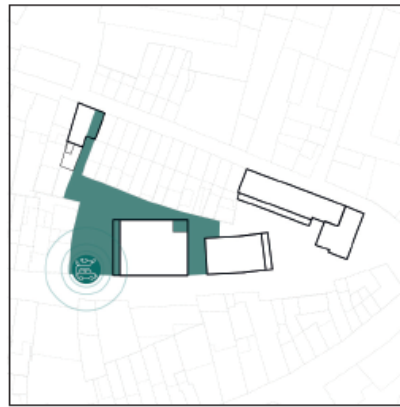
LEVENDIGE PLINT

■ Horeca, co-working, B&B, ... ■ Toegang daktuin
■ Praktijkruimte ■ Fietsenstallingen
□ Toegangen & individuele woningen

VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR



ZACHT VERKEER



AUTODEELSTAANPLAATS



TOEGANG PARKING



AUTOLIFT



HERGEBUIK KELDERRUIMTE

■ Bestaand ■ Nieuw



BEPERKING KELDER
& VERHARDE OPPERVLAKTE



HET DAK ALS VIJFDE GEVEL

VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR

Omgevingswaarde & beeldkwaliteit

EIGENTIJDSE EN CIRCULAIRE BAKSTEEN ARCHITECTUUR IN HARMONIE MET CONTEXT



© Room-werk, atelierwoning, Marijkkerke



© BLAF architecten, drA, Assen



© KRFT architect, Scarweta Co-Housing, Amsterdam



VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR

Publieke functies maken van de plek een hotspot



VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR

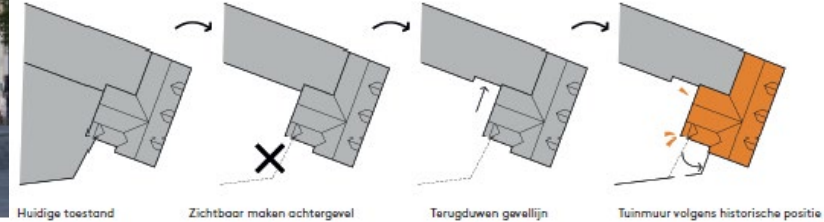


Portierswoning

Duurzame & respectvol hergebruik

Portierswoning

Terug zichtbaar maken



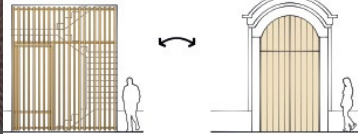
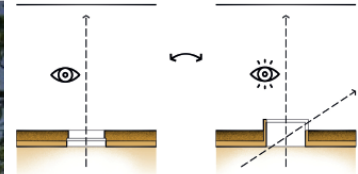
VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR

Daktuin

voor Portierswoning, bewoners én buurt



ERKERS IN SMALLE STRAAT



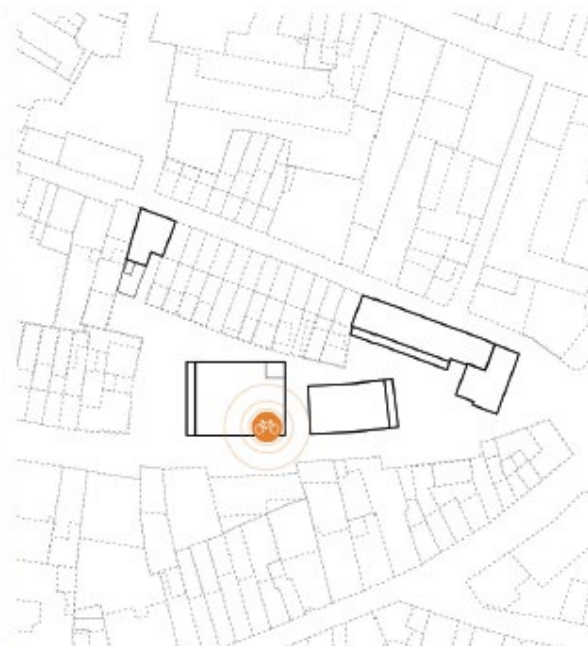
TOEGANG DAKTUIN:
KNIPOOG NAAR HISTORISCHE POORT

VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR



Buurtfietsenstalling

Als levendig en dynamisch element in de plint

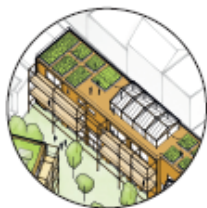


VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR

Kwalitatieve woontypologieën

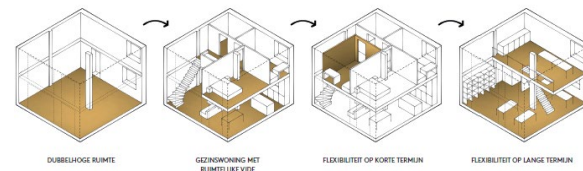
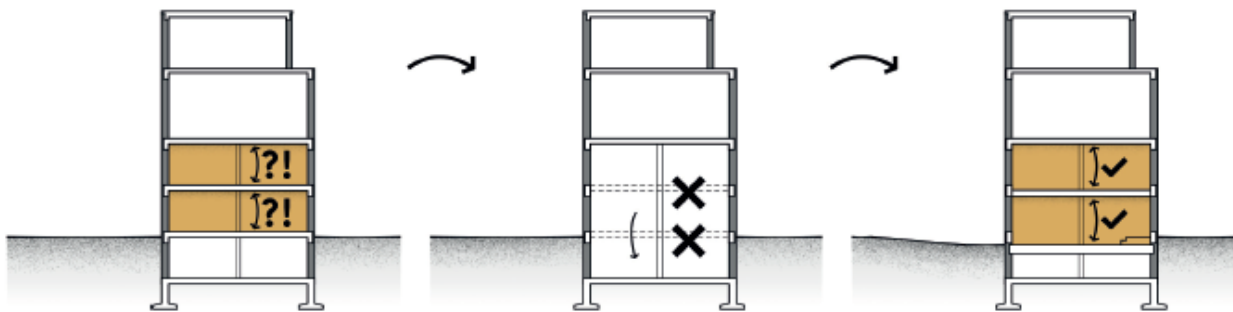


VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR



Ziekelienvleugel

Authentiek wonen in een stukje geschiedenis



DUBBELHOGE RUIMTE

GEZINSWONING MET
BIJNASTE IJKTE VRIJTE

FLEXIBILITEIT OP KORTE TERMIJN

FLEXIBILITEIT OP LANGE TERMIJN

TOEKOMSTGERICHTE GRONDGEBOJNDEN WONINGEN

AANPASSEN BESTAANDE STRUCTUUR IN FUNCTIE VAN BEPERKTE VERDIEPINGSHOOJTE

VOORSTEL CAAAP - ARCHITECTUUR

Groene, verbindende en actieve stadsruimte



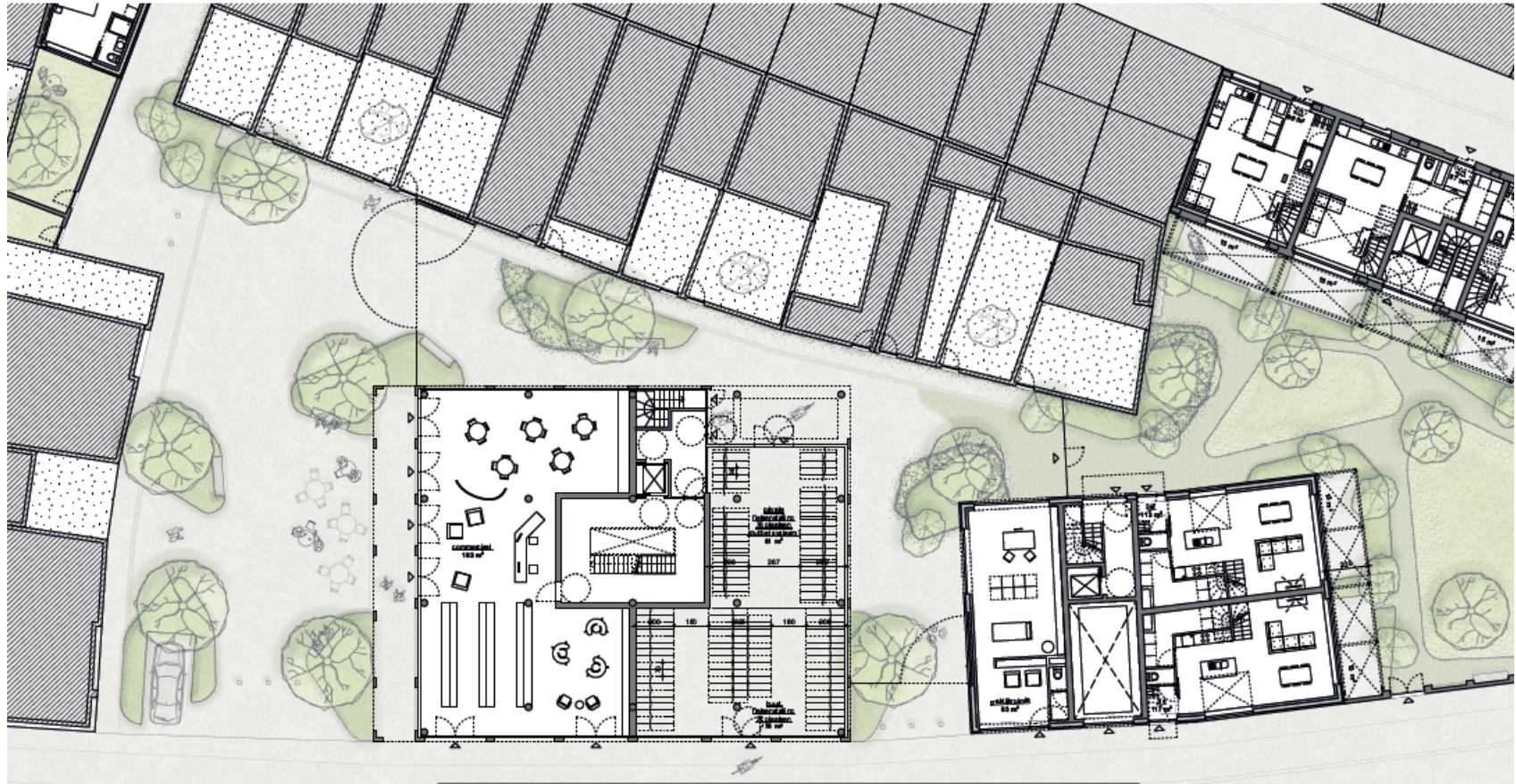
VOORSTEL CAAAP – PUBLIEKE RUIMTE

omgevingsaanleg



VOORSTEL CAAAP – PUBLIEKE RUIMTE

3.1 OPENBARE RUIMTE RONDOM OUDE BIBLIOTHEEK

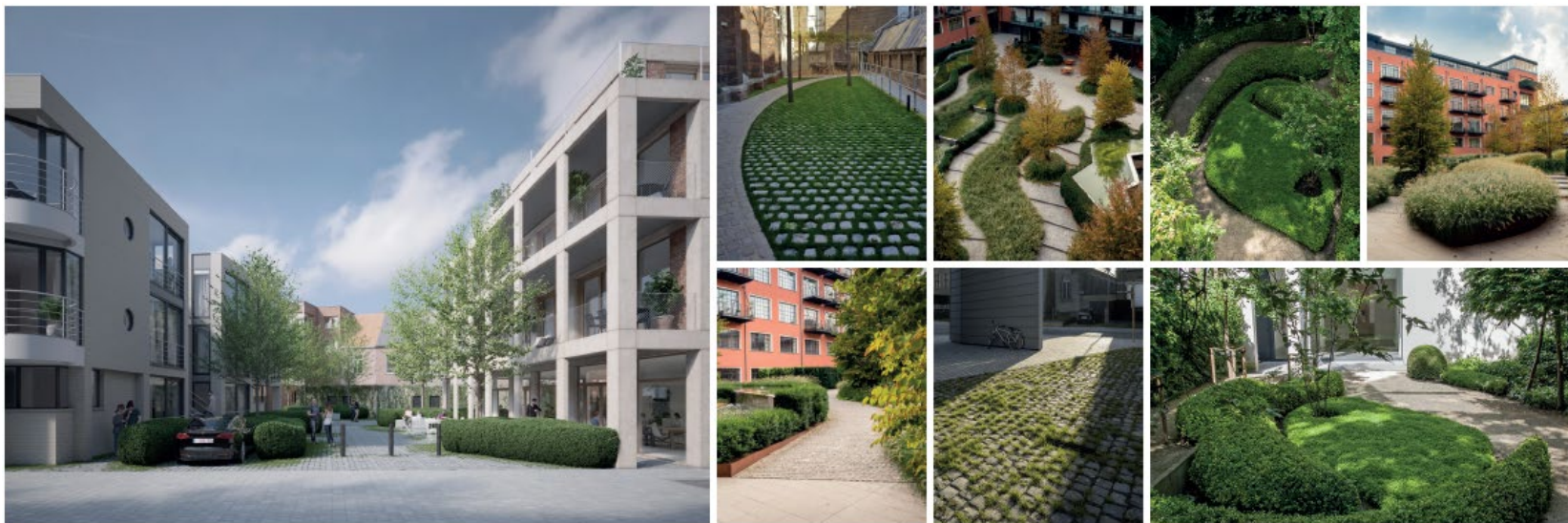


VOORSTEL CAAAP – PUBLIEKE RUIMTE



Bibliotheektuin

Doorwaadbaar stedelijk plein



VOORSTEL CAAAP – PUBLIEKE RUIMTE



Kloosterhof

Groene oase van rust



VOORSTEL CAAAP – PUBLIEKE RUIMTE

Duurzaamheid

Future Proof en Smart



JUURZAAM ONTWERP



CIRCULAIR VENTILATIESYSTEEM



HERGEBRUIK REGENWATER



CIRCULAIRE WARMTE-
EN KOUDEPRODUCTIE



LOKALE ENERGIEPRODUCTIE

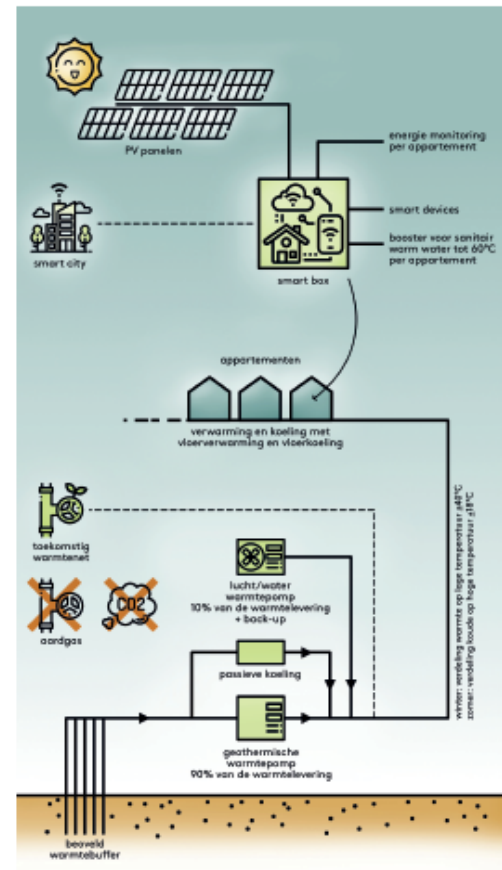


FUTURE PROOF EN
SMART TECHNOLOGIE



ELEKTRISCHE MOBILITEIT

ENERGIECONCEPT



VOORSTEL CAAAP – DUURZAAM/CIRCULAIR

Circulair bouwen

Hergebruik en flexibiliteit als rode draad



HERGEBRUIK



TOEKOMSTGERICHT BOUWEN



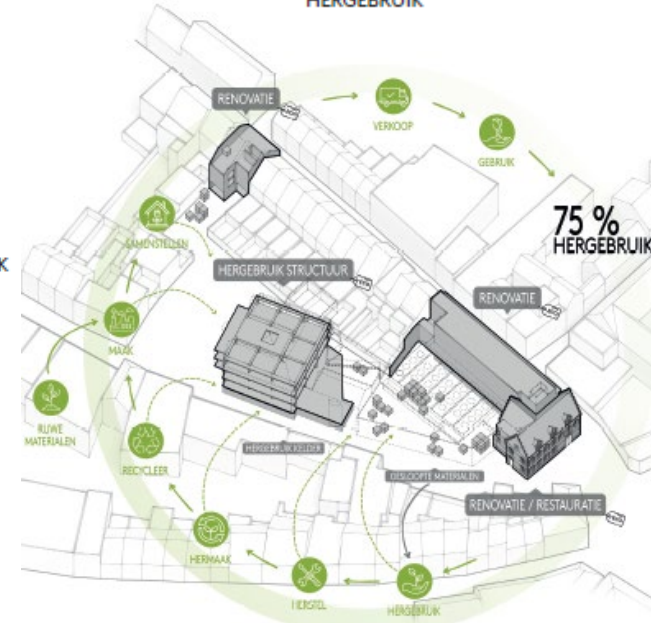
MATERIAALKEUZE



CIRCULAIR GEBRUIK



HERGEBRUIK



VOORSTEL CAAAP – DUURZAAM/CIRCULAIR



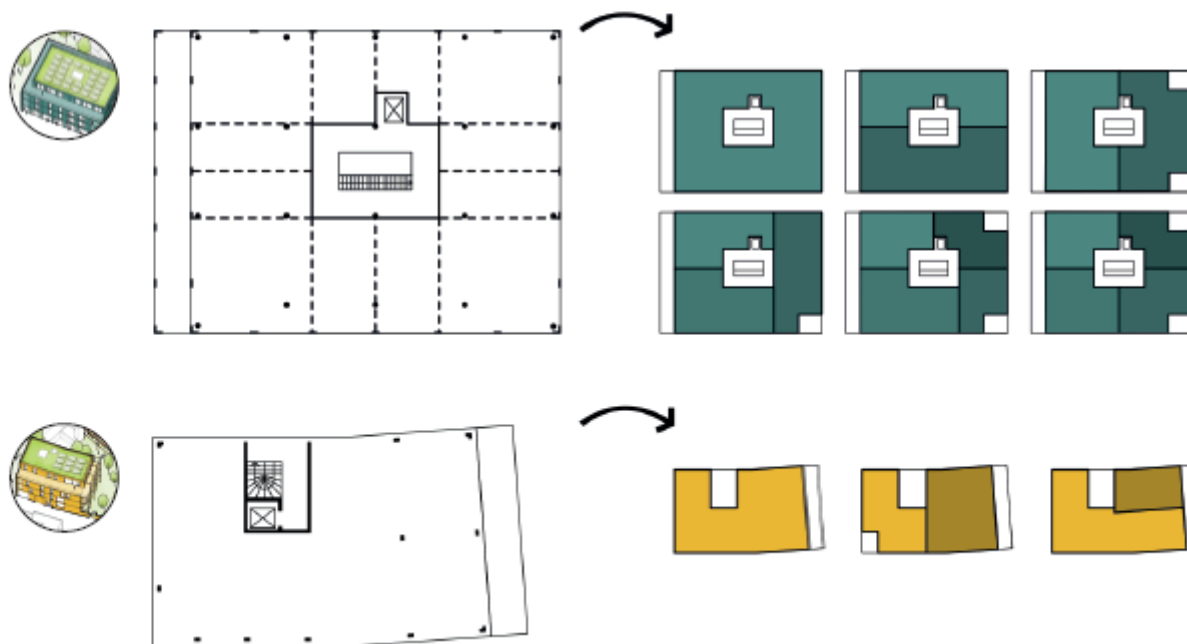
TOEKOMSTGERICHT
BOUWEN

DUURZAAMHEID & CIRCULAIR BOUWEN

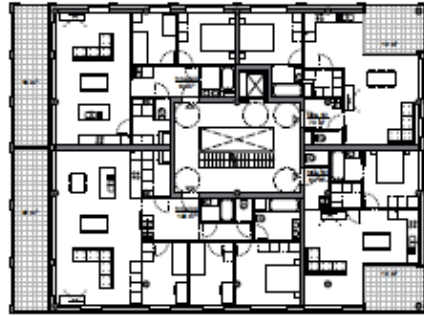
Circulair bouwen

Hergebruik en flexibiliteit als rode draad

RUIMTELIJKE AANPASBAARHEID



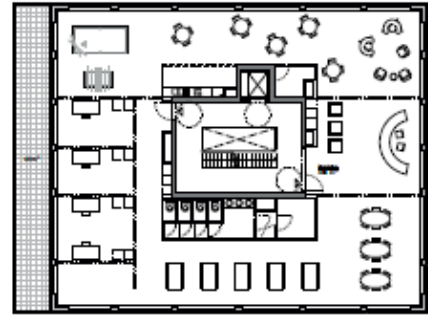
VOORSTEL CAAAP – DUURZAAM/CIRCULAIR



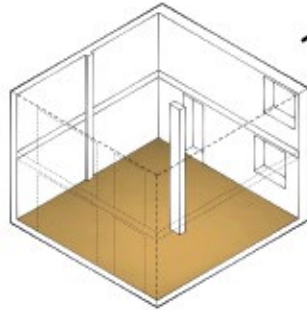
4 APPARTEMENTEN



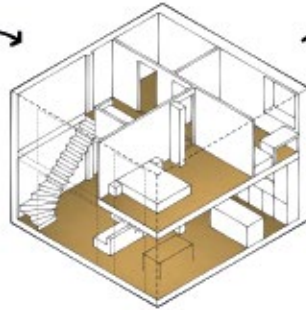
3 APPARTEMENTEN



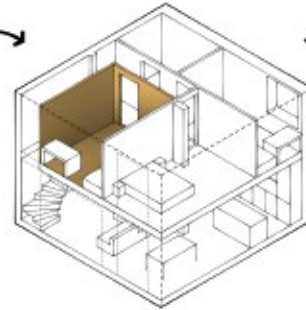
KANTOORRUIMTE



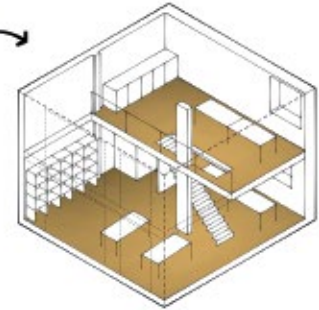
DUBBELHOGE RUIMTE



GEZINSWONING MET
RUIMTELIJKE VIDE



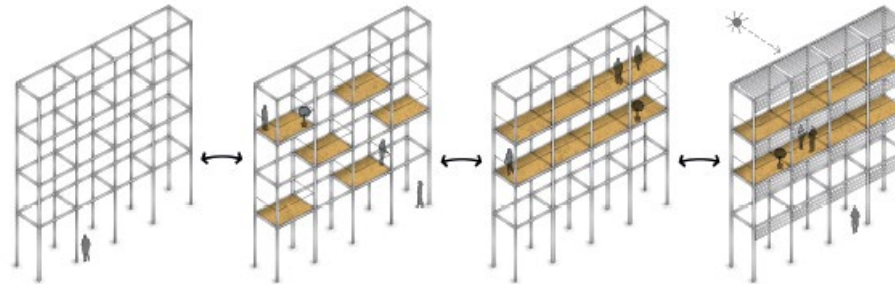
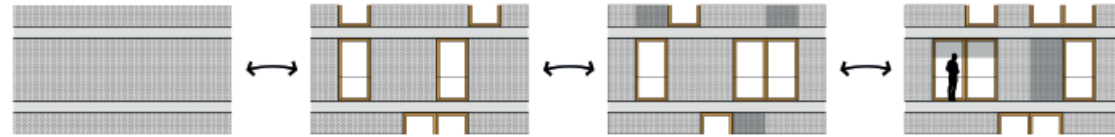
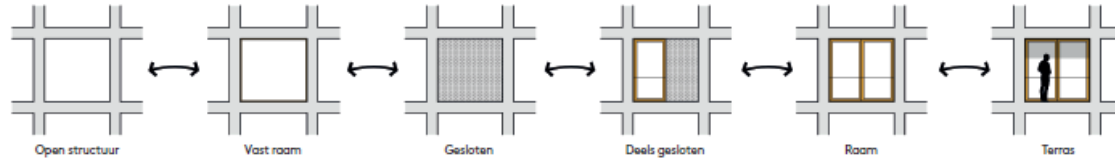
FLEXIBILITEIT OP KORTE TERMIJN



FLEXIBILITEIT OP LANGE TERMIJN

TOEKOMSTGERICHTE GRONDGEBONDEN WONINGEN

VOORSTEL CAAAP – DUURZAAM/CIRCULAIR



VOORSTEL CAAAP – DUURZAAM/CIRCULAIR

Verkoopprijs 1.338.500 EUR

Financieel plan hangt nauw samen met kwalitatieve keuzes:

- circulair en toekomstgericht project
- duurzame en future proof technieken
- hoogwaardige architectuur
- kwalitatieve aanleg publieke ruimte + overdracht openbaar domein
- publieke invullingen die van de plek een hotspot maken
- buurtfietsenstalling (+/-25fpp) langs de Moensstraat
- daktuin bij de portierswoning voor bewoners en buurt
- toepassing parkeernorm met behoud van bestaande kelder en gebruik autolift
- erfdienstbaarheden/ontsluitingen van aanpalenden
- afscheiding tuinen aanpalenden



VOORSTEL CAAAP – FINANCIIEEL

21-10-2019	Goedkeuring GR Leidraad verkoop
13-01-2020	Selectie 3 kandidaten
25-05-2020	Indienen voorstellen
23-11-2020	Goedkeuring GR Overeenkomst Caaap
11-02-2021	Infomoment burenen door Caaap
31-03-2021	Uiterste datum indienen omgevingsvergunning
31-12-2021	Uiterste datum verlijden verkoopakte
01-03-2022	Start werken
31-03-2024	Oplevering werken



VOORSTEL CAAAP – TIMING

