

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

COLLEGE BESLISSING

Oorspronkelijke naam document

Scanfill Hoboken. Masterplan. Goedkeuring. Concretisering beleidsrichtlijn (jaarnummer 9115)

Project

Groen Zuid Hoboken Antwerpen



Samenstelling: de heer Patrick Janssens, burgemeester; de heren Robert Voorhamme, Philip Heylen, Ludo Van Campenhout, mevrouw Leen Verbist, de heren Marc Van Peel; Luc Bungeneers, Guy Lauwers, mevrouw Monica De Coninck, schepenen; de heer Roel Verhaert, stadssecretaris.

Zitting van vrijdag 10 juli 2009

Iedereen aanwezig, behalve de heer Ludo Van Campenhout, mevrouw Leen Verbist, schepenen, de heer Roel Verhaert, stadssecretaris.

De heer Manfred Vandewalle, waarnemend stadssecretaris, neemt het secretariaat waar.

Autonome Gemeentebedrijven

A-Punt

**2 Scanfil Hoboken. Masterplan. Goedkeuring. Concretisering
beleidsrichtlijn (Jaarnummer 9115)**

Het college beslist het masterplan voor de Scanfil-site te Hoboken goed te keuren.

Agendapunt, college, gewone zitting, 21/03/2008, jaarnummer 3296; Agendapunt, college, gewone zitting, 25/01/2008, jaarnummer 638; Agendapunt, college, gewone zitting, 4/07/2008, jaarnummer 8542; Agendapunt, college, gewone zitting, 13/03/2009, jaarnummer 3290
Auteur: Jeffry Van Waeyenberghe / Filip Pittillion

Motivering

Voorgeschiedenis

Documenten	Datum	Jaarnr
Kennisname principe Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten	25.01.2008	C638
Goedkeuring principe van stedelijke regie Scanfil Hoboken	21.03.2008	C3296
Goedkeuring Programma van eisen Masterplan Scanfil Hoboken	04.07.2008	C8542
Goedkeuring Beleidsnota Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten	13.03.2009	C3290

Bij aanvang van het project Scanfil legde het college bij besluit van 21 maart 2008 (jaarnummer 3296) de principes van stedelijke regie van dit project vast, in bijzonder voor de stedelijke begeleiding als vorm van stedenbouwkundige ontwikkelingskost. Aansluitend keurde de stad bij besluit dd. 4 juli 2008 (jaarnummer 8542) het plan van aanpak, de organisatiestructuur en het programma van eisen voor de site goed.

Feiten en context

In het najaar van 2008 werd het programma van eisen door een extern ontwerp bureau in opdracht van de eigenaar vertaald in een masterplan. Dit ontwerp werd regelmatig met de stedelijke plangroep teruggekoppeld in functie van de vereiste ruimtelijke kwaliteit en de controle op de integratie van het eisenpakket. Het programma van eisen werd verfijnd en verder aangevuld, met onder meer een seniorie en een private kinderopvang. De eigenaar voerde begin 2009 ook een gedetailleerde kosten-batenanalyse van de herontwikkeling van de Scanfil-site uit om de financiële haalbaarheid van het project te garanderen. Deze doorrekening werd voor de stad door AG Vespa opgevolgd.





De verruimde plangroep Scanfil van 14 mei 2009 ging akkoord met de ruimtelijke uitgangspunten en het verfijnde programma van eisen van het masterplan.

Op de plangroep van 5 juni 2009 werd op basis daarvan het voorliggend masterplan door de eigenaar en de ontwerpers voorgesteld. Het masterplan wordt beschouwd als een kwaliteitsvol resultaat van een doorgedreven evenwichtsoefening tussen ruimtelijke kwaliteit en financieel rendement.

Advies

De opmaak van dit masterplan werd intensief begeleid door verschillende werkgroepen, en op cruciale momenten voorgelegd aan de stedelijke plangroep en stuurgroep van dit project:

- 1 De dienst mobiliteit en verkeer was betrokken in de werkgroepen en adviseerde het masterplan gunstig in de adviezen van 27 augustus 2008, 24 november 2008 en 2 februari 2009;
- 2 De verruimde plangroep van 14 mei 2009 (met onder meer de stadsbouwmeester, Woonhaven, het Zorgbedrijf, kabinet wonen, kabinet stadsontwikkeling en AG Vespa) gaf zijn principiële goedkeuring aan de principes van het masterplan en het verruimde en verfijnde programma van eisen.
- 3 De plangroep van 5 juni 2009 ging principieel akkoord met de ruimtelijke vertaling in het masterplan.
- 4 De dienst Vergunningen gaf op 25 juni 2009 zijn principieel akkoord over het masterplan, met volgende aandachtspunten:
 - de dienst vergunningen vraagt dat de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bebouwing van de Hertoglei (achterkant Louisalei) mee opgenomen worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit heeft ook zijn gevolgen voor een mogelijke aansluiting van de interne wegenis op de Hertoglei.
 - de randvoorwaarden voor de realisatie het masterplan op het sportveldje van Alcatel, zoals de herlocalisatie van de huidige parking van Alcatel, de omvorming tot groengebied en zijn aansluiting met het parkgebied (veld E), en afspraken omtrent onderhoud en beheer van de beide groengebieden, dienen gegarandeerd te worden.
- 5 Het OCMW Zorgbedrijf gaf op 1 juli 2009 volgend advies op het masterplan Scanfil:
 - inzake concept: het onderbrengen van alle seniorenvoorzieningen in drie woontorens contrasteert met de zorgstrategische visie van de Stad, zoals bepaald in de visietekst "Ouderen, écht van tel!", die werd goedgekeurd door alle woon-zorgactoren in Antwerpen. Het OCMW Zorgbedrijf gelooft dat de sociale mix beter gegarandeerd wordt door de woongelegenheden voor senioren meer te spreiden, zonder hierbij de verhouding tussen ééngezinswoningen/appartementen, huurwoningen/koopwoningen en sociaal/privaat te wijzigen.
 - inzake diversiteit: het OCMW Zorgbedrijf wenst dat de projectontwikkelaar een mix van woontypologieën (assistentiewoningen (serviceflats, aan- of inleunflats, zorgflats), mantelzorgwoningen/kangoeroewoningen, nultredewoningen en kleinschalig groeps-wonen) voor zorgbehoevende senioren realiseert, zoals aangegeven in het nieuwe ontwerp van Woonzorgdecreet, zodat de woonkeuzevrijheid van de oudere wordt bevorderd en de woonsituatie van de oudere zoveel mogelijk kan aansluiten bij de persoonlijke voorkeur, leefstijl en graad van zorgbehoefendheid.



- inzake realisatie: het OCMW Zorgbedrijf wenst als bevoorrechte stedelijke partner als eerste partij geconsulteerd te worden door de projectontwikkelaar aangaande de modaliteiten voor de realisatie van de woon- en zorgvoorzieningen.

Het district Hoboken is opgenomen in de stuurgroep van dit project en wordt gevraagd om op korte termijn advies te geven op dit masterplan.

Er dient naar aanleiding van dit masterplan ook een communicatie- en participatietraject uitgewerkt te worden.

Argumentatie

Het masterplan is een ruimtelijke vertaling van het verruimde en verfijnde programma van eisen, dat werd vastgelegd bij collegebesluit van 4 juli 2008. Volgende uitgangspunten en randvoorwaarden zijn kenmerkend voor dit masterplan:

(zie beeldenbundel masterplan in bijlage)

- 1 De maximale vloer- terreinindex bedraagt 1, waarbij de maximale ontwikkelbare vloeroppervlakte in totaliteit 56 633 m² bedraagt, aan een dichtheid van 70 woningen per hectare.
- 2 Het betreft een woonontwikkeling van maximaal 481 eenheden met een mix van diverse woontypologieën, waarbij 15 % van de nieuwe wooneenheden grondgebonden woningen zijn met tuin. De helft van het aanbod zijn wooneenheden met minimaal drie slaapkamers of appartementen met twee slaapkamers. Bestaande achterkanten worden afgebouwd.
- 3 25% van het woonaanbod of 117 eenheden zijn sociale woningen, waarvan 15 % koopwoningen zijn en 10 % huurwoningen. Daarenboven is 75 % hiervan wooneenheden met minimaal drie slaapkamers of appartementen met twee slaapkamers. Van dit sociaal segment is 75 % grondgebonden woningen met tuin. De sociale woningen worden verspreid, teneinde een maximale verweving tussen de verschillende woontypologieën te bekomen en sociale typering uit te sluiten.
- 4 Het uitgangspunt voor de realisatie van de sociale woningen is een grondoverdracht voor de realisatie in eigen beheer van een 40-tal sociale woningen in velden A en G en een gezamenlijke realisatie onder CBO-procedure van de woningen in het binnengebied in velden D en F.
- 5 Naast wonen voorziet dit plan ook een private kinderopvang van minimaal 100 plaatsen. Er komt ook een zorgcampus aan het park van maximaal 11 500 m² groot, met een mix aan woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen.
- 6 Er komt een buurtpark van 2,5 hectare groene open ruimte, doorlopend tot aan de sporthal Free-Time van Alcatel.
- 7 Het bebouwingsprofiel sluit harmonisch aan op de af te bouwen bebouwing, om geleidelijk aan te stijgen tot 6 lagen voor de 4 hoogteaccenten langs de groene as voor fietsers en voetgangers, en verder tot twee maal 8 lagen en éénmaal 12 lagen hoog voor de 3 torenvolumes tussen de spoorweg en het parkgebied.
- 8 De mobiliteit en ontsluiting gaat uit van het STOP-principe. De wegenis heeft een lussenstructuur zodat sluipverkeer over de site wordt uitgesloten. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk ondergronds.



- 9 Dit plan voorziet over de site een verbinding voor fietsers en voetgangers tussen het centrum van Hoboken en het Gravenhof enerzijds en de Hobokense Polder, Polderstad en de Schelde anderzijds, via een nieuwe tunnel door de spoorwegberm.
- 10 Voorliggend masterplan wordt beschouwd als een kwaliteitsvol resultaat van een doorgedreven evenwichtsoefening tussen ruimtelijke kwaliteit en financieel rendement, en wordt beschouwd als één en ondeelbaar. Dit houdt in dat de eigenaar garanties dient te verschaffen over de realisatie van het plan op de aanpalende gronden van Alcatel-Lucent.

Er dient opgemerkt te worden dat het voorliggend masterplan enkel kan gerealiseerd worden mits opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgende randvoorwaarden zijn kritisch voor de realisatie van het masterplan:

- 1 Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en het bedrijf Alcatel-Lucent met betrekking tot de randvoorwaarden voor de totale ontwikkeling van het masterplan.
- 2 Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en de sociale huisvestingsmaatschappij 'Woonhaven' aangaande de modaliteiten voor de realisatie van de sociale woningen.
- 3 Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en de NMBS aangaande de realisatie van de fietstunnel onder de sporen.
- 4 Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en het OCMW Zorgbedrijf aangaande de modaliteiten voor de realisatie van de woon- en zorgvoorzieningen.

Besluit

Artikel 1

Het college beslist het masterplan voor de Scanfil Site te Hoboken goed te keuren, met volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- 1 De maximale vloer- terreinindex bedraagt 1, waarbij de maximale ontwikkelbare vloeroppervlakte in totaliteit 56 633 m² bedraagt, aan een dichtheid van 70 woningen per hectare.
- 2 Het betreft een woonontwikkeling van 481 eenheden met een mix van diverse woontypologieën, waarbij 15 % van de nieuwe wooneenheden grondgebonden woningen zijn met tuin. De helft van het aanbod zijn wooneenheden met minimaal drie slaapkamers of appartementen met twee slaapkamers. Bestaande achterkanten worden afgebouwd.
- 3 25% van het woonaanbod of 117 eenheden zijn sociale woningen, waarvan 15 % koopwoningen zijn en 10 % huurwoningen. Daarenboven is 75 % hiervan wooneenheden met minimaal drie slaapkamers of appartementen met twee slaapkamers. Van dit sociaal segment is 75 % grondgebonden woningen met tuin. De sociale woningen worden verspreid, teneinde een maximale verweving tussen de verschillende woontypologieën te bekomen en sociale typering uit te sluiten.
- 4 Het uitgangspunt voor de realisatie van de sociale woningen is een grondoverdracht voor de realisatie in eigen beheer van een 40-tal sociale woningen in velden A en G en een gezamenlijke realisatie onder CBO-procedure van de woningen in het binnengebied in velden D en F.
- 5 Naast wonen voorziet dit plan ook een private kinderopvang van minimaal 100 plaatsen. Er komt ook een zorgcampus aan het park van maximaal 11 500 m² groot, met een mix aan woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen.



- 6 Er komt een buurtpark van in totaal 2,5 hectare groene open ruimte, doorlopend tot aan de sporthal Free-Time van Alcatel.
- 7 Het bebouwingsprofiel sluit harmonisch aan op de af te bouwen bebouwing, om geleidelijk aan te stijgen tot 6 lagen voor de 4 hoogteaccenten langs de groene as voor fietsers en voetgangers, en verder tot twee maal 8 lagen en éénmaal 12 lagen hoog voor de 3 torenvolumes tussen de spoorweg en het parkgebied.
- 8 De mobiliteit en ontsluiting gaat uit van het STOP-principe. De wegenis heeft een lussenstructuur zodat sluipverkeer over de site wordt uitgesloten. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk ondergronds.
- 9 Dit plan voorziet over de site een verbinding voor fietsers en voetgangers tussen het centrum van Hoboken en het Gravenhof enerzijds en de Hobokense Polder, Polderstad en de Schelde anderzijds, via een nieuwe tunnel door de spoorwegberm.
- 10 Voorliggend masterplan wordt beschouwd als een kwaliteitsvol resultaat van een doorgedreven evenwichtsoefening tussen ruimtelijke kwaliteit en financieel rendement, en wordt beschouwd als één en ondeelbaar. Dit houdt in dat de eigenaar garanties dient te verschaffen over de realisatie van het plan op de aanpalende gronden van Alcatel-Lucent.

Artikel 2

Het college beslist om formeel advies te vragen aan het district Hoboken over het masterplan Scanfil.

Artikel 3

Het college beslist om volgende vier randvoorwaarden te koppelen aan de verdere uitvoering van dit masterplan.

- Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en het bedrijf Alcatel-Lucent met betrekking tot de randvoorwaarden voor de totale ontwikkeling van het masterplan.
- Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en de sociale huisvestingsmaatschappij 'Woonhaven' aangaande de modaliteiten voor de realisatie van de sociale woningen.
- Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en de NMBS aangaande de realisatie van de fietstunnel onder de sporen.
- Het bereiken van een overeenkomst tussen de eigenaar en het OCMW Zorgbedrijf aangaande de modaliteiten voor de realisatie van de woon- en zorgvoorzieningen.

Artikel 4

Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Taak
Stedelijk Wijkoverleg	Om naar aanleiding van dit masterplan ook een communicatie- en participatietraject uit te werken en voor te leggen aan het college.



Artikel 5

Dit besluit heeft in principe voor de stad geen financiële gevolgen.

Geen afschriften.