

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

VISIEDOCUMENT

Oorspronkelijke naam document

Ontwerpmatig onderzoek
synthesedocument analyse en visievorming

Project

Antwerpen Militair Hospitaal

Militair Hospitaal Antwerpen

**Ontwerpmatig onderzoek
synthesedocument
analyse en visievorming**

Augustus 2003

Colofon**Projectleiding
Projectmedewerkers**

Els Nulens (OB/Planningscel)
Sandra Vanveldhoven (OB/BEL/RO)
Karina Rooman (OB/BEL/RO)

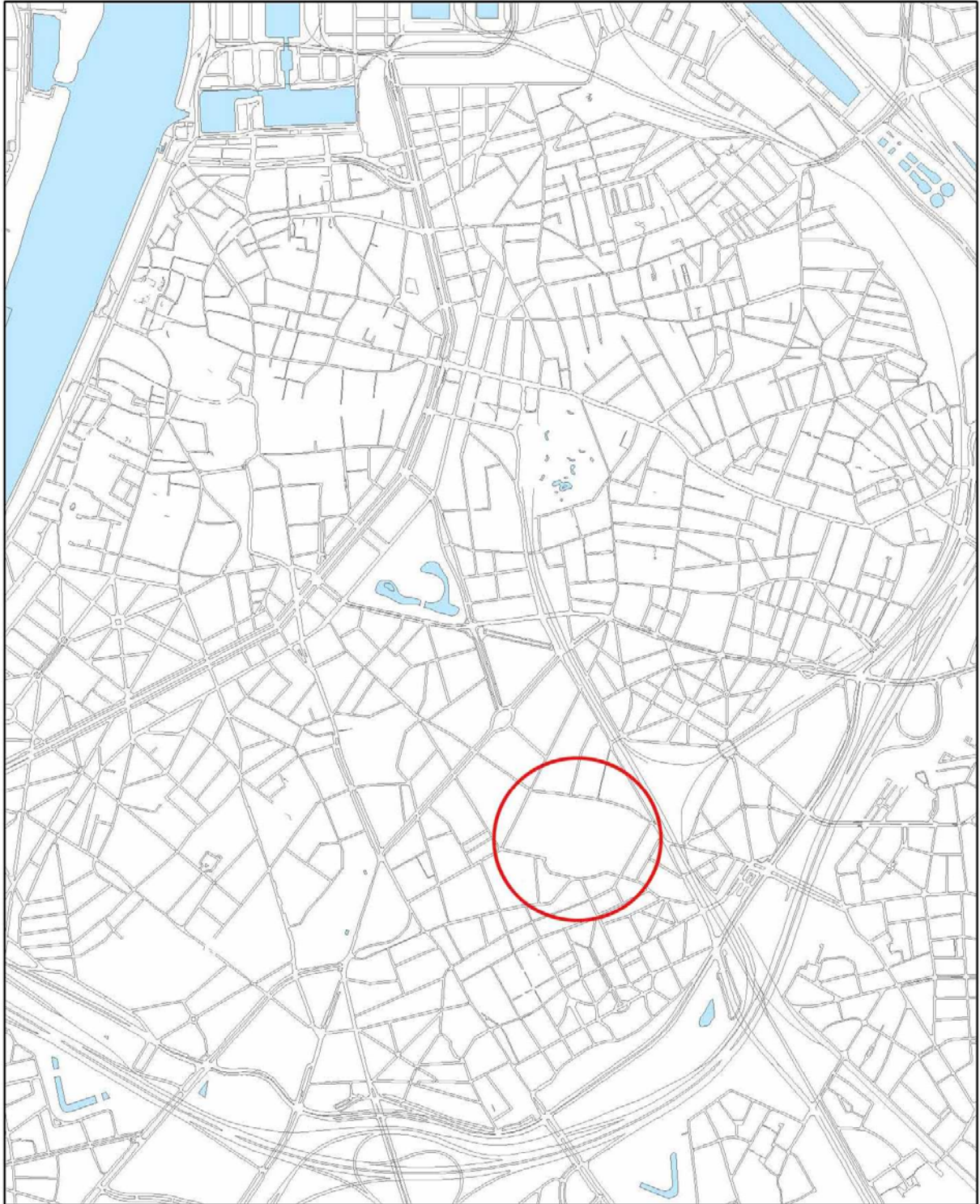
Financieel onderzoek

Catrinus Tuinstra (BGM Marketing Centrum
voor de Bouw- en
Vastgoedmarkt)

analyse militair hospitaal

- situering
- historiek
- waardevolle elementen
- voorzieningen
- eigendomsstructuur binnen het bouwblok
- functies binnen het bouwblok
- uitgangspunten BPA Militair Hospitaal
- analyse van de site

Situering



Historiek

Naar aanleiding van de politieke en sociale spanningen die het Europa van de jaren veertig van de 19^{de} eeuw kenmerkten, werd in 1847 besloten tot de aanleg van 7 forten rond Antwerpen. In 1851, na de staatsgreep van Napoleon III, kwam er dan nog de dreiging tot annexatie van België door Frankrijk. De forten werden tussen 1852 en 1853 aangelegd en vormden de voorlopers van de latere Brialmontforten. De forten 1, 3, 4, 6 en 7 werden als gebastioneerde vierhoeken van 150*150 meter voorzien, de overige als vijfhoeken.

De vesting Antwerpen bestond toen buiten deze forten uit de Spaanse omwalling met de reeds eerder bijgevoegde buitenwerken, de citadel en enkele forten op Linkeroever.

Bij de aanleg vanaf 1859 van de Brialmontforten werden enkele van de forten gesloopt en deels of gedeeltelijk opgenomen in het nieuwe verdedigingswerk. Fort 4 werd niet meer gebruikt. Het stadsbestuur ijverde dan ook voor het verdwijnen van het nutteloos geworden Fort van Berchem. Het verdwijnen van het fort zou het mogelijk maken om de rond het fort lopende Marialei recht te trekken en om de vrijgekomen ruimte te bebouwen.

Een verkoop aan de stad was echter uitgesloten. De regering besliste in 1898 het fort (of wat er nog van restte) te slopen, en werd in 1898 gestart met de aanleg van een arsenaal en een jaar later met het Krijgsgasthuis of Mariagasthuis, het latere Militaire Hospitaal.

Voor de vanaf 1835 in het Militair Hospitaal werkende Zusters van de Orde van Sint Augustinus werd kort na 1900 een klooster opgericht.

In de huidige morfologie van het militair hospitaal is nog duidelijk de oorspronkelijke vorm van het fort van Berchem te herkennen.

In 1993 werd het klooster samen met het Militair Hospitaal gesloten.

Het gebouw in het verlengde van de Marialei vervult nog een militaire functie, het doet dienst als mess. De werkplaatsen en het arsenaal zijn voor een groot deel ingenomen door het Hoger Instituut voor Schone Kunsten (HISK). De ziekenhuispaviljoenen staan leeg.

Kaarten:

1_ **1866**, "plan de la ville d'Anvers et de son aggrandissement général, Jean Van De Kerckhove

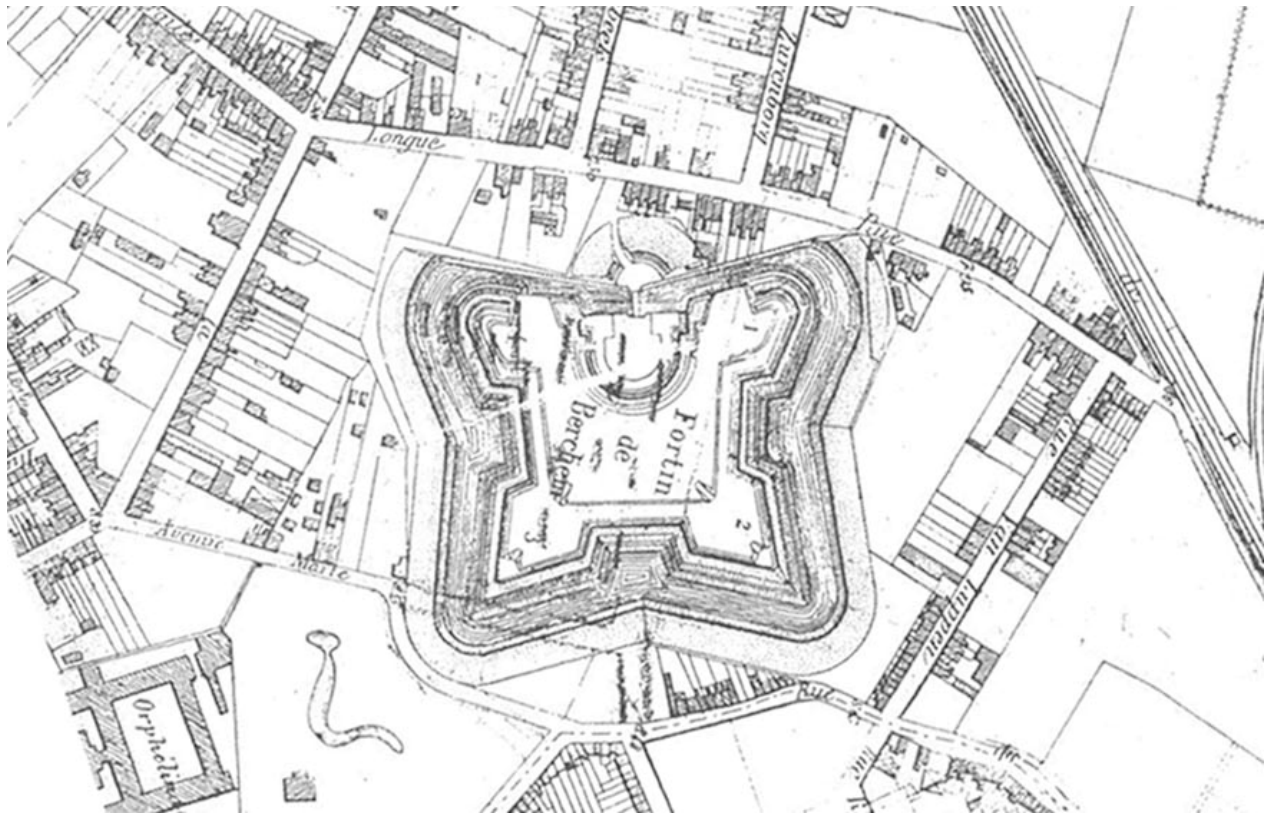
2_ **ca 1897**, fort 4 op fragment van het plan geometrique pardellaire et de nivellement de la ville d'Anvers, Aloïs Scheepers

3_ **1912**, militair hospitaal en arsenaal

4_ **2002**, huidige ligging binnen het bouwblok met aanduiding van de contour van fort 4

5_ luchtfoto







Waardevolle elementen

Voor de kaartlaag "cultureel erfgoed" werd gebruik gemaakt van het boek "*Bouwen door de eeuwen heen. Inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur in Antwerpen*", deel 3nb. Deze bevat een inventarisatie van het bouwkundig erfgoed van de stad Antwerpen.



Lange Leemstraat



Lamorinièrestraat



Marialei - Boomgaardstraat



Van Luppenstraat



voorzieningen

Volgende gegevens werden afgeleid van de studie "Lokale woonondersteunende voorzieningen", een studieopdracht in het kader van het RSA (december 2002).

In de studie wordt het begrip "**lokale woonondersteunende voorzieningen**" omschreven als: voorzieningen die werken op buurt- of wijknivo en die de woonfunctie ondersteunen door de **leefbaarheid** te verhogen".

De studie deelt de stad op in een aantal wijken. Het Militair Hospitaal is begrepen binnen de wijk **Zurenborg**. Omdat het bouwblok waarin het hospitaal ligt niet centraal is gelegen binnen deze wijk, zijn gegevens over de zuidelijk gelegen wijk **Posthof** ook opgenomen.

Zurenborg

Door de wijk loopt de spoorwegberm; een infrastructuur die als barrière werkt. Zij vormt de ruimtelijke scheiding tussen twee gebieden, het eigenlijke "Zurenborg" in het oosten en het gebied met onder meer het Militair Hospitaal, in het westen.

Socio-economische context

De demografische samenstelling geeft aan dat het hier gaat om een relatief grote wijk qua aantal inwoners. De bevolkingsdichtheid ligt er relatief hoog, met 118 inwoners per hectare. De bevolkingsevolutie en samenstelling wijken af van het Antwerps gemiddelde. In verhouding telt de wijk Zurenborg een groter percentage 0-17 jarigen (+ 7%) en een kleiner percentage 65-plussers (- 5%). De evolutie van het groeiend aantal jongeren in het laatste decennium is opvallend (+ 8%).

De wijk heeft een multicultureel karakter, één vijfde van de bevolking is allochtoon. Hun aantal is de afgelopen 10 jaar licht gedaald.

Het aandeel werkzoekenden ligt iets hoger dan het Antwerps gemiddelde. De indicatie voor kansarmoede is laag (helft van het Antwerps gemiddelde). Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt lager dan in Antwerpen.

Naar mobiliteit valt het hoge aandeel huishoudens zonder wagen (1991) op, bijna de helft van de gezinnen heeft er geen wagen (45%). Anderzijds ligt het aandeel huishoudens met 1 of meer fietsen laag, ongeveer één derde (32%) beschikt niet over een fiets.

Het aandeel sociale woningen is opvallend laag (-10 % t.o.v. Antwerps gemiddelde).

De bebouwing is bijna uitsluitend van het gesloten type. Het aandeel woningen met tuin of garage is laag. Eén vijfde van de woningen beschikt er over een tuin.

Posthof

Socio-economische context

Posthof is een middelgrote wijk met een bevolkingsdichtheid die opvallend laag is in vergelijking met Zurenborg (59 inw/ha t.o.v. 118). Het aandeel jongeren (0-17 jarigen) ligt iets hoger en het aandeel ouderen (+65-plussers) lager dan het Antwerps gemiddelde (cfr Zurenborg).

De wijk heeft een multicultureel karakter, het aandeel allochtonen is het laatste decennium gedaald (-3,5 %). Binnen de groep allochtonen is het aandeel Turken en Marokkanen opvallend hoog.

Het aandeel sociale woningen ligt opvallend lager dan het Antwerps gemiddelde (3,2% t.o.v. 11,8%).

De bebouwing is ook in deze wijk bijna uitsluitend van het gesloten type. Het aandeel woningen zonder klein comfort ligt hoog, het aandeel woningen met garage is er klein. Het aandeel woningen met tuin is vergelijkbaar met het gemiddelde (↔) in Zurenborg is dit opvallend laag).

Groenbeeld

Het groenbeeld laat een onevenwichtige verdeling van het straatgroen zien. Vooral langs de grote assen is straatgroen aanwezig, met name langs de Belgiëlei, Charlottalei, Brialmontlei en de Mercatorstraat parallel met de spoorlijn.

Het stadspark en Koning Albertpark beantwoorden aan de norm voor groen op wijkniveau, zij liggen aan de grens van het gebied. Ten zuiden van de wijk, tussen de Singel en de Ring, ligt een groot groene zone, eveneens op wijkniveau.

Het militair hospitaal en de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van buurtgroen. In de buurt zijn enkele grotere private, en dus niet toegankelijke, groenzones aanwezig. Er is geen openlucht sportinfrastructuur aanwezig.



Legende

1 groen- en openluchtrecreatie

-  groen dat beantwoordt aan de normen op wijkniveau
-  groen dat beantwoordt aan de normen op buurtniveau
-  groen dat niet beantwoordt aan de normen
-  kerkhof
-  straatgroen
-  grasweide
-  private groenzones
-  braakliggende gronden

-  openlucht sportinfrastructuur
-  zone buiten de invloedssfeer van wijkgroen
-  zone buiten de invloedssfeer van buurtgroen
-  woonuitbreidingsgebied

Socio-maatschappelijke voorzieningen

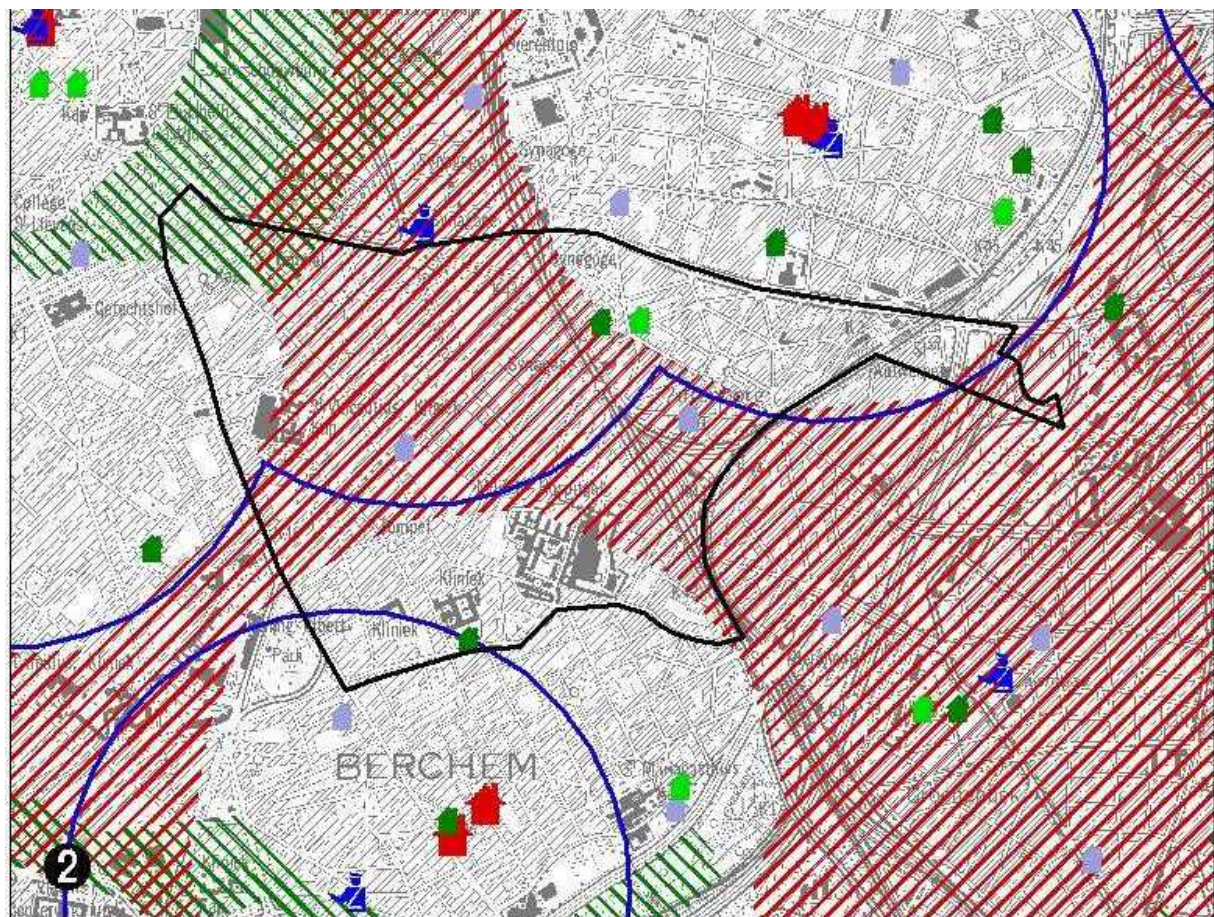
De stedelijke diensten zijn slecht uitgebouwd in de wijk. Het centraal deel ligt buiten de invloedssfeer van deze diensten. Het zuidelijk deel van het bouwblok van het Militair Hospitaal ligt binnen de invloedssfeer van stedelijke diensten in de wijk Posthof. Het bouwblok valt buiten de invloedssfeer van politieposten.

Er is een groot aantal lagere en kleuterscholen verspreid binnen de wijk. Twee kinderdagverblijven zijn er gesitueerd.

In de buurt zijn meerdere sportzalen aanwezig, doch deze zijn niet openbaar (verbonden aan school?). Heel het westelijk deel van de wijk ligt buiten de invloedssfeer van een openbare sportinfrastructuur. Ten zuiden van het Militair Hospitaal liggen meerdere jeugddiensten, het Hospitaal ligt binnen de invloedssfeer ervan.

Er zijn enkele commerciële centra in de wijk, gelegen langs de Lange Leemstraat en Isabellalei. Net ten zuiden van de wijk ligt de commerciële as van de Driekoningenstraat-Statiestraat.

De enkele aanwezige pleintjes en groene ruimten zijn niet evenwichtig verdeeld. De (speel)-pleinen liggen langs de overzijde van de spoorwegberm. Ten westen van deze barrière valt een groot deel van het gebied buiten de invloedssfeer van speelpleintjes. Er zijn geen pleinen die het buurtniveau overstijgen. Groene ruimte is uitsluitend privaat, grote parken liggen langs de rand van de wijk.



2 Openbare diensten

stedelijke diensten
(districtshuizen en wijkkantoren)

postkantoren

OCMW dienstencentra

OCMW sociale centra

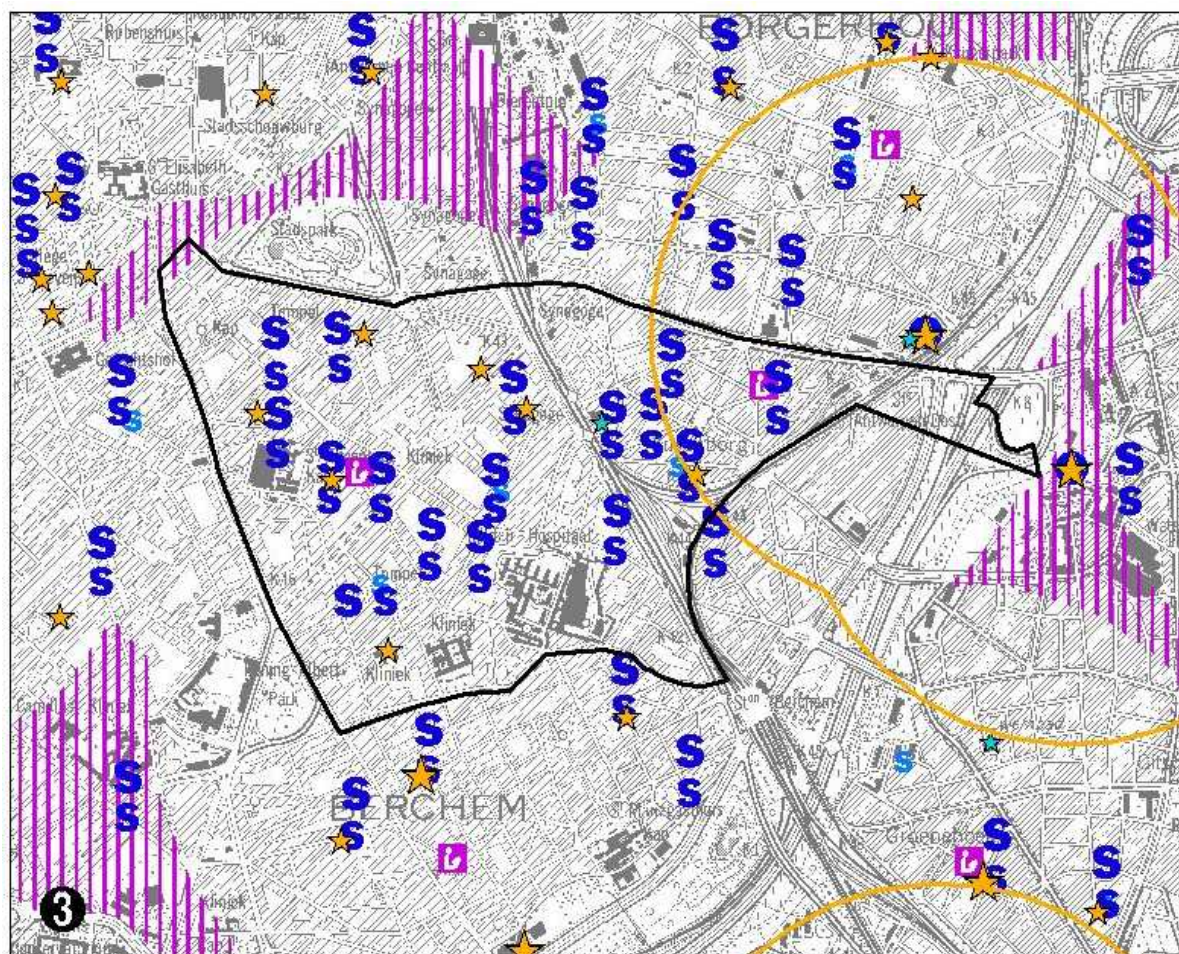
zone buiten de invloedssfeer
van staddiensten

zone buiten de invloedssfeer
van postkantoren

zone buiten de invloedssfeer
van OCMW dienstencentra

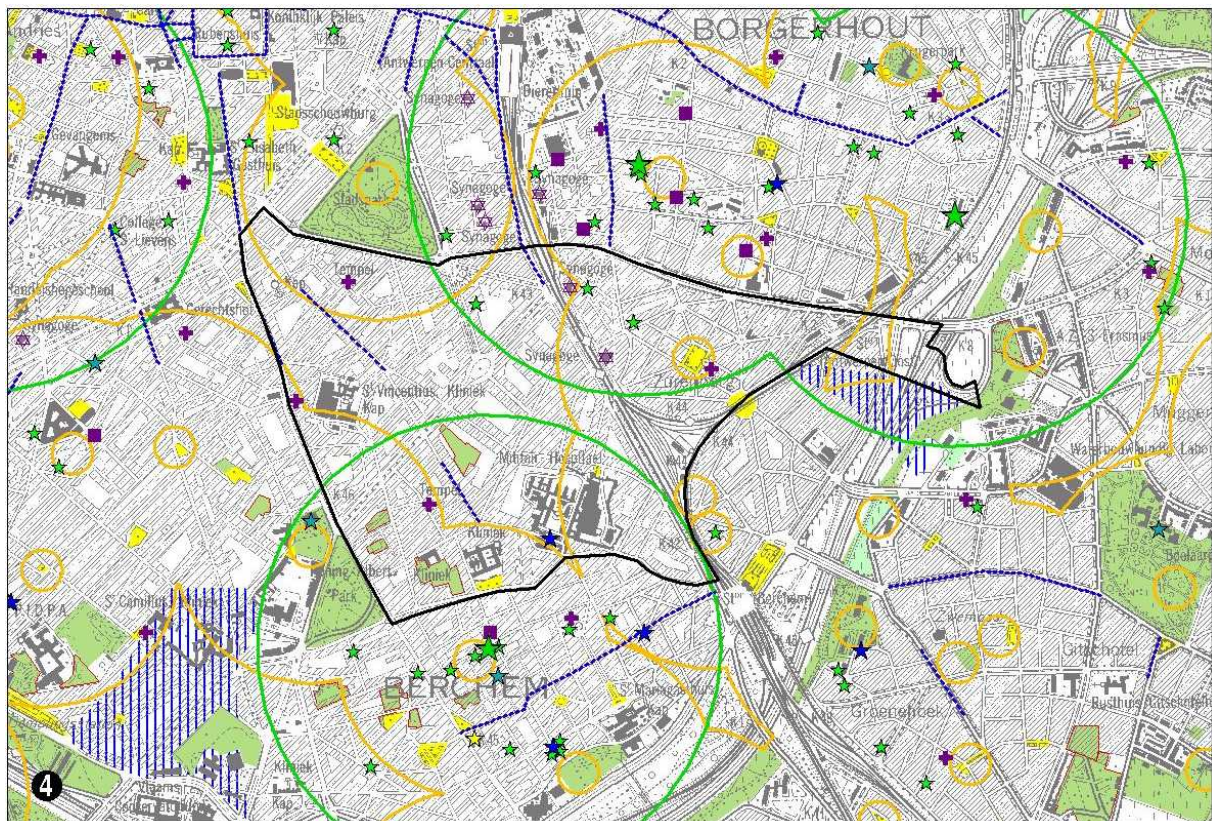
politieposten

invloedsfeer politieposten (800 m)



3 Ondewijs, overdekte sportinfrastructuur en cultuur

- SS** lagere- en kleuterscholen
- S** kinderdagverblijven en creches
- L** bibliotheken
- |||||** zone buiten de invloedssfeer van bibliotheken
- ★** sportzalen
- ★** openbare overdekte sportinfrastructuur
- invloedssfeer (800m)
- openbare sportinfrastructuur



4 Ontmoetingsruimten en wijkwinkelcentra

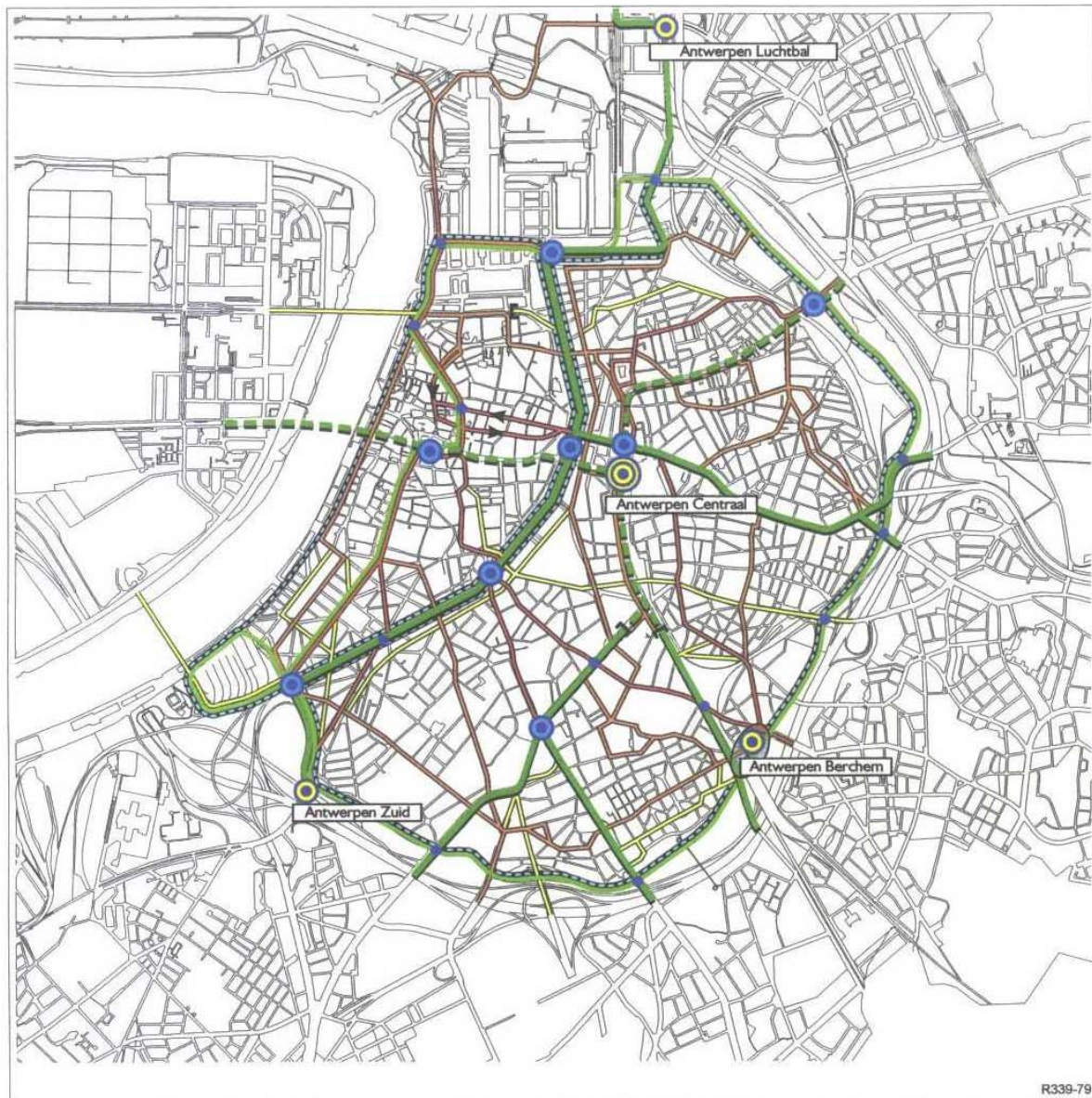
-  wijkwinkelcentra
-  zone buiten de invloedssfeer van een wijkwinkelcentrum
-  groene ruimten
-  pleinen
-  woonuitbreidingsgebied
-  private groenzones
-  polyvalente ruimte
-  ontmoetingsruimten voor senioren
-  ontmoetingsruimten voor jongeren
-  speelpleintjes
-  invloedssfeer (400m) van speelpleintjes
-  jeugddiensten
-  invloedssfeer (800m) openbare sportinfrastructuur
- ontmoetingsruimten voor erediensten**
 -  kerken
 -  moskeeën
 -  synagogen

mobiliteit

volgende gegevens komen uit het "mobiliteitsplan stad Antwerpen, deelgebied Kernstad". Dit plan bevat eerder algemene krijtlijnen, voor de wijk van het Militair Hospitaal zijn geen specifieke gegevens opgenomen

gewenste openbaar vervoerstructuur

Het Militair hospitaal ligt duidelijk goed ingesloten binnen het openbaar vervoersnetwerk. Een goede ontsluiting met tram, bus en de ligging in de nabijheid van Berchem station maken het gebied goed bereikbaar.



Legende

- hst/ic/ir knoop
- ic/ir knoop
- coördinatiepunt
- overstappunt

regionaal niveau

- grootstedelijk OV (stamas)
- premetro
- Singellijn Singel-Leien/ cirkellijn Leien - Scheldekaaien

lokaal niveau

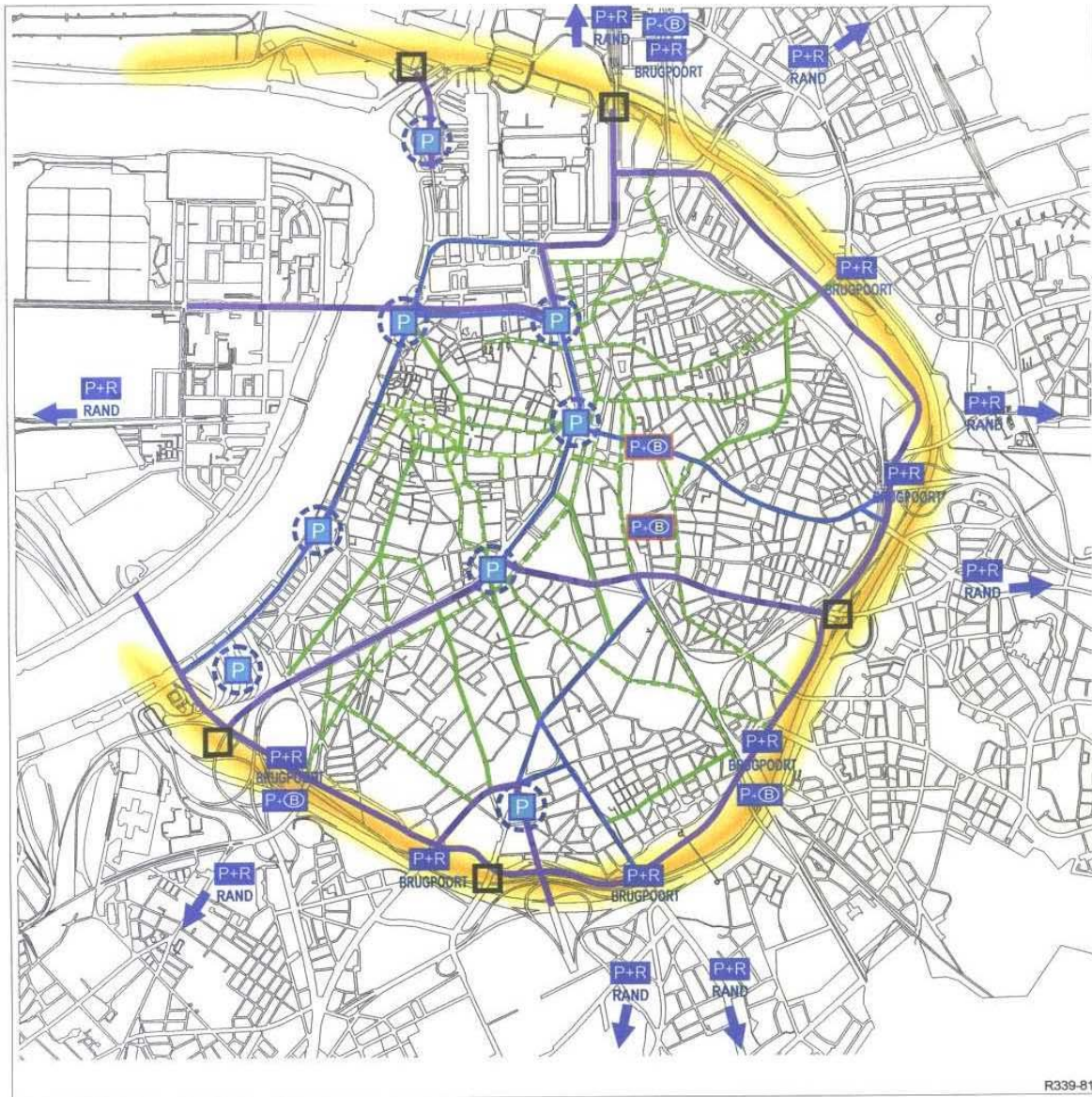
- stedelijke tangentijsingel - oude binnenstad
- tramlijn
- hoofdbuscorridor
- nevenbuscorridor

kaart 3:
gewenste openbaar
vervoerstructuur -
gedetailleerd netwerk



wegencategorisering

Straten in de omgeving van het Militair Hospitaal zijn gecategoriseerd als woonstraten, enkel de Lange Leemstraat en de Mercatorstraat krijgen de functie van buurtstraat. De Belgiëlei en Grote Steenweg zijn wijkverzamelwegen, m.a.w. zij verwerken het verkeer op wijkniveau.



R339-81

Legende

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | systeem Ring-Singel
(hoofdweg + primaire functie) | | randstedelijke P&R |
| | stedelijke wegen binnen
bebouwde kom/stedelijke
hoofdverkeerswegen | | parkeren Brugpoorten + P&R |
| | lokale wegen type wijkverzamel-
wegen | | parkeergarage internationaal
treinverkeer |
| | lokale weg type III - wegen in verblijfs-
gebieden met gemengde centrumfuncties
of overwegend woonfunctie | | grootstedelijke pendelparking |
| | hoofdstraat | | parkeergarage (cluster) middellang
parkeren |
| | buurtstraat | | verknoping |
| | woonstraat | | voetgangersstraat |

kaart 9:
wegencategorisering



Het bouwblok van het Militair Hospitaal ligt in een zone met nadruk op bewonersparkeren. Rond de Statiestraat-Driekoningenstraat is er, in functie van de handelsactiviteiten, een zone voor kortparkeren georganiseerd. Ter hoogte van de brugpoort Berchem-station worden P&R voorzieningen uitgebouwd.



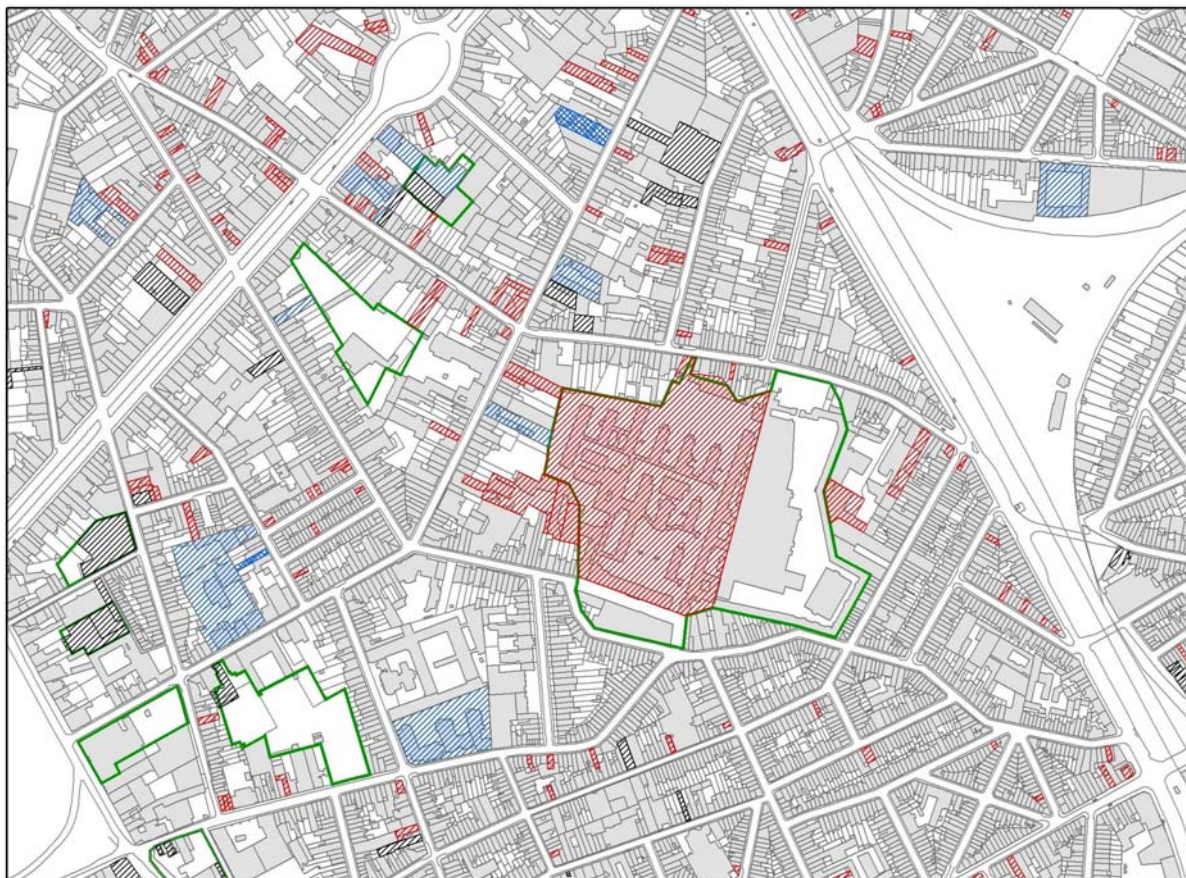
	randstedelijke P&R
	parkeren Brugpoorten + P&R
	parkeergarage internationaal treinverkeer
	grootstedelijke pendelparking
	parkeergarage (cluster) middellang parkeren

-  zone met nadruk op kortparkeren/
bewonersparkeren (centrumgebied)
-  zone kortparkeren (randzones)
-  zone met nadruk op bewoners-
parkeren
-  autovrij
-  niet parkeren
- 

kaart 11:
gewenst parkeerbeleid



Eigendomsstructuur



statuut

-  onbebouwde percelen
-  stadseigendom
-  listing vespa
-  leegstand en verwaarlozing
-  binnengebieden

! de gegevens van de eigendomsstructuur zijn gebaseerd op de KAVIA, de meest recente wijzigingen in de eigendomssituatie zijn dus nog niet opgenomen

functies binnen het bouwblok



 leegstand en verwaarlozing

FUNCTIE

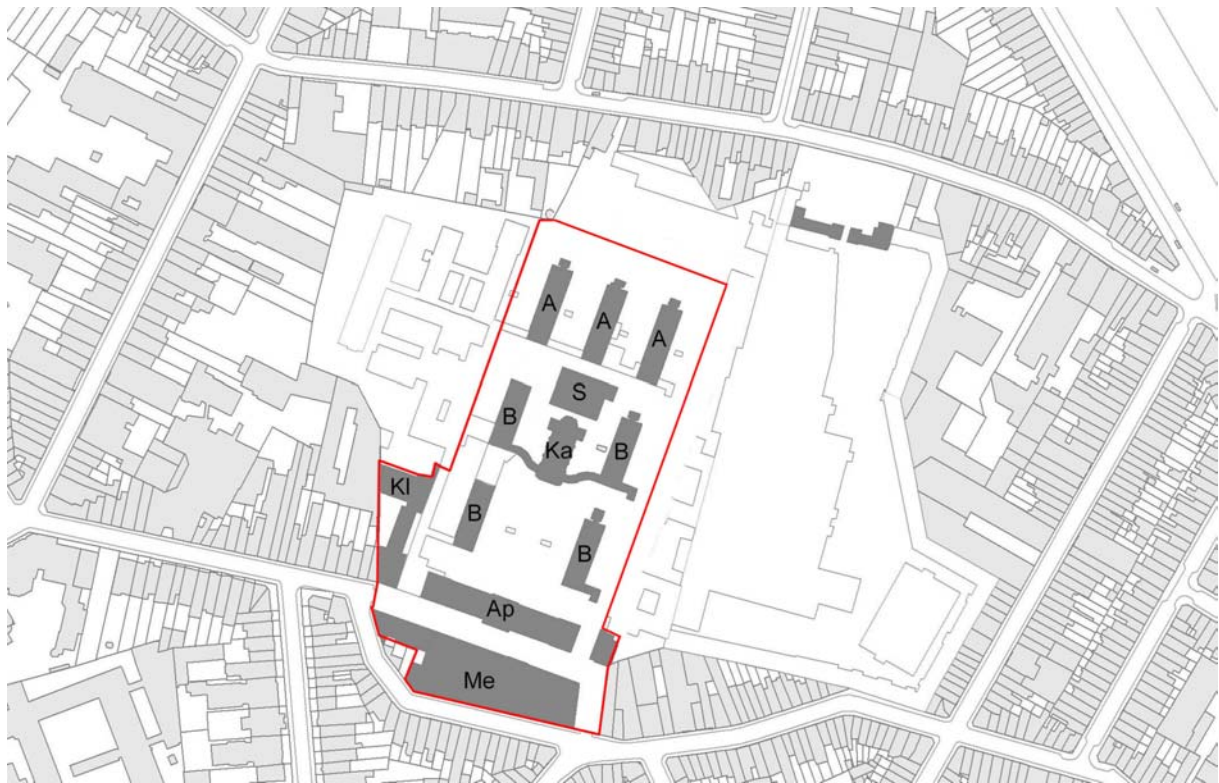
-  bedrijf
-  kantoorgebouw
-  magazijn
-  schoolgebouw
-  toneel
-  werkplaats
-  winkel

BPA militair hospitaal

Voorzag in volgende uitgangspunten (opgenomen in voorontwerpbundel maart 1995)

- 1 een oplossing bieden aan de tekorten van de ruimere omgeving, d.w.z. open ruimten en gemeenschapsinfrastructuur voorzien
- 2 binnenruimte van het militair domein maximaal opentrekken en verbinden met de omgeving
- 3 realiseren van kwalitatieve openbare groenzones, aaneensluitend en met behoud van de bestaande beboomde zones
- 4 dichtgeslibde binnenruimten saneren en storende constructies (functioneel en visueel) verwijderen
- 5 behoud en accentuering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten (perspectiefbekrachtiging, ritmiek, ...)
- 6 functionele en visuele verbindingen realiseren enerzijds tussen de verschillende zones onderling en anderzijds met de ruimere omgeving
- 7 verweving en gevarieerde functies stimuleren
- 8 grootschalige functies en/of functies die grote verkeersstromen aantrekken vermijden
- 9 soepelheid in voorschriften en bestemmingen teneinde een kwalitatieve en eigentijdse stedenbouwkundige invulling te kunnen realiseren
- 10 een visie op lange termijn ontwikkelen. Dit houdt in dat in het ontwerp geen rekening wordt gehouden met slechts een gedeeltelijke verkoop van het militair domein

analyse van de site



totale oppervlakte van de site: **7,7 ha**
waarvan bebouwd: **3,5 ha**

bebouwde oppervlakte in %: **46%**

als waardevol aangeduid: **2,7 ha**
waarvan bebouwd: **0,8 ha**

bebouwde oppervlakte in % **30%**

paviljoenen

type A

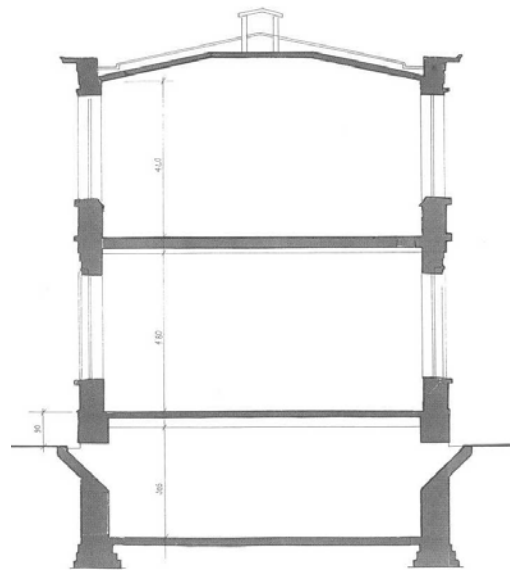
Oppervlakte: $10 * 40 = 400 \text{ m}^2$
bouwlagen: 2
totale oppervlakte: $= 800 \text{ m}^2$

paviljoenen: 3
abs. Oppervlakte: $= 2400 \text{ m}^2$

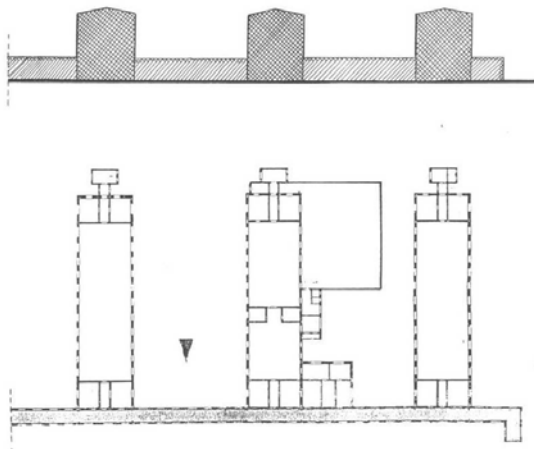
type B

Oppervlakte: $10 * 36 = 360 \text{ m}^2$
bouwlagen: 2
totale oppervlakte: $= 720 \text{ m}^2$

paviljoenen: 4
abs. Oppervlakte: $= 2880 \text{ m}^2$



DWARSDOORSNED E TYPE GEBOUW



EINDPUNT GANGGEBOUW

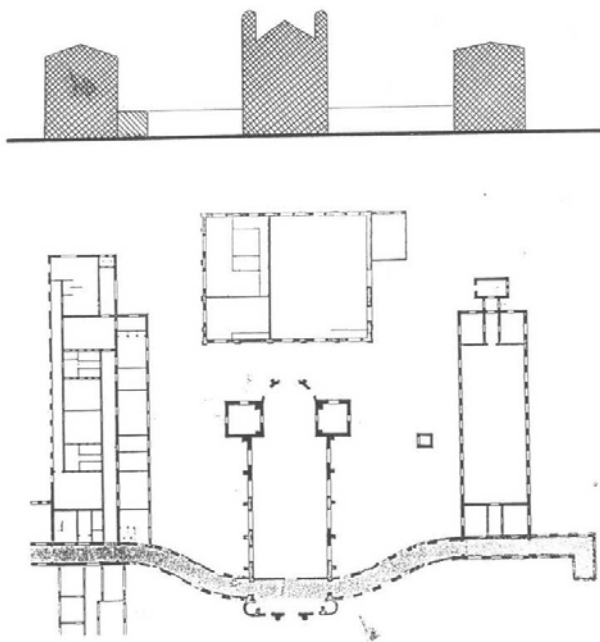


kapel

Oppervlakte: $12,5 * 31 = 420 \text{ m}^2$ (incl. uitspringende volumes)
bouwlagen: 1
totale oppervlakte: $= 420 \text{ m}^2$

stookplaats

Oppervlakte: $25 * 18,5 = 460 \text{ m}^2$
bouwlagen: 1
totale oppervlakte: $= 460 \text{ m}^2$



apotheek

Oppervlakte: $81 * 13 = 1050 \text{ m}^2$
bouwlagen: 3
totale oppervlakte: $= 3150 \text{ m}^2$

mess

laag 1: $= 2800 \text{ m}^2$
! laag 2, 3 $2 * (1900 \text{ m}^2)$
totale oppervlakte: $= 6600 \text{ m}^2$



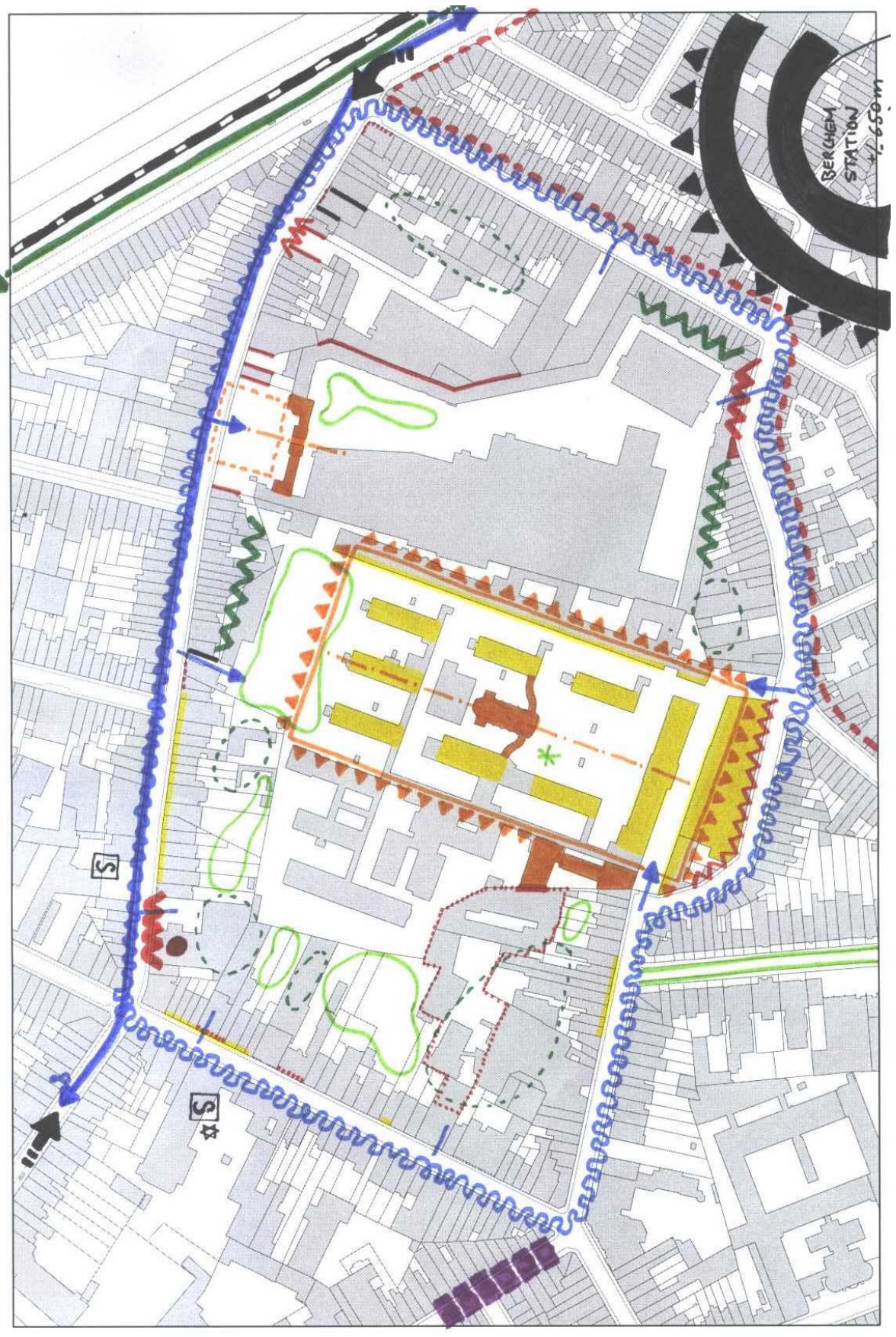
klooster

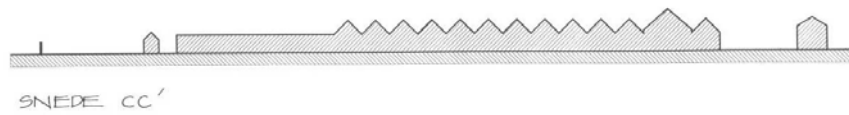
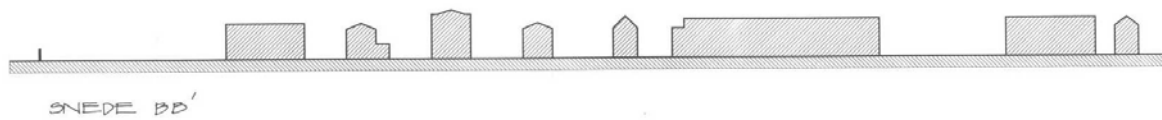
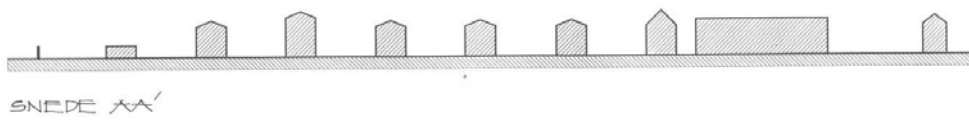
laag 1: = 850 m²
laag 2: 320 + 190 = 510 m²
laag 3: 320 + 190 = 510 m²
totale oppervlakte: = 1870 m² (excl. zolder)

Overige beelden van het terrein



KNELPONTEN ~ POTENTIES





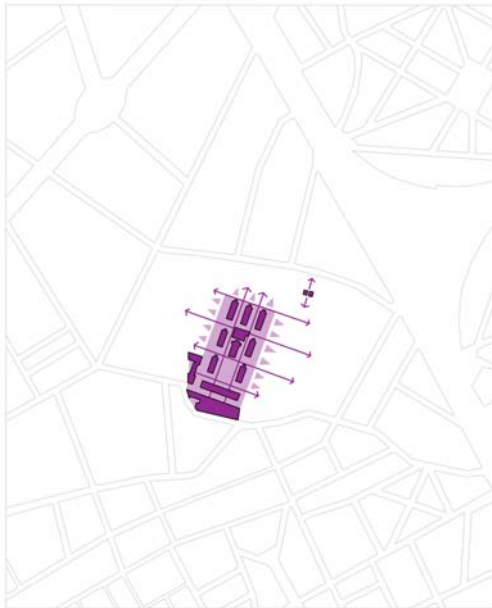
Ambitie **militair hospitaal**

- Synthese resultaten ruimtelijk / stedenbouwkundig onderzoek
- Voorwaarden m.b.t. programma, functies en vastgoed

SYNTHESE RESULTATEN RUIMTELIJK / STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPMATIG ONDERZOEK

Uitgangspunten / basisprincipes

Concepten



De historische onderlegger als waardevol element

- Maximaal behouden van het waardevolle historische patrimonium

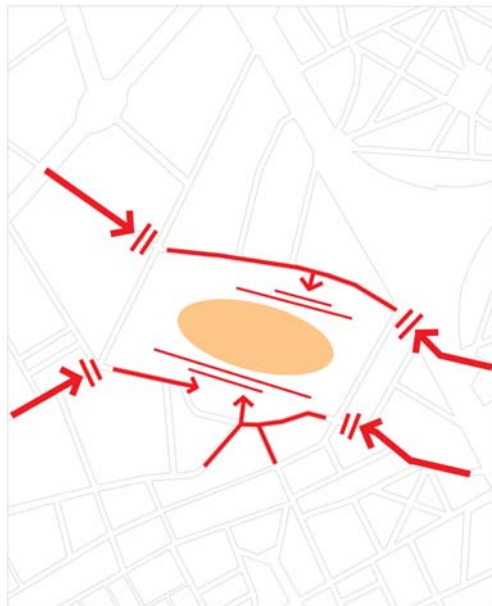
Afhankelijk van de mate van juridische bescherming dient op een gepaste wijze met het bestaande historische patrimonium omgegaan te worden. Dit betekent concreet dat bepaalde delen van de site een strikte bescherming kennen, waardoor de invulmogelijkheden beperkter zullen zijn. Voor deze gebouwen dient een gepaste nieuwe functie gezocht te worden. Andere delen van het bestaande patrimonium zullen ofwel, binnen de mogelijkheden van een eventuele bescherming, meer aanpassing van de bestaande structuren vragen om de invulling ervan mogelijk te maken ofwel, indien ze niet beschermd zijn, afgebroken kunnen worden omdat hun historische waarde beperkter is en een hedendaagse invulling ervan niet mogelijk blijkt. Er moet naar gestreefd worden om het historische patrimonium zoveel mogelijk te behouden en het een nieuwe functie toe te kennen.

- Integreren van het historische patrimonium in de nieuwe ontwikkelingen

De delen van het historische patrimonium die behouden blijven, moeten zoveel mogelijk geïntegreerd worden in de nieuwe te ontwikkelen bebouwing. Er moet vermeden worden dat het historische gedeelte teveel een eiland temidden van de nieuwe bebouwing vormt. Er dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar één geïntegreerd ontwerp voor het ganse binnengebied.

- Respecteren van de ruimtelijke en morfologische karakteristieken

De historische bebouwing, vooral het gedeelte van het hospitaal zelf, wordt gekenmerkt door typische ruimtelijke en morfologische karakteristieken: een dominante paviljoenstructuur, opvallende symmetrieën en markante zichtassen. Al deze elementen dragen bij tot het typische karakter van de site en dienen dus gerespecteerd te worden.



Een verkeersluwe leefomgeving

- Vermijden van verkeersaantrekkende ontwikkelingen

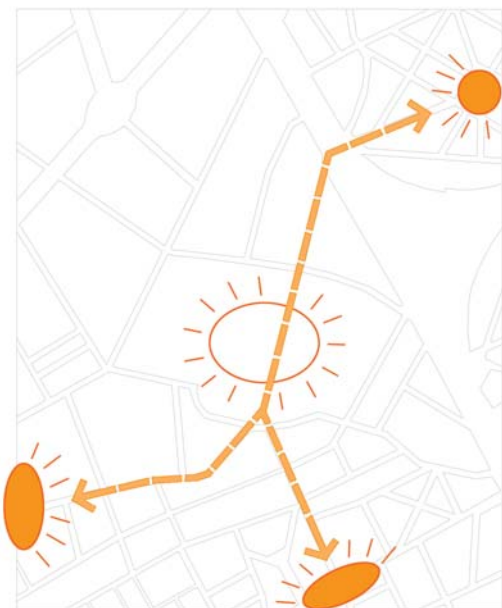
De site van het militair hospitaal ligt temidden van een woonwijk. De omliggende straten zijn dan ook in het “deelnobiliteitsplan kernstad” gecategoriseerd als woonstraten, enkel de Lange Leemstraat fungeert als “buurtstraat”. Bijkomende verkeersdruk op deze omliggende woonstraten moet zoveel mogelijk vermeden worden. Zelfs de Lange Leemstraat kan niet veel extra verkeer meer hebben (smal profiel, tramlijn). Nieuwe ontwikkelingen dienen vooral op de openbaar vervoersmogelijkheden (tram, bus, trein) gericht te zijn en mogen zelf niet teveel autoverkeer genereren.

- Beperken van intern autoverkeer

De site van het militair domein moet zoveel mogelijk een verkeersvrij karakter krijgen. Autoverkeer mag zeker geen vrije doorstroming door het gebied kennen en bestemmingsverkeer voor de site zelf dient zo snel mogelijk aan de randen van het terrein te worden opgevangen.

- Opvangen van de parkeerdruk

De ontwikkeling van het militair hospitaal zal een extra parkeerdruk binnen de buurt genereren. Deze bijkomende nood aan parkeerplaatsen moet volledig binnen de site zelf opgenomen worden, zij mag niet afgeleid worden naar de omliggende straten.



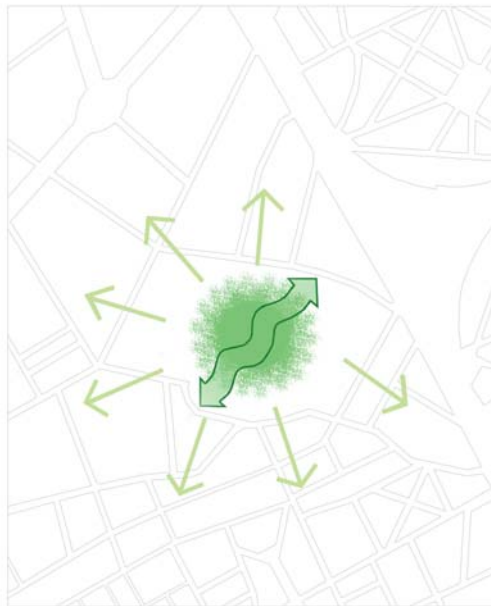
Een langzaam verkeerstraject als verbinding tussen wijken

- Verbeteren van de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het bouwblok ten voordele van de zwakke weggebruiker

Het bouwblok waarbinnen het militair hospitaal is gelegen, is redelijk grootschalig. Door de beperkte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site vormt het momenteel een barrière tussen de wijken die er ten noorden en ten zuiden van gelegen zijn. Een vlotte doorstroming voor langzaam verkeer, dwars door het bouwblok, zou een meerwaarde voor de ganse buurt betekenen.

- Verbinden van ankerpunten in de omgeving

Een traject voor langzaam verkeer kan tevens het militair hospitaal een betere verankering in het omliggende weefsel geven. Hiervoor dient het traject een verbinding te vormen tussen de belangrijkste ankerpunten in de omgeving, namelijk de as Statiesstraat-Driekoningenstraat (wijk Oud-Berchem), de Dageraadplaats (wijk Zurenborg) en het Albertpark (belangrijke openbaar vervoersknoop). Dergelijk traject vormt de ontbrekende schakel tussen enerzijds de Boomgaardstraat en Generaal Drubbelstraat (ten zuiden van de site) en anderzijds de Zurenborgstraat (ten noorden van de site).



Een groene ontmoetingsruimte voor de buurt

- Voorzien van minimum 1 hectare aaneengesloten groene ruimte

In de omgeving van het militair hospitaal is er een tekort aan buurtgroen. Om dit tekort gedeeltelijk te ondervangen dient er binnen de site minimum 1 hectare aaneengesloten groene ruimte voorzien te worden (zie bijgevoegde tabel). Deze groene ruimte dient een gebruikskarakter ten dienste van de wijk te hebben.

- Linken van de groene ruimte aan het traject voor langzaam verkeer

Omdat de groene ruimte niet enkel ten dienste van de site zelf, maar voor de ganse wijk als ademruimte moet functioneren, is het belangrijk dat deze groene ruimte vlot toegankelijk is. Een situering gelinkt aan het traject voor langzaam verkeer dwars door de site verdient daarom de voorkeur. Op deze manier wordt het groen voor zowel de wijken ten noorden als ten zuiden van het bouwblok goed bereikbaar.

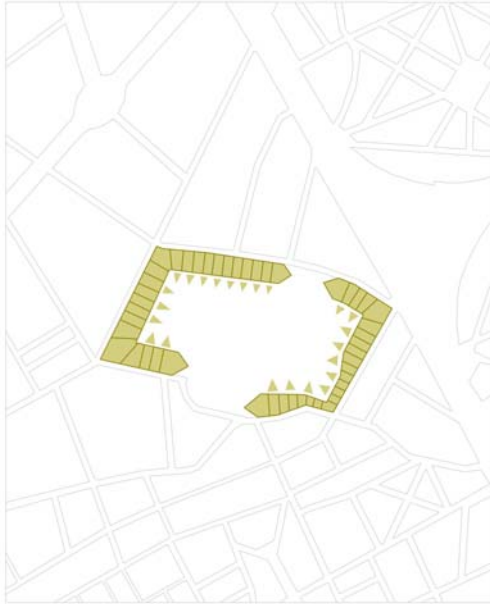
- Creëren van een evenwicht tussen buurtgericht groen en het ingesloten karakter van de site

Het toekomstige groene karakter van het militaire domein mag zich niet beperken tot het voorzien van een grotere groene ruimte, maar moet over de ganse site doorgetrokken worden. Hierbij moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het opentrekken van de site naar de buurt toe en anderzijds het respecteren van het ingesloten karakter van het binnengebied, dat zeker als “woonerf” veel kwaliteit heeft. Er kan gedacht worden aan een gradatie in het gebruik van open ruimte, gaande van een buurtgericht parkje, over semi-publieke pleintjes (vb: speelplaats school) naar privaat groen.

Functieniveau	Maximumafstand	Minimumareaal
woongroen	<150m	
buurtgroen	<400m	>1ha
wijkgroen	<800m	>10ha (park >5ha)
stadsdeelgroen	<1600m	>30ha (park >10ha)
stadsgroen	<3200m	>60ha
stadsgroen (stadsbos)	<5000m	>200/300ha

Referentiekader voor bereikbare groene ruimten

Bron: MIRA-S 2000



Integratie van randen en kerngebied

- **Zoeken van kwalitatieve oplossingen voor de “achterkanten”**

Het binnengebied van het bouwblok wordt omsloten door overwegend typische 19^e eeuwse rijhuizen met redelijk diepe tuinen. Op sommige plekken zijn deze tuinen volgebouwd met achterbouwen of afgesloten door hoge muren. Deze bebouwing keert zich letterlijk van het binnengebied af. Om de ruimtelijke kwaliteiten van het bouwblok te verhogen, is het nodig om de tweedeling tussen enerzijds het binnengebied en anderzijds de randbebouwing op te heffen. Dit kan in de eerste plaats gebeuren door het zoeken van kwalitatieve oplossingen voor de “achterkanten” van de randbebouwing, o.a. door het integreren van delen van deze randen in de nieuwe ontwikkeling.

- **Omgaan met verschillende typologieën**

De tweedeling tussen rand en binnengebied kan eveneens aangepakt worden door een gepaste omgang met de verschillende typologieën die beide kenmerken (enerzijds rijhuizen, anderzijds paviljoenen). Nieuwe ontwikkelingen dienen een schakel tussen beide te vormen.

- **Afwerken van wachtgevels**

Integratie van randen en kerngebied betekent eveneens dat wachtgevels in de randen, vooral deze die aan mogelijke toegangen naar het binnengebied toe grenzen (vb: Lange Leemstraat), zoveel mogelijk een gepaste afwerking dienen te krijgen. Onafgewerkte wachtgevels verstoren immers de aantrekkingskracht van het ganse bouwblok.

Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Een centrale parkzone met integratie van een beperkt percentage bebouwing

Om de waardevolle historische bebouwing van het militair hospitaal zoveel mogelijk te respecteren, om de functie van het binnengebied als groene ontmoetingsruimte voor de buurt te kunnen realiseren en om een kwalitatieve verbinding voor langzaam verkeer tussen de Dageraadplaats (Zurenborg), de as Statiestraat-Driekoningenstraat (Oud-Berchem) en het Albertpark te voorzien, dient het centrale gedeelte van het bouwblok als een "parkzone" beschouwd te worden. Dit betekent dat de bestaande 7 centrale ziekenzalen, de stookplaats en de kapel als paviljoenen behouden kunnen blijven en een groene omkadering (overgangszone) krijgen. Deze gebouwen dienen een nieuwe gepaste functie te krijgen. Binnen de parkzone kan nog nieuwbouw opgenomen worden, doch de totale bebouwing moet beperkt blijven tot een bepaald percentage van de oppervlakte van de parkzone (zie verder bij randvoorwaarden). De nieuwe bebouwing dient in elk geval de morfologische karakteristieken van de historische bebouwing te respecteren (paviljoentypologie, assen,...). Bovendien dient binnen de parkzone naar een maximale doorwaadbaarheid gestreefd te worden. Dit betekent dat de open ruimte rond de bebouwing hoofdzakelijk een publiek karakter zal hebben. Deze open ruimte omvat tevens minimum 1 hectare aaneengesloten groen om aan de behoeften van de buurt te kunnen voldoen. Binnen het bouwblok vormt de parkzone de verbinding voor langzaam verkeer tussen de Marialei en de Lange Leemstraat. Gemotoriseerd verkeer dient in deze zone zoveel mogelijk vermeden te worden.

Geconcentreerde stedelijke bebouwing tussen de randen en de parkzone

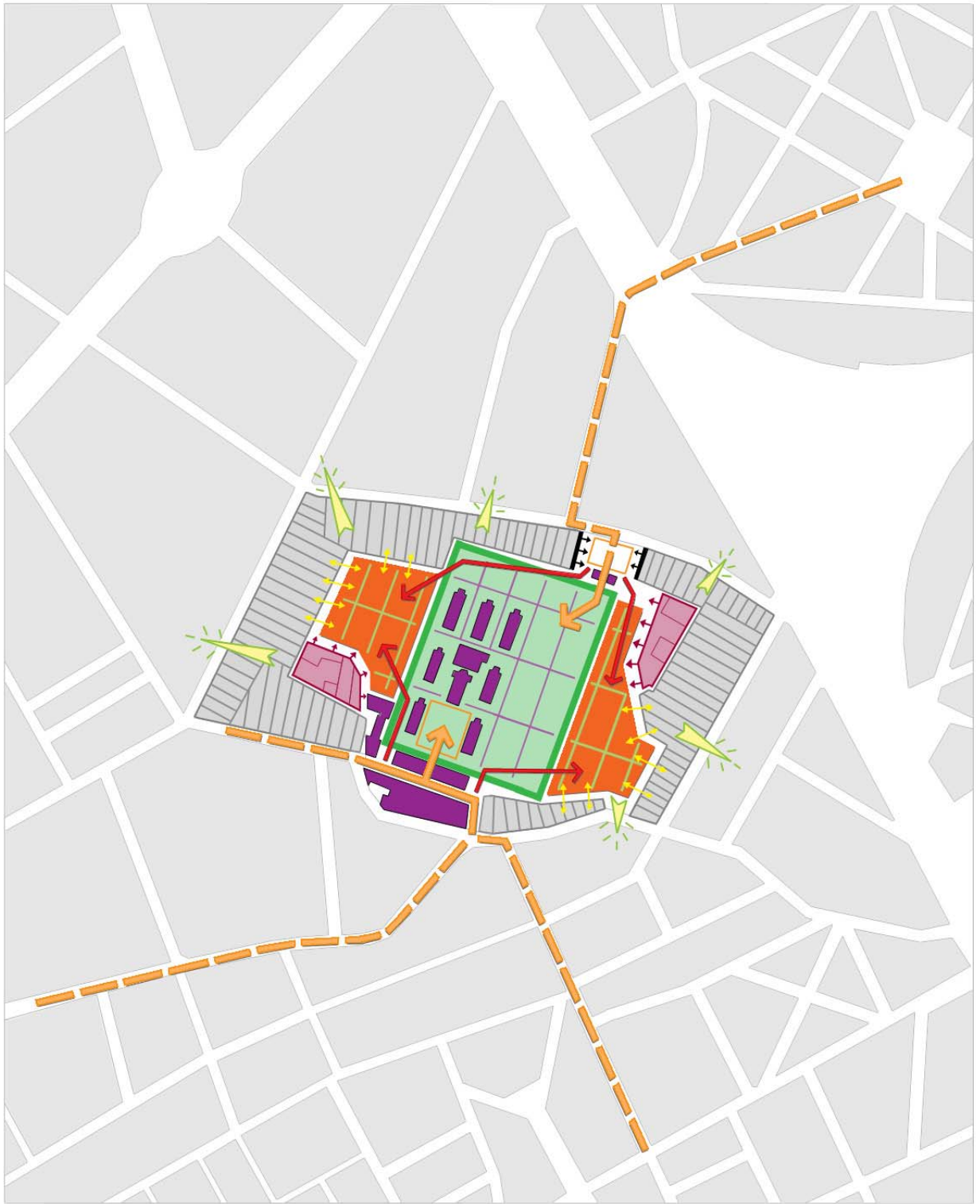
Nieuwbouw wordt geconcentreerd in de twee zones tussen de randbebouwing en de parkzone. Dankzij de diepe percelen (grote tuinen) en morfologische karakteristieken (redelijk hoge gebouwen) van de 19^e eeuwse randbebouwing is het mogelijk om in deze zones een vrij hoge dichtheid te realiseren. De hoofdfunctie binnen deze zones zal wonen zijn, waarbij moet gestreefd worden naar een differentiatie in woningtypologie. Hoewel de open ruimte in deze zones deels een meer privaat statuut zal krijgen, is ook hier het creëren van een zo groot mogelijke doorwaadbaarheid, evenals het infiltreren van het groene karakter van de parkzone tussen de nieuwe bebouwing, belangrijk.

Twee pleinen als de hoofdtoegangen tot het terrein

De hoofdtoegangen tot het binnengebied worden geconcentreerd rond de twee reeds bestaande pleinen, namelijk enerzijds het paradeplein tussen de apotheek en de kapel en anderzijds het plein voor het poortgebouw in de Lange Leemstraat. Voor beide toegangen dient een opsplitsing gemaakt te worden tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer. In de Marialei zal deze splitsing gemaakt worden ter hoogte van het gebouw van de apotheek. Het langzaam verkeer zal gebruik maken van een centrale toegang, dwars door het gebouw. Op deze manier kan de bezoeker vanaf het paradeplein de symmetrische opbouw en het functioneel-morfologische opzet van de historische militaire bebouwing optimaal ervaren. Het gemotoriseerd verkeer zal langs de kopse kanten van het gebouw naar de zones met nieuwbouw geleid worden, dit om de "parkzone" zoveel mogelijk verkeersvrij te houden. Hetzelfde principe kan bij het poortgebouw in de Lange Leemstraat toegepast worden: het poortgebouw zelf als centrale toegang voor langzaam verkeer en het gemotoriseerd verkeer langs de zijkanten naar de nieuwbouwzones leiden. In het binnengebied zelf moet een "interne barrière" gecreëerd worden om te vermijden dat het gemotoriseerd verkeer een sluipteg door het terrein zou zoeken.

Opwaardering van de omsluitende randbebouwing

De toekomstige ontwikkeling van het militair hospitaal kan zich niet beperken tot enkel het binnengebied. De randen van het bouwblok bepalen in belangrijke mate de perceptie ervan en dienen daarom zoveel mogelijk in de ontwikkeling betrokken te worden. Dit kan op verschillende wijzen gebeuren. Sommige delen van de randbebouwing (grootschalige achterbouwen) worden in de mate van het mogelijke rechtstreeks in de ontwikkeling van het binnengebied opgenomen. De relatie tussen de achterkanten van de randpercelen en de nieuwe bebouwing wordt op een kwalitatieve manier ingevuld. Wachtgevels op strategische locaties (o.a. Lange Leemstraat) krijgen eveneens een kwalitatieve afwerking. Op sommige plekken is in de randbebouwing de potentie aanwezig om bijkomende toegangen (voor langzaam verkeer) naar het binnengebied te creëren. Deze potentiële toegangen maken het mogelijk om het toekomstige groene karakter van het binnengebied sterker op het omliggende weefsel te betrekken en aldus de functie van het ganse bouwblok naar de omgeving toe op te waarderen.



VOORWAARDEN m.b.t. PROGRAMMA, FUNCTIES EN VASTGOED

Profiel wijk Zurenborg

Statistisch-administratief

Het Militair Hospitaal ligt in de wijk Zurenborg. Zurenborg maakt deel uit van de 19^e gordel Zuid, stadsdeel Kernstad. De site Militair hospitaal wordt programmatisch bestempeld als 'een groot binnengebied in een woongebied'.

Sociaal profiel

Een van de doelstellingen is het vasthouden van de jonge gezinshuishoudens die nu massaal (leeftijdsklassen 0 – 10 en 30 – 40 jaar) uitwijken. Deze groep heeft nood aan grotere betaalbare woningen en voldoende groen en speelruimte voor de kinderen. De doelgroep ouderen zal tot 2013 slechts beperkt groeien (+ 0,5 %). Maar deze doelgroep is van strategisch belang in het kader van de doorstroming. Aanbod van (aan)gepaste woningen op basis van gemak, comfort, veiligheid en zorg kan deze doelgroep tot mutatie aanzetten. De doelgroep allochtonen maakt inmiddels circa 20 % van de Antwerpse populatie uit. In het specifieke geval van Zurenborg komt vooral de grote concentratie joodse huishoudens in beeld.

Woningmarktprofiel

De 19^e eeuwse gordel wordt gekenmerkt door een laag aandeel sociale woningbouw. Aan planvorming staan eind 1998 circa 170 nieuwe woningen op de rol verdeeld over circa 6 locaties. De gemiddelde plangrootte bedraagt ca. 29 woningen per project. Het zuidelijke deel van de 19^e eeuwse gordel kent een laag aandeel sociale woningbouw: circa 4,6% t.o.v. gemiddeld 11,8% (medio 1998). De analyse van de nieuwbouwprogrammering voor de kernstad komt voor de korte termijn uit op ca. 1.100 woningen mogelijk te bouwen voor 2003. Dan nog zou het optimistische scenario een tekort van circa 650 woningen opleveren. Voor de middellange termijn periode 2003 – 2008 is er een evenwicht tussen aanbod en vraag van ca 670 woningen. De site Militair Hospitaal maakt met een plancapaciteit van ca 200 woningen onderdeel van dit middellang termijn planningsscenario. Grootste concurrent is het Eilandje waarin deze periode eveneens circa 200 woningen zijn voorzien. Het Eilandje is eveneens op de lang termijn, periode 2008 – 2013 de grootste bouwlocatie met een programma van ruim 600 woningen. In zijn algemeenheid bestaat in de Kernstad het aanbod aan nieuwe woningen vooral uit duurdere appartementen en lofts voor alleenstaanden en tweeverdieners. Vooral het Eilandje o.a. 'Koninklijk Entrepot' richt zich op de duurdere marktsegmenten. De grote tekorten doen zich echter vooral voor in de sociale sector en in woningen voor huishoudens.

Gewenste positionering

De site Militair Hospitaal heeft in de Gewestplanwijziging van 1998 de bestemming woongebied gekregen. In de concurrentie-analyse van de grotere bouwlocaties dient de site Militair Hospitaal gegeven de standplaatscondities (ligging, groen) zich eerder te richten op de middenmarkt-segmenten, waarbij een innovatie-doelstelling in de ontwerpfunctie is voorbehouden aan gestapelde woningen voor gezinshuishoudens.

Concurrentieprofiel

Definities en condities prijsvorming

Medio juni 2003 zijn een aantal data verzameld over te koop aangeboden appartementen, lofts e.d. in nieuwe en bestaande complexen. De steekproef is niet uitputtend of statistisch representatief, maar wel indicatief. In de nieuwbouwcomplexen worden appartementen, lofts e.d. veelal aangeboden in het BTW-stelsel en wel exclusief BTW¹ (21 % over de bouwwerken), notariskosten (ca. 1 %) en registratierechten² over de grond (5 % bij bescheiden woning van 25.000€, via 7.5 % bij een woning van 50.000€ tot 10 % voor een woning vanaf 300.000€). In een aantal gevallen is het niet duidelijk of de aangeboden metrages in m² vloeroppervlak inclusief of exclusief de buitenruimte aan terrassen e.d. is. Er zijn soms grote verschillen tussen de buitenruimten per appartement binnen een complex. Daardoor kan de zogenaamde m² vloerprijs exclusief BTW tot grote schommelingen leiden. In die gevallen waarin sprake is van grote verschillen in de buitenruimte wordt de m² vloerprijs over het netto of nuttig woonoppervlak berekend (exclusief buitenruimte). De m² vloerprijs netto of bruto omvat bij benadering de bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten. Een alternatief begrip is stichtingskosten per m². Bij renovatieprojecten geldt een verlaagd BTW-tarief van 6 %. Bij transacties in de bestaande voorraad moet rekening worden gehouden met 18,5 % aan registratierechten en notariskosten. Voor kelderbergingen en autostaanplaatsen, autoboxen dan wel parkeerplaatsen in de parkeerkelder worden aparte koopsommen in rekening gebracht.

Concurrentieprofiel op wijk/buurtniveau

Uit de steekproef blijkt dat de hoogste vloerprijzen oplopend tot circa 3.700€/m² vloeroppervlak op het Eilandje worden gerealiseerd. Binnen dit complex is er ook aanbod in de prijsklasse 1.700€ - 1950€ en € 2.300€ – 2.900€/m² vloeroppervlak. In het Centrum worden de hoogste vloerprijzen op ca 2.500€/m² vloeroppervlak genoteerd. Dit geldt voor nieuwbouwprojecten alsook voor bestaande voorraad. Maar in het Centrum wordt ook veel aanbod in de prijsklasse 1.000€ – 1.500€/m² vloeroppervlak genoteerd. In de Overige stadsdelen ligt het topprijsniveau op circa 1.600€ – 1.700€/m² vloeroppervlak. In Zurenburg wordt slechts 1 transactie in de bestaande voorraad getraceerd op 645€/m² vloeroppervlak.

CONCURRENTIEPROFIEL WONINGMARKT APPARTEMENTEN, LOFTS e.d.							
Stad Antwerpen medio juni 2003 Prijzen netto exclusief BTW en kosten							
	Type	Vloeroppervlak		Vloerprijs			
		Netto m ²	Bruto m ²	Laag	Gemiddeld	Hoog	Top
				1.000 - 1.500€/m ²	1.500 – 2.000€/m ²	2.000 – 3.000€/m ²	> 3.000€/m ²
Centrum							
<u>Nieuwbouw</u>							
Project 1	Maiss.	115 - 164		1.145- 1.245	1.550		
Project 2	App.	100 – 180		1.375			
Project 3	App.	80 – 184					
Project 4	Casco	250		1.040			
Project 5	Renov.	124			1.520		
Project 6			89 – 298		1.735		
Project 7	Loft		102 - 208	1.180 - 1315		2.340	

¹ BTW verschuldigd op nieuwe woningen als de verkopende partij BTW-plichtig is zoals bouwpromotor of bouwfirma. Verkoop onder BTW-stelsel dient wel te worden gemeld.

² Gewest Vlaanderen, Decreet 1-02-2002: Vrijstelling 1^e aankoop woning 1^e schijf van EUR 12.500,--, Verrekening EUR 12.500,-- bij aankoop 2^e huis (meesleepregeling),

<u>Bestaand</u>	App.		280	1.450		2.500	
	Loft			1.295			
	App.		158			2.525	
	App.		180			2.200	
	App.		360		1.930		
	App		115		1.830		
Eilandje							
<u>Nieuwbouw</u>							
Project 1	Loft		156			2.245	
Project 2	App.		110 – 334		1.700 – 1.950	2.300 – 2.900	3.150 – 3.720
Project 3	App.	118 – 273		1.260			
Zurenborg							
<u>Bestaand</u>							
	App.		110	645			
Zuid							
<u>Bestaand</u>							
	App.		220		1.635		
Berchem							
<u>Nieuwbouw</u>	App						
Wilrijk							
Nieuwbouw	App.		80	1.425			
Borgerhout							
Nieuwbouw	Loft		160		1.705		

Indicatie prijsniveau Zurenborg

Op grond van bovenstaande gegevens wordt gesteld dat in Zurenborg een prijsniveau van 1.250€/m² vloeroppervlak exclusief BTW en kosten tot de mogelijkheden kan behoren. Voor bijzondere woningtypen en selectieve doelgroepen wordt taakstellend een prijsstelling van 1.500€/m² vloeroppervlak gehanteerd.

Aanname grondquote

De grondwaarde vormt in veel scenario's vaak een afgeleide van de restwaarde na aftrek van kosten van de haalbare opbrengsten per m². In rekenmodellen wordt taakstellend een grondquote³ van 15 – 20 % van de gemiddelde m² vloerprijs gehanteerd. In de volgende berekeningen voor de grondexploitatie wordt een percentage van 15% aangenomen.

In de situatie van het Militair Hospitaal tekent dat voor de volgende grondwaarden:

- 15 % x 1.250€/m² nuttig woonoppervlak exclusief = 187,50 €/m²
- 15 % x 1.500€/m² nuttig woonoppervlak exclusief = 225 €/m².

Gemiddeld zal worden gerekend met 200 €/m² grondwaarde per gerealiseerde m² vloeroppervlak.

³ Quoteren = naar evenredigheid verdelen. Quota of quote = evenredig aandeel bij te dragen of te ontvangen.
Quotiseren = aanslaan naar aandeel of ieders aandeel berekenen in ontvangst of aandeel daarin opeisen

³ Grondprijs = prijs van de grond of bedrag dat bij prijsberekening ten grondslag wordt gelegd.

Conditioes en afgeleiden

De grondwaarde-discussie spitst zich toe in de mate waarin bouwrijpe grond wordt verworven en de mate waarin buurt-, wijk- en bovenwijkse voorzieningen en infrastructuur in de grondprijs zijn verwerkt.

Omdat het in dit model gaat om afgeleiden van de verkoopprijzen is in de grondwaarde het bouwrijp maken van de kavel inbegrepen. In het te hanteren ontwikkelingsmodel gaat de grondaankopende partij ervan uit dat hij/zij bouwrijpe en schone grond krijgt aangeleverd. Als de grondwaarde van 200€/m² nuttig vloeroppervlak echter een inkoopprijs wordt van de site in de huidige staat zal in het rekenmodel van de ontwikkeling nog kosten moeten worden ingebracht voor het bouwrijp maken van de grond.

De onderhandeling tussen grondaankopende partij (bouwpromotor) en verkopende partij (bijvoorbeeld gemeente) spitsen zich eveneens toe op de buurt-, wijk- en bovenwijkse voorzieningen. De grondverwervende partij in de vorm van een bouwpromotor zal trachten deze voorzieningen gefinancierd te krijgen buiten de eigen investeringsstroom.

De grondverkopende partij, bijvoorbeeld de gemeente, kan een model hanteren waarbij de investeringen in deze voorzieningen en infrastructuur, waaronder groenaanleg, geheel of gedeeltelijk in de vierkante meter prijs zijn verwerkt. Daarbij wordt de zogenaamde onrendabele top, het deel wat niet door de markt kan worden opgenomen, vaak 'weggefinancierd' via subsidies.

Grondexploitatie Militair Hospitaal

Kwantitatieve invulling (gebouwde oppervlakten)

Bruto oppervlak binnengebied	7,7 ha	
Mess / toegang	0,45 ha	
Netto oppervlak binnengebied	7,27 ha	
Grondoppervlak parkzone	3,5 ha	35.000 m ²
Waardevol gebied met historische bebouwing	2,3 ha	
Buurtgroen	1,2 ha	
Grondoppervlak historische bebouwing in parkzone	0,35 ha	3.500 m ²
Grondoppervlak nieuwbouw in parkzone	0,105 ha	1.050 m ²
Resterend grondoppervlak onbebouwd	3,045 ha	30.450 m ²
Bruto vloeroppervlak (bvo) historische bebouwing (7 ziekenzalen)		5.280 m ²
Bruto vloeroppervlak (bvo) nieuwbouw in parkzone		4.200 m ²
Grondoppervlak zones voor geconcentreerde bebouwing	3,0 ha	30.000 m ²
Grondoppervlak nieuwbouw	0,84 ha	8.400 m ²
Bruto vloeroppervlak (bvo) nieuwbouw		42.000 m ²
Totaal grondoppervlak nieuwbouw		9.450 m ²
Totaal bruto vloeroppervlak (bvo) nieuwbouw		46.200 m ²
Oppervlakte parkeer ruimte bewoners		15.300 m ²
Oppervlakte parkeer ruimte bezoekers		5.125 m ²

Het bouwblok waarin de site Militair Hospitaal is gelegen omvat ca. 13,5 ha. De site van het Militair Hospitaal omvat 7,7 ha, waarvan 0,45 ha de mess + toegang omvat. Netto resteert dan 7,27 ha gebied. De Parkzone omvat het gebied met de historische gebouwen en een reservering voor buurtgroen. De Parkzone is 3,5 ha groot. Het waardevol gebied met de historische gebouwen omvat 2,3 ha. Het buurtgroen wordt ca 1,2 ha toebedeeld. Het overig gebied omvat ca. 3,77 ha. Hiervan is 3,0 ha direct benutbaar voor de site zelf en 0,77 ha ingezet op bouwblokniveau (mogelijkheid tot toebedeling van privétuinen een bestaande randbebouwing).

Uitgangspunten analyse

De volgende uitgangspunten worden voor deze model-analyse gehanteerd:

- het functie-afhankelijk parkeren wordt opgelost binnen de hoofdgebruiksfuncties en is onderdeel van de gebouwontwikkelingsexploitatie en niet van het hier toegepaste model van de residuele grondwaarde-analyse.
- het bezoekersparkeren alsook de buurtparkeerfunctie worden als P.M.-post gehanteerd omdat hier geen uitspraken over kunnen worden gedaan;
- de kosten voor infrastructuur ten behoeve van ontsluiting op de site zelf worden als P.M. post gehanteerd; in de praktijk wordt de hoofdontsluitingsstructuur uit andere fondsen gefinancierd;
- de bovenwijkse groenvoorzieningen zijn onderdeel van het hier gehanteerde model van de de residuele grondwaarde-analyse.

Theoretische grondopbrengst

De plancapaciteit bedraagt 46.200m² BVO (bij een totale maximale woningdichtheid van 57 wooneenheden/ha (inclusief historische bebouwing) en een gemiddelde woninggrootte van 120m²). Bij de aanname van een woningquote van 200€/m² BVO bedraagt de potentiële grondopbrengst in de status bouwrijp voor de functie wonen circa 9.240.000€ (exclusief grondregistratierechten en exclusief aandeel historische bebouwing).

Kosten bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken van ca. 9.500 m² grond onder het nieuwbouwvolume van ca 46.200 m² bvo bedragen ca. 190.000€ (ca. 9.500 m² sec x 20€/m²). Deze kosten zijn in principe volgens het gehanteerde model voor de grondeigenaar en dienen van de opbrengst van 9.240.000€ te worden afgetrokken. De feitelijke grondopbrengst bedraagt dan 9.050.000€.

Optie:

De grondeigenaar kan er ook voor kiezen deze kosten door te schuiven naar de bouwpromotor. De opgelegde grondwaarde in de functie wonen neemt dan toe met 4,11€/m² bvo (190.000€/46.200 m² bvo) tot ca. 204,11€/m² bvo. Dit is een stijging van ca. 2,0 %. Gelet op de bandbreedte van de stichtingskosten van 1.250 – 1.500€/m² bvo stijgt het grondwaardeaandeel minimaal naar ruim 16 % en lijkt deze allocatie verantwoord.

Buurtvoorzieningen

De aanleg van de parkzone omvat de heraanleg van het waardevol gebied van ca. 1,95 ha (ca. 2,3 ha waardevol gebied minus het grondoppervlak van ca. 0,35 ha van de historische gebouwen) en de toevoeging van buurtgroen (ca 1,2 ha). In het scenario waarin beide zones geïntegreerd worden ontstaat een aaneengesloten groengebied van ca. 3,15 ha. Rekening moet worden gehouden met enige privatisering ten behoeve van de oude en nieuwe bebouwing in de parkzone. Het grondoppervlak van deze beide functies bedraagt gezamenlijk ca. 4.550 m². Bij een toeslag van ca. 25 – 30 % wordt ca. 6.000 m² bestemd voor de woonfunctie en resteert ca. 25.000 m² voor de groenfunctie (ca. 31.000 m² minus ca. 6.000 m²).

De kosten van de (her)aanleg van het buurtgroen bedragen bij benadering ca 1.375.000€ (ca. 25.000 m² x 55€/bvo). De bouwpromotor zal deze kosten in principe alloceren bij de grondeigenaar, maar het is evident dat de nieuw te bouwen woningen door dit groen een waardevermeerdering ondergaan. De optie is de kosten te verdelen over grondeigenaar en bouwpromotor. Maar ook de nieuwe functie(s) in de historische gebouwen profiteren van de groenvoorziening en zullen een waardevermeerdering ondergaan. De toerekening is dan als volgt:

- ten laste van de bouwpromotor ca. 687.500€:
 - o verdeeld over ca. 51.480 m² bvo = 13,35€/m² bvo:
 - ca. 46.200 m² bvo nieuwbouw
 - ca. 5.280 m² bvo historische gebouwen
- ten laste van de grondeigenaar ca. 687.500€:
 - o in mindering op grondopbrengst van 9.240.000€
 - resultaat-opbrengst naar 8.552.500€.

De eindgrondwaarde voor de functie wonen neemt toe met 13,35€/m² bvo tot ca. 217,50€/m² bvo. Dit is een stijging van 8 à 9 %. Deze eindgrondwaarde lijkt nog steeds acceptabel binnen de bandbreedte van de stichtingskosten van 1.250 – 1.500€/m² bvo, waar het grondwaardeaandeel stijgt naar ruim 17 %.

In de volgende paragraaf wordt de grondwaardeopbrengst voor de grondeigenaar geëvalueerd.

Taakstellende grondopbrengst

De taakstellende grondopbrengsten bedragen respectievelijk 8.750.000€ en 11.750.000€. Met een gehanteerde grondopbrengst van 8.550.000€ bij een nieuwbouwvolume van ca. 46.200 m² en na verrekening van de functie buurtgroen wordt een tekort van 200.000€ respectievelijk 3.200.000€ gecreëerd.

Minimaal taakstellende grondopbrengst:

De grondeigenaar kan nu als volgt besluiten: het tekort van 200.000€ wordt alsnog ten laste van de bouwpromotor gebracht en vervolgens doorbelast aan de functies wonen en historische bebouwing. De eindgrondwaarde voor de functie wonen neemt toe met ca. 3,90€/m² bvo tot 221,40€/m² bvo. De stijging bedraagt nu cumulatief ca. 10 à 11 % t.o.v. de oorspronkelijke toegekende grondwaarde van 200€/m² bvo. Dit lijkt nog steeds acceptabel binnen de bandbreedte van de stichtingskosten van 1.250 – 1.500€/m² bvo (exclusief verkoopkosten) waar het grondwaardeaandeel tussen 17 à 18 % blijft hangen. In dit scenario waarbij de minimaal taakstellende grondopbrengst wordt gehaald kunnen de historische gebouwen vervolgens 'om-niet' worden overgedragen. De theoretisch toe te delen grondwaarde aan de historische gebouwen kan nu gedeeltelijk in de reconstructie/restauratie worden gestoken. Gedeeltelijk omdat via de verrekening van de buurtgroenvoorziening al een minimale waarde aan de historische gebouwen is toegekend van 17,25€/m² bvo (ca 13,35€ + 3,90€). De bouwpromotor zal deze aankoopkosten eerst terug moeten verdienen/verrekenen. De theoretisch toe te bedelen grondwaarde wordt bepaald door de functie die er in de toekomst in wordt gestoken. Ter vergelijking: bij (semi-)commerciële gebouwfuncties is een grondquote van 75 à 100€/m² bvo haalbaar. De bouwpromotor kan nu afgerond ca. 57,00 – 82,00€/m² bvo herinvesteren in de geclassificeerde gebouwen.

Maximaal taakstellende grondopbrengst:

T.o.v. de maximaal taakstellende opbrengst van 11.750.000€ is sprake van een extra tekortsituatie van 3.000.000€. Aan de functies wonen en historische gebouwen dient een extra waarde te worden toegerekend van ca. 58,00€/m² bvo. De eindgrondwaarde voor de functie wonen neemt toe tot ca. 280,00€ terwijl de historische gebouwen een minimale waarde van ca. 75,00€ per m² bvo krijgen toebedeeld. De grondwaarde van de functie wonen neemt toe met 40%, terwijl het aandeel in de stichtingskosten naar ruim 18, respectievelijk 22 % stijgt. Een grondwaardeaandeel van 22 % kan te hoog gegrepen zijn. Alleen als de stichtingskosten op de site MH kunnen stijgen naar 1.500€/m² bvo blijft het grondwaardeaandeel met 18 % mogelijk dragelijk. Voor de functie historische gebouwen kunnen bij de toekomstige invulling met semi-commerciële functies de grenzen nu al bereikt zijn. Er zijn geen reserves vanuit de grondwaarde voor extra investeringen in de reconstructie/restauratie buiten de investeringskengetallen in geval van nieuwbouw. Markttechnisch is dan de woonfunctie interessanter omdat er dan wel extra gelden gegenereerd worden. Het is echter de vraag in hoeverre de historische gebouwen zich lenen voor geïndividualiseerd wonen op een hoog niveau.

MODEL RESIDUELE GRONDWAARDE-ANALYSE SITE MH ANTWERPEN			
Factoren	Kengetallen	Resultaten 1	Resultaten 2
MH-site			
Woningdichtheid	Maximaal 75 won./ha		
Site	Netto: 7,27 ha	Waardevol gebied : 2,3 ha	Buurtgroen: 1,2 ha
Functie: <i>historische gebouwen</i>	Grond: 3.500 m ²	Bouwvolume: 5.280 m ² bvo	
Functie <i>Wonen</i>	Grond: 9.450 m ²	Bouwvolume: 46.200 m ² bvo	
Stichtingskosten excl. verkoopkosten en BTW	1.250 – 1.500€/m ² bvo		
Grondwaarde of grondquote	Aandeel 15 % In stichtingskosten exclusief verkoopkosten Excl. parkeren en berging	Gemiddeld: 200€/m ² Ondergrens: 187,50€/m ² Bovengrens: 225€/m ²	Grondwaarde: 200€ Aandeel: 15 %
Nieuwbouw			
Grondopbrengst nieuwbouw	46.200 m ² bvo	Grondopbrengst: 9.240.000€	
Kosten bouwrijp maken	9.500 m ² x 20€/m ²	Bouwrijp maken : 190.000€	Grondopbrengst netto 9.050.000€
Optie:	Bouwrijp t.l.v. functie <i>Wonen</i>	4,11€/m ² bvo	Grondwaarde: 204,11€ Aandeel: ca. 16 %
Bovenwijkse voorziening			
Heraanleg waardevol gebied	1,95 ha	Totaal: 31.000 m ²	Groenfunctie ca. 25.000 m ²
Toevoeging buurtgroenvoorziening	1,2 ha	Minus toeslag nieuwbouw: ca. 6.000 m ²	
Kosten buurtgroen	25.000 m ² x 55€/m ² = 1.375.000€	t.l.v. bouwpromotor: 50 % = 687.500€	13,35€/m ² bvo (678.500€/51.480 m ² bouwvolume) Grondwaarde: 217,50€ Aandeel: ca. 17 %
		t.l.v. grondeigenaar: 50 % = 687.500€	Resultaat-opbrengst: 8.550.000€
Taakstellende grondopbrengsten			
Minimaal	8.750.000€	Tekort: 200.000€ t.l.v. bouwvolume	3,90€/m ² bvo
Toegekende waarde <i>wonen</i>			Grondwaarde: 221,40€ Aandeel: 17 – 18 %
Toegekende waarde <i>historische gebouwen</i>	Om-niet variant: 17,25€/m ² bvo	Grondwaarde semi- commerciële functies: 75-100€/m ² bvo	Over t.b.v. reconstructie/restauratie: 57-82€/m ²
Maximaal	11.750.000€	Tekort: 3.000.000€ Omgerekend: 58,00€/m ² bvo t.l.v. functies <i>wonen</i> en <i>historische gebouwen</i>	<i>wonen</i> : Grondwaarde: 280€ Aandeel: 18 – 22 % Conclusie: te hoog Eis: stichtingskosten naar 1.500€/m ² bvo
			<i>historische gebouwen</i> : Grondwaarde: 75,00€ Aandeel 100 % Conclusie: geen extra investeringsruimte Eis: woonfunctie als vervanger of extra bouwvolume

Aanzet randvoorwaarden militair hospitaal

Bindende voorwaarden

De historische onderlegger

- Archeologie: Wanneer de bouwaanvraag ingediend wordt door een openbaar bestuur zal het dossier automatisch door het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium geadviseerd worden. In het advies zullen bindende voorwaarden voor de archeologische begeleiding opgenomen worden. Wanneer een privaatrechterlijke instantie als bouwheer optreedt, zal naar aanleiding van toevalsvondsten het decreet houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium in werking treden.
- Bescherming monumentenzorg: Een gedeelte van de bestaande bebouwing van het militair hospitaal wordt door de Vlaamse administratie monumentenzorg beschermd, waarbij bindende bepalingen opgelegd worden. Er wordt voorlopig van uit gegaan dat de kapel en het klooster gerestaureerd moeten worden en dat de mess, apotheek, stookplaats en de 7 centrale ziekenzalen behouden dienen te blijven.
- Invulling militair patrimonium: De kapel, het klooster en de stookplaats dienen een publieke functie te krijgen. Deze gebouwen zijn enerzijds omwille van hun morfologische kenmerken minder geschikt voor een private functie, anderzijds laat hun situering binnen het complex (centraal en nabij de toegangen) een meer openbaar gebruik toe. De ziekenzalen, de apotheek en de mess kunnen wel een meer private functie (wonen,...) krijgen.

De groene ontmoetingsruimte

- Omvang parkzone: De centrale parkzone, die de historische bebouwing en de 1 hectare aaneengesloten groen omvat, dient minimum 3,5 hectare groot te zijn. De "begrenzing" van deze parkzone dient op een afstand van minstens 20 meter t.o.v. de historische gebouwen gelegen te zijn om voldoende overgangszone tussen deze waardevolle bebouwing en de dichtere nieuwbouwzones te voorzien.
- Bebouwing parkzone: De 7 centrale ziekenzalen, de kapel en de stookplaats blijven behouden. Binnen de parkzone kan nog in beperkte mate nieuwbouw worden voorzien. De totale bebouwde oppervlakte binnen deze zone mag echter niet meer dan 4550 m² (of 13% van het oppervlak van de volledige parkzone) bedragen. De maximum bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 12 meter. De 1050 m² die nieuw bijgebouwd kan worden, kan ofwel gebruikt worden om de bestaande bebouwing functioneel aan te passen ofwel om nieuwe wooneenheden te voorzien ("wonen in het groen").

Grondoppervlak parkzone	35000 m ²	100%
Grondoppervlak historische bebouwing binnen parkzone	3500 m ²	10%
Grondoppervlak nieuwbouw binnen parkzone	1050 m ²	3%

Onder deze voorwaarden kunnen binnen de parkzone theoretisch zo'n 61 wooneenheden voorzien worden. In de 7 centrale ziekenzalen (2640 m² grondoppervlak (7,54% van de parkzone) X 2 lagen = 5280 m² BVO) zouden circa 26 wooneenheden (200m²/wooneenheid -> lofttype) gerealiseerd kunnen worden. In nieuwbouw kan 4200m² BVO bijgebouwd worden (1050 m² grondoppervlak (3% van de parkzone) X 4 lagen), dit betekent circa 35 wooneenheden (120m²/wooneenheid). De woondichtheid binnen de parkzone bedraagt dan 17 wooneenheden/ha. Wanneer de centrale ziekenzalen een andere functionele invulling dan wonen krijgen, daalt de woondichtheid tot 10 wooneenheden/ha.

- Open ruimte parkzone: De 1 hectare aaneengesloten groene ruimte, nodig om in de behoeften van de buurt te voorzien, dient binnen de parkzone opgenomen te worden. Deze ruimte dient echter niet letterlijk als 1 groene zone opgevat te worden, maar kan binnen de ganse parkzone verdeeld worden in meerdere groene deelzones die met elkaar in rechtstreekse relatie staan en die samen een oppervlakte van 1 hectare vormen. Om te vermijden dat de groene ruimte haar buurtfunctie zou verliezen, is het noodzakelijk de verdeling te beperken tot maximum 3 deelzones van circa 3000 à 3500 m². De ruimtelijke verbindingen tussen deze deelzones vormen het traject voor langzaam verkeer en dienen daarom een duidelijke en kwalitatieve vormgeving/aanleg te krijgen. Het paradeplein kan als één van de deelzones beschouwd worden en moet als open ruimte (en toegang tot het complex) behouden te blijven. De open ruimte tussen en rond de historische gebouwen dient een publiek karakter te krijgen om de doorwaadbaarheid van het centrale binnengebied maximaal te garanderen.

De geconcentreerde nieuwbouw

- De ontwikkeling dient aangepast te zijn aan de morfologische kenmerken van de ruimere stedelijke context, in dit geval de dichtbebouwde 19^e eeuwse gordel. Dit betekent dat, ondanks de behoefte aan voldoende open ruimte, er toch een hoge bebouwingsdichtheid kan gerealiseerd worden en een maximale bouwhoogte van 15 meter (5 bouwlagen) zeker toelaatbaar is. Binnen de zones voor geconcentreerde nieuwbouw mag maximaal 28% van het grondoppervlak van deze zones bebouwd worden, dit betekent zo'n 8400 m².

Grondoppervlak zones voor geconcentreerde bebouwing	30000 m ²	100%
Grondoppervlak nieuwbouw	8400 m ²	28%

Onder deze voorwaarden kunnen binnen beide zones voor geconcentreerde bebouwing samen theoretisch 350 wooneenheden (120 m²/wooneenheid) gerealiseerd worden, of zo'n 42000 m² BVO (8400 m² (28% van de zones voor geconcentreerde bebouwing) X 5 lagen). Dit betekent dat binnen deze zones lokaal een woondichtheid van 117 wooneenheden/ha gehaald wordt.

Onder de hoger gestelde bindende ruimtelijke randvoorwaarden is het mogelijk om in het volledige binnengebied (7,25ha) 411 wooneenheden te realiseren (46200 m² BVO), wat een **maximale woondichtheid van 57 wooneenheden/ha** betekent. In de volledige 19^e eeuwse gordel geldt momenteel een gemiddelde woondichtheid van 62 wooneenheden/ha. Voor het zuidelijke deel is dit 57,2 wooneenheden/ha, voor het noordelijke deel 65,9 wooneenheden/ha. Wanneer de 7 centrale ziekenzalen geen woonfunctie toebedeeld krijgen, dan bedraagt de **gemiddelde woondichtheid**

53 wooneenheden/ha. Er kunnen dan 385 wooneenheden gerealiseerd worden.

De woonbehoefte studie, opgemaakt in het kader van het ruimtelijk structuurplan Antwerpen, hanteert een maximum van 45 wooneenheden/ha, wat voor dit volledige binnengebied [1.07.08] 344 wooneenheden betekent. Als richtcijfer wordt echter 26 wooneenheden/ha (of 200 wooneenheden) genomen.

- Er moet een voldoende differentiatie in woontypologieën voorzien worden. Hoewel de dominante bouwtypologie appartementsgebouwen zullen zijn, moet hierbinnen nog een voldoende differentiatie in woontypologieën voorzien worden: duplexappartementen, appartementen met 1,2,3 of 4 slaapkamers, loften, studio's, ...
- De open ruimte tussen de bebouwing in deze zones zal grotendeels een meer privaat karakter krijgen. Toch moet ook binnen deze zones een deel van de open ruimte als publiek domein blijven functioneren, dit om de doorwaadbaarheid in het ganse gebied te garanderen. Vooral de zichtassen die vanuit de historische bebouwing over de ganse site kunnen doorgetrokken worden moeten hierbij gerespecteerd worden (stroken van minimum 10 m breedte als vrije openbare ruimte).
- De scheiding tussen de private en openbare delen van de open ruimte in deze zones dient op een kwalitatieve wijze te gebeuren. Dit betekent dat vaste constructies (muren in beton of baksteen, hout en schuttingen, ...), die de open ruimte al te zeer compartimenteren, uitgesloten zijn.

Mobiliteit

- Doorgaand autoverkeer dwars door het bouwblok is uitgesloten. De bereikbaarheid van de bebouwing per auto dient gegarandeerd te worden (ook vanuit veiligheidsoogpunt: brandweer,...), maar een volledige doorstroming moet verhinderd worden d.m.v. een "interne barrière". Er kan bvb. gewerkt worden met lussen die bepaalde delen van de bebouwing bedienen.
- Gemotoriseerd verkeer dient in het binnengebied zoveel mogelijk vermeden te worden. Vooral de parkzone dient een autovrij karakter te krijgen. Bestemmingsverkeer moet aan de randen van het gebied rechtstreeks naar nieuw te voorziene parkeermogelijkheden geleid worden.
- De parkeerdruk die de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt, moet volledig binnen het bouwblok worden opgevangen. Per 100 m² BVO dient minimum 1 parkeerplaats voorzien te worden. Deze parkeerruimte dient voor 100% ondergronds opgelost te worden.

Onder de hoger gestelde bindende ruimtelijke randvoorwaarden is het mogelijk om in totaal 46200 m² BVO nieuwbouw te realiseren. Het historisch patrimonium omvat 15030 m² BVO. Dit betekent dat er minimum 612 parkeerplaatsen (61200 m² : 100 m²) voorzien dienen te worden. Deze parkeerplaatsen moeten allen ondergronds gerealiseerd worden. Bewonersparkeren zal dus in totaal 15300 m² parkeerruimte vergen.

- Het project dient eveneens voor het bezoekersparkeren ruimte binnen het bouwblok te voorzien. Per 2 wooneenheden moet zeker 1 parkeerplaats voor bezoekers voorzien worden. Ook van deze parkeerplaatsen dient het grootste deel gescheiden te worden van het openbaar domein (halfondergronds parkeren).

In totaal kunnen (binnen het maximale scenario) zo'n 411 wooneenheden gerealiseerd worden. Er zullen dus 205 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig zijn (5125 m²). Hiervan dienen er 50% (half)ondergronds gerealiseerd te worden (103 parkeerplaatsen). De parkeerplaatsen die halfondergronds worden gebouwd kunnen voor langparkeren voorzien worden. De bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen dienen strikt voor kortparkeren gereserveerd te worden (o.a. i.f.v. lossen en laden).

- Tussen de Lange Leemstraat en de Marialei – Boomgaardstraat dient dwars door de parkzone een duidelijk en kwalitatief traject voor langzaam verkeer voorzien te worden. De hoofdtoegangen van dit traject tot het binnengebied worden gevormd door het poortgebouw en de centrale inkom van de apotheek, welke allebei met een plein in verbinding staan.

De randen

- Sommige van de woningen in de randen van het bouwblok hebben momenteel geen eigen tuinen (Lange Leemstraat en Van Luppenstraat). Aan deze woningen dient een zone tuinstrook voorzien te worden met een diepte van minimum 12 m. De eigenaars van de betrokken woningen dienen de mogelijkheid te krijgen om een tuin bij aan te kopen.

Richtinggevende bepalingen

De historische onderlegger

- **Archeologie:** Om hinder te voorkomen en de archeologische component niet als een “belemmerende en vertragende factor” in de toekomstige ontwikkeling te ervaren, is het wenselijk om hiermee reeds van bij het begin van het ontwikkelingsproces rekening te houden en een integrale archeologische begeleiding in dit proces in te bouwen (voorafgaandelijk waardestellend onderzoek, terreinprospectie, proefsleuven, begeleidend archeologisch onderzoek bij graafwerken).
- **Militair patrimonium:** Er moet gestreefd worden naar een stedenbouwkundig en architecturaal kwalitatieve ontwikkeling, gekenmerkt door een duurzame aanpak van de ganse site en rekening houdend met de kwaliteiten van de historische gebouwen.

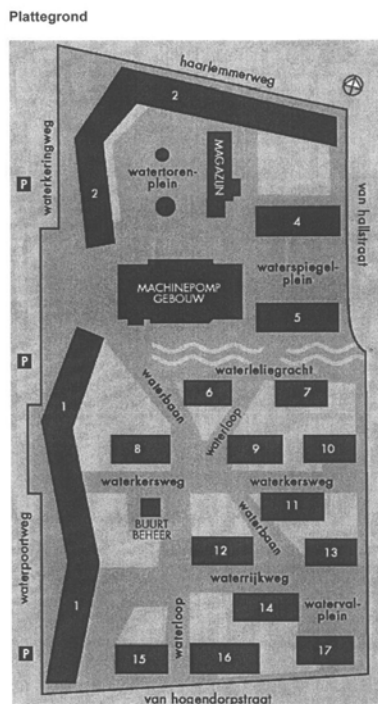
Referentieprojecten zijn o.a. de Snijderskazerne (Limos-ontwikkeling) in Nijmegen-Oost en het GWL-terrein in Amsterdam (1998). Beide projecten worden gekarakteriseerd door een integratie van historische gebouwen in een hedendaagse, architecturaal interessante ontwikkeling.

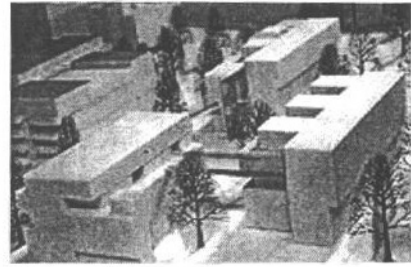
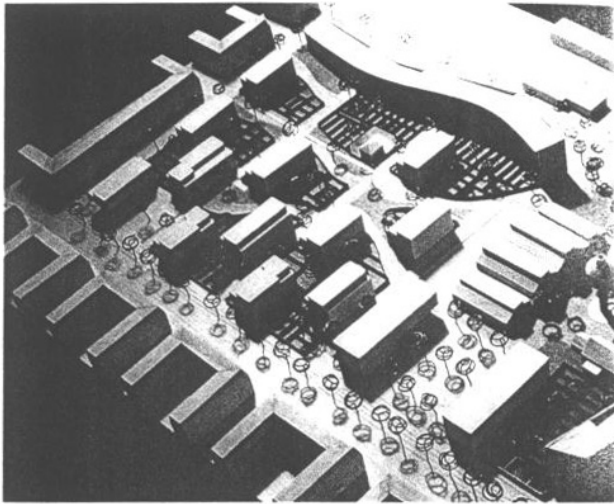


GWL-terrein



Snijderskazerne





- De gangen die de ziekenhuispaviljoenen verbinden kunnen opengewerkt worden tot luifels. Aldus wordt de doorwaadbaarheid van het gebied mogelijk gemaakt, maar blijven toch overdekte verbindingen tussen de historische gebouwen behouden.

De groene ontmoetingsruimte

- De site omvat momenteel een aantal grote bomen, die best zoveel mogelijk behouden blijven om het groene karakter van het binnengebied nu reeds te verzekeren. Rond deze volwassen bomen is het aanbevolen een voldoende vrije ruimte (circa 10 à 20 m) te respecteren.

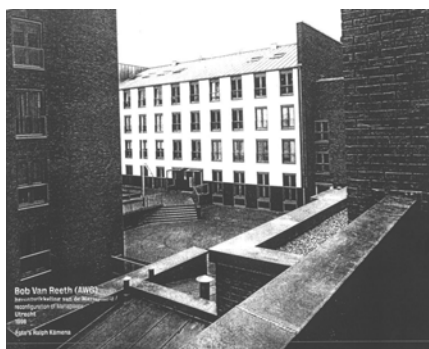


- Ondanks het feit dat een groot percentage van de te voorziene parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd zal worden, moet er zoveel mogelijk naar gestreefd worden om de nieuw aan te planten bomen in volle grond te plaatsen, om hun overlevingskansen en groeimogelijkheden maximaal te vrijwaren.
- Om binnen de parkzone “dode zones” te vermijden is het aangewezen om toch een minimale verwevenheid van functies binnen de bebouwing in deze zone te voorzien en extra aandacht te besteden aan de ontsluiting van de gebouwen, looproutes en de inrichting van de parkzone.

De geconcentreerde nieuwbouw

- De hoger gestelde bindende ruimtelijke randvoorwaarden laten, binnen de stedelijke context, een vrij hoge bebouwingsdichtheid toe. Dit neemt niet weg dat het nog steeds mogelijk is om een kwalitatieve ontwikkeling te realiseren.

Referentieproject is o.a. de herontwikkeling van de Mariaplaats in Utrecht (1998).



- Nabij lagere bestaande bebouwing (hoek Van Luppenstraat – Boomgaardstraat en poortgebouw Lange Leemstraat) dient de maximale bouwhoogte aangepast te worden aan deze bestaande bebouwing (afbouwen naar 12 m of 9 m).

Mobiliteit

- Het aantal parkeerplaatsen dat bij de bestaande bebouwing moet voorzien worden (150 parkeerplaatsen of 3750 m²) kan ondergronds gerealiseerd worden onder het paradeplein. Hieronder bevindt zich momenteel slechts één gang, maar geen andere bestaande ondergrondse ruimten.

Het paradeplein omvat 2250 m² (45m X 50m). Eén ondergrondse laag biedt dus ruimte voor 90 parkeerplaatsen (2250 m² : 25). Er dienen dus 2 ondergrondse parkeerlagen onder dit plein voorzien te worden om het parkeren bij de bestaande historische bebouwing op te lossen.

- Het project zou alternatieve vervoerswijzen kunnen aanmoedigen door o.a. voldoende stalling en bergruimte voor fietsen te voorzien.
- Het verdient aanbeveling om in de randbebouwing van het bouwblok nog enkele extra toegangsmogelijkheden voor langzaam verkeer te voorzien. Er zijn nu reeds enkele potentiële plekken aanwezig, al dan niet behorende tot de gronden van het militair domein zelf. Sommige plekken vragen daartoe weinig ingrepen (vb: Boomgaardstraat - > de bestaande bebouwing van het arsenaal grenst onmiddellijk aan de straat en zal waarschijnlijk afgebroken kunnen worden), voor andere zal met andere eigenaars onderhandeld moeten worden.

De randen

- De achterbouwen behorende tot de eigendommen in de Lamorinièrestraat en Lange Leemstraat kunnen het beste, indien mogelijk, mee in de ontwikkeling van het binnengebied betrokken worden.
- De achterkanten van de randbebouwing dienen een kwalitatieve afwerking te krijgen.