

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

VERKOOPSVOORWAARDEN

Oorspronkelijke naam document

Militair Hospitaal - verkoopsvoorwaarden

Project

Antwerpen Militair Hospitaal



Militair Hospitaal

Verkoopsvoorwaarden

juni 2005



STAD ANTWERPEN
Stadsontwikkeling



Colofon**Juni 2005****Projectleider
stad Antwerpen:**

Els Nulens (SW/BEL/PC)
Maud Coppenrath (SW/BEL/RO)
(ad interim)

Desguinlei 33
2018 Antwerpen
maud.coppenrath@stad.antwerpen.be

**Projectmedewerker
stad Antwerpen:**

Karina Rooman (SW/BEL/RO)

**Projectleider
AG Vespa:**

Yannick Dufraimont

Generaal Lemanstraat 55
2018 Antwerpen
yannick.dufraimont@vespa.antwerpen.be

INHOUD

INLEIDING

Situering van het plangebied Militair Hospitaal nader toegelicht

Het plangebied **3**

Het projectgebied **3**

Het openbaar domein **3**

De aparte verkoop **3**

Historiek **5**

Ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied **7**

Morfologische context **7**

Socio-economische context **9**

Voorzieningen **11**

Groenbeeld **13**

Speelruimte **13**

Mobiliteit (verkeer en parkeren) **15**

De randen **21**

Waardering van het aanwezige groen **23**

Beschermingsbesluit **25**

Apotheek/mess en aanpalende woonhuizen **27**

Hoofdgebouw/ generale staf **27**

Klooster **29**

Kapel **29**

Paviljoenen **31**

Stookplaats **33**

Poortgebouw **33**

Voormalige woning van de hoofdgeneesheer **33**

Verbindingsgangen/corridorsysteem **35**

Ondergrondse structuur **35**

Gevel van de oostelijke vleugel/ bijgebouwen **35**

Motivatie **38**

Lopende concessies **39**

De sanering **41**

Asbestinventaris **43**

Sterkten en zwakten **45**

Sterkten **45**

Zwakten **45**

PROJECTDEFINITIE

Ambities van de stad nader toegelicht

Duurzame ontwikkeling als algemene doelstelling

- Globale duurzaamheid
- Conceptuele duurzaamheid
- Technische duurzaamheid

46
46
46
47

Ruimtelijke aspecten: vijf concepten als basis en doorwerking naar concretere opportuniteiten

Concept 1:

De historische onderlegger las waardevol element

- Maximale integratie van het waardevolle historische patrimonium
- Integreren van het historische patrimonium in de nieuwe ontwikkelingen
- Respecteren van de ruimtelijke en morfologische karakteristieken

47
49

Doorwerking:

Interpretatie van het beschermingsbesluit

- Maximaal behoud/respect van het waardevolle patrimonium
- Wijzigen van het uitzicht
- Inbrengen van nieuwe functies
- Globale benadering van het beschermde stadsgezicht
- De oostelijke gevel
- Afstemming van nieuwbouw op het monument
- Ondergrondse gangen

49

Concept 2:

Een verkeersluwe leefomgeving

- Vermijden van verkeersaantrekkende ontwikkelingen
- Beperken van intern autoverkeer
- Opvangen van de parkeerdruk

53

Doorwerking:

Verkeersafwikkeling en parkeren

- Respect voor de eigenheid van het binnengebied
- Geen 'verkaveling' van het Militair Hospitaal
- Geen doorstroming doorheen het gebied
- Afwikkeling van verkeer aan de rand
- Kwantiteit parkeerruimte
- Kwaliteit parkeerruimte

53

Concept 3:

Een langzaam verkeerstraject als verbinding tussen wijken

- Verbeteren van de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het bouwblok ten voordele van de zwakke weggebruiker
- Verbinden van ankerpunten in de omgeving

56

Doorwerking:

Toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site

- Een langzaamverkeertraject van noord naar zuid doorheen het gebied
- Secundaire langzaamverkeertrajecten doorheen het gebied
- Verbinding van doorsteken aan trajecten in buurt of wijk
- Uitgeruste langzaamverkeerpaden
- Fietsvoorzieningen

57

Concept 4:
Een groene ontmoetingsruimte voor de buurt

- Voorzien van een groene ruimte op buurtniveau
- Linken van de groene ruimte aan het traject voor langzaam verkeer
- Creëren van een evenwicht tussen buurtgericht groen en het ingesloten karakter van de site

Doorwerking:

Kwaliteit en variatie van de open ruimte

- Geen 'vage gronden'
- Kwaliteit versus kwantiteit van de open ruimte
- Buurtgroen
- Kwaliteit van de openbare ruimte
- Open ruimte voor bewoners Militair Hospitaal
- Open ruimte voor bewoners in de rand
- Bestaand groen

Concept 5:

Integratie van randen en kerngebied

- Zoeken van kwalitatieve oplossingen voor de 'achterkanten'
- Omgaan met verschillende typologieën
- Integratie van grote (leegstaande en andere) panden uit de randbebouwing

Doorwerking:

Opwaarderen en afwerken van de achterkanten

- Afwerken van de randen
- Overgang tussen de typologie van rijwoningen in de rand en paviljoenen in de kern
- Opwaardering van te herontwikkelen elementen

59

59

63

63

Programmatische invulling van het plangebied

Woonkarakter domineert de functionele invulling van de site

Consultatie ROHM Stedenbouw

Differentiatie als leidraad

- Woningtypes
- Woningsoorten

Woonprogramma: sociale (huur en koop), betaalbare en residentiële woningen

- Sociale woningen
- Betaalbare en residentiële woningen
- Programma van eisen met betrekking tot aanvullende functies
- Programma van eisen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren
- Programma van eisen met betrekking tot het openbaar domein

Bouwprogramma

- Bebouwingscoëfficiënt
- Open ruimte coëfficiënt

64

64

65

66

68

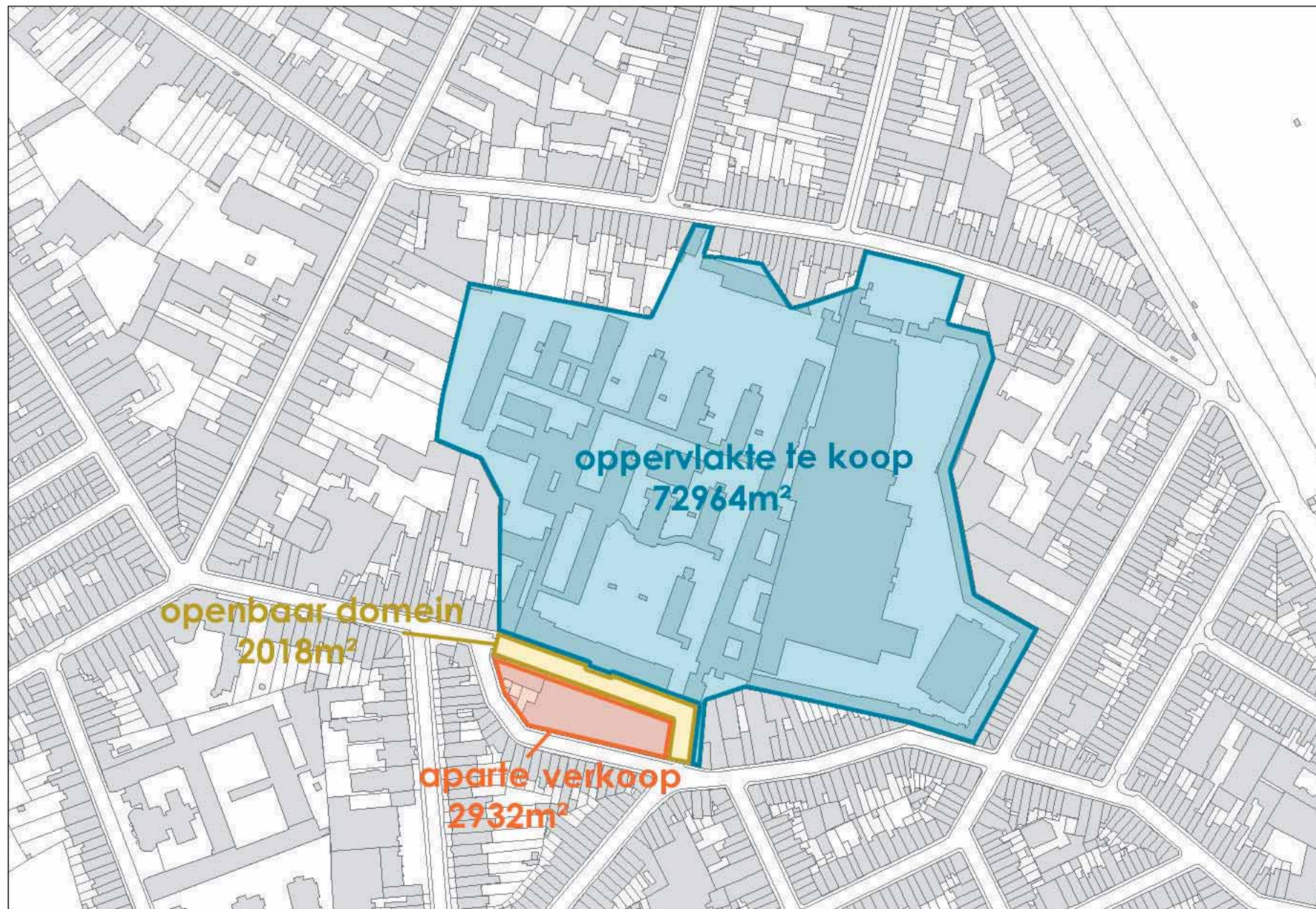
80

Financiële en contractuele aspecten	81
Achtergrond m.b.t. de financiering	81
Betaling van de grondprijs	81
Bankgarantie	82
Haalbaarheidsstudie	83
Kosten voor de sanering van bodem en grondwater	89
Verkoop van 'tuinen' aan aanpalende percelen	89
Aankoop van bijkomende percelen	89
Termijnbepalingen	90
Overdracht	90

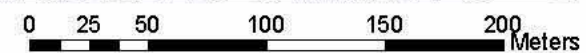
TOEWIJZINGSFASE

Gevraagde documenten	93
Administratieve aspecten	93
Ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten	94
Architecturale aspecten	94
Programmatistische aspecten	95
Financiële en contractuele aspecten	95
Vragenronde	96
Wijze van beoordeling	96
Inzending en volledigheid documenten	96
Communicatiemomenten	97
Beoordelingscriteria	98
Samenstelling van de jury	100
Het volledige traject	100
Procedure in 3 fasen	100
Regie en kwaliteitsbewaking	102

BIJLAGEN



Het projectgebied



INLEIDING

Situering van het plangebied Militair Hospitaal nader toegelicht

Voorafgaand aan deze verkoopvoorwaarden werd een eerste globaal 'bevragingsbundel voor verkoop' gepubliceerd (februari 2005). Deze eerste bundel gaf een algemeen inzicht in het ontwikkelingstraject van het Militair Hospitaal en was bedoeld als leidraad voor de selectie van drie geïnteresseerde consortia.

Deze bundel met verkoopvoorwaarden geeft een gedetailleerd inzicht in de vraagstelling, ambities, mogelijkheden, enz. voor de ontwikkeling van het Militair Hospitaal. De verkoopvoorwaarden dienen als basis voor de drie geselecteerde kandidaten om een gedegen voorstel uit te werken. Uit de drie kandidaten zal één beste kandidaat aangeduid worden met wie dan over een uiteindelijke verkoopsovereenkomst zal onderhandeld worden.

De bundel verkoopvoorwaarden bevat drie onderdelen:

- De inleiding, waarin analytische informatie is opgenomen.
- De projectdefinitie, waarin de doelstelling, ambities, opportuniteiten en voorwaarden concreet geformuleerd zijn.
- De toewijzingsfase, waarin de gevraagde documenten, de beoordelingcriteria en het verdere traject gespecificeerd worden.



Het plangebied

Het plangebied

Het plangebied 'Militair Hospitaal' is het binnengebied van het bouwblok gelegen tussen de Lange Leemstraat/Van Luppenstraat/Marialei-Boomgaardstraat / Lamorinièrestraat. Het 'Militair Hospitaal' waarop gedoeld wordt in voorliggende stukken dankt zijn naam aan het voormalige Krijgsgasthuis of Mariagasthuis (1899), maar houdt eveneens het gebied van het voormalige arsenaal in (1898).

Het plangebied omvat volgende delen:

Het projectgebied (= 'oppervlakte te koop')

Het projectgebied dat via dit bundel te koop aangeboden wordt, ligt volledig binnen dit plangebied. Het projectgebied omvat het arsenaal en het Krijgsgasthuis, exclusief de Mess Antigoon, het gebouw van de sociale dienst, de drie aanpalende woonhuizen en het stuk wegenis in het verlengde van de Marialei (tussen de Mess en het hoofdgebouw). In vergelijking met de bevragingsbundel van februari 2005, werd de woning van de hoofdgeneesheer en de daaraan verbonden bebouwing aan het projectgebied toegevoegd zodat de oppervlakte nu 72.964m² (i.p.v. 72.218m²) bedraagt. Hiervoor zal een bijkomend onteigeningsbesluit worden opgemaakt.

Het openbaar domein

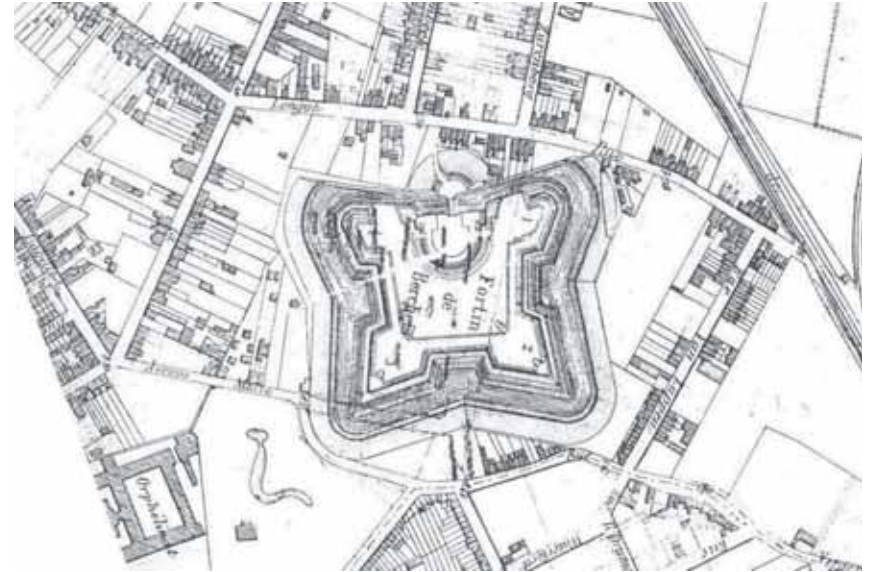
Het stuk wegenis in het verlengde van de Marialei wordt bij de verkoop van Defensie aan de Stad Antwerpen publiek domein en dus ten allen tijde volledig toegankelijk.

De aparte verkoop

De Mess Antigoon, het gebouw van de sociale dienst en de drie woonhuizen zullen eind 2005 in opdracht van Defensie door het Aankoopcomité apart worden verkocht. De weerhouden kandidaat van deze fase wordt zo in de gelegenheid gesteld ook op deze eigendommen mee te kunnen bieden.



1866, "Plan de ville d'Anvers et de son aggrandissement général, Jean Van De Kerckhove
Rechtsonderaan het plan is de contour van het Fort van Berchem (nr4) nog net zichtbaar.



Circa 1897, fort 4 op een fragment van het "Plan geometrique pardellaire et de nivellement de la ville d'Anvers, Aloïs Scheepers



1912, Militair Hospitaal en arsenaal

Historiek

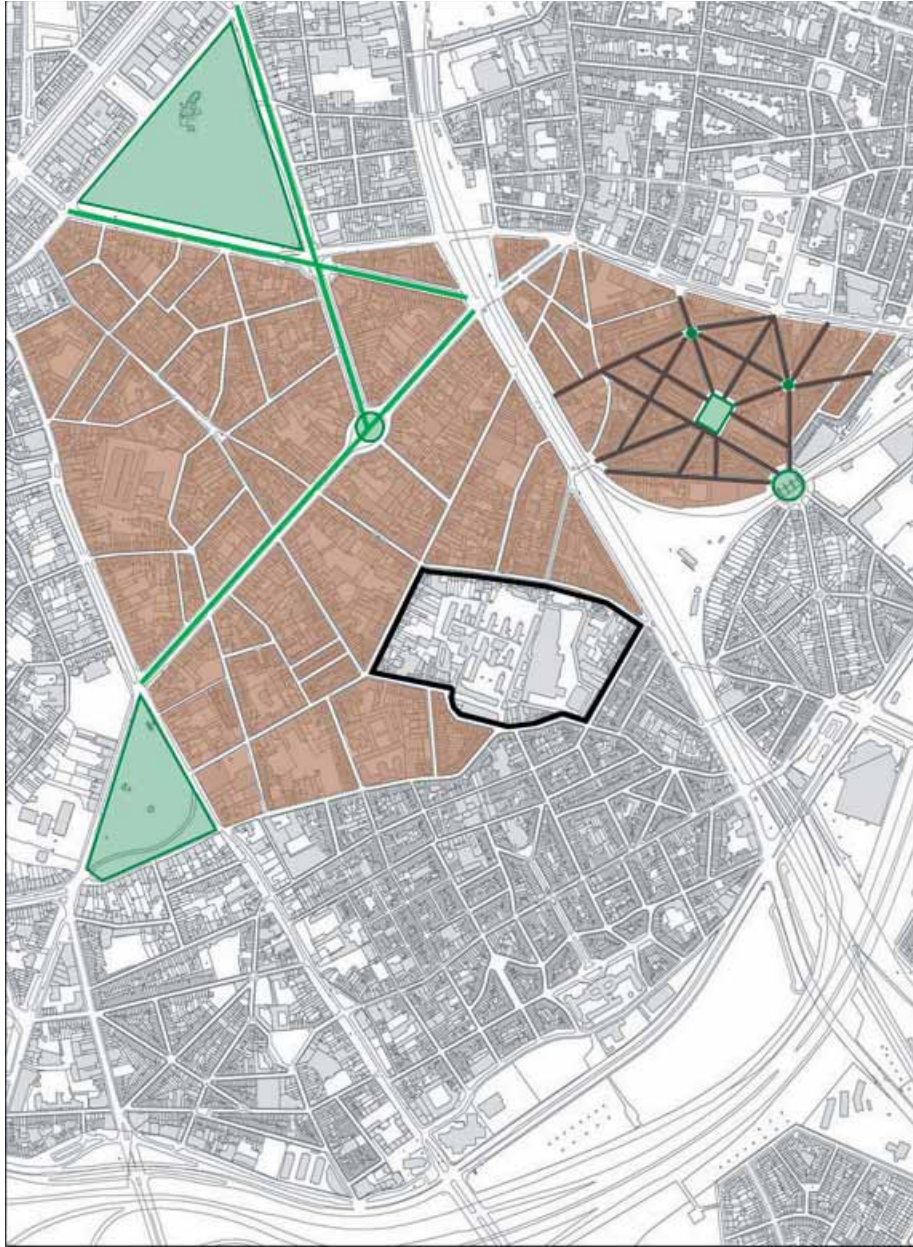
Naar aanleiding van de politieke en sociale spanningen die het Europa van de jaren veertig van de 19^{de} eeuw kenmerkten, werd in 1847 besloten tot de aanleg van 7 nieuwe vooruitgeschoven forten rond Antwerpen. De toenmalige vesting Antwerpen bestond uit de Spaanse omwalling met de reeds eerder bijgevoegde buitenwerken, de citadel en enkele forten op Linkeroever. Aanslepende discussies omtrent de werkingsmogelijkheden van het leger hypothekeerden echter de realisatie van deze nieuwe forten. In 1851, na de staatsgreep van Napoleon III, werd de dreiging tot annexatie van België door Frankrijk dermate groot dat de uitvoering van de vooruitgeschoven verdedigingslinie rond Antwerpen plots versneld werd. De bestaande Spaanse omwalling werd hierbij niet gesloopt maar extra beschermd door de 7 nieuwe forten, die tussen 1852 en 1853 aangelegd werden op een afstand van 1500 à 3000 meter van de bestaande omwalling. De forten 1, 3, 4, 6 en 7 werden als gebastioneerde vierhoeken van 150 bij 150 meter voorzien, de overige forten hadden een vijfhoekige plattegrond. Fort 4, ook wel het “Fort van Berchem” genoemd, ligt in het plangebied van het Militair Hospitaal. De 7 forten waren slechts van 1853 tot 1859 operationeel en vormden de voorlopers van de latere Brialmontforten.

Inmiddels werd ingezien dat het onmogelijk was om de stad nog langer te beperken binnen de Spaanse omwalling en werd afgezien van de toepassing van militaire erfdienstbaarheden rond de bestaande versterkingen. In het gebied tussen de Spaanse omwalling en de geplande Brialmontgordel werden nieuwe straten aangelegd en woningen opgetrokken. In de omgeving van Fort 4 werden reeds verschillende burgerhuizen gebouwd in de Van Luppenstraat en de Lamorinièrestraat. In 1859 werd gestart met de aanleg van de Brialmontgordel, waarbij sommige van de forten gedeeltelijk in het nieuwe verdedigingswerk opgenomen werden en enkele andere gesloopt werden. Fort 4 zelf werd sinds 1859 vermoedelijk enkel nog gebruikt als opslagplaats. In 1885 werd het gesloopt, hierbij sporen nalatend in de inmiddels ontstane verkavelingstructuur en het stratenpatroon van de omgeving. In de

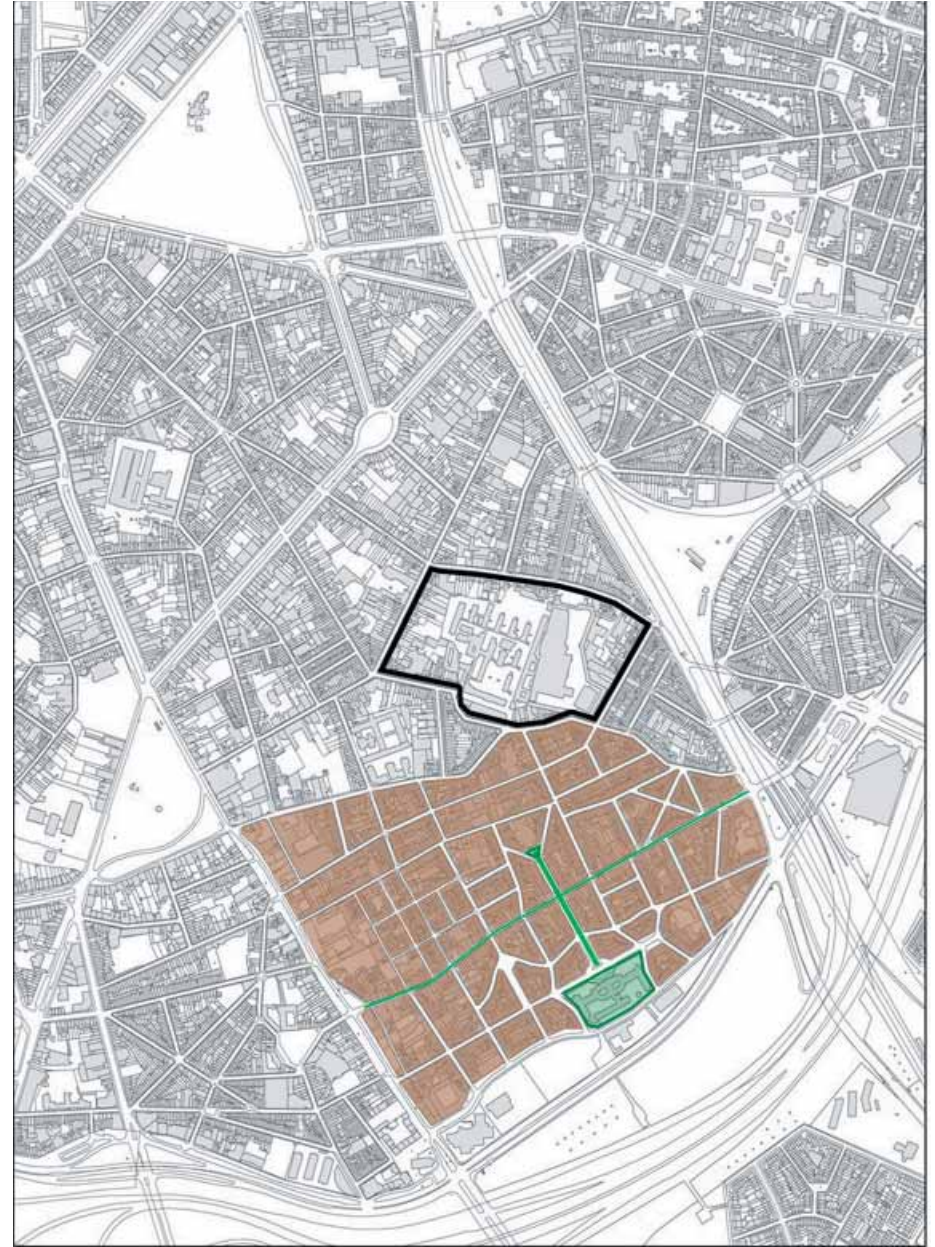
huidige morfologie van het Militair Hospitaal is nog steeds duidelijk de oorspronkelijke vorm van het fort van Berchem te herkennen.

De militaire gronden werden in 1891 voor verkoop overgedragen aan de afdeling Domeinen. Het stadsbestuur was op dat ogenblik geïnteresseerde partij omdat het verdwijnen van het Fort 4 het mogelijk maakte om de rond het fort lopende Marialei recht te trekken en om de vrijgekomen ruimte te bebouwen. De verkoop bleef echter aanslepen en in 1896 eiste het Ministerie van oorlog het gebied van het voormalige Fort 4 terug op en werden ook enkele aanpalende gronden bij aangekocht. In 1898 werd gestart met de aanleg van het arsenaal en een jaar later werd begonnen met de bouw van het Krijgsgasthuis of Mariagasthuis, het latere Militair Hospitaal. Voor de vanaf 1835 in het Antwerpen gevestigde Zusters van de Orde van Sint Augustinus, die zich voornamelijk ten dienste stelde van de krijgsziekenhuizen, werd kort na 1900 een klooster opgericht.

Gedurende de 20^e eeuw werd het Militair Hospitaal verder uitgebreid, waarbij nieuwe afdelingen werden toegevoegd. De vierledige opdracht van het Militair Hospitaal bestond uit hospitalisatie (een capaciteit van maximum 120 bedden, die in geval van rampen tot 400 patiënten kon worden opgevoerd), consultatie, beheer en garnizoensdienst. De eerste tekenen van sluiting zijn merkbaar wanneer in de jaren 1980 enkele afdelingen werden overgeplaatst naar Neder-over-Heembeek. In 1993 werd het Militair Hospitaal, inclusief het klooster, definitief gesloten.



Morfologische karakteristieken noordelijke zone



Morfologische karakteristieken zuidelijke zone

Ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied

Morfologische context

De omgeving van het projectgebied Militair Hospitaal wordt gekenmerkt door enkele opvallende morfologische verschillen.

De zone ten noorden van de Boomgaardstraat, waarin het projectgebied Militair Hospitaal zelf gesitueerd is, wordt gekarakteriseerd door een grofmazige structuur met vrij omvangrijke bouwblokken. De strakke structurerende elementen zoals de Belgiëlei (stedelijke laan) en het eigenlijke “Zurenborg” (geometrische bouwblokken) zijn getuigen van de toenmalige 19^e eeuwse stedenbouwkundige praktijk en verlenen deze noordelijke zone een herkenbare identiteit. De bebouwing is er 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.

De zone ten zuiden van de Boomgaardstraat omvat de oorspronkelijke woonkern waar de toenmalige gemeente Berchem, “Oud-Berchem”, ontstaan is en wordt gekenmerkt door een fijnmazige structuur met kleinschalige bouwblokken. Deze zone wordt gestructureerd door enerzijds de Victor Jacobslei, die de zone in noord-zuid richting verdeelt en gekarakteriseerd wordt door een statige bebouwing, en anderzijds door de as Driekoningenstraat – Statiestraat, die de zone in oost-west richting doorsnijdt en als winkelstraat op stadsdeelniveau functioneert. De bebouwing is 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).

Het bouwblok waarin het projectgebied Militair Hospitaal gesitueerd is, onderscheidt zich van beide morfologische zones door zijn enorme omvang en eigen typologische kenmerken (tweeledigheid randbebouwing – binnengebied).



WUKNAAAM: ZURENBORG	nr.: 7	Vergelijking met de Stad	Stad Antwerpen
Demografische samenstelling		hoog/laag	
Aantal inwoners 2001	21337	Grote wijk	444987
Aantal huishoudens 2001	9157		219411
Bevolkingsdichtheid 2001	118,28 inw./ha	Hoog	21,82 inw./ha
Bevolkingsevolutie 1991-2001	-5,35%	-	-4,82%
Aandeel alleenstaanden 1999	51,23%	+	45,76%
Aandeel grote huishoudens (min. 4 personen) 1999	17,62%	+	13,25%
Aandeel tweepersoonsgezinnen 1999	21,97%	-	29,39%
Multicultureel karakter			
Aandeel allochtonen 2001	20,64%	Hoog	12,27%
Aandeel allochtonen van buiten de EU	11,88%	+	8,29%
Aandeel Turken en Marokkanen 2001	2,25%	Laag	5,15%
Evolutie aandeel Turken en Marokkanen 1991-2001 in procentueel aandeel van de bevolking	-1,55%	-	-0,46%
Evolutie aandeel allochtonen 1991-2001 in procentueel aandeel van de bevolking	-1,68%	-	+0,79%
Sociaal-economische kenmerken			
Aandeel niet werkende werkers L.o.v de actieve bevolking 2001	6,43%	-	8,30%
Aandeel arbeiders 1991 L.o.v. de actieve bevolking	19,40%	Laag	33,29%
Gemiddeld inkomen per inwoner (1996)	735240	-	873100
Aandeel huishoudens zonder wagen 1991	45,56%	Hoog	36,42%
Aandeel huishoudens met 2 of meer wagens 1991	8,41%	-	10,72%
aandeel huishoudens met 1 of meer fietsen 1991	31,92%	Laag	41,14%
aandeel sociale woningen 1998	1,81%	Laag	11,82%
aandeel OCMW steuntrekkers 1999	2,75%	-	3,28%
aandeel kansarmen volgens dossiers Kind en Gezin 1999	4,43%	Laag	9,00%
Morfologische kenmerken huisvesting (1991)			
Aantal woningen	8945		207730
oppervlakte per bewoner in m²	37 m²	+	36 m²
Aandeel woningen zonder klein comfort	9,66%	-	10,35%
Aandeel woningen met garage	12,33%	Laag	25,00%
Aandeel woningen met tuin	21,82%	Laag	33,00%
Aandeel eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing	92,58%	Hoog	79,83%
Aandeel appartementen	74,66%	+	66,15%
Aandeel huurwoningen	54,73%	+	52,51%
prijsbeeld 1996-1998			
- woonhuizen		> 10% hoger	
- appartementen		> 10% lager	

WUKNAAAM: POSTHOF	nr.: 8	Vergelijking met de Stad	Stad Antwerpen
Demografische samenstelling		hoog/laag	
Aantal inwoners 2001	13998	Middelgrote wijk	444987
Aantal huishoudens 2001	6580		219411
Bevolkingsdichtheid 2001	59,36 inw./ha	+	21,82 inw./ha
Bevolkingsevolutie 1991-2001	-6,62%	-	-4,82%
Aandeel alleenstaanden 1999	45,16%	-	45,76%
Aandeel grote huishoudens (min. 4 personen) 1999	15,00%	+	13,25%
Aandeel tweepersoonsgezinnen 1999	29,09%	-	29,39%
Multicultureel karakter			
Aandeel allochtonen 2001	16,62%	+	12,27%
Aandeel allochtonen van buiten de EU	12,70%	+	8,29%
Aandeel Turken en Marokkanen 2001	9,75%	Hoog	5,15%
Evolutie aandeel Turken en Marokkanen 1991-2001 in procentueel aandeel van de bevolking	+2,35%	+	-0,46%
Evolutie aandeel allochtonen 1991-2001 in procentueel aandeel van de bevolking	-3,55%	-	+0,79%
Sociaal-economische kenmerken			
Aandeel niet werkende werkers L.o.v de actieve bevolking 2001	7,18%	-	8,30%
Aandeel arbeiders 1991 L.o.v. de actieve bevolking	31,42%	-	33,29%
Gemiddeld inkomen per inwoner (1996)	730300	-	873100
Aandeel huishoudens zonder wagen 1991	41,23%	+	36,42%
Aandeel huishoudens met 2 of meer wagens 1991	9,78%	-	10,72%
aandeel huishoudens met 1 of meer fietsen 1991	39,58%	-	41,14%
aandeel sociale woningen 1998	3,21%	Laag	11,82%
aandeel OCMW steuntrekkers 1999	2,25%	-	3,28%
aandeel kansarmen volgens dossiers Kind en Gezin 1999	8,76%	-	9,00%
Morfologische kenmerken huisvesting (1991)			
Aantal woningen	6362		207730
oppervlakte per bewoner in m²	36 m²	-	36 m²
Aandeel woningen zonder klein comfort	16,49%	Hoog	10,35%
Aandeel woningen met garage	12,34%	Laag	25,00%
Aandeel woningen met tuin	31,14%	-	33,00%
Aandeel eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing	91,93%	Hoog	79,83%
Aandeel appartementen	54,19%	-	66,15%
Aandeel huurwoningen	47,93%	-	52,51%
prijsbeeld 1996-1998			
- woonhuizen		rond stadswaarde	
- appartementen		rond stadswaarde	

Socio-economische context

Volgende gegevens werden afgeleid van de studie “Lokale woonondersteunende voorzieningen”, een studieopdracht in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSA, december 2002). De studie deelt de stad op in een aantal wijken. Het Militair Hospitaal is begrepen binnen de wijk 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. Omdat het bouwblok waarin het Militair Hospitaal ligt niet centraal is gelegen binnen deze wijk, zijn gegevens over de zuidelijk gelegen wijk Posthof ook opgenomen. De wijk Posthof, zoals die in de betreffende studie opgenomen is, werd ruimer afgebakend dan louter ‘Oud-Berchem’. Omwille van de beschikbaarheid en vergelijkbaarheid van de gegevens wordt in dit bundel verkoopsvoorwaarden de ruimer afgebakende wijk Posthof, en niet enkel Oud-Berchem, gehanteerd.

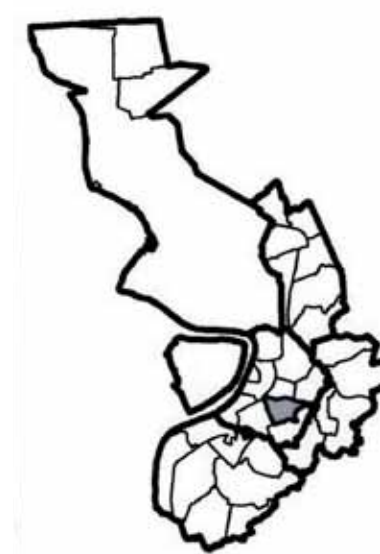
Zurenborg

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 heeft de wijk Zurenborg een sterker toenemend percentage 0-17 jarigen (+ 7%) en een dalend 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

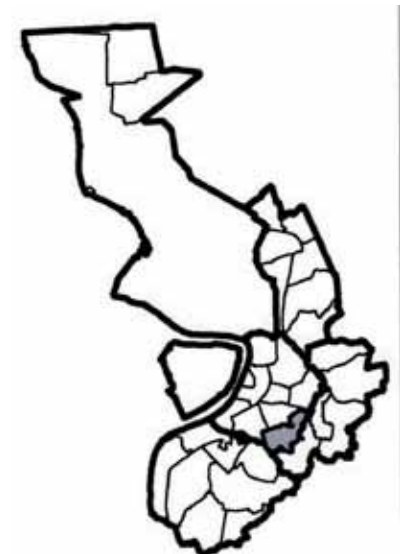
is opvallend laag (-10 % t.o.v. Antwerps gemiddelde).

Posthof

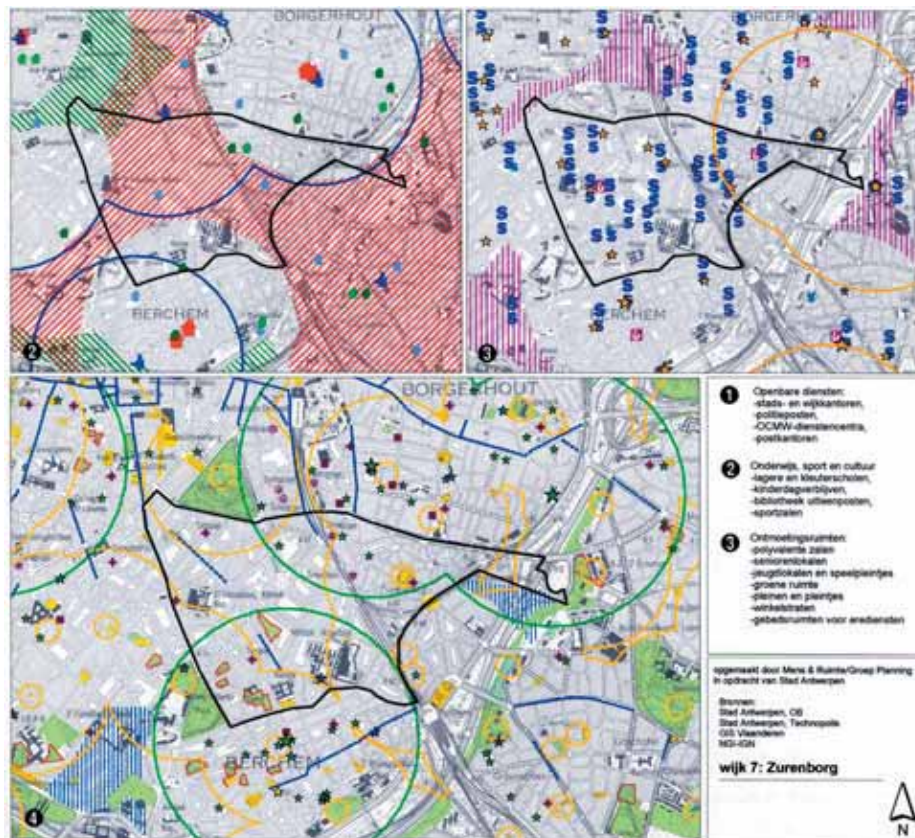
Posthof is een middelgrote wijk met een bevolkingsdichtheid die opvallend laag is in vergelijking met Zurenborg (59 inw./ha t.o.v. 118). Het aandeel jongeren (0-17 jarigen) ligt iets hoger (+3%) en het aandeel ouderen (+65-plussers) lager (-4%) dan het Antwerps gemiddelde. De wijk heeft eveneens een multicultureel karakter, maar 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 ook in deze wijk opvallend lager dan het Antwerps gemiddelde (3,2% t.o.v. 11,8%).



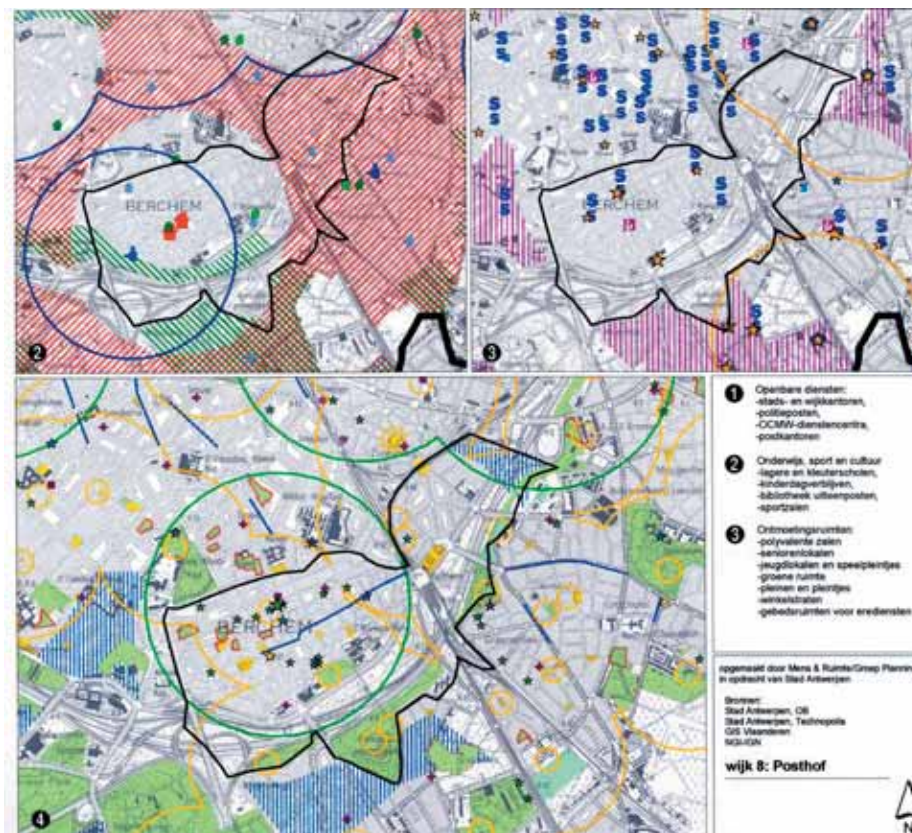
Situering wijk Zurenborg



Situering wijk Posthof



Voorzieningen wijk Zurenborg



Voorzieningen wijk Posthof



Voorzieningen

Ook met betrekking tot het aanwezige wijkondersteunende voorzieningenapparaat is in de omgeving van het projectgebied Militair Hospitaal een tweeledigheid aanwezig.

Zurenborg

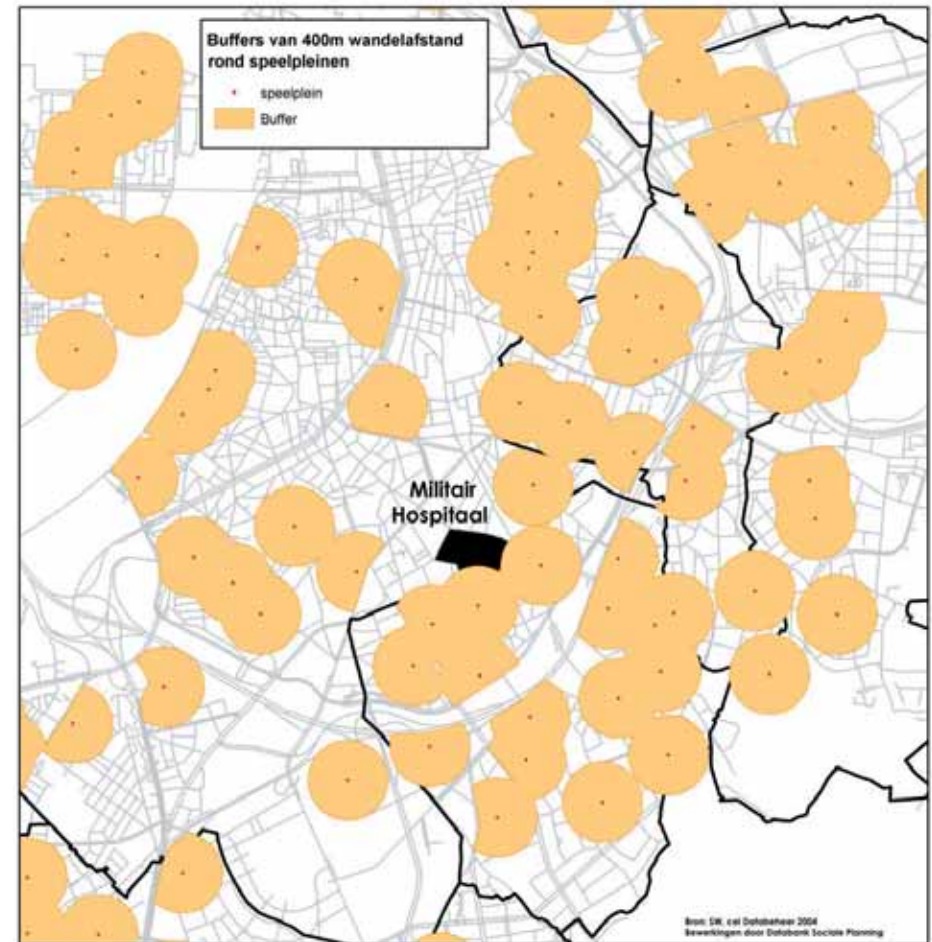
De wijk Zurenborg omvat een opvallend hoge concentratie aan scholen (lagere en kleuterscholen), doch de openbare diensten zijn er slecht uitgebouwd. Wat betreft sociale ontmoetingsruimten, situeren deze zich voornamelijk aan de overzijde van de spoorwegberm of meer zuidelijk in de wijk Posthof, doch nagenoeg de ganse omgeving van het Militair Hospitaal valt wel binnen de invloedszones. Enkel met betrekking tot de aanwezigheid van speelpleintjes stelt zich een probleem: binnen de wijk Zurenborg zelf zijn nagenoeg geen speelpleinen gelokaliseerd waardoor de wijk afhankelijk is van pleinen in de verdere omgeving. Door o.a. de barrièrewerking van de spoorwegberm valt het grootste deel van de wijk buiten het werkingsgebied van deze pleinen.

Posthof

De wijk Posthof omvat minder scholen, maar is wel goed uitgerust met openbare diensten en sociale ontmoetingsruimten. Ook het winkelaanbod is hier, door de aanwezigheid van de winkelas Driekoningenstraat – Statiestraat goed uitgebouwd. Hierdoor vervult deze wijk t.a.v. Zurenborg een ondersteunende functie.



Kaart boven: groenbeeld wijk Zurenborg
Kaart onder: groenbeeld wijk Posthof



Invloedszones bestaande speelpleinen



Groenbeeld

Het stadspark en Koning Albertpark beantwoorden aan de norm voor groen op wijknivo (minimaal 10ha - 5ha in geval van een park- binnen een straal van 800m tot 1.600m loopafstand). Zij liggen aan de grens van het gebied. Ten zuiden van de wijk, tussen de Singel en de Ring, ligt een grote groene zone, eveneens op wijkniveau.

Het Militair Hospitaal en de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van buurtgroen (waarvoor men minimaal 1ha binnen een straal van 400m tot 800m loopafstand rekent). In de buurt zijn enkele grotere private, en dus niet toegankelijke, groenzones aanwezig. Er is geen openlucht sportinfrastructuur aanwezig.

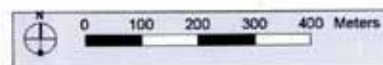
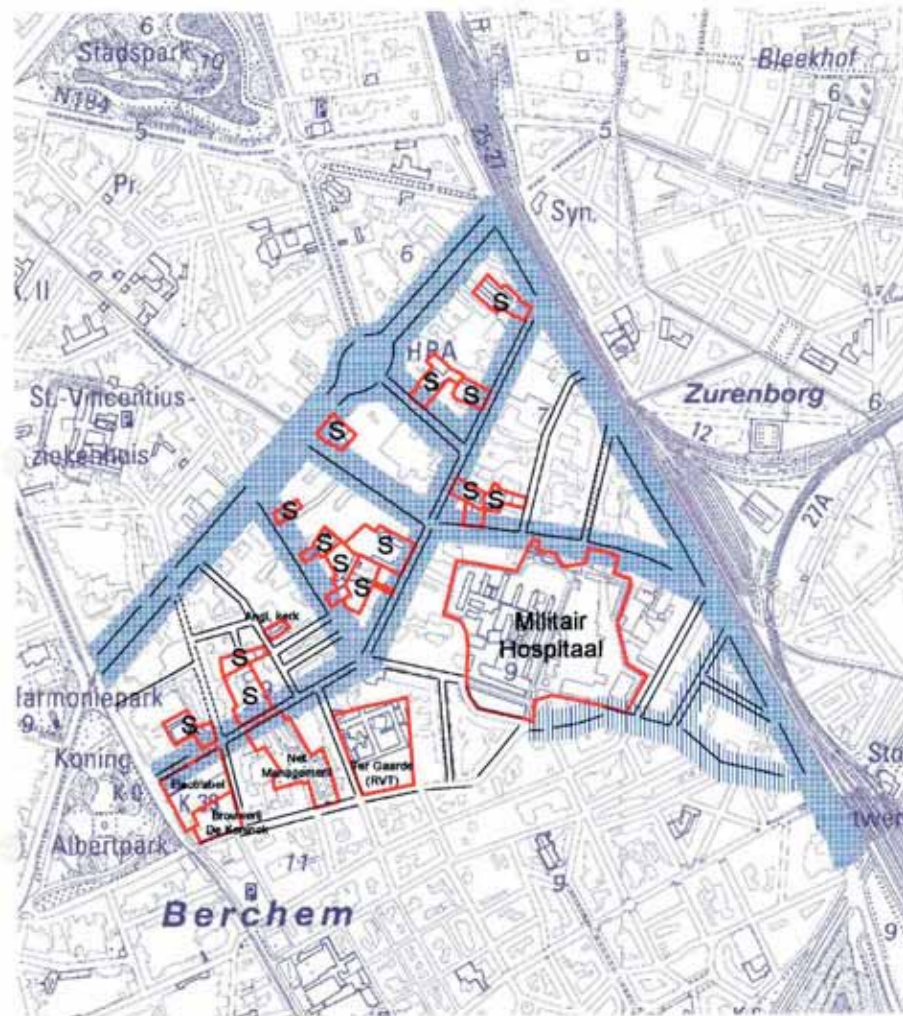
Het groenbeeld laat een onevenwichtige verdeling van het straatgroen zien. Vooral langs de grote assen is straatgroen aanwezig, met name langs de Belgiëlei, Charlottalei, Brialmontlei en de Mercatorstraat parallel met de spoorlijn.

Speelruimte

Vanuit de thema's "voorzieningen" en "groenbeeld" blijkt een tekort aan bruikbare open ruimte. Dit probleem stelt zich t.a.v. alle bevolkingsgroepen, maar manifesteert zich in het bijzonder m.b.t. de jongeren (0 tot 25-jarigen). Uit de recentste bevolkingscijfers (2004) blijkt dat net deze categorie sterk vertegenwoordigd is in de wijk Haringrode - Zurenborg, 40% van de bewoners zijn jonger dan 25 jaar. In mei 2004 werd een speelruimteonderzoek georganiseerd, waarbij de bestaande speelpleinen in heel Antwerpen in kaart werden gebracht. Rond deze speelterreinen werden buffers van 400m (wandelaafstand) getrokken, met de verkeersaders als fysieke barrière. Hieruit blijkt dat het plangebied Militair Hospitaal duidelijk in een blinde vlek gesitueerd is.

In de afgelopen jaren werden tevens een aantal "Jeugdpeilingen" (Jasperenquête 2001, Communicatieonderzoek UIA 2002, Vrijetijdsonderzoek UIA 2001 en Kliksons 2004) georganiseerd, waarvan de resultaten een indicatie geven welk type open ruimte door de aanwezige jeugd gemist wordt. Uit deze peilingen blijkt dat er vooral een gemis is aan groene plekjes in de buurt. Er is zowel vraag naar meer groen in de straten als naar een open grasveld, een bos of een buurtparkje. De ondervraagde jongeren missen in hun buurt vooral een speelplein met speeltuigen (45%), een avontuurlijk speelpleintje (40%) en een voetbalveldje (37%).

De resultaten van de Jeugdpeilingen zijn in bijlage bij deze verkoopsvoorwaarden opgenomen.



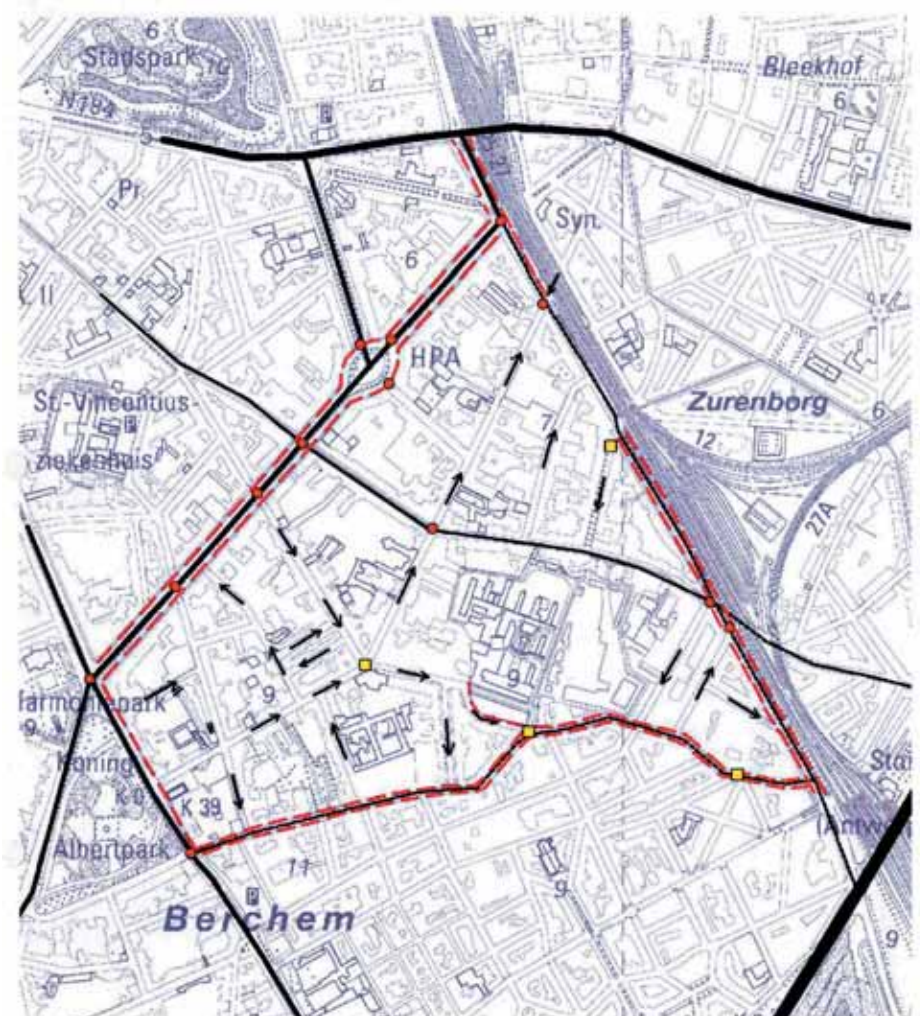
Parkeerregeling en verkeersaantrekkende polen

- Parkeerplaatsen
 - gewoon
 - beurtelings
 - Verkeersaantrekkende polen
 Parkeerregime
 - betaalparkeren
 - blauwe zone



Project: WCP Haringvliet
 Opdrachtgever: Stadsbestuur - district Antwerpen
 Projectleider: Paul Arts
 Tekening: JFA
 Bestandsversie:
 Dossiernummer:

Controle: jrg 2004
 Gedeeltes:
 Naamnummer:



Verkeersregeling en -infrastructuur

- Eenrichtingsverkeer
 - Verkeerslichten
 - Verkeersplaat
 - Fietspad
 - Verkeersregeling
 - Verkeersregeling II
 - Stedelijke hoofdverkeersweg
 - Wijkverkeersweg
 - Hoofdstraat
 - Buurtstraat



Project: WCP Haringvliet
 Opdrachtgever: Stadsbestuur - district Antwerpen
 Projectleider: Paul Arts
 Tekening: JFA
 Bestandsversie:
 Dossiernummer:

Controle: jrg 2004
 Gedeeltes:
 Naamnummer:

Mobiliteit (verkeer en parkeren)

Het Militair Hospitaal is opgenomen in het gebied dat valt onder 'mobiliteitsplan stad Antwerpen, deelgebied Kernstad' (februari 2005). De krijtlijnen die hieruit voortkomen zijn echter vrij algemeen van aard. Om deze reden wordt er geopteerd om de meer specifieke informatie uit het wijkcirculatieplan Haringrode (WCP) in deze verkoopvoorwaarden op te nemen. Het wijkcirculatieplan is echter nog geen goedgekeurd document, de opgenomen informatie komt uit een tussentijds rapport november 2004.

Het wijkcirculatieplan heeft betrekking op het gebied Haringrode, begrensd door de Belgiëlei in het noordwesten, de spoorweg in het oosten, de Boomgaardstraat in het zuiden en de Mechelsesteenweg in het zuidwesten. De spoorweg, de Belgiëlei en de Mechelsesteenweg zijn duidelijke morfologische grenzen die het gebied omgeven. De relatief smalle Boomgaardstraat daarentegen is een historische grens tussen de districten Antwerpen en Berchem, maar is morfologisch niet waarneembaar.

Categorisering mobiliteitsplan

In het deelmobiliteitsplan Kernstad werden voor het studiegebied van het wijkcirculatieplan Haringrode alle wegtypes opgesomd boven het niveau van de woonstraat (lokale weg type III – erftoegangsweg). Hieruit blijkt dat het studiegebied volledig begrensd is door straten boven het niveau van woonstraat, maar dat er binnen de wijk zelf slechts één as van een hoger niveau is, namelijk de Lange Leemstraat die als hoofdstraat geselecteerd werd.

Lokale weg II (wijkverzamelweg):

- Mechelsesteenweg
- Belgiëlei
- noordelijk deel Mercatorstraat

Lokale weg III (hoofdstraat):

- Lange Leemstraat

Lokale weg III (buurtstraat):

- Cuperusstraat
- Stanleystraat
- Boomgaardstraat

Sluipverkeer

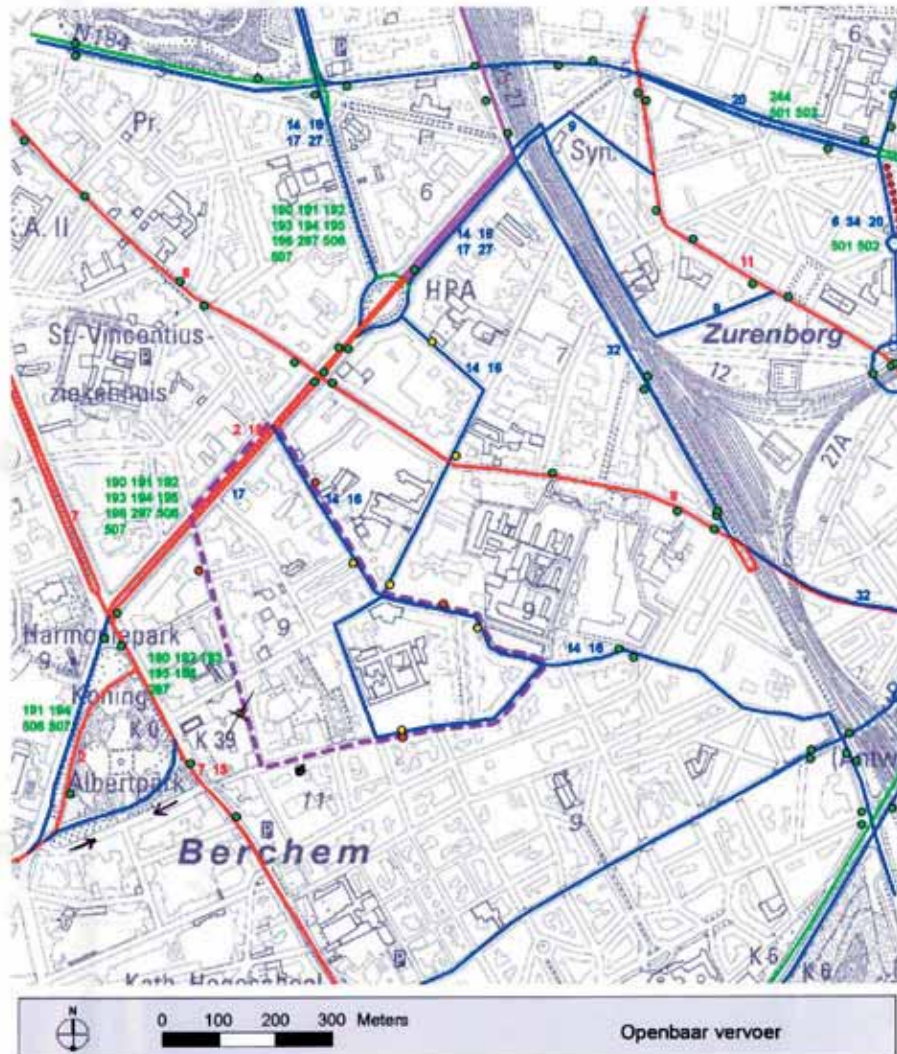
Sluipverkeer vormt een belangrijk knelpunt in de wijk Haringrode. De doorstroming van het verkeer op de Belgiëlei en de Mechelsesteenweg is beperkt door de vele kruispunten en verkeerslichten. Om deze te vermijden rijden velen door de wijk. De belangrijkste sluiproute loopt langs de Lamorinièrestraat – Nerviërsstraat als alternatief voor de Belgiëlei. Minder belangrijke sluiproutes zijn de Haringrodestraat en de as Isabellalei – Marialei.

Verkeersremmende maatregelen

In het gebied werden reeds enkele verkeersremmende maatregelen genomen, o.a. ter hoogte van de kruispunten Lange Leemstraat – Lamorinièrestraat (verkeerslichten), Lange Leemstraat – Van Luppenstraat – Cuperusstraat (verkeerslichten), Boomgaardstraat – Marialei (verkeersplateau) en Lamorinièrestraat – Marialei – Isabellalei (verkeersplateau). Ook geldt er in heel wat straten éénrichtingsverkeer (o.a. Lamorinièrestraat, Marialei en Van Luppenstraat).

Parkeren

Parkeren is een belangrijk probleem in de wijk Haringrode, enerzijds omwille van de talrijke verkeersaantrekkende polen (scholen, kantoren,...) en anderzijds omwille van het hoge aantal bewoners die niet over een eigen garage beschikken. Er zijn geen openbare parkeergarages of parkeerterreinen in de wijk. De volledige openbare parkeercapaciteit bevindt zich in de straten zelf. In heel wat straten geldt betalend parkeren.



- Het openbaar vervoer
- bestaand
 - nieuw
 - vervallen
 - voorstel verschuiving lijn 14/16
- Openbaar vervoer (huidig)
- tramlijn
 - tramlijn
 - buslijn
 - buslijn alternatief
 - streekbuslijn
 - streekbuslijn alternatief
 - streekbuslijn



WCP Haringh

Project:
Opdrachtgever: Stedelijk Ambtenaar - District Ambtenaar
Projectleider: Paul Arts
Tekenend: L.D.
Bestand: versie
Onderaan: nummer

Controle: 10/10
Goedgekeurd: 10/10

Openbaar vervoer

Het station van Berchem situeert zich net buiten de wijk Haringrode en ook het station Antwerpen-Centraal ligt vlakbij. Door de wijk zelf rijdt tramlijn 8 (Eksterlaar – Lambermontplaats) via de Lange Leemstraat. Deze tramlijn verbindt de wijk rechtstreeks met het historische centrum van Antwerpen. Op de westelijke grens van het studiegebied (Mechelsesteenweg) passeren eveneens nog drie tramlijnen (tramlijn 7, tramlijn 15 en tramlijn 2). De wijk Haringrode wordt tenslotte ook doorsneden door stadsbuslijn 14/16, die ook de stations Berchem en Antwerpen Centraal bedient. De buslijn volgt een traject via o.a. de Boomgaardstraat, Marialei en Lamorinièrestraat. Langs de grenzen van het studiegebied zijn nog trajecten van de buslijnen 17, 32, 297 en 191 aanwezig.

Fietsers

In de meeste straten is gemengd verkeer de regel; deze straten zijn niet breed genoeg om zowel aparte fietspaden, tweerichtingsverkeer als parkeren toe te laten. Fietspaden zijn wel aanwezig in o.a. de Boomgaardstraat (aan weerszijden) en een deel van de Marialei (één zijde). De as Mercatorstraat – Cuperusstraat – Stanleystraat werd in het mobiliteitsplan Kernstad geselecteerd als hoofdroute binnen het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. Enkel ter hoogte van de Cuperusstraat zijn reeds langs beide zijden fietspaden aanwezig. De Mechelsesteenweg tenslotte werd geselecteerd als onderdeel van een bovenlokale recreatieve fietsroute.

Resultaten bewonersenquête

In mei 2004 werd binnen de wijk Haringrode een enquête gehouden. Uit de resultaten hiervan zijn de opvallendste verkeersknelpunten in de wijk: de onveiligheid voor fietsers, de gebrekkige doorstroming en het tekort aan parkeerplaatsen.

Principes uit het actieplan

Het wijkcirculatieplan (rapport november 2004) is nog geen goedgekeurd document. De hierna opgenomen principes worden dan ook louter ter informatie meegegeven.

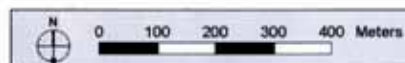
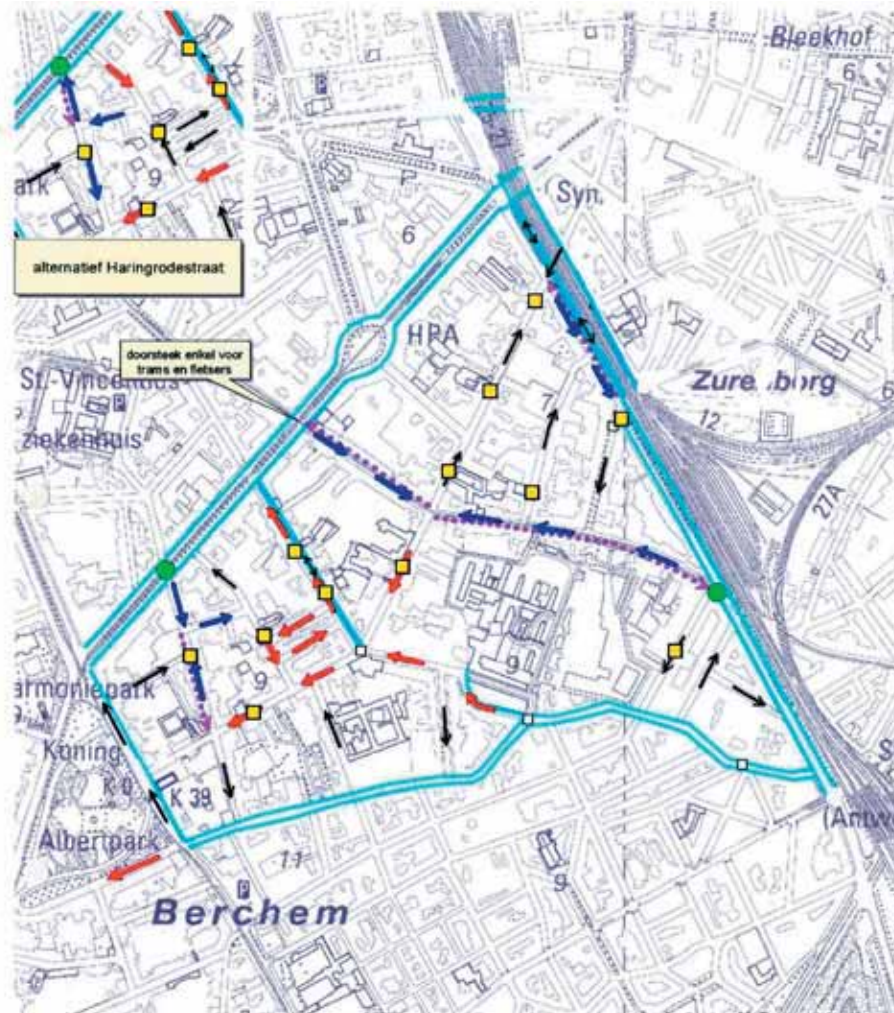
Uit de analyse wordt in het wijkcirculatieplan geconcludeerd dat de wijk Haringrode met twee intensieve verkeersstromen geconfronteerd wordt die elkaar versterken, waardoor problemen ontstaan m.b.t. doorstroming en veiligheid:

- Sluipverkeer door de wijk om de grote assen te ontwijken.
- Bestemmingsverkeer voor de talrijke scholen, vooral in de Lamorinièrestraat en de Isabellalei.

Het schoolgebonden bestemmingsverkeer is niet ongewenst, maar moet beter gestroomlijnd worden. Het sluipverkeer is onder geen enkele vorm gewenst en moet maximaal geweerd worden.

Voor de wijk Haringrode wordt volgend ontsluitingsconcept voorgesteld:

- De Lange Leemstraat fungeert als “hoofdingang” van de wijk.
- De Lamorinièrestraat fungeert als “hoofduitgang” van de wijk.
- Er zijn daarnaast nog een aantal secundaire ingangen en uitgangen.
- De rechtstreekse doorgangen door de wijk worden doorgeknipt, behalve wanneer ze noodzakelijk zijn voor het openbaar vervoer.
- Elk straatsegment is bereikbaar door maximaal één of twee bouwblokken om te rijden.



Acties en maatregelen

- Hier in te richten kruispunt
- Verkeersremmer
 - bestaand
 - nieuw
- Enrichtingsverkeer
 - te behouden
 - om te draaien
 - nieuw
- Vrije tram- of busbaan
- Wegpaden
 - bestaand
 - nieuw



Project:
Opdrachtgever:
Projectleider: Paul Arts
Tekening: TPA
Bevond/versie:
Omschrijving:

WOP HMI
December 20

Voorgestelde maatregelen

Het wijkcirculatieplan (rapport november 2004) is nog geen goedgekeurd document. De hierna opgenomen maatregelen worden dan ook louter ter informatie meegegeven.

Om het ontsluitingsconcept te concretiseren worden o.a. volgende maatregelen voorgesteld:

- De Lange Leemstraat wordt omgevormd tot een éénrichtingsstraat, waarbij ter hoogte van de kruising met de Lamorinièrestraat de rijrichting wijzigt. In het deel Belgiëlei – Lamorinièrestraat wordt geopteerd voor de richting staduitwaarts, in het deel Lamorinièrestraat – Van Luppenstraat wordt geopteerd voor de richting stadinwaarts. Hierdoor wordt vermeden dat de Lange Leemstraat een alternatieve sluipteg wordt wanneer de andere sluiptegs doorgeknipt worden.

- In de Lamorinièrestraat wordt voorgesteld om de rijrichting in het deel tussen de Lange Leemstraat en Haringrodestraat om te draaien in de richting van de Mechelsesteenweg. Aldus ontstaat een lussensysteem en kan het verkeer dat de wijk via de Lange Leemstraat inrijdt, de wijk terug verlaten via de Lamorinièrestraat.

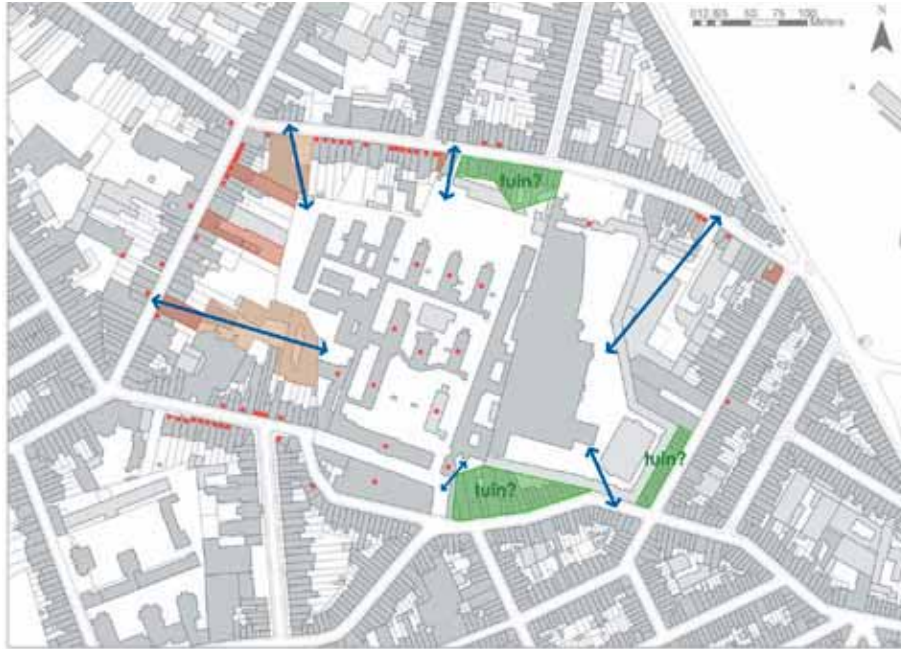
- Door het wijzigen van de rijrichting in de Lamorinièrestraat dient ook het traject van buslijn 14/16 aangepast te worden: stadinwaarts via Boomgaardstraat – Marialei – Isabellalei – Belgiëlei en staduitwaarts via Belgiëlei – Haringrodestraat – Boomgaardstraat.

- Ook de rijrichting in de Marialei en Isabellalei dient gewijzigd te worden. Dit heeft voor gevolg dat ten eerste het nieuwe bustraject mogelijk wordt, maar ook dat ten tweede de sluipteg richting Berchemstation uitgeschakeld wordt.

- Indien de Lange Leemstraat éénrichtingsverkeer krijgt richting Lamorinièrestraat, wordt de rijrichting in de Van Luppenstraat best omgedraaid (éénrichting van Boomgaardstraat naar Lange Leemstraat), zodat een logische lus ontstaat rond het bouwblok van het Militair Hospitaal en het kruispunt Lange Leemstraat – Cuperusstraat wordt ontlast. Dit kruispunt dient heringericht te worden.

- Het voorzien van een bijkomende verkeersremmer in het deel van de Lamorinièrestraat tussen de Lange Leemstraat en de Isabellalei, ter hoogte van de scholen.

Indien tijdens de tweede fase van het ontwikkelingstraject het wijkcirculatieplan goedgekeurd of gewijzigd wordt, zal dit aan de kandidaten bekendgemaakt worden.



De randen

Waardevolle gehelen:

Lange Leemstraat



Marialei



Toegangsmogelijkheden:

Marialei, hoofdtoegang



Boomgaardstraat, hoofdtoegang



Boomgaardstraat,
randbebouwing arsenaal



Lange Leemstraat, hoofdtoegang



Lange Leemstraat,
achterzijde 'joodse school'



De randen

Waardevolle panden

De randen van het bouwblok Militair Hospitaal omvatten een aantal gebouwen (voornamelijk woonhuizen) die gekenmerkt worden door specifieke architecturale kwaliteiten en/of een interessante beeldwaarde, maar die weliswaar niet als monument beschermd zijn. De op de kaart aangegeven panden (rode punten) zijn echter wel alle opgenomen in de Inventaris van het waardevolle erfgoed. Naast het Militair Hospitaal zelf (dat inmiddels wel als monument beschermd werd) en enkele meer verspreide woningen, kunnen drie clusters waardevolle panden onderscheiden worden: het westelijke stuk van de Lange Leemstraat, het noordelijke stuk van de Lamorinièrestraat en de Marialei (in dit geval de beide zijden van de straat).

Leegstaande panden

Een aantal panden in de randen van het bouwblok vertonen leegstand (bruine gekleurde panden). In de Vlaamse inventaris voor leegstand en verwaarlozing en de stedelijke inventaris in het kader van de krotbelasting (2003) werden volgende panden nog opgenomen:

- Lamorinièrestraat 123, 137 en 159
- Lange Leemstraat 294 en 388

De inventaris is slechts een momentopname. Het is mogelijk dat gedurende het ontwikkelingstraject van het Militair Hospitaal deze leegstaande panden inmiddels wel een nieuwe functie krijgen.

Verder is ook de (al dan niet recente of tijdelijke) leegstand, door terreinonderzoek en contact met de eigenaars (toestand voorjaar 2005), bij de stedelijke diensten bekend:

- achterbouw Lamorinièrestraat (Ibens - Van Riel)
- voormalig winkelcomplex Lange Leemstraat (Megapool)

Bijkomende toegangen

Zowel de leegstaande panden als enkele andere percelen in de randen maken het mogelijk tussen het binnengebied en de omliggende straten enkele bijkomende toegangen tot de site te voorzien.

Opportunities (blauwe pijlen) zijn o.a. de 'Joodse school' in de Lange Leemstraat en de randbebouwing van het arsenaal ter hoogte van de Boomgaardstraat. Beide gebouwen maken deel uit van het projectgebied. Het gebouw aan de Lange Leemstraat is momenteel in concessie gegeven aan de vzw Chasidei Bobov. In deze hoedanigheid werd de mogelijkheid tot doorgang, omwille van veiligheidsredenen afgesloten. Het gebouw aan de Boomgaardstraat is een onderdeel van de randbebouwing van het arsenaal. Deze bebouwing keert zich letterlijk van haar omgeving weg en sluit het binnengebied t.o.v. de omliggende buurt af.

Buiten het projectgebied bieden zowel de panden van Ibens - Van Riel (Lamorinièrestraat) als Megapool (Lange Leemstraat) en de Ijsfabriek (Lange Leemstraat) eveneens mogelijkheden om bijkomende toegangen te creëren.

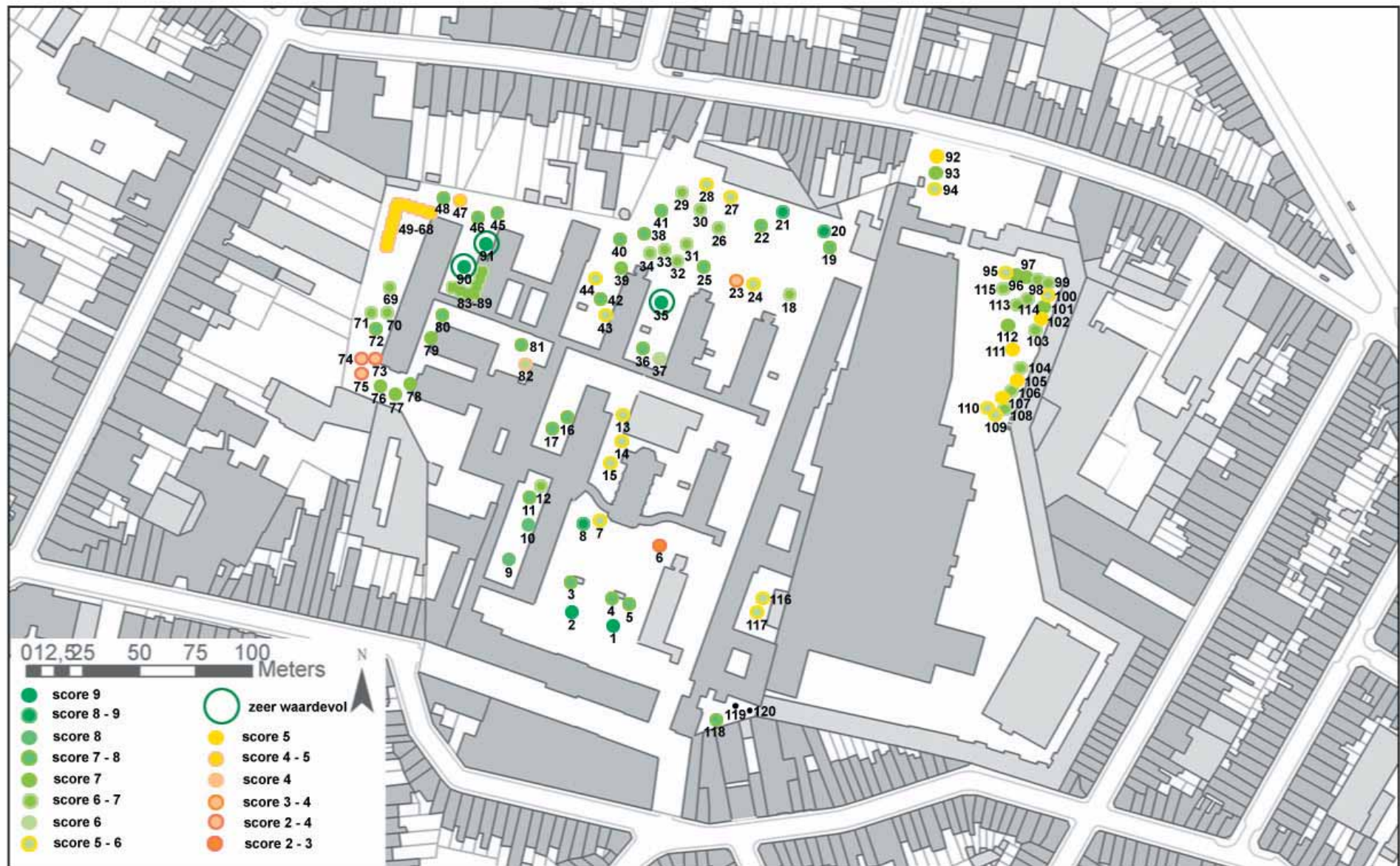
Tenslotte leidt ook de mogelijkheid tot afbraak van de bijgebouwen bij de woning van de hoofdgeneesheer, dewelke grenzen aan de randbebouwing, tot een opportuniteit voor een bijkomende toegang naar de site.

Behoeft aan tuinen bij de randen

Door de specifieke kenmerken van het bouwblok (de randbebouwing en de paviljoenstructuur in het binnengebied) zijn er op sommige locaties in het bouwblok plekken ontstaan waar de bebouwing van het Militair Hospitaal de randbebouwing letterlijk tegen de straat duwt. Het projectgebied grenst hier onmiddellijk aan de randbebouwing, die daardoor over geen of zeer weinig buitenruimte beschikt. Binnen het bouwblok zijn er drie zulke zones (groengekleurde zones):

- Lange Leemstraat (grenzend aan het voormalige mortuarium)
- Boomgaardstraat (grenzend aan het arsenaal)
- Van Luppenstraat (grenzend aan het arsenaal).

De bewoners van de Van Luppenstraat (nrs 54 tot 76) hebben reeds in 1999 contact opgenomen met de stedelijke overheid. Zij zijn, afhankelijk van de vraagprijs, geïnteresseerd om hun eigendom uit te breiden met een stuk buitenruimte. Uit het gedeelte van de Lange Leemstraat is er slechts één vraag bij de stedelijke diensten bekend (daterend van 2000). Voor het gedeelte van de Boomgaardstraat is er geen vraag gekend.



Waardering van het aanwezige groen

Waardering van het aanwezige groen in het projectgebied

In april 2005 werd een objectieve waardering van het groen, dat binnen het projectgebied aanwezig is, d.m.v. de methode van de VVOG (vereniging voor openbaar groen) uitgevoerd. Deze methode omvat een inventarisatie van de aanwezige boomsoorten en een visuele screening van de kwaliteit (vaststellen van gebreken of bijzondere kenmerken). Op basis van beide indicatoren wordt een waardering gegeven.

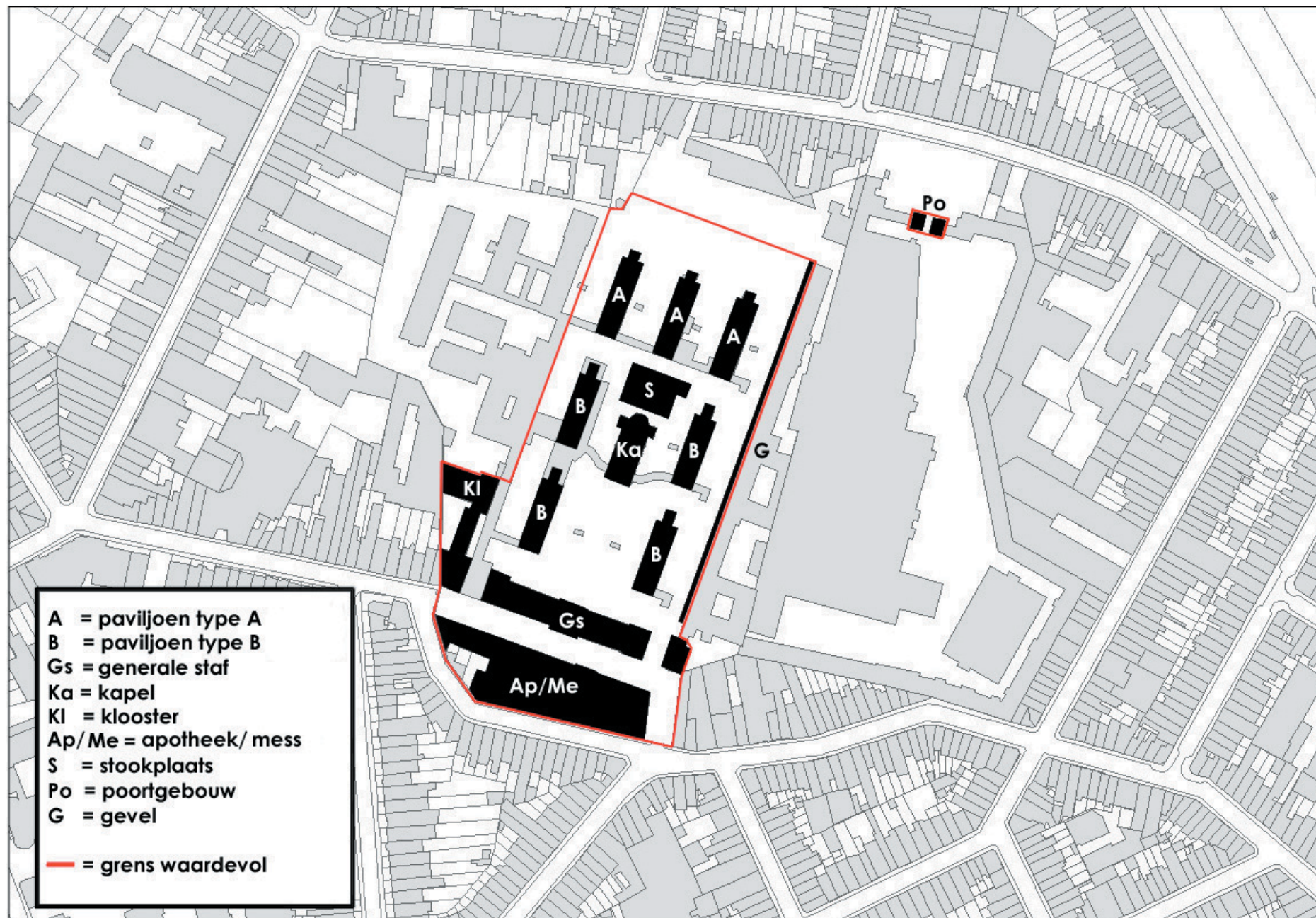
Uit deze waardering blijkt dat er binnen het projectgebied geen bomen voorkomen die zowel een belangrijke soort vertegenwoordigen als voldoen aan alle eisen m.b.t. gezondheid, esthetisch uitzicht en vorm. Drie exemplaren zijn echter wel als zeer waardevol te classificeren omwille van de soort (Venijnboom). Het betreft de nummers 35, 90 en 91 op het bijgevoegde plan. Verder situeren zich zowel op het paradeplein (Atlas Ceder en Groene Beuk) als grenzend aan het mortuarium (Paardekastanje) nog enkele gezonde bomen die een hoge waardering kregen. Het merendeel van de aanwezige beplanting kreeg een middelmatige tot hoge score. Deze gezonde bomen zijn niet van bijzondere soorten en vertonen enkele lichtere beschadigingen of misvormingen. Tenslotte komen verspreid over het terrein enkele exemplaren voor waarvan verwacht wordt dat zijn binnen middellange termijn zullen afsterven. Dode of bijna afgestorven bomen komen niet voor.

Waardering:

0	=	Dode boom.
1	=	Uiterste grens tegen het afsterven van de boom.
2 tot 5	=	Bomen met een kwijnend uitzicht, die binnen een periode van 4 tot 10 jaar kunnen afsterven.
6 tot 9	=	Gezonde bomen, waarvan een zijarm is afgebroken of die een lichte kruinbeschadiging of kruinmisvorming vertonen
10	=	Kerngezonde bomen die voldoen aan alle vereisten wat betreft gezondheid, esthetisch uitzicht en vorm.

In het projectgebied is er tenslotte veel wildgroei te vinden (zowel van bomen als heesters): dit varieert bij de bomen van berk, wilg, beuk en eik en bij de heesters vlinderstruik, bramen en grassen.

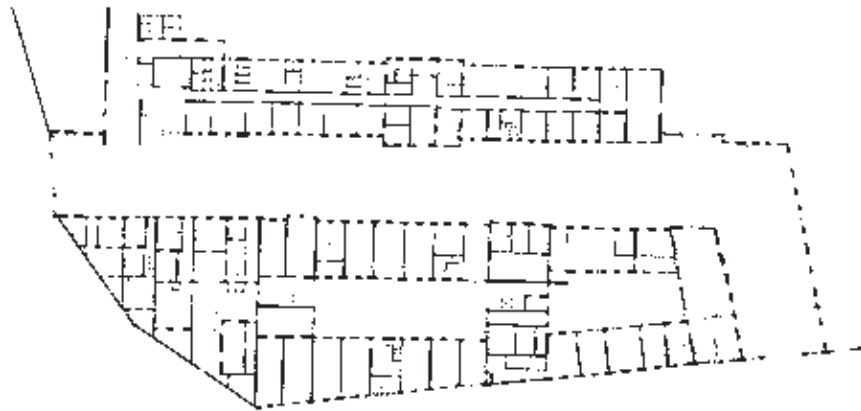
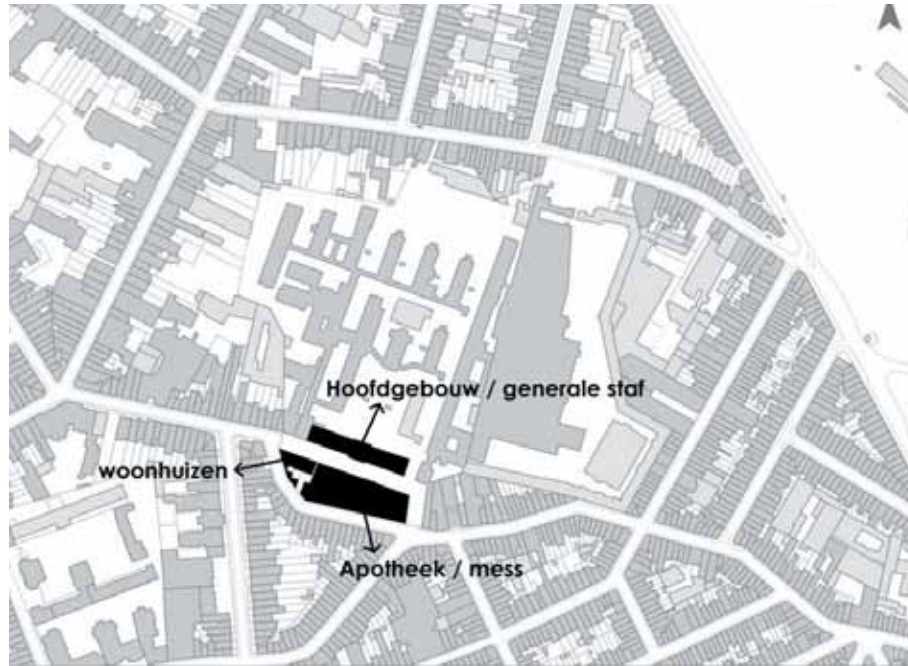
De volledige waardering (soorten, omvang, beschrijving en scores) is als bijlage bij deze verkoopvoorwaarden gevoegd.



Beschermingsbesluit

Een procedure tot bescherming van een deel van de site werd door de bevoegde Vlaamse administratie in het voorjaar van 2003 opgestart. In oktober 2003 werd bekendgemaakt welk deel van de site beschermd werd en startte het openbaar onderzoek. De stad Antwerpen verzocht hierbij de Vlaamse administratie om de bescherming te versoepelen met als doel voldoende mogelijkheden voor de herontwikkeling van de site te vrijwaren. In juni 2004 werd het centrale deel van het Militair Hospitaal officieel beschermd als monument. De Vlaamse administratie verzekerde het bestuur van de stad Antwerpen dat deze bescherming geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de site zal vormen indien er een goed ontwikkelingsvoorstel uitgetekend wordt. De gebouwen die binnen de afbakening van de bescherming zijn opgenomen worden hierna beschreven.

De integrale versie van de motivering bij het beschermingsbesluit is als bijlage bij deze verkoopsvoorwaarden gevoegd.



Apotheek/mess en aanpalende woonhuizen

Het gebouw van de apotheek is opgetrokken in een imposante eclectische stijl met neo-Vlaamse renaissance en neo-barokke inslag en markeert de toegang van het plangebied ter hoogte van de Marialei. De apotheek van het Militair Hospitaal fungeerde als centrale apotheek voor het ganse Belgische leger en vormde binnen de site een volledig zelfstandige entiteit. Het gebouw werd zowel in- als uitwendig volledig gerenoveerd. De voormalige apotheek fungeert thans als mess en congrescentrum.

Het trapeziumvormige bouwblok bestaat uit twee lange en drie korte vleugels gegroepeerd rond twee binnenplaatsen. De westelijke binnenplaats was vanaf het begin met een glazen koepel overdekt, de oostelijke binnenplaats werd pas later met een plat dak afgedekt. Het gebouw is opgetrokken uit solide bakstenen vleugels van twee bouwlagen onder leien en zinken mansarde- en één zadeldak, geopend met talrijke dakkapellen. De apotheek wordt gekarakteriseerd door bakstenen lijstgevels op een arduinen plint, opgemaakt met constructieve en decoratieve onderdelen van witte natuursteen en met knipvoegen afgewerkt metselwerk. De gevels worden gekenmerkt door overwegend segmentbogige muuropeningen.

De vier aan de westzijde van de apotheek aansluitende woonhuizen waren eertijds bestemd als huisvesting voor o.m. de hoofdapotheker en zijn adjunct. Huizen van respectievelijk 4, 3, 2 en 4 traveeën en 3 of 2 bouwlagen onder leien tent- of afgeknot zadeldak. Uitgewerkt als telkens verschillende burgerhuizen doch in een stijl die aansluit bij de apotheek. De aansluiting van het laatste huis met de Marialei wordt gemarkeerd door een torenkapel.

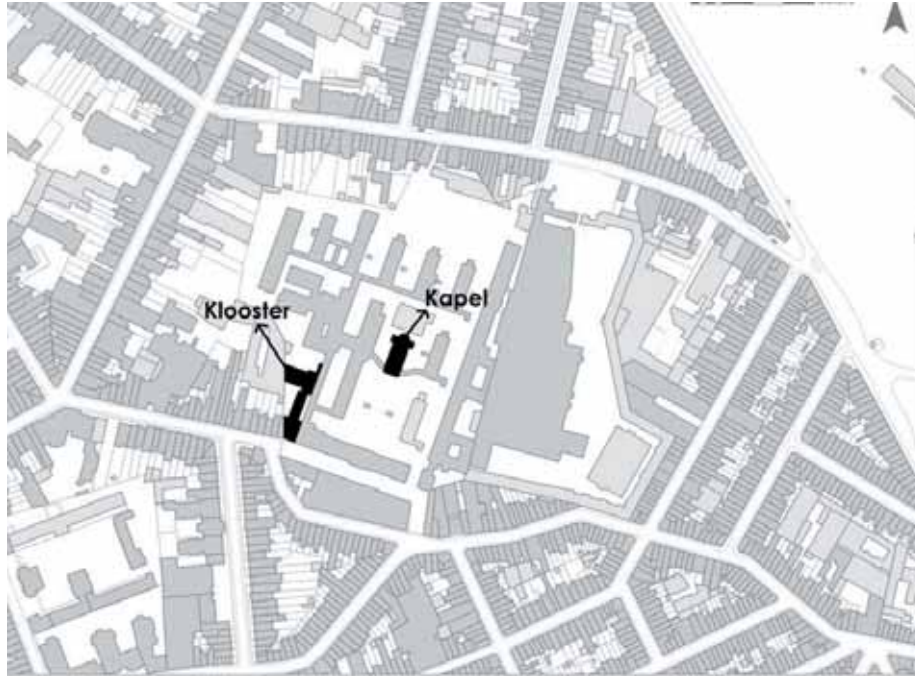
De apotheek en de aanpalende huizen maken geen deel uit van het projectgebied maar zullen eind 2005 apart verkocht worden door het Aankoopcomité.

Oppervlakten:	
gelijkvloers:	= 2750m ²
verdieping 1 en 2:	2x(1900m ²)
totale oppervlakte:	= 6550m ²

Hoofdgebouw/generale staf

Het hoofdgebouw waar de militaire staf van het hospitaal een onderkomen had, was oorspronkelijk voorzien voor administratie, opvang, verpleging van zieke officieren en logement voor de conciërges. Samen met de tegenoverliggende apotheek vormt het de hoofdstraat van het Militair Hospitaal. Net als de apotheek is ook het hoofdgebouw opgetrokken in een imposante eclectische stijl met neo-Vlaamse renaissance en neo-barokke inslag. Het hoofdgebouw is een symmetrisch uitgewerkt bouwvolume van drie bouwlagen onder leien en zinken mansarde- en afgeknotte tentdaken, geopend met talrijke dakkapellen. De bakstenen lijstgevels zijn opgetrokken op een geblokte arduinen plint en zijn opgemaakt met constructieve en decoratieve onderdelen van witte natuursteen en met knipvoegen afgewerkt metselwerk. De gevels worden gekenmerkt door overwegend rechthoekige muuropeningen. In het interieur is de binnenindeling grotendeels bewaard met een aan de voor- en achtergevel evenwijdig lopende middengang waarop de verschillende vertrekken uitgeven.

Oppervlakten:	
gelijkvloers:	= 1150m ²
verdieping 1 en 2:	2x(1150m ²)
totale oppervlakte:	= 3450m ²



Klooster

Het klooster van de hospitaalzusters augustinessen, sinds 1835 in Antwerpen gevestigd en sinds 1912 in het Militair Hospitaal, is onlosmakelijk verbonden met het Militair Hospitaal.

Het klooster is een L-vormig, eclectisch opgevat gebouwencomplex rond een binnenkoer met Lourdesgrot. Het bestaat uit een nabij de inkom gelegen voorhuis, een aansluitende haaks op de straat ingebrachte kapel en een evenwijdige kloostervleugel die rechtstreeks in verbinding staat met het gangensysteem tussen de ziekenhuispaviljoenen.

Het voorhuis omvat twee bouwlagen onder een mansardedak met dakkapellen.

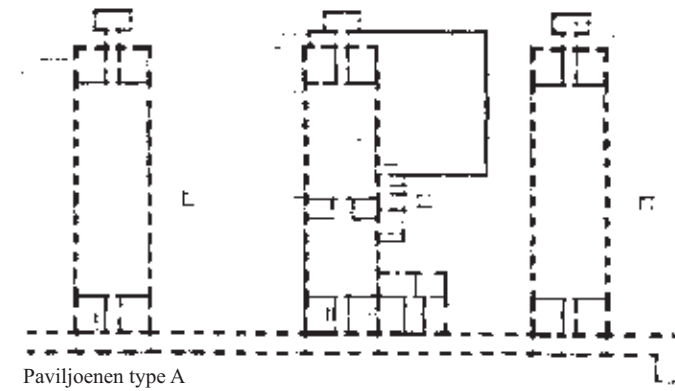
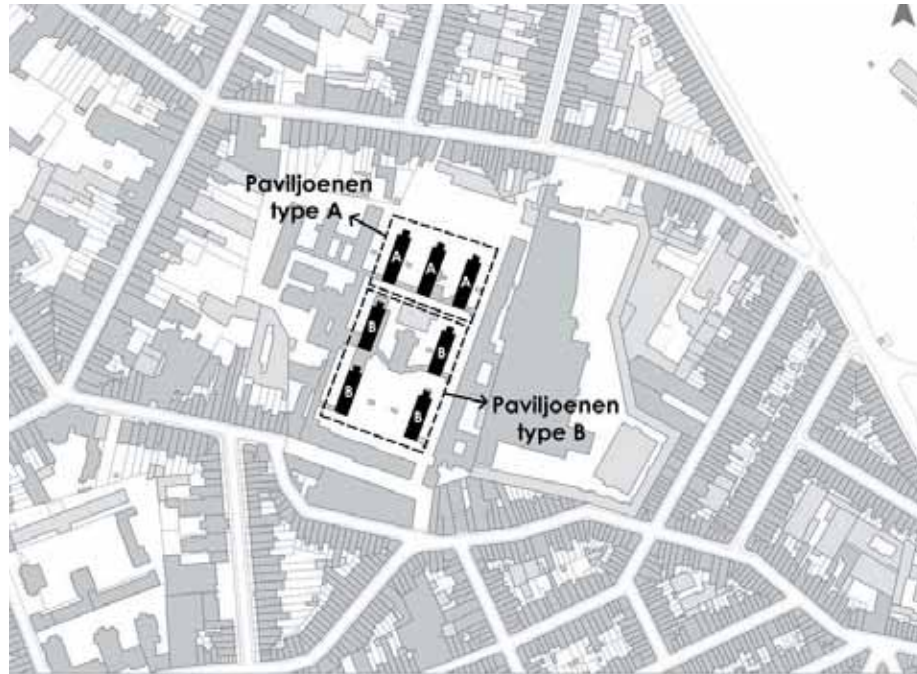
De éénbeukige kapel wordt gekenmerkt door een rechthoekig grondplan en omvat een schip van zes traveeën onder leien zadeldak en een lagere koorapsis met aansluitende sacristie onder plat dak. De binneninrichting is in een sobere classicistische stijl, het meubilair is niet meer aanwezig. De 9 gebrandschilderde glasramen daarentegen bleven intact bewaard. De licht trapeziumvormige kloostervleugel is opgetrokken uit baksteen en bestaat uit drie bouwlagen onder een zadeldak.

Oppervlakten:	
gelijkvloers:	= 840m ²
verdieping 1:	= 590m ²
verdieping 2:	= 590m ²
zolder:	= 360m ²
totale oppervlakte:	= 2380m ²

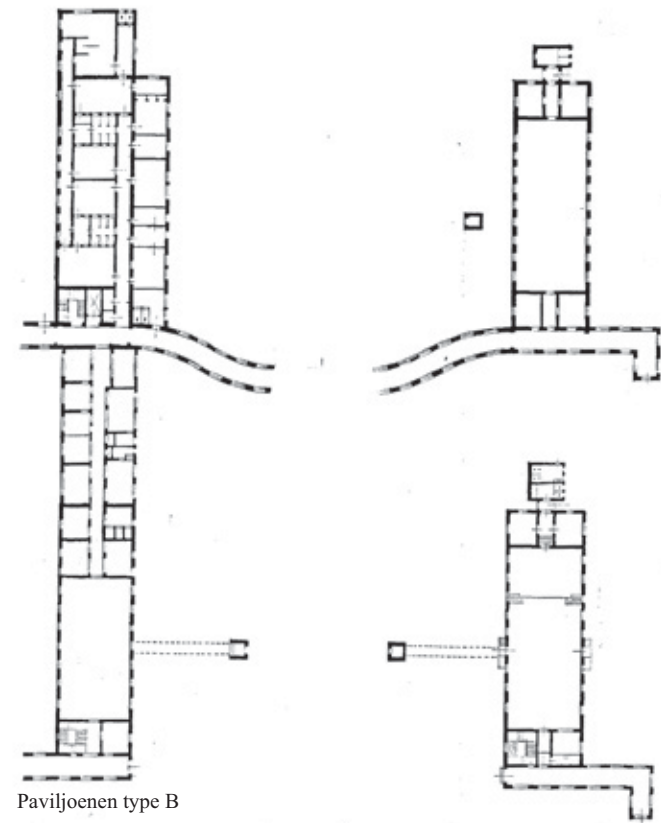
Kapel

De kapel is centraal gelegen tussen de paviljoenen, conform het traditionele schema van hospitalen die volgens het paviljoentype zijn opgebouwd. Het gebouw is eclectisch opgevat met een overwegend neoclassicistisch gevelschema en interieur, vermengd met neo-Vlaamse renaissance en barokelementen. De plattegrond omvat een éénbeukig schip, een koor en een driedelige halfronde koorapsis met sacristie en berging in de oksels. De kapel is opgetrokken uit baksteenmetselwerk, verlevendigd met constructieve en decoratieve witstenen gevelonderdelen. De zinken bedaking is voorzien van een zeszijdige houten dakruiter met helmspits tussen schip en koor. De voorgevel wordt geflankeerd door octogonale traptorens met helmspits. Het neoclassicistische interieur wordt gekenmerkt door bepleisterde en beschilderde muren, ton- en halve tongewelf en gordelbogen, versierd met lijst- en paneelwerk, ionische pilasters, tegelvloer en glas-in-loodramen met geometrische motieven. Opmerkelijk is de nog bestaande kelder onder de kapel die een ongefragmenteerde ruimte beslaat en aansluit op de ketelkamer. Deze ruimte werd vermoedelijk gebruikt als opslagplaats voor kolen.

Oppervlakten:	
gelijkvloers:	= 500m ²
# lagen:	1 (bovengronds)
totale oppervlakte:	= 500m ²



Paviljoenen type A



Paviljoenen type B



Paviljoenen

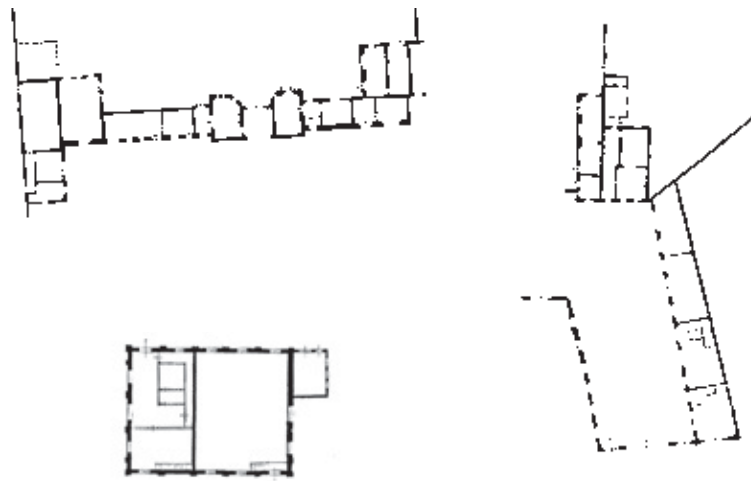
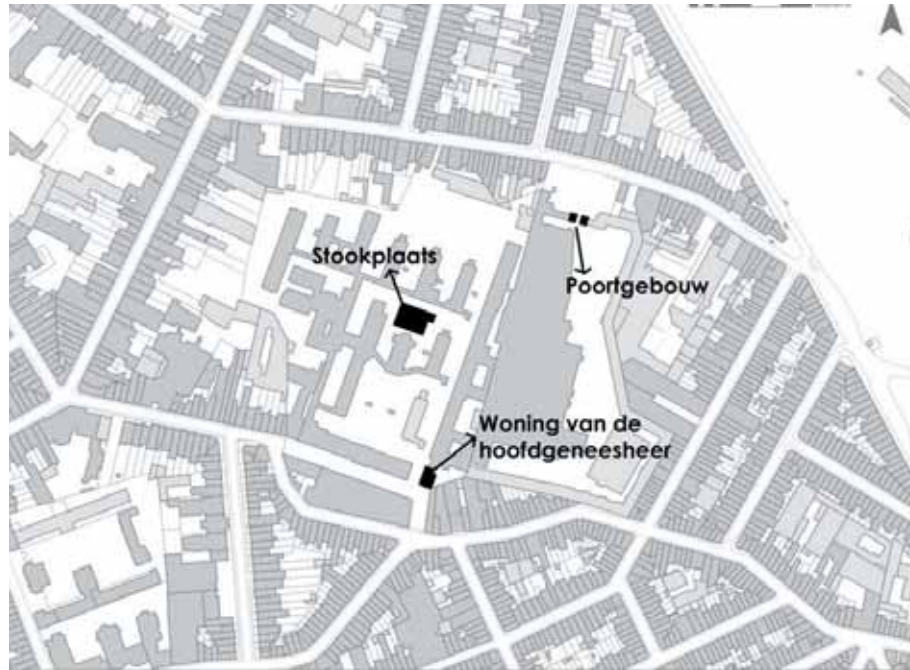
De paviljoenen worden gekenmerkt door een rechthoekig grondplan met een T-vormige uitbouw achteraan en omvatten twee bouwlagen onder een licht hellend zinken zadeldak met overlangse dakruiter. De bakstenen lijstgevels werden opgetrokken op een arduinen plint en zijn verlevendigd met constructieve en decoratieve onderdelen van witte natuursteen, o.a. horizontaal markerende muurbanden. De gevels worden gekenmerkt door segmentbogige muuropeningen met rechthoekige ramen. De plattegrond van de paviljoenen vertoont een ruime ziekenzaal op de beneden- en bovenverdieping bestemd voor tweemaal 24 zieken en respectievelijk overspannen met geklonken ijzeren I-balken en een licht hellende zoldering die de dakhelling volgt. De trapzaal en wasplaats bevinden zich telkens vooraan, een lokaal voor bewaking en een isolatiekamer achteraan. Tussen de beneden- en bovenverdieping was er geen directe verbinding voorzien, de trapzaal gaf uit op de ventilatiegang enerzijds en de gang tussen terras en bovenzaal anderzijds. Kenmerkend zijn de afgeronde hoeken in alle vertrekken teneinde een optimale hygiëne te kunnen handhaven. De T-vormige uitbouw omvatte het volledig gescheiden sanitair voor beneden- en bovenzaal. De paviljoenen zijn bijna allemaal onderling verbonden d.m.v. een gangensysteem. Enkel het zuidoostelijke paviljoen ligt afgezonderd, maar is toch voorzien van een aparte wandelgang. Alle paviljoenen werden boven de gangen voorzien van een overdekt terras met koepels van ijzer en glas op slanke gietijzeren kolommen en afgesloten met een fijne smeedijzeren leuning. De overdekte terrassen zijn in oorspronkelijke staat enkel nog zichtbaar bij de paviljoenen van het type A. Bij de paviljoenen type B werden de meeste terrassen vervangen door gesloten aanbouwen.

Oppervlakten paviljoenen type A:

gelijkvloers:	10x38	= 380m ²
verdieping 1:		= 380m ²
totale oppervlakte per paviljoen:		= 760m ²
# paviljoenen:	3	
totale oppervlakte:		= 2280m ²

Oppervlakten paviljoenen type B:

gelijkvloers:	10x33	= 330m ²
verdieping 1:		= 330m ²
totale oppervlakte per paviljoen:		= 660m ²
# paviljoenen:	4	
totale oppervlakte:		= 2640m ²



Stookplaats

De stookplaats was de centrale installatie die instond voor de verwarming van alle gebouwen van het Militair Hospitaal. De door drie generatoren geproduceerde stoom werd naar de verschillende gebouwen vervoerd via kanalen in ondergrondse galerijen.

De stookplaats is een rechthoekig bakstenen gebouw onder een licht hellend zinken zadeldak. De lijst- en puntgevels worden geritmeerd door pilasters en lijstwerk naast grote segmentbogige muuropeningen en rondvensters in een omlijsting van metselwerk. De dakconstructie wordt gevormd door een overspanning met ijzeren vakwerkspanten.

Oppervlakten:	
gelijkvloers:	= 430m ²
# lagen:	1
totale oppervlakte:	= 430m ²

Poortgebouw

Het poortgebouw is het enige dat gebouwd werd van een in plan groter geheel dat een monumentale afsluiting moest vormen tussen het arsenaal en de Lange Leemstraat. Het diende om de wacht onder te brengen. Op de bovenverdieping woonde de conciërge. Het eclectische poortgebouw omvat twee bouwlagen, lagere inkomtraveeën aan weerszijden onder een leien bedaking met monumentale schoorstenen en smeedijzeren sierelementen en een aansluitende zuidoostelijke ronde traptoren met kegelspits. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en natuurstenen elementen met een centrale rondbogige doorgang.

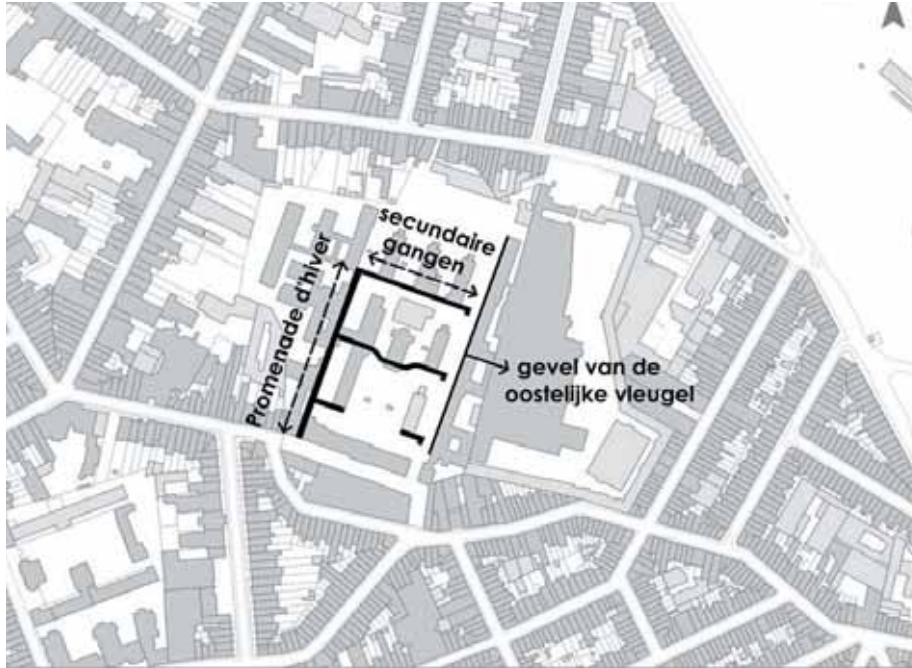
Oppervlakten:	
gelijkvloers:	= 50m ²
verdiepingen 1 en 2:	= 2x(85)
totale oppervlakte:	= 220m ²

Voormalige woning van de hoofdgeneesheer

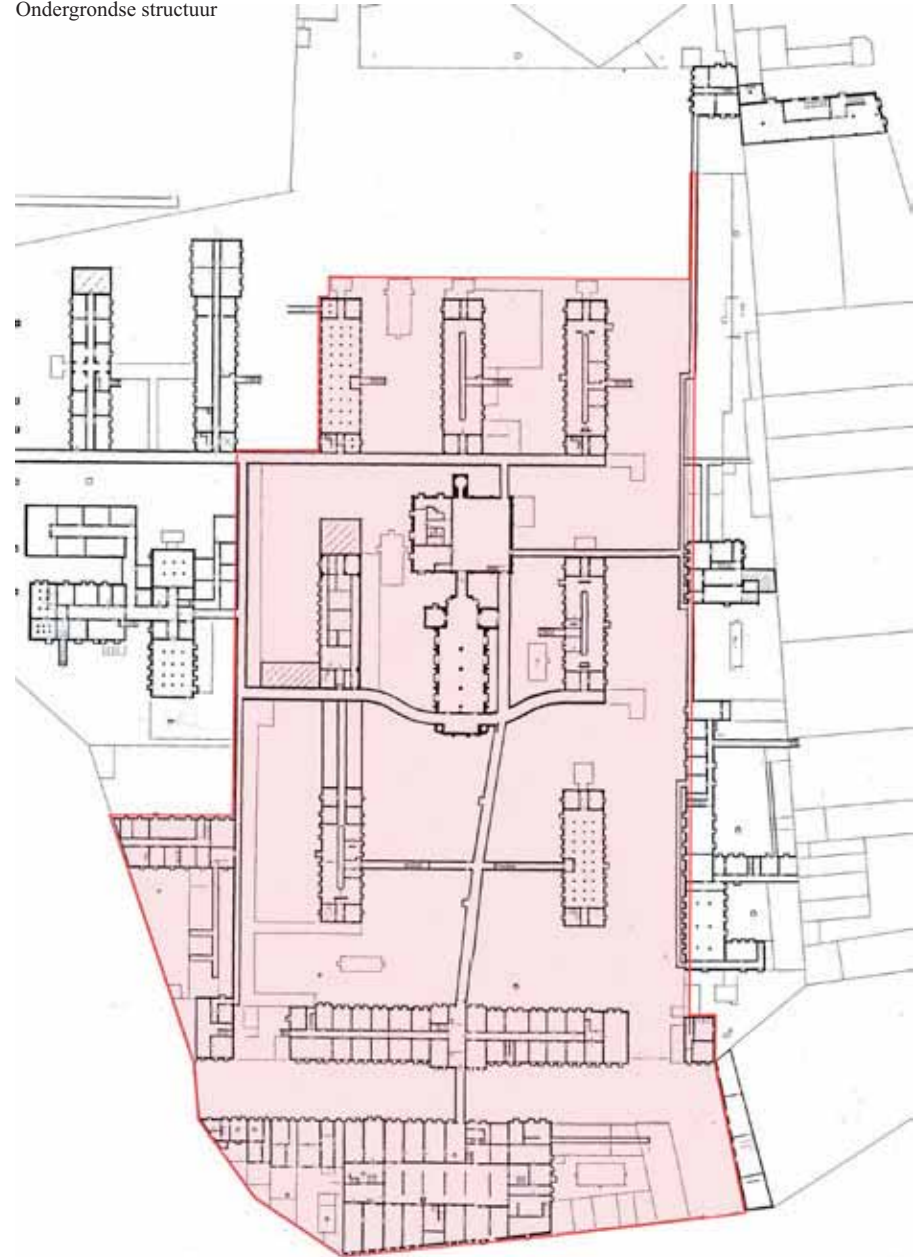
Het herenhuis is ten oosten van het hoofdgebouw gesitueerd en omvat drie bouwlagen onder een tentdak. De woning werd uitgevoerd in dezelfde stijl als het hoofdgebouw.

Oppervlakten:	
gelijkvloers:	= 190m ²
verdieping 1:	= 100m ²
verdieping 2:	= 75m ²
zolder:	= 75m ²
totale oppervlakte:	= 440m ²

De aanpalende bebouwing (kazernering) werd niet in het beschermingsbesluit opgenomen en kan dus afgebroken worden.



Ondergrondse structuur



Verbindingsgangen/corridorsysteem

Het corridorsysteem bestaat uit een hoofdgang, de “Promenade d’hiver”, haaks aangebracht op het hoofdgebouw, waarop smallere secundaire gangen aansluiten die toegang verlenen tot de paviljoenen en de centraal gelegen kapel. De “Promenade d’hiver” is over haar volledige lengte afgedekt met licht hellende zinken zadeldaken. Ze wordt verlicht door grote rechthoekige vensters. Zowel de oorspronkelijke tegelvloer als dakstructuur bleven bewaard. De overwelfing van de gang gebeurde met ijzeren spanten en een houten lattenzoldering, versterkt door een ribbenstructuur. Dezelfde opbouw is aangewend in de secundaire gangen. Ter hoogte van de paviljoenen zijn de secundaire gangen hoger opgetrokken en van brede segmentboogvensters voorzien.

Oppervlakten:	
promenade d’hiver:	= 840m ²
secundaire gangen:	= 870m ²
totale oppervlakte:	= 1710m ²

Ondergrondse structuur

Alle gebouwen van het Militair Hospitaal zijn volledig onderkelderd. Met het oog op een stabiele verwarming van de ziekenzalen alsook voor de vereiste ventilatie werden de kelders onder elk paviljoen volledig uitgebouwd met twee kleinere kelders aan de uiteinden en een grote centrale ketelkamer met warmtekern, een rookkanaal en een omringende klaringskamer. Een net van onderaardse gangen werd aangelegd voor het kanaliseren van de technische leidingen vanuit de centrale stookplaats. De ondergrondse galerijen zijn vanuit deze ruimte tot op heden toegankelijk. Ze zijn opgetrokken in baksteenmetselwerk en overspannen door een tongewelf.

Gevel van de oostelijke vleugel/bijgebouwen

In de bijgebouwen was oorspronkelijk een kazerne met logement voor onderofficieren, verplegers en andere manschappen ondergebracht, aangevuld met de keuken, de wasserijen en groots uitgebouwde ruimten voor hydrotherapie. Deze oostelijke vleugel vormt een ruimtelijke scheiding tussen het Militair Hospitaal en het arsenaal. De functionele stijl ervan sluit aan bij de architectuur van de paviljoenen en verbindingsgangen. Van deze bijgebouwen werd enkel de gevel die uitgaat op de ziekenhuispaviljoenen beschermd. De langgestrekte bakstenen gevel bestaat uit twee of anderhalve bouwlaagen is opgetrokken op een arduinen plint en gemarkeerd door witstenen muurbanden en knipvoegen. De gevel wordt gekenmerkt door segmentbogige muuropeningen met booglijsten van metselwerk. Op de begane grond is een doorlopend afdak van ijzer en glas aangebracht, hetwelke typisch is voor de “droge circulatie” binnen het Militair Hospitaal.



Motivatatie

De afbakening van het beschermingsbesluit werd door ROHM Cel Monumenten en Landschappen aan de hand van volgende evaluatie gemotiveerd. Hierbij waren het de architectuurhistorische waarde en het uitzonderlijke karakter die als algemeen belang de bescherming verantwoordden.

- Het Krijgsgasthuis en het arsenaal vormen samen een grotere site, het projectgebied Militair Hospitaal, die de contouren van het vroegere fort van Berchem omschrijft. De herbestemming van dit fort tot krijgsgasthuis en arsenaal getuigt van een keerpunt in de stedenbouwkundige ontwikkeling van Antwerpen en situeert zich op de overgang van Antwerpen als stabiele historische stad omklemd door militaire erfdienstbaarheden en Antwerpen als dynamische verstedelijkte agglomeratie.

- Het krijgsgasthuis is een fraai en uitzonderlijk gaaf bewaard voorbeeld van een hospitaal van het paviljoentype met corridorsysteem. Deze typologie werd ontwikkeld in de 18^e eeuw en veralgemeend in de loop van de 19^e eeuw. Het eerste hospitaal van dit paviljoentype als militair bouwwerk was het “Royal naval hospital” van Plymouth (Zuid-Engeland, 1764). Het concept werd later overgenomen door Napoleon (cfr. Arsenaal Antwerpen-Zuid) en vanaf midden 19^e eeuw ook in burgerlijke hospitaalbouw als typologie hernomen (cfr. Stuivenbergziekenhuis Antwerpen). Inplanting, opbouw, indeling en technische infrastructuur van het gebouwencomplex vertalen de toenmalige inzichten en ideeën m.b.t. hygiëne, ventilatie en brandveiligheid. Hiervan getuigt in het bijzonder de interieur-compartimentering en het concept van de paviljoenen met kenmerkend buitenterras.

- In het geval van het Militair Hospitaal werken de vrije vorm van de omgeving en de rigide paviljoenstructuur versterkend op elkaar in. Het ensemble van de gaafst bewaarde en meest representatieve gebouwen omvat de apotheek, het klooster en het krijgsgasthuis. De westelijke paviljoenen, ingericht voor de chirurgie, werden in de loop van de geschiedenis vanwege hun functie in sterke mate gewijzigd. Gelet op hun geringe authenticiteit en gaafheid vallen deze gebouwen buiten de afbakening. Dit ensemble vormt een waardevol en op zichzelf staand structureel geheel, ingebed in de stedelijke context van de 19^e eeuwse gordel.

- Het geheel van gebouwen is gegroepeerd rond een monumentaal uitgewerkte kapel die een beeldbepalend element vormt binnen de gehele aanleg van de gasthuissite.

- Bijzonder merkwaardig is de bewaarde ondergrondse structuur, die alle bouwdelen van het complex met elkaar verbindt.

- De verwarmingcentrale vormt het technische hart van het gasthuis-complex en geeft tevens toegang tot het ondergrondse gangennetwerk.

- De buitenaanleg is helder en evenwichtig opgevat samen met een netwerk van gangen dat toelaat bijna het hele complex "onder dak" te bereiken.

- Het klooster vormt een afzonderlijke entiteit, doch is door zijn functie en inplanting onlosmakelijk verbonden aan het krijgsgasthuis. Op basis van iconografisch materiaal kan worden vastgesteld dat de kapel van het klooster geïnspireerd werd op de (inmiddels gesloopte) augustinessenkapel naast het “Hof van Liere”, dat tot 1910 fungeerde als krijgsgasthuis. Beide vertonen een gelijkaardig grondplan, wandopbouw en overspanning in een classicerende stijl.

- Het oostelijke bijgebouw sluit het krijgsgasthuis af t.o.v. het arsenaal en vormt een uitdrukkelijke fysieke scheiding tussen de twee weinig met elkaar verzoenbare functies. Dit merkwaardige concept grijpt terug naar de Napoleontische marine-arsenalen.

- De gebouwen in neostijl zijn architectuurhistorisch waardevol en representatief voor de toenmalige architectuurpraktijk in de militaire bouwkunde, die zich beroept op de gangbare stijlen in de burgerlijke bouwkunst. De apotheek, het hoofdgebouw, de kapel en het poortgebouw van het arsenaal zijn gaaf bewaarde voorbeelden van een beeldbepalende architectuur in eclectische stijl, geïnspireerd op de Vlaamse renaissance en barok, typerend voor de toenmalige architectuurpraktijk van de Genie. Aansluitend hierop resulteren het materiaalgebruik en de geveldetaillering van het oostelijke bijgebouw en de paviljoenen met verbindingsgangen in een evenwichtige architecturale stilistische eenheid, waarin functionaliteit is gekoppeld aan esthetiek. Bijzonder fraai en kenmerkend voor de bouwperiode zijn de elegant uitgewerkte balkons, aansluitend op de ziekenzalen, met koepels in glas en ijzer.

Het afgebakende geheel vormt een representatieve en gaaf bewaarde materiële getuige van de organisatie en werking van een krijgsgasthuis op het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw.

Lopende concessies

Een aantal gebouwen of lokalen binnen het projectgebied werden gedurende de afgelopen jaren door Defensie in concessie gegeven aan verenigingen. Deze concessies zijn op elk moment opzegbaar.

Het betreft:

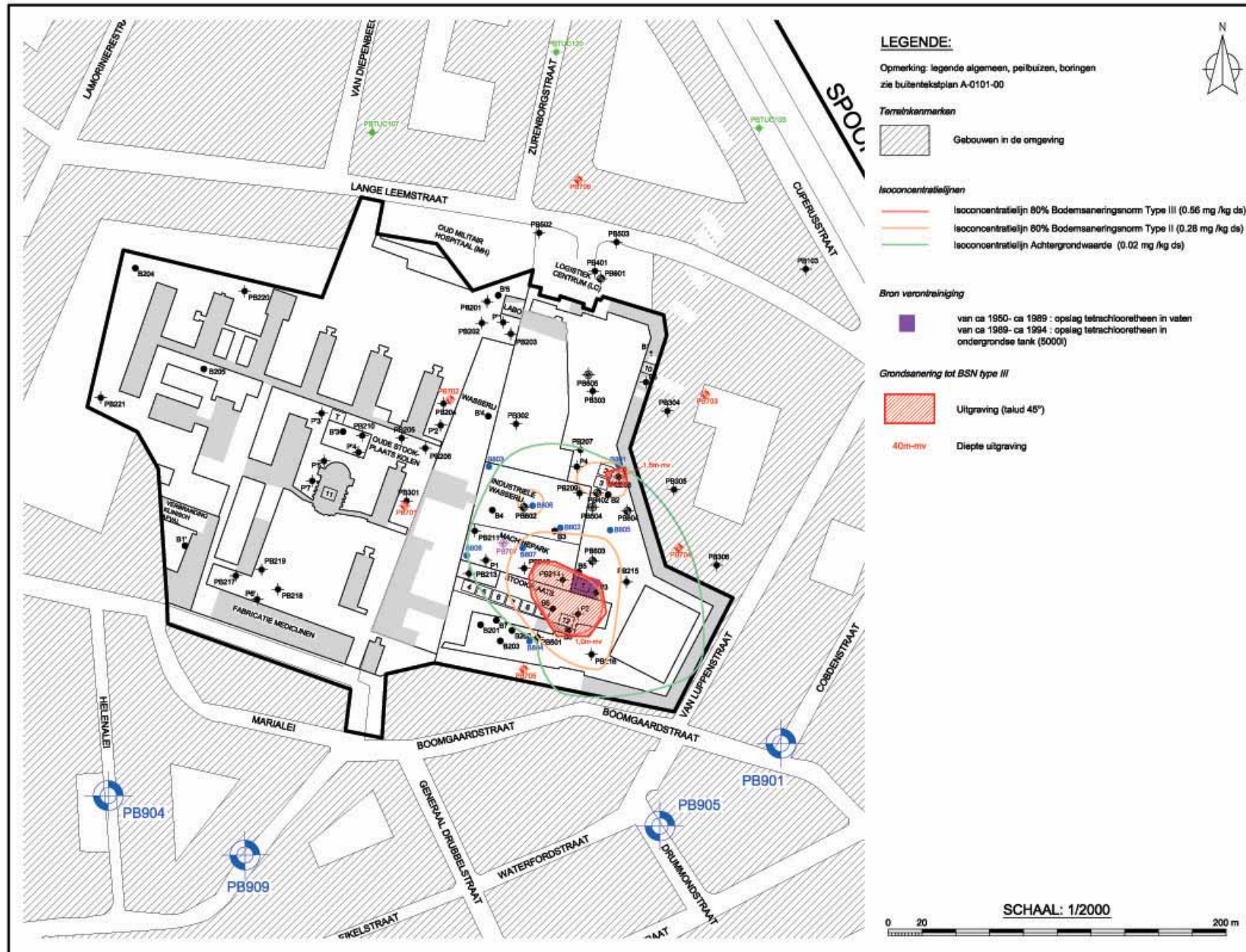
- vzw Kay Fou, circusschool:
lokaal MG98L poort 14

- voedselbank Antwerpen-Mechelen-Turnhout, opslag hulpgoederen:
lokaal MG98M

- Nationaal Hoger Instituut voor Schone Kunsten, kunstonderwijs:
lokaal MG98K-N-B-C1

- vzw Chasidei Bobov, klaslokalen en speelplaats:
lokaal MG90b

- Decosfeer bvba, stockeren van decors en rekwisieten:
lokaal MG98G (1/4) en MG98L(1/2) poort 13 en 38



De sanering

Door de stad Antwerpen - A.G. VESPA werd aan Ecorem NV de opdracht gegeven om voor de site van het voormalig Militair Hospitaal op te treden als bodemsaneringsdeskundige in het kader van de grond- en grondwatersaneringswerken. De afperking van de verontreiniging met VOCI's (vluchtige organochloorverbindingen) in grond en grondwater werd gerealiseerd in het conform verklaard beschrijvend bodemonderzoek (juli 2002).

Ter hoogte van de stookplaats en het machinepark, gesitueerd nabij de voormalige opslagtank voor VOCI's, bevindt zich een grondverontreiniging met VOCI's. De verontreiniging met VOCI's situeert zich echter hoofdzakelijk in het grondwater waarin het zich onder natuurlijke omstandigheden snel verspreidt. De verspreiding van deze verontreiniging onder een dichte woonzone wordt beïnvloed door de grondwaterbemaling voor de infrastructuurwerken aan de HST-lijn. Door OVAM werden dan ook reeds in januari 2002 voorzorgsmaatregelen opgelegd teneinde een verdere verspreiding van VOCI's in het grondwater te voorkomen. De actieve voorzorgsmaatregelen werden opgestart in maart 2003.

In het kader van deze voorzorgsmaatregelen werden zes pompputten geïnstalleerd. Via deze filters wordt het grondwater opgepompt. Hierdoor wordt een gedeelte van de verontreiniging nu reeds verwijderd. Het principe en het rendement van de voorzorgsmaatregelen worden verder toegelicht in de bijlage bij deze verkoopvoorwaarden.

Het eigenlijke bodemsaneringsproject werd opgesteld vertrekkende van de resultaten van de uitvoerende bodemonderzoeken (oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek) en van de resultaten van de lopende voorzorgsmaatregelen. De saneringstechnieken worden beschreven in de bijlage bij deze verkoopvoorwaarden.

Voor de sanering van de grondverontreiniging wordt geopteerd voor ontgraving van de verontreinigde grond en afvoer van de grond naar een verwerkingscentrum. De grond wordt afgegraven tot aan de bodemsaneringsnorm voor woongebied (bestemmingstype III). Deze techniek is snel en efficiënt en de resultaten zijn gemakkelijk controleerbaar. Bovendien kunnen de graafwerken gecombineerd worden met de werken in het kader van de projectontwikkeling. De grondverontreiniging is gesitueerd in het gedeelte van het arsenaal, ter hoogte van het machinepark en de grote stookruimte. Voor de uitvoering van de ontgraving dienen deze gebouwen gesloopt te worden.

De sloop, de uitgraving en het transport van de verontreinigde grond zijn ten laste van de privé ontwikkelaar. De sanering van de uitgegraven grond en de stortkosten zijn ten laste van Defensie. De taakverdeling en coördinatie van deze werkzaamheden zullen verder geregeld worden in de verkoopsovereenkomst.

Voor de sanering van het grondwater worden twee bijkomende pompputten geplaatst. De exacte ligging van deze pompputten kan in onderling overleg bepaald (en verplaatst) worden in functie van de verontreiniging en de geplande ontwikkelingen. Ook voor deze werken zullen de nodige afspraken gemaakt worden in de verkoopsovereenkomst.

De sanering van de grondverontreiniging zal vermoedelijk één maand in beslag nemen (exclusief de sloopwerken). De saneringsduur voor de grondwaterverontreiniging wordt in het slechtste geval geschat op 10 jaar met een nazorgperiode van nog eens 2 jaar.

Het bodemsaneringsproject werd in februari 2005 door OVAM conform verklaard. De voorgestelde saneringsmaatregelen werden goedgekeurd en moeten voor einde 2005 starten. De toekomstige koper en ontwikkelaar van het terrein zal bij zijn planning en ontwikkeling rekening moeten houden met de werkzaamheden en de timing die nodig zijn voor de saneringswerken.

De kosten voor de nog uit te voeren sanering van het grondwater en uitgraving van de verontreinigde grond worden door de vorige eigenaar (het Ministerie van Defensie) betaald. Samen met de begeleidingskosten worden deze op 1,6 miljoen euro geraamd.

Deze werken worden momenteel door Ecorem begeleid en door Ecosol uitgevoerd. Indien echter in de toekomst deze werken (of bepaalde delen ervan) door de kandidaat of onder regie van de kandidaat zouden worden uitgevoerd, zullen de overeenstemmende kosten moeten worden aangetoond en vooraf goedgekeurd door de Stad en Defensie.

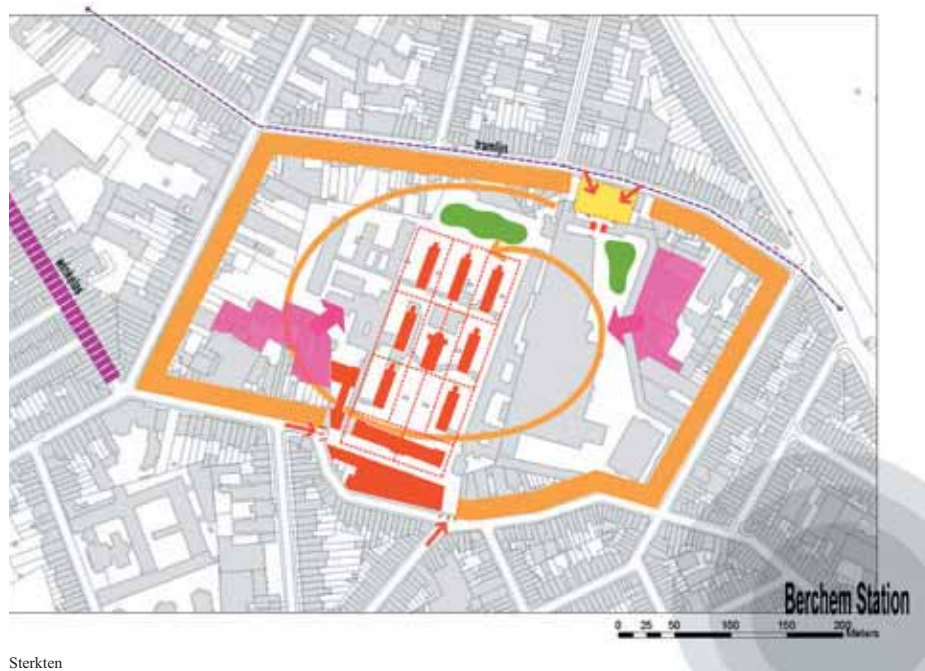
In het kader van het bodemsaneringsproject werd door OVAM ook een (beperkte) plaatsbeschrijving opgelegd om de stabiliteit en mogelijke zettingen van randbebouwing op te volgen. Deze wordt momenteel uitgevoerd door Ecorem voor rekening van Defensie.

Een eventuele meer uitgebreide plaatsbeschrijving die nodig zou blijken te zijn voor de aanleg van omvangrijke ondergrondse constructies (zoals een ondergrondse parking), zijn ten laste van de projectontwikkelaar.

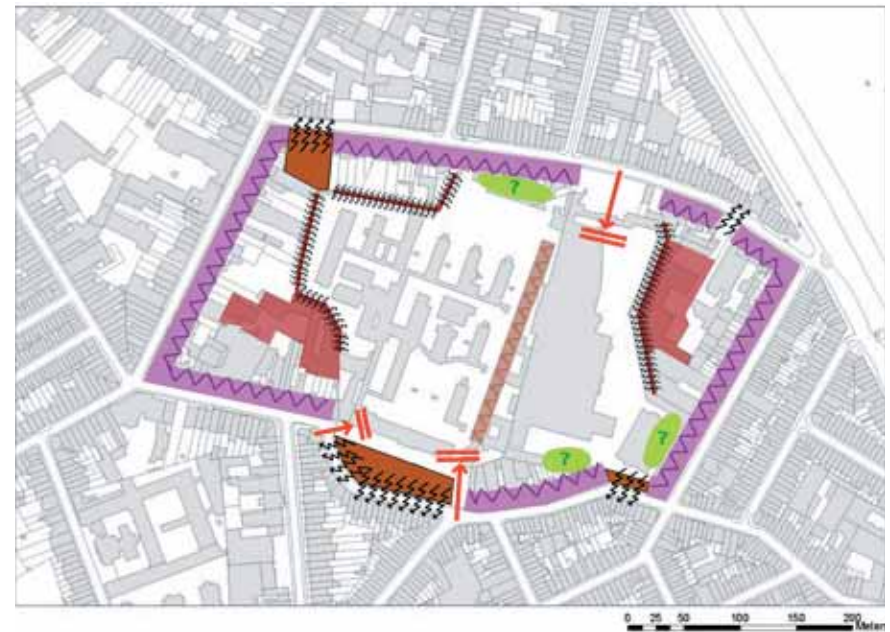
Met het vooruitzicht op de verkoop van het projectgebied aan de Stad Antwerpen werd het oriënterend bodemonderzoek door Ecorem geactualiseerd en op 27 mei 2005 bij OVAM binnengeleverd.

Asbestinventaris

De asbestinventaris werd opgevraagd en zal worden nagezonden.



Sterkten



Zwakten

Sterkten en zwakten

Uit voorgaande analyse-gegevens kunnen we een aantal algemene conclusies trekken voor het gebied Militair Hospitaal en zijn directe omgeving. Deze zijn meegenomen als basis voor het formuleren van een aantal ruimtelijke ambities voor de plek, maar zijn anderzijds vrij te interpreteren naar een verdere doorwerking in een ontwerpvoorstel.

Sterkten

Een belangrijke troef van het gebied is de aanwezigheid van het beschermde monument in het gebied: de sterke monumentaliteit van het geheel van de gebouwen en hun onderlinge samenhang, de aanwezige zichtassen en perspectieflijnen geven het gebied een bijzonder en uniek karakter.

Anderzijds zijn de typische kenmerken van een ‘binnengebied’ erg aanwezig in het gebied Militair Hospitaal: een zekere rust en ingetogenheid doen niet vermoeden dat het gebied in een zo stedelijke en centrale omgeving ligt.

Het binnengebied heeft momenteel beperkte toegangsmogelijkheden: langs de kant van de Marialei en Boomgaardstraat en aan de zijde Lange Leemstraat, via het monumentale poortgebouw. In de toekomst zouden bijkomende toegangsmogelijkheden voor zwakke weggebruikers gecreëerd kunnen worden.

Dit geeft meteen een volgende mogelijke troef van het gebied aan: de grote, dichtgeslibde percelen langs Lamoriniërestraat en Lange Leemstraat bieden een kans tot integratie in het geheel van het Militair Hospitaal. De ‘storende elementen’ van vandaag kunnen omgebogen worden naar een verruiming van het plangebied met een kwalitatieve invulling.

Het gebied Militair hospitaal is vlot bereikbaar met openbaar vervoer (tram en bus) via de Lange Leemstraat. Een beperkte aandeel groen is aanwezig in het gebied, enkele volgroeide bomen.

Zwakten

Omgekeerd kunnen we voor het gebied Militair Hospitaal in zijn huidige toestand een aantal zwaktes opsommen, die weliswaar in vele gevallen omgevormd kunnen worden naar ‘mogelijkheden’ voor de toekomst. Het beschermde monument houdt een aantal beperkingen in. In hoofdzaak de oostelijke gevel, die vraagt om een bijzondere oplossing zodat de doorwaadbaarheid van het gebied in noord – zuid richting gegarandeerd wordt.

Een gedeelte van de huidige achterkanten zijn storend ten aanzien van het Militair Hospitaal. Hierbij springen vooral de grotere panden in het oog. Maar eveneens de ‘vele kleintjes’ belemmeren de kwaliteit vanuit het binnengebied.

Op verschillende plaatsen is de diepte van de aanwezige rijwoningen zodanig beperkt dat zij niet beschikken over een koer of tuin. Het gebied Militair Hospitaal duwt als het ware tegen de randbebouwing zodat deze erg nauw en ingesloten komt te liggen.

Tenslotte wordt de omgeving van het Militair Hospitaal gekenmerkt door een beperkte aanwezigheid van voorzieningen, vooral het ontbreken van sociale ontmoetingsruimten valt op.

PROJECTDEFINITIE

PROJECTDEFINITIE

Ambities van de stad nader toegelicht

In de projectdefinitie worden de ruimtelijke, functionele en programmatische ambities van de stad Antwerpen voor het gebied Militair Hospitaal verwoord.

De projectdefinitie heeft in de eerste plaats betrekking op het projectgebied, het gebied dat via deze bundel met verkoopsvoorwaarden te koop wordt aangeboden. Via de verkoop onder voorwaarden van het projectgebied wil de stad immers haar ambities voor dit deel van de wijk realiseren. De hierna geformuleerde ambities overstijgen echter de begrenzings van het projectgebied en heeft eveneens betrekking op aspecten die interfereren met het ganse plangebied, het bouwblok en zelfs de ruimere buurt. De vraag is dan ook extra aandacht te besteden aan de relaties tussen het projectgebied en zijn stedelijke context. De in deze verkoopsvoorwaarden opgenomen doelstelling, ambities, opportuniteiten en randvoorwaarden, en de eraan gekoppelde beoordelingscriteria, dienen bijgevolg in een ruimere context beschouwd te worden. M.a.w. zal niet enkel het ontwikkelingsvoorstel voor het projectgebied, maar ook de wisselwerking van dit voorstel met de ruimere omgeving bij de beoordeling van de inzendingen een rol spelen.

Duurzame ontwikkeling als algemene doelstelling

De algemene doelstelling van het project Militair Hospitaal is de ontwikkeling van een kwalitatief stadsdeel met 'duurzaamheid' als basis. Een streven naar duurzaamheid op verschillende vlakken, op verschillende niveaus.

Globale duurzaamheid

Er is de globale duurzaamheid van waaruit getracht wordt hier een volwaardig stadsdeel te creëren dat verankerd is in de buurt en dat tot stand komt door een combinatie van herontwikkeling, behoud, inbreiding en verdichting. Een stadsdeel waar een complementair programma een nieuwe invulling geeft aan de gebouwen en de diversiteit vergroot. Een stadsdeel waar een kwalitatieve buitenruimte wordt gecreëerd die van betekenis is voor omwonenden maar ook voor de ruimere buurt. Een stadsdeel waar de historische, culturele betekenis van de plek voor een meerwaarde zorgt in de toekomst.

Conceptuele duurzaamheid

Vanuit de conceptuele duurzaamheid wordt aandacht besteed aan een goede inplanting en oriëntatie van de gebouwen, rekening houdend met de algemene logica van het terrein. Hierbij is ook de kwaliteit van de woningen, zowel per afzonderlijke wooneenheid als per bouwvolume, belangrijk. Vanuit de conceptuele duurzaamheid wordt eveneens respect voor de kenmerken van het binnengebied (rust, geborgenheid,...) vooropgesteld en worden deze kwaliteiten zoveel mogelijk benadrukt. Multifunctionele en flexibele concepten verzekeren de aantrekkelijkheid, de kwaliteit en de bruikbaarheid van het gebied. Hierbij wordt de 'veiligheid', d.w.z. zowel de reële veiligheid (het vermijden van 'dode' hoeken,...) als de psychologische veiligheid (een behaaglijk gevoel), binnen het gebied maximaal gegarandeerd.

Technische duurzaamheid

De ‘technische’ duurzaamheid wordt bepaald door het materiaalgebruik, de toepassing van intelligente technische installaties en de flexibiliteit van de gebouwen. Vanuit de technische duurzaamheid wordt gestreefd naar een maximale energie- en waterbesparing (hergebruik van hemelwater, passief en actief gebruik van zonne-energie,...) en het voorkomen van afvalstromen (hergebruik van bouwmaterialen, efficiënte afvalverzameling,...).

De technische duurzaamheid dringt eveneens door in de inrichting van de publieke open ruimte, waarbij er rekening wordt gehouden met het gebruiks- en onderhoudsvriendelijke karakter.

Ruimtelijke aspecten: vijf concepten als basis en doorwerking naar concretere opportuniteiten

De vijf ruimtelijke concepten verwoorden de ruimtelijke ambitie van de stad in een aantal hoofdlijnen. De insteek voor verfijning van de ruimtelijke ambities of concepten naar de concretere doorwerking is een insteek vanuit kansen en niet zozeer vanuit beperkingen. Hierbij primeert niet het formuleren van harde randvoorwaarden en regels, wel het verduidelijken van wensen, ambities en streefdoelen. Het is aan de ontwerpers om dit in een ‘volledig’ en volwaardig voorstel samen te brengen en af te stemmen. In principe laat deze aanpak voldoende ruimte voor interpretatie en verschillende ontwerpscenario’s.



Concept 1: De historische onderlegger als waardevol element

Maximale integratie van het waardevolle historische patrimonium

Eén van de meest opvallende kenmerken van het Militair Hospitaal is de aanwezigheid van beeldbepalend en cultureel waardevol patrimonium. Vooral het deelgebied van het voormalig gasthuis heeft een sterk en specifiek karakter.

Het Ministerieel Besluit (11 juni 2004) beschermde het centrale deel van de site als monument. Het Beschermingsbesluit geeft slechts een contour aan van de beschermde zone, een verduidelijking of concrete regels m.b.t. de mate waarin deze bescherming geïnterpreteerd dient te worden, zijn niet opgenomen.

Integreren van het historische patrimonium in de nieuwe ontwikkelingen

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar één geïntegreerd ontwerp voor het ganse binnengebied, zowel ruimtelijk als functioneel, waarin de karakteristieke en prominente rol van het monument een plaats krijgt.

Respecteren van de ruimtelijke en morfologische karakteristieken

De historische bebouwing, vooral het gedeelte van het hospitaal, 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 worden dus gerespecteerd.

Doorwerking: interpretatie van het beschermingsbesluit

Het beschermingsbesluit is een uitgebreid document opgemaakt door de Vlaamse administratie waarin een uitgebreid en genuanceerd beeld geschetst wordt van de gebouwen die beschermd worden en hun onderlinge samenhang. Voor het ontwerpteam is het, naast het kennen van de waarden en kernmerken van de gebouwen, tevens belangrijk te weten op welke manier hiermee omgegaan mag worden en interpretatie aan gegeven kan worden, met het oog op een ‘nieuwe toekomst’ voor de site Militair Hospitaal.

Hier wordt getracht een eerste, globale voorzet te geven naar interpretatie ten aanzien van mogelijkheden van het ‘monument’. Deze voorzet mag niet als ‘verworven’ beschouwd worden maar dient telkens in de totaliteit van het ontwerp afgetoetst te worden.

Omwille van de complexiteit en ‘interpretatieruimte’ is een overleg mogelijk tijdens fase 2 (tussen mei en oktober 2005, uitwerking van een projectvoorstel in kader van de gunning) tussen het ontwerpteam van elke kandidaat en ROHM Cel Monumenten en Landschappen, in het bijzijn van de stedelijke ambtenaar Monumentenzorg Eline Daelman (eline.daelman@stad.antwerpen.be, tel: 03 210 94 35). De kandidaten bezorgen haar de datum van het overleg. Dit overleg vindt plaats volgens volgende modaliteiten:

- De drie kandidaten hebben allen dezelfde mogelijkheid om apart hun eigen ideeën te toetsen aan de visie van ROHM Cel Monumenten en Landschappen. Elke kandidaat dient de afspraak rechtstreeks met ROHM Cel Monumenten en Landschappen te maken:

ROHM Antwerpen
Cel Monumenten en Landschappen
Dhr. F. Brenders en mevr. Elke Denissen
Copernicuslaan 1 (bus 6), 2018 Antwerpen
tel: 03 224 62 17

- Het advies van ROHM is niet publiek omdat het specifiek afgestemd is op een bepaald ontwerp, waarbij het niet de bedoeling kan of mag zijn goede ideeën te verspreiden naar de andere kandidaten.

- Aan de kandidaat wordt gevraagd zelf een correct verslag van de bespreking op te maken en het toe te voegen aan zijn ingediend ontwerpvoorstel.

Maximaal behoud/respect van het waardevolle patrimonium

Het Beschermingsbesluit geeft slechts een contour aan. Er werden geen regels of een verduidelijking toegevoegd. Dit heeft enerzijds het nadeel dat er geen vaste “spelregels” meegegeven kunnen worden. Anderzijds heeft enkel een contour het voordeel dat de ontwerper voldoende creativiteit behoudt voor herbestemming/invulling van het beschermde gebied en de beschermde gebouwen. Er kunnen vrij voorstellen gemaakt worden. Hierbij moet algemeen uitgegaan worden van een maximaal behoud/respect van het waardevolle historische patrimonium. Een goed ontwerper dient dit naar behoren in te schatten.

Wijzigen van het uitzicht

De beschermde gebouwen mogen in principe niet wijzigen van uitzicht. De totaliteit van het ‘stadsgezicht’ is bepalend als kwaliteit. Aanwezige zichtassen en perspectieven worden bewaard en krijgen mogelijk een aanknopng met de rest van de (nieuwe) invulling.

Inbrengen van nieuwe functies

Het historische gedeelte mag geen eiland temidden van de nieuwe bebouwing vormen. Dit betekent o.a. dat de historische gebouwen die behouden blijven, een gepaste nieuwe functie/invulling krijgen binnen het geheel. Dit is één van de grootste uitdagingen van het project. Het historisch patrimonium omvat immers verschillende soorten gebouwen met verschillende, specifieke typologische kenmerken (ziekenzaalpaviljoenen, apotheek en mess, kapel, klooster,...) die in zekere mate bepalend zijn voor de toekomstige invulling van deze gebouwen. De kandidaten zullen duidelijk aangeven welke nieuwe functies in elk van de historische gebouwen worden ondergebracht.

Globale benadering van het beschermde monument

Het gehele complex van het Militair Hospitaal heeft tot nog toe een erg gesloten, moeilijk toegankelijk karakter gehad. Vandaag ligt er echter een vraag van toegankelijkheid, zichtbaarheid en openbaarheid voor. Dit vraagt een andere benadering van het monument, waarbij het complex een meer ‘uitnodigend’ karakter t.a.v. zijn omgeving verkrijgt.

De oostelijke gevel

De oorspronkelijke scheiding tussen arsenaal en ziekenhuis wordt gevisualiseerd door de oostelijke gevel. De bebouwing achter de gevel werd niet beschermd. Met de nieuwe invulling van het gebied Militair Hospitaal wordt een 'binding' tussen arsenaal en ziekenhuis geambieerd. Openingen of doorbrekingen in de oostelijke gevel bieden hiertoe mogelijkheden. Het is een uitdaging voor de ontwerper om hiervoor een goede oplossing te vinden.

De oostelijke gevel is tenslotte ook representatief voor het systeem van droge verbindingen dat het ganse Militair Hospitaal kenmerkt en in dit geval gerealiseerd werd door de overkapping langsheen de gevel. Deze overkapping benadrukt de noord - zuid verbinding doorheen de site.

Afstemming van nieuwbouw op het monument

Net zo min als het historisch gedeelte geen functioneel eiland mag worden, geldt dit eveneens voor de morfologie: een gepaste opzet voor nieuwbouw is belangrijk. De 'toevoeging' van nieuwbouw binnen het projectgebied is een uitdaging. Opnieuw dient er worden rekening gehouden dat het evenwicht van het monument niet verstoord wordt. Idealiter vormt de nieuwbouw een ondersteuning aan het monument, zet het monument als het ware in de 'verf'.

Ondergrondse gangen

Onder nagenoeg het volledige beschermde complex is een ondergrondse structuur aanwezig (zowel onder de gebouwen en gangen als onder het paradeplein). Deze ondergrondse constructies behoren tot het monument maar kunnen de invullingsmogelijkheden beperken, zoals bijvoorbeeld de aanleg van ondergrondse parkeerruimten. De mogelijkheden tot het aanpassen van de ondergrondse gangen in functie van het ontwikkelingsvoorstel zijn bespreekbaar.

Overige bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing die niet binnen de afbakening van het beschermingsbesluit is opgenomen kan, indien de kandidaat dit opportuun acht, eveneens behouden worden. Ook voor deze gebouwen dient dan de nieuwe invulling duidelijk aangegeven te worden.

De kandidaat zal op basis van de tabel op p37 duidelijk aangeven welke (delen van) gebouwen hij restaureert en een nieuwe bestemming geeft. De tabel kan naar eigen behoefte en inzicht worden aangepast of aangevuld.

Bezoek van de site

De kandidaten kunnen ten behoeve van een grondigere studie tijdens de tweede fase het projectgebied bezoeken. Er wordt gewerkt met een systeem van 'pasjes':

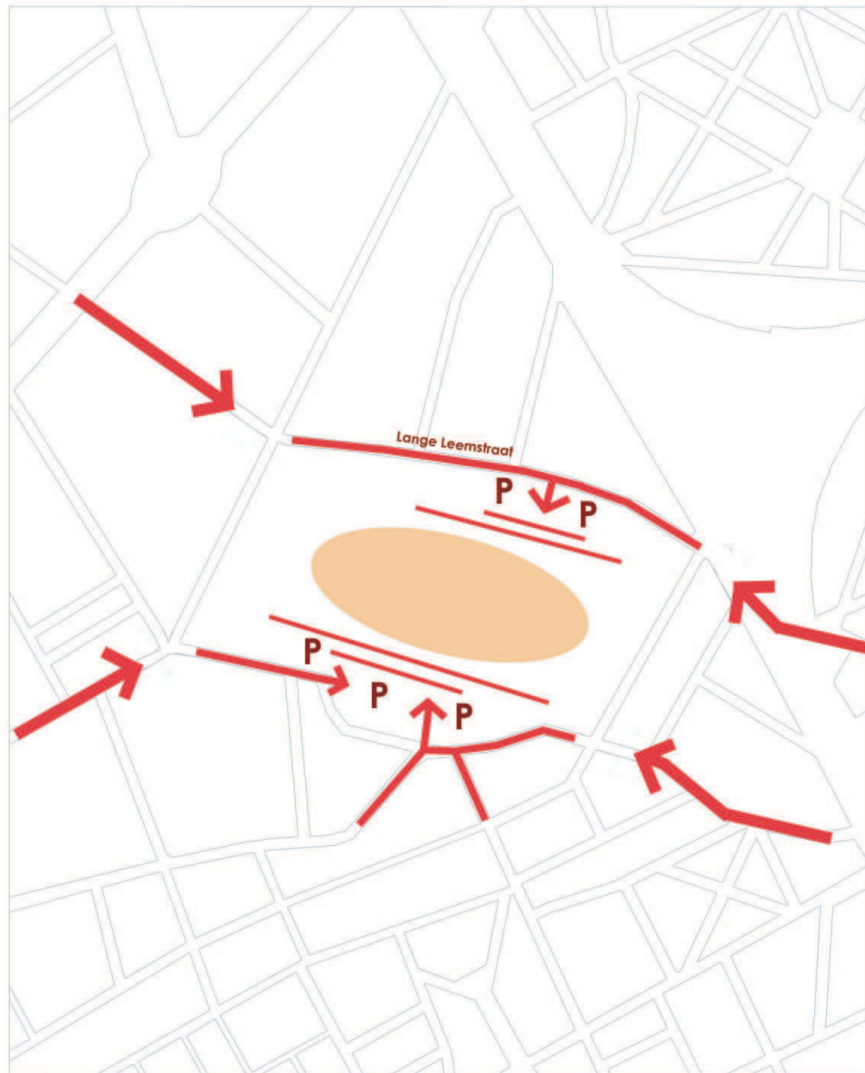
- De dag voor elk bezoek moet Majoor Heuvinck verwittigd worden tel: 03 285 74 28

Bij akkoord wordt ook de projectleiding per mail verwittigd.

- De verantwoordelijke van elk team krijgt een 'pasje' dat men steeds bij zich moet hebben als het team het terrein bezoekt.
- De bezoekers blijven in groep samen.

Aanvullende informatie

M.b.t. de restauratiewerken aan de beschermde monumenten werd door de Vlaamse regering een premiestelsel voorzien (Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 houdende de vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 20 september 2002). Het besluit verscheen in het Belgisch Staatsblad 19-01-2002 en 30-10-2002. De inhoud van het besluit is tevens terug te vinden op de website (www.monument.vlaanderen.be).



Concept 2: 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 “deelmobiliteitsplan kernstad” gecategoriseerd als woonstraten, enkel de Lange Leemstraat fungeert als “hoofdstraat”. Bijkomende verkeersdruk op deze omliggende woonstraten moet zoveel mogelijk vermeden worden.

Beperken van intern autoverkeer

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

Opvangen van de parkeerdruk

De ontwikkeling van het Militair Hospitaal zal een extra parkeerdruk binnen de buurt genereren. Deze bijkomende nood aan parkeerplaatsen wordt volledig binnen de site zelf opgenomen en wordt niet afgeleid naar de omliggende straten.

Doorwerking: verkeersafwikkeling en parkeren

Respect voor de eigenheid van het binnengebied

Het Militair Hospitaal heeft bijzondere kwaliteiten als binnengebied, vergelijkbaar met bijvoorbeeld een woonerf. De karakteristieken eigen aan een dergelijk gebied trachten we ‘maximaal’ te bewaren. Vandaar een duidelijke ambitie voor het Militair Hospitaal voor wat betreft gemotoriseerd verkeer: het nastreven van een verkeersarme - luwe plek, met ‘een minimum’ aan ruimte voor gemotoriseerd verkeer. Nieuwe ontwikkelingen worden vooral op de openbaar vervoersmogelijkheden (tram, bus, trein) afgestemd en genereren niet teveel autoverkeer.

Geen ‘verkaveling’ van het Militair Hospitaal

Een verkaveling is algemeen de meest efficiënte en rationele opdeling van een gebied naar wooneenheden en hun ontsluiting. Dit betekent dat het verkeer over een gans gebied wordt verspreid. Dit is in geen geval de ambitie voor het Militair Hospitaal, want het stemt niet overeen met de eigenheid als binnengebied. Een ander ‘type’ stedenbouwkundig opzet, waarbij het verblijfskarakter primeert is de ambitie.

Geen doorstroming doorheen het gebied

Concreet wordt er geen doorstroming van gemotoriseerd verkeer doorheen het gebied toegelaten, niet in oost west richting, noch noord zuid. Er wordt geen nieuwe doorgaande straat doorheen het terrein aangelegd.

Afwikkeling van verkeer aan de rand

Opdat het verblijfskarakter kan primeren wordt gevraagd het gemotoriseerd verkeer zo snel mogelijk vanaf de rand af te wikkelen. Om dit haalbaar te houden voor het ganse gebied, om de verschillende woningen van het Militair Hospitaal te kunnen bedienen en om een evenwichtige verdeling van het verkeer te kunnen verzekeren zodat bepaalde delen van het terrein niet overbelast zouden worden, zijn verschillende toegangen noodzakelijk.

Er zijn toegangsmogelijkheden tot het Militair Hospitaal die deel uitmaken van het projectgebied (Poortgebouw Lange Leemstraat, langs het stafgebouw Marialei, rand Boomgaardstraat, Joodse school Lange Leemstraat). Een aantal mogelijke toegangen liggen op andere percelen buiten het projectgebied (Megapool Lange Leemstraat, Ibens Lamorinièrestraat), en kunnen door de kandidaat op eigen verantwoordelijkheid onderzocht worden. De meeste toegangen zullen bij voorkeur rechtstreeks naar ondergrondse parkings geleid worden.

De inritten maken deel uit van de bebouwing zodat 'gapende hellingen' in het openbaar domein worden voorkomen. De toegangen voor zowel auto's als voetgangers worden bij voorkeur in de hoofdgebouwen geïntegreerd. Afzonderlijke toegangen (losstaande hokjes) of onaantrekkelijke (verdoken) toegangen worden vermeden.

Kwantiteit parkeerruimte

Alle parkeerplaatsen voor de nieuwe bebouwing die op het terrein gerealiseerd wordt, dienen in het projectgebied zelf voorzien te worden.

De parkeerplaatsen worden maximaal in ondergrondse parkings voorzien en verdeeld over het ganse terrein, zodat er zoveel mogelijk kwalitatieve buitenruimte wordt overgehouden. De parkings worden gekoppeld aan de toegangen langs de rand van het gebied.

Mogelijkheden voor laden en lossen en beperkt kort parkeren voor bezoekers kan op maaiveld niveau worden opgelost. Hierbij is een optimale en maximale integratie in het openbaar domein wenselijk.

Als parkeernorm t.a.v. de woningen voor de private markt wordt 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid naar voor geschoven. Elke woning heeft recht op de aankoop van één parkeerplaats.

Voor de te voorziene sociale huisvesting geldt het volgende: voor koopwoningen eveneens 1 parkeerplaats per woning, voor huurwoningen volstaat 1 parkeerplaats per twee wooneenheden.

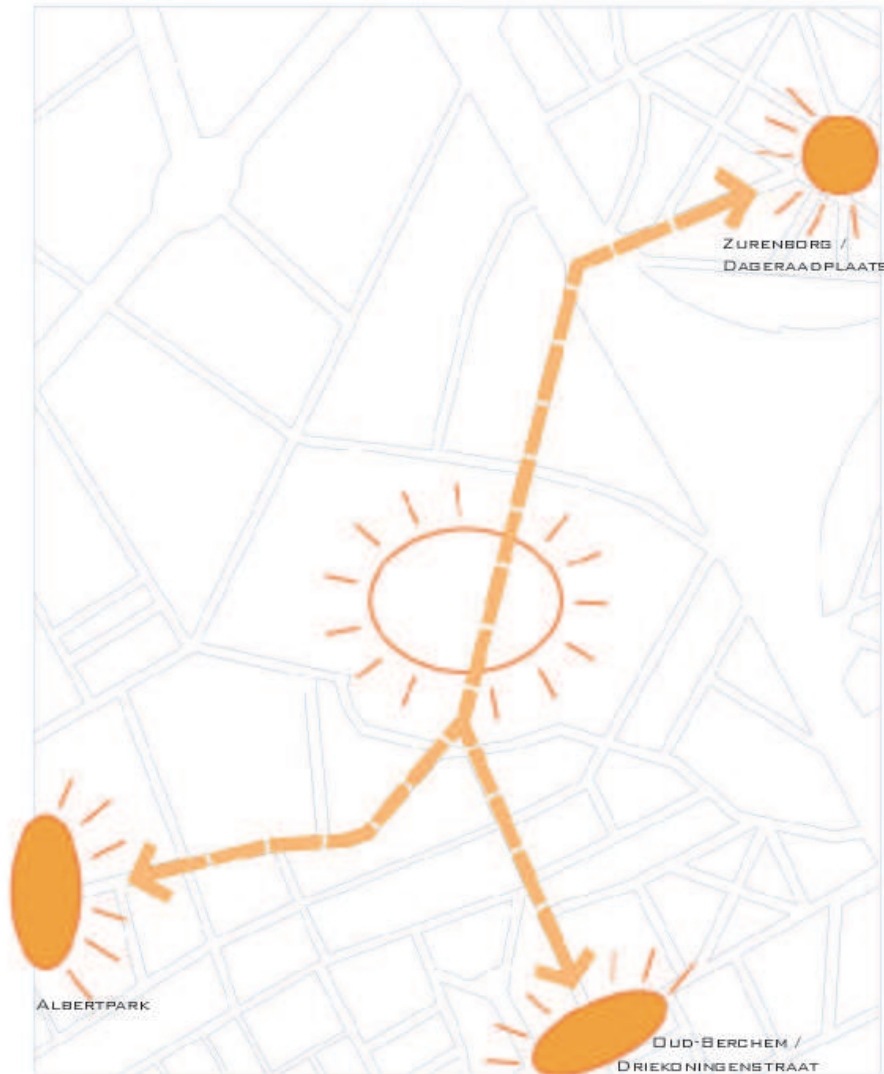
Bovendien geldt dat binnen het projectgebied een absoluut maximum van 500 ‘verkoopbare’ parkeerplaatsen gerealiseerd mag worden (bovengrondse parkeergelegenheden voor bezoekers en zones voor laden en lossen niet inbegrepen).

Wanneer het aantal parkeerplaatsen dat bij de woningen gerealiseerd wordt onder het vooropgestelde maximum van 500 parkeerplaatsen blijft, kan het resterende aantal parkeerplaatsen voorzien worden ten behoeve van de omwonenden (uit het plangebied of de buurt). Het is aan de kandidaat hiervoor een valabel voorstel in te dienen.

Indien het buurtparkeren als ‘parking’ wordt opgevat, dient rekening gehouden te worden met het feit dat noch de stad Antwerpen, noch het Gemeentelijk Autonoom Parkeerbedrijf zullen instaan voor de exploitatie ervan.

Kwaliteit parkeerruimte

De ondergrondse parkings worden bij voorkeur voorzien van voldoende lichtinval en comfortabele maatvoering. Tevens wordt vermeden dat de ondergrondse parkings een hypotheek leggen op de kwaliteit van de bovengrondse open ruimte. Wanneer de ondergrondse parkings zich onder groene ruimten bevinden, dient een minimale deklaag van 1 à 1,5m voorzien te worden, naargelang de aard van de bovengrondse (groene) aanleg. Bij voorkeur worden uitsparingen ten behoeve van grondbakken voorzien, zodat ook volwaardige bomen aangeplant kunnen worden. Een eventuele publieke parking voldoet aan alle hedendaagse vereisten qua technische voorzieningen.



Concept 3: 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 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, aantrekkelijke doorstroming voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers), dwars door het bouwblok, zou een meerwaarde voor de ganse buurt betekenen.

Verbinden van ankerpunten in de omgeving

Een traject voor langzaam verkeer kan het Militair Hospitaal tevens een betere verankering in het omliggende weefsel geven. Een dergelijk nieuw traject creëert immers een verbinding tussen de belangrijkste ankerpunten in de omgeving, namelijk de as Statiestraat-Driekoningenstraat (wijk Oud-Berchem), de Dageraadplaats (wijk Zurenborg) en het Albertpark (openbaar vervoersknoop). Het traject kan de ontbrekende schakel vormen tussen enerzijds de Boomgaardstraat en Generaal Drubbelstraat (ten zuiden van de site) en anderzijds de Zurenborgstraat (ten noorden van de site).

Doorwerking: Toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site

Een langzaamverkeertraject van noord naar zuid doorheen het gebied

Een doorkruising van het binnengebied Militair Hospitaal met een noord zuid - hoofdtraject voor zwakke weggebruikers is een belangrijke ambitie. Hierdoor verbetert de doorwaadbaarheid van het gebied, wordt het gebied toegankelijker en zichtbaarder. Een goede oplossing van de oostelijke gevel speelt in het welslagen van deze verbinding een cruciale rol. De gevel benadrukt de scheiding tussen het (voormalige) arsenaal en het eigenlijke Militair Hospitaal (benadering Monumentenzorg), daar waar het juist de ambitie is om zo sterk mogelijk te verbinden en het gehele gebied doorwaadbaar te maken.

Goede oplossingen voor de 'hoofdtoegangen' en de directe omgeving er rond kunnen eveneens de aantrekkelijkheid, zowel van het hoofdtraject als van de ganse site, verhogen. De Marialei is eerder onduidelijk als toegang, onder andere omwille van het private karakter dat de straat tot nu kenmerkte. Het poortgebouw en de directe omgeving langs de Lange Leemstraat is duidelijk herkenbaar en geeft toegang tot het arsenaal, maar heeft vandaag geen 'uitnodigend karakter'.

Om een doorsteek te krijgen van maximale kwaliteit lijkt het aangewezen om de 'open ruimte op buurniveau' (zie concept 4) hieraan te koppelen. Hierdoor wordt de doorsteek kwalitatief opgeladen en is anderzijds de open ruimte maximaal toegankelijk.

Secundaire langzaamverkeertrajecten doorheen het gebied.

Andere, secundaire langzaamverkeertrajecten doorheen de site kunnen eveneens een meerwaarde betekenen (oost west, noord zuid). Hierdoor wordt het gebied nog beter toegankelijk en doorwaadbaar. Dit kan via toegangen op het terrein gesitueerd of door opportuniteiten op eigen verantwoordelijkheid te onderzoeken (Boomgaardstraat, Joodse school Lange Leemstraat, Megapool Lange Leemstraat, Ibens Lamorinièrestraat,...). Zie ook verder p63 bij 'Opwaardering van te herontwikkelen elementen'.

Verbinding van doorsteken aan trajecten in buurt of wijk

Het is wenselijk dat de interne trajecten voor langzaam verkeer kunnen gekoppeld worden aan circulatielijnen en trajecten die rond het bouwblok liggen, enerzijds op buurniveau (bijvoorbeeld naar de winkelas van de Isabellalei), anderzijds op wijkniveau (van Zurenborg naar het Albertpark, van de Driekonigenstraat naar Zurenborg, ..).

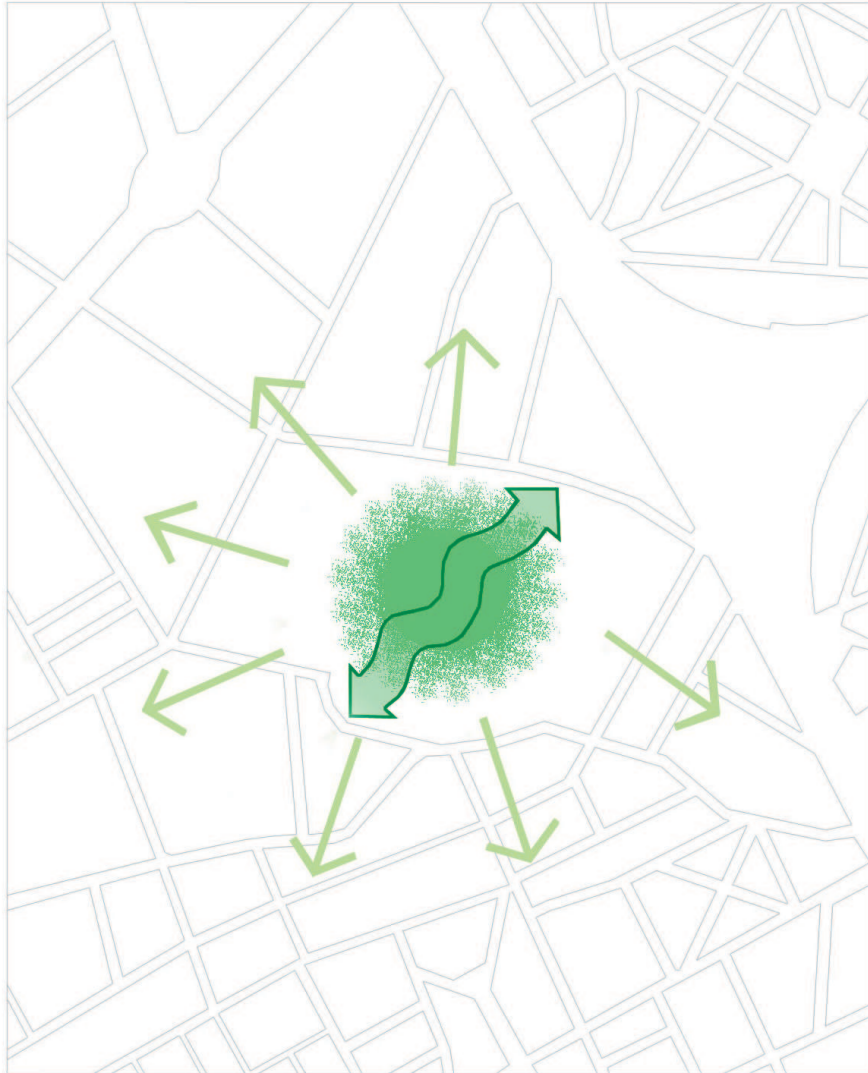
Uitgeruste langzaamverkeerpaden

De doorsteken doorheen het gebied worden geïntegreerd in het 'openbaar domein' van het Militair Hospitaal. Ze worden uitgerust zodat ze voldoen als multifunctionele voetgangers- en fietsvriendelijke voorzieningen (eventueel uitgerust met fietsenstallingen).

Fietsvoorzieningen

Om het gebruik van alternatieve vervoerswijzen te stimuleren en de kwaliteit van de langzaamverkeerspaden te optimaliseren, dienen tevens voldoende publieke fietsenstallingen op de site voorzien te worden.

Publieke fietsenstallingen bij het buurngroen (recreatief) worden in het openbare domein geïntegreerd.



Concept 4: Een groene ontmoetingsruimte voor de buurt

Voorzien van een groene ruimte op buurniveau

Het Militair Hospitaal is gelegen in een omgeving met een opmerkelijk tekort aan buurtgroen. Om dit tekort gedeeltelijk te ondervangen wordt er voorgesteld binnen de site een grote groene long te voorzien met een toegankelijk, publiek karakter.

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 zien we niet beperkt tot één groene ruimte ten dienste van site en buurt, maar kan over de ganse site worden doorgetrokken. Voor de open ruimte en het groen moet er gezocht worden naar een evenwicht tussen de link met de omliggende buurt enerzijds en het gesloten karakter van het binnengebied (bijvoorbeeld een kwaliteitsvol woonerf) anderzijds.

Doorwerking: Kwaliteit en variatie van de open ruimte

Geen “vage gronden”

Open ruimte, d.w.z. ruimte die vrij van bebouwing is, zal een belangrijk onderdeel uitmaken van de inrichting van het Militair Hospitaal. Deze ruimte is zowel voor de directe bewoners van de site als voor de buurt (heel) belangrijk. Het statuut van de open ruimte dient in het ganse ontwerp duidelijk te zijn. De open ruimte is ofwel openbaar, ofwel privé. “Semi-publieke” open ruimten dienen vermeden te worden. Deze gronden hebben een te vaag statuut en leiden vaak tot onduidelijkheden m.b.t. gebruik en beheer. De ‘openbare’ ruimte, zijnde het deel van de open ruimte dat voor iedereen vrij toegankelijk is, zal na realisatie aan de stad (het district) worden overgedragen. De kandidaten zullen de openbare ruimte (met oppervlakte in m²) duidelijk op plan aangeven. Situaties waarbij private constructies (vb. parkeer ruimten) zich onder de openbare ruimte bevinden, worden zoveel mogelijk vermeden. Het voorkomen van dergelijke situaties is echter wellicht niet uit te sluiten. In dergelijke gevallen wordt bij voorkeur zowel de bovengrond (na realisatie) als de ondergrond (grond) overgedragen en zullen duidelijke afspraken (bijvoorbeeld concessies) m.b.t. het gebruik en beheer van de ondergrond afgesloten worden tussen de stad en de ontwikkelaar.

Kwaliteit versus kwantiteit van de open ruimte

Kwaliteit van de open ruimte heeft een kwantitatief luik. Voor de site van het Militair Hospitaal houdt het streven naar kwaliteit een zoeken in naar een maximalisatie van zowel de open ruimte in het algemeen als van de openbare open ruimte in het bijzonder.

Buurtgroen

Groene ruimte die van betekenis kan zijn op niveau van de buurt dient een zekere grootte -orde te hebben. Daarom wordt het streefcijfer van 1 hectare aaneengesloten groene ruimte naar voor geschoven om van de openbare open ruimte een gedeelte als ‘groene ruimte’ een betekenis op buurniveau te kunnen geven. De groene ruimte wordt bij voorkeur op een gevarieerde wijze ingericht (grasveldje, bomen,...).

Kwaliteit van de openbare ruimte

Kwaliteit van de open ruimte voor het Militair Hospitaal heeft betrekking op verschillende aspecten.

Openbaarheid en toegankelijkheid zijn erg belangrijk, in hoofdzaak voor het aandeel ‘buurt - open ruimte’. Dit dient zo ‘zichtbaar’ en ‘betreedbaar’ mogelijk te zijn. Een directe relatie van de publieke open ruimte met de trajecten voor langzaam verkeer is daarom wenselijk. De oostelijke gevel (scheiding tussen Arsenaal en Gasthuis), die in het beschermingsdossier is opgenomen, vormt hier in een eerste beschouwing een obstakel, maar een creatief en goed voorstel kan hier wellicht een oplossing voor bieden.

De kwaliteit van de open ruimte staat tevens in relatie met haar impact t.o.v. het binnengebied. De open ruimte moet de karakteristieken van het binnengebied als ruimtelijk en ‘geborgen’ geheel ondersteunen. In dit verband is het belangrijk dat het aaneengesloten buurtgroen de site noch ruimtelijk noch ‘psychologisch’ verdeelt. Het aaneengesloten groen wordt zoveel mogelijk met de andere functies (bebouwing, looptrajecten,...) in het binnengebied verbonden om zowel het regelmatige gebruik als de sociale controle ervan te verzekeren. De aaneengesloten groene ruimte mag immers zelf niet als een ondoorwaadbaar en onveilig element in de ontwikkeling fungeren. Het linken van het buurtgroen aan het traject voor langzaam verkeer vormt hiervoor al enige garantie.

Bruikbaarheid is een belangrijk aspect in relatie tot kwaliteit. Er kan aangenomen worden dat verschillende doelgroepen (jongeren, ouderen,...) behoefte hebben aan een bruikbare open ruimte. Zo blijkt uit het inleidende deel van dit bestek al de nood aan een buurtspeelterrein. Elke doelgroep heeft andere ‘eisen’ of verwachtingen t.a.v. bruikbaarheid van de open ruimte. Ideaal kunnen meerdere doelgroepen van de open ruimte gebruik maken zonder elkaar te storen of hinderen (referentie: Hof van Leysen, Markgravelei).

Vanuit veiligheidsoogpunt worden restruimten, doodlopende paden en teveel “hoekjes en kantjes” vermeden.

Open ruimte voor bewoners Militair Hospitaal

Ook het gedeelte open ruimte voor directe bewoners, d.w.z. de “private” open ruimte, dient voor deze doelgroep een goede toegankelijkheid te hebben. Het zoeken en afstemmen van een ‘goede’ bebouwingstypologie in relatie tot de open ruimte is hierbij een zeer bepalende factor, evenals het materiaalgebruik, diversiteit, relatie maaiveld met plint, enz.

Open ruimte voor bewoners in de rand

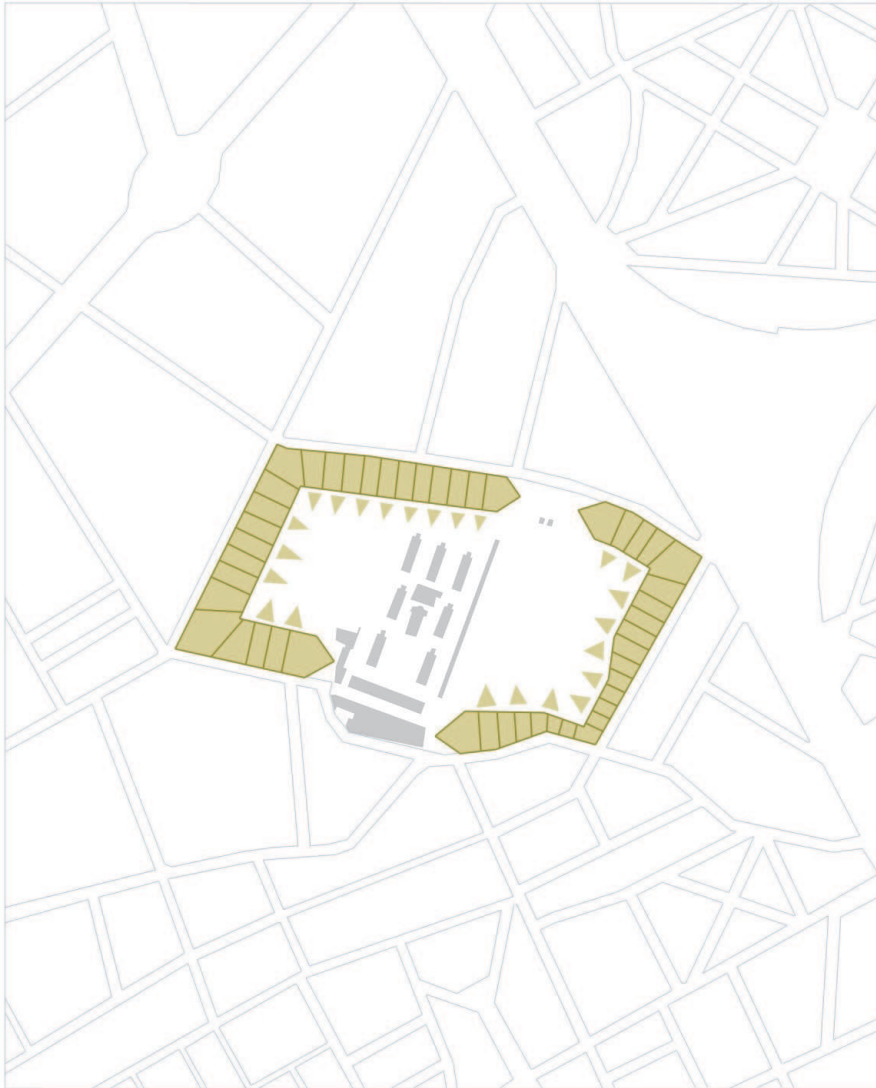
Verschillende woningen in de rand (Van Luppenstraat, Boomgaardstraat, en het middelste deel langs de Lange Leemstraat) hebben nauwelijks buitenruimte. Het Militair Hospitaal duwt ze als het ware tegen de straat. Hierdoor beschikken de woningen niet over een tuin of koer. De kans of opportuniteit bestaat om de woningen van een buitenruimte te voorzien, aangezien de site volledig wordt heringericht en een herverdeling van grond mogelijk is.

Voor de herverdeling van de grond zijn er meerdere mogelijkheden. Ideaal kan ineens bij elk van de betreffende woningen uit de rand een deel buitenruimte gevoegd worden, doch wanneer niet iedereen kan of wil aankopen zijn ‘creatievere’ oplossingen noodzakelijk. Het ontstaan van ‘rafelranden’ dient ten alle tijde vermeden te worden. Andere oplossingen zijn het voorzien van een openbare ruimte aansluitend bij de woningen (eventueel met op termijn de mogelijkheid tot een omvorming naar private tuinen) of het creëren van een aansluitende bebouwing met tuinen (waarbij de tuin ofwel volledig bij de nieuwbouw hoort, ofwel verdeeld wordt tussen de nieuwbouw en de woning uit de rand).

Ingeval van mogelijkheid tot creëren of uitbreiden van bestaande tuinen, wordt een overnameprijs van 125 Euro/m² (exclusief kosten) voorgesteld. De kandidaten kunnen echter op basis van hun eigen studies andere prijzen voorstellen. In dat geval zullen zij dit in hun dossier vermelden

Bestaand groen

Bij de inrichting van de site wordt gestreefd naar het behoud van het aanwezige waardevolle groen, voor zover dit een goede inrichting van het gebied niet belemmert. De studie van VVOG kan hierbij wellicht een goede leidraad zijn.



Concept 5: Integratie van randen en kerngebied

Zoeken naar kwalitatieve oplossingen voor “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 (de footprint van het voormalige fort) en anderzijds de randbebouwing (met achterkanten) van een kwalitatief antwoord te voorzien.

Omgaan met verschillende typologieën

De tweedeling tussen rand en binnengebied uit zich eveneens morfologisch: verschillende typologieën nl. rijwoningen en paviljoenen. De nieuwe ontwikkelingen houden rekening met beide types. Ze gaan respectvol om met de historische paviljoenen en ze sluiten op een kwalitatieve wijze aan op de rijwoningen.

Integratie van grote (leegstaande en andere) panden uit de randbebouwing

Een aantal van de panden in de rand van het bouwblok gelegen hebben een vrij grote omvang en zijn daardoor duidelijk aanwezig (Ibens, Megapool, ijsfabriek...). Vandaag hebben ze vaak een storende aanwezigheid omwille van niet afgewerkte gevels, rommelig aanzicht, onduidelijke structuur, enz. Het betrekken van deze panden in het project zou een grote meerwaarde betekenen (wegnemen storende elementen, mogelijk alternatieve toegangen, enz.).

Doorwerking: opwaarderen en afwerken van de achterkanten

Afwerken van de randen

De achterkanten van de randbebouwing omheen het Militair Hospitaal is vandaag erg zichtbaar en aanwezig. De kwaliteit van deze ‘bebouwing’ is er letterlijk één van achterkanten. Het afbouwen van de randen, met welke typologie of oplossing dan ook is de ambitie. Er kan een tuinmuur worden voorzien, specifieke nieuwe bebouwing die op of langs de scheidingsmuur geplaatst wordt, beplanting, enz. Er kan eventueel ook geopteerd worden om de bestaande bebouwing een nieuwe zinvolle invulling te geven.

Overgang tussen de typologie van rijwoningen in de rand en paviljoenen in de kern

In principe worden geen beperkingen opgelegd. Een goed voorstel houdt rekening met beide typologieën en heeft respect voor de bestaande randen. Er wordt hierbij een verbetering van de leefbaarheid van het ganse bouwblok nagestreefd. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met bezonning, inijk,...

Opwaardering van te herontwikkelen elementen

De grotere panden in de randen bieden mogelijkheden om zowel ten aanzien van het projectgebied als ten aanzien van het ganse bouwblok een kwalitatieve verbetering te genereren. Momenteel keren deze panden zich af van de site. Door deze panden te herontwikkelen of ze meer aansluiting bij het projectgebied te geven, kunnen deze elementen een grotere meerwaarde t.a.v. zowel de site als de omliggende buurt verkrijgen.

Om marktverstoring en speculatie niet in de hand te werken, wordt best vermeden dat kandidaten vandaag voor bepaalde panden tegen elkaar zouden opbieden. Daarom wordt gesuggereerd dat de weerhouden kandidaat pas na de toewijzing gericht zou aankopen.



Gewestplanbestemming

Programmatische invulling van het plangebied

Woonkarakter domineert de functionele invulling van de site

Het binnengebied Militair Hospitaal heeft sinds 1993 de gewestplanbestemming van woongebied (artikel 5), met aanvullende voorschriften t.g.v. de situering in de binnenstad (Antwerpen 14 Artikel 1, bruine omranding). Toenmalig minister van openbare werken T. Kelchtermans herbestemde het gebied in het kader van de herbestemming van gedesaffekteerde militaire domeinen.

Voor de bestemming woongebied gelden de volgende voorschriften uit het gewestplan:

Gewestplan Art 5, woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor socio-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Gewestplan Antwerpen 14 Art 1, bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen

Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de woongebieden in de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring, wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

- de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogtes
- de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden
- de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.

De stad stelt binnen dit perspectief als ambitie om het gebied Militair Hospitaal in te vullen als woongebied. Dit betekent dat het hoofdaandeel van het functioneel programma uit woningen bestaat.

Een aanvulling van het woonprogramma met publieke en/of kleinschalige commerciële functies (buurtwinkel, bakker, eethuis, ...) is wenselijk, aangezien dit het woonweefsel kan ondersteunen en versterken. Wel moet het woonkarakter van de site gerespecteerd worden en mogen deze aanvullende functies het lokale niveau niet overstijgen.

Er gaat ook een voorkeur uit naar publieke culturele functies. Enerzijds vanuit de vraag van de bevolking, anderzijds vanuit het feit dat enkele van de beschermde gebouwen zich bijvoorbeeld uitstekend lenen tot een specifieke (publieke) invulling, wat tot een versterking van het monumentale karakter van enkele gebouwen kan leiden.

Vanuit de wijk bestaat er bijvoorbeeld de vraag naar meer ontmoetingsruimten (in brede zin van het woord).

Uitgesloten is het gebied te ontwikkelen als kantoorlocatie. Ondanks de nabijheid van Berchem station is het niet wenselijk hier een kantoorontwikkeling te voorzien, omwille van de overlast en anonimiteit die dit zou meebrengen voor de buurt en anderzijds omdat het aanbod kantoren rond Berchem station al voldoende groot is. Kleine, goed verweefbare entiteiten zijn wel mogelijk (bijvoorbeeld voor vrije beroepen).

De invulling van deze programmatische ambitie leidt op het eerste gezicht niet tot conflicten met de gewestplanbestemming. Enkel indien het ontwikkelingsvoorstel zou afwijken van de in het gewestplan opgenomen voorschriften (bijvoorbeeld uitzonderlijke bouwhoogten) zal de opmaak van een Bijzonder Plan van Aanleg noodzakelijk zijn (afoetsing mogelijk bij ROHM, zie hieronder)

Consultatie ROHM Stedenbouw

Tijdens de tweede fase wordt de kandidaten de mogelijkheid tot consultatie geboden. Dit gebeurt op eigen initiatief van de kandidaat. Als waarnemer zal mevrouw Maryse Gys van de stedelijke dienst vergunningen dit overlegmoment bijwonen. De kandidaten bezorgen haar de datum van het overleg (maryse.gys@stad.antwerpen.be, telefoon: 03 244 50 81). De kandidaten maken zelf een verslag van de bespreking en voegen dit toe aan het in te dienen projectvoorstel.

ROHM Antwerpen
Ruimtelijke Ordening
Dhr. D. Vanheddegem
Copernicuslaan 1, 2018 Antwerpen
tel: 03 224 60 11

Differentiatie als leidraad

De ambitie is om een divers maar evenwichtig samengesteld woonprogramma te bekomen waar ruimte is voor verschillende woningtypes enerzijds en verschillende woningsoorten anderzijds. Doel is zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de hedendaagse maar zeer uiteenlopende woonwensen en woonbehoeften (starters, gezinnen, alleenstaanden, ouderen, ...) in de stad.

Woningtypes

Het hoofdaandeel van de stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en renovatie dat jaarlijks in de stad Antwerpen verleend wordt, bestaat uit appartementen. Men interpreteert ‘appartementen’ hierbij klassiek als kleinere wooneenheden, meestal onderdeel van grotere bouwvolumes en niet grondgebonden. In deze interpretatie wordt het appartement vaak beschouwd als een woonvorm die eerder op alleenstaanden, kinderloze gezinnen of ouderen gericht is. Gezien de bevolkingssamenstelling van Antwerpen (trend van verdunning en tegelijk veroudering van de bevolking) is deze evolutie in de woningbouwmarkt van Antwerpen dan ook erg logisch.

Anderzijds is het bestaande aanbod aan woningen voor gezinnen met kinderen erg beperkt in de stad terwijl de vraag groot is. Dit is de grootste groep van stadsverlaters. Naar de toekomst toe is het, om de stadsvlucht te beperken, wenselijk het aanbod aan woningen voor gezinnen met kinderen in Antwerpen te verhogen.

Gezien de specifieke kenmerken van het projectgebied en haar omgeving, is het nodig de algemene Antwerpse context meer genuanceerd te benaderen. Hiervoor verduidelijken we de begrippen ‘appartementen’ en ‘gezinswoningen’, zoals die verder in de verkoopvoorwaarden beschouwd/bedoeld worden.

Er is geopteerd om het begrip ‘gezinswoning’ voor het project Militair Hospitaal te definiëren vanuit maatschappelijk oogpunt en, overeenstemmend met de algemene doelstelling voor Antwerpen (verhogen van het aantal gezinswoningen), in te vullen als een wooneenheid die voldoet aan de behoeften van gezinnen met kinderen. Als norm wordt hierbij gehanteerd dat een gezinswoning voldoende ruim is (minimum drie slaapkamers), over een eigen buitenruimte beschikt van minimum 15m² (tuin of terras) en ook een parkeerplaats ter beschikking heeft. De toepassing van gemeenschappelijke delen (vb: grotere gezamenlijke tuinen, met gemiddeld 15m² buitenruimte voor elke wooneenheid) is hierbij ook mogelijk.

Het ontwikkelingsvoorstel voor het Militair Hospitaal streeft naar een invulling met minstens 50% dergelijke gezinswoningen op het totaal aantal woningen.

M.b.t. de typologische invulling van het Militair Hospitaal wordt een evenwichtige variatie van woonvormen vooropgesteld, waarbij naast traditionele woonhuizen en appartementen ook de toepassing van ‘mengvormen’ en ‘nieuwe’ typologieën (kangoeroewoningen, serviceflats,...) wordt nagestreefd.

Tenslotte wordt er eveneens gestreefd naar variatie in beeldkwaliteit binnen het totaalontwerp voor de ganse site.

Woningsoorten

De bedoeling is zowel een aanbod privé-woningen van uiteenlopende kwaliteit en prijs als een aanbod sociale woningen te creëren (sociale huur- en koopwoningen). Een menging van residentiële, betaalbare en sociale woningen is gewenst.

Residentiële woningen kunnen het socio-economische draagvlak van de buurt versterken.

Bijkomende kwalitatieve en betaalbare woningen kunnen nieuwe gezinnen aantrekken in de stad.

Tenslotte is er in de stad behoefte aan nieuwe sociale woningen. Het stadsbestuur heeft in haar bestuursakkoord 2001-2006 de doelstelling gesteld om binnen deze legislatuur 4.000 bijkomende sociale woningen te realiseren. Aangezien de directe omgeving wordt gekenmerkt door een laag percentage aan sociale woningen, is het gebied van het Militair Hospitaal erg geschikt om een deel van de bovenvermelde taakstelling op te vangen.

Een betaalbare woning en een residentiële woning worden in het kader van deze verkoopvoorwaarden indicatief omschreven als volgt:

- een betaalbare woning is een woning waarvan het grondaandeel schommelt tussen de 150 en 200 euro per vierkante meter nuttig woonoppervlak en waarvan de gemiddelde verkoopprijs 1.000 à 1200 euro per vierkante meter bedraagt (inclusief grond, exclusief garage, exclusief kosten en btw),
- een residentiële woning is een woning waarvan het grondaandeel hoger is dan 200 euro per vierkante meter nuttig woonoppervlak en waarvan de gemiddelde verkoopprijs meer dan 1.200 euro per vierkante meter bedraagt (inclusief grond, exclusief garage, exclusief kosten en btw).
- een sociale woning is een woning die de overheid bouwt, koopt of inhuurt via een sociale huisvestingsmaatschappij (op initiatief van de overheid), en die moet voldoen aan door de overheid opgelegde normen inzake enerzijds oppervlakte, kwaliteit, technische aspecten, Er wordt onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen. Deze laatste kunnen als tussenstap naar de privé-markt gezien worden.

Woonprogramma: sociale (huur en koop), betaalbare en residentiële woningen

Bedoeling van dit hoofdstuk is om, met het oog op de latere beoordeling van de projectvoorstellen, enerzijds de specifieke eisen die aan de woningen gesteld worden nauwkeurig te omschrijven en anderzijds om een basis mee te geven voor de opmaak en beoordeling van de prijszetting van de woningen.

De benadering voor sociale woningen binnen dit bestek verschilt van deze voor de privémarkt aangezien de sociale woningen sterk genormeerd zijn vanuit de overheid (zie website van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), www.vhm.be). De afname of realisatie van de woningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen kan op verschillende wijzen gebeuren en wordt sterk bepaald door de regelgeving (wetgeving overheidsopdrachten, Vlaamse Wooncode, verschillende subsidiebesluiten,...). Bovendien stellen de sociale huisvestingsmaatschappijen vanuit hun ervaring in die sector een aantal bijkomende eisen waaraan de sociale woningen moeten voldoen.

Het is aan de kandidaten om:

- op een overzichtelijke manier opgave te doen van de inplanting op het terrein en de situering (aantallen per type en soort, oppervlakten, ...) van de verschillende woningtypes en -soorten;
- een beknopte omschrijving te geven van de verschillende woningtypes en -soorten zodat duidelijk wordt wat wel en niet inbegrepen is in de verkoopprijs. De omschrijving komt overeen met die van een type verkooplastenboek.
- inzicht te geven in de prijszetting: kost- en verkoopprijs van de woningen, van de infrastructuur, van het bouwrijp maken van het terrein, van het openbaar domein, van de restauratie, enz. Dit gebeurt bijvoorbeeld onder de vorm van de bijgevoegde rekentabel.
- opgave te doen van de kavelstructuur (juridische entiteiten).

Sociale woningen

Aantal sociale woningen

Het aandeel sociale woningen is vastgelegd op 25% van het aantal woningen dat op de site een plaats zal krijgen. Dit wordt onderverdeeld in 15% sociale huurwoningen en 10% sociale koopwoningen.

Op basis van een maximum nieuwbouwprogramma van 50.000m² (zie bevragingsbundel) plus de vloeroppervlakten van de beschermde gebouwen wordt het totaal aantal woningen geschat op 500 eenheden. In dit geval zouden er 125 sociale woningen te voorzien zijn, waarvan 75 sociale huurwoningen en 50 sociale koopwoningen.

Op de plannings- en coördinatieraad Sociale huisvesting van 24 maart 2005 werd in overleg met de Antwerpse Huisvestingsmaatschappijen beslist dat de c.v.b.a. De Goede Woning en de c.v. Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen zullen instaan voor het bouwen van respectievelijk de sociale huur- en koopwoningen op de site van het Militair Hospitaal.

Mogelijkheid tot toetsen van ideeën voor sociale woningbouw

Tijdens fase 2 krijgt elke kandidaat tot 2-maal toe de mogelijkheid om apart zijn ideeën te toetsen bij de betrokken huisvestingsmaatschappijen. Dit gebeurt op eigen initiatief van de kandidaat. Als waarnemer zal dhr. Peter Wittocx van de bedrijfseenheid Stadsontwikkeling van de stad Antwerpen deze overlegmomenten bijwonen. De kandidaten bezorgen hem de data van het overleg (peter.wittocx@stad.antwerpen.be, telefoon: 03/244 52 40).

De kandidaten maken zelf een verslag van de bespreking(en) en voegen dit toe aan het in te dienen projectvoorstel.

Sociale Bouw- & Kredietmaatschappij Arro Antwerpen

Dhr. Fons Bouwen

Algemeen directeur

Gijsbrecht van Deurnelaan 22

2100 Antwerpen (Deurne)

Tel: 03/ 663 77 20

fons.bouwen@arroantwerpen.woonnet.be

De Goede Woning CVBA

Dhr. Bennie Forier en dhr. Rudy Clé

Algemeen en technisch directeur

Jan De Voslei 36

2020 Antwerpen

Tel: 03/242 84 13

Fax: 03/242 84 42

rudy.cle@degoedewoning.be

bennie.forier@degoedewoning.be

Differentiatie met betrekking tot sociale woningbouw

Concreet betekent dit dat er voor de sociale huur- en koopwoningen ook andere voorwaarden worden gesteld:

Huurwoningen (15% van het totaal aantal woningen)

Voor de huurwoningen dient te worden voorzien:

- min of meer gelijke verdeling van het aantal woningen met 1,2 en 3 slaapkamers

- enkele woningen met 4 slaapkamers

De grotere wooneenheden bevinden zich bij voorkeur op de benedenverdiepingen.

Koopwoningen (10% van het totaal aantal woningen)

Arro Antwerpen bouwt vooral woningen met twee of drie slaapkamers aangezien deze types door de doelgroep/kandidaat-kopers het meest gegeerd zijn. Gemiddeld genomen zijn de kopers immers gezinnen met één of twee kinderen; de woningindeling dient hierop afgestemd te zijn.

Concreet te voorzien:

- ca. 2/3 woningen met 3 slaapkamers

- ca. 1/3 woningen met 2 slaapkamers

Procedure met betrekking tot sociale woningbouw

De stad Antwerpen en AG Vespa streven naar een formule waarbij de private kandidaat koper-ontwikkelaar ook de realisatie van de sociale woningen (“sleutelopdedeur”) op zich zou kunnen nemen. Dochaangezien hiervoor binnen de sociale huisvestingssector nog naar een juridisch sluitende formule wordt gezocht, wordt in de verkoopsvoorwaarden in een eerste formule uitgegaan van een klassieke procedure, namelijk via de overdracht van aparte percelen, zonder het bouwen van de woning. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn echter wel bereid samen te werken met de ontwerpers die de kandidaat voorstelt (zie verder). Deze optie geniet niet de voorkeur van het stadsbestuur.

Momenteel wordt de mogelijkheid van een tweede formule onderzocht om de sociale woningen (huur- en koop-) als kandidaat project in te dienen voor de formule ‘constructieve benadering overheidsopdrachten’ (kortweg CBO, zie verder) zodat een samenwerking voor de totale realisatie van deze woningen met de De Goede Woning of Arro mogelijk wordt. Een volgende CBO oproep voor huurwoningen wordt in het najaar 2005 verwacht. De private kandidaat koper-ontwikkelaar engageert zich om aan deze CBO oproep deel te nemen.

Tenslotte kunnen de afgewerkte sociale woningen volgens een derde formule na realisatie door de Goede Woning of Arro aangekocht worden indien er geen CBO procedure zou komen of indien het project niet geselecteerd zou worden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

1. Basisformule via overdracht van percelen

Het kan hier gaan over de verkoop van stukken grond en/of beschermde gebouwen. Volgens deze formule zal de gekozen privé-partner (de laureaat) zich ertoe verbinden de aangeduide percelen (gronden en/of beschermde gebouwen) aan Arro Antwerpen en De Goede Woning aan te bieden tegen een vaste prijs, opgegeven in de offerte (zie rekentabel). De prijsopgave gebeurt per perceel en per m². De totale oppervlakte terrein die zo verkocht wordt, hoeft niet noodzakelijk ook 25% van het totale terrein te zijn. Met andere woorden de verhouding van 25% sociale woningen in het geheel hoeft met betrekking tot de terreinoppervlakte niet doorgetrokken te worden.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen worden beschouwd als partners die aan ‘marktconforme’ prijzen deelnemen in de ontwikkeling van het Militair Hospitaal. De door de kandidaat voorgestelde prijs/prijzen vormen een onderdeel van de offerte en zullen bij de financiële criteria mee beoordeeld worden. De prijs voor een stuk ‘uitgeruste grond’ onderscheidt de prijs voor het perceel zoals het er nu bij ligt, de prijs voor het bouwrijp maken van het perceel (vb: sloop, ondergrondse constructies verwijderen, egaliseren,...) en tenslotte de prijs voor infrastructuur. In de bijgevoegde rekentabel worden de verschillende onderdelen van de ‘uitgeruste’ grondprijs apart opgegeven.

De opgegeven prijzen zullen vergeleken worden met de officiële schatting van de ontvanger van Registratie die principieel als maximum geldt. In geval de opgegeven prijs bij de laureaat hoger ligt dan de schatting van de Registratie zal hierover verder onderhandeld worden.

Het moment van betaling wordt door de kandidaat voorgesteld en is in principe mogelijk van zodra het perceel bouwrijp is. De maatschappijen Arro Antwerpen en De Goede Woning hebben reeds aangegeven dat zij hun pakketten kunnen opnemen in een periode van 3 aaneensluitende jaren.

Met betrekking tot de infrastructuurwerken zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen in principe in evenredigheid aan de totale infrastructuurwerken bijdragen, tenzij bepaalde infrastructuur volgens het ingediende plan enkel aan de betreffende woningen is toe te wijzen. De laureaat zal op een duidelijke wijze inzicht geven op de wijze van berekening van de kosten voor infrastructuur (bijvoorbeeld verdeelsleutel, enz.).

In deze formule dient de inplanting van de sociale woningen zo gekozen te worden dat de sociale woningen aparte technische en juridische entiteiten vormen en dat de bouw ervan apart kan aanbesteed worden. De sociale huisvestingsmaatschappijen treden op als bouwheer voor de realisatie van de sociale woningen en zullen in aanbesteding gaan volgens de gangbare reglementeringen. Wel geldt als voorwaarde dat de sociale huisvestingsmaatschappijen een ontwerpovereenkomst (volgens typecontract en ereloonbarema's van VHM) afsluiten met het ontwerpteam van de laureaat, zodat het architecturale geheel van het projectvoorstel gegarandeerd blijft. In de voorgestelde offerte volstaat een maatgetoetste volumestudie. De sociale huisvestingsmaatschappijen behouden, als bouwheer, steeds het recht om het ontwerp bij te sturen.

In alle gevallen zullen de prijs- en kwaliteitsnormen van Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) steeds bepalende criteria zijn (zie verder).

2. *Formule via CBO*

De Goede Woning (en mogelijk ook later Arro Antwerpen) is bereid een privaat-publieke samenwerkingsovereenkomst (PPS) aan te gaan voor het volledig "sleutel op de deur" opleveren van de sociale huurwoningen (koopwoningen). Deze formule wordt als alternatief voor de basismethode onderzocht.

De CBO-procedure (constructieve benadering overheidsopdrachten) werd door de VHM uitgewerkt in het kader van publiek-private samenwerking waarbij een ontwikkelaar in een eerste stap een grond aanbiedt en, indien weerhouden, in een tweede stap een (voor)ontwerp aanbiedt met architect. Dit ontwerp moet beantwoorden aan de prijs- en kwaliteitsnormen van de VHM en aan haalbaarheidscriteria opgesteld door VHM. In een derde stap wordt de sociale huisvestingsmaatschappij betrokken en wordt er onderhandeld over de finesses van het ontwerp.

Op dit ogenblik bereidt de VHM een nieuwe CBO-procedure voor die in werking kan treden in het najaar van 2005. Het Militair Hospitaal zou dan voor deze CBO-procedure ingediend kunnen worden, zodat in het najaar van 2006 duidelijk wordt of deze formule haalbaar is.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen in principe niet associëren in een tijdelijke vereniging (consortium). Dit betekent dat er tijdens fase 2 in principe enkel formele contacten zijn tussen de VHM, de Vlaamse Administratie Woonbeleid, ROHM Huisvesting en de stad Antwerpen, en nog geen contacten tussen de private partij en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

In dit geval zijn de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen reeds gekend en werd hun engagement bevestigd. Beide maatschappijen zullen pas vanaf de onderhandelingsfase actief aanwezig zijn.

Volgens deze formule zal de gekozen privé-partner (de laureaat) zich ertoe verbinden de voor sociale huisvesting bestemde woningen met eventueel bijhorende parkeerplaatsen na realisatie aan De Goede Woning (en Arro Antwerpen) aan te bieden tegen een vaste prijs, opgegeven in de offerte (zie rekentabel). De prijsopgave gebeurt voor de woning in m² bruto vloeroppervlakte met aparte vermelding van de prijs voor het grondaandeel. De opgegeven prijs voor de uitgeruste grond zal vergeleken worden met de officiële schatting van de ontvanger van Registratie, die principieel als maximum geldt. In geval de opgegeven prijs bij de laureaat hoger ligt dan het schattingsverslag zal hierover verder onderhandeld worden.

Het moment van betaling in schijven wordt door de kandidaat voorgesteld en is in principe mogelijk van zodra de woningen opgeleverd zijn. De maatschappij(en) De Goede Woning (en Arro Antwerpen) heeft (hebben) reeds aangegeven dat zij hun pakketten kunnen opnemen in een periode van 3 aaneensluitende jaren.

De vaste prijs omvat:

- de prijs van het grondaandeel per woning
- de bouwkosten van de woning
- eventueel de bouwkosten van de bijbehorende autostaanplaats
- de financieringskosten voor de woning
- de studiekosten, erelonen en vergoedingen, coördinatiekosten (bouw en veiligheid), verzekeringspremies
- de winst

Niet inbegrepen in de vaste prijs:

- elektrische keukenapparaten
- zachte bevloeringen
- aanleg van de privé-tuin van de woning
- aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen

3. Formule via verkoop na realisatie

(ook formule 'aankoop van goede woningen' genoemd)

Indien er geen CBO procedure voor sociale huur- of koopwoningen zou worden opgestart of indien het project van het Militair Hospitaal niet zou geselecteerd worden, verbindt de koper-ontwikkelaar er zich toe de sociale woningen na realisatie alsnog aan de sociale huisvestingsmaatschappijen aan te bieden. Prijs en kwaliteit moeten hierbij voldoen aan de VHM normen.

Ruimtelijke principes met betrekking tot sociale woningbouw

De sociale woningen worden niet geconcentreerd ingeplant op het terrein. Kleinschaligheid, menging en spreiding over het terrein en binnen de woonblokken, zijn belangrijke sleutelwoorden voor de inplanting van de sociale woningen. Het stadsbestuur verkiest een ideale vermenging waarbij het onderscheid tussen privé- en sociale woningen (huur of koop) niet opvalt.

Het is bijvoorbeeld niet toegelaten alle sociale woningen onder te brengen in de beschermde gebouwen. Hier wordt het maximaal aandeel van 25% doorgetrokken, m.a.w. maximaal 15% sociale huur- en 10% sociale koopwoningen, mogen ondergebracht worden in de beschermde gebouwen.

Kleinschaligheid, binnen het hierboven geschatte aantal sociale woningen, wordt vertaald naar een bundeling van sociale woningen in kleine groepjes, verspreid over de hele site zodat een menging met privé-woningen bereikt wordt. De voorkeur gaat naar 3 tot 5 groepjes voor zowel sociale koop- en huurwoningen. Zo ontstaat er enerzijds een collectief gevoel, anderzijds moet er voldoende variatie in het project voorzien worden, zodat elke koper, in geval van sociale koopwoningen, toch het gevoel heeft een gepersonaliseerde woning te kopen/huren. Omgang met kleinschaligheid, vermenging en spreiding op het terrein en in de gebouwen zullen een belangrijk criterium zijn bij de evaluatie van het volledige ontwerpvoorstel dat voor de site ingediend wordt en waarvan de sociale huisvesting een geïntegreerd deel zal uitmaken.

Programma van eisen met betrekking tot sociale woningbouw

Voor het opmaken van een ontwerp voor de sociale woningen worden volgende uitgangspunten naar voor geschoven:

- Duurzaamheid:

te interpreteren in die zin dat ervan uitgegaan wordt de grond optimaal te benutten en dus te kiezen voor compact bouwen, zonder aan de woonkwaliteit, privacy en bezonning te raken. Bovendien dient gestreefd te worden naar het optimaal aanwenden van materialen en energie zodat het project ook op lange termijn een meerwaarde betekent voor de bewoners en omgeving. Ook de gebouwen zelf dienen meerdere generaties mee te gaan en zijn dus flexibel en aanpasbaar in de tijd en naargelang van de doelgroep.

Technieken met veel nazorg worden vermeden. Er wordt gekozen voor degelijke, solide en onderhoudsvriendelijke materialen.

- Kwaliteit en functionaliteit:

een logische indeling zonder overtoollige circulatieruimte en met voldoende flexibiliteit naar inrichting is gewenst. Een goede bemeubelbaarheid is hierbij een essentiële voorwaarde. Bovendien moet de woning over voldoende bergingsmogelijkheden beschikken.

- Nieuwe woontypologieën:

het zoeken naar nieuwe typologieën die beter aansluiten op stedelijke vormen van wonen, wordt aangemoedigd.

- Betaalbaarheid:

aangezien de doelgroep van sociale woningen een beperkt inkomen heeft, is het doel een degelijk afgewerkte woning te kunnen aanbieden met een goede prijs-kwaliteitverhouding.

Huurwoningen: De doelgroep van De Goede Woning is het volledige gamma mensen met een bescheiden inkomen: (grote) gezinnen, jonge starters, éénoudergezinnen, alleenstaanden, bejaarden,... al of niet met en inkomen uit arbeid of een vervangingsinkomen. Naast de kostprijs van de woningen dienen ook de onderhoudskosten onder controle gehouden

te worden.

Koopwoningen: Arro Antwerpen bouwt voor een doelgroep met een beperkt inkomen; in concreto gaat het om die groep mensen die net niet aan bod komt op de privé-markt maar die anderzijds toch kapitaalkrchtig genoeg is om een eigendom te verwerven. De koper is kritisch en hij wil 'waar voor zijn geld'.

- Verkoopbaarheid:

aangezien de koper/huurder tijdens het bouwproces nog niet gekend is, is het belangrijk om de woningen voor een breed publiek te ontwerpen (variatie, diverse typologieën). Volgende aandachtspunten, bijkomend aan de VHM-normen, worden meegegeven:

Woningtypes:

Door het combineren van verschillende woningtypes in éénzelfde project worden verschillende mensen en gezinnen aangesproken.

Aantal slaapkamers:

Zie woonprogramma.

Leefruimte:

Koopwoningen: de grootte van de leefruimte is een belangrijk criterium bij de aankoop van een woning. De gemiddelde grootte van de leefruimte bedraagt bijgevolg 30 à 32 m².

Huurwoningen: de bemeubelbaarheid van de leefruimte is belangrijk.

Keuken:

gesloten of open (beperkte inkijk). Pluspunten zijn directe toegang tot koele berging en kleine ontbijthoek.

Trappen en liften:

Een gemakkelijke en voldoende brede trap dient te worden voorzien; hierbij is de uitstraling van de inkomhal een belangrijk element.

Indien de toegang tot een woning op de vierde bouwlaag of hoger is gesitueerd, dient een lift te worden voorzien. Om de kostprijs van de

liftinstallatie voldoende te kunnen spreiden, dienen ten minste acht woningen van de lift gebruik te kunnen maken, met een maximum van 16 woningen om te lange wachttijden te vermijden.

Aantal parkeerplaatsen:

Zie concept 2: Een verkeersluwe leefomgeving, hoofdstukje Kwantiteit parkeerplaatsen.

Fietsenberging:

Per woning dient een ruimte voorzien te worden om ten minste 2 fietsen te stallen; dit kan individueel gebeuren in de woning of collectief in een berging (maximaal een 20-tal fietsen/berging)

Kelders:

Het voorzien van kelders dient in eerste instantie vermeden te worden om de kostprijs te drukken; er wordt van uitgegaan dat er in de woning zelf voldoende bergruimte aanwezig dient te zijn. Indien een diepere fundering vereist is, kunnen (half)ondergrondse kelderbergingen worden voorzien.

Verwarmingssysteem:

Een individuele installatie op gas met compacte energiezuinige ketels heeft de voorkeur.

K45-norm:

Deze norm dient behaald te worden.

Ventilatie:

Een logische inplanting van de natte cellen dient een goede verluchting van elke ruimte mogelijk te maken. Bij voorkeur wordt statische verluchting toegepast in combinatie met het oordeelkundig plaatsen van verluchttingsroosters in het buitenschrijnwerk. In appartementen kan in de plaatsing van een mechanische afzuiging voorzien worden.

Buitenruimte:

Elke woning dient voorzien te worden van een eigen buitenruimte (tuin, koer, dakterras of balkon). Minimale nuttige gebruiksdiepte van een balkon bedraagt 150 cm.

Privacy/leefbaarheid:

Vooraf woningen op de benedenverdiepingen dienen bijzondere aandacht te krijgen om het probleem van inkijk van voorbijgangers op te vangen. Anderzijds geven weinig verlichte terugspringende gevelvlakken en duistere hoeken aanleiding tot zwerfvuil en onveiligheidsgevoelens. Akoestisch comfort draagt eveneens bij tot privacy en onderlinge leefbaarheid

Bindende normen met betrekking tot sociale woningbouw

Onderstaande normen werden opgesteld door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en zijn kosteloos te raadplegen en te downloaden via het professionele luik van de website van de VHM (www.vhm.be/PROF2004/Bouwen/bouwen_start.htm (ABC normen en bestekken) en www.vhm.be/PROF2004/A2001/Ahfd07/Ahfd71.htm (erelonen en typecontracten)) of kunnen op verzoek worden toegestuurd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. De normen zijn bindend. Het betreft:

- Ontwerpnorm C 2001

Deze norm omvat de concept- en ontwerponderrichtingen aangaande de ontwerpproblematiek en kwaliteitsverwachtingen van sociale woningbouw. De norm biedt ontwerpers een handige leidraad bij de opmaak van een voorontwerp en de uitwerking van een definitief ontwerp aan de hand van schema's, planvoorbeelden en foto's. Deze norm dient gevolgd te worden als kwaliteits- en prijsbewaking.

- Oppervlakte- en prijsnorm

Met deze norm legt de VHM de basis-minimum en basis-maximum woningoppervlakten per type woning vast in een overzichtstabel. Mits de bijtelling van een eventueel surplus voor de verticale circulatie en een surplus voor de binnen de woning gelegen bergruimten, met een max. van 2 m² per bewoner, kan zo voor elk specifiek woningtype een minimum en maximum woningoppervlakte worden bepaald.

Enkel voor specifieke gevallen (bijvoorbeeld beschermde gebouwen) kunnen afwijkingen op de norm worden toegestaan, mits een sluitende motivatie.

Naast de limitering van de maximale woningoppervlaktes beoogt de invoering van maximum m²-prijzen per woningtype een betere beheersing van het totale prijsniveau van de projecten. De maximumprijs per woning wordt bekomen door de gemeten oppervlakte van de woning te vermenigvuldigen met de vastgelegde maximumprijs per m² voor dat type woning (eengezinswoningen, vrijstaande appartementen, invulbouw,...).

Wanneer het project niet voldoet aan de maximumprijs, wordt van de ontwerper verwacht naar besparingen te zoeken of het project te herwerken. De uiteindelijke, goedgekeurde maximumprijs van het volledige project zal bij de aanbesteding als limiet gelden.

- Typebestek B 2005

Dit bestek dient toegepast te worden als verwijzingsbestek. Het biedt de ontwerpers een gestructureerd en gebruiksvriendelijk werkinstrument bij het opstellen van een aanbestedingsdossier, gekaderd binnen de wet op overheidsopdrachten. Het is een bouwtechnisch standaardbestek dat specifiek gericht is op sociale woningbouw, met artikels gaande van ruwbouw, technieken, afwerking tot omgevingsaanleg. Het bevat materiaal- en verwerkingsvoorschriften, verwijzingen naar referentienormen en controlecriteria voor een vlot gebruik op de werf. Het bestek bevordert de eenvormigheid in materialen en beïnvloedt zo de prijs ten gunste. De prijszetting (door aannemer) kan op deze wijze immers eenvoudiger worden en wordt zo wellicht ook gunstiger (goedkoper) voor de bouwheer. In geval van een PPS-formule kan het bindend karakter van B 2005 mogelijk vervallen maar blijft het een goede leidraad.

- Ereloonbarema's voor architecten

Voor de architectuurcontracten is voor nieuwbouw of vervangingsbouw het VHM Typecontract 98.2 van toepassing en voor de erelonen het VHM barema A. Voor renovatie het typecontract 98.3 en de erelonenbarema's C of in geval van gebouwen die voorheen geen woonfunctie hadden, barema D.

De honoraria voor architecten zijn bij nieuwbouw berekend op basis van een barema dat een forfaitair bedrag per woongelegenheid bepaalt afhankelijk van het aantal slaapkamers per woongelegenheid en het totaal aantal woongelegenheden in het project. Naargelang er meer woningen in het project gerealiseerd worden zal het ereloon per unit degressief afnemen. (vb. gemiddeld 1.544 euro/woning, index 1998, bij een contract voor een SHM voor 50 wooneenheden).

In functie van de moeilijkheidsgraad van de architectenopdracht worden “complexiteitsvergoedingen” toegepast. Dit zijn verhogingspercentages op de forfaitaire bedragen. (vb. huurwoningen + 15%, appartementen +9 of +15%, invulbouw +15%, sloop + 3%, verhogingen voor speciale technieken en funderingen,...)

Voor renovaties zijn de erelonenbarema's degressief afnemende percentages op de kostprijs van de werken. (gaande van 7,8 tot 3,2% in barema C en van 10% tot 3,2% in D)

Verder wordt het honorariumbarema jaarlijks (op 1 januari) geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de voorafgaande maand. Het jaar waarin de ereloonnota wordt opgesteld bepaalt tegen welke indices de honoraria worden uitbetaald.

- Ereloonbarema's voor ingenieurs

Het ereloon van ingenieurs wordt bepaald door de VHM volgens het 'typecontract RI-2005'.

Ereloon voor studies stabiliteit: voor nieuwbouw 4% en 1,2% voor bijkomende identieke woningen, verbouwing: 5%. Deze erelonen worden berekend op het aandeel 'dragende constructies'.

Ereloon voor studies inzake speciale technieken: nieuwbouw 4%, verbouwing 5%. Deze erelonen worden berekend op het aandeel 'technieken'.

Betaalbare en residentiële woningen

Aantal betaalbare en residentiële woningen

Het totaal aantal woningen wordt, zoals hoger beschreven, geschat op 500 eenheden, waarvan er in dit geval 125 wooneenheden (25%) als sociale woningen gerealiseerd zullen worden.

Van het totale aantal wooneenheden wordt bovendien gestreefd naar zoveel mogelijk betaalbare woningen. Dit kadert eveneens in het beleid om meer 'jonge' gezinnen naar de stad aan te trekken.

Als ideale streefcijfers gelden:

- 50% voor betaalbare woningen,
- 25% voor residentiële woningen.

In voormeld geval zou dit neerkomen op 250 betaalbare woningen en 125 residentiële woningen.

Ruimtelijke principes met betrekking tot betaalbare en residentiële woningen

Een menging en spreiding van de verschillende categorieën van woningen op de site is gewenst om tot een evenwichtig woningaanbod te bekomen.

Buiten de aandachtspunten en eisen geformuleerd in de 5 concepten worden er verder geen specifieke stedenbouwkundige of architecturale voorschriften opgelegd, zoals bijvoorbeeld het opleggen van een beperking van de bouwhoogte. Het is aan de kandidaten om een goed voorstel in te dienen.

Pluspunten zijn:

- de mate waarin gekozen wordt voor milieubewuste oplossingen (concept, inplanting, materialen, technieken, ...);
- de mate waarin gekozen wordt voor stedelijke oplossingen (stadswoningen, flexibiliteit en aanpasbaarheid, opbergmogelijkheden, stedelijke openbare ruimte, bruikbaarheid van de openbare ruimte, ...);
- de mate waarin een divers woningaanbod gecreëerd wordt.

Programma van eisen met betrekking tot betaalbare en residentiële woningen

- Duurzaamheid:

Woonkwaliteit, privacy en bezonning zijn aandachtspunten. Er dient ook gestreefd te worden naar het optimaal aanwenden van materialen en energie zodat het project op lange termijn een meerwaarde betekent voor de bewoners en omgeving.

- Kwaliteit en functionaliteit:

Een hoge mate van stedelijkheid wordt nagestreefd, zeker ook in de keuze van materialen en in de vormgeving (beeldkwaliteit).

- Nieuwe woontypologieën:

Het zoeken naar nieuwe typologieën die beter aansluiten op stedelijke vormen van wonen wordt aangemoedigd, zodat ook een divers woningaanbod ontstaat.

Bijkomende aandachtspunten zijn:

Bergruimte:

Elke woning dient over voldoende opbergmogelijkheden te beschikken (vuilbakken, ...)

Fietsenberging:

Per woning is bergplaats voor 2 fietsen te voorzien. Deze kan geïntegreerd worden in de woning of collectief voorzien worden in een gemeenschappelijke ruimte.

Buitenruimte:

Elke woning dient voorzien te worden van eigen buitenruimte (tuin, koer, dakterras of balkon), individueel of gemeenschappelijk. Minimale oppervlakte per wooneenheid is 15m².

Procedure met betrekking tot betaalbare en residentiële woningen

De gekozen privé-partner (de laureaat) staat in voor de realisatie (bouw) van het gekozen ontwerp voor de site van het Militair Hospitaal. De prijs voor de woningen (eventueel met 1 autostaanplaats per woning) zoals opgegeven in de offerte (zie rekentabel) geldt als basis voor het contract.

Deze prijs omvat:

- de bouwkosten van de woning
- de bouwkosten van de bijbehorende autostaanplaats
- de prijs van het grondaandeel per woning
- de financieringskosten voor de woning en de grond
- de studiekosten, erelonen en vergoedingen, coördinatiekosten (bouw en veiligheid), verzekeringspremies
- de winst

Niet inbegrepen in de prijs:

- keukeninstallatie
- zachte bevloeringen
- tuinaanleg
- aansluitingkosten op de nutsvoorzieningen

Programma van eisen met betrekking tot aanvullende functies

Een zekere mix van functies is gewenst voor zover deze de woonfunctie ondersteunen en/of inspelen op de behoeften van de wijk.

De schaal van de wijk is hier maatbepalend. Het karakter van het beschermde monument is mede bepalend voor de soort van aanvullende functies (bijvoorbeeld m.b.t. cultuur).

In geval er aan commerciële functies gedacht wordt, is het uitgesloten van de site een kantorensite te maken. Een beperkt aantal werkplekken moet daarentegen wel mogelijk zijn, maar dan wordt er eerder gedacht aan ruimten voor vrije beroepen of startende bedrijfjes met een richtoppervlakte van 2.500 à 3.000 m² bruto vloeroppervlakte in totaal.

In geval van kleinhandel en horeca moet het mogelijk zijn op de site een buurtwinkel te openen of een eethuis uit te baten. Het is zeker niet de bedoeling een uitgebreid gamma aan detailhandel te voorzien met negatieve effecten op de bestaande winkelstraten (vb. Driekoningenstraat). Als richtgrens wordt voor kleinhandel 100 m² bruto vloeroppervlakte per handelszaak opgegeven, voor horecazaken maximum 50 personen.

Extra aandacht dient te gaan naar de ontsluitings- en parkeermogelijkheden voor deze aanvullende functies. Zoals ook voor de woningen geldt, is het niet de bedoeling om de verkeers- en parkeerdruk op de wijk te verhogen.

Programma van eisen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren

Geen bijkomende eisen ten aanzien van concept 2.

Aan de kandidaten wordt gevraagd de verkeersafwikkeling op het terrein duidelijk weer te geven, alsook de effecten (o.a. inschatting bijkomend verkeer) op de wijkcirculatie tengevolge van eventuele aanpassingen die uit het ontwerpvoorstel voortvloeien. Dergelijk circulatieplan bevat eveneens aanduiding van de toegangen tot de site, de mogelijkheden voor laden en lossen en kortparkeren.

Programma van eisen met betrekking tot het openbaar domein

Specifieke kwaliteitseisen

- Dimensionering:

eventuele wegenis dient voldoende breed geconcipieerd te worden (inkijk, plaats voor voetpaden, afvoergoten en kolken, aanplantingen, ...).

- Materiaalgebruik verhardingen:

kwaliteitsvolle en duurzame (harde) materialen die een multifunctioneel gebruik (vb. skaters) en gemakkelijk onderhoud toelaten. Regenwaterinfiltratie is hierbij een aandachtspunt.

De gebruikte materialen en hun verwerking zullen voldoen aan de geldende Belgische en Europese normen.

- Materiaalgebruik constructies, meubilair, speeltuigen:

kwaliteitsvolle en duurzame materialen, vandaal- en graffitibestendig, gemakkelijk te onderhouden en te herstellen.

- Straatmeubilair:

een “straatmeubilaris” is in opmaak (ligt ter goedkeuring voor aan het college). Een uittreksel is als bijlage bij het bestek gevoegd. De meubilaris is richtinggevend. Afwijken kan mits voor de alternatieve voorstellen minstens een gelijk kwaliteitsniveau en gelijkaardige technische specificaties kunnen voorgelegd worden.

- Speeltuigen en speelterreinen:

de speeltuigen en de ondergrond moeten voldoen aan de Europese normen inzake veiligheid, respectievelijk de normen EN 1176 en EN 1177. De uitbating van speelterreinen moet bovendien voldoen aan de Belgische wetgeving. Hier geldt het KB “Betreffende de uitbating van speelterreinen” van 28 maart 2001.

- Nutsleidingen:

alle nutsleidingen dienen mee voorzien en geplaatst te worden, in samenspraak met de bevoegde instanties.

- Riolering:

in de stad Antwerpen is een gescheiden stelsel aanwezig voor afval- en regenwater. Bijzonder aandachtspunt is enerzijds de vlotte en voldoende afwatering van verharde oppervlakten door o.m. het voorzien van voldoende aantal kolken in verhouding tot de oppervlakte en hellingen en anderzijds het voorzien van voldoende buffering voor regenwater (eventueel in functie van de herbruik van regenwater). Als richtlijn geldt de norm van het Vlaamse gewest “Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen. Code van de goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen en individuele voorbehandelingsinstallaties”.

- Verlichting:

het bereikte lichtniveau moet voldoen aan de terzake geldende normen, zowel de wettelijke als de plaatselijk gebruikelijke. De armaturen moeten water- en stofdicht zijn, gemakkelijk te onderhouden en vandaalbestendig: beschermingsgraad optiek minimum IP 54 (NEN 60598), bescherming elektrisch deel minimum klasse II. De armaturen zijn geschikt voor diverse lampentypes.

Omwille van het onderhoud en de herstellingen passen zij bij voorkeur in het gamma dat reeds in de stad werd geplaatst.

- Fietsstallingen:

bij de inplanting van fietsenstallingen dient erop gelet dat deze op zichtbare en gemakkelijk toegankelijke plaatsen worden voorzien (diefstal). Type is opgenomen in de “straatmeubilaris”.

- Keuze groen, plantsoenen:
(inheems) groen dat gemakkelijk (mechanisch en manueel) te onderhouden is. Zowel de keuze van de plantensoorten als de inplanting houdt hiermee rekening. Bovendien moet de plantenkeuze en inrichting aangepast zijn aan het (stedelijk) gebruik van de openbare ruimte.

Procedure met betrekking tot openbaar domein

Het ontwerp en de uitvoeringsdocumenten in verband met de aanleg van het openbaar domein en speelterreinen zullen vooraleer in aanbesteding te gaan, worden voorgelegd aan de bevoegde diensten met het oog op het bekomen van een goedkeuring.

De gekozen privé-partner (de laureaat) verbindt er zich toe de delen die als openbaar domein zijn aangeduid (ook de delen onder de grond), na volledige realisatie, kosteloos over te dragen aan de stad (het district). (Zie ook concept 4)

Bouwprogramma

Bebouwingscoëfficiënt

Het binnengebied dat beschouwd wordt als het Militair Hospitaal, m.a.w. het plangebied (zie p3), heeft een oppervlakte van circa 77.904m². Dit is de terreinoppervlakte T. M.b.t. de nieuwe invulling geldt volgende bebouwingscoëfficiënt:

$$V/T = 0,65$$

V = de maximaal te realiseren bovengrondse vloeroppervlakte in nieuwbouw.

Deze bebouwingscoëfficiënt stemt overeen met een nieuwbouwprogramma (=V) van maximum 50.000m². Onder nieuwbouw wordt hierbij verstaan de bovengrondse oppervlakte die buiten de beschermde monumenten toegevoegd wordt:

- ofwel in volledig nieuw te realiseren bouwvolumes.
- ofwel in bestaande bouwvolumes die niet binnen de afbakening van het beschermingsbesluit opgenomen zijn.

Open ruimte coëfficiënt

Het huidige aandeel van de open (onbebouwde) ruimte bedraagt circa 50%. Ten behoeve van de verbetering van de omgevingskwaliteit en het creëren van voldoende open ruimte wordt binnen het plangebied bij voorkeur gestreefd naar een aandeel open ruimte van 65%.

Financiële en contractuele bepalingen

Achtergrond m.b.t. de financiering

Met het oog op de ontwikkeling van een gebied met als bestemming wonen, sport en recreatie, socio-culturele ontplooiing en ambachtelijke en KMO activiteiten besloot de bevoegde Vlaamse Minister op 22 februari 2000 dat het algemeen nut de onmiddellijke inbezitneming ten behoeve van de Stad Antwerpen vorderde. Gelet op voorkomend besluit en ter voorkoming van een gerechtelijke onteigeningsprocedure werd tussen de Belgische Staat en de Stad Antwerpen vervolgens overeengekomen een akte voor een minnelijke afstand op te stellen. Het verlijden van deze akte werd meermaals uitgesteld tengevolge van de problematiek rond de bodemsanering en de bescherming van het Militair Hospitaal maar zal uiteindelijk in de loop van dit jaar 2005 verleden worden.

Op dat moment zal het aankoopbedrag (met uitzondering van een gedeelte voor de saneringskosten) aan de Belgische Staat moeten betaald worden. De Stad laat zich hierbij door het Pensioenfonds financieren, dat ertoe gehouden is geen verlies te maken op deze financieringsoperatie. Onder meer om die reden besloot de Stad tot een procedure van “verkoop onder voorwaarden” waarbij het de betrachting is de financieringskosten tot een minimum te beperken of m.a.w. het aankoopbedrag zo snel mogelijk te recupereren. Ook om die reden werd in het bevragingsbundel een minimumbod van 10 miljoen Euro in cash voor de aankoop van de grond van het projectgebied vooropgesteld.

Betaling van de grondprijs

De Stad wil het terrein zo snel mogelijk doorverkopen aan een privé ontwikkelaar en aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Concreet betekent dit dat de Stad binnen een termijn van 5 jaar volgend op de ondertekening van de verkoopovereenkomst, minimum 10 miljoen Euro van de kopers wil ontvangen. Deze betaling moet door de kandidaat ontwikkelaar verzekerd worden, welke wijze van overdracht ook door de kandidaat zal worden voorgesteld : bijv. onmiddellijke aankoop, gefaseerde aankoop, recht van opstal gevolgd door aankoop, verschillende wijze voor eigen gedeelte en gedeelte voor sociale huisvestingsmaatschappijen, enz.. De kandidaat zal daartoe in zijn offerte op overzichtelijke wijze aangeven op welke wijze zijn totaalbod is samengesteld, m.a.w. welk deel van het bod door hemzelf en welk deel door de sociale huisvestingsmaatschappijen aan de Stad zal betaald worden. Ingeval van een betaling in schijven zal hij aangeven wanneer welke schijven worden betaald en door wie, en dit rekening houdend met de hoger vermelde beperkingen en betalingsmogelijkheden van de sociale huisvestingsmaatschappijen enerzijds en met de uiterlijke termijn voor de betaling van de minimum vooropgestelde 10 miljoen Euro anderzijds. De netto huidige waarde van de totale geldstroom is bij voorkeur zo hoog mogelijk en zal samen met het totaalbod als selectie criterium beoordeeld worden. In bijgevoegde rekentabel zal de kandidaat achteraan opgegeven hoeveel de betalingsschijven gedurende de eerste 5 (en eventueel volgende) jaren bedragen.

M.b.t. de grondprijs voor de sociale huisvesting zal de kandidaat een apart grondaandeel vermelden voor enerzijds de koopwoningen en anderzijds de huurwoningen. De grondprijs voor sociale huisvesting kan ook verder gespecificeerd worden per aangeduide locatie voor sociale huisvesting. Deze kan of mag immers verschillen naargelang van de plaats in het projectgebied. De ‘verkoopprijs’ van uitgeruste

percelen wordt opgegeven. Deze is samengesteld uit de naakte prijs voor het perceel, het bouwrijp maken en de bijbehorende infrastructuur. De ‘verkoopprijs’ wordt per categorie zowel per m² als in het totaal (met vermelding en aanduiding van de oppervlakte) opgegeven. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de voorgestelde verkoopprijzen ‘marktconform’ zijn. Daarom zullen ze in eerste instantie vergeleken worden met de andere offertes en in principe mogen ze niet hoger zijn dan de schattingsprijs van de Ontvanger der Registratie. Mocht dit het geval zijn, kan dit onderwerp uitmaken van een verdere onderhandeling met de kandidaat.

De grondaandelen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen rechtstreeks van de Stad aan de huisvestingsmaatschappijen worden overgedragen doch de kandidaat zal aangeven wanneer en voor welke bedragen (zie hoger).

M.b.t. de grondprijs voor het ‘eigen gedeelte’ wordt eveneens de eenheids- en de totaalprijs aangegeven met duidelijke vermelding en aanduiding van de oppervlakte van het ‘eigen gedeelte’. De stukken die de kandidaat (later) aan aanpalende percelen wenst te verkopen om de tuinen te vergroten maken hier in eerste instantie deel van uit. De verkoopprijs van de tuinen wordt verder behandeld.

Bankgarantie

Ter dekking van alle verplichtingen en engagementen zal in de verkoopovereenkomst een bankgarantie gevraagd worden ter waarde van 10 miljoen Euro voor de aankoop van de grond en ter waarde van 5% van het saldo van de stichtingskosten. Deze zullen aan de Stad dienen voorgelegd te worden binnen de 30 kalenderdagen volgend op de ondertekening van de overeenkomst. De bankgaranties kunnen in de volgende jaren afgebouwd worden in verhouding met de voorgestelde betalingsschijven voor de grond enerzijds en in verhouding met de realisatie van de opstallen anderzijds.

In deze fase wordt een verklaring van een bankinstelling gevraagd waarbij de bank zijn vertrouwen in de kredietwaardigheid van de kandidaat koper verzekert en dit op basis en met vermelding van de financiële omvang (stichtingskosten) van zijn offerte en de gevraagde bankgarantie.

Haalbaarheidsstudie

De offerte voor de grondprijs zal worden afgeleid en aangetoond d.m.v. een haalbaarheidsstudie die rekening houdt met alle kosten en baten bij deze aankoop en ontwikkeling. De hierbij gevoegde (blanco) rekentabel len, volgens de methode van de residuële grondwaarde, kunnen hiervoor gebruikt worden maar ook andere methodes zijn toegelaten zolang zij op een overzichtelijke wijze inzicht geven in de hierna volgende zaken. In ieder geval staat de kandidaat zelf in voor de volledigheid van de haalbaarheidsstudie en de rekentabel. In dat opzicht kunnen dus rijen en kolommen toegevoegd of geschrapt worden in de mate dat de kandidaat wenst.

In afwachting dat er duidelijkheid komt over de procedure m.b.t. de sociale woningen wordt hier gevraagd 2 tabellen in te vullen : een basistabel waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen enkel percelen (maar met erelonen, enz.) aankopen en een tweede waarbij volledige woningen sleutel op de deur worden aangekocht. In de tweede bijgevoegde rekentabel (met alternatief scenario) wordt gerekend alsof alle sociale woningen (huur en koop) door de ontwikkelaar kunnen gebouwd worden om zo het verschil in bieding te kunnen kwalificeren.

In de tabellen vinden we de volgende gegevens:

Enerzijds een onderverdeling in een aantal categorieën (onderdelen van het project), zoveel als de kandidaat zelf nodig acht (zie horizontaal in de voorbeeldtabellen) :

- de verschillende woningsoorten en –types m.b.t. de nieuwbouw. Hierbij dient erover gewaakt te worden dat de som van de bruto bovengrondse oppervlakten niet meer dan 50.000 m² bedraagt.

- idem voor de bestaande (beschermd en niet-beschermd) gebouwen. Hierbij dient erover gewaakt te worden dat de sociale woningen niet ‘vooral’ in de bestaande of beschermde gebouwen gelokaliseerd worden en daarom zal niet meer dan 25% van de totale oppervlakte in de bestaande gebouwen met sociale woningen ingevuld worden. Naast de tabel zal de kandidaat zelf onderscheiden hoeveel m² hij in totaal van de beschermde en niet beschermde gebouwen gebruikt.

- andere functies zoals socio-cultureel, commercieel, andere, enz.. maken in principe deel uit van de gegevens van hetzij de nieuwbouw (let op het totaal van 50.000 m² !), hetzij de bestaande gebouwen, maar het staat de kandidaat vrij dit anders in te delen (zolang de hierboven beschreven beperkingen gerespecteerd worden).

- ondergrondse en bovengrondse parkings, parkeerplaatsen;
- ondergrondse bergingen;
- enz.

MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN

Rekentabel residuële grondwaarde
grond wordt verkocht aan SHM

		Nieuwbouw					Bestaande gebouwen					parkings	Totaal
		sociale woningen		betaalbare	residentiële	andere	sociale woningen		betaalbare	residentiële	andere		
		huur	koop	woningen	woningen	functies	huur	koop	woningen	woningen	functies		
Aantal												500	
bruto m²		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000		
verliesfactor		1%	2%	3%	4%	5%	1%	2%	3%	4%	5%		
netto m²		999,9	999,8	999,7	999,6	999,5	999,9	999,8	999,7	999,6	999,5		
aandeel / verdeelsleutel													
KOSTEN													
1. Bouwkosten	eh prijs/m²												
Nieuw/ soc. huurwoningen	100	100.000											
Nieuw/ soc. koopwoningen	100		100.000										
Nieuw/ betaalbare woningen	100			100.000									
Nieuw/ residentiële woningen	100				100.000								
Nieuw/ andere functies	100					100.000							
Bestaand/ soc. Huurwoningen	100						100.000						
Bestaand/ soc. koopwoningen	100							100.000					
Bestaand/ betaalbare woningen	100								100.000				
Bestaand/ residentiële woningen	100									100.000			
Bestaand / andere functies	100										100.000		
Parkeerplaatsen	1.000											500.000	
2. Erelonen	soc.woningen	1%	1.000	1.000		1.000	1.000	1.000					
	woningen	2%			2.000	2.000			2.000	2.000			
	andere functie	3%				3.000					3.000		
	parking	4%										20.000	
tussentotaal 1			101.000	101.000	102.000	102.000	101.000	101.000	102.000	102.000	103.000	520.000	1.539.000
<i>aandeel/verdeelsleutel</i>			6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,69%	33,79%	100,00%
3. Bouwrijp maken	20.000	10	13.125	13.125	13.255	13.255	13.125	13.125	13.255	13.255	13.385	67.576	200.000
4. Infrastructuur	7.000	10	4.594	4.594	4.639	4.639	4.594	4.594	4.639	4.639	4.685	23.652	70.000
5. Groen en open ruimte	30.000	10	19.688	19.688	19.883	19.883	19.688	19.688	19.883	19.883	20.078	101.365	300.000
6. Andere specifieke kosten													
tussentotaal 2			37.407	37.407	139.778	139.778	37.407	37.407	139.778	139.778	141.148	712.593	1.705.000
7. Onvoorzien en andere		1%	374	374	1.398	1.398	374	374	1.398	1.398	1.411	7.126	17.050
8. Rente bouwkosten		2%	0	0	2.796	2.796	748	748	2.796	2.796	2.823	14.252	32.604
9. Ontwikkelingsmarge		3%	1.122	1.122	4.193	4.193	1.122	1.122	4.193	4.193	4.234	21.378	51.150
TOTAAL KOSTEN			38.904	38.904	148.164	148.164	39.652	39.652	148.164	148.164	149.617	755.348	1.805.804

MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN														
Rekentabel residuële grondwaarde														
sociale woningen worden door ontwikkelaar gebouwd														
			Nieuwbouw					Bestaande gebouwen					parkings	Totaal
			sociale woningen		betaalbare	residentiële	andere	sociale woningen		betaalbare	residentiële	andere		
			huur	koop	woningen	woningen	functies	huur	koop	woningen	woningen	functies		
Aantal													500	
bruto m²			1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000		
verliesfactor			1%	2%	3%	4%	5%	1%	2%	3%	4%	5%		
netto m²			999,9	999,8	999,7	999,6	999,5	999,9	999,8	999,7	999,6	999,5		
aandeel / verdeelsleutel														
KOSTEN														
1. Bouwkosten		eh prijs/m²												
Nieuw/ soc. huurwoningen		100	100.000											
Nieuw/ soc. koopwoningen		100		100.000										
Nieuw/ betaalbare woningen		100			100.000									
Nieuw/ residentiële woningen		100				100.000								
Nieuw/ andere functies		100					100.000							
Bestaand/ soc. Huurwoningen		100						100.000						
Bestaand/ soc. koopwoningen		100							100.000					
Bestaand/ betaalbare woningen		100								100.000				
Bestaand/ residentiële woningen		100									100.000			
Bestaand / andere functies		100										100.000		
Parkeerplaatsen		1000											500.000	
2. Erelonen														
soc.woningen		1%	1.000	1.000			1.000	1.000	1.000					
woningen		2%			2.000	2.000				2.000	2.000			
andere functies		3%					3.000					3.000		
parking		4%											20.000	
tussentotaal 1			101.000	101.000	102.000	102.000	104.000	101.000	101.000	102.000	102.000	103.000	520.000	1.539.000
aandeel/verdeelsleutel			6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,76%	6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,69%	33,79%	100,00%
opp.														
3. Bouwrijp maken	20.000	10	13.125	13.125	13.255	13.255	13.515	13.125	13.125	13.255	13.255	13.385	67.576	200.000
4. Infrastructuur	7.000	10	4.594	4.594	4.639	4.639	4.730	4.594	4.594	4.639	4.639	4.685	23.652	70.000
5. Groen en open ruimte	30.000	10	19.688	19.688	19.883	19.883	20.273	19.688	19.688	19.883	19.883	20.078	101.365	300.000
6. Andere specifieke kosten														
tussentotaal 2			138.407	138.407	139.778	139.778	142.519	138.407	138.407	139.778	139.778	141.148	712.593	2.109.000
7. Onvoorzien en andere		1%	1.384	1.384	1.398	1.398	1.425	1.384	1.384	1.398	1.398	1.411	7.126	21.090
8. Rente bouwkosten		2%	0	0	2.796	2.796	2.850	2.768	2.768	2.796	2.796	2.823	14.252	36.644
9. Ontwikkelingsmarge		3%	4.152	4.152	4.193	4.193	4.276	4.152	4.152	4.193	4.193	4.234	21.378	63.270
TOTAAL KOSTEN			143.944	143.944	148.164	148.164	151.070	146.712	146.712	148.164	148.164	149.617	755.348	2.230.004

			Nieuwbouw					Bestaande gebouwen					parkings	Totaal
			sociale woningen		betaalbare	residentiële	andere	sociale woningen		betaalbare	residentiële	andere		
			huur	koop	woningen	woningen	functies	huur	koop	woningen	woningen	functies		
OPBRENGSTEN														
1. Verkoop vastgoed			eh prijs/m²											
Nieuw/ soc. huurwoningen	grondaandeel	100	100.000											
	infrastructuur	100	100.000											
	gebouw	100	99.990											
Nieuw/ soc. koopwoningen	grondaandeel	100		100.000										
	infrastructuur	100		100.000										
	gebouw	100		100.000										
Nieuw/ betaalbare woningen	grondaandeel	100			100.000									
	infrastructuur	100			100.000									
	gebouw	100			100.000									
Nieuw/ residentiële woningen	grondaandeel	100				100.000								
	infrastructuur	100				100.000								
	gebouw	100				100.000								
Nieuw/ andere functies	grondaandeel	100					100.000							
	infrastructuur	100					100.000							
	gebouw	100					100.000							
Bestaand/soc huurwoningen	grondaandeel	100						100.000						
	infrastructuur	100						100.000						
	gebouw	100						100.000						
Bestaand/ soc. Koopwoningen	grondaandeel	100							100.000					
	infrastructuur	100							100.000					
	gebouw	100							100.000					
Bestaand/ betaalbare woningen	grondaandeel	100								100.000				
	infrastructuur	100								100.000				
	gebouw	100								100.000				
Bestaand/ residentiële woningen	grondaandeel	100									100.000			
	infrastructuur	100									100.000			
	gebouw	100									100.000			
Bestaand/ andere functies	grondaandeel	100										100.000		
	infrastructuur	100										100.000		
	gebouw	100										100.000		
parkeerplaatsen	grondaandeel	1000											500.000	
	infrastructuur	100											50.000	
	gebouw	1000											500.000	
2. Andere inkomsten														
subsidies														
andere														
TOTAAL OPBRENGSTEN			299.990	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	1.050.000	4.049.990
Kosten marketing en verkoop			2%	0	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	21.000	69.000
RESIDUELE GRONDWAARDE			156.046	156.056	145.836	145.836	142.930	147.288	147.288	145.836	145.836	144.383	273.652	1.750.986
= minimum 10 miljoen Euro !														
Schijf 1° jaar														350.197
Schijf 2° jaar														350.197
Schijf 3° jaar														350.197
Schijf 4° jaar														350.197
Schijf 5° jaar														350.197
Bijkomende schijven ...														
Bijkomende schijven ...														
Netto huidige waarde			4,50%											1.537.358

Anderzijds een opgave van diverse kosten en baten (zie verticaal in de voorbeeldtabellen) die verbonden zijn aan de hierboven opgegeven categorieën :

- aantallen in eenheden, in oppervlakte (m²);
- eventuele verliesfactor (voor zover die van belang is bij de berekening. Dit is niet het geval in de voorbeeldtabellen).
- eventueel netto oppervlakte (idem als hierboven).
- eventueel aandeel in het geheel voor de berekening van verdeelsleutels (zie ook verder). De kandidaat is vrij de verdeelsleutels (procentueel of forfaitair) te bepalen maar hij zal ze duidelijk opgeven. In de voorbeeldtabel werd de verdeelsleutel (verder) berekend op basis van de kostprijs en niet op basis van de bruto oppervlakte.
- bouwkosten (eventueel nog verder opgesplitst en gedetailleerd) met vermelding van eenheidsprijs;
- diverse erelonen (architect, raadgevingingenieur, veiligheidscoördinatie, enz.) en andere bijkomende bouwkosten (verzekering, controles, enz.), eventueel opgesplitst in een aantal categorieën (vrij aan te vullen indien nodig);
- tussentotalen voor zover deze gebruikt worden voor de berekening van een verdeelsleutel (zoals het geval is in bijgevoegde tabel);
- kosten voor sloop en bouwrijp maken van het terrein. Opmerking : deze moeten opgesplitst worden per categorie van gebouwen zodat duidelijk is welke kosten elk van de categorie gebouwen draagt. Voor de sociale woningen moeten deze gegevens immers goedgekeurd worden door de bevoegde administratie (i.v.m. subsidies).

- kosten voor de aanleg van de infrastructuur. Zelfde opmerking als hierboven.
- kosten voor aanleg van de publieke open en groene ruimte, speelpleinen, sportaccommodaties, enz. Zelfde opmerking als hierboven.
- eventueel andere specifieke kosten.
- andere en/of onvoorziene kosten (als percentage of forfait);
- financieringskosten voor de bouw;
- ontwikkelingsmarges;
- andere kosten;
- totaal van de stichtingskosten.

En verder :

- verkoopopbrengsten per categorie, opgesplitst in grondaandeel, infrastructuur en gebouw;
- andere inkomsten zoals verkoop tuinen, financieel, subsidies, enz.
- totale opbrengsten;
- promotie-, marketing en verkoopkosten;

En tenslotte :

· residuële grondwaarde als verschil tussen alle kosten en opbrengsten. Deze wordt ook opgesplitst per categorie zodat duidelijk wordt wat elke categorie bijdraagt. Het totaal is gelijk aan het financieel bod voor de aankoop van het projectgebied en zal, in overeenstemming met de gestelde garantie bij de eerste inschrijving, minstens 10 miljoen euro bedragen.

· Het totaal wordt dan opgesplitst in schijven die aangeven wanneer wat betaald wordt. Ook het totaal na 5 jaar zal minstens 10 miljoen euro bedragen. Eventuele supplementaire betalingsschijven na 5 jaar worden door de kandidaat zelf aangevuld. Aangezien de netto huidige waarde van het bod beoordeeld zal worden is het duidelijk dat het bod gunstiger is naarmate er meer en vroeger betaald wordt. In de voorbeeldtabellen is men voor de eenvoud uitgegaan van 5 gelijke schijven maar dit kan dus aangepast worden.

Kosten voor de sanering van bodem en grondwater

De kosten voor de nog uit te voeren sanering van het grondwater en van de verontreinigde grond worden door de vorige eigenaar (het Ministerie van Defensie) betaald.

Zie ook onder het hoofdstuk 'sanering'.

Verkoop van 'tuinen' aan aanpalende percelen

Zoals hoger aangegeven (p. 21 en 63) zijn bepaalde bewoners aan de rand van het projectgebied (in de Lange Leemstraat, Boomgaardstraat en Van Luppenstraat) mogelijk geïnteresseerd in de aankoop van een stuk terrein dat grenst aan hun eigendom om zo een (grotere) buitenruimte te creëren. De kandidaat zal na opmaak van zijn plan zelf aangeven waar dit kan, hoe groot de diverse loten zijn en hoeveel de verkoopprijs per lot en in totaal bedraagt. Voor de eenheidsprijs wordt een richtwaarde van 125 euro /m² (exclusief kosten) meegegeven.

Aankoop van bijkomende percelen

De Mess Antigoon

Zoals op p. 3 aangegeven zullen eind 2005 de Mess Antigoon, het gebouw van de sociale dienst en de drie woonhuizen in de Marialei door het Aankoopcomité verkocht worden. De verkoopprocedure werd uitgesteld om de weerhouden kandidaat de mogelijkheid te geven deze gebouwen eveneens aan te kopen en toe te voegen aan het projectgebied waardoor wellicht bijkomende interessante ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan. De waarde van deze gebouwen werd in februari 2005 geraamd op 2,6 miljoen euro. Een korte beschrijving van deze gebouwen is weergegeven op p. 27.

De kandidaat zal aangeven of hij van plan is mee te bieden bij deze openbare verkoopprocedure indien hij als beste kandidaat zou worden aangeduid. Hij zal ook opgeven welke invulling hij aan deze gebouwen denkt te geven en welke investeringen hij daarvoor denkt te voorzien.

Randbebouwingen

Op p. 21 en 63 werd ook gewezen op grote en leegstaande panden die aan het projectgebied grenzen. Ook m.b.t. deze panden zal de kandidaat opgeven welke hij in zijn (desgevallend gefaseerde) ontwikkeling wenst te betrekken, welke acties hij hiervoor plant (al dan niet in samenwerking met AG Vespa) en welke invulling hij aan deze panden zou geven indien hij als beste kandidaat zou worden aangeduid.

Termijnbepalingen

Planning

De ambitie van de Stad bestaat erin dit project zo snel mogelijk te realiseren maar de kandidaat zal zelf aangeven welke termijnen hij realistisch acht voor de aankoop van het terrein, voor het bouwrijp maken, de aanleg van de infrastructuur, het beschikbaar stellen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, de (eventuele) gefaseerde realisatie van de nieuwe gebouwen, de restauratie van de beschermde gebouwen, de aanleg van de publieke ruimte en het groen, de verkoop, enz. Ideaal ziet de planning na de selectie van de beste kandidaat er als volgt uit :

- Eind 2005 : verder onderhandelen met de weerhouden kandidaat en opstellen van een ontwerp van verkoopovereenkomst. De Stad zal hiervoor een advocatenkantoor aanstellen om op basis van deze verkoopsvoorwaarden en de inzending van de weerhouden kandidaat een ontwerp van verkoopovereenkomst op te stellen. Dit ontwerp zal dan begin 2006 samen met de weerhouden kandidaat (en zijn eventuele juridische raadgevers) gefinaliseerd worden.
- 2006 : verdere studie en voorbereiding door de weerhouden kandidaat, indienen van de stedenbouwkundige aanvragen, bekomen van de vergunningen
- 2007- 2011 : realisatie en verkoop.

De kandidaat dient zelf een stappenplan en uitvoeringsplanning op te stellen met vermelding van de belangrijke stappen en mijlpalen (indienen bouwaanvraag, start werken, oplevering fasen,...) . Deze planning zal mee beoordeeld worden. De stappen en mijlpalen zullen in de verkoopsovereenkomst omgezet worden in resultaat- en middelenverbintenissen.

Overdracht

Het stadsbestuur wil op de site Militair Hospitaal een kwalitatief woonproject realiseren, zonder zelf voor de concrete uitvoering in te staan. Hiertoe wordt een procedure van ‘verkoop onder voorwaarden’ gevolgd. Door de aankoop van het projectgebied kan de stad instaan voor de proces- en kwaliteitsbewaking: de stad kiest zowel een integraal ontwerp voor de ganse site als een uitvoerend team.

Om de kwaliteit van het integrale project en de vlotte realisatie ervan te garanderen worden zowel de weerhouden kandidaat (d.w.z. het volledige consortium, eventueel uit te breiden met andere partners) als het uiteindelijke ontwerp verbonden met het project. Het is met andere woorden niet toegestaan om het geheel of delen van het projectgebied door te verkopen voor realisatie, noch aan particulieren, noch aan andere ontwikkelaars met het oog op de ontwikkeling van de site door deze derde partij.

Enige uitzondering hierop is de verkoop van bouwrijpe percelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (zie programmatische aspecten). Plan en ontwerper blijven ook voor de huisvestingsmaatschappijen bindend.

TOEWIJZINGSFASE

TOEWIJZINGSFASE

Gevraagde documenten

Administratieve aspecten

1. De samenstelling van het projectteam met vermelding van alle leden van het consortium en hun taken tijdens het proces. Indien van toepassing wordt hierbij aangegeven welke leden oorspronkelijk tot het consortium behoorden (op basis van de kandidaatsstelling 1e fase) en welke leden het team vanaf deze 2e fase zullen versterken. Een motivatie tot de uitbreiding van het projectteam is wenselijk, waarbij verwezen kan worden naar de kandidaatsstelling (duidelijke herhaling en aanvulling van de oorspronkelijke motivatie m.b.t. de samenstelling van het projectteam).

Een wijziging van het kernteam, d.w.z. de oorspronkelijke leden van het consortium, wordt in principe niet aanvaard. M.b.t. de risicodragende partij (ontwikkelaar-financierder), dient de oorspronkelijke inschrijver de meerderheid binnen het voorgestelde projectteam te behouden. Vervanging wordt niet toegestaan. M.b.t. de ontwerpers wordt evenmin een vervanging van de oorspronkelijke inschrijvers toegestaan. Het oorspronkelijke ontwerpersteam kan enkel versterkt worden in functie van specifieke aspecten van het project.

Er wordt een bewijs van exclusiviteit van alle deelnemende partners bij de inzending bijgevoegd.

2. Indien het team versterkt wordt met nieuwe leden, dienen deze partners volgende documenten bij de inzending toe te voegen:

- verklaring op eer m.b.t. het vrij zijn van beroepsfouten en valsheid in geschrifte.
- bewijs van inschrijving in de Orde van Architecten van België of het bewijs dat de ontwerpers het beroep van architect mogen uitoefenen.
- inschrijving van de ontwikkelaar/financierder in het handelsregister.
- bewijs van registratie en erkenning van de aannemers.

3. Voor alle leden van het team dient het recentste RSZ-atteest bijgevoegd te worden. (ook voor de teamleden uit de eerste fase)

4. Een overzichtelijk schema, eventueel aangevuld met een beknopte beschrijving, waarin de structuur van het team en taken van de verschillende leden tijdens fase 3 (uitvoeringsfase) is weergegeven. Volgende aspecten dienen meegenomen te worden:

- overleg bevoegde diensten van de stad en/of hogere overheden in functie van verdere verfijning projectvoorstel en het naleven van de verkoopsovereenkomst;
- communicatie met overheden en burgers.

5. Er wordt opgegeven welk teamlid als contactpersoon zal fungeren, zowel t.a.v. de projectleiding van de Stad Antwerpen als m.b.t. alle andere communicatieve aspecten van het ontwikkelingsproces.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten

7. Schaalmodel op 1/500 (detailniveau van volumes) dat ingepast kan worden in een groter schaalmodel van het gehele bouwblok (te bezichtigen Desguinlei 33, tijdens de kantooruren en na afspraak). De contour van het in te passen gedeelte is als bijlage bijgevoegd.

8. Alle nodige plannen die de ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van de site verduidelijken. Minimaal zijn gevraagd een overzichtsplan op 1/500 en een zestal terreindoorsneden, eventueel aangevuld met concepttekeningen, gedetailleerdere schema's, visuele simulaties (schetsen, fotomontage, collage,...), enz.

9. Een nota waarin de (duurzame) stedenbouwkundige visie en de concrete uitwerking ervan tot het voorgestelde project verduidelijkt worden. Er wordt hierbij eveneens een relatie gelegd met de projectaanpak die reeds in de kandidatuurstelling opgegeven werd.

10. Een nota waarin de verkeersafwikkeling en de verkeerseffecten op de omgeving verduidelijkt worden. In de nota wordt een raming van de te verwachten verkeersimpact weergegeven aan de hand van kwantitatieve cijfers (aantallen) en functionele aspecten (aansluiting op de huidige en toekomstige verkeerssituatie). De nota omvat tevens een circulatieplan en parkeerplan voor de site. De toegangen tot zowel de site, de individuele gebouwen als de eventuele ondergrondse parkings worden duidelijk aangegeven, evenals de hoofdtrajecten voor zwakke weggebruikers.

11. Het verslag van de eventuele individuele bespreking tussen de kandidaat en ROHM Antwerpen Ruimtelijke Ordening.

Architecturale aspecten

12. Alle nodige plannen die de architecturale invulling van de site, zowel functioneel als architectonisch, verduidelijken. Minimaal zijn gevraagd een aantal (standaard) plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden van de voorziene woningtypen op 1/100, detaillering fase voorontwerp. Ook voor andere voorziene functies (kleinhandel, horeca, diensten,...) worden dergelijke plattegronden, gevelaanzichten en sneden toegevoegd. Deze worden aangevuld met de nodige schetsen en ander visueel ondersteunend materiaal.

13. Een inrichtingsplan voor het openbaar domein op 1/500, met minimaal aanduiding van verharde stroken, aanplanting van bomen, voorziene gebruiken en activiteiten,... . Het globale inrichtingsplan geeft tevens de oppervlakten (m²) van de inrichtingselementen aan en wordt eventueel aangevuld met inrichtingsdetails.

14. Alle nodige plannen en schetsen die de architecturale invulling van alle beschermde monumenten en eventuele andere behouden bestaande gebouwen verduidelijken, bij voorkeur op 1/100 en detaillering fase voorontwerp. Er wordt tevens een beknopte nota toegevoegd waarin de genomen keuzes en opties, in functie van het beschermingsbesluit en de eigen visie m.b.t. de historische monumenten, verduidelijkt worden.

15. Het verslag van de eventuele individuele bespreking tussen de kandidaat en ROHM Antwerpen Cel monumenten en landschappen.

16. Eventueel nota's die het ontwikkelingsvoorstel op een heldere wijze toelichten (materiaalbeschrijving, beschrijving speciale technieken, ecologische aspecten,...), zowel m.b.t. de gebouwde als onbebouwde ruimte.

Programmatistische aspecten

17. Een nota, aangevuld met de nodige plannen, waarin het voorgestelde programma op gedetailleerde wijze toegelicht wordt, zowel functioneel (interne organisatie van de site, situering van alle functies,...) als kwantitatief (oppervlakten, aantallen, ruimtebalans,...) en opgesplitst zoveel als nodig (per functie, per categorie, nieuwbouw,...) om het totaalplan te begrijpen.

Hierbij wordt tevens de functionele invulling van de monumenten voldoende toegelicht. De nota bevat bij voorkeur eveneens een toelichting m.b.t. de praktische organisatorische aspecten zoals berguimten, afvalbeheer, enz... .

18. De verslagen van de eventuele individuele besprekingen tussen de kandidaat en de beide sociale huisvestingsmaatschappijen (Arro Antwerpen en De Goede Woning).

19. Een nota en plan waarin het eigendomsstatuut van de site volgens het ontwikkelingsvoorstel helder en ondubbelzinnig aangegeven worden. Er wordt minimaal aangegeven welke delen van de site bestemd zijn om door de kandidaat zelf op de markt te worden gebracht, welke delen ten behoeve van de te voorziene sociale huisvesting ontwikkeld worden en welke delen van de site als openbaar domein aan de stad zullen overgedragen worden. Deze verduidelijking wordt zowel voor het gelijkvloerse niveau als voor de eventuele ondergrondse niveaus bijgevoegd. Indien van toepassing wordt ook aangegeven welke delen van de site t.b.v. tuinen bij de randbebouwing voorzien worden.

Financiële en contractuele aspecten

20. Het financiële bod van minimum 10 miljoen Euro, waarbij tevens overzichtelijk wordt aangegeven op welke wijze dit totaalbod samengesteld is (welke delen de kandidaat zelf betaalt en welke delen door de sociale huisvestingsmaatschappijen betaald zullen worden). De kandidaat doet een voorstel voor de wijze waarop hij de overdracht wenst te laten gebeuren (onmiddellijke aankoop, gefaseerde aankoop,...) en geeft hierbij een beeld van de geldstroom gedurende vooropgestelde termijn van uiterlijk 5 jaar volgend op de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

21. De kandidaat voegt een verklaring van een bankinstelling toe, waarin de bank zijn vertrouwen in de kredietwaardigheid van de kandidaat koper verzekert op basis van de financiële omvang (stichtingskosten) van diens offerte en de in het kader van de latere verkoopsovereenkomst gevraagde bankgarantie. Ter dekking van alle verplichtingen en engagementen zal in de verkoopsovereenkomst een bankgarantie ter waarde van 10 miljoen Euro voor de aankoop van de grond en ter waarde van 5% van het saldo van de stichtingskosten gevraagd worden.

22. Een haalbaarheidsstudie die d.m.v. de ingevulde rekentabel (bijgevoegd als bijlage) gestaafd wordt. Het gebruik van andere methoden voor de haalbaarheidsstudie is toegestaan, mits op een overzichtelijke wijze inzicht in alle gevraagde informatie (zie projectdefinitie, financiële aspecten) gegeven wordt.

23. Een fasering van de uitvoering van het project, waarbij minimaal de volgorde van uitvoering (deelfasen en mijlpalen) en de daaraan gekoppelde termijnen weergegeven worden (zowel voor de realisatie van de bebouwing als het openbaar domein).

24. Een nota of 'actieplan' waarin verduidelijkt wordt op welke wijze (verkoop, marketing, prijzen,...) de woningen en eventuele andere functies op de markt aangeboden zullen worden.

25. Eventueel kan een lastenboek (type verkooplastenboek, per categorie) toegevoegd worden.

Vragenronde

Gedurende 2 perioden kunnen de kandidaten vragen stellen:

- 1e periode: tot maandag 18 juli 2005;
- 2e periode: tot maandag 5 september 2005.

De vragen worden gericht aan de projectleiding van de stad en AG Vespa:

maud.coppenrath@stad.antwerpen.be
yannick.dufraimont@vespa.antwerpen.be

Alle ontvangen vragen zullen zo snel mogelijk nadien beantwoord worden en aan alle kandidaten bezorgd worden.

Wijze van beoordeling

Deze procedure betreft voornamelijk het projectgebied, aangezien enkel dit voorwerp uitmaakt van de verkoop. Wel zal bij de beoordeling, naar analogie met de randen en de inpassing in het gehele bouwblok en de buurt, gekeken worden naar de mate waarin ook de zones benoemd als 'openbaar domein' en 'aparte verkoop' meegenomen zijn en passen in het ontwikkelingsvoorstel. De weerhouden kandidaat krijgt ook de mogelijkheid (zie p3: inleiding/plangebied) een bod te doen op de 'aparte verkoop' (mess).

Inzending en volledigheid documenten

De kandidaten dienen hun inzending in uiterlijk maandag 7 november 2005 voor 15u bij de Stad Antwerpen op volgend adres:

Stad Antwerpen
Stadsontwikkeling/Beleid/Ruimtelijke Ordening (4e verdieping)
Desguinlei 33
2018 Antwerpen

De kandidaten dienen een volledige inzending aan te leveren. De inzending omvat alle gevraagde documenten m.b.t.:

- de administratieve aspecten
- de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten
- de architecturale aspecten
- de programmatische aspecten
- de financiële en contractuele aspecten.

Het ontbreken van essentiële documenten zal leiden tot de uitsluiting van de kandidaat voor de verdere beoordeling.

Er wordt tevens aan de kandidaten gevraagd om een samenvatting van hun offerte (maximaal 5 pagina's op A4 formaat) bij te voegen.

Alle tekeningen en nota's (A4 of A3 formaat) worden in 3-voud ingediend en er worden 2 bijkomende exemplaren (grafische voorstelling) gekleefd op catapac A0 zodat de inzendingen ook kunnen 'tentoongesteld' worden enerzijds aan de bevolking (zie hoger) en anderzijds aan de jury tijdens de presentatie en beoordeling van de projectvoorstellen. De exemplaren worden in een gesloten doos, met vermelding van naam en adres, binnengeleverd.

Aan de kandidaten wordt gevraagd hun inzending te komen toelichten op de dag van jurering (exacte datum, plaats en uur nog door te geven). De manier van presentatie is vrij te kiezen (laptop en beamer zullen ter beschikking zijn). Per team wordt een delegatie van maximaal 8 personen verwacht.

Communicatiemomenten

Voorafgaand aan de jurering wordt conform het communicatietraject voor het Militair Hospitaal, dat op 18 februari 2005 door het college werd goedgekeurd, het vierde communicatiemoment t.a.v. de buurt voorzien. De inzendingen zullen gedurende één week tentoongesteld worden. De buurtbewoners krijgen de gelegenheid hun bedenkingen bij de ingediende voorstellen schriftelijk over te maken. Het stedelijk wijkoverleg (SWO) zorgt voor de bundeling van deze bedenkingen. Dit bundel zal bij de jurering ter informatie aanwezig zijn.

De kandidaten dienen zich van dit vierde communicatiemoment te onthouden. Dit communicatiemoment mag door de kandidaten zelf immers niet aangewend worden om de beoordeling van de voorstellen van de andere kandidaten op welke wijze dan ook te beïnvloeden.

Het vijfde communicatiemoment valt na de beslissing van het college en de definitieve verkoop van de site. De weerhouden kandidaat is vanaf dat ogenblik mee verantwoordelijk voor de verdere interne en externe communicatie. De bewoners worden tijdens het vijfde communicatiemoment geïnformeerd hoe de ontwikkeling van de site verder zal verlopen en welke de verdere communicatiemomenten zullen zijn. Er wordt tevens tussen de Stad, de projectontwikkelaar en de actieve bewonersgroepen een charter opgesteld voor het verdere verloop van van het communicatietraject.

Beoordelingscriteria

De beoordeling door de jury gebeurt aan de hand van onderstaande criteria. De Stad Antwerpen behoudt zich het recht voor de verkoop niet te laten doorgaan indien er door geen enkele kandidaat een volwaardig bod wordt gedaan of indien geen van de ingediende voorstellen voldoende geschikt bevonden wordt of ten gevolge van wijzigingen van de randvoorwaarden.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten	25 punten
Organisatie en duurzaamheid <i>Globale duurzaamheid:</i> - Visie projectgebied t.a.v. omgeving (verankering in context) - Mate van programmatische differentiatie (verdeling woningtypes, woningsoorten en aanvullende functies) <i>Conceptuele duurzaamheid:</i> - Stedelijke typologieën - Inplanting en organisatie (masterplan) - Respect voor de kenmerken van het binnengebied - Open ruimte (doelgroepen,...)	
De 5 ambities (concepten) <i>Concept 1: Het historisch erfgoed</i> - Waarde van het monument in de nieuwe ontwikkeling - Respect voor morfologie en oriëntatie <i>Concept 2: Verkeersluwe leefomgeving</i> - Verkeersafwikkeling en circulatie in en rond de site - Organisatie parkeren <i>Concept 3: Langzaam verkeertraject</i> - Toegankelijkheid van de site - Doorwaadbaarheid van de site <i>Concept 4: Groene ontmoetingsruimte</i> - Situering van de openbare groene ruimte op de site - Toegankelijkheid van de openbare groene ruimte - Gebruikswaarde van alle openbare ruimte <i>Concept 5: Integratie van randen en kerngebied</i> - Betrokkenheid van de randen in het project - Omgang met de achterkanten en aanpalende percelen	

Architecturale aspecten	25 punten
Functionaliteit en duurzaamheid <i>Conceptuele duurzaamheid:</i> - Multifunctionaliteit en flexibiliteit - Aandacht voor 'veiligheid' - Inplanting en oriëntatie bebouwing - Organisatie woningen en toegangen (architecturaal concept) - Inrichting openbaar domein (gebruik, beheer, ...) <i>Technische duurzaamheid:</i> - Materiaalgebruik, zowel bij de gebouwen als het openbaar domein (onderhoud, ...) - Toepassing van duurzame technieken (energie, water, afval, ...)	
Kwaliteit <i>Architecturale kwaliteit:</i> - vormgeving - verhoudingen - schaal - harmonie - diversiteit - materiaalgebruik <i>Kwaliteit van de publieke ruimte</i> - beeldkwaliteit (materialen, meubilair, profielen,...) - belevingskwaliteit	

Programmatiesche aspecten	25 punten
Bebouwing <i>Invulling van de site</i> - Aantal woningen - Verdeling woningtypen (gezinswoningen, andere...) - Verdeling woningssoorten (sociaal, betaalbaar, residentieel) - Andere functies <i>Spreiding van alle functies over de site</i> - Verdeling over nieuwbouw, monumenten, andere bestaande gebouwen - Juridische logica naar exploitatie	
Niet bebouwde ruimte - Benutting m² (verkeer, andere functies,...) - Verdeling publiek - privaat	

Financiële en contractuele aspecten	25 punten
Rendabiliteit en uitvoeringsproces <i>Financieel bod</i> - Totaalbod - Samenstelling - Wijze van overdracht (geldstroom) <i>Haalbaarheidsstudie</i> - Rekentabel <i>Fasering van het project</i> - Deelfasen en mijlpalen (bouwaanvraag, start werken,...) - Termijnen <i>Doorkijk naar commercialisering project</i> - Actieplan: wijze waarop het project op de markt gebracht zal worden (verkoop, timing,...).	

Samenstelling van de jury

De jury bestaat uit zowel interne als externe deskundigen m.b.t. alle relevante aspecten van het project (stedenbouw, architectuur, monument, landschap, complexe functionele programma's). De jury zal in principe dezelfde samenstelling kennen als in de eerste fase van het traject (selectie kandidaten), doch wordt aangevuld met enkele juryleden omwille van de continuïteit van het proces en in functie van de beoordeling van de aspecten met betrekking tot sociale huisvesting en de financiële aspecten.

Externe juryleden:

- voorzitter / Vlaams bouwmeester
- stadsbouwmeester
- aspect stedenbouw
- aspect architectuur en monument
- aspect complexe programma's
- aspect landschap
- sociale huisvesting huur
- sociale huisvesting koop

Interne juryleden:

- aspect openbaar domein
- aspect vergunningen
- financiële aspecten
- projectleider stadsontwikkeling
- projectleider AG Vespa

Het volledige traject

De procedure die gevolgd wordt is een “verkoop onder voorwaarden”. De bedoeling is de site van het Militair Hospitaal (aangeduid als projectgebied) door te verkopen aan de beste ‘bieder’, mits voldaan is aan de voorwaarden zoals geformuleerd in dit bundel.

Procedure in 3 fasen:

Fase 1:

Marktbevraging op basis van het bevragsingsbundel (februari 2005) met als doel een oproep van kandidaten en resulterend in een selectie. Deze fase werd op 20 mei 2005 afgerond door de bekrachtiging van de door de jury van experts voorgestelde selectie van drie kandidaten voor de tweede fase.

Fase 2:

Uitwerking van het ontwikkelingsvoorstel door de kandidaten en selectie van 1 kandidaat op basis van deze verkoopsvoorwaarden. De selectie van de beste kandidaat gebeurt door het college op basis van het advies van de jury van externe en interne deskundigen. Met de weerhouden kandidaat wordt een onderhandeling opgestart die moet resulteren in een verkoopsovereenkomst. Bij de onderhandelingen komt ook de sociale huisvestingsmaatschappij als partner mee rond de tafel zitten, hetzij met het oog op de verwerving van uitgeruste percelen (grond of beschermde gebouwen), hetzij als afnemer van sociale woningen (programmatische invulling).

Het juryverslag van fase 2, inclusief mogelijke aanbevelingen voor de laureaat, zijn bod en zijn ontwikkelingsvoorstel, zullen als basis dienen voor de verdere onderhandelingen en verkoopsovereenkomst met betrekking tot het bewaken van de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van het project.

Bij de aanvang van de onderhandelingen wordt tevens een eerste terugkoppeling met de adviesgevende overheden voorzien, teneinde meer duidelijkheid en zekerheid te verkrijgen over:

- de afstemming van het gekozen ontwikkelingsvoorstel met het beschermingsbesluit (ROHM Cel Monumenten en Landschappen)
- de te volgen vergunningsprocedure (stedenbouwkundige vergunning, verkavelingvergunning, BPA, ...) (ROHM Stedenbouw)
- de te volgen procedure met betrekking tot de sociale huisvesting (klassieke grondoverdracht of CBO) (ROHM Woonbeleid en VHM)

De resultaten van deze terugkoppelingsronde zullen eveneens als basis dienen bij de onderhandelingen.

Gedurende de tweede fase zal de verkoopsovereenkomst voorbereid worden door de projectleiding. De verkoopsovereenkomst zal vervolledigd worden op basis van: de inhoud van deze verkoopsvoorwaarden, het ingediende bod en het ontwikkelingsvoorstel van de kandidaat en alle mogelijke aanpassingen hiervan die tijdens de onderhandelingen noodzakelijk blijken en waarover een akkoord bereikt wordt tussen de Stad Antwerpen, AG Vespa en de weerhouden kandidaat.

Fase 3:

Verdere uitwerking van het ontwikkelingsvoorstel tot een definitief ontwikkelingsplan/ontwerp en commercialisatie van de site.

Na ondertekenen van de verkoopsovereenkomst wordt het ontwikkelingsvoorstel verder verfijnd tot een uitgewerkt plan. Het ontwerp wordt tijdens deze fase afgetoetst aan alle betrokken instanties met het oog op het verkrijgen van de nodige vergunningen en eventuele subsidies. Tijdens deze fase wordt het ontwerp voorgelegd aan:

- ROHM Cel Monumenten en Landschappen, teneinde het ontwerp ook in de details af te toetsen aan het beschermingsbesluit.
- Dienst vergunningen (Stad Antwerpen), met als doel het ontwerp tot een vergunbaar project bij te sturen.
- Brandweer, om het ontwerp af te toetsen aan de brandvoorschriften.
- Dienst openbaar domein en (indien van toepassing) Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (Vlaamse Gemeenschap), met betrekking tot de inrichting van en de kwaliteitseisen voor het openbaar domein.
- ...

Na het verkrijgen van de nodige vergunningen kan het project uitgevoerd worden overeenkomstig de in de verkoopsovereenkomst vastgelegde voorwaarden, fasen en termijnen.

Regie en kwaliteitsbewaking

Bij een stadsontwikkelingsproject als het Militair Hospitaal is het uitermate belangrijk dat de stad haar rol als regisseur tijdens het volledige ontwikkelingstraject blijft opnemen en het proces in de gekozen richting blijft sturen. Deze rol omvat zowel de supervisie en begeleiding van het proces als de integrale kwaliteitsbewaking van het project.

Tijdens de eerste en tweede fase vult de stad deze rol in door de aankoop en verkoop van de site, waarbij de transactie gekoppeld wordt aan een aantal voorwaarden die de realisatie van een kwalitatief stadsproject garanderen. Het projectteam (Stad Antwerpen - AG Vespa) coördineert tijdens beide fasen het ontwikkelingstraject.

Vanaf de ondertekening van de verkoopsovereenkomst zal de Stad haar regisserende rol verder vervullen door de oprichting van een stuurgroep en de nodige werkgroepen. De stuurgroep en werkgroepen worden in het leven geroepen met als doel enerzijds de kwaliteit van het ontwikkelingsplan/ontwerp (op het geheel en deelaspecten) en de contractuele aspecten te bewaken en anderzijds het verdere uitvoeringstraject te faciliteren zoals bijvoorbeeld door het begeleiden van het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning of het coördineren van de contacten met Defensie. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de stedelijke diensten en AG Vespa en de weerhouden kandidaat. De werkgroepen worden samengesteld in functie van het uitvoeringstraject. Vertegenwoordigers van zowel de stedelijke diensten en AG Vespa als van de andere overheden en instanties (ROHM, VHM,...) en de actieve bewonersgroepen kunnen van deze werkgroepen deel uitmaken.

Het projectteam (stad Antwerpen - AG Vespa) coördineert, in overleg met de weerhouden kandidaat, het functioneren van de stuurgroep en de werkgroepen. Hierbij wordt aandacht besteed aan bijvoorbeeld:

- de organisatie van de communicatie naar het stads- en districtsbestuur en de burger;
- het begeleiden van het project doorheen de bevoegde administraties (stedenbouwkundige vergunning, monumentenzorg, openbaar domein en mobiliteit, groen, ...);
- het faciliteren van de realisatie en afname van de sociale woningen (prijzetting grond/woningen),
- de bewaking van de toegevoegde waarde van het project voor de buurt (programma, kwaliteit, openbaar domein, ...),
- ...

Een voorstel voor de concrete invulling van deze rol wordt in de loop van fase 2 door het projectteam, in samenwerking met de weerhouden kandidaat, uitgewerkt en voorgelegd aan het college. De modaliteiten hieromtrent worden vervolgens in de verkoopsovereenkomst opgenomen.

Bijlagen

1. Resultaten Jeugdpeilingen
2. Waardering van het aanwezige groen
3. Motivering bij het beschermingsbesluit
4. Beschrijving saneringstechnieken
5. Verslag participatiemoment 23 maart 2005
6. Rekentabel
7. Foto en contour maquette