

## PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 24 mei 2018  
Toelichting

Bevoegd deputatielid: Luk Lemmens

Telefoon: 03 240 52 65

Agenda nr. 2/8

Provinciale initiatieven. Dienstverlenende vereniging IGEAN.  
Toelichting bij het beleid van de vereniging. Kennisname.

### 1. Algemeen

#### **Werkingsgebied en vennoten**

Het werkingsgebied van IGEAN dienstverlening is het arrondissement Antwerpen. Op 01.01.2017 vertegenwoordigde IGEAN dienstverlening 1.037.886 inwoners. Vandaag zijn de vennoten van IGEAN dienstverlening:

#### **In het vast kapitaal**

**Aandeelhouders A - de gemeenten:** Alle gemeenten van het arrondissement Antwerpen

#### **Aandeelhouder B - het provinciebestuur**

**Aandeelhouders C - anderen:** de OCMW's van Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Brecht, Brasschaat, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmthout, Kapellen, Kontich, Lint, Malle, Mortsel, Niel, Ranst, Rumst, Schelle, Schilde, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wommelgem, Wuustwezel, Zandhoven, Zoersel en Zwijndrecht. IMSIR, PONTES, AGB Boom Plus, AGB Kontich, AGB Fluctus Schelle, PZ Zara, PZ Grens, PZ Noord, PZ Voorkepen, PZ Minos, HVZ Rand en IGEAN milieu & veiligheid.

#### **In het variabel kapitaal**

#### **Aandeelhouders D: IGEAN milieu & veiligheid**

### 2. Werking

#### **2.1. Vastgoedtransacties**

De dienst vastgoedtransacties werkt alleen in opdracht van de aangesloten besturen. Deze dienst voert onderhandelingsprocedures en koopt gronden en gebouwen aan voor de realisatie van verkavelingen, ambachtelijke zones en woonprojecten. IGEAN dienstverlening komt ook tussen in akten van verkoop of wederverkoop van bouwpercelen in verkavelingen. IGEAN dienstverlening beschikt over de kennis en ervaring om aan de aangesloten besturen een totaalpakket aan te bieden met o.a. de opmaak van het rooilijn- of innemingsplan, de opmaak van het schattingsverslag, het voeren van onderhandelingen met eigenaars en de opmaak en verlijden van de akten.

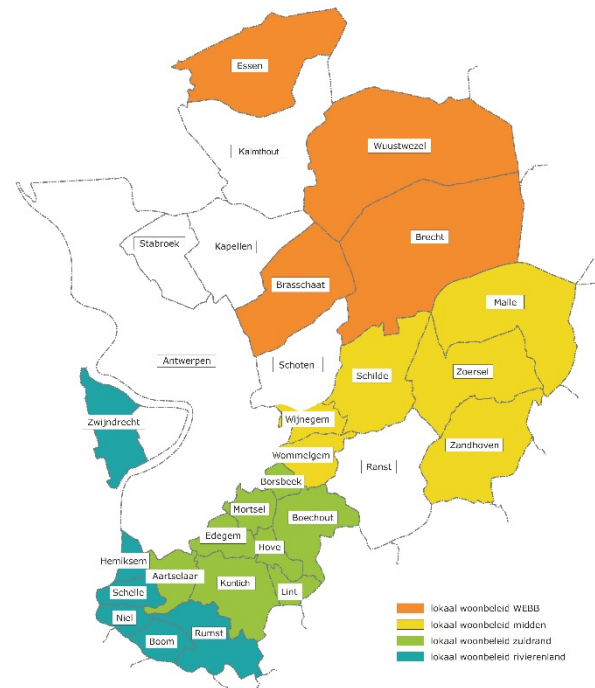
#### **2.2. Projecten**

Deze dienst bestaat uit twee afdelingen, nl. de dienst ruimtelijke planning en studies enerzijds en de dienst projecten anderzijds. Beiden voeren opdrachten voor de eigen projecten van IGEAN en treden op als studiebureau voor opdrachten van de aangesloten besturen. Een beëdigd landmeter en een verkeersdeskundige maken eveneens deel uit van deze afdeling. De dienst ruimtelijke planning en studies ondersteunt de dienst projecten bij de uitwerking van verkavelingsplannen en de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen en stedenbouwkundige attesten. De dienst heeft zijn werking aangepast aan de invoering van verschillende decreten zoals de MER-plicht, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Mobiliteitsdecreet en het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

### 2.3. Wonen & Klimaat

IGEAN dienstverlening ondersteunt 20 gemeenten in de regio bij de uitbouw van hun lokale woonbeleid. 3 interlokale verenigingen voor lokaal woonbeleid zijn erkend en worden met Vlaamse projectsubsidies gefinancierd.

IGEAN dienstverlening staat in voor de projectcoördinatie en begeleidt de gemeentelijke huisvestingsambtenaren bij de uitvoering van hun taken. Er wordt onder meer gewerkt aan lokale woonketteren en aan de uitbouw van de gemeentelijke visies op wonen. In alle gemeenten wordt een woonoverleg georganiseerd, waar de sociale woonprojecten worden besproken.



Er wordt ook aandacht besteed aan de talrijke uitdagingen waar de gemeenten mee geconfronteerd worden door het decreet grond- en pandenbeleid en de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## **2.4. Diverse projecten**

### **a. Intergemeentelijke toets**

IGEAN dienstverlening organiseert samen met de inspecteurs en het begeleidingsteam van de OVSG een intergemeentelijke toets voor het basisonderwijs.

### **b. Juridische adviezen**

De aangesloten besturen doen voor allerlei juridische adviezen een beroep op de juridische dienst van IGEAN dienstverlening.

### **c. Studiedienst**

De studiedienst volgt voor beide verenigingen allerlei nieuwe opdrachten en evoluties op en onderzoekt vragen tot intergemeentelijke samenwerking die door de aangesloten besturen worden geformuleerd.

### **d. Samenwerking met koepelorganisaties**

De Vlaamse streekontwikkelingsintercommunales en de VVSG hebben Vlinter opgericht, dat de belangen van deze intercommunales kan behartigen en verwoorden.

### **e. Zwembad Pulderbos**

IGEAN staat in de voor exploitatie van het zwembad van het revalidatiecentrum in Pulderbos. Hierdoor kan de behoefte aan zwemgelegenheid op een financieel haalbare en duurzame wijze worden ingelost. De exploitatie van het zwembad gebeurt voor de gemeenten Zandhoven en Zoersel.

## **3. Financieel resultaat van IGEAN dienstverlening**

IGEAN heeft de opdracht om aan kostprijs te werken. Daarom is de winst van het boekjaar 2017 beperkt. Het resultaat is een zuiver financieel resultaat, nl. 72 946,26 euro. Hiervan wordt 5% of 3 647,31 euro aan de wettelijke reserve en het resterende bedrag van 69 298,95 euro aan de onbeschikbare reserve toegevoegd.

## **4. jaarverslag 2017 – blikvangers**

Zie volgende pagina

## BLIKVANGERS 2017

### Schelle 2020

Schelle, 1614. Een feestvierend dorp, een volksfeest aan de Vliet en aan de kerk, een dorp dat overtuigd was van verbondenheid met het water. Dit tafereel werd vastgelegd door Breughel.

Vandaag ligt Schelle weg van de Vliet.

Een nieuw, kwalitatief, kernversterkend en duurzaam dorpscentrum aan de waterkant bouwen op maat van het dorp, dat is de ambitie van het gemeentebestuur van Schelle. In een nieuw beeldkwaliteitsplan krijgt de kern van de Schelle een nieuw 'elan' geven, waarbij het projectgebied en de verschillende onderdelen worden opgevat als een overkoepelend, samenhangend en consistent geheel.



Jaarlijkse inwijdingsfeest van de Petrus en Pauluskerk in Schelle, 1614 (Jan Brueghel de Oude)



Het beeldkwaliteitsplan werd in opdracht van IGEAN gemaakt door het studiebureau Palmbout Urban Landscapes (Rotterdam), samen met Collectief Noord Architecten (Antwerpen). Een kwaliteitskamer, met vertegenwoordigers van de gemeente, IGEAN en externe deskundigen, volgde dit proces op de voet en stuurde bij waar nodig. Het plan werd meermaals afgetoetst bij bevoegde Vlaamse, provinciale en gemeentelijke diensten. In september 2017 werd het voorlopig resultaat voorgesteld aan de bevolking van de gemeente. De reacties waren overwegend positief.

Een aantal sterke concepten schragen het plan. Zo komt er een park aan de voet van de Vliet, een nieuwe dijkmuur, een nieuw kerkplein met rondom woningen en winkels en een nieuwe inrichting van de Fabiolaan. Water vormt een belangrijk element. Het dorp komt terug naar de Vliet, de Vliet wordt weer zichtbaar voor het dorp. In de nieuwe Fabiolaan krijgt de afwatering van regenwater een zichtbare plaats.

In het voorjaar van 2018 wordt het plan opgeleverd.

In een volgende stap staat IGEAN in voor een vertaling in een RUP, wat de ontwikkeling van een aantal zones mogelijk moet maken. Een aantal deelzones kunnen nu reeds worden gerealiseerd, waardoor een gefaseerde aanpak mogelijk is.

In opdracht van de gemeente heeft IGEAN alvast een aantal strategische grondposities verworven. Hiermee is de basis gelegd voor een nieuw dorpscentrum tegen 2030.

*"De kern van Schelle een nieuw duurzaam elan geven met groene en blauwe linten- dat is de ambitie."*



*Rob Mennes,  
burgemeester Schelle*

## Een nieuw dorpscentrum tegen 2030

### met water als belangrijk element

*'Het dorp komt terug naar de Vliet & de Vliet wordt weer zichtbaar voor het dorp.'*

- ✓ een park aan de voet van de Vliet
- ✓ een nieuwe dijkmuur
- ✓ een nieuw kerkplein, met winkels & woningen
- ✓ een nieuwe inrichting van de Fabiolalaan, met zichtbare plaats voor afwatering regenwater



**Wonen op de Sint-Benedictussite,  
werken in een nieuw Technisch  
Centrum**

De dienst 'Stadswerken' van Mortsel huist momenteel in een site aan de Sint-Benedictusstraat, middenin een woonwijk. De locatie is niet ideaal, de gebouwen zijn niet langer aangepast. De stad kocht daarom naast het recyclagepark een pand op de Heirbaan om een **nieuw technisch centrum** te realiseren. IGEAN kreeg de opdracht om twee processen op elkaar af te stemmen: De opbrengst van een verkoop van de 'Sint-Benedictussite' als woonzone, moet de kost van de bouw van het nieuw technisch centrum kunnen dragen. Een cruciale vraag is dan ook: wat brengt een verkoop van de Sint-Benedictussite op? Hierbij kan de site pas worden verkocht, als de dienst Stadswerken is verhuist naar het nieuw technisch centrum. Het afstemmen van deze twee grote processen is de grote uitdaging van dit project - maar de multidisciplinariteit is net de grote troef van IGEAN.

De studiegroep Collectief Noord Architecten uit Antwerpen kreeg de opdracht een **haalbaarheidsstudie** op te maken voor de ontwikkeling van de Sint-Benedictussite. Hierbij vormen zowel de conceptuele invulling van de nieuwe woonsite als de mogelijke financiële opbrengst belangrijke aandachtspunten.



*Impressie van de collectieve ruimte in de  
nieuwe woonsite Sint-Benedictus*



*Sint-Benedictus, de huidige locatie van de  
dienst Stadswerken van Mortsel.*

Tijdens de opmaak zorgde IGEAN voor duidelijkheid over een aantal mogelijke kosten (archeologie, bodemverontreiniging, asbest, ...), om zo gefundeerd de opbrengsten in te schatten. IGEAN verzorgde de communicatie met een aantal aanpalende eigenaren en zocht hierbij naar bijkomende opportuniteiten. Daarnaast werd alvast een architect aangesteld met de opdracht de plannen voor een nieuw technisch centrum uit te tekenen, dit vertrekkende van de potentiële opbrengst van de Sint-Benedictussite. Begin 2018 heeft IGEAN het pand aan de Heirbaan laten slopen. IGEAN zal daarna als bouwheer de bouw van het nieuw technisch centrum mogelijk maken.

IGEAN gaat hier voor een multidisciplinaire aanpak, waarbij alle expertise in huis kan samengebracht worden voor zowel het haalbaarheidsplan, verkoop van een projectgrond, onderhandelingen met eigenaars, sloop gebouwen, de bouw van een technisch centrum...

Tenslotte staat IGEAN ook in voor de voorfinanciering van de bouw van het nieuw technisch centrum.

*"IGEAN gaat hier voor een  
multidisciplinaire aanpak:  
onderhandelingen met eigenaars,  
haalbaarheidsplan, infosessies voor  
de buurt, verkoop van projectgrond,  
sloop van gebouwen, plannen maken  
en bouwen van technisch centrum  
- alle ervaring en deskundigheid bij  
IGEAN wordt ingezet, wat Mortsel  
enkel maar ten goede  
kan komen."*



*Erik Broeckx  
burgemeester Mortsel*

#### Een lang proces van aankoop over RUP tot een totale ontwikkeling

*Voorgeschiedenis*

In 2008 kocht IGEAN op verzoek van het gemeentebestuur een aantal gronden aan de Kerkstraat in Stabroek's deelgemeente Hoevenen. Het 'RUP SCHOEM' werd opgemaakt en moest de ontwikkeling van deze gronden mogelijk maken. Helaas raakte het RUP pas afgewerkt en goedgekeurd in 2017, omwille van procedureproblemen en gewijzigde inzichten.

*"Stabroek kiest hier resoluut voor een menging van elkaar versterkende functies: betaalbaar wonen en sociale flats, een dienstencentrum, kantoren en een groene long."*



*Rik Frans,  
burgemeester*

#### *Totaalplan*

In die jaren zijn ook de inzichten over de ontwikkeling van het gebied gerijpt. De gemeente kiest hier resoluut voor een menging van elkaar versterkende functies.

- Het gebied wordt ontsloten met een **nieuwe toegangsweg** en met een **verbinding met de Kerkstraat**. Dit laatste moet het verkeer naar de aanpalende school verbeteren.
- Op het terrein komt een **'verkaveling voor betaalbaar wonen'** met 14 kavels.
- Aan de overzijde van de straat ligt een projectzone, waar een **kwalitatief woonproject** de brug tussen het achterliggende landbouwgebied en de nieuwe verkaveling vormt.
- Achter de huidige kantoren van het OCMW (Kerkstraat) komt een **nieuw dienstencentrum**.
- Bovenop het dienstencentrum is plaats **woningen (bejaardenflats)**.
- En tussen het dienstencentrum en de projectzone komt een **park**. Deze groene long biedt de mogelijkheid om conceptueel alle onderdelen van de



Structuurschets projectzone SCHOEM

projectzone met elkaar  
verbinden.

#### *Onder deskundige regie van IGEAN*

---

IGEAN staat in voor de totale ontwikkeling van het gebied, in nauw overleg met het gemeentebestuur.

De financiële opbrengst van het ene deelproject moet de kost van een ander deelproject dragen. De afspraken en planning zijn opgenomen in een **'projectnota'**, die wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

In 2017 werd alvast een verkavelingsvergunning aangevraagd en in 2018 starten de wegenwerken. Einde dat jaar kan de verkoop van de kavels en de projectgrond volgen.

Het programma van eisen voor de bouw van het dienstencentrum-annex-bejaardenflats is in voorbereiding. IGEAN zal als bouwheer de realisatie van dit complex dragen. Daarbovenop wordt de mogelijkheid uitgewerkt om ook in de OCMW-kantoren een aantal functionele verbeteringen door te voeren. Dit alles vraagt de inzet van meerdere diensten van IGEAN.

#### *Nieuwsgierig naar het resultaat?*

---

Voor het resultaat is het wachten tot einde 2021. Maar als na het bouwverlof van 2018 de wegenwerken worden opgestart, worden de boeiende veranderingen die hier op til zijn alvast zichtbaar...