



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

Toelichting marktverkenning Steen

Generaal Lemanstraat 55
2018 Antwerpen
Tel: 03 259 28 10
Fax: 03 259 28 11

www.agvespa.be
info@vespa.antwerpen.be



1 Projectomschrijving

Eind december 2008 sloot het Nationaal Scheepvaartmuseum, gevestigd in de burcht het Steen, zijn deuren. De uitgebreide collectie van het museum wordt naar het MAS (Museum aan de Stroom) verhuisd. De stad wil van deze gelegenheid gebruik maken om het Steen een nieuwe bestemming te geven. Het stadsbestuur kiest voor een invulling die voornamelijk gericht is op de leefwereld van kinderen en zoekt een privé-partner om de uitbating op zich te nemen.

De stad Antwerpen wil van Antwerpen immers een echte kinder- en jongerenmetropool maken. De stad Antwerpen wil een ambitieus jeugdbeleid voeren met een uitstraling die verder reikt dan de grenzen van de stad.

Met deze marktverkenning wenst de stad zich beter op de hoogte te stellen van de interesse en de mening van de private markt omtrent (de modaliteiten van) het project. Bedoeling is conclusies te trekken uit de ingewonnen informatie om zo in een volgende fase een oproep via biedingen onder gesloten omslag te lanceren die interessant is voor private en publieke partijen.

In volgende punten wordt eerst dieper ingegaan op enkele aandachtspunten met betrekking tot de locatie. Vervolgens wordt het project dat de stad voor ogen heeft toegelicht.

Aandachtspunten met betrekking tot de locatie

a. Ligging

Het Steen bevindt zich op de Scheldekaaien, en meer bepaald aan de Jordaenskaai, met als adres Steenplein 1, 2000 Antwerpen. Deze plek grenst aan de historische stadskern en is archeologisch zeer waardevol vermits hier de stedelijke ontwikkeling van Antwerpen van start ging.

In bijlage 1 vindt u een situeringsplan.

b. Historiek Steen

In het huidige stadsbeeld neemt het Antwerpse Steen een prominente plaats in op het kadeplateau, langsheen de Schelde, pal in het centrum van de oude stad. Bezoekers identificeren het gebouw met zijn donkere muren, sporen van schietgaten spontaan als een vrijstaand kasteel. Deze misleidende interpretatie is het gevolg van belangrijke urbanisatiewerken op het einde van de 19^{de} eeuw.

Bij het begin van de 14^{de} eeuw krijgt het Steen een nieuwe functie, die het eeuwenlang zou behouden, namelijk die van gevangenis.

De gemeenteraad besluit in 1862 om het gebouw ter beschikking te stellen om er een oudheidkundig museum in onder te brengen, waardoor het gebouw voor het eerst een museale functie kreeg. In 1952 wordt het Steen als Nationaal scheepvaartmuseum voor het publiek opengesteld.

De uitgebreide collectie van het Nationaal Scheepvaartmuseum wordt naar het MAS (Museum aan de Stroom), verhuisd. Meer informatie over het Nationaal Scheepvaartmuseum is terug te vinden via de website www.museum.antwerpen.be/scheepvaartmuseum.

Meer informatie over de historiek van het Steen kan u terugvinden in de bijdrage van Johan Veeckman opgenomen het boek 'Burchten en forten en andere versterkingen in Vlaanderen', onder redactie van Luc de Vos en uitgegeven in Leuven door het Davidsfonds in 2002.

c. Cultuurhistorisch karakter

Op het einde van de 19^{de} eeuw werden de Scheldeoevers rechtgetrokken. Na de rechttrekking werd het resterende deel van de burcht hersteld, verbouwd en uitgebreid. Van het oorspronkelijke gebouw blijven slechts enkele restanten over. De erfgoedwaarde wordt vandaag zeer hoog ingeschat en bestendig in de waardering als beschermd monument. Architectonisch is het gebouw bijzonder vanwege de ouderdom en de mengeling van architectuurstijlen die door de eeuwen heen het beeld hebben bepaald.

Het Steen is een beschermd monument. Tegelijk wordt het Steen een plaats toebedeeld in de sequentie van 21^{ste} eeuwse bakens (attractiepunt Droogdokkeneiland, Loodswezen, hangars/wandelterrassen, brandpunt Zuiderluis,) die het masterplan Scheldekaaien vooropstelt.

Om na te gaan hoe met het Steen als monument kan worden omgegaan, zal AG Vespa een (beperkt) gebouwhistorisch onderzoek door een externe firma laten uitvoeren.

In bijlage 2 vindt u de cultuurhistorische deelstudie van het adviesbureau Hazenberg Archeologie. Deze werd opgemaakt in het kader van het Masterplan Scheldekaaien (zie punt d). In de catalogus is een knopje beschrijving van het Steen opgenomen.

d. Planningscontext

Het programma Scheldekaaien maakt deel uit van de strategische ruimte 'harde ruggengraat' uit het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA). Het Steen bevindt zich binnen het strategisch project Kaaien Binnenstad. De relevante passages die de ambities van de stad met de locatie en de omgeving duidelijk maken, werden gebundeld in bijlage 3. Het integrale document is terug te vinden op: http://www.ruimtelijkstructuurplanantwerpen.be/downloads/RSA_richtinggevend_en_bindend_deel.pdf

Het Masterplan Scheldekaaien geldt als concretisering van het s-RSA en vormt een langetermijnvisie voor de herinrichting van de Antwerpse Scheldekaaien van het Droogdokkeneiland tot Petroleum Zuid. Het plan omvat een visie voor het plangebied als geheel én voor de concrete aanpak van de verschillende deelzones. De vernieuwing van de publieke ruimte en de verhoging van de waterkering van 1m35 naar 2m25 zijn daarbij prioritair en onderling afhankelijk. In het masterplan wordt gezocht naar creatieve en flexibele oplossingen voor de waterkering die de toegankelijkheid van de kaaivlakte en de relatie met de Schelde vrijwaren.

Het Steen bevindt zich in de zone tussen het Loodswezen en het Zuiderterras. De belangrijkste ambitie voor dit gebied is het realiseren van één continue publieke ruimte van de historische stadskern naar de Schelde. Om de ruimtelijke barrières tussen stad en Schelde te minimaliseren worden twee belangrijke ingrepen vooropgesteld. Een mobiele of verwijderbare waterkering (die enkel bij hoge waterstanden zichtbaar is) maakt dat er geen visuele barrière naar het water is. Een circulatiebeperking voor een groot deel van het autoverkeer realiseert een kaaiweg met een autoluw karakter tussen Sint-Jansvliet en het Steen. Verder wordt er een doorlopend fietspad en een tramlijn over de volledige lengte van de kaaien voorzien.

Momenteel is er een groot aanbod parkeerplaatsen op de Scheldekaaien aanwezig. Het grote parkeeraanbod heeft een aanzienlijk aandeel in de verkeersintensiteit. Van het totaal verkeer op de Scheldekaaien heeft één derde een parking op de kaaien als eindbestemming. In de ochtendspits vormt dit 38% van de totale inkomende verkeersstroom, in de avondspits 31% van de totale uitgaande verkeersstroom. Overeenkomstig het parkeerbeleid van de stad verschuiven de stadsparkings naar de rand van de binnenstad, met de Leien en de Scheldekaaien als ontsluitende assen. Grootschalige parkeervoorzieningen op de Scheldekaaien kunnen na de heraanleg enkel ondergronds. Op de Scheldekaaien wordt een noordelijke en een zuidelijke ondergrondse stadsparking voorzien. De totale uitvoering der werken voor dit centrale deel van de Scheldekaaien wordt gefaseerd voorzien in de komende tien jaar.

De ganse zone wordt beschouwd als één doorwaadbare polyvalente stedelijke infrastructuur, hetzij in open lucht, hetzij overdekt, hetzij als binnenruimte. Deze is ten allen tijde beschikbaar voor zowel grootschalige stedelijke evenementen als dagdagelijkse activiteiten (zoals bijvoorbeeld een markt onder de hangars). De grote en kleine schaal kunnen moeiteloos naast elkaar bestaan, of gewoon gespreid worden in de tijd.

Het Steenplein vormt het eindpunt van de route van de Grote Markt over de Suikerrui naar de Schelde. Gesitueerd tussen beide wandelterrassen en beschermde hangars vormt het een centrale plek op de Scheldekaaien van waaruit verschillende relaties met het water mogelijk zijn (direct van op het ponton, hoog van op de wandelterrassen).

Het Steen krijgt een belangrijke positie toebedeeld in de sequentie van 21^{ste} eeuwse bakens (attractiepunt Droogdokkeneiland, Loodswezen, hangars/wandelterrassen, brandpunt Zuiderluis, ...) die het masterplan op de Scheldekaaien vooropstelt.

In bijlage 4 vindt u het voorontwerp van het Masterplan Scheldekaaien.

Projectambitie en omschrijving

a. Doelstelling

De stad Antwerpen wenst het Steen te herbestemmen tot een plek die voornamelijk gericht is op de leefwereld van kinderen, met respect voor het cultuurhistorische erfgoed.

Naast het commerciële vrijetijdsaanbod moet het Steen een meerwaarde bieden vanuit een totaalconcept met een eigen sfeer en een duidelijk herkenbare stijl. De stad heeft de ambitie een 'dagbelevens' aan te bieden, waarbij kinderen op een thematische, fantasievolle manier kunnen kennismaken met het verleden van het Steen en Antwerpen en waarbij de bezoeker centraal staat. Bedoeling is dat de bezoeker via een veelzijdige manier wordt meegenomen in de magische wereld van het Steen via bijvoorbeeld een combinatie van theater, muziek, rondleiding, avontuur, spelen, commercialisering en virtuele aspecten. Dit zou kunnen worden uitgewerkt door het creëren van een nieuw A- personage gebaseerd op een bestaande legende of een mythische Antwerpse figuur. Dit personage kan een gids doorheen heel het nieuwe concept zijn en kan ook crossmediaal gebruikt worden zodat Antwerpen als kindermetropool tot ver buiten de Antwerpse stadsgrenzen in de kijker gezet wordt.

De stad is ervan overtuigd dat het Steen een aantrekkingskracht kan zijn op de nationale en internationale markt van dagrecreatie, met respect voor de draagkracht van het gebouw en de beperkte toegankelijkheid.

b. Doelgroepen

Volgende doelgroepen worden prioritair benaderd:

1) De eerste en prioritaire doelgroep bij de herbestemming van het Steen zijn kinderen tussen 6 en 12 jaar. Aangezien binnen deze doelgroep grote verschillen bestaan, wordt er gedifferentieerd naar de leeftijdscategorieën: 6-8 jarigen en 9-12 jarigen. Elke groep moet zijn plek krijgen. De jongste groep wil vooral zijn fantasie geprikkeld zien, de oudere kinderen hebben meer zin voor realiteit en avontuur. Het Steen richt zich zowel naar Antwerpse kinderen die hun eigen stad op een leuke manier willen ervaren/beleven, als naar kinderen die hier op daguitstap komen met hun ouders, klas of jeugdvereniging.

2) De tweede doelgroep zijn de toeristen. Het Steen heeft in verhouding met andere musea een groot aantal buitenlandse bezoekers. Dit komt niet enkel door de (voormalige) invulling, maar ook door de locatie en de uitstraling van de burcht. De toeristische uitstraling van het Steen moet daarom ook behouden blijven.

3) De derde doelgroep zijn de inwoners van de stad die nauw gebonden moeten blijven met de geschiedenis, de verschillende invullingen van het gebouw en de vele geschiedkundige restanten (beeldjes, spreuken, wapenschilden, vergeetputten).

Kortom, het moet mogelijk zijn om in en rond het Steen te komen spelen, met het gezin op daguitstap te komen, in klasverband een bezoek te brengen,...

c. Functies

Vanuit een eenduidig/duidelijk concept of verhaal (duurzaam én flexibel) krijgt het Steen een nieuwe invulling. De authenticiteit van de burcht moet maximaal gewaarborgd blijven. De kandidaat uitbater levert een totaalconcept waarin het Steen een plek wordt die voornamelijk gericht is op de leefwereld van kinderen in een historisch kader en dit in harmonie met de omliggende kaaien en het maritiem park. De stad wenst binnen dit totaalconcept de volgende functies een plaats te geven (in volgorde van prioriteit):

1) Recreatie, beleving en educatie

Het Steen moet vooral een “doe-plek” worden waar kinderen op een actieve manier Antwerpen kunnen beleven. Jongere kinderen zullen vooral geprikkeld worden door fantasie daar waar oudere kinderen meer geboeid zullen zijn door het avontuurlijke, het realistische.

Het Steen wil naast het grote aanbod van vrijetijdsaanbod een aanbod dat een meerwaarde kan geven en meer kan zijn dan alleen puur plezier maken. Educatieve omkadering moet zeker aanwezig zijn.

2) Themagericht werken

Het Steen moet een bijzondere aantrekkingskracht krijgen voor jonge kinderen. Daarom is het belangrijk om een eigen verhaal en een eigen sfeer te creëren. De stad vindt het belangrijk dat de herbestemming van het Steen vertrekt van een creatief totaalconcept. Hierbij wordt bijvoorbeeld de mogelijkheid geboden een nieuw A-personage of figuur te creëren die haar plek in het Steen vindt. Een duidelijk herkenbare stijl en een sterke productnaam zijn belangrijk, maar een flexibele invulling moet mogelijk zijn (bijvoorbeeld seizoensgebonden activiteiten, gastproducties,...).

De link met water, boten en de Schelde verdient bijzondere aandacht. De aanwezigheid van het Maritiem park en de ligging aan de Schelde maken van het Steen een unieke plek in de stad. Water heeft een natuurlijke aantrekkingskracht op kinderen en zet kinderen aan tot experimenteren en spel. In de ontwikkeling van een concept moet hier dus zeker rekening mee gehouden worden.

3) Horeca

Een horecafunctie in Het Steen behoort tot de mogelijkheden, indien gericht op de verschillende doelgroepen zoals eerder beschreven.

Kortom, het Steen moet op de markt van de dagrecreatie méér worden dan een dagje plezier. Educatieve beleving en omkadering, actieve ontdekking en participatie, interactiviteit, een leeftijdsgebonden aanbod, experimenteren,... binnen één verhaal of thema (duidelijke content, duidelijk profiel), maken dat het Steen als mythische plek tot leven komt.

d. Stedenbouwkundige bestemming op de herontwikkeling van de Scheldekaaien en het respect voor het cultuurhistorisch erfgoed

Het Steen krijgt in het Masterplan Scheldekaaien een dubbele waardering als historisch monument én als baken voor de toekomst. De nieuwe bestemming zal met beide aspecten rekening houden en dient met zorg uitgekozen te worden in overeenstemming met het historische karakter en de toekomstige uitstraling. Zowel minimale als ingrijpende aanpassingen zullen gebeuren met respect voor het verleden en met het oog op een duurzame herbestemming. De voorgestelde aanpassingen zullen gemotiveerd worden door het cultuurhistorisch onderzoek en waarderingsrapport.

e. Publiek karakter

De Scheldekaaien worden in het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen beschouwd als de belangrijkste en grootste publieke ruimte van de stad, dus ook voor het Steen is het publieke karakter essentieel.

f. Financiële bijdrage

Er wordt verwacht dat de uitbater voor de ingebruikname van Het Steen een concessievergoeding aan de Stad Antwerpen betaalt.

De stad Antwerpen zal het eigenaaronderhoud op zich nemen. Onder eigenaaronderhoud wordt verstaan:

- herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen;
- uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;

Alle andere onderhouds-, herstellings-, inrichtings- en afwerkingswerken zijn ten laste van de uitbater.

Aangezien Het Steen een beschermd monument is, kan de uitbater voor een aantal herstellingswerken een onderhoudspremie aanvragen bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Monumenten en Landschappen. De uitbater zal geen infrastructuursubsidies via de stad Antwerpen kunnen bekomen. In bijlage 5 voegen wij de brochure van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap omtrent de onderhoudspremie voor beschermde monumenten toe.

2 Voorwerp van de marktverkenning/ vragen aan de markt

De stad Antwerpen wenst met deze marktverkenning over de uitbating van het Steen op een vrijblijvende manier kennis in te winnen op de markt. Dit moet de stad toelaten om de haalbaarheid na te gaan en te achterhalen of er interesse is vanuit de private sector voor dit project. Verder beoogt de stad creatieve en innovatieve ideeën op te vangen om een degelijke oproep met specifieke randvoorwaarden uit te schrijven die aantrekkelijk is voor privé partijen en de betrokken publieke partijen.

Het is geenszins de bedoeling om deze marktverkenning te beschouwen als een prekwificatie of als een verkapte mededinging. In geen geval maakt de marktverkenning deel uit van de eigenlijke procedure houdende de toewijzing van een uitbater. Tijdens de procedure 'open oproep' zal eenieder op volstrekt gelijke voet behandeld worden, onafgezien of al dan niet wordt deelgenomen aan huidige marktconsultatie.

Bij huidige toelichting is een deelnemingsformulier gevoegd. De deelnemers aan de marktconsultatie worden uitgenodigd om de structuur van dit modeldocument over te nemen in hun geschreven reactie op deze marktconsultatie.

- Vragen met betrekking tot de referenties
Vooreerst wordt gevraagd dat de deelnemer aan de marktverkenning zich identificeert en aangeeft welke meerwaarde hij of zij biedt.
 1. In welke zin kan u relevante kennis vanuit gelijkwaardige initiatieven/activiteiten voorleggen?
 2. Hoe ziet u dit project in relatie tot uw huidige activiteiten?
- Vragen met betrekking tot het project
 1. Lijkt het project interessant en haalbaar op financieel vlak voor een private partij zodat die een investeringsbijdrage zou willen doen? Welke bedreigingen/gevaren met betrekking tot de financiering van het project ziet de deelnemer voor de private partij?
 2. Wat is de impact van het totaalconcept dat u voor ogen heeft op het cultuurhistorisch erfgoed? (van minimale interieuraanpassingen tot vergunningsplichtige verbouwing / uitbreiding). Acht u het mogelijk een invulling die voornamelijk naar de leefwereld van kinderen is gericht te geven aan het Steen in overeenstemming met de waardering als beschermd monument?
- Vragen met betrekking tot de doelgroepen
Het project richt zich in eerste instantie tot kinderen tussen 6 en 12 jaar maar ook de toeristen en de inwoners van Antwerpen moeten mee in het project worden geïntegreerd. Creëert dit samengaan in uw ogen een meerwaarde aan het project? Indien ja, kan u dit toelichten? Indien nee, waarom niet?
- Vragen met betrekking tot de invulling
 1. Lijkt de voorgestelde invulling haalbaar voor een private partij?
 2. Ziet u het creëren van een nieuw A-personage gebaseerd op een bestaande legende of een mythische Antwerpse figuur als een mogelijkheid? Geeft dit een meerwaarde aan het project? Of ziet u andere mogelijkheden om een gelijkaardige doelstelling te realiseren?
- Vragen met betrekking tot de omgeving
 1. Hoe ziet u synergie tussen de uitbating van het Steen en de omgeving, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het Steen?

2. Zou u de omgeving, rekening houdend met het openbaar karakter van het Steenplein, mee integreren in het project? Hoe kunnen evenementen op het Steenplein worden afgestemd op het programma van het Steen?
- Vragen met betrekking tot de timing
 1. Op welke termijn ziet u het project dat u voor ogen heeft realiseerbaar?
 2. Hebt u zelf nog voorstellen of suggesties met betrekking tot dit project?

Teneinde een administratieve verwerking van de inhoud van de informatie mogelijk te maken, nodigen wij de deelnemer met nadruk uit om uw schriftelijke reactie op de vragen en op huidige toelichting te beperken tot maximaal 10 bladzijden.

De Stad Antwerpen voorziet in een rondleiding ter plaatse in de week van 11 tot en met 15 januari 2010 zodat de deelnemers zich een beeld kunnen vormen van de huidige toestand van het Steen. Voor bezichtiging kan de deelnemer contact opnemen met Etienne Heirbaut, p.a. Generaal Lemanstraat 55, 2018 Antwerpen, tel 03 259 28 42 of via e-mail etienne.heirbaut@vespa.antwerpen.be

De Stad Antwerpen behoudt zich het recht voor om deelnemers die een reactie insturen die een bijzondere meerwaarde lijkt te bieden, uit te nodigen tot een mondelinge toelichting.

Van deze mondelinge toelichtingen, alsmede van de geschreven reacties, wordt een synthesesnota opgesteld, die, samen met huidige toelichting gevoegd zal worden bij de latere open oproep. Uitzondering wordt gemaakt voor bedrijfsgeheimen en voor antwoorden die uitdrukkelijk als vertrouwelijk worden aangeduid.

Zowel huidige toelichting als het ontwerp van deelnameformulier, alsmede de bijlagen bij de marktverkenning zijn vrij consulteerbaar op de website van AG Vespa: www.agvespa.be.