



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

Zitting van vrijdag 26 maart 2010

Iedereen aanwezig, behalve de heer Patrick Janssens, burgemeester, de heer Marc Van Peel, schepen.
Het voorzitterschap wordt waargenomen door de heer Robert Voorhamme, schepen

Stadsontwikkeling

A-Punt

**1 Groenproject Borgerhout Intra Muros: 'Moorkensplein en omgeving'.
Principieel akkoord. Goedkeuring . Concretisering beleidsrichtlijn
(Jaarnummer 3588)**

In het kader van de beleidsbeslissing 'voor elk district één park' doet AG Stadsplanning een voorstel voor Borgerhout Intra Muros, omdat de groentekorten in dit stadsdeel het hoogst zijn. Het college neemt kennis van het analyse- en visiedocument dat aan de basis ligt van dit voorstel. Het college beslist het projectvoorstel verder uit te werken.

Agendapunt, gemeenteraad, open, 23/06/2008, jaarnummer 1327; Agendapunt, college, gewone zitting, 17/10/2008, jaarnummer 13010; Agendapunt, college, gewone zitting, 10/07/2009, jaarnummer 9116

Auteur: Nicolas Cleeremans / Ellen Lamberts

Motivering

Voorgeschiedenis

In de beheerovereenkomst die op 3 oktober 2008 is afgesloten tussen AG Stadsplanning en de stad Antwerpen is AG Stadsplanning aangesteld als projectleider voor het pakket '**Groenprojecten**' binnen STAN01. Deze groenprojecten zijn de uitwerking van de beleidsbeslissing '**voor elk district een nieuw park**'.

Voor het district Borgerhout werd aanvankelijk het park '**t Schijntje**' geselecteerd. Om twee redenen is deze keuze niet meer opportuun binnen het programma 'voor elk district een nieuw park'. Ten eerste is de uitvoering van het project 't Schijntje niet meer haalbaar voor 2012 omwille van de noodzaak van een RUP. Ten tweede leunt het park 't Schijntje ruimtelijk meer aan bij Deurne Dorp en verhelpt dit dus nauwelijks de groentekorten in Borgerhout, die zich vooral Intra Muros aftekenen. Binnen het programma 'voor elk district een park' is met andere woorden voor Borgerhout een alternatief en meer doeltreffend voorstel nodig.

Op 28 oktober 2008 werd door het college het **plan van aanpak voor het masterplan publieke functies Borgerhout** goedgekeurd. Dit masterplan moet een kader bieden voor het gefaseerd realiseren van verschillende dienstverlenende en andere publieke functies zoals een districtscentrum (afgestemd met het masterplan huisvesting politie), een bibliotheek, een sporthal en kinderopvang. Voor deze functies wordt een analyse gemaakt van vacante gronden, panden en opportuniteiten. De opmaak van dit masterplan bestaat uit twee fasen: (1) de inventarisatie- en verkenningsfase met als output de projectdefinitie (2) onderzoek in drie stappen en op drie sporen





met als output 'het masterplan'. AG Stadsplanning neemt de projectleiding voor deze twee fasen op zich. De finaliteit is dat, na de goedkeuring van het masterplan, concrete bouwdoSSIERS kunnen worden opgestart.

Op 10 juli 2009 werd de **projectdefinitie van het masterplan publieke functies Borgerhout** goedgekeurd door het college (jaarnummer 9116). Fase 1 is daarmee afgerond. Fase 2 is volop in opmaak. De timing voor kennisname of goedkeuring van het masterplan door de beleidsgroep Patrimonium en daarna door het college is juni 2010.

Feiten en context

Groenprojecten

In de huidige selectie van groenprojecten is Borgerhout Intra Muros niet opgenomen. Nochtans tonen de GIS-analyses en GIS-simulaties dat in dit stadsdeel de nood aan een nieuw park het hoogst is. Borgerhout Intra Muros heeft slechts 1 m² formeel buurt -en wijkgroen en pleinen per inwoner en staat hiermee bovenaan de stedelijke lijst van tekorten (gerelateerd aan het inwonersaantal). Borgerhout extra muros heeft 19 m² van dit type groen en pleinen, kampt met andere woorden niet met groentekorten en werd dus niet opgenomen in dit traject.

Wijkgroen

Uit de analyse van het bestaand wijkgroen in Borgerhout Intra Muros (vanaf 5 hectare oppervlakte, binnen de 1500 meter wandelafstand) blijkt het huidige aanbod wijkgroen niet gebiedsdekkend. Wanneer een simulatie wordt gemaakt van de projecten Spoor Oost, de overkapping van de ring en het openstellen van de zoo voor omwonenden, die op middellange tot lange termijn zouden kunnen worden uitgevoerd, is er op wijkniveau geen bijkomend project nodig. Het onderzoek richtte zich dus niet verder op het zoeken naar een nieuwe locatie voor wijkgroen. Het creëren van grootschalig wijkgroen is bovendien niet haalbaar binnen het financieel- en tijds kader van het lopende programma 'Groenprojecten'.

Buurtgroen

Uit een analyse van het bestaand buurtgroen (vanaf 0,5 hectare en binnen de 400 meter wandelafstand) ligt Borgerhout Intra Muros bijna volledig in de tekortzone. Enkel het Krügerpark is op dit niveau van betekenis. De andere publieke ruimten variëren in oppervlakte tussen de 0.1 en 0.3 hectare. Zelfs als de gesimuleerde wijkparken worden aangelegd, blijft er een tekort op vlak van buurtgroen. Het creëren van bijkomend buurtgroen is met andere woorden in elk geval van een hoge prioriteit en past bovendien binnen de slagkracht van het lopende programma 'Groenprojecten'.

Masterplan publieke functies Borgerhout

Het masterplan – in opmaak – geeft een helder beeld van beschikbare bouwplekken en het programma van eisen van diverse *bebouwde* publieke functies. Het masterplan belicht op dit moment echter niet de nood aan *onbebouwde* en dus open ruimte. Omdat vanuit het kader 'Groenprojecten' ook de vraag voor een groenproject binnen Borgerhout aan de orde is, is het cruciaal dit masterplan aan te vullen met de noden en kansen voor open en groene ruimten en dit mee te nemen in de finale afwegingsmatrix en besluitvorming. Op deze manier wordt de uitgesproken behoefte aan open ruimte functies die Borgerhout Intra Muros heeft, op een



evenwaardige manier, naast de behoefte aan publieke bebouwde ruimte gezet. Het masterplan wordt op deze manier vervolledigd. De kansen op een meer optimale clustering van functies op maat van het district zijn hierdoor veelvuldiger.

Fasering

Idealiter wordt de totale site als één project behandeld en in één adem ontworpen (aanleg publieke ruimte en aangrenzende nieuwbouw als nieuwe parkwand) en uitgevoerd. De realiteit van de beschikbare budgetten kan hier anders over doen beslissen en een opsplitsing in loten en fasen noodzakelijk maken. Dit wordt uitgewerkt in een faseringsplan, budget- en begrotingsvoorstellen.

Inspraak

Er wordt een eerste inspraakmoment gepland, in samenwerking met het district Borgerhout en met het stedelijk wijkoverleg, na de definitieve beslissing over het project 'Moorkensplein en omgeving'. Volgens het vooropgesteld tijdschema kan die beslissing worden genomen in juni/juli 2010 en kan het inspraakmoment daarop volgen.

Advies

De selectie van de site 'Moorkensplein en omgeving' als opportuniteit voor een geïntegreerd groenproject voor Borgerhout en de selectie van de vijf onderzoekspistes werden aan het districtcollege voorgelegd. Het districtcollege gaf op 9 maart 2010 (jaarnummer 1096) hierover een gunstig advies.

Argumentatie

Keuze voor het 'Moorkensplein en omgeving'

Onbestemde en onbebouwde sites in Borgerhout Intra Muros zijn zeer schaars. Borgerhout is het meest dichtbevolkte en dichtbebouwde district van de stad. Nieuwe groene ruimte van een betekenisvolle omvang creëren impliceert noodgedwongen afbraak.

Uit locatieonderzoek komt het bouwblok Moorkensplein en omgeving, in het centrale hart van het district, naar voor als grootste en bovendien best gepositioneerde zone voor een geïntegreerd en strategisch groenproject (zie analyse- en visiedocument in bijlage).

Het projectvoorstel is - zoals het nu in het analyse- en visiedocument is voorgesteld - een geïntegreerd project. Het project combineert een nieuw park met een nieuwe publiekstrekkende functie al dan niet gecombineerd met wonen.

Dit projectvoorstel kan bijvoorbeeld een oplossing bieden voor de huisvestingsproblematiek van de districtswerking. De districtswerking kan worden ondergebracht in het oude districtgebouw (voor politieke en ceremoniële functies) aangevuld met bijkomende ondersteunende nevenfuncties in de plint (en de verdiepingen) van het gebouw. Een mogelijkheid is om in een nieuw hedendaags gebouw als flank van het park de loketwerking binnen dezelfde site te voorzien. Het ruimtegebruik dient in beide gebouwen geoptimaliseerd te worden naar hedendaagse normen en uitgebouwd in relatie met de nieuwe en vernieuwde publieke 'park&plein' ruimte rondom.



Ook extra synergieën met de ambitie van het wijkcirculatieplan en met oplossingen voor de parkeerproblematiek zijn onderzoeksitems.

Cruciaal in de argumentatie is ook het feit dat de site grotendeels stadseigendom is. Een afbraakscenario is evidenter waar het om stadseigendommen gaat. Tien private woningen zouden hier bovenop extra moeten verworven worden.

De GIS-analyse toont aan dat de tekorten aan buurtgroen het nijpends zijn centraal in het district. Op deze plek dient zich dus de opportuniteit aan om een nieuw samenhangend buurtpark te creëren van circa één hectare en met een bereik van circa 4300 inwoners (binnen een straal van 400 meter). Gelet op ook het huidige gebrek aan wijkgroen, is het niet ondenkbaar dat de aantrekkingskracht verder reikt.

Een geïntegreerd project, met de focus op nieuwe groene en open ruimte, op deze centrale ligging in het district, gekoppeld aan het historische districtshuis en gekoppeld aan een nieuwbouwprogramma (met onder meer de functies van de districts- en loketwerking) als wand van het nieuwe park, kan deze plek op een hoger stedelijk ambitieniveau tillen. Het 'Moorkensplein en omgeving' wordt dan een nieuwe centrumplek – een combinatie van een stedelijk plein en park – centraal in het district met een hoge verblijfskwaliteit en een ruime aantrekkingskracht.

Vijf onderzoekspistes

De beslissing voor een definitieve go voor het project is afhankelijk van de uitkomst van vijf onderzoekspistes.

- 1 Het detailleren van het verkeerscirculatieplan Borgerhout: geeft uitsluitsel of de voorgestelde verkeersknips ter hoogte van de Mellaertstraat, de Maréestraat en zelfs de Sergeyselstraat mogelijk zijn. Dit zijn noodzakelijke randvoorwaarden voor het vergroten van de ruimte, het verhogen van de impact en het welslagen van het project. In samenwerking met de parkeermakelaar van GAPA dient het dubbelgebruik van bestaande private parkings in Borgerhout te worden onderzocht. Ook de piste van een nieuwe ondergrondse parking in het totaalproject is een onderzoeksitem.
- 2 Inbedden in het masterplan publieke functies Borgerhout: vervolledigen met de behoeften aan onbebouwde ruimten, vervolledigen met dit nieuwe scenario voor het bouwblok Moorkensplein, relateren van dit scenario aan uitspraken over de huisvesting van de districtswerking en over de potentiële invulling van het nieuwbouwprogramma.
- 3 Een financiële doorrekening van het project: verwerven van tien woningen (met onder andere de piste voor herhuisvesting van een deel van deze huishoudens in de nieuwbouwwoningen), valorisatie gebouw politie, herhuisvesting loketgebouw, sloopkosten totale site, kost en opbrengsten nieuwbouwproject, kost groenaanleg en beheer.
- 4 Bestemmingsscenario's voor een optimaal gebruik van het historisch districtshuis: het bekijken van de relatie van de plint van het gebouw en van het gebouw in totaliteit tot het plein.
- 5 Faseringsplan, budget- en begrotingsvoorstellen met betrekking tot aanleg van het pleingedeelte, verwerven en slopen van eigendommen, het herhuisvesten van functies, de groenaanleg en de nieuwbouwprojecten.



AG Stadsplanning neemt de projectleiding op zich. In juni 2010 moeten deze vijf onderzoeksvragen voldoende beantwoord zijn om over de haalbaarheid en voortgang van het project te kunnen beslissen. Deze deadline is dwingend om het voorziene projectbudget voor 2012 gericht en verantwoord te kunnen beheren en inzetten. Deze deadline is ook gekoppeld aan de deadline voor het masterplan publieke functies Borgerhout. Op die manier kunnen beide beleidsbeslissingen, die ter hoogte van bouwblok 'Moorkensplein en omgeving' verknoopt zijn, op elkaar worden afgestemd.

Financiële gevolgen

Op dit moment is in de financieringstabel van de groenprojecten binnen STAN01 voor het project Moorkensplein en omgeving 2 196 500,00 EUR voorzien.

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

Besluit

Artikel 1

Het college neemt kennis van het analyse- en visiedocument 'Moorkensplein en omgeving'.

Artikel 2

Het college beslist, in het kader van de beleidsdoelstelling STAN01 'Eén park voor elk district', het projectvoorstel 'Moorkensplein en omgeving' als groenproject voor Borgerhout Intra Muros goed te keuren. Op basis van de uitkomst van de vijf onderzoekspistes – volgens de timing in juni/juli 2010 - zal een definitief besluit worden genomen voor het project 'Moorkensplein en omgeving'.

Artikel 3

Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Taak
DL en PO	- Onderzoek mogelijkheden ivm de infrastructuur voor de districtsadministratie (gerelateerd aan het masterplan publieke functies)
AG Vespa	- Financiële doorrekening van de totale projectkost in samenwerking met AG Stan en SW/PO
SW/PO	- Financiële doorrekening van de totale projectkost in samenwerking met AG Vespa en AG Stan (gerelateerd aan het masterplan publieke functies) - Bestemmingsscenario's historisch



Dienst	Taak
	districtshuis (gerelateerd aan het masterplan publieke functies)
SW/BEL/MVK en GAPA	<ul style="list-style-type: none">- Verkeerscirculatieplan Borgerhout Intra Muros en meer bepaald knips ter hoogte van het 'Moorkensplein en omgeving'- Onderzoek naar ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een ondergrondse buurtparking.- Voorstellen parkeermakelaar in verband met dubbelgebruik bestaande parkings

Artikel 4

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

Afschrift: 8 exemplaren

Aan:	Aantal:	Actie:
AG VESPA / Jos Goossens / Tinne Vasant	2	voor gevolg
PO / Marijke Woestenborgh	1	voor gevolg
DL / Paul Van Steenvoort	1	voor gevolg
SW/MVK Isabelle De Colvenaer	1	voor gevolg
AG GAPA / Jan Schaeken	1	voor gevolg
district Borgerhout / Stefan Nieuwinckel / Ellen De Schutter	2	voor dossier