



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 17 december 2010

Iedereen aanwezig, behalve mevrouw Leen Verbist, schepenen.

### Stadsontwikkeling

### A-Punt

## **20 Masterplan Publieke Functies Borgerhout. Goedkeuring. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer)**

*Het college neemt kennis van de resultaten van het onderzoek en het advies van het districtscollege met betrekking tot een masterplan publieke functies in Borgerhout. Het college keurt hierbij het masterplan goed met bijhorend scenario voor de cluster Moorkens, evenals het principe van een overkoepelende projectbegroting voor de toekomstige realisatie ervan.*

Agendapunt, districtscollege, gewone zitting, 18/03/2008, jaarnummer 1001; Agendapunt, college, gewone zitting, 4/07/2008, jaarnummer 8402; Agendapunt, college, gewone zitting, 17/10/2008, jaarnummer 13010; Agendapunt, college, gewone zitting, 10/07/2009, jaarnummer 9116; Agendapunt, districtscollege, gewone zitting, 9/03/2010, jaarnummer 1096; Agendapunt, college, gewone zitting, 26/03/2010, jaarnummer 3588; Agendapunt, districtsraad, open, 31/05/2010, jaarnummer 830

Auteur: Jeffry Van Waeyenberghe

### Motivering

### Voorgeschiedenis

Datum	Orgaan	Jaarnummer	Inhoud
18/03/2008	Districtscollege	1001	Advies met betrekking tot de dienstverlening naar de burger.
04/07/2008	College	8402	Opdracht opmaak masterplan Gewoon Gemeentebedrijf Planningscel.
17/10/2008	College	13010	Goedkeuring plan van aanpak masterplan.
10/07/2009	College	9116	Goedkeuring Projectdefinitie.
09/03/2010	Districtscollege	1096	Advies conceptvoorstel Groenproject voor Borgerhout Intra-Muros.
26/03/2010	College	3588	Uitbreiding opdracht masterplan met Groenproject.
31/05/2010	Districtscollege	830	Advies masterplan en groenproject Borgerhout
17/12/2010	Districtscollege	5497	Aanvullend advies

Dit punt werd verdaagd in de zitting van 10 december 2010 (jaarnummer 15829)





## Feiten en context

De stad wordt geconfronteerd met enkele ingrijpende evoluties en opportuniteiten:

- Antwerpen-Noord wordt sinds jaar en dag gekenmerkt en ervaren als doorgangsdistrict. In het rapport “Migratiepatronen van Borgerhout” (BZ/SSO, 08 oktober 2010) wordt uiteengezet hoe Borgerhout, samen met de binnenstad, het grootste deel van de nieuwkomers in Antwerpen opvangt. Jaarlijks verhuist ook tussen een derde en de helft van de inwoners naar de randdistricten en -gemeenten. Een grote verhuisintensiteit is echter negatief voor de leefbaarheid van buurten: er is een zeer lage identificatie van de inwoners met hun buurt. Gis analyses tonen bovendien de grote heersende tekorten op vlak van enkele gemeenschapsvoorzieningen (kinderopvang, buurtsport, scholen, open groene ruimte, ...) aan, die dit in de hand werken. De stad wenst dan ook in te zetten op de invulling van deze tekorten om de leefbaarheid van Borgerhout te verbeteren en deze evoluties te kenteren. Bron:
- In de strategische meerjarenplanning wordt volop de kaart getrokken van de kwalitatieve uitbouw van de dienstverlening naar de burger. Deze kwalitatieve uitbouw vraagt om de juiste infrastructurele omkadering, die de huidige huisvesting van de districts- en loketwerking in Borgerhout niet kan bieden.
- Vanuit de prioritaire doelstelling STAN01 “Groenprojecten” werd een groenstrategie voor Borgerhout Intra-Muros opgemaakt. Op 26 maart 2010 (jaarnummer 3588) besliste het college om dit mee op te nemen als volwaardige programmaonderdeel in de opmaak van dit masterplan.

Om al deze ruimteclaims en doelstellingen op elkaar af te stemmen, besliste het college op 4 juli 2008 (jaarnummer 8402) tot de opmaak van een masterplan voor Borgerhout voor deze publieke functies. Dit masterplan moet een geïntegreerd, gedragen en flexibel kader scheppen dat toelaat om de verschillende deeldossiers volgens hun eigen traject te realiseren, en om de nodige kredieten te reserveren voor de realisatie. Met deze ingrepen wil de stad het voorzieningsniveau voor de inwoners van Borgerhout aanzienlijk verbeteren.

Met de goedkeuring van de projectdefinitie op 10 juli 2009 (jaarnummer 9116) legde het college het uitgebreide programma van eisen en de te onderzoeken locaties vast.

In de zomer van 2010 werd een voorlopig resultaat gepresenteerd aan het college, het district en de betrokken inwoners van het bouwblok Moorkens. Aan de hand van de opmerkingen en suggesties werd bijkomend advies ingewonnen bij diverse instanties en het voorstel verfijnd. In november werden de inwoners op een infovergadering terug op de hoogte gebracht, en werd een nieuwsbrief verspreid in Borgerhout Intra Muros met een stand van zaken in dit dossier.

## Advies

### Stadsbouwmeester

Voor de realisatie van het programma voorzieningen in Borgerhout liggen momenteel meerdere scenario's op tafel voor het bouwblok Moorkens.

1 Best geen publiek toegankelijke ruimte in het binnengebied van het bouwblok.

In de beleidsnota stadsbouwmeester 2006-2011 wordt er gepleit voor een heldere ruimtelijke definiëring van de “eerste” publieke ruimte. Een doorsteek, parkje of plein in een binnenblok kan



soms een verrijking betekenen maar is in vele gevallen een bedreiging voor de vertrouwde morfologie van het stedelijk gesloten bouwblok: drukke publieke buitenzijde tegenover rustige private binnenzijde. Als men in het dense weefsel van Borgerhout een nieuwe open ruimte creëert, is het verkieslijk om het open en publieke karakter daarvan maximaal uit te spelen en het park volop te laten deel uitmaken van de openbare ruimte, dat wil zeggen aansluitend aan de bestaande straten en pleinen.

Om die reden adviseer ik scenario 1 en scenario 2, waar resp. impliciet en expliciet een publieke ruimte in het binnengebied mogelijk is, niet gunstig.

2 Om park te creëren is er geen andere mogelijkheid dan te onteigenen.

In september 2010 heb ik een variant voor het bouwblok aangereikt waarbij de onteigening in de Bakkerstraat enkele panden laat staan ipv ze allemaal te onteigenen. De redenering hierbij is dat er uitsluitend onteigend kan worden om:

- park te creëren, dus niet om zelf stadsgebouwen in de plaats op te trekken
- randen minimaal maar behoorlijk af te werken. Volgens de regels van de kunst is dit niet met een wachtgevel (want dood en schraal) maar met een gebouw (want levendig en kwaliteitsvol); wel zo “dun” mogelijk d.w.z. maximaal de breedte van één rijhuis.

Zo ontstaat er een lang en dun bouwvolume dat de binnenkant van het resterende bouwblok afschermt van het park en het park afwerkt met een voorgevel. Dit volume telt minder vloeroppervlakte. Het gevolg is dat het kinderdagverblijf er niet meer in past. Dit was evenwel een nevenprogramma voor het project Moorkens. De reden voor de onteigening was een park creëren, niet een kinderdagverblijf onderbrengen.

Het is een pertinent punt dat we toch geen bewoners kunnen onteigenen om vervolgens zelf een stadsgebouw (i.h.b. het gedeelte voor het kinderdagverblijf) in de plaats te zetten. Maar ik vind het minstens zo pertinent dat om park te creëren in centrum Borgerhout er geen andere mogelijkheid is dan te onteigenen.

Om die redenen adviseer ik scenario 3,4 en 5 als mogelijke scenario's.

3 Het park én het gebouw moeten voldoende groot zijn om functioneel te kunnen zijn.

De inrichting van het park zal natuurlijk niet volledig groen zijn. Er zijn nog de vereisten inzake bereikbaarheid, brandweer, etc. die de bruikbare ruimte zullen belasten. Ook in de totale figuur van het park is het van belang dat de ruimte als een zelfstandige ruimte gelezen wordt en niet als een leftover na het bouwproject van het districtshuis. Daarom moet de figuur van het park voldoende open zijn naar de aansluitende straten en niet teveel versmallen.

Vanuit dat standpunt zijn scenario 3 en 4 de beste voorstellen.

Het bouwvolume is gedacht als een lang en dun bouwvolume dat de binnenkant van het resterende bouwblok afschermt van het park en het park afwerkt met een voorgevel. Dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig. Evenwel, het gebouw dient ook architecturaal-functioneel te kloppen. Kan het programma van het districtshuis wel efficiënt in het bouwvolume ingevuld worden? In welke mate is dat nagegaan?

- In scenario 3 is de gemiddelde bouwdiepte van het nieuwe gebouw voldoende.
- In scenario 4 en 5 is het bouwvolume over de volledige lengte erg smal geworden (ca. 6m). Enkel voor 1 tot 2 verdiepingen is er een uitbreiding mogelijk in het binnengebied. Het is de vraag



of in een bouwdiepte van ca. 6m de programma-onderdelen van het districtshuis behoorlijk kunnen ingepast worden (Een zeer lange gang? Een uitgerokken landschapskantoor? Circulatiekernen? Grotere zalen?).

#### 4 Conclusie

Om het park voldoende groot te houden en te laten aansluiten met de aanpalende straten én om het gebouw binnenin voldoende functioneel te houden, adviseer ik te kiezen voor scenario 4 waarbij in het middengedeelte de bouwdiepte tot max. 12 m verhoogd wordt (in ontwerpend onderzoek architectuur verder uit te werken).

#### **Plangroep**

De verruimde plangroep van 20 mei 2010 gaf een positief advies op het voorliggend spreidingsplan en masterplan.

#### **District Borgerhout**

Het districtcollege van het district Borgerhout gaf op 19 oktober 2010 volgend advies:

##### Over de wenselijkheid en de aanpak van het groenproject

- 1 District Borgerhout blijft positief staan ten opzichte van een ambitieus groenproject aansluitend aan het Moorkensplein.
- 2 Het streefdoel hierbij moet tegelijkertijd zijn om zoveel mogelijk bestaande huizen te sparen.
- 3 Met de eigenaars van de huizen die uiteindelijk toch zouden moeten verdwijnen, wordt best gestreefd naar een onderhandelde verwerving. Onteigening is hierbij een instrument dat slechts in laatste instantie kan ingezet worden. Een uitdoofscenario dient onderzocht te worden.
- 4 De gecreëerde groene ruimte moet zo veel als mogelijk publiek zijn. Bvb. Indien er beslist wordt om met een administratief centrum het nieuwe park af te zoomen, en indien er groen voorzien wordt achter dat administratief centrum, wordt er best naar mogelijkheden gezocht om ook dit groen een publiek karakter te geven.
- 5 De andere elementen van het Masterplan Borgerhout (invulling van de sites Moorkens en Bretel met prioritaire publieke functies bibliotheek, kinderopvang, sportloods, dienstverlening district en OCMW) dien volledig mee opgenomen.

##### Over de betrokkenheid en het beslissingsproces

- 6 District Borgerhout is van mening dat best op korte termijn de bewoners en eigenaars van de site in kwestie ontvangen worden, om antwoorden te geven op de vragen die ze voor de zomer hebben geformuleerd, en om met hen de verschillende scenario's te bekijken.
- 7 District Borgerhout is voorstander van een uitgebreide nieuwsbrief in de ruime buurt rond het Moorkensplein. Op deze nieuwsbrief moeten schriftelijke reacties mogelijk zijn.
- 8 District Borgerhout wil geen overhaaste beslissing, maar wil de onzekerheid ook niet laten aanslepen. De reacties van de bewoners en eigenaars en van de omwonenden moeten eerst kunnen binnenkomen en afgewogen en beantwoord worden. Hiervoor lijken er minstens drie weken nodig volgend de verspreiding van de nieuwsbrief. Daarna kan de besluitvorming plaatsvinden.

##### Randvoorwaarden



- 9 District Borgerhout vindt dat er zo veel mogelijk garanties op realisatie moeten komen, indien er huizen verworven worden om dit groenproject te realiseren. Huizen verwerven, en er dan niets mee doen, zou van een grote misprijzen voor de bewoners getuigen.
- 10 District Borgerhout gaat ervan uit dat er sowieso bij de realisatie van een groenproject een tijdelijke overgangsfase komt voor de loketbedienden (aangezien het huidige administratief centrum zou afgebroken worden). Voor deze mensen moet ook tijdens die overgangsfase een degelijke werkplek voorzien worden.

Op 17 december 2012 gaf het districtcollege volgend aanvullend advies (jaarnummer 5497): Het districtsbestuur signaleerde eerder de nood aan enkele gemeenschapsvoorzieningen in Borgerhout en stelt vast dat in het voorliggende masterplan deze noden een goed doordachte invulling krijgen. Twee strategische sites - de site Turnhoutsepoort en de site Moorkens - in Borgerhout intramuros krijgen een hoogwaardige invulling die de centrumfunctie versterkt. Na onderzoek van de mogelijkheden in de site Moorkens is het districtcollege van mening dat het scenario 5, waarbij de gemeenschapsvoorzieningen worden verdeeld over de Mellaertstraat en het hertekend bouwblok Moorkens, aan een nieuw buurtpark van 3 000 m<sup>2</sup>, en waarbij 7 particuliere panden dienen verworven te worden, de meest kwalitatieve oplossingen biedt aan de laagst mogelijke maatschappelijke kost. In de andere scenario's dient immers meer onteigend te worden, of wordt het publieke buurtpark opgeofferd. Een vergelijkbaar programma ergens anders in Borgerhout zou veel meer onteigeningen vragen, en minder effect of meerwaarde in zich hebben.

Het districtcollege adviseert het college van burgemeester en schepenen om het spreidingsplan "Publieke Functies Borgerhout" goed te keuren met volgende uitgangspunten voor de cluster Moorkens, volgens het "scenario 5":

- een nieuw administratief centrum,
  - een nieuwe ondergrondse buurtparking van 75 plaatsen,
  - aan een nieuw buurtpark en verruimd Moorkensplein van totaal 8 500m<sup>2</sup>,
- en volgend programma voor de cluster Turnhoutsepoort:
- een nieuwe buurtsporthal,
  - een hoofdbibliotheek,
  - een kinderopvang van 115 plaatsen, en
  - om en bij de 6 500m<sup>2</sup> bijkomend programma.

Het districtcollege dringt aan op een goed begeleidings- en overlegtraject. In eerste instantie moeten de getroffen eigenaars zeer degelijk geïnformeerd worden over hun rechtspositie en over de verschillende mogelijkheden die zij hebben om de sociale schade te beperken. In tweede instantie dient de ruimere buurt over de genomen beslissing geïnformeerd en dient zo spoedig mogelijk opgenomen in een participatief traject rond de invulling van de nieuwe publieke ruimte. Het districtsbestuur werkt graag mee aan een kwalitatieve invulling van dit begeleidings- en overlegtraject. Het districtcollege beslist de medewerking van het district te verlenen in het intensief participatietraject dat rond de realisatie van dit spreidingsplan wordt opgezet.

Het districtsbestuur dringt aan op een sluitende projectaanpak, zowel op vlak van timing als budget. Het districtcollege beslist voor wat de bevoegdheden van het district betreft zich in te



schrijven in de projectaanpak die rond de realisatie van dit spreidingsplan wordt opgezet en hiervan de consequenties op vlak van budget en timing in te werken in de planning van het district.

### *Inspectie financiën*

Inspectie financiën heeft op 16 december 2010 kennis genomen van het hoogdringende ontwerpbesluit (referentie 00/2010/12/1086) en merkt op dat:

- 1 het voorliggende ontwerpbesluit een principebeslissing omvat voor een omvangrijk project met aanzienlijke financiële gevolgen en dit in tegenstelling tot de vermelding in art. 6 van het ontwerpbesluit;
- 2 in de huidige meerjarenplanning van de stad zijn hiervoor geen financiële middelen voorzien, zoals ook af te leiden valt uit artikel 5 van het ontwerpbesluit. Het project is tevens legislatuuroverschrijdend;
- 3 het voorliggende project niet enkel impact heeft op de stad maar ook (financiële) impact heeft op andere entiteiten van de groep Antwerpen (Vespa, Gapa, Stadsplanning, Politie, ...);
- 4 er momenteel noch een gedetailleerde kostprijsberekening van het project beschikbaar is, noch concrete afspraken gemaakt werden over de financiering van dit project binnen de verschillende betrokken entiteiten van de groep Antwerpen.

Vooraleer voor dit project engagementen aan te gaan adviseert inspectie financiën om:

- 1 op korte termijn een gedetailleerde kostprijsberekening op te maken waaruit blijkt wat de exacte (financiële) gevolgen van de verschillende onderdelen (voorbereiding, studie, afbraak, ...) zijn en welke entiteit binnen de groep Stad Antwerpen deze voor haar rekening neemt;
- 2 in beeld te brengen wie de financiële risico's draagt;
- 3 te bepalen hoe omgegaan wordt met de prefinanciering gezien de looptijd van het project (vb. inkomsten uit externe valorisatie zullen pas op het einde van het project gerealiseerd worden, terwijl er al uitgaven in het begin van het project plaatsvinden (afbraak, ...));
- 4 indien er een beroep gedaan wordt op subsidiëringsprogramma's, de modaliteiten en termijnen van deze subsidiëringsprogramma's te respecteren zodat geen externe subsidies verloren gaan.
- 5 Op basis van de gemaakte afspraken tussen de verschillende entiteiten en wanneer het duidelijk is welke middelen in de respectievelijk meerjarenplanningen opgenomen zullen worden binnen de groep Stad Antwerpen kan een overkoepelende projectbegroting opgemaakt worden en dient een opvolgingsmechanisme uitgewerkt te worden.

### **Argumentatie**

#### 1 Beschikbare locaties versus gewenste programma van gemeenschapsvoorzieningen

Voor alle gemeenschapsvoorzieningen werd de geschiktheid van de potentiële locaties uit de projectdefinitie in Borgerhout onderzocht (zie rapport: Masterplan Publieke Functies Borgerhout) Daarbij werd speciale aandacht besteed aan concentraties van leegstand, grote binnenpercelen, bestemming en eigendomsstructuur.

- Voor het bebouwd programma enerzijds gebeurde dit ook via ontwerp onderzoek, waarbij naast de functionele randvoorwaarden ook de ruimtelijke impact en draagkracht van de buurt in rekening werd genomen. De resultaten werden afgetoetst met de verschillende klantbedrijven.
- Anderzijds werd voor het onbebouwd programma het volledige territorium van Borgerhout gescreend naar potentiële ingrepen. Er werden op de drie schaalniveaus van de groenstrategie GIS



simulaties uitgevoerd naar de te verwachten effect van potentiële ingrepen (openstellen Zoo, ontwikkeling Spoor Oost, een overkapping, buurtparken, tot de bestaande pleintjes). Daaruit bleek dat er ingrepen op alle niveau's noodzakelijk zijn, omdat hun effecten nauwelijks overlappen. Deze simulaties tonen het belang en unieke effect van een potentiële ingreep rond het Moorkensplein aan.

Dit leverde volgend resultaat op:

- het bouwblok Moorkens, de dubbel-site Bretel, en site Stenenbrug werden weerhouden.
- de site Zegel werd na afstemming aan het masterplan Huisvesting Politie toegewezen.
- voor het schoolprogramma kwam geen enkele locatie Intra-Muros in aanmerking. Zelfs met een gereduceerd programma van eisen bleken de oppervlaktevoorwaarden te zwaar (en de locaties te klein) om aan de normen te voldoen. Speciale vermelding gaat uit naar de site Erasmus, die uitermate geschikt lijkt om een geclusterd schoolprogramma op te nemen, eens de randvoorwaarden vanuit de lopende planprocessen (Groene Singel, ZNA) gekend zijn.
- de resterende locaties uit de projectdefinitie werden voor geen enkel publiek programma weerhouden.

## 2 Spreidingsplannen en conclusie.

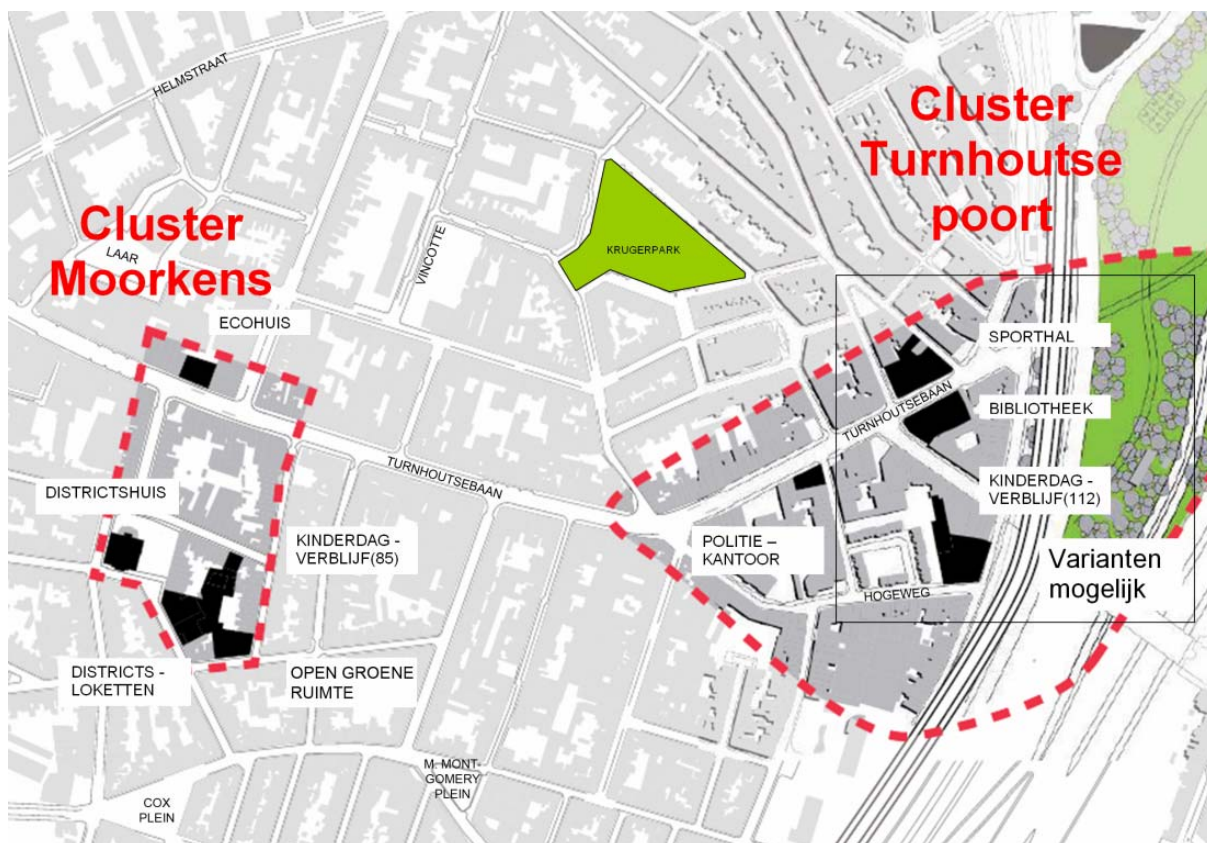
De afstemming van de mogelijke locaties en het programma van de respectievelijke gemeenschapsvoorzieningen resulteert in een geïntegreerde spreidingsplan. Hierbij werd afgewogen op basis van de ruimtelijke en functionele meerwaarde, de stedenbouwkundige kwaliteiten, de financiële haalbaarheid, de mate van synergie tussen de voorzieningen onderling (waaronder ook het bestaande districtshuis) en met de omgeving, en het meest doeltreffend bereik van een nieuwe groene publieke ruimte met de minste inspanningen voor Borgerhout.

Het gevoerde onderzoek, aangevuld met het advies van district, stadsbouwmeester en de verruimde plangroep, schuift volgend spreidingsplan naar voor als meest kwalitatief resultaat:

- 1 In de cluster Moorkens wordt de politieke en ceremoniële functie van het oud-Districtshuis bestendig en versterkt door de bouw van een nieuw administratief gebouw dat de loketfuncties zal bevatten. De GIS-analyse toont aan dat extra open ruimte in de "cluster Moorkens" het meest doeltreffend bereik heeft en het best tegemoet komt aan de heersende tekorten voor die buurt van Borgerhout. Een buurtparking van 75 plaatsen onder dit gebouw kan de parkeerdruk in het centrum verlichten. De bouw van een kinderdagverblijf van 85 plaatsen komt tegemoet aan het nijpende tekort aan opvangplaatsen.  
Dit geïntegreerd project van gemeenschapsvoorzieningen, tilt deze plek op een hoger stedelijk ambitieniveau, waardoor het historisch centrum van het district terug opgewaardeerd wordt tot centrumplek met hoge verblijfskwaliteit en een ruime aantrekkingskracht.

Bij uitbreiding kan ook de verplaatsing van de vrijetijdslotetten uit het oud-Districtshuis naar het nieuwe gebouw onderzocht worden, waardoor de plint van dit historisch gebouw vrij komt om ontmoetingsruimte en vergaderzalen in te richten voor het lokale verenigingsleven, met eventuele cateringfunctie ter ondersteuning van de ceremoniële functie en compatibel met historische karakter van het gebouw.

2 In de cluster Turnhoutsepoort zijn reeds een aantal woonprojecten in uitvoering of reeds gerealiseerd met voldoende typologische diversiteit. De inbreng van het publiek programma dat in dit masterplan wordt voorgesteld (buurtsportloods, hoofdbibliotheek, kinderdagverblijf) brengt terug evenwicht in het stedelijk weefsel. Deze uitgekende combinatie van wonen en voorzieningen versterkt elkaar, en zet deze cluster terug op de kaart. Deze ontwikkeling is een aanzet voor de realisatie van een nieuwe centrumplek voor Borgerhout met een specifieke identiteit en uitstraling, maakt een boeiende functiemix mogelijk op de Turnhoutse baan en herstelt de onafgewerkte schil van beide bouwblokken.

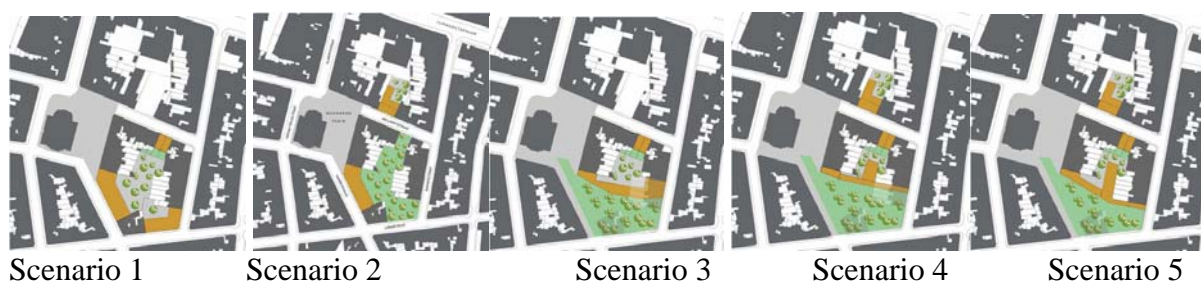


Uit de financiële doorrekening, uitgevoerd door AG Vespa, bleek bovendien dat de beschikbare kredieten en de terugverdieneffecten in het project in evenwicht zijn met de initiële verwervings- en sloopkosten. Enkel de kosten voor de realisatie van de publieke functies dienen bijkomend begroot te worden om het financiële plaatje sluitend te maken.

### 3 Mogelijke scenario's voor de cluster Moorkens

Een belangrijke volgende stap is het onderzoek hoe nieuwe publieke voorzieningen ( district- en loketwerking, kinderdagverblijf en een nieuwe publieke ruimte) concreet kunnen worden doorvertaald in het bouwblok Moorkens. Doorgedreven ontwerpend onderzoek, waarbij ook alternatieve voorstellen van buurtbewoners werden verwerkt, leverde 5 mogelijke scenario's op, die moeten gelezen worden als ruimtelijke schema's en geen ontwerpen :





#### Scenario 1: afbouwen bouwblok met intern pleintje.

In dit scenario worden alleen het politiebouwwerk en het administratief centrum vernieuwd, en worden geen privéwoningen afgebroken (zie kaartje 1). Er kan een nieuw stedelijke kinderdagverblijf ingepast worden op de hoek van de Bakkerstraat en Langstraat. Er blijft binnenin een semipublieke ruimte over die grenst aan de nieuwe functies in de randen en de aanpalende tuinen en achtergevels van de omwonenden. Deze ruimte is dus geen volwaardige uitbreiding van de publieke ruimte omdat dit eerder een collectieve binnentuin wordt voor de omwonenden en de nieuwe bestemmingen in de rand van dit bouwblok. Dit druist in tegen de beoogde doelstelling om ruimte te creëren voor iedereen, en staat ook haaks op de ambitie om de leefbaarheid in deze wijk te verbeteren omdat dit eerder een onveilige en (sociaal) oncontroleerbare zone creëert. Een mogelijk voorspelbaar gevolg is dat deze ruimte helemaal wordt afgesloten en dus geprivatiseerd, waarmee voorgoed de beoogde groenambitie wordt verlaten.

#### Scenario 2: Geen onteigeningen en intern groengebied.

Dit scenario (zie kaartje 2) is een variant op het voorgaand scenario, waarbij het administratief gebouw ook wordt gerealiseerd op de huidige gronden, maar het kinderdagverblijf in de Mellaertstraat wordt gesitueerd. De rest van de projectgrond wordt een buurtpark. Deze onduidelijk gedefinieerde ruimte grenst aan het administratief gebouw en de aanpalende tuinen en achtergevels van de omwonenden. Vanuit oogpunt van veiligheid, sociale controle en overlast (lawaaï, sluikestort) dient deze ruimte een semi-publiek karakter te krijgen. De vele wachtgevels en omheiningen stellen ook een lage beeldkwaliteit in het vooruitzicht. Deze ruimte wordt zo geen volwaardige uitbreiding van de publieke ruimte, wat indruist tegen de beoogde doelstelling om ruimte te creëren voor iedereen, en staat ook haaks op de ambitie om de leefbaarheid in deze wijk te verbeteren omdat dit eerder een onveilige en (sociaal) oncontroleerbare zone creëert. Een mogelijk voorspelbaar gevolg is dat de zogenaamde publieke ruimte geheel of tijdelijk wordt afgesloten en dus geprivatiseerd, waarmee de beoogde groenambitie wordt verlaten. Ook in dit scenario is de link tussen deze ruimte en het Moorkensplein zoek.

#### Scenario 3: Voorzieningen in één gebouw aan een nieuw buurtpark van 3 500m<sup>2</sup>.

In dit scenario worden twaalf privéwoningen afgebroken, waarvan zes woningen op de hoek Maréestraat-Langstraat en zes woningen in de Bakkerstraat. Ook het politiebouwwerk en het administratief centrum worden afgebroken. Al de loketten, ook die uit de kelder van het oude districtshuis, verhuizen naar een nieuw administratief gebouw (zie kaartje 3) dat het bouwblok terug afbouwt. Er is ook plaats voor een nieuw stedelijk kinderdagverblijf met 85 plaatsen. Het kleine interne binnengebied wordt gebruikt als buitenruimte voor de kindjes. Voor dit nieuwe gebouw komt een buurtpark van ongeveer 3 500 m<sup>2</sup>. Het Moorkensplein wordt volledig heraangelegd tot een nieuw, verhard plein van 5 000 m<sup>2</sup>, wat vergelijkbaar is met de Dageraadplaats. Zo krijg je in het centrum van Borgerhout een open ruimte van liefst 8 500 m<sup>2</sup>.



Indien het wijkcirculatieplan dat toelaat, kan het Moorkensplein zelfs van gevel tot gevel worden aangelegd, met inname van een deel van Sergeysselstraat en wat nog een aanzienlijke uitbreiding zou betekenen. Onder het nieuwe gebouw is er ruimte voor een ondergrondse buurtparking van 75 plaatsen, die algemeen de parkeerdruk in de buurt zal verlichten, en specifiek ook de gesupprimeerde parkeerplaatsen in de Maréestraat compenseert,.

#### Scenario 4: Gesplitste voorzieningen aan groter buurtpark van 4 000 m<sup>2</sup>.

Wanneer het nieuwe stedelijke kinderdagverblijf gebouwd wordt op een braakliggend perceel in de Mellaertstraat (zie kaartje 4), komen in het nieuwe administratieve gebouw alleen de districtsloketten. In dit scenario is een buurtpark van ongeveer 4 000 m<sup>2</sup> mogelijk, mits afbraak van het huidige politiegebouw en administratief centrum, en nog negen privéwoningen. Dit geeft nog meer mogelijkheden naar een gevarieerde invulling. Ook een ondergrondse parking blijft mogelijk.

#### Scenario 5: Gesplitste voorzieningen met een kleiner gebouw aan een nieuw buurtpark van 3 000 m<sup>2</sup>

In dit scenario wordt een nieuw stedelijke kinderdagverblijf ingepland op een braakliggend perceel in de Mellaertstraat (zie kaartje 5). Het nieuwe administratief gebouw sluit het bouwblok terug af en vormt een gevel naar het nieuwe buurtpark van 3 000 m<sup>2</sup>. Dat is nog groot genoeg om een gevarieerd buurtpark voor jong en oud aan te leggen. Samen met de afbraak van het huidige politiegebouw en administratief centrum, blijft de afbraak van zeven privéwoningen nodig, waarvan 1 pand in functie van een volwaardige afwerking van de huizenrij in de Bakkerstraat, en zes panden op de hoek Maréestraat-Langstraat om het buurtpark te kunnen realiseren. Ook een ondergrondse parking blijft mogelijk.

#### 4 Conclusie

De stad wenst in Borgerhout enkele gemeenschapsvoorzieningen te realiseren. Hiermee wil de stad - onder meer in de cluster Moorkens - de leefbaarheid van de ruime omgeving opkrikken en deze cluster terug opwaarderen als stedelijk centrum. Na onderzoek van de mogelijkheden in deze cluster is het college van mening dat het scenario 5, waarbij de gemeenschapsvoorzieningen worden verdeeld over de Mellaertstraat en het hertekend bouwblok Moorkens, aan een nieuw buurtpark van 3 000 m<sup>2</sup>, en waarbij 7 particuliere panden dienen verworpen te worden, de meest kwalitatieve oplossingen biedt aan de laagst mogelijke maatschappelijke kost. In de andere scenario's dient immers meer onteigend te worden, of wordt het publieke buurtpark opgeofferd. Een vergelijkbaar programma ergens anders in Borgerhout zou veel meer onteigeningen vragen, en minder effect of meerwaarde in zich hebben.

#### 5 Projectbegroting

De realisatie van dit spreidingsplan vergt een investering die de huidige legislatuur overstijgt. Er zullen ook veel deelprojecten uit voortvloeien die elk een eigen timing en uitvoerder kennen. Ook kan enkel de totaalrekening van het masterplan gemaakt worden als alle kosten en baten die eruit voortvloeien samen afgerekend worden. De huidige begroting betreft enkel de investeringskosten en omvat nog niet alle bijhorende kosten zoals financieringskosten en begeleidingkosten.



Verder zijn vanuit verschillende budgetten (groenprojecten en bouwblokprojecten) deze legislatuur nog kredieten beschikbaar, die pas op het einde van het voorgestelde project kunnen worden uitgegeven. Evengoed zijn de terugverdieneffecten door ontwikkeling en verkoop pas ten vroegste beschikbaar in 2015, terwijl deze in principe bij aanvang noodzakelijk zijn voor verwerving en sloop.

De realisatie van dit masterplan is enkel haalbaar indien de kosten en baten binnen één projectbegroting gehouden worden. Daarom is het van belang te onderzoeken welke gedetailleerde financieringsmodellen voor de realisatie van dit masterplan mogelijk zijn.

## 6 Aanpak en timing

### A Regie

Om dit masterplan te verankeren en de voortgang ervan te garanderen, neemt AG Stadsplanning de algemene projectcoördinatie verder op. Dit omvat onder meer:

- het bewaken en implementeren van het masterplan;
- de opmaak van een projectstructuur die de rol en taken van de verschillende betrokken stadsdiensten eenduidig vastlegt;
- het afbakenen van de verschillende deelprojecten die uit het masterplan voortvloeien, inclusief het formuleren van de randvoorwaarden in functie van de concrete realisatie;
- de verfijning van het ontwikkelingsplan van de cluster Turnhoutseknop, in overleg met de stadsdiensten, waarbij enerzijds het programma wordt verfijnd en toegewezen aan de 3 verschillende percelen, en anderzijds de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgemaakt in overleg met Stedenbouwkundige Vergunningen en Stadsbouwmeester.

AG Stadsplanning zal specifiek voor de cluster Moorkens (publieke ruimte Moorkensplein, buurtpark en volumetrie randafwerking) de regie voeren. Dit betekent concreet de opstart van de opmaak van een projectdefinitie als basis waarop een samenhangend totaalontwerp voor zowel het bebouwd programma als de publieke ruimte wordt opgemaakt. Dit ontwerp dient zo opgebouwd dat een gefaseerde uitvoering mogelijk is, waarbij het Moorkensplein als eerste fase nog deze legislatuur kan worden gerealiseerd. Hierbij zullen de bijkomende resultaten van het wijkcirculatieplan Borgerhout Inta Muros Zuid worden geïntegreerd.

### B Indicatieve timing cluster Moorkens

Opmaak ruimtelijk totaal ontwerp cluster Moorkens (fase 1 + fase2)

Goedkeuring bestek i.f.v. aanstellen ontwerper:	januari 2011
Goedkeuring selectie ontwerpteams en projectdefinitie :	maart 2010
Gunning opdracht extern ontwerper :	juni 2011
Goedkeuring definitief ontwerp	december 2011

Aanbesteding en uitvoering heraanleg Moorkensplein (fase 1)

Aanbesteding	april 2012
Start heraanleg	augustus 2012
Oplevering heraanleg Moorkensplein	december 2012

### C Communicatie en participatie



De stad wenst in eerste instantie een individueel gesprek te voeren met de particuliere eigenaars die zullen onteigend worden voor de realisatie van dit masterplan in de cluster Moorkens. Daarbij stelt de stad ook een individueel begeleidingstraject voor om de betrokken eigenaars en bewoners zo goed mogelijk te begeleiden bij hun herhuisvesting.

Daarnaast wordt een infomoment georganiseerd voor de ruime omgeving, in samenwerking met het district Borgerhout en met het stedelijk wijkoverleg, om het goedgekeurd masterplan te communiceren naar alle betrokkenen.

In de concrete doorvertaling van de heraanleg van de publieke ruimte op de site Moorkens, zet de stad in op een doorgedreven participatief traject. Daarbij worden de omwonenden en de horeca actief geconsulteerd en betrokken bij het opstellen van het programma van eisen voor de publieke ruimte, om zo tot een gedragen invulling te komen. Deze input wordt verwerkt in de projectdefinitie. Maximaal 5 externe ontwerpbureaus zullen op basis van deze projectdefinitie een ontwerpvoorstel opmaken. De selectie gebeurt door de stadsbouwmeester.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het college neemt kennis van de resultaten van het onderzoek naar de huisvesting van de gemeenschapsvoorzieningen in Borgerhout.

### **Artikel 2**

Het college neemt kennis van het advies van de districtsraad Borgerhout van 19 oktober 2010.

### **Artikel 3**

Het college beslist om het spreidingsplan “Publieke Functies Borgerhout” goed te keuren met volgende uitgangspunten voor de cluster Moorkens, volgens het “scenario 5”:

- een nieuw administratief centrum,
- een nieuwe ondergrondse buurtparking van 75 plaatsen,
- aan een nieuw buurtpark en verruimd Moorkensplein van totaal 8 500m<sup>2</sup>,
- een kinderdagverblijf van 85 plaatsen,

en volgend programma voor de cluster Turnhoutsepoort:

- een nieuwe buurtsporthal,
- een hoofdbibliotheek,
- een kinderopvang van 115 plaatsen, en
- om en bij de 6 500 m<sup>2</sup> bijkomend programma.

### **Artikel 4**

Het college beslist om het principe van een overkoepelende projectbegroting voor de geïntegreerde realisatie van alle deelprojecten binnen dit masterplan, goed te keuren.



## Artikel 5

Het college beslist om de intentie goed te keuren om voldoende budgetten in te schrijven in de meerjarenplanning (ook voor volgende legislatuur) voor de bouw van een nieuw administratief centrum, een bibliotheek, een sporthal en een kinderkribbe.

## Artikel 6

Het college beslist om het principe goed te keuren waarbij de getroffen eigenaars - indien zij dit wensen - voorkooprecht krijgen aangeboden, binnen het grond- en pandenbeleid van AG Vespa, voor (nieuwbouw)woningen in de onmiddellijke buurt.

## Artikel 7

Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Taak
AG Vespa, in samenwerking met AG Stadsplanning en Patrimoniumonderhoud/Huisvesting	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opmaak van een constructie met overkoepelende projectbegroting voor dit masterplan.</li><li>- Onderzoek van mogelijke financieringsmodellen ter realisatie van dit masterplan.</li></ul>
AG Vespa	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opstart van de onderhandelingen met de betrokken particuliere eigenaars ter verwerving van de nodige panden, alsook het onbebouwd perceel in de Mellaertstraat in functie van de bouw van een kinderkribbe (met aanduiding van een contactpersoon).</li><li>- Om voorkooprecht voor nieuwbouwwoningen, in het kader van het grond- en pandenbeleid, voor de getroffen eigenaars uit te werken.</li></ul>
Samen Leven/Sociale Interventie	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opmaak en uitvoering van een individueel begeleidingstraject voor de getroffen eigenaars en bewoners (met aanduiding van een contactpersoon).</li></ul>
Samen Leven/Woonomgeving/ Stedelijk Wijkoverleg in samenwerking met AG Stadsplanning	<ul style="list-style-type: none"><li>- Organisatie van een informatievergadering voor de bewoners van de ruime omgeving over het totale masterplan publieke functies Borgerhout.</li><li>- Opstart participatieproces in de maanden januari en februari 2011 in functie van de opmaak van het programma van eisen voor de</li></ul>



Dienst	Taak
	onbebouwde ruimte in de cluster Moorkens, als input voor de projectdefinitie
Patrimoniumonderhoud/Huisvesting	<ul style="list-style-type: none"><li>- Communicatie en concretisering van de keuzes in het masterplan met de betrokken klantbedrijven.</li><li>- Zoeken van een tijdelijke locatie voor de huisvesting van de district- en loketwerking tijdens de sloop en nieuwbouw (periode 2013-2015 ).</li></ul>

### **Artikel 8**

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

Afschrift: 4 exemplaren

Aan:	Aantal:	Actie:
Ag Vespa t.a.v. dhr. Jos Goossens	1	voor gevolg
PO/G/HV t.a.v. mevr. Kris Wuyts	1	voor gevolg
AG STAN t.a.v. dhr. Hardwin De Wever	1	voor gevolg
BO/DL/DS t.a.v. dhr. Stefan Nieuwinckel	1	voor kennisneming