

## Centers



### Nieuw leven in de ruimtes onder de spoorwegberm in Borgerhout

De centers zijn ruimtes in de bogen onder de gemetste spoorwegberm langs de Singel in Borgerhout. Ze bevinden zich langs de Engelselei, tussen het Luitenant Naeyaertplein en de Turnhoutsebaan, en vormen de grens tussen de Singel en Borgerhout intra muros. De stad wil de 59 lege ruimtes renoveren en een nieuwe invulling geven. Zo spelen we in op de vraag naar ruimte voor productie, ateliers, ambachten, horeca en ander ondernemerschap. Met de ontwikkeling van de centers wil de stad het hele gebied rond de Engelselei opwaarderen en nieuw leven inblazen.

De voorbereiding van het hele project is gestart in 2014. De herontwikkeling van de centers gebeurt in fases. Tijdens fase 1 worden de eerste 19 centers gerenoveerd. Ze zijn opgeleverd en geopend in het najaar van 2018. Als het project slaagt in zijn opzet worden de volgende 20 centers aangepakt. Afhankelijk van het succes en het budget volgt in latere fases de renovatie van de overige centers.

### Waarom dit project?

De gemetste spoorwegberm in Borgerhout dateert van 1899 en ligt op de grens tussen de Singel en de Antwerpse binnenstad. Ooit was de spoorwegberm een verzorgde en aantrekkelijke stadswal in vakkundig metselwerk. Vandaag oogt het als een verwaarloosde muur aan de rand van de binnenstad. Aan de kant van de Singel, extra muros, is de spoorwegberm aangevuld met een aarden wal, begroeid met buffergroen. Het gebied heeft het imago van een

'achterkantgebied' met weinig sociale controle en met meldingen van overlast. Het project heet daarom 'Vergeten straat', naar een boek van Louis Paul Boon. Nochtans bevindt de hele zone zich aan de 'entree' van Borgerhout en van de oostelijke binnenstad.

De stad wil de bestaande spoorwegstructuur in fases transformeren tot een vitale stadswal en, samen met het district, het openbaar domein errond aanpakken. Die totaalaanpak zet de volledige strip van de 'Vergeten straat' in een nieuw daglicht.

Aan de overkant van de centers heeft AG VESPA ook twee nieuwbouwprojecten: Hogeweg – Engelselei en Engelselei – Oudstrijdersstraat. Ook de site AROP is onlangs verkocht voor private ontwikkeling. De hele omgeving zal grondig gerenoveerd worden en een nieuw leven krijgen.

## Wie werkt eraan mee?

AG VESPA coördineert de ontwikkeling van de centers, in nauwe samenwerking met Infrabel, de eigenaar van de spoorweginfrastructuur. Het ontwerp is van NU Architectuuratelier. Artgineering deed het voorbereidend onderzoek naar de potentiële renovatie van de centers. De renovatie van de centers wordt grotendeels gesubsidieerd door het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds. Dat fonds schenkt subsidies aan projecten die een ingrijpende vernieuwing betekenen voor een bepaald stadsdeel en trekt voor dit project 3,5 miljoen euro uit waardoor de uitvoering ervan mogelijk wordt.

### Renovatie

Het project verloopt in meerdere fases.

## Testcenters

In de beginfase waren er de testcenters. Met lokaal enthousiasme, creativiteit en initiatief werd in 2015 een 6- tot 10-tal centers aan het Luitenant Naeyaertplein opgekuist en tijdelijk ingericht door enkele lokale vzw's. Met eenvoudige middelen en veel recuperatiemateriaal werden de centers gebruiksklaar gemaakt. Studio Start vzw zette haar professionele expertise in als beheerder. Ze werkte de centers opnieuw open, letterlijk via nieuwe transparantere gevels, nieuwe belichting en vooral activiteit. AG VESPA ondersteunde dat door de nutsleidingen aan te leggen. Een knutselatelier, fietsenatelier, jongerenwerking en wolwinkel waren zo verschillende maanden actief in de 'Vergeten straat'. De huidige condities van de centers zijn echter zo slecht dat het moeilijk overleven was in de vochtige en donkere ruimtes. De ervaringen van de beginfase werden verwerkt in het renovatiedossier.

## Renovatie eerste 19 centers

In november 2017 startte de renovatie van de eerste 19 centers. Dat zijn de nummers 39 tot en met 57, ter hoogte van de Engelselei – Hogeweg. In het voorjaar van 2018 lanceerde AG VESPA een oproep naar geïnteresseerden om de centers een nieuwe invulling te geven.

Van de 19 gerenoveerde centers wordt 1 center gebruikt als centrale voorzieningcenter. Alle huurders kunnen er gebruikmaken van een kleine keuken en van sanitair. Een tweede center zal gebruikt worden als buurtfietsstalplaats. De overige centers worden op de huurmarkt aangeboden. In het geval van meer vraag dan aanbod, wordt een toewijzingsbeleid uitgewerkt. AG VESPA vindt het belangrijk om een goede mix van activiteiten te krijgen: buurtgebonden initiatieven, commerciële en niet-commerciële activiteiten.

De renovatie van de centers is afgerond in oktober 2018. Daarna kunnen de 15 ondernemers hun center inrichten en van

start gaan tijdens een feestelijke opening.

We kregen heel boeiende en uiteenlopende projectaanvragen binnen voor de centers. Uit 34 aanvragen zijn onderstaande projecten geselecteerd die samen een zo kwalitatief en divers mogelijke mix aan activiteiten brengen. De centers zijn als concessie van 3 jaar aangeboden op de markt.

- Zwendel: atelier voor zeefdruk, ontwerp en illustratie, expo's
- Acanthus: atelier houtsnijden
- Borger Bottles: winkel craft beer
- Bruis: craft soda, winkel, labo en horeca
- Cabardouche: ambachtelijke bierbrouwerij
- Ecomat: ecologische bouwmaterialen
- Devillé Arcade: speelhal en werkplaats videogames
- Copy Center: print- en kopieercentrum
- Koen & Gert: kunstenaarscollectief
- L'esprit du sable: pottenbakkerij
- Rarity Pop: Taxidermist en interieur
- Scharrelvos: tweedehands kinderkleding
- The Popcycle: ijsjeszaak

## Renovatie volgende centers

De 19 gerenoveerde centers zullen een jaar proefdraaien. Op die manier doorloopt de vernieuwing alle seizoenen en kunnen de toegepaste renovatietechnieken worden geëvalueerd. Het project van de centers is immers geen doorsnee renovatieproject. Mits een positieve evaluatie en bijkomend budget volgt de renovatie van 20 nieuwe centers, aan de Engelselei tussen het Luitenant Naeyaertplein en de groenzone.

Als het project zijn doel treft, kunnen ter hoogte van de groenzone nog meerdere centers worden aangepakt.

Het stuk Engelselei tussen de Stenenbrug en de Turnhoutsebaan is het laatst aan de beurt. Daar zijn omwille van de ondergrondse premetro slechts 6 centers in het beheer van AG VESPA. Het district plande deze legislatuur ook geen vernieuwing van het openbaar domein.

## 4 types centers

NU Architectuuratelier werkte 4 types uit voor een gevarieerd uitzicht en verschillend gebruik van de centers:

- *9 basic types*: dit type bestaat uit een eenvoudige gevel in glas die in de boog van de center zelf wordt geplaatst. In dit type is geen sanitair voorzien, de concessiehouder kan gebruik maken van het sanitair in het voorzieningencentrum.
- *2 medio types*: hier wordt ook het glas in de boog van de center zelf geplaatst. Voor de center wordt een stalen luifel geplaatst, welke dienst doet als overdekt terras. Achteraan is er een duplex. In dit type is geen sanitair, er zijn wel aansluitingen voorzien om zelf sanitair aan te leggen.
- *2 maxi types*: dit type heeft een uitsprong van 1,1 meter ten opzichte van de bakstenen center en heeft een voorzetstructuur in staal en glas. Dit geeft meer gebruiksoppervlakte en meer lichtinval. Aan de uitbouw is ook een

zonneluifel en een zitbank bevestigd. Achteraan is er een duplex. In dit type is geen sanitair, er zijn wel aansluitingen voorzien om zelf sanitair aan te leggen.

- *2 maxi duo types*: dit type verbindt 2 maxi types door een opening te voorzien in de voorzetstructuur van 2 naast elkaar gelegen maxi types. Zo kan je binnenskamers doorlopen van de ene naar de andere center.

Wat de inrichting betreft, is veel mogelijk. Het architectenbureau ontwierp voor enkele centers ook een interieur met verhoogde vloer, zodat het een duplex wordt. Dat zorgt voor extra gebruiksoppervlakte.

---

## Openbaar domein

De as van de Engelselei, die in 2018 wordt heraanlegd door het district, kan voor voetgangers en fietsers veel Borgerhoutse sport- en cultuurplekken verbinden en via de spoortunnels de verbinding maken met de vernieuwde fietspaden langs de Singel.

Ook de volledige gevel van het spoorweggewelf wordt in 2018 gereinigd en monumentaal verlicht, net zoals de open bogen naar de Singel. De bogen aan het Luitenant Naeyaertplein richten we in met speeltoestellen en zitbanken.

Het district verfrist in 2018 de groenzone achter het dienstencentrum De Fontein en zorgt voor een doorlopend pad dat de twee stukken Engelselei verbindt.

Aansluitend op de renovatie van de centers, legt het district de Engelselei aan.

---

## Tijdlijn

### Midden 2018

#### **Klaar voor verhuur en start heraanleg openbaar domein**

De eerste 17 centers zijn klaar voor verhuur en de heraanleg van het openbaar domein rond de centers start.

### November 2017

#### **Start renovatie eerste 19 centers**

De renovatie van de eerste 19 centers ter hoogte van de Engelselei – Hogeweg start.

### September 2017

#### **Overeenkomst AG VESPA - Infrabel**

AG VESPA en Infrabel ondertekenen een overeenkomst over het gebruik van de centers de komende 50 jaar.

### Maart 2017

#### **Goedkeuring RUP centers Borgerhout**

Om de centers nieuw leven te kunnen inblazen, is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nodig. Een RUP bepaalt welke bestemmingen er in een gebied kunnen plaatsvinden. Volgens de aanvankelijke bestemming konden enkel gemeenschapsvoorzieningen een plek krijgen in de centers. Om ook gemengde functies mogelijk te maken, zoals een bedrijf (ateliers, ambachten), detailhandel, kantoorfuncties, dienstverlening, vrije beroepen, horeca en dagrecreatie, is een RUP centers Borgerhout opgemaakt.

### 21 januari 2017

#### **Infomoment**

AG VESPA organiseert een buurtmoment over het ontwerp voor en de toekomstplannen van de centers.

[03 maart 2016](#)

### **Aanstelling architect centers**

In maart 2016 wordt het winnend ontwerp voor de centers bekendgemaakt.

[Wedstrijdfiche centers](#)

[28 november 2015](#)

### **Feestelijke opening testcenters**

Een 6- tot 10-tal 'testcenters' aan het Luitenant Naeyaertplein wordt opgekuist, tijdelijk ingericht door enkele lokale vzw's en feestelijk geopend met een buurtevent.

[April 2015](#)

### **Eindrapport voorbereidend onderzoek**

Het resultaat van het voorbereidend onderzoek wordt gepresenteerd aan het stadsbestuur en gebundeld in een eindrapport. Het voorbereidend onderzoek omvat resultaten van het ontwerpend en bouwtechnisch onderzoek, de marktverkenning en de berekening van de financiële haalbaarheid. Het onderzoek is gebeurd met behulp van conceptsubsidies van het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds.

[Eindrapport centers](#)

---

## Downloads

### **Documenten**

[Eindrapport centers Borgerhout](#)

[Inplantingsplan renovatie eerste 19 centers](#)

[Wedstrijdfiche centers Borgerhout](#)

---

### **Rol AG VESPA**

[Projectregisseur](#)

### **Partners**

stad Antwerpen  
Infrabel

Eurostation

District Borgerhout

Team Stedenbeleid Vlaanderen

Zorgbedrijf

### **Architect**

Artgineering

NU Architectuuratelier

### **Subsidies**

Concept- en projectsubsidie Stadsvernieuwingsfonds Vlaanderen

### **Thema**

[Stedelijke ontwikkeling](#)

### **Status**

Gerealiseerd

### **Tags**

stedelijke ontwikkeling