

Infomoment 15/1/2024 toekomstplannen Stuivenbergsite

Verslag vragen en antwoorden

Dit is een verslag van de vragen die zijn gesteld tijdens het infomoment over de toekomstplannen voor de Stuivenbergsite. Ook vragen die in de aanloop naar het infomoment zijn gesteld, zijn in dit verslag opgenomen.

Het infomoment vond plaats op maandagavond 15 januari in Het Oude Badhuis, er waren ongeveer 250 aanwezigen.

De presentatie die die avond is toegelicht door schepen voor stadsontwikkeling Annick De Ridder is te vinden op de websites van [AG Vespa](#) en van [Antwerpen Morgen](#).

De vragen zijn opgedeeld in onderstaande categorieën.

Tijdelijke invulling	2
Definitieve invulling.....	7
Communicatie en inspraak.....	15
Budget, planning en timing.....	17
Omliggende straten	23
Andere vragen.....	24
Andere projecten	25

Tijdelijke invulling

1. *Wat is de visie en het plan van aanpak voor de tijdelijke invulling?*

Daarover heeft het college op 5 januari 2024 een beslissing genomen. Er zijn drie fases.

- Fase 1: tot 1 maart 2024

Het theaterproject 't Stuivenberg Vertelt van Wijkcomité Willibrordus kan op 26, 27 en 28 januari 2024 op de site plaatsvinden.

- Fase 2: 1 maart 2024 tot 1 oktober 2024

Op 1 maart 2024 neemt AG Vespa de site officieel over van ZNA. Vanaf april 2024 kan een deel van de tuin worden opengesteld voor verenigingen. De stad zet een zomerprogrammatie op in de tuin, met een focus op evenementen en kleinschalige activiteiten samen met de buurt.

AG Vespa voert tijdens deze fase technische en bouwkundige werken uit aan delen van het gebouw om ze klaar te maken voor tijdelijk gebruik, tegen oktober. Die werken zijn niet te onderschatten, het gebouw is niet gebruiksklaar op dit moment. Alle technieken zijn uitgeschakeld en niet meer te activeren zonder aanpassingen. Het gaat onder andere om het herstel en de keuring van de elektriciteitsborden, mobiele stookinstallaties (want de centrale historische stoominstallatie wordt afgekoppeld en ontmanteld), drinkwater, branddetectie, nooduitgangen, ...

Intussen dienen we ook een omgevingsvergunning en milieuvergunning aan, om de functiewijziging mogelijk te maken.

- Fase 3: 1 oktober 2024 tot 1 oktober 2026

Vanaf oktober 2024 gaat een externe sitemanager voor twee jaar van start. Die moet de gebouwen en tuin in de zone voor tijdelijke invullingen kwalitatief invullen en openstellen en beheren. Het gaat om de zuidwestkant van het terrein: het poortgebouw, een stuk van de tuin en vier ronde paviljoenen.

Het is de ambitie van de stad om ondernemers en vzw's een plek te geven, met aandacht voor

- de verwevenheid met de buurt
- de levendigheid die de invulling met zich meebrengt
- het creëren van een maatschappelijke meerwaarde

De sitemanager organiseert de aanmeldingen van kandidaten en zorgt voor een zo maximaal en permanent mogelijke invulling.

2. Tuinen vanaf april 2024, enkel voor verenigingen?

De stad zet vanaf april 2024 een lente- en zomerprogrammatie op in de tuin, met een focus op evenementen en kleinschalige activiteiten samen met de buurt. De tuinen worden enkel opengesteld voor verenigingen of eventcoördinatoren waarmee een overeenkomst wordt afgesloten. In die overeenkomst worden afspraken gemaakt rond het openen en sluiten van de tuinen, het gebruik, het toezicht en het opruimen van afval. Vanaf 1 oktober 2024 worden die taken toevertrouwd aan de sitemanager en kunnen de tuinen op vaste tijdstippen voor iedereen worden opengesteld.

3. Wat zijn de voorwaarden om sitemanager te worden?

De sitemanager krijgt taken toevertrouwd die hij moet aankunnen. Belangrijke taken zijn het publiek openstellen van delen van de tuinen, het eerstelijnstoezicht en de bewakingsplicht, het huurdersonderhoud van de toegewezen gebouwen en tuinen, betalen van inrichtingskosten en verbruikskosten. Zijn kandidatuur wordt beoordeeld op meerdere criteria: de kwaliteit van het projectvoorstel (50%), het onderhoudsplan (20%), relevante ervaring (20%) en businessplan (10%).

4. Hoeveel hectare groen zal de tijdelijke invulling zijn?

De tuin die worden opengesteld voor de buurt aan de kant van de Pesthofstraat is 0,6 hectare, de voortuin aan de Lange Beeldekensstraat is 0,16 hectare. Het binnenplein achter het voorgebouw is 0,15 hectare. Die zone wordt aan de sitemanager toevertrouwd. Alles samengesteld is dat 0,9 hectare. Tellen we daar de logistieke zone aan de noordkant nog bij, met 0,08 hectare, dan ronden we ongeveer af op 1 hectare aan buitenruimte.

5. Is er een mogelijkheid voor tijdelijke invulling met betrekking tot expo, dans, horeca?

Dat is mogelijk. De sitemanager zal beslissen wat hij haalbaar vindt in de komende twee jaar.

6. Zit er geen mooie win-win in een tijdelijke invulling van het jaren 80- hoofdgebouw met de opvang van asielzoekers door Fedasil? Ze hebben allicht ook wat budget en zo kunnen de kosten voor het installeren / updaten van de technieken door hen gedragen worden in plaats van door de stad? Voor de buurt lijkt het me best dat er vooral aanwezigheid is op de ooit zo drukke plek.

Er is gekozen voor het niet extra belasten van de wijk. Bovendien worden enkel investeringen gedaan in gebouwen die behouden blijven en niet in gebouwen die gesloopt worden. De start van het sloop- en bouwproject mag niet vertragen door invullingen die nadien opnieuw huisvesting zoeken.

- 7. In een wijk waar het leven niet altijd zo gemakkelijk is, zou het totaal ongepast zijn om hier vluchtelingen te huisvesten. In de eerste plaats voor de mensen zelf (komen dan in een drugsverzadigde wijk) maar ook voor de buurt waar de concentratie van probleemgroepen al zeer groot is.*

Zie vraag 6.

- 8. Waarom geen ruimte voorzien voor een degelijke opvang van daklozen of noodopvang bij onbewoonbaarheidsverklaring?*

Zie vraag 6.

- 9. Het zomerbar-idee is top. Misschien leuk in combinatie met de Zomer van Antwerpen?*

Er is contact opgenomen met de Zomer van Antwerpen. Zij beslissen zelf over hun programma en plek en zullen bij de lancering van hun zomerprogramma aankondigen of ze al dan niet kiezen voor de Stuivenbergsite.

- 10. Zal de tijdelijke invulling geld kosten voor wie er intrekt en hoeveel?*

De gebouwen worden gebruiksklaar gemaakt. De stad investeert daarvoor een bedrag van 1,1 miljoen euro. De sitemanager, die heel wat taken op zich neemt (zie ook vraag 1 en vraag 2) zal huur vragen voor het gebruik van de ruimten. Hoeveel hangt af van zijn businessplan. Hij zal in nauw overleg met AG Vespa en de stad de mogelijke vragen bespreken en afwegen.

- 11. Wordt er een onderscheid gemaakt tussen vzw's en commerciële spelers?*

Dat hangt af van de sitemanager. Er zal een huurprijs worden gevraagd voor zowel vzw's als commerciële spelers. Vzw's kunnen mogelijk rekenen op een huurtoelage van de stad om hun huur te betalen.

- 12. Voor zomer 2024: please geen dixi's maar spoeltoiletten aangesloten op een standpijp aan de straat.*

We nemen dit mee en onderzoeken wat best haalbaar is.

- 13. Welke garanties worden ingebouwd om ervoor te zorgen dat de tijdelijke invulling voor en door de buurt kan zijn?*

In de beoordeling van het projectvoorstel van de sitemanager wordt dat getoetst als volgt: *strategie voor een evenwichtig publiek gebruik van de tuinen, timing, verwevenheid in de buurt, levendigheid, maatschappelijke meerwaarde, continuïteit en omvang van de invulling.*

De stad beslist bovendien welke vzw's kunnen huren in het gebouw. Dat staat in het goedgekeurde collegebesluit van 5 januari 2024: *de concessiehouder (de sitemanager) is verplicht om de verenigingen en organisaties die vermeld worden in de oproep, te huisvesten in de concessiezone. De stad zal bij haar keuze rekening houden met de betrokkenheid bij de buurt.*

14. Een leegstandsmanager is iets anders dan een sitemanager.

De twee termen worden soms door elkaar gebruikt. In dit project zal de sitemanager het gebruik, beheer en onderhoud van een aantal gebouwdelen en tuinen coördineren langs de zuidkant (voorgebouw Lange Beeldekenstraat) en langs de westkant, aan de Pesthofstraat. Niet alle gebouwdelen en tuinen zullen gebruikt worden. Die zones gaan in leegstand. AG Vespa zal de leegstand coördineren en ook daarvoor een of meerdere interventiefirma's aanstellen voor het eigenaarsonderhoud en het toezicht.

15. Gaat die sitemanager beslissingsbevoegdheid hebben bij het toewijzen van projecten of blijft dat bij het college?

Voor een aantal vzw's komt de toewijzing toe aan het college. Het gebruik van de overige ruimten zal beslist worden door de sitemanager.

16. Waarom is men nu pas gestart met het zoeken van een sitemanager?

De opdracht voor het organiseren van het tijdelijk gebruik is op 17 november 2023 door het college gegeven aan AG Vespa. Bovendien was ZNA volop bezig met zijn verhuis die ook al een paar keer was verschoven om operationele redenen.

17. Waarom kan er nog geen gratis gebruik gemaakt worden van de ziekenhuisparking? Onze buurt zit met een groot parkeertekort.

De ondergrondse ziekenhuisparking is buiten dienst gesteld. De elektriciteit en het water is afgesloten. Die zaken opnieuw aansluiten is heel kostelijk. Er worden in het jaren 80-hoofdgebouw geen investeringen meer gedaan (zie ook vraag 6) aangezien dat wordt afgebroken. De bovengrondse parking aan de Pothoekstraat wordt gebruikt door het psychiatrische ziekenhuis.

18. Is het niet mogelijk om de omheiningmuur in de Pesthofstraat zo vlug mogelijk af te breken, zodat de mensen uit de buurt zien dat er effectief iets

gaat gebeuren met deze site, en dat het project niet op de lange baan geschoven gaat worden?

De muur hoort bij het 19^{de}-eeuwse ziekenhuis en is erfgoed. De muur zal dus niet afgebroken worden. De hagen worden wel gesnoeid zodat de tuinen en de gebouwen meer zichtbaar worden. Zowel in de tijdelijke als in de definitieve situatie zal de tuin na zonsondergang dichtgaan. Daarvoor is ook hekwerk nodig. De tuin zal zo aangenaam mogelijk worden ingericht voor wie overdag in de tuin komt. Dat maakt het mogelijk meer groen te voorzien dan enkel gras en bomen.

Definitieve invulling

19. Als de werken niet meer in fases zullen verlopen, betekent dat dan dat een pop-upbar en tuinen langs de Pesthofstraat het enige zijn dat we de komende tien jaar als buurt zullen kunnen gebruiken? Hoe krijgt de definitieve ontwikkeling vorm?

We splitsen dit antwoord op in de beslissing die is genomen in 2023, wat op het plan staat in 2024 en vervolgens wat er in 2025 en later gebeurt.

- 2023: collegebesluit definitief ontwikkelingskader

Op 17 november 2023 keurt het college het definitieve ontwikkelingskader goed, met de keuze voor en herbevestiging van het oorspronkelijke plan met maximale groene, open en publieke tuinen en het herstel van de 19^{de}-eeuwse paviljoenstructuur.

- 2024: verdere uitwerking definitieve ontwikkeling

In het ruimtelijk ontwerp moet de zone voor stedelijke functies als afzonderlijk en logisch geheel worden afgebakend.

Qua programma is alvast het volgende duidelijk.

- De totale oppervlakte na de afbraakwerken is 38.000 m² (inclusief 9000 m² kelder).
- Daarvan wordt minimaal 8000 m² maatschappelijke, stedelijke functies (overeenkomstig het ruimtelijk uitvoeringsplan 2060).
- Maximaal 30.000 m² wordt commerciële, private functies.
 - Op het gelijkvloers hebben publieks- en klantgerichte functies de voorkeur (bijvoorbeeld winkels, horeca, medische beroepen, ...).
 - Op de verdiepingen krijgen niet-publieksgerichte functies de voorkeur.
 - Wonen is toegelaten in de gebouwen langs de straatkant of elders waar ze niet grenzen aan de publieke tuinen. Conflict met en het privatiseren van publieke tuinen moeten we uitsluiten. Er zijn ook hogere eisen naar toegankelijkheid voor de brandweer voor wonen.
- Er moet een evenwicht zijn tussen maatschappelijke en commerciële functies, en een evenwicht tussen publiekgerichte en niet-publieksgerichte functies.

Qua financiering is de keuze gemaakt voor een gecombineerde publiek-private financiering. Het evenwicht tussen de verschillende functies is nog te onderzoeken. De oproep naar een private partij moet worden voorbereid wat betreft programmeren van de commerciële functies en het bouwen en beheren van het gebouw. Daarna start vervolgens een onderhandelingsprocedure.

- 2025 en verder: uitvoering

Vanaf 2025 moet de publiek-private samenwerking in een overeenkomst worden gegoten. Het ontwerpproces voor het gebouw wordt gefinaliseerd. De nodige omgevingsvergunningen worden aangevraagd, en het bestek en de aanbesteding voor de werken wordt voorbereid om uiteindelijk tot een start van de uitvoering van de werken te komen.

20. Kan het Lambottemuseum daar blijven aub?

Het Lambottemuseum zal niet blijven op de Stuivenberg site. De stad heeft een museumbeleid waarbij wordt ingezet op een tiental grote musea. Daar zijn ook de musea van de provincie aan toegevoegd. Het Lambottemuseum zit niet bij de tien stadsmusea.

21. Wat met het schattige museum met de geschiedenis van het ziekenhuis?

Zie vraag 20.

22. Wat wordt er op de site voorzien voor de bejaarden? Er is hier voor hen niets voorzien, enkel nog Het Oude Badhuis.

Bedankt voor uw suggestie, die nemen we mee. Het programma voor het gebouw en voor de tuin is nog niet op dat niveau uitgewerkt. Het is een belangrijk aandachtspunt.

23. Kan er ook iets komen voor de gepensioneerde mensen op de site want hier is niets meer voor hen, alleen Het Oude Badhuis.

Zie vraag 22.

24. Dokterspraktijk is dringend noodzakelijk. Alle dokters hebben in de Seefhoek een patiëntenstop.

Bedankt voor uw suggestie, die nemen we mee en we geven ze ook door aan ZNA. Het programma voor het gebouw en voor de tuin is nog niet op dat niveau uitgewerkt. Het is een belangrijk aandachtspunt.

25. Het zou leuk zijn als er een klein winkeltje op de site komt zoals een Carrefour Express of een Jumbo City (of een Okay of een Delhaize Proxy).

Bedankt voor uw suggestie, die nemen we mee.

26. Wordt er nog gedacht aan het inrichten van sociale woningen in plaats van niet te betalen privéaangelegenheden

Er wordt niet gedacht aan sociale woningen. Zelfs betaalbaar wonen is in een gebouw met zoveel erfgoedwaarde moeilijk haalbaar. De renovatiekost van zulke gebouwen ligt heel hoog, veel hoger dan bij een rechttoe rechtaan nieuwbouw. Door een groot aantal sociale woningen tegelijk te bouwen, is er ook een schaalvoordeel qua kost. Wonen kan slechts heel beperkt op de Stuivenbergsite omwille van het potentieel conflict tussen de nieuwe bewoners en de publieke tuinen. Bewoning vraagt een zekere vorm van privacy en een minimum aan overlast. We vermijden daarom bewoning die grenst aan de publieke tuinen. De tuinen zijn publiek gedurende de dag en moeten volop gebruikt kunnen worden door de buurt.

27. Waarom is er niets voorzien voor sociale woningen waar zo'n grote nood aan is?

Zie vraag 26.

28. Er is veel vergeleken met projecten als 't Groen Kwartier, Nieuw Zuid, ... Gaat er gekeken worden naar onze wijk en invulling voor de bewoners hier? Die projecten passen totaal niet in een wijk als 2060.

Zowel 't Groen Kwartier als Stuivenberg zijn 19^{de}-eeuwse ziekenhuizen. De architectuur en de voormalige functie zijn vergelijkbaar. 't Groen Kwartier is 11 hectare groot, de Stuivenbergsite, inclusief de zone voor het psychiatrisch ziekenhuis, is 5 hectare groot. Er is dus een verschil in grootte. In 't Groen Kwartier is er gekozen voor wonen als hoofdfunctie. Daar is een groot aanbod van zeer dure woningen tot sociale woningen. Kantoorfuncties, winkels en horeca zijn er ondersteunend aanwezig. Bij de Stuivenbergsite zal het eerder andersom zijn. Wonen kan maar beperkt en ondersteunend (zie ook vraag 26). Voor de invulling van stedelijke en commerciële functies moet worden gezocht naar een goed evenwicht en een goede match op deze plek.

29. Waarom komt er geen museum of is er geen sprake van? Alle mooie musea zijn gelegen op het Zuid, zelfs niet ver van elkaar. Antwerpen Noord heeft geen kunstmuseum.

Dat klopt. Het stadsbestuur kiest voor een cluster van musea en die ligt om historische redenen voornamelijk in het centrum en op het Zuid.

30. Wat zal er gebeuren met de stookruimte? (Graag afbreken)

Het gebouw is van de Antwerpse architect Van Haverbeke (de architect van de Boerentoren). Vanuit Monumentenzorg wordt gepleit voor het behoud van dit gebouw. Het is heel atypisch en er zal gekeken worden of hier een gepaste functie voor gevonden kan worden die optimaal gebruikt maakt van de vorm van het gebouw. Een klein deel zal wel worden afgebroken. Nu loopt de bakstenen wand tot aan het apothekersgebouw. Achter een deel van die wand ligt geen gebouw. Het is enkel een muur. Die muur zal worden afgebroken om een brede toegang te maken tot het terrein. De grote wand met gele bakstenen aan de straatkant wordt een stuk kleiner.

31. Indien de verdeling van de oppervlakte in het toekomstig plan nog niet duidelijk is, waarom is de schatting van het aantal m² voor maatschappelijke invulling dan zo laag in verhouding (slechts 8000 m²)? Met het Stuivenberg kan stevig worden uitgepakt op niveau van middenveld, kunst, cultuur en verenigingsleven. Maak met Stuivenberg de wijk bloeiend!

Die berekening is gemaakt op basis van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2060. De regels van het RUP zijn van toepassing op de volledige site, dus ook op de zone waar het psychiatrisch ziekenhuis zich bevindt. De helft van de site moet een maatschappelijke invulling krijgen. Het psychiatrisch ziekenhuis vult met zijn circa 20.000 m² daarvan al een groot deel in. Minstens 8000 m² moet nog maatschappelijk worden ingevuld. Dat is een minimum, meer mag ook.

De oefening van welke stedelijke functies (betaald door de stad) hier passen zal de komende maanden opnieuw gemaakt worden. Voor dit stedelijk programma moet het nieuwe stadsbestuur, vanaf 2025, het nodige budget voorzien. Het kan gaan over ruimte voor jeugd, kinderopvang, sportfaciliteiten, cultuur, ...

Het gaat ook niet enkel over de vraag naar programma. Omgekeerd moet het programma ook matchen met het gebouw. De ronde paviljoenen hebben een heel speciale vorm en maken een nieuwe invulling minder makkelijk. Het is niet de bedoeling om de ronde zalen als taartvorm op te delen in kleine kamers of spieën van een taart. We zoeken naar functies die floreren in deze ronde vorm.

32. Graag aub ook een sporthal met gedeeld ruimtegebruik voor alle omliggende scholen en sportverenigingen.

Dit past in de totaal oefening die opnieuw moet worden gemaakt voor alle stedelijke functies. We zoeken functies die nodig zijn in de omgeving, passen in het gebouw en passen in het vastgoedbeleid van de stad. De bedoeling is om tegen 2050 klimaatneutraal en duurzaam vastgoed te hebben, minder in het aantal m² maar beter gebundeld en efficiënter gebruikt gedurende de daguren (zie ook vraag 33).

33. Infrastructuur school in weekend inzetten voor gedeeld ruimtegebruik.

Het gedeeld ruimtegebruik is een heel belangrijk aandachtspunt. Ruimte is beperkt en kostbaar. Onderzoek wijst uit dat afhankelijk van het stedelijk programma tussen 10% en 40% van de ruimten multi-inzetbaar is. Een kinderdagverblijf is moeilijk te delen met ander ruimtegebruik, zal s 'avonds en in het weekend leegstaan en maar voor 10% deelbaar zijn. Voor een school voor hoger onderwijs of een jeugdwerking is 40% deelbaarheid een gezonde ambitie. Het is inderdaad de bedoeling de gebouwen van 's morgens tot 's avonds, week en weekend, zo goed mogelijk te gebruiken.

34. Deeltijds kunstonderwijs een plek geven.

Bedankt voor uw suggestie, die nemen we mee. Het hangt af van de ruimteoefening voor het stedelijk programma (zie vraag 31).

35. Is er ook een manier overwogen om organisaties zoals Onder Stroom vzw te bevragen? Intussen hebben zij de handdoek in de ring gegooid. Zij hebben leven gecreëerd op de Loodswezensite maar betaalden daar een hoge prijs. Geef cultuur ook de financiële ruimte om een wijk mee te gentrificeren.

Dit is deels een onderdeel van de ruimteoefening voor het stedelijk programma (zie vraag 31). Met de private partner zal de nood aan publieks- of klantgerichte functies, bij voorkeur op het gelijkvloers en grenzend aan de tuinen, worden aangekaart en meegenomen in de besprekingen.

36. Het Koninklijk Conservatorium van Antwerpen zoekt al jaren naar extra ruimte. Kijk bijvoorbeeld naar de Bijloke in Gent waar ook jazzconcerten zijn.

Bedankt voor de suggestie, die nemen we mee. Dat is onderdeel van de ruimteoefening voor het stedelijk programma (zie vraag 31).

37. Wordt er ook iets van sportinfrastructuur voorzien, bijvoorbeeld pingongtafels?

Wat sport in de gebouwen betreft, dat past in de totaaloefening die opnieuw moet worden gemaakt voor alle stedelijke functies. We zoeken functies die nodig zijn in de omgeving, passen in het gebouw en passen in het vastgoedbeleid van de stad.

Wat sport in de buitenruimte betreft, het programmeren en invullen van de tuinen komt aan bod bij het voorontwerp publieke ruimte. Bedoeling is ook hier een evenwicht te vinden tussen rust en actie, tussen het natuurlijk karakter van de tuinen en het toevoegen van toestellen (zoals een pingongtafel of andere speeltoestellen).

38. Wordt er ook gedacht aan meer sport- en spelmogelijkheden zowel voor jong als wat oudere mensen?

Toestellen of aanleidingen voor sport en spel zullen worden voorzien in de tuinen. Dat kan op een meer natuurlijke manier (kant Pesthofstraat) of in de vorm van een echt toestel (kant Pothoekstraat). De meest dynamische zone voor sport en spel wordt voorzien langs de hoek Pothoekstraat-Lange Beeldekenstraat. Daar staan het minste bomen en is de omliggende bewoning ook het verst weg. Er zal steeds een afweging gebeuren om de kans op overlast voor de buurt door intensief sporten en spelen zo minimaal mogelijk te houden.

39. Om meer leven in de tuinen te hebben, zouden de hekken dieper mogen, of weg. Zoals in 't Groen Kwartier moet je voor passage zorgen (fietsers), zo kan je de straten rondom ook groener en rustiger maken.

De schaal van 't Groen Kwartier (11 hectare) is anders dan deze site (5 hectare). 't Groen Kwartier is doorwaadbaar met de fiets. De groenaanleg van 't Groen Kwartier, net zoals Park Spoor Noord, beperkt zich tot gras en bomen. Dat is omwille van de sociale controle en veiligheid die nodig is als de site dag en nacht open is. In het Stuivenbergproject wordt meer nadruk gelegd op het tuinkarakter van de open en groene ruimte en wordt gekozen om meer plantvolumes te voorzien dan enkel gras en bomen. Daardoor is de sociale controle moeilijker. Bovendien heeft het gebouw omwille van de structuur heel veel hoekjes en kantjes. De tuinen moeten ademruimte bieden voor wie overdag in de publieke ruimte is.

De site wordt ook gedeeld met het psychiatrisch ziekenhuis. Dat ziekenhuis moet in elk geval 's avonds en 's nachts worden afgesloten voor de veiligheid van de patiënten en vice versa. Om geen apart en hoog hekwerk te voorzien dat de site duidelijk opdeelt in twee aparte zones, is ervoor gekozen om de hele site af te sluiten wanneer het donker wordt. Er komt een scheiding tussen het ziekenhuis en de overige zone, passend in het tuinkarakter.

40. Kan een deel van de site 24/7 open blijven?

Er is in het ontwerp onderzoek voor de publieke ruimte gezocht naar een zone die 24/7 open kan blijven. De plek die zich daarvoor het meest leent, is de dynamische zone voor sport en spel op de hoek van de Pothoekstraat en de Lange Beeldekenstraat (zie vraag 38). Het voorplein aan de Lange Beeldekenstraat zal ook worden ingericht als een kwaliteitsvolle publieke ruimte die buiten het hekwerk valt en 24/7 open is. Daar kan ruimte gewonnen worden omdat het straatprofiel er smaller kan worden. Dat komt ook de verkeersveiligheid ten goede.

41. Het zou heel fijn zijn mocht de site niet afgesloten worden 's nachts.

Zie vraag 39 en vraag 40.

42. Hoe combineer je wonen met een park dat iedere nacht sluit?

Wonen komt om die reden bij voorkeur langs de straatkant. Het toegankelijk maken van het gebouw, na sluitingstijd van de tuinen, is inderdaad een complexe ontwerp oefening. Daarvoor wordt de 'rue exterieure' ingezet die het gebouw rondom rond toegankelijk maakt zonder de tuinen te betreden. De 'rue exterieure' is een buitenstraat die rondom het gebouwencomplex loopt. Het is een langgerekt overdekt terras dat van in de tuin toegang geeft tot elk gebouw. Dit vraagt nog verdere uitwerking in ontwerp en beheer.

43. Waarom een ondergrondse parking?

Bovengronds parkeren is niet toegelaten in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2060. De bouwcode verplicht dat bij elk type programma in het gebouw de daarbij verplichte en berekende parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein, en niet op straat.

44. Er was een slide waar 'ondergrondse parking' op stond. Welk volume zal die hebben?

Dat is nog afhankelijk van het definitieve programma. Er is een mobiliteitsstudie opgemaakt, met aannames van de toekomstige functies, die uitkomt tussen 140 en 180 plaatsen voor auto's. 50 plaatsen daarvan zijn voorzien voor het psychiatrisch ziekenhuis. Algemeen geldt hoe meer maatschappelijk / stedelijk programma, hoe minder nood aan autostaanplaatsen, en hoe meer commercieel / privaat programma, hoe groter de nood aan autostaanplaatsen. Voor de fietsstalplaatsen geldt het omgekeerde. Al naargelang het definitieve programma zal een parking van 1 tot 2 bouwlagen nodig zijn. De eerste parkingverdieping (-1) zal ook worden ingezet voor laden en lossen zodat dat niet op straat gebeurt. De bestaande kelders onder de ronde paviljoenen en het gebouw zijn inzetbaar als fietsenparking.

45. Nachtclub in de bestaande kelder?

Dat is niet voorzien. De kelders zullen in het definitieve ontwerp worden ingezet voor logistiek: laden en lossen, parkeren van auto's en vooral van fietsen, berging, ...

46. Is er plaats voor theater, dans, muziek op de site? Zowel om zelf te beoefenen (opleiding) als podium voor professionele artiesten?

Bedankt voor uw suggestie, die nemen we mee. Dat is deels onderdeel van de ruimteoefening voor het stedelijk programma (zie vraag 31).

47. Is er ruimte voor een jazz- en dansclub? Ook niet in de kelder?

Bedankt voor uw suggestie, die nemen we mee. Wat de kelder betreft, zie vraag 45.

Communicatie en inspraak

48. Ik denk dat wij van de Lange Kongostraat niet horen tot de zone van bediende 'bussen' maar zou leuk zijn ons ook te betrekken.

De Lange Kongostraat zit mee in het busgebied dus jullie ontvangen normaal gezien alle brieven.

49. Hoeveel brieven voor het infomoment werden gebust?

Het busgebied Stuivenberg telt 5500 bussen.

50. Op welke manier heeft de buurt inspraak?

Wie ideeën of voorstellen heeft voor de lente en zomer van 2024, mag die bezorgen aan agvespa@antwerpen.be. Let wel, het gaat voor die periode enkel over een stuk van de tuin en sommige gebouwen, die je moet beschouwen als 'tent', zonder elektriciteit of water. Voor die periode komen ook enkel activiteiten overdag in aanmerking.

Ideeën en voorstellen voor nadien zijn ook welkom. Die geven we dan door aan de sitemanager die vanaf 1 oktober 2024 het gebruik van het terrein zal coördineren.

Voorts is er ook verslag genomen van alle wensen, suggesties en ideeën die tot nu toe zijn doorgegeven. Ze worden meegenomen in het verdere proces.

51. Komt er opnieuw een participatietraject voor de definitieve invulling?

Van zodra het ontwerpproces van de publieke ruimte (de tuinen en toegangen tot het terrein) opnieuw wordt gestart, zal er opnieuw participatie met de buurt worden georganiseerd. Wat de invulling van de gebouwen betreft, is er verslag genomen van alle wensen, suggesties en ideeën die tot nu toe zijn doorgegeven. Ze worden meegenomen in het verdere proces. We organiseren terugkoppelmomenten van zodra er nieuws is.

52. Krijgen we mee inspraak in de (tijdelijke) invulling?

Zie vraag 50.

53. Waarom opnieuw beginnen? Velen hebben al meegedaan van 2019 tot nu.

Er is verslag genomen van alle wensen, suggesties en ideeën die tot nu toe zijn doorgegeven. Ze worden niet weggegooid maar meegenomen in het verdere proces.

*54. Wordt Overleg Kunstenorganisaties Antwerpen (dé Antwerpse sectorvereniging voor kunst en cultuur) ook op tijd betrokken en bevraagd?
Tip: zie documentaire De Koekenstad van Jan Beddegenoodts over culturele vrijhavens.*

Overleg Kunstenorganisaties Antwerpen kan dezelfde weg volgen als omschreven bij vraag 52.

Budget, planning en timing

55. Waarom wordt het eerder gecommuniceerde stappenplan niet gevolgd? Waarom worden de plannen niet uitgevoerd? Waarom is de timing van de definitieve werken veranderd?

Om die vraag te beantwoorden, gaan we graag dieper in op vijf redenen.

- Reden 1: het afbraakproject is gekoppeld aan het bouwproject

Voortschrijdend inzicht, vooral vanuit het schetsontwerp architectuur, geeft aan dat de sloop van het jaren 80-hoofdgebouw op zich niet slim is. Het betekent namelijk tonnen grondverzet en veel vrachtverkeer om de put te dichten als de bouw van de ondergrondse parking niet onmiddellijk volgt. Dat herhaalt zich vervolgens allemaal wanneer de put voor de bouw van de parking later opnieuw moet worden geopend en al die grond opnieuw moet worden afgevoerd. Het is niet slim omgaan met middelen en betekent veel overlast voor de buurt.

De plek die vrijkomt na de afbraak van het jaren 80-hoofdgebouw is de enige boomvrije zone die zich leent voor de aanleg van het BEO-veld (een vorm van ondergrondse energieopslag) met de boringen voor de warmtepompen. Dat betekent dat de aanleg van het BEO-veld moet volgen na de afbraak, en voor de bouw van de parking. De capaciteit van het BEO-veld is afhankelijk van het definitieve programma en moet vooraf gefinancierd worden. Dat is een nieuw gegeven dat opduikt na 1 juli 2022, na de kennisname van het stappenplan.

Na de aanleg van het BEO-veld volgt de aanleg van de parking. De grootte van de parking hangt samen met het definitieve programma, en dat is nog onbekend. Volstaat één ondergrondse laag, of worden het er twee of zelfs drie?

Ook de parking staat niet op zich. De bouw van de parking hangt samen met de bouw van de twee nieuwe kopgebouwen, omdat je in die gebouwen boven komt uit de parking.

Kortom, het bouwproject hangt samen met de afbraak van het jaren 80-hoofdgebouw.

- Reden 2: overkoepelende kosten op siteniveau

In de eerste stappen van de uitvoering zitten grote kosten die overkoepelend zijn op siteniveau: de afbraak, de aanleg van het BEO-veld, de bouw van de parking en de twee kopgebouwen. Er is enkel uitvoeringsbudget voorzien vanuit de vier stedelijke klanten. Dat budget kan niet worden ingezet voor die grote kosten.

- Reden 3: er werd geen geld voorzien op de meerjarenbegroting van november 2022

Het stadsbestuur heeft zijn begroting op orde gesteld, onder meer door uitvoeringsbudgetten die om allerhande redenen nog niet konden worden uitgegeven (omwille van bijvoorbeeld vergunningen, voorbereiding technisch dossier, ...) te verschuiven naar de periode waarin ze wel zullen worden uitgegeven.

- Reden 4: de complexiteit en grootschaligheid

Het afbraak- en bouwproject is gigantisch met zo'n 70.000 m². Bouwprojecten van die schaal, publiek of in een publiek-private samenwerking, zijn uitzonderlijk, ook voor AG Vespa en de stad. Beschouw het Stuivenbergterrein niet als een gebouw maar eerder als een dorp.

- Reden 5: ontoegankelijkheid van het ziekenhuis

ZNA Stuivenberg was tot september 2023 een operationeel ziekenhuis. In 2020-2021 was er een zeer beperkte toegankelijkheid omwille van corona en in 2022 ook omwille van de voorbereidingen voor de verhuis. De zorgsector was al die tijd overbevraagd. Bijgevolg zijn er geen destructieve vooronderzoeken gebeurd zoals boringen en het blootleggen van structuren en technieken. Zonder zulke vooronderzoeken kan een bouwproject niet ingeschat worden.

56. Wat hebben jullie gedaan in 2023? Er was geen communicatie meer? Is er voortgang gemaakt?

Die vraag beantwoorden we graag in vier delen.

- Inrichtingsplan verfijnen op gebouwniveau

Uit het schetsontwerp architectuur bleken enkele grote struikelblokken. Het faseren en opknippen van het bouwproject is hierboven besproken. Naar bouwlogica is het gefaseerd en verknipt ontwerpen en benaderen van het gebouw niet efficiënt.

Het schetsontwerp architectuur vertrok vanuit de huisvestingsvraag van de vier stedelijke functies (een kinderopvang, jeugdwerking, Huis van het Kind en verpleegopleiding). Daarbij werd uitgegaan van de vereisten voor die vier functies en minder vanuit het functioneren van het gebouw als geheel. Dat leidde tot heel wat restruimten en onbenutte kamers en gebouwdelen. Dat zou op termijn naar onderhoud en beheer niet logisch zijn.

We moeten het gebouw bekijken als een slimme casco waar functies kunnen komen en gaan. Functies moeten op maat van het gebouw kunnen, we maken geen gebouw op maat van de functies.

Dat voortschrijdend inzicht heeft geleid tot een verfijnd inrichtingsplan. Niet wat de open ruimte betreft, dat werd eerder al afgeklopt en principieel goedgekeurd. Wel op gebouwniveau, als een soort van 'masterplan' voor het gebouw waarbij alle gebouwfuncties in lagen worden gefileerd en op elkaar afgestemd (verkeersstromen, toegankelijkheid, vlekkenplan, technieken, ...). Dat verfijnd inrichtingsplan is afgewerkt maar nog niet goedgekeurd.

Parallel werd het voorontwerp van de publieke ruimte alvast voort uitgewerkt. Een maatvast ontwerp is immers nodig voor onder meer de scheidingslijn met het psychiatrisch ziekenhuis en de zone die wordt afgestaan voor de nieuwe metrohalte. Die twee zaken zijn nog in detail afgewerkt. Het verder ontwerpwerk is voorlopig stopgezet.

- Financiële raming

De raming van het bouwproject was aan een update toe. Op basis van het inrichtingsplan (en de te verhuren m²) kon een eerste globale raming worden gemaakt. Die kwam zonder indexering uit op minimaal 130 miljoen euro (cijfers voorjaar 2023). Dat bedrag is aanzienlijk meer dan aanvankelijk geraamd (60 miljoen euro), voor de corona- en energiecrisis. Dat oorspronkelijk concept ging uit van een kleinere parking en minder afbraak. Daarbij komt ook nog de stijging van de bouwrijzen. Het uiteindelijke wedstrijdontwerp is ook duurder en verregaander wat betreft het herstellen van het oorspronkelijke 19^{de}-eeuwse concept met meer afbraak en de toevoeging van de 'rue exterieure' (een buitenstraat die rondom het gebouwencomplex loopt, het is een langgerekt overdekt terras dat van in de tuin toegang geeft tot elk gebouw).

- Financiële haalbaarheidsoefening

Omdat het om een aanzienlijk totaalbedrag gaat, is de oefening gevraagd naar extra ontwikkel- en bouwvelden op de Stuivenbergsite, soortgelijk aan de aanpak bij 't Groen Kwartier. De uitkomst van die oefening is de keuze voor en herbevestiging van het oorspronkelijke plan.

- Ontwikkelingsscenario's

In de financiële haalbaarheidsoefening zijn de verschillende modellen doorgerekend met 100% publieke financiering, 100% private financiering en een gecombineerde publiek-private financiering. De voorkeur gaat uit naar dat laatste.



- De herontwikkeling is te complex en grootschalig om 100% in publieke regie te doen en te houden.
- Een voorfinanciering tussen 100 en 150 miljoen euro is te zwaar op de stadsbegroting.
- Projecten van die schaal, publiek of in een gecombineerde publiek-private samenwerking zijn uitzonderlijk.
- De private sector bouwt goedkoper en sneller en kan de commerciële functies beter exploiteren.
- De publieke sector legt alle ontwikkelingsvoorwaarden op.
- De publieke sector houdt de publieke delen in regie: de tuinen en de stedelijke functies.

57. Waarom worden grote investeringen uitgesteld?

Zie ook vraag 55 en vraag 56. De uitvoering is pas voor 2025 en later.

58. Zagen jullie de overname niet aankomen? Waarom zijn de plannen voor de tijdelijke situatie niet klaar?

Zie ook vraag 55 en vraag 56.

59. Wordt er geïnvesteerd in dit project, in deze buurt? Waarom is er wel geld voor prestigeprojecten elders en niet voor onze buurt? Wat betekent dit gebrek aan prioriteiten voor het project in het geheel?

Er zal geïnvesteerd worden in de maatschappelijke en publieke delen van het project, in de tuinen, in het erfgoed en in de maatschappelijke, stedelijke functies

Het publieke aandeel in het project is verzekerd. De tuinen zijn geen onderdeel van de oproep voor private partners (met mogelijke uitzondering van twee binnentuinen, dat is nog te onderzoeken). De aanleg, het beheer en onderhoud van de publieke tuinen blijft in publieke handen.

Daarnaast houden we rekening met erfgoed, en worden de meer recente, niet-waardevolle delen afgebroken (het jaren 80-hoofdgebouw, het mortuarium, de bijgebouwtjes aan de ronde paviljoenen).

Er komt huisvesting voor maatschappelijke, stedelijke functies. Het voorstel voor het project en de financiering is voor het nieuwe bestuursakkoord 2025 – 2030.

60. Hoeveel budget was er voorzien toen er in 2019 naar onze wensen en dromen werd gepolst?

In het begin van deze bestuursperiode was er 200.000 euro voorzien op de stadsbegroting. Daarmee zijn de eerste studies en de start van de visievorming en het herbestemmingsdebat gefinancierd.

61. Waarom is het budget voor de tijdelijke invulling plots verminderd?

Er is een budget van 3,3 miljoen euro voorzien sinds december 2023. Dat budget is niet verminderd.

62. Als nu de ruwe raming van de definitieve invulling 130 miljoen is, hoeveel budget is er in 2023 op de meerjarenplanning geschraapt? De verankering naar de volgende legislatuur blijft op een helling als dergelijke budgetten het gat in de begroting blijven oplossen.

Na de eerste studies, visievorming en debatten is in het collegebesluit van 17 december 2021 het project gebudgetteerd op 20.170.108 euro inclusief btw. De budgetten van de stedelijke klanten en AG Stedelijk Onderwijs Antwerpen (AG SO) zijn door respectievelijk de stad Antwerpen en AG SO voorzien in het meerjarenplan 2020-2025. De financiering vanuit het Vlaams Stadsvernieuwingsfonds voor 2,6 miljoen euro is daarbij inbegrepen. Dat budget dient enkel voor de huisvesting van het stedelijk programma en voor de sloopwerken. Dat was bedoeld als eerste injectie en startbedrag. Het bouwproject bleek heel wat complexer en niet op te delen in kleinere betaalbare fases. Het budget is ruim onvoldoende. Voor de overkoepelende en voorafgaande kosten is geen budget voorzien. Omdat het project met dat tekort onuitvoerbaar is, is het doorgeschoven naar de volgende legislatuur. Er moeten extra publieke middelen vrijgemaakt worden naar aanleiding van de gemaakte keuzes en verankerd worden in het volgende bestuursakkoord. Een samenwerking met een private partner zal worden gezocht. Het project moet als totaalproject met een voldoende totaalbudget een nieuwe start krijgen.

63. Men had eerder budget moeten voorzien.

Men moet budget voorzien voor de periode waarin het zal worden uitgegeven (zie ook vraag 55 en vraag 56).

64. Project Wilgenstraat van Woonhaven loopt ook al enkele jaren achter op zijn planning. De investeringen in 2026 blijven uitgesteld!

De investeringen zijn investeringen voor de volgende decennia. Het gaat om zulke grootschalige projecten dat de voorbereiding ervan tijd vraagt. De investeringen staan nog steeds op de agenda.

65. Deze extra groene ruimte is zo belangrijk voor de buurt. Dank om dit echt te realiseren (en niet opnieuw massaal uit te stellen).

De analyses en alle gesprekken met buurtbewoners tonen het groentekort aan. We hebben zeer bewust gekozen voor het model waarbij de grootst mogelijke invulling met groene ruimte kan gerealiseerd worden.

66. Welke garantie is er dat de 130 miljoen beschikbaar zal zijn, als dit nog nergens in een besluit is goedgekeurd?

De voorgaande besluitvorming wijst consequent in die richting. De nood aan en het belang van dit project is uitvoerig onderzocht en doorgesproken. De consensus blijft overeind, door de vele crisissen heen. Dat scheidt het vertrouwen dat het project ook door de volgende bestuursploeg zal worden opgenomen.

67. De renders waren ontzettend groen, prachtig! We hopen dat er ook middelen worden vrijgemaakt om de site de komende 100 jaar zo groen te houden!

Het stadsbestuur heeft zeer bewust gekozen voor het model met de groots mogelijke groene, open ruimte. Wat de middelen betreft, zie ook vraag 55 en vraag 56.

68. Waarom tilt u de definitieve invulling over deze beleidsperiode? Waarom gaat bijvoorbeeld het Vleeshuis voor?

Zie vraag 55 en vraag 56.

Omliggende straten

69. Als ik een beetje ruimer mag denken: verkeersdrempels en flitspalen tegen de patserbakken in en rond de Kortrijkstraat.

Dit is een vraag voor het district Antwerpen. Zij zijn bevoegd voor de heraanleg van de straten. De Kortrijkstraat grenst niet aan de Stuivenbergsite en is dus in elk geval niet meegenomen in dit project. We geven uw vraag door aan het district Antwerpen.

70. Wordt er nog gedacht aan het verkeersvrij maken van de Boerhaavestraat, of een knip in de straat? Veilige ingangen van het domein.

De heraanleg van de omliggende straten staat op de agenda van het district Antwerpen. Er zal in overleg met het district worden onderzocht op welke manier de oversteekbaarheid ter hoogte van de ingangen kan worden verbeterd.

71. Overwegen jullie de Pesthofstraat en de Duinstraat herin te richten? Er zit erg veel doorgaand verkeer op, op de as Duinstraat liggen speelpleintjes, een kinderopvang en school. Minder verkeer en meer groen in aansluiting op de in-/uitgang van het nieuwe park zou de verkeersveiligheid en leefbaarheid aanzienlijk verhogen.

Zie vraag 70.

Andere vragen

72. Mooie integratie van metrohalte op de site.

Dank u wel. Daarvoor is goed samengewerkt tussen De Lijn, AG Vespa en stad Antwerpen.

73. Wanneer komt de metrohalte van De Lijn er?

De werken starten in 2025. Eind 2026 gaat de nieuwe ondergrondse lijn en deze metrohalte open.

74. Waar was Nabilla Ait Daoud?

Alle collegeleden waren op de hoogte van dit infomoment. Binnen het college was afgestemd dat schepen Annick De Ridder het infomoment zou leiden.

Andere projecten

75. En hoe zit het nog met het Spoorpark?

U vindt over het project het Spoorpark alles terug op de website van AG Vespa: <https://www.agvespa.be/projecten/spoorpark#over>. Op dit moment is het voorontwerp van het Spoorpark goedgekeurd, het definitieve ontwerp wordt verwacht in het voorjaar van 2024.

76. Het Spoorpark ligt tussen 2018 en 2140 ...

Dat klopt. Het Spoorpark grenst inderdaad niet aan de wijk 2060 maar geeft vanuit Borgerhout wel een mooie en vlotte toegang naar de wijk Zurenborg en het district Berchem.