districtscollege Deurne

Zitting van 21 november 2022

Besluit **GOEDGEKEURD**

B-punt AG VESPA

Samenstelling

de heer Tjerk Sekeris, districtsburgemeester

mevrouw Elke Brydenbach, districtsschepen; de heer Frank Vercammen, districtsschepen; de heer Freddy Lorent, districtsschepen; de heer Philip Van Acker, districtsschepen

mevrouw Mieke De Wispeleir, plaatsvervangend districtssecretaris; de heer Maarten Caestecker, districtssecretaris

5	2022_DCDE_00344	**Arenawijk Deurne - Openbaar Domein. Schetsontwerp - Goedkeuring**

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2022_RVBVESPA_00027 - Arenawijk Deurne - Samenwerkingsovereenkomst Water-link - Goedkeuring
- 2022_CBS_00911 - Stedelijk patrimonium. Arenawijk Deurne - Correctiebestelling en vastlegging krediet inrichtingsplan - Goedkeuring
- 2018_CBS_06378 - Arenawijk en omgeving, district Deurne - Plan van aanpak - Goedkeuring
- 2020_CBS_04808 - Arenawijk Deurne - Projectdefinitie inrichtingsplan - Goedkeuring
- 2018_CBS_01869 - Bestek GAC/2016/4149 - Raamovereenkomst aanstellen van pool ontwerpers voor publieke ruimte. Gunning - Goedkeuring
- 2020_CBS_03084 - Stadsontwikkeling - Opdracht aan AG VESPA voor het begeleiden van stadsprojecten - Goedkeuring

Aanleiding en context

Eind 2016 werd overleg opgestart tussen Woonhaven (WHA) en de bedrijfseenheid Stadsontwikkeling/Ruimte (SW/R). Aanleiding was de precaire bouwkundige toestand van het modernistisch patrimonium, namelijk de 287 sociale woningen (Renaat Braem), op de Arenawijk. Er was dringend nood aan een integrale ontwikkelingsvisie voor deze bebouwing. Uit behoefteanalyse voor de omgeving bleek ook de nood aan andere openbare voorzieningen, o.a. onderwijs en sportinfrastructuur. In onderling overleg en met betrokkenheid van andere stedelijke diensten zoals Onroerend Erfgoed, Stadsbeheer, Cultuur en Sport, Ontwerp & Uitvoering en onder leiding van de Stadsbouwmeester werd voorgesteld om een inrichtingsplan voor de Arenawijk op te maken.

Het college keurde op 6 juli 2018 (jaarnummer 6378) het plan van aanpak voor de herontwikkeling van de Arenawijk en omgeving goed.

Op 25 november 2019 (jaarnummer 652) keurde de gemeenteraad de beheersovereenkomst 2019-2024 tussen stad Antwerpen en AG Vespa goed.

Op 3 april 2020 (jaarnummer 3084) keurde het college de opdracht aan AG Vespa goed voor de begeleiding van de respectieve stadsprojecten waarbij de opdracht ‘Arena’ stond opgenomen in de overzichtslijst. In gedeeld

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

opdrachthouderschap tussen AG Vespa en Woonhaven Antwerpen en in samenwerking met de stedelijke diensten en het district Deurne werd de projectdefinitie voor herontwikkeling van de Arenawijk opgemaakt.

De raad van bestuur van AG Vespa keurde op 24 april 2020 het selectiebestek voor de opmaak van een inrichtingsplan voor de Arenawijk en de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonhaven Antwerpen en AG Vespa goed.

Het directiecomité van AG Vespa keurde op 11 mei 2020 (jaarnummer 211) de samenstelling van de jury goed.

Het college keurde op 12 juni 2020 (jaarnummer 4808) de projectdefinitie goed.

De raad van bestuur van AG Vespa keurde op 26 juni 2020 (jaarnummer 65) het gunningsbestek voor de opmaak van een inrichtingsplan voor de Arenawijk goed en gaf mandaat aan het directiecomité van AG Vespa om drie kandidaten te selecteren.

Het directiecomité van AG Vespa selecteerde op 6 juli 2020 (jaarnummer 370) drie ontwerpteams.

De raad van bestuur van AG Vespa keurde op 23 oktober 2020 (jaarnummer 99) het addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen stad Antwerpen, Woonhaven en AG Vespa goed.

Het directiecomité van AG Vespa keurde op 18 januari 2021 (jaarnummer 49) goed om de opmaak van het inrichtingsplan 'Arenawijk Deurne' te gunnen aan BULK architecten met in onderaanneming CLUSTER landscape, WIT architecten en KARUUR architecten.

Het college keurde op 4 februari 2022 (jaarnummer 911) de opdracht voor opmaak van een aanvullende studie voor het inrichtingsplan van de Arenawijk Deurne goed.

Het directiecomité van AG Vespa keurde op 19 april 2022 (jaarnummer 305) de ontwerpovereenkomst voor de studieopdracht openbaar domein van de Arenawijk Deurne goed.

De raad van bestuur van AG Vespa keurde op 29 april 2022 (jaarnummer 27) de samenwerkingsovereenkomst tussen Water-link en AG Vespa goed.

Juridische grond

Artikel 30, §1 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten bepaalt met betrekking tot in-house-toezicht volgende voorwaarden:
1° de aanbestedende overheid oefent op die rechtspersoon toezicht uit zoals op haar eigen diensten;
2° meer dan 80 % van de activiteiten van de gecontroleerde rechtspersoon behelst de uitvoering van taken die hem zijn toegewezen door de controlerende aanbestedende overheid of door andere, door diezelfde aanbestedende overheid gecontroleerde rechtspersonen; en
3° er is geen directe participatie van privékapitaal in de gecontroleerde rechtspersoon, met uitzondering van geen controle of blokkerende macht opleverende vormen van participatie van privékapitaal, vereist krachtens de nationale wetgeving, in overeenstemming met de verdragen, die geen beslissende invloed uitoefenen op de gecontroleerde rechtspersoon".

Regelgeving: bevoegdheid

Met collegebeslissing van 12 mei 2017 (jaarnummer 4463) werden de bevoegdheden van de districtscolleges vastgelegd. Artikel 11 bepaalt dat het districtscollege bevoegd is voor lokaal openbaar domein. Ontwikkelingen (nieuw openbaar domein) en mobiliteitsvoorwaarden blijven een bevoegdheid van het college. De districtsraad heeft adviesbevoegdheid ingevolge artikel 138 Decreet Lokaal bestuur.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Op 25 november 2019 (jaarnummer 652) keurde de gemeenteraad de beheersovereenkomst 2019-2024 tussen de stad Antwerpen en AG VESPA goed.Specifiek met betrekking tot de begeleiding van stadsontwikkelingsprojecten zijn onder andere volgende artikels van toepassing:

- In artikel 6 §4 wordt de opdracht aan AG VESPA voor de begeleiding van stadsprojecten omschreven;
- In artikel 7, Lastgeving stedelijk patrimonium, verleent de stad een volmacht aan AG VESPA om in de realisatie van publieke domein projecten alle daden van beschikking te stellen in eigen naam en voor rekening van de stad voor wat betreft het stedelijk patrimonium. Onder deze lastgeving valt ook expliciet de bevoegdheid tot het nemen van alle beslissingen in het kader van overheidsopdrachten met betrekking tot het stedelijk patrimonium;
- In artikel 9 §3 staan de samenwerkingsmodaliteiten met de stad in het kader van de begeleiding van de stadsontwikkelingsprojecten opgenomen;
- In artikel 11 §3 staat dat in uitvoering van de beheersovereenkomst, de stad alle kosten die AG VESPA opneemt, ten laste neemt.

Inspraak

Via een online bevraging op oor.antwerpen.be kon iedereen, van 28 juni 2022 tot en met 15 augustus 2022, een bevraging over de inrichting van de publieke ruimte invullen en zijn of haar mening meegeven. Op dinsdag 28 juni 2022, van 16.00 uur tot 19.00 uur, konden buurtbewoners bovendien ook in de wijk met het ontwerpteam spreken en hun ideeën voor de inrichting van het openbaar domein meegeven. De basis voor dit inspraakmoment was het overkoepelend plan dat eerder tot stand kwam via enkele inspraakmomenten.

Eerder vonden twee inspraakmomenten en een infomoment plaats over het inplantingsplan. Dankzij die momenten zijn er bijvoorbeeld meer bomen ingetekend op het voorplein van de sporthal om onder andere de akoestiek te verbeteren, het basketbalveld is ook verplaatst naar het voorplein en de hondenweide in de Arenawijk krijgt extra aandacht.

De resultaten van deze inspraakperiode zijn verwerkt in een inspraakdossier dat ook als bijlage van dit besluit is toegevoegd. 454 personen gaven hun mening tijdens de inspraakfase. Er werd ingezet op een laagdrempelige inspraakronde, waar we op verschillende manieren buurtbewoners hebben getracht te bereiken. Er is een bewonersbrief rondgestuurd met daarin de link voor de online bevraging. Op het fysieke moment op 28 juni 2022 waren er tablets aanwezig, waar mensen ter plaatse de bevraging konden invullen. Ook werden er computers ter beschikking gesteld op verschillende locaties, er zijn jobstudenten met tablets rondgegaan om mensen aan te spreken,… Zo hebben we gestreefd iedereen de maximale mogelijkheid te geven om te participeren deze inspraakronde.

Er is een relatief grote groep mensen bereikt die een goede representatie geven van de verschillende leeftijden en geslachten. Enkel de groep twintigers en jonge adolescenten zijn ietwat ondervertegenwoordigd. Er zijn zeer veel bruikbare en concrete tips zowel vanuit een positieve insteek als bezorgdheden. Een algemeen punt dat regelmatig naar voren kwam, was de wens om zeker te voorzien in een duurzaam en kwalitatief groen. Bezorgdheden die regelmatig terugkwamen, waren voornamelijk geënt op veiligheids- en overlastissues. In de bevraging kwamen heel concrete wensen naar voren voor het type sport- en speelinfrastructuur. Hiermee gaan we tijdens het voorontwerp openbaar domein verder aan de slag.

Argumentatie

Het voorliggende schetsontwerp is het resultaat van een eerste fase in het studietraject van het deelproject openbaar domein Arena. Dit deelproject ontwikkelt zich binnen de richtlijnen en parameters die worden uitgezet in het inrichtingsplan Arena. Op vrijdag 29 april 2022 is de tijdelijke vereniging Infrabo-Cluster, aangesteld binnen het raamcontract 'pool ontwerpers publieke ruimte', van start gegaan met het studie- en ontwerpwerk.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Het schetsontwerp is het resultaat verschillende werksessies en bilateraal overleg met diverse partijen en stadsdiensten. Op maandag 27 juni 2022 is het schetsontwerp gebracht op het coördinatieoverleg openbaar domein waarbij het project werd onthaald met gunstig advies mits voorwaarden. Om aan die voorwaarden te voldoen zijn er nog twee workshops georganiseerd die integraal verschillende stadsdiensten samenbracht. Het schetsontwerp is uit deze feedback gefinaliseerd.

Het schetsontwerp openbaar domein Arena en de toelichtingsnota zijn terug te vinden als bijlage van dit besluit.

1.1 Mobiliteit - autoverkeer

Het autoverkeer speelt in de Arenawijk vandaag een belangrijke rol. Bewoners kunnen er gemakkelijk tot voor de deur rijden (en parkeren). De wijk ligt nabij de ring van Antwerpen en kent zeer weinig congestie. De aanwezigheid van de auto domineert de beleving en verkeersveiligheid van de wijk. Deze dominantie duwt andere belangrijke kenmerken, zoals groen en openheid, naar de achtergrond.

Als antwoord op deze situatie stellen we een drastische herorganisatie van het autoverkeer en de parkeerinfrastructuur voor. De bezoekersparkings worden zoveel mogelijk langs de randen van het projectgebied gepositioneerd en het bewonersparkeren wordt maximaal ondergronds voorzien. Het doorkruisen van de wijk is enkel mogelijk voor hulpdiensten en de toegangen tot de ondergrondse parkeergarages. Door het bezoekersparkeren te herleiden tot drie parkeerhavens in de randen, geven we de wijk terug aan de bewoners en de zwakke weggebruikers. Op die manier wordt het groene karakter van de wijk versterkt en de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeterd.

1.2 Mobiliteit - parkeren

De Arenawijk wordt gekenmerkt door een verspreid voorkomen van parkings. Een verstoord evenwicht tussen trage en gemotoriseerde weggebruikers is vooral aan de rand van de wijk merkbaar. Het autoverkeer wordt rond de centrale groene weide gestuurd. Doordat nagenoeg alle parkeerplaatsen op de openbare weg gratis zijn, worden deze veelvuldig gebruikt door
omwonenden. Het parkeren van auto’s in het openbaar gebeurt vandaag vooral in de vorm van langsparkeren op straat en de open parkeerpleinen. De parkeerplaaten voor de gebouwen
van de torentjes bevinden zich ondergronds, maar zijn onderbenut. De toegangen tot de wijk zijn gericht op autoverkeer, waardoor er veel doorgaand verkeer is.

Om tegemoet te komen aan de huidige parkeerdruk van de omliggende wijken, worden enkele ruim gedimensioneerde parkeerpockets voorzien aan de randen van de wijk. Het totale aantal parkeerplaatsen in deze parkings komt zo op 179. Ter hoogte van het dienstencentrum komen er twee mindervalide plaatsen. Het totale aantal dagelijkse parkeer plaatsen komt op 559, dit is inclusief de bestaande en nieuwe parkeerkelders. De VIP/overstroom parking aan de Arenahal die slechts sporadisch mag worden gebruikt is niet opgenomen in dit aantal. Deze parking is voorbehouden voor de Arenahal. Bij events zal een steward de parkeerders begeleiden zodat de kans op wildparkeerders in de wijk quasi nihil is. De toegang tot deze parking verloopt via de Frans Baetenstraat.

1.3 Mobiliteit - circulatie voetgangers en fietsers

In het ontwerp voorzien we breed gedimensioneerde verbindingspaden voor dubbel gebruik voor fietsers en voetgangers tussen de belangrijkste hoofdroutes. Het huidige hoofdpad wordt
verbreed om conflicten te vermijden. De Dordrechtlaan wordt geknipt voor autoverkeer en is enkel nog toegankelijk voor de bewoners van de bestaande ondergrondse parkeergarages.
Het kruispunt van de Muggenberglei met de Van Havrelei is een van de toegangen voor fietsers doorheen de Arenawijk. Van hieruit kunnen de trage weggebruikers zich vlot verplaatsen naar de Herentalsebaan, de August Petenlei en de Frans Baetenstraat. We voorzien een extra doorsteek in de oost-west richting langs de noordzijde van het Fortje, met behoud van het open glooiende karakter van de Arenaweide. De trappenstructuur in het wandelpad vormt een barrière voor fietsers.

1.4 Mobiliteit - brandweer

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

De Arenawijk wordt een autoluwe wijk. Er zal enkel nog doorgaand verkeer mogelijk zijn voor hulpdiensten, laden en lossen en verhuisbewegingen. Voor de bereikbaarheid van de gebouwen voor de brandweer dient de brandregelgeving gevolgd te worden. Omwille van verhuisbewegingen dienen alle appartementen bereikbaar te zijn via een eigen gevelopening. Om een teveel aan extra wegenis te vermijden, worden de verhuis- en brandweerpaden in grasdallen of gewapend gras voorzien, of worden de fietspaden occasioneel ingezet. Hiernaast dient ook de onderhoudsdienst tijdelijk te kunnen parkeren aan elk gebouw.

1.5 Mobiliteit - evenementen en markt

Het verharde voorplein kan dienst doen als plein voor extra activiteiten (in samenspraak met uitbater Arenahal). Het vormt zo samen met de Arenahal en Arenaweide het multifunctionele hart van de Arenawijk. Bestaande evenementen zoals de markt en mobiel containerpark kunnen plaats vinden op de parking aan de Muggenberglei. Hierbij kan de parking deels worden
gebruikt als markt, het andere deel kan in gebruik blijven als parking. Zo kan naargelang de grote van de markt en aantal marktkramers de benodigde ruimte gebruikt worden.

De Arenaweide kan worden gebruikt voor infomomenten van de stad Antwerpen, de scholen, sportactiviteiten, zomerbar, kleinere concerten, festivals, etc. De bibliotheek organiseert af en toe ook evenementen in de buitenruimte. Alle evenementen zijn op maat voor de wijk en het district Deurne. Verder onderzoek is nodig in samenspraak met de groendienst hoe we de Arenaweide duurzaam kunnen inrichten zodat de evenementen geen langdurige schade aanrichten aan het grasveld. Er zou gekozen kunnen worden om bepaalde delen te voorzien van gefundeerd gras, een andere optie is enkel evenementen toe te staan die de draagkracht van het grasveld niet overschrijden

2. Afvalbeheer

Om de autoluwheid van de wijk te waarborgen zal de wekelijkse afvalophaling worden vervangen door sorteerstraten. De locaties van deze sorteerstraten zijn zo gekozen dat deze vlot bereikbaar zijn voor de ledigingsvoertuigen, dat er zo weinig mogelijk conflict is tussen de ledigingsvoertuigen en zacht verkeer en dat deze ledigingsvoertuigen zo weinig mogelijk manoeuvres moeten uitvoeren. Verder is rekening gehouden met een straal van 150m zodat de bewoners elks een sorteerstraat in de onmiddellijke nabijheid hebben. De sorteerstraat ter hoogte van de Muggenberglei zal vijf afvalfracties hebben, glas, pmd, gft, papier/karton en rest. De overige sorteerstraten slechts vier, pmd, gft, papier/karton en rest.

3. Programma

We voorzien twee hondenweides, een kleinere van 310m2 en een grote van 533m2. Idealiter worden deze hondenweides onderverdeeld in een weide voor grote en kleine honden. De noordelijke speeltuin tussen de bouwblokken is voorzien voor kinderen van 0-6 jaar. Rondom de Arenahal wordt de bestaande speeltuin verder uitgebreid zodat deze verspreid staat onder de gebouwen, deze is iets avontuurlijker ingericht en is voorzien voor kinderen van 6-12 jaar.

Het bestaande basketbalveld op het voorplein blijft behouden. Op het nieuwe voorplein wordt er een voetbalveld toegevoegd. Dit voetbalveld wordt verdiept aangelegd zodat er geen ballenvanger geplaatst hoeft te worden. Dit zou als visueel storend ervaren kunnen worden en het zicht belemmeren op de gevel van de Arenahal. Het verdiepte voetbalveld vormt ook een barrière tegen foutparkeerders tijdens events in de Arenahal.

4. Materialisatie

Voor het voorplein is er gekozen voor een (waterdoorlatende) kasseiklinker. Deze past bij het historisch karakter van het Fortje. Het bestaande basketbalveld dat is uitgevoerd in gladde beton past met zijn grijze kleur dan weer goed bij de toevoegingen van Braem. De doorgaande paden zullen uitgevoerd worden in gladde beton. Dit maakt de paden goed toegankelijk.

5. Verlichtingsplan

Er wordt geopteerd om twee types verlichtingen (niveau 1 + 3) toe te passen. Niveau 1 is verlichting op vier meter voor de woonerven, en voet- en fietspaden. Aangezien er geen doorgaande wegen zijn in de gehele wijk

moet er geen gebruik worden gemaakt van verlichting niveau 2. Illustratief zijn de doorgaande wegen gelinkt aan de wijk ook aangeduid op onderstaand plan. Het tweede type is niveau 3, verlichting van monumenten, monumentale gebouwen, accentuatie van assen, gebouwen, etc… De monumentale gebouwen, kunstwerken, markante bomen zullen apart worden uitgelicht. Bijvoorbeeld de kunstwerken op de hoek van de Zuidelijk Braemblokken, de waardevolle beuk, deze apart uitlichten zullen de eigenheid van de plek versterken.

6.1 Zone: Voorplein Arenahal

Aan de hand van historische kaarten kunnen we de contouren van het oude fort terug zichtbaar maken op de bestaande toestand. Braem heeft zijn gebouwen destijds bewust langs de contouren van de oude fortstructuur ingepland om deze te accentueren en preserveren. Deze verwijzing naar de oorsprong van de site is echter niet heel leesbaar vanuit het oogpunt van de gewone bewoner/gebruiker van de Arenawijk. We willen deze opzet met de heraanleg van het openbaar domein dan ook verder versterken. Door de Blueprint van de historische fortplannen te gebruiken kunnen we de typerende schansstructuur, die nog amper leesbaar is in het parklandschap terug reconstrueren.

Langs de voorkant van de Arenahal laten we de typerende driehoekige verdedigingsstructuur terugkomen in de vorm van een wadi. Het is een herinterpretatie van de driehoekige vorm. In zijn nieuwe vorm is het geen talud maar een verdiepte zone die ook dienst doet als wateropvangbekken en wadi. Het hoogteverschil wordt opgevangen door enkele tredes. Vanuit sociaal ruimtelijk standpunt vormt deze trap één langgerekte bank. Door zijn grote kan deze ruimte niet door één groep geclaimd worden waardoor het plein ruimte biedt aan verschillende doelgroepen.

6.2 Zone: Arenaweide

De Arenaweide is vandaag een multifunctionele parkweide met verscheidene open zichten. Deze centrale zone heeft bijzondere landschappelijke kwaliteiten die we maximaal willen behouden. Het specifieke microreliëf in het terrein wensen we te versterken door de toevoeging van een verdiept gelegen wadi met een asymmetrisch profiel. Aan de oostzijde heeft de wadi een steil talud en aan de westzijde een flauw talud. De locatie van de langgerekte wadi refereert naar de historische figuur van de schans en schept mogelijkheden voor een natuurlijke speelzone. Door de talud tegen het fort op te hogen verschuift het beeld van het fort dat verscholen ligt achter een heuvel naar een fort dat statig op een heuvel staat en uitkijkt over de weide en de schans. De verhoogde terraszone die hier aan zal grenzen vormt een aangename verpozingsruimte met mooi zicht over het park en de spelende kinderen. De wandel- en fietspaden bakenen de ruimte mee af waardoor deze verdiepte zone een eigen karakter krijgt dat mooi in contrast staat met de rest van het park.

7.1 Groen: Bomen: Te verwijderen bomen door bomentoets

In de bestaande bomentoets worden al enkele bomen naar voren geschoven als te kappen wegens slechte toestand of reeds afgestorven. Voor de opbouw van het schetsontwerp openbaar domein hanteren we deze bomentoets als een belangrijke leidraad doorheen het ontwerp en proberen we waar mogelijk zoveel mogelijk bomen te behouden. Aan de bomen die gemarkeerd staan als ‘absoluut te behouden’ wordt dus ook zeker niet geraakt. De bomen die moeten sneuvelen in functie van het schetsontwerp worden bij wijze van verantwoording schematisch onderverdeeld in ‘te kappen in functie van nieuwe gebouwen’ en ‘te kappen in functie van de omgevingsaanleg.

7.2 Groen: Bomen: Nieuwe bomen masterplan

De Arenaweide behoudt het grootste deel van zijn uitgebreid bomenbestand. De nieuw aan te planten bomen situeren zich voornamelijk aan de voorzijde van de Arenahal omdat deze zone de grootste metamorfose ondergaat. De boomgroepen die daar worden aangeplant zorgen voor zowel schaduw als geluidsbuffering. Verder zijn er veel nieuwe bomen voorzien ter vergroening en verkoeling van de verschillende parkeerpockets. Een derde concentratie aan nieuwe bomen vinden we terug aan het centrale plein van de nieuwe woonontwikkelingen. Er zal een duurzame bomen keuze worden gemaakt. De voorkeur zal gaan naar klimatologische bomen/inheemse bomen. Basis voor de assortimentskeuze is het bomenplan 2.0 van de stad Antwerpen. We volgen de 70-30 regel, 70-30 regel: 70% inheems, 30% uitheems.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

7.3 Groen: Groenstructuur

Bij de huidige groensituatie rond de Woutersblokken spelen zich twee uiteenlopende situaties af. Langs de ene kant hebben we torentjes zonder buffergroen, met zowel visueel als fysiek harde en eerder onaangename grenzen tot gevolg. langs de andere kant hebben we torentjes met juist heel veel buffergroen die daardoor de overgebleven parkruimte eerder herleiden tot
restruimte. In het schetsontwerp wordt er gestreefd naar een balans tussen deze twee uitersten zodat er een eenheid wordt gecreëerd tussen alle Wouterstorens. De groenlobben die zich als een sjaal rond de torens wikkelen zijn ruim genoeg om als buffergroen te functioneren en tegelijkertijd compact genoeg zodat de omliggende ruimte aansluiting vindt met de rest van het park. Wonen in de restruimte wordt terug wonen in het park.

De groenbuffer aan de zuidelijke Braemblokken worden geplaatst waar momenteel de garageboxen zijn. Deze garageboxen worden vervangen door struiken en heesters. De Braemblokken worden dus nog verder vergroent, niet meer enkel langs de voorkant maar ook langs de achterkant. Bij de noordelijke nieuwbouwblokken zal het achterliggende kruiwagen pad afgeschermd worden door een groenblijvende haag zodat er gedurende het hele jaar voldoende privacy is ten opzichte van de private tuinen.

Het openbaar domein in de noordzijde van het projectgebied wordt gekenmerkt door een sjaal van voortuinzones die zich tussen de nieuwe bouwvolumes slingeren. Ze bepalen het groene karakter van deze wijk en zorgen voor zowel privacy als rust. Door ook hier, net zoals rond de Woutertorens, een groene sokkel te creëren als buffer wordt ook in de omgevingsaanleg gezocht naar aansluiting tussen de nieuwe noordzijde en reeds bestaande zuidzijde.

8. Concept rond regenwaterafvoer (RWA)

Hierin vormde het 'Hemelwaterplan Antwerpen' de voornaamste leidraad. Het concept rond regenwaterafvoer zet maximaal in op de infiltratie, de buffering en de vertraagde doorvoer van hemelwater op het openbaar domein. Er zullen verschillende open wadi's worden landschappelijk verweven worden aangelegd op de ganse site waarop verharde en onverharde oppervlakten op aansluiten. De uitwerking van die verharde oppervlakten zien we op verschillende manieren: als aansluiting op een groene langs liggende berm, als aansluiting op een afvoergoot met infiltrerende wanden, door plaatselijk te werken met infiltratiekratten en door in te zetten op waterdoorlatende bestrating met een bufferende fundering.

De verschillende hemelwaterbeheersystemen worden aan elkaar gekoppeld met een infiltratieriolering die zowel een infiltratie- als een bufferfunctie heeft. Om bestaande huisaansluitpunten mee te kunnen opnemen in tracé RWA volgen we zoveel mogelijk het bestaand rioolstelsel. Dakoppervlakten van de bebouwing op de site worden gekoppeld, eerst via een regenwaterput voor hergebruik, daarna via overlopen aansluitend op het collectief infiltratienetwerk van de Arenawijk. Het mogelijk bergingsvolume en infiltratieoppervlak van de wadi's in het schetsontwerp is nog niet in detail berekend waardoor de nodige buffercapaciteit nog niet is bepaald.

9. Concept rond droogweerafvoer (DWA)

Het concept DWA voorziet in het gebruik van twee (bestaande) aansluitpunten: één aan de Muggenberglei en één aan de Frans Baetenstraat. Beide punten liggen voldoende diep om te kunnen starten met de opwaarts gesitueerde Arenawijk. Het bestaande tracé van de DWA riool wordt grotendeels gevolgd zodat alle bestaande en nieuwe gebouwen hierop kunnen aansluiten. De DWA wordt aangelegd in een gravitair stelsel met voldoende dekking en aansluitdiepte. Dit verzekert een goede aankoppeling van zowel de bestaande afgekoppelde huisaansluitingen alsook de toekomstige aansluitingen van renovatie en vernieuwbouw. Bestaande huisaansluitpunten kunnen blijven functioneren na overkoppeling van het bestaande naar het nieuwe gescheiden stelsel.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Financiële gevolgen
Nee

Algemene financiële opmerkingen
AG Vespa voert de opdracht uit in eigen naam en voor rekening van de stad Antwerpen en Water-link. De projectuitgaven worden verrekend op project P001354 Arena binnen AG Vespa.

In het meerjarenplan 2020 – 2025 van de stad Antwerpen is 3.000.000,00 EUR inclusief btw beschikbaar voor het project Arena op het boekingsadres: SUB_NR/INTERN/2200-2300-2400-2500/5291620000/220/2WNS020202PA3717/2SA050610. Dit projectbudget van dit stadsproject komt voort uit het meerjarenplan 2020-2025.

Via deze samenwerkingsovereenkomst wordt een kader vastgelegd met betrekking tot de projectkosten tot het einde van het studietraject.

Het ereloonpercentage voor de ontwerper/studiebureau wordt voor het studietraject openbaar domein vastgesteld op 4,79% rekening houdend het initieel budget en met de indicatieve barema's zoals die zijn opgesteld door KVIV-FABI (Koninklijke Vlaamse Ingenieursvereniging, ereloonbarema I, klasse 1). Het initieel Budget is gebaseerd op een raming en wordt hierbij vastgesteld op 8.500.000,00 EUR inclusief btw. Dit initiële budget is het taakstellende budget. Dit budget is inclusief alle kosten, waaronder onder andere de studiekosten.

Het forfaitair ereloon voor het schetsontwerp komt hierbij neer op 81.430,00 EUR. Er wordt in deze samenwerkingsovereenkomst een verdeelsleutel opgesteld die de verhouding bepaalt in welke mate de kosten verdeeld zullen worden. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een a rato inleg in het totaalbudget van de Partijen. De uiteindelijke kosten in min of meer zullen volgens dezelfde verdeelsleutel worden omgeslagen. Er zal rechtstreeks a rato van de verdeelsleutel worden gefactureerd aan de Partijen.

- Water-link heeft een aandeel van 23,5% rechtstreeks voortkomend uit de €2.000.000,00 inclusief btw aan haar beschikbaar budget. Dit vertaalt zich in circa 19.136,00 EUR aan verschuldigd ereloon.

- AG Vespa heeft een aandeel van 76,5% rechtstreeks voortkomend uit het projectbudget uit het meerjarenplan 2020-2025 én de subsidies van VMSW* die door de stad Antwerpen ingeschreven en gebudgetteerd worden. Dit vertaalt zich in circa 62.294,00 EUR aan verschuldigd ereloon.

* We gaan in deze overeenkomst ervan uit dat er een budget van circa 3.500.000,00 EUR inclusief btw, via subsidies van VMSW verkregen kan worden. Het concrete bedrag van deze subsidies is vandaag niet gekend, dit wordt vastgelegd op de plenaire vergadering bij de goedkeuring voorontwerp (einde Fase 2 studietraject Openbaar Domein).

Strategisch kader
Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:
- 5 - Woonstad
  - 2WNS02 - Stadsontwikkeling
    - 2WNS0202 - Projectwerking
      - 2WNS020202 - Stadskankers aanpakken, herbestemming, gebiedsontwikkeling,…
        - 2WNS020202PA3717 - Arena

Adviezen

Coördinatieoverleg openbaar domein

Advies: Gunstig onder voorwaarden

Motivering: Het coördinatieoverleg openbaar domein geeft gunstig advies op voorwaarden dat:
Bilateraal overleg kan maar het is belangrijk om tijdens workshops bezorgdheden aan te halen van alle verschillende diensten om tot een mooi geheel te komen. Er worden in de herwerkingsfase van het schetsontwerp nog twee workshops georganiseerd:

- Op de workshop 'Arenaplein' zullen de volgende opmerkingen integraal worden onderzocht:
    - Introduceren van meer kwalitatief groen, het terugbrengen van het aandeel verharding.
    - Een leesbare ontsluiting van de verschillende mobiliteitsstromen die een optimale bereikbaarheid garandeert.
    - Een gepaste materialisatie, geschikt voor de organisatie van een markt en enkele evenementen.
    - Verder onderzoek naar de organisatie van de markt, kan de parkingcluster hier mee voor worden ingezet?
- Op de workshop 'Afvalophaling' zal worden gezocht naar een optimale inplanting van de sorteerstraatjes. Belangrijk hierbij is dat het autoluwe karakter bewaard blijft in de plannen.
    - De bereikbaarheid van de Arena site moet zeker nog verder bekeken worden.
- Overige punten die hierrond nog mee worden verfijnd tijdens de herwerkingsfase van het schetsontwerp zijn:
    - Een verkeersveiligere uitwerking van de parkingcluster aan het Holthofplein.
    - Een groenere inrichting van al de parkingclusters, met maximaal behoud van te bewaren bomen.
    - Een optimale bereikbaarheid over de gehele site voor dienstvoertuigen en verhuisbewegingen.

AG Vespa gaat deze voorwaarden mee nemen in de komende periode tijdens het verwerken van de opmerkingen die werden meegegeven in het COD.

Brandweeroverleg

Advies: Gunstig onder voorwaarden

Motivering: Op dinsdag 10 mei 2022 werd het project 'openbaar domein Arena Deurne' voorgesteld met als doel advies in te winnen bij de Brandweerzone Antwerpen (BZA) om de volgende fase van het ontwerp verder te verfijnen. Op het project werd een gunstig advies gegeven, mits volgende voorwaarden:

1. Op het brandweerplan dient een duidelijke aanduiding te komen van de individuele toegangen van de wooneenheden. De brandwegen hiernaar toe moeten ten alle tijden bereikbaar zijn.
2. Het gebruik van breekpalen is een obstructie die de vlotte toegankelijkheid van de brandweer kan belemmeren. De autoluwheid van de site dient door de ontwerper verder bekeken te worden.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

3. Het bestand DOC 560 (versie april 2018) waarin de voorschriften m.b.t. de doorgang van op de openbare weg en de bereikbaarheid van gebouwen in binnengebieden wordt beschreven, dient als leidraad voor het ontwerp van het openbaar domein.
4. Een dichte boomkruin voor de gevels van de gebouwen is niet optimaal voor de brandweer aangezien dit interventies bemoeilijkt. De onbereikbaarheid van de gevel dient te worden gecompenseerd in het ontwerp op gebouwniveau.
5. De huidige bovengrondse hydranten voor de brandweer mogen niet verdwijnen bij de heraanleg van het openbaar domein.

Besluit

Het districtscollege Deurne legt het volgende voor aan de districtsraad Deurne.

Artikel 1

De districtsraad van Deurne adviseert het schetsontwerp voor het nieuw openbaar domein Arena gunstig.

Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. arenawijk_resultaten_bevraging_openbaar_domein.pdf
2. schetsontwerp openbaar domein Arena_toelichtingsnota-gecomprimeerd.pdf
3. schetsontwerp openbaar domein Arena_landschapsontwerp.pdf
4. schetsontwerp openbaar domein Arena_terreinprofielsnedes.pdf
5. schetsontwerp openbaar domein Arena_bestaand op ontworpen toestand.pdf
6. schetsontwerp openbaar domein Arena_bestaande toestand.pdf
7. schetsontwerp openbaar domein Arena_ontwerp RWA en DWA.pdf
8. schetsontwerp openbaar domein Arena_leidingen openbaar nut volgens klip.pdf
9. schetsontwerp openbaar domein Arena_legende.pdf
10. schetsontwerp openbaar domein Arena_proeven.pdf
11. schetsontwerp openbaar domein Arena_situatieplannen_compressed.pdf
12. ondertekent document_SWO Arena 13052022.pdf
13. Besluit AG VESPA.pdf

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be