

# Studieopdracht voor onderzoek naar “Infrastructurele noden van een toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum”

Studieopdracht voor de Vlaamse Overheid

Agentschap facilitair bedrijf

Versie 18 05 2017



**AABEL**

## COLOFON

### Opdracht:

2016/HFB/VOPMB/33051- Studieopdracht voor een onderzoek naar “Infrastructurele noden van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum

### De aanbestedende overheid:

De Vlaamse Gemeenschap vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, bij delegatie, in de persoon van de minister bevoegd voor Cultuur, Media ,Jeugd en Brussel.

Bijgestaan door departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media optredend als opdrachtgevend bestuur en voor deze opdracht administratief adres verkiezend:

VLAAMSE OVERHEID

Fonds Culturele Infrastructuur (FOCI)

Arenberggebouw

Arenbergstraat 9

1000 Brussel

### De mandataris:

Het opdrachtgevend bestuur machtigt de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Facilitair Bedrijf, genaamd mandataris, om in zijn naam op te treden.

De administratieve entiteit die als mandataris is belast met de opvolging van deze opdracht is:

VLAAMSE OVERHEID

Agentschap Facilitair Bedrijf

Boudewijngebouw

Boudewijnlaan 30- bus 60

1000 Brussel.

### De opdrachthouder:

Tijdelijke handelsvennootschap Import.Export Architecture- Antea Group- Rebel Group met adres te Antea Belgium NV, Roderveldlaan 1, 2600 Antwerpen

[www.iea.nu](http://www.iea.nu)

[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)

[www.rebelgroup.com](http://www.rebelgroup.com)

### Datum - status/revisie:

Mei 2017 – eindrapport

### Projectteam:

Oscar Rommens en Maria Ionescu (IEA)

Dirk Bosmans (Antea Group)

Pieter Staelens (Rebel Group)

### Werkgroep:

Katrin Janssen en Hans Demolder (Team Studie en Coördinatie Bouwprojecten- Agentschap Facilitair Bedrijf)

Bart De Baere en Dieter Vankeirsbilck (M HKA)

incl. projectteam

### Stuurgroep (I):

Sigrid Callebert (Beleidsdomein Cultuur, Jeugd, en Media)

Luc Delrue (Departement Cultuur, Jeugd, en Media)

Marie-Hélène Schepers en Philip Bogaert (Fonds Culturele Infrastructuur- FOCI)

incl. werkgroep

© THV Import.Export Architecture- Antea Group- Rebel Group, 2017.

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de THV Import.Export Architecture - Antea Group- Rebel Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

# INHOUD

## 1 Beleidskader

- 1.1 Ministeriële uitgangspunten voor een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum. (TVHK)

## 2 Behoeftenstudie (deelrapport 1)

- 2.1 Inleiding + Duiding
- 2.2 Begrippen
- 2.3 Parameters
- 2.4 Verfijnen en verscherpen van kwantitative parameters
- 2.5 Verfijnen en verscherpen van kwalitative parameters
- 2.6 Schema van relaties tussen de onderdelen van het PVE
- 2.7 Forum types

## 3 Locatieonderzoek (deelrapport 2)

- 3.1 Voorselectie Stad Antwerpen
- 3.2 Omgevingskenmerken (Ruimtelijk)
- 3.3 Bouwmogelijkheden- bestaande kaders
  - 3.3.1 Algemene voorschriften
  - 3.3.2 Locatie 1 \_ Site M HKA
  - 3.3.3 Locatie 2 \_ Site Zuidersluis
  - 3.3.4 Locatie 3 \_ Site Kop Nieuw Zuid/ Striga 0
  - 3.3.5 Locatie 4 \_ Site Stuivenbergziekenhuis
- 3.4 Relatie met lopende stadsprojecten
- 3.5 Beschermingen en afspraken
- 3.6 Stadsproject TVHK- noodzaak voor nieuw kader
- 3.7 Culturele identiteit en kritische massa
- 3.8 Symbolisch potentiëel
- 3.9 Aantrekkingskracht en sociale (inter)actie
- 3.10 Conclusie: locatiegebonden ontwikkelingsperspectief
- 3.11 Studie scenario's
- 3.12 Overzichtstabel ruimtelijke kenmerken
- 3.13 Relevante aandachtspunten ruimtelijk beleid

## 4 Kostprijsraming (deelrapport 3)

- 4.1 Financiële nota

## 5 Bijlagen

- 5.1 Analyse kaarten
- 5.2 Vragen en antwoorden
- 5.3 Vergelijking van enkele Europese musea

## 6 Samenvatting - Management nota

# 1 BELEIDSKADER

## 1.1 Ministeriële uitgangspunten voor een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum. (TVHK)

\*In plaats van één groot Toekomstig Vlaams Kunstmuseum te creëren voor alle Vlaamse kunstmusea-instellingen komen er twee Vlaamse erfgoedinstellingen die zich positioneren in een mondiale en superdiverse hedendaagse samenleving :

-het Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum (TVHK) als een autonoom en institutioneel hedendaagse kunst/ erfgoedplatform dat een eigen Vlaams kader biedt voor een toekomstgerichte blik op en met de kunsten.

- het Toekomstig Vlaams Schone Kunstenmuseum (TVSK) als een autonoom en institutioneel schone kunsten / erfgoedplatform dat een Vlaams kader biedt voor de historische blik op en met de kunsten.

\*Deze twee Vlaamse instellingen dienen als expertisecentrum en motor voor een inhaalbeweging in het Vlaamse erfgoed- en museumveld. Voor beiden moeten heldere ambitieniveaus en duidelijke en meetbare doelstellingen gelden.

\*Naast de ambitie om in het TVHK een collectie-uitbouw te realiseren in internationaal perspectief moet zij ook een kerninstrument voor beheer (archiefwerking) en onderzoek zijn van het hedendaags kunstpatrimonium van de Vlaamse Gemeenschap en voor kunstenaarsarchieven.

\*Het Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstenmuseum (TVHK) krijgt haar hoofdgebouw in Antwerpen.

Het M HKA is hierbij een kerninstrument voor het beheer en onderzoek van het hedendaagse kunstpatrimonium van de Vlaamse Gemeenschap. Daarnaast is ze het basisinstrument voor het Vlaamse collectiebeleid en voor samenwerking op het vlak van patrimonium met de talrijke stedelijke en privé-musea.

Om dit te realiseren is er een inhaalbeleid nodig van de infrastructuur van het M HKA. (M HKA+ ?)

\*Er moeten samenwerkingsmodellen / organisatiemodellen worden uitgeklaard en uitgewerkt tussen het M HKA en het KMSK, het Fotomuseum, Argos en MuZee. (Machelen aan de Leien - Raveel museum), Middelheim, Gent SMAK) Deze samenwerkingsmodellen kunnen op verschillende niveau's worden uitgewerkt: managerial, infrastructureel, inhoudelijk,.. (zie ook de studie TouchTime en idea Consult)

\*In het nieuw hoofdgebouw wordt geen dubbelscenario ontwikkeld met zowel een overzichtsmuseum voor hedendaagse kunst en centraal onderzoeks-depot /expertisecentrum. Het centraal depot zal verspreid worden over verschillende instellingen (met hun specifieke expertises) waar het hoofdgebouw samenwerkingen mee aangaat.

\*Het nieuw hoofdmuseum is geen klassiek, 19de eeuws, overzichtsmuseum maar een mu-

seum als sociale plek. Naast een permanente collectiepresentatie van sleutelwerken moet er ook ruimte gecreëerd worden voor tijdelijke exporuite(n), verschillende soorten evenementen en sociale interacties.

\*Men dient te exploreren hoe o.a. het bestaande M HKA gebouw kan worden getransformeerd naar een verzamelgebouw met meerdere functies onder één dak (cf. mogelijke ruimtelijke ontwikkelingsscenario's studie Vlaams Bouwmeester /51 N4E). Naast de huidige locatie van het M HKA worden er nog 3 andere locaties onderzocht waar een nieuw Vlaams Kunstmuseum zou kunnen worden opgericht.

# 2 BEHOEFTESTUDIE (deelrapport1)

## 2.1 Inleiding + Duiding

De Ministeriële uitgangspunten voor een toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum voorzien een nieuw Vlaams museum voor hedendaagse kunst in Antwerpen. Hierbij worden de financiële middelen voor de bouw van het museum voorzien door de Vlaamse gemeenschap. De site en de grond worden ter beschikking gesteld door de stad Antwerpen. Voor het onderzoek naar de geschikte site stelde de stad een shortlist op van 4 locaties. Het programma van eisen en de infrastructuurvariabelen van het museum werden al deels omschreven in 2 voorgaande studies en dienden binnen deze opdracht verder worden omschreven en verfijnd.

Bij verschillende lezingen van de 4 sites werd al snel duidelijk dat zij zeer uiteenlopende eigenschappen, karakteristieken en omgevingskenmerken hebben. (zie deel locatieonderzoek). Indien er bij het ontwerpen rekening wordt gehouden met deze verschillen zal op elke site, met hetzelfde 'generisch' programma van eisen, een ander typemuseum ontstaan.

In 2 van de sites zal bv het programma eerder horizontaal worden ontworpen terwijl op de 2 andere sites men het museum verticaal moet organiseren.

Tot op heden zijn de verschillende randvoorwaarden (stedenbouwkundige, erfgoed, uitstraling en beeldkwaliteit,..) voor de vier sites waarbinnen moet worden ontworpen en gebouwd niet volledig gekend. Het onderzoeksteam stelde een uitgebreide lijst (zie in bijlage) op met vragen voor verschillende stedelijke diensten (dienst stedenbouw, monumentenzorg, Antwerps bouwmeester, Stad Antwerpen,..). Een deel van de vragen kon onmiddellijk worden beantwoord. Voor een aantal andere vragen was er meer studie- en bedenktijd nodig daar deze minder eenduidig te beantwoorden zijn. In functie van het verkrijgen van een grotere consensus binnen de stad Antwerpen over de definitieve locatie en het kunnen realiseren van het ambitieus bouwprogramma vinden we het belangrijk dat er wordt rekening gehouden in dit onderzoek met de antwoorden op onze vragen.

In overleg met het facilitair bedrijf werd dan ook de optie genomen om de definitieve verfijning van het programma van eisen pas door te voeren nadat er één site is gekozen en er zoveel mogelijk randvoorwaarden gekend zijn.

Niet tegenstaande werden er ondertussen al wel een aantal verfijningen doorgevoerd ten opzicht van de gegevens die wij verkregen bij de start van ons onderzoek. Deze verfijningen zijn gebaseerd op een aantal gesprekken met experts, overleg tijdens werk- en stuurgroepen en studie van bestaande musea van hedendaagse kunst in Europa.

### Autonomie en interne ontwikkelingslogica TVHK

Criteria voor het locatieonderzoek en de visie op de ontwikkeling dienen prioritair uit te gaan van een maximalisering van de autonomie en de interne ontwikkelingslogica van het museum. Het hedendaags kunstmuseum is een Vlaamse instelling met eigen behoeften en eigen kwantitatieve en kwalitatieve eisen. Deze zijn in de eerste plaats bepalend voor de locatiekeuze.

Overige criteria voor het locatieonderzoek kunnen meerwaardeaspecten vormen, doch zijn niet in de eerste plaats bepalend voor de locatiekeuze:

- Naast de interne belangen van de instelling dient rekening gehouden met de verwachtingen vanwege het overheidsbeleid (politiek en administratief), doch mogen niet beper-

kend of afwijkend zijn aan de autonomie of interne belangen van het TVHK

- De realisatie van het TVHK kan gesitueerd worden t.a.v. stedelijke ontwikkelingsprogramma's. Op dit vlak zijn potenties te onderkennen, doch kunnen ook risico's voor het museum optreden. Het museumproject dient in de eerste plaats zijn eigen ontwikkeling na te streven: indien er teveel energie in stadsontwikkeling wordt gestoken kan het museum zelf onvoldoende ontwikkelen. De ontwikkelingslogica van het museum staat voorop. Het museum kan gezien worden als toegevoegde waarde binnen een reeds geslaagd stedelijk weefsel, en niet als een oplossing voor een stedelijk ontwikkelingsprogramma.

### Conventionaliteit

De site zou van zich zelf een levende dynamische plek moeten zijn waarin het museum een extra waarde kan brengen. Maar site en museum zouden ook onafhankelijk van elkaar moeten kunnen functioneren. De site kan in dit geval de 'vrijheid' aan het museum geven om zijn eigen programma te ontwikkelen. Binnen deze optiek kan dan 'conventionaliteit' (of neutraliteit?) een criterium worden, waar er geen druk op het programma van het museum komt.

## 2.2 Begrippen

### Een verzamelgebouw met meerdere functies onder één dak

We bekijken het verzamelgebouw breder dan enkel het museum als gebouw waar kunst 'wordt verzameld'. Het verzamelgebouw kan klassiek begrepen worden als een manier om efficiënter om te gaan met werkmiddelen en zo sneller kritische massa op te bouwen.

Het bedrijfsverzamelgebouw is daar een klassiek voorbeeld van: jonge bedrijven delen bepaalde diensten, zoals onthaal, vergaderruimte en kantoorbenodigheden... en kunnen zo tegen een lagere instapkost sneller performant worden.

In de kunstwereld zelf staat het begrip verzamelgebouw eerder voor het idee van het 'kunstencentrum', als een plek waar de verschillende kunsten- en de verschillende manieren waarmee het publiek ermee in aanraking kan komen- gebundeld worden. (zie studie 51N4E)

Maar het verzamelgebouw wil ook een brug slagen naar zijn bestaande omgeving en de ruimere context. Het zou goed zijn om het verzamelgebouw programmatisch te verrijken met externe programma's waardoor er meer garanties ontstaan om een permanente activiteit (24/7/7) te genereren in en rondom de toekomstige museumsite.

Dit programma moet niet per definitie door het museum worden gemanaged of gepland maar het ontwerp moet wel samenwerkingen met externen kunnen faciliteren waardoor er o.a. bijkomende inkomsten kunnen worden gegenereerd.

Dit extra programma kan zowel een harde economische meerwaarde betekenen als een educatieve, ideologische of intellectuele meerwaarde.

Er zou aan volgende functies kunnen worden gedacht die de site 'indirect' kunnen verrijken: appartementen, conciërgewoning, sociale woningen, hotel, studentenverblijven, museum gites, startup ruimte voor ondernemers en onderzoekers, privé museum(s), moskee, dancing, fuifplek, .....

Deze extra functies kunnen het museum en zeker het forum extra opladen. Het is echter niet de bedoeling dat zij in het forum of het museum worden ondergebracht. Ze kunnen er wel tegenaan zitten waardoor er bijzondere raakpunten ontstaan maar de autonomie van het museum en het forum mag hierdoor nooit worden ondermijnd.

Dergelijke verruiming zou 1001 publieke plekken kunnen realiseren met het museum als thematische uitgangspunt.

## **Forum**

Museum als sociale plek. Dit is een opportuniteit voor een museale typologische zet. Door de diverse ontmoetingsfuncties centraal te stellen in het opzet kunnen zij niet alleen als "architecturaal aspect" maar ook als "component van de museale werking" verder ontwikkelen.

Dit komt niet alleen overeen met recente ontwikkelingen inzake de hedendaagse kunstmusea, waar bv zowel Tate Gallery als MoMa hun forumfunctie centraal stellen, maar ook met de brede ontwikkelingen inzake verwachtingen omtrent publieke infrastructuren in Vlaanderen die als een "open huis" dienen te functioneren.

Deze ontmoetingsfuncties betreffen verschillende perspectieven naast het gewone museumbezoek;

artistiek-programmatorisch (aandacht voor evenementiële en performatieve werking), artistiek-receptief (artistieke hub die jonge kunstenaars en intiatieven een podium geeft); civiel-maatschappelijk (een sociale plek); bedrijfsmatig (commerciële evenementen en return voor sponsors).

Hier kan de gedachte van het 'stedelijk huis' (iea en sc) aanvullend ingezet worden: de publieke infrastructuur speelt een rol op stedelijke schaal als een huis waarin mensen welkom zijn en zich thuis mogen voelen, zonder zich thuis te wanen. Een vertrouwde plek in de stad waar naar regelmatig wordt teruggekeerd vanuit een spontane reflex. Door in te zetten op een grote diversiteit (zowel qua functies, activiteiten, gebruikers, ruimten etc.) wordt deze stedelijkheid in (en rondom) de infrastructuur gestimuleerd. Het forum kan daarin de centrale, belangrijkste ruimte zijn; het museum in zijn geheel kan echter de rol van stedelijk huis met veel diverse kamers op zich nemen.

Aangezien er tot op het heden geen duidelijke definitie is ontstaan voor het forum zouden we willen omschrijven wat het forum zeker niet moet zijn: F is niet zoals het plein voor Centre Pompidou in Parijs, is geen plat vlak, is geen non-ruimte, is niet louter een markt, is niet louter een publieke ruimte en kan niet worden geclaimd door externe partners / bezoekers.

Daarnaast willen we in het forum toch het gevoel hebben van: de stad, de straat, het plein,

de markt, het landschap, het bos, de canyon,....

Het F is een architecturale vertaling van stedelijkheid maar met haar eigen programma en identiteit. Ze heeft haar eigen autonomie maar gaat graag verbindingen aan. De regie is in handen van het museum. Het forum is open, gedifferentieerd en moduleerbaar in de tijd. Het forum trekt de kwaliteiten van de omgeving, de context binnen maar is hiervan geen louter mimiek. Het landschap van het forum is uitdagend en speelt met verschillende schalen en schaalsprongen. Het is zowel contextueel als utopisch, een architecturale polyfonie. Het is zowel ruimtelijk als programmatisch nooit af maar steeds een nieuw startpunt voor de volgende beleving of ervaring.

(Zie ook extra info / onderzoek naar forumtypes)

## **Tussenruimte als interface**

Een museum als sociale plek / stedelijk huis vraagt een grote doorwaadbaarheid en openheid naar buiten, met bij voorkeur ook buitenruimte die het museum als sociale plek verder versterkt. Deze openheid kan verder worden verhoogd door aansluitende autonoom werkende functies. Het forum dient zich niet te beperken tot een interieure plek. De continuïteit in publiek vlot toegankelijke zones tussen binnen en buiten dient beoogd te worden. Daarnaast dient voldoende aandacht te blijven voor de rust van de meer intieme ruimtes, die niet zo zeer verstoord mogen worden door de grotere publieke ruimten dat ze hun kracht verliezen. De interface is een genuanceerde zone tussen de straat en het plein en de kunst, die beiden op elkaar betreft maar geen hinder wekt.

## **Expo**

Om aan de vele verwachtingen inzake collectiepresentatie te kunnen voldoen en deze tegelijk permanent en dynamisch te maken, is een combinatie nodig van een permanente collectiepresentatie van sleutelwerken als ruggengraat en daarnaast ruimte voor wisselende collectiepresentaties voor verdieping, nieuwe aanwinsten, jonge kunstenaars, dialoog met privéverzamelingen...

Beide hangen qua volume niet af van de omvang of scope van de collectie maar van hun publieksgerichte werking.

- expo-permanent (collectiepresentatie):

Voor de permanente collectie-opstelling kan worden gesteld dat ze in een halfuurtje doorwandelbaar moet zijn en in een uur grondiger te bezoeken.

- expo-tijdelijk (tentoonstellingen):

Er is een afzonderlijke tijdelijke expocapaciteit nodig die volstaat om tijdelijke tentoonstellingen als deel van het instellingsprofiel waar te maken. Er dient voldoende capaciteit maar ook voldoende gelijktijdigheidsvermogen te worden voorzien zodat het museum de verwachte canoniserende tentoonstellingen voor een breed publiek kan organiseren en deze als trekker laten fungeren om parallel daaraan ruimte te gunnen:

- aan kunst die deze brede aandacht (nog) niet zelf kan genereren maar haar wel verdient
- aan jonge kunstenaars
- aan ontwikkelingsgerichte presentaties die eerder een insiderpubliek zullen aanspreken

### **Studie**

De component 'studie' dient een eigen architecturale uitdrukking te vinden in het opzet, gezien de nadruk op de rol voor zowel beheer en onderzoek van de collectie van de Vlaamse Gemeenschap als voor een werking rond kunstenaarsarchieven.

Deze functie kan ook toegankelijk worden gemaakt en daarbij een intiemere vorm van publiek domein aanbieden. Ook de besloten gedeelten dienen een vorm van publieke, architecturale kwaliteit te vinden; ze zijn 'publiek' voor onderzoekers en studenten

### **Backbone-back office**

Dit zijn de back office-ruimtes en technische functies. Te voorziene oppervlakte : 6.250 m<sup>2</sup>. Deze berekening is gebaseerd op de huidige situatie, met een minimale uitbreiding waar er nu tekorten zijn of waar door de schaa sprong – verdubbeling van de bezoekerscapaciteit een vergroting voorzien wordt.

Een zekere graad aan zichtbaarheid is een voordeel, maar de "backbone" maakt geen deel uit van het museale kernproject. Er kan worden nagedacht over de wijze waarop het personeel zich verhoudt tot het publiek, en welke ruimtelijke implicaties dit kan hebben (bv een control-room bij gebruik van cameracontrole, een ontdebeld onthaal, reeks kleine werkposten verspreid in het gebouw, een vormingsruimte voor personeel,...?)

### **Depot**

In functie van beheer is een minimale uitwerking van de component "depot" binnen het nieuwe museum noodzakelijk. Er wordt voorgesteld de oppervlakte ervan te beperken tot de oppervlakte van de huidige binnendepots die nodig zijn voor een efficiënt beheer (tussendepot, sleutelwerken die van zaal gaan, werken die bijzondere aandacht behoeven). Deze maken deel uit van de 'backbone'.

'Tussenwerken', grafiek en documentair materiaal dat een artistieke status heeft en niet zonder meer in de bibliotheek en documentatiecentrum kan worden opgenomen, dienen binnen de component 'studie' hun plaats te vinden.

## 2.3 Parameters

Voor het locatieonderzoek en bepaling van het programma van eisen zijn volgende parameters van bijzonder belang :

### **Het gelijktijdigheidsvermogen**

Het toekomstig opzet vraagt een veel hoger gelijktijdigheidsvermogen dan het huidige gebouw. Zowel vaste en tijdelijke collectiepresentaties als verschillende tentoonstellingen dienen gelijktijdig te kunnen lopen als afzonderlijk gearticuleerde "plekken" in het geheel. Hetzelfde geldt voor parallele activiteiten en evenementen : vernissages, lezingen, bedrijfsevents...

### **Overschaal en gelijktijdigheid van verschillende schalen**

Met betrekking tot de schaal en de overschaal willen we de metafoor gebruiken van het kerkship. Binnen de opbouw van veel kerken is het schip of de centrale beuk een ruimte in overschaal. Ze staat zowel op zichzelf alsook in relatie tot de aanpalen ruimtes (zijbeuken, narthex, kruising, koor, kapellen, ...) die elk hun eigen schaal, betekenis en vorm hebben. De overschaal werkt in kerken goed omdat ze wordt omringd door tal van nevenschalen waardoor er interessante ruimtelijk transitie ontstaan. Deze ruimtelijk kwaliteit willen we graag oppikken in het ontwerp van het nieuwe museum.

### **Scenografie**

Het project vraagt een hoge graad van leesbaarheid wat de diverse deelfuncties betreft, zodat deelnemers van uiteenlopend gebruik vlot hun weg vinden. De deelfuncties dienen goed gearticuleerd te zijn en gedifferentieerd ontsluitbaar

### **Bezoekersaantallen versus het publieksprofiel**

Het museum richt zich tot diverse types publiek. De infrastructuur toont zich als sociale plek (stedelijk huis) in eerste instantie open voor een zo breed mogelijk publiek. (Hiermee wordt bedoeld: een breed geïnteresseerd landelijk publiek, met ouderen, gezinnen en jeugd, toeristen maar ook wijkbewoners en passanten). Het zal tegelijk (in tweede instantie en op een andere schaal) constituenten toe leiden naar specifieke locaties hierbinnen (Hiermee wordt bedoeld: de geïnformeerde kunstliefhebbers en mensen uit het lokale incrowd kunstmilieu, maar ook specifieke groepen die via doelgroepenwerking zich richten op onderwijs en verenigingsleven, sponsors, vrienden, vorsers en critici).

Deze spanningsboog tussen een basisdrijfveer van sociaal contact en een diepteverhaal van onderzoek, zal architecturaal als de kern-meerwaarde worden uitgedrukt; het museum is geen cultureel centrum, het is een sociale ruimte met de kwaliteit van een museum. De onderzoeksdimensie is daarom een intiemere verbijzondering binnen de publieke ruimte, geen afzonderlijke toegang of tweede gezicht aan de achterkant

## Mogelijke gebruiksregimes

De gewenste sociale ruimte – met een gevoel van grote openheid en doorwaadbaarheid – dient te worden verzoend met beveiliging. Eén vaststaand basisonderscheid tussen zones die open en breed publiek toegankelijk zijn enerzijds, en anderzijds zones die zich richten op een beperkter, selectiever publiek en daardoor eerder afgesloten zijn, volstaat niet. Het divers gebruik vraagt een opzet dat variabel kan balanceren tussen diverse gebruiksregimes, vlot kan omgaan met regimewisselingen voor diverse scenario's, diverse toe-eigeningsmogelijkheden toelaat en interferenties tussen gebruikersgroepen mogelijk houdt. Toegangscontrole d.m.v. uitgekende technische systemen is nodig, in combinatie met slimme architecturale voorzieningen (qua toegangen, sassen, deuren, tussenzones, circulatie etc.)

## Duurzaamheid

### Visie en ambitie

De bouwsector is één van de belangrijkste economische sectoren in België. Deze sector staat in voor 40% van het energieverbruik, is één van de grootste afvalproducenten en één van de grootste verbruikers van grondstoffen.

Bovendien brengen wij gemiddeld 90% van onze tijd binnen in gebouwen door. Gebouwen vormen en beïnvloeden onze leefomgeving, ze weerspiegelen de cultuur van een streek, periode, maatschappij.

Het principe PEOPLE PLANET PROFIT weerspiegelt de diversiteit aan aandachtspunten waarmee in onze gebouwen – en uiteraard ook in andere producten of activiteiten – rekening gehouden moet worden. De best mogelijke oplossing te vinden, met oog voor al deze aandachtspunten, is de uitdaging en onze ambitie van vandaag.

### PROJECT – integraal ontwerpen en beheer

#### PEOPLE – ieder mens telt



- o Comfortabele gebouwen voor de gebruiker
- o Gebouwen voor iedereen bereikbaar, betreedbaar en bruikbaar
- o Respect voor en behoud van waardevol erfgoed
- o Kwaliteitsvolle, veilige en functionele gebouwen

#### PLANET – het ecosysteem beschermen



- o Energiezuinig bouwen volgens de principes van het penta energetica
- o Weloverwogen omgang met de inkomende en uitgaande stromen van energie, water, bouw materiaal en afval
- o Beperking van de negatieve impact op de omgeving, positieve invloed stimuleren

#### PROFIT – fusie van belangen



- o Toekomstgerichte gebouwen aanpasbaar aan veranderingen
- o Gebouwen die op lange termijn efficiënt, betaalbaar en goed te beheren zijn

Om ons ambitieniveau voor dit project vast te leggen en te hanteren doen we een beroep op de duurzaamheidsmeter van het Facilitair Bedrijf. Deze is integraal van toepassing op deze opdracht. In dit instrument worden relevante criteria gedefinieerd m.b.t. de duurzaamheid van het bouwproject.

Volgende onderwerpen komen o.a. aan bod : akoestiek, thermische comfort, binnenluchtkwaliteit, visueel comfort, erfgoedwaarde, energie, waterverbruik, afvalwaterbeheer, materiaalkeuze, impact op omgeving, onderhoud, schoonmaak ...

De duurzaamheidsmeter is de vertaling van onze ambitie in een hanteerbaar instrument. Dit instrument wil enerzijds de duurzaamheid op gebouwniveau vergroten en vormt anderzijds ook een leidraad om tot een duurzamer ontwerp te komen.

De duurzaamheidsmeter zal bij aanvang van de studieopdracht worden bezorgd.

## Toegankelijkheid

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid heeft strikt genomen enkel betrekking op de publieke delen van een gebouw, alle personeelsruimten zijn volgens de verordening strikt genomen niet als publiek toegankelijk voorzien.

Het nieuwe museum dient echter volledig integraal toegankelijk te zijn, zowel voor bezoekers als voor werknemers. Hiervoor zal het nieuwe toegankelijkheidslabel voor publieke (kantoor)gebouwen gehanteerd worden. Buiten enkele kantoor specifieke vereisten zal voor het nieuwe museum naar het hoogste label, A++, gestreefd worden.

Daarnaast zal het toegankelijkheidslabel voor toeristische infrastructuur het ijkpunt zijn. Het hoogste label, A+, is hier het ambitieniveau.

Via onderstaande link kan de infofiche omtrent alle eisen geraadpleegd worden.

Infofiche toerisme Vlaanderen:

[http://www.toerismevlaanderen.be/sites/toerismevlaanderen.be/files/assets/documents\\_kwaliteit\\_toegankelijkheid/TECHNISCHE%20FICHES%20VERSIE%202016%20spread.pdf](http://www.toerismevlaanderen.be/sites/toerismevlaanderen.be/files/assets/documents_kwaliteit_toegankelijkheid/TECHNISCHE%20FICHES%20VERSIE%202016%20spread.pdf)



## 2.4 Verfijnen en verscherpen van de kwantitatieve parameters

### richtlijnen bij het invullen:

- de onderstaande omschrijvingen zijn inbegrepen in de opdracht en vormen een aanvulling op het programma van eisen
- de onderstaande omschrijvingen geven weer wat de gebruiker minstens wenst, de ontbrekende elementen worden door de architect ter goedkeuring voorgelegd
- de hieronder opgesomde vereisten zijn steeds supplementair op bij norm of wet opgelegde
- voor verdere specificaties wordt naar het uitgeschreven programma van eisen verwezen
- onderstaande omschrijvingen zijn niet limitatief en kunnen aangevuld en aangepast worden op vraag van de opdrachtgever ivv het ontwerp

### PROGRAMMA VAN EISEN

#### Huidige toestand

huidig bezoekersaantal 92.000 - 115000 / jaar  
open 309 dagen / jaar  
gemiddeld bezoekersaantal /dag : 297 - 373 /dag

#### Toekomstige toestand

toekomstig bezoekersaantal min 300.000 - 500.000 ( piek ) / jaar  
aantal dagen open 309 dagen / jaar  
gemiddeld bezoekersaantal /dag min 971 - 1618 ( piek ) /dag  
gemiddeld bezoekersaantal /uur 139 - 231 /uur  
duur museumbezoek 1,5 uur  
gemiddeld bezoekersaantal /museumbezoek 209 - 347 bezoekers

ONDERWERP	netto-oppervlakte		SPECIFICATIES	NORMEN	OPMERKINGEN
<b>2.2.4.1 Forum</b>	<b>5.130</b>				
<b>toegang tot het gebouw, eventueel met sas</b>					
aparte ontvangzone voor groepen	200	200	88 - 200 personen	vrije ruimten rolstoel 150 x150 cm cfr handboek toegankelijkheid => 2,25 m <sup>2</sup> /persoon 1 m <sup>2</sup> /persoon cfr ventilatienorm	
<b>balie/ticketing</b>	<b>400</b>	<b>400</b>			
ontvangst /wachruimte zone publiek		125		1 m <sup>2</sup> / persoon ( staand )	
balie werkplekken		28	4 werkplekken	6,5 tot 7 m <sup>2</sup> /persoon	flexibele balie : 2 x 2 werkplekken
zone voor balie 1		40	40 personen /10 minuten	1 m <sup>2</sup> / persoon	
zone voor balie 2		40	40 personen /10 minuten	1 m <sup>2</sup> / persoon	
onthaalruimte/wachruimte vestiaire		60	40 personen /10 minuten	1,5 m <sup>2</sup> / persoon	
vestiaire		107			
		34	500 mantels	0,8 lm per 10 mantels ( 4,4 m <sup>2</sup> /100 mantels en 4,5 m <sup>3</sup> circulatie / 200 mantels	
		16	min .25 grote lockers ( ploofiets)	afmeting lockers XXL : B x D x H = 82,6 x 55x 125 cm => 0,46 m <sup>3</sup> /locker + 0,7 m <sup>3</sup> /locker circiatie = 1,2 m <sup>3</sup> /locker ( maximaal 2 lockers op elkaar)	huidige toestand 10 , nieuwe toestand minimaal 25 lockers
		33	min 200 gewone lockers	0,2 m <sup>3</sup> / 4 lockers + 0,45 m <sup>3</sup> /4 lockers circulatie	huidige toestand 100 , nieuwe toestand minimaal 200 lockers
		15	min 6 kooien schoolgerief	1,5 m <sup>3</sup> /locker + 1 m <sup>3</sup> /locker circulatie	afmetingen 150 (B) x 100 (D) x 200 (H) , aantal min. 6 wordt geplaatst in locker fiets
		3	opslag kinderwagens	afmeting rolstoel : 70 x 125 cm	
		7	opslag min 3 rolstoelen	Breedte ingeklapte stoel 5 cm => kast 5 lm , diepte kast 50 cm	op te bergen in kast of rek
<b>museumshop</b>	<b>180</b>	<b>180</b>			
shop		73			apart afgesloten ruimte
werkplek met kassa		7		6,5 tot 7 m <sup>2</sup> /persoon	afgescheiden van de ticketbalie
opslag bookshop		100			opslag in rekken, niet zichtbaar voor publiek
<b>seminarie lokalen</b>	<b>200</b>	<b>160</b>			
lokaal 1		80	40 personen	1,8 tot 2m <sup>2</sup> /persoon cfr agion klaslokalen sec onderwijs	stoelen en tafels stapelbaar
lokaal 2		80	40 personen		
<b>auditoria</b>	<b>600</b>	<b>318</b>			
auditorium 1		250	250 personen	1m <sup>2</sup> /persoon cfr ventilatienorm ( incl projectieruimte vooraan en zijcirculatie)	
technische ruimte 1		6			
auditorium 2		50	50 personen	1m <sup>2</sup> /persoon cfr ventilatienorm ( incl projectieruimte vooraan en zijcirculatie)	
technische ruimte 2		6			
berging projectiemateriaal		6			
<b>Cinemazuid</b>		<b>262</b>			

	filmzaal 1	150	150 personen	1m <sup>2</sup> /persoon cfr ventilatienorm ( incl projectieruimte vooraan en zijcirculatie)	
	projectiecabine	6			
	filmzaal 2	100	100 personen	1m <sup>2</sup> /persoon cfr ventilatienorm ( incl projectieruimte vooraan en zijcirculatie)	
	projectiecabine	6			
	<b>multifunctionele evenementenruimte</b>	<b>500</b>	<b>555</b>		
	evenementenruimte	500	250-500 personen	1 m <sup>2</sup> /persoon ( staand ) ; 2 m <sup>2</sup> /persoon ( zittend)	
	keuken catering	20			
	berging voor opslag drank ...	15			
	berging voor opslag meubilair ( tafels /stoelen)	20			
	<b>forum</b>	<b>1.400</b>			
	<b>educatieve ruimte</b>	<b>250</b>	<b>255</b>		
	atelier	225	75 personen	2,5 - 3 m <sup>2</sup> / persoon cfr richtlijnen praktijkklas school	kitchenette te voorzien
	sanitair kinderen	15	5 toiletten	1 toilet / 15 personen cfr richtlijnen school	apart sanitair voor kinderen ivf toegankelijkheid
	berging didactisch materiaal	10	1		
	berging onderhoud	5	1		
	<b>café/restaurant</b>	<b>300</b>	<b>316</b>		
	publiek deel	200	100 personen	1,40 -2,00 m <sup>2</sup> /persoon cfr neufert	oppervlakte afhankelijk van soort restaurant
	keuken	60	1	0,60 - 0,70 m <sup>2</sup> /stoel cfr neufert	oppervlakte afhankelijk van soort restaurant
	koele berging	21	1	0,21 - 0,26 m <sup>2</sup> /stoel cfr neufert	oppervlakte afhankelijk van soort restaurant
	berging / stock café	21	1	0,21 - 0,26 m <sup>2</sup> /stoel cfr neufert	oppervlakte afhankelijk van soort restaurant
	afvalberging	14	1	0,14 - 0,20 m <sup>2</sup> /stoel cfr neufert	oppervlakte afhankelijk van soort restaurant
	<b>Sanitair blok</b>	<b>100</b>	<b>104</b>		
	<b>sanitair personeel</b>	<b>23</b>			
	sanitair blok café	8	2 toiletten	1 toilet / 15 personen cfr ARAB; 3,6 m <sup>2</sup> /toilet	
	sanitair blok forum	15	4 toiletten	1 toilet / 15 personen cfr ARAB; 3,6 m <sup>2</sup> /toilet	
	<b>sanitair publiek</b>				
	sanitair blok café	27			
	sanitair	12	4 toiletten	1 toilet / 50 personen cfr Neufert ; 3 m <sup>2</sup> /toilet	
	aangepast toilet	5	1		
	luierkamer	5	1		
	berging onderhoud	5	1		
	<b>sanitair blok forum</b>	<b>54</b>			
	sanitair	30	10 toiletten	1 toilet / 50 personen.; 3m <sup>2</sup> / toilet	
	aangepast toilet	5	1		
	luierkamer	5	1		
	EHBO -lokaal	9	1		
	berging onderhoud	5	1		
	<b>buitenterras</b>	<b>500</b>			
	<b>circulatie</b>	<b>500</b>		10% van nettoppervlakte forum	
	trappen /gangen				
	personenlift - aangepast			conform de wetgeving en normen, capaciteit voor 1 rolstoel + 1 begeleider of minstens 6 personen	
	noodtrappen				
<b>2.2.4.2</b>	<b>Collectie</b>	<b>3.200</b>			
	<b>permanente collectiepresentatie</b>	<b>1.800</b>		21 m <sup>2</sup> /persoon op basis van 1 museumbezoek op piekmoment	oppervlakte collectie en tentoonstelling KMSKA : 7500 m <sup>2</sup>
	grootschalig	800			
	standaard	800			
	kabinetten	200			
	<b>roterende collectiepresentatie</b>	<b>1.200</b>			
	grootschalig	600			
	standaard	600			
	rotonde	200			
<b>2.2.4.3</b>	<b>Tentoonstellingen</b>	<b>4.100</b>			
	hoofdcircuit	1.800			
	nevencircuit	2.100			
	kabinetten	200			
<b>2.2.4.4</b>	<b>Onderzoek &amp; Archief</b>	<b>1.900</b>			
	leeszaal	300	250	recuperatie van leeszaal Axel Vervoort	
	documentatiecentrum	700	1.175	oppervlakte rolarchief + 10% extra voor boekenrekken	boekenrekken en rolarchief ( 2000 lm), toegankelijk voor publiek op afspraak
	archiefdepot	750	625	oppervlakte rolarchief + 10% extra voor boekenrekken	boekenrekken en rolarchief ( 1000 lm), niet toegankelijk voor publiek
	studieruimte	150	30	10 werkplekken	2,25 m <sup>2</sup> /student , 3,0 m <sup>2</sup> /onderzoeker cfr Neufert incl circulatie
	<b>sanitair</b>				
	sanitair bezoekers	8	2 toiletten	1 toilet / 15 personen ; gescheiden	
	sanitair personeel				zie sanitair personeel backoffice
	kitchenette	8			
<b>2.2.4.5</b>	<b>Backoffice &amp; technieken</b>	<b>5.650</b>			
	<b>toegang personeel en gasten</b>				

<b>onthaaruimte administratief</b>	<b>50</b>	<b>35</b>			
lockers personeel		14	85 lockers	0,2 m <sup>3</sup> / 4 lockers + 0,45 m <sup>3</sup> /4 lockers circulatie	
vestiaire personeel		9			
wachruimte bezoekers		12	6 personen	2 m <sup>3</sup> /persoon	
<b>kantoren</b>	<b>600</b>	<b>574</b>			
<b>directie + ondersteuning</b>		21	3 werkplekken	6,5 tot 7 m <sup>2</sup> /persoon	
presentatie		14	2 werkplekken		
tentoonstellingen		28	4 werkplekken		centraal te voorzien
cinema zuid		42	6 werkplekken		centraal te voorzien
productie		28	4 werkplekken		centraal te voorzien
technieken		28	4 werkplekken		werkplekken aansluitend bij de werkplaatsen
uitbreiding werkplekken		14	2 werkplekken		
abcd					
collectie		35	5 werkplekken		centraal te voorzien
documentatie - bibliotheek - bemiddeling		56	8 werkplekken		werkplekken aansluitend bij onderzoek en archief
uitbreiding werkplekken		49	7 werkplekken		
publiekswerking					
algemeen		14	2 werkplekken		centraal te voorzien
communicatie		21	3 werkplekken		centraal te voorzien
onthaal algemeen		7	1 werkplek		centraal te voorzien
onthaal		42	6 werkplekken		werkplekken aansluitend bij onthaal
suppoosten		42	6 werkplekken		werkplekken aansluitend bij collectie en tentoonstellingen
uitbreiding werkplekken		49	7 werkplekken		
administratie					
algemeen		7	1 werkplek		centraal te voorzien
financiën		21	3 werkplekken		centraal te voorzien
personeel		7	1 werkplek		centraal te voorzien
MHKafe		21	3 werkplekken		werkplekken aansluitend bij café ?
fondsenwerving		7	1 werkplek		centraal te voorzien
ICT		7	1 werkplek		centraal te voorzien
facility		7	1 werkplek		centraal te voorzien
uitbreiding werkplekken		7	1 werkplek		
<b>vergader ruimten</b>	<b>150</b>	<b>132</b>			
vergader ruimte 1		60	30 personen	2 m <sup>2</sup> /persoon (excl. projectiescherm)	
vergader ruimte 2		16	8 personen	2 m <sup>2</sup> /persoon (excl. projectiescherm)	
vergader ruimte 3		16	8 personen	2 m <sup>2</sup> /persoon (excl. projectiescherm)	
vergader ruimte 4		16	8 personen	2 m <sup>2</sup> /persoon (excl. projectiescherm)	
stille werkplek		24	6 personen	4 m <sup>2</sup> /persoon	
<b>keuken/refter</b>	<b>150</b>	<b>57</b>	1	van 75 tot 149 werknemers: 51 m <sup>2</sup> + 0,55 m <sup>2</sup> per werknemer meer dan 75; cfr ARAB	voorzieningen : koelkast , vaatwasmachine, drinkwater , vuilnisbakken , microgolf
<b>berging onderhoud</b>		<b>50</b>	1		
<b>kopieer - en printerlokaal</b>		<b>32</b>	2	1 per 50 personen - min 16 m <sup>3</sup> cfr handboek kantoorgebouwen	
<b>opslag retail en administratie</b>	<b>250</b>	<b>205</b>			depot voor de boekshop
verre opslag museumshop		80			
opslag kantoren		25			
opslag andere		100			
<b>administratief archief</b>	<b>100</b>				
<b>buitenruimte</b>	<b>30</b>				buitenruimte om te roken
<b>werkplaatsen</b>	<b>1.000</b>			oppervlakte cfr huidige oppervlakte MHKA	
werkateliers voor hout , metaal , ...					
opslag technisch materiaal					
<b>fotostudio</b>		<b>12</b>			toegankelijk voor werkplaatsen en voor binnendepot
<b>toegang kunstwerken met saszone</b>					vrachtwagen moet in de saszone kunnen binnenrijden
<b>ondersteunende functies depot</b>	<b>320</b>				fysiek verbonden met binnendepot
ruimte voor laden en lossen					
transport- en handlingzone ( in-en uitpakken)					
quarantaineruimte					
berging voor opslag kisten /plastiekfolie /inpak materiaal					
opslag van materiaal en hulpmiddelen					
<b>binnendepot</b>	<b>750</b>				
gewoon depot					
hoogtedepot					
<b>ruimte voor behoud en beheer collectie</b>	<b>150</b>				
<b>kantoor voor registratie/controle/onderhoud</b>		7	1 werkplek		moet niet aansluiten bij het binnendepot
<b>technische lokalen</b>	<b>1.500</b>	<b>1.640</b>			
serverlokaal		55			
lokaal voor camerabewaking		60			
technieken collectie / tentoonstelling		1.000		oppervlakte cfr KMSKA	
technieken backoffice		150			
technieken forum		150			
technieken onderzoek en archief		150			
technische ruimte algemeen ( HS,LS, toevoer nutsvoorzieningen)		75			

BIJLAGE 2.6.2  
Oppervlaktetabel programma van eisen toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum

	<b>sanitair blok personeel</b>	<b>100</b>	<b>92</b>		
	sanitair cfr ARAB		22	6 toiletten	1 toilet / 15 personen cfr ARAB; 3,6 m <sup>2</sup> /toilet
	aangepast toilet		5	1	
	doucheruimte mannen		8	2 douches + lavabo	1 douche /zes personen cfr ARAB; 3,6 m <sup>2</sup> / douche
	doucheruimte vrouwen		8	2 douches + lavabo	1 douche /zes personen cfr ARAB
	berging onderhoud		5		
	omkleedruimte personeel mannen		22	10 personen	2 m <sup>2</sup> / persoon + 0,2 m <sup>2</sup> / kledinglocker
	omkleedruimte personeel vrouwen		22	10 personen	2 m <sup>2</sup> / persoon + 0,2 m <sup>2</sup> / kledinglocker
	<b>circulatie/overloop</b>	<b>500</b>	<b>1.500</b>		10% van netto oppervlakte collectie , tentoonstelling, onderzoek, backoffice
	goederenlift			1	45 m <sup>2</sup> lifschacht /verdieping cfr KMSKA
	personenlift-aangepast			1	
	noodtrappen				
	trappen en gangen				
		<b>19.980</b>			
<b>2.2.4.6 Buitenomgeving</b>					
toegangspaden en toegangen					
fietsenstalling bezoekers				1,5m <sup>2</sup> per fiets incl circulatieruimte	
fietsenstalling personeelsleden					
parkeerplaatsen bezoekers					
parkeerplaatsen personeel					
voorrijdmogelijkheid					
buitenaanleg					
tentoonstellingsruimte					

## 2.5 Verfijnen en verscherpen van de kwalitatieve parameters

Voor elke functie werd een vereiste oppervlakte bepaald (m<sup>2</sup>); Per functie werd ook een 3de dimensie toegevoegd, waardoor per ruimte / functie een volume (m<sup>3</sup>) en een ruimtelijke contour omschreven is met lengte-, breedte- en hoogtemaat. Naast de geometrische bepaling (oppervlakte en volume) worden 6 kwantitatieve paramaters bepaald, die bijkomende kwalitatieve eigenschappen bepalen.

Deze kwalitatieve parameters : toegankelijkheid, toe-eigenbaarheid, sociale interactie, klimaat, daglicht en draagkracht in de wanden kunnen kwantitatief worden geïnterpreteerd maar zijn voornamelijk een uitdrukking van ruimtelijke en sociale kwaliteiten, gebruikerscomfort (bezoekers en beheerders) en flexibiliteit over de tijd.

Ruimtelijke kwaliteiten moeten specifiek gerelateerd zijn aan tentoonstellingsbehoeften van hedendaagse kunst (bijv. natuurlijk licht versus artificieel). Deze parameters moeten de toekomstige ontwikkeling van museum ondersteunen en dus niet 'remmend' zijn.

De klimatologische en licht eisen voor de non-museale ruimtes (bv. kantoren) zijn reeds bepaald door de huidig geldende normen van publieke gebouwen en door de normen van de duurzaamheidsmeter.

De museale ruimtes kunnen echter 'gradaties' van de norm hebben. Er kunnen zones i.f.v. klimaat en licht beschreven worden (buitenklimaat, overdekt buitenklimaat, binnenklimaat niet verwarmd, gecontroleerd binnenklimaat). Het is dus niet nodig overal in de museale ruimten de hoogste klimaatklasse te voorzien. Met moet afweging maken van kosten en baten en mogelijke alternatieven onderzoeken zoals klimaatkasten om aan de hoogste eisen te kunnen voldoen.

Voor de museale ruimtes is het belangrijk om te weten wat voor type kunst in welk type ruimte zal worden getoond en of er internationale (technische) standaards zijn voor museale ruimtes.

De kwantitatieve parameters moeten voldoende beschreven zijn om de museale en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw als totaliteit en de verschillende onderdelen te garanderen maar niet zo dwingend zijn dat de ontwerpmogelijkheden worden beperkt. Een ontwerpteam moet hiervan kunnen afwijken bij grondige argumentatie maar er tegelijk voor zorgen dat ze binnen de geldende regelgeving blijft.

Een museum is constant in transitie: 60% van de museale ruimtes moet kunnen verbouwd worden zonder dat de andere ruimtes hiervan hinder ondervinden.

Er wordt vooropgesteld dat de technieken onzichtbaar worden aangebracht in de museale ruimten. Dat stopcontacten worden voorzien in de vloeren en in de plafonds.

Ook opletten dat de draagkracht van vloer en plafond correct wordt bepaald in functie van gebruiksbelasting (mogelijkheid tot ophanging van zware kunstwerken aan het plafond in museale ruimte).

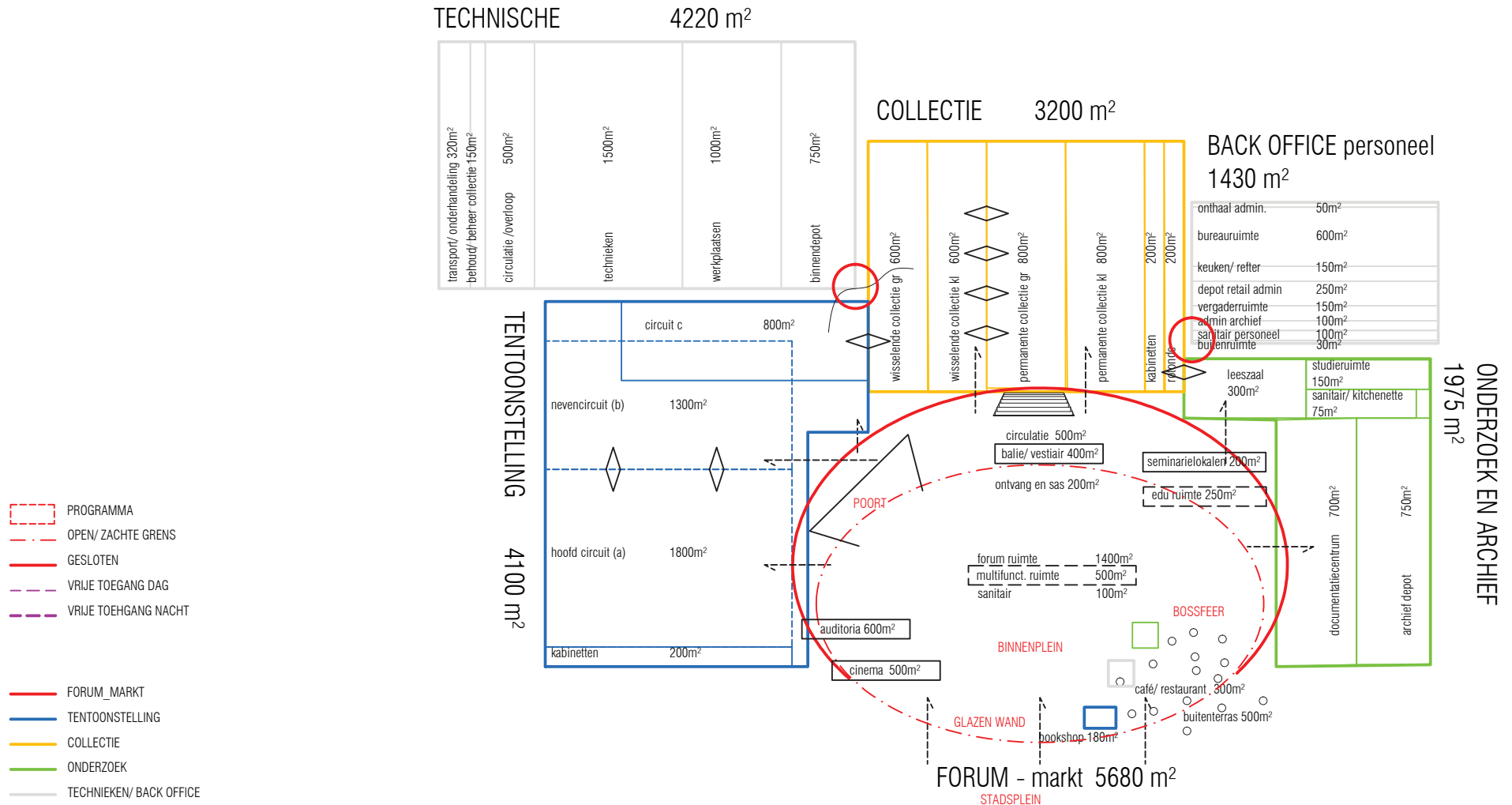
PROGRAMMA	Totale hoogte	Volume m <sup>3</sup>	Toegankelijkheid/ afsluitbaarheid// bezoekers	Toeigenbaarheid/ materialisering // bezoekers	Sociale interacties/ geluidsabsorptie	Klimaat	Daglicht	Draagkrachtig wanden
<b>FORUM 30835 m<sup>3</sup></b>								
ontvangzone en sas	9	2000	100%	100%	100%	3	x	
balie/ ticketing/ vestiaire	3	1400	100%	100%	100%	3/4	x	
bookshop	4	810	100%	90%	100%	4	x	
seminarielokalen	3	700	75%	75%	25%	4		
auditoria	9	6000	75%	90%	25%	4		
multifunct. ruimte	7	4000	75%	90%	25%	4	x	
forum	9	14000	100%	100%	100%	2/3/4	x	
educatieve ruimte	3	875	75%	80%	25%	4	x	
café/ restaurant	3	1050	100%	100%	100%	4	x	
buitenterras		0	100%	100%	100%	1	x	
cinema's	6	3300	75%	50%	5%	4		
<b>COLLECTIE 27800 m<sup>3</sup></b>								
permanente collectie - grootschalig	9	8000	80%	40%	10%	5		x
permanente collectie - standaard	7	6400	80%	40%	10%	5		x
kabinetten	4,5	1000	80%	40%	10%	5		x
wisselende collectie - grootschalig	9	6000	80%	40%	10%	5		x
wisselende collectie - standaard	7	4800	80%	40%	10%	5		x
rotonde	7	1600	80%	80%	10%	5	x	x
<b>TENTOONSTELLINGEN 32200 m<sup>3</sup></b>								
hoofdcircuit	7	14400	80%	40%	10%	5		x
nevencircuit (circuit b?)	7	10400	80%	40%	10%	5		x
circuit c	7	6400	80%	40%	10%	5		x
kabinetten	4,5	1000	80%	40%	10%	5		x
<b>ONDERZOEK &amp; ARCHIEF 8350 m<sup>3</sup></b>								
leeszaal	3,5	1200	100%	90%	100%	4		
documentatiecentrum	3,5	2800	20%	10%	10%	5		
archieff depot	4,5	3750	10%	10%	10%	5		
studieruimte	3,5	600	10%	20%	5%	4	x	
<b>BACK OFFICE 36312 m<sup>3</sup></b>								
onthaalruimte administratie	3,5	200	5%	5%	5%	4	x	
bureau ruimte	3,5	2400	0%	0%	0%	4	x	
keuken/ refter	3,5	600	0%	0%	0%	4	x	
depot retail administratie	3,5	1000	0%	0%	0%	4		
vergaderuimte	3,5	600	5%	5%	5%	4	x	
ruimte administratief archief	3,5	400	0%	0%	0%	4		
buitenruimte	0,5	30	0%	0%	0%	1	x	
werkplaatsen/ tech. stockage	4,5	5000	0%	0%	0%	4		x
transport- en handlingzone	6,8	2432	0%	0%	0%	2	x	
binnendepot	6,8	5700	0%	0%	0%	4		
ruimte behoud en beheer collectie	4,5	750	0%	0%	0%	5		
technieken	6,8	11400	0%	0%	0%	4		
sanitair	3,5	800	0%	0%	0%	4		
circulatie/ overloop	4,5	5000	0%	0%	0%	1/2/3		
<b>TOTAAL NETTO</b>		<b>135497 m<sup>3</sup></b>						
<b>TOTAAL BRUTO (+5%)</b>		<b>142271,9 m<sup>3</sup></b>						
<b>Klimaat</b>								
open lucht	1							
open lucht overdekt	2							
water-, windicht/ niet verwarmd	3							
binnen geklimatiseerd klasse 2	4							
binnen geklimatiseerd klasse A1	5							

Kwalitatieve parameters toetsing model

## 2.6 Schema van relaties tussen de onderdelen van het PVE

Op dit ogenblik is het schema van de relaties tussen de onderdelen van het PVE nog louter theoretisch en volledig vlak. Afhankelijk van de keuze van de site zal dit schema verder worden verfijnd en uitgewerkt. Het schema kan dan een ruimtelijke (2.5D) upgrade krijgen waarbij zowel de externe relaties met de stad / omgeving als interne relatie beter kunnen worden geduid.

14



## 2.7 Forum types

Het is nog steeds onduidelijk wat 'het forum' binnen dit project juist is (of moet zijn). Het woord 'forum' wordt in het aangereikte PVE twee maal, en in een andere context gebruikt. Dat is verwarrend in de zoektocht naar de juiste identiteit en betekenis van deze ruimte(n).

Best wordt één van de twee of zelfs beide forums duidelijk anders gedefinieerd. In gesprekken met experts is er geprobeerd om dit verder te definiëren. Er werden een aantal forumtypes voorgelegd (aan de hand van bestaande projecten) en nagegaan of deze van toepassing zouden kunnen zijn voor het nieuwe museum. Op basis hiervan werden een aantal bemerkingen en suggesties geformuleerd.

Forumtypes die werden besproken:

### Het plein:

een open, onbebouwde, maar aangelegde plaats. Het plein staat synoniem voor een zeer publiek karakter en verbindt het programma dat er rond ligt. Het plein laat een duidelijke controle toe op datgene wat er rond ligt.

### De kamer:

een plek die refereert naar de huiselijkheid, de kleinere schaal en een plek waar mensen samen komen om te keuvelen.

### De hal:

een grote, hoge ruimte in overschaal. In tal van bestaande projecten zijn dit gerecycleerde industriële ruimten zoals hangars en silo's.

### De straat:

een weg tussen gebouwen, om van de ene naar de andere plek te kunnen gaan. Op de straat kan bijkomend programma worden voorzien.

### De campus:

een veld of vlak met daarop losstaande gebouwen, wat refereert naar universiteiten. Heeft eerder een labyrintische structuur en een 50/50 % verhouding tussen open en gesloten delen.

### Het bos:

een grondoppervlakte waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken. In het bos kan je o.m. struinen en verloren lopen.

### De canyon:

een diep steilwandig dal waarop programma zich kan nesten – een 3D-plein.

### De serre:

een constructie die grotendeels uit glas bestaat en klassiek wordt gebruikt voor het kweken van planten. Het is veelal een zeer transparante constructie en heeft de kwaliteit om een tussenklimaat te genereren tussen buiten en binnen.

### Het heuvellandschap:

een landschapsvorm met een oppervlaktestructuur die ligt tussen die van het vlakke land en het gebergte. Door zijn 3D-structuur zijn er andere ruimtelijke relaties dan in een plat vlak en worden harde grenzen opgeheven.

## 2.7 Forum types



PLAZA  
Reina Sofia Museum, Madrid, arch. Jean Nouvel



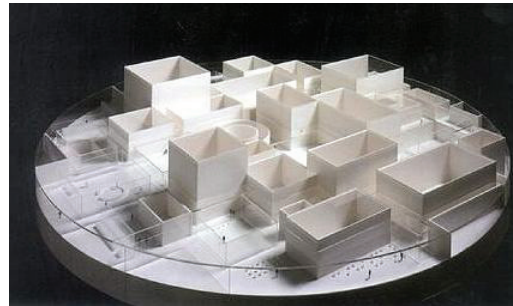
KAMER  
Sesc Pompeia, Sao Paolo, arch. Lin Bo Bardi



HAL  
FRAC, Duinker, arch. Lacaton et Vassal



STRAAT  
Sesc Pompeia, Sao Paolo, arch. Lin Bo Bardi



CAMPUS  
21st Century Museum of Contemporary Art,  
Kanazawa, arch. SANAA



BOS  
Kanagawa Institute of Technology,  
arch. Jun'ya Ishigami



CANYON  
Rental Space Tower, arch. Sou Fujimoto



SERRE  
Faculteit Bouwkunde TU Delft, Delft



HEUVELLANDSCHAP  
Oslo Opera, Oslo, arch. Snohetta



# 3 LOCATIEONDERZOEK (deelrapport2)

## 3.1 VOORSELECTIE STAD ANTWERPEN

De studie omvat het onderzoek naar de geschiktheid van 4 opgegeven voorkeurslocaties voor het realiseren van een Vlaams Hedendaags Kunstmuseum. De onderzoeksvraag wordt als volgt geformuleerd: “Welke locatie in Antwerpen is het meest geschikt voor een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum?” De 4 te onderzoeken locaties worden door de Stad Antwerpen opgegeven bij de aanvang van deze studie:

In overleg met de afdeling Ruimte (Stadsontwikkeling) van de stad Antwerpen, de Stadsbouwmeester en AG VESPA werd een shortlist samengesteld met locaties in Antwerpen die in aanmerking kunnen komen als locatie voor de bouw van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum:

### Shortlist:

1. M HKA\_Leuvenstraat en Zuiderpershuis (huidige locatie uitgebreid);
2. Zuidersluis;
3. Nieuw Zuid \_kop Nieuw Zuid;
4. kop SK\_Blue Gate;
5. Waagnatie;
6. Montevideopakhuys;
7. Loodsen Born in Antwerp;
8. Droogdokkenpark Maritiem Museum;
9. Stuivenbergziekenhuis;
10. Spoor Oost;
11. Nieuw Zurenborg;
12. Cultuurpark\_Expo en Desguinlei 33.

De longlist werd getoetst aan volgende ruimtelijke en mobiliteitscriteria teneinde te komen tot de selectie van de locaties in shortlist (zie bijlage stad Antwerpen):

- bereikbaarheid (openbaar vervoer);
- strategische locatie in de stad;
- beeldbepalendheid;
- eigendomstructuur;
- brownfield;
- beschikbare oppervlakte;
- juridisch kader.

Vermits de opdrachtgever ook duidelijk aangeeft dat het project een stedenbouwkundige betekenis en meerwaarde moet bieden voor de omgeving, werden geen locaties in vergevorderde stadsontwikkelingsgebieden weerhouden.

### Voorkeurslocaties

Volgende voorkeurslocaties worden weerhouden:

1. M HKA\_Leuvenstraat en Zuiderpershuis (huidige locatie, uitgebreid);
2. Zuidersluis;
3. Nieuw Zuid \_kop Nieuw Zuid;
4. Stuivenbergziekenhuis.

De onderzoekslocaties zijn alle binnenstedelijk, doch wordt er in de voorselectie onderscheid gemaakt tussen locaties in de nabijheid van het huidige M HKA (sites 1, 2 en 3) en de potenties binnen nieuwe stadsontwikkelingsprojecten (site 4, Stuivenbergziekenhuis). De stad definieert hiermee een spanning tussen het behoud van het Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum (TVHK) binnen het huidige ‘Zuid als kunst- en cultuurwijk’ en het TVHK als trekker binnen de stadontwikkeling, in het licht van de vier locaties te begrijpen als een versterking van de kern ‘Antwerpse Zuid’ tegenover het realiseren van impuls op de perifere locatie ‘2060’. Het kunstenkwartier rond de gedempte zuiderdokken versus de wijk 2060 als alternatieve locatie.

Aanvullend wordt de locatie Kop Nieuw Zuid beschouwd als verbindende schakel tussen het bestaande kunstenkwartier en de lopende stadsontwikkeling. Deze verwachting vergroot het programma van eisen voor het TVHK doch kan eveneens potenties inhouden voor de interne doelstellingen.

De inzet van het museum als trekker voor stadsontwikkeling dient omzichtig benaderd te worden. Het TVHK dient te streven naar optimalisering volgens de interne ontwikkelingslogica van de Vlaamse instelling. Indien de draagkracht van het stedelijk weefsel voor het TVHK reeds aanwezig is biedt dit meer comfort dan wanneer deze door het TVHK aangezwengeld dient te worden. Binnen deze studie worden de potenties inzake stadsontwikkeling dan ook beschouwd als meerwaarde-aspecten, terwijl de interne ontwikkelingsvoorwaarden van het TVHK primeren.

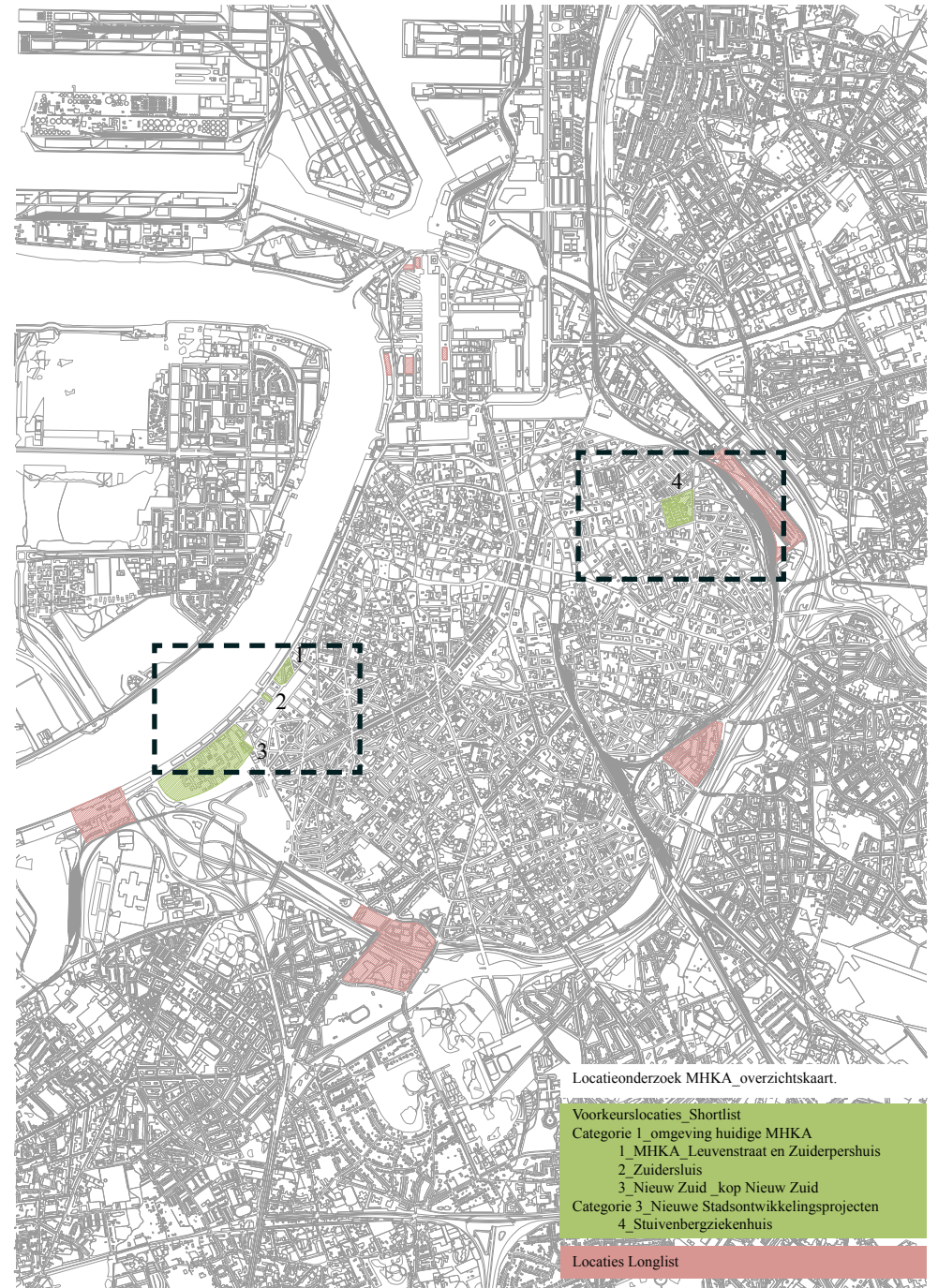


Locatie 4  
Bron: Google Maps



Locaties 1, 2 & 3  
Bron: Google Maps

Overzichtskaart locatie voorstel  
Bron: Stad Antwerpen



Locatieonderzoek MHKA\_overzichtskaart.

Voorkeurslocaties\_Shortlist

- Categorie 1\_ omgeving huidige MHKA
  - 1\_MHKA\_Leuvenstraat en Zuiderpershuis
  - 2\_Zuidersluis
  - 3\_Nieuw Zuid\_kop Nieuw Zuid
- Categorie 3\_Nieuwe Stadsontwikkelingsprojecten
  - 4\_Stuivenbergziekenhuis

Locaties Longlist

	Selectie en argumentatie	Locatie	Bereikbaarheid	Strategische locatie in de stad	Beeldbepalend gebouw	eigendom dd 2015	brownfield	Beschikbare oppervlakte	Juridisch Kader
1. Omgeving huidige MHKA			In onderstaande kolom wordt het bereikbaarheidsprofiel van de verschillende locaties afgewogen t.o.v. het huidige MHKA. De duur van een verplaatsing met openbaar vervoer vanaf het Centraal Station wordt bekeken, alsook de afstand tot de Grote Markt.	Het structuurbepalende karakter van de locatie in het stedelijk weefsel wordt bekeken.				Het programma van eisen is voorlopig vastgesteld op 20.000m².	
		SK MHKA Leuvenstraat en Zuiderpershuis	+/- 22 1,4 km Op wandelafstand van de binnenstad en openbaar vervoer (station zuid, bolivarplaats,...). Veel andere musea in de buurt.	Schakelplek tussen Gedempte Zuidendokken en Scheldekaaien.	+/- Voormalig pakhuis La nationale, vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Voormalige hydraulische krachtcentrale. Beschermd monument.	Vlaamse Gemeenschap + Ag Vespa + privaat		Perceeloppervlakte huidige locatie 3300m², vloeroppervlakte 10.000m²; Perceeloppervlakte Zuiderpershuis 3700m², vloeroppervlakte niet gekend; perceel grenzend aan Leuvenstraat 1600m². Totale perceelopp (incl huidige site) 8600m²	Rup Binnenstad, bestemming woongebied.
		SK Zuiderhuis	+/- 22 2,0km Op wandelafstand van de binnenstad en openbaar vervoer (station zuid, bolivarplaats,...). Veel andere musea in de buurt.	Schakelplek tussen Gedempte Zuidendokken en Scheldekaaien op de voormalige Zuiderhuis		stad Antwerpen		Perceeloppervlakte 2180 m², beschikbare vloeroppervlakte niet gekend	Rup Binnenstad, bestemming woongebied.
		NZ Nieuw Zuid_kop Nieuw Zuid	+/- 22 2,3 km Op wandelafstand van de binnenstad en openbaar vervoer (station zuid, bolivarplaats,...). Veel andere musea in de buurt.	Schakelplek tussen Zuid en Nieuw Zuid. Alternatieve strategische locaties aan de randen van het projectgebied		Woonhavens		Volgens het Masterplan Nieuw Zuid is voor blok 0 de resterende te realiseren bvo: 17.700m² (totaal, incl hoogbouw), sokkel ca 4.500m² (Dry-Ran 0-1-2)	RUP Nieuw Zuid; zone voor centrumfuncties
2. Lomende stadsontwikkelingsprojecten	Locaties in vergevorderde stadsontwikkelingsprojecten worden niet weerhouden. De opdrachtgever geeft aan dat het project een stedenbouwkundige betekenis en meerwaarde moet bieden voor de omgeving. Dit is dan ook een uitgelezen opportuniteit om in te zetten op nieuw stadsontwikkelingsprojecten.	EL Waagnatie	+ 21 1,5 km Op wandelafstand van de binnenstad en openbaar vervoer	Onderdeel van het rederecht en de Scheldekaai.	+/- Flexibele gebouwstructuur	Ag Vespa		Perceeloppervlakte 8800m². De grote verdiepingshoogte van het gebouw, maakt de bouw van een bijkomende bouwlaag mogelijk	Masterplan Scheldekaaien Gewestplanbestemming gemeenschapvoorzienings- en dienstverleningsgebied
		EL Monteveoepakhuis	+ 22 1,5 km Op wandelafstand van de binnenstad en openbaar vervoer. Op culturele as masterplan eilandje	Onderdeel van het kadelandschap Eilandje.	+/- Flexibele gebouwstructuur, Beschermd monument.	privaat		Perceeloppervlakte 9600m², beschermd monument.	Masterplan Eilandje. Gewestplanbestemming woongebied.
		EL Loodsen Born in Antwerp	+ 18 2,2km Op wandelafstand van de binnenstad en openbaar vervoer	Onderdeel van het kadelandschap Eilandje.	+/- Flexibele gebouwstructuur	Ag Vespa		Perceeloppervlakte 6680m²	Rup Cadix. Bestemming woongebied.
		EL Droogdokkenpark Maritiem Museum	+ 27 2,0 km Op de grens van wandelbaar vanuit de binnenstad. Tramhalte op 750m. Geen overtuigende locatie voor een loop-museum. Op het einde van de culturele as masterplan eilandje.	Strategische locatie als onderdeel van het kadelandschap Eilandje	herbestemming loodsen	stad Antwerpen Havenbedrijf		Noordelijk bouw kader (huidige Siberia- en Panamaloed); +/- 4000 m², geen beperking hoogte in het RUP -> voldoende oppervlakte	Bestemming RUP recreatieve en socio-culturele voorzieningen maar laat in nevenfunctie ook wonen kantoor en diensten, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel toe.
3. Nieuwe stadsontwikkelingsprojecten.	Deze locatie wordt niet weerhouden omwille van de beperkte bereikbaarheid.	SK loop SK, Blue Gate	+ 41 3,4 km Weinig concreet zicht op hoogpreformant openbaar vervoer. Wandelbaar via kaaien, maar ver.	Onderdeel van het rederecht		stad Antwerpen + Wenz		Perceeloppervlakte 120.000m²	RUP Blue Gate, zone voor stedelijke activiteit
		2060 Stuivenbergzakenhuis	+ 12 2,7 km Goed openbaar vervoer. In het stedelijke weefsel.	Het Stuivenberg is een erg gekende wijk, binnen en buiten Antwerpen maar heeft momenteel nog echter slechts een negatieve connotatie van marginaliteit en onvolgheid.	+/- Specifieke ziekenhuistypologie uit 18de E. Vastgesteld als bouwkundig erfgoed.	stad Antwerpen + OCMW		Perceeloppervlakte 60.000m². Beschikbare vloeroppervlakte 23.000m²	Rup 2060 zone voor maatschappelijke functies, gemengd project.
	Aanwezig stedenbouwkundig kader conflicteert mogelijk met overkappingsonderzoek. Geen uitgesproken zichtlocatie.	GS Spoor Oost	+ 10 3,3 km Schipspoor is een van de belangrijkste OV-knooppunten Antwerpen. Bestemming: Moelijk wandelbaar vanuit het historisch centrum.	Onderdeel van de strategische ruimte Groene Singel.		privaat		Maximale footprint 3600m². Onderzoeksmoedellen Maxwan 20.000m². Volledige perceel wordt ingenomen.	Onderdeel van overkappingsonderzoek. Gewestplanbestemming zone voor dagrecreatie. Toekomstig bedrijventerrein.
	Aanwezig stedenbouwkundig kader conflicteert mogelijk met overkappingsonderzoek. Geen uitgesproken zichtlocatie.	GS Nieuw Zurenborg	+ 12 3,7 km Goede bereikbaarheid met OV. Wandelbaar vanaf Berchout station door Cappel-Oylei. Relatief ver van binnenstad, maar buurt met veel horeca.	Onderdeel van de strategische ruimte Groene Singel.		Ag Vespa	brownfield	Mogelijke locatie museum niet bepaald.	Masterplan Nieuw Zurenborg niet meer actueel. Gewestplanbestemming zone voor voorzieningen en openbaar nut. Onderdeel van overkappingsonderzoek
		GS Cultuurpark Expo en Desguinlei 33	+ 18 3,3 km Op wandelafstand van station Zuid. Tram 2 en 6 naast de deur. Relatief ver van binnenstad. Mogelijk interessant combinatie met expo	Onderdeel van de strategische ruimte Groene Singel. Aangeduid als toplocatie "Ket in de groene rivier".		stad Antwerpen + Ag Vespa		Footprint boek Jan van Rijswijkklaar/Vogelzanglaan ca 17.000m². Meerdere bouwlagen zijn mogelijk.	Onderdeel van overkappingsonderzoek. Gewestplanbestemming zone voor voorzieningen en openbaar nut + verblijfsrecreatie

### 3.2 OMGEVINGSKENMERKEN (RUIMTELIJK)

In een proefgebied van 500m bij 500m rondom het centrum van de 4 sites worden een aantal parameters mbt. de morfologische kenmerken in beeld gebracht.

<i>Omgeving 500x500m</i>	<i>M HKA</i>	<i>Zuidersluis</i>	<i>Kop Zuid</i>	<i>Stuivenberg</i>
Bebouwd	29%	25%		58%
Openbaar domein	61%	59%		16%
Onbebouwd privaat	16%	10%		26%
Aantal percelen	306	286		1110
Gem. perceelsopp.	318m <sup>2</sup>	355m <sup>2</sup>		189m <sup>2</sup>
Densiteit (#perc./terrein)	12/ha	11/ha		44/ha
Densiteit bebouwd (#perc./bebouwd)	31/ha	28/ha		53/ha

20 Meteen duidelijk is de globale hogere bebouwingsgraad voor de omgeving van de site Stuivenberg. In cijfers uitgedrukt, wordt duidelijk dat deze vrijwel het dubbel bedraagt (ca.58%) van de bebouwingsgraad in de omgeving van de sites langs de Zuiderdokken (ca. 25%-29%). Daarnaast is het aandeel aan openbare ruimte binnen het proefgebied nagenoeg 4x hoger (ca. 60%) ter hoogte van de Zuiderdokken dan in de wijk 2060 (ca. 16%).

Beide parameters worden intuïtief waargenomen op het terrein en zijn kenmerkend voor de stedelijke structuur waartoe beide zones behoren. De planmatige stadsuitbreiding in de historische binnenstad met statige bouwblokken en grootschalige publieke ruimten gelegen langs de Scheldekaaien, versus een negentiende-eeuwse industriële stadsaangroei van kleinschalig hoofdzakelijk woonweefsel.

Interessant zijn de gemiddelde groottes van het perceel en het bouwblok. Voor de proefgebieden op het Zuid bedraagt de gemiddelde perceelsgrootte ca. 320m<sup>2</sup> en ca. 360m<sup>2</sup>, terwijl deze rond Stuivenberg lager is dan 200m<sup>2</sup> (wanneer de ruime percelen van de site Stuivenberg zelf worden weggelaten, daalt deze bovendien tot 142m<sup>2</sup>). De bouwblokgroottes zijn evenwel vergelijkbaar. De densiteit (hier: het aantal percelen t.o.v. het totale proefgebied en t.o.v. de bebouwde ruimte) geeft bijgevolg een idee over de schaal van het gebouwde weefsel.

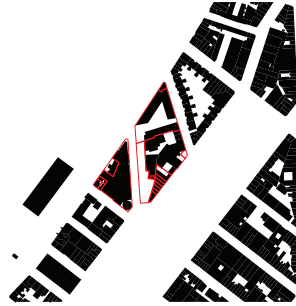
Het grote aandeel aan openbare ruimte in de proefgebieden rond de Zuiderdokken is terug te vinden in de aanwezigheid van de Schelde en Scheldekaaien, de gedempte Zuiderdokken en ander publieke ruimten (van vaak historisch belang). Het netwerk van openbaar domein bestaat daarnaast uit meer of minder brede lanen en straten, bovendien in een orthogonaal stedenbouwkundig patroon met doorlopende zichtassen en vrije zichten op pleinruimten. Omwille van de breedte van de straten zijn grotere bouwhoogtes mogelijk. De wijk 2060 heeft een minder planmatig karakter en is gekenmerkt door voor het wegverkeer functioneel openbaar domein met beperkte breedtes en stenig karakter. Pleinruimtes komen voor binnen een eerder regelmatig verspreid patroon, doch zijn steeds gering in grootte en bevinden zich op de kruising of splitsing van wegen. Vergezichten zijn beperkt, ontworpen zichtassen ontbreken.

Gelet op de beperkte wegbreedtes is ook de bouwhoogte gering.

Wanneer de schaalgrootte van de onderzoeksites vergeleken wordt met deze omgevingskenmerken kan afgeleid worden dat de ontwikkeling van het project thv. de Zuiderdokken zich inpast in de schaal van de omgeving: de projectsite is ter grootte van een (deel van een) bouwblok en is bijgevolg vergelijkbaar met de schaal van andere grootschalige projecten (bvb. groepswoningbouwprojecten) in deze omgeving. Bovendien is deze omgeving reeds gekenmerkt door een sterke menging van functies, waardoor grootschaligheid reeds meer voorkomt. Het bovenschalen van het project binnen het bouwblok kan evenwel ook aanleiding geven tot een sterkere aftekening binnen het bestaande weefsel.

Het bouwblok van de site Stuivenberg tekent zich daarentegen nu reeds af van het omliggende weefsel. De schaal van het bouwblok is reeds een veelvoud van de aangrenzende bouwblokken. Het netwerk van openbaar domein is bijgevolg thv. het bouwblok minder dens, hetgeen binnenin het bouwblok wordt gecompenseerd door een overwegend aandeel aan onbebouwde ruimte. Elke ontwikkeling van de Stuivenbergsite bevindt zich bijgevolg reeds in bovenschalen ten aanzien van het bestaande omliggende weefsel.

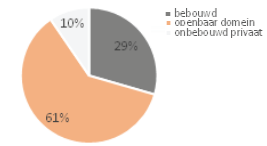
Bebouwde ruimte



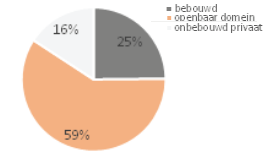
Percellering en bouwblokken



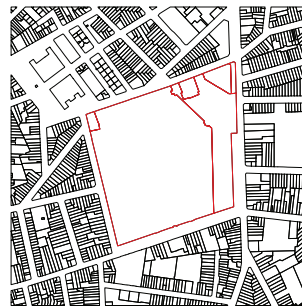
M HKA



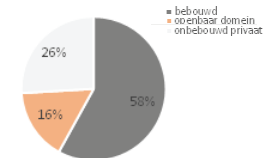
Zuidersluis



Kop Nieuw Zuid



Stuivenberg



### 3.3 BOUWMOGELIJKHEDEN – BESTAANDE KADERS

De bestemmingen en bouwmogelijkheden van de 4 sites worden geregeld in de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De RUP's regelen de mogelijkheden m.b.t. het ruimtegebruik en vormen samen met de generieke wet- en regelgeving m.b.t. de ruimtelijke ordening het juridisch-planologisch kader waarbinnen stedenbouwkundige vergunning kunnen worden verleend of geweigerd.

#### 3.3.1 Algemene voorschriften

Specifiek voor de stad Antwerpen worden een aantal veralgemenende bestemmingsvoorschriften gehanteerd die van belang zijn met betrekking tot de opvatting van een project ter hoogte van de onderzoekslocaties:

*-Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied).*

In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur en het interieur van gebouwen, als voor de bijhorende buitenruimten. De culture, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen moet voldoende beschreven worden in de beschrijvende nota van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (CHE rapport).

*-Harmonieregel en referentiebeeld.*

In de geldende ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt de verschijningsvorm (bouwvolume, bouwlijnen, bouwdiepte, hoogte) van elk project getoetst aan de harmonie t.a.v. het referentiebeeld.

De bouwhoogte moet in harmonie zijn met het referentiebeeld. Inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte kan in geen geval gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten die de harmonische samenhang van het referentiebeeld of het bouwblok in het gedrang brengen. Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving.

De harmonie met het referentiebeeld dient derhalve geïnterpreteerd te worden in functie van het specifieke project en houdt zowel ontwerprijheid in als de verplichting tot afstemming met en inpassing t.a.v. de omgevingskenmerken.

De harmonische samenhang met het referentiebeeld dient beschreven te worden in kader van het op te vatten project. Het project dient samenklank te zoeken met zijn omgeving. Consonantie kan zowel geïnterpreteerd worden als éénstemmigheid als de mogelijkheid tot een ruimer doch accorderend sonoor gebaar.

**Overzicht algemene bouwvoorschriften:**

	<i>M HKA</i>	<i>Zuidersluis</i>	<i>Kop Nieuw Zuid</i>	<i>Stuivenberg</i>
<i>Bestemmingsplannen</i>	RUP Binnenstad	RUP Binnenstad	RUP Binnenstad RUP Nieuw Zuid	RUP 2060
<i>CHE-gebied</i>	ja	ja	ja	neen
<i>Harmonieregel</i>	ja	ja	ja	neen

De bestemmingen en bouwmogelijkheden worden hieronder verder gedetailleerd besproken voor de vier onderzoekslocaties.

### 3.3.2 Locatie 1 \_ Site M HKA

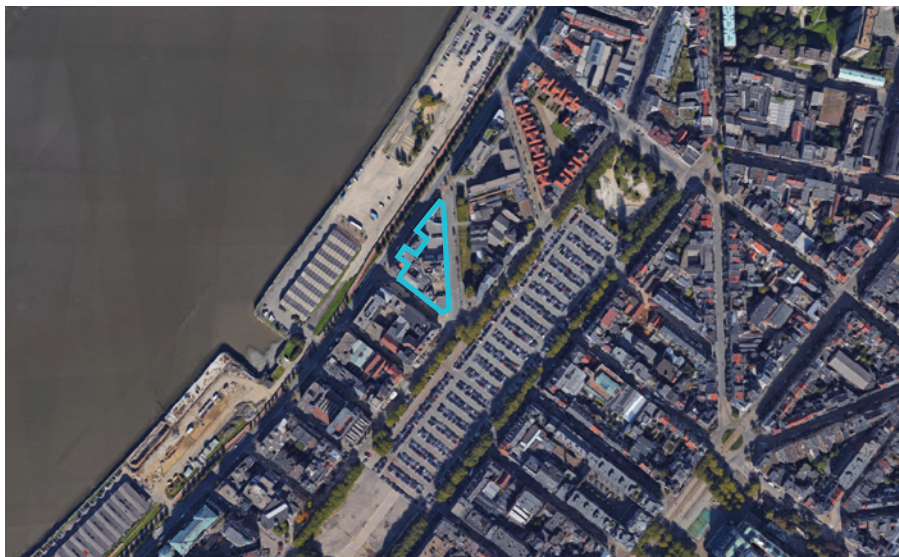
#### BESCHRIJVING

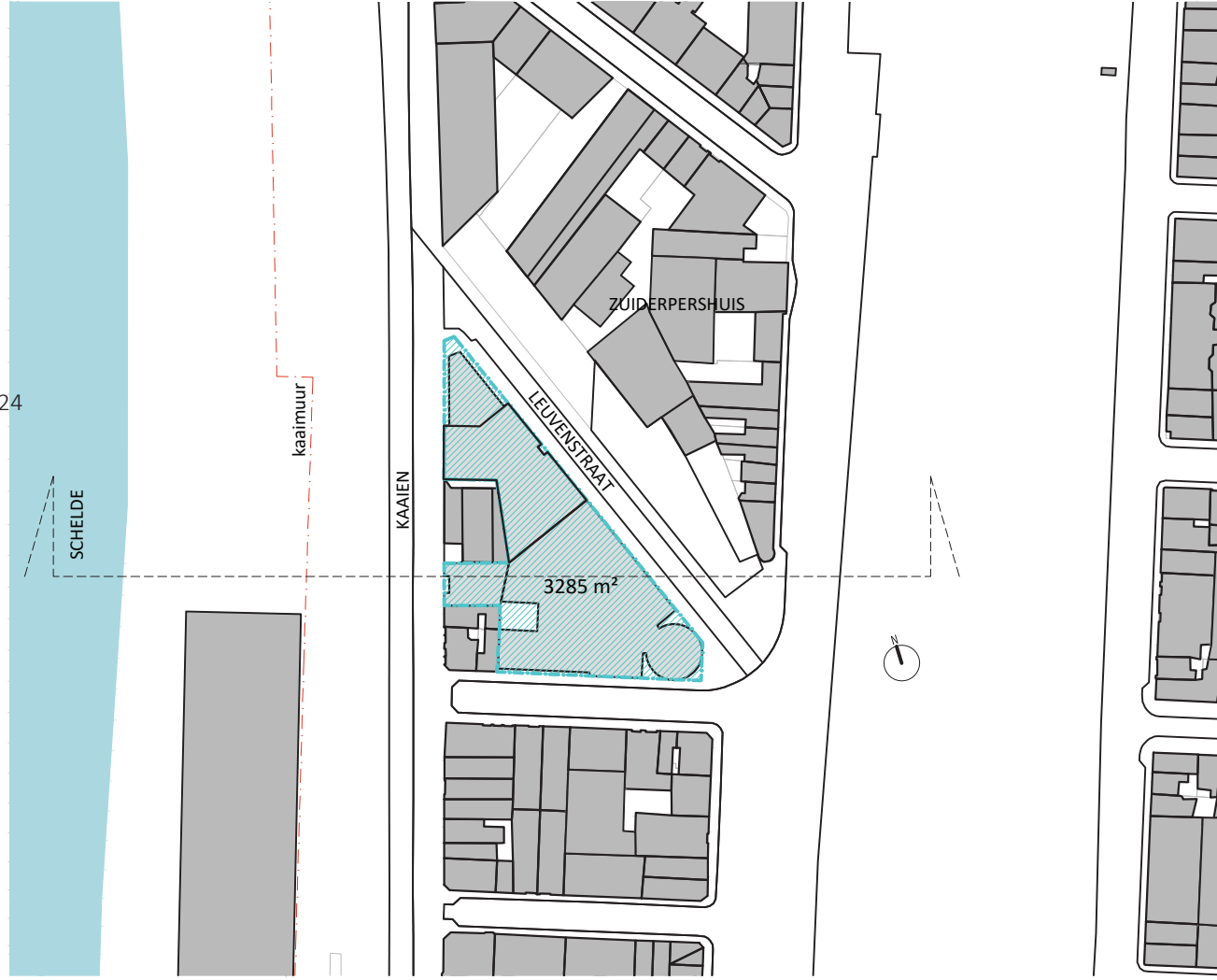
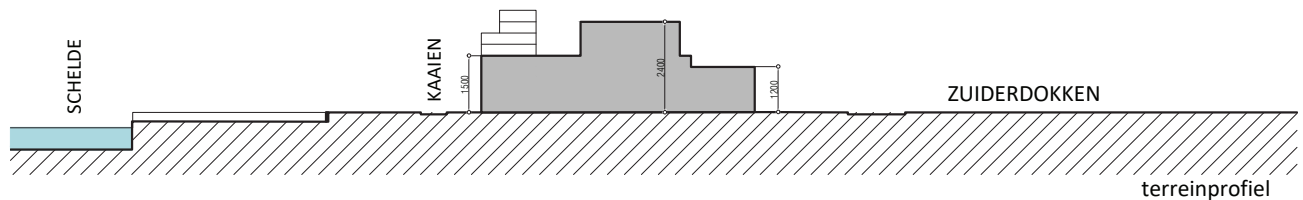
Deze locatie is gelegen tussen de Leuvenstraat, Cockerillkaai, Wapenstraat en Waalse Kaai op het Zuid. Het grootste deel van het bouwblok wordt ingenomen door het Museum voor Hedendaagse Kunst (M HKA), in een voormalig depotgebouw, waarvan de ingang zich aan de Leuvenstraat bevindt. De administratieve ruimten en het depot/archief bevinden zich aan de Wapenstraat. Aan de westelijke hoek van het bouwblok, dat nagenoeg volledig door het museum wordt ingenomen, bevinden zich enkele gebouwen voor huisvesting en kantoren.

Deze site is gelegen tussen twee grote publieke ruimten: de gedempte Zuiderdokken, het plein/park dat weldra wordt heraangelegd, en de kaaien (tevens in herontwikkeling). Vlakbij bevindt zich de Schelde. Ook nabij gelegen is het cultuurcentrum Het Zuiderpershuis.

Aan de overzijde van de Leuvenstraat bevindt zich een onbebouwde strook, die ooit een treinrangeerruimte was.

Deze locatie is ca 3500 m<sup>2</sup> groot (grondoppervlak).





(Ce5 – RUP Binnenstad)

De bouwhoogte moet in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte kan in geen geval gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten die de harmonische samenhang van het referentiebeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving.

(Wo2 – RUP Binnenstad)

Idem

(Voorkooprecht – RUP Binnenstad)

Perceel Leuvensestraat

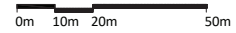
**INTERPRETATIE**

Bestaand: Lager of in lijn met kroonlijsthoogten binnen het bouwblok (kaaijzide: 7 bwl), en tav. omliggende bouwblokken (4-5 bwl)

Mogelijkheden: kan minstens gelijk gebracht worden met de omliggende bouwhoogten. Gedifferentieerde bouwhoogten te definiëren ism. stad.

**LEGENDA**

- OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
- WATER
- SITE





## STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

### Planologisch:

Zowel het gewestplan als het RUP Binnenstad zijn van toepassing:

- Zone voor centrumfuncties (Ce5)
- Zonen voor wonen (Wo2)
- Zone voor publiek domein
  - Permanente bebouwing is toegelaten indien deze deel uitmaakt van de inrichting van het publiek domein, en de beleving van de omliggende publieke ruimte versterken, en het openbaar nut dienen.
- Voor een perceel aan de Leuvenstraat geldt een voorkooprecht tot 2027 ten gunste van (1) het Vlaams Gewest en (2) de stad Antwerpen.
- Gewestplan 0432: oeverstrook met bijzondere bestemming / aanvullende voorschriften (BVR 28/10/98)
  - Het gebied dat als “oeverstrook met bijzondere bestemming” is aangeduid, is bestemd voor de heraanleg van de kaaien : buurtrecreatie alsmede toeristische en havenactiviteiten kunnen er samengaan ; alleen werken en handelingen die daarmee verband houden zijn er toegelaten.
- Gewestplan 0500: parkgebieden
  - moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

### Inschatting huidige mogelijkheden:

- De harmonieregel is van toepassing met betrekking tot het oprichten van gebouwen. Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving.
- Bestaande bouwhoogten binnen het betreffende bouwblok bedragen 7 bouwlagen t.h.v. de Scheldekaaien en 4 tot 5 bouwlagen in de rest van het bouwblok. Tenminste de bestaande omliggende bouwhoogten kunnen aangehouden worden.
- Gedifferentieerde bouwhoogten dienen gedefinieerd te worden in samenspraak met de stad Antwerpen als vergunningverlenende overheid.

### Bijzonderheden / noodzakelijke aanpassingen:

- Gedifferentieerde bouwhoogten zijn tav. de omgeving is minstens voor een gedeelte van het projectgebied noodzakelijk indachtig een ontwerp met hoogte- of volume-accenten.

- Ook overkraging en/of geïntegreerd ontwerp van voorliggende openbare ruimten dient mogelijk te zijn afhankelijk van het ontwerp.
- Afhankelijk van het ontwerp wordt de Leuvenstraat opgenomen in het projectgebied, en dient het RUP Binnenstad herzien te worden. Daarnaast dient de Leuvenstraat onttrokken te worden aan het openbaar domein (gemeenteraad).
- Mbt. de inpassing en integratie van het beschermd erfgoed behorend tot het Zuidpershuis dient voldoende flexibel te kunnen gebeuren, met het oog op het maximaliseren van zowel het erfgoedbelang als het belang voor de ontwikkeling van het Vlaams Hedendaags Kunstmuseum.
- Het is onduidelijk of er bouwmogelijkheden bestaan voor het THKM in de bestemmingszone voor publieke ruimte (RUP Nieuw Zuid). Museuminfrastructuur lijkt aan bovenstaande voorwaarden te kunnen voldoen indien het publieke karakter gegarandeerd wordt en voor zover gebouw en publieke ruimte in het ontwerp geïntegreerd worden. Indien geen bouwmogelijkheden voor het THKM, dient het RUP Binnenstad aangepast te worden.



Bestemmingsplannen

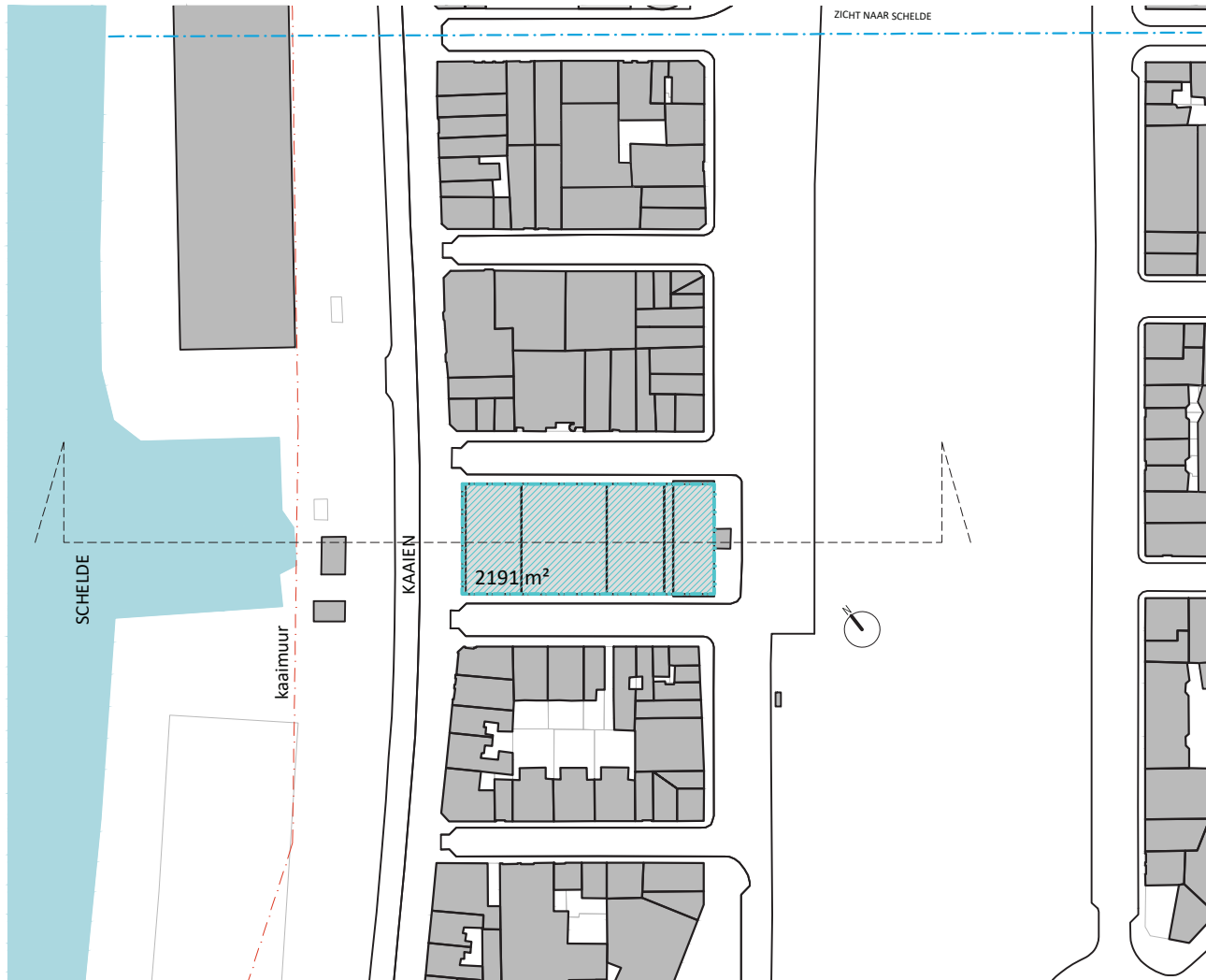
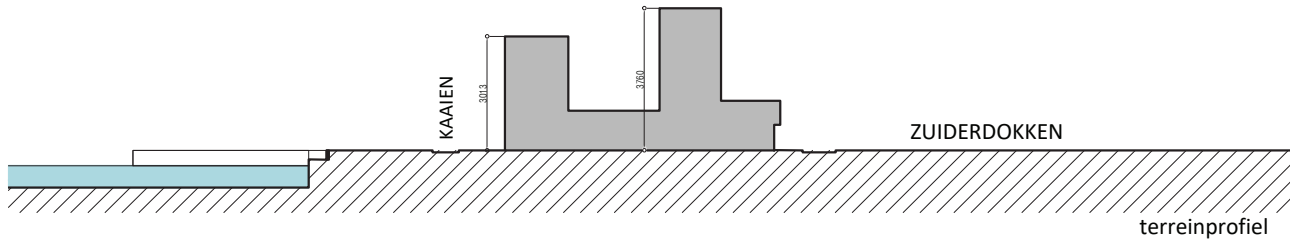
### 3.3.3 Locatie 2 \_ Site Zuiderluis

#### BESCHRIJVING

De Sluis site is het volledige bouwblok dat zich bevindt tussen vier kaaien: de Waalse Kaai (aan het voormalige Zuiderdok), de Cockerillkaai (langsheen de Schelde), en vervolgens de twee korte verbindingen hiertussen: Visserskaai en IJzerenpoortkaai. Op deze plek bevond zich tussen 1881 en 1969 de Zuidsluis die de Zuiderdokken verbond met Schelde, de stad verbond met de wereld. Momenteel bevindt zich bovenop deze voormalige sluis een gebouw dat als voorlopig gerechtshof in 1973 werd opgetrokken (en dat als Hof van Beroep en Arbeidshof in 2013 werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed). Het gebouw, waarvan de functies werden verhuisd, staat momenteel leeg/does momenteel nog dienst als tijdelijke evenementenruimte. Aan de Cockerillkaai is het gebouw 30 m hoog, aan de Waalse Kaai is het 37 m hoog.

Deze locatie is ca 2200 m<sup>2</sup> groot (grondoppervlak).





(Ce5 – RUP Binnenstad)

De bouwhoogte moet in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte kan in geen geval gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten die de harmonische samenhang van het referentiebeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving.

### INTERPRETATIE




Bestaand:

7-8 bwl aan zijde kaaien

8-9 bwl aan zijde zuiderdokken

Mogelijkheden: aan beide zijden hoger dan bestaande bebouwing. Referentiebeeld voor bouwblok is bijgevolg een hogere bebouwing dan de omgevende bouwblokken. Bouwhoogte te definiëren ism. stad.

### LEGENDA

-  OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
-  WATER
-  SITE



## STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

### Planologisch:

Zowel het gewestplan als het RUP Binnenstad zijn van toepassing:

- Zone voor centrumfuncties (Ce5)
- Zone voor publiek domein
- Gewestplan: woongebieden / aanvullende voorschriften (BVR 07/07/00)
- In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:
  - 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;
  - 2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;
  - 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.
- Gewestplan 0432: oeverstrook met bijzondere bestemming / aanvullende voorschriften (BVR 28/10/98)
  - Het gebied dat als “oeverstrook met bijzondere bestemming” is aangeduid, is bestemd voor de heraanleg van de kaaien : buurtrecreatie alsmede toeristische en havenactiviteiten kunnen er samengaan ; alleen werken en handelingen die daarmee verband houden zijn er toegelaten.
- Gewestplan 1504: bestaande waterwegen (hoofdverkeersvoorzieningen)
- Gewestplan 0500: parkgebieden
- moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

### Inschatting huidige mogelijkheden:

- De harmonieregel is van toepassing met betrekking tot het oprichten van gebouwen. Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving.
- Bestaande bouwhoogten binnen het betreffende bouwblok bedragen 7 tot 8 bouwlagen t.h.v. de Scheldekaaien en 8 tot 9 bouwlagen aan de zijde van de Zuiderdokken. Aan beide zijden is dit hoger dan bestaande bebouwing. Het referentiebeeld voor bouwblok is bijgevolg een reeds hogere bebouwing dan de omgevende bouwblokken.
- Gedifferentieerde bouwhoogten dienen gedefinieerd te worden in samenspraak met de stad Antwerpen als vergunningverlenende overheid.

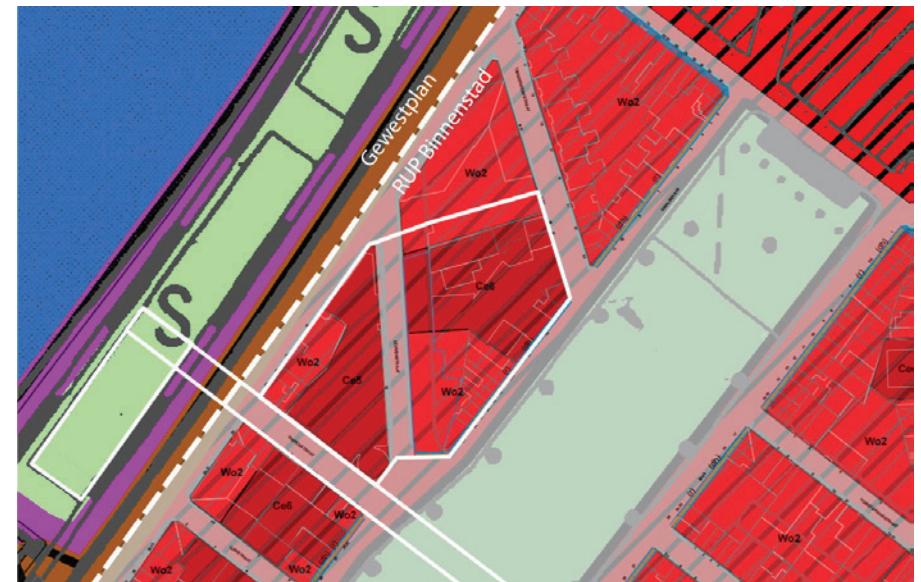
### Bijzonderheden / noodzakelijke aanpassingen:

- De bouwhoogte overschrijdt noodzakelijk deze van de omgeving (tot 9 bouwlagen), net als het bestaande gebouw.
- Ook overkraging en/of geïntegreerd ontwerp van voorliggende openbare ruimten dient mogelijk te zijn afhankelijk van het ontwerp.

- De strook tussen kaaiuur en (as van de weg?) is bestemd woongebied in het gewestplan, en het RUP is dus niet van toepassing. Schept dit mogelijkheden voor constructies (on-)gelijkgrondse verbindingen, gebouw op de kaai?

- Interessant is de mogelijkheid voor bouwen in de sluisopening, binnen het verlengde van de scheldekaaien. Het gewestplan is van toepassing met een bestemming voor bestaande waterweg. Opmaak van een RUP lijkt hiervoor noodzaak.

- Het is onduidelijk of er bouw mogelijkheden bestaan in de bestemmingszone voor publieke ruimte (RUP Nieuw Zuid). Museuminfrastructuur lijkt aan bovenstaande voorwaarden te kunnen voldoen indien het publieke karakter gegarandeerd wordt en voor zover gebouw en publieke ruimte in het ontwerp geïntegreerd worden. Indien geen bouw mogelijkheden voor het THKM, dient het RUP Binnenstad aangepast te worden.



Bestemmingsplannen

### 3.3.4 Locatie 3 \_ Kop Nieuw Zuid/ Striga 0

#### BESCHRIJVING

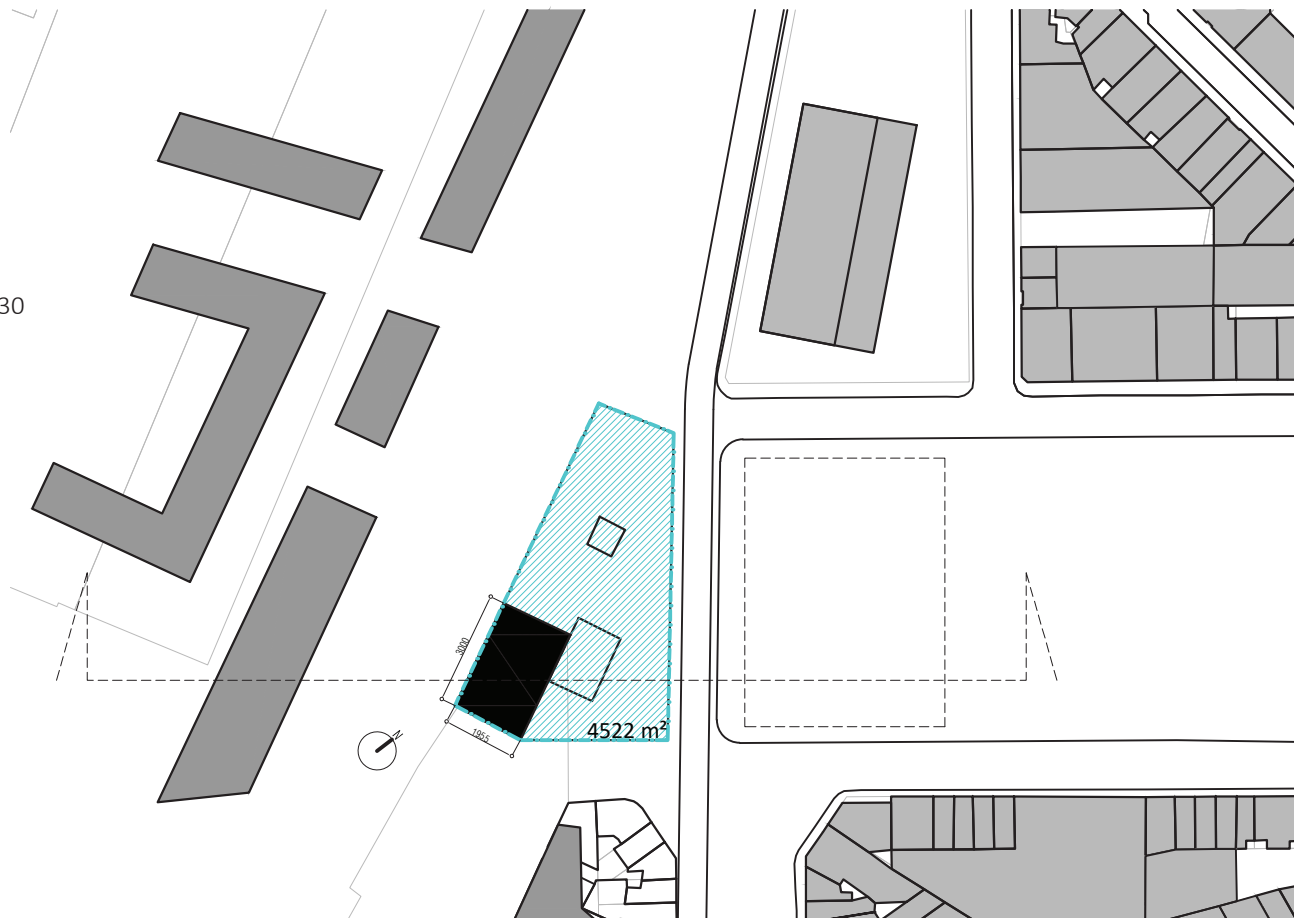
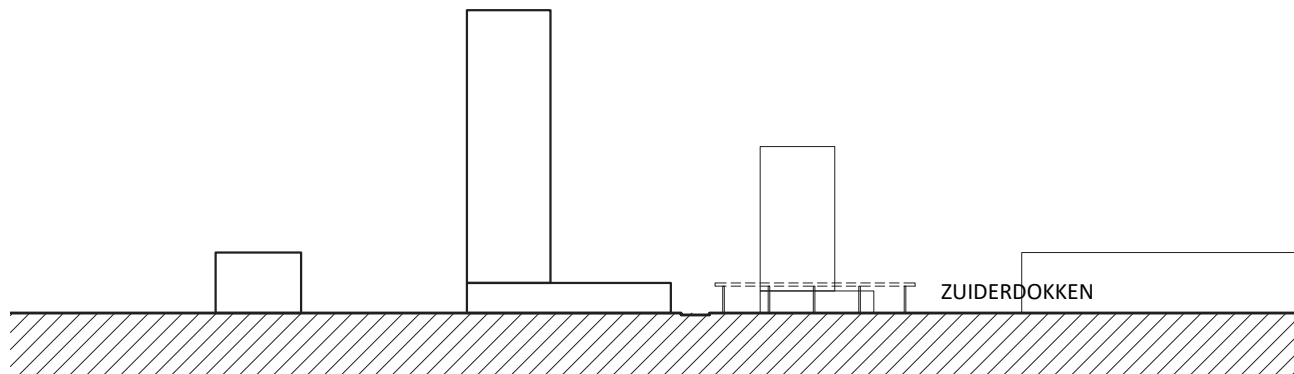
Striga 0 maakt deel uit van het nieuwe stadsdeel Nieuw Zuid, waarin lange evenwijdige stroken de ruimtelijke structuur bepalen. Striga 0 is in dit masterplan omschreven als de overgang tussen de bouwblokkenstad (het Zuid) en het nieuwe, meer open stadsdeel. Het is een strategische plek op de verbinding tussen deze nieuwe stadswijk en het 'oude Zuid', nabij de zuidelijke kop van de grote open ruimte die de gedempte Zuiderdokken vormen. Aldus vormt deze plek een scharnier tussen oud en nieuw, het vormt een kop voor de nieuwe wijk en bekrachtigt de centrale as van de Zuiderdokken.

Het huidige gebouw op deze plek, een robuuste woontoren met sociale woningen (Woonhaven) met sterke uitzichten op stad en Schelde, is gepland te verdwijnen. Ook de aanpalende parking verdwijnt (maar er is een nieuwe ondergrondse parking voorzien in het nieuwe plein/park).

Op deze site is een nieuw gebouw te ontwikkelen / in ontwikkeling, dat moet worden samengesteld uit een laag, breed sokkelvolume (een plint met commerciële functies, horeca, cinema), en een slanke toren (voor diverse functies als wonen, kantoren). Er wordt tevens een luifel voorzien die het gebouw verbindt met het plein.

Deze locatie is ca 4522 m<sup>2</sup> groot (sokkel).





(Pu – RUP Binnenstad)

Permanente bebouwing is toegelaten indien deze deel uitmaakt van de inrichting van het publiek domein, en de beleving van de omliggende publieke ruimte versterken, en het openbaar nut dienen.

(Ce1 – RUP Nieuw Zuid)

Het algemeen niveau van de wijk zal aansluiten op het toekomstig niveau van de Kaaiweg enerzijds en het niveau van het wadipark (variabel rond 7,00 TAW) anderzijds. Plaatselijk kan het maaiveld in zijn huidige situatie bewaard worden in functie van het behoud van vegetatie. Voor striga 0 en 1 blijft het huidige peil behouden. In striga 2 wordt de overgang tussen het bestaande en het toekomstige peil van de Kaaiweg opgevangen door gradueel te verhogen naar 8,35 TAW. De andere striga worden opgehoogd tot 8,35 TAW.

Blokken: Het aantal bouwlagen bedraagt minimum 4 en maximaal 8 + 1 voor technische installaties.

Balken: Het aantal bouwlagen bedraagt minimum 4 en maximum 6 + 1 voor technische installaties

Torens: De hoogte van de torens bedraagt minimum 60 meter en maximum 80 meter

Gebouwen met een grotere footprint en gesloten bouwblokken zijn toegelaten in striga 0 voor alle toegelaten bestemmingen.

Per striga is slechts één toren toegelaten. De locaties van de torens zijn aangegeven op het grafisch plan door middel van een coördinaat (X: 151191,49 Y: 210696,94). Deze coördinaat moet binnen de footprint van de toren vallen.

De bouwhoogte is beperkt tot het maximaal aantal toegestane bouwlagen berekend op 4 meter hoogte bruto per laag. In gebouwen met minder bouwlagen kunnen hogere bouwlaaghoogtes gerealiseerd worden in zoverre de theoretisch

berekende maximale bouwhoogte niet wordt overschreden.

De langse zijde van de torens staat haaks op de Schelde met uitzondering van de torens in striga 0 en 7.

(Pu2 – RUP Nieuw Zuid)

Vaste of verplaatsbare constructies die het publieke functioneren van de ruimte ondersteunen, zijn toegestaan?

#### INTERPRETATIE

Museumbouw mogelijk?

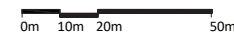
Aanpassing RUP nodig?

Bouwhoogte volgens harmonieregel.

Toren met coördinaat (X: 151191,49 Y: 210696,94) binnen footprint.

Hoogte toren max. 80m. Oriëntatie toren is vrij (niet haaks op Schelde)

Hoogte plint min. 4 en max 8+1 bouwlaag. Gesloten bouwblok met vrije footprint is toegestaan.



## STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

### Planologisch:

Zowel het gewestplan, het RUP Binnenstad als het RUP Nieuw Zuid zijn van toepassing:

- RUP Binnenstad- Zone voor publieke ruimte (Pu)
- Permanente bebouwing is toegelaten indien deze deel uitmaakt van de inrichting van het publiek domein, en de beleving van de omliggende publieke ruimte versterken, en het openbaar nut dienen.
- RUP Nieuw Zuid- Zone voor centrumfuncties (Ce1)
- Striga 0
- Blokken: Het aantal bouwlagen bedraagt minimum 4 en maximaal 8 + 1 voor technische installaties.
- Balken: Het aantal bouwlagen bedraagt minimum 4 en maximum 6 + 1 voor technische installaties
- Torens: De hoogte van de torens bedraagt minimum 60 meter en maximum 80 meter
- Gebouwen met een grotere footprint en gesloten bouwblokken zijn toegelaten in striga 0 voor alle toegelaten bestemmingen.
- Er is slechts één toren toegelaten. De locaties van de torens zijn aangegeven op het grafisch plan door middel van een coördinaat (X: 151191,49 Y: 210696,94). Deze coördinaat moet binnen de footprint van de toren vallen.
- RUP Nieuw Zuid- Zone voor publieke ruimte (Pu2)
- Vaste of verplaatsbare constructies die het publieke functioneren van de ruimte ondersteunen, zijn toegestaan.
- Gewestplan: woongebieden / aanvullende voorschriften (BVR 07/07/00)
- In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:
  - 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;
  - 2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;
  - 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.
- Gewestplan 0500: parkgebieden
- moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

### Inschatting huidige mogelijkheden:

- De harmonieregel is van toepassing met betrekking tot het oprichten van gebouwen. Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving.
- De bouwhoogte van de bestaande gebouwen op de site bedraagt 10 tot 15 bouwlagen. De aanpalende Amelinckxtoren bedraagt 2 bouwlagen in de plint en 10 in de toren. De bouwhoogten in de omgeving omvatten 4/5 bouwlagen (Vlaamsekaai en Gentplaats) en 3/4 bouwlagen (Waalsekaai). De bouwlocatie bevindt zich op een scharnierpunt inzake bouw mogelijkheden:
  - o de locatie van de toren werd vastgelegd in het bouwblok striga 0;

- o de realisatie van een blok is evenwel mogelijk in striga 0, dus met een hoogte van max. 8+1 bouwlagen;

- o harmonie met de bestaande gebouwde omgeving dient gezocht.

Bijzonderheden / noodzakelijke aanpassingen:

- Bijzonder is de hiaat tussen beide RUP's dewelke deels als parkgebied en deels als woongebied bestemd is. Een strook woongebied is tevens gelegen op gekadastreerde eigendom en is, louter gelet op de afmetingen, ontwikkelbaar. Overige stroken behoren tot het openbaar domein.

- Omwille van het PVE overschrijdt het bouwvolume/de bouwcontour de grenzen van het aangegeven bouwblok in striga 0. Interessant en te onderzoeken is de mogelijkheid voor het bouwen thv. de huidige parking (huidige gewestplanbestemming parkgebied/in mindere mate woongebied). De opmaak van een RUP is noodzakelijk.

- Noodzakelijk te onderzoeken is het integreren van de omgelegde Gentstraat (tegen striga 0) doorheen het nieuwe project, teneinde een reële (publieke) verbinding tussen Zuid en Nieuw Zuid te kunnen maken – potentiële meerwaarde door wegnemen barrière.

- Het is onduidelijk of er bouw mogelijkheden bestaan voor het THKM in de bestemmingszone voor publieke ruimte (RUP Nieuw Zuid thv. omgelegde Genstraat). Museuminfrastructuur lijkt aan bovenstaande voorwaarden te kunnen voldoen indien het publieke karakter gegarandeerd wordt en voor zover gebouw en publieke ruimte in het ontwerp geïntegreerd worden. Indien geen bouw mogelijkheden voor het THKM, dient dit gedeelte van het RUP Nieuw Zuid eveneens vervangen te worden.

31



Bestemmingsplannen

### 3.3.5 Locatie 4 \_ Stuivenbergziekenhuis

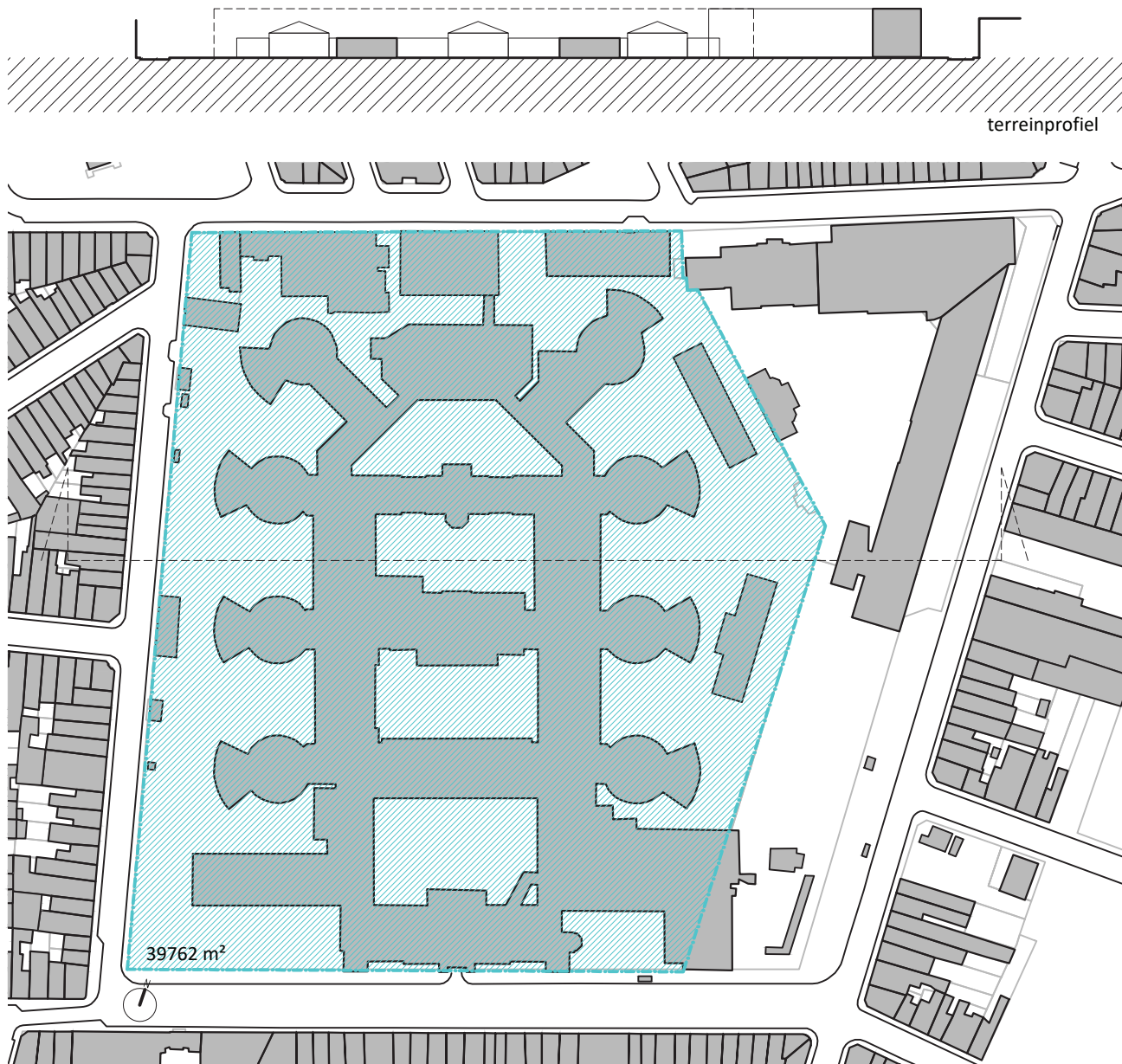
#### BESCHRIJVING

Deze locatie is een grote ruimte tussen de Lange Beeldekenstraat, de Boerhaavestraat, de Pesthofstraat en de Pothoekstraat, op de grens tussen Borgerhout en Antwerpen Noord in de wijk Seefhoek / Stuyvenberg. Van deze door de vier genoemde straten omschreven ruimte, is een deel niet opgenomen: het hier aanwezige psychiatrisch ziekenhuis aan de Lange Beeldekenstraat/Pothoekstraat (dat zeer recent werd vernieuwd). Op deze site bevindt zich een groot ziekenhuis, met vele dienstgebouwen en open tussenruimten (gebouwd ca 1877 naar een oorspronkelijk ontwerp van F. Baeckelmans), dat doorheen de jaren meermaals werd aangepast en uitgebreid. Een gebouw uit ca 1981, gelegen achter het grote poortgebouw, is het meest recente. Het ziekenhuis is historisch op deze plek verankerd sinds de 17e eeuw, en is eerder een cluster of netwerk van lage bebouwing met kenmerkende (ronde) vormen, ommuurd. Destijds gelegen in een vrij leeg en open deel van de stad, is het nu omsloten door zeer dense, 19e eeuwse woonwijken met lage bebouwing. Deze locatie is gelegen nabij de stadssingel, de ringsnelweg, de stadspoort Schijnpoort, het Park Spoor Noord en het park Spoor Oost.

Deze locatie is ca 43000 m<sup>2</sup> groot.







terreinprofiel

39762 m<sup>2</sup>

(Ma 2 – RUP 2060)

Minimum 60% van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door publieke, niet-overbouwde open ruimte.

Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet ingevuld worden door maatschappelijke functies.

Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeving, de dakvorm, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom de hoofdkenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

De samenhang en onderlinge relaties van het historische gebouwencomplex met park is vanuit een erfgoedreflex een absolute noodzaak.

Gezien de zeer hoge erfgoedwaarde (historisch, architectuurhistorisch, artistiek en sociaal-cultureel) moet er over gewaakt worden dat de vooropgestelde bestemmings- en inrichtingsmogelijkheden geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van dit complex.

33

## INTERPRETATIE

Bouwhoogte = referentiebeeld bestaande bouwhoogten.

Max. 40% bebouwing mogelijk.

Beschermingsvoorschriften erfgoed zijn beperkt.

## LEGENDA

 OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN

 SITE

0m 10m 20m 50m

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

### Planologisch:

De site is gelegen binnen het RUP 2060 in de bestemmingszone:

- Zone voor maatschappelijke functies (Ma2)
- Minimum 60% van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door publieke, niet-overbouwde open ruimte.
- Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet ingevuld worden door maatschappelijke functies.
- Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelbouw en gevelgeleding, de dakvorm, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom de hoofdkenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.
- De samenhang en onderlinge relaties van het historische gebouwencomplex met park is vanuit een erfgoedreflex een absolute noodzaak.
- Gezien de zeer hoge erfgoedwaarde (historisch, architectuurhistorisch, artistiek en sociaal-cultureel) moet er over gewaakt worden dat de vooropgestelde bestemmings- en inrichtingsmogelijkheden geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van dit complex.

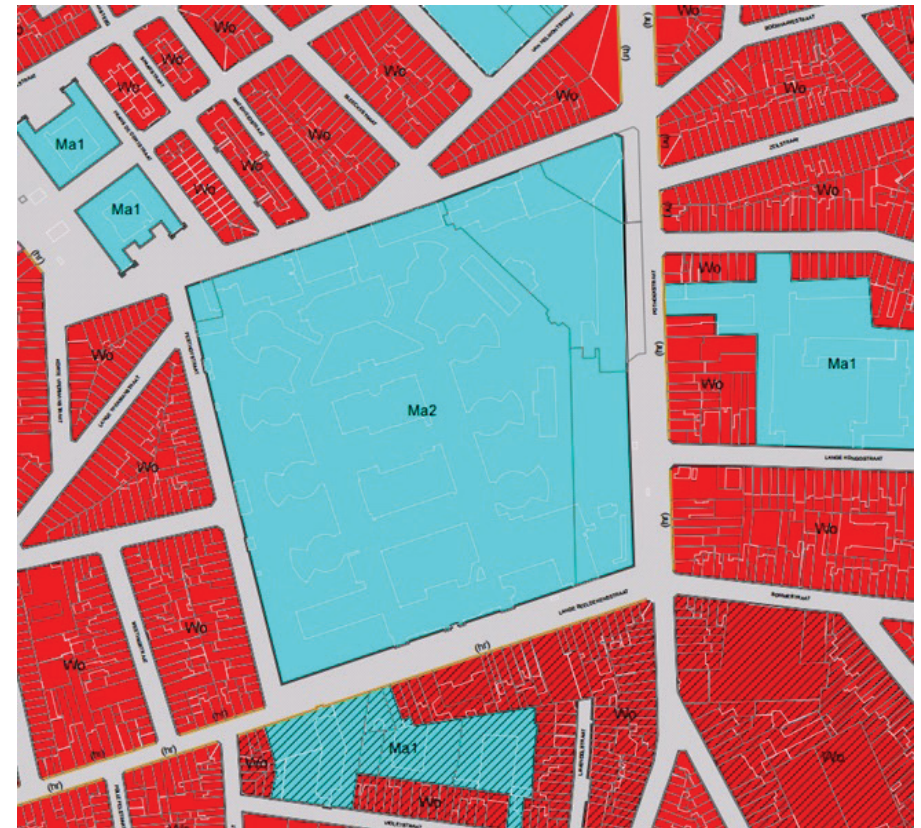
### Inschatting huidige mogelijkheden:

- Tot 40% van de bestemmingszone kan ingenomen worden door nieuwe bebouwing
- Het complex is niet beschermd als monument, dorpszicht of landschap, toch dient in toepassing van het RUP de erfgoedwaarde bewaard blijven:
  - Ingrepen zijn te onderzoeken ter hoogte van gewijzigde structuren/onderdelen van het oorspronkelijk complex;
  - Eveneens zijn ingrepen te onderzoeken die geen afbreuk doen aan de hoofdstructuren of samenhang van het complex (bvb. behoud van de hoofdstructuur, doch met plaatselijke ingrepen);
  - Bij een mogelijke toekomstige opdeling van de site moet rekening gehouden worden met hoger erfgoedwaarde, zowel op historisch, architectuurhistorisch, artistiek als sociaal-cultureel vlak.

- Een afzonderlijke erfgoedstudie moet uitgevoerd worden in voorbereiding van/als onderdeel van de projectoproep (CHE-rapport). De ingrepen moeten ondersteund worden vanuit het sectorale veld.

### Bijzonderheden / noodzakelijke aanpassingen:

- De opportuniteit bestaat om de maatschappelijke functie te maximaliseren door het ontsluiten van de site als doorgangs- /verblijfsruimte, gekoppeld in het stedelijk netwerk. Door forumfunctie en stedelijke publieke ruimte te laten overlappen binnen de museumsite.



Bestemmingsplannen

### 3.4 RELATIE MET LOPENDE STADSPROJECTEN

*Kan gebouwd worden op de kaaien, zoals ook werd opgenomen in de ontwerpversies van het masterplan Scheldekaaien? Welke locaties komen in aanmerking? Welke randvoorwaarden worden hieraan gesteld?*

Op het Antwerpse Zuid en Sint-Andries trekt het Masterplan Scheldekaaien volop de kaart van de kaaien als vrijplaats voor de stad: een weidse leegte en niet-geprogrammeerde open ruimte, enigszins uit het zicht van de stad wat verscholen achter een nieuw dijklichaam. Binnen deze leegte voorziet het Masterplan Scheldekaaien dat er ter hoogte van de vroegere Zuidersluis een nieuw baken kan komen, een nieuw bebouwd kaaiprogramma.

De voormalige Zuidersluis is een plek waar men dicht bij het water kan komen via een helling, wat ook zo zal worden gerealiseerd in de heraanleg van de kaaivlakte die er juni 2017 van start zal gaan. Het Masterplan Scheldekaaien voorziet dat deze plek kan worden gearticuleerd door een bijzonder buitendijks programma in de as van de Museumstraat. In het masterplan Scheldekaaien is deze landmark geschetst als een mogelijkheid voor uitbreiding van M HKA.

Aangezien deze kaaivlakte occasioneel overstroombaar blijft, wordt het permanent inpalen van deze weidse open ruimte vlakbij de Schelde verhinderd. Ook met de eventuele inplanting van een nieuw gebouwd programma dient dit principe behouden te blijven. Daartoe wordt aan het gebouw opgelegd om een 'zwevend gebouw' te zijn met minimale footprint. Op de begane grond is bijgevolg geen bouwenvolp bepaald, wel is een maximaal volume van 35.000 m<sup>3</sup> opgenomen in het masterplan Scheldekaaien.

De kaaivlakte Sint-Andries Zuid waar deze landmark zich situeert, zal vanaf juni 2017 worden heraangelegd. Tussen het hellend vlak naar de Zuidersluis en het dijklichaam verderop is een vlakke zone aanwezig waar het 'zwevend gebouw' nog zijn plaats kan vinden.

Het Masterplan Scheldekaaien bevat een visie inzake behoud en integratie van erfgoedrelicten, gebaseerd op de studie 'Cultuurhistorische inventarisatie, Herinrichting Scheldekaaien' (2009). Voor de heraanleg van de Scheldekaaien werd een Realisatieconvenant 'Erfgoed' afgesloten tussen de stad Antwerpen en de Vlaamse Regering Het Agentschap Onroerend Erfgoed, W&Z nv en de Stad Antwerpen streven hiermee op basis van de lijst met beschermde, te beschermen, te behouden en mogelijk te verwijderen monumenten en/of relicten naar een globaal erfgoedproject of erfgoedovereenkomst waarin een gezamenlijke visie op het behoud, ontsluiting, de restauratie en de mogelijke financieringskanalen van het erfgoed langsheen de Scheldekaaien tot uitdrukking komt. De ondertekenende partijen verbinden er zich toe:

- de niet beschermde erfgoedwaarden zoveel mogelijk in stand te houden;
- actief te zoeken naar een gepaste herbesteding voor de beschermde monumenten;
- de erfgoedwaarden van het totale plangebied te (laten) documenteren volgens de richtlijnen aangereikt door het agentschap Onroerend Erfgoed.

*Kan een gebouw fysiek verbonden worden ter hoogte van de Scheldekaaien?*

Gelet op de intentie van het Masterplan Scheldekaaien om ter hoogte van de voormalige Zuidersluis een articulatie met een bijzonder buitendijks programma, een baken, te positione-

ren, is het idee steeds geweest dat dit een eigenstandig gebouw was. Het is dus weinig verkieslijk om dit fysiek te verbinden met gebouwen aan de overzijde van de kaaieweg.

Bovendien zijn de 2 mogelijkheden (ondergronds, bovengronds) om fysiek te verbinden om meerdere redenen technisch verre van evident of zelfs uitgesloten. Ondergronds zullen randvoorwaarden spelen met betrekking tot archeologie en het niet doorbreken van de waterkeringslijn die de binnenstad moet beschermen. Bovengronds is de Kaaieweg een route voor uitzonderlijk transport, ook voor transporten zonder hoogtebeperking (de enige route doorheen Antwerpen) en kan de Kaaieweg op termijn nog voorzien worden van een tramverbinding, dewelke ook randvoorwaarden op zal leggen aan eventuele constructies erboven.

*Kan gebouwd worden op de Zuiderdokken? Welke locaties komen in aanmerking? Welke randvoorwaarden worden hieraan gesteld?*

Het schetsontwerp voor de Gedempte Zuiderdokken maakt duidelijk de keuze om deze grote ruimte te geleiden en in te richten met 3 duidelijke horizontale vlakken, de zogenaamde 'tafels'. De tafels vormen drie grote stedelijke platformen die de footprint van de voormalige dokken markeren en zichtbaar maken. Het zijn open, onbebouwde ruimtes die qua gebruik op verschillende manieren kunnen worden ingevuld en geprogrammeerd. Enkel op de beide koppen van de grote Zuiderdokken-ruimte wordt deze grootstedelijke pleinruimte gearticuleerd met een 'stedelijk dak', grotere verticale elementen die de pleinruimte begrenzen, doch op een open en transparante manier. Bouwen op de dokken, in de ruimte van de tafels of erlangs, zou afbreuk doen aan bovenstaande keuzes

35

*Kan gebouwd worden in de sluistoegang (locatie Zuidersluis)? Welke locaties komen in aanmerking? Welke randvoorwaarden worden hieraan gesteld?*

Het Masterplan Scheldekaaien voorziet in het watervlak van de vroegere Zuidersluis geen bebouwing, en evenmin vlak langs dit watervlak. Het is immers één van de weinige plekken langsheen de kaaien waar het water van nabij beleefbaar kan worden gemaakt. De voormalige Zuidersluis is een plek waar men dicht bij het water kan komen via een helling, wat ook zo zal worden gerealiseerd in de heraanleg van de kaaivlakte die in juni 2017 van start zal gaan. Op deze plek bouwen op de kaaien of in het water is uitgesloten.

*Kan de zuidtip van de Zuiderdokken opnieuw bedacht worden, als stedenbouwkundig scharnierproject?*

Zoals hierboven reeds aangegeven is ter hoogte van de zuidtip van de Zuiderdokken, op het uiteinde van de tafel Steendok, een articulatie met een 'stedelijk dak' voorzien. De grens om na te denken over een andere invulling van de overgang tussen Steendok en Nieuw Zuid wordt gelegd op de zuidelijke rand van de tafel Steendok. Ten noorden van deze rand geldt het schetsontwerp Gedempte Zuiderdokken als randvoorwaarde.

### 3.5 BESCHERMINGEN EN AFSPRAKEN

Er dient bijzondere aandacht te zijn voor het bouwkundig erfgoed, met name met betrekking tot de historische kaaimuren, -structuren en het sluiscomplex van de Zuidersluis. De vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed neemt de Toegangseu van de gedempte Zuidersluis (Cockerillkaai) op. Volgende principes inzake behoud, bescherming en integratie worden geformuleerd in het kader van het masterplan Scheldekaaien: “Transformaties ivm. nieuw gebruik van aanmeerinfrastructuur en bijzondere kaaimuurconfiguraties voorzien van helling tot aan het water en aanmeerbaarheid via ponton”.

Voor de volledige Scheldekaaien wordt de begeleidende infrastructuur die de ensemblewaarde van het geheel in stand houdt opgenomen in de vastgestelde inventaris Bouwkundig Erfgoed en het realisatieconvenant erfgoed. Het betreft veelal elementen die over grote delen van de kaaien doorlopen en zo een bindend element vormen,:

- o kaaimuur met inwendige constructie, hardstenen boord en meerpalen (bolders)
- o kranen, kraan- en treinsporen (goederensporen)
- o kasseivlaktes met blauwe steen
- o aanhorige elementen zoals de stootblokken, kaapstanders,...

Hiervoor stelt het convenant maximaal behoud/renovatie van de kaai-infrastructuur voor aanmeermogelijkheden voorop: ‘visueel behoud, niet noodzakelijk functioneel behoud, tenminste in een bedieningszone langs de kaaimuur en waar mogelijk ook in grotere deelgebieden; met mogelijkheid tot aanpassingen in functie van comfort en toegankelijkheid’.

De historische stadskern van Antwerpen is integraal opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones. Het realisatieconvenant erfgoed stelt de Hazenbergstudie, die de Scheldekaaien opdeelt in 8 zones en voor elke zone het archeologisch potentieel verder duidt, in als referentiekader voor het bekrachtigen van archeologienota’s.

### 3.6 STADSPROJECT TVHK – NOODZAAK VOOR NIEUW KADER

De specifieke vereisten vanuit het gewenste type museum voor elk van de vier potentiële locaties, geven aanleiding tot ideeën en concepten voor de ontwikkeling van elk type museum en de specifieke randvoorwaarden voor elke site.

Binnen het kader van dit onderzoek werden volgende aspecten duidelijk:

Realisatie van het TVHK binnen het geldende planologisch en stedenbouwkundig kader leidt tenminste voor 2 van de 4 potentiële locaties tot aanzienlijke beperkingen t.a.v. de ambitie en het programma van eisen van het kunstmuseum, vanuit bestaande programmaties of ruimteclaims, de wijze waarop de huidige stedenbouwkundige context wordt gedefinieerd of de bestaande bestemmingsplannen:

- o Site 1 M HKA en uitbreidingsmogelijkheden over de Leuvenstraat en/of op de Scheldekaaien:
  - volumebeperkingen
  - complexe eigendomsverhoudingen
  - aansluiting op beschermd erfgoed Zuiderpershuis
  - schetsontwerp masterplan Scheldekaaien
  - bouwmogelijkheid op de Scheldekaaien vanuit het masterplan Scheldekaaien, geen fysieke verbindingmogelijkheden
  - Leuvenstraat al dan niet te onttrekken aan het openbaar domein
  - ...
- o Site 2 Zuidersluis en uitbreidingsmogelijkheden op de Scheldekaaien en/of de Gedempte Zuiderdokken:
  - schetsontwerp masterplan Scheldekaaien
  - bouwmogelijkheid op de Scheldekaaien vanuit het masterplan Scheldekaaien, met fysieke verbindingmogelijkheden op hoogte.
  - geen bouwmogelijkheid op Zuiderdokken
  - ...
- o Site 3 Kop Nieuw Zuid en uitbreidingsmogelijkheden in de zone gelegen tussen RUP Nieuw Zuid en RUP Binnenstad (huidige openbare parking):
  - beperking ontwerpmogelijkheden toren vs. plint (blok) striga 0
  - complexe eigendomsverhoudingen
  - ruimteclaims De Lijn (tramverbinding en busterminal)
  - huidig geen bouwmogelijkheden op de huidige openbare parking
  - ...
- o Site 4 Stuivenberg:
  - ruimteclaims vanwege ZNA, zowel voor uitbreiding van een polyklinisch psychiatrisch centrum, de aanwezige schoolfunctie
  - reconversie van belangrijk bouwkundig erfgoed (bescherming vanuit het RUP 2060)
  - mogelijke impact op het sociaal weefsel

- ...

De realisatie van het TVHK dient, omwille van betekenis, ambitie en schaal, beschouwd te worden als volwaardig stadsproject dat op zichzelf mee bepalend is voor de stedenbouwkundige context, evenwaardig aan andere stadsprojecten (Ontwerp Gedempte Zuiderdokken, Masterplan Scheldekaaien, ...):

- o Voor elke site moet het TVHK zelf nieuwe randvoorwaarden kunnen definiëren en een meerwaarde genereren als volwaardig stadsproject (bovenschaal, symboliek, iconische waarde, verbindende en publieke betekenis, ...);
- o De bestaande stedenbouwkundige randvoorwaarden, de interpretatie van de harmonieregel (afvlakking of mate van polyfonie), zijn t.a.v. het maatschappelijk belang en de betekenis van het project niet per definitie grensstellend voor het ontwerp. Er kan gedacht worden – en dit is bovendien wenselijk – binnen een aangepast kader;
- o Het stadsproject TVHK bepaalt mee de nieuwe stedenbouwkundige context en geeft desgevallend rechtstreeks aanleiding tot de opmaak van nieuwe stedelijke planning (masterplanning, bestemmingsplan, ...).

Voor elke potentiële site kunnen één of meerdere wenselijke scenario's voorgesteld worden vanuit de bovenstaande uitgangspunten. Beslissingen omtrent deze scenario's vereisen bijgevolg consensus met / engagement van de betrokken partijen (stad Antwerpen, AG Vespa, ...) omtrent de keuzes het integrale stadsproject TVHK (aanpassing stedenbouwkundig en planologisch kader, afstemming ruimteclaims en stadsprojecten onderling, engagementen t.a.v. de realisatie, ..).

### 3.7 CULTURELE IDENTITEIT EN KRITISCHE MASSA

De realisatie van het TVHK dient specifiek gesitueerd te worden binnen het culturele veld rond de **hedendaagse beeldkunst**. Het maximaliseren van de mogelijkheden tot het ontplooiën van de culturele identiteit van het TVHK vormt een basisvoorwaarde voor de locatiekeuze.

Nabijheid en clustering binnen het culturele veld, specifiek voor de Hedendaagse Kunsten, wordt als onderscheidend beschouwd. Nabijheid van overige complementaire functies als meerwaarde. Aanwezigheid van ondersteunende functies in het stedelijk weefsel, of in het algemeen de aanwezige stedelijke dynamiek, zal bepalend zijn voor de kritische massa die het TVHK op een locatie dient te ontwikkelen, in functie van de leefbaarheid van het museum en het invullen van de interne belangen op deze locatie.

Er is een sterk onderscheid tussen de drie sites op het Antwerpse Zuid enerzijds, en de site Stuivenberg in de wijk 2060 anderzijds. De culturele identiteit, de clustering en nabijheid van Kunsten in het algemeen en Hedendaagse Kunsten specifiek is reeds sterk aanwezig op het Antwerpse Zuid. Het huidige M HKA – en potentieel ook de twee andere sites aan de Zuiderdokken – maakt dan ook deel uit van de bestaande kunstencuster of het kunstencentrum, waar het M HKA mee heeft ingestaan voor het aanzuigen van initiatieven in de omgeving. Er is dan ook een sterke aanwezigheid van zowel musea en galerijen op het Antwerpse Zuid. Het huidige M HKA is bovendien als attractor bepalend voor deze identiteit. Daarnaast heeft het Antwerpse Zuid een zeer uitgebreid aanbod aan complementaire culturele functies, hetgeen beschouwd kan worden als cultureel pakket van deze locaties. De aanwezigheid van een sterke kunstencuster in de nabije omgeving vult reeds een deel in van de benodigde kritische massa voor de vestiging van het TVHK. In algemene termen, kan gesteld worden dat het specifieke doelpubliek reeds aanwezig is op het Antwerpse Zuid. Voor de drie mogelijke locaties langs de Gedempte Zuiderdokken is deze basisvoorwaarde bijgevolg reeds voldaan.

Voor de site Stuivenberg is mogelijk tot clustering of nabijheid met het culturele veld van de Hedendaagse kunst of algemeen mbt. Kunsten op dit moment vrijwel onbestaande. Anderzijds kan verwacht worden dat het TVHK op deze site opnieuw aanzuigend effect zal hebben en er op termijn clustering zal optreden. Anders dan op het Antwerpse Zuid dient de culturele identiteit op de site Stuivenberg nog tot stand te komen – er is geen cultureel pakket aanwezig – en zal het TVHK op korte termijn zelf de noodzakelijke kritische massa moeten genereren, op de site zelf. De basisvoorwaarde voor het ontplooiën van een culturele identiteit dient bijgevolg zelf ingevuld te worden. Dit vertaalt zich bovendien in grotere investeringen, meer onbekende factoren en bijgevolg een groter risico t.a.v. de doelstellingen voor volledige autonomie en de leefbaarheid van het TVHK op lange termijn.

### 3.8 SYMBOLISCH POTENTIEEL

Het TVHK als Vlaamse instelling wenst zijn stedelijke beeldwaarde of symbolische waarde binnen het stedelijk weefsel te maximaliseren. De beeldwaarde wordt gedefinieerd als de mogelijkheden om volgende elementen uit te spelen:

- Grandeur: bezit de locatie enige grandeur en op welke wijze kan het TVHK grandeur toevoegen aan de locatie?
- Symbolisch potentieel van een site (genus loci): wat is de verhaalwaarde van de locatie en welke plaats kan het TVHK hierin innemen?
- Iconisch potentieel: wat zijn mogelijkheden om een iconisch TVHK te realiseren, op het niveau van het gebouw (architecturaal), de plek (stedenbouwkundig) of de programmatie (functioneel-inhoudelijk)?

In eerste instantie speelt ook hier het onderscheid tussen de historisch 'centrale' locaties op het Antwerpse Zuid en de negentiende-eeuwse 'periferie' in de wijk 2060. Terwijl de gedempte Zuiderdokken een geschiedenis hebben binnen de historische binnenstad, doorheen de geschiedenis gelinkt zijn met Schelde en Kaaien, gelegen zijn in een stadsdeel dat als geheel, naast het eigenlijke centrum, grandeur geeft aan de stad, vormt de site Stuivenberg in zekere zin een enclave met een eigen betekenisvolle geschiedenis in een bescheiden en eerder in zichzelf gekeerd stadsdeel.

38 Terwijl het TVHK op de gedempte Zuiderdokken mee kan schrijven aan de geschiedenis van het Zuid, en grandeur gezocht dient te worden in dialoog met de bestaande grootsheid van gebouwen en open publiek ruimten (zie beschrijving omgevingskenmerken), bestaat op de site Stuivenberg de mogelijkheid om een nieuwe verhaallijn uit te zetten en grandeur te zoeken in de verdere ontwikkeling van de site, of in de potentie tot centraliteit van de groot-schalige site binnen zijn kleinschalige omgeving. Een versterkend tegenover een contrasterend gebaar.

Op het Antwerpse Zuid dient verder onderscheid gemaakt tussen de sites van het M HKA en de Zuidersluis enerzijds, en de Kop van Nieuw Zuid anderzijds. M HKA en Zuidersluis zijn beide opgespannen tussen Schelde en Zuiderdokken, beide iconisch voor de stad Antwerpen en belangrijke assen in het stedelijk netwerk van betekenisvolle publieke ruimte (zie verder). De mogelijke koppelingen op deze assen omvatten intrinsiek een bijzonder hoog symbolisch en iconisch potentieel als nieuw brandpunt binnen het Antwerpse Zuid:

- Kan er naast de mogelijkheden binnen de bestaande bouwkaders gedacht worden aan het aantakken op de Scheldekaaien, de Gedempte Zuiderdokken of zelfs de Schelde?
- Kan het TVHK vanuit de totaliteit van het bouwblok verbindend zijn tussen beiden assen (beeldwaarde, functioneel, ...)?
- Welk gebaar kan gemaakt worden in dialoog met de imposante publieke ruimte-assen en de omliggende beeldbepalende gebouwen?

Kop Nieuw Zuid komt in beeld als Kop van de nieuwe stadsuitbreiding die momenteel in volle ontwikkeling is. Meer nog, bevindt de site zich echter op het schakelpunt tussen het historische Zuid en het Nieuw Zuid, en bovendien op het scharnierpunt van de Gedempte Zuiderdokken met de transversale publieke ruimte-assen doorheen de stadsuitbreiding. Bovenop

dit alles, zal deze locatie tevens de veruitwendiging dragen van de overgang tussen historisch gegroeid monumentaal en gearticuleerd stadsweefsel naar een planmatig ontwikkeld en sterk geordend stadsdeel met een samenhangende vormtaal. Aanwezig in de directe omgeving zijn enkele op zichzelf staande elementen, zoals hoogbouw (Amelinckxtoren), markante publieke gebouwen (Justitiepaleis), alsook de voorliggende niet-ruimte (huidige parkeerruimte Van de Sweepstraat) die elk op zich mee de scharnierfunctie van de site definiëren.

Het symbolisch en iconisch potentieel voor deze locatie bestaat in het omvattend formuleren van het TVHK als scharnierproject:

- het herdefiniëren van de stedenbouwkundige structuren zodanig dat vormgegeven kan worden aan de som van de verschillende betekenissen die aan de site verbonden kunnen worden – kop Gedempte Zuiderdokken, Kop Nieuw Zuid – Poortfunctie vanaf Bolivarplaats – Markante inkomzone van publieke gebouwen (Justitiepaleis – TVHK);
- het herformuleren en onderling afstemmen van het planologisch kader en de planings- en ontwerpprocessen die samenkomen op deze site in functie van het scharnierproject;

In deze zin werd uit de analyse van de bouw mogelijkheden reeds duidelijk dat de planologische situatie voor de site Kop Nieuw Zuid en omgeving onvoldoende samenhang omvat om in te kunnen staan voor een ontwikkeling van de site die rekening houdt met de verscheidene betekenissen en het potentieel voor een geslaagde stedelijkheid op deze locatie. De site is planologisch immers opgebouwd uit grenzen van verschillende plannen, en niet geordende rest-zones, en wordt derhalve noodgedwongen vanuit elke planologische optiek beschouwd als eindpunt, beginpunt, grens, rand of einde, van elkaar gescheiden door een ongedefinieerde doch bijzonder strategisch gelegen ruimte. Ten aanzien van het TVHK, of elke andere ontwikkeling op deze locatie, is een aanpassing van het planologisch kader dan ook een absolute randvoorwaarde.

## 3.9 AANTREKKINGSKRACHT EN SOCIALE (INTER)ACTIE

### Publiekspotentieel en bereikbaarheid

Het publiekspotentieel voor het TVHK wordt in het kader van dit onderzoek beschreven als het kernpubliek, het occasioneel publiek en het dagpubliek.

- Het kernpubliek kiest in de eerste plaats voor het bezoek aan het TVHK, het eventuele gecombineerde bezoek aan geclusterde musea en culturele of sociale voorzieningen, en zoekt herkenning binnen het rechtstreekse culturele netwerk rond het TVHK. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn bepalende factoren, naast clustering binnen het algemene of specifieke culturele veld.

- Het occasioneel publiek kiest al dan niet in de eerste plaats voor het bezoek aan het TVHK, maar steeds gecombineerd met bezoek aan toeristische, cultuurhistorische, culturele of vrijetijdsvoorzieningen, en zoekt herkenning binnen het stedelijk belevingsnetwerk of ruimer. Ook de toevallige passant kan hieronder begrepen worden. Ligging in intensieve gebruikszones van het stedelijk weefsel is bepalend.

- Het dagpubliek kiest voor het bezoek aan de stad Antwerpen en combineert hiermee een eventueel bezoek aan het TVHK voor zover de tijdsbesteding beperkt is, en zoekt herkenning t.a.v. de toeristische kernzones. Nabijheid van toeristische attractiepunten en nabijheid van hoofdstations, publieke parkings, en parkings groepsvervoer zijn bepalend.

Voor de vier opgegeven onderzoekslocaties geldt een verschillend bereikbaarheidsprofiel, en daarmee samenhangend een verschillend bezoekerspotentieel. In hoofdzaak is er het onderscheid tussen de drie sites ter hoogte van het Antwerpse Zuid (gedempte Zuiderdokken) en de site Stuivenberg:

- Het Antwerpse Zuid maakt deel uit van de binnenstad, de huidige museumbuurt (FoMu, KMSK, Zuiderpershuis) en is gelegen aan de uiterste zijde van verscheidene assen van betekenisvolle publieke ruimte vanuit het historisch centrum (brocanteroute Kloosterstraat, winkelas Nationalestraat, scheldekaaien). De drie locaties zijn gelegen binnen de intensieve gebruikszones van de stad.

De bereikbaarheid van de gedempte Zuiderdokken is in de eerste plaats gericht op autoverkeer. Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van de oorspronkelijke dokken zal in de nabije toekomst een publieke betaalparking gerealiseerd worden (zuidelijke parking werd reeds aanbesteed en wordt op korte termijn gebouwd, realisatie van de noordelijke parking is voorzien in de legislatuur vanaf 2019). Daarnaast voorziet het masterplan Scheldekaaien een ondergrondse betaalparking ter hoogte van Sint-Andries Zuid (wandelaafstand). Alle locaties zijn gelegen langsheen bestaande of geplande parkeergeleidingsroutes.

Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is voor deze locaties ondergeschikt. Hoewel voldoende bereikbaar vanaf OV-haltes (binnenstad) zijn de gedempte Zuiderdokken niet rechtstreeks gelegen aan de hoofdtramlijnen en wordt de museumbuurt (thv. KMSK) slechts via overstappen bediend vanuit de belangrijke OV-knooppunten, attractiepunten door één enkele lijn (Lijn 4). Op lange termijn wordt een bijkomende tramlijn gepland langsheen de Scheldekaaien (kaaitram) ter verbinding van de stadsontwikkeling Nieuw Zuid. De lijnvoering noch de realisatieplanning hiervan is nog niet gekend, wel wordt koppeling aangegeven op het Zuidstation.

Het publiekprofiel van het TVHK op het Antwerpse Zuid zal meer gericht zijn op de goede bereikbaarheid voor autoverkeer (kernpubliek), gecombineerde bezoeken of verblijf, bijvoorbeeld bezoek van het historisch centrum, toeristische bezienswaardigheden, (sociaal-culturele) vrijetijdsbesteding (occasioneel publiek). In deze zin zal een aandeel bezoekers van het TVHK ook uit gecombineerde bezoeken voor andere attracties of toevallige passage bestaan. In de omgeving van sites 1,2 en 3 zijn reeds immers een belangrijk aantal potentiële bezoekers reeds aanwezig (intensieve stedelijke gebruikruimte).

Ook voor de drie onderzoekslocaties op het Zuid bestaan onderlinge verschillen. Deze situeren zich op het niveau van wandelaafstanden binnen de clusters van voorzieningen. Het Zuid bevindt zich op het uiterste van verschillende assen van betekenisvolle publieke ruimte vanuit het historisch centrum. De wandelaafstanden tussen het historische centrum en het huidige M HKA (site 1) bevindt zich op ca. 20min wandelaafstand van de Kathedraal (1,6km), de Zuiderluis op ca. 21min (1,7km) en Kop Nieuw Zuid op ca. 26min (1,7km). Dit overschrijdt reeds de algemene acceptabele loopafstanden voor stedelijke voorzieningen<sup>1</sup>. De wandelaafstand naar Kop Nieuw Zuid is evenwel gevoeliger langer (+1/3) dan naar het huidige M HKA of de Zuiderluis. In deze zin is de site Kop Nieuw Zuid eerder excentrisch gelegen ten aanzien van het historisch centrum zijn toeristische attractiepunten.

Eveneens belangrijk in de bereikbaarheid van Antwerpen Zuid vanaf het historisch centrum is de mate van aantrekkelijkheid van de routes, dewelke de tijdsperceptie van de loopafstand beïnvloedt ('beleefde tijd'<sup>2</sup>), alsook het ontbreken van barrières (visueel of fysiek) op deze routes. De aanwezigheid van de brocanteroute Kloosterstraat en de Winkelas Nationalestraat zorgen in deze zin voor acceptabele wandelroutes over deze afstanden. De stedelijke structuur (rechtlijnigheid van beide routes) leent zich bovendien tot uitstekende verbindingen (geen omlooptijden). Daar waar de wandelaafstand tot site 1 en site 2 acceptabel worden, geldt in de bestaande situatie voor Kop Nieuw Zuid een sterke barrièrewerking door de parkeervlakte én beide kopzones (sport- en speelzones) op de gedempte zuiderdokken. De grotere afstand op de as vanuit het historisch centrum wordt momenteel niet gecompenseerd door een hoog-attractieve, maar wordt nog meer versterkt door de fysieke barrière. De geplande heraanleg van de gedempte Zuiderdokken voorziet een hoogwaardige publieke parkzone. De realisatie van een verbindend park (wegnemen barrièrewerking<sup>3</sup>) en de ontwikkeling als attractieve stedelijke zone, vormt dan ook een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het TVHK op site Kop Nieuw Zuid.

Clustering binnen een toeristisch programma voor een dagpubliek is haalbaar voor de drie locaties op het Zuid omwille van de fysieke samenhang met het historisch centrum in

1 *Algemeen geldende maximale loopafstand 600 meter, ASVV CROW 2004*

2 *"Uit onderzoek blijkt [...] dat mensen de tijd korter inschatten naarmate de route aantrekkelijker is en juist langer als de route als minder aantrekkelijk wordt ervaren. Voetgangers blijken bereid tot 1,5 maal verder te lopen als de route aantrekkelijk is", CROW-KpVV, <http://kpvvdashboard-13.blogspot.be/2016/06/dummy-41-van-de-loop-verplaatsingen.html>*

3 *Ook de parkzone (het parkvolume) zelf mag geen visuele barrière vormen tussen beide koppen van de gedempte Zuiderdokken.*

de binnenstad, alsook de rechtlijnige verbindingroutes, telkens met een eigen attractief programma. Evenwel is de wandelafstand tot Kop Nieuw Zuid fors hoger, en gebonden aan randvoorwaarden voor de heraanleg van de Zuiderdokken als verbindend park.

- De site Stuienberg maakt deel uit van het verdichte 19de-eeuws weefsel en bevindt zich nauwelijks of niet in de mogelijkheid tot clustering met nabije voorzieningen in het algemene of specifieke veld, tenzij deze clustering op de site zelf ontwikkeld wordt. Het weefsel van de wijk Stuienberg is te beschouwen als een kernstedelijke hoofdzakelijke woonomgeving, evenwel met een duidelijk buurtcentrum, handelsclusters winkellassen Handelsstraat en Lange Beeldekens, en in het bijzonder een aantal onderwijsvoorzieningen rondom de site (SIBSO, De Beeldekens, Sint-Eligius).

Bereikbaarheid van de site Stuienberg verloopt voor autoverkeer via de Schijnpoortweg (noord) of vanaf de Turnhoutsebaan via de Kerkstraat. Enkel de Pothoekstraat is te beschouwen als hoofdontsluitingsweg voor het autoverkeer. De dichtheid van het bebouwd weefsel en de zeer geringe breedtes van het openbaar domein, en anderzijds het sterk vertakt stratenpatroon (stedelijke structuur) resulteren in een hoge parkeerdruk op een beperkte ruimte alsook zoekverkeer. In de directe nabijheid van de site bevindt zich evenwel een privaat uitgebaat parkeergebouw (Somméstraat), dewelke evenwel aan zichtbaarheid en nodige signalisatie ontbreekt (niet ingeschakeld in een parkeergeleidingsroute). De bereikbaarheid vanaf het hoofdwegenetwerk R0 (afrit Deurne) is goed te noemen. De ontsluiting van de site in zijn omgeving en de parkeermogelijkheden zijn niet optimaal.

Anderzijds is de reeds bestaande OV-bereikbaarheid van de site Stuienberg uitstekend. Met het premetrostation Handel op ca. 100m wandelafstand, is de onderzoekslocatie gelegen op verscheidene hoofdtramlijnen die de site met de belangrijke stadsrandparkings (P&R) en het Centraal station verbinden. Daarnaast verbinden ze de site met de historische binnenstad en de perifere attractiepunten De Singel en Antwerp Expo.

Het bereikbaarheidsprofiel van de site Stuienberg richt zich bijgevolg in de eerste plaats op het openbaar vervoer, zowel voor wat betreft de rechtstreekse koppeling op hoofdknooppunten in het OV, randstedelijke OV-transferia als het historisch centrum en enkele attractiepunten. Er dient tevens opgemerkt dat ook de logiesverstrekking (o.m. hotels) zich bevinden langs de betrokken hoofdtramlijnen (historische binnenstad – Centraal Station – De Singel).

Bezoek zal in alle geval specifiek gericht zijn op het TVHK en bezoekers zullen na het bezoek de omgeving naar verwachting meteen terug verlaten, gelet op het gebrek aan attractiepunten ter plaatse. De haalbaarheid van gecombineerde bezoeken aan het TVHK op de site Stuienberg (zowel occasioneel publiek als dagpubliek) kan evenwel gezien worden op ruimere schaal, gekoppeld aan de strategische ligging in het stedelijk tramnet (vb. combitickets, incl. P+R en dagpas OV):

- o Lijn 2: P&R Merksem (14min.) – Sportpaleis (3min.) – Handel – Centraal Station (4min.) – De Singel (11min.) – Expo (17min.) – Olympiade (20min.);
- o Lijn 3: P&R Linkeroever (15min.) – Historische binnenstad (8min.) – Centraal Station (3min.) – Handel – Sportpaleis (3min.) – P&R Merksem (14’);
- o Lijn 5: P&R Linkeroever (15min.) – Historische binnenstad (8min.) – Centraal Station (3min.) – Handel – Sportpaleis (3min.) – Wijnegem Shopping (21min.);
- o Lijn 6: P+R Luchtbal (gepland) – Handel – Centraal Station (4min.) – De Singel(-

11min.) – Expo (17min.) – P+R Olympiade (20min.);

Bereikbaarheid en ontsluiting voor het kernpubliek verlopen eveneens prioritair via het OV-net. Clustering binnen het algemene of specifieke culturele veld dient evenwel noodzakelijk binnen de ontwikkeling van de site zelf georganiseerd te worden (zie: kritische massa). Vanuit het perspectief voor de ontwikkeling van een mogelijk TVHK op de site Stuienberg wordt een volledige autonome werking en clustering van culturele en aanverwante functies beoogd.

## Betekenisvolle publieke ruimte (intensief gebruik)

Aantrekkingskracht vanuit het publiekspotentieel wordt gezien binnen de gebruikersnetwerken van het stedelijk weefsel. Beschikbare gegevens hebben betrekking tot locaties van het functioneel aanbod binnen de stad, beleidsmatige selecties van kernzones voor centrumfuncties en van de openbare ruimte. Het louter toetsen van de nabijheid van deze elementen geeft op het niveau van de verschillende locaties slechts een beperkt beeld van het publiekspotentieel.

Interessant voor de locatiestudie is evenwel het stedelijk netwerk van intensief gebruikte publieke ruimte, hier de betekenisvolle publieke ruimte genoemd. Deze ruimte is de weergave van de gebruikersstromen binnen het stedelijk weefsel, waarbij het intensieve gebruik als weergave wordt aangenomen van de functionaliteit, de attractiviteit, de identiteit of algemene kwaliteit van de openbare ruimte. De kaart met het netwerk van betekenisvolle publieke ruimte wordt intuïtief opgebouwd vanuit waarnemingen (omvang en aaneenschakeling van het openbaar domein, zichtbare publieksstromen en beredeneerde aanname), en gestaafd door middel van beschikbare ruimtelijke selecties<sup>4</sup> (bv. winkellassen, horecakernzones, fietsverbindingen, wandelingen, attractiepunten, gebruiksoopenruimte).

Volgende onderzoeksvragen komen aan bod:

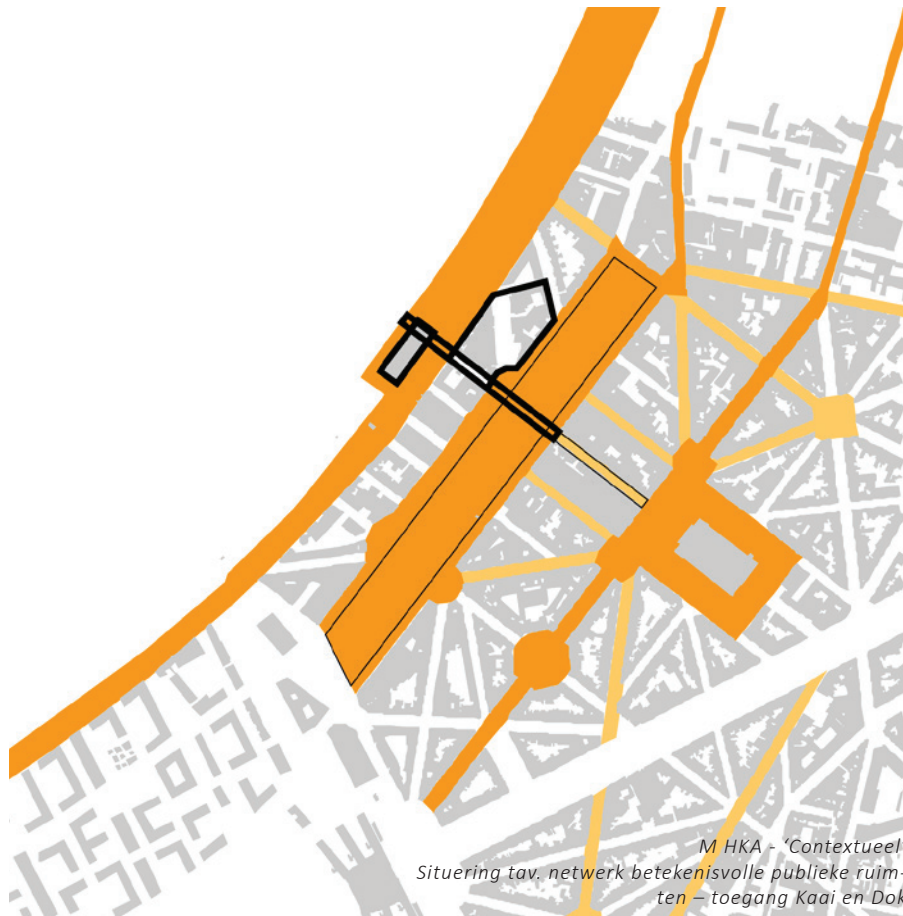
- Kan het TVHK ingeschakeld worden in het netwerk van betekenisvolle publieke ruimten?
- Welke clustering kan gerealiseerd worden binnen het netwerk van betekenisvolle publieke ruimten?

Hoewel grotendeels intuïtief opgebouwd, toont deze kaart een duidelijk onderscheid tussen de onderzoekslocaties op het Antwerpse Zuid enerzijds, en de onderzoekslocatie Stuienberg anderzijds:

- Het Antwerpse Zuid tekent zich af als samenhangende publieke ruimte, versterkt door de betekenisvolle verbindingen (Kloosterstraat, Nationalestraat en Kronenburgstraat) met het ‘Historisch centrum’ (omgeving Hoogstraat) en ‘Theaterbuurt’ (omgeving Leopoldplaats); en belangrijke perspectiefassen (vergezicht vanuit Scheldestraat op het monument ‘Schelde Vrij’ Marnixplaats, perspectief vanuit Wapenstraat en Museumstraat tot aan het KMSK, de as Verviersstraat-Kasteelstraat vormt een aaneenrijging van pleinen tot aan de Leien met de Waterpoort op de Sint-Gillisplaats en een beeldengroep met waterpartijen op de Lambertmontplaats.

- Stuienberg is daarentegen gelegen binnen een lokaal georiënteerd woonweefsel met hoge dichtheid en een lage graad van publieke ruimte.

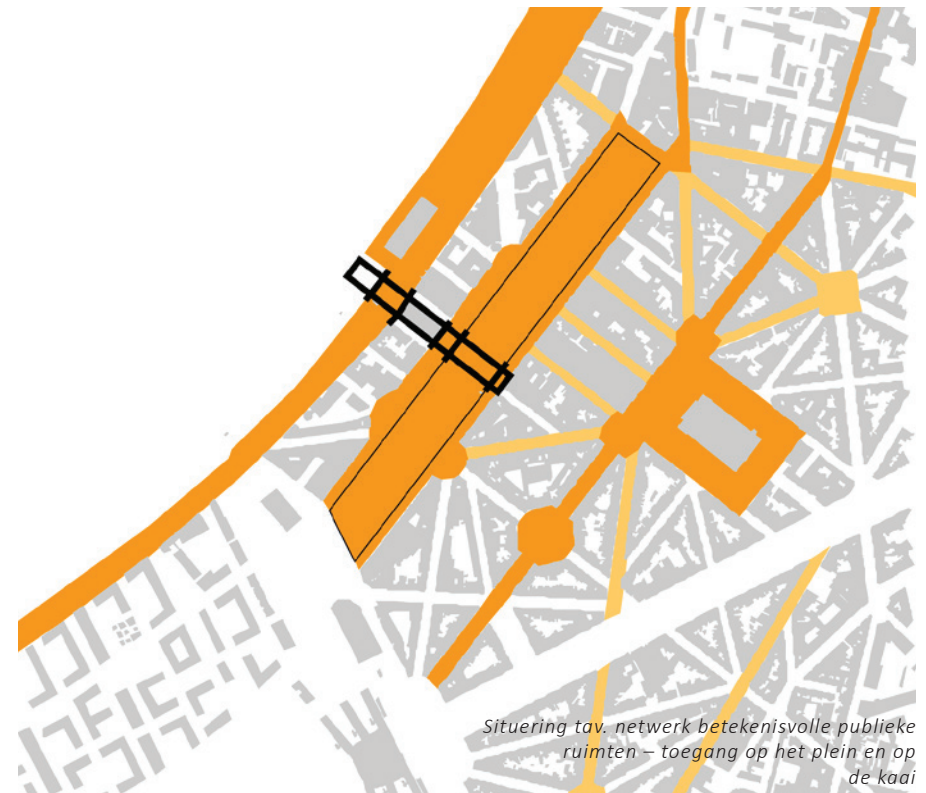




### Invloed museale werking

Type: verzamelgebouw / forum als straat, steeg met pleintjes / museum en wonen aan de schelde en appendix met erfgoed waarde /sterke verweving van de verschillende programma onderdelen /

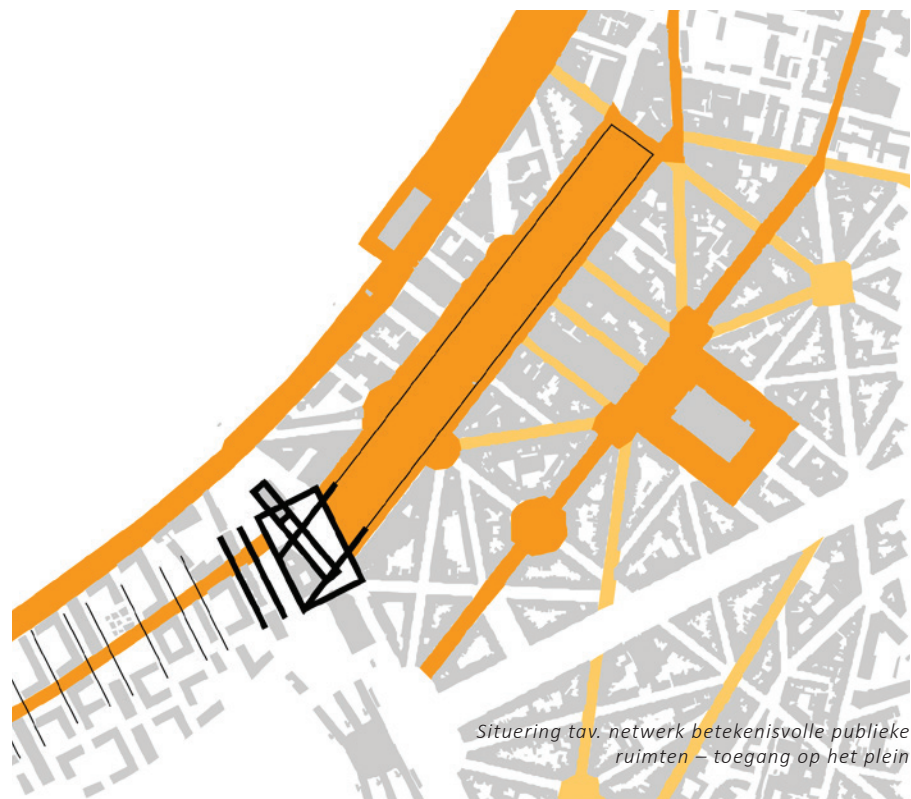
- Open delen / gesloten delen:
- Routing (intern):
- Routing (extern –intern)
- Toegang (1 –meer)
- Infra zone's (centraal –verdeeld)



### Invloed museale werking

Type: Sluisgebouw / historische sluis wordt mee betrokken in het nieuwe gebouw – deel ondergronds wordt sterk ontwikkeld en dient als verbindend element tussen de kaaien en de zuiderdokken / museum deels aan- op het water / het museum wordt veel meer uitgewerkt in de snede / vertikaal – als een gestapeld gebouw / hierdoor is de verweving van het programma minder evident / werken met type van split levels – volumes in vides-.....

- Open delen / gesloten delen:
- Routing (intern):
- Routing (extern –intern)
- Toegang (1 –meer)
- Infra zone's (centraal –verdeeld)



### Invloed museale werking

Type: horizontaal museum gebouw / museum vanuit het plan / zeer groot publiek dak / ref: type Deir El- Bahri / scharnier tussen de verschillende stedenbouwkundige typologiën, schalen, grids / scharnier tussen oud en nieuw / sterk monumentaal karakter / blikvanger – symboolfunctie aan het einde van een grootstedelijk plein /..

- Open delen / gesloten delen:
- Routing (intern):
- Routing (extern –intern)
- Toegang (1 –meer)
- Infra zone's (centraal –verdeeld)



### Invloed museale werking

Type: Stad in de stad / Wonen en werken in het museum / alle functie van een stad zijn aanwezig / voorzien van een markt / ... Locatie van gans de site Stuivenberg wordt volledig overgedragen aan de Vlaamse overheid. De stichting M HKA ontwikkelt en beheert de site. Naast de museale functies worden er tal van nevenactiviteiten georganiseerd en ontwikkeld. Deze zijn verwoven in het forum. Inkomsten uit de nevenactiviteiten zijn deels ter vervanging van de huidige subsidies.

- Open delen / gesloten delen:
- Routing (intern):
- Routing (extern –intern)
- Toegang (1 –meer)
- Infra zone's (centraal –verdeeld)

### 3.10 CONCLUSIE: LOCATIEGEBONDEN

#### ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Het locatieonderzoek toetst voor de vier sites de mogelijkheden voor het maximaliseren van de behoeften en ambities voor het TVHK. Concluderend uit voorgaande analyse van de locaties, zullen deze verschillend zijn voor elk van de vier sites, en dienen specifiek geformuleerd te worden voor de locatie waarop de potentiële ontwikkeling wordt geprojecteerd. De locatiemarken worden bijgevolg vertaald in een ontwikkelings-perspectief voor de betreffende locatie, evenals de vereisten en randvoorwaarden. Sturend t.a.v. het locatieonderzoek zijn bijgevolg de specifieke behoeften en de wijze waarop de specifieke locatie invloed heeft op de mogelijkheden voor museale werking, in plaats van de algemene locatiemarken.

De vraag ‘Welke locatie in Antwerpen is het meest geschikt voor een Toekomstig Vlaams hedendaags Kunstmuseum?’ resulteert in deze zin in volgende onderzoeksvragen ten aanzien van de op te bouwen projectdefinie:

- Welk type TVHK kan gerealiseerd worden op elk van de 4 onderzoekslocaties, en welke zijn de behoeften?
- Welke zijn de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling op elke onderzoekslocatie?

### 3.11 STUDIE SCENARIO'S

Voor de vier sites werden op basis van het overleg in de werk- en stuurgroep een aantal scenario's geselecteerd en uitgewerkt.

Deze scenario's bekijken hoeveel oppervlakte en volume er per site kan worden ontwikkeld om het gewenste PVE te realiseren en hoe een bouwvolume zich kan inpassen in de bestaande stedelijke context.

Op basis van deze gegevens kon een eerste financiële analyse worden opgesteld.

Daarnaast geven ze ook een inzicht in welk type museum er zal kunnen worden gemaakt: het torentype, het campustype, het boottype, het labyrinthisch type ...

Het is belangrijk om op te merken dat de huidige onderzochte scenario's deels zijn gebaseerd op speculaties, aangezien er heden (28.04.2017) nog geen volledige terugkoppeling is geweest van de stedelijke diensten op onze vragen m.b.t. de geldende randvoorwaarden. Ze geven met andere woorden nu slechts een indicatie van wat er mogelijk zou kunnen worden gerealiseerd, en leveren dus geen definitieve conclusies.

### Berekeningstabellen scenario's

LOCATIE 1 _ HUIDIGE MuHKA							
Scenario	opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume	
L1 _ SCENARIO 1a	V1 - huidige MuHKA	3281 m <sup>2</sup>	38 m	6,33 m	6	19686 m <sup>3</sup>	124678 m <sup>3</sup>
	V1' - Kaaien	1850 m <sup>2</sup>	6 m	6 m	1	1850 m <sup>3</sup>	11100 m <sup>3</sup>
		5131				21536 m <sup>2</sup>	135778 m <sup>3</sup>
	Vx - Zuiderpershuis	1500 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	1500 m <sup>3</sup>	6000 m <sup>3</sup>
Scenario	opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume	
L1 _ SCENARIO 1b	V1 - huidige MuHKA	3281 m <sup>2</sup>	36 m	6 m	6	19686 m <sup>3</sup>	118116 m <sup>3</sup>
	V1' - Kaaien	1850 m <sup>2</sup>	6 m	6 m	1	1850 m <sup>3</sup>	11100 m <sup>3</sup>
	V2 - Himmos perceel plint	1506 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	1506 m <sup>3</sup>	6024 m <sup>3</sup>
						23042 m <sup>2</sup>	135240 m <sup>3</sup>
Vx - Zuiderpershuis	1500 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	1500 m <sup>3</sup>	6000 m <sup>3</sup>	
Scenario	opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume	
L1 _ SCENARIO 1c	V1 - huidige MuHKA	3281 m <sup>2</sup>	32 m	5,33 m	6	19686 m <sup>3</sup>	104992 m <sup>3</sup>
	V1' - Kaaien	1850 m <sup>2</sup>	6 m	6 m	1	1850 m <sup>3</sup>	11100 m <sup>3</sup>
	V2 - Himmos perceel volledig	1505 m <sup>2</sup>	14,5 m	3,63 m	4	6020 m <sup>3</sup>	21822,5 m <sup>3</sup>
						27556 m <sup>2</sup>	137914,5 m <sup>3</sup>
Vx - Zuiderpershuis	1500 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	1500 m <sup>3</sup>	6000 m <sup>3</sup>	
Scenario	opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume	
L1 _ SCENARIO 2	V1 - huidige MuHKA	3281 m <sup>2</sup>	32 m	5,33 m	6	19686 m <sup>3</sup>	104992 m <sup>3</sup>
	V1' - Kaaien	1850 m <sup>2</sup>	6 m	6 m	1	1850 m <sup>3</sup>	11100 m <sup>3</sup>
	V2 - Himmos perceel geschoven	1505 m <sup>2</sup>	16 m	4 m	4	6020 m <sup>3</sup>	24080 m <sup>3</sup>
						27556 m <sup>2</sup>	140172 m <sup>3</sup>
Vx - Zuiderpershuis	1500 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	1500 m <sup>3</sup>	6000 m <sup>3</sup>	

## Berekeningstabellen scenario's

LOCATIE 2 _ SLUIS							
Scenario		opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume
L2-	Sluis	2191 m <sup>2</sup>	37,6 m	6,27 m	6	13146 m <sup>2</sup>	82381,6 m <sup>3</sup>
SCENARIO	Ondergrond	2191 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	2191 m <sup>2</sup>	8764 m <sup>3</sup>
1	Uitkraging over de Kaaien	1450 m <sup>2</sup>	14,6 m	3,65 m	4	5800 m <sup>2</sup>	21170 m <sup>3</sup>

**21137 m<sup>2</sup>**      **112315,6 m<sup>3</sup>**

Scenario		opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume
L2-	Sluis	2191 m <sup>2</sup>	37,6 m	6,27 m	6	13146 m <sup>2</sup>	82381,6 m <sup>3</sup>
SCENARIO	Ondergrond	2215 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	2215 m <sup>2</sup>	8860 m <sup>3</sup>
1a	Uitkraging over de Kaaien	1450 m <sup>2</sup>	14,6 m	3,65 m	4	5800 m <sup>2</sup>	21170 m <sup>3</sup>
	Uitkraging op Zuiderdokken	1000 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	1000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>3</sup>

**22161 m<sup>2</sup>**      **116411,6 m<sup>3</sup>**

Scenario		opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume
L2-	Sluis	2191 m <sup>2</sup>	37,6 m	6,27 m	6	13146 m <sup>2</sup>	82381,6 m <sup>3</sup>
SCENARIO	Ondergrond	2191 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	2191 m <sup>2</sup>	8764 m <sup>3</sup>
1b	Uitkraging over de Kaaien	1450 m <sup>2</sup>	14,6 m	3,65 m	4	5800 m <sup>2</sup>	21170 m <sup>3</sup>
	Uitkraging op Zuiderdokken	1000 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	1000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>3</sup>
	Uitkraging op de Kaaien/ Hangar	1000 m <sup>2</sup>	8 m	8 m	1	1000 m <sup>2</sup>	8000 m <sup>3</sup>

**23137 m<sup>2</sup>**      **124315,6 m<sup>3</sup>**

LOCATIE 1 + 2							
Scenario		opp	hoogte	BL h	BL	tot opp.	volume
L1/2-	Sluis	2191 m <sup>2</sup>	37,6 m	6,27 m	6	13146 m <sup>2</sup>	82381,6 m <sup>3</sup>
SCENARIO	V1 - huidige MuHKA	3281 m <sup>2</sup>	16 m	4 m	4	13124 m <sup>2</sup>	52496 m <sup>3</sup>
	Hangar	3578 m <sup>2</sup>	8 m	8 m	1	3578 m <sup>2</sup>	28624 m <sup>3</sup>

**29848 m<sup>2</sup>**      **163501,6 m<sup>3</sup>**

LOCATIE 3 _ KOP VAN ZUID							
Locatie		opp	hoogte		BL	tot opp.	volume
L3-	sokkel	4522 m <sup>2</sup>	4 m	4 m	1	4522 m <sup>2</sup>	18088 m <sup>3</sup>
SCENARIO	toren	600 m <sup>2</sup>	66 m	3 m	22	13200 m <sup>2</sup>	39600 m <sup>3</sup>

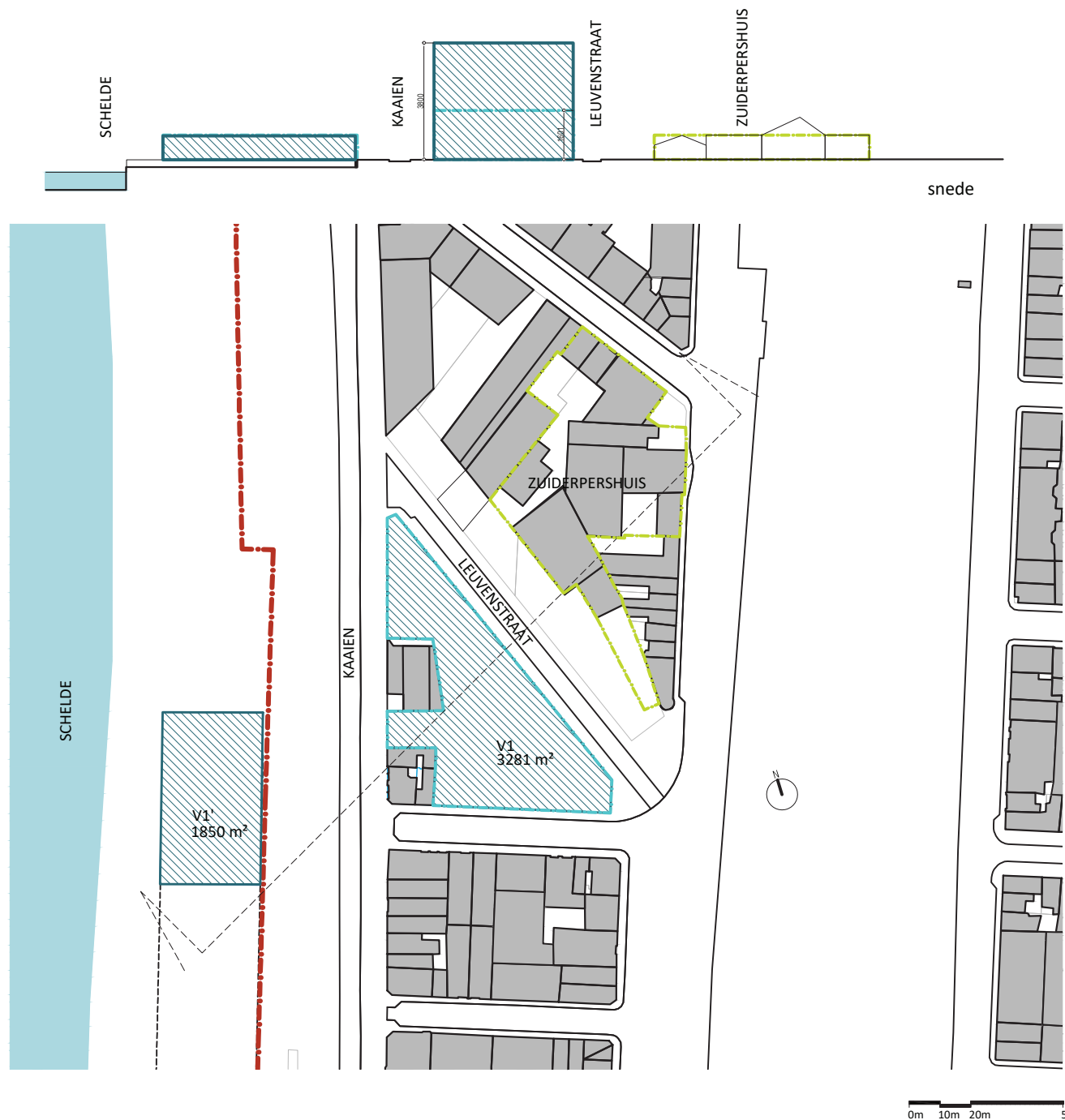
**17722 m<sup>2</sup>**      **57688 m<sup>3</sup>**

Locatie		opp	hoogte		BL	tot opp.	volume
L3-	Sleuf	8340 m <sup>2</sup>	16 m	6,4 m	2,5	20850 m <sup>2</sup>	133440 m <sup>3</sup>
SCENARIO	Aftrek vide (sleuf)	-1800 m <sup>2</sup>	8 m	8 m	1	-1800 m <sup>2</sup>	-14400 m <sup>3</sup>
2	Plint	1535 m <sup>2</sup>	8 m	8 m	1	1535 m <sup>2</sup>	12280 m <sup>3</sup>

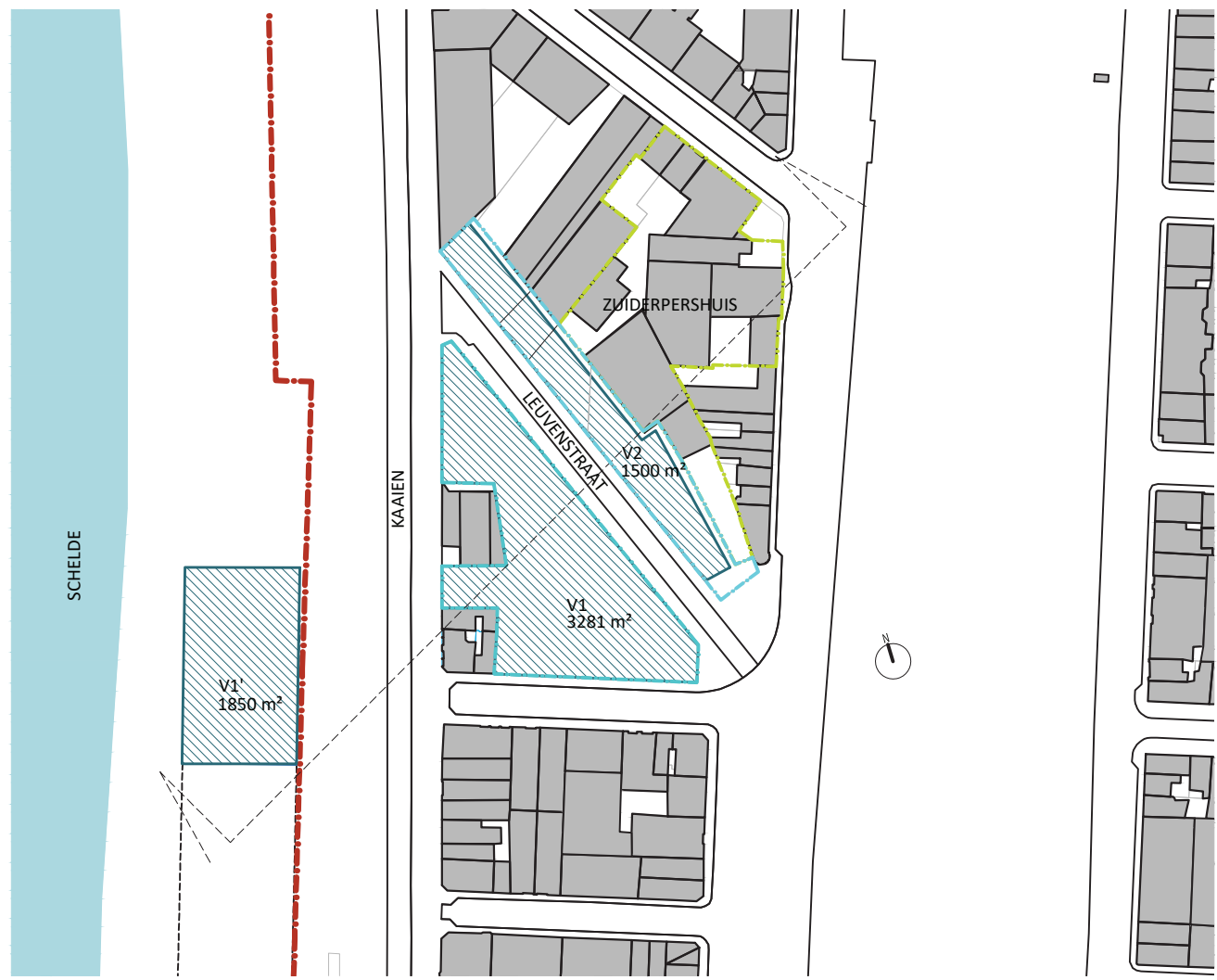
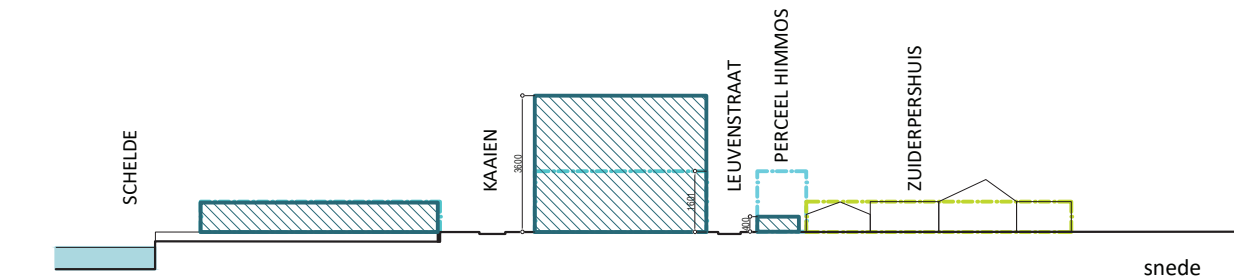
**20585 m<sup>2</sup>**      **131320 m<sup>3</sup>**

LOCATIE 4 _ STUIVENBERG							
Locatie		opp	hoogte		BL	tot opp.	volume
L4 -	Stuivenberg - site	39762 m <sup>2</sup>	0 m	4 m	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>3</sup>
SCENARIO	Stuivenberg hoofd gebouw	12870 m <sup>2</sup>	8 m	4 m	2	25740 m <sup>2</sup>	102960 m <sup>3</sup>
1	Stuivenberg koer	5025 m <sup>2</sup>	12 m	12 m	1	5025 m <sup>2</sup>	60300 m <sup>3</sup>







**30765 m<sup>2</sup>**      **163260 m<sup>3</sup>**



Museale/ typologische referentie  
Sesc Pompeia

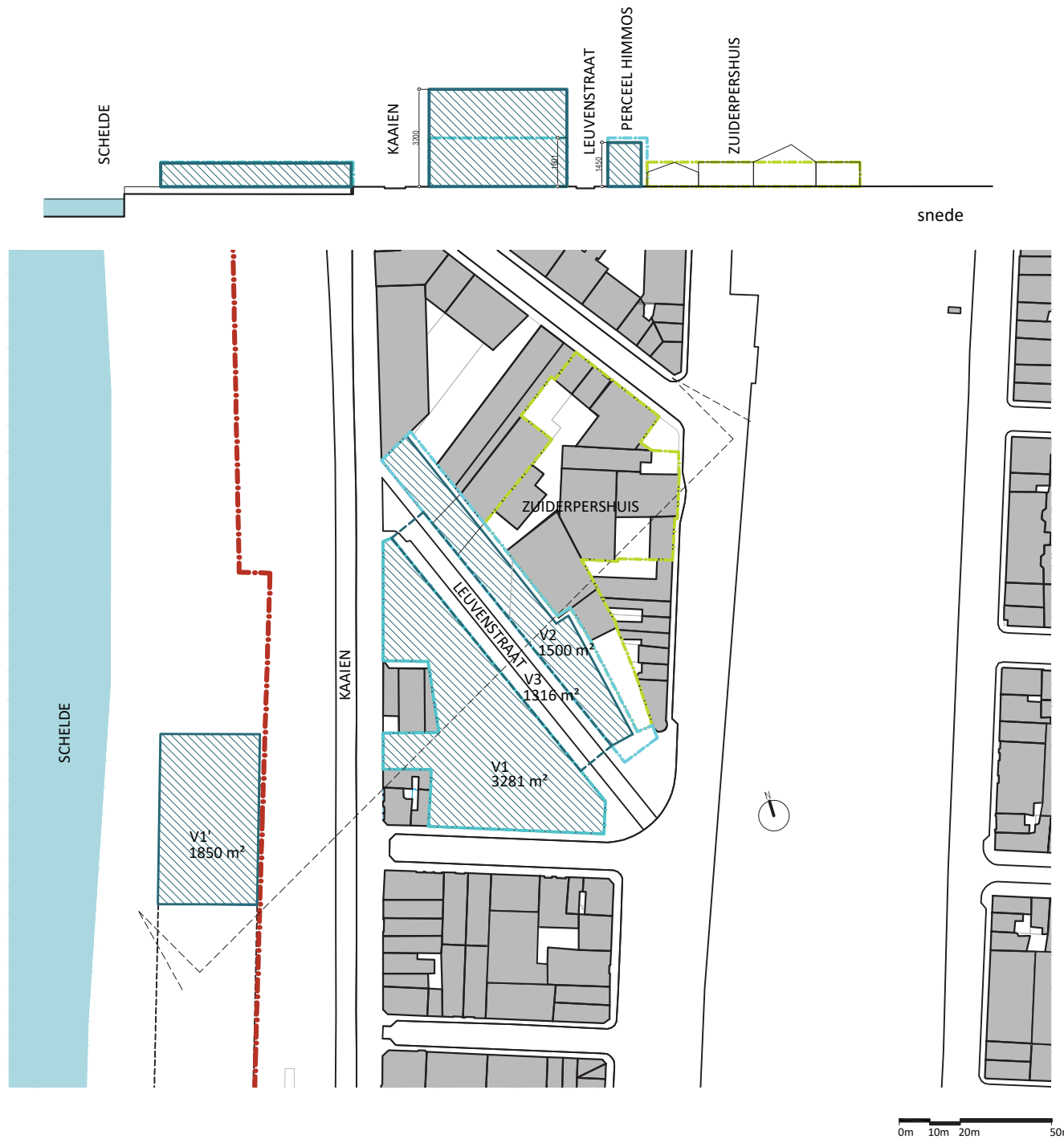


- LEGENDA**
- V1 bestaand MuHKA - deel Zuiderdokken/ Leuvenstraat
  - V1' uitbreiding op de Kaaien
  - V2 perceel Himmos
  - V3 Leuvenstraat

-  OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
-  WATER
-  MUSEUM
-  SITE
-  SITE HIMMOS
-  ZUIDERPERSHUIS



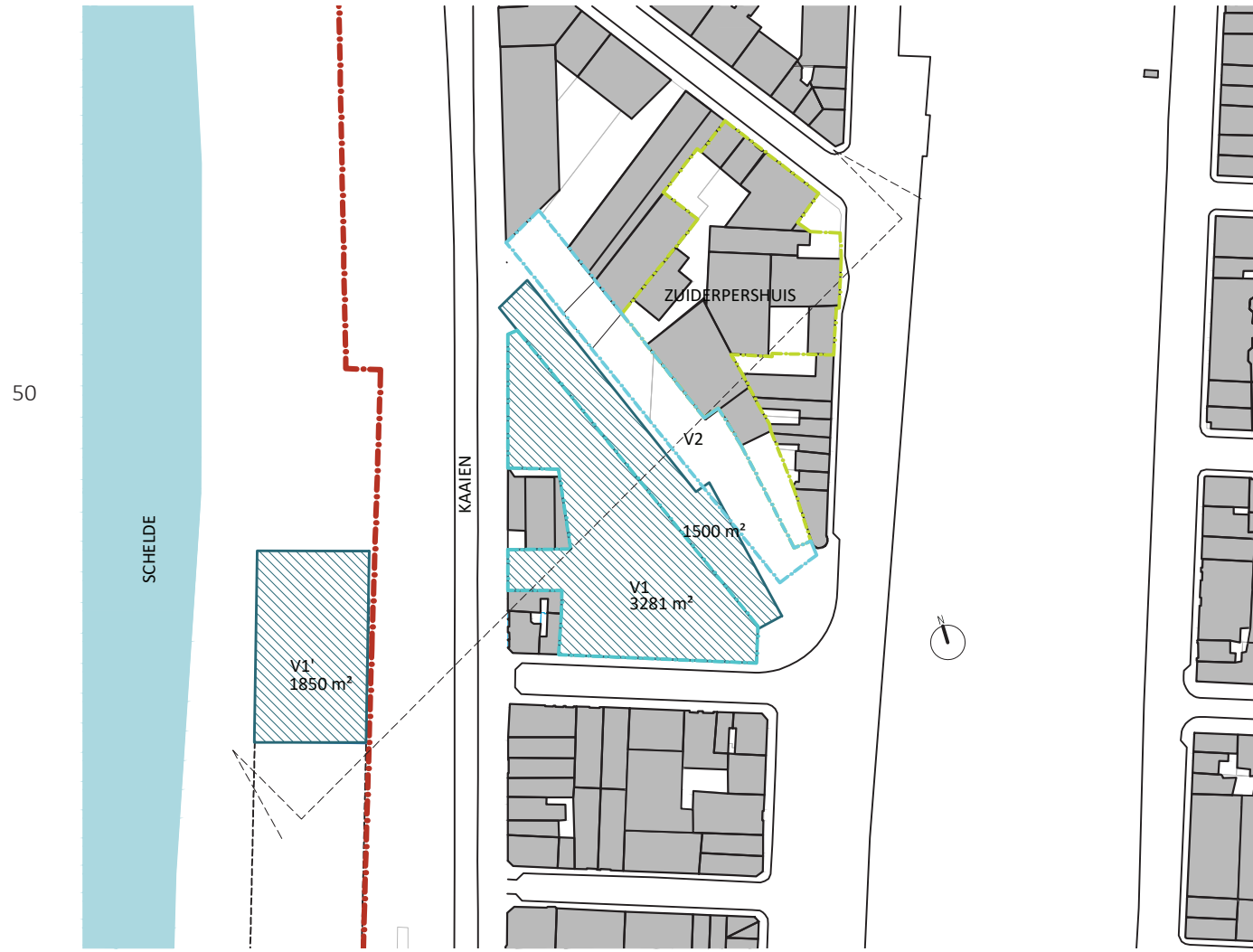
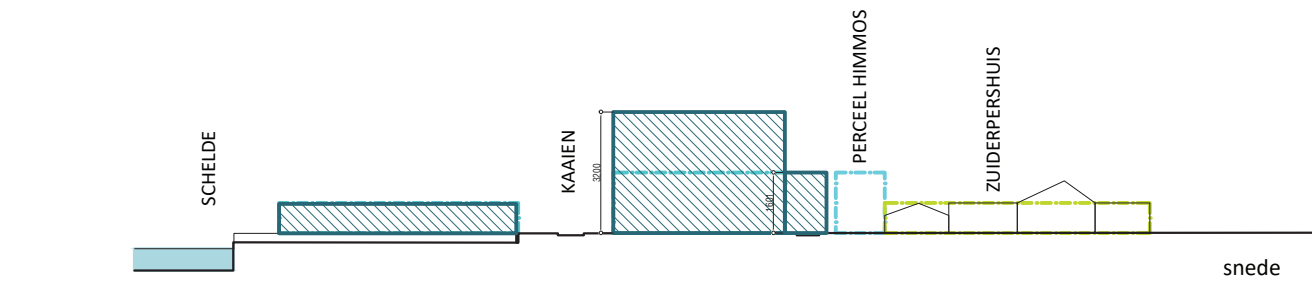
LOCATIE 1 - SCENARIO 1b



Museale/ typologische referentie  
 Sesc Pompeia, Sao Paulo  
 arch. Lina Bo Bardi



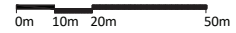


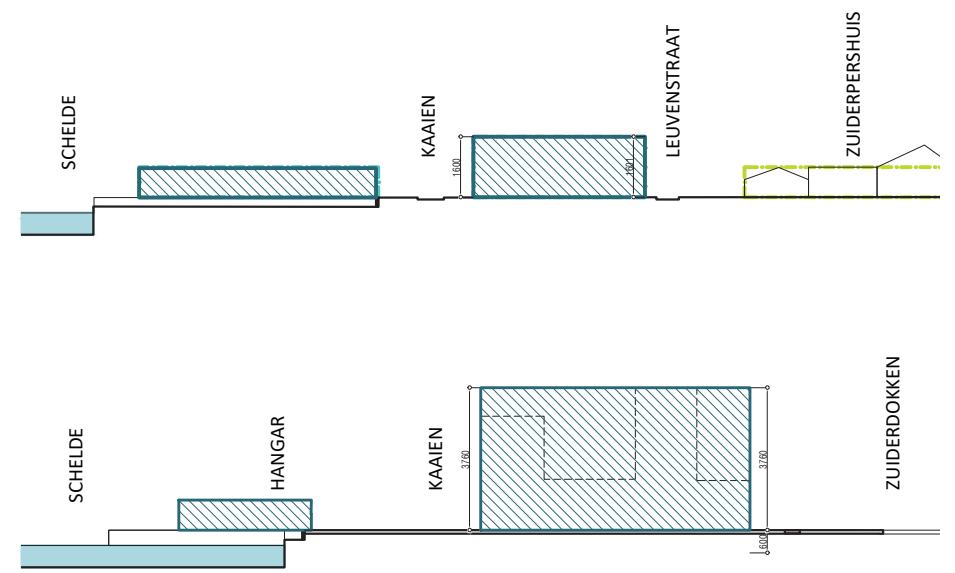
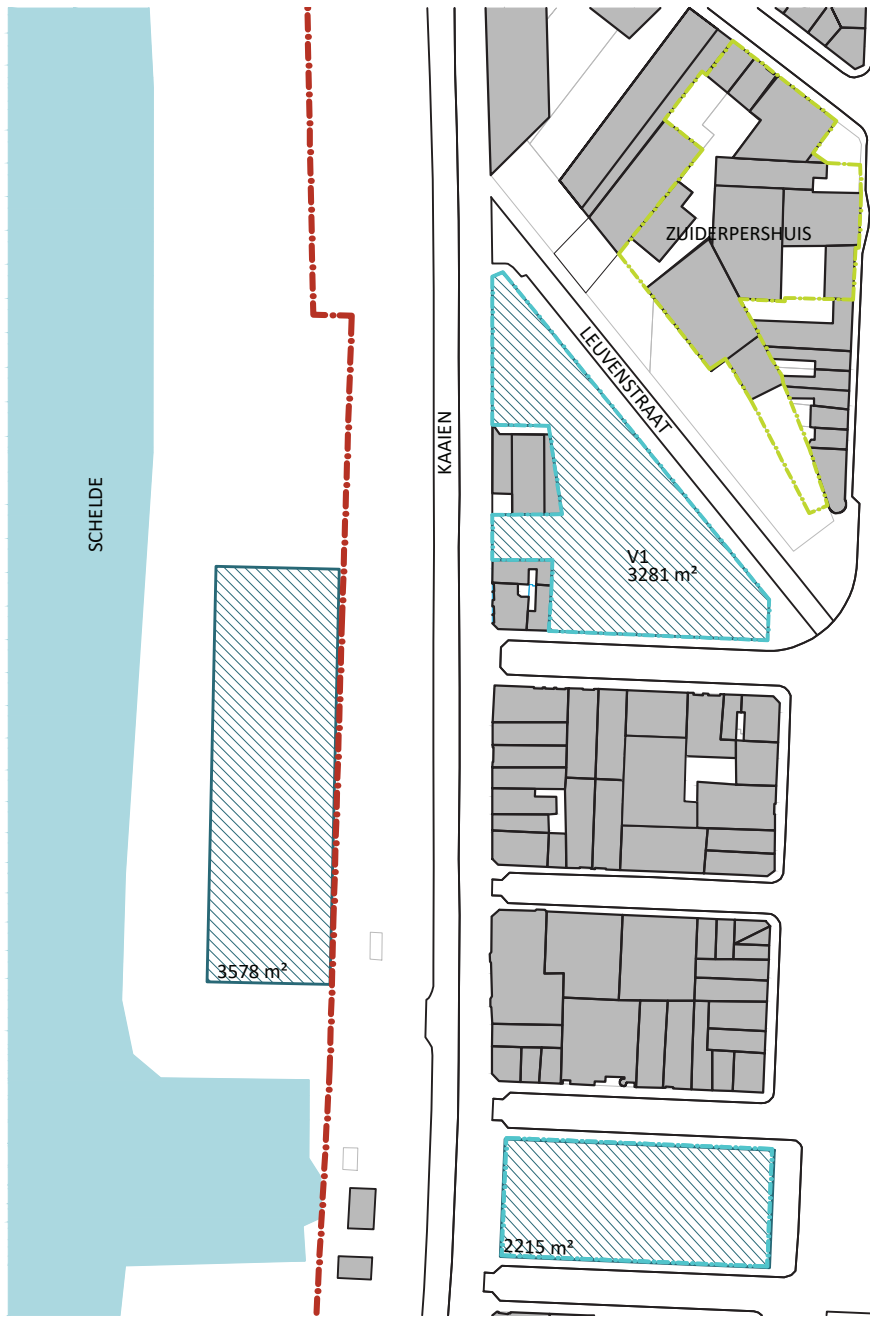


LEGENDA

- V1 bestaand MuHKA - deel Zuiderdokken/ Leuvenstraat
- V1' uitbreiding op de Kaaien
- V2 perceel Himmos
- V3 Leuvenstraat

- OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
- WATER
- MUSEUM
- SITE
- SITE HIMMOS
- ZUIDERPERSHUIS

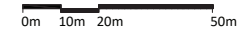


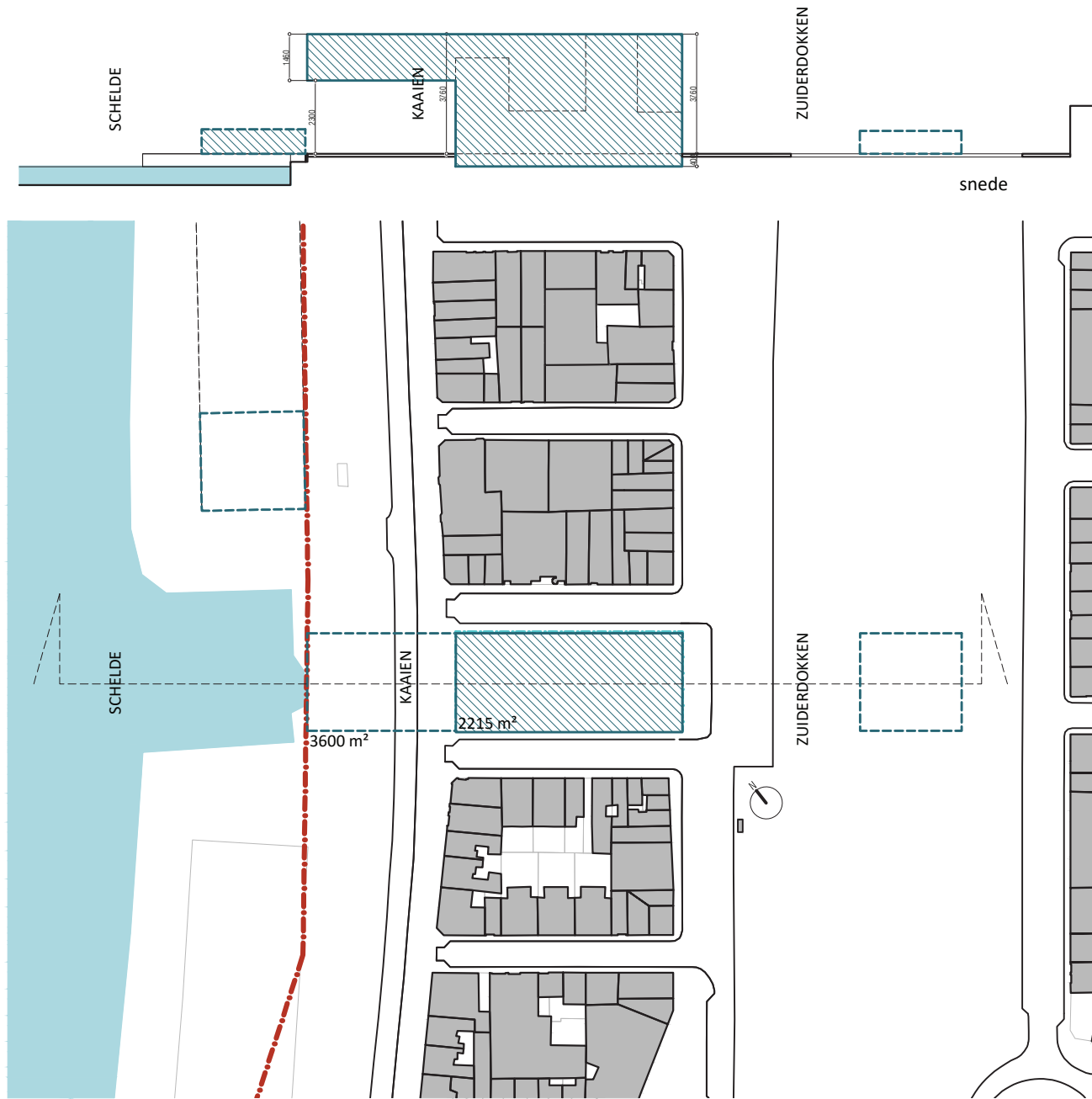


LEGENDA

- V1 bestaand MuHKA - deel Zuiderdokken/ Leuvenstraat
- V1' uitbreiding op de Kaaien
- V2 perceel Himmos
- V3 Leuvenstraat

- OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
- WATER
- MUSEUM
- SITE
- SITE HIMMOS
- ZUIDERPERSHUIS





Museale/ typologische referentie  
Unilever, Rotterdam  
arch. JHK Architecten

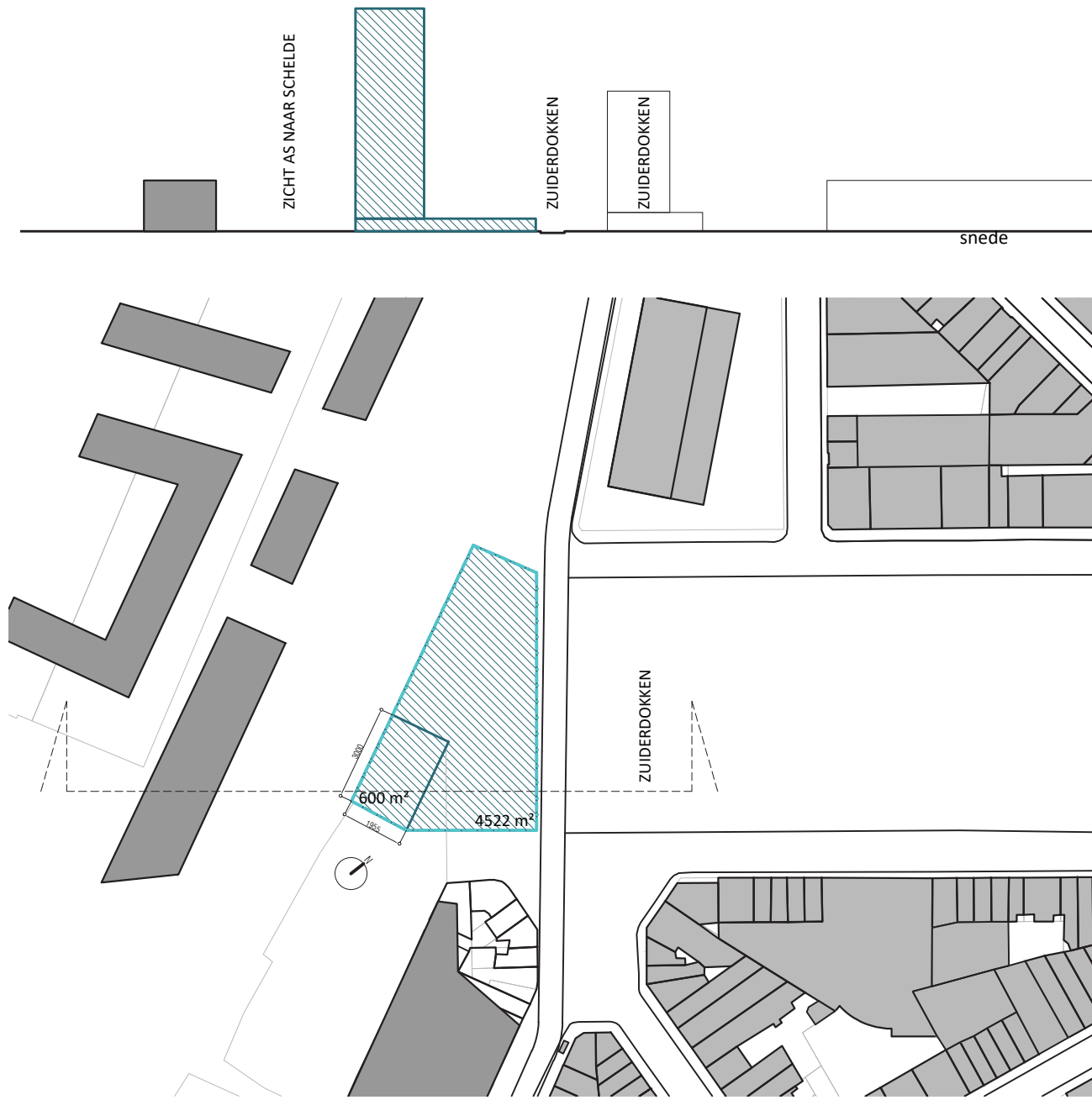


Museale/ typologische referentie  
Institute of Contemporary Art, Boston  
arch. Diller, Scofidio & Renfro

LEGENDA

- OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
- WATER
- MUSEUM
- SITE

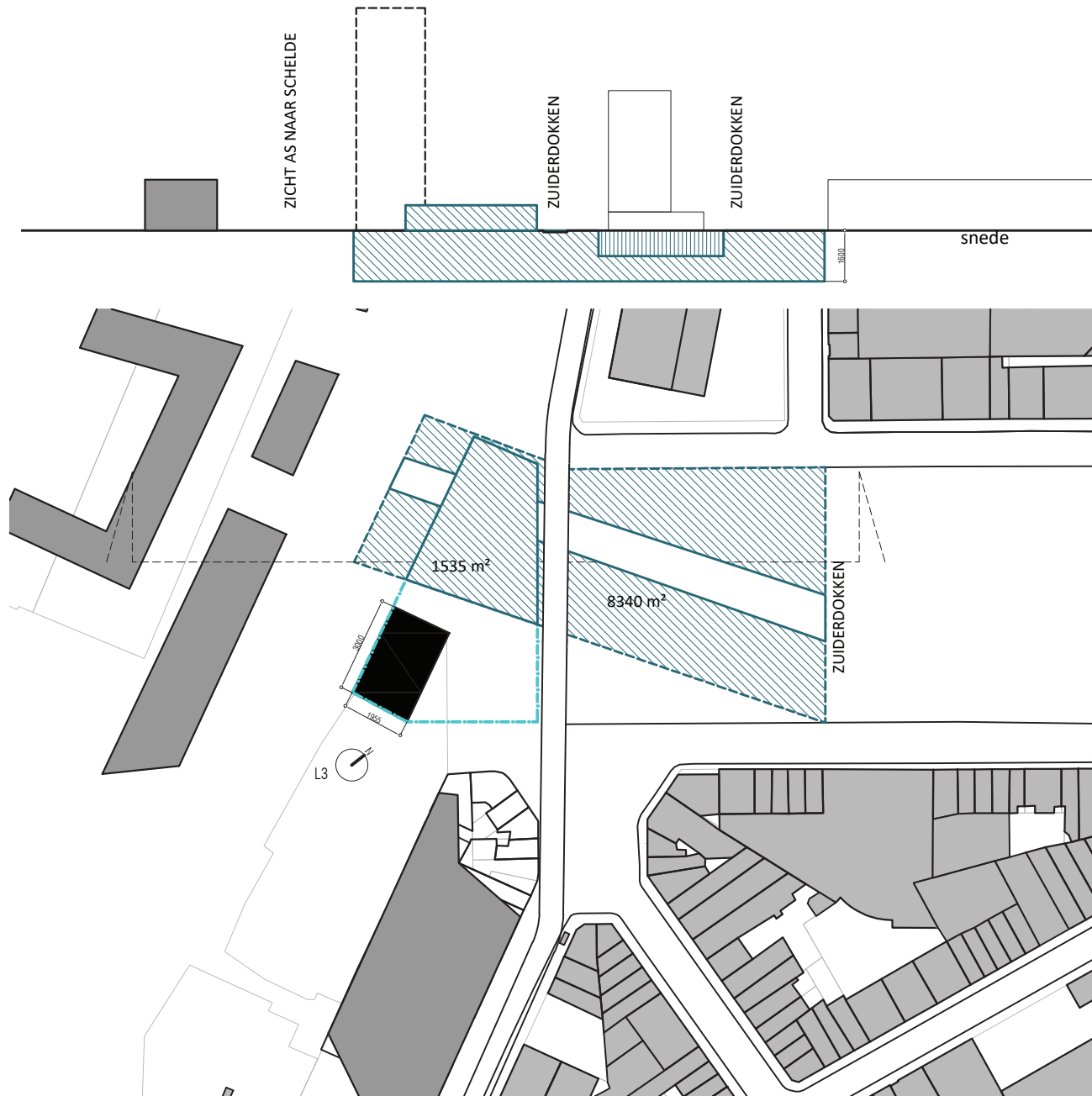




Museale/ typologische referentie  
 Museum of Modern Art, New York  
 arch. SANAA

- LEGENDA
- OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
  - MUSEUM
  - SITE





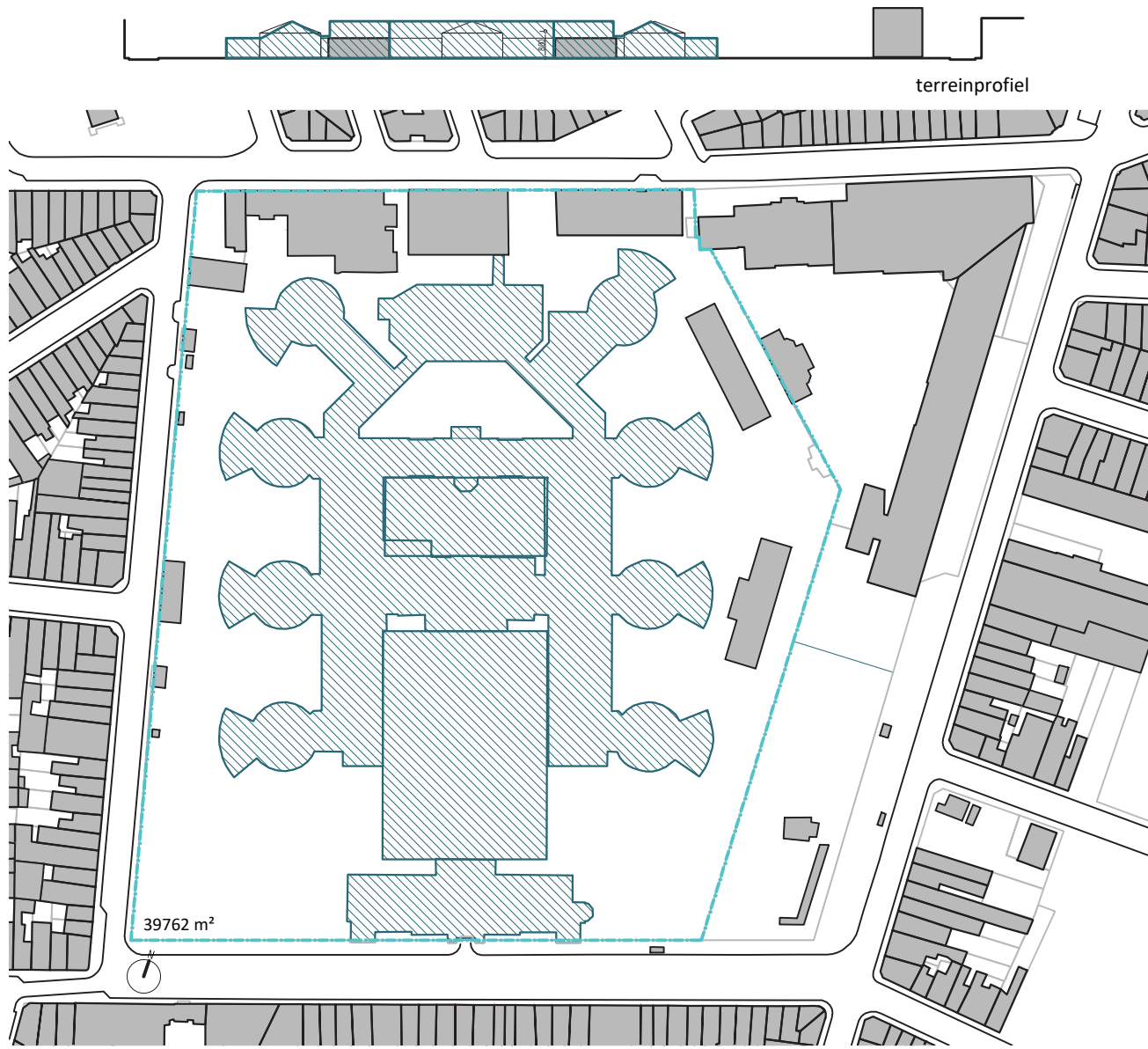
Museale/ typologische referentie  
 Ewha Womens University, Seoul  
 arch. Dominique Perrault

LEGENDA

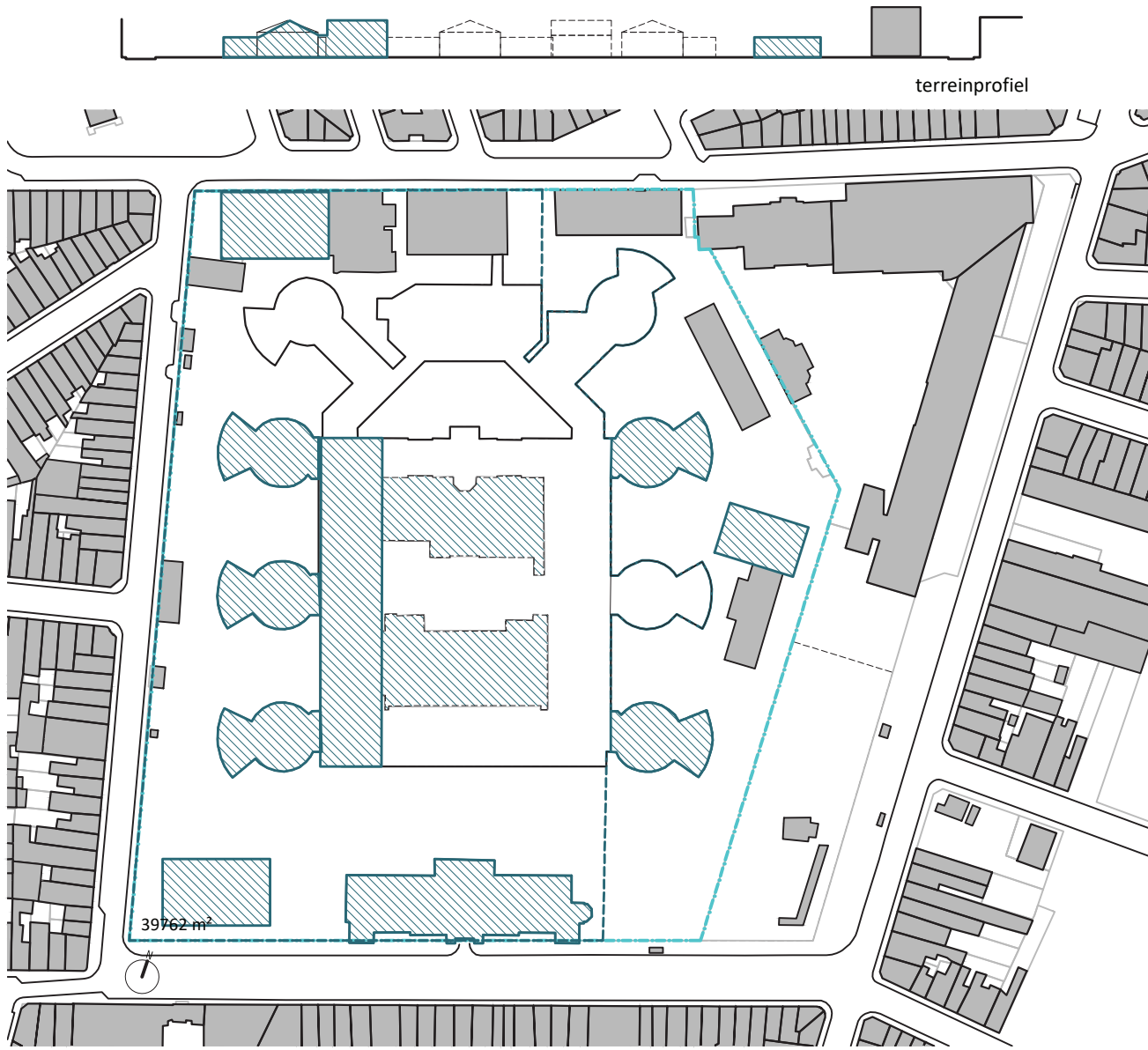
- OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
- MUSEUM
- SITE







LOCATIE 4 - SCENARIO 1



terreinprofiel



Museale/ typologische referentie  
Prada Foundation, Milan  
arch. OMA

LEGENDA

- OMGEVING BESTAANDE GEBOUWEN
- MUSEUM
- SITE

0m 10m 20m 50m



### 3.12 OVERZICHTSTABEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

#### Overzichtstabel ruimtelijke kenmerken

##### *Culturele attractiepunten*

	<i>M HKA</i>	<i>Zuidersluis</i>	<i>Kop Nieuw Zuid</i>	<i>Stuivenberg</i>
<i>Musea</i>	Sterke clustering met FoMu en KMSK binnen historisch samenhangend stadsweefsel. Hoge mate van monumentaliteit voor het samenhangende geheel 'Antwerpen Zuid'			neen
<i>Galerijen</i>	Sterke clustering op het samenhangende geheel 'Antwerpen Zuid', versterkt door de betekenisvolle verbindingen (Kloosterstraat, Nationalestraat en Kronenburgstraat) met 'Historisch centrum' (omgeving Hoogstraat) en 'Theaterbuurt' (omgeving Leopoldplaats)			neen
<i>Overige culturele infrastructuur<sup>1</sup></i>	Geen specifieke clustering met theater en podia. Clustering komt hoofdzakelijk voor in 'Theaterbuurt' (omgeving Theaterplein-Bourla) en regelmatig verspreid in 'Historisch Centrum		Theater Froefroe (Namenstraat) en Zuiderkroon (Vlaamse kaai) worden aangegeven in de onmiddellijke nabijheid.	Podia, theater en culturele centra komen regelmatig verspreid in de omgeving voor op wandelafstand. Samenhangend met de buurtkernen.

##### *Kernstedelijke functies en publieksfuncties*

	<i>M HKA</i>	<i>Zuidersluis</i>	<i>Kop Nieuw Zuid</i>	<i>Stuivenberg</i>
<i>Toeristisch centrum</i>	ja	ja	ja	neen
<i>Bezienswaardigheden<sup>2</sup></i>	Betekenisvolle verbinding met cluster in 'Historisch centrum'	neen	neen	neen
<i>Winkelstraten</i>	Lokaal geclusterd rond de Gedempte Zuiderdokken en gekoppeld aan de betekenisvolle verbindingen (Kloosterstraat, Nationalestraat en Kronenburgstraat) met cluster t.h.v. 'Sint-Andries' en 'Historisch centrum'	Lokaal geclusterd rond de Gedempte Zuiderdokken		Lokale winkelas Handelstraat en Lange Beeldekensstraat
<i>Horecakernstraten</i>	Sterke clustering op het samenhangende geheel 'Antwerpen Zuid', versterkt door de betekenisvolle verbindingen (Kloosterstraat, Nationalestraat en Kronenburgstraat) met 'Historisch centrum' (omgeving Hoogstraat) en 'Theaterbuurt' (omgeving Leopoldplaats)			Neen
<i>Hoger onderwijs en kunstonderwijs<sup>3</sup></i>	Geen clustering			

##### *Bereikbaarheid loopafstanden*

	<i>M HKA</i>	<i>Zuidersluis</i>	<i>Kop Nieuw Zuid</i>	<i>Stuivenberg</i>
<i>Stadswandelingen</i>	ja	ja	0.4km/5 min	xxkm/xx min

<sup>1</sup> theaters, podia, culturele centra, concertzaal, bibliotheek

<sup>2</sup> monumenten, attracties en unieke plekken, uitgezonderd musea

<sup>3</sup> Universiteiten en hogescholen, kunsthumaniora en deeltijds kunstonderwijs

<i>Wandelafstand busparking Steen (bustoerisme)</i>	1.1km/14min	1.3km/16min	1.7km/21min	3.3km/42min
<i>Wandelafstand attractiepunten</i>				
- <i>Brouwerij De Koninck</i>	2.6km/33min	2.7km/34min	2.6km/33min	3.4km/43min
- <i>Fotomuseum</i>	0.3km/4min	0.1km/1min	0.4km/4min	4.3km/54min
- <i>Havenhuis</i>	4km/50min	4.2km/52min	4.6km/57min	3.6km/45min
- <i>Het Steen</i>	1.1km/14min	1.3km/16min	1.7km/21min	3.3km/42min
- <i>Koninklijk Museum voor Schone Kunsten</i>	0.4km/5min	0.5km/6min	0.7km/9min	3.8km/48min
- <i>Letterenhuis</i>	1.9km/24min	2km/25min	2.5km/31min	2.4km/30min
- <i>Maaagdenhuis-museum</i>	1.4km/18min	1.5km/19min	1.8km/22min	2.8km/36min
- <i>MAS</i>	2.4km/29min	2.5km/31min	3km/37min	2.7km/34min
- <i>Middelheim</i>	4.7km/60min	4.7km/60min	4.4km/55min	5.6km/71min
- <i>Modemuseum</i>	1.3km/16min	1.4km/17min	1.7km/22min	3km/38min
- <i>Museum Mayer Van den Bergh</i>	1.5km/19min	1.7km/21min	1.9km/42min	2.7km/34min
- <i>Museum Plantin-Moretus</i>	1.2km/14min	1.3km/16min	1.7km/21min	3.1km/39min
- <i>Museum Vleeshuis</i>	1.5km/19min	1.7km/21min	2.2km/27min	2.8km/36min
- <i>O.L.V. Kathedraal</i>	1.6km/20min	1.7km/21min	2.1km/26min	2.7km/34min
- <i>Red Star Line</i>	2.7km/33min	2.9km/35min	3.3km/41min	3.2km/40min
- <i>Rubenshuis</i>	2km/24min	2.1km/26min	2.4km/30min	2.3km/29min
- <i>Stadsfeestszaal Meir</i>	2.1km/27min	2.3km/28min	2.7km/33min	2.1km/26min
- <i>Vlaeykengang</i>	1.4km/17min	1.5km/19min	1.9km/24min	2.8km/36min
- <i>Voetgangerstunnel</i>	1km/13min	1.2km/15min	1.6km/20min	3.2km/41min

#### OV-bereikbaarheid

	<i>M HKA</i>	<i>Zuidersluis</i>	<i>Kop Nieuw Zuid</i>	<i>Stuivenberg</i>
<i>OV Hoofdtramlijnen</i>	Gepland Cockerillkaai	Gepland Cockerillkaai	Gepland Van der Sweepstraat en Cockerillkaai	Lijn 6 (Handel)
<i>OV Hoofdtramlijn met koppeling op overstapparkings<sup>4</sup></i>	neen	neen	neen	Lijn 2 (P+R Merksem en P+R Olympiade) Lijn 3 (P+R Melsele en P+R Merksem) Lijn 6 (P+R Olympiade) en (P+R Luchtbal - gepland)
<i>OV Hoofdtramlijn met koppeling op treinstation</i>	Lijn 4 (Berchem Station en Station Zuid)			Lijn 2, 3 en 6 (Centraal Station)

<sup>4</sup> Park & Rides en carpoolparkings

#### Autobereikbaarheid

<i>Hoofdontsluitings-route</i>	Brusselstraat > Jan Van Gentstraat > Bolivarplaats > Gentplaats > Namenstraat (gepland Van der Sweepstraat) > Cockerillkaai			Noordersingel > Schijnpoortweg > Pothoekstraat Turnhoutsebaan > Kerkstraat > Pothoekstraat
<i>Parkeergeleidings-route</i>	Brusselstraat > Jan Van Gentstraat > Bolivarplaats > Gentplaats > Namenstraat (gepland Van der Sweepstraat) > Cockerillkaai			neen
<i>Auto - Publieke parkings op wandelafstand</i>	ja (Waalse kaai)	ja (Waalse kaai)	ja (Waalse kaai)	ja (Sommestraat)
<i>Auto - Afstand knooppunt R0</i>	5min/2,2-2.9km (uitrit Antwerpen Zuid/Antwerpen Centrum)	5min/2.1-2.8km (uitrit Antwerpen Zuid/Antwerpen Centrum)	3min/1.6-2.3km (uitrit Antwerpen Zuid/Antwerpen Centrum)	6min/1,4km (uitrit Deurne)

§

### 3.13 RELEVANTE AANDACHTSPUNTEN RUIMTELIJK BELEID

	<i>M HKA</i>	<i>Zuiderluis</i>	<i>Kop Nieuw Zuid</i>	<i>Stuivenberg</i>
<i>Bestemmingsplannen</i>	RUP Binnenstad	RUP Binnenstad	RUP Binnenstad RUP Nieuw Zuid	RUP 2060
<i>Verordeningen</i>	Bouwcode Stad Antwerpen en addenda Gemeentelijke verordening inzake overvelven van waterlopen Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid			
<i>Richtkaders</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoogbouwnota Stad Antwerpen</li> <li>- Realisatieconvenant Erfgoed (Vlaamse Regering – Stad Antwerpen)</li> </ul>			
<i>Atlas der Buurtwegen</i>	neen	neen	neen	neen
<i>Beschermd erfgoed</i>	Zuiderpershuis	neen	neen	neen erfgoedwaarde beschermd binnen RUP 206
<i>Erfgoedlandschap</i>	neen	neen	neen	neen
62 <i>Definitief aangeduide ankerplaats</i>	neen	neen	neen	neen
<i>Landschapsatlas</i>	Lijnrelict: Schelde	Lijnrelict: Schelde	Lijnrelict: Schelde	neen
<i>Inventaris bouwkundig erfgoed</i>	ja	ja	neen	ja
<i>Archeologisch erfgoed</i>	De historische stadskern van Antwerpen is integraal opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones (MB 19/02/2016)			
<i>VEN</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>SBZ</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Natuureservaat</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Decreet integraal waterbeheer en watertoets</i>	niet overstromingsgevoelig	niet overstromingsgevoelig	niet overstromingsgevoelig	niet overstromingsgevoelig
<i>VLAREM II – geluid</i>	In Vlarem II, Bijlage 2.2.1. zijn milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht opgenomen. Bepalingen omtrent geluidsimmissies zijn gerelateerd aan gewestplanbestemmingen			
<i>Dochterrichtlijnen - lucht</i>	In de dochterrichtlijnen lucht worden luchtkwaliteitsdoelstellingen vastgelegd voor een aantal verontreinigende stoffen. De richtlijnen zijn omgezet in VLAREM II wetgeving			
<i>EU-richtlijn luchtkwaliteit 2008</i>	<p><i>In deze richtlijn worden maatregelen vastgesteld die erop o.a. gericht zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>doelstellingen voor de luchtkwaliteit te omschrijven en vast te stellen die bedoeld zijn om de schadelijke gevolgen voor de menselijke gezondheid en het milieu te verminderen;</i></li> <li>• <i>de luchtkwaliteit in de lidstaten op basis van gemeenschappelijke methoden en criteria te beoordelen.</i></li> </ul> <p><i>Deze richtlijn stelt een regime voor luchtkwaliteitsbeoordeling in met betrekking tot zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10 en PM2,5), lood,</i></p>			

	<i>benzeen, koolmonoxide en ozon.</i>	
<i>Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk</i>	<p>Hoofdroute: Scheldekaaien (grotendeels conform het Vademecum Fietsvoorzieningen)</p> <p>Functionele route: Montignyst. &gt; Graaf Van Hoornestraar &gt; Leopold De Waelplaats &gt; Graaf Van Egmontstraat &gt; Scheldestraat (geen fietsinfrastructuur aanwezig en niet conform het Vademecum Fietsvoorzieningen)</p>	<p>Functionele route: Onderwijsstraat &gt; Handelsstraat, en Pothoekstraat &gt; Kerkstraat (geen fietsinfrastructuur aanwezig en niet conform het Vademecum Fietsvoorzieningen)</p>



# 4 KOSTPRIJSRAMING (deelrapport3)

## 4.1 Financiële nota

64

### Nota: financiële aspecten voor nieuwe locatie 'Vlaams museum voor hedendaagse kunst'

Pieter Staelens – Rebel België

## Inhoudstafel

<b>1</b>	<b>Evaluatie van het business model van MUHKA</b>	<b>4</b>
1.1	Huidige business case	4
1.2	Huidige eenheidsprijzen	5
1.3	Groeipad (visie MUHKA)	5
<b>2</b>	<b>Valorisatie van de huidige site</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Algemene investeringskost</b>	<b>6</b>
3.1	Investeringskost	6
3.2	BTW	7
<b>4</b>	<b>Investering site 1: MUHKA</b>	<b>8</b>
4.1	Situatie	8
4.2	Investeringskosten	9
<b>5</b>	<b>Investering site 2: Sluislocatie</b>	<b>9</b>
5.1	Situatie	9
5.2	Investeringskosten van de deelscenario's	10
<b>6</b>	<b>Investering site 3: Kop van Nieuw Zuid</b>	<b>11</b>
6.1	Situatie	11
6.2	Investeringskosten van de deelscenario's	12
<b>7</b>	<b>Investering site 4: Stuivenberg</b>	<b>12</b>
7.1	Situatie	12
7.2	Investeringskosten van de deelscenario's	13
<b>8</b>	<b>Overzicht</b>	<b>14</b>
8.1	investeringskosten	14
8.2	Impact van de locatiekeuze op het proces	14
<b>9</b>	<b>Een nieuwe business case</b>	<b>15</b>
9.1	Impact van de nieuwe infrastructuur op de nieuwe business case	15
9.2	Impact van de locatiekeuze op de nieuwe business case	18
9.2.1	Kosten	18
9.2.2	Inkomsten	18



## 1 Evaluatie van het business model van MUHKA

### 1.1 Huidige business case

Het MUHKA heeft in de kalenderjaren 2014-2016 gewerkt met een gemiddeld jaarbudget van om en bij de 6,5 miljoen € : gemiddeld 6,44 miljoen € kosten tegenover 6,34 miljoen € inkomsten. Indien geen rekening wordt gehouden met recuperatie van personeelskosten komt het jaarbudget in principe neer op ongeveer 6 miljoen €. Ook in het budget van 2017 wordt met een gelijkaardige omzet rekening gehouden.

De kostenstructuur van MUHKA is weergegeven in onderstaande tabel:

Kostenpost	Bedrag	Aandeel
Expo's	321.715	5%
Cinema Zuid	296.615	5%
Overige presentatiekosten	196.499	3%
ABCD	364.511	6%
Communicatie	258.372	4%
Overige publiekswerking	106.138	2%
Cafetaria en bookshop	165.812	3%
Onderhoud gebouw	137.835	2%
Energieverbruik	110.784	2%
Dagelijkse werking	180.786	3%
Loonkost	3.107.944	49%
Overige werknemerskosten	565.691	9%
Afschrijvingen	289.540	5%
Overige kosten	235.952	4%
<b>Totaal kosten</b>	<b>6.338.194</b>	<b>100%</b>

Bijna 60% van de kosten bestaat uit werknemerskosten (lonen, verzekeringen, extralegale voordelen,...). Slechts 4% van de totale kost gaat naar onderhoud van het gebouw en energieverbruik. ABCD staat voor archivering, conservering, bibliotheek en depot: hier gaat 6% van de kosten naartoe. Expo's en presentaties nemen 8% van de kosten in, specifieke kosten gelinkt aan Cinema Zuid nog eens 5%. Communicatie en publiekswerking neemt 6% van de kosten in.

De opbrengstenstructuur van MUHKA is weergegeven in onderstaande tabel. Het betreft eveneens de gemiddelde waarden van de 3 kalenderjaren 2014 tot 2016.

Opbrengstenpost	Bedrag	Aandeel
Inkom tentoonstellingen	210.911	3%
Overige inkomsten publiek	175.864	3%
Cafetaria en bookshop	240.411	4%
Verhuur accommodatie	43.561	1%
Subsidies Vlaamse Overheid	4.652.333	71%
Overige subsidies (Stad en EU)	204.272	3%
Recuperatie personeelskosten	461.788	7%
Sponsoring	262.584	4%
Overige inkomsten	270.744	4%
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>6.522.467</b>	<b>100%</b>

In totaal wordt 6% van de inkomsten gehaald uit de reguliere museale werking (tickets MUHKA, Cinema Zuid). Daarbovenop wordt 5% behaald uit de cafetaria, de bookshop en verhuur van accommodatie. De grootste inkomstenbron bestaat uit een subsidie van de Vlaamse Overheid, goed voor 71% van de inkomsten. Deze worden aangevuld met (project)subsidies vanuit Stad Antwerpen en de EU voor 3% van de inkomsten. Via sponsoring wordt ook nog 4% van de inkomsten behaald.

### 1.2 Huidige eenheidsprijzen

Op basis van deze cijfers kunnen we een aantal eenheidsprijzen afleiden. Het totale energieverbruik doet zich voor op een oppervlakte van 8.624 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Dit komt neer op een energiekost van net geen 13 € per m<sup>2</sup>. Dit is een relatief lage eenheidsprijs voor een museumfunctie.

De totale personeelskost is gespreid over gemiddeld 57 FTE's. Dit betekent een personeelskost van iets meer dan 56.000 € per FTE, inclusief overige werknemerskosten en rekening houdend met de recuperatie van personeelskosten.

In het jaar 2015 waren er 66.335 individuele bezoekers voor de tentoonstellingen. Deze waren goed voor een totale opbrengst van 218.000 €. De opbrengst per individuele tentoonstellingsbezoeker bedraagt dus iets meer dan 3€ gemiddeld. Dit is een typische opbrengst per bezoeker voor musea in Vlaanderen. Uiteraard ligt dit, door verschillende kortingen, een stuk onder het standaard-inkomtarief van 10 €.

Naast individuele tentoonstellingsbezoekers waren er in 2015 ook 41.000 bezoekers of deelnemers aan andere activiteiten, waaronder Cinema Zuid. Zij zorgen voor een gemiddelde inkomst van 3,7 € per bezoeker.

### 1.3 Groeipad (visie MUHKA)

MUHKA heeft een eigen visie over het groeipad qua aantal bezoekers in de toekomst. Daarvoor wordt gebenchmarkt met voorbeelden in het buitenland. In een ideale situatie zou op lange termijn geëvolueerd kunnen worden naar gemiddeld 300.000 bezoekers per jaar. Hiervoor dienen een aantal randvoorwaarden ingevuld te zijn: een volwaardige infrastructuur die ook een programmering van grotere schaal toelaat, volwaardige beleidsondersteuning met heldere positionering en inkadering en stedelijke en toeristische plannen. Op korte termijn heeft

MUHKA zelf de visie om te evolueren naar een 130.000 bezoekers vanaf 2022, en 150.000 bezoekers per jaar vanaf 2024.

In elk geval wenst MUHKA 'bezoekers' ruimer te definiëren dan iedereen die tickets koopt voor het bezoeken van de collecties. Bij bezoekers horen ook bezoekers van Cinema Zuid, deelnemers aan workshops,...

## 2 Valorisatie van de huidige site

Indien voor een andere locatie wordt gekozen dan de huidige MUHKA-site, kan de site na verhuis in principe gevaloriseerd worden. Deze valorisatie-inkomst is echter geen projectinkomst voor de bouw van het nieuw museum. Het is echter wel een inkomst voor de Vlaamse Overheid die mogelijk mede doorslaggevend kan zijn bij een beslissing over de museumlocatie.

Bij valorisatie van de huidige site werd uitgegaan van een scenario waarbij de huidige site gesloopt wordt, en waar binnen de bestaande bouwveloppe wordt voorzien in een residentieel project. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat er buiten de huidige gebouw-enveloppe mag gegaan worden voor een commercieel project.

We gaan bij de raming van de valorisatiewaarde uit van volgende assumpties:

- Footprint van 2.850 m<sup>2</sup>, met commercieel gelijkvloers en 3 tot 4 verdiepingen residentieel
- Sloop van huidige gebouw (met uitzondering eventueel van silo)
- Verkoopprijzen van 2.800 € / m<sup>2</sup> commercieel en 3.800 € / m<sup>2</sup> residentieel (netto vloeroppervlakte)
- Naakte bouwkosten van 1.100 € / m<sup>2</sup> voor commerciële ruimtes en 1.300 € / m<sup>2</sup> voor residentieel (bruto vloeroppervlakte)
- Bijkomende kosten: architectuur, veiligheid,
- BTW recupereerbaar door ontwikkelaar
- 15% marge voor ontwikkeling en risico
- Registratierechten van 10% te betalen door aankopende ontwikkelaar voor de site, niet recupereerbaar
- Voorzien van 80 parkeerplaatsen ondergronds met 10.000 € ontwikkelmarge per parkeerplaats

Met deze gegevens schommelt de residuele grondwaarde van de huidige MUHKA-site tussen 13,5 en 19 miljoen €. Indien de bouwveloppe voor een residentieel project ruimer kan zijn dan hier verondersteld, zal ook de valorisatiewaarde van de huidige site sterk stijgen.

## 3 Algemene investeringskost

### 3.1 Investeringskost

De pure investeringskost van de bouw van een nieuw museum is uiteraard sterk afhankelijk van het totale programma en de eenheidsprijs per m<sup>2</sup>. Deze laatste is een gevolg van ambities op vlak van architectuur, kwaliteit van materialen, kwaliteit van technieken en binnenklimaat,... Zoals aangetoond in de benchmark die in dit rapport werd toegevoegd, kan deze eenheidsprijs enorm uiteenlopen.

We vertrekken met een bouwkost van 2.500 € / m<sup>2</sup> gemiddeld verdeeld over de verschillende deelfuncties van het museum. Deze bouwkost omvat ook honoraria voor architectuur en ingenieurskosten. Gegeven een BTW van 21% komen we zo op een bouwkost van 3.025 €/m<sup>2</sup> all-in. De vierkante meters in de scenario's van IEA omvatten circulatie-oppervlakte, technische ruimtes, en binnenwanden. Als we het programma van eisen van 20.600 m<sup>2</sup> als basis nemen, betekent dit een bruto te bouwen oppervlakte van 21.684 m<sup>2</sup>. Dit geeft een totale geraamde bouwkost van 65,6 miljoen €.

Het blijft evenwel een open vraag in welke mate het volledige museumprogramma onderhevig is aan de bouwkost van 2.500 €/m<sup>2</sup>. In geval van een vooruitstrevende architectuur voor het museum, waarin het volledige programma geïntegreerd zit, zal dit zeker het geval zijn. Indien toegevingen worden gedaan, kunnen backoffice, onderzoek/archief en technische ruimtes bijvoorbeeld worden gebouwd aan een bouwkost van 1.500 €/m<sup>2</sup>, daalt de totale investeringskost naar 55 miljoen €. De totale bouwkost van dergelijk museum is meer afhankelijk van ambities op vlak van architectuur en kwaliteit dan van het optimaliseren van de vierkante meters programma.

Uiteraard zijn er nog een aantal locatiegebonden investeringskosten die zullen meespelen in de locatiebeslissing. Deze hangen vaak samen met procedurele aspecten, zoals eventuele aankoop van grond, of mogelijkheden voor bijkomend programma. Deze aspecten worden apart behandeld bij de bespreking van de verschillende locaties.

### 3.2 BTW

De BTW heeft een belangrijke invloed op de investeringskost. In principe dient de bouwheer, ook als dit de Vlaamse overheid of stedelijke overheid betreft, de gewone BTW-tarieven bovenop de bouwkosten te betalen. Dit is anno 2016 6% voor renovatie en 21% voor nieuwbouw. Voor commerciële functies, zoals horeca, kan BTW gerecupereerd worden. Een museumfunctie hoort daar echter niet bij.

De meeste Vlaamse gemeenten bouwen echter sport- en culturele infrastructuur via een Autonoom Gemeentebedrijf, dat deze belastingen kan recupereren. In dat geval zou een deel van de BTW effectief gerecupereerd kunnen worden. Er dient echter wel gelet te worden op het feit dat het AGB dat de infrastructuur bouwt niet als enige doel het recupereren van BTW mag hebben. De fiscus heeft om deze reden recent een aantal BTW-recuperaties van Autonome Gemeentebedrijven afgekeurd. Indien AG Vespa bijvoorbeeld als bouwheer zou optreden en hierbij ook BTW zou willen recupereren, zou AG Vespa ook de exploitatie van het museum op zich moeten nemen om BTW te kunnen recupereren. Bovendien is de BTW van 6% op de ticketinkomsten naar alle waarschijnlijkheid te laag om volwaardig de BTW op de investeringskost te kunnen recupereren. In basis-scenario van het financiële model wordt dan ook uitgegaan dat de BTW niet gerecupereerd kan worden.

Er dient echter gelet te worden op de mogelijkheid dat toch (deels) BTW gerecupereerd zal moeten worden. Gezien er minimaal BTW-recuperatie kan zijn voor de functie horeca en congresruimte, zal in de praktijk de volle 21% waarschijnlijk niet van toepassing zijn.

In geval er gebouwd wordt op locatie 1, dient verder nagegaan te worden of er met 6% BTW, het tarief voor renovatie, gewerkt kan worden. Om te spreken over renovatie dient meestal gewerkt te worden binnen het bestaande volume, en dient meestal ook de buitenste schil van het gebouw behouden te blijven. Regelingen en definities hieromtrent zijn lokaal verschillend. Gegeven de resultaten van het architecturaal en stedenbouwkundig vooronderzoek is de kans

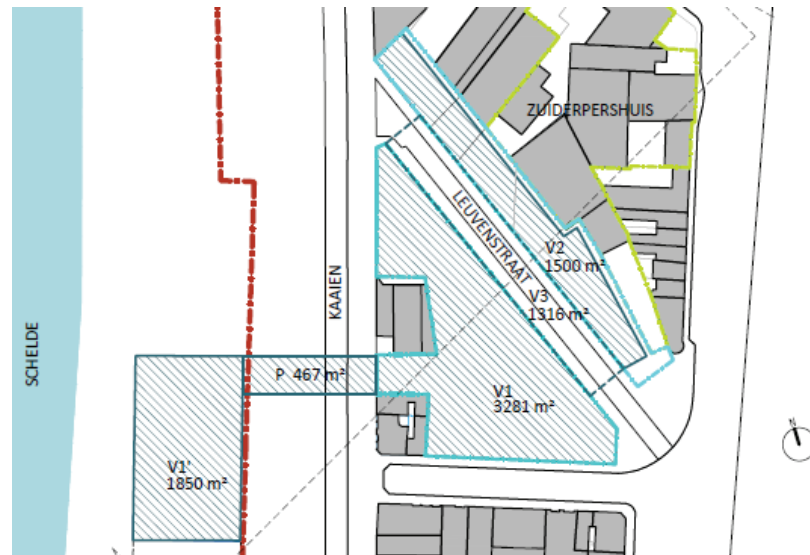
echter groot dat de bouw van het nieuw museum op locatie 1 niet als renovatie zal kunnen doorgaan, waardoor er ook hier wordt uitgegaan van een BTW-tarief van 21% op de bouw.

In geval de Vlaamse of stedelijke overheid bouwheer wordt van het nieuwe museum, is de BTW uiteraard een transfer tussen overheden, richting fiscus (federale overheid). Voor de bouwheer blijft het echter een cash-out die in de begroting moet worden opgenomen.

## 4 Investering site 1: MUHKA

### 4.1 Situatie

De eerste locatie kent 3 ruimtelijk uitgewerkte deelscenario's voor het nieuwe museum van hedendaagse kunst. In een eerste scenario wordt gewerkt binnen het huidige perceel tussen de Wapenstraat en Leuvenstraat, met een uitbreiding via een passerelle over de kaaien naar een uitbreiding op de kaaien met footprint 1.850 m<sup>2</sup>. In een tweede deelscenario wordt het gelijkvloers van het perceel aan de overkant van de Leuvenstraat, nu in eigendom van HIMMOS, in gebruik genomen. Deze heeft een footprint van 1.500 m<sup>2</sup>. Op deze manier kan een doorsteek gemaakt worden naar het Zuiderpershuis. In een derde scenario wordt bovendien ook gebruik gemaakt van de oppervlakte publiek domein van de Leuvenstraat.



### 4.2 Investeringskosten

In geval gebruik gemaakt wordt van het perceel aan de overkant van de Leuvenstraat, dient rekening gehouden te worden met volgende elementen:

- Het kan een optie zijn om dit perceel over te kopen van de huidige eigenaar Himmos. Deze vraagt daar op vandaag 11 miljoen € voor. Hierin wordt de grondprijs en gedeelde winsten doorgerekend. Het is namelijk zo dat de eigenaar op vandaag een goedgekeurde bouwaanvraag in bezit heeft, waardoor hij nog zeer weinig ontwikkelrisico loopt.
- Bij een eigen berekening van de residuele waarde van de grond, wordt deze geraamd op 8,5 miljoen €, gegeven het lage ontwikkelrisico van de huidige eigenaar. Er zit dus mogelijk nog wat onderhandelingsmarge op de vraagprijs van 11 miljoen. Toch dient ook rekening gehouden te worden met deze huidige vraagprijs.
- Een partner als AG Vespa is hier mogelijk goed geplaatst om de taak van het overkopen van het perceel op zich te nemen. AG Vespa kan in dat geval de nodige museumfunctie ontwikkelen en de hogere verdiepingen commercieel ontwikkelen en vermarkten. Mogelijk kunnen er naast de museumfunctie ook niet-commerciële functies voorzien worden, zoals sociaal wonen of een school, wat een zeer interessant maatschappelijk project kan opleveren, ook met functionele synergieën met de museumfunctie.
- Nog een andere optie bestaat erin dat Himmos het perceel ontwikkelt, en dat de plint casco wordt overgekocht door de overheid, om er daarna museumfunctie in te voorzien. Het dient evenwel opgemerkt te worden dat Himmos een partij is die PPS-procedures niet gewoon zijn, waardoor zij mogelijk het volledige ontwerp van het gebouw in handen zullen willen houden. Voor de 1.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak dient rekening gehouden te worden met ongeveer 2.500 € per m<sup>2</sup> indien het een standaard hoogte van 3 m betreft. Dit betekent een investeringskost van 3,75 miljoen €.

In de deelscenario's wordt voorzien in bijkomende aanleg van een passerelle en volume op de kaaien. De bouwkost hiervan kan geraamd worden op een bijkomende 4 miljoen €.

In geval voor deze locatie wordt gekozen, kan de valorisatie van deze site uiteraard niet meegenomen worden in de locatiebeslissing.

## 5 Investering site 2: Sluislocatie

### 5.1 Situatie

De sluislocatie is in eigendom van Stad Antwerpen die de grond heeft aangekocht van de Belgische Staat in 1971. Over het eigenaarschap van het gebouw, dat opgericht werd door de Belgische Staat en dat nooit echt als een permanente constructie werd geconcipieerd, bestaat enige onduidelijkheid. Het zou waarschijnlijk eveneens eigendom zijn van Stad Antwerpen. Er is op vandaag in elk geval een gebruik door de Regie der Gebouwen, een instelling van de federale overheid, als justitiegebouw met kantoren. Er is voorlopig onduidelijkheid over de looptijd en modaliteiten van de overeenkomst met Regie der Gebouwen over gebruik van het gebouw. Afhankelijk van deze looptijd zal mogelijk een afkoopsom voor deze gebruiksovereenkomst moeten betaald worden aan de Regie der Gebouwen. Een andere mogelijkheid is dat de gebruiksovereenkomst in onderlinge overeenkomst wordt stopgezet, en dat Stad Antwerpen of de Vlaamse Overheid het huidige gebruik door de Regie der Gebouwen op een andere locatie kan faciliteren.



## 5.2 Investeringskosten van de deelscenario's

In het basisscenario 1a binnen deze locatie wordt voorzien in 19605 m<sup>2</sup> oppervlakte. Dit is iets lager dan de 20.600 € uit het programma van eisen. Er dient wel met een mogelijke meerkost rekening gehouden te worden voor het bouwen van de uitbreiding op het water. Dit zal de verminderde kost door de verminderde totale oppervlakte zeker compenseren. Het is moeilijk in te schatten hoe de ondergrondse oppervlakte ontwerpmatig wordt ingevuld, maar er wordt niet verwacht dat dit de gemiddelde bouwkost per m<sup>2</sup> zal optrekken.

In scenario 2 op deze locatie wordt voorzien in de bouw van een bijkomende hangar van 3.600 m<sup>2</sup>. De bouwkostprijs all-in hiervan zal zorgen voor een bijkomende 4,5 miljoen € investering.

Voor het berekenen van de waarde van het huidige gebouw, in gebruiksrecht bij Regie der Gebouwen, kunnen we uitgaan van ongeveer 11.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Een jaarlijkse huurinkomst van dit gebouw kan om en bij de 1 miljoen € bedragen. Gegeven het huurexploitatierisico omwille van de staat van het gebouw, kan de totale gebouwwaarde geraamd worden op 8 miljoen €. In geval Regie der Gebouwen nog een langlopend gebruiksrecht heeft op het gebouw, is het niet ondenkbaar dat een afkoopsom rond dit bedrag zal schommelen. Tot er meer duidelijkheid is over de gebruiksovereenkomst, kunnen op dit vlak geen juiste inschattingen worden gemaakt.

Toch moet hier zeer duidelijk opgemerkt worden dat deze afkoopsom een maximum vormt, die bijna enkel in theorie de gebruikswaarde van het gebouw weerspiegelt. Het gebouw is namelijk in zeer slechte staat, en door een asbestprobleem is niemand gebaat bij een langdurig verder gebruik zonder grootschalige renovatie. Regie der Gebouwen voorziet daarom zelf ook in een verhuis van de huidige functie naar een nieuw justitiegebouw in 2020. In de praktijk zal het verbreken van het gebruiksrecht door Regie der Gebouwen dus slechts een fractie zijn van deze 8 miljoen €.

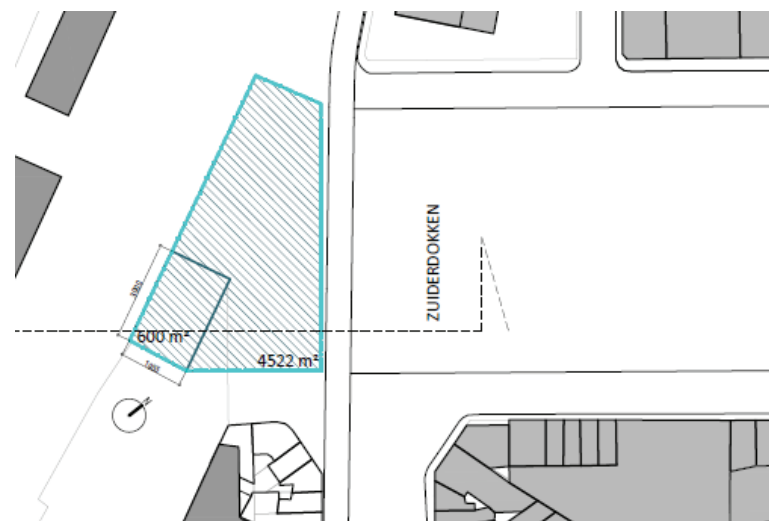
Indien er wordt overgegaan dat bouw van het nieuw museum op deze site, dient echter rekening gehouden te worden met de sloopkost van het huidige gebouw. Standaard kan deze geraamd worden op een 300.000 €. Er is wel grote kans dat er zich een asbestprobleem voordoet in het gebouw. In dat geval zou de sloopkost een veelvoud kunnen zijn van dit bedrag. Verder

technisch onderzoek moet dit eventuele asbestprobleem verder in kaart brengen, inclusief de implicaties voor de sloopkost.

Verder dient in dit scenario ook rekening gehouden te worden met bijkomende kosten voor buitenaanleg gezien de museumsite het perceel van het huidige gebouw sterk overschrijdt. Opnieuw afhankelijk van ambitieniveau, dient hier toch rekening gehouden te worden met een omgevingsaanleg van een 2.000 m<sup>2</sup>, wat aanleiding zal geven tot een bijkomende investeringskost van 500.000 €.

## 6 Investering site 3: Kop van Nieuw Zuid

### 6.1 Situatie



Bij een locatiekeuze voor de Kop van Nieuw Zuid dient rekening gehouden te worden met het feit dat dit een ontwikkelingszone betreft van Triple Living. Omdat overeengekomen is met Stad Antwerpen dat de plint moet voorzien worden voor publieke diensten, werd deze locatie naar voor geschoven in de shortlist. Er dient echter rekening gehouden te worden met volgende elementen:

- Triple Living is op zich zeker geïnteresseerd in een museumfunctie in de plint. De museumfunctie zou zeker meerwaarde betekenen voor de rest van het residentiële programma. Er kan zeker onderhandeld worden over de aankoop van de plint
- Triple Living staat zeker open voor overdracht of verkoop van de plint aan Stad Antwerpen, na ontwikkeling. Er zijn echter nog geen gesprekken geweest met Stad Antwerpen, noch over concrete invulling van de plint, noch over eventuele overdracht van de plint

- Gegeven het feit dat er veel meer dan enkel de plint nodig is om het museumprogramma te huisvesten, dient hier naar een PPS-constructie te worden overgestapt om een groter deel van het gebouw te voorzien als museum. Triple Living geeft hierbij aan dat:
  - o Er dient door Triple Living rekening gehouden worden met wetgeving overheidsopdrachten, verlengde procedures,...
  - o Triple Living deels de architectuur uit handen geeft
  - o Het in eerste instantie toch altijd de bedoeling was om alle verdiepingen residentieel te ontwikkelen. Daar gaat Triple Living nog steeds van uit
  - o Het is niet 100% uitgesloten dat dit kan, maar het aanvoelen is dat de aandeelhouders hier niet in zullen willen meegaan
- In een extreme situatie zou de overheid (Stad Antwerpen, AG Vespa, Vlaamse Overheid) de volledige site kunnen opkopen
  - o Ondanks dat Triple Living al gevorderd is in het proces (oa aanstellen van een ontwerper), blijft dit alsnog een theoretische mogelijkheid
  - o Praktisch lijkt het niet haalbaar omdat het overkopen van het terrein en de ontwikkelingsrechten een enorme voorinvestering zal vragen van de overheid

Het ziet er dus niet naar uit dat de voorziene standaardprocedure in de vorm van een ontwerpwedstrijd voor een museumgebouw, georganiseerd door de Vlaamse Overheid, mogelijk is op deze site.

## 6.2 Investeringskosten van de deelscenario's

In deelscenario 1 wordt voorzien in een beperktere oppervlakte in m<sup>2</sup> en een beperktere oppervlakte in m<sup>3</sup>. Dit zal uiteraard zijn impact hebben op de totale bouwkost. Mogelijk zal deze in de grootte-orde van 45 miljoen € liggen. Uiteraard kan dit niet zomaar als de financieel voordeligste oplossing naar voor worden geschoven, omdat het hier een totaal andersoortig museum zal betreffen met beperkter programma en vooral beperktere vrije hoogtes.

Bovendien dient het ontwikkelingsrecht dat Triple Living nu heeft op de site, afgekocht te worden voor het nieuw museum gerealiseerd kan worden. Indien we alleen al naar het torenvolume kijken van 13.200 m<sup>2</sup>, kunnen we inschatten dat dit een grootte-orde van 20 miljoen € zal bedragen.

In deelscenario 2 wordt voorzien in 20.850 m<sup>2</sup> programma in een zogenaamde sleuf van gemiddeld 2,5 bouwlagen diep. Het is moeilijk in te schatten hoe dit ontwerpmatig zal worden ingevuld. Er kan wel worden ingeschat dat de gemiddelde bouwkost per m<sup>2</sup> hoger zal liggen als in het basis-scenario.

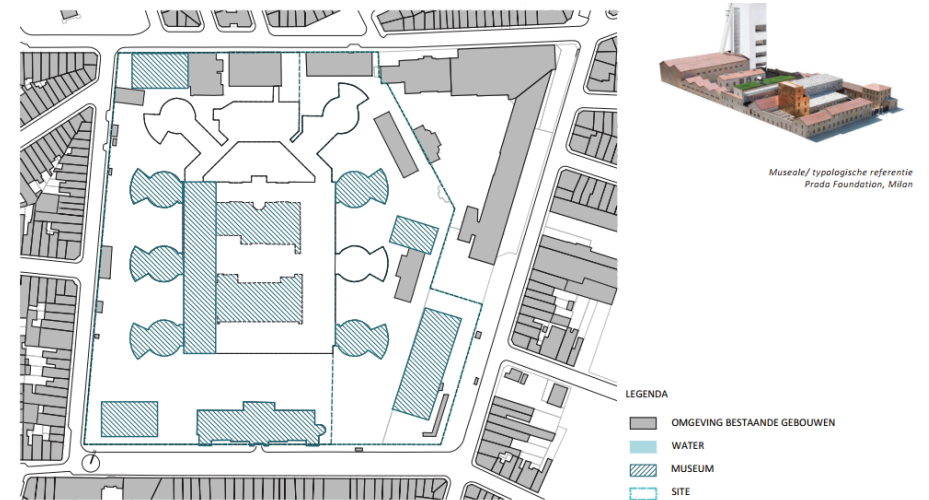
## 7 Investing site 4: Stuivenberg

### 7.1 Situatie

De site is grotendeels in handen van OCMW Antwerpen en deels AG Vespa. Indien wordt gekozen voor locatie Stuivenberg, dient in de verdere procedure rekening gehouden te worden met volgende elementen

- Het nog operationele ziekenhuis Stuivenberg wordt verwacht te verhuizen naar de nieuwe locatie in 2019-2020. Tot dan kan de transformatie van de site niet van start gaan.
- Gegeven de oppervlakte en uitdagingen die de omgeving aan de site stellen, is het onontbeerlijk dat een masterplan voor de volledige site wordt opgemaakt, waarbinnen het

nieuwe museum voor hedendaagse kunst van ingepast worden. Het zal dus niet vanzelfsprekend zijn om op deze site op korte termijn met een ontwerpwedstrijd voor een nieuw museum van start te gaan.



### 7.2 Investeringskosten van de deelscenario's

Op de site zijn er verschillende mogelijkheden qua programma voor een nieuw museum. In scenario 1 wordt voorzien in een programma van 30.765 m<sup>2</sup> en in scenario 2 in een programma van 55.800 m<sup>2</sup>. Grote delen van de oppervlakte kunnen worden ondergebracht in (een renovatie van) het hoofdgebouw, maar vooral in paviljoenen verspreid over de site. De bouwkost per m<sup>2</sup> hangt hier uiteraard opnieuw af van het ambitieniveau op vlak van architectuur. In elk geval kan bij dergelijk museumconcept de gemiddelde bouwkost per m<sup>2</sup> veel lager worden gebracht. Indien we rekening houden met een bouwkost van 1.800 € in scenario 1 en 1.500 € in scenario 2 (all-in exclusief BTW), dan komen we op een totale investeringskost van 70,5 miljoen € in scenario 1 en 106,5 miljoen € in scenario 2.

Het realiseren van dit ruimere gemengde stedelijke programma, waar het nieuwe museum deel van zal uitmaken, dient best in een PPS-structuur uitgevoerd te worden, zoals bijvoorbeeld ook het Groen Kwartier (voormalig Militair Hospitaal) in Berchem werd ontwikkeld, of waarin de site Tondelier (voormalige Gasmetersite in Gent) wordt ontwikkeld. Hierbij worden stedelijke overheden betrokken in de volledige ontwikkeling, met relatief grote zeggenschap over de realisatie van de publieke functies. Doordat de museumfunctie positief kan afstralen op de commerciële woningen, kan hierbij gedacht worden aan een clawback formule waarbij de stedelijke overheid (of wie weet zelfs het museum) procentueel mee geniet indien finale verkoopprijzen hoger zouden liggen als initieel geraamd.

## 8 Overzicht

### 8.1 investeringskosten

Onderstaand wordt een overzichtstabel weergegeven van de investeringskosten:

Site	Bouwkost	Overige investeringskosten	Opmerkingen
Huidige locatie	65 miljoen € voor bouw PvE op site	- 8,5 à 11 miljoen voor perceel Himmos - Mogelijk kunnen private perceeltjes die huidige MUHKA omsluit mee opgekocht worden	- Aankoop perceel Himmos kan mogelijk gebeuren door een partij als AG Vespa die een ruimer stedelijk programma op het perceel voorziet, en met een deels commercieel programma een deel van de investering terugverdiert
Sluislocatie	65 miljoen € voor bouw PvE op site	- Mogelijke opbrengst huidige locatie (13,5 à 19 miljoen €) - Compensatie voor Regie der Gebouwen voor kantoorruimte van 11.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte zal naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zijn door toestand van gebouw, maar kan in theorie oplopen tot 8 miljoen € - Iets hogere sloopkosten van het huidige gebouw met mogelijke asbestproblemen - Bijkomende kwalitatieve omgevingsaanleg vereist (kaaien en plein)	- Scenario's met volledig uitkragen van het bouwblok richting de kaaien, zonder bijkomende steun op de kaaien, kunnen leiden tot aanzienlijk verhoogde bouwkost - Laat toe om sterk compact te bouwen. Totale netto actuele waarde door vermindere energiekost over een periode van 30 jaar is ongeveer 1,2 miljoen € (dus relatief beperkt tov investeringskost)
Kop van Nieuw Zuid	45 miljoen € voor bouw PvE op site (in termen van m <sup>2</sup> ; in termen van m <sup>3</sup> is PvE hier niet haalbaar)	- Aankoop ontwikkelingsrecht van Triple Living of compensatie voor gedeelde winsten voor opp van meer dan 13.000 m <sup>2</sup> kan tot 20 miljoen € oplopen - Mogelijke opbrengst huidige locatie (13,5 à 19 miljoen €) - Optie om ondergronds museum te bouwen zal mogelijk leiden tot investeringskost boven 100 miljoen €	- Dit museum zal zeer beperkt zijn qua kwaliteitsinbreng van de overheid (bv architecturaal) en zal niet voldoen aan de eisen van bouwhoogtes
Stuivenberg	65 miljoen € voor bouw PvE op site	- Mogelijke opbrengst huidige locatie (13,5 à 19 miljoen €)	- Hoger risico van exploitatie-inkomsten met een verschil in netto actuele waarde dat kan oplopen tot 19 miljoen € - Veel ruimer museum, en (semi-)commercieel programma kan voorzien worden tot een bouwkost van ver boven 100 miljoen €, maar met totaal verschillende exploitatie en mogelijke valorisatie van ontwikkeld vastgoed - Ook hier lijkt AG Vespa een interessante partij voor ontwikkeling, maar dan bij voorkeur van de gehele site - Zal mogelijk minst compacte museumgebouw worden, maar de locatie laat wel toe om meer duurzaamheidsmaatregelen te nemen op niveau van de ontwikkeling

70

### 8.2 Impact van de locatiekeuze op het proces

Het geplande proces voor het nieuwe museum loopt in grote lijnen als volgt:

- In 2017 wordt door de Vlaamse overheid een oproep gelanceerd voor ontwerp van het nieuwe museum op de gekozen locatie
- In februari 2018 wordt een ontwerp bureau aangewezen en is er al een eerste maquette
- In oktober 2018 wordt het ontwerp afgerond
- In februari 2019 wordt de bouw aanbesteed
- In februari 2010 wordt een aannemer voor de bouwwerken toegewezen

Deze timing kan enkel aangehouden worden als er op zeer korte termijn een consensusbeslissing valt over de locatie waarmee zowel Stad Antwerpen als de Vlaamse overheid akkoord kunnen gaan. Het behouden van de consensus over het planproces die op vandaag bestaat tussen Stad Antwerpen en de Vlaamse overheid is hierbij van groot belang. Verder is het ook essentieel dat het vergunningsproces vlot verloopt. Daarom is het van groot belang dat de vergunningsverlenende overheid (betrokken diensten planning en vergunningen van Stad Antwerpen) nauw betrokken blijft bij het verdere proces, zodat indien nodig kan bijgestuurd worden vooraleer een uiteindelijke bouwaanvraag wordt ingediend. In geval van het indienen van een bouwaanvraag die niet wordt goedgekeurd, kan de timing niet worden

aangehouden. Het aangehouden van deze voorziene timing is bovendien niet gegarandeerd bij elke locatiekeuze:

- Indien gekozen wordt voor de site van het huidige MUHKA is er geen reden om aan te nemen dat de locatiekeuze op zich voor vertraging zal zorgen. Indien de keuze wordt gemaakt om te onderhandelen over het perceel in eigendom van Himmos, dient een bijkomende onderhandelingsperiode voorzien te worden die al snel een paar maanden tot een half jaar kan bedragen.
- Op de sluislocatie zijn er weinig redenen om aan te nemen dat de timing niet kan aangehouden worden. Om hieromtrent zekerheid te hebben, dient het gebruiksrecht dat de Regie der Gebouwen heeft op het gebouw, verder onderzocht te worden. Er dient ook nagegaan te worden of de door de Regie der Gebouwen voorziene timing van verhuis in 2020, niet in het gedrang kan komen. Doordat deze locatie dicht bij het huidige MUHKA ligt, blijft hier de optie open om het museum gefaseerd over te brengen van de huidige locatie naar de nieuwe locatie, of om zelfs een dubbel-museum te creëren op beide locaties. Vanuit architecturaal en stedenbouwkundig opzicht lijkt het echter wenselijk om volop in te zetten op één locatie.
- Op de locatie Kop van Nieuw Zuid is de timing afhankelijk van het verdere proces van Triple Living. Behalve in het zeer onwaarschijnlijke scenario dat de overheid het ontwikkelingsrecht van Triple Living alsnog afkoopt, zal ook het proces van ontwerp en aanbesteding afwijken van het standaardproces dat wordt voorzien. De overheid zal hier binnen een PPS-constructie slechts gedeeltelijke zeggenschap hebben.
- Op de locatie Stuivenberg is het aanbevelenswaardig dat er een garantie komt op een volledig nieuw stedelijk programma op de site. Hiervoor dient eerst een masterplan opgemaakt te worden. Gezien het belang van de site voor de stad en de vele stakeholders die hier betrokken zijn, dient rekening gehouden te worden met een vertraging van 2 jaar.

De Regie der Gebouwen, die het gebouw nu gebruikt als Hof van Beroep, is naar alle waarschijnlijkheid van plan om de kantoren te verhuizen naar een nieuw justitiegebouw in 2020.

## 9 Een nieuwe business case

### 9.1 Impact van de nieuwe infrastructuur op de nieuwe business case

Een nieuwe infrastructuur van ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte zal zorgen voor een totaal andere business case. Enkele basisassumpties die kunnen gemaakt worden voor de nieuwe business-case, zijn aan kostenkant de volgende:

- Evolutie energie- en onderhoudskost: besparing van 25% per m<sup>2</sup> maar sterke stijging totale energie- en onderhoudskost door stijging aantal m<sup>2</sup>
  - o evolutie van 110.000 € per jaar naar 190.000 € per jaar in energiekost
  - o evolutie van 138.000 € per jaar naar 432.000 € per jaar in onderhoudskost
- Stijging van kosten van dagelijkse werking, expo's, presentatiekosten, communicatiekosten,... van 50%
- Bijkomende jaarlijkse grootschalige expositie van 700.000 €

Dit geeft volgende tabel voor toekomstige werkingskost, afhankelijk van aantal VTE's, en zonder rekening te houden met afschrijvingen (boekhoudkundig), en kosten voor cafetaria en bookshop (want verondersteld in concessie):

VTE's	Werkingskost
70	7.869.380
75	8.151.121
80	8.432.862
85	8.714.603
90	8.996.344
95	9.278.085
100	9.559.826
105	9.841.567
110	10.123.308

Aan opbrengstzijde kunnen volgende assumpties worden gemaakt

- Lichte stijging van gemiddelde inkomst per bezoeker tot 4 € zorgt in geval van 150.000 bezoekers voor een jaarlijkse inkomst van 600.000 €
- Concessie-opbrengsten van 0,35 € per bezoeker voor cafetaria kan in geval van 150.000 bezoekers een bijkomende jaarlijkse netto-opbrengst genereren van 52.000 €
- Break-even draaiende bookshop
- Verhuur van zalen kan een bijkomende netto-opbrengst genereren van ca. 400.000 € per jaar
  - o 2.000 m<sup>2</sup> verhuurbare zalen
  - o 0,50 € / m<sup>2</sup> / uur
  - o 6 uur verhuur gemiddeld, 30% van de tijd
  - o 40% kosten
- Gelijkblijvend niveau van 'sponsoring' en 'overige inkomsten'

Dit geeft volgende tabel voor toekomstige jaaromzetten, afhankelijk van aantal bezoekers:

Bezoekers per jaar	Omzet
100.000	1.625.111
120.000	1.712.111
140.000	1.799.111
160.000	1.886.111
180.000	1.973.111
200.000	2.060.111
220.000	2.147.111
240.000	2.234.111
260.000	2.321.111
280.000	2.408.111
300.000	2.495.111

Onderstaand wordt weergegeven welk aandeel van het jaarbudget gegenereerd kan worden door eigen inkomsten (zonder rekening te houden met sponsoring), in functie van 2 parameters, namelijk het toekomstig aantal bezoekers en het toekomstig aantal personeelsleden om deze werking rond te krijgen.

Aantal VTE's -->	70	75	80	85	90	95	100	105	110
Bezoekers per jaar	Aandeel eigen inkomsten binnen jaarbudget								
100.000	21%	20%	19%	19%	18%	18%	17%	17%	16%
120.000	22%	21%	20%	20%	19%	18%	18%	17%	17%
140.000	23%	22%	21%	21%	20%	19%	19%	18%	18%
160.000	24%	23%	22%	22%	21%	20%	20%	19%	19%
180.000	25%	24%	23%	23%	22%	21%	21%	20%	19%
200.000	26%	25%	24%	24%	23%	22%	22%	21%	20%
220.000	27%	26%	25%	25%	24%	23%	22%	22%	21%
240.000	28%	27%	26%	26%	25%	24%	23%	23%	22%
260.000	29%	28%	28%	27%	26%	25%	24%	24%	23%
280.000	31%	30%	29%	28%	27%	26%	25%	24%	24%
300.000	32%	31%	30%	29%	28%	27%	26%	25%	25%

Op vandaag kan dit percentage geraamd worden op ongeveer 7%. In een toekomstig business model zien we dat dit percentage in elk geval zou stijgen. In een worst case scenario tot 16%, in een best case scenario tot 32%. In een realistisch scenario, met 90 werknemers voor 160.000 bezoekers per jaar, zou dit percentage stijgen tot 21%.

Onderstaand wordt weergegeven hoe het jaarlijkse deficit er zal uitzien in functie van 2 parameters, namelijk het toekomstig aantal bezoekers en het toekomstig aantal personeelsleden om deze werking rond te krijgen

Aantal VTE's -->	70	75	80	85	90	95	100	105	110
Bezoekers per jaar	Te subsidiëren deficit								
100.000	6.244.269	6.526.009	6.807.750	7.089.491	7.371.232	7.652.973	7.934.714	8.216.455	8.498.196
120.000	6.157.269	6.439.009	6.720.750	7.002.491	7.284.232	7.565.973	7.847.714	8.129.455	8.411.196
140.000	6.070.269	6.352.009	6.633.750	6.915.491	7.197.232	7.478.973	7.760.714	8.042.455	8.324.196
160.000	5.983.269	6.265.009	6.546.750	6.828.491	7.110.232	7.391.973	7.673.714	7.955.455	8.237.196
180.000	5.896.269	6.178.009	6.459.750	6.741.491	7.023.232	7.304.973	7.586.714	7.868.455	8.150.196
200.000	5.809.269	6.091.009	6.372.750	6.654.491	6.936.232	7.217.973	7.499.714	7.781.455	8.063.196
220.000	5.722.269	6.004.009	6.285.750	6.567.491	6.849.232	7.130.973	7.412.714	7.694.455	7.976.196
240.000	5.635.269	5.917.009	6.198.750	6.480.491	6.762.232	7.043.973	7.325.714	7.607.455	7.889.196
260.000	5.548.269	5.830.009	6.111.750	6.393.491	6.675.232	6.956.973	7.238.714	7.520.455	7.802.196
280.000	5.461.269	5.743.009	6.024.750	6.306.491	6.588.232	6.869.973	7.151.714	7.433.455	7.715.196
300.000	5.374.269	5.656.009	5.937.750	6.219.491	6.501.232	6.782.973	7.064.714	7.346.455	7.628.196

Op vandaag is dit deficit ongeveer 4,85 miljoen €, waarvan 4,65 miljoen subsidie van de Vlaamse Overheid. In een nieuwe business case zou dit evolueren naar 6,24 miljoen € in een best case scenario en 8,5 miljoen € in een worst case scenario. In een realistisch scenario, met 90 werknemers en 160.000 bezoekers per jaar, zou dit evolueren naar 7,1 miljoen €, een stijging met iets meer dan 2 miljoen €. Ondanks het sterk stijgend aandeel eigen inkomsten van 7% naar 21% ligt het deficit in absolute cijfers in dit nieuwe scenario dus nog steeds hoger.

## 9.2 Impact van de locatiekeuze op de nieuwe business case

### 9.2.1 Kosten

De effectieve **besparing op energiekost**, waarvan de assumptie wordt gemaakt dat deze gemiddeld 25% per m<sup>2</sup> bedraagt, zal uiteraard afhankelijk zijn van het ontwerp van het gebouw, met keuzes omtrent isolatie, materiaalengebruik, raamoppervlaktes en compactheid. Op dit vlak kunnen we in deze fase van het onderzoek weinig concrete uitspraken doen over toekomstig energieverbruik, gezien we het ontwerp niet kennen, noch kunnen sturen. Toch kunnen we opmerken dat de sluislocatie de beste troeven heeft om een compact gebouw te ontwerpen. Los van andere keuzes kan het verschil in compactheid zorgen voor een verschil van ongeveer 30% in energiekost per m<sup>2</sup>. Als we dit in de business case brengen, betekent dit een jaarlijks verschil van 63.000 € voor een vloeroppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup>. Dit verschil in energiekost, uitgezet over een tijdshorizon van 30 jaar en verdisconteerd aan 3%, komt neer op een totale netto actuele waarde van 1,2 miljoen €. Deze 1,2 miljoen € is dus gelijk aan de totale 'waarde' op vandaag aan energiewinst door compacter bouwen.

We mogen evenwel de mogelijkheid tot compact bouwen en de bijgaande verlaagde energiekost niet verwarren met **duurzaamheid**. Compactheid is slechts één indicator voor duurzaamheid: indien het de ambitie is om te voorzien van een energieneutraal gebouw dienen bijkomende ingrepen te gebeuren, zoals PV-cellen, warmtepomp, ... De mogelijkheden hiervoor zijn het grootst op de Stuivenbergsite, terwijl de compactheid van het eventuele nieuwe museum op deze site naar alle waarschijnlijkheid net hier het laagst zal zijn, omdat gewerkt zal worden met de bestaande volumes.

### 9.2.2 Inkomsten

De 3 locaties op het Zuid hebben op het eerste zicht weinig impact op de **verwachte exploitatie-inkomsten** van het nieuwe museum. Indien wordt gekozen voor locatie 4 op Stuivenberg, hangt er wel een risico aan de verwachte inkomsten. Een commerciële uitbater zou dit risico in rekening brengen door deze toekomstige verwachte inkomsten te verdisconteren aan een veel hogere discontovoet. Indien we deze redenering toepassen, kunnen we de discontovoet van toekomstige inkomsten laten stijgen van 3% naar ongeveer 12%, en dit overheen een periode vanaf 2022 (start exploitatie nieuw museum) tot 2047 (einde horizon 30 jaar). Gegeven een jaarlijkse commerciële inkomstenstroom van 1,8 miljoen € (bij een verwacht bezoekersaantal van 140.000 per jaar), betekent dit dat de netto actuele waarde van de toekomstige inkomsten zou dalen van 27 miljoen € naar 8 miljoen €, een waardedaling van 19 miljoen €. Met deze waardedaling zou een commerciële exploitant rekening houden in de waardering van de waarde van het museum.

Op locatie Stuivenberg zijn uiteraard wel meer mogelijkheden voor bijkomende exploitatie-inkomsten op vlak van tijdelijke residenties, ateliers, ... Ook als gekozen wordt voor de huidige MUHKA-site in combinatie met het perceel aan de overkant van de Leuvenstraat en het Zuiderpershuis, kan dergelijk 'verbreed' museum geconcipieerd worden gezien hier de ruimtelijke mogelijkheden liggen om het basisprogramma van 20.000 m<sup>2</sup> ver te overstijgen. Over het algemeen is het wel zo dat tijdelijke residenties en ateliers opbrengsten genereren die gelijkaardig zijn aan de exploitatie-kosten (organisatie, energie, schoonmaak,...). Vanuit dit opzicht vormen zij meestal geen financiële surplus in de business case. Vanuit het standpunt van museale werking en uitstraling vormen deze functies uiteraard wel een versterking.

Er bestaan voorbeelden in het buitenland waar museumorganisaties ook commerciële functies exploiteren, zoals appartementen en handelspanden, die wel een jarenlange structurele financiële surplus betekenen in de business case van het museum. Dit is evenwel in Vlaanderen niet de gewoonte. Het is bovendien ook niet efficiënt en meestal niet wenselijk dat een museumexploitant zich ook bezig houdt met exploitatie van commerciële functies, omdat dit een totaal andere kennis vergt en andere risico's met zich meebrengt. Al zorgt het uiteraard wel voor een financiële surplus overheen politieke legislaturen die meer zekerheid biedt dan toelages die mogelijk worden herbekeken of teruggedroefd.

Uiteraard is een museumexploitatie niet te vergelijken met de exploitatie van een commercieel product. De overheidsinvesteringen in investering en exploitatie van museum worden gemaakt vanuit het oogpunt van maatschappelijke meerwaarde die wordt gehaald uit het archiveren, tentoonstellen, onderzoeken,... van hedendaagse kunst. Maar indien het nieuw museum voor hedendaagse kunst op de Stuivenbergsite te maken zou krijgen met dalende bezoekersaantallen de locatie niet aantrekkelijk lijkt, zal het museum ook zijn primaire maatschappelijke meerwaarde slechts beperkt kunnen genereren.

Anderzijds is er op de Stuivenbergsite wel de mogelijkheid dat het nieuwe museum een maatschappelijke meerwaarde biedt die zijn eigen museumfunctie ver ontstijgt, door mede trekker te worden van ontwikkeling van een nieuwe stadswijk. Dit is het symbolisch potentieel dat wordt besproken in dit rapport.

In elk geval kan het risico op dalende exploitatiewaarde en dalende maatschappelijke meerwaarde geminimaliseerd worden indien er bij keuze voor de Stuivenbergsite een coherent beleid en flankerend beleid voor de hele site. Hierbij zal realisatie een volwaardig stedelijk programma op de site, dat wordt ontwikkeld binnen een duidelijk afgebakend proces, onontbeerlijk zijn.





# 5 BIJLAGEN

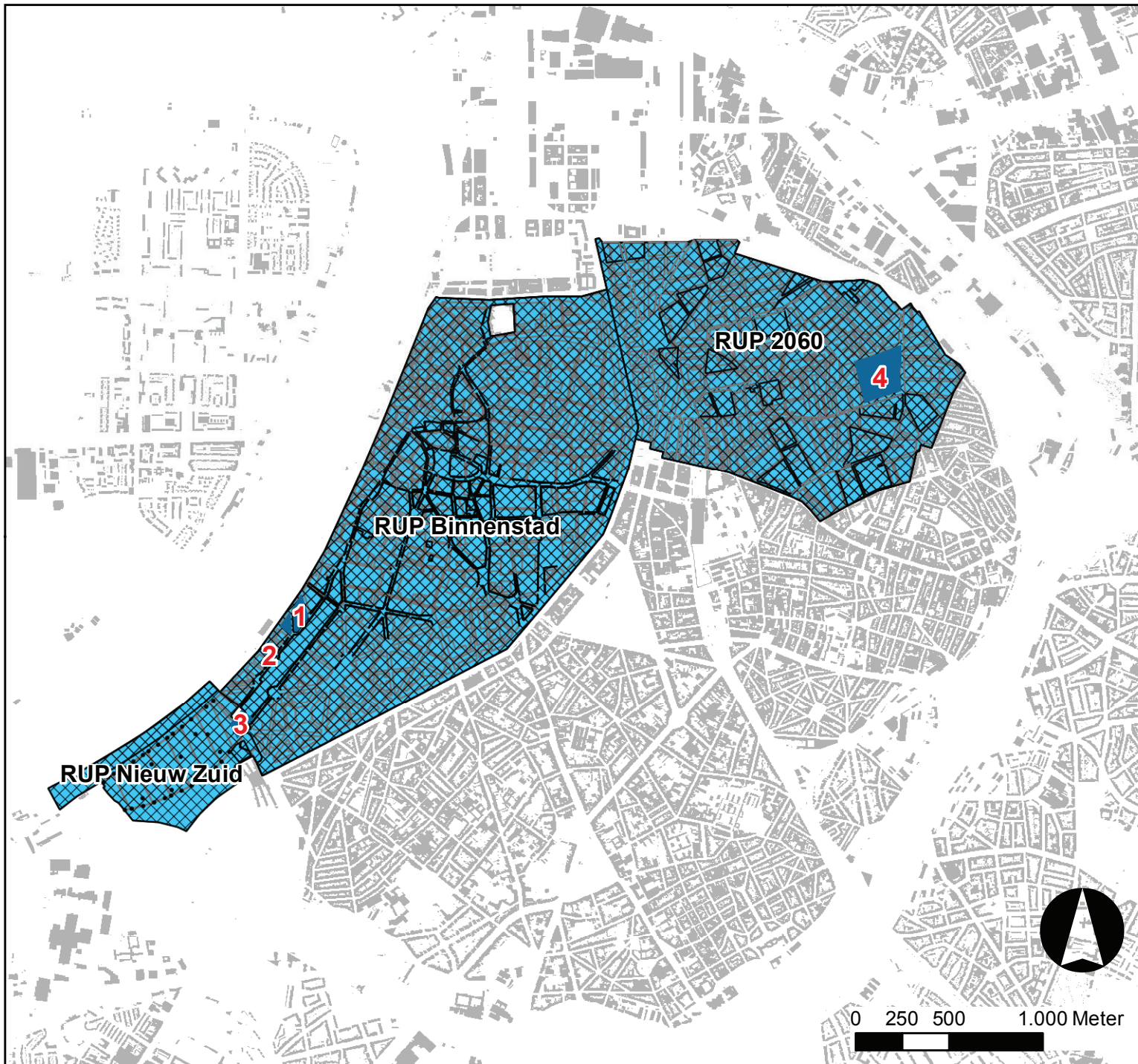
## 5.1 Analyse kaarten

**Infrastructurele noden van een  
Toekomstig Vlaams Hedendaags  
Kunstmuseum**

Kaart 1: Planologisch kader:  
Ruimtelijke uitvoeringsplannen

**Legende**

-  Sites
-  Gebouwen Antwerpen



**Bron:** GRB, 2017  
Geopunt  
WMS Gemeentelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen

**Kenmerk:** 4214135003  
**Datum:** April 2017  
**Plannr.:** /  
**Formaat:** A4  
**Schaal:** 1:30.000

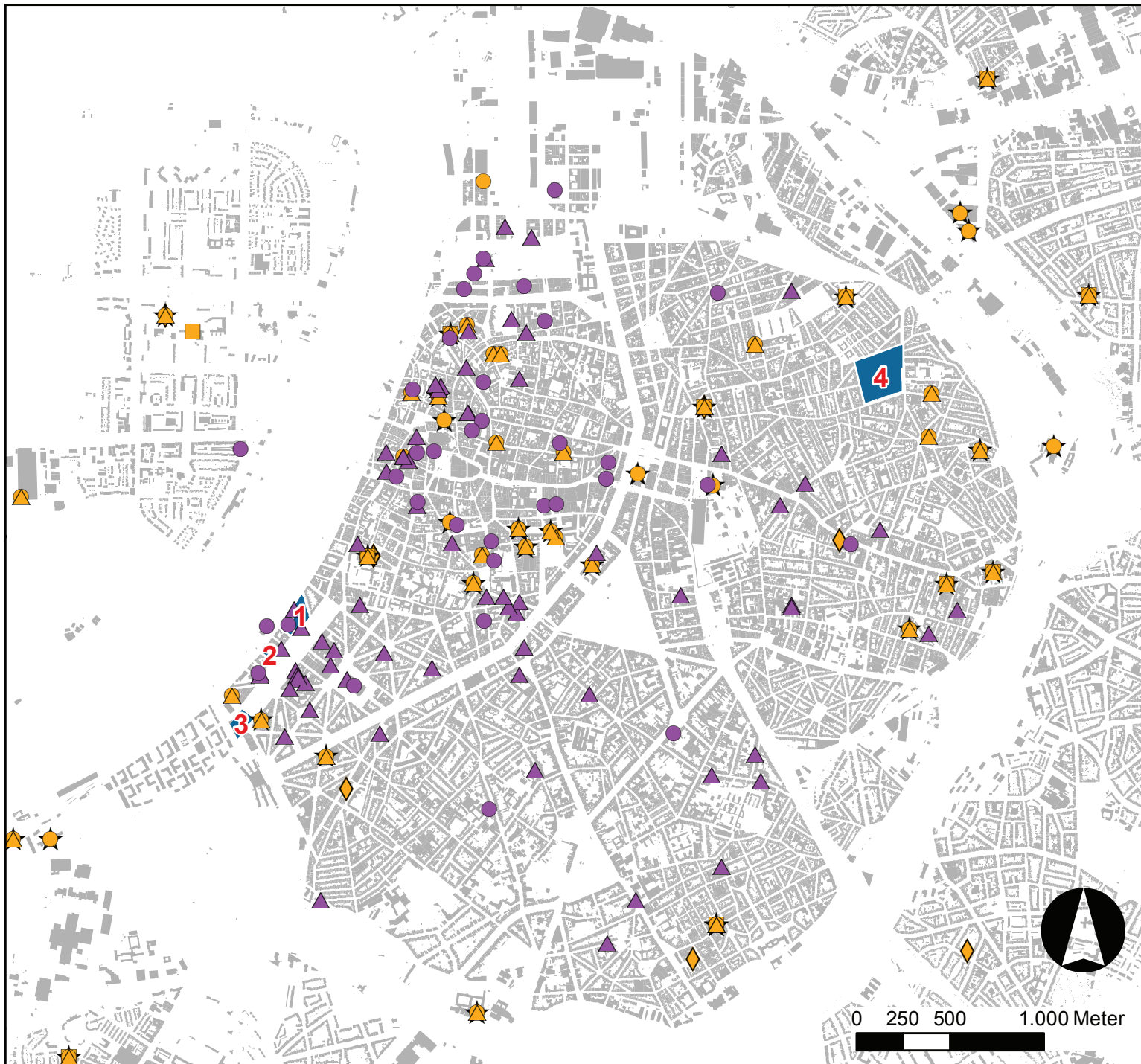


# Infrastructuurle noder van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum

Kaart 2: Culturele attractiepunten  
en loopafstanden

## Legende

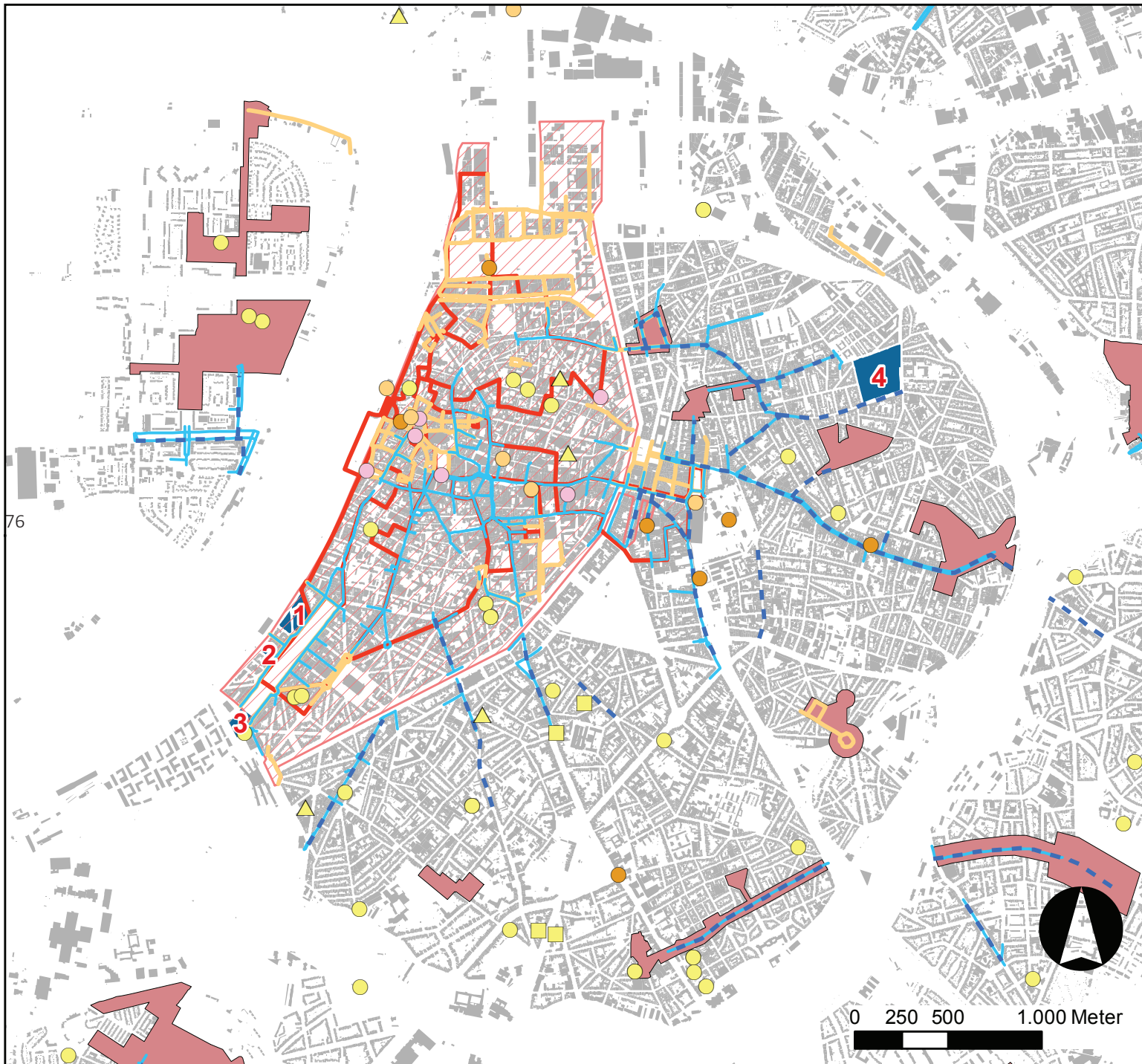
- Musea
- Galerijen
- Theaters
- Podia
- Culturele centra
- Concertzalen
- Bibliotheken
- Sites
- Gebouwen Antwerpen



Bron: GRB, 2017  
Geopunt  
Open data Stad Antwerpen

Kenmerk: 4214135003  
Datum: April 2017  
Plannr.: /  
Formaat: A4  
Schaal: 1:30.000





## Infrastructuurlele noden van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum

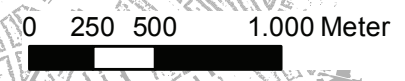
Kernstedelijke functies en  
publieksfuncties

### Legende

- Universiteiten en Hogescholen
- Kunsthumaniora
- Deeltijds kunstonderwijs
- Monumenten
- Attracties
- Unieke plekjes
- Winkelstraat
- Winkelstraatstraat
- Horecakernstraat
- Stadswandelingen
- Toeristisch centrum
- Stedelijke buurtcentra
- Sites
- Gebouwen Antwerpen

**Bron:** GRB, 2017  
Geopunt  
Open data Stad Antwerpen  
Uitgaven van Visit Antwerpen:  
- Wandelgids Antwerpen Zuid  
- Wandelgids Antwerpen Oost  
- Wandelgids Antwerpen Noord  
- Wandelgids Antwerpen Centrum

**Kenmerk:** 4214135003  
**Datum:** April 2017  
**Plannr.:** /  
**Formaat:** A4  
**Schaal:** 1:30.000

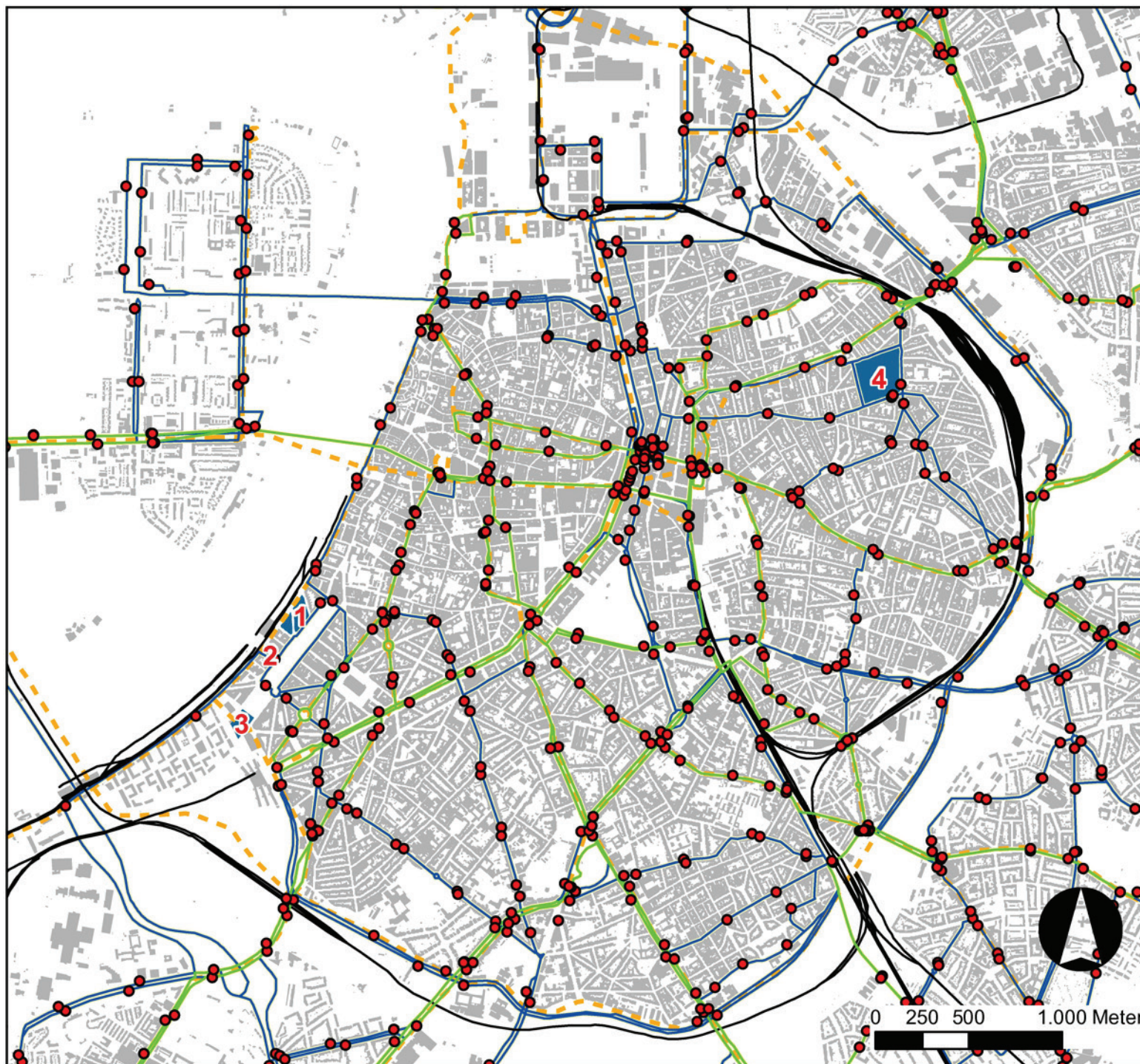


# Infrastructurele noden van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum

Kaart 4: OV-bereikbaarheid

## Legende

- Haltes
- Tramlijnen
- - - Toekomstige tramlijnen
- Spoorweg
- OV-lijnen
- Huidige tramlijnen
- Sites
- Gebouwen Antwerpen



Bron: GRB, 2017  
Open data Stad Antwerpen  
Spoorwegen, 2005

Kenmerk: 4214135003  
Datum: April 2017  
Plannr.: /  
Formaat: A4  
Schaal: 1:30.000

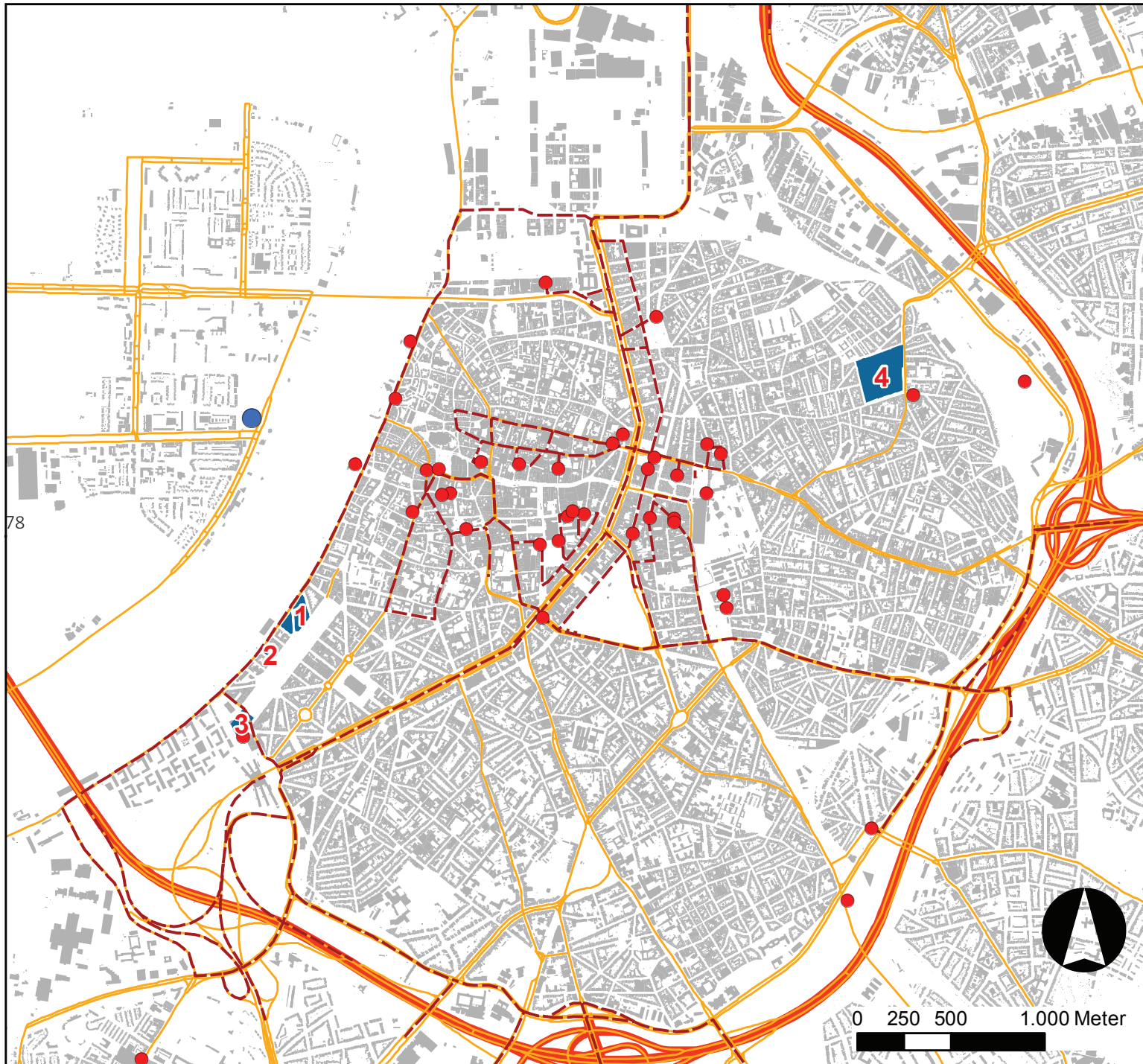


# Infrastructurele noden van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum

Kaart 5: Autobereikbaarheid

## Legende

- Publieke Parkings
- Carpoolparkings
- P&R
- Parkeergeleidingsroutes
- Hoofdontsluitingsroutes
- Snelwegen
- Sites
- Gebouwen Antwerpen



Bron: GRB, 2017  
Geopunt  
Open data Stad Antwerpen  
Gewestwegen, 2002


Kenmerk: 4214135003  
Datum: April 2017  
Plannr.: /  
Formaat: A4  
Schaal: 1:30.000




## Infrastructuurele noden van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum

Kaart 6: Betekenisvolle publieke ruimte  
(intensief gebruik)

### Legende


 Sites

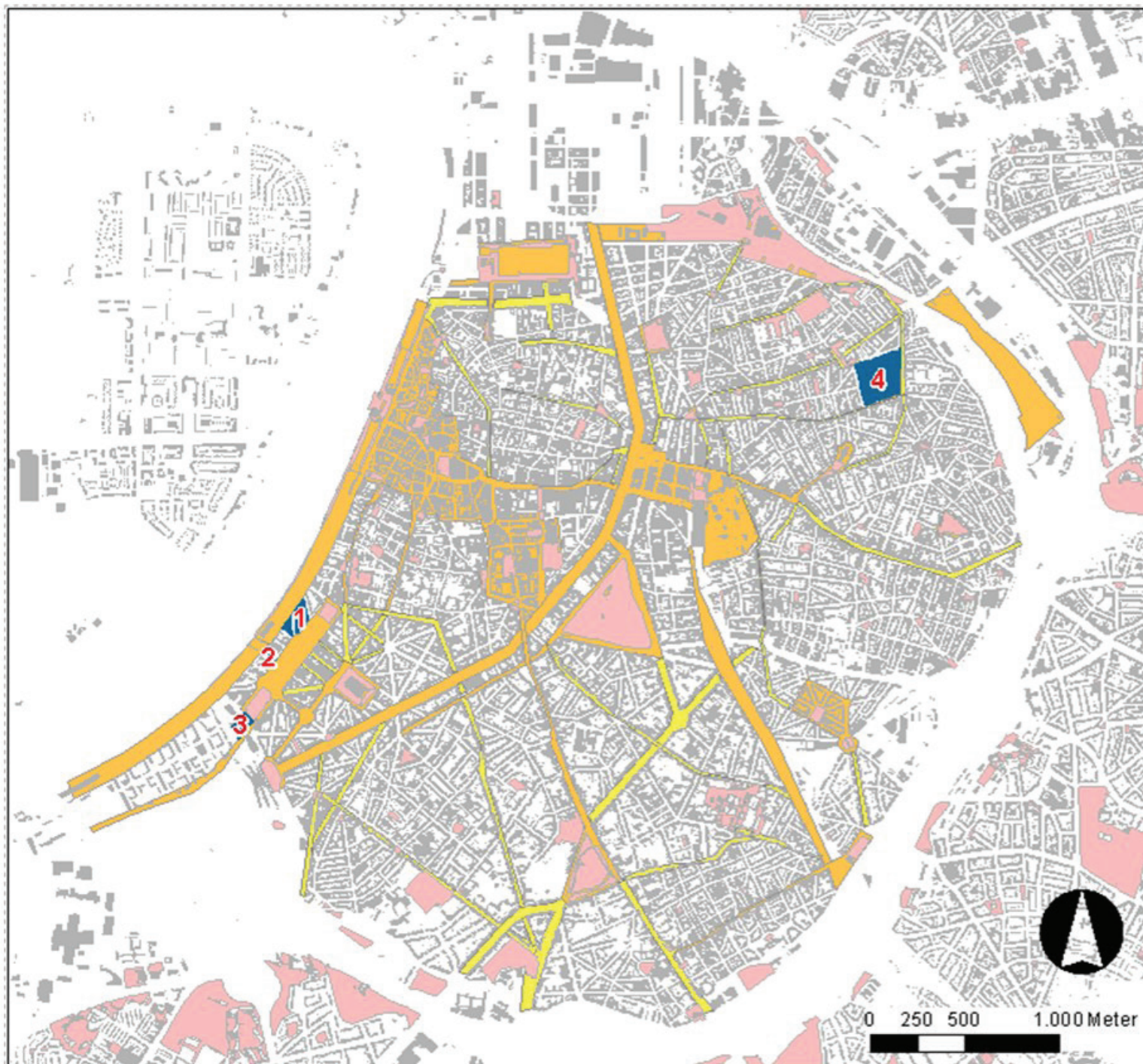
 Gebouwen Antwerpen

 Gebruiksoopenruimte

### Betekenisvolle publieke ruimte

 Primair netwerk

 Secundaire verbindingssassen



Bron: GRB, 2017  
Geopunt  
Open data Stad Antwerpen  
Beleidssecties rfsa

Identificatie: 4214137003  
Datum: April 2017  
Projectnummer: /  
Formaat: A4  
Schaal: 1:50.000

  
anteagroup

## 5.2 Vragen en antwoorden

### *Studieopdracht voor een onderzoek naar “Infrastructurele noden van een Toekomstig Vlaams Hedendaags Kunstmuseum*

De onderzoek team heeft een aantal vragen aan ... partijen ter verduidelijking van statuten en mogelijkheden van de sites:

[AG Vespa \(AGV\)](#)  
contact persoon: Filip Pittillion

[Stad Antwerpen bedrijf Stadsontwikkeling \(STO\)](#)  
contact personen: Filip Smets , Maud Coppenrath

[Stad Antwerpen Dienst Stedenbouw \(STB\)](#)  
contact persoon: Karel Bouwens

[Antwerpse Bouwmeester \(ABM\)](#)  
contact persoon: Katrin Eembrechts

80

#### **VRAGEN IVM DE 4 SITES:**

##### **1. MHKA**

1.1 Plan met def. perceelgrenzen (maximaal footprint /m<sup>2</sup>)?

[Kadastraal plan Zuiderpershuis : Perceelsoppervlakte volgens kadaster circa xxx m<sup>2</sup>](#)





1.2 Eigendomstitel grond (wie is / zijn de eigenaars) van zowel MUHKA als Zuiderpershuis

Eigendom: gebouw en gronden behoren toe aan financieel patrimonium van AG VESPA.

1.3 Eigendomstitel gebouw (wie is / zijn de eigenaars) van zowel MUHKA als Zuiderpershuis.

Eigendom: gebouw en gronden behoren toe aan financieel patrimonium van AG VESPA.

1.4 Overeenkomsten voor gebruik (huur, concessie) met als gevolg de datum van beschikbaarheid (meteen of ...) van zowel MUHKA als Zuiderpershuis, of met oog op eventuele valorisatie van het huidige MUHKA-gebouw

Gebruiksovereenkomst: Erfpachtovereenkomst met Zuidpershuis tot 31 december 2035.

1.5 Overzicht van nuttige m<sup>2</sup> van het huidige MUHKA-gebouw (kantoren, technische ruimtes, archieven, tentoonstellingsruimte,...)

1.6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en toegelaten bouwvolume (maximale hoogte en max m<sup>3</sup>) voor braakliggend perceel aan de Leuvenstraat

1.7 Maximaal bouwvolume (maximale hoogte m<sup>3</sup>) – maximaal bouwvolume = max. m<sup>3</sup> voor huidig MUHKA gebouw

1.8 Exacte aanduiding mogelijke bouwlocatie(s) + uiterste begrenzing bouwlocaties

1.9 Bijkomende stedenbouwkundige randvoorwaarden stedenbouwkundige randvoorwaarden (welk volume / typologie, welk materiaal en welke bestemming kan ontwikkeld worden)

1.10 Overzicht randvoorwaarden vanuit overige beleidsplannen / masterplannen / afspraken

Relevant zijn:

- Schetsontwerp Gedempte Zuiderdokken (nota + plan) (2017)
- Projectdefinitie Gedempte Zuiderdokken (2015)
- Masterplan Scheldekaaien (2010)
- deelproject heraanleg openbaar domein kaaiavlake Sint-Andries Zuid – uitvoeringsontwerp (werken starten juni 2017)

Functie is mogelijk voor zowel Wo2 als Ce5. Maatschappelijke functies in gehele gebouw mogelijk;

1.11 Overzicht randvoorwaarden vanuit erfgoed/archeologie (cfr. (ondergrondse) ingrepen boorden zuiderdokken, kaaien, ...

Relevant zijn (allen in bijlage):

- Cultuurhistorische studie Gedempte Zuiderdokken (2015)
- Cultuurhistorische inventarisatie Scheldekaaien (2009)
- Realisatieconvenant Erfgoed Scheldekaaien (2016)

1.12 Opname Leuvenstraat – al dan niet onttrokken aan het openbaar domein?

1.13 Hoe flexibel kan omgegaan worden met bouwhoogte ikv. de harmonieregel, en op welke locaties op de projectsite is dit mogelijk?

Bestaande bouwhoogten in de rest van het blok 3-4 bouwlagen, al dan niet met kap;

1.14 Kan gebouwd worden op de kaaien, cfr. vroegere versies van het masterplan? Welke locaties? Welk volume?

Op Sint-Andries en Zuid trekt het Masterplan Scheldekaaien volop de kaart van de kaaien als vrijplaats voor de stad: een weidse leegte en niet-geprogrammeerde open ruimte, enigszins uit het zicht van de stad wat verscholen achter een nieuw dijklichaam. Binnen deze leegte voorziet het Masterplan Scheldekaaien dat er ter hoogte van de vroegere Zuiderluis een nieuw baken kan komen, een nieuw bebouwd kaaiprogramma..

De voormalige Zuiderluis is een plek waar men dicht bij het water kan komen via een helling, wat ook zo zal worden gerealiseerd in de heraanleg van de kaaiavlake die er juni 2017 van start zal gaan. Het Masterplan Scheldekaaien voorziet dat deze plek kan worden gearticuleerd door een bijzonder buitendijks programma in de as van de Museumstraat. In het masterplan Scheldekaaien is deze landmark geschetst als een mogelijkheid voor uitbreiding van M HKA.

Aangezien deze kaaiavlake occasioneel overstroombaar blijft, wordt het permanent inpalmen van deze weidse open ruimte vlakbij de rivier verhinderd. Ook met de eventuele inplanting van een nieuw bebouwd programma dient dit principe behouden te blijven. Daartoe wordt aan het gebouw opgelegd om een 'zwevend gebouw' te zijn met minimale footprint. Op de begane grond is bijgevolg geen bouwveloppe bepaald, wel is een maximaal volume van 35.000 m<sup>3</sup> opgenomen in het masterplan Scheldekaaien.

De kaaiavlake Sint-Andries Zuid waar deze landmark zich situeert, zal vanaf juni 2017 worden heraanlegd. Tussen het hellend vlak naar de Zuiderluis en het dijklichaam verderop is een vlakke zone aanwezig waar het 'zwevend gebouw' nog zijn plaats kan vinden.

1.15 Kan er fysiek verbonden worden thv. de Scheldekaaien?

Gelet op de intentie van het Masterplan Scheldekaaien om ter hoogte van de voormalige Zuiderluis een articulatie met een bijzonder buitendijks programma, een baken, te positioneren, is de idee steeds geweest dat dit een eigenstandig gebouw was. Het is dus weinig verkiest om dit fysiek te verbinden met gebouwen aan de overzijde van de kaaiweg.

Bovendien zijn de 2 mogelijkheden (ondergronds, bovengronds) om fysiek te verbinden om meerdere redenen technisch verre van evident of zelfs uitgesloten. Ondergronds zullen randvoorwaarden spelen met betrekking tot archeologie en het niet doorbreken van de waterkeringslijn die de binnenstad moet beschermen. Bovengronds is de kaaiweg een route voor uitzonderlijk transport, ook voor transporten zonder hoogtebeperking (de enige route doorheen Antwerpen) en kan de kaaiweg op termijn nog voorzien worden van een tramverbinding, dewelke ook randvoorwaarden op zal leggen aan eventuele constructies erboven.

Inhoudelijke bemerkingen:

- +/- Wapenstraat wordt één van de ontsluitingsroutes (richting kaaien) van de parkeerkelder Kooldok. Zal niet eenvoudig esplanade kunnen worden;
- +/- Er dient rekening gehouden te worden met de bestaande woongebouwen aan de kaaien m.b.t. lichten en zichten (afstand);
- +/- Voor de gebouwen op de hoek met de Wapenstraat is een vergunningsaanvraag in voorbereiding. Mogelijk deze hoek supprimeren?;
- +/- Er staat een inventarispan aan de Wapenstraat. Ook Zuiderpershuis geniet bescherming. Inpassen van de functie kan uiteraard;
- +/- Relatie met MVSK is positief, als ook as en paviljoen kaaien. LET OP ontsluiting Kooldok;
- +/- Door de vorm van het voorziene bouwblok en de aanwezigheid van beschermd vastgoed bestaat het gevaar van een amorfe bebouwingsstructuur;
- +/- Aan de gedempte zuiderdokken ontbreekt een 'kerk', het MUHKA kan deze rol als belangrijkste gebouw vervullen, mits conforme architectuur;
- +/- schaal van MUHKA mag groter zijn dan referentiebeeld, want bijzonder programma. Niet groter dan kaaien;
- De grond in mag ook. Bijvoorbeeld op -2 onder Leuvenstraat door naar Zuiderpershuis zijde;
- Gebruik / inname Leuvenstraat in overleg met OD;
- Voorkom een amorfe structuur zonder duidelijk coherent karakter.

## 2. SLUIS

### 2.1 Plan met def. perceelgrenzen (maximaal footprint /m<sup>2</sup>)

Kadastraal plan: Perceelsoppervlakte volgens kadaster circa 2191m<sup>2</sup>.



### 2.2 Eigendomstitel grond (wie is / zijn de eigenaars)

Eigendom grond: Stad Antwerpen heeft grond aangekocht van Belgische Staat bij akte van 15 juli 1971.

### 2.3 Eigendomstitel gebouw (wie is / zijn de eigenaars)

Eigendom gebouw: Gebouw werd opgericht door de Belgische Staat maar er werd tot op heden geen akte van overdracht of andere afstand van rechten gesloten met de stad Antwerpen.

De regie der gebouwen plant de verhuis van het Hof van Beroep naar het gerechtshof op de Britselei tegen 2020. Na de verhuis wordt het gebouw vermoedelijk ter beschikking gesteld aan de Stad Antwerpen. De modaliteiten hiervan dienen nog verder te worden gepercipieerd.

Het huidige hof van beroep is in een zeer slechte bouwfysische toestand.

### 2.4 Overeenkomsten voor gebruik (huur, concessie) met als gevolg de datum van beschikbaarheid (meteen of ...)

Te onderzoeken.

### 2.5 Wat is gekend in verband met eventuele aanwezigheid van asbest in dit gebouw?

### 2.6 Maximaal bouwvolume (maximale hoogte m<sup>3</sup>) – maximaal bouwenvolp = max. m<sup>3</sup>

### 2.7 Exacte aanduiding mogelijke bouwlocatie(s) + uiterste begrenzing bouwlocaties

### 2.8 Bijkomende stedenbouwkundige randvoorwaarden stedenbouwkundige randvoorwaarden (welk volume / typologie, welk materiaal en welke bestemming kan ontwikkeld worden.

### 2.9 Overzicht randvoorwaarden vanuit overige beleidsplannen / masterplannen / afspraken.

Idem als bij site M HKA

Er is een masterplan Scheldekaaien. Raadpleeg dit;

### 2.10 Overzicht randvoorwaarden vanuit erfgoed/archeologie (cfr. (ondergrondse) ingrepen boorden zuiderdokken, kaaien, ...

Idem als bij site M HKA

### 2.11 Kan er gebouwd worden op de kaaien? / en op de dokken? / en eventueel in de sluisopening (in het water)? Is dit bespreekbaar?

Het Masterplan Scheldekaaien voorziet in het watervlak van de vroegere Zuiderluis geen bebouwing., en evenmin vlak langs dit watervlak. Het is immers één van de weinige plekken langsheen de kaaien waar het water van nabij beleefbaar kan worden gemaakt. De voormalige Zuiderluis is een plek waar men dicht bij het water kan komen via een helling, wat ook zo zal worden gerealiseerd in de heraanleg van de kaaivlakte die er juni 2017 van start zal gaan. Op deze plek bouwen op de kaaien of in het water is niet aanvaardbaar.

Het schetsontwerp voor de Gedempte Zuiderdokken maakt duidelijk de keuze om deze grote ruimte te geleiden en in te richten met 3 duidelijke horizontale vlakken, de zogenaamde 'tafels'. De tafels vormen drie grote stedelijke platformen die de footprint van de voormalige dokken markeren en zichtbaar maken. Het zijn open, onbebouwde ruimtes die qua gebruik op verschillende manieren kunnen worden ingevuld en geprogrammeerd. Enkel op de beide koppen de grote Zuiderdokken-ruimte worden deze grootstedelijke pleinruimte gearticuleerd met een 'stedelijk dak', grotere verticale elementen die de pleinruimte begrenzen, doch op een open en transparante manier. Bouwen op de dokken, in de ruimte van de tafels of erlangs, zou afbreuk doen aan bovenstaande keuzes.

### 2.12 Kan er fysiek verbonden worden thv. kaaien? / en thv de dokken?

Aangezien het voorstel om ter hoogte van site M HKA te bebouwen op de kaaien of dokken als weinig verkieslijk wordt gezien, is de vraag m.b.t. een fysieke verbinding niet aan de orde. Verder geldt ook hetzelfde als bij site M HKA

Ondergronds bouwen naar de sluis lijkt uitgesloten, want zeewering. 'Horizontale' toren boven kaaien en sluis lijkt beter mogelijk (gebouw unilever in Rotterdam).



### 2.13 Flexibiliteit bouwhoogten?

Inschatting harmonie schrappen, want bestaande gebouw veel groter dan referentiebeeld;

## 2.14 Bijkomende opmerkingen/ reflecties

### Inhoudelijke bemerkingen:

- +/- Namenstraat en Vervierstraat worden de ontsluitingsroutes naar en van de parkeerelder Steendok. Let op voor S3;
- +/- Relatie met sluis is positief, als ook as en paviljoen kaaien. Mogelijk waterpartij integreren op gedempte zuiderdokken voor relatie met sluis?;
- +/- constructiestructuur van Hof van Beroep mogelijk hergebruiken in ontwerp. Volume tussen twee torens kan hoger, maar wel terug liggend i.v.m. overliggende bebouwing van veel kleinere schaal;
- +/- Aan de gedempte zuiderdokken ontbreekt een 'kerk', het MUHKA kan deze rol als belangrijkste gebouw vervullen, mits conforme architectuur;
- +/- schaal van MUHKA mag groter zijn dan referentiebeeld, want bijzonder programma. Niet hoger dan bestaande Hof van Beroep en toevoegingen terugliggend;
- De grond in mag ook. Bijvoorbeeld op -2 onder Waalsekaai door tot aan bestaande kaaimuren van de dokken;
- Benut indien mogelijk bestaande constructie van duidelijk coherent gebouw.

## 3. NIEUW ZUID

### 3.1 Plan met def. perceelgrenzen (maximaal footprint /m<sup>2</sup>)

Cf dry run + cf projectdefinitie blok 0 zoals die werd opgemaakt voor architectuurwedstrijd in 2014  
Maar altijd voor laatste gegevens inzak op te checken bij Triple Living.

### 3.2 Eigendomstitel grond (wie is / zijn de eigenaars)

Er is een verkoopbelofte van Woonhaven (huidige eigenaar) aan Triple Living over de verwerving van het sociale woongebouw met bijhorende parking. Dit houdt in dat triple Living eigenaar wordt nadat alle sociale huurders zijn verhuisd naar nieuwbouw sociale woningen op nieuw zuid. De uitvoering van de nieuwbouw is recentelijk gestart. De verhuis zou kunnen starten ten vroegste in 2019 (mogelijk addertje is dat de verhuis redelijk lang kan duren). Waarna eigendomsoverdracht kan plaatsvinden en afbraak van het gebouw kan beginnen en perceel bouwrijp ken gemaakt worden.

Eigenaar is Triple Living

### 3.3 Eigendomstitel gebouw (wie is / zijn de eigenaars)

Zie hierboven

### 3.4 Beschikbaarheid datum (meteen of ...)

Zie hierboven

### 3.5 Maximaal bouwvolume (maximale hoogte m<sup>3</sup>) – maximaal bouwveloppe = max. m<sup>3</sup>.

Volumes moeten passen binnen het RUP Nieuw Zuid, tenzij een herziening RUP zou worden overwogen (minimum 18 maand).

Cf RUP en dry run/ruimteboekhouding (reeds doorgegeven)  
- toren max 80m hoog  
- masterplan en dry run: sokkel 2 bouwlagen (bouwlaag = max 4,0m hoog)

- RUP beperkt voor striga's 0-1-2 de max te realiseren bbvo. Aangezien blok 0 het laatste gebouw is, zal hier het saldo gelden – tenzij er voor afwijkende piste wordt gekozen zoals onder aangehaald)

### 3.6 Exacte aanduiding mogelijke bouwlocatie(s) + uiterste begrenzing bouwlocaties

zie dry run en projectdefinitie

### 3.7 Overzicht bijkomende randvoorwaarden vanuit overige beleidsplannen / masterplannen / afspraken (cfr. contracten met de Lijn, ...).

Idem als bij site M HKA

Huidige beleidsplannen:

- o \*ontwerpplannen gedempte zuiderdokken (opgevraagd Vespa)
- o \*ontwerp parkings + Van der Sweepstraat (bijgevoegd) + circulatieplannen (opgevraagd GAPA)
- o \*Scheldekaaien( info op websites vespa, stad en W&Z)

### 3.8 Overzicht randvoorwaarden vanuit erfgoed/archeologie (cfr. (ondergrondse) ingrepen boorden zuiderdokken, kaaien, ...

Idem als bij site M HKA

### 3.9 Kan de zuidtip van de zuiderdokken opnieuw bedacht worden, als stedenbouwkundig scharnierproject?

Zoals bij site Sluis aangegeven is aan de zuidtip van de zuiderdokken, op het uiteinde van de tafel Steendok, een articulatie met een 'stedelijk dak' voorzien. De grens om na te denken over een andere invulling van de overgang tussen Steendok en Nieuw Zuid wordt gelegd op de zuidelijke rand van de tafel Steendok. Ten noorden van deze rand geldt het schetsontwerp Gedempte Zuiderdokken als randvoorwaarde.

Ons inziens van wel, dat zal het plein ten goede komen en de barrière wegwerken. Ook gevraagd aan Vespa

Bovengronds een connectie maken tussen plein en bouwblok lijkt uitgesloten, en ook niet wenselijk. Ondergronds lijkt een verbeterde connectiviteit tussen wijk en Park Nieuw Zuid en de gedempte zuiderdokken wel een meerwaarde te kunnen bieden. Dit kan gepaard gaan met de aanleg van de infrastructuur bovengronds. Bijkomend voordeel is de aansluiting op de nieuwe ondergrondse parkeer garages, met activering/opwaardering van dit anders banale programma.

### 3.10 Uit analyse van de bestaande en in ontwikkeling zijnde stedenbouwkundige structuren lijkt dit een meerwaarde te kunnen bieden.

### 3.11 Overige opmerkingen

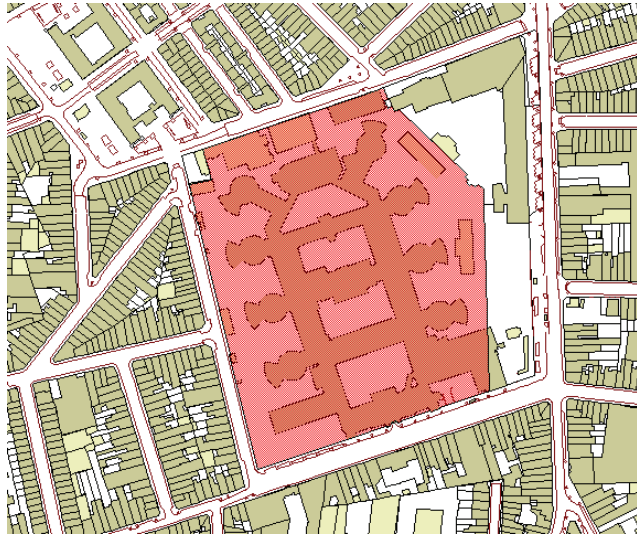
Misschien moet ik nog meegeven dat Triple Living momenteel niet gelooft dat het gebouw zoals nu voorzien in het masterplan een museum kan huisvesten wat de m<sup>2</sup> betreft.

Kans is groot dat ze dat ook zo zullen doorgeven, maar op zich hoeft dat het onderzoek niet in de weg te staan, zeker niet als er ook 'out of the box' wordt gedacht met dit onderzoek, zoals jullie aanhouden in de vragenlijst.

## 4. STUIVENBERG

### 4.1 Plan met def. perceelgrenzen (maximaal footprint /m<sup>2</sup>)

Kadastraal plan: Perceelsoppervlakte volgens kadaster: 39.762 m<sup>2</sup>.



### 4.2 Eigendomstitel grond (wie is / zijn de eigenaars)

### 4.3 Eigendomstitel gebouwen (wie is / zijn de eigenaars)

Eigendomstitel gebouw en gronden: Het OCMW is grondeigenaar van de verpleegeenheid site Stuivenberg, op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Antwerpen, 5e afdeling, Lange Beeldekenstraat 267, Pothoekstraat 109 en Boerhaavestraat 18/1 en gekadastreerd Sie E, nrs 412t – 412s en 413g11.

### 4.4 Overeenkomsten voor gebruik (huur, concessie) met als gevolg de datum van beschikbaarheid (meteen of ...).

Overeenkomst voor gebruik: Deze percelen, evenals de opstallen van de kadastrale percelen 410g en 411z2 (deze laatste nummer werd opgesplitst in 411a3 en 411c3), werden door het OCMW in erfpacht gegeven aan het Ziekenhuis Netwerk Antwerpen (ZNA), met akte verleden voor notaris Coppens op 20 december 2006. Deze erfpacht heeft een aanvang genomen op 1 januari 2004 en heeft een looptijd van 99 jaar om te eindigen op 31 december 2102

### 4.5 Overzicht van plannen van huidige en/of reeds gekende toekomstige gebruikers (school, ziekenhuis, psychiatrisch centrum,...)

Digitale plannen van bestaande situatie met verdeling functies zijn aangevraagd aan ZNA, nog niet ontvangen

### 4.6 Overzicht van 'claims' of van mogelijke invullingen voor het publieke deel van de Stuivenbergsite, die eventueel een plaats zouden vinden naast een nieuw museum van hedendaagse kunst of die een plaats zouden hebben op de site ook als er geen museum komt.

## 1\_ZNA

### 1.1\_Psychiatrie

Kritische ruimtebehoefte : Foyer (640 m<sup>2</sup>) + raadpleging& therapie (5.600 m<sup>2</sup>) + tuinrefter (330 m<sup>2</sup>) + beddenhuis (10488 m<sup>2</sup>) = 17.000 m<sup>2</sup>

Ruimtebehoefte voor (eventueel) gedeeld gebruik : fitness, vergaderzaal en refter (2800 m<sup>2</sup>) + onthaal (1000m<sup>2</sup>) = 3.800

Totaal : 20.800 m<sup>2</sup>

### 1.2\_Polikliniek : op vandaag niet gekend

### 1.3\_Museum Lambotte : +/- 620 m<sup>2</sup> (= opp van 1 ronde ziekenzaal)

## 2\_School (AG SO – Hbo 5) :

Huidig ruimtegebruik : 994 m<sup>2</sup>

Nice to have-wenslijst : 1.533 m<sup>2</sup>

### 3\_dienstverlening OCMW (De Vondel): op vandaag niet gekend of dienstverlening daar al dan niet zal blijven en welke ruimte ingenomen wordt

### 4.7 Maximaal bouwvolume (maximale hoogte m<sup>3</sup>) – maximaal bouwenveloppe = max. m<sup>3</sup>.

Het RUP legt geen beperking op naar vloeropp maar wel volgende belangrijke bijkomende randvoorwaarden 1) de verplichting om minstens 50% van bruto vloeroppervlakte in te vullen door publieke functies en 2) minstens 60% van terrein moet ingenomen worden door publieke niet-overbouwde open ruimte. Mbt het onroerend erfgoed wordt het volgende gesteld : Gezien de zeer hoge erfgoedwaarde (historisch, architectuurhistorisch, artistiek en sociaal-cultureel) moet er over gewaakt worden dat de vooropgestelde bestemmings- en inrichtingsmogelijkheden geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van dit complex. Tot slot is er ook nog de harmonieregel die 'beperkingen' oplegt naar realiseerbaar project en van toepassing gesteld is via de algemene voorschriften ..

### Stuivenberg ziekenhuis

- Vastgesteld als bouwkundig erfgoed <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/7112>
- RUP 2060 è minimum 60% van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door publiek, niet overbouwde open ruimte (...)
- Maximale bouwvolume/hoogte: te bepalen na opmaak CHE-rapport + harmonieregel. samenhang met historische gebouwcomplex en open ruimte (te bepalen na CHE-rapport en ontwerp onderzoek)
- Bij een toekomstige opdeling van de site dient men rekening te houden met de historische structuur, historiek en ontwikkeling.

De herbestemming/ontwikkeling van de site vraagt een ontwerp onderzoek waarbij de omgeving en de historische context de leidraad vormen voor de ontwikkeling van de site.

### 4.8 Exacte aanduiding mogelijke bouwlocatie(s)+ uiterste begrenzing bouwlocaties / begrenzing t.h.v. psychiatrie en eventuele andere gebruiksfuncties die op de site blijven (exacte locaties binnen de site)

Nog niet gekend, proces opgestart. Momenteel in verkenningfase. Verkenningnota wordt opgemaakt met ambitie om dit ter goedkeuring / kennisname aan college voor te leggen in juni/juli2017.

### 4.9 Zone die 100% toegankelijk / publiek wordt gemaakt.

Nog niet gekend, proces opgestart. Zie RUP : minstens 60% van terrein moet ingenomen worden door publieke niet-overbouwde open ruimte.

Buitenruimte van psychiatrie kan overdag zeker publiek toegankelijk zijn, 's Avonds en 's nachts bij voorkeur afgesloten.

### 5.3 Vergelijking van enkele Europese musea

Tijdens de werkgroepvergaderingen werd er naar een aantal musea in Europa verwezen in functie van het gestelde ambitieniveau. Er werd een overzicht opgesteld van deze musea, met daarbij een aantal markante gegevens: het bouwjaar, de oppervlakte (m<sup>2</sup>), de totale kostprijs van het project en het aantal bezoekers per jaar.

Niettegenstaande de museumtypes zeer verschillend zijn konden we op basis van deze gegevens een eerste grote prijsindicatie opmaken van de bouwkost (uitgedrukt in euro/m<sup>2</sup>). Voor de bouw van het nieuw museum wordt op dit ogenblik best een kostprijs voorzien van 3000 eur0 /m<sup>2</sup>.

Pas wanneer het definitief programma volledig gekend is zal een meer accurate raming van de totale kostprijs kunnen worden gemaakt. Voorlopig wordt een prijs van orde-grootte 60.000.000,00 euro in overweging genomen (basis= 20.000m<sup>2</sup> opp. x 3000 eur/m<sup>2</sup> = 60.000.000).

### 5.3 Vergelijking van hedendagse kunst musea in Europa

<b>museum</b>	<b>bouwjaar</b>	<b>opp</b>	<b>kostprijs</b>	<b>prijs/m<sup>2</sup></b>	<b>bezoekers per jaar</b>
Reina Sofia (MADRID)	nieuw deel JN 1999-2005	23.800 m <sup>2</sup>	€ 92.000.000,00	€ 3.865,55	3.200.000
Prada Foundation (MILAN) <a href="http://oma.eu/projects/fondazione-prada">http://oma.eu/projects/fondazione-prada</a>	2008-Ongoing	28.340 m <sup>2</sup>			
Louis Vuitton Foundation (PARIJS)	2014	11.700 m <sup>2</sup>	€ 143.000.000,00	€ 12.222,22	
MASS (ANTWERPEN)	2011	20.000 m <sup>2</sup>	€ 55.000.000,00	€ 2.750,00	600.000
Tate Modern (LONDEN)	refurbish en extension2000 extension 2016	33.260 m <sup>2</sup> 22.500 m <sup>2</sup>	€ 134.000.000,00 € 215.000.000,00	€ 4.028,86 € 9.555,56	4.700.000
Manchester Gallery (MANCHESTER)	2003	10.500 m <sup>2</sup>	€ 35.000.000,00	€ 3.333,33	
<b>MUHKA (ANTWERPEN)</b>		20.000 m <sup>2</sup>	€ 60.000.000,00	€ 3.000,00	
MOMUK (WEENE) Museumquartier	2001	14.000 m <sup>2</sup> 60.000 m <sup>2</sup>	€ 150.000.000,00	€ 2.500,00	
Folkswang Museum (ESSEN)	extension 2010	16.000 m <sup>2</sup>	€ 55.000.000,00	€ 3.437,50	600.000
Louvre (LENS)	2015	28.000 m <sup>2</sup>	€ 150.000.000,00	€ 5.357,14	500.000
Museum van schone kunsten (ANTW)					
MACBA (BARCELONA) - Richard Meier	1995	14300 m <sup>2</sup>	€ 35.000.000,00	€ 2.447,55	627.000
CCCB (Barcelona)- Centre de Cultura Contemporània de Barcelona	1993	15000 m <sup>2</sup>			360.000



# 6 SYNTHESE- MANAGEMENT SAMENVATTING

## Deelrapport 1 - behoeftestudie

Het programma van eisen wordt verder verfijnd. De verschillende forumtypes worden omschreven. Uit het onderzoek blijkt dat elke locatie een ander type museum kan genereren en dat het programma van eisen bijgevolg nauw samenhangt met locatie. De behoeftestudie kan pas afgerond worden na keuze van de locatie. De behoeftestudie behelst nog de verdere uitdieping van het programma van eisen en het scherpstellen van het museumprofiel. Dit gebeurt in overleg met een expertenpanel inzake museumprogrammatie Hedendaagse Kunst.

## Deelrapport 2 – Locatieonderzoek

### Locatiegebonden ontwikkelingsperspectief

Het locatieonderzoek toetst voor de vier sites de mogelijkheden voor het maximaliseren van de behoeften en ambities voor het TVHK. Deze zijn verschillend voor elk van de vier sites, waarbij de specifieke behoeften en de wijze waarop de specifieke locatie invloed heeft op de mogelijkheden voor museale werking sturend zijn, in plaats van de algemene locatietekenen. Dit resulteert in volgende onderzoeksvragen:

88 *Welke type TVHK kan gerealiseerd worden op elk van de 4 onderzoekslocaties, en welke zijn de behoeften?*

*Welke zijn de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling op elke onderzoekslocatie?*

Alle opgegeven locaties zijn centrumstedelijk. Criteria omtrent ligging en afstand tot voorzieningen zijn bijgevolg minder onderscheidend voor de locatiekeuze van de locatie van het TVHK. Voldoende onderscheidende criteria voor de locatiebeoordeling worden evenwel geformuleerd vanuit de ambities en interne ontwikkelingslogica van het TVHK:

**Culturele identiteit en kritische massa:** het maximaliseren van de mogelijkheden tot het ontplooiën van de culturele identiteit van het TVHK vormt een basisvoorwaarde voor de locatiekeuze. Aanwezigheid van ondersteunende functies in het stedelijk weefsel, of in het algemeen de aanwezige stedelijke dynamiek, zal bepalend zijn voor de kritische massa die het TVHK op een locatie dient te ontwikkelen, in functie van de leefbaarheid van het museum en het invullen van de interne belangen op deze locatie.

**Symbolisch en iconisch potentieel:** het TVHK als Vlaamse instelling wenst zijn stedelijke beeldwaarde of symbolische waarde binnen het stedelijk weefsel te maximaliseren. Het betreft:

- o Grandeur: bezit de locatie enige grandeur en op welke wijze kan het TVHK grandeur toevoegen aan de locatie?
- o Symbolisch potentieel van een site (genus loci): wat is de verhaalwaarde van de locatie en welke plaats kan het TVHK hierin innemen?

- o Iconisch potentieel (het gebaar): wat zijn mogelijkheden om een iconisch TVHK te realiseren, op het niveau van het gebouw (architecturaal), de plek (stedenbouwkundig) of de programmatie (functioneel-inhoudelijk)?

**Aantrekkingskracht en sociale (inter)actie: het publiekspotentieel** voor het TVHK wordt beschreven als het kernpubliek, het occasioneel publiek en het dagpubliek:

- o Welk publiekprofiel is aanwezig voor het TVHK op welke locatie? welk publiekspotentieel is aanwezig of op welke wijze kan dit bereikbaar gemaakt worden?
- o Kan het TVHK ingeschakeld worden in het netwerk van betekenisvolle publieke ruimten?
- o Welke clustering kan gerealiseerd worden binnen het netwerk van betekenisvolle publieke ruimten?

Het onderzoek geeft in eerste instantie een onderscheid weer tussen de drie sites op het Antwerpse Zuid en de site Stuivenberg:

**Antwerpse Zuid:** De drie sites nodigen uit tot dialoog met de omliggende gebouwen, de omliggende en omvangrijke publieke ruimten, alsook de bestaande culturele infrastructuur (museumkwartier met KMSK, FoMu, filmmuseum, galerijen, betekenisvolle publieke ruimte-assen, ...). Het huidige M HKA is bovendien sterk (sociaal-maatschappelijk) verweven met de buurt en de sociale context. Vanuit de autonome ontwikkelingslogica van het TVHK biedt het Antwerpse Zuid een reeds bestaande en stabiele context, waarop het museum meteen kan terugvallen. De noodzakelijke dynamiek en impulsen zijn reeds aanwezig op deze locatie. Hiertegenover staat dat het potentiële vertrek van het M HKA uit het museumkwartier zal leiden tot verlies voor het TVHK van deze bestaande sociale context en het effectieve maatschappelijk draagvlak.

**Site Stuivenberg:** De structuur van de site nodigt minder uit tot een dialoog met de omgeving. De nood tot opwaardering van het gebied rond deze site is bovendien zeer hoog. Het kerndoelpubliek is tevens op dit ogenblik niet aanwezig op deze locatie. Het museum kan als enige hefboom de site op korte termijn niet opladen. Er is minstens een tweede evenwaardig programma nodig op de site om dit te realiseren. In dit geval is ruimere stedelijke planning nodig voor de volledige buurt en site (contextuele situatie). Het realiseren van het TVHK en een bijkomend extra programma kunnen een positief maatschappelijk-sociaal effect hebben op de omgeving. Dit zal evenwel slechts op zeer lange termijn blijken, en zal tevens afhankelijk zijn van noodzakelijke continue impulsen in de buurt.

Elke specifieke locatie resulteert daarnaast in een specifiek locatiegebonden ontwikkelingsperspectief voor een specifiek TVHK. Elk van de 4 locaties leidt tot de ontwikkeling van een ander type van museum:



o **Site 1 - M HKA/Zuiderpershuis: amorf gebouw**

Op deze site is de realisatie van het programma van eisen enkel mogelijk als het museum zich buiten de bestaande kaders kan ontwikkelen met een uitbreiding naar de Kaaien of naar de Zuiderdokken. Op deze plek zal gezocht moeten worden naar een type van museum dat de historische geleiding verder invult en betekenisvolle ruimte ontwikkelt.

o **Site 2 - Zuiderluis: bouwblok gebouw**

Het betreft een historisch geladen plek. De oppervlakte van de site komt overeen met een volledig bouwblok. Deze site heeft de mogelijkheid om in bovenschaal te gaan ten opzichte van de omliggende gebouwen en een relatie aan te gaan met de kaaien, de Schelde en de Zuiderdokken.

o **Site 3 - Kop Nieuw Zuid / Striga 0: toren of sleuf gebouw**

Het betreft een complexe stedenbouwkundige site. Voor de ontwikkeling van het TVHK dient de site integraal gedefinieerd worden binnen zijn stedelijke context. Om de vooropgestelde oppervlakte van het nieuwe museum te realiseren moet het volledige bouwvolume - zowel plint als toren - ingenomen kunnen worden. Er is daarnaast geen haast vanwege de ontwikkelaar om de site te ontwikkelen zolang de werken aan de gedempte zuiderdokken niet zijn afgerond, bijgevolg bestaat het risico dat de vooropgestelde timing voor het TVHK niet kan worden gehaald. De huidige huurders van de sociale woontorens kunnen bovendien pas verhuizen wanneer nieuwe woningen te beschikking zijn. De bouw hiervan is evenwel nog niet gestart. Het is onduidelijk wanneer alle huurders verhuisd kunnen zijn en met de bouw van striga 0 gestart kan worden.

o **Site 4 - Stuivenberg: hortus conclusus gebouw**

Dit is de enige site met veel meer ruimte dan nodig voor het nieuwe museum. Deze site heeft de potentie tot het realiseren van museum met een binnentuin of park. De plek vormt een enclave in het monofunctioneel stedelijk weefsel. In tegenstelling tot het Antwerpse Zuid zal op deze plek het museum zich eerder naar binnen richten. Bijkomende programma's zijn noodzakelijk om de werking binnen de site en deze buurt te kunnen garanderen.

Vanuit de bestaande planologische en stedenbouwkundige kaders gelden de bouw mogelijkheden, randvoorwaarden en beperkingen ten aanzien van de realisatie van het TVHK. Uit het onderzoek blijkt dat slechts op twee van de vier voorgestelde onderzoekslocaties de ambitie en het programma van eisen van het kunstmuseum binnen het bestaande planologische kader gerealiseerd worden. Ontwikkeling op de twee overige sites vereist een herwerking en aanpassing van de geldende kaders (masterplanning en herbestemming):

- o Site 1- M HKA/Zuiderpershuis: aanpassing planologisch kader nodig
- o **Site 2 - Zuiderluis:** geen aanpassing planologisch kader nodig
- o Site 3- Kop Nieuw Zuid / Striga 0: aanpassing planologisch kader nodig
- o **Site 4 - Stuivenberg:** geen aanpassing planologisch kader nodig

Tenslotte wordt geconcludeerd de realisatie van het TVHK, omwille van betekenis, ambitie en schaal, beschouwd dient te worden als volwaardig stadsproject dat op zichzelf mee bepalend is voor de stedenbouwkundige context, evenwaardig aan andere stadsprojecten (Ontwerp Gedempte Zuiderdokken, Masterplan Scheldekaaien, ...):

o Voor elke site moet het TVHK zelf nieuwe randvoorwaarden kunnen definiëren en een meerwaarde genereren als volwaardig stadsproject (bovenschaal, symboliek, iconische waarde, verbindende en publieke betekenis, sociale interactie ...);

o De bestaande stedenbouwkundige randvoorwaarden, de interpretatie van de harmonieregel (afvlakking of mate van polyfonie), zijn t.a.v. het maatschappelijk belang en de betekenis van het project niet per definitie grensstellend voor het ontwerp. Er kan gedacht worden – en dit is bovendien wenselijk - binnen een aangepast kader;

o Het stadsproject TVHK bepaalt mee de nieuwe stedenbouwkundige context en geeft desgevallend rechtstreeks aanleiding tot de opmaak van nieuwe stedelijke planning (masterplanning, bestemmingsplan, ...).

89

## Scenario-onderzoek

Voor de vier sites wordt binnen het onderzoek telkens een aantal scenario's geselecteerd en uitgewerkt. Deze scenario's bekijken welke oppervlakte en volume er per site kan worden ontwikkeld om het gewenste programma van eisen te realiseren en op welke wijze een bouwvolume zich kan inpassen in de stedelijke context. Het programma van eisen vraagt +/- 22.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en +/- 130.000 m<sup>3</sup> volume. Deze getallen zijn indicatieve getallen en kunnen fluctueren al naar gelang het scenario. Binnen het onderzoek worden de vier locaties in overleg gebracht met de betrokken actoren stad Antwerpen, AG Vespa en team Antwerps Bouwmeester. Er is slechts 1 site waarvoor expliciet wordt gestuurd naar overschaal, in functie van profileren van het gebouw. Zowel realisatie van het programma van eisen, als complexiteit, totale kost en timing worden ingeschat.

*Op welke locatie kan op korte termijn een volledige operationeel museum gerealiseerd worden binnen de vooropgestelde ambities en het voorhanden budget?*

Het scenario-onderzoek leidt tot volgende conclusies:

o **Site 1 - M HKA/Zuiderpershuis:** Het betreft een amorfe site met een complexe eigenomsstructuur. Er zijn een aantal gebouwen met erfgoedwaarde. Deze site laat niet toe om in bovenschaal te gaan. Er moet rekening gehouden worden met de zichtlijnen vanuit de omliggende woonblokken en het bezonningspercentage op de omliggende privéterrassen. Uitbreiding naar de Kaaian is een mogelijkheid (onder vorm van één bouwlaag, op kolommen) Een rechtstreekse fysieke link tussen kaaigebouw en het bouwblok M HKA/Zuiderpershuis is niet mogelijk. De ontwikkeling van het TVHK op deze site zal eerder leiden tot een museum met een gefragmenteerde ruimte (cfr. Sesc Pompeia in Sao Paolo - arch. Lina Bo Bardi). De vooropgestelde vloeroppervlakte kan gerealiseerd worden, het vooropgesteld volume evenwel niet. Om het beoogde volume te realiseren moet er een samenwerkingsverband worden gerealiseerd met aanpalende private partners.

o **Site 2 - Site Zuiderluis:** De site is bijzonder duidelijk afgebakend – het betreft een volledig bouwblok waarvan alle zijden uitgeven op betekenisvol openbaar domein. Zowel de vooropgestelde vloeroppervlakte als volume kan op de site worden gerealiseerd. Deze site heeft bovendien een bijzonder iconisch potentieel, als vrijstaand gebouw op een historische verbinding tussen Schelde en dokken. Het gebouw is tevens bijzonder aanwezig in het stadsbeeld (perspectieven, assen, verbindingen). Uitbreiding naar de Kaaian en de Zuiderdokken is hier wel een mogelijkheid, gelet op de historische betekenis van de sluis (cfr. Unilever gebouw in Rotterdam - arch. JHK Architecten). Ook een nieuwe ontwikkeling in bovenschaal toegestaan, omwille van de reeds aanwezige bovenschaal. Daarnaast is er evenwel nog onduidelijkheid omtrent het exacte moment van beschikbaarheid van de site (verhuis Hof van Beroep).

o **Site 3 - Kop Nieuw Zuid / Striga 0:** Deze site is vanuit de bestaande kaders en afspraken sterk beperkend naar ontwerpmogelijkheden, waarbij de mogelijkheden dienen gezien te worden in de geplande situatie van toren vs. plint (blok) volgens het masterplan striga 0. Bovendien gelden reeds belangrijke ruimteclaims, zoals een geplande terminallocatie voor De Lijn. Een ondergrondse uitbreiding (via sleuf) naar de Zuiderdokken blijkt de enige mogelijkheid (cfr. Ewha Womans University in Seoul - arch. Dominique Perrault). Dit is evenwel een complex, duur en tijdrovend scenario.

o **Site 4 - Stuivenberg:** 50% van deze site kan ingevuld worden vanuit de ontwikkeling van het THKV. Voor het overige deel zullen nevenprogramma's moeten gezocht worden die ondersteunend kunnen zijn het TVHK. Het museum kan op deze site gerealiseerd worden onder verschillende vormen, waaronder het werken met paviljoenen die in relatie staan tot een tuin (cfr. Prada Foundation in Milaan - arch. OMA, Giardini - Biennale in Venetië). Gezien de hoge erfgoedwaarde (historisch, architectuurhistorisch, artistiek en sociaal-cultureel) die aan het complex wordt toegeschreven, zal onderzoek op maat moeten gebeuren en zullen beperkingen voortvloeien met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van het TVHK.

### Deelrapport 3 - Kostprijsraming

Geraamde bouwkost nieuw museum : 65,6 miljoen euro ( 3.000 euro/m + 5%.)

Geschatte valorisatiewaarde huidige MHKA-site : 13,5 tot 19 miljoen euro

Het ontwerpteam overloopt de investeringskost op de verschillende sites., de impact van de nieuwe

infrastructuur op de business case en de keuze van locatie op de business case.

Na financiële analyse komt het onderzoeksteam tot volgende conclusie :

Het financiële risico voor de sites op het Zuid zal eerder beperkt zijn. Op locatie Stuivenberg ligt door de daling van exploitatiewaarde en daling van maatschappelijke meerwaarde dit risico veel hoger en zal er nood zijn aan flankerend beleid om dit risico te minimaliseren.