

# Borgerwijk laten ontstaan vanuit de ziel van de plek en de bezieling van mensen

Oogst- & toekomstbeeld vanuit het toekomsttraject erfgoed

Zomer 2020

Dit rapport met resultaten enkel bestemd voor erfgoedraad van Sint-Katelijne-Waver, vzw Borgerstein en consortium bergestejn.

## INTRODUCTIE

---

Beste lezer

De lente van 2017 vormt een belangrijke mijlpaal in de geschiedenis van het voormalige Sint-Jozefseminarie dat momenteel het huis is van de voorziening vzw Borgerstein. Een huis/voorziening voor mensen met een beperking en ouderenzorg.

vzw Borgerstein maakte de beslissing hun huidige zorghuis in te ruilen voor nieuw en hedendaags zorgvastgoed. Een nieuwe infrastructuur die voldoet aan alle eisen en wensen voor de bewoners met hun zorgvragen. Tegelijk was het voor de vzw ook een wens te zoeken naar een nieuwe toekomst voor de bestaande erfgoedsite.

Na een grootschalige wedstrijd kwam het 'Consortium Bergesteyn\*' als winnaar uit de bus en werd er in 2019 gestart met de ontwikkeling van zorgvastgoed en het voorbereiden van een groene en levendige Borgerwijk op de bestaande site.

\*Consortium Bergesteyn: Ontwikkelaars: Vanhout Projects, CORES Development – Aannemers: Vanhout, Hooyberghs Masterplanner/Architecten: Stéphane Beel Architects en Archipelago|ar-te – Landschapsarchitect: Ontwerpbureau Pauwels – Studiebureaus: Mouton, Boydens, Daidalos-Peutz – Erfgoedspecialist: Origin

In de zoektocht naar een nieuwe toekomst van het voormalige Sint-Jozefseminarie en Borgerstein was het noodzakelijk voor de huidige eigenaar en het consortium ook maximaal in te zetten op de erfgoedwaarde van het domein. Daarom werd een erfgoedstudie van erfgoedexpert Origin opgesteld en werd een toekomsttraject door het erfgoedadviesbureau Kapittel met de erfgoedraad van Sint-Katelijne-Waver georganiseerd.

Dit document brengt alle oogst samen van de toekomstlabo's, bevestigingen,... van dit toekomsttraject.

Veel leesplezier!

Kristof Lataire  
Kapittel



## TIMELINE PROJECT: BORGERSTEIN -> BORGERWIJK

Een toekomsttraject met de erfgoedraad van Sint-Katelijne-Waver werd gepland begin 2020. Maar, noodgedwongen werd de start van het traject verplaatst naar de zomer van 2020 omwille van het coronavirus en crisis. Onderstaand overzicht moet u zicht geven op de timing van het traject van Borgerstein naar Borgerwijk.



## TIMLINE TOEKOMSTRAJECT MET DE ERFGOEDRAAD

Onderstaand kan u de timeline vinden van het toekomsttraject met de erfgoedraad van Sint-Katelijne-Waver in de zomer van 2020.



**JULI**

**Toekomstlabo I**  
**Online bevraging**

**AUGUSTUS**

**Verwerking oogst**  
**Toekomstlabo II**  
**Integratie vanuit oogst**

**SEPTEMBER**

**Integratie Dromenlab**  
**Borgerstein -> Borgerwijk**



## OP WEG NAAR EEN FLORERENDE GEMEENSCHAP OP EEN ERFGOEDPLEK

---

De toekomst van het voormalige Sint-Jozefseminarie en huidige Borgerstein zal anders zijn, of we dat nu willen of niet. Een nieuw tijdperk breekt aan. Maar, als we de toekomst mogen en moeten verkennen van dat tijdperk, wat is dan onze onderzoeksmissie, visie en vanuit welke mindset starten we?

In het toekomsttraject zijn we gestart vanuit de kracht van de gemeenschap die er straks komt wonen, leven, bezoeken en/of werken op deze erfgoedplek. We spreken hier over een gemeenschap van bewoners, bezoekers en ondernemers. Een gemeenschap die wil bruisen, ontmoeten, ontdekken en algemeen floreren. Een florerende gemeenschap die stevig verbonden is met de plek, waar mensen samenwerken, bezoekers kunnen thuiskomen en bewoners hun liefde voor de plek koesteren en doorgeven. Een gemeenschap die hierbij de erfgoedplek willen omarmen.

---

*Activerend beeld en symbool voor de toekomst van een erfgoedplek in een florerende gemeenschap is de lindeboom:*

In het hart van bijna elke gemeenschap in Vlaanderen stond of staat een Lindeboom op het plein voor de kerk, klooster of bij de kapel. Heel vaak werd deze vaak gebruikt als 'welkomstboom' en stond hij voor gastvrijheid.

Onder zijn bladerdak spraken voorouders recht. Tegen zijn stam gaven ze Maria een plek en in zijn schaduw vierde het dorp feest. Het is de plek waar mensen samen aan herinneringen bouwen.

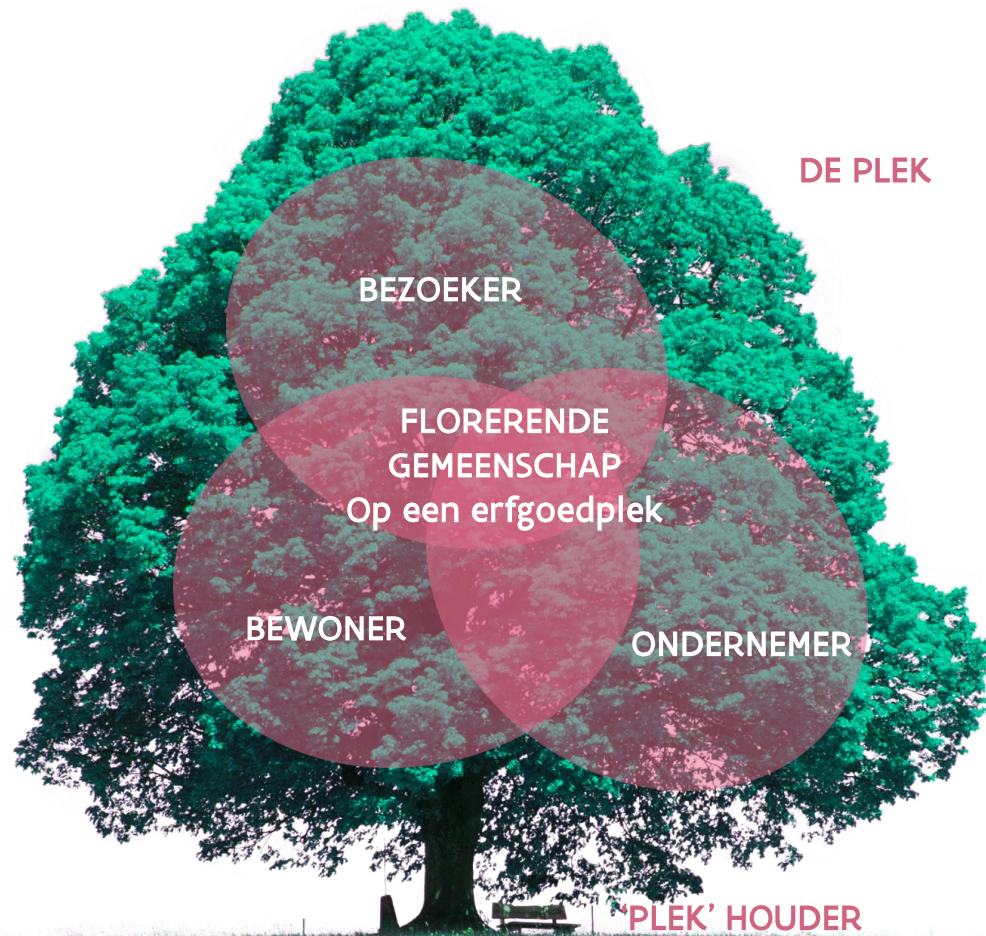
Een boom staat stevig geworteld op zijn plek. Hij staat in verbinding met andere levende organismen en maakt deel uit van een groter geheel. De boom bloeit als alle onderdelen voldoende zon, zuurstof en water krijgen.

De Linde als symbool voor florerende gemeenschap op een erfgoedplek vertelt over verbondenheid van mensen met plek en tussen bewoners, ondernemers en bezoekers. De lokale gemeenschap is op haar beurt deel van een grotere wereld en ermee verbonden.



## OP WEG NAAR EEN FLORERENDE GEMEENSCHAP OP EEN ERFGOEDPLEK

Een florerende gemeenschap op een erfgoedplek is stevig verbonden met haar plek, waar mensen samenwerken, bezoekers kunnen thuis komen en bewoners hun liefde voor de plek en het erfgoed koesteren en doorgeven.



### 'plek' waar de linde geworteld is

*Als we de toekomst van een (erfgoed)plek willen verkennen is vertrekken vanuit de 'ziel van de plek', een basisvoorwaarde. Die ziel van een (erfgoed)plek is een combinatie van tastbare en niet-tastbare elementen. Tastbaar zijn de gebouwen, de grond, de landschappen, objecten en routes. Niet tastbaar zijn herinneringen, verhalen, geschriften, traditionele kennis, waarden, kleuren, geuren, texturen, gebeurtenissen en verleden.*

### 'plekhouders' onder de linde

*Plekhouders zijn de vele mensen die initiatief nemen om samen werk te maken van een toekomst van een plek en streven naar een florerende gemeenschap. Ze vertrekken vanuit de ziel van de (erfgoed)plek en de bezieling van de mensen die deze (erfgoed)plek vorm hebben gegeven.*

*Voor de toekomst van deze (erfgoed)plek waren het de leden van de erfgoedraad van Sint-Katelijne-Waver, huidige eigenaar, ontwikkelaars, architecten, erfgoeddeskundigen 'de plekhouders'. Ze zijn de sterkhouders, de stam van onze boom. Door wat ze mogelijk maken kan de boom groeien en krijgt hij alle kansen om te floreren,*

## OP WEG NAAR EEN FLORERENDE GEMEENSCHAP OP EEN ERFGOEDPLEK

---

Het waren onderstaande basisprincipes die tijdens het toekomsttraject de basis vormden van het onderzoek naar een nieuwe toekomst van deze erfgoedplek.

Als we vanuit erfgoed aan de slag gaan met een nieuwe toekomst voor de plek, Borgerstein...

... vertrekken we uit de kracht en de ziel van de plek en de bezieling van de voormalige plekhouders.

... willen we kijken naar de geschiedenis van het Sint-Jozefseminarie en Borgerstein.

... vertrekken we vanuit een gedeelde zorg voor ons erfgoed dat bewaard kan worden voor onze generaties en de generaties na ons.

... willen ons erfgoed connecteren op nieuwe plekhouders, trotse bewoners, ondernemers en bezoekers.

... vertrekken we vanuit de zorg voor zowel het immaterieel-, roerend- en onroerend erfgoed.

... willen we een integratie van zorg voor erfgoed en landschap, architectuur, mobiliteit, enz.

... bewaken we het evenwicht in draagkracht van de site.

... streven we naar een betekenisvolle herbestemming.

... vertrekken we vanuit een duurzaamheidsprincipe vanuit ecologisch, sociologisch en economisch perspectief.





DOCUMENTATIE EN INFORMATIE DIE  
DE TOEKOMST RICHTING GEVEN



# DOCUMENTATIE EN INFORMATIE DIE DE TOEKOMST RICHTING GEVEN

**Onderstaande documentatie en informatie die het toekomsttraject mee richting hebben gegeven. Men kan deze raadplegen op [www.kapittel.eu/borgerwijk](http://www.kapittel.eu/borgerwijk).**

- Algemene presentatie rond het Sint-Jozefseminarie, Borgerstein en zijn erfgoed
- Presentatie toekomstlabo I van 8 juli 2020 - opgelet veel belangrijke animatie in presentie
- Ruimtelijk uitvoeringsplan Borgerstein -> Borgerwijk
- Presentatie plannen –en onderzoeken vanuit Stéphane Beel Architects



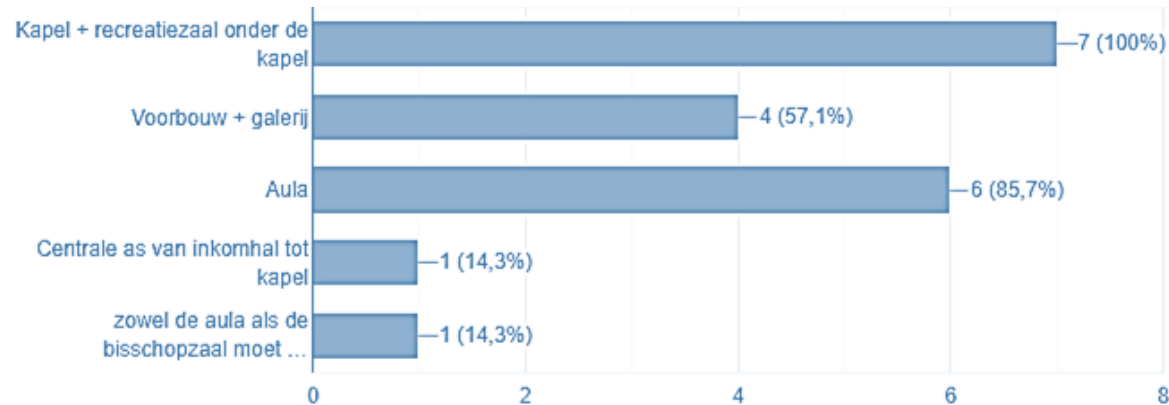


OOGST / TERUGBLIK OP TOEKOMSTLABO I  
& ONLINEBEVRAGING

# OOGST / TERUGBLIK OP TOEKOMSTLABO'S & ONLINEBEVRAGING



Als je rekening moet houden met de erfgoedwaarde, het ruimtelijke uitvoeringsplan en/of de toekomst hoe deze momenteel vormt krijgt (studie&onderzoek), waar moet de ontwikkelaar maximaal in investeren rond zowel behoud en maximale ontsluiting? - Maximum twee selecties maken aub.



Welke uitgangspunten/uitdagingen/verdiepende vragen zijn belangrijk in een nieuwe toekomst:

1. Borgerwijk als cultuurplaats? Wat zijn de mogelijkheden?
2. Opzetten van een nieuwe wijkwerking vanuit Borgerwijk. Vanuit de nieuwe gemeenschap in combinatie met huidige gemeenschap in Pasbrug. Hier kan de nieuwe cafetaria/ bisschopszaal/ kapel een rol in spelen?
3. Door het gebruik van "borgerwijk" verdwijnt er een stuk cultuur omdat het begrip Borgerstein - dat verwijst naar het kasteel - verdwijnt. Borgerwijk verwijst naar "borger" of burger (borgemeester-burgemeester). het wordt dus de wijk van de burger of burgerwijk. Waarom niet gewoon Borgerstein behouden?
4. Breng de oefenaltaren uit de kelder terug naar de kapel. - uitleg nodig vanuit erfgoedraad
5. Is de naam Borgerwijk voldoende gelinkt aan de erfgoedwaarde? Mensen kunnen hierbij een andere voorstelling bij hebben.

# OOGST / TERUGBLIK OP TOEKOMSTLABO'S & ONLINEBEVRAGING

## Welke Sterke punten zien we in het toekomstbeeld

- Herwaardering van centrale inkomhal;
- Behoud kapel & voorbouw
- Openheid van site
- Integratie van park
- Goede valorisatie van de site (erkennen van waarden!)
- Toekomst voortuin (bomen/beperkte parking/hekken)
- Diversiteit aan functies
- Integratie Bisschopszaal
- Er is creatief-onderzoekend gewerkt
- Vertrekken vanuit de gemeenschap is een meerwaarde
- Middenas doortrekken van voorbouw, via kapel naar dreef is een pluspunt
- Eretrap naar kapel moet vanuit de hoofdingang tot zijn recht komen



# OOGST / TERUGBLIK OP TOEKOMSTLABO'S & ONLINEBEVRAGING

## Wat is de Ambitie die we zien in het toekomstbeeld

- (Erfgoed)site bekender & aantrekkelijker maken
- Van de site Borgerwijk een centraal punt van verstedelijkt Pasbrug maken
- Goed evenwicht tussen economische rendabiliteit en erfgoedbehoud
- Zoeken naar diversiteit van functies op de site
- Bevraging buurt en aan de slag gaan met de opgedane inzichten / zorgvuldig een afweging maken



# OOGST / TERUGBLIK OP TOEKOMSTLABO'S & ONLINEBEVRAGING

## Welke kansen zien we in het toekomstbeeld

- Nieuwe bestemming van recreatiezaal als ontmoetingsplaats in de vorm van cafetaria
- Ontmoetingsplaats (cafetaria) voor iedereen (Voor volledig Pasbrug & Mechelen bij uitbreiding)
- Bij voldoende bewaring aan erfgoedmateriaal kan de site uitgroeien als sterke aantrekkingspool
- Aula zien als kans naar een nieuwe bestemming
- Studio Borgerstein een plek geven
- Connectie maken met kunststad Mechelen & Wintertuin als Art Nouveaupool
- Centrale poort opnieuw als hoofdingang om de site binnen te komen
- Vergaderaccommodatie voor de buurt
- Zolder voorbouw benutten (bvb. Studenten?)
- Gebouw architecturaal niet nivelleren
- Integratie nieuwe –en bestaande architectuur
- Duidelijk onderscheiden van nieuwe en huidige architectuur
- Herwaarderen park en ook voorzien van sportinfrastructuur
- Co-housing ouderen
- Zorg voor de littekens is een belangrijk punt
- Samenwerking met Mechelen rond nieuwe bestemming van de site (religieus erfgoed)



# OOGST / TERUGBLIK OP TOEKOMSTLABO'S & ONLINEBEVRAGING

## Welk resultaat beogen we met het toekomstbeeld

Als we kijken naar Borgerwijk zien we...

- ... een waardevolle erfgoedsite waar het aangenaam is om te wonen en om te bezoeken.
- ... die met respect voor het erfgoed een nieuwe toekomst heeft gekregen.
- ... dat een juweel is voor Sint-Katelijne-Waver.
- ... Waar mensen de rijke geschiedenis, in verhalen, van de plek kunnen ontdekken.





# EVALUATIE, CRITERIA & ONDERZOEK VOOR EEN NIEUWE TOEKOMST VAN BORGERSTEIN



# EVALUATIE, CRITERIA & ONDERZOEK VOOR EEN NIEUWE TOEKOMST VAN BORGERSTEIN

## Criteria tov erfgoedstudie

- Ruimtelijk uitvoeringsplan
- Mobiliteit/leefbaarheid
- Exploitatiemogelijkheden

## Onderzoek

- Destructief architecturaal- en technisch onderzoek
- Onderzoek exploitatie/herbestemming

---

Algemene evaluatie bij het toekomstbeeld en het traject naar die nieuwe toekomst vanuit de erfgoedraad:

- De deelnemers van de erfgoedraad die mee participeerden aan het traject, zijn blij dat er op een grondige manier gekeken is naar de erfgoedwaarde van het domein.
- De deelnemers van de erfgoedraad die mee participeerden aan het traject, willen dat het erfgoed (onroerend, immaterieel, roerend) nog meer tot zijn recht komt, mocht de herbestemming bestaan uit diverse functies.
- De deelnemers van de erfgoedraad die mee participeerden aan het traject, blikken positief terug op de stappen in de bevraging en de toekomstlabo's.
- De deelnemers van de erfgoedraad die mee participeerden aan het traject, wijzen erop dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de opgedane inzichten op het vlak van erfgoed.
- Het consortium Bergesteyn merkte op dat slechts 1/3 van de erfgoedraad deelgenomen heeft aan het traject.
- Het consortium Bergesteyn neemt het advies mee van de erfgoedraad om waardevolle tegels en aulaelementen te hergebruiken. (bvb. via Rotor,...)
- Het consortium Bergesteyn blikte positief terug op het voorbije traject en zal rekening houden met alle adviezen die werden gegeven. Men benadrukt vooral de adviezen die er blijvend voor zorgen dat het domein een erfgoedplek blijft.



An architectural rendering of a large, multi-story brick building with a dark roof and many windows. In the foreground, a man in a light blue shirt and grey trousers is walking away from the camera on a paved path, carrying a young child on his shoulders. To the left, a woman in a black top and white skirt is walking. The scene is set in a lush green courtyard with a low hedge, trees, and a clear blue sky. The text is overlaid on the lower left portion of the image.

Een nieuwe toekomst voor het Sint-Jozefseminarie en het huidige Borgerstein laten ontstaan vanuit de ziel van de plek en de bezieling van de mensen die deze plek maakten. BORGERWIJK.

---



[www.kapittel.eu](http://www.kapittel.eu)

Kapittel

Kruisbulckstraat 28

9800 Vinkt

[kristof@kapittel.eu](mailto:kristof@kapittel.eu)

0478 73 26 45

