



2024_CBS_06271 Haalbaarheidsonderzoek voor een multifunctioneel gebouw met wijkvoorzieningen in Sint-Denijs-Westrem – Kennisneming van de studie en goedkeuring van de randvoorwaarden - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Filip Watteeuw, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Motivering

De opdracht bestaat uit een haalbaarheidsonderzoek voor een multifunctioneel gebouw met wijkvoorzieningen in Sint-Denijs-Westrem.

De vraag naar een buurtsporthal leeft al jaren in Sint-Denijs-Westrem. Gezien we als Stad inzetten op efficiënt ruimtegebruik en het optimaliseren van de bestaande ruimte, streven we naar een compacte clustering van functies. We streven naar een multifunctioneel wijkgebouw waarin de buurtsporthal wordt opgeladen met andere functies (zoals bv de werking van het Open Huis, Lokaal dienstencentrum, bibliotheek, jeugdbeweging, andere sportactiviteiten, ...).

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek werden vier mogelijke locaties onderzocht:

- Kleinkouterken
- Omgeving Open Huis
- Sportveld Borloutstraat en Oud Gemeentehuis
- Krijzeltand

De vier locaties zijn in eigendom van de Stad en bevinden zich langs de noord-zuid as die de kern van Sint-Denijs-Westrem verbindt met de kern van Afsnee. Bovendien zien we op de vier

locaties kansen tot synergie met de reeds aanwezige buurtfuncties. De potentie van de vier locaties wordt tijdens het stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek zowel ruimtelijk als programmatorisch in beeld gebracht. De realisatie van het wijkgebouw/ de wijkcluster kan een opstap betekenen om de site(s) ruimtelijk te optimaliseren en ontmoeting te stimuleren.

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning schreef in nauwe samenwerking met de Sportdienst in september 2023 een externe opdracht uit voor een 'Stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek voor een multifunctioneel gebouw met wijkvoorzieningen in Sint-Denijs-Westrem'. Daarvoor zijn drie teams aangeschreven via de ontwerppoule van de Stadsbouwmeester 'Raamovereenkomst stedenbouwkundig ontwerp 2022-2026 – Perceel 1 – ontwerpend onderzoek en inrichtingsschetsen'. De opdracht werd gegund aan Studio Thomas Willemse, Lefrancqstraat 56, bus 3, 1030 Schaarbeek, voor een bedrag van 29.999€ excl. BTW. Tijdens een kort maar intensief proces werd nauw samengewerkt met diverse stadsdiensten, bewoners van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee en een aantal gebruikers van de te onderzoeken sites.

- Het proces is in oktober 2023 gestart met een onderdompeldag waarbij we de vier locaties bezochten en de kennis vanuit de Stad deelden met het ontwerpteam.
- In november 2023 werd een workshop georganiseerd waarbij de betrokken stadsdiensten en het ontwerpteam samen hebben gebrainstormd over de betekenis van een 'wijkgebouw 2.0'. Per site werden randvoorwaarden, sterktes, knelpunten, kansen tot gedeeld gebruik gecapteerd. Door gezamenlijk mogelijke win-wins op te stellen werden synergiën onderzocht om het programma van het wijkgebouw 2.0 als mengtypologie te onderzoeken.
- In december 2023 werd de eerste ontwerpkamer georganiseerd. Tijdens deze workshop werden verschillende ontwerpvarianten of scenario's uitgewerkt. Dit gaat samen met een eerste aanzet voor mengtypologieën voor het wijkgebouw. Door duidelijk verschillende ontwerpen voor te leggen werden de mogelijkheden meteen concreet gemaakt en kunnen deze gezamenlijk geëvalueerd worden en principes opgesteld worden. Aan de hand van een eenvoudige onderzoeksmaquette gingen we samen aan de slag.
- In februari 2024 werden de verschillende scenario's via de maquette voorgesteld aan de wijkplanners. Een groep van 15 geëngageerde buurtbewoners gaven hun argumenten voor en tegen of aandachtspunten bij de verschillende voorstellen.
- In april 2024 werd een breed infomoment georganiseerd waar alle bewoners van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee werden uitgenodigd. Ze werden geïnformeerd over de verschillende locaties en het ontwerpend onderzoek. Rond de maquette, aan verschillende standjes en via reactiefiches geven ze net zoals de wijkplanners argumenten voor en tegen of aandachtspunten voor de verschillende scenario's van het ontwerpend onderzoek. Er waren 126 bezoekers aanwezig waarvan 57 een schriftelijke reactie hebben achtergelaten.
- Eind april 2024 werd een tweede ontwerpkamer georganiseerd. Aan de hand van de verzamelde argumenten werd de stap gezet naar een voorkeursvariant. Per site werden ook ambities uitgesproken op basis van het doorlopen traject. Samen geeft dit een nieuwe ruimtelijke figuur en een interpretatie of definitie van wat we verstaan onder een 'wijkcluster 2.0' in de kern van Sint-Denijs-Westrem.

Het eindrapport dat in mei 2024 werd opgeleverd is geen definitief masterplan of inrichtingsschets. Het is een weergave van het proces dat zowel de evolutie van het ontwerpend onderzoek toont als een bundeling van de verzamelde argumenten.

Hieruit blijkt dat de wijkvoorzieningen best gebundeld worden in de kern van Sint-Denijs-Westrem: dicht bij reeds bestaande voorzieningen en scholen en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bovendien heeft de wijkcluster de potentie om de kern opnieuw op te laden. Dit betekent dat de site Kleinkouterken geen deel uitmaakt van de wijkcluster. Deze site heeft een lage knooppuntwaarde, ligt te ver weg van de kern van Sint-Denijs-Westrem en de meerwaarde voor de omgeving is beperkt. Bovendien zou de keuze voor Kleinkouterken de meeste wagens aantrekken en een meer bovenlokaal karakter krijgen.

Het eindrapport concludeert met een aantal ambities die een leidraad moet zijn bij de verdere uitbouw van de wijkcluster 2.0 waar de nieuwe buurtsporthal deel van uitmaakt. Enkele van deze ambities leggen we ter goedkeuring voor aan het college (zie artikel 1 en 2).

1. **Kernversterking:** Het haalbaarheidsonderzoek resulteert in een duidelijke keuze om in het centrum van Sint-Denijs-Westrem nieuwe functies voor de wijk te voorzien. De drie sites in de kern - omgeving Open Huis, Sportveld Borloutstraat en Oud Gemeentehuis en Krijzeltand - hebben een onderbenut potentieel om de kern te versterken. Ze bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van het Gemeenteplein en kunnen bijdragen aan het opwaarderen van de kern door de sites kwalitatief in te vullen met groen, sport- en sociale functies.
Het centrum wordt opnieuw zichtbaar geactiveerd voor het gemeenschapsleven door:
 - herbestemming en optimaal benutten van de historische panden langs het Gemeenteplein
 - een multifunctioneel gebouw met wijkfuncties waar de buurtsporthal onderdeel van uitmaakt op de site 'Sportveld Borloutstraat en Oud Gemeentehuis' of op de Krijzeltand
 - de werking van het Open Huis te integreren in de wijkcluster en na de sloop van het huidige gebouw een publieke groenzone te realiseren die grenst aan de Pastorijdreef.

2. **Wijkcluster 2.0:** Vanuit het gedachtengoed van een stadsgebouw 2.0 werd het benutten van de bestaande gebouwen in de kern van Sint-Denijs-Westrem die in eigendom zijn van de Stad onderzocht. Samen met de strategische locatie van deze gebouwen en het beperken van de omvang van de nieuwe gebouwen in de wijk is het concept van een wijkcluster 2.0 ontstaan met naburige gebouwen die elkaar versterken en functies delen eerder dan één stads- of wijkgebouw. De drie sites in de kern - omgeving Open Huis, Sportveld Bortloutstraat en Oud Gemeentehuis en Krijzeltand vormen samen de wijkcluster.

3. **Een groene kern:** Op de drie sites die samen de wijkcluster vormen willen we tegelijk slim verdichten én verluchten. Door functies te bundelen op het sportveld in de Borloutstraat en het oud gemeentehuis of op de Krijzeltand kan ter hoogte van het Open Huis, na de sloop van het gebouw en integratie van de werking in de wijkcluster, een park ingericht worden. De open ruimte in de kern wordt maximaal benut en

versterkt de wijkcluster.

4. **Erfgoed als centrale schakels:** Het erfgoed in de kern is bepalend voor de identiteit van Sint-Denijs-Westrem maar heeft vandaag een beperkt gebruik. Door deze gebouwen te herbestemmen en optimaler te benutten activeren ze het Gemeenteplein en vormen ze een schakel met andere functies en plekken in de kern. Op die manier wordt het Gemeenteplein opnieuw ingezet voor het verenigingsleven van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.

5. **Een geïntegreerde aanpak:** Een bezorgdheid die doorheen het proces duidelijk geuit werd, zowel door de stadsdiensten als door wijkbewoners, is de noodzaak aan een geïntegreerd onderzoek. Hierbij worden alle ruimtelijke aspecten zoals de mobiliteitsafwikkeling, de parkeerdruk, de herinrichting van de publieke ruimte, de inplanting van de nieuwe buurtsporthal als onderdeel van een wijkcluster en het herbestemmen van het erfgoed in de kern samen onderzocht. Het Wijkplan voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee biedt hier een kapstok voor. De voorziene stappen, zoals aangegeven op de website van Stad Gent, worden afgewerkt. Uiterlijk begin 2026 ronden we af. Parallel werken we aan de verdere uitwerking van de wijkcluster 2.0 waar de buurtsporthal deel van uitmaakt. De Sportdienst en Farys zullen dit trekken. <https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/plannen-en-realisaties-mobiliteit/wijkmobiliteitsplannen/wijkplan-sint-denijs-westrem-en-afsnee>

Bijgevoegde bijlage(n):

- Wijkcluster 2.0 – Eindrapport haalbaarheidsonderzoek voor een multifunctioneel gebouw in Sint-Denijs-Westrem
- Verslag participatie haalbaarheidsonderzoek Wijkcluster 2.0 SDW

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van de bij dit besluit gevoegde bijlage "Wijkcluster 2.0 – Eindrapport haalbaarheidsonderzoek voor een multifunctioneel gebouw in Sint-Denijs-Westrem" en van de specifieke vraag naar een geïntegreerd vervolgonderzoek waarbij alle ruimtelijke aspecten zoals de mobiliteitsafwikkeling, de parkeerdruk, de herinrichting van de publieke ruimte, de inplanting van de nieuwe buurtsporthal als onderdeel van een wijkcluster en het herbestemmen van het erfgoed in de kern samen onderzocht worden.

Artikel 2:

Keurt volgende randvoorwaarde bij de realisatie van de wijkcluster goed:

De drie locaties in de kern van Sint-Denijs-Westrem 'Sportveld Borloutstraat en Oud Gemeentehuis', 'Krijzeltand' en 'omgeving Open Huis' vormen samen de wijkcluster. Hierbij worden de twee locaties 'Sportveld Borloutstraat en Oud Gemeentehuis' en 'Krijzeltand' naar voor geschoven als voorkeurslocaties voor het multifunctioneel gebouw met wijkfuncties waar de buurtsporthal onderdeel van uitmaakt. Hieruit volgt dat de locatie van het huidige Open Huis,

na de sloop van het bestaande gebouw en integratie van de werking in de wijkcluster, als publieke groenzone kan ingericht worden. Indien 'Sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis' als uiteindelijke locatie wordt gekozen dient de herlokalisatie van Ghent Gators gegarandeerd te zijn.

2024_CBS_06271 - Haalbaarheidsonderzoek voor een multifunctioneel gebouw met wijkvoorzieningen in Sint-Denijs-Westrem – Kennisneming van de studie en goedkeuring van de randvoorwaarden