

SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW

evaluatie-matrix site Kleinkouterken

LOCATIE WAAR?

+ Beperkte overlast naar buurt, vermoedelijk wel op vlak van mobiliteit in de omliggende straten.
+ Deze locatie ligt dicht bij de kern van Afsnee voor wijkfuncties.

+ Goede locatie voor een sportcluster.
+ Dicht bij het centrum van Afsnee.
+ De auto-aantrekking van de buurtsporthal is net een reden om de buurtsporthal op deze site te plaatsen. De locaties in het centrum gaan veel meer last hebben van het verkeer.

• Kleinkouterken is eerder een locatie voor een sportcluster, de andere publieke functies (Open Huis) moeten dan een plek krijgen dicht bij de kern van Sint-Denijs-Westrem

• Algemeen: de mobiliteits- en parkeerdruk is een belangrijk probleem in Sint-Denijs-Westrem met veel doorgaand verkeer, dit moet eerst worden aangepakt. Hierbij moet de impact van een nieuwe buurtsporthal op de mobiliteit mee bekeken worden.

- Deze locatie ligt te ver weg van de kern van Sint-Denijs-Westrem, heeft weinig knooppuntwaarde. Keuze voor deze plek zal meeste wagens aantrekken en een meer bovenlokaal karakter krijgen.
- Minder kernversterkend, het centrum wordt niet verder opgeladen.

- Bewoners ervaren nu al heel veel verkeersdruk (met de nieuwe buurtsporthal zal dit enkel maar toenemen).
- De kruising met de E40 is een knelpunt om daar te geraken.
- De site ligt ver van de toekomstige tramhalte op de Kortrijksesteenweg, deze locatie is moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer.
- De locatie niet ideaal voor het Open Huis omwille van bereikbaarheid.
- Moeilijk bereikbaar voor scholen.

PROGRAMMA WAT?

+ Clusteren van programma's: KVV voetbal, buurtsporthal, Open Huis.
+ Het openmaken van de site van het Open Huis door het verplaatsen van deze functie creëert open ruimte in de kern en zal het stadsgezicht rond de pastorie versterken.

• Compensatie van de bestaande parking aangezien de bestaande parking ruimte moet maken voor de inpassing van het wijkgebouw (heraanleg- of ondergrondse parking) + miva parkeerplaatsen Open Huis (grote impact op budget).

• Voorstel: sportcluster op de site van KVV en het Open Huis in het centrum van Sint-Denijs-Westrem.

- Grote voetafdruk van het gebouw door de combinatie van de verschillende functies.
- Open Huis lijkt niet te passen tussen de andere sportfuncties.

ONTWERP HOE?

+ Het relatief oude clubhuis wordt vervangen.
+ De exploitant van de cafetaria kan meer winsten verwerven, wat de clubwerking ten goede komt.

• Limieten van het polyvalent gebruik van gebruikersruimte(s) te onderzoeken.
• Het wedstrijdveld dient heraangelegd te worden om ruimte te maken voor de inpassing van de grote voetafdruk van de sporthal.

• Bezorgdheid tijdens de werken, dan zal er tijdelijk geen derde speelveld zijn? Fasering vormt zeker een aandachtspunt.
• Bestaande kantine is toe aan renovatie.

- Afwijkingen van bestaande RUP: te grote voetafdruk gebouw + hoogte van gebouw.

BEHEER WIE?

• Onderscheid maken tussen een sportcluster op Kleinkouterken + een gemeenschapcluster in het centrum (Open Huis, Lokaal Diensten Centrum, bib)?

• De KVV heeft reeds meer dan 400 spelende leden en wordt dus al intensief gebruikt.
• Het uitbaten van een eigen kantine door de KVV is cruciaal, dit is de belangrijkste bron van inkomsten.

- KVV bestaat al 100 jaar en is altijd onafhankelijk gebleven van anderen en willen dit graag zo behouden.
- Met de nieuwe sporthal erbij is er kans dat er veel vrijwilligers zouden stoppen aangezien de identiteit kan veranderen van de club. De club is vandaag erg fier op hun terreinen.

- + positief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- + positief punt wijkplanners 28/03/2024
- aandachtspunt experten stadsdiensten 14/12/2023
- aandachtspunt wijkplanners 28/03/2024
- negatief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- negatief punt wijkplanners 28/03/2024

SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

evaluatie-matrix site omgeving Open Huis

LOCATIE WAAR?



- Algemeen: de mobiliteits- en parkeerdruk is een belangrijk probleem in Sint-Denijs-Westrem met veel doorgaand verkeer, dit moet eerst worden aangepakt. Hierbij moet de impact van een nieuwe buurtsporthal op de mobiliteit mee bekeken worden.
- Als we op deze locatie een wijkgebouw voorzien, wat dan met het erfgoed rond het Gemeenteplein, dan wordt dat nog altijd niet ingevuld?

- Het zal moeilijk zijn om op deze locatie ruimte voor water te voorzien en te voldoen aan de hemelwaterverordening.
- De pastorijsdreef die grenst aan deze site maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. Het volume van de buurtsporthal op deze plek zorgt mogelijks voor een schaalbreuk met de omgeving.
Het openmaken van de site van het Open Huis zal het stadsgezicht versterken.
- De bestaande grote bomen (veteraan bomen) zijn zeer gevoelig voor (ondergrondse) werken.
- Potentieel van robuuste aaneengesloten groenstructuur gaat verloren oww grote footprint van het wijkgebouw.

- Belangrijk dat centrum verkeersluwer wordt. Het verenigingsleven dat al aanwezig is, klaagt al over te weinig parking
- Tijdens de spits ervaart men al enorm veel drukte, zal enkel maar drukker worden met het toekomstig wijkgebouw op deze site.
- Er verdwijnt groene ruimte.

PROGRAMMA WAT?



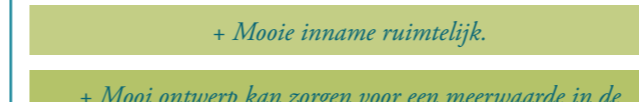
- + Clusteren van jeugd en sport samen op één site.
- Misschien kan het wijkgebouw ook ingevuld worden in meerdere verschillende centraliteiten (niet alles op één site)?
- Het nieuwe wijkgebouw zou bestaande parking innemen. Voor gebruikers Open Huis is parking belangrijk. Te onderzoeken waar parkeerplaatsen gecompenseerd kunnen worden. Kan bijvoorbeeld de parking van het nieuwe WZC gedeeld worden?

- Kan parking in het nieuwe woonzorgdorp?
- Voorstel om het Open Huis in het oud gemeentehuis te plaatsen en de sporthal op de locatie van het Open Huis

- Het volume van de buurtsporthal op deze plek zorgt mogelijks voor een schaalbreuk met het stadsgezicht rond de Pastorijsdreef.

- Hoe meer je combineert op een kleine oppervlakte, hoe groter de parkeerdruk.
- Het compenseren van de parking is een must.

ONTWERP HOE?



- + Mooie inname ruimtelijk.
- + Mooi ontwerp kan zorgen voor een meerwaarde in de omgeving.

- Is een intensief groendak mogelijk om het gebouw meer op te laten gaan in de groene omgeving?
 - Is het gebruiken van een (groen)dak mogelijk?
 - Het dorpsgevoel moet behouden blijven.

- Het volume lijkt zeer ingeprangd om bestaande bomen te redden. Geen garantie dat bomen overleven als de werf zo dichtbij komt. Ook ondergrondse constructies zijn schadelijk voor de bestaande bomen.
- Afwijkingen van bestaande RUP ifv hoogte en voetafdruk dienen gevolgd te worden.

- Visueel is dit de mooiste plek in het centrum van Sint-Denijs-Westrem, een nieuw groot gebouw heeft een grote impact.

BEHEER WIE?



- De toegang naar de groenruimte moet gegarandeerd worden.

- Kan het Gildenhuis niet aangekocht worden?

- Het privaat karakter van het Gildenhuis vraagt voor een akkoord van een externe partner om het project mogelijk te maken.

- + positief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- + positief punt wijkplanners 28/03/2024
- aandachtspunt experten stadsdiensten 14/12/2023
- aandachtspunt wijkplanners 28/03/2024
- negatief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- negatief punt wijkplanners 28/03/2024

SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

evaluatie-matrix site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis

LOCATIE WAAR?

- + Opladen Gemeenteplein door herbestemmen van erfgoed met Open Huis.
- + Vanuit erfgoed kan het een zeer mooi project zijn om het Oud Gemeentehuis opnieuw een publieke functie te geven. Dit gebouw is destijds ontworpen om het gezicht te zijn van een lokaal bestuur. Het zou een meerwaarde zijn om die representativiteit vandaag opnieuw te benutten voor het wijkgebouw van SDW.
- + Locatie met hoge knooppuntwaarde. Goede aansluiting met openbaar vervoer: bus en tram vlakbij. Oud Gemeentehuis is een zeer centrale plek om publieke functies zoals Loketwerking, LDC, bib, Open Huis in onder te brengen.

- + Centrale locatie voor het Open Huis, buurtsporthal en de scholen in de buurt.

- Eventueel buurtparking (MIVA parkeerplaatsen) toevoegen voor toegankelijkheid Open Huis. Te onderzoeken of parking WZC gedeeld kan worden? Open Huis heeft een aantal parkeerplaatsen in de buurt nodig vermits deze plek vaak gebruikt wordt door senioren. Een kleine parking ter hoogte van de loods van de Groendienst zou kunnen om het Gemeenteplein te vrijwaren van auto's. Een directe doorsteek naar het Gemeenteplein is dan wel een harde randvoorwaarde.
- Opportuniteit om site aan de Borluutstraat verbinden met het Gemeenteplein via het Oud Gemeentehuis.
- Toegankelijkheid oud gemeentehuis voor Open Huis te onderzoeken.
- Deze locatie hangt samen met heraanleg van de dorpskern en ambitie om op Gemeenteplein meer ruimte te maken voor ontmoeting.
- Aandacht voor parkeerdruk door sporters op de omliggende straten.
- Vanuit erfgoed heeft het Oud Gemeentehuis twee statuten: het maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht en het is opgenomen op de inventaris. We gaan hier uit van behoud en het in ere herstellen van dit gebouw. Het Gemeenteplein opnieuw een gezicht geven en het Oud Gemeentehuis opnieuw activeren ondersteunt dit. We moeten er wel over waken dat het programma zich inpast in de structuur van het gebouw.

- Algemeen: de mobiliteits- en parkeerdruk is een belangrijk probleem in Sint-Denijs-Westrem met veel doorgaand verkeer, dit moet eerst worden aangepakt. Hierbij moet de impact van een nieuwe buurtsporthal op de mobiliteit mee bekeken worden.
- Is er geen plaats op de Loop voor de Ghent Gators?

- De Borluutstraat heeft momenteel geen voetpaden en woedt ervaren als gevaarlijk. De Borluutstraat zal enkel maar drukker worden met een nieuw wijkgebouw op de site van de Ghent Gators.

PROGRAMMA WAT?

- + Bestaande kleedkamers Ghent Gators hergebruiken voor buitensport.
- + Het openmaken van de site van het Open Huis door het verplaatsen van deze functie creëert open ruimte in de kern en zal het stadsgezicht rond de pastorie versterken.

- Programma splitsen om de drukte te spreiden in Sint-Denijs-Westrem?

- Nieuwe problematiek voor Ghent Gators: antwoord voor herlocatie is cruciaal. (Niet mogelijk om terrein Ghent Gators te combineren met KVV. Voetbal en American football kunnen niet uitgeoefend worden op hetzelfde veld. Ook de hoge bezetting van KVV laat geen ander gebruik toe.)

Dit is een harde voorwaarde.

- Reductie van open ruimte en buurtsportveld.

ONTWERP HOE?

- + Kans om erfgoed Oud Gemeentehuis te herbestemmen met publieke functie en op die manier het Gemeenteplein terug op te laden. Kan een voorbeeldproject zijn.
- + Kan onafhankelijk van heraanleg van centrum worden gerealiseerd

- + Beperkte impact op de buurt aangezien er weinig moet afgebroken worden en het gemeentehuis hergebruikt wordt.

- De toegankelijkheid/ bereikbaarheid van de site vormt een aandachtspunt. Er zijn twee toegangspunten: de ene via het oud gemeentehuis, de andere via de Borluutstraat. Je moet er gemakkelijk kunnen binnen en buiten lopen. De Borluutstraat is vandaag echt een woonwijk, hier is bijkomend verkeer of extra parkeerdruk niet wenselijk.
- De toegankelijkheid van het Gemeentehuis is een aandachtspunt, de toegang moet gelijkvloers zijn en niet via de trap.
- De site wordt omgeven door woningen, inkijk moet vermeden worden.

- Afwijkingen van bestaande RUP: te grote voetafdruk gebouw + hoogte van gebouw.

BEHEER WIE?

- De link tussen het Gemeenteplein en de buurtsporthal kan gecreëerd worden via het Gemeentehuis.
- Geen padel / tennis aan achterzijde van woningen mogelijk. (Elementen uit vastgoedscan.)

- Ghent Gators heeft geen Sint-Denijs-Westrem leden en staan open om te verhuizen naar een andere locatie in Gent.

- + positief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- + positief punt wijkplanners 28/03/2024
- aandachtspunt experten stadsdiensten 14/12/2023
- aandachtspunt wijkplanners 28/03/2024
- negatief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- negatief punt wijkplanners 28/03/2024

SCENARIO 4 - WIJKGEBOUW OP HET WIJKKNOOPPUNT

evaluatie-matrix site Krijzeltand

LOCATIE WAAR?

- + Een centrale locatie. Kan zeer kernversterkend zijn, vernieuwing in de groeistad, op voorwaarde dat het zeer goed ontworpen is, in relatie met omliggend openbaar domein.
- + Open Huis wordt sterk vergoed o.w.v. sloop bestaand gebouw.
- + Opladen van Gemeenteplein en hergebruik erfgoed door integratie van bibliotheek.

- + Niets moet verdwijnen voor de nieuwe sportzaal op deze locatie.
 - + Dicht bij de scholen.
 - + Dichtbij voor de bewoners door zijn centrale locatie.
- + Dichtbij de haltes van De Lijn (tram), de site is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
- + Kans om hier echt een levendige kwalitatieve plek van te maken.

- Interessant piste om scenario Krijzeltand en scenario Ghent Gators te combineren: (1) Locatie ghent Gators blijft een open sportveld (2) alle publieksfuncties zoals LDC, loketwerking, Open Huis onderbrengen in Oud Gemeentehuis MET doorsteek tussen Gemeenteplein en achterliggend sportveld.
- Buurtsporthal op Krijzeltand zonder andere functies zodat dit volume zo compact mogelijk kan. Moet de buurtsporthal op deze locatie wel een cafetaria hebben? Concurrentie met horeca op Gemeenteplein.
- Dubbelgebruik sporthal en polyvalente ruimte mogelijk met school.
- De open ruimte en inpassing moet in functie van herinrichting van dorpskern bekeken worden, straatprofielen en herinrichting van het Gemeenteplein en hoe daar ruimte gecreëerd kan worden voor ontmoeting.

- Algemeen: de mobiliteits- en parkeerdruk is een belangrijk probleem in Sint-Denijs-Westrem met veel doorgaand verkeer, dit moet eerst worden aangepakt. Hierbij moet de impact van een nieuwe buurtsporthal op de mobiliteit mee bekeken worden.
- Nu is in de school al een turnzaal aanwezig. Kan er een uitbreiding van de school gedaan worden zodat de buurtsportzaal daarin komt? (Het volume van de buurtsporthal is hier moeilijk in te passen in de bestaande structuur.)
- Bij deze keuze moet men ook rekening houden met de inrichting van de open ruimte voor de circulatie en mobiliteit.

- De grote buurtsportzaal (die ook uitgerust is voor minivoetbal) zal mensen met wagens aantrekken met een verhoging van de parkeerdruk.
- Grote ruimtelijke impact.

PROGRAMMA WAT?

- + Potentieel voor gedeeld gebruik buurtsporthal, polyvalente ruimte en turnzaal met school optimaal inzetten, voorbeeld EDUGO Arena - volleybal.
- + Het openmaken van de site van het Open Huis door het verplaatsen van deze functie creëert open ruimte in de kern en zal het stadsgezicht rond de pastorie versterken.

+ Plein blijft bestaan maar wordt verhoogd.

- Het basketveld is belangrijk voor de jeugd in de buurt. Dit moet gecompenseerd worden en goed bereikbaar zijn. Een verhoogd plein kan veel extra kwaliteit toevoegen.

- Hier zijn al veel buurtfuncties in de nabije omgeving. Het gebouw op de Krijzeltand daarom beperken tot het minimale volume voor de buurtsporthal. Programma: bib + buurtsporthal op Krijzeltand.
- Kermis en Dioniss feest vinden maar 1 keer per jaar plaats, mits het zoeken van een nieuwe locatie voor deze functies, is de Krijzeltand een ideale locatie. Kermis kan plaatsvinden op vrijgekomen site Open Huis.

- De groene ruimte verdwijnt op de Krijzeltand.

ONTWERP HOE?

- + Bewoners vinden het plein momenteel lelijk, met een mooi ontwerp voor de nieuwe buurtsporthal kan ook de buiten ruimte aangepakt worden
- + Potentie om hier een mooi gebouw te realiseren. Mits zeer goede architectuur.

- Referentie voor gebruik van het dak: 'minus one' heeft groendak.
- De architecturale uitwerking is zeer belangrijk in dit geval.
- Potentieel om het dak integraal toegankelijk maken.
- Voor de grote gevel in de straatzijde is het belangrijk om deze open te werken in het ontwerp.
- Deze locatie vraagt om een masterplan dat de ruimere omgeving bekijkt samen met de herinrichting van de Dorpskern. 15% van de totale oppervlakte van dit onderzoeksgebied dient gereserveerd te worden voor water, dit hoeft niet gerealiseerd te worden op de plek van de Krijzeltand. Een groendak zorgt ook voor extra winst in het zoeken naar ruimte voor water.
- Het lijkt krap om het programma van de buurtsporthal op dit perceel in te passen. Anderzijds dwingt deze plek de ontwerper net om zo efficiënt mogelijk met de beschikbare ruimte om te gaan, wat dan weer een voordeel is.

- Afwijkingen van bestaande RUP: te grote voetafdruk gebouw + hoogte van gebouw.

BEHEER WIE?

- De functie van het Open Huis trekt wagens aan. De integratie van MIVA parkeerplaatsen dient onderzocht te worden. Te onderzoeken of de parking van het WZC gedeeld kan worden.
- De ontwikkeling is afhankelijk van heraanleg centrum, deze moeten als gekoppelde projecten gezien worden.

- + positief punt experts stadsdiensten 14/12/2023
- + positief punt wijkplanners 28/03/2024
- aandachtspunt experts stadsdiensten 14/12/2023
- aandachtspunt wijkplanners 28/03/2024
- negatief punt experts stadsdiensten 14/12/2023
- negatief punt wijkplanners 28/03/2024