

Conceptstudie en route!
Pilotprojecten Dampoort & St-Amandsberg
GENT

Conceptstudie en route! Pilotprojecten Dampoort & St-Amandsberg **GENT**

Opgemaakt door:

Maat-ontwerpers,
Forelstraat 55B, 9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be
BE 0820.613.862

contactpersoon
Peter Vanden Abeele
pva@maatontwerpers.be
09 398 10 62

medewerker
Lieven Symons

in samenwerking met

Common Ground,
Cogels Osylei 19,
2600 Berchem
www.common-ground.eu

contactpersoon
Hella Rogiers
hella.rogiers@common-ground.eu
03 235 00 00

In opdracht van:

Stad Gent
Botermarkt 1,
9000 Gent
www.stad.gent

Contactpersoon
Evelyn Fiers
evelyn.fiers@stad.gent
09 266 83 12

maat
ontwerpers

**COMMON
GROUND**
ruimte maken



0/INLEIDING/LEESWIJZER

Het derde en laatste document in het kader van de conceptstudie voor het stadsvernieuwingsproject Gent Dampoort Sint-Amundsberg bevat de uitwerking van de drie pilootprojecten.

In het eerste document worden een aantal analysekaarten van Sint-Amundsberg naar voor geschoven. Deze vormen een eerste houvast voor verder onderzoek en ontwerp. Ze vormden gedurende het proces eveneens als basismateriaal voor rondetafel gesprekken met actoren en bewoners.

Het tweede document bevat de vertaling van de analyse naar een visie op de wijk. Een aantal zaken hierin zijn gericht op een lange-termijn perspectief, andere zullen samen met de pilootprojecten al eerder aangepakt worden.

In de pilootprojecten wordt deze visie, samen met actoren in de wijk, verder vorm gegeven. Er wordt dieper onderzocht hoe deze omgevingen kunnen functioneren zodat de noden die aanwezig zijn daadwerkelijk aangepakt kunnen worden.

De pilootprojecten werden bij aanvang al gezien als een concretere uitwerking van een aantal plekken in de wijk. Een uitwerking met een aantal actieve bewoners, bewonersgroepen, wijkactoren of stedelijke diensten. Aan de hand van een aantal workshops werd samen gezocht naar de beste richting waarin de pilootprojecten dienen te evolueren. Deze concrete en co-creatieve aanpak vertaalt zich ook verder in deze bundel. Ondanks het definitief statuut zal de uitvoering van een aantal projecten nog afhankelijk zijn van vele onzekerheden: veranderende eigendomsituaties, ambities rond private samenwerkingen, nieuwe opportuniteiten die zich aandienen, ... Het document schuift veel concrete voorstellen naar voor, toch zal het echte werk in de wijk pas beginnen bij de afronding van de conceptstudie. Deze bundel moet daarom gezien worden als een start, als een evoluerend document waarmee verschillende stadsdiensten, wijkactoren en buurtorganisaties de wijk mee zullen intrekken. Het fungeert als een concrete en duidelijke houvast in welke richting we uit willen gaan, het document zal de komende jaren mee de wijk vormgeven. In dit 'werkdokument' is er bijgevolg voldoende plaats voorzien om aantekeningen, aanvullingen, notities etc toe te voegen. Als dit document als een gidsend document

gebruikt wordt zal de kans vergroten dat de wijk blijvend in een positieve manier zal evolueren.

Voor de leesbaarheid wordt elk pilootproject in een andere kleur weergegeven. Elk pilootproject wordt als een afzonderlijk hoofdstuk gezien. Dit heeft mede als voordeel dat nieuwe pilootprojecten eenvoudig toegevoegd kunnen worden in de bundel. Het blijft aanvullen en vervolledigen van ideeën, verdere uitwerkingen en aanvullende studies zal het geheel enkel versterken.

Als afronding en belangrijk gedeelte van ieder pilootproject worden een aantal actiekaarten toegevoegd. Deze actiekaarten zijn breed opgevat zodat ze als een soort handleiding gelezen kunnen worden voor toekomstige vragen, opportuniteiten of aanvragen. Er kan op die manier altijd teruggegrepen worden naar de conceptstudie: welke uitspraken doet de conceptstudie over bepaalde sites en welke voorkeursscenario's worden naar voor geschoven? Op die manier kunnen toekomstige projecten afgetoetst worden aan de conceptstudie. Zijn ze te verzoenen met de overkoepelende visie op de wijk? Er worden voor de pilootproject drie actiekaarten opgemaakt. Eén rond bebouwd patrimonium, één over de publieke ruimte en een laatste waarbij dat de focus ligt op de samenwerkingen met en door de wijk. Deze drie actiekaarten duiden soms zelfde sites aan, toch hebben ze elk hun eigen focus hierdoor versterken ze elkaar.

Er is genoeg gestudeerd, er is genoeg goesting in de wijk, de stadsdiensten staan te popelen om in actie te schieten. Het is tijd om de handen uit de mouwen te steken. Vanuit de conceptstudie worden 10 acties of projecten naar voor geschoven die prioritair zijn voor Dampoort Sint-Amundsberg.

INHOUD

0/ Inleiding/Leeswijzer/Wijkinterventies	p. 3
1/ Pilootproject Heilig Hart / Heernis	p. 7
2/ Pilootproject Azalea / Potuit	p. 31
3/ Pilootproject Westveld	p. 55
4/ 10 acties	p. 78

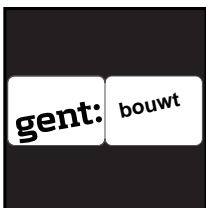
0/WIJKINTERVENTIES

In de structuurvisie worden een aantal strategieën rond de verschillende thema's naar voor geschoven gericht op wonen, mobiliteit, groen, ontmoeten en economie. Bij de verdere uitwerking van de pilootprojecten is de 6e strategie die focust op een realisatiestrategie zeer belangrijk (daarom wordt ze ook in zowel het document van de pilootprojecten als de visie verwerkt). Via zes verschillende strategieën kan de stad het stadsvernieuwingsproject mee ten uitvoer brengen. Ze illustreren dat de aanpak van verschillende plekken, problemen en voorstellen zeer verschillend kan zijn en dat het stadsbestuur niet de enige actor in het stadsvernieuwingsproject hoeft te zijn. De zes strategieën gegroepeerd als "wijkinterventies" worden per pilootproject op een specifieke manier ingevuld.



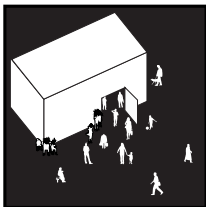
Wijkmakelaar aanstellen

De wijkmakelaar brengt vraag en aanbod in de wijk actief met elkaar in contact. Vandaag komen er al ondernemers, sociale organisaties, opstartende bedrijfjes of bewonersgroepen naar de stad met specifieke vragen naar beschikbaarheid van patrimonium, zalen, buitenruimtes, ... De wijkmakelaar speelt hier zowel een faciliterende rol als een actief verkennende rol om zo diverse partijen samen te brengen en zo initiatieven in de wijk mogelijk te maken. Een doortastend overzicht in de vingers hebben van de vraag en het aanbod van actoren in de wijk is essentieel.



Stad als initiator, stad als initiatiefnemer

Indien de stad haar visie op de vernieuwing van de wijk concreet gerealiseerd wil zien dan zal ze ook zelf als initiatiefnemer optreden. Bij complexe processen en acties kan professionele ondersteuning van de stad bij één of meerdere fases voor een grote winst zorgen in de wijk. De stad fungeert hier als actieve gids. Daarnaast zal de stad op andere plaatsen ook als bouwheer moeten optreden en zelf pleinen, straten, parken en nieuwe functies moeten aanleggen en onderhouden.



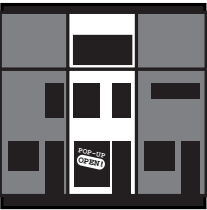
Wijkpatrimonium uitbreiden

De tijd dat iedere organisatie een eigen lokaal of gebouw heeft is voorbij. Er moet efficiënter omgegaan worden met de beschikbare ruimte. Vooral buurtbewoners willen zelf actief gebruik kunnen maken van het beschikbare patrimonium. Nieuw maar ook bestaand patrimonium kan ingezet worden voor meerdere initiatieven van buurtbewoners, maar ze nemen tegelijkertijd zelf ook mee verantwoordelijkheid. Een deel van het stadspatrimonium wordt dan wijkpatrimonium. Het staat ter beschikking, via een gebruiksovereenkomst van de buurt of buurtvereniging. Deze zorgt voor beheer, onderhoud, exploitatie en voor programmering en meerwaarde voor de wijk. Een deel van het stadspatrimonium dient zo niet verkocht te worden maar kan via kort- of langlopende overeenkomsten in bruikleen gegeven worden aan de wijk. Zowel patrimonium van de stad, andere overheidsinstellingen als private actoren kunnen voor deze strategie ingeschakeld worden.



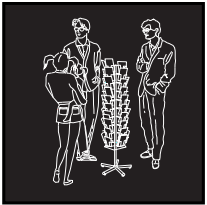
Partnerschappen afsluiten

De stad kan niet alle ambities van de conceptstudie zelf realiseren. Budgetten zijn beperkt, niet alle patrimonium is beschikbaar of geschikt, niet overal is ruimte beschikbaar om er een parkje aan te leggen. Daarom is het belangrijk als stad allianties te zoeken met andere partijen in de wijk die middelen, gebouwen, tuinen, gronden, parkeerruimte, en meer ter beschikking kunnen stellen van de buurt. Hierover dienen dan duidelijke afspraken naar beheer, gebruiksmogelijkheden en eventuele vergoedingen gemaakt worden.



Dynamische handelsstraten

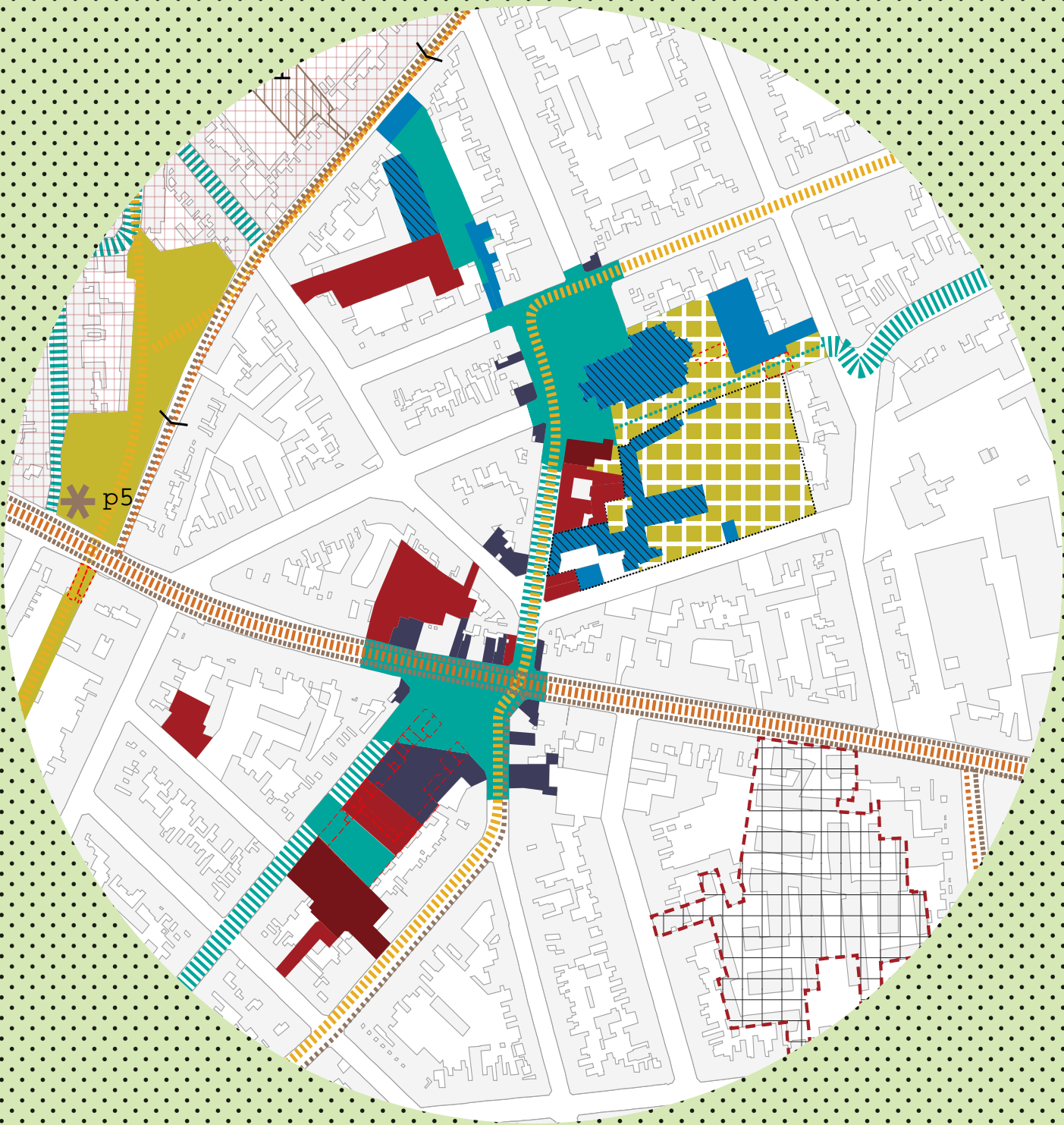
Het stimuleren van activiteiten op een aantal (tanende) winkelstraten creëert bestemmingen en verblijfsruimte voor andere economische activiteiten, wijkfaciliteiten, werk en ondernemruimte, ... Door op gerichte plaatsen investeerders en ondernemers aan te trekken via een bredere aanpak dan die van het winkelstraatmanagement wordt een positieve dynamiek teweeggebracht waar ook eigenaars en buurtgroepen bij betrokken kunnen worden.



Buurtbalie+

Sint-Amansberg is een wijk met goesting. Er beweegt veel in de wijk, de initiatieven en dynamiek van bewoners en ondernemers zijn echter vaak niet (genoeg) gekend. De link tussen deze initiatieven en stedelijke diensten kan vergroot worden zodat ondersteuning en begeleiding vereenvoudigd wordt. Dat gebeurt het best op een laagdrempelige wijze. Gent info zal ook aanwezig zijn in de wijk met de infobalies, maar we willen deze graag op welbepaalde ogenblikken actiever inzetten. In de buurt zijn de diensten aanwezig die samen met wijkactoren op zoek gaan naar kansen voor de wijk.

PILOOTPROJECT 01// HEILIG HART // HEERNIS



PROBLEEMSTELLING//UITDAGINGEN//

Zoals in de koppelingen al werd gesteld mist Dampoort een centrale plek in de wijk waar spontane ontmoeting mogelijk is. De dynamiek van de bewoners(groepen) en andere actoren in de wijk vertaald zich niet in een bruisende centrum-omgeving. In de omgeving van het Heilig Hartplein zitten veel opportuniteiten om zo'n plek te maken. Het pilootproject onderzoekt hoe ook op deze plek in de wijk het (publiek) groen geïntegreerd kan worden. Ook de manieren hoe we wijkgericht patrimonium op poten kunnen zetten is een wezenlijke opdracht in het geheel.

De bestaande stedelijke diensten die actief zijn in de wijk zitten verscholen in een binnengebied rond het buurtcentrum. De verschillende actoren rond dit binnenplein hebben allemaal een andere werkingsfilosofie en visie over het functioneren in de wijk. De logica van elke partner op zich is zeer verstaanbaar en verstandig. Er ontstaan echter conflicten als deze partners op één plek samenhuizen. Eén tastbaar voorbeeld hiervan is de openbaarheid van de site. Voor een gezonde werking is het belangrijk dat het OCMW ten gepaste tijden de site kan afsluiten. De dienst buurtwerking heeft er daarentegen alle baat bij om zo publiek en open mogelijk in de wijk te staan.

Het Heernisplein vormt een van de baaien op de Dendermondsesteenweg. Deze voormalige tramstelplaats geeft vandaag licht en lucht aan de drukke Dendermondsesteenweg. Toch moeten we concluderen dat ze nog steeds niet de ambitie van een verblijfsplek kan waarmaken.

De Dendermondsesteenweg neemt al lang niet meer de functie van bruisende handelsas op zich die ze vroeger was. Het verval en de leegstand heeft niet enkel een negatieve impact op de as zelf maar het dijt uit naar den de zijstraten. We zien echter ook enkele lichtpunten die een potentiële kentering aantonen. Hierbij wordt gedacht aan handelszaken die we voorheen niet zagen in deze omgeving (hippe horecazaken, Bulgarse ondernemers, fietsenmaker, ...). De uitdaging zit er hier net in om de diversiteit van ondernemers te stimuleren en hiermee tegelijkertijd de leegstand aan te pakken.

Binnen de structuurvisie wordt de wasserij-site prominent naar voor geschoven als een nieuwe gemengde stedelijke plek. Het pilootproject zal verdere uitspraken doen omtrent deze site. Binnen het tijdsbestek van de opdracht en rekening houdend met de eigendomssituatie is het hier echter niet opportuun om verregaand ontwerp onderzoek te voeren. Toch kunnen een aantal functieprofielen die aansluiten op de behoeften in de wijk een structurele bijdrage leveren voor toekomstige ontwikkelingen.



COPRODUCTIE//

De conceptstudie voor het stadsvernieuwingsproject Dampoort Sint-Amandsberg is geen 'plan' dat enkel in het ontwerpbureau tot stand komt en daarna enkel door de stad uitgevoerd zal worden. De ideeën moeten ook gedragen en hanteerbare visies, plannen en projecten zijn. Daarom hebben ze nood aan een totstandkomingsproces waarin consultatie en dialoog centraal staan. In de andere fases van de conceptstudie werd deze filosofie al toegepast. In de fase van de pilootprojecten beschouwen we communicatie, participatie maar vooral coproductie als belangrijke stap in het proces. Er wordt aan de hand van workshops, uitstappen, wijkwandelingen,... gezocht naar de beste oplossing voor de verschillende opgaves. Het ontwerpend onderzoek in deze fase wordt vooral gebruikt om de discussies te voeden en het overleg constructief te laten verlopen. Samen discussiëren over concrete maatregelen is de perfecte manier om actoren te laten deelnemen aan het ontwerpproces. De actoren sturen bij en bereiden zo mee de keuzes voor zodat ze later ook mee de projecten kunnen uitvoeren en oppakken.

UITKOMST WORKSHOPS//

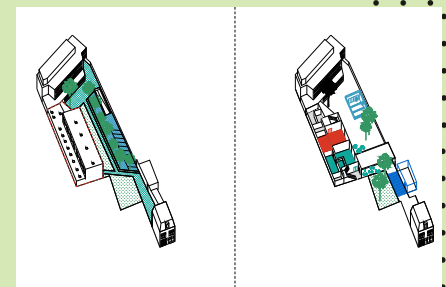
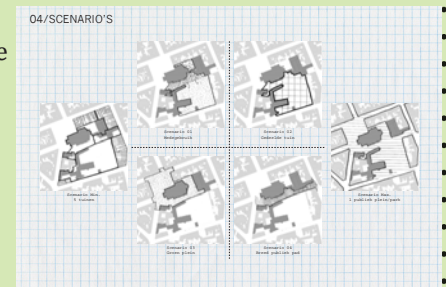
In dit pilootproject werden twee belangrijke workshops georganiseerd rond twee specifieke plekken.

Vanuit de analyse en voorgaande ateliers werd snel duidelijk dat ook rond het Heilig Hartplein een belangrijke nood aan groen in de wijk aanwezig is. In de eerste workshop werden de diverse gebruikers en eigenaars van de groene plekken rond de kerk samengebracht:

- Vrije basisschool De Krekel
- Chiro Heilig Hart
- VZW parochiale werking/de Kring
- De kerkfabrek
- De Pastory

Samen werd er nagedacht op het bestaand groen opgesteld kan worden voor de buurt. Verschillende manieren, samenwerkingen en configuraties werden besproken. In deze eerste verkennende gesprekken zijn samenwerkingsverbanden veel belangrijker dat een eventuele inrichting van publieke ruimten. Aan de hand van verschillende scenario's, gekoppeld aan referenties, werd een discussie opgebouwd. Er werden een aantal scenario's geschraapt, andere werden meer naar voor geduwd en bijgewerkt.

Een tweede workshop werd georganiseerd met de actoren die actief zijn in en rond het buurtcentrum. Hierin werden twee conceptuele en tegenstrijdige scenario's naast elkaar gelegd. Door potentiële functieprofielen in te tekenen worden de actoren verleid om te reageren. Na een discussie kon ook in deze workshop tot een consensus gekomen worden.



visualisaties workshop

INSPIRATIEREIS AMSTERDAM//

Na het voortraject, de analyse en de ateliers zijn de uitdagingen voor dit stadsdeel in grote mate gekend. Tegelijkertijd vragen de uitdagingen in dit stadsdeel om oplossingen die misschien nog niet bedacht of toegepast zijn. We gingen in de coproductie dus niet alleen op zoek naar de rol die de stad Gent hierin kan spelen, maar ook hoe we stakeholders kunnen inspireren en engageren om te pionieren en ondernemen in Sint-Amandsberg. De inspiratiereis naar Amsterdam functioneert hier als een 'eye-opener'.



DOELSTELLING//AMBITIE//

Het Heilig Hartplein moet in de toekomst functioneren als een ontmoetingsplek in Dampoort. Het moet een plein zijn waar spontaniteit centraal staat. Verschillende plekken rond dit plein bezitten de potentie om een aangename ontmoetingsplek te zijn. In de kerk zullen in de toekomst geen erediensten meer doorgaan. Dit vormt het ideale moment om het functieprofiel van de kerk grondig te herdenken. Nieuwe functies van de kerk zijn best complementair aan andere potentiële functies langs het vernieuwde Heilig Hartplein. De attractiviteit van een plein wordt onder andere bepaald door de aanliggende functies. Dit plein kan het kloppende hart van Dampoort worden als we het wijkpatrimonium maximaal op elkaar afstemmen:

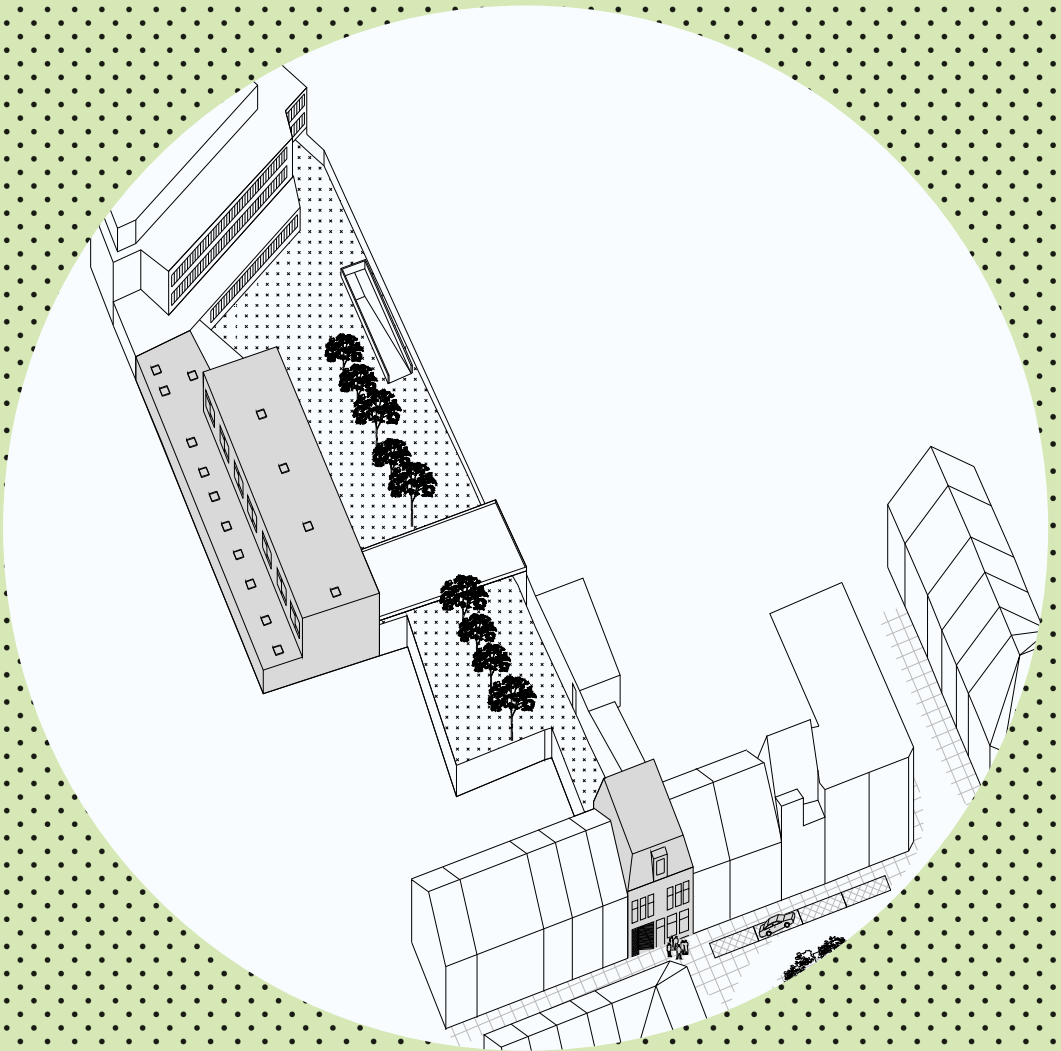
- De Pastory: een huis dat door en voor de buurt wordt uitgebaat. De stad zoekt een nieuwe of bestaande groep van bewoners die zich professioneel organiseren. Hierin zijn diverse werkingsmodellen en organisaties bedenikbaar. De wijk kan mee ingezet worden om de verbouwing van het pand op zich te nemen. Zo wordt een essentiële technische ingreep tegelijk een sociaal-verbindende ingreep. De Pastory moet de cohesie en de samenhang van de diversiteit in de wijk versterken.
- Kerk: De kerk kost de stad vandaag handen vol geld door de verwarmingskosten. De nieuwe functies opdelen in een verwarmd en een koud gedeelte kan een efficiënte manier van werken zijn. Door een aantal niet dragende delen van de kerk te strippen kan deze fungeren als een overdekte markthal. Verder kunnen stedelijke buurtfuncties en grotere ontmoetingsruimten hier een plaats krijgen.
- De Kring: Deze private uitbater heeft een aantal polyvalente ruimtes die verhuurd worden. Het nieuw te ontwikkelen patrimonium rond het Heilig Hartplein is aanvullend en niet concurrerend ten opzichte van deze werking.
- Polyvalente ruimte Krekelberg: De school plant een nieuwbouw-ontwikkeling tegen de huidige Pastory-tuin. In de toekomst zal dit gebouw aan het Heilig-Hartpark liggen. Dit biedt vele mogelijkheden tot het openstellen van lokalen voor de wijk. Vandaag ondervindt de school moeilijkheden met het openstellen van de school. Het openstellen van één lokaal betekent toegankelijkheid van de hele schoolsite. Met een doordacht nieuwbouwwolume kan dit in de toekomst verholpen zijn. Enkel dit nieuwbouwwolume kan dan op een eenvoudige manier via een publiek plein publiek toegankelijk worden terwijl de rest van de schoolsite afgesloten blijft.

De complementariteit van deze gebouwen moet maximaal op elkaar afgestemd worden. Alle activiteiten uit de wijk kunnen die manier langs de nieuwe publieke ruimte van het Heilig Hartplein georganiseerd worden. De verschillende actoren versterken elkaar in plaats van elkaar te beconcurreren. Een goede afstemming dringt zich op.

De vernieuwde publieke ruimte is meer dan een plein. Het draagt de ambitie in zich om enerzijds maximaal te vergroenen en anderzijds een plek te creëren waar activiteiten op georganiseerd kunnen worden. Deze twee uitgangspunten moeten ook beleefbaar zijn in de publieke ruimte. De huidige Pastory-tuin moet zo groen mogelijk blijven. Ook de vrijgemaakte ruimte aan de (nieuwe) voorzijde van de Chiro en de Kring moet groener worden. Het achterkant gevoel wordt zo via de publieke ruimte aangepakt maar ook de toekomstige functies van de kerk zullen een gezicht krijgen naar deze zijde van de vernieuwde publieke ruimte. Vergroenen van het plein is noodzakelijk, rekening houdend met het multifunctioneel karakter van de pleinzijde.

Ondanks dat beide karakters van de vernieuwde publieke ruimte de ambitie in zich dragen om maximaal te vergroenen hebben ze ook een ogenschijnlijk tegengesteld karakter. Waarbij de zijde van de Pastory-tuin enkel groen met een mineraal pad ambieert, is de andere zijde eerder mineraal met grote en massieve groenelementen te gast.

De organisatie van het plein is voor een groot gedeelte afhankelijk van de nieuwe mobiliteitsstructuur. In het toekomstig scenario wordt er maximaal ruimte gegeven aan ontmoeten. Er worden daarom oplossingen gezocht voor de manier waarop de auto een andere plek kan krijgen op en rond het plein. Aan de hand van enkelrichting-straten wordt het doorgaand verkeer onmogelijk gemaakt. De doorgaande fietsverbinding die het stadscentrum met de omgeving van de Rozenbroeken verbindt loopt over deze nieuwe publieke ruimte.



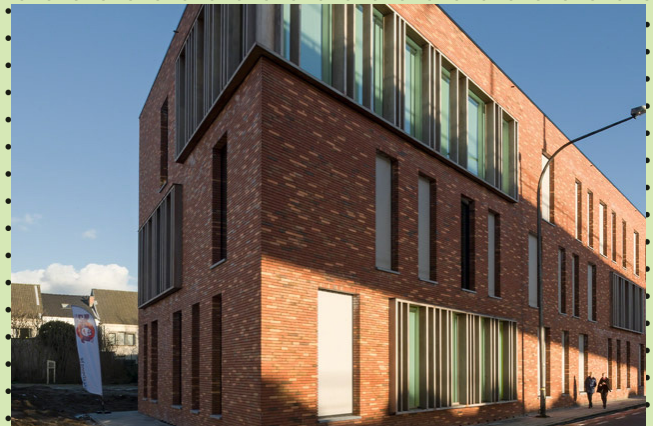
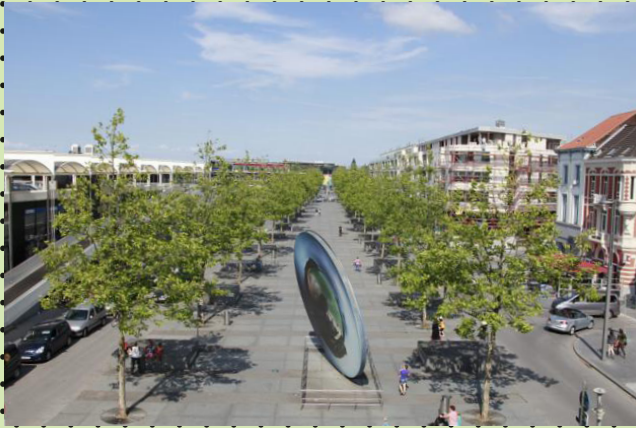
De vernieuwde publieke ruimte op het Heilig Hartplein ligt echter niet langs de belangrijke as van de Dendermondsesteenweg. Door de Louis Schuermanstraat te ontlasten van verkeer, kan er extra ruimte voorzien worden voor een verbreed voetpad en de doorgaande fietsverbinding. Deze uitloper van het plein wordt als een groene uitloper van het plein voorzien aan de oost-gevel van de Louis Schuermanstraat. Er wordt een verbinding tussen het Heernisplein en het Heilig Hartplein voorzien waarbij er een minimaal aantal kruisingen met gemotoriseerd verkeer zijn. De doorgaande fietsverbinding die deze as mee vorm geeft loopt via de Toekomststraat richting het historisch centrum van Gent.

Op de Dendermondsesteenweg dient de leegstand en het verval aangepakt te worden. Een eerste en snelle manier kan aan de hand van pop-up initiatieven gebeuren. Op termijn dient deze as structureel aangepakt te worden. Het Heernisplein kan een beginpunt zijn waar acties geclusterd kunnen plaatsvinden om de zichtbaarheid van de ingrepen te maximaliseren. Een potentievolle site in deze omgeving is de voormalige "Wasserij Der Vlaanderen". Als ook vanuit het Heernisplein een zachte veilige verbinding (aan de hand van een leefstraat) via de Kunstenaarsstraat naar deze site wordt gemaakt ontstaat een netwerk van publieke ruimten en publieke functies die een grote impact op de omgeving kan teweegbrengen.

De cluster rond het buurtcentrum kent vandaag een aantal moeilijkheden qua werking, bereikbaarheid en zichtbaarheid. De diversiteit aan actoren zorgt er vandaag voor dat niet alle werkingen optimaal functioneren. Er zijn een aantal organisaties en diensten die gebaat zijn op spontane ontmoetingen terwijl andere juist gericht zijn op een bewust bezoek. Deze laatste zijn in dit geval voornamelijk zorg-functies. Deze zorgfuncties hebben er op andere momenten ook baat bij dat de site afgesloten kan worden. Dit staat haaks op de filosofie van de eerder buurtgerichte actoren. Zoals eerder al werd geopperd worden zoveel mogelijk publieksgerichte functies op en rond de vernieuwde publieke ruimte van het Heilig Hartplein geplaatst.

Door deze verhuisbeweging komt er in de toekomst ruimte extra ruimte in het huidige buurtcentrum vrij. Er dient allereerst met de huidige actoren onderzocht worden wat hun noden en toekomstige behoeften op het vlak van ruimtegebruik zijn. Vervolgens kan de stad een traject opstarten om nieuwe actoren die binnen ditzelfde zorgclusterconcept passen te zoeken.

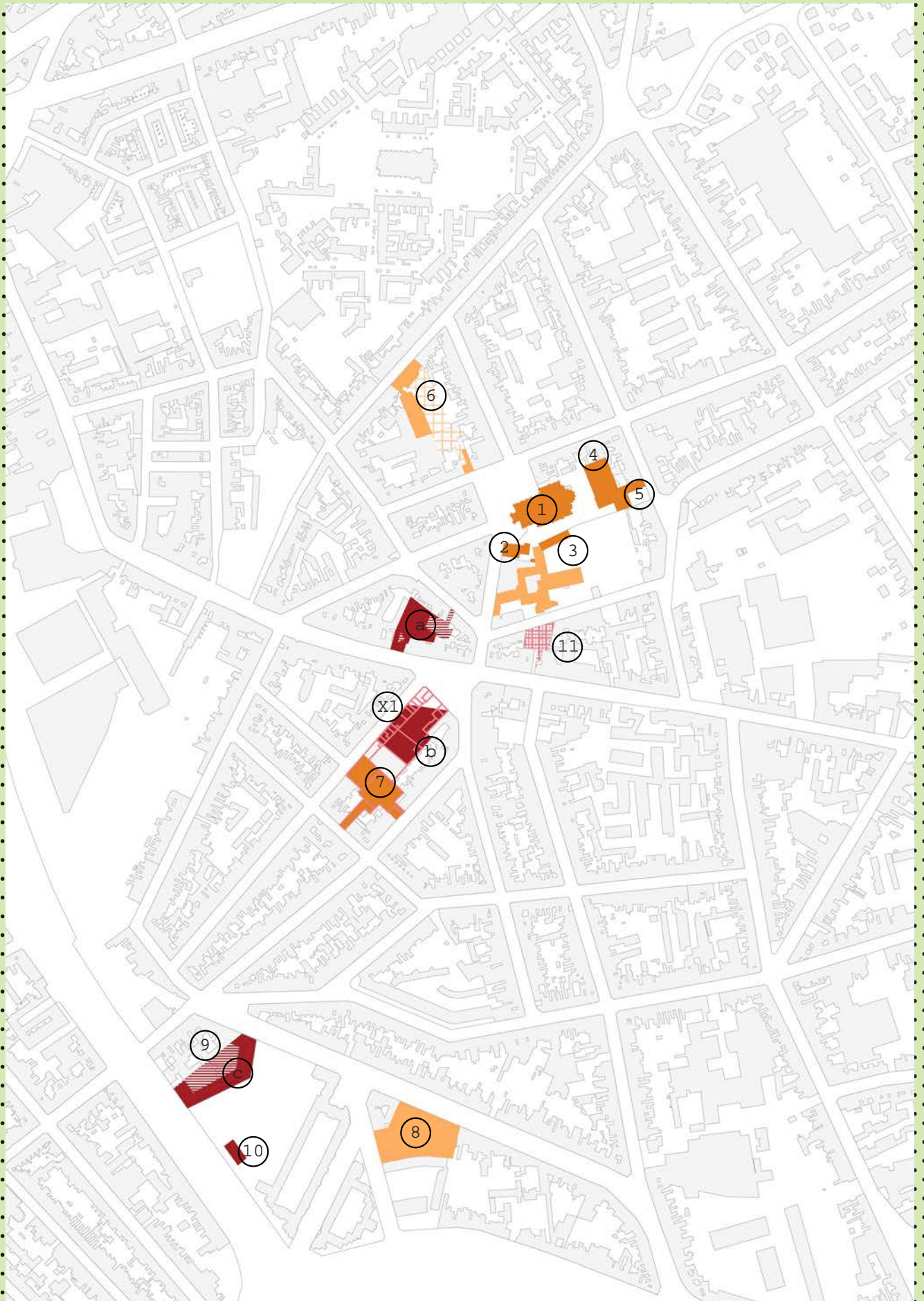
Door ook deze site te revitaliseren wordt een netwerk gemaakt van wijkgerichte werkingen, publieke ruimten, handelscluster, ontmoetingsruimten,... die elkaar en de wijk Dampoort versterken. Een nieuwe publieke ruimte rijgt al deze functies aan elkaar. Van het huidige buurtcentrum tot de wasserij-site. De doorgaande fietsverbinding doet deze locaties allemaal aan waardoor de bereikbaarheid en de levendigheid in Dampoort nog vergroot wordt.





impressiebeeld

- Foto 01: Mineraal gedeelte van het 'Heilig Hartplein' - stationsplein Sint-Niklaas
- Foto 02: Parkruimte van het 'Heilig Hartplein' - Hospitaaltuin Kortrijk
- Foto 03: Plein als ontmoetingruimte
- Foto 04: Tijdelijke invulling als ontmoetingsplek - Dok Gent
- Foto 05: Vrijliggend fietspad
- Foto 06: Alternatieve functies: Kerk Heerlen
- Foto 07: Landinzicht - Doversquare Anderlecht
- Foto 08: Welzijnsknoop Ledeberg



//ACTIEKAART BEBOUWING

Patrimonium en functies

1. Kerk
2. Pastory
3. Eetzaal Krekelberg
4. Parochiale zaal 'De Kring'
5. Lokalen 'Chiro Heilig Hart'
6. Welzijnscluster Dampoort
7. Wasserij
8. Sociaal restaurant
9. Kunsthart
10. Directeurswoning
- 11: Open huis Krekelberg

Strategische Ontwikkelingspotenties

- a. Breughelfabriek
- b. Totaalproject bouwblok wasserij
- c. Ontwikkeling Wolterspark

Aankoop/verkoop

- X1: Woningen Kunstenaarstraat



ACTIES BEBOUWD PATRIMONIUM

Patrimonium&funcities

1. KERK

- De Heilig Hartkerk wordt vandaag zeer beperkt gebruikt.
- De kerk dient in de toekomst opnieuw een ontmoetingsplek in de wijk zijn. Samen met de Pastory en de Kring wordt er een breed scala van ontmoetingsruimte centraal in de wijk voorzien.
- Door het toekomstige programma op te bouwen uit een verwarmd en onverwarmd gedeelte kan er een efficiënte nieuwe invulling gevonden worden. Het compact voorzien van een aantal (box-in-a-box) voorzieningen kan zo flexibel en efficiënt gebeuren.
- Door een aantal niet constructieve elementen uit de gevel te verwijderen kan de kerk als een soort markthal op het plein fungeren.
- Andere functies waaraan gedacht wordt zijn: feestzaal, ontmoetingsruimten, loket- of kantoorfuncties, sociaal restaurant... De functies zijn (hoofdzakelijk) buurtgericht en genereren geen significante extra parkeerdruk.
- De stad start de onderhandelingen over de gebruiksakkoorden van de kerk.

2. PASTORY

- De Pastory wordt vandaag sporadisch ingezet voor wijkinitiatieven.
- In de toekomst dienen deze activiteiten op een duurzame manier georganiseerd te worden waarbij een verbreed publiek betrokken wordt.
- De stad start een traject waarbij wordt gezocht naar een (nieuwe) organisatie die activiteiten organiseert. (zie actiekaart "co-creatie in de wijk")

3. EETZAAL KREKELBERG

- Basisschool 'De krekelberg' plant nieuwe infrastructuur op deze locatie.
- De school ziet hier een nieuwe eetzaal voor de school met de afbraak van een aantal opslaglokalen.
- In het kader van de heraanleg van het plein dient de eetzaal ook een representatief gezicht te hebben naar de publieke ruimte van het vernieuwde 'Heilig Hartplein'. Op die manier kan dit gebouw ook ingezet worden voor de wijk zonder de hele school open te stellen. Er worden gesprekken gestart met de school om af te toetsen in welke fase ze in dit proces zitten. Er wordt samen gekeken hoe een afstemming tussen een publieke ruimte en een ruimtevraag van de school maximaal op elkaar kunnen inspelen..

4. PAROCHIALE ZAAL 'DE KRING'

- 'De Kring' functioneert vandaag als een ontmoetingsplek voor een specifieke doelgroep in de wijk (en er buiten).
- De verbreding van de doelgroep kan winsten opleveren op sociaal (de gemeenschap) en financieel vlak (uitbater).
- De heraanleg van het 'Heilig Hartplein' kan deze locatie beter zichtbaar maken voor de gehele wijk en zorgen voor extra troeven zoals een terras.

5. LOKALEN 'CHIRO HEILIG HART'

- De werking van de Chiro gebruikt de lokalen van de vzw parochiale werking. De gebouwen zijn niet meer up-to-date.
- Deze uitvalsbasis in de wijk is voor de Chiro een harde randvoorwaarde.
- Indien er in de toekomst verbouwingen worden uitgevoerd aan de gebouwen is het belangrijk om:
 1. Ook een representatief gezicht te geven richting het 'Heilig Hartplein'
 2. Na te denken over een (publieke/private/collectieve/...) doorsteek tussen de Engelstraat en het 'Heilig Hartplein'.

6. WELZIJNSCLUSTER DAMPOORT

- In dit binnengebied zijn vandaag een aantal administratieve diensten en het OCMW gevestigd.
- De toegankelijkheid en de zichtbaarheid correleert niet met de functies die hier worden georganiseerd.
- De administratieve functies die functioneren op de wijk zouden beter op het plein georganiseerd worden (Kerk/Pastory).
- Het gebouw waarin SIVI vandaag gehuisvest is functioneert als een wijkhuisje/voorpost van de welzijnscluster op het Heilig Hartplein.
- Samen met de huidige gebruikers worden de wensen en noden in kaart gebracht. De huidige actoren die actief zijn rond zorg worden als startpunt gezien in het verhaal. Een potentiële publieke onthaalbalie functioneert als verdeelfunctie binnen het gebouw: de entree aan de Wittemolenstraat wordt daarna grondig aangepakt en transparanter gemaakt. De markering van deze publieke doorsteek kan gebeuren aan de hand van een boom of ander groen in het straatprofiel.
- De nieuwe functies binnen deze cluster kunnen zich vervolgens richten op de diverse vormen van welzijn en zorg. (kind&gezin, WGC, vzw Jong, welzijnsbureau, Uilenspel, vzw De Sloep,...)
- De stad start een traject waarbij een aantal verkennende gesprekken moeten leiden naar een hervorming van de bestaande functies.
- Een eventuele verkoop aan een externe partner of groepering is mogelijk, op voorwaarde dat de toekomstige herinvulling binnen het concept past.

7. WASSERIJ

- De commerciële activiteiten zijn op deze site al enkele jaren gestopt.
- Door de historische vervuiling dienen de gronden gesaneerd te worden. Bij een her-invulling van de site kunnen de bestaande gebouwen opnieuw ingezet worden voor diverse (wijk-)functies. Hierbij wordt vandaag, al dan niet in combinatie, gedacht aan:

Kleinschalige en wijkgerichte maakbedrijfjes

Sportfuncties

Cultuurcluster

Kleinere gebouwen in de toekomststraat kunnen eventueel andere functies krijgen zoals co-working of collectief en verbreed wonen.

- De stad heeft de meeste zeggingskracht indien ze ook eigenaar wordt van de site. Voor verdere acties wordt gewacht op de verkoop van de sites.

8. SOCIAAL RESTAURANT

- Binnen de nieuwe ontwikkelingen rond Home-Claire wordt een sociaal restaurant voorzien.
- De stad dient hier terug permanente of periodieke sociale voorzieningen in de wijk aan te koppelen.

9. KUNSTHART

- Een aantal ateliers van vzw Kunsthart verdwijnen door de ontwikkeling van Home-Clair in de Wolterslaan/Emile Moysolaan.
- De overige ateliers ter hoogte van Wolterslaan 16 zijn niet groot genoeg om deze ateliers nog bij op te vangen.
- Bij een eventuele verhuis naar een cultuurcluster (in de nieuwe invulling van de Wasserij) kunnen alle activiteiten van de vzw meeverhuizen.

10. DIRECTEURSWONING

- De oude directeurswoning is eigendom van de stad en staat al enkele jaren leeg.
- Nieuwe invullingen dienen geïntegreerd te worden in het te vernieuwen Wolterspark waarbij de geprivatiseerde buitenruimte niet gewenst is. De private buitenruimte mag geen impact hebben op het park.
- Een mogelijke herinvulling richt zich op: aangepaste woonfuncties (ouderen, tijdelijk wonen, jongeren,...) of wijkgerichte functies (voor de jeugd).
- Bij een potentionele nieuw invulling (landurige erfpacht, verhuur,...) concretiseert de stad deze randvoorwaarde intern (facility management, stedenbouw, dienst beleidsparticipatie, jeugddienst, groendienst,...) om een aantal randvoorwaarden in het dossier op te nemen.

11. Open Huis 'Krekelberg'

- Ook de ontmoetingsfunctie van het ontmoetingshuis 'Krekelberg' bevindt zich op lange termijn beter op of rond het 'Heilig Hartplein'. Onder coördinatie van en via ondersteunende dienst ontmoeten en verbinden wordt er samen met de huidige gebruikers van het open huis onderzocht aan welke voorwaarden een nieuwe locatie moet voldoen. Indien in een van de voorgenoemde locaties (Heilig Hartkerk, de Kring, De Pastory) een geschikte plaats wordt gevonden, kan de huidige site van het open huis op een lijst van te valoriseren patrimonium komen.

Strategische Ontwikkelingspotenties

a) BREUGHELFABRIEK

- Een herinvulling van dit gebied voor woningen is niet evident.. Het herinvullen naar stedelijke bedrijvigheid in combinatie met enkele wooneenheden lijkt meer opportuun. Aan de Dendermondsesteenweg wordt gestreefd naar een levendige plint (co-working, co-housing,...). Het binnengebied kan, indien rekening wordt gehouden met de omwonenden, ingezet worden voor kleine stedelijke ondernemers of gedeelde werkplaatsen.
- De stad start gesprekken met de eigenaars om de potenties verder te onderzoeken. Vervolgens wordt door de stad een planningsinitiatief voor herbestemming genomen.

b) TOTAALPROJECT BOUWBLOK WASSERIJ

- Indien het bouwblok 'Heernisplein – Toekomstlaan – Beeldhouwersstraat – Kunstenaarstraat' structureel dient aangepakt te worden, moeten samenwerkingsakkoorden afgesloten worden met andere eigenaars.
- De stad start, nadat een overeenkomst met de Wasserij rond is, een onderhandelingstraject met geïnteresseerde en strategische eigenaars in het bouwblok.
- Alle bestaande en publieke ruimte die aan dit totaalproject gekoppeld zijn worden hierin meegenomen (actieplannen publieke ruimte: "3. Heernisplein", "5. Wasserijpleintje" en "6. Uitlopers pleinen")

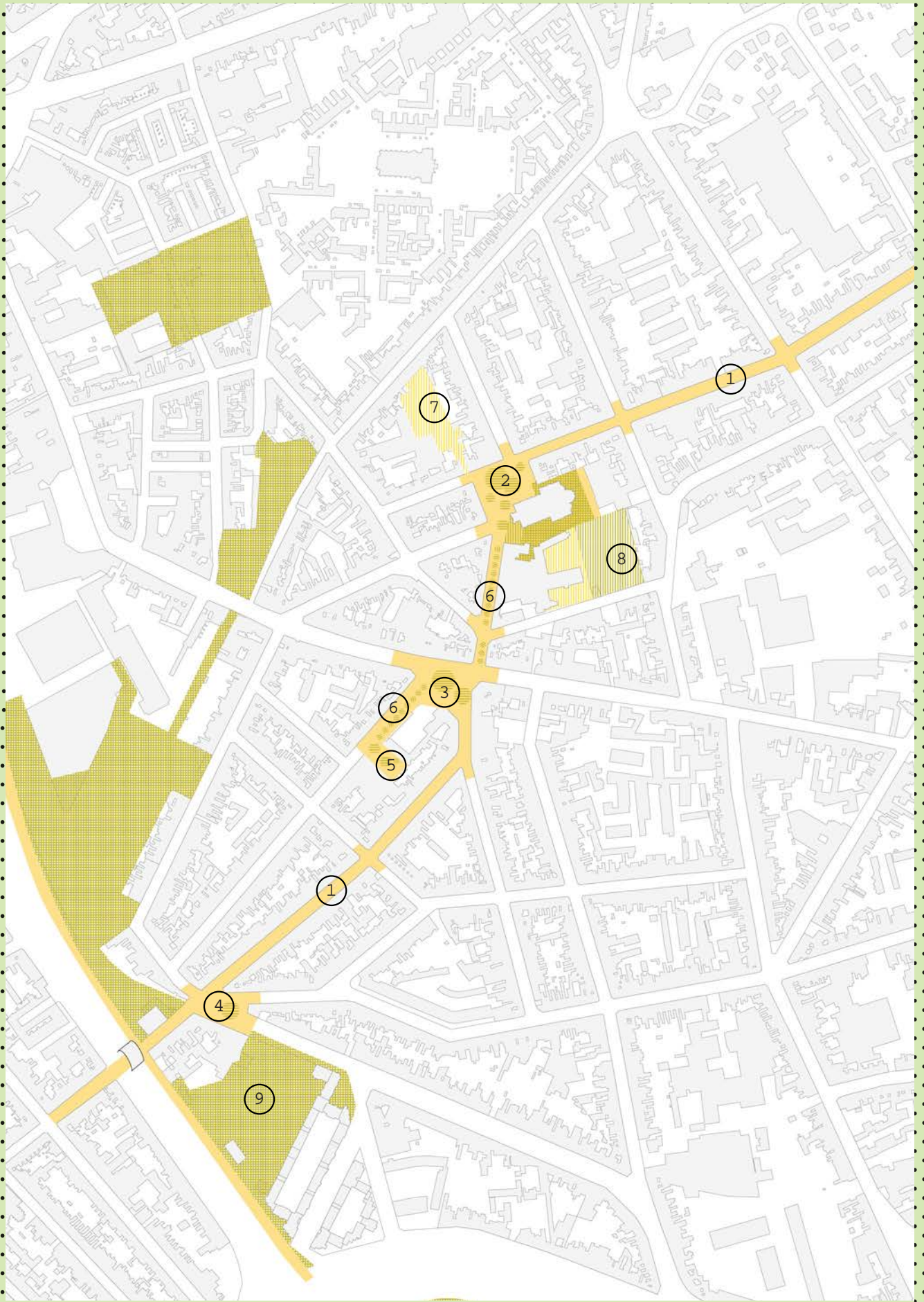
c) WOONPROJECT WOLTERPSARK

- Bij de heraanleg van het Wolterspark dient er extra beleving in de randen van het park toegevoegd te worden. De achterkanten aan het huidige Kunsthart kunnen omgevormd worden naar een woonontwikkeling.
- De afwerking van het bouwblok naar het park implementeert een verbreding van het bestaande woonaanbod. Bescheidde, grondgebonden woningen lijken hierin een belangrijke afwezigheid in het weefsel. De vormgeving, bouwhoogten en typologie sluit aan bij de rest van het af te werken bouwblok.
- De nieuwe gebouwen zijn te gast in het park, het park dient minimaal 1 ha groot te zijn. De gebouwen passen zich aan, aan de nieuwe inrichting van het park.
- De stad start gesprekken met de eigenaars om de potenties verder te onderzoeken. Vervolgens wordt door de stad een planningsinitiatief voor herbestemming genomen.

Aankoop/verkoop

X1. Woningen Kunstenaarstraat

- Enkel indien binnen het totaalproject van het bouwblok Wasserij er een duidelijke meerwaarde wordt gezien, dient onderzocht te worden of de kleine woningen met minimale woonkwaliteit langs de Kunstenaarstraat mee opgenomen worden in het totaalproject. Dit betekent dat de stad de aankoop- (of onteigenings)procedure opstart.



//ACTIEKAART PUBLIEKE RUIMTE

1. Fietsstraat
2. Heilig Hartplein
3. Heernisplein
4. Woltersplein
5. Wasserijpleintje
6. Uitlopers pleinen
7. Binnenkoer welzijsccluster
8. Tuinen Krekelberg
9. Wolterpark



ACTIES PUBLIEKE RUIMTE

In functie van klimaatadaptatie en het schrijnende groentekort in de wijk dient continue gezocht worden naar extra groenruimte in de wijk. Er kan bijkomend onderzocht worden waar in de dichtbebouwde gedeeltes bijkomende bomen geïmplementeerd kunnen worden. Dit is een overkoepelend uitgangspunt doorheen alle projecten mbt publieke ruimte.

1. FIETSSTRAAT

- Deze straten worden zowel functioneel als naar leesbaarheid ingericht als een straat waarin fietsers centraal staan.
- Doornakkerstraat (1200m²) – Jos Verdegemstraat (6000m²) – Klinkkouterstraat (600m²) – Toekomststraat (3600m²) – Forelstraat (700m²) - Louis Schuermanstraat (1500m²)
- Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: integreren van hoofdfietsverbinding in wijkcirculatieplannen
 - 02: dienst mobiliteit onderzoekt de mogelijkheden en varianten van ‘fietsstraten’ + dienst groen onderzoekt ruimte voor bijkomende bomen + opmaak inrichtingsplan
 - 03: uitwerking technisch dossier
 - 04: parallel tijdelijke maatregelen...

2. ‘Heilig Hartplein/PARK’

- Het bestaande Heilig Hartplein wordt terug als een centraal ontmoetingsplein in de wijk georganiseerd. Samen met de verborgen plekken ter hoogte van ‘De Kring’ en de Pastory-tuin vormt dit een nieuwe centrale publieke ruimte.
- Het ‘Heilig Hartplein’ is één aaneengesloten publieke ruimte die bestaat uit twee uitgesproken entiteiten. Enerzijds een verhard, mineraal gedeelte waar maximaal vergroend wordt, anderzijds een parkruimte waarbij de bestaande elementen van de Pastory-tuin als uitgangspunt worden genomen.
- De nieuwe publieke ruimte van de Pastory-tuin en de omgeving van de Kring wordt maximaal vergroend. Op die manier wordt nieuw woongroen geïmplementeerd in de wijk.
- Pleinruimte: 3500m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Parkruimte: 3000m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Louis Schuermanstraat 1500m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: onderhandelingsfase: overdracht gronden naar publieke ruimte, betrekken verschillende eigenaars rond nieuwe publieke ruimte, afsluiten beheersovereenkomst,...
 - 02: eventuele tijdelijke invulling
 - 03: duidelijkheid omtrent WCP (ten minste in deze omgeving)
 - 04: uitschrijven ontwerpwedstrijd voor publieke ruimte (incl ‘6. Uitloper plein – Louis Schuermanstraat’)
 - 05: uitwerking technisch dossier + minder hinder plannen opstellen

3. HEERNISPLEIN

- Het Heernisplein werd recent heraangelegd. Enkel de totale herontwikkeling van het project bouwblok Wasserij kan een hefboom zijn om de inrichting van het plein aan te passen.
- Tijdelijke invullingen, speelelementen, extra groen,... kunnen binnen het geheel wel al worden geïmplementeerd.
- De afbakening, met aangepaste bouwlijnen, van het nieuwe Heernisplein: 3700m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.

4. WOLTERSPLEIN

- Op de plek waar de Nijverheidsstraat, Toekomststraat, Aannemerstraat en Wolterslaan samen komen dient de verbindende en verblijfsfunctie het over te nemen van de infrastructurele logica van vandaag.
- Het plein maakt mee de verbinding tussen het Wolterspark en het Bijgaardepark langsheen de wijkzijde mogelijk. De inrichting van dit nieuwe plein dient bijgevolg te gebeuren met groenelementen.
- Woltersplein: 2200m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.

5. WASSERIJPLEINTJE

- Binnen het totaalproject bouwblok Wasserij dient ruimte voorzien te worden voor een publieke ontmoetingsruimte. De locatie, inrichting, grootte, groeninrichting... dient verder afgestemd te worden met het totaalproject. Het pleintje als aankondiging van een activiteit.
- De grootte moet minimaal 500m² zijn en de link met het Heernisplein moet duidelijk zichtbaar en leesbaar zijn.

6. UITLOPERS PLEINEN

- Om het netwerk van publieke ruimte maximaal op elkaar af te stemmen en de link met de Dendermondsesteenweg maximaal te organiseren zijn een aantal uitlopers noodzakelijk.
- Deze uitlopers worden maximaal vergroend om de verbindingen tastbaar en zichtbaar te maken.
- Deze verbindende publieke ruimtes maken zo naadloos de overgang tussen het 'Heilig Hartplein', het Heernisplein en het nieuwe Wasserijpleintje.
- De uitloper Louis Schuermanstraat dient samen met het 'Heilig Hartplein' uitgevoerd te worden, de Uitloop Kunstenaarstraat dient samen met het dossier Wasserijpleintje opgenomen te worden. Deze is enkel mogelijk binnen een totaalproject met de integratie van een aantal particuliere woningen in de Kunstenaarstraat. Beide uitlopers volgen mee de stappen van deze gekoppelde acties.
- Louis Schuermanstraat 1500m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Kunstenaarstraat 800m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.

7. BINNENKOER WELZIJNSCLUSTER

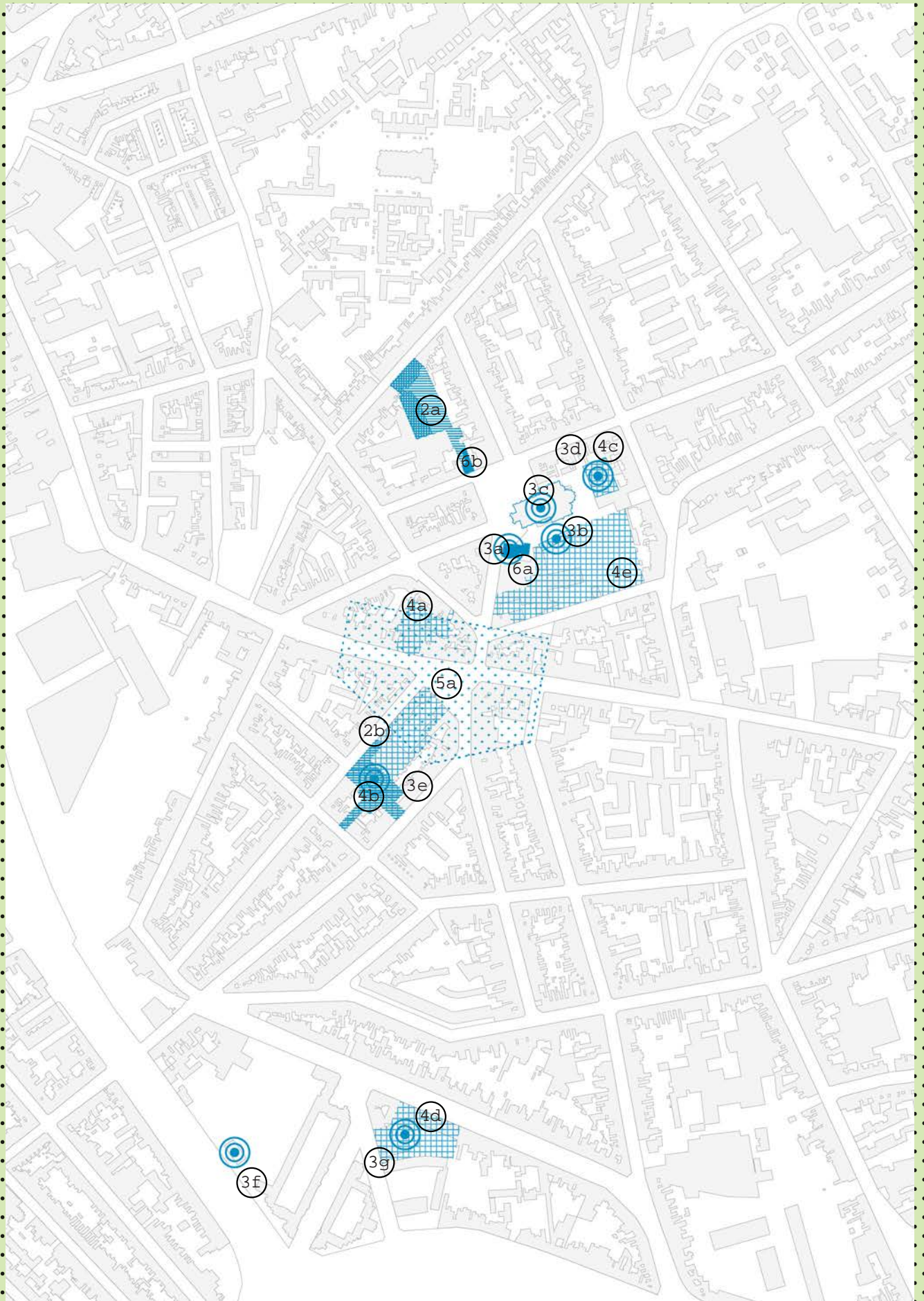
- De inrichting van deze publieke ruimte dient mee opgenomen te worden met het nieuwe concept van de welzijnsknoop (actiekaart Patrimonium "6. Welzijnscluster Dampoort").
- Enkele belangrijke aandachtspunten hierin zijn:
- Publieke karakter van binnengebied vergroten.
- Binnenkoer dient zowel aantrekkelijke verblijfsruimte (aan de hand van groenelementen) als functionele onthaalplek te zijn.
- Alle beschikbare parkeerplaatsen mee ter beschikking stellen voor de buurt.
- Relatie met co-housing-project wordt onderzocht.

8. TUINEN KREKELBERG

- Tijdens een workshop in de wijk werd reeds een eerste verkennend gesprek gevoerd met diverse actoren rond de binnentuinen van de kerk. De school wil zijn maatschappelijke rol nog verder vervullen en is (onder bepaalde voorwaarden) bereid om de tuin open te stellen.
- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie':
 - 01: de stad start een nieuwe gesprekken reeks waarbij de randvoorwaarden verder worden verfijnd. Zowel de school als de potentiële gebruikers kunnen randvoorwaarden naar voor schuiven.
 - 02: een gebruikersovereenkomst wordt opgesteld

9. WOLTERSPARK

- Vanuit verschillende diensten werd reeds aangehaald dat de parkruimte van het Wolterspark niet voldoet aan de bestaande wensen. In een heraanleg wordt rekening gehouden met:
- Het vergroten van het park tot een wijkpark (1ha). Met opmaak en beheerplan volgens principes van harmonisch park en groenbeheer.
- het wegwerken van barrières (Wolterslaan, Denderlaan)
- het activeren van omliggende bebouwing (zie actiekaart Patrimonium: Directeurswoning, woonproject Wolterspark)
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: programma van eisen dat in 2011 werd opgemaakt worden geactualiseerd met verschillende stedelijke diensten (wijkwerkers, straathoekwerkers, groendienst, dienst beleidsparticipatie,...)
 - 02: opmaak ontwerp en beheerplan met participatietraject
 - 03: uitwerking technisch dossier



//ACTIEKAART WIJKINTERVENTIES

1. Wijkmakelaar
2. Stad als initiator, stad als initiatiefnemer
 - a. welzijnscluster
 - b. Wasserij Der Vlaanderen
3. Wijkpatrimonium
 - a. Pastory
 - b. Eetzaal Krekelberg
 - c. Heilig Hartkerk
 - d. De Kring
 - e. Wasserij
 - f. Directeurswoning
 - e. Sociaal Restaurant Home Claire
4. Partnerschappen afsluiten
 - a. Brueghelfabriek
 - b. Wasserij
 - c. De Kring
 - d. Sociaal Restaurant Home Claire
 - e. Binnentuin "Basisschool De Krekel"
5. Rule_free_zone
 - a. Dendermondsesteenweg - Heernisplein
6. Buurtbalie+
 - a. Pastory
 - b. Voorpost Welzijnscluster



ACTIES WIJKINTERVENTIES

1. Wijkmakelaar

De wijkmakelaar heeft een overzicht van de vragen en het aanbod van actoren in de wijk. Deze makelaar koppelt de vraag- en aanbodzijde aan elkaar. Binnen het stadsvernieuwingproject kan een dergelijke functie als testcase uitgewerkt worden. Dit kan een stedelijke dynamiek in de richting van Dampoort Sint-Amandsberg teweeg brengen.

2. Stad als initiator, stad als initiatiefnemer

a. welzijnscluster

De stad start actief een onderzoekstraject op. Er wordt gezocht naar de manier hoe de cluster verder en beter kan evolueren naar een welzijnscluster voor de wijk. Het basisuitgangspunt hierin zijn de huidige organisaties die actief zijn rond zorg en welzijn in de wijk. Vervolgens wordt samen met eventuele toekomstige partners samengezeten om te onderzoeken hoe de toekomstige welzijnscluster gevormd kan worden en actief op de wijk kan betrokken worden. De stad heeft op deze site een aantal strategische eigendommen in handen die ervoor zorgen dat de stad extra middelen heeft om toekomstige functies te sturen. Bij een her-organisatie kunnen bestaande gebouwen onder voorwaarden verhuurd, verpacht of verkocht worden.

b. Wasserij

Op het moment dat de stad eigendom wordt van de Wasserij-site dient de opdracht voor een invulling scherp gesteld te worden. Ook de beschikbare ruimte, afhankelijk van het sanerverhaal, dient scherper in beeld gebracht te worden. Ongeacht de nieuwe eigenaar kan de stad hierin een leidende rol opnemen. De strategische ligging van de site vraagt om wijkgerichte functies.

3. Wijkpatrimonium

Voor deze omgeving zien we heel wat opportuniteiten m.b.t. wijkpatrimonium. Aan de hand van verschillende beheermodellen wordt onderzocht hoe dit patrimonium het best in de wijk geplaatst wordt en hoe iedereen automatisch tot de juiste locatie wordt geleid. De verschillende plekken die binnen wijkpatrimonium rond het Heilig Hartplein naar voor worden geschoven dienen complementair te zijn. Voor elke vraag kan men 1 van de gebouwen naar voor schuiven. Hierdoor zullen ze elkaar versterken en niet concurreren.

a. Pastory

Er leeft al veel rond de oude Pastory. Verschillende bewoners hebben zich reeds georganiseerd in een vzw om activiteiten in de Pastory op te zetten. Een maximaal zeggenschap van buurtbewoners of -organisaties is cruciaal in deze situatie. De Pastory kan als pilootproject functioneren om te testen op welke manier de stad haar patrimonium te beschikking kan stellen van de buurt. Met doordachte voorwaarde kan de stad een minimale sturing naar kwaliteit en ambitie garanderen. Het belangrijkste hier is dat de toekomstige functies door en voor de bewoners wordt georganiseerd.

b. Eetzaal Krekelberg

De School de Krekelbeg wenst de bestaande sanitaire blok en opslag te verbouwen tot een volwaardige eetzaal met nieuwe sanitaire blok. De locatie van deze nieuwe gebouwen is zeer strategische voor een verbreding van de wijkvoorzieningen. Door ook een toegang te voorzien langsheen de Pastory-tuin kan het nieuwe gebouw voor de wijk ter beschikking gesteld worden zonder dat de speelplaats en andere plekken in de school betreed kunnen worden. Een experiment van sleuteldragers zou in dit geval kunnen leiden tot een flexibel gebruik.

c. Heilig HartKerk

De centrale kerk in de wijk kent steeds minder bezoekers en vieringen. De onderhoudskosten lijken steeds minder verantwoord te zijn. Door de Kerk terug zijn centrale rol in de wijk te laten opnemen kan het zijn sociale rol terug volwaardig opnemen. Een gedeelte van de kerk kan functioneren als markt-hal/markt-ruimte waarbij gedeeltes gestript kunnen worden zodat de openheid vergroot wordt. Een ander (verwarmd) gedeelte kan herontwikkeld worden voor diverse buurtfuncties. Het voorzien van ontmoetingsruimten, buurtfuncties, ... kan hierin een belangrijke rol spelen. Het voorzien van leven en activiteiten op en rond het volledige vernieuwde Heilig Hartplein blijft hierin een belangrijk uitgangspunt. Doordat ook de Pastory-tuin wordt ingezet als publieke ruimte dient de invulling van de kerk strategisch te zijn. De kerk dient niet meer enkel gericht te zijn op de 'voorkant' maar dient zich op meerdere zijden open te stellen.

d. Parochiale Kring

Deze ruimte met private uitbater behoort al tot het 'informele' patrimonium



WELZIJNSKNOOP LEDEBERG - GENT
<https://stad.gent/ledeberg-leeft/de-deelprojecten-van-ledeberg-leeft/de-welzijnsknoop>

verzamelgebouw met stedelijke diensten en wijkorganisaties rond het thema welzijn

- Werk - Overheid - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten



DE STUYVERIJ - KORTRIJK
www.destuyverij.be

herinvulling van voormalig bedrijfsgebouw

Tijdelijke invulling - Pop-up - Overheid - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten



BLACKHORSE WORKSHOP - WALTHAMSTOW
<http://www.blackhorseworkshop.co.uk>

Werkatelier voor de buurt: ruimte, materialen, kennis,... staat ter beschikking van de wijk.

- Werk - Wijkonderneming - Start-up - Overheid - Vrijwilligers - Cultuur - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten/materialen

van de wijk. Deze wordt mee in het verhaal van wijkpatrimonium betrokken. De voorzieningen en lokalen kunnen een aanvullende functie zijn rond de plekken aan het Heilig Hartplein. Een samenwerking (of op z'n minst afspraken) kan voor alle betrokken partijen voordelen opleveren.

e. Wasserij

Binnen de wijk is er vraag naar creatieve werkplekken en ateliers die ook voor de buurt opengesteld worden. De site van de wasserij lijkt zich goed voor deze functie te schikken. Hierbij kan er een samenwerking zijn tussen professionals en geïnteresseerde bewoners in de wijk. De volledige eigendom biedt echter nog meer mogelijkheden, ook voor andere wijkgerichte functies.

f. Directeurswoning

De strategische ligging van de directeurswoning in het Wolterspark en de uitdagingen op het vlak van samenleven vragen om wijkgerichte functies in de nieuwe invulling van de directeurswoning. Dit kan een ondergeschikte functie zijn ten opzichte van de hoofdfunctie, dit is echter niet noodzakelijk.

g. Sociaal restaurant Home Claire.

Het sociaal restaurant dient een publieke plek te zijn die laagdrempelig is waar ook andere functies in georganiseerd kunnen worden. Ook sociale stedelijke diensten kunnen hier gebruik van maken om de uitdagingen op het terrein aan te pakken.

4. Partnerschappen afsluiten

a. Brueghelfabriek

Dienst stedenbouw liet al weten dat een verdichting naar wonen van dit bouwblok geen optie is. Indien deze ondernemer wil verhuizen dient zich een opportuniteit mbt nieuwe functies zich aan.

De bestaande structuur kan ingezet worden om een werkplek in de wijk te maken. Hierbij kan extra aandacht besteed worden aan de zichtbaarheid en een levendige plint ter hoogte van de Dendermondsesteenweg. Deze herenhuizen staan vandaag al leeg en kunnen een snelle invulling krijgen (co-working-plek, pop-up,...)

b. Wasserij

Op het moment dat de stad eigendom wordt van de Wasserij-site dient de opdracht voor een invulling scherp gesteld te worden. Ook de beschikbare ruimte, afhankelijk van het saneerverhaal, dient scherper in beeld gebracht te worden. Een transformatie naar een nieuw creatief wijk-atelier lijkt hierin een interessante richting. Ook andere creatieve wijkfuncties, een cultuurcluster of sportfuncties lijken, afhankelijk van de beschikbare ruimte wenselijk. Dergelijke functies kunnen door externe organisaties uitgebaut worden waarbij de rol van de stad niet per se dominant moet zijn.

c. De Kring

De kring zal in de toekomst een belangrijkere rol kunnen spelen op het vernieuwde Heilig Hartplein. Hen in een vroege fase van het project betrekken zal hierdoor belangrijk zijn. Ze kunnen in de toekomst nog een grotere vraag vanuit de wijk opnemen.

d. Sociaal Restaurant

Aan de nieuwe ontwikkelingen van HomeClaire wordt een sociaal restaurant voorzien. Dit sociaal restaurant kan op deze plek in de wijk een belangrijke sociale rol opnemen. Er wordt onderzocht of andere sociale stads-actoren hun karretje aan deze ontwikkeling kunnen aanhaken om het voorzieningen aanbod op deze plek op te krikken.

e. Binnentuin "Basisschool De Krekel"

De binnentuin van de Basisschool is een groene parel in het dichtbebouwde Sint-Amandsberg. De school is onder bepaalde voorwaarde bereid om hun tuinen open te stellen voor andere organisaties. Door heldere afspraken te maken kan de buurt zo genieten van bestaand groen in de wijk.

5. Dynamische handelsstraten

a. Dendermondsesteenweg - Heernisplein

De Dendermondsesteenweg is een handels-as in verval. De verdere leegstand tegenaan is hierin een belangrijke opgave. Leegstaande panden worden aan de hand van tijdelijke/permanente invullingen opnieuw in de markt geplaatst. In deze zone kunnen een aantal bouw- of vergunningsreglementen aangepast te worden. Het flexibel invullen van panden is hierin belangrijk. Hierdoor kunnen ook a-typische functies een plek vinden langs deze steenweg. Er wordt dan snel gedacht aan culturele en 'design' pop-up invullingen. Het is hier echter belangrijk dat, samen met onder andere de officiële en officieuze dekenij, er ook andere lokale invullingen een plaats kunnen vinden.



NDSM - AMSTERDAM

<http://www.ndsm.nl>

Voormalige industriële loods voorziet basisinfrastructuur voor startende ondernemers

- Werk - Wijkonderneming - Pop-up - Overheid - Cultuur - Voedsel - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten



IK GEEF OM DE JAN EEF - AMSTERDAM

www.geefomdejaneef.nl/

bewoners en ondernemers uit de Jan Evertsenstraat zetten zich samen in voor de Jan Eef en omgeving

- Werk - Wijkonderneming - Tijdelijke invulling - Pop-up - Start-up - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten



MEEVAART - AMSTERDAM

<http://www.meevaart.nl>

Meevaart faciliteert activiteiten van bewonersorganisaties en kent een verhuurfunctie

- Werk - Wijkonderneming - Tijdelijke invulling - Pop-up - Start-up - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten

PILOOTPROJECT 02 // AZALEA // POTUIT



PROBLEEMSTELLING//UITDAGINGEN//

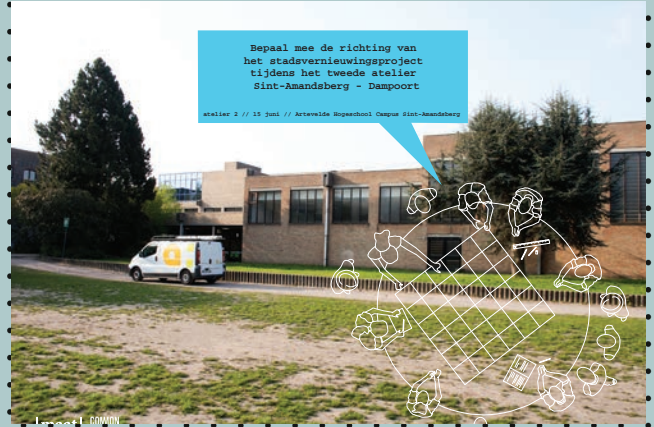
Het pilootproject bevat twee 'omgevingen' met duidelijke andere uitdagingen. De verbinding tussen deze twee 'stadsdelen' is hierbij een extra uitdaging. De twee sites waarvan sprake werden in het visiedocument in aparte koppelingen behandeld. Het startpunt voor de ingrepen is hierdoor ook merkelijke verschillende.

De omgeving van het Azaleapark wordt behandeld in de koppeling van de verbonden binnengebieden. Hierin wordt de link gezocht tussen de groene publieke ruimte van het Azaleapark en de historische kern van Sint-Amansberg. Binnen deze ambitie dient het Azaleapark zelf ook een attractievere rol te spelen. Het park zit vandaag verscholen en wordt als on-aangenaam ervaren door bewoners en gebruikers. Verschillende ruimteclaims maken dat het grote park versnipperd is geraakt. Hierbij wordt gedacht aan de toegang tot de Wonderfluit, de sociale huisvesting en appartementen/garageboxen in het park en de inrichting in zijn geheel. De uitdaging zit er hier in om een aangenaam park te maken. Een belangrijke uitdaging hierbij is de doorwaadbaarheid en zichtbaarheid aan de randen. Dit wordt meegenomen in de uitdagingen. Ook de doorsteek naar de Antwerpsesteenweg zelf is vandaag een zeer moeilijke doorgang.

De omgeving van de Antwerpsesteenweg zelf kent een eerste impuls in de publieke ruimte; de heraanleg van het eerste gedeelte van de steenweg. De verbetering en het vergroten van de publieke verblijfsruimte heeft nog niet geleid tot het verbreden van het voorzieningen- of handelaanbod op deze plek. Het historisch centrum van Sint-Amansberg is ook hier zijn dynamiek van weleer kwijt. Een aantal strategische panden staan leeg en de verbindingen naar het groen ontbreken volledig. Het oude gemeentehuis dient een nieuwe invulling te krijgen.

De andere omgeving binnen dit pilootproject kent heel wat andere uitdagingen. De site ligt op de overgang tussen 19e eeuwse en 20e eeuwse bebouwingsweefsel. Vanuit vogelvlucht is dit een zeer grote groene site. In realiteit zien we echter dat er heel wat zachte verbindingen doodlopen in deze omgeving. Het publiek gedeelte van het park is proper en goed onderhouden, toch wordt het ondermaats gebruikt. Ook hier ligt er een uitdaging in het activeren van de parkomgeving. De bouw mogelijkheden gecreëerd door het RUP stedelijk wonen kunnen hieraan bijdragen, net zoals het doortrekken van structurele fietsverbindingen. Hierbij wordt zowel gedacht aan de verbinding Oostakker – Rozenbroeken als de verbinding Potuit – Azalea.

Deze laatste verbinding bevat nog een duidelijke opdracht. De 19e eeuwse gordel wordt vandaag onder andere gekenmerkt door een structureel groentekort. Door veilige, aangename en groene verbindingen vanuit de grotere parken naar de 19e eeuwse bebouwingsgordel te verbinden kan dit groentekort gecompenseerd worden. Het wordt niet opgelost (dit is een zeer moeilijke opgave) maar het tekort wordt wel verlicht.



COPRODUCTIE//

De workshops in de pilootprojectfase worden op de plek of omgeving waar het pilootproject zich situeert georganiseerd. Het ontwerpteam en de stadsdiensten zijn dan te gast in de buurt, kunnen met meer mensen praten en steeds ter plaatse een aantal zaken bekijken. Doelstelling van de workshop is om stakeholders:

- te enthousiasmeren om tijd en middelen in het pilootproject te investeren
- te inspireren om platgetreden paden te verlaten
- te ondersteunen in hun initiatieven met experts die hun project kunnen verbeteren en faciliteren
- te tonen welke stappen nodig zijn om hun project daadwerkelijk te realiseren (zachte en harde stappen)

Vanuit een grondige analyse van het pilootproject werden workshops op maat van het pilootproject gemaakt. We enthousiasmeren door een gedreven ploeg mee te laten nadenken over het pilootproject en door in setting en organisatie van de workshop enthousiasme uit te stralen. Aan de hand van cases die voortvloeide uit de analyse werd geïnspireerd om het perspectief van het project te verbreden en synergiën te tonen met andere initiatieven uit de buurt. Doel van het inspireren is om de blik te verruimen.

UITKOMST WORKSHOPS//

De georganiseerde workshops bevonden zich vooral rond de omgeving van Potuit. De uitdagingen op deze plek zijn zeer helder terwijl de opportuniteiten er voor het grijpen liggen; een ogenschijnlijk gemakkelijke opgave. De workshops fungeerde vooral als middel om ook een aantal private eigenaars mee aan boord te krijgen.

Het ontwerpend onderzoek werd afgetoetst bij verschillende stedelijke diensten vooraleer er met eigenaars werd gepraat. Door deze strategie werd een gedragen plan op tafel gelegd dat fungeerde als onderhandelingsmateriaal voor een andere manier van aanpak. Ondanks dat de huidige eigenaars niet direct meestappen in het verhaal levert de case input op voor andere sites in Sint-Amansberg met eenzelfde uitdaging. De conceptstudie fungeert ook als een labo waarin ruimte voor experiment en tests mogelijk zijn.

In de omgeving van Azalea lagen al heel veel uitdagingen en input op tafel vanuit de gesprekken in de fase van de structuurvisie. Samen met de Hogeschool Gent werden workshops met kinderen van de Toverberg georganiseerd. Er werden spontane bezoeken met het dienstencentrum en de politie gedaan. Dit in combinatie met de heldere probleemstelling resulteerde in een ontwerp. De volgende fases van concrete inrichting van het park dient opnieuw coproductief opgevat te worden. Niet enkel de publieke ruimte maar ook de invulling van de omliggende gebouwen.



visualisatie workshop

INSPIRATIEREIS AMSTERDAM//

Ramon Schleijsen van Lokale Lente gidste een groep professionelen uit de wijk een dag door Amsterdam. Lokale Lente is een platform met als doel de beweging van wijkondernemingen aan te jagen, te versterken en te verbinden met andere stakeholders in de stad. Deze invalshoek lijkt ook voor dit pilootproject relevante. De bezochte projecten hebben allemaal de ambitie om een maatschappelijke impact op de buurt te hebben. Zowel voor de omgeving van Potuit als Azalea werden er relevante lessen geleerd.



DOELSTELLING//AMBITIE//

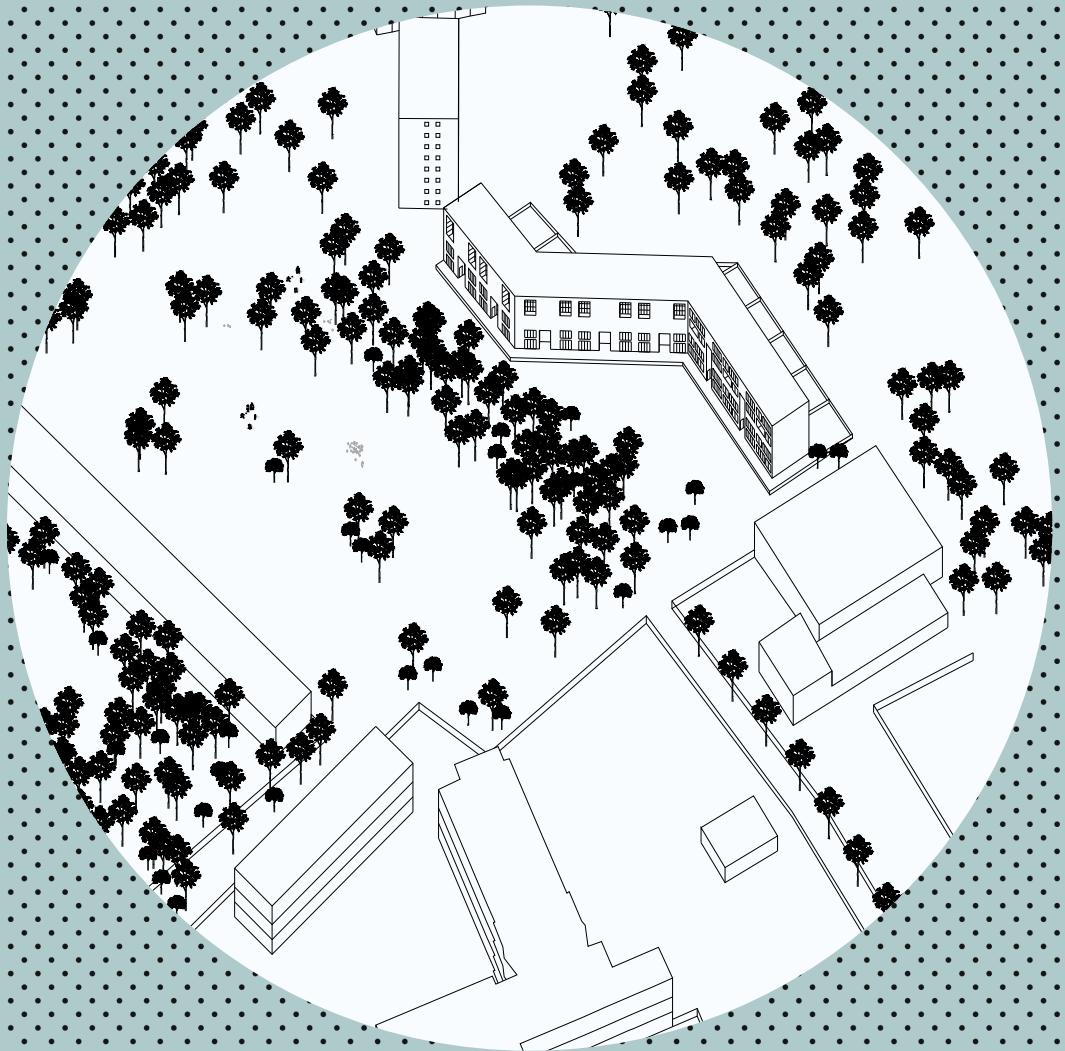
Omgeving Azalea-Antwerpsesteenweg

Zoals eerder aangegeven wordt het Azaleapark vandaag niet ten volle benut. Het park zit verscholen achter bebouwing, parkeervlakken, straat-parkeren, hondentoilet, ... Zelfs de toegangen zit verscholen. Het openwerken van de randen is een eerste belangrijke stap in het attractiever maken van het Azaleapark. Op het moment dat er wordt nagedacht over het supprimeren van een aantal gebouwen kan het park ook nog vergroot worden waardoor het open huis een prominentere plek in het park krijgt. Op het moment dat dit open huis breder wordt gebruikt kan dit mee een positieve invloed uitoefenen op het park en vice versa. Het open huis is een van de te raadplegen actoren bij een opwaardering van het park. Ook de scholencluster en andere organisaties worden hierbij betrokken. In de randen worden een aantal nieuwe bouwopgaves naar voor geschoven. De dynamiek van de randen van het park worden hierdoor verder gestimuleerd.

Een belangrijke activiteit langs het park is de cluster van het dienstencentrum en de politiegebouwen. Zeker deze laatste is omwille van veiligheids- en privacy-redenen een blinde doos. Vanuit de actor is dit een zeer begrijpelijke keuze. Het is echter jammer dat de beleving in het park, langsheen de doorsteek en aan de Antwerpsesteenweg gegijzeld wordt. Als het politiebureau in de toekomst zou verdwijnen, dan moeten we op zoek naar een andersoortige functie. Een nieuwe buurtgerichte functie is hier beter op zijn plaats. Er zijn heel wat scholen aanwezig in dit gedeelte van de wijk. Dit gaat van kleuterscholen over basisscholen en middelbare scholen naar zelfs een hogeschool. Deze afdeling van de Hogeschool Gent huisvest de opleidingen die zich focussen op kleuteropleiding en kinderen in het algemeen. In combinatie met de functies van het CLB in de wijk lijken dit een aantal opportuniteiten die elkaar kunnen versterken. Een open bibliotheek waarbij de speltheek van de scholen gecombineerd kan worden met een opvang, educatie en zorgverhaal kan deze plek op een hoger niveau tillen. Ook de werkingen rond brede scholen zijn hier actief, ook ze kunnen bijgevolg een positieve bijdragen leveren aan het geheel.

Centraal in de wijk staat het oude gemeente van Sint-Amandsberg als prominent gebouw. Een gebouw met dergelijke zichtbaarheid, grandeur en geschiedenis dient mee ingezet te worden voor de wijk. Het gebouw hoeft hiervoor niet in publieke handen te zijn. Een private uitbater kan ook functies voorzien die op de wijk gericht zijn. Een laagdrempelige horecafunctie, feestzaal, ... kunnen hierbij naar voor komen. Het oude gemeentehuis in Sint-Amandsberg werd een aantal jaren geleden grondig aangepakt. Bij de analyse van het gebouw blijkt echter dat enkel de gevel werd aangepakt. Intern zijn er nog miljoenen kosten om dit beschermd pand een nieuwe invulling te geven. Het zoeken van een geïnteresseerde investeerder zal bijgevolg een evenwichtsoefening zijn waarbij een aantal zaken samen in de weegschaal worden gelegd. Hierbij wordt gedacht aan de kwalitatieve invulling, de buurtgerichte functie maar ook de exploitatievorm en verbouwkosten.

De publieke ruimte aan Antwerpsesteenweg heeft een eerste kwaliteitsslag gekregen door de heraanleg van dit gedeelte van de steenweg. Op het verbreedde stuk ter hoogte van de doorsteek en het oud Gemeentehuis werd recentelijk meer verblijfsruimte gecreëerd. De louter infrastructurele aanpak van een traditionele steenweg werd hier deels achterwegen gelaten. Als hier opnieuw een bruisend centrum gecreëerd wordt zal er echter nog meer nodig zijn als alleen dit. Ook de parking tussen het Oud Gemeentehuis en de Sint-Amanduskerk dient structureel herdacht te worden. Het verder vergroenen van de plek, om zo de overgang te maken naar Campo-Santo is cruciaal. Op het moment dat hier een echte verblijfsplek is gemaakt in combinatie met een aantal herinvullingen van panden kan het historisch centrum terug zijn taak opnemen: een ontmoetingsplek in de wijk. Dit zal nog een extra positieve dynamiek op de handelaars en ondernemers met zich meebrengen.



Omgeving Potuit

Eenzelfde verhaal zien we terug aan de omgeving van potuit. Ook hier functioneert de Antwerpsesteenweg vooral als een doorgaande steenweg. De verblijfsruimte is hier onbestaand. Er bieden zich echter heel wat opportuniteiten aanbieden om hier ook een andersoortige publieke ruimte van te maken. Het bestaande winkelbestand in combinatie met vzw Polariteit en de Villa's van Potuit maken deze plek een bijzondere stapsteen op de Antwerpsesteenweg. Dit dient ook verder vertaald te worden in de aanleg van de publieke ruimte.

Deze villa's en villatuinen bieden op het eerste zicht een interessant aanknopingspunt om functies in te voorzien die (semi-)publiek zijn. Deze site staat opgenomen in het RUP stedelijk wonen. Er werden gesprekken aangeknoopt met de eigenaars. Deze lieten weten dat ze deze procedure willen afronden vooraleer na te denken over verdere invullingen van deze gebouwen. Het RUP stedelijk wonen creëert een extra bouwmogelijkheid in de villatuinen.

Zoals eerder werd aangehaald zit het Potuit-park vandaag verscholen tussen private gronden en de scholencampus van het Sint-JanCollege. Er is een toegang van dit college aanwezig in het park. Het Potuit-park zelf is een proper, groot en interessant park. Een cruciale manier om het uit haar isolement te halen is het integreren in een zacht netwerk van voetgangers- en fietsverbindingen.

Een eerste aanzet hiervan wordt voorzien langsheen het nieuwbouwvolume van het Sint-Jans-College. Er wordt een groenstrook vrijgemaakt om het eigenlijke Potuit-park te verbinden met de groene restsnipper die gelegen is tussen de Heiveldstraat en de Achterstraat. Als er ook aan de voorzijde van de villatuinen een degelijke (fiets-)verbinding wordt voorzien wordt het park al meer in de wijk geplaatst.

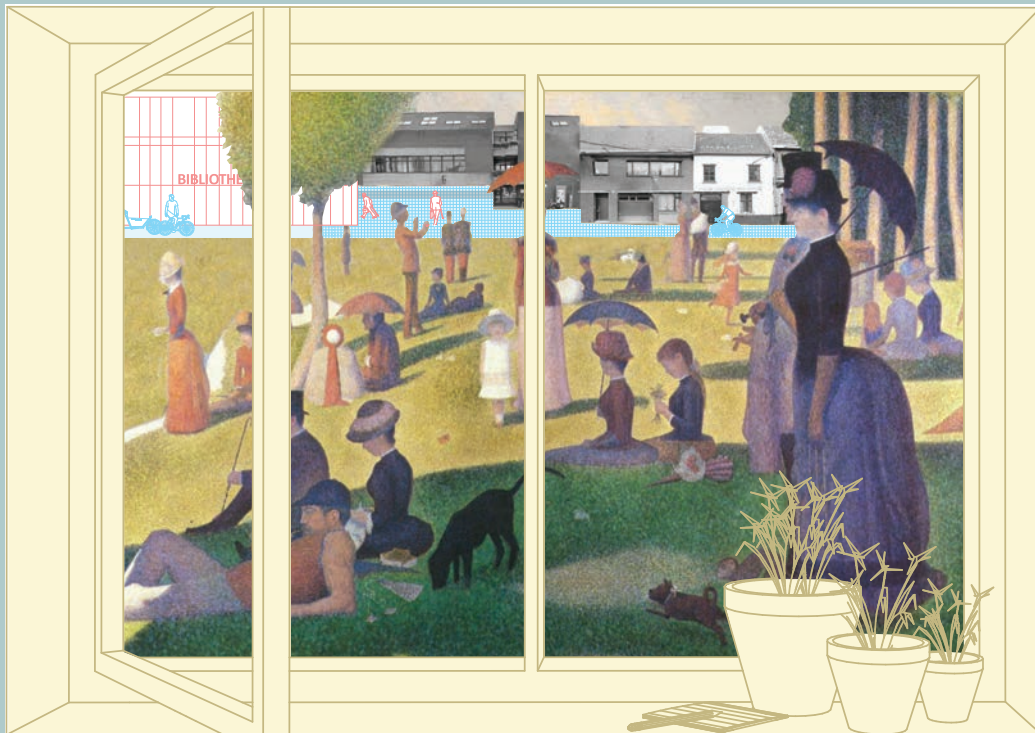
Het Potuit-park vormt echter ook een interessante schakel in de fietsverbinding tussen Oostakker en de Rozenbroeken. Een goede noordelijke aansluiting en aanduiding is hierbij aangewezen. Ten zuiden van het Potuit-park loopt deze verbinding echter dood op de sites van het Sint-Jans-College. Hierbij wordt gezocht naar een doorsteek die deze verbinding mogelijk maakt.

Aangezien de sporthal van het Sint-Jans-College na de schooluren voor verschillende (sport)verenigingen wordt opengesteld is het evident dat deze doorsteek dit gebouw mee ontsluit. De sporthal kan op die manier op een 'eenvoudige' manier in de buurt worden geplaatst. Het openstellen van een dergelijke kwalitatieve sportruimte kan een quick-win betekenen voor de wijk.

Ten Noord-Oosten van het Potuit-park is er een tweede site die wordt behandeld in het RUP stedelijk wonen. De voorschriften zijn hierin zeer open omschreven. Vanuit het stadsvernieuwingsproject wordt ernaar gestreefd om de nieuwe bebouwing maximaal op het park te betrekken. De bestaande houtwal en andere groen kwaliteiten dienen bewaard te blijven.

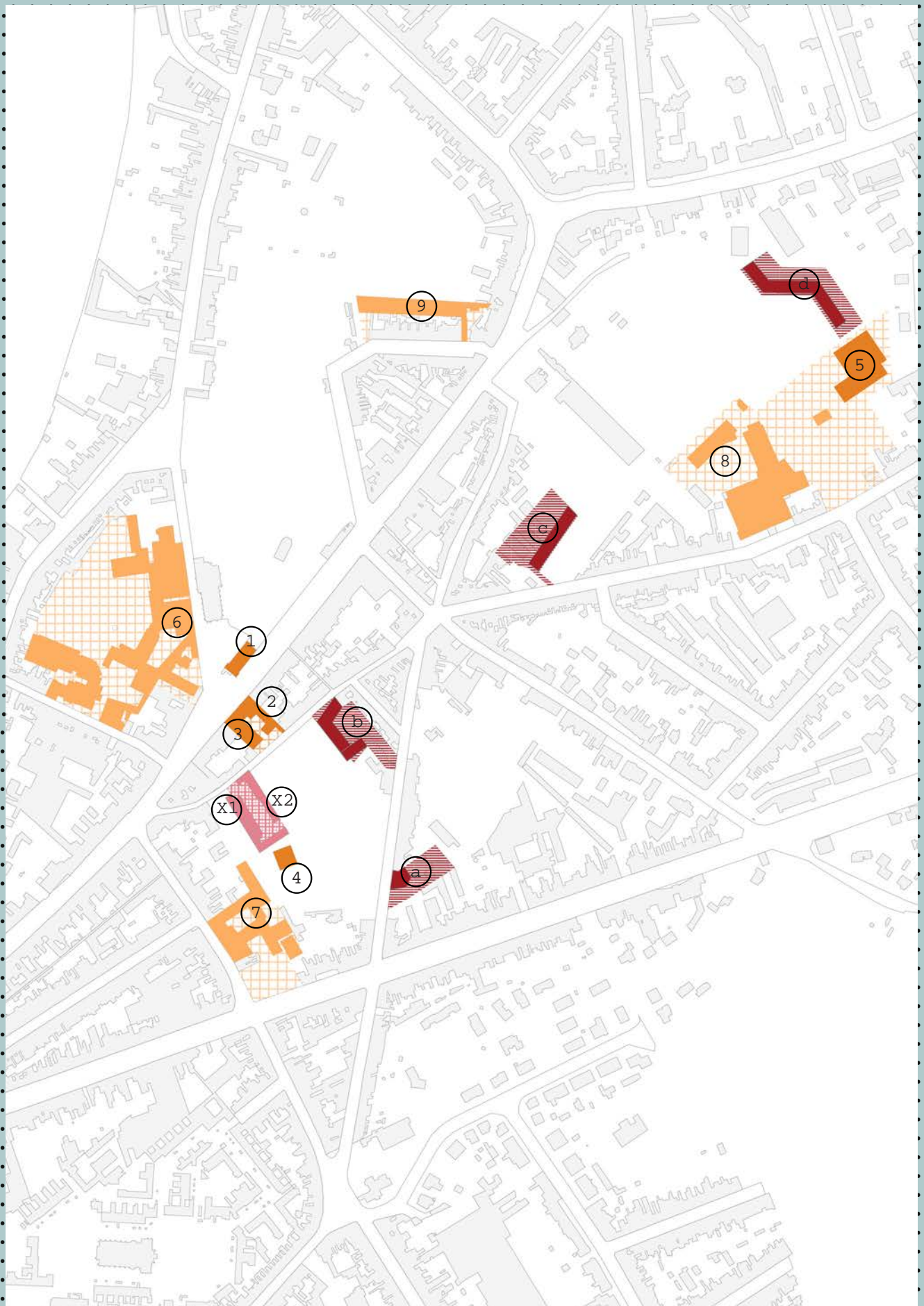
De verbinding tussen het uitgebreide Potuit-Park en de omgeving van Azalea dient maximaal op elkaar betrokken te worden. De straatprofielen dienen aangepakt te worden waarbij het concept van de permanente 'leefstraat' als uitgangspunt genomen kan worden. Hierbij is het niet de bedoeling om geen gemotoriseerd verkeer meer toe te laten. De verblijfskwaliteit, een veilige en kindvriendelijke verbinding en de spontane ontmoeting moeten hier echter centraal staan. Op die manier wordt de publieke ruimte, en met uitbreiding de aangehaalde parken, een verlengstuk van de woning.





impressiebeeld

- 01_ De Pinte _ Viteux
- 02_ Mies van de Rohe - Lafayette
- 03_ Stammers Konter - Den Haag
- 04_ Sportkooi
- 05_ Noorderparkbar - Noorderparktrust Amsterdam
- 06_ Mariakerke Parkkaffee
- 07_ Half-ondergrondse parking Gent-Brugge
- 08_ Leeszaal - Rotterdam



//ACTIEKAART BEBOUWING

Patrimonium en functies:

1. Oud gemeentehuis
2. Politie
3. Dienstencentrum
4. Open huis Azalea
5. Buurtsporthal - Heiveld
6. Campus Visitatie
7. Stedelijke scholen Toverberg/wonderfluit
8. Campus Heiveld
9. Tintelijn

Strategische Ontwikkelingspotenties

- a. Ontwikkeling Azaleastraat
- b. Ontwikkeling Azaleapark
- c. Ontwikkeling Potuit 01
- d. Ontwikkeling Potuit 02

Aankoop/verkoop

- X1: sociale huisvesting
X2: appartementen + parkeerpockets



ACTIES BEBOUWD PATRIMONIUM

Patrimonium en Functies:

1. OUD GEMEENTEHUIS

- Het oud gemeentehuis van Sint-Amandsberg is een landmark in de omgeving en op de Antwerpsesteenweg. Het representatieve gebouw vormt een baken in een omgeving die ooit een bruisende dorpskern geweest is.
- De herinvulling van het pand dient rekening te houden met de erfgoedwaarde.
- De fysieke, financiële en mentale barrières van de nieuwe functie worden geminimaliseerd zodat het gebouw zijn functie in de wijk kan opnemen.
- Door de historische en erfgoedwaarde van het gebouw kunnen/zullen de functies op de verdiepingen een minder publieke functies opnemen.
 - Vb01: Jeugdhotel
 - Vb02: Buurtcafé-functie met co-working plekken op de verdiepingen
 - Vb03: Politiekantoor
 - Vb04: ...

2. POLITIE

- Vandaag is het politiekantoor een quasi blinde doos ten opzichte van de buitenwereld. Deze keuze wordt vanuit privacy en veiligheidsmaatregelen getroffen. Het karakter van deze gevels en geblindeerde ramen hypothekeert de gewenste dynamiek in het centrum van Sint-Amandsberg.
- Als het politiebureau in de toekomst zou verdwijnen, dan moeten we op zoek naar een andersoortige functie. De nieuwe functies moeten zich maximaal tonen aan de verschillende publieke zijden. Zowel de doorsteek, de Antwerpsesteenweg als de zijde van het Azaleapark zijn hierin belangrijk. Dit is ongeveer het tegenovergestelde als de huidige relatie met de omgeving.
 - Vb01: Bibliotheek Sint-Amandsberg + wijkorganisaties
 - Vb02: sociaal restaurant op de gelijkvloers en bibliotheek op de verdiepingen

3. DIENSTENCENTRUM

- Het dienstencentrum werd recent gerenoveerd tot een open en zichtbare baliefunctie. Deze publiekgerichte functies verlevendigen de doorgang tussen het Azaleapark en de Antwerpsesteenweg.

4. OPEN HUIS AZALEA

- Open huis dient - met respect voor de rol die het Open Huis vandaag speelt binnen het gevoerde beleid voor senioren - een breder publiek te bereiken, dient een actievere rol in het park te spelen en dient een actieve rol in de buurt te spelen.
- Tijdelijke invullingen in, op of rond het paviljoen kunnen bijdrage aan aantrekkelijkheid van de omgeving.
- Stad start gesprekkenreeks om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren (zie actiekaart co-creatie).

5. BUURTSPORTHAL HEIVELD

- De sporthal is in eigendom van het bisdom en wordt gebruikt door de gehele Heiveld scholencampus.
- 's Avonds en in het weekend is er enkel een dansclub en een basketbalclub die gebruik maken van deze infrastructuur. Extra structurele activiteiten zijn mogelijk indien de capaciteit van de infrastructuur dit aankan.
- Stad start gesprekkenreeks om efficiënt ruimtegebruik verder te stimuleren (zie actiekaart co-creatie).

6. CAMPUS VISITATIE

- De scholencampus stelt zowel structureel (vakanties) als ad hoc (infomomenten, vergaderingen,...) lokalen en ruimte ter beschikking voor de wijk.
- Onder voorwaarden zijn ze bereid om hier verder over na te denken.
- Stad start gesprekkenreeks om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren. Zowel intern (tussen de verschillende scholen) als extern (naar buurtbewoners toe). (zie actiekaart co-creatie).

7. TOVERBERG/WONDERFLUIT

- De twee stedelijke scholen liggen rug aan rug tegen elkaar. Maar kennen geen gemeenschappelijk gebruik van ruimten.
- Stad start is de gesprekkenreeks om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren. (zie actiekaart co-creatie).
- Eerst positieve effecten: De toverberg stelt haar vergroende speelplaats al open voor de buurt.

8. CAMPUS HEIVELD

- De scholencampus stelt zowel structureel (vakanties) als ad hoc (infomomenten, vergaderingen,...) lokalen en ruimte ter beschikking voor de wijk. (zie actiekaart co-creatie).
- Onder voorwaarden zijn ze bereid om hier verder over na te denken.
- Stad start gesprekkenreeks om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren en de doorgang te realiseren.

9. TINTELIJN

- Gebouwen van deze cluster worden verder ingezet voor verbindende activiteiten in de wijk.
- Herbestemming naar wonen blijft planologisch niet mogelijk.

Strategische ontwikkelingspotenties

a. ONTWIKKELING AZALEASTRAAT

- BVO uit structuurschets: +- 900m²
- Wijkondersteunende functie op gelijkvloers gewenst.
- Woonontwikkeling in functie van breed wonen.
- De stad start een gesprekken met de eigenaars om de potenties verder te onderzoeken. Vervolgens wordt door de stad een planningsinitiatief voor herbestemming genomen.

b. ONTWIKKELING AZALEAPARK

- Ontsluiting, brandweervoorzieningen,... worden op eigen terrein voorzien.
- De bestaande oppervlakte wordt minimaal behouden. De bestaande bomenstructuur en biologische waardevolle zones worden eveneens maximaal behouden.
- BVO uit structuurschets: +- 2400m²
- Gedeelte van de bebouwing ter compensatie van "X1. Sociale huisvesting".
- Gedeelte van de bebouwing ter compensatie van "X2. Private partner".
- Publieke functie op gelijkvloers gewenst.
- Woonontwikkeling in functie van breed wonen.
- De stad start een gesprekken met de eigenaars om de potenties verder te onderzoeken. Vervolgens wordt door de stad een planningsinitiatief voor herbestemming genomen.

c. ONTWIKKELING POTUIT 01

- Rekening houdend met eigenheid en groenstructuur. De bestaande bomenstructuur en biologische waardevolle zones worden maximaal behouden.
- BVO uit structuurschets: +- 1500m²
- De stad start een gesprekken met de eigenaars om de potenties verder te onderzoeken. Vervolgens wordt door de stad een planningsinitiatief voor herbestemming genomen.

d. ONTWIKKELING POTUIT 02

- Rekening houdend met eigenheid en groenstructuur. De bestaande bomenstructuur en biologische waardevolle zones worden maximaal behouden.
- BVO uit structuurschets: +- 5500m²
- De stad start een gesprekken met de eigenaars om de potenties verder te onderzoeken.

Aankoop/verkoop

X1. VERPLAATSING SOCIALE HUISVESTING

- Geschatte BVO: 380m²
- 6 kleine en verouderde woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij de Volkshaard.
- Bij een maximale uitbreiding van het park dienen deze woningen op een andere plaat geherlocaliseerd te worden voor een maximale parkruimte.
- De stad start gesprekken met eigenaars in functie van aankoop en compensatie.

X2. PRIVATE PARTNER

- Geschatte BVO: 500m² + 33 garagesboxen
- Bij een maximale uitbreiding van het park dienen deze woningen op een andere plaat geherlocaliseerd te worden voor een maximale parkruimte.
- De stad start gesprekken met eigenaars in functie van aankoop en compensatie.



//ACTIEKAART PUBLIEKE RUIMTE

1. Doorsteek Rozebroeken
2. Potuitpark
3. Plek op de Antwerpsesteenweg
4. Leefstraat 2.0
5. Azaleapark
6. Parking/speelkooi
7. Doorsteek Antwerpsesteenweg
8. Plek op de Antwerpsesteenweg



ACTIES PUBLIEKE RUIMTE

1. DOORSTEEK ROZEBROEKEN

- Een nieuwe doorsteek tussen het Potuitpark en de Rozenbroeken wordt georganiseerd via de scholencampus Heiveld.
- De scholencampus uitte bezorgdheid over de afsluitbaarheid en de toegankelijkheid van hun sporthal vanuit hun schoolsite.
- Minimale oppervlakte doorsteek: 1000m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: de stad start een gesprekkenreeks in de verkenningsfase met de gebruikers en eigenaars van de gronden.
 - 02: onderhandelingsfase omtrent randvoorwaarden
 - 03: uitwerking technisch dossier

2. POTUITPARK

- Het potuitpark bezit vandaag veel potenties en kwaliteiten.
- Er wordt maximaal gewerkt op de toegangen en verbindingen naar het park. De verbinding met de Heiveldstraat wordt gerealiseerd.
- Met de ontwikkeling aan de oostzijde van het park breidt het park minimaal uit, er wordt rekening gehouden met de bestaande groenmassa.

3. PLEK OP DE ANTWERPSESTEENWEG

- Ontmoetingsruimte met bushaltes en aanzet van villa-tuinen wordt onderzocht.

4. LEEFSTRAAT 2.0

- De achterstraat fungeert als optimale verbinding tussen het Azaleapark en het Potuitpark. Het is een ideale alternatieve route voor de Antwerpsesteenweg voor zachte weggebruikers.
- Achterstraat: 5500m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: integreren van hoofdfietsverbinding in wijkcirculatieplannen
 - 02: dienst mobiliteit onderzoekt de mogelijkheden en varianten van een permanente leefstraat – opmaak inrichtingsplan
 - 03: uitwerking technisch dossier

5. AZALEAPARK

- Vanuit verschillende diensten werd reeds aangehaald dat de parkruimte van het Azaleapark niet voldoet aan de bestaande wensen. In een heraanleg (op basis van principes harmonisch park- en groenbeheer) wordt rekening gehouden met:
 - bewaren en versterken van oostelijke bomenmassa. Bestaande parkkarakters respecteren en waardevolle elementen (bomen-, struik, en kruidlaag) bewaren. Biologisch zeer waardevol.
 - Verplaatsen parkeervoorzieningen.
 - wegwerken van barrières (Achterstraat, Azaleastraat)
 - activeren van omliggende bebouwing (zie actiekaart Patrimonium: Open Huis, Extra bouwmogelijkheid Azaleastraat, Extra bouwmogelijkheid Azaleapark)
 - School (wonderfluit) zoekt extra speelruimte. Publieke speelzone in het park die ook naar veiligheid voldoet aan de diverse normen.
- Publieke ruimte: 19.500m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad. (Onverharde groen-ruimte: +-16.500m²)
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: programma van eisen samenstellen met verschillende stedelijke diensten (wijkwerkers, straathoekwerkers, groendienst, dienst beleidsparticipatie,...)
 - 02: opmaak ontwerp en beheerplan volgens principes harmonisch park- en groenbeheer met participatietraject
 - 03: uitwerking technisch dossier

6. PARKING/SPEELKOOI

- De parkeerdruk in de omliggende straten van het Azaleapark dient verlaagd te worden om de zichtbaarheid en bereikbaarheid van het Azaleapark te vergroten en om de leefkwaliteit in de straten te verhogen.
- Een half-ondergrondse parkeergarage voor de wijk en het huidige dienstencentrum geeft op het dak ruimte voor een speelaanleiding. De exacte grootte en inplanting dient met de mobiliteits- en groendienst onderzocht te worden.
- Parking/speelkooi: 1300m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Dit gebouw is een inherent onderdeel van "5 Azaleapark".

7. DOORSTEEK ANTWERPSESTEENWEG

- De publieke doorsteek onder het dienstencentrum dient aantrekkelijker en leesbaarder aangelegd te worden. De nieuwe functies laden deze doorsteek maximaal mee op (zie actiekaart Patrimonium: "2. Politie" en "3. Dienstencentrum").
- Er wordt onderzocht hoe tot snelle resultaten kan gekomen worden.
- Bij aanleg van de "4. Leefstraat2.0" of de omvorming van "Bebouwd patrimonium: 2. Politie" dient deze omgeving mee opgenomen te worden.
- Doorsteek: 550m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.

8. PLEK OP DE ANTWERPSESTEENWEG

- De vernieuwde publieke ruimte rond het oude gemeentehuis van Sint-Amandsberg geeft al meer ruimte voor de fietser en voetganger. Er dient extra verblijfsruimte gemaakt te worden.
- Om het oude gemeentehuis terug centraal in de wijk te plaatsen dient het ook terug centraal op het plein geplaatst worden. Er wordt onderzocht hoe de publieke ruimte, de nieuwe functies in de omgeving en de toevoegingen van groen-elementen in deze omgeving elkaar kunnen versterken.
- Publiek plein: 2500m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: programma van eisen samenstellen met verschillende stedelijke diensten (wijkwerkers, straathoekwerkers, groendienst, dienst beleidsparticipatie, dienst stedenbouw...)
 - 02: uitschrijven ontwerpwedstrijd voor publieke ruimte met participatietraject
 - 03: uitwerking technisch dossier



//ACTIEKAART WIJKINTERVENTIES

1. Wijkmakelaar
2. Stad als initiator, stad als initiatiefnemer
a. Project Azalea
3. Wijkpatrimonium
a. sporthal Heiveld
b. OpenHuis Azalea
c. Dienstencentrum/Politie
d. Oud Gemeentehuis
4. Partnerschappen afsluiten
a. Scholen
b. Oud Gemeentehuis
c. Villa-sites Potuit
d. Woonontwikkeling Azalearand
5. Dynamische handelstraten
a. Antwerpsesteenweg
6. Buurtbalie+
a. Dienstencentrum/Politie



ACTIES WIJKINTERVENTIES

1. Wijkmakelaar

De wijkmakelaar heeft een overzicht van de vragen en het aanbod van actoren in de wijk. Deze makelaar koppelt de vraag- en aanbodzijde aan elkaar. Binnen het stadsvernieuwingsproject kan een dergelijke functie als testcase uitgewerkt worden. Dit kan een stedelijke dynamiek in de richting van Dampoort Sint-Amansberg teweeg brengen.

2. Stad als initiator, stad als initiatiefnemer

De herinrichting van het Azaleapark en het dienstencentrum worden de belangrijkste investeringsprojecten in dit pilootproject. Gekoppeld aan investeringen buiten de publieke ruimte kan deze cluster van ingrepen gezien worden als een traditioneel stadsproject waarbij een samenwerking met sogent ook invloed kan uitoefenen op omliggend bebouwd patrimonium en dit om nieuwe woningen te realiseren.

3. Wijkpatrimonium

3a. Sportinfrastructuur Sint-Jan-College Heiveldstraat

De sporthal van de scholengroep Sint-Jan in de Heiveldstraat wordt vandaag al gebruikt door een aantal lokale organisaties. Zo is er een basketbalploeg en een dansgroep die buiten de schooluren gebruik maken van de sportinfrastructuur. De sporthal bestaat uit een grote turn/danszaal en twee volwaardige sportzalen. Er dient in samenspraak met de scholencluster na gegaan te worden of er nog meer mogelijkheden bestaan om andere organisaties te huisvesten. Is de bezettingsgraad maximaal en zijn er nog optimalisaties mogelijk? Welke eisen stelt de school hier tegenover?

3b. Open Huis Azalea

De open huizen hebben de ambitie om op termijn en met respect voor de rol die het Open Huis vandaag speelt binnen het gevoerde beleid voor senioren - verder te verbreden en open te staan voor de gehele buurt. Via het stadsvernieuwingsproject kan onderzocht worden hoe dit stapsgewijs mogelijk is. Het open huis Azalea kan hierbij als testcase dienen. Als startpunt worden de huidige gebruikers genomen om vervolgens via de wijk te achterhalen welke andere organisaties of doelgroepen mee geïntegreerd worden in het open huis verhaal.

3c. Politiekantoor/dienstencentrum

Binnen de actiekaart van het bebouwd patrimonium wordt het politiekantoor ook naar voor geschoven als een strategisch interessante locatie voor ontmoeting. De locatie en inplanting van het gebouw leent zich uitermate voor een wijkgerichte functie. In combinatie met de baliefunctie kan dit de (moeilijke) doorsteek opladen en de link tussen het Azaleapark en de Antwerpsesteenweg versterken. Als de politie op termijn verhuist lijkt de verhuis van de bibliotheek in Sint-Amansberg naar deze locatie hier een interessante piste. Een open bibliotheek waarbij de wisselwerking met de verschillende omliggende scholen (kleuter-, basis-, middelbare-, hogeschool) een breed educatief en zorgverhaal kan creëren lijkt hierin een interessante piste. De hogeschool is vandaag reeds gericht op kinderen met een focus op kinderen in de wijk. Hier liggen de opportuniteiten voor de buurtbewoners zelf om deze plek niet louter te zien als stadspatrimonium, maar evenzeer als plek waar ze zelf initiatieven kunnen nemen.

3d. Oud gemeentehuis Sint-Amansberg

Het oude gemeentehuis van Sint-Amansberg is een referentie in de omgeving en zou hierdoor ook een publieksgerichte functie kunnen gebruiken. Door de erfgoedwaarde van het gebouw zal het moeilijk zijn om een publiek toegankelijk gebouw te maken dat op verschillende verdiepingen functioneert. Een wijkgericht functie, aanvullend op een meer privaat of commerciële invulling van het gebouw lijkt echter noodzakelijk op deze prominente plek.



NOORDERPARKTRUST - AMSTERDAM

<http://noorderpark.nl>

Het noorderpark slaat bruggen aan de hand van sport, spel, cultuur, ontmoeting,...

- Werk - Wijkonderneming - Tijdelijke invulling - Pop-up - Start-up - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten

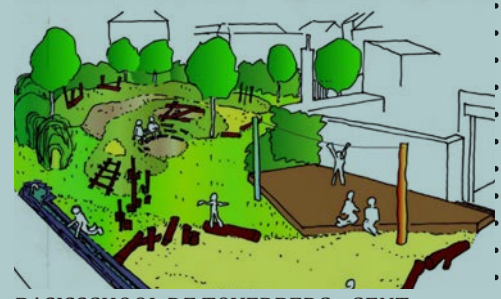


I CAN CHANGE THE WORLD WITH MY TWO HANDS - AMSTERDAM

www.icanchangetheworldwithmytwohands.nl

commerciële en particuliere voedselproductie in de stad, in een binnengebied

- Werk - Wijkonderneming - Tijdelijke invulling - Pop-up - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Park/Plein/Pand -



BASISSCHOOL DE TOVERBERG - GENT

speelplaats van de basisschool wordt buiten de schooluren voor de wijk opengesteld.

- Werk - Tijdelijke invulling - Overheid - Vrijwilligers - Leegstand - Park/Plein/Pand

4. Partnerschappen afsluiten

Behalve de plekken waar de stad zelf investeert in publieke ruimte en plekken voor ontmoeting, kunnen deze ook aan de wijk aangeboden worden via partnerschappen met private partners

4a. Scholenclusters

Er zijn vandaag al een aantal voorbeelden in de wijk aanwezig van dergelijke afspraken tussen actoren in de wijk. Het Sint-Jan-college in de Heiveldstraat stelt tijdens vakanties al lokalen ter beschikking voor stedelijke opvangfuncties, de speelplaats van de Toverberg werd heraangelegd en wordt tijdens de weekends ook voor de wijk opengesteld,... In de verschillende scholen is er nog een verdere verbreding mogelijk. De groene open ruimte en polyvalente ruimten van verschillende scholen kan noden op korte termijn snel opvangen.

4b. Oud gemeentehuis

Voor het oude gemeentehuis van Sint-Amansdorp worden in dit document meer uitspraken gedaan. Hierin is belangrijk dat er een goed evenwicht wordt gevonden tussen de exploitatie, de verbouwkosten en de wijkgerichte functies. Enkel met het juiste evenwicht zal een potentiële nieuwe functie haalbaar en wenselijk zijn.

4c. Villatuinen Potuit

Binnen dit pilootproject werd ook ontwerpend onderzoek gedaan in de omgeving van Potuit. Na gesprekken met eigenaars werd er niet verder gewerkt op een bredere aanpak van de potentiële ontwikkelingen. Toch lieten de eigenaars weten dat ze bereid zijn om eventueel functies voor de wijk op te nemen na het afronden van het RUP stedelijk wonen waarin ze opgenomen zijn. Hierin wordt een meerwaarde voor de wijk gezocht in de groenkwaliteiten van de villa-tuinen en de villa-gebouwen.

4d. Nieuwe bouwmogelijkheden

Eén van de pijnpunten in het Azaleapark vandaag is het feit dat er geen activiteit en leven rechtstreeks vanuit het park waarneembaar is. Het voorzien van een woongevel met een gezicht en een voordeur naar het park zorgt spontaan voor beweging. Zoals in de actiekaart onder ontwikkelingspotenties naar voor wordt geschoven zal de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via het binnenblok georganiseerd worden waardoor de bebouwing tegen het park staat. Er wordt een bouwmogelijkheid gecreëerd door de stad, deze bouwmogelijkheid heeft een direct voordeel voor de beleving van het park en bijgevolg voor de wijk.

5. Dynamische handelsstraten

Op de Antwerpsesteenweg hebben heel wat handelaars zich al georganiseerd in STAR. Het handelsapparaat dat we terugvinden op deze steenweg is vrij volledig. Ondanks dit breed aanbod is er ook nog steeds leegstand dat een negatieve invloed uitoefent op het geheel. Op twee plekken langsheen deze Antwerpsesteenweg vinden we opportuniteiten terug om te verbreden en te diversifiëren. De eerste plek is ter hoogte van het oud gemeentehuis. Vroeger was dit een bruisend centrum. Met de heraanleg van de Antwerpsesteenweg werd hier ruimte gecreëerd die andere functies kunnen stimuleren. De tweede plek vinden we terug ter hoogte van de twee villa-sites rond Potuit. De potentiële ontwikkeling van deze sites biedt opportuniteiten om ook op deze plek meer ontmoetingsruimte te voorzien. Hieraan gekoppeld kan ook het aanbod verbreed worden. Een eventuele samenwerking met vzw polariteit kan hierin een positieve bijdrage betekenen. Op beide plekken dient actief ingezet worden op tijdelijke invullingen, het actief aantrekken van diverse activiteiten en het tegengaan van leegstand.

6. Buurtbalie+

Ten opzichte van de omgeving van het Heilig Hartplein zijn er in het historische centrum van Sint-Amansdorp minder mogelijkheden voor ontmoetingsruimten. Toch zien we ook hier veel spontane initiatieven, actieve bewoners en enthousiaste actoren die de ontmoetingen in de wijk stimuleren. Denk hierbij aan de boerenmarkt, dansen in het park, de bewonersgroep rond de land van waaslaan, de handelsvereniging star en vele anderen. Een echte ontmoetingsplek vinden we hier vandaag nog niet terug. Hierdoor is het nut van een dergelijke buurtbalie des te belangrijker om alle lopende initiatieven warm te houden. Het integreren in een toekomstige open bibliotheek is daarbij een locatie die ook de bibliotheek zelf als ontmoetingsplek in de wijk kan plaatsen.



WISSELWINKEL - AMSTERDAM

<http://www.website.com>

korte uitleg over het project

- Werk - Wijkonderneming - Tijdelijke invulling - Pop-up - Start-up - Cultuur - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten



BUURTBALIE - AMSTERDAM

<http://www.buurtbalie.nl/indischebuurt>

Zichtbaar maken van maatschappelijke bedrijvigheid, netwerken, initiatieven en voorzieningen

Wijkonderneming - Start-up - Overheid - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten



KRACHTIG PLAN VAN GOOL - AMSTERDAM

wisenederland.com/pilot-plan-van-gool/wijk/

Wijkcommunity die diensten en kennis met elkaar uitwisselt - doorgroei naar coöperatie

- Werk - Wijkonderneming - Start-up - Overheid - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten

PILOOTPROJECT 03// WESTVELD



PROBLEEMSTELLING//UITDAGINGEN//

Westveld is het voormalige gehucht georganiseerd rond de Heilig Kruiskerk. De rechtlijnige as van de Alfons Braeckmanlaan is een overblijfsel van de voormalige spoorweg. Deze werd begin 20e eeuw opgebroken en vervangen door de Alfons Braeckmanlaan.

De bebouwingsstructuur van Westveld kent vandaag veel sociale huisvesting. Deze structuur bepaalt ook mee de demografische situatie in Westveld. Heel wat van de huidige bewoners zijn samen met hun woning in de wijk ouder geworden. Hierdoor bestaat er een over-vertegenwoordiging van de leeftijdscategorie +60-jarigen. Deze bewoners zoeken in de wijk activiteiten maar vinden deze steeds minder. Veel van hen zijn gericht op het dienstencentrum Wibier (Antwerpsesteenweg) of de omgeving van Oude Bareel. Westveld wordt door vele gezien als het zwakkere broertje van Oude Bareel. Het voorzien van extra ondersteuning is noodzakelijk.

Een van de pijnpunten voor bewoners van Westveld is de continuë leegstand van een aantal sociale woningen. Deze hebben een negatieve invloed op de omgeving. Een aantal van deze woningen bevinden zich langs de Alfons Braeckmanlaan en zijn bijgevolg een doorn in het oog van velen.

De Alfons Braeckmanlaan fungeert vandaag als een sluiproute richting de oprit van de R4. Enerzijds zorgt dit voor heel wat passage waarvan enkele handelaars een voordeel van ondervinden. Anderzijds hypothekeert dit de potentiële ontmoetingsruimte van deze as. In Westveld zien we amper publieke ruimte waar spontane ontmoetingen mogelijk en aangenaam zijn. Deze as lijkt hier omwille van de aanwezige functies echter zeer geschikt voor.

Westveld was ooit een bruisend gehucht binnen Sint-Amandsberg. De bestaande handelaars zijn een overblijfsel van dit dynamisch handelslint. Het laatste decennium sloten heel wat handelaars hun zaken. Deze tendens van leegloop werd recentelijk gestopt. Toch zien we heel wat oudere handelaars in het bestaande handelaarsbestand. Nieuwe ondernemers aantrekken zal cruciaal zijn om de noodzakelijke continuïteit van deze as te bewaren. De as van de Alfons Braeckmanlaan is vooral georganiseerd met commerciële voorzieningen. De andere ontmoetingsfuncties zijn meer verspreid in de wijk. Hier zien we oa.:

- Lokalen van de jeugdverenigingen
- Kinderdagverblijf het Nachtegaaltje
- Vzw stappen
- Bibliotheek
- Vzw de Kring
- Heilig-Kruis-Kerk
- Poppentheater Pedrolino

Een aantal van deze actoren zijn heel dynamisch en gericht op de wijk. Andere zijn tanend of bereiken niet genoeg hun doelgroepen.

Het vrijwilligersleven is vrij actief in Westveld al zijn er ook organisaties die hun werking verplaatsen richting Wibier of de Oude Bareel. Ook nieuwe, jongere bewoners zijn niet geënt op Westveld zelf maar richten zich vooral op het centrum van Gent voor activiteiten.

De bestaande dynamiek en context van dit pilootproject verschilt van de anderen. Dit pilootproject werd hierdoor ook fundamenteel anders opgevat. Waar bij de andere twee pilootprojecten de opgaves vrij snel naar de oppervlakte kwamen bleek dat in Westveld minder evident. Hierdoor zijn de georganiseerde workshops met een ander doel en uitgangspunt gestart.

De actiekaarten die in dit pilootproject zijn toegevoegd dienen ook zo gelezen te worden. In tegenstelling tot de andere twee pilootprojecten zijn deze scenario's nog niet afgetoetst in de wijk. Het zijn actiekaarten die verregaande uitspraken doen om een verder debat op gang te brengen. Het verder ontwerpend onderzoek zal deze acties als startpunt nemen om hier samen met de wijk verder op door te werken.



COPRODUCTIE//

De context en delelijkheid van deze omgeving is structureel anders dan de andere twee pilotprojecten. De workshops werden bijgevolg ook opnieuw anders opgevat.

Deze workshops vatte we op als werksessies met verschillende personen rond de tafel waarbij actief in groep gewerkt wordt. Hiernaast worden ook spontanere bilaterale gesprekken georganiseerd met relevante stakeholder met buurtbewoners of specifieke diensten en lokale experts. We zien dit meer als informele babbels van het ontwerpsteam met lokale stakeholders. Vanuit de stad waren vertegenwoordigers mee aanwezig, het aantal deelnemers werd beperkt om er open en directe gesprekken van te maken. Anderzijds blijft deze input belangrijk om de continuïteit van het project na afonding van deze studie te verzekeren. De kennis die wordt opgedaan dient zo veel mogelijk verspreid te worden binnen de stad. Dit cocreatief verhaal ontstond bijgevolg zeer spontaan.

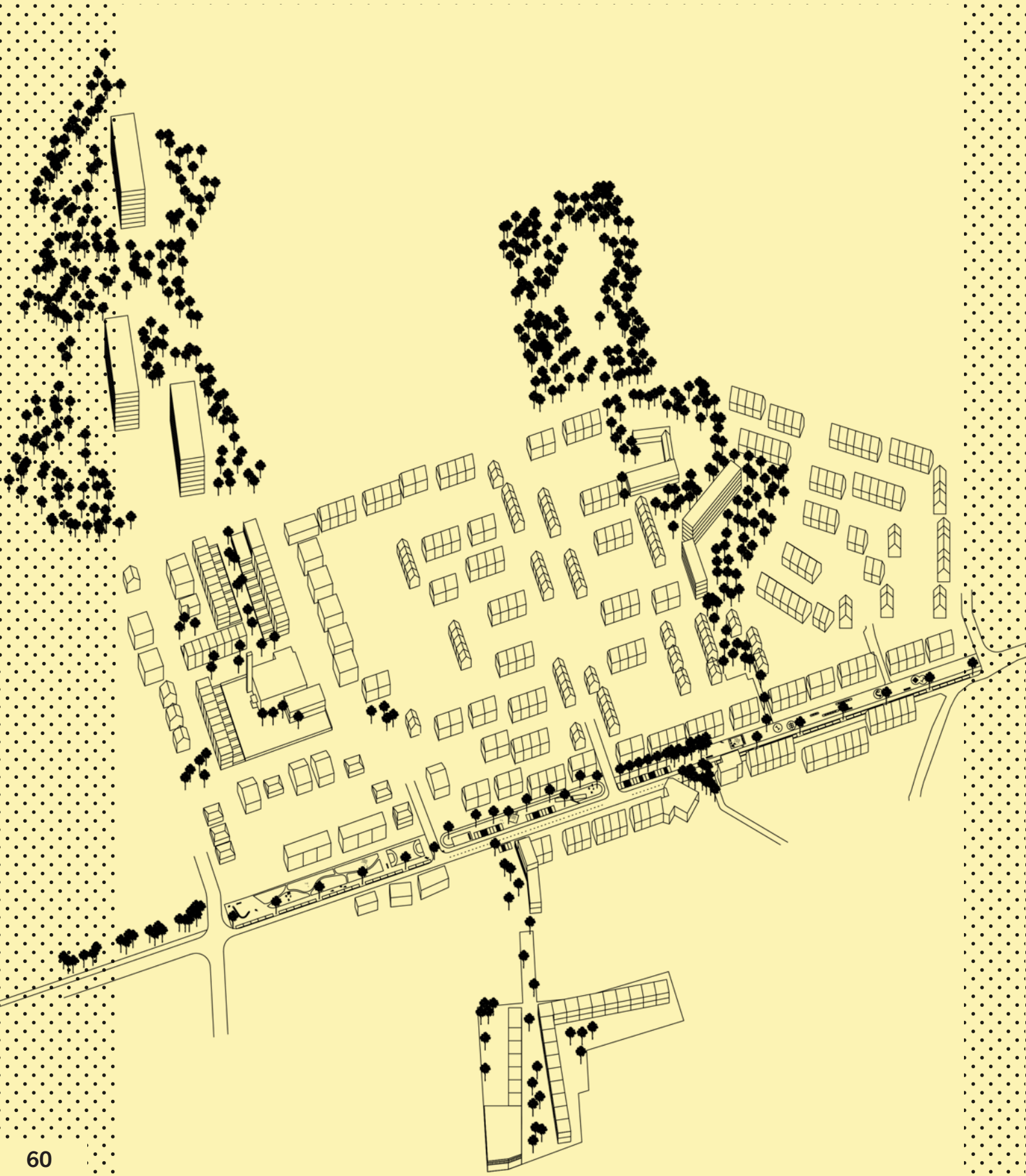
UITKOMST WORKSHOPS//

In de twee voorgaande pilotprojecten werd de probleemstelling vrij snel vastgepind. Hierdoor werden de workshops ingezet om actief samen rond een aantal scenario's na te denken. Voor het pilotproject Westveld lag dit anders. Zowel vanuit het voortraject van de stad, als vanuit de vooropgestelde opgaves bleef Westveld een vrij blinde vlek. Dit was een van de redenen om het als pilotproject naar voor te schuiven.

Het in kaart brengen van de structuren, behoeftes en opgaves werd ook aan de hand van de workshops georganiseerd. Door het scherp stellen van een aantal vraagstukken komen de antwoorden in een gesprek vanzelf naar boven. Het abstractieniveau van deze thematiek (probleemstellingen vastpinnen, onzichtbare ambities detecteren, visievorming,...) bepaalde hierdoor mee de werkwijze van de workshops. Het had geen zin om in deze fase een breed coproductief verhaal op te starten. Dit kan heel wat bezorgdheid met zich meebrengen. In deze fase van het scherpstellen van de vraagstukken werd daarom ook gekozen om met professionelen en vrijwilligers uit de wijk samen te zitten. Aan de hand van open gesprekken kwamen de opgaves automatisch naar boven. Doordat in de verschillende gesprekken dezelfde thema's naar boven kwamen werden deze als uitgangspunt genomen voor het verdere ontwerpend onderzoek.



visualisatie workshop



Eerst en vooral zal het belangrijk zijn om de scheefgegroeide demografische situatie recht te trekken. De bestaande bewoners worden hierin als een uitgangspunt genomen. Er wordt gezocht om nieuwe bewoners naar Westveld te lokken. Hiervoor worden twee strategieën naar voor geschoven:

- Samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt onderzocht hoe het bestaand patrimonium maximaal ingezet kan worden voor jonge gezinnen. De renovatie van de leegstaande panden is hierbij een quick-win. Anderzijds zien we heel wat oudere koppels of alleenstaande in een huis wonen dat ondertussen te groot is voor hun noden. Er wordt onderzocht hoe deze bewoners een aangepaste woning in de wijk kunnen krijgen waarbij de bestaande woningen ingezet worden voor jonge gezinnen.
- Een tweede strategie is het voorzien van nieuwe woonprojecten. Hierin worden woningen voor jonge gezinnen gekoppeld aan specifieke noden in de wijk. Er wordt zowel aan de voorzieningen-zijde als de bewoners-zijde gewerkt om de scheefgegroeide demografische verhouding recht te trekken.

Naast het voorzien van de nieuwe woningen dienen de voorzieningen dus mee te evolueren. Ook deze voorzieningen kunnen stimulerend werken voor nieuwe en bestaande bewoners. Er zal ingezet moeten worden op voorzieningen die focussen op de huidige bewoners, vooral de ouderen dus. Indien we jonge gezinnen willen aantrekken zullen ook de voorzieningen voor kinderen en jongeren opgekrikt moeten worden. De schoolpoort, het kinderdagverblijf of de naschoolse opvang zijn plekken waar mensen elkaar ontmoeten en die (mede) bepalend zijn voor het zoeken van een woonlocatie. Als de Heilig Kruiskerk in de (nabije) toekomst zal sluiten. Deze infrastructuur opnieuw inzetten voor ontmoeting of educatie lijkt een haalbare kaart.

Vanuit de conceptstudie worden een aantal plekken naar voor geschoven die kunnen evolueren naar woonontwikkelingsprojecten. Zoals eerder al werd aangegeven dient de typologie afgestemd te worden op de bestaande en gewenste demografie van de wijk.

Door het ontbreken van spontane en laagdrempelige ontmoetingsplekken in Westveld wordt voor deze woonontwikkelingen een extra voorwaarde opgelegd. Elke nieuwe bouwopgave dient infrastructuur voor voorzieningen voor de wijk mee op te nemen in het bouwproject. Dit kan gaan over flexibele polyvalente ruimten, sportinfrastructuur, ruimte voor zorg of educatie maar ook de hernieuwbouw van het nieuwe ontmoetingshuis de Kring.

De bouwmogelijkheden voorzien zo in de vraag naar nieuwe woningen en nieuwe voorzieningen.

Een van de plekken waar een dergelijke strategie wordt toegepast is de omgeving van de bibliotheek. Vanuit diverse stedelijke diensten zijn er heel wat randvoorwaarden naar voor geschoven. Vanuit de conceptstudie lijkt volgende strategie opportuun:

- De contour van het Groen-RUP wordt uitgebreid.
- Binnen deze uitgebreide zone worden een aantal bouwvelden aangeduid. Enkel binnen deze zone kan onder voorwaarden gebouwd worden.
- De maximale ontsluiting wordt mee opgenomen.
- De bestaande bebouwde footprint binnen de afbakening van het RUP wordt als uitgangspunt genomen. Indien er in de aangeduide bouwzones extra bebouwing wordt toegevoegd dient dit op een andere plaats binnen de afbakening vervangen worden door parkruimte.
- Op die manier wordt een robuuste groene structuur georganiseerd.
- *Vb: De hoeve wordt omgevormd tot een woonzorgconcept waarbij een extra bouwvolume wordt toegevoegd. Het niet beschermde gedeelte van de hoeve plus de garageboxen hebben samen een footprint van +-450m². Enkel indien deze bebouwing verwijderd wordt en (maximaal) ingezet wordt in de parkstructuur kan een nieuwbouwvolume van 450m² footprint gebouwd worden.*

Binnen Westveld is er geen uitgesproken centrum-gevoel aanwezig. De publieke ruimte rond de Heilig Kruiskerk wordt vandaag enkel als parking en kijkgroen gebruikt. De Alfons Braeckmanlaan is toch nog steeds meer een sluiproute dan een verblijfsruimte. We zien een aantal groenruimte die aan elkaar geregen worden tot een kwalitatieve groene structuur. De conceptstudie schuift de Alfons Braeckmanlaan naar voor als nieuwe publieke figuur. Hierbij komen een aantal ambities naar boven:

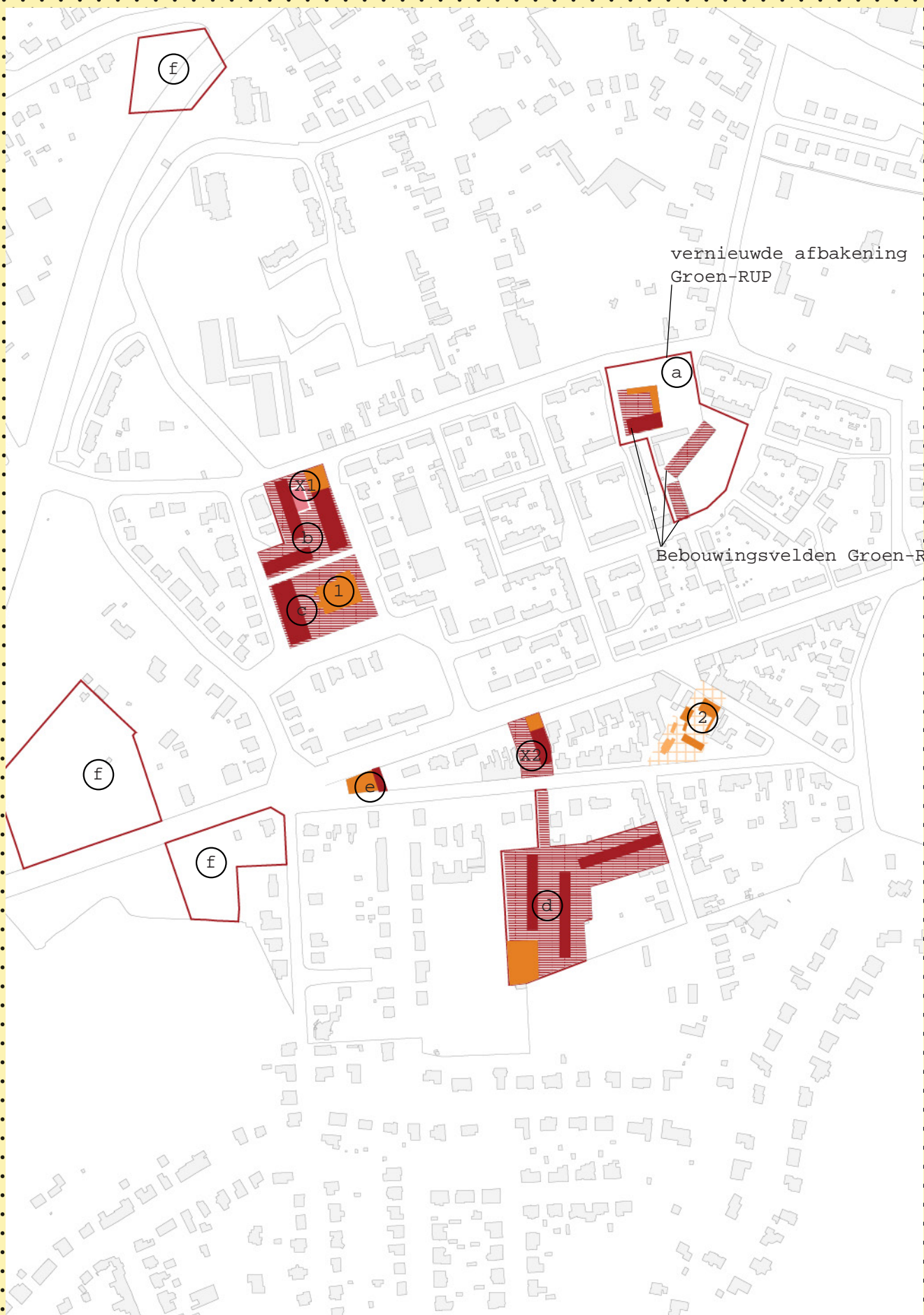
- De publieke ruimte die in het kader van een aantal bouwontwikkelingen zal verdwijnen wordt centraal in de wijk gecompenseerd door een kwalitatieve publieke groene strip.
- De ontsluiting van de handelszaken wordt maximaal gegarandeerd. De ontsluitingsweg wordt aan de zuidzijde van de as gelegd. De publieke ontmoetingsruimte wordt noordelijk geplaatst. Hierdoor blijven alle handelszaken maximaal bereikbaar, ligt de publieke ruimte maximaal uit de schaduw en kan deze publieke ruimte een (mentale) uitbreiding zijn van de private tuinen van de sociale huisvesting.
- Langsheen de nieuwe publieke ruimte worden maximaal voorzieningen gestimuleerd. Nieuwe ontwikkelingen worden ook hier voorzien van diverse ontmoetingsruimten/functionies. Op die manier versterkt het sociaal netwerk het economische netwerk en vice versa.
- De veilige verbindingen (aan de hand van oa groenstructuren) doorheen de wijk in de richting van de publieke strip versterken de draagkracht van deze nieuwe publieke ruimte.
- Het implementeren van een aantal groenvolumes creëert een opdeling van de ruimte waardoor de menselijke maat opnieuw wordt geïntegreerd in het profiel.





impressiebeeld

- Foto 01: Zorg geïntegreerd in bestaand woonwijk - Menos Genk
- Foto 02: Zorg in de wijk - Menos Genk
- Foto 03: Functies in kerk - Breda
- Foto 04: School in kerk - Hengelo
- Foto 05: Ontmoetingsruimte & fietsverbinding - Superkilen Kopenhagen
- Foto 06: Concept Leefstraat op gedeelte Alfons Braeckmanlaan
- Foto 07: Gezinsvriendelijke en dense typologie - Big-Yard Berlijn
- Foto 08: Gampelaerdrees - Deinze



//ACTIEKAART BEBOUWING

Patrimonium en functies:

1. Heilig Kruiskerk
2. Kinderdagverblijf 'Het nachtegaaltje'

Strategische Ontwikkelingspotenties

- a. Omgeving Bibliotheek
- b. Omgeving 'De Kring'
- c. Omgeving Heilig Kruiskerk
- d. Binnengebied Nachtegaaldreef
- e. Kop Nachtegaaldreef - Alfons Braeckmanlaan
- f. Groene verdichting

Aankoop/verkoop

- X1: De Kring
X2: De pastorie



ACTIES BEBOUWD PATRIMONIUM

Patrimonium&functies

1. HEILIG KRUISKERK

- Als de diensten in de Heilig Kruiskerk in de nabije toekomst eindigen zullen er geen activiteiten meer plaatsvinden in de kerk.
- Tijdelijke culturele invullingen kunnen een plaats krijgen binnen de kerk. Er wordt gedacht aan: schilderateliers, concertzaal, repetitieruimten, ...
- In de toekomst kan de kerk deze en andere functies opnemen. De kerk kan verder ingezet worden voor functies binnen "c. Omgeving Heilig Kruiskerk".
- De stad start gesprekken om tijdelijke invullingen in de kerk te faciliteren. Op die manier zal de kerk behoeft worden van leegstand.
- Op langere termijn kan de kerk ingezet worden voor ruimtezoekende organisaties en voorzieningen.

2. KINDERDAGVERBLIJF 'HET NACHTEGAALTJE'

- Dit stedelijk kinderdagverblijf zorgt vandaag voor een 50-tal kinderen.
- Vanuit het kinderdagverblijf wordt gezocht naar diverse manieren om de buurt te betrekken op de activiteiten.
- De stad ondersteunt mee de lopende en toekomstige initiatieven.

Strategische ontwikkelingspotenties:

a. OMGEVING BIBLIOTHEEK

- De site wordt ingezet voor een totaalproject waarbij de bestaande bebouwing met erfgoedwaarde mee wordt ingezet in een totaalproject.
- Het groen-RUP neemt deze site mee op in de A-lijst.
 - Een uitbreiding van de afbakening garandeert een continuë groene structuur.
 - Binnen deze afbakening worden enkele bouwzones aangeduid.
 - De huidige footprint van de bebouwing wordt als maximale bebouwing opgelegd.
 - Nieuwe bebouwing kan enkel binnen de aangeduide bouwzones met respect voor de erfgoedwaarde van de hoeve.
- Typologie: wonen in de wijk, wonen voor ouderen
- Geclusterde parking en openbaarvervoer halte integreren in publieke ruimte.
- Er worden collectieve ruimten voorzien die zowel door de bewoners als door de wijk gebruikt kunnen worden. Het voorzieningen aanbod wordt zo opgedreven. Dit zijn zowel bebouwde als onbebouwde ruimten.
- Het project wordt samen met de appartementsblok, parkeervoorzieningen en publieke ruimte aan het paradijsvogelplein aangepakt. De bouwzone houdt rekening met groennorm die maximaal recreatief bruikbaar woongroen voorziet. zie publieke ruimte '3. Bibliotheekpark' en publieke ruimte '4. Paradijsvogelpark'
- Inname van groene ruimte wordt gekoppeld aan herinrichting centrale as (zie publieke ruimte '1 Alfons Braeckmanlaan').
- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie':
 - 01: De stad onderzoekt naar de opties of een bibliotheek-antenne in Westveld voorzien kan worden (zie 'd. Pastorie')
 - 02: De stad stelt een verkoopdossier met voorwaarden op (zie hierboven) of neemt de stad (sogent) zelf initiatief tot ontwikkeling.
 - 03: opstart planningsinitiatief
 - 04: opmaak ontwerp met participatietraject
 - 05: uitwerking technisch dossier

b. OMGEVING 'DE KRING'

- De site wordt ingezet voor een totaalproject waarbij de bestaande bebouwing verwijderd wordt. De bestaande activiteiten van De Kring kunnen een plaats krijgen in de nieuwe ontwikkeling waarbij een gedeelte van de meerwaarde van de ontwikkeling de infrastructuur van de nieuwe kring financieert.
- Typologie: gemengde, bescheiden grondgebonden woningen
- Geclusterde parking en openbaarvervoer halte integreren.
- Bouwzone houdt rekening met de groennorm die recreatief bruikbaar woongroen voorziet. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande groenkwaliteiten.
- Er worden collectieve ruimten voorzien die zowel door de bewoners als door de wijk gebruikt kunnen worden. Het voorzieningen aanbod wordt op die manier opgedreven. Dit zijn zowel bebouwde als onbebouwde ruimten.
- Inname van groene ruimte wordt gekoppeld aan herinrichting centrale as (zie publieke ruimte '1 Alfons Braeckmanlaan').
- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie':
 - 01: De stad initieert de opstart van nieuwe functies en voorzieningen in de kerk (zie '1. Heilig Kruiskerk')
 - 02: De stad (+ sogent) onderhandelt met de eigenaars om tot een gezamenlijk project te komen.
 - 03: opstart planningsinitiatief
 - 04: opmaak ontwerp met participatietraject
 - 05: uitwerking technisch dossier

c. OMGEVING HEILIG KRUISKERK

- Als de ere-diensten stoppen zal de site ingezet worden voor een totaalproject met de kerk als ontmoetingsruimte.
- Binnen het woonproject wordt rekening gehouden met bestaande groenstructuur en groennorm.
- Typologie van de woningen: gemengde, bescheiden grondgebonden woningen.
- Bouwzone houdt rekening met de groennorm die recreatief bruikbaar woongroen voorziet.
- Op deze locatie worden voorzieningen voor educatie en naschoolse opvang voorzien.

- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie':
 - 01: De stad initieert de opstart van nieuwe functies en voorzieningen in de kerk (zie '1. Heilig Kruiskerk')
 - 02: De stad stelt een verkoopdossier met voorwaarden op (zie hierboven).
 - 03: opstart planningsinitiatief
 - 04: opmaak ontwerp met participatietraject
 - 05: uitwerking technisch dossier

d. BINNENGEBIED NACHTEGAALDREEF

- De site wordt ingezet voor een totaalproject.
- Binnen het woonproject wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuur en groennorm.
- Typologie van de woningen: gemengde grondgebonden woningen. Onderzoek tot alternatieve woonvormen (ecologisch, collectief,...). Bouwzone houdt daarenboven rekening met de groennorm die recreatief bruikbaar woongroen voorziet. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande opgaand groen in de inrichting.
- Er worden collectieve ruimten voorzien die zowel door de bewoners als door de wijk gebruikt kunnen worden. Het voorzieningen aanbod wordt zo opgedreven. Dit zijn zowel bebouwde als onbebouwde ruimten.
- In samenspraak met het Sint-Lievenscollege wordt nagedacht over collectieve sportinfrastructuur.
- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie':
 - 01: De stad start gesprekken met bestaande eigenaars
 - 02: De stad start gesprekken met Sint-Lievenscollege om eventuele noden op hun site te kennen.
 - 03: De stad (+sogent) onderhandelt met de eigenaars om tot een gezamenlijk project te komen.
 - 04: opmaak ontwerp met participatietraject
 - 05: uitwerking technisch dossier

e. KOP NACHTEGAALDREEF – ALFONS BRAECKMANLAAN

- De site wordt ingezet voor een totaalproject.
- Er worden collectieve ruimten voorzien die zowel door de bewoners als door de wijk gebruikt kunnen worden. Het voorzieningen aanbod wordt zo opgedreven. Dit zijn zowel bebouwde als onbebouwde ruimten.
- Geclusterde parking en openbaarvervoer halte integreren. Bouwzone houdt rekening met de groennorm die recreatief bruikbaar woongroen voorziet.
- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie':
 - 01: De stad start gesprekken met bestaande eigenaars
 - 02: De stad (+ sogent) onderhandelt met de eigenaars om tot een gezamenlijk project te komen.
 - 03: opstart planningsinitiatief
 - 04: opmaak ontwerp met participatietraject
 - 05: uitwerking technisch dossier

f. GROENE VERDICHTING

- Bouwvelden worden samen met de ontwikkeling van "publieke ruimte – 05. Rozenbroeken XL" vrijgegeven. Bij een eventuele ruil is fasering belangrijk: Groencompensatie dient eerst voorzien te worden (onder andere op de huidige locatie van de nieuwe laan). Dit dient in praktijk gerealiseerd te zijn voordat bebouwing aangsneden kan worden.
- De randvoorwaarden voor bebouwing worden door de stad vastgelegd.
- Maximale integratie en versterking van de groenstructuur. De bebouwing is te gast binnen de groenstructuur en vormt slechts een fractie van de aangeduide bouwzone. Indien veengronden aanwezig stelt groendienst dat deze gronden niet bebouwbaar zijn. Randvoorwaarden bij bebouwing in samenspraak met groendienst.
- De private buitenruimte dient kwalitatief maar minimaal te zijn, de collectieve buitenruimte loopt over in de publieke parkruimte.
- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie':
 - 01: In het kader van de realisatie van "publieke ruimte – 05. Rozenbroeken XL" onderzoekt de stad wat de woonbehoeften zijn in de omgeving.
 - 02: De stad start een planningsinitiatief

Aankoop/verkoop:

X1. DE KRING

- Het bestaande gebouw van de Kring kent zowel fysiek als architecturaal nog weinig kwaliteiten. Een relocatie van de functies kan een rendabel project met zich meebrengen waarbij een nieuwe locatie voor bestaande en nieuwe functies wordt gevonden of geïntegreerd in een eventueel nieuw project op dezelfde locatie.
- Het bestaande gebouw dient hiervoor gesloopt te worden.
- Stappen die voorafgaan aan 'realisatie': zie 'b. Omgeving De Kring'

X2. PASTORIE

- De site wordt ingezet voor een totaalproject waarbij de bestaande bebouwing verwijderd wordt.
- Een publieke zachte doorsteek op de site tussen Alfons Braeckmanlaan en Nachtegaaldreef.
- De collectieve ruimten in dit projecten worden ingezet voor polyvalent gebruik; bibliotheek-antenne, socio-culturele activiteiten, vergaderruimte, voedselafhaalpunt,... of andere wijkgerichte functies en activiteiten beschreven in "Wijkinterventies – 6. Buurtbalie+"
- De buitenruimte wordt maximaal publiek voorzien.
 - 01: de stad legt een aantal voorwaarden op mbt collectieve ruimten bij een eventuele verkoop.
 - 02: opmaak ontwerp met participatietraject
 - 03: uitwerking technisch dossier



//ACTIEKAART PUBLIEKE RUIMTE

1. Alfons Braeckmanlaan
2. Westveldpark
3. Bibliotheekpark
4. Paradijsvogelpark
5. Rozenbroeken XL
6. Kwalitatieve woonstraten
7. Sportruimte Sint-Lievens



ACTIES PUBLIEKE RUIMTE

1. ALFONS BRAECKMANLAAN

- De centrale strip is DE nieuwe publieke plek in Westveld. Er worden activiteiten op en rond deze strip georganiseerd wat de lokale handel ten goede komt.
- Publieke ruimte: 16.000m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- De nieuwe publieke ruimte dient maximaal vergroend te worden. Enkel zo zal de nieuwe publieke ruimte een meerwaarde bieden voor de omwonenden, de horeca en Westveld algemeen.
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: onderhandelingsfase: betrekken verschillende eigenaars en actoren rond nieuwe publieke ruimte,...
 - 02: opstart wijkcirculatie-onderzoek met participatieronde
 - 03: eventuele tijdelijke of test-invulling
 - 04: uitschrijven ontwerpwedstrijd voor publieke ruimte
 - 05: uitwerking technisch dossier + minder hinder plannen opstellen

2. WESTVELDPARK

- De parkruimte fungeert op wijkniveau
- Door een aantal groenruimten aan elkaar te koppelen wordt het groen dieper in de wijk getrokken.
- De verbindingen met "3. Bibliotheekpark" en "4. Paradijsvogelpark" worden geoptimaliseerd.

3. BIBLIOTHEEKPARK

- Binnen het totaalproject "a. Omgeving Bibliotheek" wordt een nieuwe bouwmogelijkheid voorzien.
- Het groen-RUP neemt deze site mee op in de A-lijst.
 - a. Een uitbreiding van de afbakening garandeert een continuë groene structuur.
 - b. Binnen deze afbakening worden enkele bouwzones aangeduid.
 - c. De huidige footprint van de bebouwing wordt als maximale bebouwing opgelegd.
 - d. Nieuwe bebouwing kan enkel binnen de aangeduide bouwzones met respect voor de erfgoedwaarde van de hoeve.
- Er wordt onderzocht of de parkeerfaciliteiten van de appartementen mee ondergronds opgenomen kunnen worden in de nieuwe ontwikkeling om de parkstructuur te maximaliseren.
- Minimale publieke buitenruimte: 3.500m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:

Zie acties "a. Omgeving Bibliotheek" – het park is een inherent onderdeel van het totaalproject.

4. PARADIJSVOGELPARK

- Een continuë groenzone verbindt de drie parken (Westveldpark, bibliotheekpark, paradijsvogelpark) aan elkaar tot één parkzone.
- De parkeerplaatsen worden uit deze omgeving verwijderd om de verblijfsruimte maximaal te houden.
- Publieke buitenruimte: 4.000m² - Geschatte investering bovenbouw: aan te vullen adhv gegevens stad.

5. ROZENBROEKEN XL

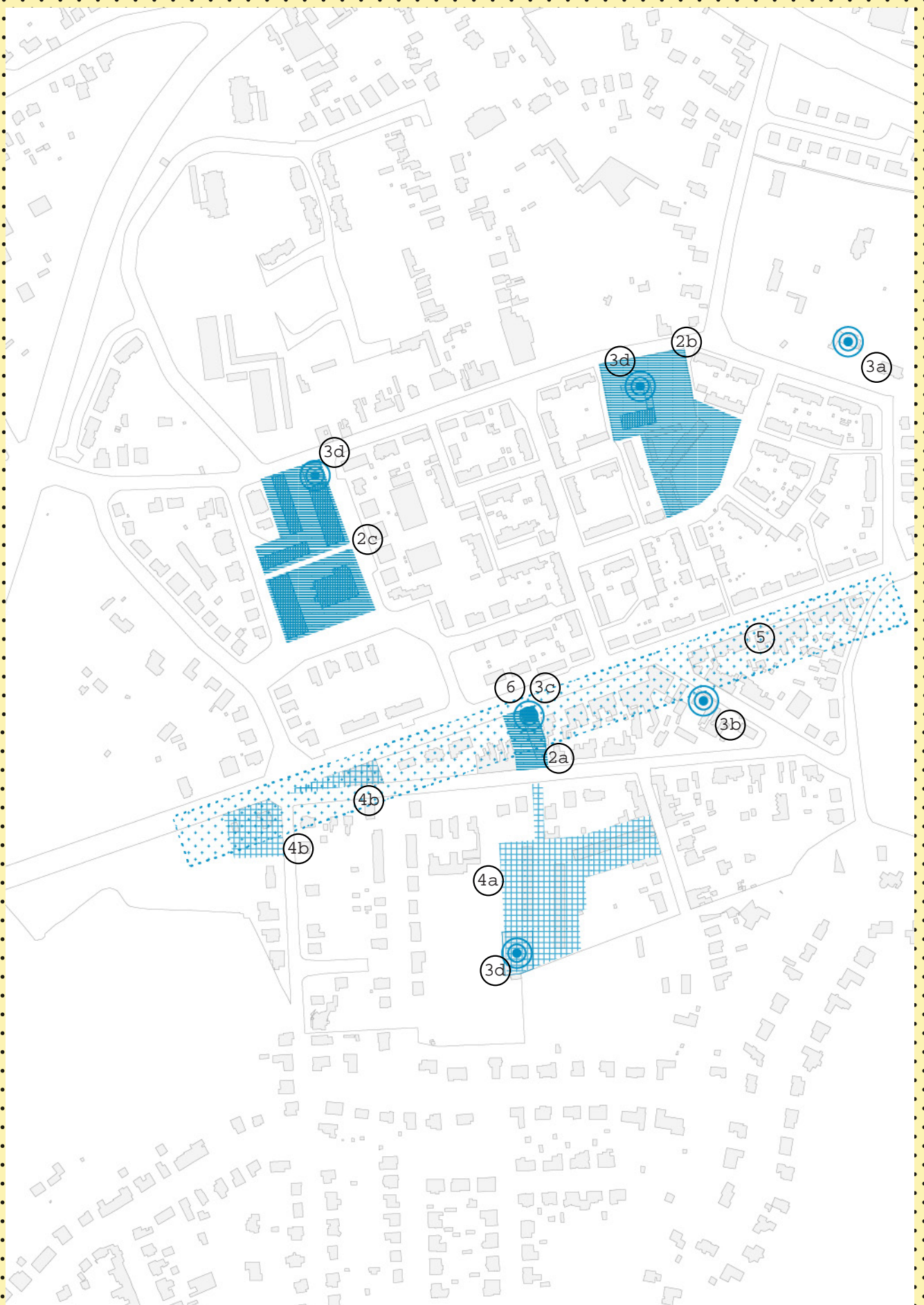
- Stappen die voorafgaan aan uitvoering:
 - 01: Uitvoeren stedelijke infrastructuurprojecten (verapaz, R4, ...)
 - 02: onderhandelingsfase: betrekken verschillende eigenaars en actoren rond nieuwe publieke ruimte, afsluiten beheersovereenkomsten...
 - 03: Mobiliteitsonderzoek en circulatieplannen
 - 04: uitschrijven ontwerpwedstrijd voor publieke ruimte
 - 05: uitwerking technisch dossier

6. KWALITATIEVE WOONSTRATEN

- Bestaande beeldkwaliteit van de publieke ruimte die we in de omgeving van de sociale woningen terugvinden wordt verder doorgetrokken naar andere omliggende straten. Het groene karakter van Westveld wordt hierdoor versterkt.

7. SPORTRUIMTE SINT-LIEVENS

- De buitenruimte wordt vandaag soms door jeugdverenigingen gebruikt. Een verder gebruik van gedeelde ruimte of het open stellen van deze ruimte wordt onderzocht.



//ACTIEKAART WIJKINTERVENTIES

1. Wijkmakelaar
2. Stad als initiator, stad als initiatiefnemer
 - a. Omgeving Pastorie Westveld
 - b. Omgeving bibliotheek
 - c. Omgeving Heilig Kruisplein
3. Wijkpatrimonium
 - a. VZW Stappen
 - b. Kinderdagverblijf het Nachtegaaltje
 - c. Pastorie Westveld
 - d. Ontwikkelingen
4. Partnerschappen afsluiten
 - a. Sites Nachtegaaldreef
 - b. Private sites Alfons Braeckmanlaan
5. Dynamische handelstraten
 - a. Alfons Braeckmanlaan
6. Buurtbalie+
 - a. Pastorie Westveld



AZALEA POTUIT - WIJKINTERVENTIES

1. Wijkmakelaar

De wijkmakelaar heeft een overzicht van de vragen en het aanbod van actoren in de wijk. Naast een vraag- en aanbodbeleid voor ondernemers kan deze ook interessante input leveren voor woonfuncties. Binnen de sociale woonwijk kan er gezocht worden naar manieren om oudere bewoners op een comfortabele manier te laten verhuizen in eigen wijk. Op die manier komen grotere sociale woningen vrij voor gezinnen. De woondienst van de stad Gent heeft ervaring met deze aanpak.

2. Stad als initiator, stad als initiatiefnemer

Er zijn een aantal sites waar de stad eigenaar is. Indien deze sites geactiveerd dienen te worden zal de stad zelf initiatief moeten nemen om hiervoor projecten uit te schrijven.

2a. Pastorie in Westveld

Deze site kan ingezet worden als extra verdichtingsopgave langsheen de publieke strip in Westveld. Met de nieuwe publieke ruimte op de Alfons Braeckmanlaan is een publieke functie op deze locatie aanvullend op het bestaand handelsapparaat. Indien er een draagvlak aanwezig is om een nieuwe bibliotheek-antenne in Westveld te voorzien is dit een ideale locatie in combinatie met andere socio-culturele en ontmoetingsvoorzieningen.

2b. Omgeving Bibliotheek

Deze omgeving wordt opgenomen in het Groen-RUP. Dit optimaliseert de groene verbinding tussen het Paradijsvogelplein en het Westveldpark. Een gedeelte van de bestaande hoeve is beschermd erfgoed. Een toevoeging van bebouwing is enkel onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

2c. Heilig Kruisplein

De kwaliteit en het gebruik van de publieke ruimte op het Heilig Kruisplein is ondermaats. Op het moment dat de Alfons Braeckmanlaan als een publieke ruimte strip wordt georganiseerd komen er bouw mogelijkheden op het Heilig Kruisplein. De functies die vandaag nog aanwezig zijn op dit plein zijn ofwel sluitend (Heilig Kruiskerk) of infrastructureel aan vernieuwing toe (De kring). Een nieuwe woonontwikkeling kan deze infrastructuur of functies opnieuw geïntegreerd opnemen. De stad kan samen met sogent of aan de hand van een PPS-constructie een ontwikkeling op poten zetten.

3. Wijkpatrimonium

3a. Vzw Stappen

VZW Stappen is een begeleidingstehuis voor meisjes tussen 14 en 18 jaar oud die geplaatst worden door een jeugdrechter. De organisatie tracht vandaag al actief te zijn in en met de wijk. Het heeft echter de ambitie om deze doelstelling verder uit te werken. Vzw Stappen stelt onder andere ook lokalen te beschikking voor de wijk.

3b. Het kinderdagverblijf Nachtegaaltje

Dit kinderdagverblijf verzorgt heel wat kinderen uit de buurt. Daarnaast proberen ze nog extra activiteiten te organiseren om de cohesie in de wijk te vergroten. Hierbij wordt een project met buurtbewoners en senioren opgestart om een stadstuintjes te organiseren op hun gronden. Het Nachtegaaltje functioneert hierdoor al als een sociale lijn tussen verschillende generaties.

3c. De pastorie

Indien de verhuis van de huidige bibliotheek naar deze locatie mogelijk blijkt in een antenne-functie van de bibliotheek worden hier stappen rond gezet. Belangrijk is dat er naast handelsfuncties ook buurtgerichte functies zich op de Alfons Braeckmanlaan vestigen. In relatie met de nieuwe publieke ruimte kunnen hier interessante synergieën ontstaan.

3d. Op verschillende plekken worden partnerschappen gezocht of start de stad met een eventuele private partner een bouwproject op. In deze projecten wordt het integreren van een bepaalde vorm van wijkpatrimonium opgelegd als bouwlast bij het woonproject. Hierdoor worden de voorzieningen in de wijk stelselmatig opgebouwd zonder dat de stad hiervoor zelf veel extra inspanningen moet doen.



WALKING MADOU - BRUSSEL

<http://www.website.com>

tijdelijke invulling die mobiliteitsvraagstuk rond Madou wil aanpakken

Tijdelijke invulling - Pop-up - Vrijwilligers - Cultuur - Park/Plein/Pand



LEEFSTRAAT - GENT

<http://www.leefstraat.be>

Bewoners nemen hun straat onder handen en bouwen hun tijdelijke droomstraat

Tijdelijke invulling - Pop-up - Overheid - Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Park/Plein/Pand



BROEDSTRATEN - AMSTERDAM

<http://www.broedstraten.nl>

Brengen bewoners en kunstenaars samen rondom een thema, maakt hun creativiteit zichtbaar en verbindt ze aan de buurt

- Werk - Wijkonderneming - Tijdelijke invulling - Pop-up - Start-up - Overheid - Vrijwilligers - Cultuur - Leegstand - Park/Plein/Pand

4. Partnerschappen afsluiten

4a. De sites ten zuiden van de Nachtegaaldreef werden recent of worden in de nabije toekomst omgezet naar woongebied (afbakening grootstedelijk gebied en RUP stedelijk wonen). Door deze bouwmogelijkheid lijkt het interessant dat deze twee grondeigenaars samenwerken om een groter totaalproject op poten te zetten. Hierbij zal de bouwmogelijkheid vergroten. Anderzijds lijkt het ook interessant om extra voorzieningen die kunnen aansluiten bij de sportcluster van het Sint-Lievens-College op te leggen. Een win-win-situatie lijkt voor de hand liggend.

4b. Op andere locaties is de opgave minder duidelijk. De private gronden kunnen in de toekomst ook aangesneden of verder verdicht worden. Ook hier is het belangrijk om een bepaalde bouwlast aan de bouwopgave te koppelen om zo de sociale noden in de wijk te verlichten.

5. Dynamische handelsstraten

De Alfons Braeckmanlaan vormt de centrale voorzieningen-as voor Westveld. Toch zien we een tendens van wegtrekkende functies in de omgeving. Met de potentiële nieuwe woonontwikkelingen trachten we de demografische verhouding gezonder te krijgen. Voor de handelsvoorzieningen worden er extra inspanningen gedaan om de huidige ondernemingen te ondersteunen en nieuwe ondernemingen ook naar Westveld te trekken. Hier wordt gedacht aan een versoepeling van de bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van de Alfons Braeckmanlaan. Bij een bouwproject mag de dichtheid (en bijgevolg de Bruto vloeroppervlakte) hoger liggen indien er economische activiteiten worden voorzien in de bebouwing. De dienst stedenbouw en ruimtelijke planning onderzoeken hier de mogelijkheden.

6. Buurtbalie+

Een nieuwe ontmoetingsplek waar mensen kunnen samenkomen, elkaar ontmoeten en initiatieven kunnen delen ontbreekt in Westveld. De enige ontmoetingsruimten die vandaag aanwezig zijn, zijn commercieel ingesteld. Een ontmoetingsruimte langsheen de voorzieningen-as versterkt de as, de wijk en de ontwikkeling op de site.



TUGELA85 - AMSTERDAM
<http://www.tugela85.nl>

Ontmoetingsruimte waar sociale cohesie wordt gestimuleerd door culturele projecten

- Werk - Wijkonderneming - Tijdelijke invulling
- Vrijwilligers - Cultuur - Voedsel - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten



BIG SLIDE - STRATFORD
<http://assemblestudio.co.uk>

Tijdelijke uitnodigende structuur brengt mensen samen

Tijdelijke invulling - Pop-up - Vrijwilligers - Cultuur - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand



PIERKESPARK - GENT
trafiek.blogspot.com/

publiek park door en voor de wijk met diverse maatschappelijke actoren er rond

- Werk - Wijkonderneming - Overheid - Vrijwilligers
- Cultuur - Voedsel - Circulaire economie - Leegstand - Park/Plein/Pand - Verhuur ruimten

10 ACTIES VOOR DAMPOORT SINT-AMANDSBERG

Er staat heel wat op het programma in Dampoort Sint-Amandsberg. Er zijn veel noden en nog meer wensen. Het is tijd om over te gaan tot actie.

Vanuit het onderzoek, de inspiratiemomenten, de workshops, de pilootprojecten, ... en vele andere momenten komen een aantal sites naar boven die primair behandeld moeten worden. De bewoners en actoren hebben na een dergelijke studie nog veel vragen waar de welke weg de wijk nu zal inslaan. Op een aantal van deze vragen worden antwoorden geformuleerd aan de hand van acties!

Hieronder worden 10 (+1) acties naar voor geschoven die noodzakelijk lijken voor de wijk!

0. Projectbureau Dampoort Sint-Amandsberg
 1. Heilig Hartplein/park
 2. Zorgcluster Dampoort
 3. Wasserij
 4. Azaleapark
 5. Dienstencentrum
 6. Mobiliteit in de wijk
 7. Renovatiewijk
8. Herinrichting Braeckmanlaan
9. Park wasstraat
10. Herwaardering- Dendermondsesteenweg.



Met een project-bureau staan de diensten met de voeten in de wijk.

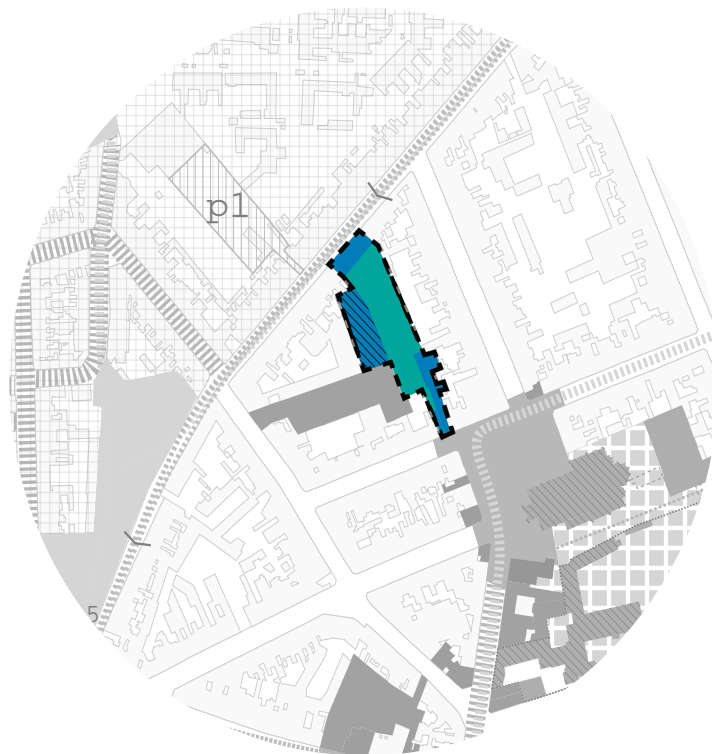
0. Projectbureau Dampoort Sint-Amandsberg

Het doorlopen traject fungeerde als een bindend middel tussen diverse stadsdiensten. Het proces bracht diensten samen en bracht ze ook in de wijk waardoor interessante kruisbestuivingen ontstonden. Deze conceptstudie is nog maar de start van het stadsvernieuwingsproject. Doorheen het vervoltraject dienen de diensten actief in de wijk te zijn, systematischer met elkaar in gesprek te gaan. Op termijn kan het projectbureau ook een effectieve plek in de wijk krijgen.



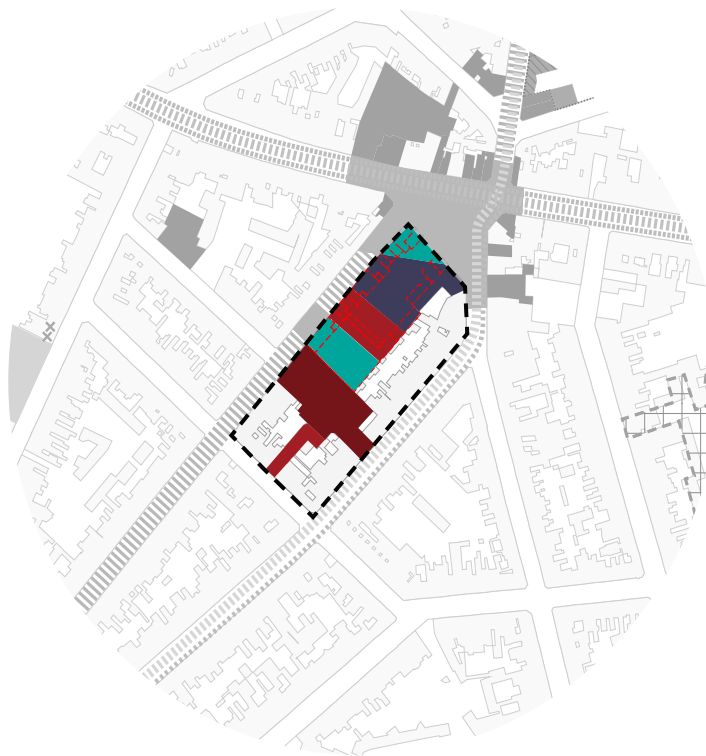
1. Heilig Hartplein

De herinvulling van het Heilig Hartplein wordt prioritair aangepakt. De stad stelt een ontwerpteam aan dat, samen met de buurt, een plan op tafel legt voor een grondige herinrichting tot autoluw verblijfsplein. Het plan denkt na over kortetermijnrepen die deze visie nu al concreet maken binnen deze legislatuur. De afspraken over het mee opnemen van de gronden langs en achter de kerk worden aangegaan. De Pastory wordt samen met of door de wijk ingevuld als een ontmoetingsplek voor de wijk. Voor het openstellen van de schooltuin worden afspraken gemaakt met de school, net zoals over de nieuwe bebouwing van de school. Het onderzoek naar de nieuwe invulling van de kerk wordt actief gestart.



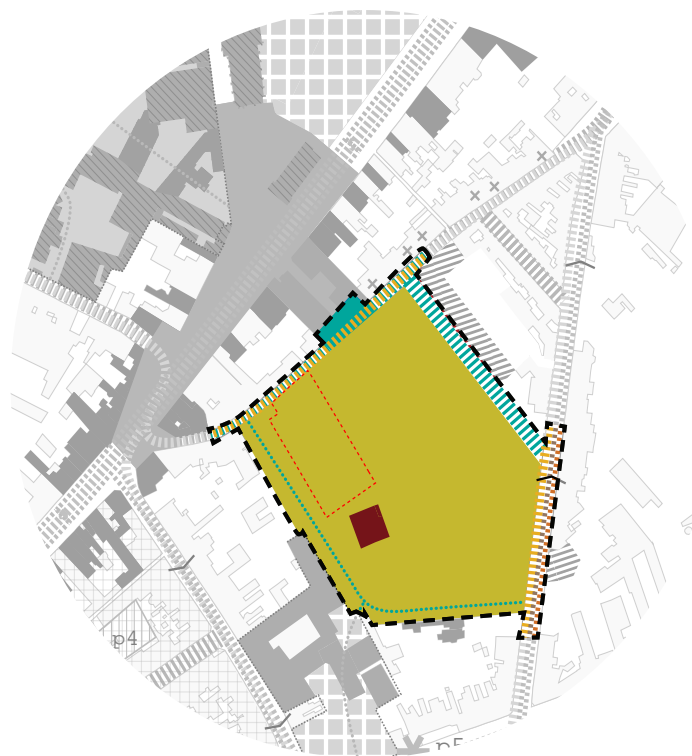
2. Zorgcluster Dampoort

Samen met de bestaande zorg-actoren op de site van het buurtcentrum wordt onderzocht wat de extra of bijkomende noden zijn voor de huidige werking. De stad fungeert hier als moderator. Voor de huidige 'ontmoetingsfuncties' worden nieuwe locaties rond het Heilig Hartplein gezocht. Voor de vrijgekomen ruimtes worden nieuwe actoren gezocht die actief zijn binnen de brede waaier van zorg. De bestaande en nieuwe actoren dienen elkaar maximaal te versterken. De gebouwen in de cluster worden waar nodig aangepast om volop dezer rol te kunnen vervullen. Het OCMW-gebouw krijgt een aantrekkelijke ingang met zeer leesbare en laagdrempelige infobalie.



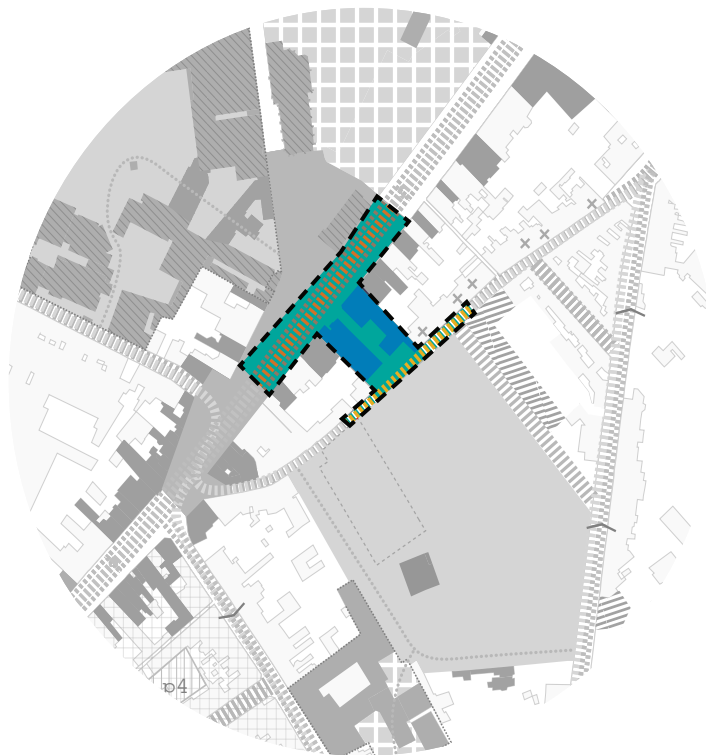
3. Wasseriej

De bestaande bebouwing van de voormalige wasserij bieden veel kansen voor het toevoegen van nieuwe functies in de wijk. De site is op het eerste zicht geschikt voor een creatieve werkplek, buurtgerichte atelierruimten, een cultuurcluster of sportinfrastructuur. Belangrijk in dit geheel is de ontpitting en het zichtbaar maken van het geheel naar de wijk en de Dendermondsesteenweg. Verder ontwerpend onderzoek wordt opgestart na verwerving door de stad. Hier kan een saneringsoperatie gekoppeld worden aan fysieke verbeteringen in de wijk. Een traject tot samenwerking met de naastgelegen grotere functies wordt afgetoetst.



4. Azaleapark

Er wordt gestart met een ontwerpend onderzoek dat inzet op de herwaardering van het Azaleapark. De huidige en toekomstige werking van het open huis wordt al in de onderzoeks-fase hieraan gekoppeld. De parkeerstrategie van deze omgeving wordt onlosmakelijk gekoppeld aan de ontwikkeling van het park (randen vrij maken, parkeergebouw,...). Voor de opwaardering van de randen met een woonontwikkeling wordt samengewerkt met sogent om deze strategie verder uit te werken.



5. Dienstencentrum

De doorsteek tussen het Azaleapark en de omgeving van het historisch centrum van Sint-Amandsberg werkt vandaag teveel als een barrière. Deze site dient grondig herdacht te worden. Buurtgerichte functies waarbij bijvoorbeeld een open bibliotheek als ontmoetingsfunctie tussen verschillende generaties fungeert zal de site opwaarderen. De levende plint is vandaag totaal afwezig, hier dient verandering in te komen.

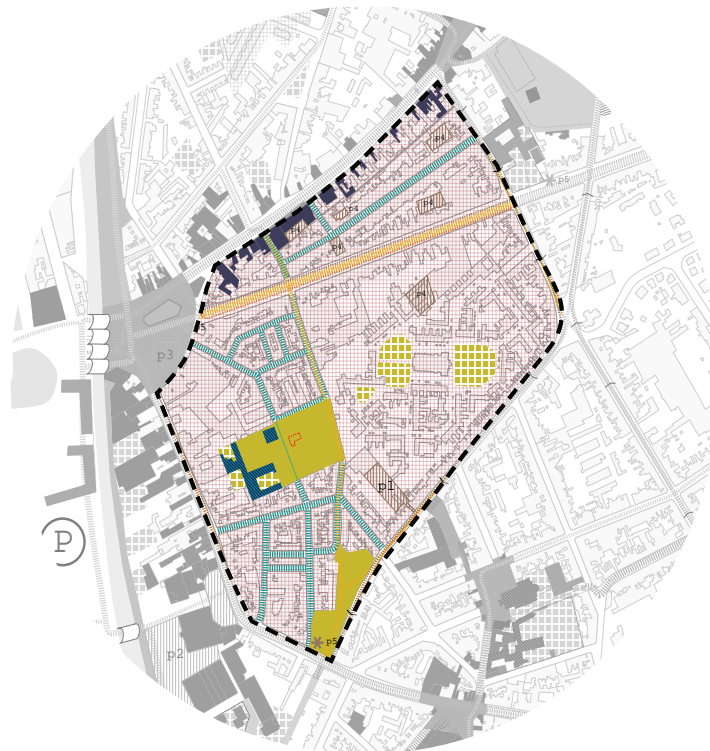


Nieuwe mobiliteits-strategieën worden
verfijnd in en met de wijk.

6. Mobiliteit in de wijk

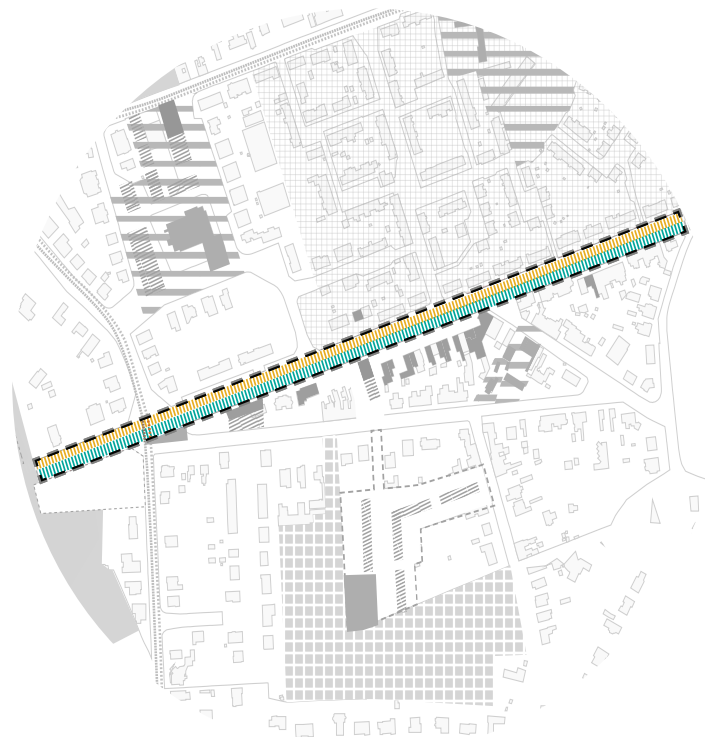
Om tot een leefbare wijk te komen waarin veel meer publieke ruimte met aandacht voor groen, ontmoeting en spel, dan is een grondige aanpak van de mobiliteit, ook op schaal van de wijk zelf, essentieel. Alle realisaties in de publieke ruimte zullen afhankelijk zijn van het toekomstige mobiliteitsverhaal in de wijk. De bestaande circulatie dient herdacht te worden in het kader van nieuwe tendensen die vandaag relevant zijn. Hierbij worden onder andere de fietsverbindingen als sturende structuren gezien. Ook verblijfsruimte in de publieke ruimte en tijdelijke of permanente leefstraten dienen hierin behandeld te worden en er dienen oplossingen gevonden te worden voor de parkeerdruk en ruimte voor deelsystemen.

De stad start een traject waarbij de Dampoortwijk als een geheel wordt gerenoveerd.



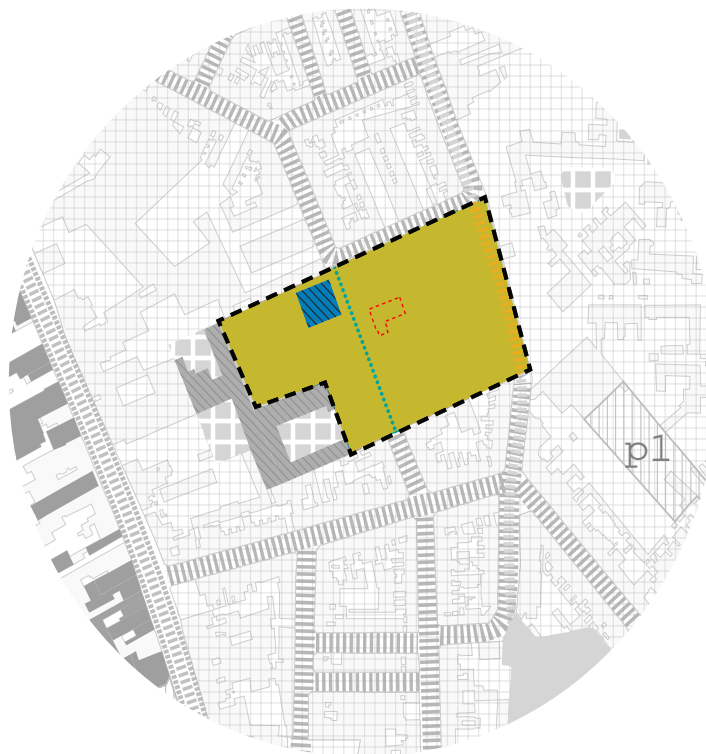
7. Renovatiewijk

De transformatie van het bestaande, vaak nog weinig kwalitatieve en duurzame woonpatrimonium in het slechtste gedeelte van de Dampoortwijk is essentieel binnen het stadsvernieuwingsproject. De renovatiestrategie dient de bestaande bewoners als uitgangspunt te nemen en na renovatie ook betaalbare woonruimte voor hen te houden in de wijk. De renovatiestrategie koppelt verbouwen van de woningen aan een werk- en leertraject waarin specifiek ook kansen voor de bewoners van de wijk geboden worden.



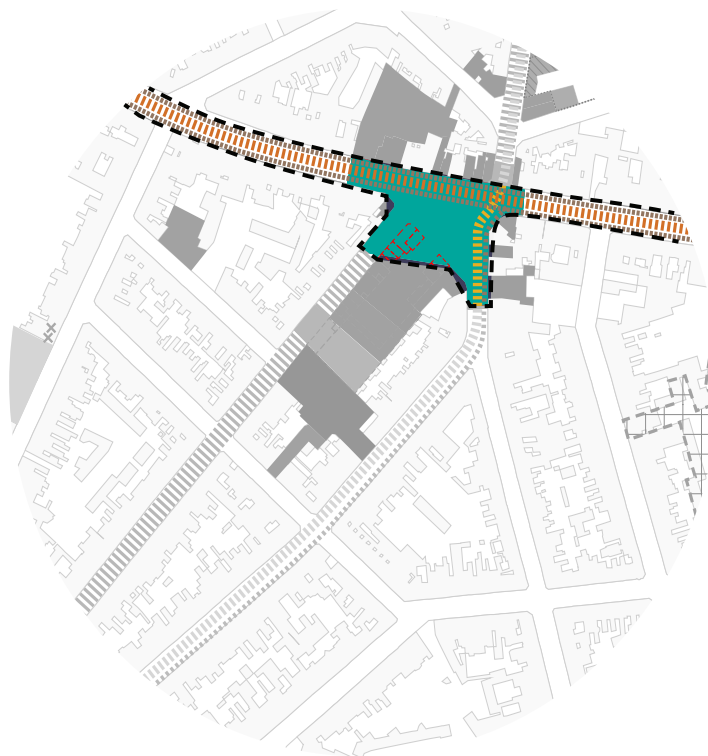
8. Omgeving Braeckmanlaan

De herinrichting van de Braeckmanlaan kan een dynamiek in Westveld op gang zetten. De heraanleg van de Braeckmanlaan fungeert als een voorloper van de provinciale non-stop fietsas op het tracé van de Land van Waaslaan, Victor en Alfons Braeckmanlaan. Op deze locatie kan de herinrichting met als ook een directe impact opleveren voor de woon- en verblijfskwaliteit van Westveld. De aanloop naar deze herinrichting zal aan de hand van een zeer co-productief verhaal moeten gebeuren waarbij ook andere diepere noden in Westveld boven water komen. Ook hier zal op dat moment een oplossing voor gezocht worden.



9. Park wasstraat

Het buurtpark aan de Wasstraat is een belangrijke ontmoetingsplek in deze omgeving van Dampoort. Er beweegt heel wat in deze omgeving: vergroening school de vlieger, nieuw gebouw vzw Jong, tijdelijke succesvolle leefstraten,... Deze opportuniteiten worden opgenomen om het part structureel uit te breiden. De Wasstraat zou op die manier opgenomen worden in het park waardoor de school in een parkomgeving komt te liggen.



10. Herwaardering- Dendermondsesteenweg.

De dynamische handelsas die de Dendermondsesteenweg ooit was ligt al lang achter ons. Vandaag is er heel wat leegstand aanwezig op en rond de Dendermondsesteenweg. Vanuit de dienst economie is er de ambitie om een specifiek beleid te voeren rond deze as. Hierin dient aan de hand van diverse maatregelen de leegstand tegengegaan te worden aan de hand van tijdelijke of pertinente nieuwe invullingen die inzetten op meer dan handel en ook andere, nieuwe, creatieve, productieve en dienstverlenende vormen van bedrijvigheid in de straat opnemen. Bijkomend kunnen verloedering, leegstand en bouwovertrengingen actief bestreden worden. De grootse nood tot herwaardering zien we tussen het Heirnisplein en Banierpark.

