



Locatieonderzoek Buurtsporthal/ Wijkgebouw 2.0

Verslag van het inspraaktraject

6 mei 2024 Verslag

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (DSRP), Sportdienst (SD), Dienst Beleidsparticipatie (DBP)

[klik hier om de naam van de dienst of cel in te voegen (of verwijder deze tekstregel)]

Contactpersoon

tonette.mas@stad.gent (DSRP); emma.bekaert@stad.gent (SD); ann.manhaeve@stad.gent (DBP; verslag)

Input verkregen via:

- ✓ een workshop met 15 'wijkplanners' op 28/2/2024 (buurtbewoners, waaronder vertegenwoordigers van Ghent Gators, KVV Sint-Denijsport en Harmonieorkest Echo der Leie)
- ✓ 126 bezoekers van het infomoment op 18 april 2024
- ✓ 57 schriftelijke reacties op het infomoment
- ✓ 9 mails na de workshop van 28/2 of het infomoment van 18/4.

1. Inleiding

In het bestuursakkoord werd een buurtsporthal in Sint-Denijs-Westrem opgenomen. Een buurtsporthal laat meerdere sporten toe en richt zich op de lokale bevolking. Sporters krijgen een toegangscade bij reservatie en zijn verantwoordelijk voor het klaarzetten van het te gebruiken materiaal.

Een extern studie bureau heeft de voorbije maanden onderzocht welke plek in Sint-Denijs-Westrem in aanmerking kan komen voor de bouw van een dergelijke buurtsporthal. Welke plek is voldoende groot? Welke andere functies zouden we kunnen combineren met een buurtsporthal op deze plek? Onder welke voorwaarden kan een buurtsporthal worden vergund?...

Hierbij onderzocht dat studie bureau 4 mogelijke plekken in eigendom van de Stad:

- De voetbalsite aan Kleinkouterken
- De site van het Open Huis en het Gildenhuis
- De sportsite aan de Borluutstraat in combinatie met het Oud Gemeentehuis
- De Krijzeltand.

Dit onderzoek is een haalbaarheidsstudie. Het brengt de aandachtspunten en de voor- en nadelen van elke locatie in kaart zodat het stadsbestuur de voorkeurslocatie kan vastleggen. Het is belangrijk dat ook de bewoners en organisaties van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee kunnen meedenken over de voor- en nadelen van deze 4 locaties. Daarom werden 2 momenten georganiseerd:

- Een workshop op 28 februari 2024 met een groep bewoners die zich eerder opgaf als 'wijkplanner'

- Een infomoment op 18 april 2024 waarop alle bewoners van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee werden uitgenodigd.

Dit verslag schetst het algemene kader en de 4 scenario's, telkens aangevuld met de opmerkingen die we van bewoners en organisaties van Sint-Denijs-Westrem kregen tijdens of na deze 2 momenten.

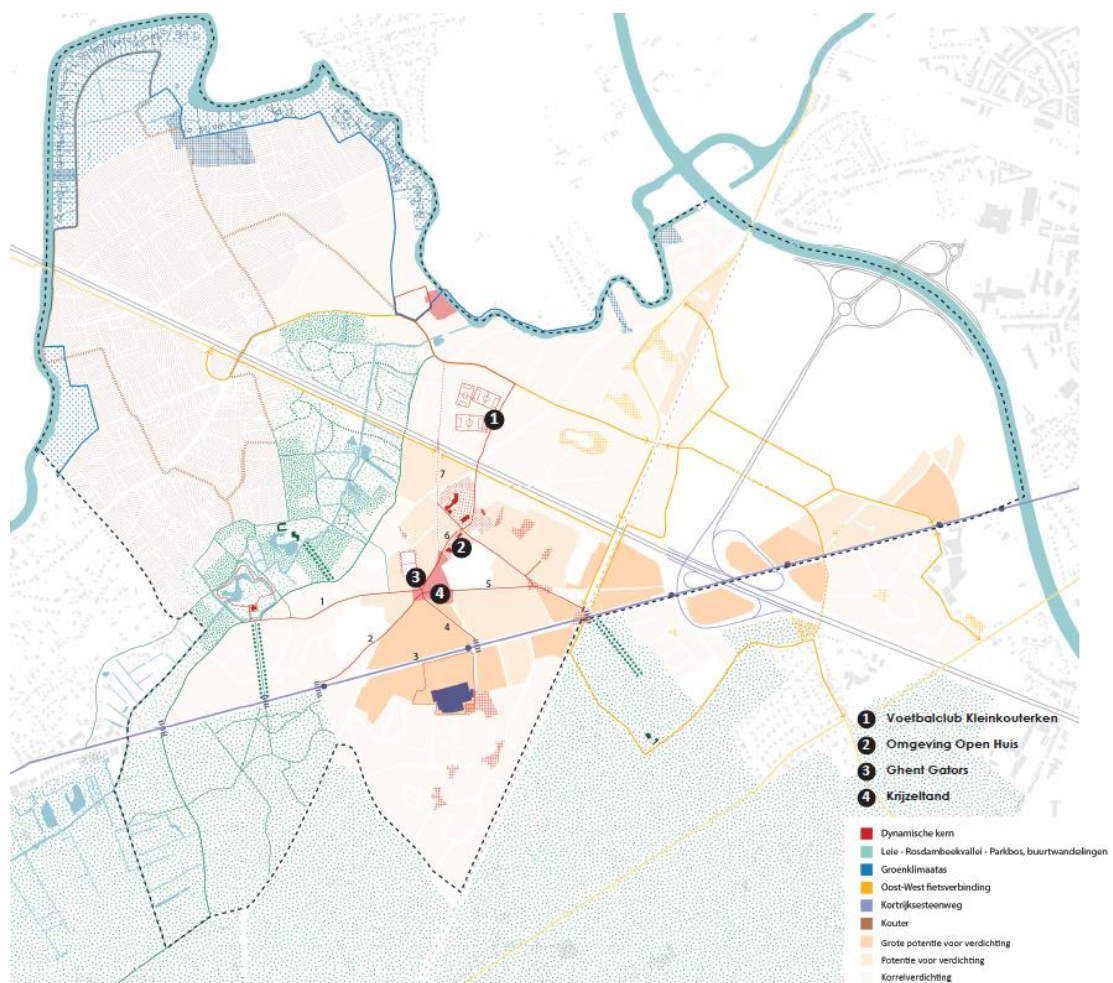
De haalbaarheidsstudie laat ons dromen van een toekomstige buurtsporthal. Het project op site-niveau zal in een volgende fase ontworpen worden en de uitvoering zal logischer wijze na een goedgekeurde omgevingsvergunning plaatsvinden. In dit vroeg stadium is het nog niet mogelijk een verdere timing mee te geven.

2. Algemeen kader

2.1. De wijkstructuurschets (in opmaak)

De wijkstructuurschets vormt het kader waarbinnen de buurtsporthal wordt gepland.

Hieronder vind je het ruimtelijk raamwerk van de wijkstructuurschets (WSS) dat op de tweede Toekomstdialog in april 2023 aan de wijkplanners werd toegelicht.



Op het ruimtelijk raamwerk zijn de belangrijkste ruimtelijke structuren en inzichten aangeduid:

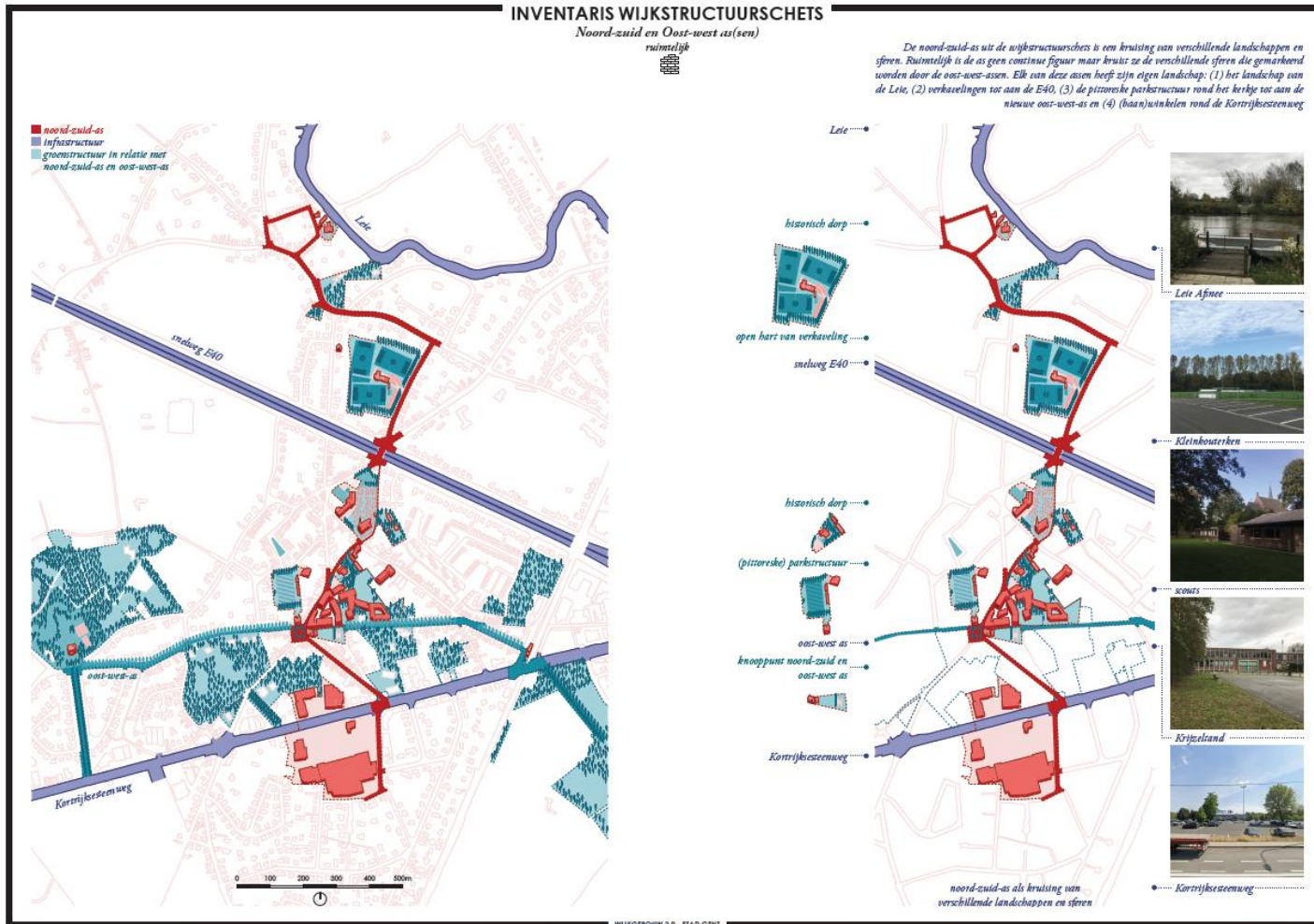
- > de figuur van de Leie, de Kouter en de Rosdambeekvallei die we in de toekomst absoluut open willen houden en waar we ruimte willen laten voor natuur en landbouw.
- > Zones waar we ruimte zien voor ontwikkeling, zoals nieuwe ontmoetingsplekken, economie, buurtvoorzieningen en bijkomende woningen.
- > "de dynamische kern" (de rode figuur).

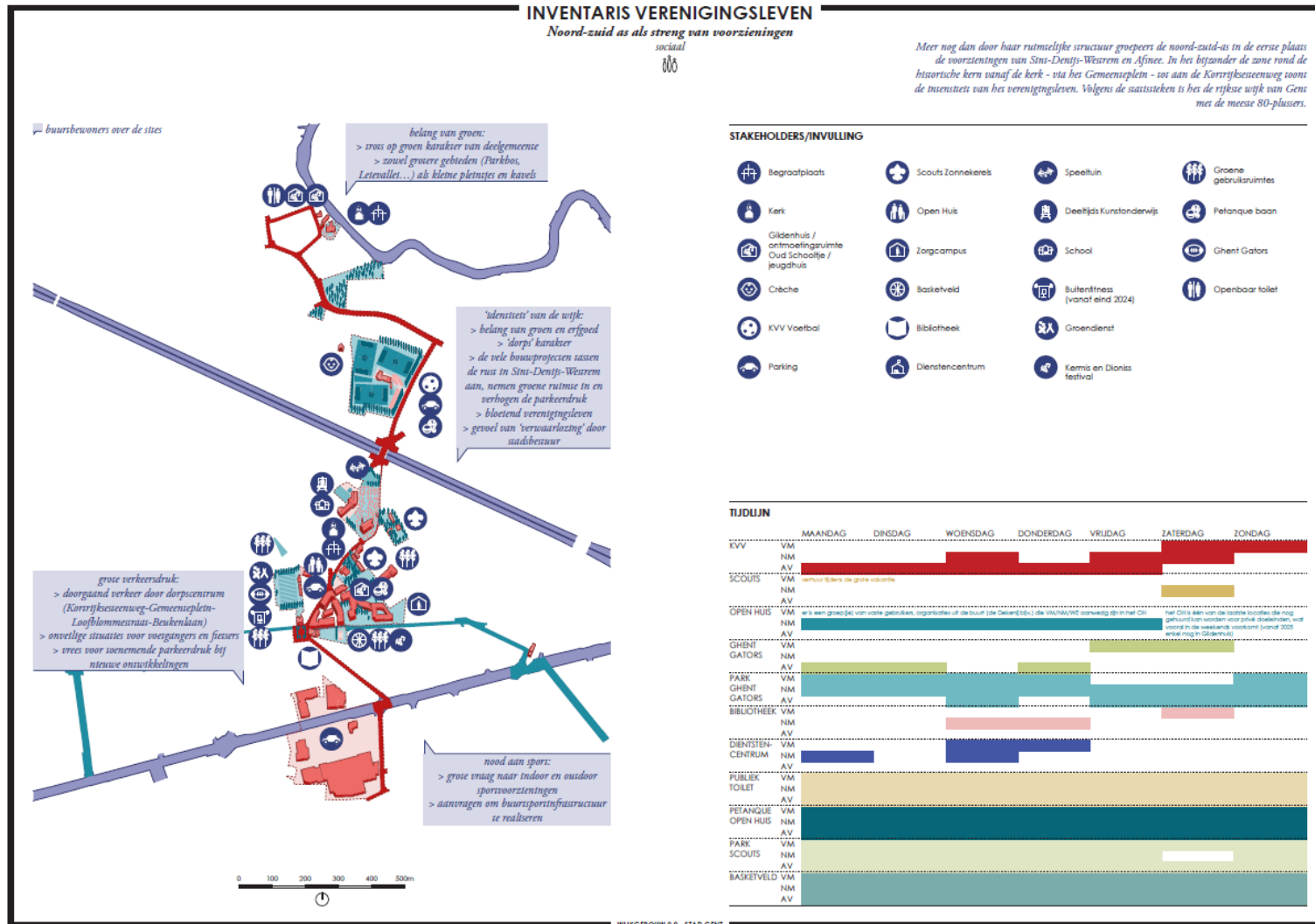
De dynamische kern is een belangrijke structuur voor dit haalbaarheidsonderzoek en bestaat uit:

- > Een oost-west as: een groene verbinding tussen kasteel Borluut en het voormalig station op de Jean-Baptiste De Ghellincklaan.
- > Een noord-zuid as die de kern van Afsnee verbindt met de kern van Sint-Denijs-Westrem en de Carrefour.
- > Langs deze noord-zuid concentreert zich ook het verenigingsleven en liggen meerdere voorzieningen. In de toekomst willen we deze as versterken door hier voorzieningen te bundelen. De 4 onderzochte plekken voor de buurtsportal bevinden zich langs deze as.
- > De WSS toont een visie op hoe de wijk op lange termijn kan ontwikkelen. Het helpt de Stad om projecten te bekijken vanuit de bredere context van de wijk en niet ad hoc te werk te gaan.

Hieronder vind je:

- > een schema van de noord-zuid en de oost-west as
- > een inventaris van het bestaande verenigingsleven en de huidige voorzieningen langs deze assen
- > het programma voor de buurtsportal.





BUURTSPTHAL

*Ruimte vragen
ruimtelijk*

PROGRAMMA BUURTSPTHAL

LIGGING

- te onderzoeken

INVULLING

- sportvloer 30 x 42m
- basket: groot terrein in lengte-as + trainingsterreinen in breedte
- volleybal: terrein in lengte-as + 2 in breedte
- badminton: 6 terreinen
- minivoetbal
- zaalvoetbal
- handbal
- ruime berging sportmateriaal: berging geeft bij voorkeur uit op de lange kant van de sportvloer
- kledingkamer: 4 grote en 2 kleine
- stookplaats
- sanitair
- toiletten dames + heren
- sanitair personeel: douches dames en heren
- regiekamer voor personeel: dienstig als bureau / toezichtlokaal
- personeelsruimte o.a. als refterfunctie
- EHBO
- berging kuismateriaal
- verbruikerszaal (mag eenvoudigste vorm ruimte zijn met zitmeubilair en drankautomaten)
- scheidsrechtscabine
- totale programma: 1.613m² netto + 10% = 1774m²

OPPORTUNITEITEN

- een polyvalente ruimte zou een meerwaarde zijn
- multifunctioneel gebruik
- voor sport: dans, yoga, gym, ... met berging

AANDACHTSPUNTEN

- uit evaluatie sporthal Ledeborg:
 - verbruikersruimte 100m²
 - grotere bijkeuken
 - stockage voor verschillende vaste gebruikers
 - vergaderlokaal

BUURTSPTHAL

*Ruimte vragen
ruimtelijk*

> PROGRAMMA SPORTVELDEN BEWONERS
over buurtsporthal (uit eerste Toekomst dialoog)

gezonde omgeving (niet te dicht bij autostrade)

rekening houden met mogelijke parkeerdruk op de omgeving < > omwille van het buurgebonden karakter van de sporthal wil de stad zo weinig mogelijk auto's aantrekken en mensen actief stimuleren om zich te verplaatsen op de fiets, daarom wordt bij een buurtsporthal geen parking, maar wel overdekte fietsenparking voorzien

mogelijkheid van multifunctioneel gebruik met bijvoorbeeld een cafeetaria, bibliotheek, makerslab ... (liefs in gemeenschappelijk beheer, met gedeelde ruimtes)

pastend in het dorpskarakter, moet onworpig (met goede sfeer, 'charme')

op verschillende momenten te gebruiken

kleinschalig, voor de buurt maar niet voor competitie

op een veilige manier bereikbaar, ook voor (oudere) fietsers en wandelaars en via openbaar vervoer; gebruik maken van slimme doorsteek

dit hoeft niet 'middenin' het centrum te zijn
> het kan ook op de rand van het centrum zolang het niet als 'te ver' of 'te moeilijk bereikbaar' wordt ervaren voor wie te voet of met de fiets wil gaan sporten
> de drempel om er naartoe te gaan moet laag blijven.

STUDIO BLOKWERKEN

WUJGBOUW 2.0 - STAD GENT

In het onderzoek naar een geschikte locatie voor de buurtsporthal werden 4 locaties onderzocht die zich bevinden langs de noord-zuid as. De wijkplanners stelden tijdens de eerste Toekomstdialog al enkele plekken voor die volgens hen in aanmerking zouden kunnen komen voor de bouw van een nieuwe buurtsporthal zoals de Carrefoursite, de omgeving van het Open Huis, Syntra, het sportveld in de Borluutstraat, ...

We hebben deze plekken bekeken in de structuur van de WSS. Sommige locaties werden na die eerste check niet verder onderzocht:

- > De site van Syntra werd niet weerhouden omdat die site gelegen is in de vallei van de Rosdambeek. Die site ligt in overstromingsgevoelig gebied. We hopen daar op termijn sterk te ontharden en ruimte te laten voor natuur en water.
- > De Carrefoursite vonden we een interessante plek. We hebben met de eigenaar gesproken maar de bouw van een buurtsporthal bleek geen evidente piste te zijn.

Tijdens de eerste Toekomstdialog gaven de wijkplanners een aantal aandachtspunten mee voor de keuze van de locatie voor de buurtsporthal:

- > Mogelijke parkeerdruk op de omgeving
- > Passend in het dorpskarakter, mooi ontworpen
- > Kleinschalig, inzetten op lokale verankering zonder bovenlokale competitie
- > Op een veilige manier bereikbaar, ook voor fietsers en wandelaars. Dit hoeft niet 'middenin' het centrum te zijn. Het kan ook op de rand van het centrum zolang het niet als 'te ver' of 'te moeilijk bereikbaar' wordt ervaren voor wie te voet of met de fiets wil gaan sporten. De drempel om er naartoe te gaan moet laag blijven.
- > Zoeken naar gedeeld gebruik om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten.
- > Op verschillende momenten te gebruiken.

Ook vanuit de Stad streven we ernaar om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en zoveel mogelijk in te zetten op gedeeld ruimtegebruik. Daarom werd op de 4 locaties onderzocht hoe we op een efficiënte manier meerdere gemeenschapsfuncties kunnen combineren tot een wijkgebouw 2.0. Daarbij streven we naar een maximale complementariteit. Zo zou de buurtsporthal overdag kunnen worden gebruikt door scholen en 's avonds door de buurtbewoners, sportclubs en lokale vzw's.

Volgens hun visie en beleid wil de Sportdienst zoveel mogelijk mensen tot bewegen aanzetten. Een sporthal in de nabijheid, met aantrekkelijke infrastructuur en toegankelijk voor iedereen, zijn een aantal aspecten waardoor mensen rapper aan sport zullen doen.

Belangrijk om weten is verder:

- > Voor elke site zijn er afwijkingen op het ruimtelijk uitvoeringsplan nodig. Die worden bij de introductie van de verschillende scenario's toegelicht.
- > De buurtsporthal zal de mogelijkheid bieden om meerdere sporten op hetzelfde moment te laten plaatsvinden. Daarom streven we naar een minimale footprint van 30x42m. Meerdere kleine sportvelden bieden zo de mogelijkheid de buurtsporthal zo optimaal mogelijk kunnen benutten.
- > Als het Open Huis een plek zou krijgen op een andere site kan het huidige Open Huis worden afgebroken. Dat creëert bijkomende groene ruimte in de kern van Sint-Denijs-Westrem.
- > Omwille van het buurtgebonden karakter van de sporthal wil de stad zo weinig mogelijk auto's aantrekken en mensen actief stimuleren om zich te verplaatsen op de fiets. Daarom hoort bij een buurtsporthal geen autoparking maar wel een overdekte fietsenparking. De enige parking die we voorzien, is de vervanging van de reeds bestaande en de parking voor de gebruikers van

het Open Huis. In de ontwerpfase van de buurtsporthal zal mobiliteit wel als deelaspect opgenomen worden binnen de contouren van het projectgebied.

- > Het gebouw waar vandaag de bibliotheek in ondergebracht is, blijft in elke scenario bestaan. In het scenario van de site Borluutstraat zou de bibliotheek ook geïntegreerd kunnen worden in het Oud Gemeentehuis. Dit moet verder worden onderzocht.

2.2. Eerste reflectie: algemene vragen

Vraag: **Op welke sporten moet de buurtsporthal voorzien zijn?**

Antwoord Stad Gent: De sportvloer zal een oppervlakte hebben van 30m x42m. Dit biedt ruimte voor badminton, basket, minivoetbal, zaalvoetbal, ...

Aanvulling door een bewoner: Ter referentie: de zaal waar we vandaag zijn in het Gildenhuis meet 9x23m.

Vraag: **Kan er ook tennis worden gespeeld in de buurtsporthal? Kan er een zwembad worden voorzien?**

Antwoord: Een indoor tennishal en een zwembad hebben een totaal andere omvang dan een buurtsporthal en sluiten niet aan bij de werking ervan. Gezien deze omvang een impact heeft op de omgeving, zou dit dus een nieuwe haalbaarheidsstudie met zich meebrengen.

Vraag: **In hoeverre is de clustering van functies een voorwaarde? Is het niet beter om aparte gebouwen te voorzien voor een stadsgebouw 2.0 (diensten/ontmoeting) en een stadsgebouw 2.1 (sport/concert)?**

Dit kan nieuwe kansen bieden:

- Een alleenstaande sportzaal kan makkelijker aangepast worden aan de nood aan een sporadische concertzaal. Ze kan goedkoper uitvallen dan een ondergrondse constructie.
- Op de Krijzeltand kan de bibliotheek achteraan uitgebreid worden met een 'sociaal' gebouw 2.0 in het centrum.

De restruimte (basketbalpleintje) kan dan een betekenisvolle en verkeersluwe ruimte worden.

Antwoord Stad Gent: Vanuit de Stad willen we op een duurzame manier omgaan met de schaarse ruimte. Daarom streven we naar slim ruimtegebruik en het delen van ruimtes.

Bovendien heeft elke site vandaag al een programma dat we ook in de toekomst in Sint-Denijs-Westrem – Afsnee willen behouden.

Momenteel is geen vaste tribune voorzien in de contouren van de toekomstige buurtsporthal. Om gedeeld gebruik met de harmonie mogelijk te maken zal een podiumconstructie en de plekken voor de toeschouwers in de sportzaal voorzien moeten worden. Dit vraagt een andere logistiek en een andere vloerafwerking. In een latere fase zullen we dit gedeeld gebruik verder onder de loep nemen.

Vraag: **Waarom werd de site van het psychiatrisch ziekenhuis Sint-Camillus niet onderzocht? Het ziekenhuis zal verhuizen naar Melle en op die site is al een grote sporthal aanwezig.**

Antwoord Stad Gent: We zijn zelf nog maar recent op de hoogte van de verhuisplannen van Karus naar Melle. We kennen de concrete timing van die verhuis nog niet. In de pers wordt gesproken over een termijn van 10 jaar.

Bovendien beperkten we ons in het locatieonderzoek tot sites die vandaag al in eigendom zijn van Stad Gent. We zien echter wel in dat de site van Sint-Camillus een plek is met veel potentie voor

Sint-Denijs-Westrem. De Stad Gent zal zich informeren bij Karus om meer zicht te krijgen op de verhuisplannen.

Vraag: Waarom werd de buurtsporthal niet opgenomen in het project van de basisschool Sint Paulus?

Antwoord Stad Gent: De Sint-Paulussite ligt centraal in de kern van Sint-Denijs-Westrem en is inderdaad een interessante plek voor de buurtsporthal. De contouren van de toekomstige buurtsporthal zijn te ruim voor deze locatie. De sporthal zou te dicht aansluiten bij de kapel. De erfgoedwaarde van de kapel zorgt ervoor dat de minimale afstand tot de kapel gewaarborgd dient te worden. Een buurtsporthal is daarom niet mogelijk op deze locatie.

Vraag: Kan de momenteel voorziene nieuwe sporthal van de school niet worden verbreed op een stuk openbaar domein zodat die groot genoeg wordt om zaalvoetbal in te spelen.

Antwoord Stad Gent: De Oudeheerweg is een historische as waarvan we het profiel maximaal wensen te behouden. We onderzochten wel of er een mogelijkheid is om de buurtsporthal te integreren in de Sint-Paulussite. De footprint is hier echter te groot voor (zie bovenstaande vraag). We zochten bovendien in eerste instantie naar een locatie die volledig op eigendom van de Stad ligt. Op die manier kunnen we sneller schakelen.

Vraag van de Stad Gent: Hoe hard leeft de vraag naar een Buurtsporthal nog?

De meningen over de noodzaak van een buurtsporthal zijn verdeeld:

- Sommigen vinden dat die vraag zeker leeft en nog steeds groot is. Buiten de voetbal en Ghent Gators is er weinig sportgelegenheid vinden zij.
- Anderen vragen zich af of een buurtsporthal wel nog nodig is. Ondertussen heeft men de weg gevonden naar andere sportvoorzieningen in de omgeving.

Vraag: In het wijkgebouw wordt de buurtsporthal geclusterd met functies die vandaag al in de wijk aanwezig zijn. In hoeverre werd er ook gekeken naar vragen waar vandaag nog geen ruimte voor is, bijvoorbeeld een podiumzaal (liefst groot genoeg voor optredens van het harmonieorkest)?

Antwoord Stad Gent: In de buurtsporthal wordt een polyvalente zaal en een grote sportzaal voorzien. In de polyvalente zaal kan bijvoorbeeld yoga worden gegeven. Die polyvalente zaal zal te klein zijn voor een optreden van het harmonieorkest.

In de buurtsporthal hebben we momenteel geen rekening gehouden met een vaste tribune, hierdoor is geen zitcapaciteit voorzien. De mogelijkheid om een orkest en zitcapaciteit in de sportzaal op te stellen dient verder onderzocht te worden.

Vraag: Hoe zal de toegangscontrole worden geregeld? Zal de buurtsporthal voldoende beschermd zijn tegen vandalisme?

Antwoord Stad Gent: In de toekomst willen we zoveel mogelijk een geautomatiseerde toegangscontrole gebruiken. Dat is nu ook het geval in de nieuwe buurtsporthal in Ledeberg.

Vraag: De buurtsporthal zal extra autoverkeer aantrekken terwijl Sint-Denijs-Westrem nu al kreunt onder verkeersdruk door doorgaand verkeer. De komst van een buurtsporthal kan niet los van mobiliteit (verkeersdruk en parkeren) worden onderzocht. We moeten eerst het doorgaand verkeer uit ons dorp weren vooraleer we een nieuwe functie kunnen toevoegen.

Specifiek bezorgdheden in verband met mobiliteit:

- Als er zaalvoetbal mogelijk is, zullen er amateurwedstrijden met ploegen uit de omgeving plaatsvinden. Die mensen zullen vaak met de wagen komen.

- **Hoe meer functies je clustert, hoe meer verkeer en parkeerdruk je aantrekt.**
- **Er zijn ook goede fietsenstallingen nodig (overdekt, ook voor cargobikes ...).**

Antwoord Stad Gent: Het wijkmobiliteitsplan had onder meer als doel om het doorgaand verkeer te weren uit de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem. De afwerking van het wijkmobiliteitsplan is doorgeschoven naar de volgende legislatuur. Het volgende college zal beslissen wanneer en in welke vorm dit proces zal worden verdergezet.

Ook de heraanleg van de dorpskern zal allicht een effect hebben op de verkeersdruk. Die heraanleg is gepland voor de volgende legislatuur maar we kennen nog geen concrete timing.

Wat betreft de komst van een buurtsporthal merkt de Sportdienst de nood aan indoor sportvelden. Momenteel wil de Sportdienst de vraag naar sportruimte zoveel als mogelijk beantwoorden en houdt ze de mogelijkheden om aan sport te kunnen doen zo ruim mogelijk. Zaalvoetbal maakt hier deel van uit. Hierdoor kunnen we Gentse toernooien niet vermijden, net zoals we niet met 100% kunnen garanderen dat iedere inwoner van Sint-Denijs-Westrem-Afsnee met de fiets zal komen.

We beseffen dat jammer genoeg niet iedereen met de fiets naar een buursporthal komt. We begrijpen de bezorgdheid rond dit thema en zullen mobiliteit binnen de contouren van het projectgebied als aandachtspunt mee opnemen in de verdere uitwerking van dit project.

3. Introductie scenario's

3.1. Site KVV Sint-Denijssport aan Kleinkouterken

3.1.1. Beschrijving van dit scenario

- > Het programma van dit scenario is: KVV + Buurtsporthal met gedeelde cafetaria + Open Huis

SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW site Kleinkouterken

VISIE
alzijdig
wijkgebouw dat de
verbinding vormt
tussen alle functies
+ een clustering
van functies zorgt
voor extra open
ruimte nabij de
kern van Sint-
Denijs-Westrem,
ter hoogte van het
huidige Open Huis

*heraanleg
wedstrijdveld
compensatie
bestaande parking
(heraanleg- /
ondergrondse
parking) + miva
parkeerplaatsen
Open Huis*

*wijkgebouw 2.0
centraal op de site*

*park ter hoogte van
het Open Huis*

WIJKGEBOUW 2.0 - STAD GENT

STUDIO THOMAS WILLEBR

- > Door de afmetingen van een dergelijk gebouw zouden het wedstrijdveld en de parking moeten worden heraangelegd.
- > Bij dit scenario wordt ook de mogelijkheid van (half)ondergrondse parkeerplaatsen (als compensatie van de bestaande parking), onder de buurtsportal, onderzocht.
- > Deze locatie is gelegen in een verkaveling net buiten het centrum van Sint-Denijs-Westrem.

- > De buurtsporthal zou centraal op de site worden ingepland.
- > Voor het Open Huis zijn steeds enkele parkeerplaatsen noodzakelijk. Op deze site zijn die aanwezig.
- > Vraag: **Is het Open Huis op deze locatie een must?**
Antwoord Stad Gent: Het is geen must, maar het voordeel van functies te clusteren is dat we elders open ruimte kunnen creëren.

3.1.2. Voordelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Voor pure sport is dit de ideale locatie. Door hier een buurtsporthal te voorzien, wordt alle sportinfrastructuur in Sint-Denijs-Westrem samengebracht.
- > Er is al parkeerplaats aanwezig op deze site. De buurtsporthal zal autoverkeer aantrekken. Dat vindt men een reden om de buurtsporthal op deze plek te lokaliseren. De verkeersdruk in het centrum is al zo hoog dat er geen bijkomend verkeer meer is gewenst. Daarom zullen de locaties in het centrum veel meer last hebben van het verkeer.
- > Momenteel wordt deze site vooral 's avonds en in het weekend gebruikt. Als er een buurtsporthal wordt gebouwd, zal het terrein ook overdag kunnen worden gebruikt. Op die manier kan de beschikbare ruimte in Sint-Denijs-Westrem efficiënter worden ingezet.
- > Het te verplaatsen veld wordt momenteel enkel door de eerste ploeg gebruikt waardoor impact op jeugdwerking van KVV beperkt is
- > Als het Open Huis een plek zou krijgen op een andere site kan het huidige Open Huis worden afgebroken. Dat creëert bijkomende groene ruimte en een zekere 'verluchting' in de kern van Sint-Denijs-Westrem. Wanneer het Open Huis zou worden afgebroken, kan een groot aaneengesloten groen gebied in het dorpscentrum worden gecreëerd (met inbegrip van scoutsterrein, pastorietuin, tuin woonzorgcentrum, site Sint-Paulus¹). Dit groene gebied is bereikbaar via trage wegen (Kerkwegel en het geplande stuk Loofblommestraat door de site van het woonzorgcentrum).
- > Het huidige gebouw voor het Open Huis voldoet niet meer aan de huidige behoefte qua functie en energieverbruik. Dit scenario biedt de kans om een nieuw gebouw voor het Open huis te voorzien.
- > Dit scenario heeft de minste impact op de omgeving (groen en huizen) en verstoort het minst het huidige gemeenschapsleven. Als het mogelijk zou zijn om de sportzaal sporadisch als concertzaal te gebruiken, zal die hier het minste impact qua verkeer en geluid hebben.
- > Voorzieningen en bepaalde kosten kunnen worden gedeeld (cafeteria, tribunes).
- > Er is weinig extra verharding nodig
- > Deze site ligt centraal tussen het centrum van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee ('Afsnee telt ook mee').
- > Deze site biedt voldoende visibiliteit voor de functies Open Huis en Dienstencentrum.

¹ De pastorietuin, de tuin van het woonzorgcentrum en de site Sint-Paulus zijn private terreinen. Het is op vandaag nog niet duidelijk of het volledige groene gebied publiek toegankelijk zal zijn.

3.1.3. Nadelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Deze plek is te ver van het centrum van Sint-Denijs-Westrem. Bovendien wordt het kruispunt van de Beukenlaan-Vennestraat met de E40 als zeer onveilig ervaren. Dat vormt een extra knelpunt om daar te geraken vanuit het centrum van Sint-Denijs-Westrem, zeker voor senioren en kinderen.
- > Deze locatie ligt ver van de scholen. Hoe zullen zij daar geraken? Bovendien hebben de scholen zelf sportzalen. Zijn zij wel geïnteresseerd?
- > KVV denkt dat de buurtsporthal bijkomend autoverkeer zal aantrekken naar deze site. We mogen niet onderschatten wat de druk van het autoverkeer op de omgeving zal betekenen voor deze plek. Dit sportterrein is nu al zeer druk en hectisch, zeker wanneer trainingen of matches starten of eindigen (toekomen/brengen en weggaan/ophalen van sporters).
- > Er komt een gebouw tussen 3 intensief gebruikte voetbalvelden.
- > Op termijn zal de tram rijden langs de Kortrijksesteenweg. Onlangs heeft De Lijn de bushalte vlakbij deze site afgeschaft. Hierdoor is deze locatie nu moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer.
- > KVV reageert dat de club 100 jaar bestaat en gekend is voor de actieve werking en de vele vrijwilligers. Maar ook deze club ondervindt dat het steeds moeilijker wordt om vrijwilligers te engageren. Als de identiteit van het terrein zo sterk verandert, met een groot gebouw midden op het terrein, kan dat ertoe leiden dat vrijwilligers gaan stoppen.
- > Als we op deze locatie een wijkgebouw voorzien, wordt het ergoed rond het Gemeenteplein, nog altijd niet ingevuld. Bovendien moet het Open Huis in het centrum blijven.

3.1.4. Aandachtspunten en vragen bij dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Voor KVV vormt de cafetaria de belangrijkste bron van inkomsten. Het is belangrijk dat zij de cafetaria kunnen blijven uitbaten tijdens de activiteiten van de club. Maar het is maar de vraag of de vrijwilligers die de cafetaria uitbaten dat ook zullen willen doen tijdens andere activiteiten die plaatsvinden in de buurtsporthal.
- > Momenteel is er zeer weinig overlast of vandalisme op het terrein van KVV. De club vreest dat dat zal veranderen als het terrein constant toegankelijk is zonder wezenlijke controle.
- > KVV is bezorgd voor de werking van de club tijdens de werken. Dan zal er tijdelijk geen derde speelveld zijn wat problematisch is. De fasering van de bouw van de buurtsporthal vormt dus zeker een aandachtspunt.
- > Kan de sporthal ook hier worden ingegraven om de impact te beperken?
- > Kan dit scenario zonder Open Huis?

3.2. Omgeving Open Huis

3.2.1. Beschrijving van dit scenario

- > Het programma van dit scenario bestaat uit 3 'paviljoenen' (kleinere volumes):
 - De buurtsporthal, die gedeeltelijk ondergronds zou worden gebouwd om de hoogte te beperken.

- Een ‘paviljoen’ dat bestaat uit een Open Huis en een verbruikersruimte die tegen het Gildenhuis worden gebouwd.
- De bestaande lokalen van de scouts worden behouden.
- > De buurtsporthal blijft een vrij groot gebouw. Dat zou een deel van de huidige parkeerplaatsen innemen. Voor het Open Huis zijn steeds enkele parkeerplaatsen noodzakelijk. Die zouden elders moeten worden gezocht. Een mogelijke plek waar parkeerplaatsen zouden kunnen worden voorzien, is aan de loods aan de Borloutstraat die tot voor kort door de Groendienst werd gebruikt. Dan moet er wel nog gezocht worden naar een vlotte verbinding tussen die parkeerplaatsen en de site van het Open Huis.
- > Om het volume van de buurtsporthal te beperken, wordt in dit scenario geen polyvalente zaal voorzien.
- > Door de bouw van de buurtsporthal zouden enkele bomen moeten worden gerooid.

SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

site Open Huis

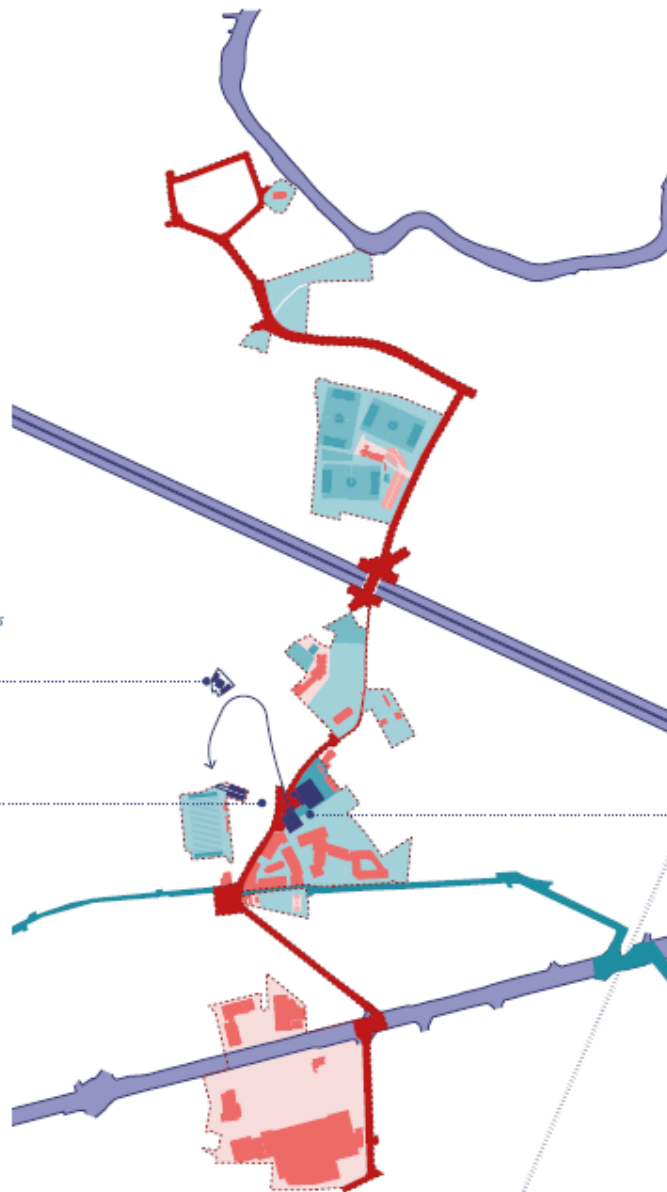
VISIE

wijkpaviljoenen
om de impact op
de omgeving te
beperken
(groenruimte met
zorg, sport, scous,
...)

parkeermogelijkheid
gebruikers Open Huis
te onderzoeken in
nabije omgeving

mogelijkheid
doorsceek te
onderzoeken

wijkgebouwen 2.0
maken poort naar
het park + tweede
pleinsje naast
gemeenteplein met
nieuw gezicht voor
Gildenhuis



WIJKGEBOUW 2.0 - STAD GENT

STUDIO THOMAS WILLEMSE

3.2.2. Voordelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Het Open Huis is niet direct een mooi gebouw. Als er mooie paviljoenen in de plaats zouden komen, kan dat een meerwaarde bieden voor deze plek.

- > Deze site is centraal gelegen.

3.2.3. Nadelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Als we op deze locatie een wijkgebouw voorzien, wordt het erfgoed rond het Gemeenteplein, nog altijd niet ingevuld.
- > Men is bezorgd over de parkeerdruk. Hoe meer je combineert op een kleine oppervlakte, hoe groter de parkeerdruk. Het compenseren van de parking is een must.
- > Dit scenario heeft een grote impact op een reeds drukke centrumlocatie (verkeersdruk).
- > Het weinige groen in het centrum verdwijnt. Dit scenario verhindert ook dat er een aaneengesloten groene ruimte komt met de groenzone van het woonzorgcentrum.
- > Dit scenario heeft een zware impact op het dorpsgezicht (omgeving Pastorijdreef), zelfs met een ingegraven buurtsporthal en kwalitatieve architectuur.
- > Er is te weinig ruimte op deze site. De site is te klein om een polyvalente zaal te voorzien waardoor gevechtssporten niet kunnen en spontane sportsessies van bewoners moeilijker worden.
- > Dit scenario geeft netto meer verharding, terwijl ontharding net nodig is.
- > Door dit scenario zullen bomen verloren gaan.

3.2.4. Aandachtspunten bij dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

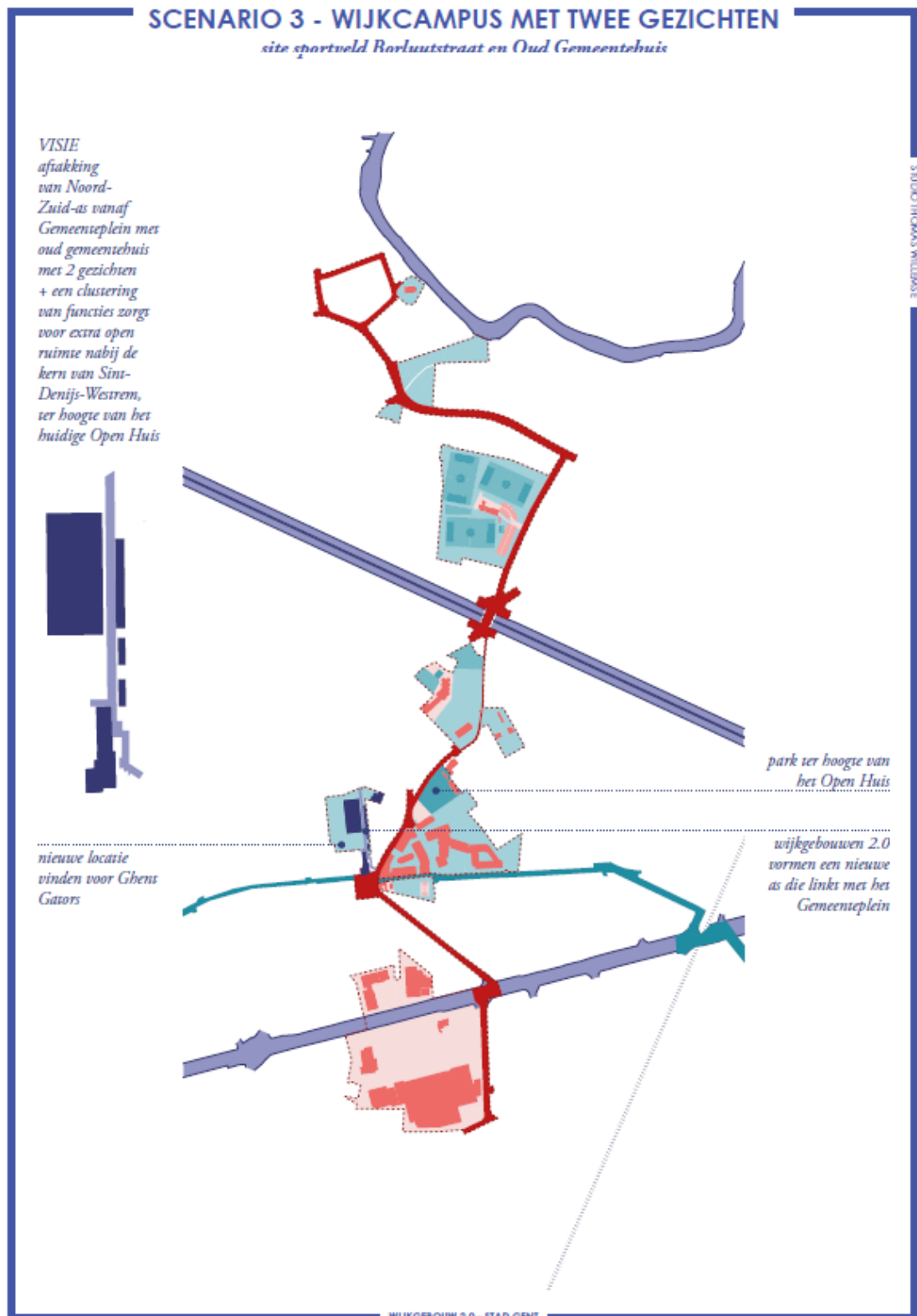
- > Visueel is dit de mooiste plek in het centrum van Sint-Denijs-Westrem. Als we hier een buurtsporthal bouwen heeft dit een enorme impact op de beleving van die plek. De vormgeving van het gebouw zal daarom zeer belangrijk zijn.
- > Het is belangrijk om de mobiliteitsafwikkeling en de inpassing van het wijkgebouw samen te bekijken. Een voorwaarde voor de bouw van de buurtsporthal in het centrum is dat het centrum verkeersluwer wordt.
- > In de overeenkomst van het Gildenhuis met de brouwer is bepaald dat alle drank die in het Gildenhuis wordt verbruikt, van de brouwer moet worden afgenomen. Dat zou betekenen dat deelnemers aan activiteiten in het Gildenhuis de nieuwe verbruikersruimte enkel zouden kunnen gebruiken als daar drank van de brouwer van het Gildenhuis wordt verkocht.
- > De Stad is niet de eigenaar van het Gildenhuis. Men vraagt zich af of het niet financieel interessanter is om het Gildenhuis over te kopen.

3.3. Het sportveld in de Borluutstraat en het Oud Gemeentehuis

3.3.1. Beschrijving van dit scenario

- > Het programma van dit scenario is: buurtsporthal op het huidige sportveld met doorsteek naar het Oud Gemeentehuis waar het Open Huis een plek zou kunnen krijgen. In dit scenario zal ook worden gezocht naar een doorsteek tussen het sportveld aan de Borluutstraat en het Gemeenteplein via het Oud Gemeentehuis. Op het sportveld zal ook een buitenfitness komen.
- > Voor het Open Huis zijn steeds enkele parkeerplaatsen noodzakelijk. Die zouden in de omgeving van het Gemeenteplein kunnen worden voorzien.

- > Het ontwerp voor de buurtsporthal zal op het terrein van de Borloutstraat pas aanvangen wanneer een andere plek voor de Ghent Gators is gevonden. In 2022 werd meer dan €1M geïnvesteerd in een nieuwbouw van kleedkamers en bergruimte op de site. De Ghent Gators spelen momenteel op een veld dat ruimer is dan een voetbalveld. Een speelveld voor American Football heeft een oppervlakte van 110 x 50 m. Zo'n grote open ruimte in Gent vinden vormt een grote uitdaging. In het verleden is die zoektocht al gevoerd. De enige plek die de Stad toen heeft gevonden, was het sportveld in de Borloutstraat. Bij een toekomstige verplaatsing van de Ghent Gators zullen we bekijken waar gedeeld gebruik kan toegepast worden.
- > De toegankelijkheid en de bereikbaarheid van de site vormen een aandachtspunt. Er zijn twee toegangspunten: de ene via het Oud Gemeentehuis, de andere via de Borloutstraat. Momenteel is het Oud Gemeentehuis moeilijker toegankelijk voor mensen in een rolstoel. Naast de toegankelijkheid is ook een uitnodigende toegang belangrijk: men moet er gemakkelijk binnen en buiten kunnen lopen.
- > De Borloutstraat ligt in een woonwijk. Mobiliteit vormt hier een belangrijk aandachtspunt.



- > Ghent Gators geeft aan dat de club ongeveer 70 leden heeft en dat niemand daarvan in Sint-Denijs-Westrem woont. De club is dan ook bereid om te verhuizen naar een andere plek. Ghent Gators geeft aan dat de buitenfitness op het sportveld er dankzij de club zal komen (via het wijkbudget van de Stad Gent).

> Vraag: **Kan Ghent Gators naar The Loop verhuizen?**

Antwoord Stad Gent: Momenteel loopt voor de The Loop een traject waarbij gekeken worden op welke manier The Loop verder kan ontwikkelen (<https://stad.gent/nl/loop>). De Stad Gent maakt hiervoor een masterplan op. De verschillende ruimtevragen worden daarbij in beeld gebracht. Dit onderzoek loopt nog tot eind 2025 waardoor er op vandaag geen zekerheid is over de uitkomst van dit onderzoek. Eén van de ambities is te komen tot een levendige wijk, waarbij er ook meer ruimte komt voor wonen, naast de economische functies die op vandaag al mogelijk zijn. Dergelijke levendige wijk vraagt ook voldoende groene ruimte, parken en kwalitatieve publieke ruimte. Die ruimte moet voldoende toegankelijk zijn voor alle bewoners en gebruikers van The Loop, waardoor we op deze ruimte op vandaag geen specifieke ruimteclaims willen leggen. Het is dus op vandaag moeilijk om met zekerheid ruimte op The Loop toe te kennen aan een rugbyclub.

3.3.2. Voordelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Als het Open Huis een plek zou krijgen op deze site kan het huidige Open Huis worden afgebroken. Dat creëert bijkomende groene ruimte in de kern van Sint-Denijs-Westrem. Wanneer het Open Huis zou worden afgebroken, kan een groot aaneengesloten groen gebied in het dorpscentrum worden gecreëerd (met inbegrip van scoutsterrein, pastorietuin, tuin woonzorgcentrum, site Sint-Paulus²). Dit groene gebied is bereikbaar via trage wegen (Kerkwegel en het geplande stuk Loofblommestraat door de site van het woonzorgcentrum).
- > Het huidige gebouw voor het Open Huis voldoet niet meer aan de huidige behoefte qua functie en energieverbruik. Dit scenario biedt de kans om een nieuw gebouw voor het Open huis te voorzien.
- > Volgens Ghent Gators lijkt dit een logische plek voor een buurtsporthal.
- > Open Huis, dienstencentrum en de bibliotheek kunnen in 1 gebouw worden samengebracht dat centraal gelegen is. Zo werkt dit scenario kernversterkend. Samen met het Gemeenteplein en de Krijzeltand vormt deze site een aaneengesloten ontmoetingsruimte in de kern.
- > De integratie van de bibliotheek in 1 centraal gebouw vormt een kans om meer bezoekers aan te trekken en ruimere openingsuren voor de bib te voorzien.
- > Het bestaande sportterrein zal beter worden gebruikt (wordt nu te weinig gebruikt). Het gebruik door de buurt zal ook makkelijker zijn want er zal geen toestemming meer moeten worden gevraagd voor het gebruik van de groene ruimte voor activiteiten.
- > Er zullen meerdere sporten op dit terrein kunnen worden beoefend (nu maar 1).
- > Het gebouw van het Oud Gemeentehuis wordt geherwaardeerd en zal intensiever worden gebruikt. Dat is belangrijk voor het behoud en de herwaardering van ons erfgoed.
- > Dit scenario kan een positief effect hebben op het Gemeenteplein.
- > De mobiliteit kan over 2 toegangen worden gespreid.
- > Deze site is centraal gelegen en heeft een goede connectie met het 'dorpsleven'.
- > Architecturaal biedt dit de beste oplossing.

² De pastorietuin, de tuin van het woonzorgcentrum en de site Sint-Paulus zijn private terreinen. Het is op vandaag nog niet duidelijk of het volledige groene gebied publiek toegankelijk zal zijn.

- > De bestaande ruimtes voor basketbal en voor de dorpsfeesten kunnen worden behouden.
- > Geen inname van de parking bij het Gildenhuis.
- > De groene ruimte naast de buurtsporthal kan worden gebruikt voor andere sporten/activiteiten.
- > Dit scenario biedt een kans voor de invulling van de loods van de Groendienst
- > Deze site is goed bereikbaar, zowel te voet als met openbaar vervoer. Ook de bereikbaarheid via het Gemeenteplein is positief.
- > Dit scenario is allicht relatief goedkoop.
- > Er gaan geen bomen verloren.
- > Dit scenario heeft het minste impact op het dorpsgezicht. De charme van het dorp blijft behouden.
- > Voor de huidige omwonenden van het sportterrein verandert de situatie weinig op gebied van mobiliteit en eventuele overlast want er ligt nu ook al een sportveld.

3.3.3. Nadelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Een buurtsporthal kan autoverkeer aantrekken. In een woonwijk is dat niet gewenst. De Borluutstraat en de Maurice Dewulflaan) zijn nu al onveilige straten waar vaak te snel wordt gereden. Dat is gevaarlijk voor voetgangers en fietsers (sluipverkeer).
- > Ook eventuele parkeerdruk moet in rekening worden gebracht. De parkeerdruk is nu al groot bij sportactiviteiten en zal nog stijgen – niet alleen in de Borluutstraat maar ook op het Gemeenteplein.
- > Dit scenario heeft een te grote impact op de reeds drukke centrumlocatie (verkeersdruk)
- > Het weinige groen in centrum verdwijnt, jammer dat de buurt het open trapveld verliest.
- > De trottoirs aan het Gemeenteplein zijn te smal. Dat is gevaarlijk. Het Gemeenteplein zou autolouwer moeten worden.
- > De recent gerealiseerde infrastructuur voor de Ghent Gators zal niet meer bruikbaar zijn en vormt een nutteloze investering.
- > De Ghent Gators moeten verhuizen.
- > Dit scenario geeft netto meer verharding, terwijl ontharding net nodig is
- > Bewoners van de Kleine Gentstraat vrezen overlast (geluidsoverlast, inzicht in tuin & woning, zicht op sporthal in plaats van op groen, passage door Oud Gemeentehuis). Men vreest dat de ruimte achter de tuinen van de Kleine Gentstraat een hangplek wordt.

3.3.4. Aandachtspunten en vragen bij dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

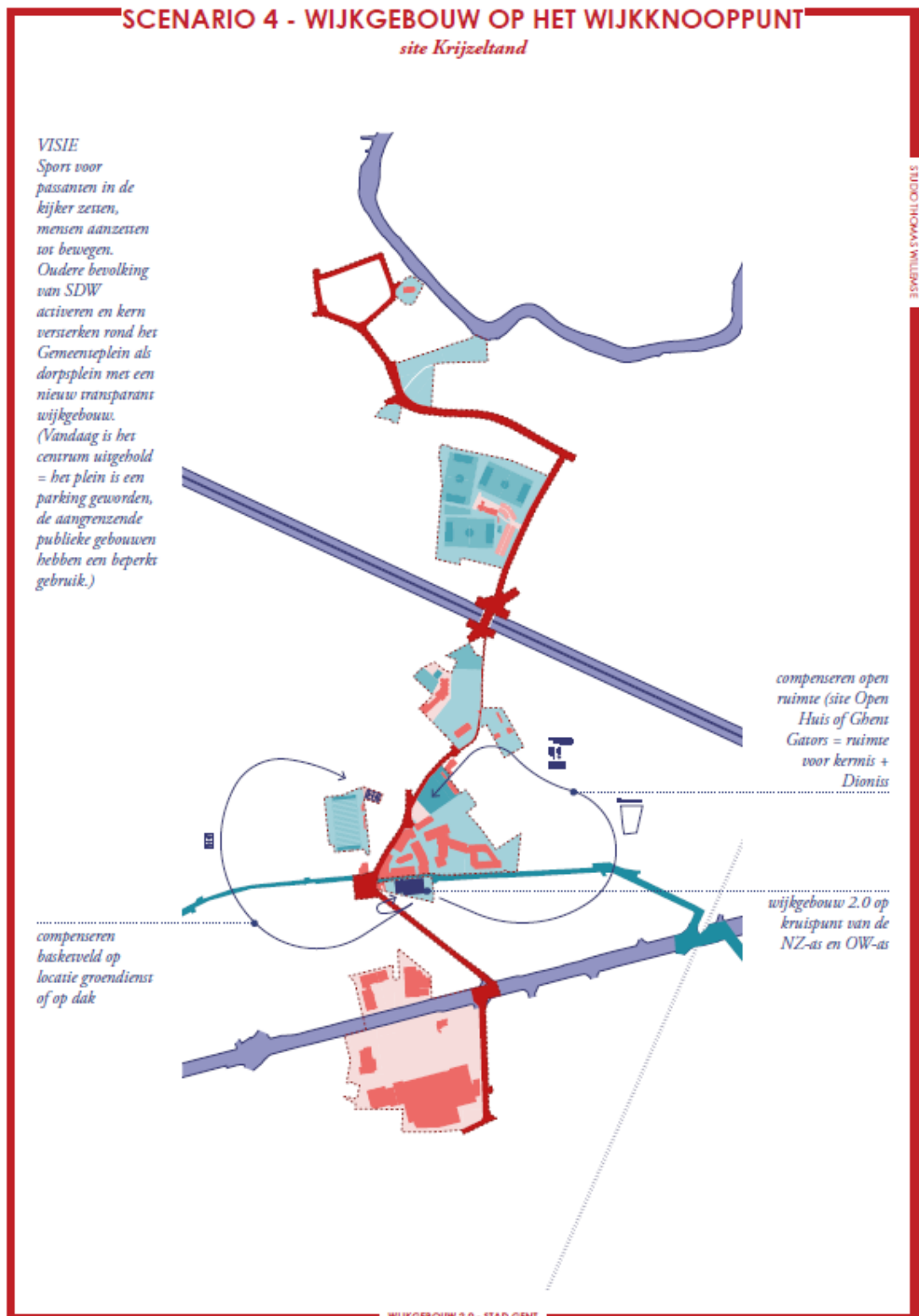
- > Het is belangrijk om de mobiliteitsafwikkeling en de inpassing van het wijkgebouw samen te bekijken. Een voorwaarde voor de bouw van de buurtsporthal op deze site is dat het centrum verkeersluwer wordt.
- > De toegankelijkheid van het Oud Gemeentehuis vormt een aandachtspunt. De toegang moet gelijkvloers zijn en niet via de trap zoals vandaag.
- > Bij het uitwerken van de plannen voor de buurtsporthal moet rekening worden gehouden met eventuele inkijk bij de omliggende woningen.

- > De bescherming van het stadsgezicht van het Gemeenteplein vormt een aandachtspunt.
- > Het indraaien door auto's van de Loofblommestraat naar de Borloutstraat is gevaarlijk.
- > Kan de sporthal ook hier worden ingegraven om de impact te beperken?
- > Kunnen maatregelen worden genomen om parkeren in de bermen te verhinderen?
- > Kunnen enkele parkeerplaatsen worden voorzien op het terrein?
- > Kunnen Urban Sports buiten worden voorzien?
- > Een skatepark in de loods van de Groendienst is geen goed idee want die zal mensen van elders aantrekken. Die zou beter een plek krijgen bij KVV, daar zal het minder overlast geven.

3.4. De Krijzeltand

3.4.1. Beschrijving van dit scenario

- > Het programma van dit scenario is: buurtsporthal waarin de huidige openbare toiletten zijn geïntegreerd. Het bestaande basketbalveld kan een plek krijgen bovenop de buurtsporthal. Het dak wordt dan ingericht als een verhoogd plein. Het Open Huis krijgt een plek in het Oud Gemeentehuis.
- > De Krijzeltand was vroeger een bouwblok. In dit scenario wordt deze oude situatie dus opnieuw gerealiseerd.
- > De buurtsporthal zou gedeeltelijk ondergronds worden gebouwd om de hoogte te beperken.
- > De Stad onderzoekt ook of de parking van het woonzorgcentrum zou kunnen worden gedeeld met de bezoekers van deze site als daar een buurtsporthal zou worden gebouwd.



3.4.2. Voordelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Als het Open Huis een plek zou krijgen op deze site kan het huidige Open Huis worden afgebroken. Dat creëert bijkomende groene ruimte in de kern van Sint-Denijs-Westrem.

Wanneer het Open Huis zou worden afgebroken, kan een groot aaneengesloten groen gebied in het dorpscentrum worden gecreëerd (met inbegrip van scoutsterrein, pastorietuin, tuin woonzorgcentrum, site Sint-Paulus³). Dit groene gebied is bereikbaar via trage wegen (Kerkwegel en het geplande stuk Loofblommestraat door de site van het woonzorgcentrum).

- > Het huidige gebouw voor het Open Huis voldoet niet meer aan de huidige behoefte qua functie en energieverbruik. Dit scenario biedt de kans om een nieuw gebouw voor het Open huis te voorzien.
- > Momenteel is dit een min of meer doodse plek. Dit plein ligt langs de achterkanten van huizen en wordt weinig gebruikt. Een buurtsporthal op deze plek biedt de kans om hier een levendige kwalitatieve plek van te maken en kan in ruimere mate een meerwaarde bieden voor de school door een toegangsplein voor beide functies te ontwerpen.
- > Deze plek is goed bereikbaar via openbaar vervoer. Deze bereikbaarheid zal nog verbeteren na de aanleg van de tram op de Kortrijksesteenweg.
- > Als de buurtsporthal op deze plek wordt gebouwd, kan het mobiliteitsverhaal zich hieraan aanpassen.

3.4.3. Nadelen van dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > De Krijzeltand is momenteel een open, groene ruimte weliswaar met weinig kwaliteit. In plaats van een buurtsporthal op deze plek te bouwen, zou ook de kwaliteit van deze groene ruimte kunnen worden verbeterd.
- > Deze site is te klein voor een sportzaal, ook al graaf je die in. De diepte waarmee het gebouw kan ingegraven worden zal afhangen van de voorwaarden van de brandweer waardoor er nog steeds een groot volume bovengronds zal blijven.

3.4.4. Aandachtspunten bij dit scenario volgens bewoners van Sint-Denijs-Westrem / Afsnee

- > Het is belangrijk om de mobiliteitsafwikkeling en de inpassing van het wijkgebouw samen te bekijken. Een voorwaarde voor de bouw van de buurtsporthal op deze site is dat het centrum verkeersluwer wordt.
- > In dit scenario moet een nieuwe plek worden gevonden voor het Dioniss Festival en de kermis. Die zouden op het Gemeenteplein en op de huidige site van het Open Huis kunnen plaatsvinden.
- > Het beschermde stadsgezicht van het Gemeenteplein vormt een aandachtspunt.
- > Deze plek ligt in het hart van Sint-Denijs-Westrem. De vormgeving en het ontwerp van dit gebouw vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt. Een toekomstige buurtsporthal kan de bestaande plek opwaarderen.

In deze omgeving zijn al veel buurtfuncties aanwezig. De realisatie van een buurtsporthal op deze site kan interessant zijn op voorwaarde dat het programma voor de buurtsporthal niet te zwaar wordt. Op die manier kan de grootte van het gebouw worden beperkt tot het minimale volume dat nodig is voor de buurtsporthal. Men kan hierbij ook overwegen om geen cafetaria te voorzien in de

³ De pastorietuin, de tuin van het woonzorgcentrum en de site Sint-Paulus zijn private terreinen. Het is op vandaag nog niet duidelijk of het volledige groene gebied publiek toegankelijk zal zijn.

buurtsporthal maar enkel een ruimte waar men op de sporters kan wachten terwijl men naar de activiteiten in de sporthal kijkt.

4. Volgende stappen

Op basis van het ontwerpend onderzoek en de argumenten die bewoners en experts ons aanreikten, zal de Stad een voorkeursscenario voor het wijkgebouw bepalen. We hopen om dit rond de zomer te kunnen afronden.

Daarna starten we het proces van de WSS terug op en integreren we de resultaten van dit onderzoek in de WSS. De afgewerkte WSS, inclusief het voorkeursscenario voor het wijkgebouw, zal dan worden voorgelegd aan de nieuwe bestuursploeg in 2025.