

WIJKGEBOUW 2.0

PROJECT STEDENBOUWKUNDIG HAALBAARHEIDSONDERZOEK
VOOR EEN MULTIFUNCTIONEEL GEBOUW MET
WIJKVOORZIENINGEN IN SINT-DENIJS-WESTREM

INFOMOMENT
18.04.2024

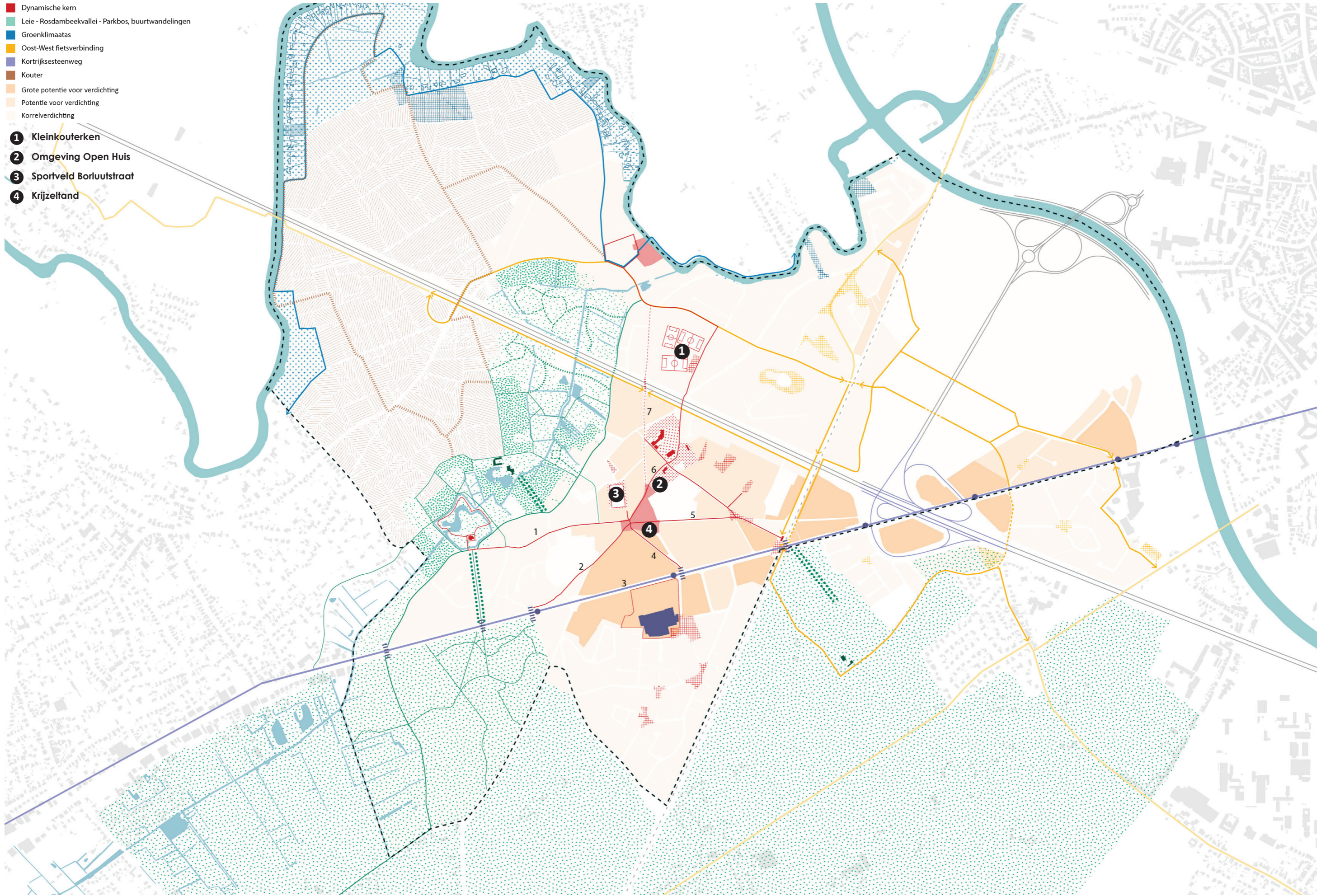
STAD GENT

STUDIO THOMAS WILLEMSE

1. WIJKSTRUCTUURSCHEETS

- Dynamische kern
- Leie - Rosdambekvallei - Parkbos, buurtwandelingen
- Groenklimaatas
- Oost-West fietsverbinding
- Kortrijksesteenweg
- Kouter
- Grote potentie voor verdichting
- Potentie voor verdichting
- Korrelverdichting

- 1** Kleinkouterken
- 2** Omgeving Open Huis
- 3** Sportveld Borluutstraat
- 4** Krijzeltand



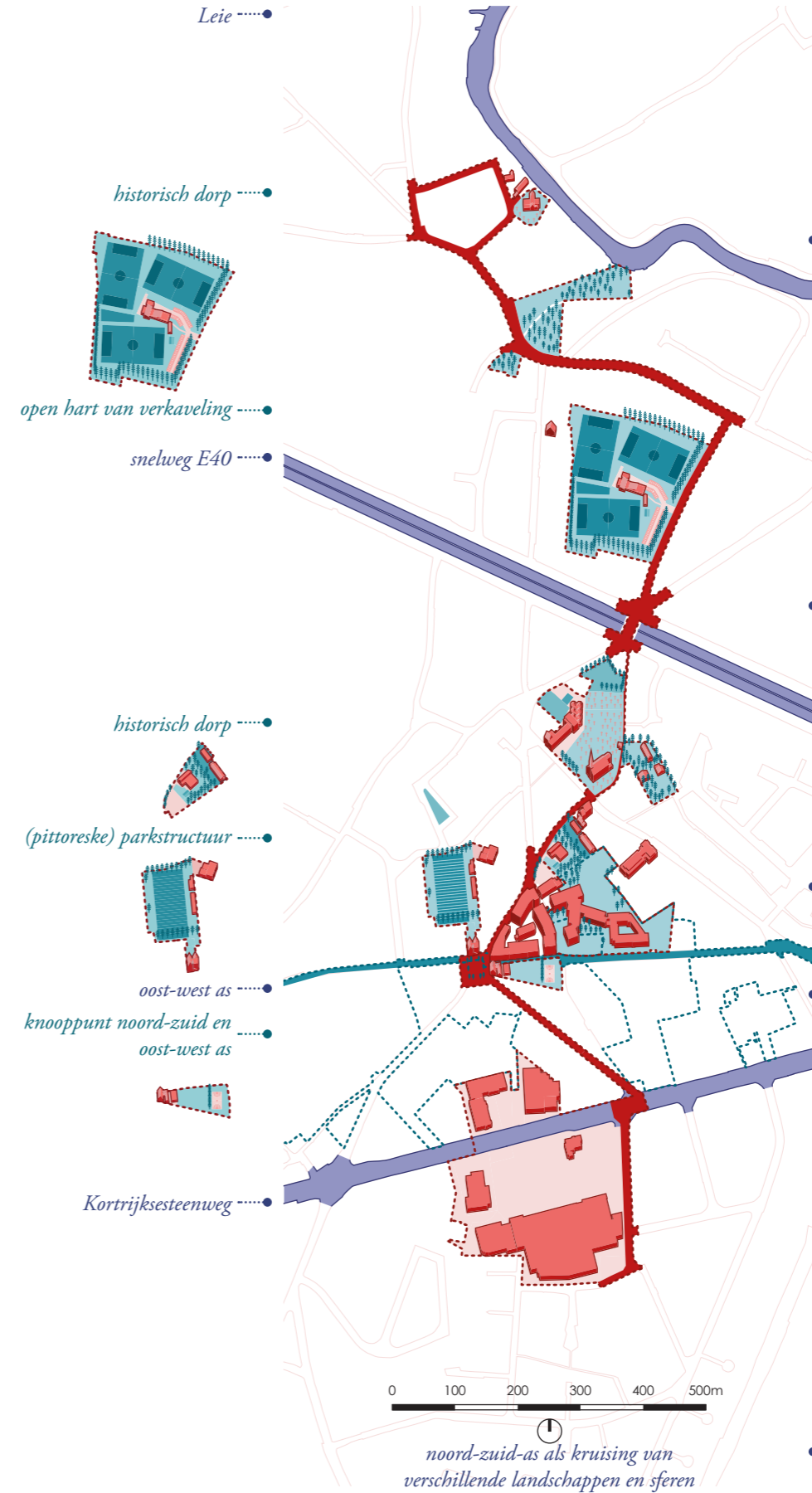
2. INVENTARIS

1. INVENTARIS WIJKSTRUCTUURSCHETS

Noord-zuid en Oost-west as(sen)
ruimtelijk



- noord-zuid-as
- infrastructuur
- groenstructuur in relatie met noord-zuid-as en oost-west-as



Leie Afsnee



Kleinkouterken



scouts



Krijzeltand



Kortrijksesteenweg

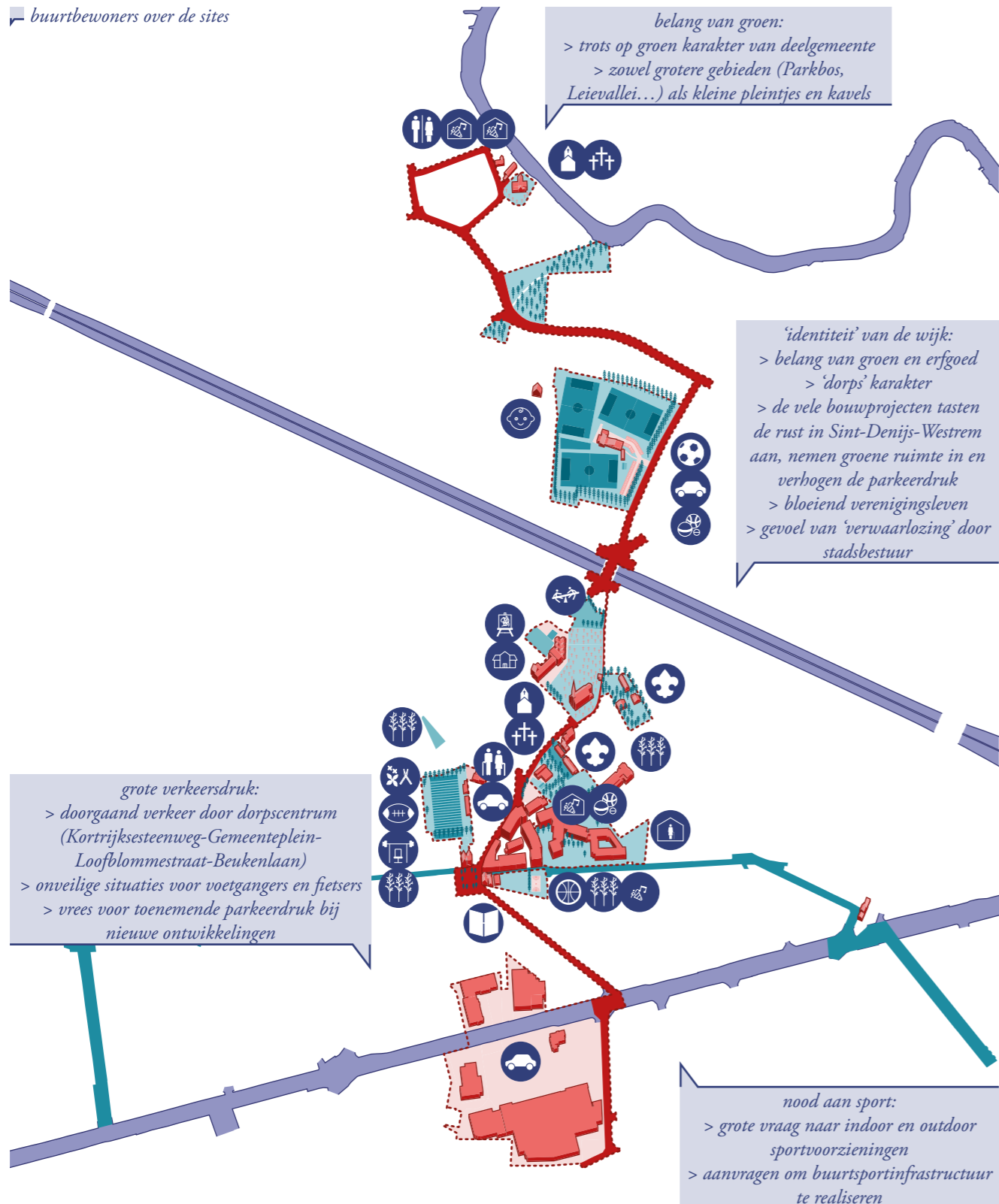
2. INVENTARIS VERENIGINGSLEVEN

Noord-zuid as als streng van voorzieningen

sociaal



buurtbewoners over de sites



STAKEHOLDERS/INVULLING

- | | | | |
|--|--------------------|---------------------------------|------------------------|
| Begraafplaats | Scouts Zonnekerels | Speeltuin | Groene gebruiksruimtes |
| Kerk | Open Huis | Deeltijds Kunstonderwijs | Petanque baan |
| Gildenhuis / ontmoetingsruimte Oud Schooltje / jeugdhuis | Zorgcampus | School | Ghent Gators |
| Crèche | Basketveld | Buitenfitness (vanaf eind 2024) | Openbaar toilet |
| KVV Voetbal | Bibliotheek | Groendienst | |
| Parking | Dienstencentrum | Kermis en Dionis festival | |

TIJDLIJN

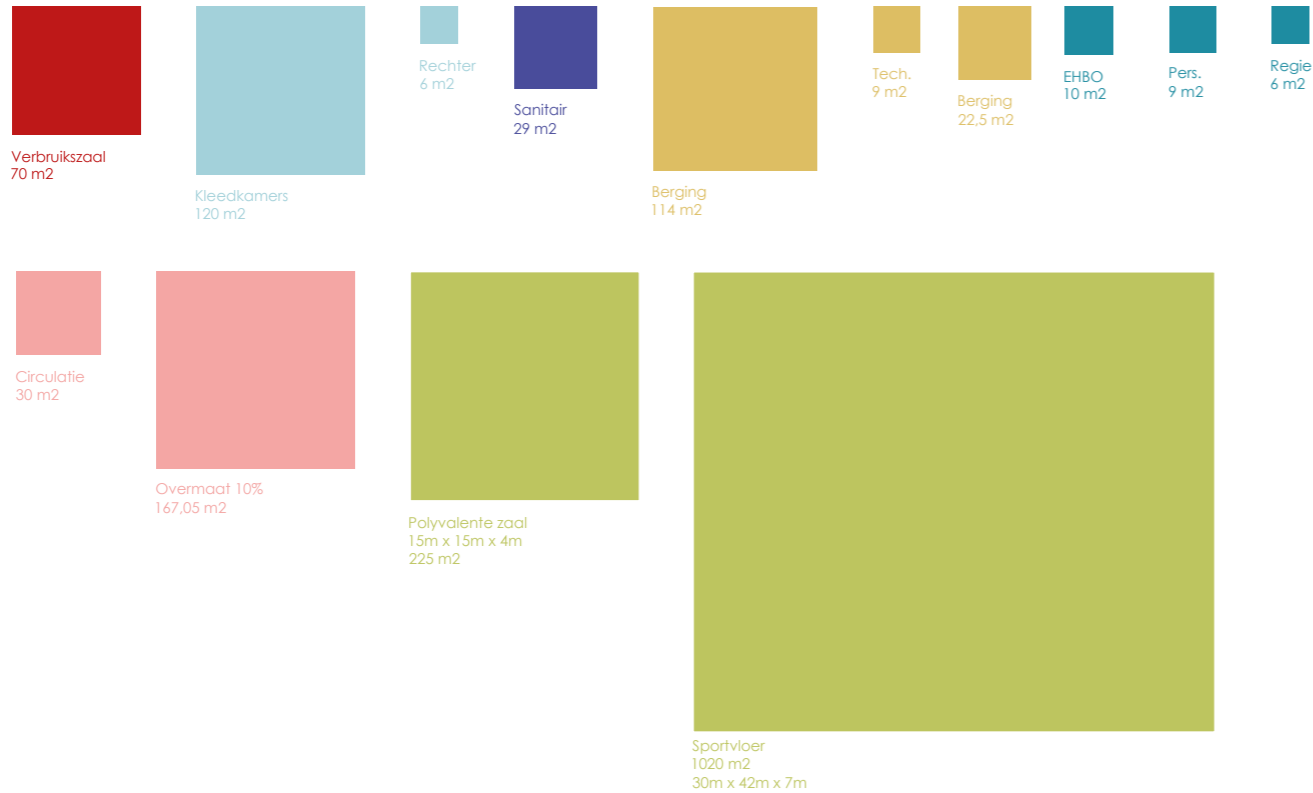
		MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	ZATERDAG	ZONDAG
KVV	VM							
	NM							
	AV							
SCOUTS	VM	verhuur tijdens de grote vakantie						
	NM							
	AV							
OPEN HUIS	VM	er is een groep(je) van vaste gebruikers, organisaties uit de buurt (de Dekenij bijv.) die VM/NM/WE aanwezig zijn in het OH						het OH is één van de laatste locaties die nog gehuurd kan worden voor privé doeleinden, wat vooral in de weekends voorkomt (vanaf 2025 enkel nog in Gildenhuis)
	NM							
	AV							
GHENT GATORS	VM							
	NM							
	AV							
PARK GHENT GATORS	VM							
	NM							
	AV							
BIBLIOTHEEK	VM							
	NM							
	AV							
DIENSTENCENTRUM	VM							
	NM							
	AV							
PUBLIEK TOILET	VM							
	NM							
	AV							
PETANQUE OPEN HUIS	VM							
	NM							
	AV							
PARK SCOUTS	VM							
	NM							
	AV							
BASKETVELD	VM							
	NM							
	AV							

3. WIJKGEBOUW 2.0

BUURTSPORTHAL

Ruimte vragen
ruimtelijk

PROGRAMMA BUURTSPORTHAL



LIGGING

- te onderzoeken

INVULLING

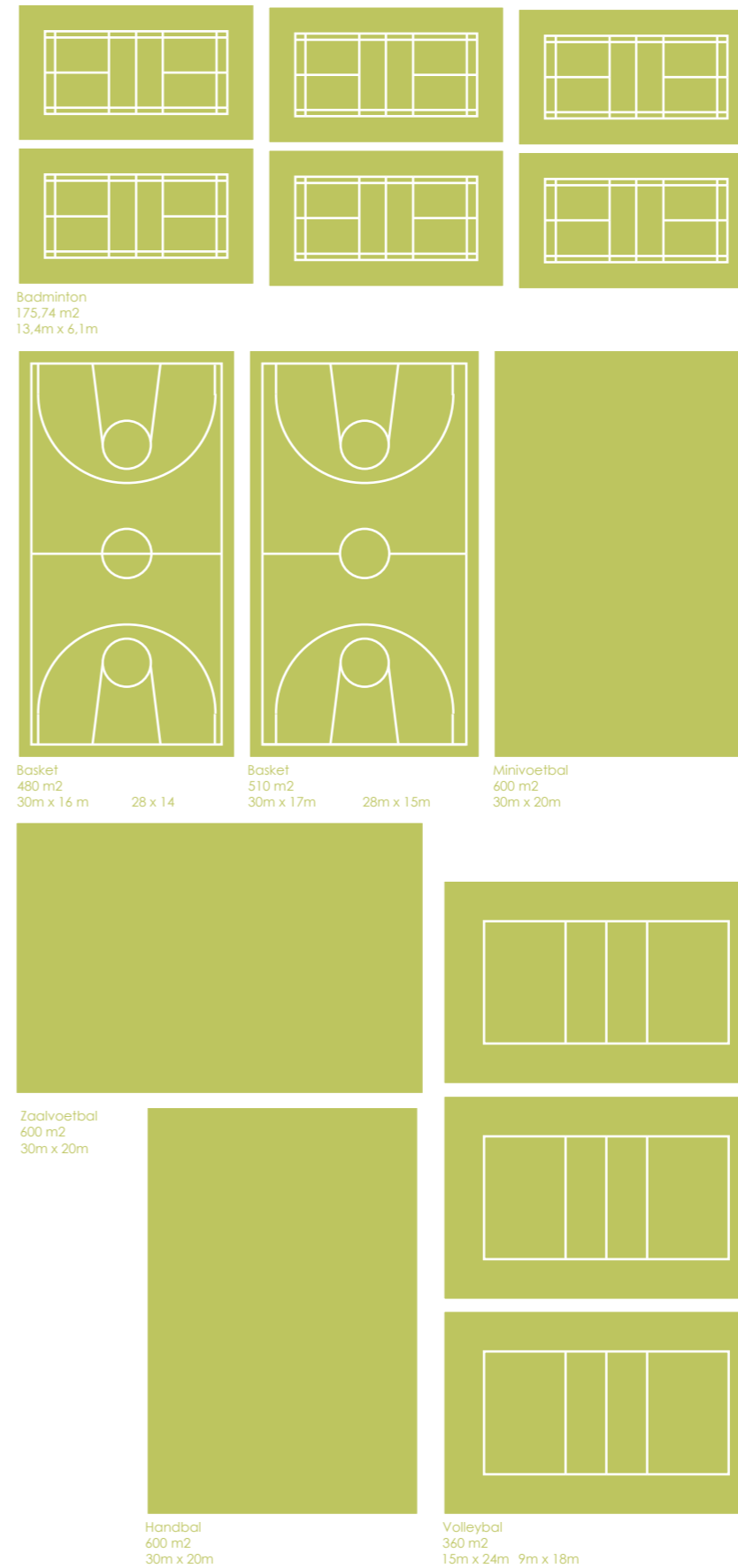
- sportvloer 30 x 42m
- > basket: groot terrein in lengteas + trainingsterreinen in breedte
- > volleybal: terrein in lengteas + 2 in breedte
- > badminton: 6 terreinen
- > minivoetbal
- > zaalvoetbal
- > handbal
- ruime berging sportmateriaal: berging geeft bij voorkeur uit op de langse kant van de sportvloer
- kleedkamers: 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
- totaal programma: 1613m² 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



> PROGRAMMA SPORTVELDEN

BEWONERS

over buurtsporthal (uit eerste Toekomstdialogo)

gezonde omgeving (niet te dicht bij autosnelweg)

rekening houden met mogelijke parkeerdruk op de omgeving < > 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 wordt bij een buurtsporthal geen parking, maar wel overdekte fietsenparking voorzien

mogelijkheid van multifunctioneel gebruik met bijvoorbeeld een cafetaria, bibliotheek, makerslab ... (lieft in gemeenschappelijk beheer; met gedeelde ruimtes)

passend in het dorpskarakter, mooi ontworpen (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 doorsteeken

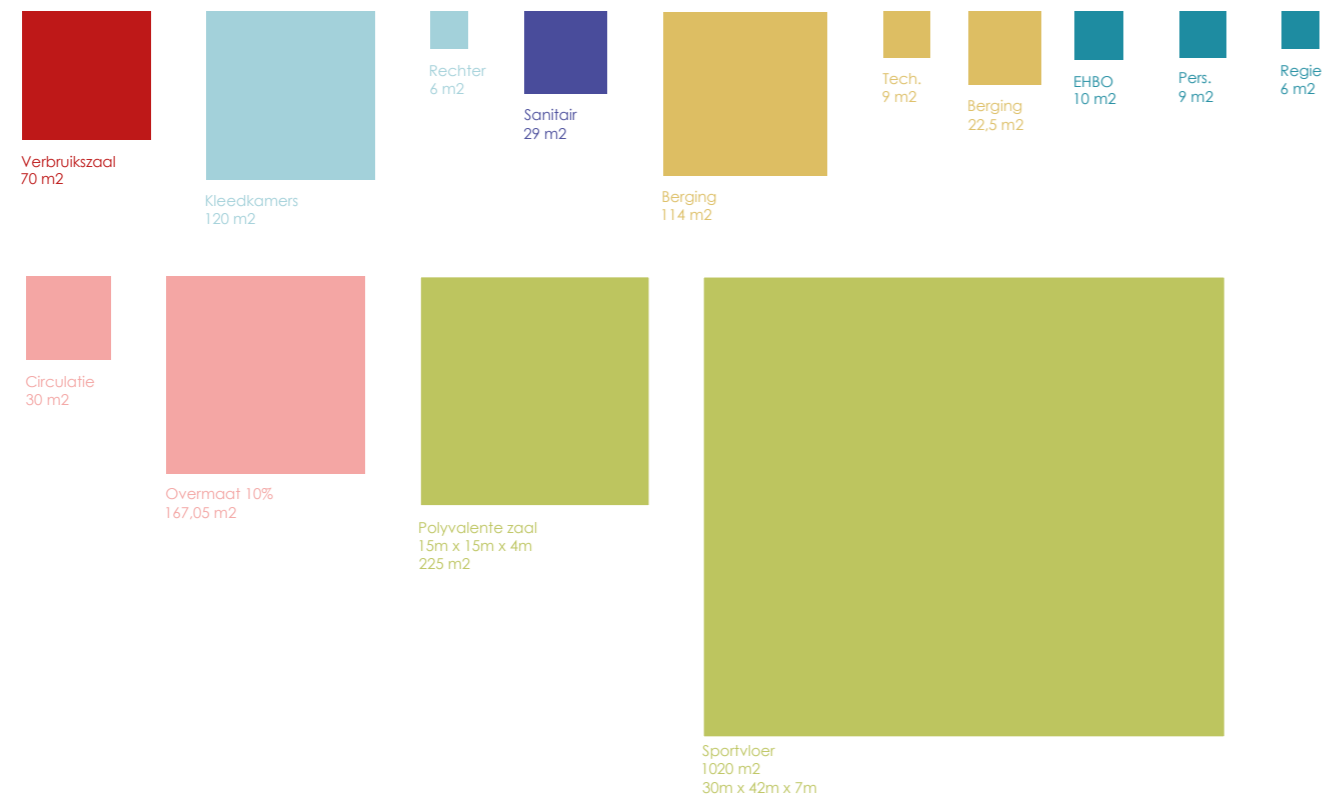
*dit hoeft niet 'middenin' het centrum te zijn
> het kan ook op de rand van het centrum zolang het niet als 'te ver' of 'te moeilijk bereikbaar' wordt ervaren voor wie te voet of met de fiets wil gaan sporten
> de drempel om er naartoe te gaan moet laag blijven.*

1. WIJKGEBOUW 2.0

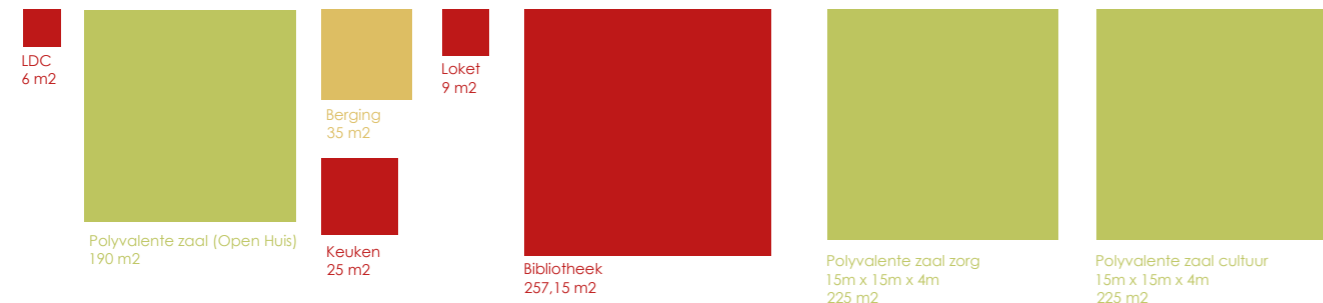
Synergieën tussen ruimtes
ruimtelijk



PROGRAMMA BUURTSPOORTHAL

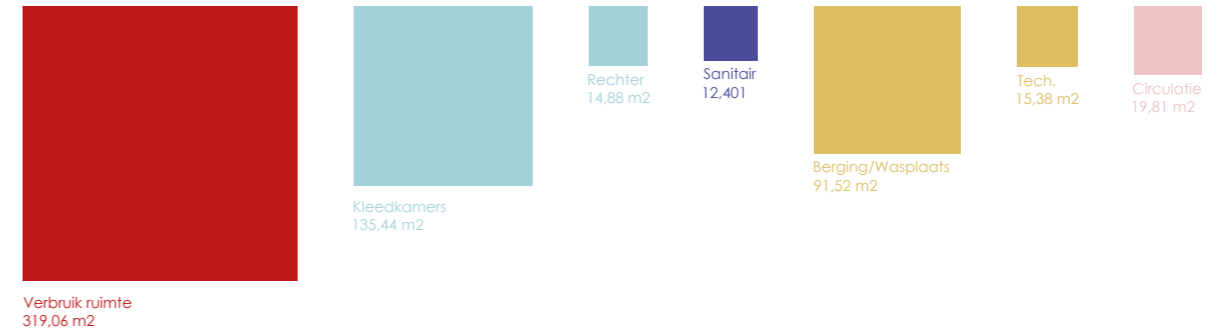


PROGRAMMA VASTGOEDSCAN

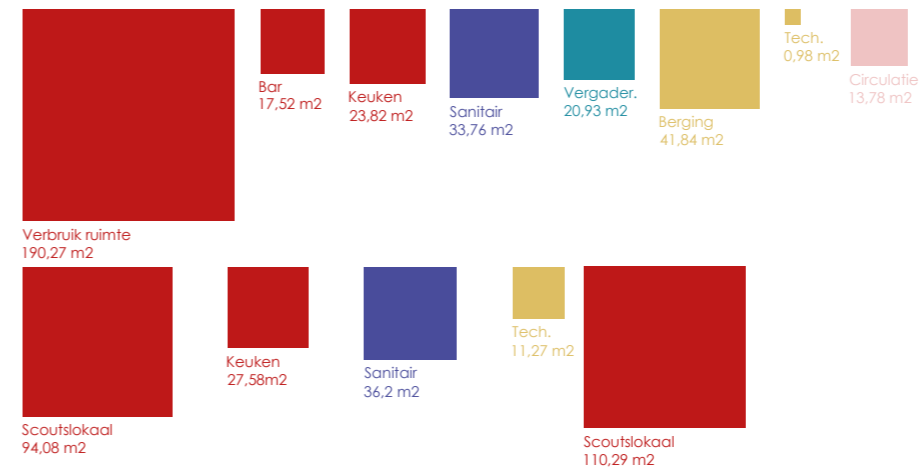


- buitenvelden
- sport- en polyvalente zalen
- specifieke gebruikerslokalen
- sanitair
- kleedkamers
- ondersteunende functies
- berging en technische lokalen
- bruto- netto-verhouding (circulatie, overmaat)

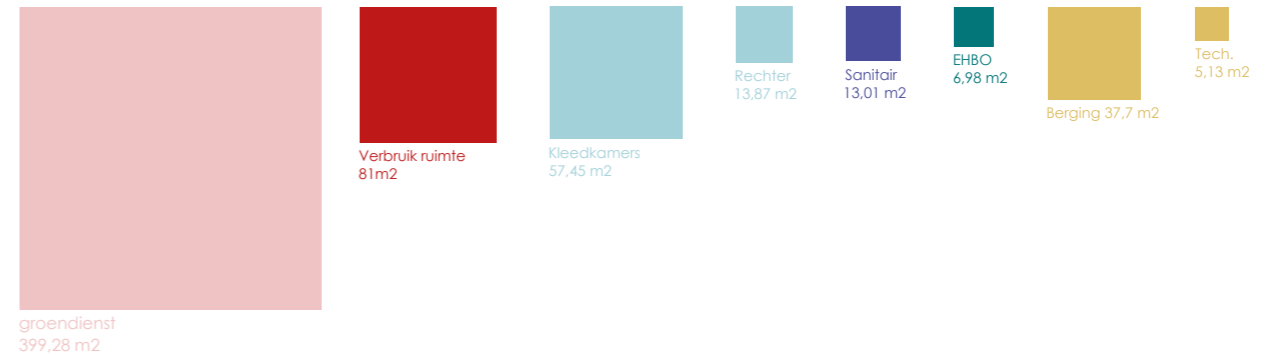
+ PROGRAMMA VOETBALCLUB KLEINKOUTERKEN



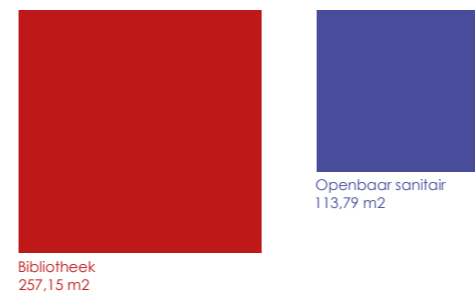
+ PROGRAMMA OPEN HUIS - SCOUTS



+ PROGRAMMA GHENT GATORS



+ PROGRAMMA KRIJZELTAND

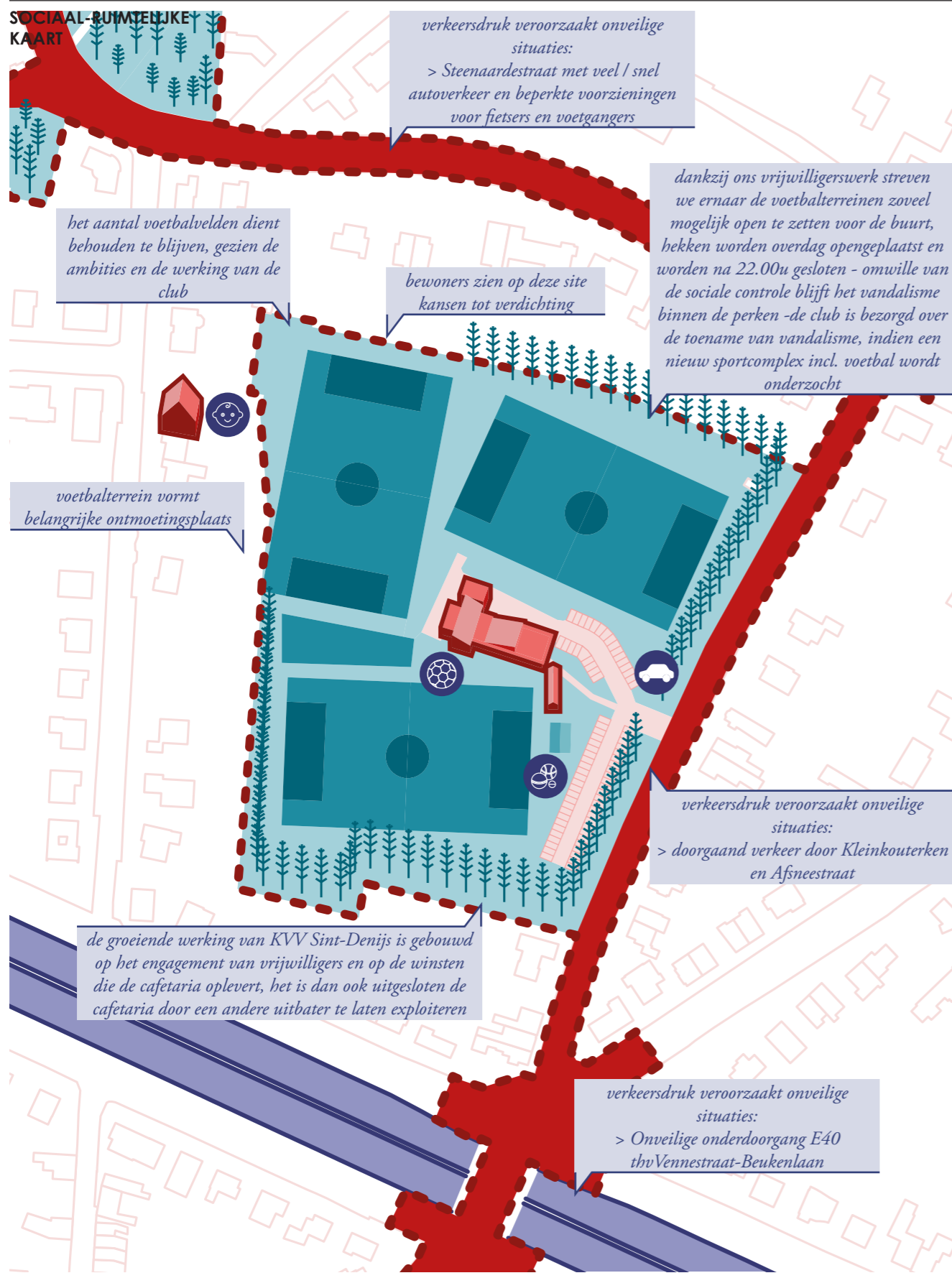


4. SCENARIO-ONDERZOEK

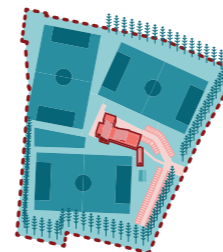
1. KLEINKOUTERKEN

social-ruimtelijke inventaris

buurtbewoners over de site



SITE



LIGGING

- Kleinkouteren 13

INVULLING

- populaire voetbalclub
- één kunstgrasveld
- parking
- petanque

STAKEHOLDERS



SWOT

STERKTES

- hoge ledengroei en actief inzetten op recreatieve sporters als wandelvoetbal

OPPORTUNITeiten

- buurtsporthal biedt opportuniteiten om geheel op te waarderen, indoor mogelijkheden voor voetbalclub mee in te zetten en cafetaria voor dubbel gebruik te optimaliseren

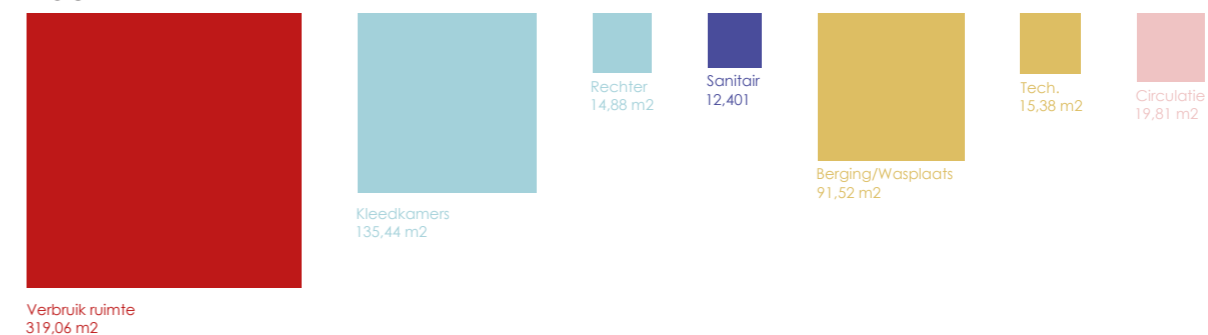
ZWAKTES

- het terrein ligt ten noorden van de E40, niet nabij een ruimtelijk knooppunt en sluit onvoldoende aan bij de kern van Sint-Denijs-Westrem
- buitengevel aan renovatie toe, roest van wapeningsstaal in buitenspouwblad
- 3^{de} nationale competitie brengt veel bezoekers en parkeerdruk met zich mee

AANDACHTSPUNTEN

- communicatie met alle betrokken sportclubs is cruciaal om huidige werking te blijven garanderen
- bestaand aantal parkeerplekken te behouden – ondergronds (?)
- cafetaria: bron van rendabiliteit voor sportclub
- nulvandalisme op terrein omwille van actieve vrijwilligerswerking
- > bezorgd over toename vandalisme bij opladen programma van site
- RUP Kleinkouteren:
- > zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- > bestemd voor de aanleg van sportvelden, inclusief de gebouwen en parking nodig voor de uitrusting hiervan
- > deze zone functioneert als een sportterrein, bij het concipiëren en aanleggen dient de klemtoon te liggen bij het creëren van een multifunctioneel-sportpark - de zone heeft een openbaar karakter
- > de bouw van een beperkte sanitaire blok, clubhuis,... is toegestaan
- > de omvang is beperkt tot 750m²
- > de totale bouwhoogte is beperkt tot 10m
- > een parking van max. 120 wagens met doorlatende materialen is toegelaten

PROGRAMMA



TIJDLIJN

	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	ZATERDAG	ZONDAG
KVV	VM						
	NM						
	AV						

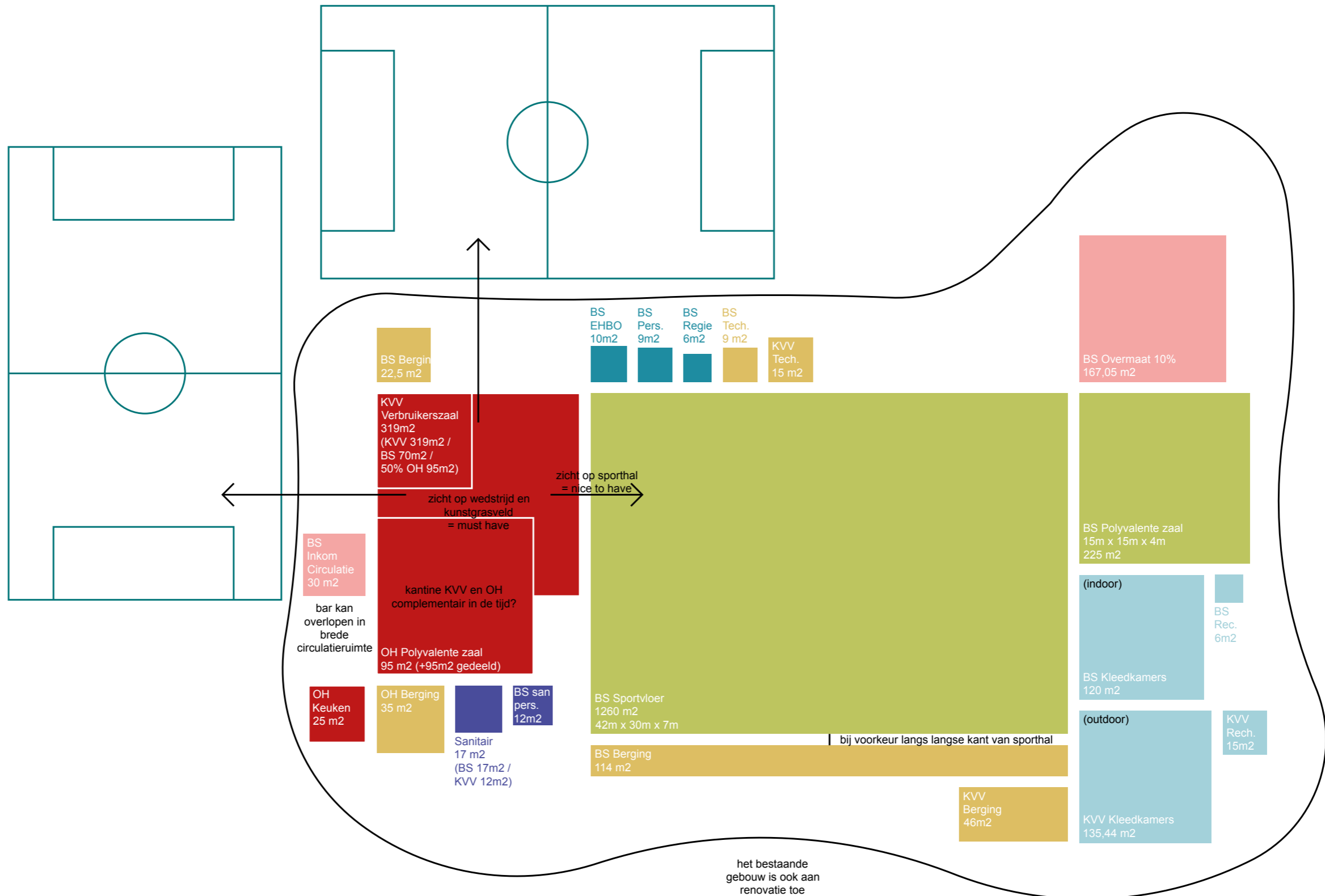
SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW

site Kleinkouterken

ORGANIGRAM SCENARIO 1

programma

- KVV
- KVV berging
- KVV kleedkamers
- KVV rechter
- KVV kantine
- KVV technische ruimte
- Buurtsporthal
- + Polyvalente zaal sport
- BS sportvloer
- BS berging
- BS polyvalente zaal
- BS rechter
- BS EHBO
- BS personeel
- BS regie
- BS technische ruimte
- BS sanitair personeel
- BS kleedkamers
- Open Huis
- OH polyvalente zaal
- OH keuken
- OH berging
- KVV + Buurtsporthal + Open Huis
- KVV+BS+OH verbruikerszaal
- KVV+BS+OH sanitair
- KVV+BS+OH inkom en circulatie
- KVV+BS+OH overmaat
- Buitenruimte
- KVV parking (bovengronds / ondergronds)
- petanque
- KVV kunstgrasveld
- KVV wedstrijdveld
- KVV trainingsveld
- OH MIVA
- parkeerplaatsen
- BS + KVV overdekte fietsenstalling



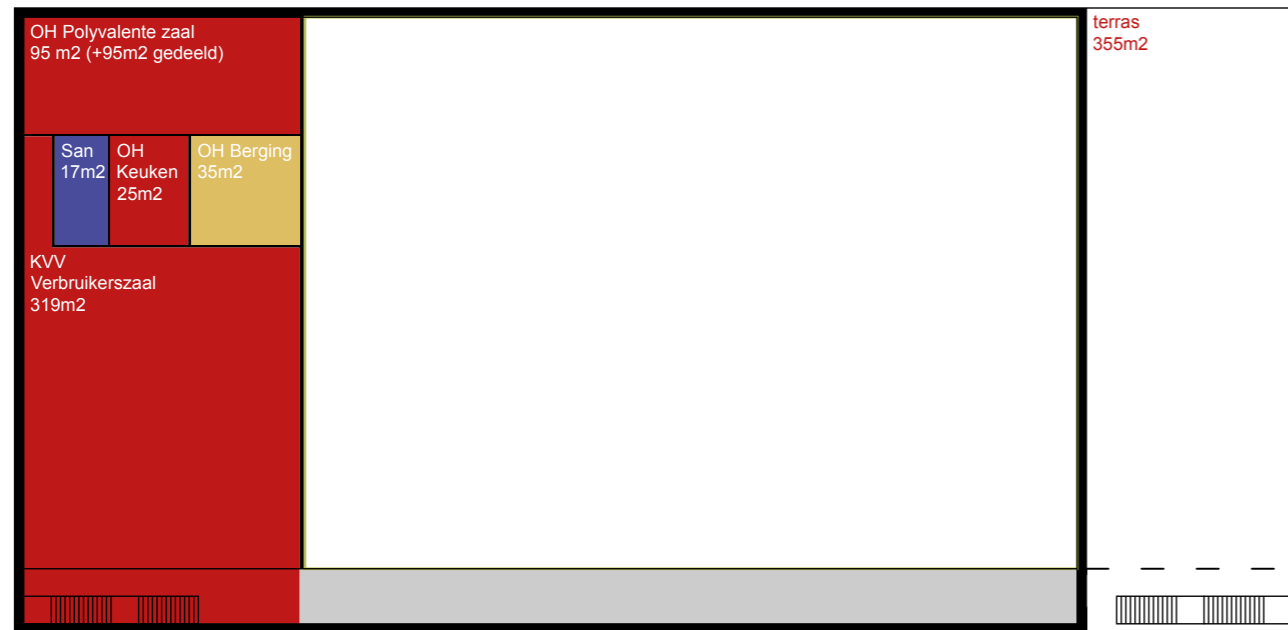
SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW

site Kleinkouterken

VLEKKENPLAN & SNEDE



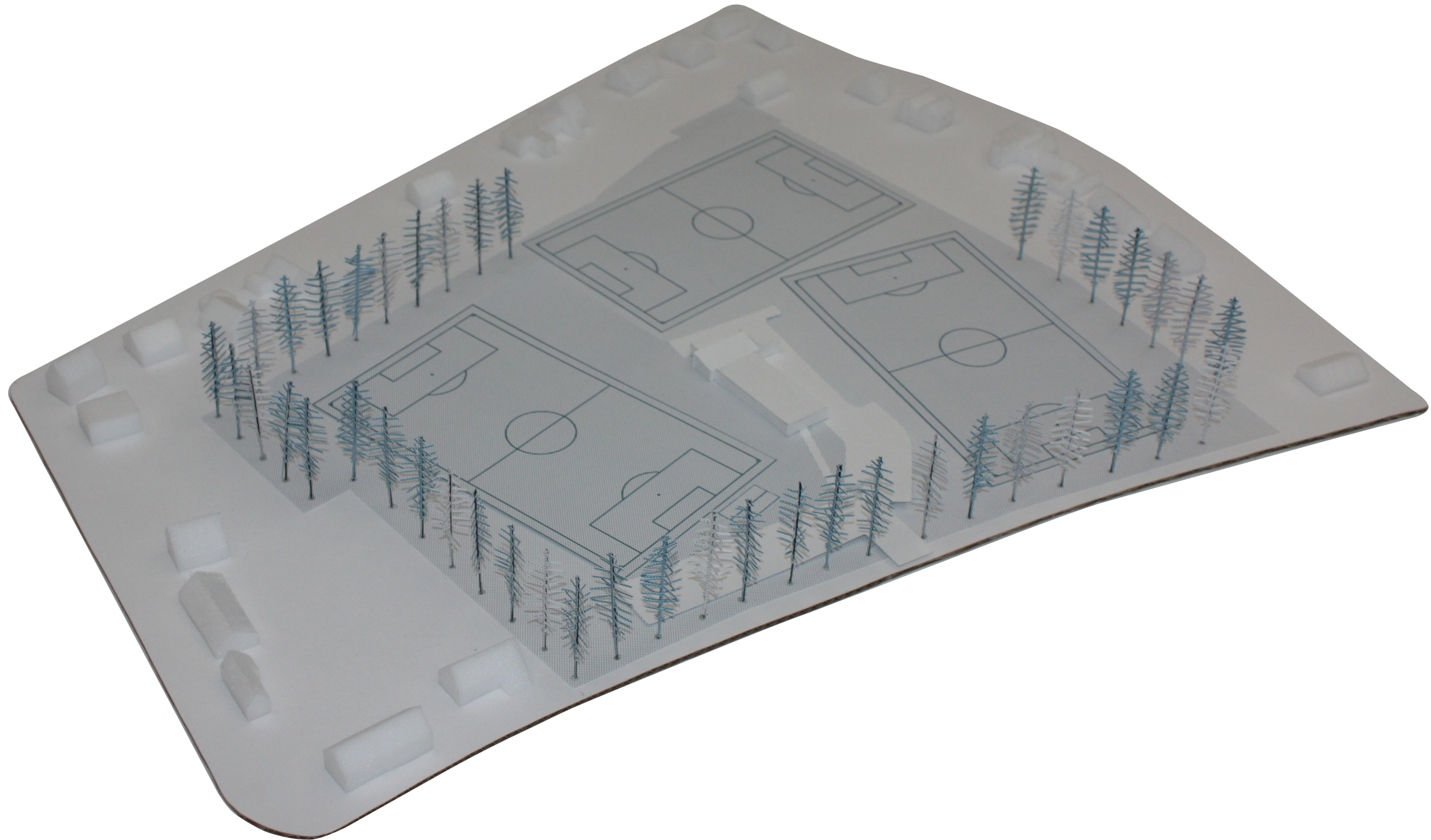
+1



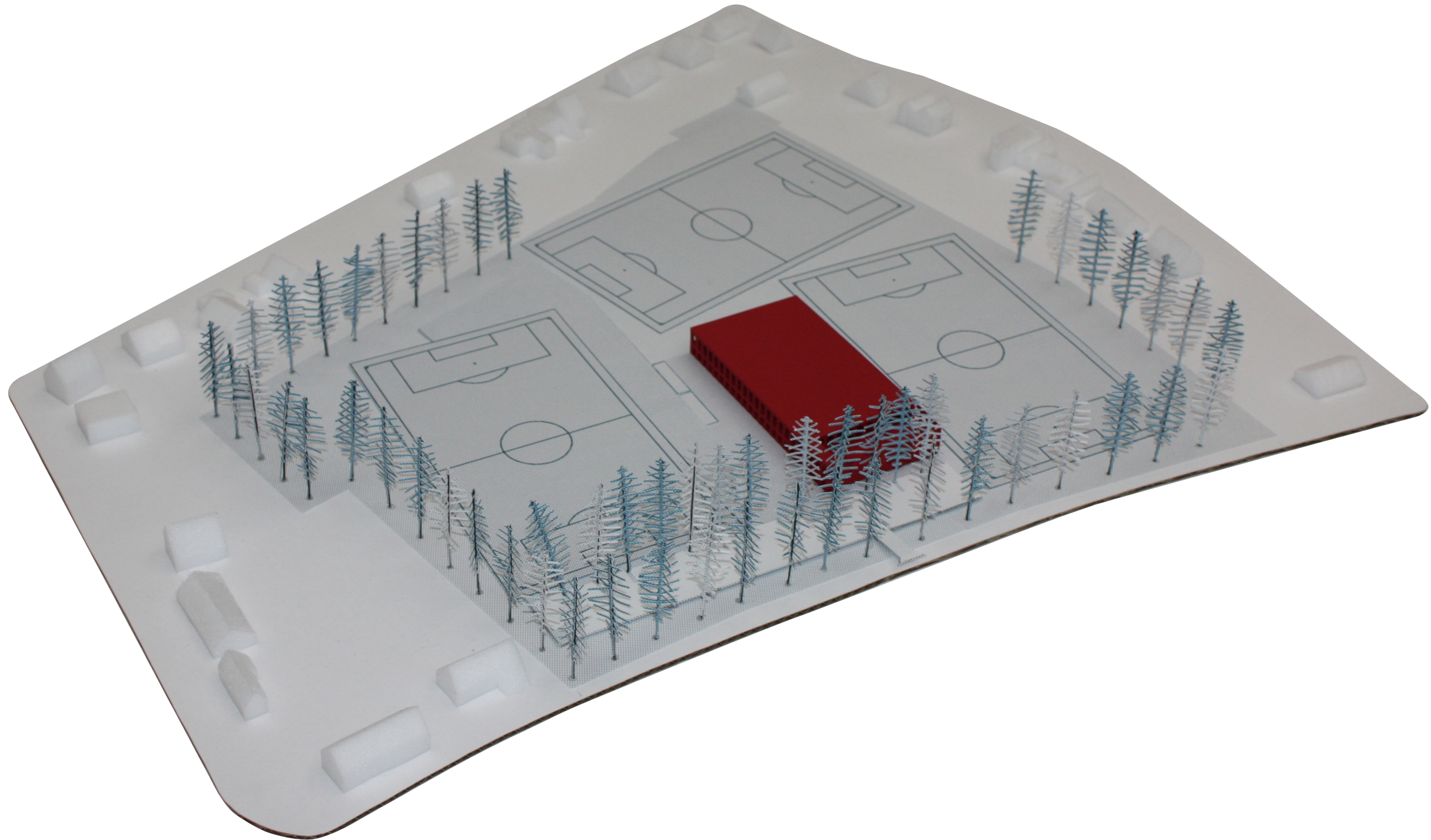
+0



SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW
site Kleinkouterken

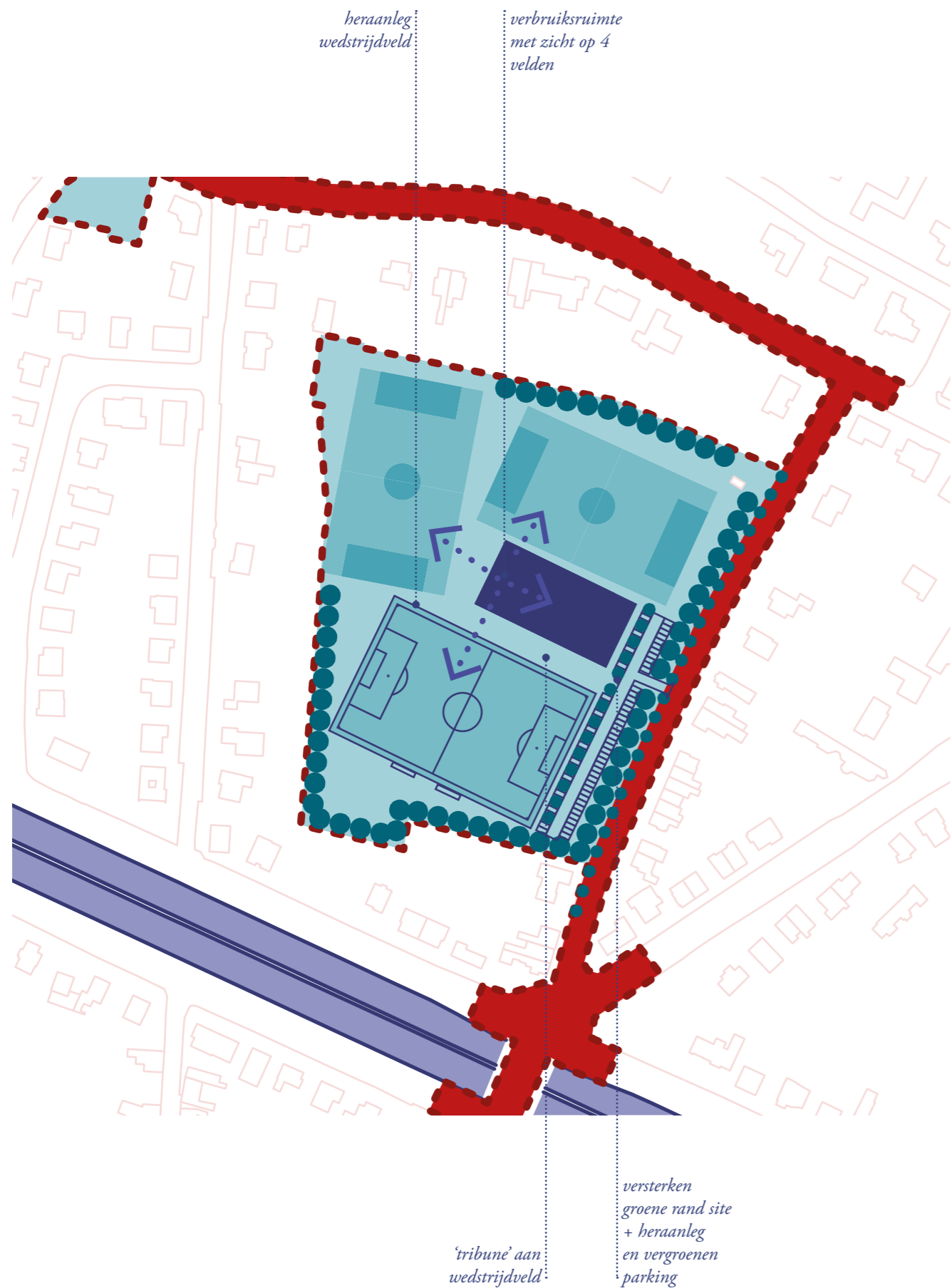


SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW
site Kleinkouterken



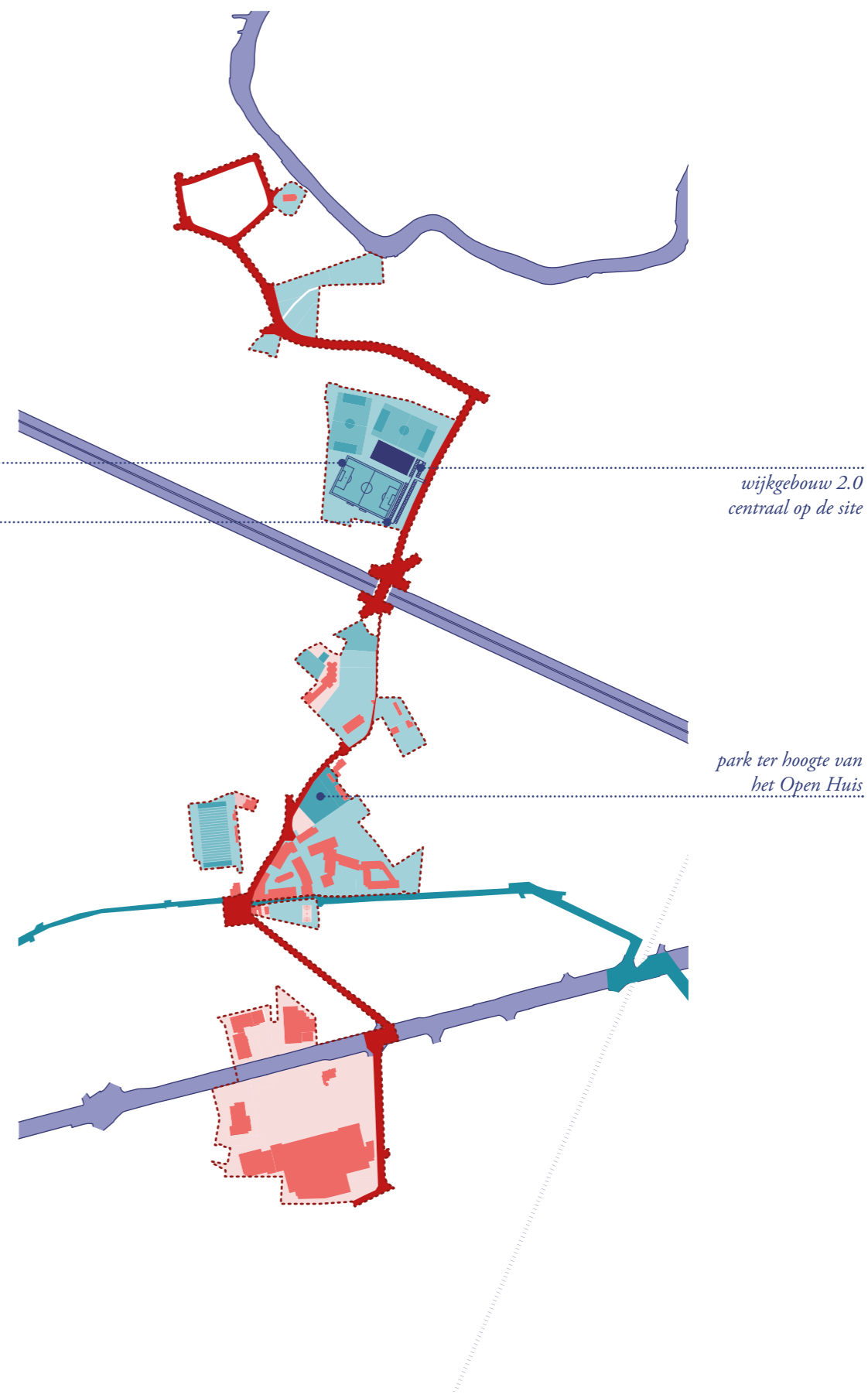
SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW

site Kleinkouterken



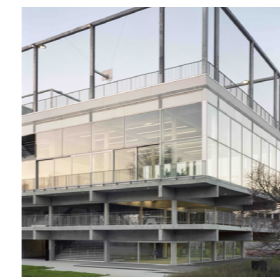
VISIE
alzijdig
wijkgebouw dat de
verbinding vormt
tussen alle functies
+ een clustering
van functies zorgt
voor extra open
ruimte nabij de
kern van Sint-
Denijs-Westrem,
ter hoogte van het
huidige Open Huis

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



SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW

site Kleinkouterken



REFERENTIES

Park Groot Schijn
Antwerpen
Bulk architecten

Lieu de vie
Saclay, FR
Muoto

SCENARIO 1 - ÉÉN WIJKGEBOUW

evaluatie-matrix site Kleinkouterken

LOCATIE WAAR?

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

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

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

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

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

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

PROGRAMMA WAT?

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

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

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

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

ONTWERP HOE?

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

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

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

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

BEHEER WIE?

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

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

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

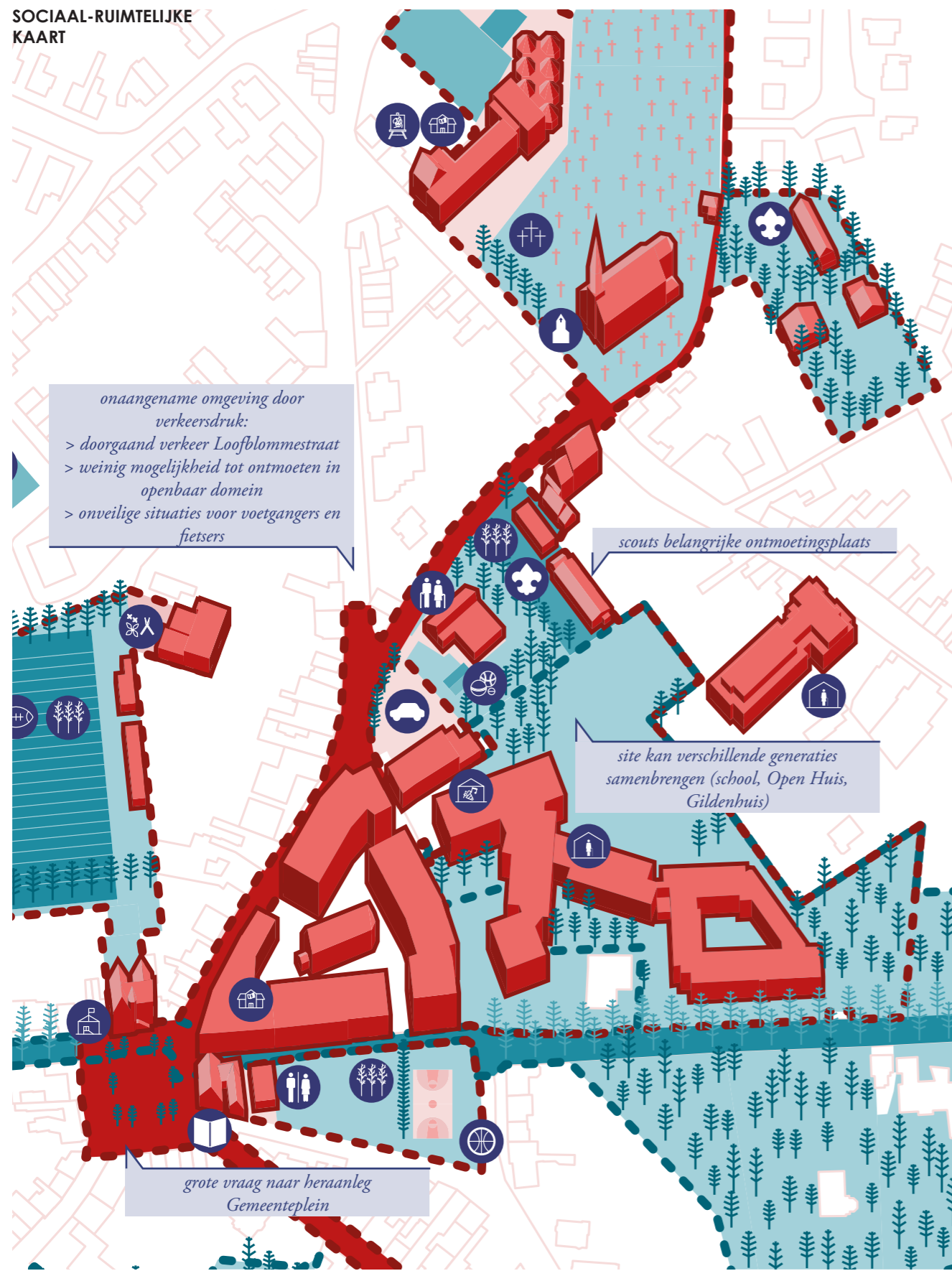
+ positief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
+ positief punt wijkplanners 28/03/2024
• aandachtspunt experten stadsdiensten 14/12/2023
• aandachtspunt wijkplanners 28/03/2024
- negatief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- negatief punt wijkplanners 28/03/2024

2. OMGEVING OPEN HUIS

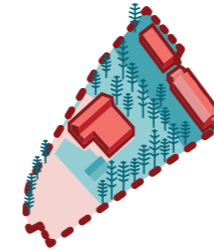
sociaal-ruimtelijke inventaris

buurtbewoners over de site

SOCIAAL-RUIMTELIJKE KAART



SITE



LIGGING

- Pastorijsdreef

INVULLING

- Open Huis: zeer actieve werking, ruim met grote tuin
- Jeugdbeweging: chalets met voorliggende speelweide
- parking (heraangelegd)
- patanque
- groene gebruiksruimte

STAKEHOLDERS

- Open Huis
- Scouts Zonnekerels

SWOT

STERKTES

- de site ligt binnen het wijkknooppunt W12
- centrale ligging nabij centrum SDW
- er zijn reeds heel wat voorzieningen aanwezig in de onmiddellijke nabijheid

ZWAKTES

- verkeersdruk en -veiligheid
- gefragmenteerde open ruimte

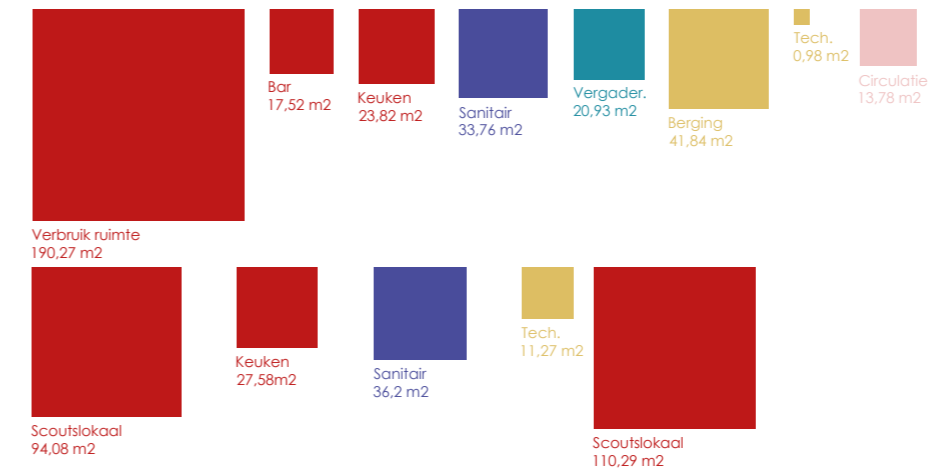
OPPORTUNITEITEN

- samenwerking met Gildenhuis
- huidige gebruikers opnemen in wijkgebouw 2.0
- project zorgdorp: deel van een aaneengesloten groenstructuur

AANDACHTSPUNTEN

- de parochiekerk en pastorie Sint-Denijs met omgeving is een beschermd stadsgezicht, interventies op de site van het open huis hebben een impact op het stadsgezicht
- boomsparend ontwerpen
- link met Gildenhuis (geen eigendom van de stad)
- integratie van buurtsporthal in project van het zorgdorp?
- opstalovereenkomst voor de scouts, dit recht geldt tot 2067
- RUP Sint-Denijs-Westrem-Dorp (2007):
 - > Z12: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
 - > maximaal bebouwingspercentage 40%
 - > maximale kroonlijsthoogte: 6m (nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven effectieve kroonlijsthoogte)

PROGRAMMA



TIJDLIJN



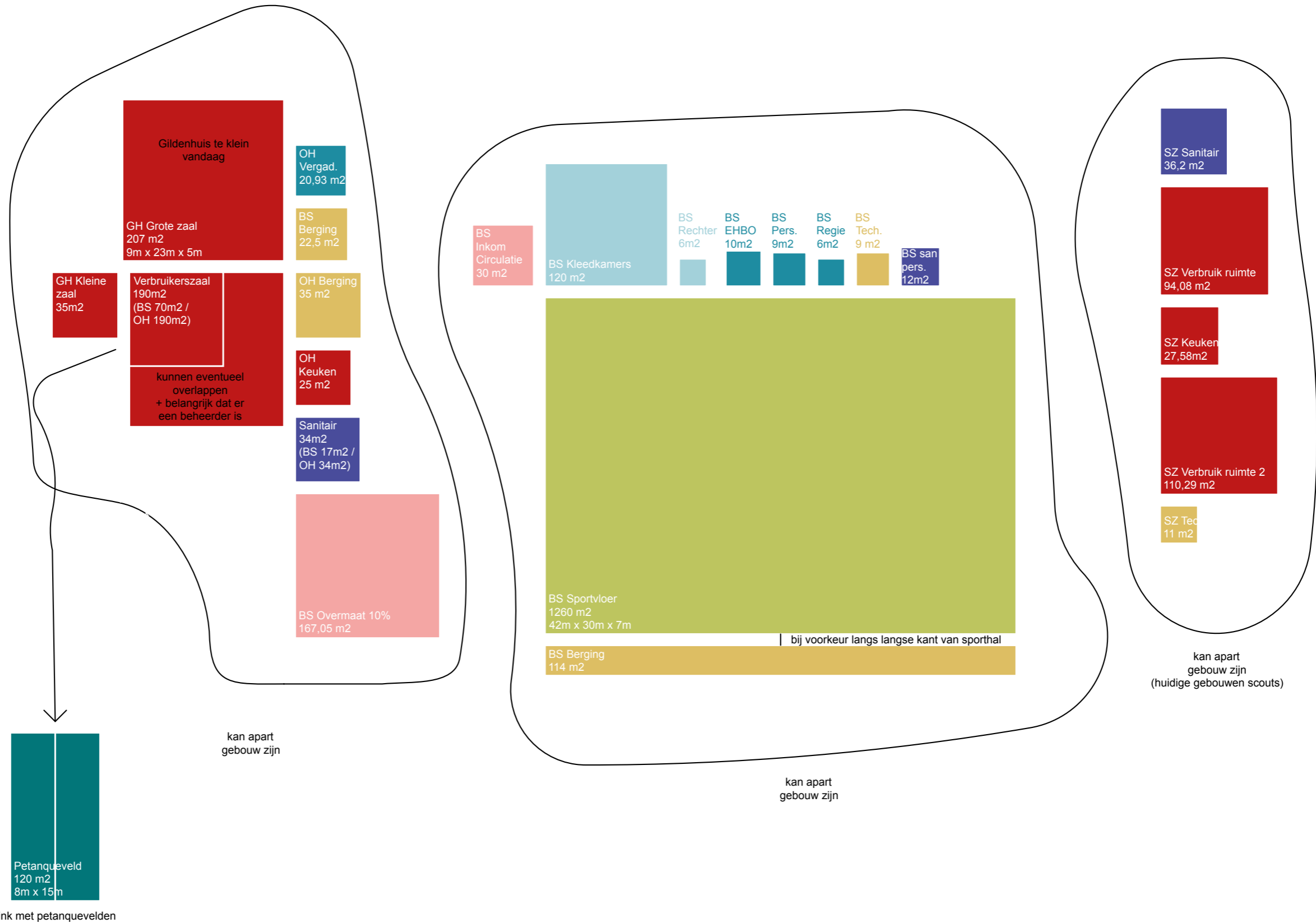
SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

site omgeving Open Huis

ORGANIGRAM SCENARIO 2

programma

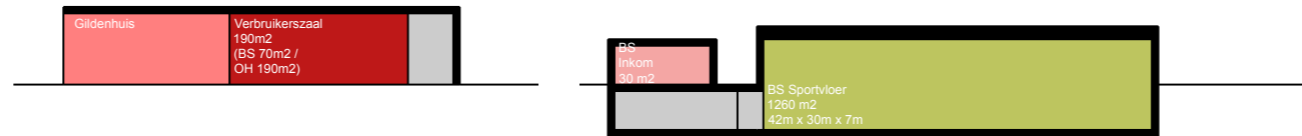
- Buurtsporthal
- BS sportvloer
- BS berging
- BS kleedkamers
- BS rechter
- BS EHBO
- BS personeel
- BS regie
- BS technische ruimte
- BS inkom circulatie
- Gildenhuis + Open Huis +
- Buurtsporthal
- GH grote zaal
- GH kleine zaal
- OH vergaderlokaal
- BS+OH verbruikerszaal
- OH berging
- OH keuken
- BS berging
- BS+OH overmaat
- BS+OH+GH Sanitair
- Buitenruimte
- OH MIVA
- parkeerplaatsen
- BS overdekte
- fietsenstalling
- OH petanque
- Scouts Zonnekerels
- SZ sanitair
- SZ verbruik ruimte
- SZ keuken
- SZ verbruik ruimte 2
- SZ technische ruimte



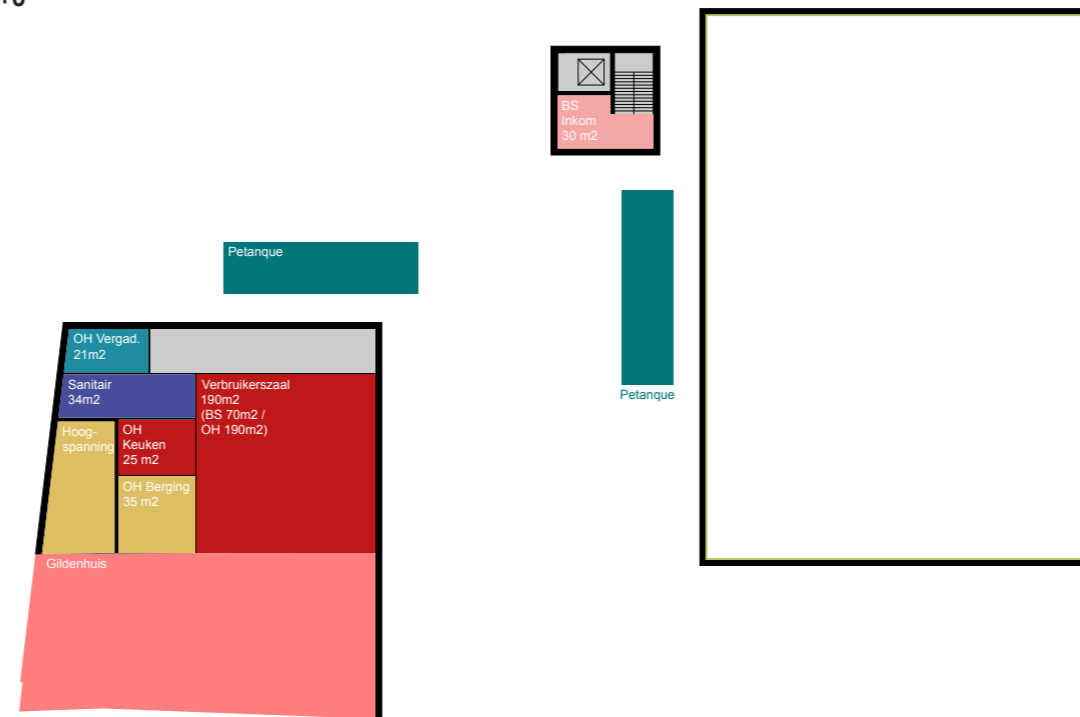
SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

site omgeving Open Huis

VLEKKENPLAN & SNEDE



+0

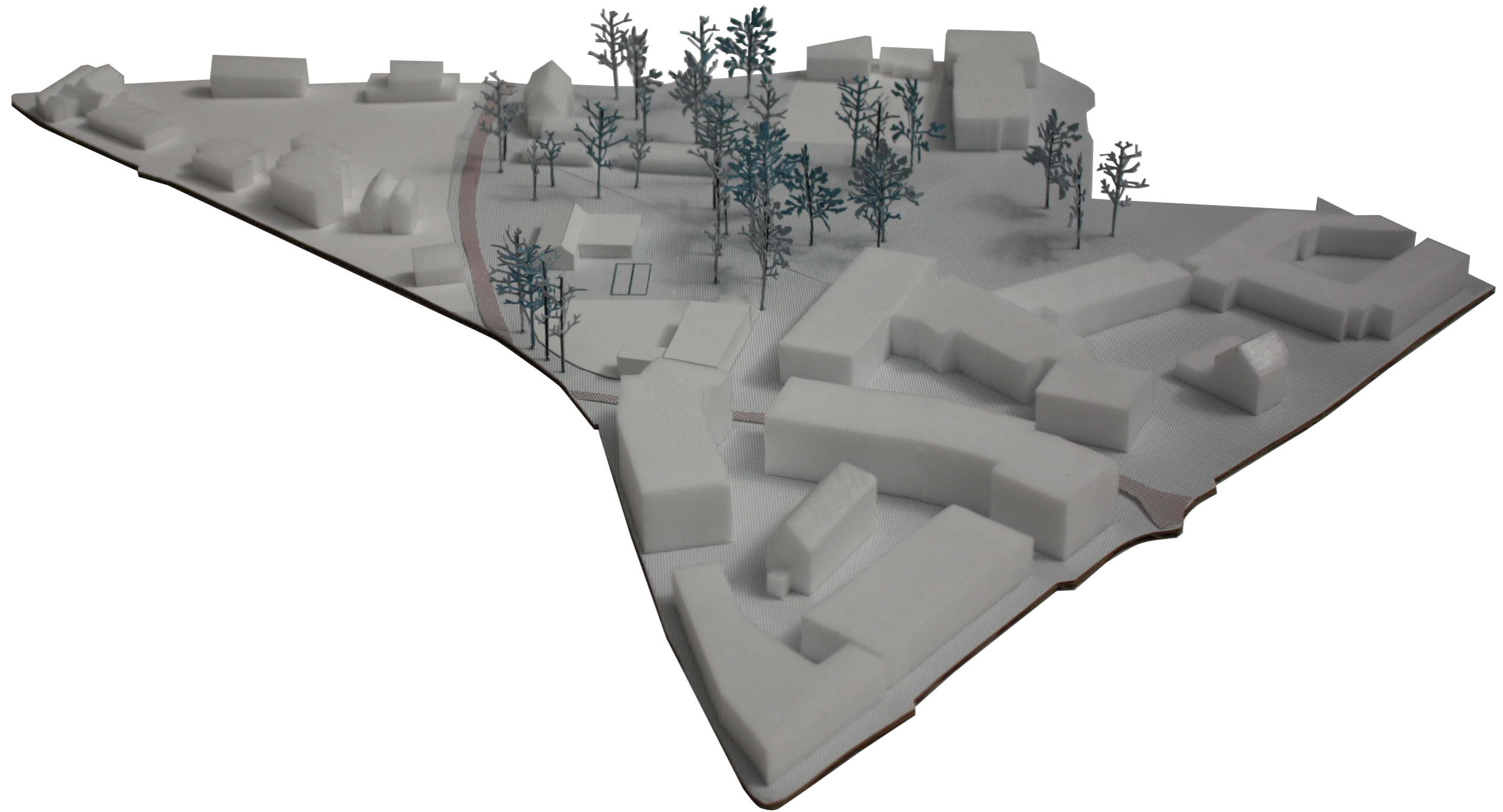


-1



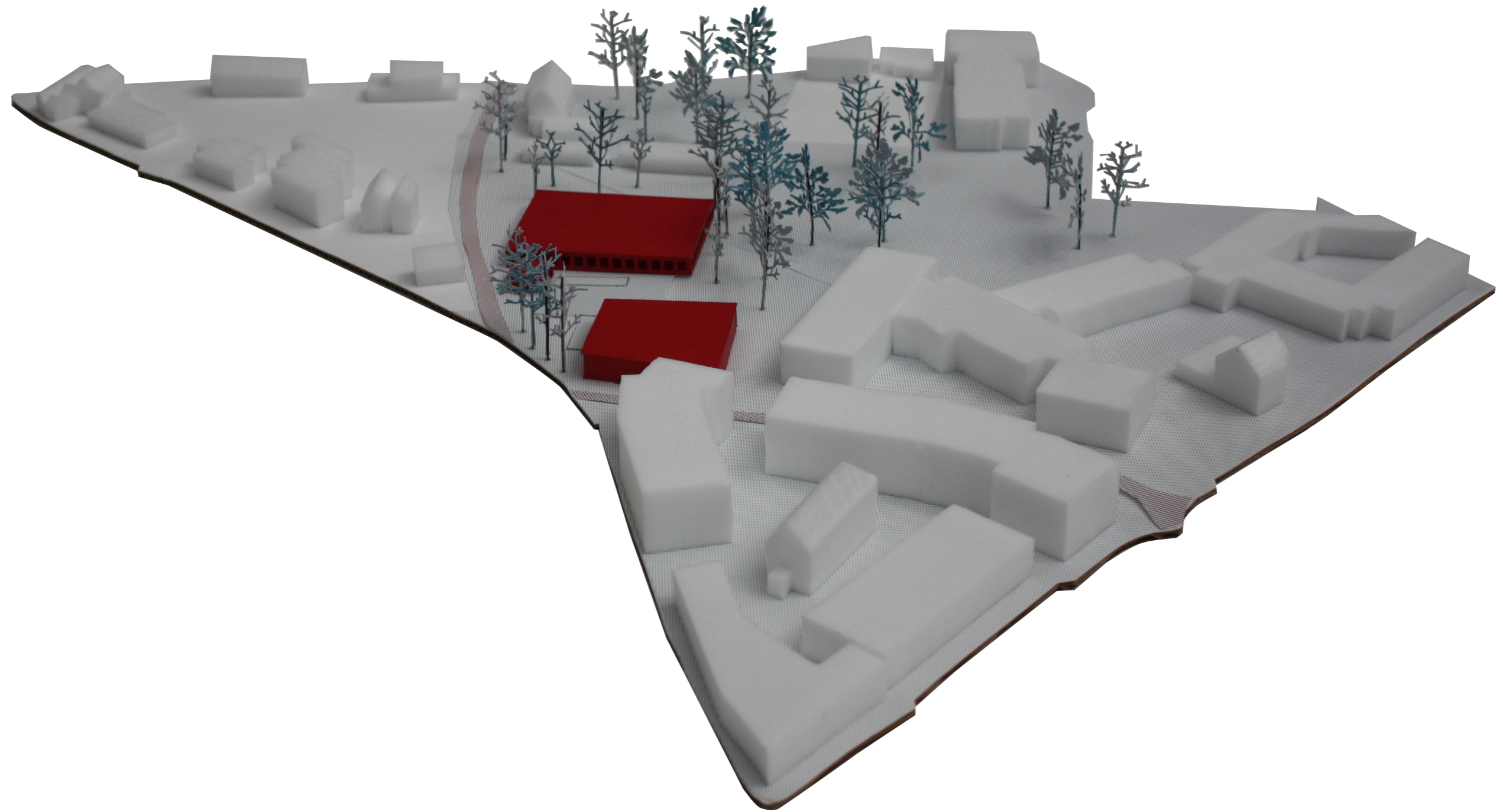
SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

site omgeving Open Huis



SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

site omgeving Open Huis



SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

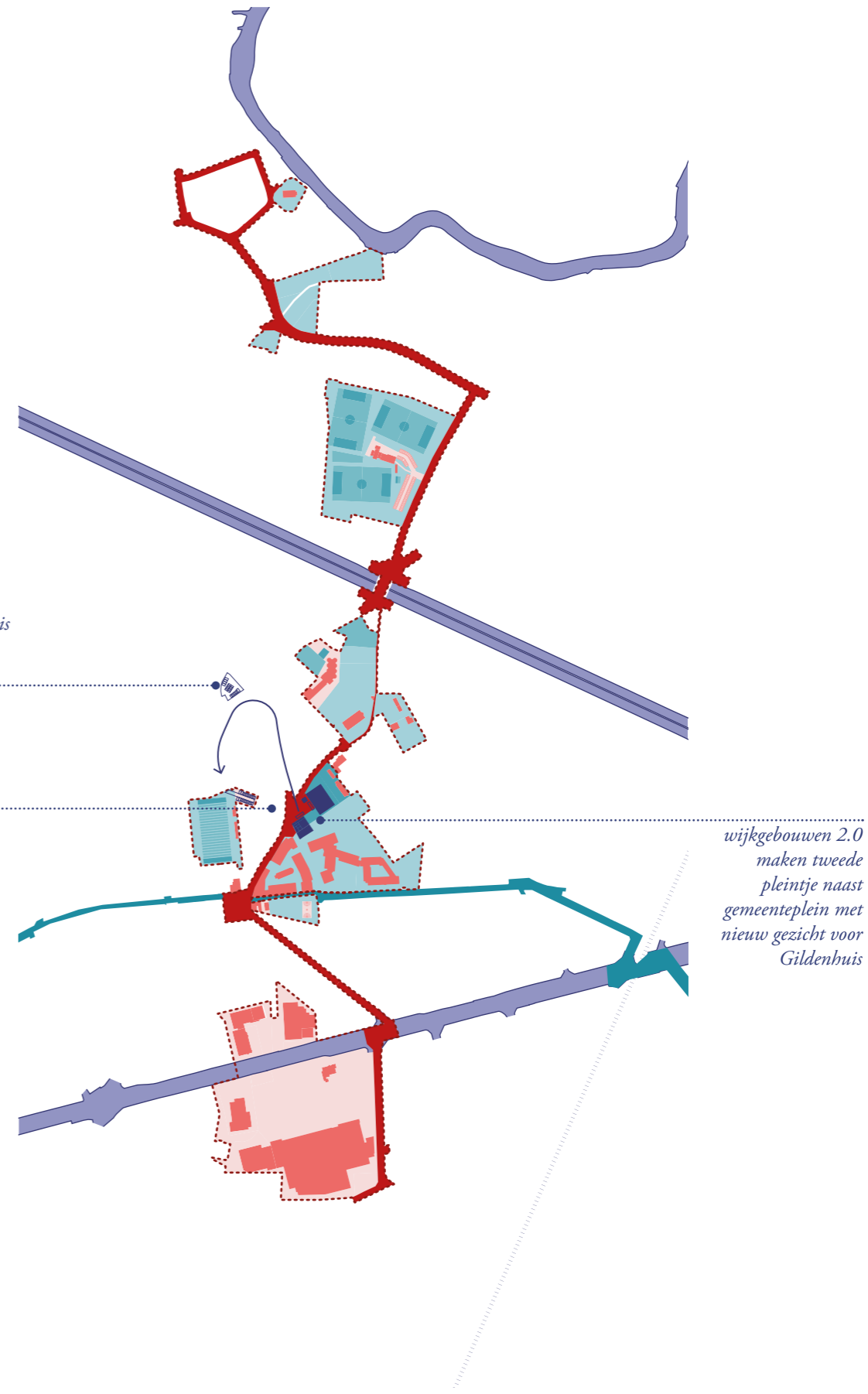
site omgeving Open Huis



VISIE
wijkpaviljoenen
om de impact op
de omgeving zoveel
als mogelijk te
beperken
(groenruimte met
zorg, sport, scouts,
...)

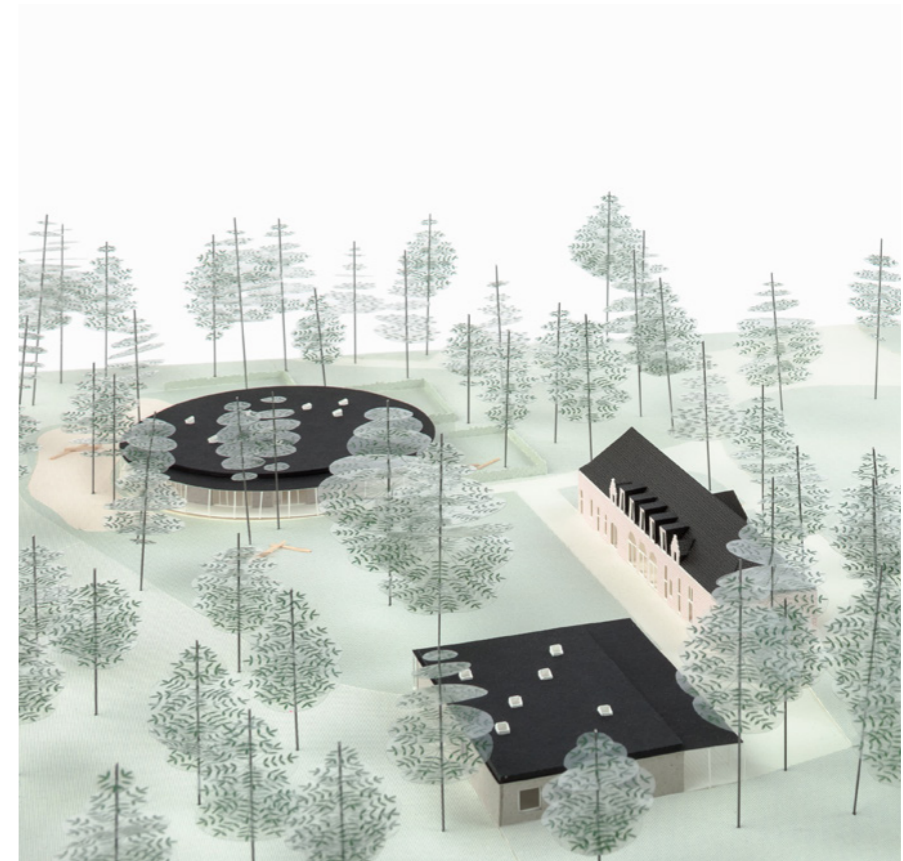
parkeermogelijkheid
gebruikers Open Huis
te onderzoeken in
nabije omgeving

mogelijkheid
doorsteek te
onderzoeken



SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

site omgeving Open Huis



REFERENTIES

Spikkerelle
Cultureel centrum
Avelgem
Dierendonck Blancke Architecten

school Kosmos
Antwerpen
Dierendonck Blancke Architecten

SCENARIO 2 - WIJKPAVILJOENEN

evaluatie-matrix site omgeving Open Huis

LOCATIE WAAR?



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

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

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

PROGRAMMA WAT?



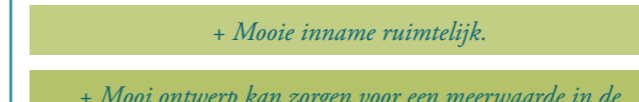
- + Clusteren van jeugd en sport samen op één site.
- Misschien kan het wijkgebouw ook ingevuld worden in meerdere verschillende centraliteiten (niet alles op één site)?
- Het nieuwe wijkgebouw zou bestaande parking innemen. Voor gebruikers Open Huis is parking belangrijk. Te onderzoeken waar parkeerplaatsen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

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

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

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

ONTWERP HOE?



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

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

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

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

BEHEER WIE?



- De toegang naar de groenruimte moet gegarandeerd worden.

- Kan het Gildenhuis niet aangekocht worden?

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

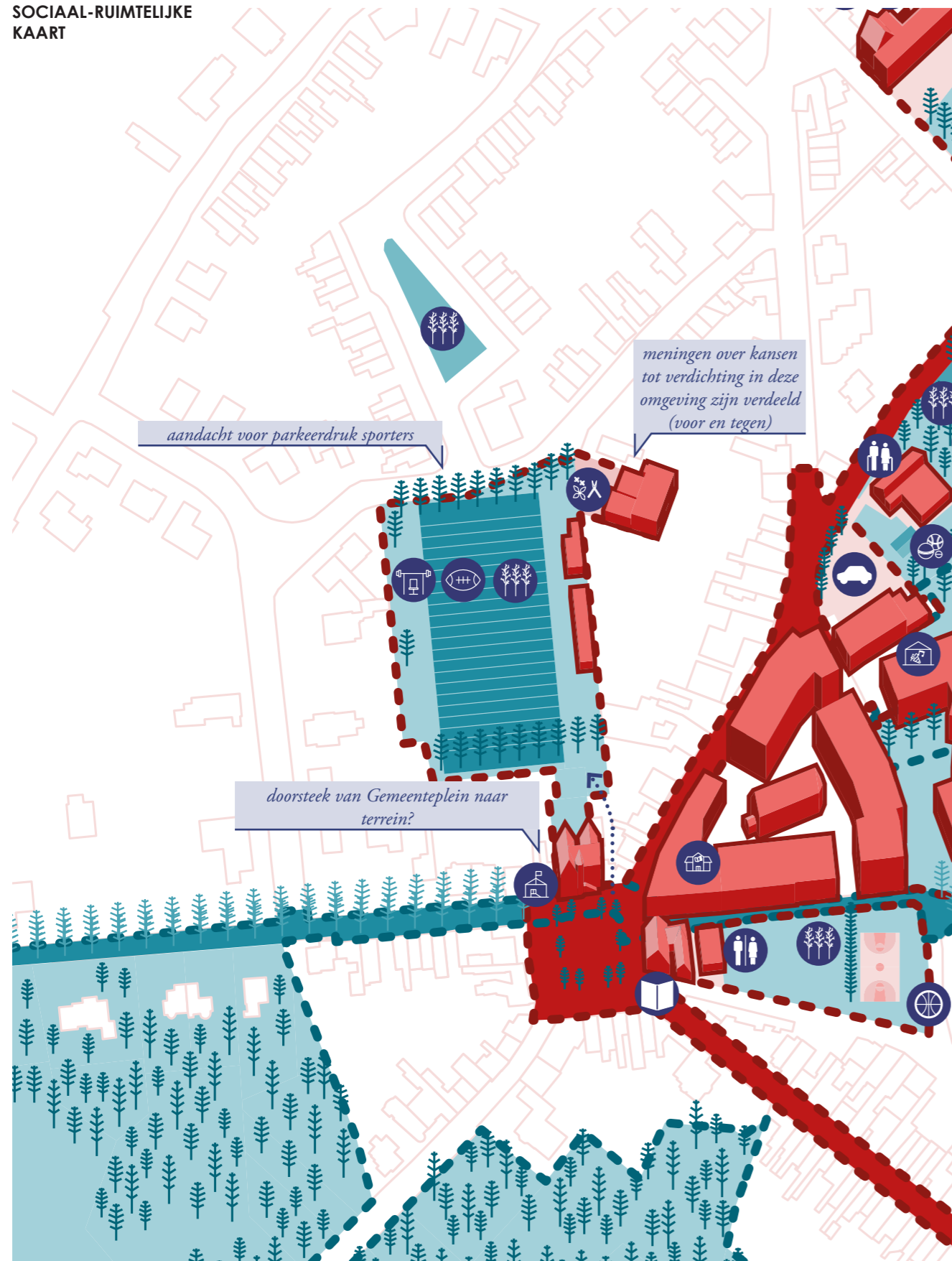
- + positief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- + positief punt wijkplanners 28/03/2024
- aandachtspunt experten stadsdiensten 14/12/2023
- aandachtspunt wijkplanners 28/03/2024
- negatief punt experten stadsdiensten 14/12/2023
- negatief punt wijkplanners 28/03/2024

3. SPORTVELD BORLUUTSTRAAT EN OUD GEMEENTEHUIS

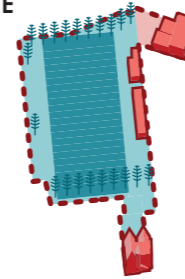
sociaal-ruimtelijke inventaris

buurtbewoners over de site

SOCIAAL-RUIMTELIJKE KAART



SITE



LIGGING

- Borluutstraat 21

INVULLING

- loods groendienst
- 1ste verdieping oud gemeentehuis in gebruik als loketten en antennewerking lokaal dienstencentrum
- American football Ghent Gathors
- doet ook dienst als speelplein voor de buurt
- groene gebruikruimte
- buitenfitness (vanaf eind 2024)

STAKEHOLDERS

- Ghent Gators
- beheerder sportaccommodatie Farys

SWOT

STERKTES

- de site ligt binnen het wijkknooppunt W12
- centrale ligging nabij centrum SDW
- er zijn reeds heel wat voorzieningen aanwezig in de onmiddellijke nabijheid

ZWAKTES

- parkeerproblematiek in bestaande toestand (straatparkeren mogelijk)
- geen directe link naar N-Z as
- nood aan renovatie oud gemeentehuis

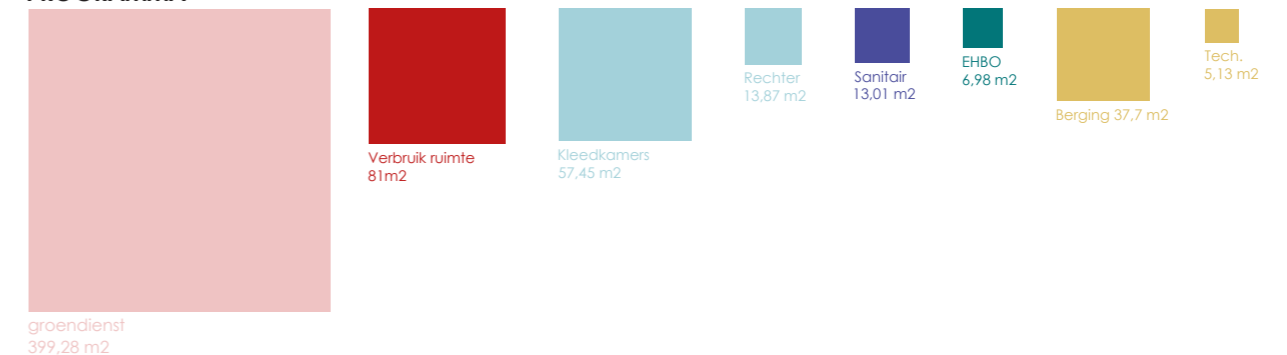
OPPORTUNITEITEN

- loods groendienst is verlaten/zal verlaten worden
- gelijkvloers van oud gemeentehuis staat leeg
- engagement om sportveld aantrekkelijker te maken voor de buurt: buitenfitness (2024)
- clustering van sportactiviteiten nabij bestaande openlucht (buurt)sportterrein
- buurtsporthal kan kernversterkend zijn op deze locatie
- doorsteek van terrein naar Gemeenteplein: opportuniteit om site te verbinden met het Gemeenteplein via site Oud Gemeentehuis

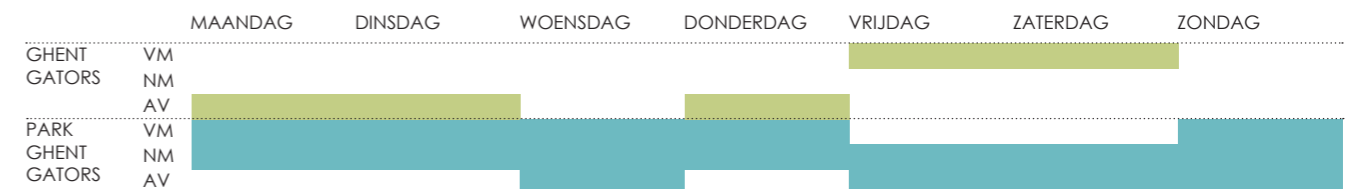
AANDACHTSPUNTEN

- de dorpskom van Sint-Denijs-Westrem (het Gemeenteplein en omliggende gebouwen) is een beschermd stadsgezicht
- bestaande vrij toegankelijke sportterreinen dienen behouden of gecompenseerd te worden
- nieuwe kleedkamers sinds augustus 2022
- Ghent Gathors al verschillende keren geherlocaliseerd
- aandacht om buurtsportactiviteiten actief in te zetten en infrastructuur te realiseren
- RUP Sint-Denijs-Westrem-Dorp (2007):
 - > loods: Z12: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
 - > loods: maximaal bebouwingspercentage 100%
 - > loods: maximale kroonlijsthoogte: 6m (nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven effectieve kroonlijsthoogte)
 - > sportveld: Z13: zone voor multifunctioneel-recreatieve infrastructuur
 - > sportveld: constructies en verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van een recreatieve inrichting
 - > sportveld: aan de Borluutstraat wordt maximum 10% van de zone voorzien voor constructies en verhardingen, de maximale gezamenlijke oppervlakte bedraagt 500m²
 - > sportveld: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 4,5m, de maximale bouwhoogte bedraagt 5m

PROGRAMMA



TIJDLIJN



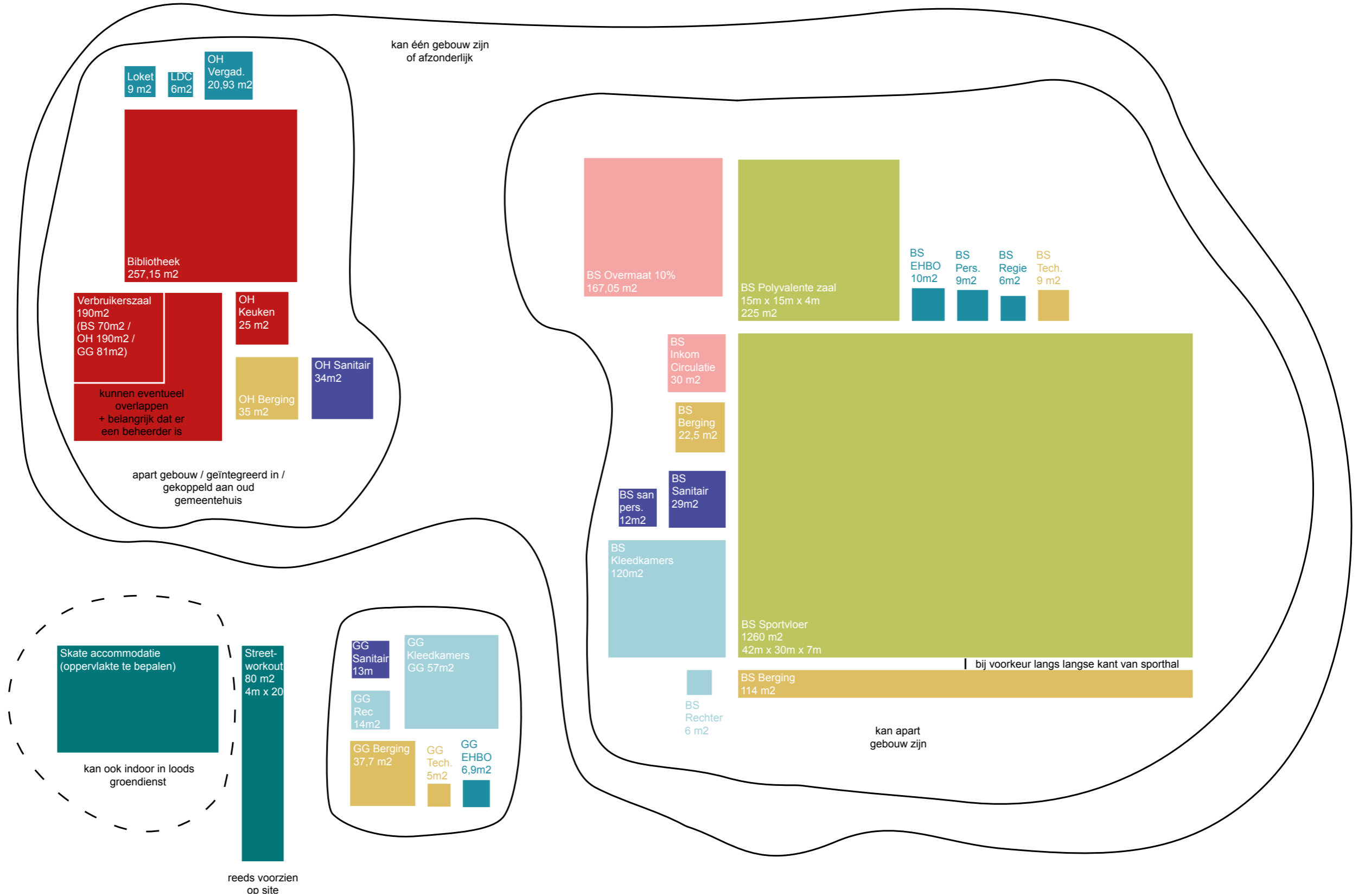
SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis

ORGANIGRAM SCENARIO 3

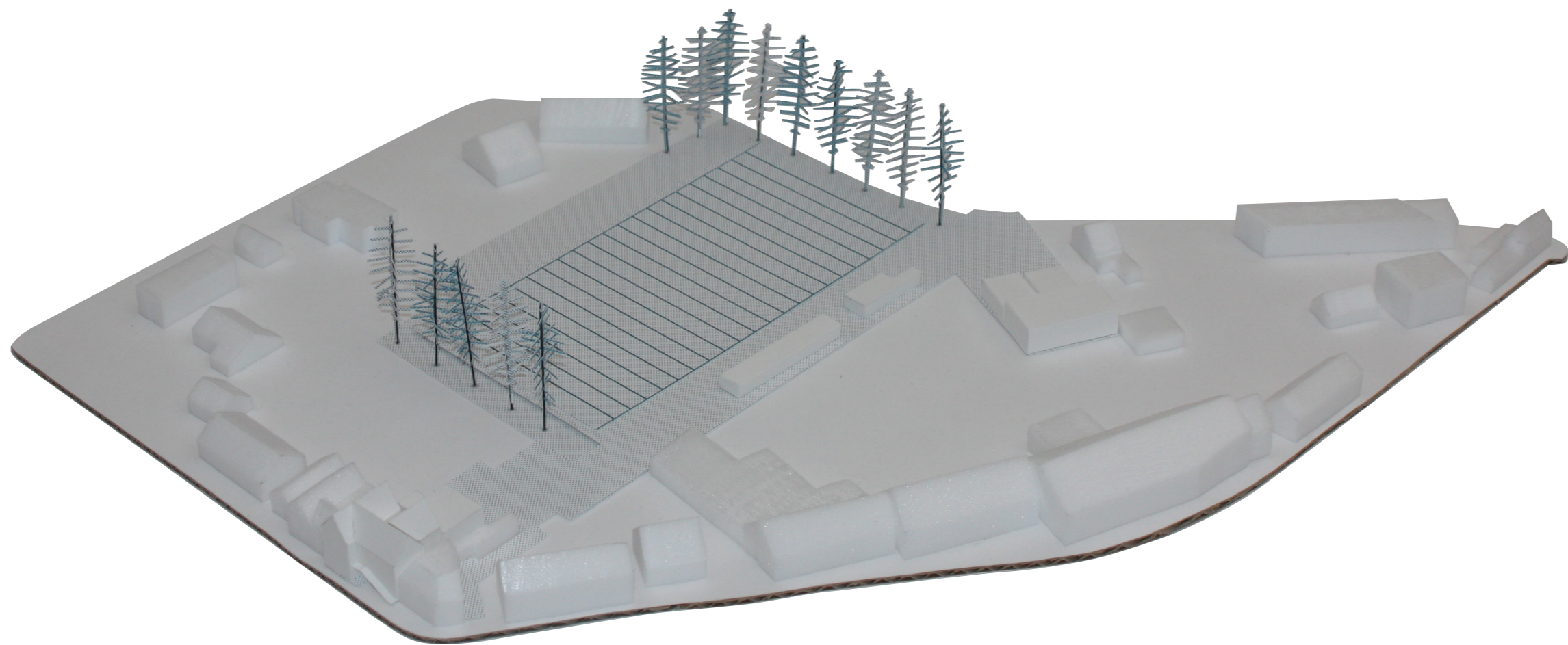
programma

- Buurtsporthal +
- Polyvalente zaal sport
- BS sportvloer
- BS berging
- BS polyvalente zaal
- BS EHBO
- BS personeel
- BS regie
- BS tech
- BS kleedkamers
- BS rechter
- BS sanitair personeel
- BS sanitair
- BS inkom circulatie
- Oud gemeentehuis:
- Open Huis +
- Buurtsporthal + Lokaal
- Dienstencentrum +
- Bibliotheek
- OH+BS verbruikerszaal
- OH keuken
- OH berging
- OH sanitair
- OH vergaderzaal
- BIB Bibliotheek
- LDC Loket
- OH+BS+BIB overmaat
- Kleedkamers buitensport
- Ghent Gators
- GG sanitair
- GG kleedkamers
- GG rechter
- GG berging
- GG technische ruimte
- GG EHBO
- Loods (oude groendienst)
- skate accommodatie
- Buitenruimte
- buitenfitness
- buurt speelveld
- petanque
- BS overdekte
- fietsenstalling
- OH MIVA parking



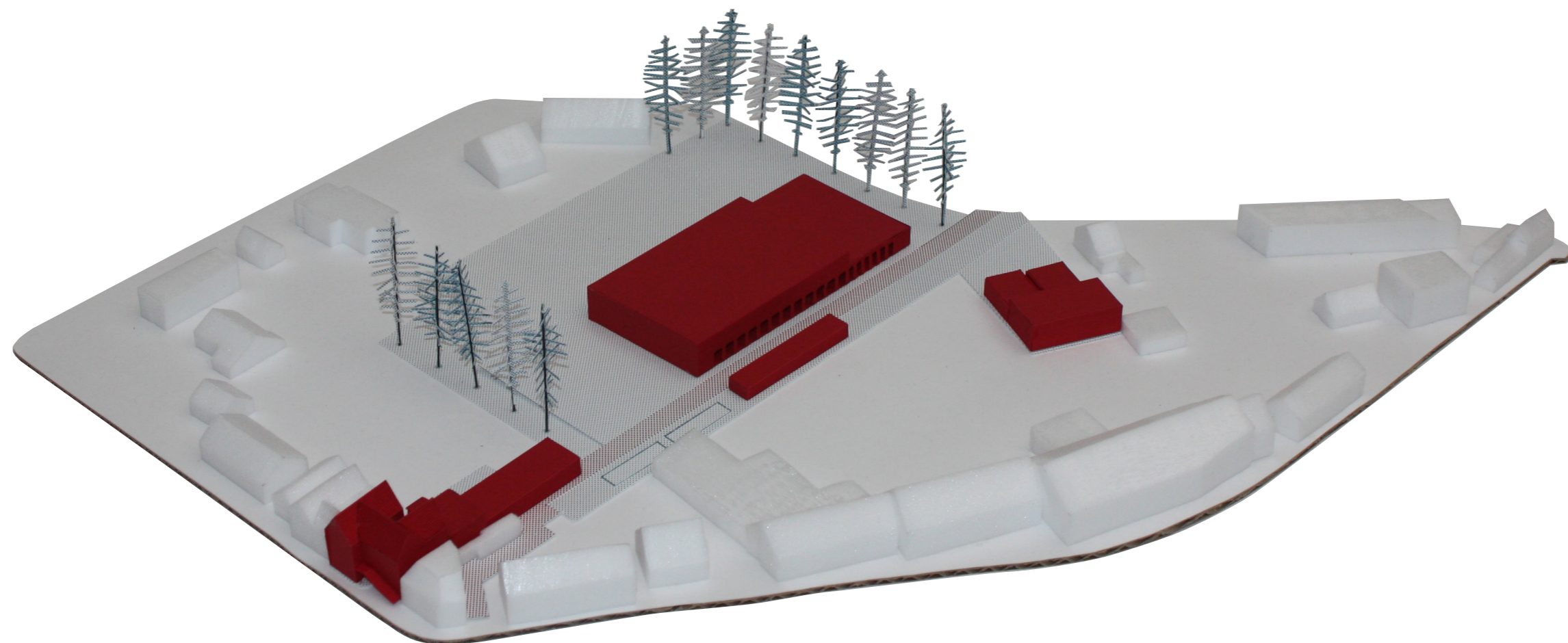
SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis



SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis



SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

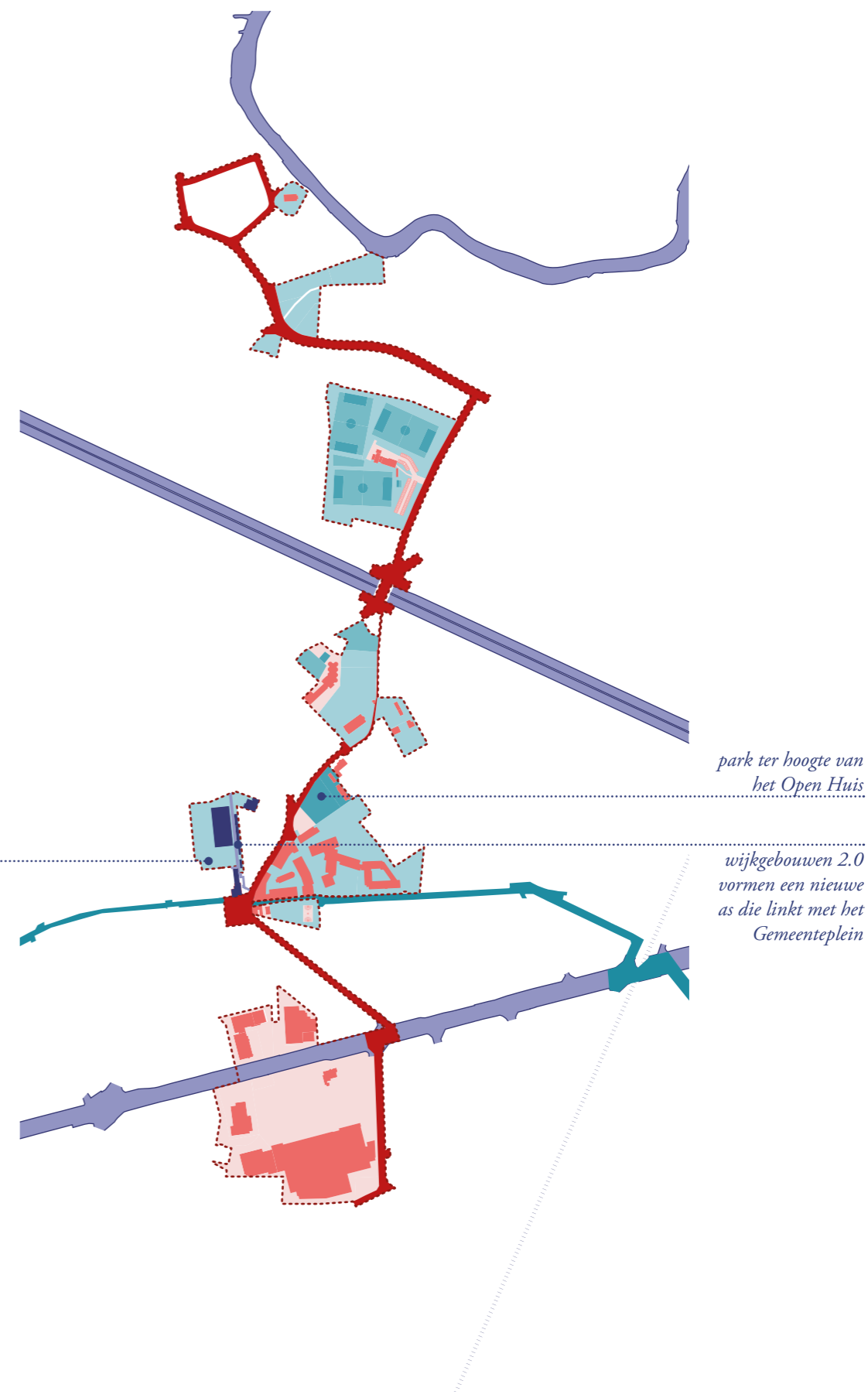
site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis



VISIE
afakking van Noord-Zuid-as vanaf Gemeenteplein met oud gemeentehuis met 2 gezichten + een clustering van functies zorgt voor extra open ruimte nabij de kern van Sint-Denijs-Westrem, ter hoogte van het huidige Open Huis

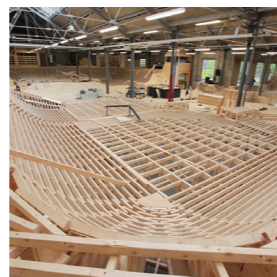


nieuwe locatie vinden voor Ghent Gators



SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis



REFERENTIES

Hall of Fame
Tilburg, NL

Standaertsite
Gent, BE
Murmuur, Carton 123, AE architecten

SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

evaluatie-matrix site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis

LOCATIE WAAR?

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

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

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

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

PROGRAMMA WAT?

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

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

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

ONTWERP HOE?

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

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

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

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

BEHEER WIE?

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

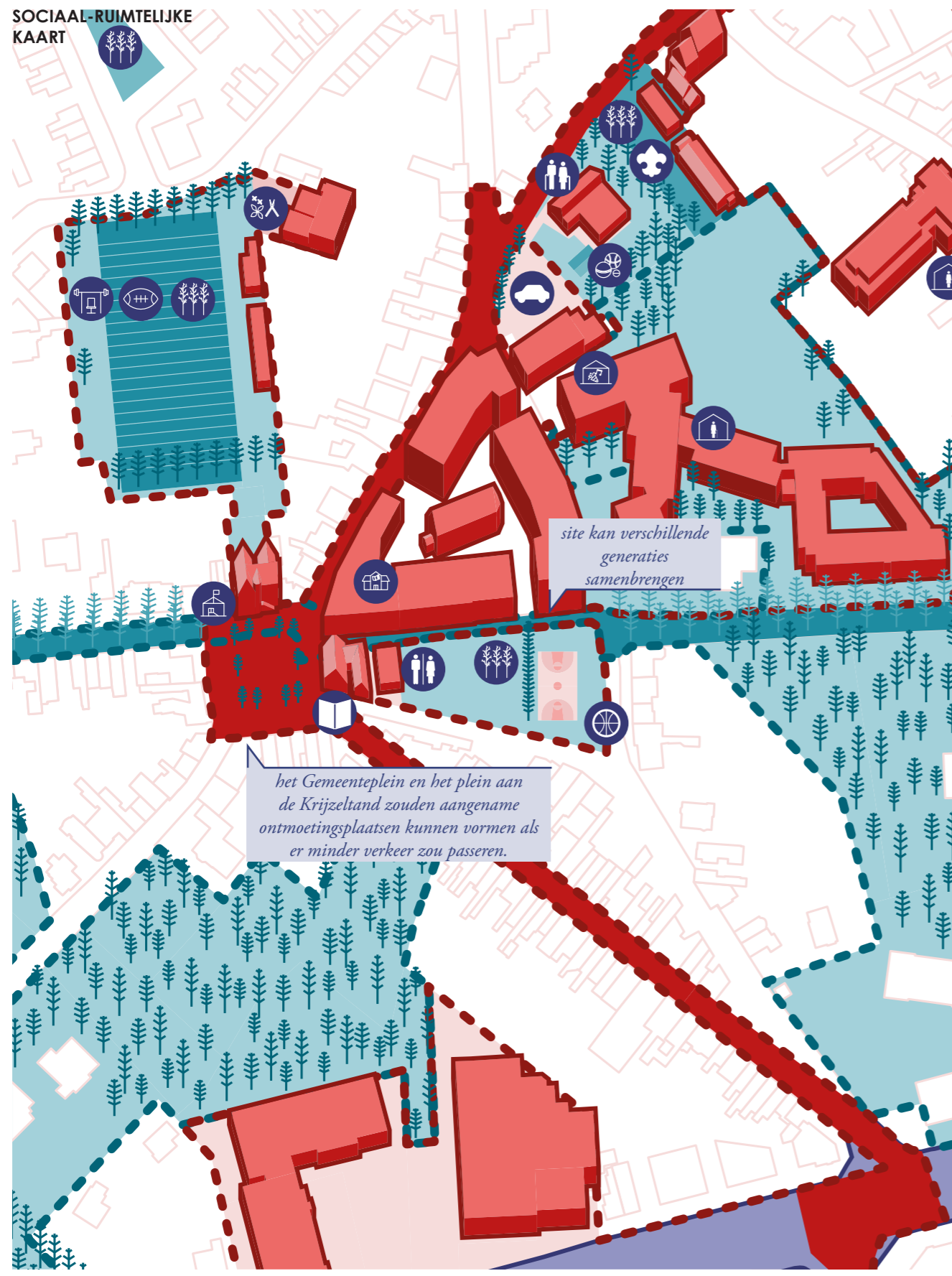
- Ghent Gators heeft geen Sint-Denijs-Westrem leden en staan open om te verhuizen naar een andere locatie in Gent.

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

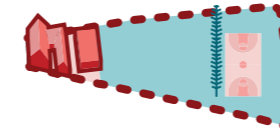
4. KRIJZELTAND

social-ruimtelijke inventaris

buurtbewoners over de site



SITE



- LIGGING**
- Krijzeltand - Oudeheerweg
- INVULLING**
- bibliotheek
 - openbaar toilet
 - basketveld

STAKEHOLDERS

- Bibliotheek
- Kermis en Dioniss festival
- School St.Paulus

SWOT

STERKTES

- de site ligt op het wijkknooppunt W12
- centrale ligging nabij centrum SDW
- er zijn reeds heel wat voorzieningen aanwezig in de onmiddellijke nabijheid

ZWAKTES

- parkeerproblematiek in bestaande toestand (straatparkeren mogelijk)

OPPORTUNITeiten

- herziening van de mobiliteit van de oost-west as uit wijkstructuurschets
- het openbaar toilet wordt nu vaak gevandaliseerd > is het een opportuniteit dat dat zou kunnen worden voorzien in de buurtsporthal?

AANDACHTSPUNTEN

- de dorpskom van Sint-Denijs-Westrem is een beschermd stadsgezicht (Krijzeltand zelf niet)
- basketbalveld en grasveld zijn vandaag een belangrijke ontmoetingsplaats voor jeugd, moet behouden of gecompenseerd worden
- kermis en Dioniss-feesten gaan hier door, hiervoor moet voldoende ruimte voorzien worden in de omgeving
- RUP Sint-Denijs-Westrem-Dorp (2007):
 - > bib / toilet: maximaal bebouwingspercentage 100%
 - > bib / toilet: maximale kroonlijsthoogte: 6m (nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven effectieve kroonlijsthoogte)
 - > sportveld: Z13: zone voor multifunctioneel-recreatieve infrastructuur
 - > sportveld: constructies en verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van een recreatieve inrichting
 - > sportveld: tussen de Krijzeltand en de Oude Heerweg wordt maximum 50% van de zone verhard
 - > sportveld: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 4,5m, de maximale bouwhoogte bedraagt 5m

PROGRAMMA



TIJDLIJN

	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	ZATERDAG	ZONDAG
BIBLIOTHEEK VM							
NM							
AV							
BASKETVELD VM							
NM							
AV							
PUBLIEK TOILET VM							
NM							
AV							

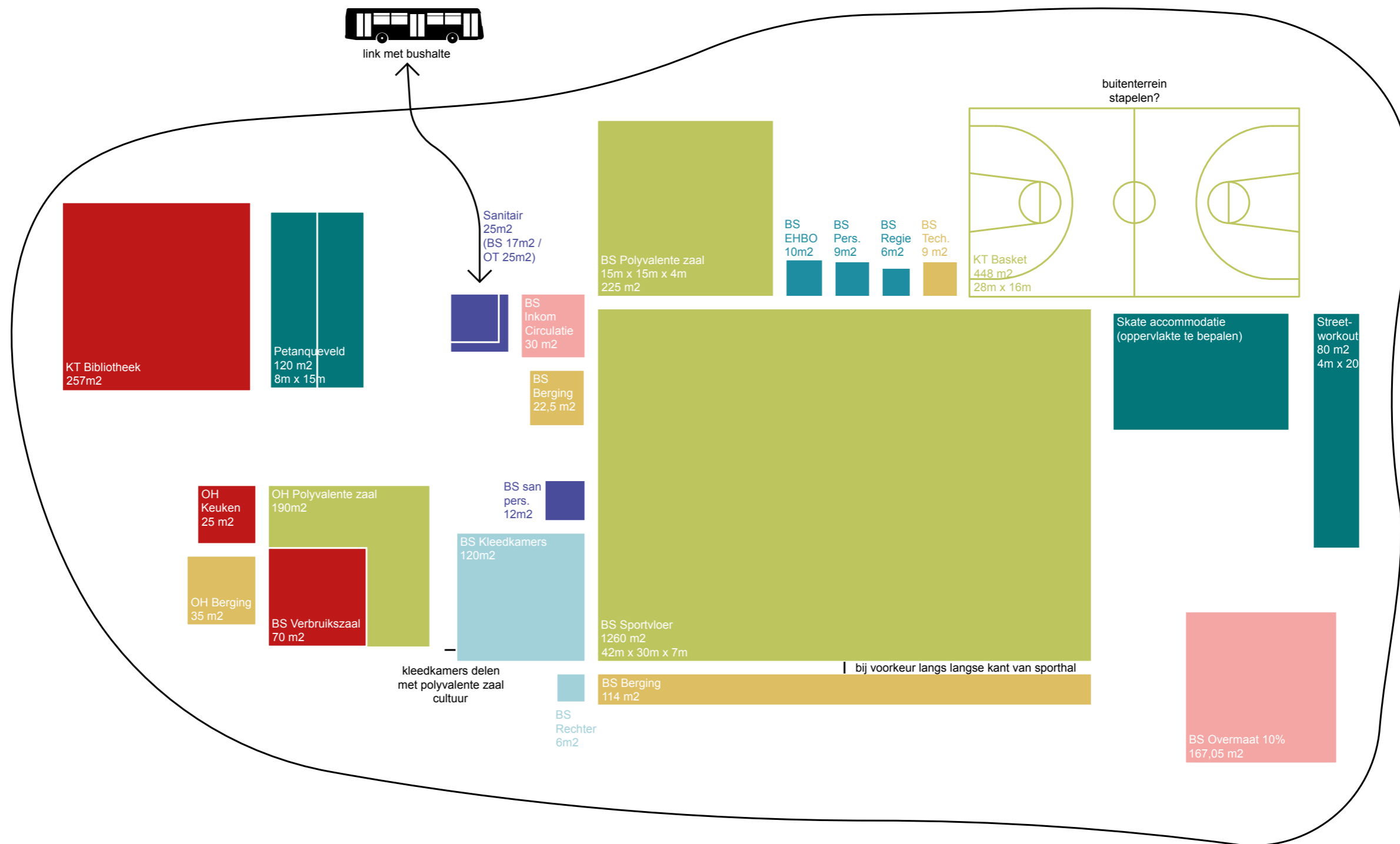
SCENARIO 4 - WIJKGEBOUW OP HET WIJKKNOOPPUNT

site Krijzeltand

input experts stadsdiensten 14/12/2023

ORGANIGRAM SCENARIO 4

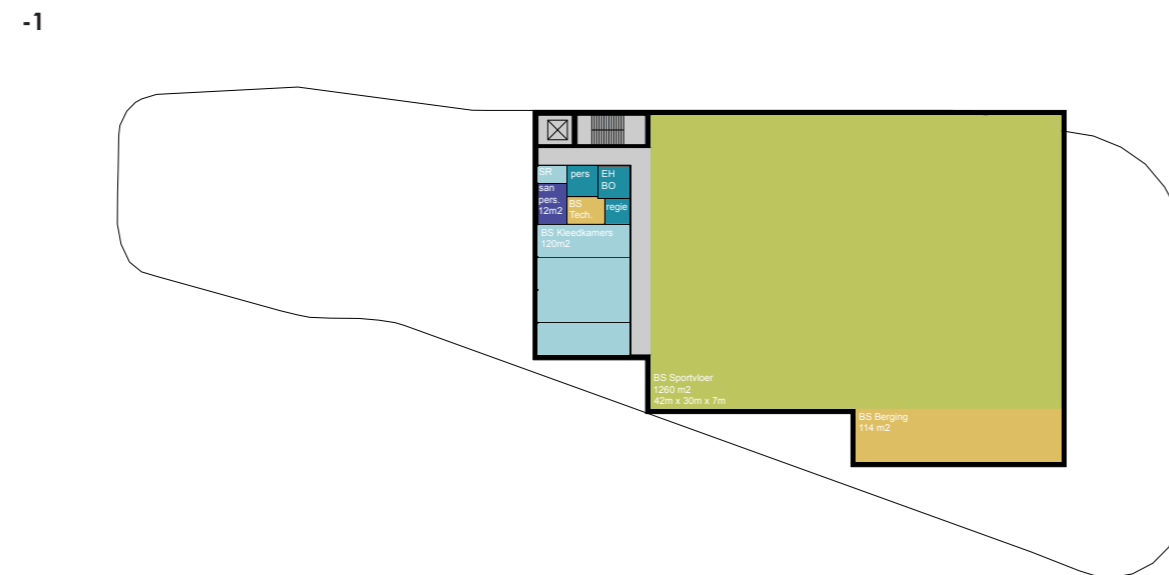
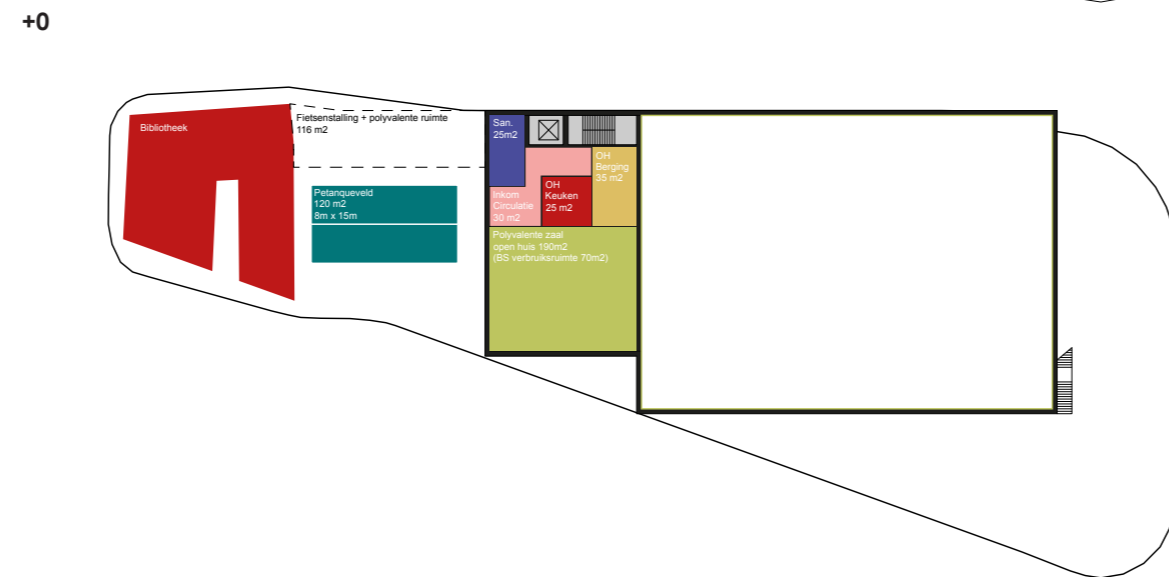
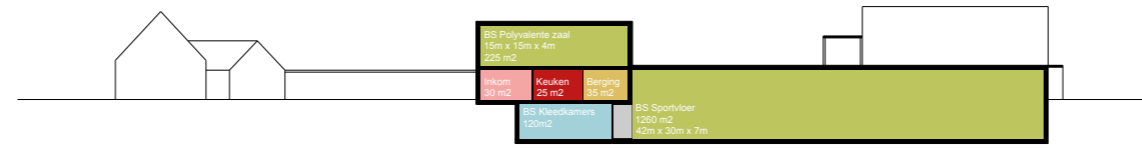
- programma**
- Buurtsporthal +
 - Polyvalente zaal sport
 - BS sportvloer
 - BS berging
 - BS polyvalente zaal
 - BS EHBO
 - BS personeel
 - BS regie
 - BS tech
 - BS kleedkamers
 - BS rechter
 - BS sanitair personeel
 - BS berging
 - Open Huis
 - OH berging
 - OH keuken
 - Open Huis + Buurtsporthal
 - + Bibliotheek + Openbare
 - Toiletten
 - BIB Bibliotheek
 - BS + OH verbrukszaal
 - BS+OH+OT+BIB sanitair
 - BS+OH+OT+BIB inkom
 - circulatie
 - Buitenruimte
 - OH petanqueveld
 - BS sportdak met
 - basketveld
 - BS overdekte
 - fietsenstalling
 - OH MIVA
 - parkeerplaatsen



SCENARIO 4 - WIJKGEBOUW OP HET WIJKKNOOPPUNT

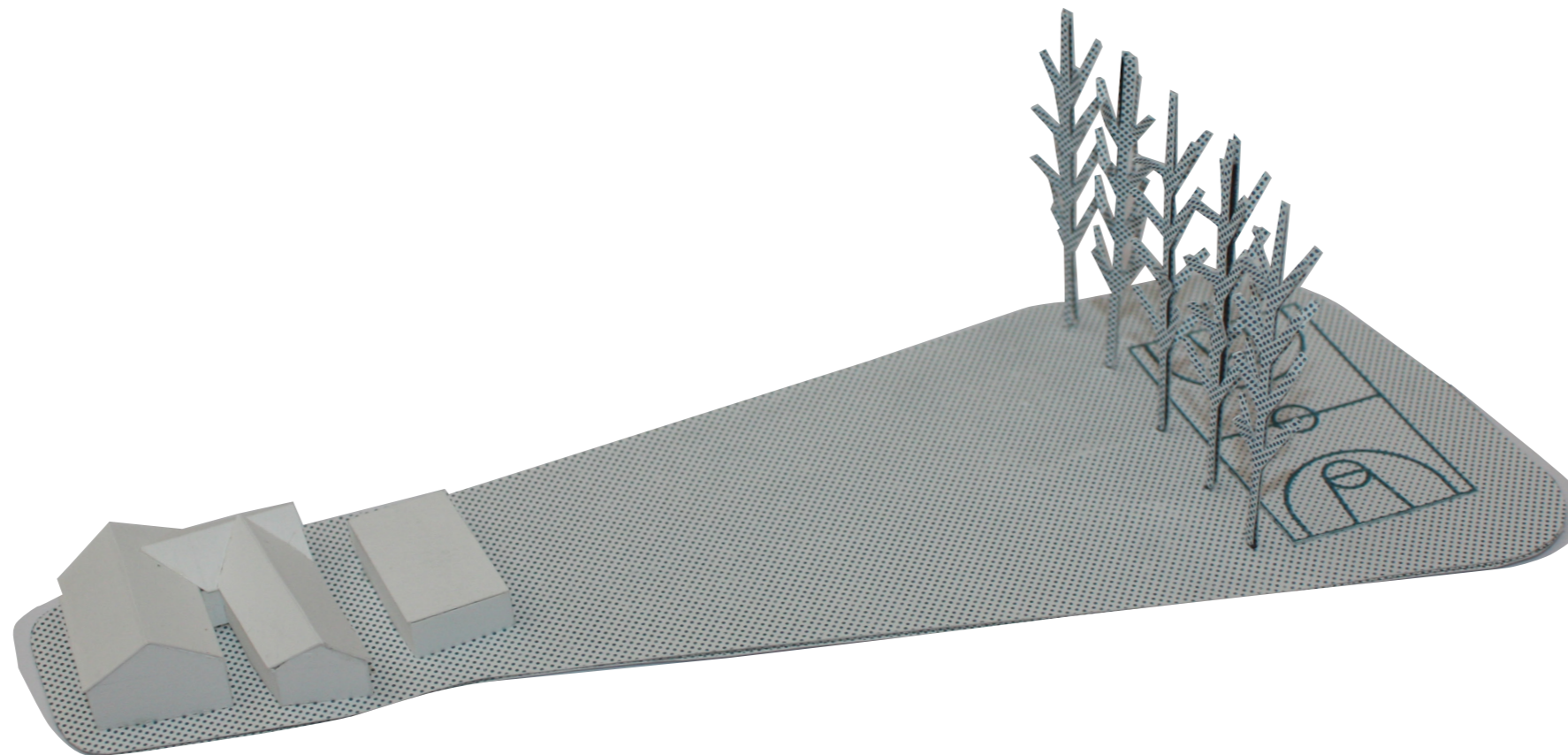
site Krijzeltand

VLEKKENPLAN & SNEDE



SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis



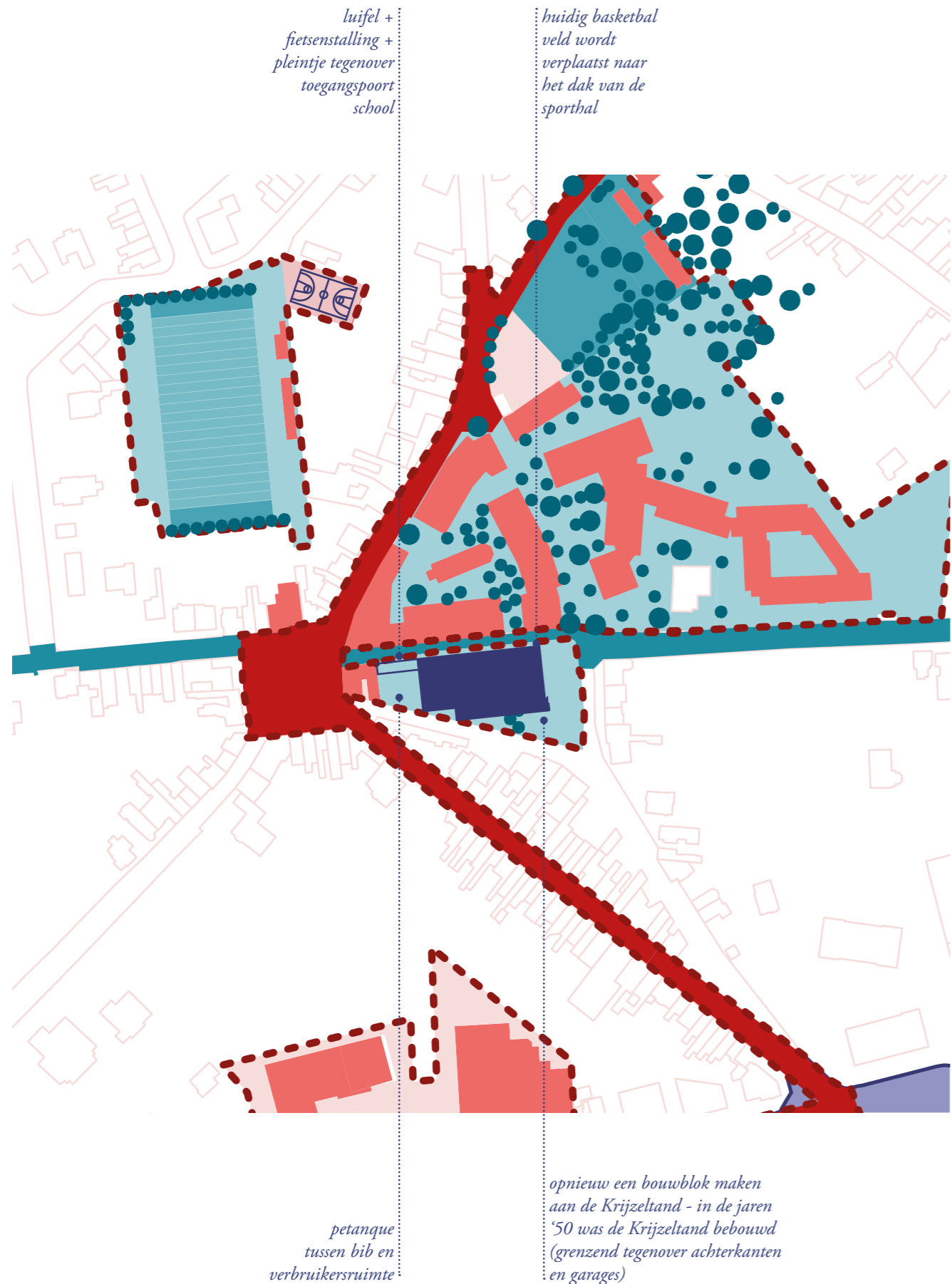
SCENARIO 3 - WIJKCAMPUS MET TWEE GEZICHTEN

site sportveld Borluutstraat en Oud Gemeentehuis

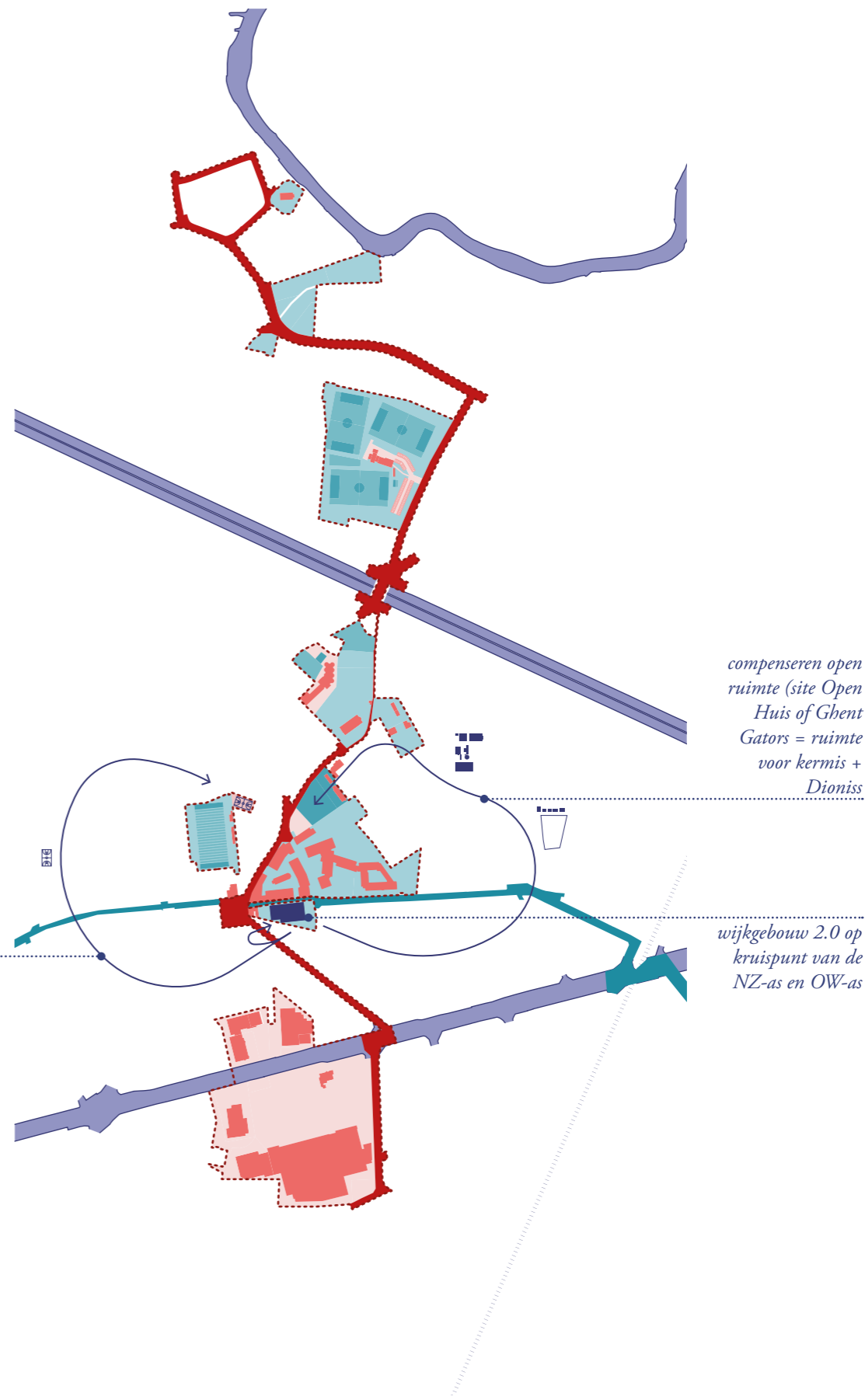


SCENARIO 4 - WIJKGEBOUW OP HET WIJKKNOOPPUNT

site Krijzeltand

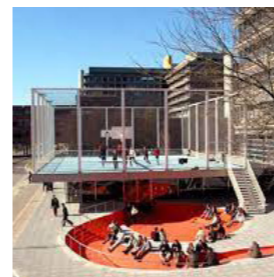
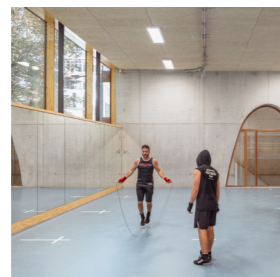
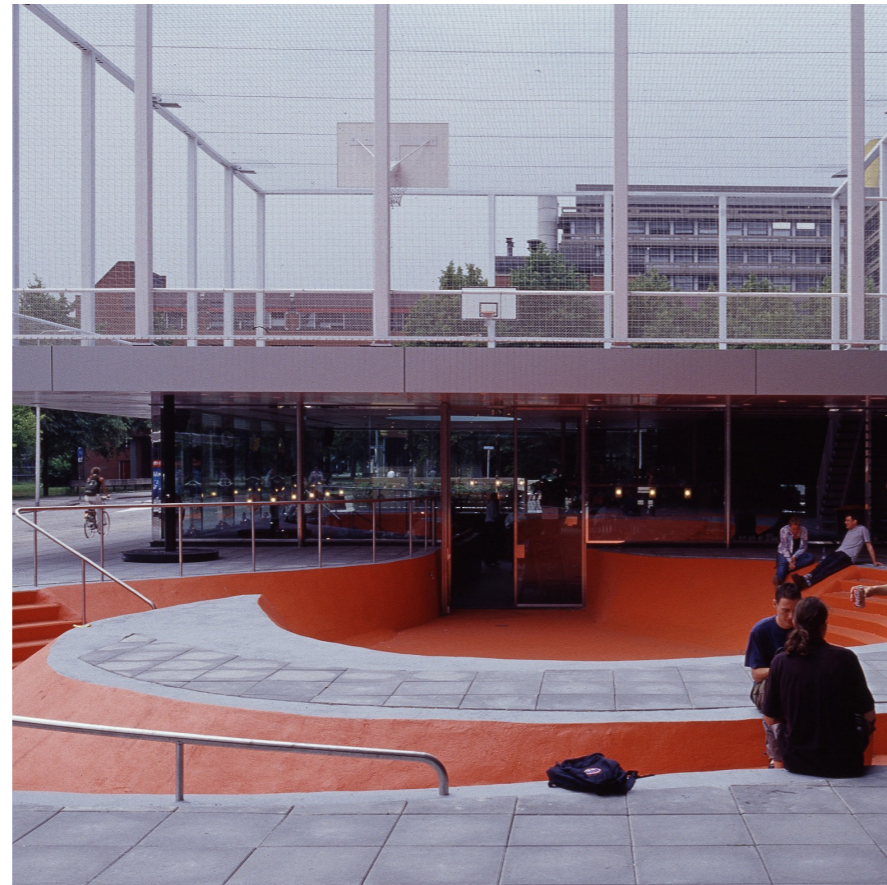


VISIE
 Sport voor passanten in de kijker zetten, mensen aanzetten tot bewegen. Oudere bevolking van SDW activeren en kern versterken rond het Gemeenteplein als dorpsplein met een nieuw transparant wijkgebouw. (Vandaag is het centrum uitgehold = het plein is een parking geworden, de aangrenzende publieke gebouwen hebben een beperkt gebruik.)



SCENARIO 4 - WIJKGEBOUW OP HET WIJKKNOOPPUNT

site Krijzeltand



REFERENTIES

Amal Amjahid
Molenbeek
&bogdan

Basketbar
Utrecht, NL
NL architects

Melopee
Gent, BE
XDGA

PARK'N'PLAY
Kopenhagen, DK
JAJA Architects

SCENARIO 4 - WIJKGEBOUW OP HET WIJKKNOOPPUNT

evaluatie-matrix site Krijzeltand

LOCATIE WAAR?

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

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

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

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

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

PROGRAMMA WAT?

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

+ Plein blijft bestaan maar wordt verhoogd.

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

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

- De groene ruimte verdwijnt op de Krijzeltand.

ONTWERP HOE?

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

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

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

BEHEER WIE?

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

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

5. BESLISSINGSBOOM

1. BESLISSINGSBOOM

beslissingsproces via ontwerpend onderzoek

(1) PROGRAMMA
BUURTSPOORTHAL + VASTGOEDSCAN

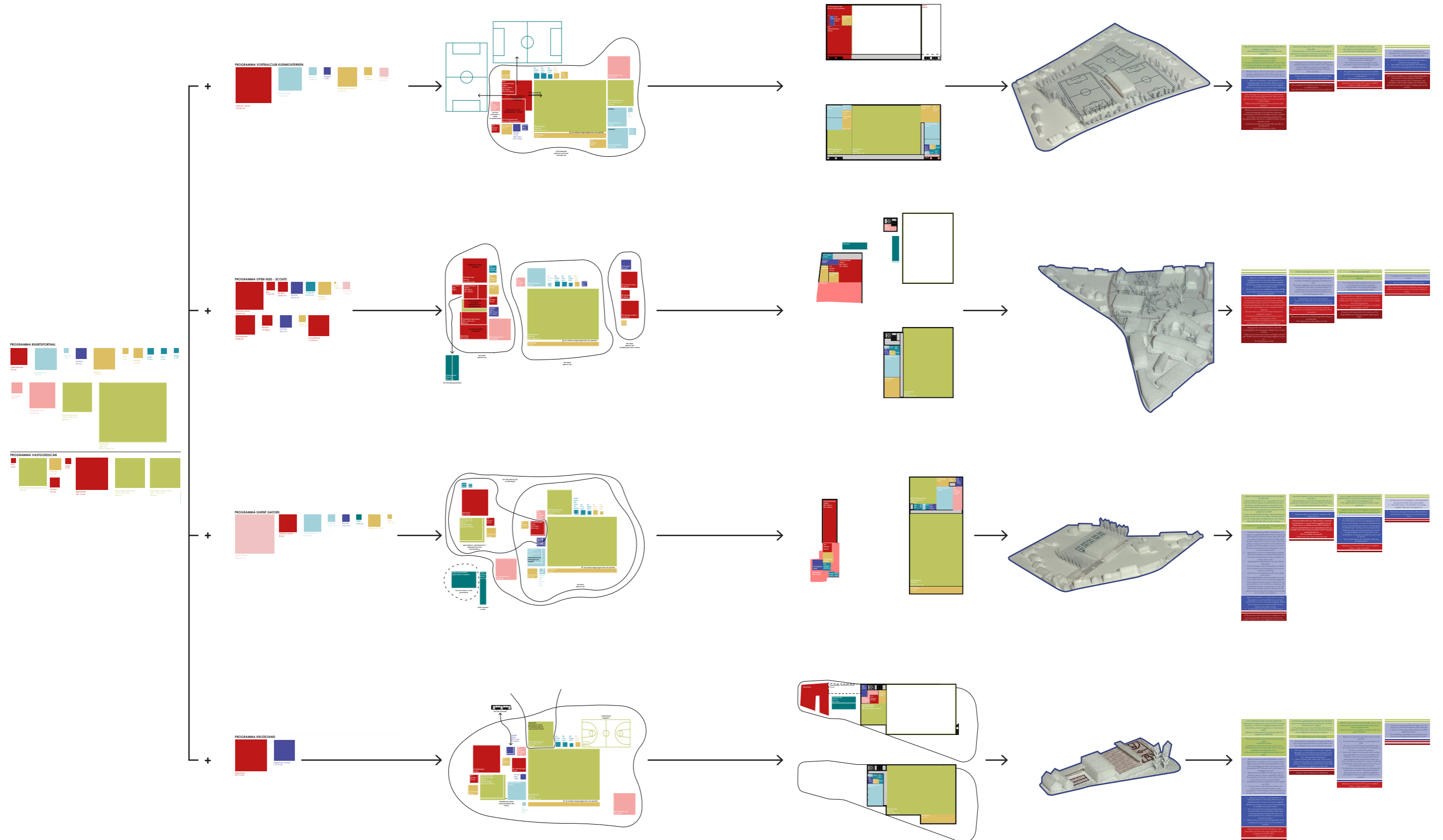
(2) PROGRAMMA VAN
DE VIER LOCATIES

(3) PROGRAMMA
WIJKGEBOUW 2.0

(4) ONTWERPEND ONDERZOEK
VLEKKENPLAN

ONTWERPEND ONDERZOEK
MAQUETTE

(5) EVALUATIEMATRIX





WIJKGEBOUW 2.0