

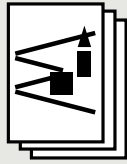
GEBIEDSVISIE

Sint - Denijs - Westrem & Afsnee

een groene en verbonden wijk

synthesenota
december 2025

OPBOUW SYNTHESENOTA



WAAR?



De **grijze** pagina's omschrijven de essentie, de (ruimtelijke) visie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee waarbinnen lopende, geplande of toekomstige projecten op een coherente manier kunnen worden geïntegreerd.



De **witte** pagina's geven aanvullende informatie met een illustratieve functie. Ze bevatten conceptuele schetsen die principes verbeelden.



De **gele** pagina's bevatten de intermezzo's: een thematische verdieping gelinkt aan onderwerpen die relevant zijn voor de wijk.

De gebiedsvisie voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee is samengesteld uit het publiek raamwerk en het ontwikkelingskader. Het publiek raamwerk doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke structuur van de wijk. Het ontwikkelingskader biedt een perspectief voor de toekomstige uitbouw van de wijk op basis van drie deelgebieden.

proloog

I. AANPAK

p.11

II. AMBITIES

p.21

III. GEBIEDSVISIE

p.29

1. PUBLIEK RAAMWERK

1.1 Ontmoetingsruimte

1.2 Ruimtelijke structuren

1.2.1 Bruisend hart

1.2.2 OW-fietsverbinding

1.2.3 Veelzijdige steenweg

mobilititeit

1.2.4 Rosdambeekvallei

1.2.5 Kouter

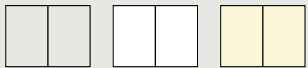
1.2.6 Groenklimaatas Leie

hemelwater en droogteplan

IV. BIJLAGE

p.111

colofon



p.36

p.38 p.40

p.42 p.44

p.46 p.48

p.56 p.58

p.60 p.62

p.64

p.66

p.70 p.72

p.74 p.76

p.78

2. ONTWIKKELINGSKADER

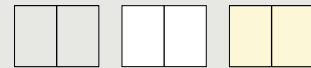
betaalbaar wonen

2.1 Deelgebieden

2.1.1 Bruisend hart

2.1.2 Dynamische kavel

2.1.3 Veelzijdige steenweg



p.80 p.84

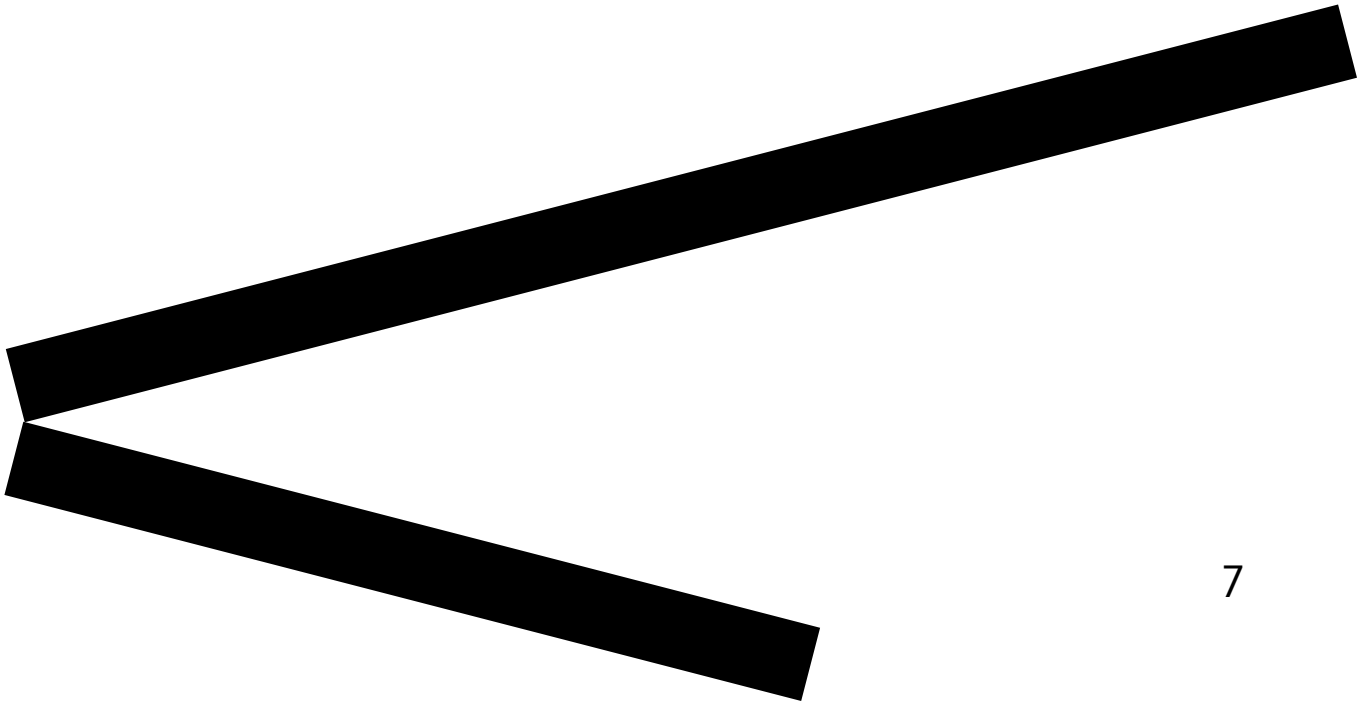
p.88

p.90 p.94

p.96 p.101

p.104 p.108

• proloog



POSITIE VAN DE WIJK IN DE STAD

Voor deze gebiedsvisie ligt de focus op Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Het onderzoeksgebied wordt begrensd door de Leie, de Ringvaart, de Kortrijksesteenweg, de spoorweg en de stadsgrens met de Pinte en Sint-Martens-Latem. De wijk bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van de stad.

De wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee bestaat uit historische dorpskernen die vandaag door verschillende, grote infrastructuren worden opgedeeld: spoorweg, E40, N43 en The Loop. Ruimtelijk kunnen daardoor verschillende deelgebieden onderscheiden worden (zie kaart hieronder). De woonwijken Schilderswijk en Pleispark werden reeds opgenomen in Wijkstructuurschets Zwijnaarde, Pleispark en Schilderswijk. De inzichten uit de gebiedsvisie voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee vormen hier een aanvulling op. De ontwikkeling van The Loop en Maria Middelaes volgen een apart traject en vallen buiten de scope van de gebiedsvisie.

Deze gebiedsvisie focust voornamelijk op het onderzoeksgebied zoals hieronder weergegeven. We benaderen het onderzoeksgebied niet als een eiland. Integendeel, de randen van het gebied vragen bijzondere aandacht waarbij de relatie gelegd wordt met de omliggende context en lopende projecten.



Positie van de wijk (rode projectgrens) in de stad

1. De kern van Afsnee, de Beukenlaan en de Sint-Camilluswijk
2. De kern van Sint-Denijs-Westrem
3. Omgeving Carrefour - Soenenspark
4. Omgeving The Loop en Maria Middelaes
5. Site ingeklemd tussen N43, spoorlijn en E40
6. Woonwijk Pleispark
7. Woonwijk Schilderswijk
8. Station Gent Sint Pieters
9. Blaarmeersen
10. De Pinte
11. Sint-Martens-Latem

Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent' als basis voor de Gebiedsvisie

In deze gebiedsvisie worden de visie en krachtlijnen van Ruimte voor Gent uitgewerkt op maat van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.

De wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee bestaat uit twee voormalige dorpskernen. Ruimte voor Gent onderscheidt twee types ontwikkeling:

> Sint-Denijs-Westrem is een 20ste-eeuwse wijk die behoort tot de groeistad. Er is ruimte voor verdichting op weloverwogen plekken. Er is aandacht voor levensloopbestendige wijken met een divers betaalbaar woonaanbod en voldoende voorzieningen op fiets- en wandelafstand.

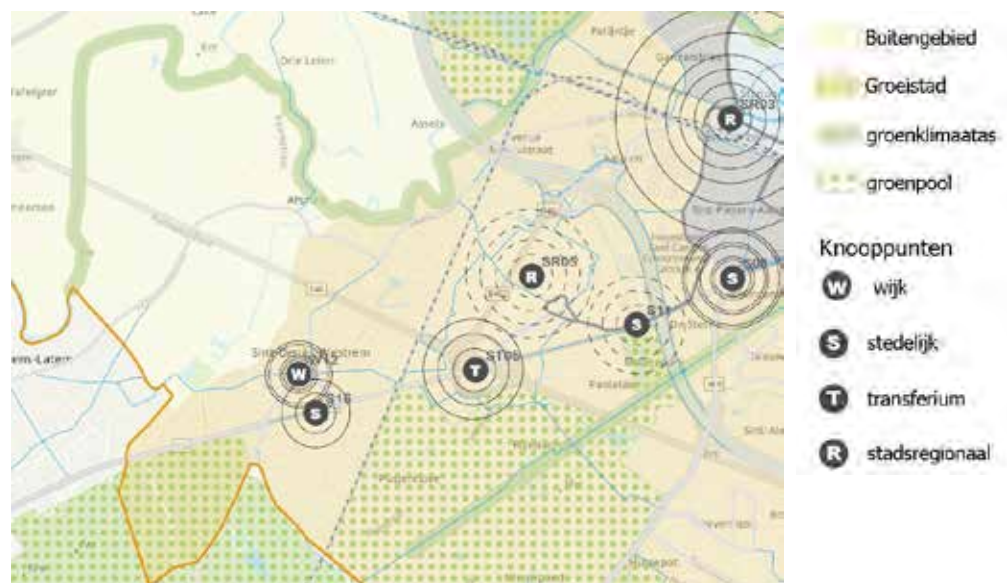
> Afsnee bevindt zich dan weer in buitengebied. Dit betekent dat vernieuwing gebeurt binnen het bestaand weefsel, en basisvoorzieningen worden blijvend ondersteund.

Er wordt maximaal uitgegaan van vrijwaring van het open landschap. Het fysisch systeem, de eigenheid, beeldkwaliteit en het erfgoed van de plek vormen de basis voor ruimtelijke ontwikkeling en dragen bij tot de beleving.

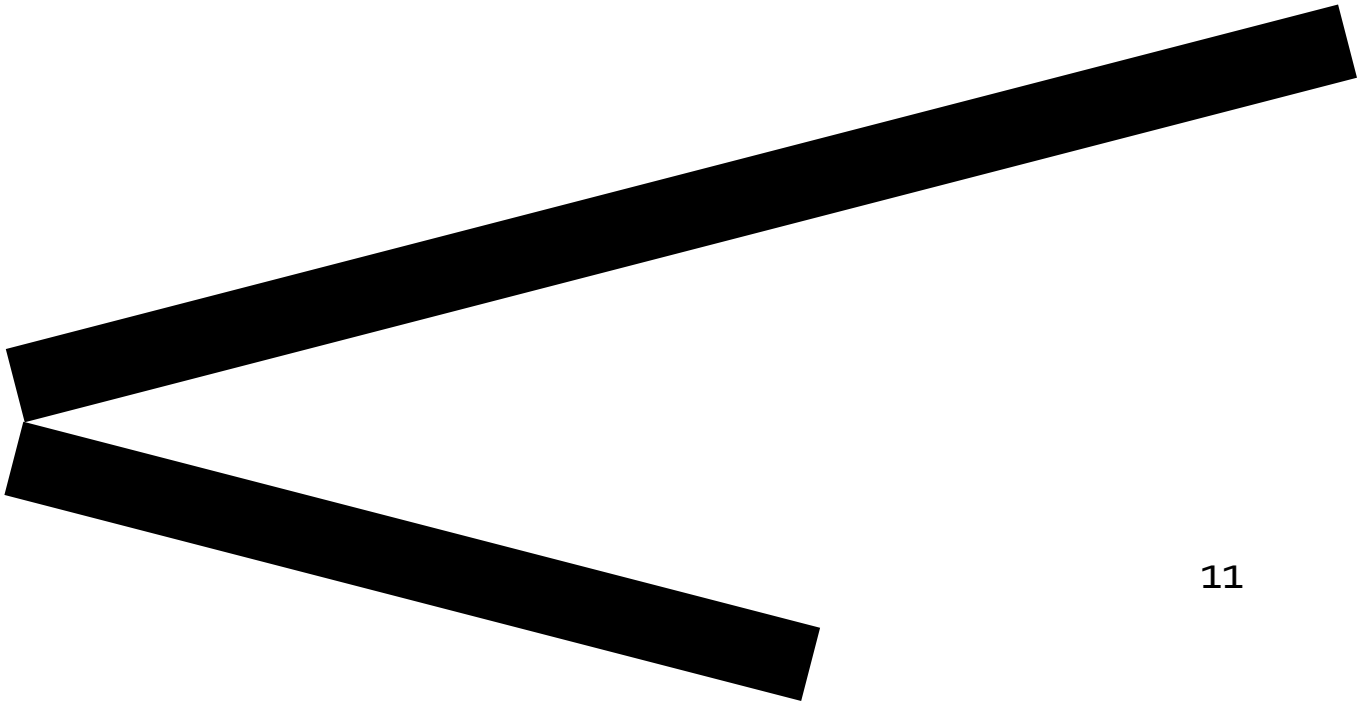
Ruimte voor Gent duidt vijf knooppunten aan in de wijk. Het zijn speciale ontmoetingsplekken die bijdragen tot menselijk contact, het zijn herkenningspunten die de leesbaarheid van de stad verhogen en plekken waar mensen een aantal economische, culturele, recreatieve, sociale, zorggerelateerde functies en onderwijsfuncties en voorzieningen geclusterd vinden. Ze dragen bij tot het principe van nabijheid en levensloopbestendigheid en ze ondersteunen de overslag naar een duurzaam verplaatsingsgedrag.

Voorliggende gebiedsvisie doet vooral uitspraak over Wijkknooppunt Gemeenteplein en Stedelijk knooppunt Kortrijksesteenweg Carrefour, die beide deel uitmaken van het 'bruisend hart'. Voor de knooppunten die zich tussen de spoorweg en de Ringvaart bevinden zijn aparte trajecten lopende die geen deel uitmaken van deze gebiedsvisie.

De wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee wordt geflankeerd door twee groenklimaatsassen. Ten zuiden is er verbinding met de Gentse binnenstad via groenklimaatas 'Parkbos'. Ten Noorden van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee ligt de Leievallei, waar groenklimaatas 'Leie' door loopt. De Rosdambeekvallei, een natuurgebied in ontwikkeling, verbindt de groenpool Parkbos met de Leie. Een van de toegangsportalen van het Parkbos, portaal Grand Noble, behoort tot de wijk en grenst aan de Kortrijksesteenweg.



I aanpak



Waarom een Gebiedsvisie?

Gent staat net als andere steden voor een aantal uitdagingen. Denk aan de klimaatuitdagingen, maar ook de stijgende problematiek van betaalbaarheid en de impact van een snel vergrijzende en steeds meer diverse samenleving. Bovendien blijft het bevolkingsaantal stijgen.

Stad Gent gaat voluit voor een klimaatrobuuste en leeftijdsvriendelijke 15-minutenstad waarin voorzieningen en functies nauw verweven zijn. We verhogen en verdichten op een kwalitatieve manier, met behoud van voldoende publieke ruimte en gemeenschapsvoorzieningen. De beleving van de publieke ruimte staat hierbij centraal.

Stad Gent ziet in de 20ste -eeuwse wijken, de groeistad, kansen om deze uitdagingen aan te pakken.

Daarom wordt samen met bewoners en gebruikers van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee nagedacht hoe de wijk zich op korte (1 tot 5 jaar), middellange (5 tot 10 jaar) en lange termijn (+/- 15 à 25 jaar) kan ontwikkelen en een aangename plaats blijft om te wonen, werken, naar school te gaan, te ontspannen.

Het resultaat van dit sociaal-ruimtelijk onderzoek is een geïntegreerde gebiedsvisie die het **wensbeeld op lange termijn** toont waar we stapsgewijs naartoe werken.

Het focus op de structuurbepalende elementen die betekenisvol zijn voor de transformatie van de wijk. Het detailleringsniveau van de gebiedsvisie is abstract, en zoomt in wanneer nodig.

De gebiedsvisie bevat voldoende flexibiliteit, zodat de concrete uitvoering van projecten op maat kan uitgewerkt worden, binnen de krijtlijnen van de gebiedsvisie.

Aanpak

Het onderzoeksteam Tractebel - MAARCH - Uplace - PlaceCompany heeft de gebiedsvisie opge maakt in samenwerking met de Stad en bewoners van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Dit verliep aan de hand van twee fases en twee eindproducten: de projectdefinitie en de synthesenota.

> In de eerste fase lag de focus op de verkenning van de wijk. Uit gesprekken met bewoners en gebruikers van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee maar ook de stadsdiensten blijkt dat een aantal plekken ofwel een potentie in zich dragen ofwel uitdagingen hebben voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk.

Het resultaat van de verkenningsfase is gebundeld in de projectdefinitie die enkele concrete opgaves en ambities voor de wijk formuleert. Deze ambities vormen het vertrekpunt voor de gebiedsvisie Sint-Denijs-Westrem en Afsnee (zie p. 21).

> In de tweede fase werd voorliggende synthesenota opgemaakt die de ambities ruimtelijk vertaalt naar een publiek raamwerk en een ontwikkelingskader, samen vormen ze de gebiedsvisie voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.

Dit alles is ontstaan op basis van een mensgerichte aanpak waarbij input werd samengebracht vanuit het perspectief van de bewoners, de stadsdiensten en het betrokken ontwerpteam.

De verschillende dialoogmomenten hebben de gebiedsvisie vanaf de aanvang tot de finalisatie gestuurd. Het opzet was om de diversiteit van bewoners aan het woord te krijgen, via interviews, doelgroepgesprekken etc. Alle verzamelde data vormt het kader waarbinnen de gebiedsvisie is opgebouwd.

De gebiedsvisie is tussentijds gepauzeerd om te onderzoeken waar ooit een buurtsporthal in de wijk zou kunnen komen. Hierbij werd ook onderzocht hoe het vastgoed van de Stad in de toekomst optimaal benut kan worden (Studio Thomas Willemsen, 2024).

De conclusies van dit onderzoek werden geïntegreerd in de synthesenota.

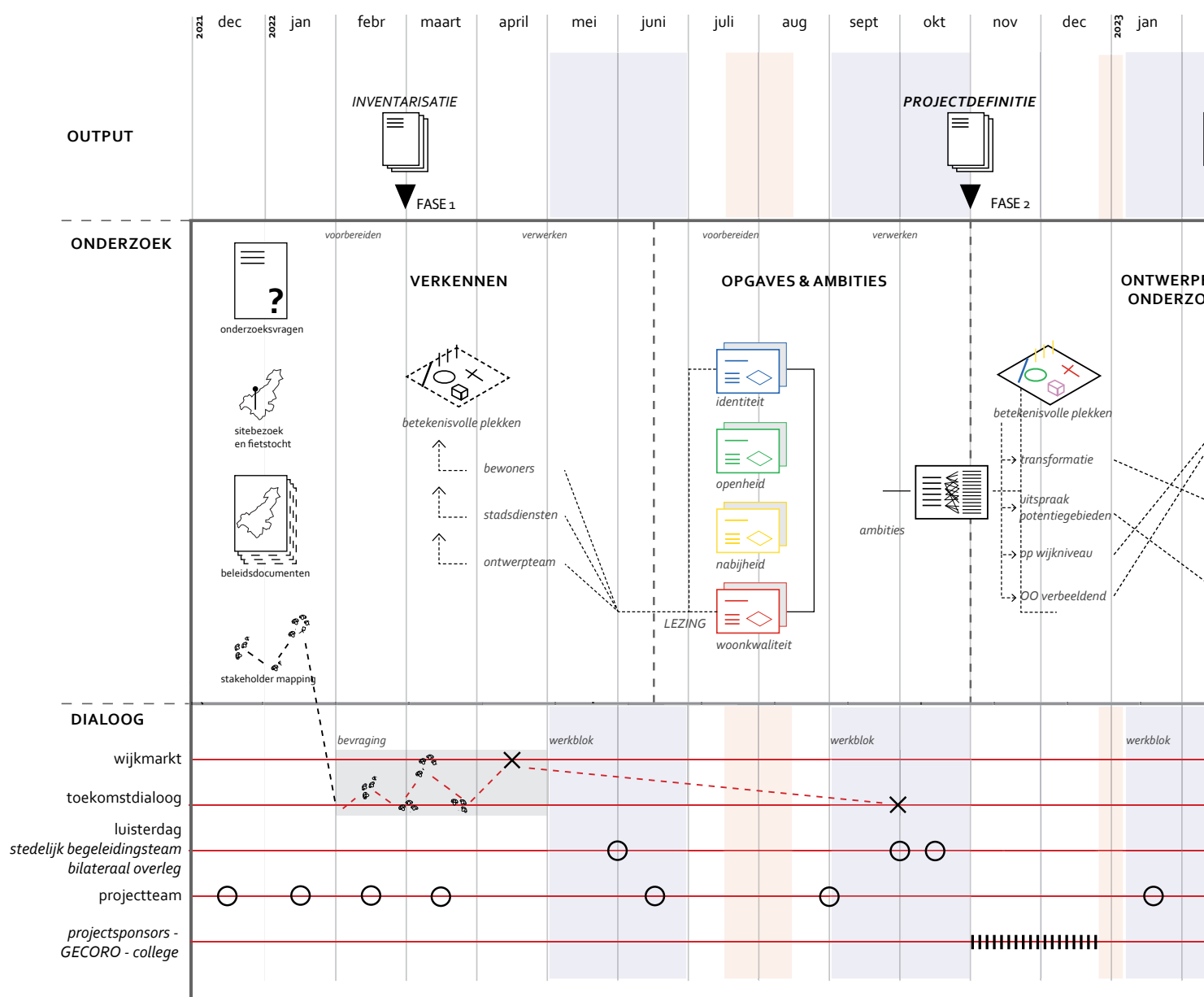
De Projectdefinitie werd eind 2022 afgeklopt en is raadpleegbaar op de website van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/wijkstructuurschetsen/wijkstructuurschets-sint-denijs-westrem-afsnee-opmaak>



Het proces vormt een essentieel onderdeel van de gebiedsvisie. Het publiek raamwerk ontstaat volgens een mensgerichte aanpak. De kracht van het finale resultaat bestaat eruit dat het voldoende gedragen wordt door de bewoners en de betrokken stakeholders opdat het ook tot een werkelijke transformatie van de wijk doorheen de tijd kan leiden.

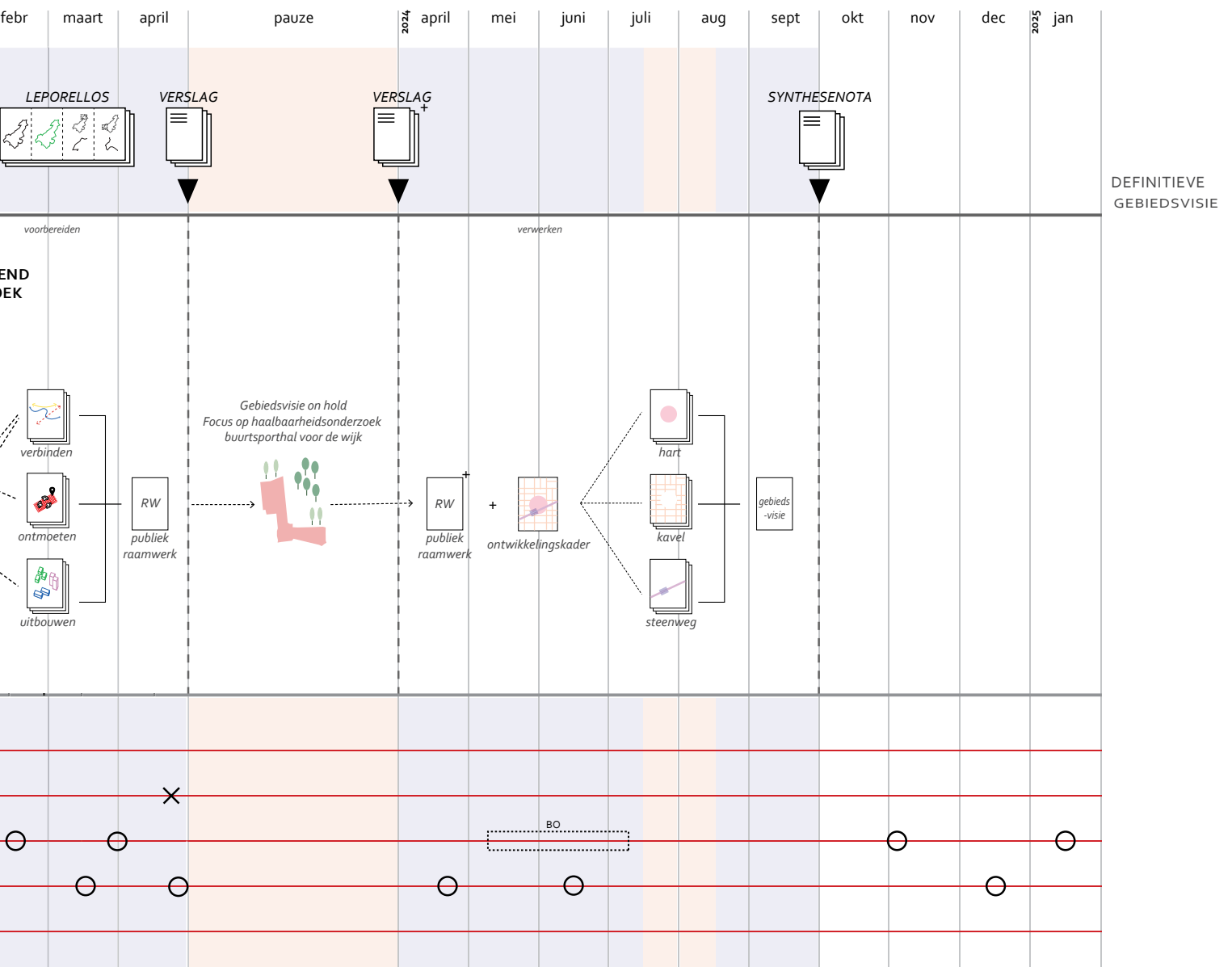
David Hockney, 4 Blue Stools, 2014

PROCESVERLOOP



Het schema biedt een overzicht van het proces in de tijd enerzijds en volgens de gevolgde methodiek anderzijds. Een eerste lijn biedt een opsomming van de output. Een tweede lijn geeft op een schematische wijze de onderzoeksfases weer. Een laatste lijn somt alle dialoogmomenten op en duidt zo de wisselwerking tussen de participatie en de onderzoeksfases aan.

Terugkoppeling met de wijk is gebeurd aan de hand van wijkmarkten en toekomstdialogen. Op de wijkmarkt werden alle bewoners van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee uitgenodigd. Op de toekomstdialogoog werden de wijkplanners uitgenodigd, een groep die is ingegaan op de oproep van de Stad om van dichterbij bij het proces betrokken te worden. Op het einde van iedere onderzoeksfase volgt een validatietraject ter feedback en finalisatie.



DIALOOGMOMENTEN

Een overzicht van alle dialoogmomenten is terug te vinden via:
<https://participatie.stad.gent/nl-BE/projects/wijkplan-sint-denijs-westrem-en-afsnee/1>

De gebiedsvisie in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee zet in op een ontwerpdynamiek die vertrekt vanuit een verkennend onderzoek, waarin met bewoners op verkenning werd getrokken in de wijk. Deze verkenning heeft twee doelstellingen: het verzamelen van relevante, kwalitatieve data over de wijk en het tot stand brengen van ontmoeting tussen burgers. Via de datacollectie van onderuit is kennis opgebouwd over de geschiedenis, de identiteit en het gebruik van de wijk.

Iedere bewoner en elk bedrijf van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee ontving een brochure met uitleg over het wijkplan. Daarin werden lezers uitgenodigd om hun mening te geven over de mobiliteit en de toekomst van hun wijk.

De Stad Gent ontving:

- > Ongeveer 120 reacties via het digitaal participatieplatform van de Stad Gent (voorstellen en reacties op die voorstellen)
- > een 30-tal mails
- > een 80-tal stickers (gekleefd op 6 stickerborden, verspreid in de wijk)

Om een zicht te krijgen op hoe bewoners de eigen wijk beleven hebben verschillende dialoogmomenten plaatsgevonden.

Individuele interviews

Via 16 individuele interviews, afgenomen tussen maart en juni 2022, werd in de diepte informatie verzameld uit de verschillende deelgebieden. Bij aanvang kregen bewoners de vraag een “mental map” van de wijk te tekenen, een subjectieve weergave van de wijk, waarop betekenisvolle plekken worden aangeduid. In deze interviews werd aan bewoners gevraagd om de wijk te kenmerken aan de hand van geur, kleur, gevoel of gewaarwording. Er werd ook gevraagd om favoriete plekken aan te duiden op een kaart, net zoals gevaarlijke plekken, en ontmoetingsplaatsen. Bewoners konden suggesties doen over zaken die het dringendst moeten veranderen in het gebied. Ze kregen ook de vraag hoe ze zich verhouden tot de stad en hoe het gesteld is met aanbod en spreiding van de diensten. Tot slot kregen ze de opdracht voorgeschoteld te dromen over Sint-Denijs-Westrem en Afsnee in 2050.

Doelgroepgesprekken

Aanvullend op deze reeks interviews werden drie doelgroepgesprekken georganiseerd: met senioren, met welzijnsactoren, en met bewoners actief in de Werkgroep Milieu en Mobiliteit. Thema's die daar aan bod kwamen waren grotendeels dezelfde als de vragen die in de individuele interviews werden gesteld.

Scholen

Er liep ook een traject in de twee basisscholen van Sint-Denijs-Westrem, initieel opgezet door de jeugdendienst van de stad. Dit traject werd verdergezet in het kader van de gebiedsvisie. Met de leerlingen van beide scholen vond een oefening in scenarioplanning plaats. Hen werd gevraagd na te denken over enkele plekken met potentie in de wijk, en over waar zij zelf nood aan hebben. Daarna werden in groepsgesprekken twee scenario's besproken: wat kan eventueel al snel gebeuren? En wat zouden we tegen 2050 kunnen realiseren? Vooral in dat laatste scenario werden de leerlingen aangezet om al hun verbeeldingskracht aan te wenden; praktische en/of financiële haalbaarheid waren even geen factoren van betekenis. Tot slot werd aan de leerlingen gevraagd om van hun droombeeld voor de wijk in 2050 “maquettes” te maken in het materiaal van hun keuze.

Wijkmarkt

Op 21 april 2022 vond een wijkmarkt plaats, waar verschillende stadsdiensten lopende projecten uit de doeken deden en input voor de Gebiedsvisie verzameld werd. Ongeveer 130 vragenbundels werden ingevuld door bewoners, over waarom ze graag (of niet graag) in de wijk wonen, welke infrastructuur afwezig is. Zij identificeerden kenmerkende, favoriete en gevaarlijke plaatsen, plekken met potentie en ontmoetingsplekken. Ook de maquettes van de leerlingen van de lagere school werden tentoongesteld. De Stad deed bovendien een oproep naar 'wijkplanners': geëngageerde bewoners/ gebruikers van de wijk die mee willen nadenken over de lange termijn visie voor de wijk en van dichterbij bij het proces betrokken worden.

Jongeren

Geïnitieerd door de Jeugddienst van Stad Gent, en genotuleerd door een onderzoekster van Place-Company, vond in de lokalen van de scouts een focusgroep plaats. Aan dat gesprek participeerden 18 jongeren tussen 12 en 22 jaar.

Aan de hand van kaarten en beeldmateriaal werd een antwoord geformuleerd op onderstaande vragen:

- 1) Op welke plaatsen ontmoet je elkaar binnen de wijk?
- 2) Als je denkt aan de ontmoetingen die je hebt met vrienden, hoeveel daarvan (%) vindt plaats buiten de wijk? Waar ontmoet je buiten de wijk meestal vrienden?
- 3) Op de bestaande ontmoetingsplekken, welke infrastructuur ontbreekt er voor jou als jongere nog? Wat heb je nog nodig? Welke elementen?

Om consistentie met de rest van het onderzoek te garanderen, werden de eerste twee vragen overgenomen uit het onderzoeksopzet van de individuele interviews. De derde vraag richt zich al meer op de "plaatsgerichte" aanpak van de gebiedsvisie – er wordt gespeeld naar het eventuele ontbreken van infrastructuur, op niveau van principe en krachtlijn, niet in detail.

Naast de focusgroep zelf werd aan de hand van foto's en ontwerpschetsen aan de jongeren gevraagd om verder in te zoomen op enkele plaatsen in de wijk, aangezien deze vaak werden genoemd in het voorgaande gesprek. Deze plaatsen bestonden uit een viertal: de onderdoorgang aan het station, centrum Afsnee, centrum Sint-Denijs-Westrem en site Carrefour.

Toekomstdialog

Op 29 september 2022 vond de eerste toekomstdialog plaats met 34 wijkplanners. Bedoeling van de avond was om enerzijds de opgaves en ambities af te stemmen aan de hand van een reflectie en feedbackmoment. Het tweede deel van de avond was gericht op de blik vooruit. Op basis van vier ambities werden mogelijke toekomst voor de wijk besproken. Dit is waardevolle input die is meegenomen bij de opstart van de tweede fase, het ontwerpend onderzoek.

Op basis van de tussentijdse resultaten van het ontwerpend onderzoek, is een tweede toekomstdialog georganiseerd. Dit moment vond plaats op 20 april 2023, met 29 wijkplanners. Eerst is de algemene visie en het publiek raamwerk voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee voorgesteld en besproken. In het tweede deel werd aan werktafels dieper ingegaan op de analyse en voorstellen voor drie onderwerpen: het versterken van de wijk door verdichting en vrijwaren van open ruimte, het verbeteren van de verbinding in en door het wijk voor trage weggebruikers en het verhogen van de ontmoetingsmogelijkheden.

De inzichten die voortkomen uit deze dialoogmomenten zijn meegenomen bij de uitwerking van de gebiedsvisie (zie bijlage 'Inzichten dialoogmomenten').



2.



1.



4.



3.



5.



6.

1. fietstocht januari 2022
2. traject scholen
3. en 4. maquettes opgemaakt door leerlingen van scholen uit de buurt en gepresenteerd tijdens de wijkmarkt (april 2022)
5. toetsen van opgaves en ambities tijdens de toekomstdialog (september 2022)
6. wandel- en fietsroute van individuele bewoners tijdens bevraging



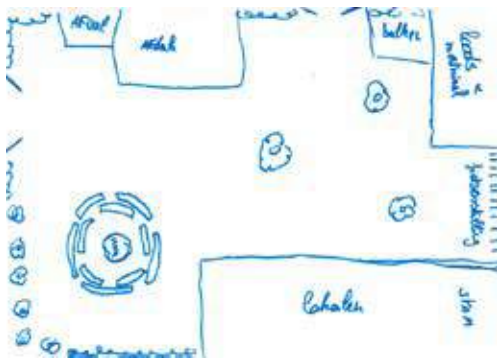
7.



9.



10.



8.

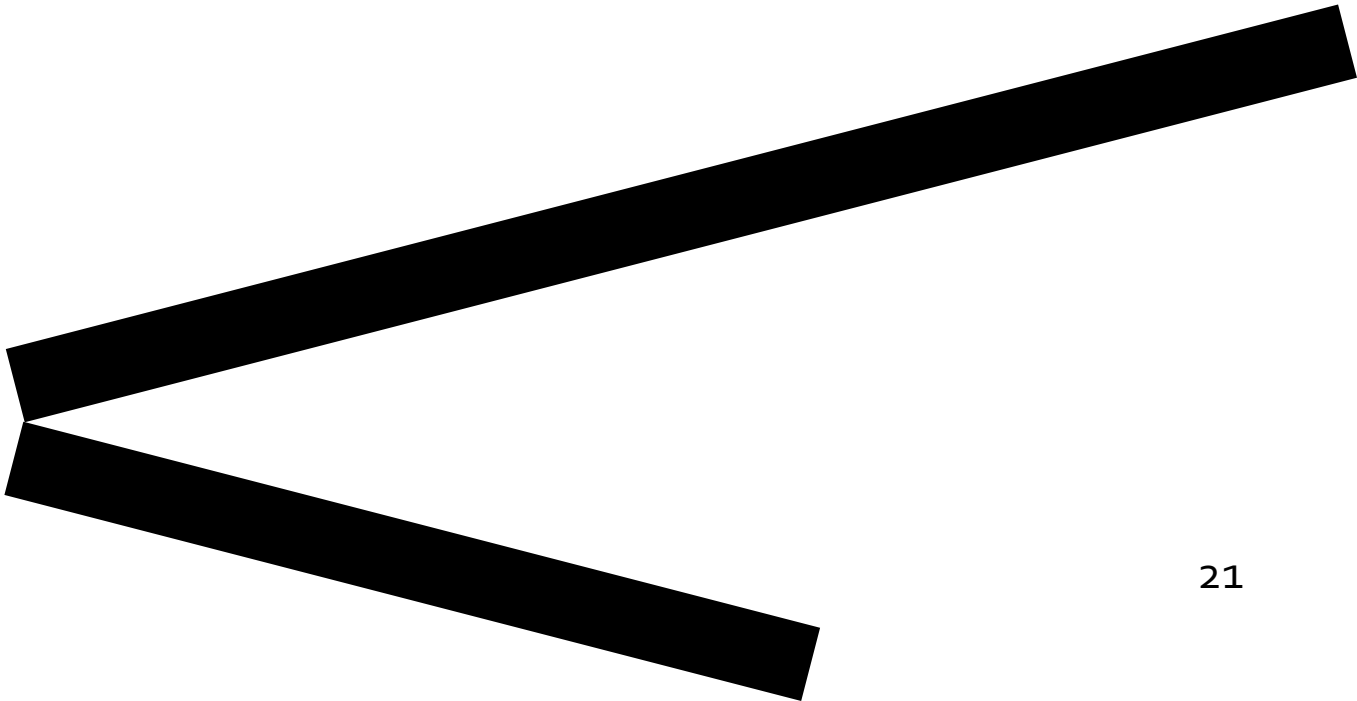


11.

7. en 8. reacties scouts; jongeren leeftijd 12-16jaar

9. - 11. toekomstdialog met wijkplanners (april 2023)

II ambitions



AMBITIES

De opgaves zijn concreet, de ambities trachten vanuit een integrale blik verschillende elementen te koppelen. De opgaves verdienen een concreet antwoord. De ambities zetten een richting uit op welke manier we de toekomst voor de wijk zien (en dus ook oplossingen zullen zoeken). Daarom komen verschillende opgaves ook meermaals onder verschillende ambities terug.

De ambities zijn uitgebreid onderbouwd en geformuleerd in de projectdefinitie. Ze vormen een toetssteen voor de gebiedsvisie en de opmaak van het publiek raamwerk en het ontwikkelingskader.

Een groene gezonde wijk op maat van jong en oud.

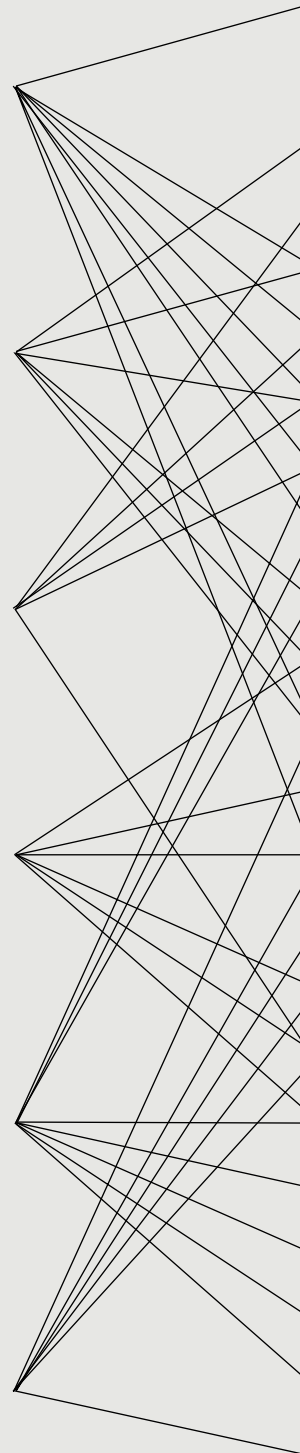
Levendige kern verknoot met de omgeving.

Ontwikkelen met behoud van identiteit en een blik op de toekomst./

Doorwaadbare wijk voor fietsers en voetgangers.

Samenhang versterken tussen lokale en bovenlokale voorzieningen.

Een werkend landschap uitbouwen voor de wijk en de stad.



Opgave I.1
Beeldbepalende historische gebouwen dienen een toekomst te hebben.

Opgave I.2
Benutten van waardevolle publieke ruimte.

Opgave I.3
Behouden van het karakter door de continue transformatie van het gebied.

Opgave I.4
Versterken van het huidig handelsapparaat en haar beleving.

Opgave O.1
De kouter bewust openhouden.

Opgave O.2
Lokale producten in de kijker plaatsen.

Opgave O.3
Water behandelen als schaars goed.

Opgave O.4
De toegankelijkheid van de open ruimte in de wijk stimuleren.

Opgave N.1
Een vijftien minuten wijk op wandelafstand van voorzieningen.

Opgave N.2
Sport en spel inzetten als hefboom voor ontmoetingen in de wijk.

Opgave N.3
Oversteekbaarheid Kortrijksesteenweg verbeteren voor fietsers & voetgangers.

Opgave N.4
Bovenlokaal fietsnetwerk uitbouwen in verbinding met de wijk.

Opgave W.1
Integrale & (verkeers)veilige ruimte in de wijk bieden.

Opgave W.2
Weldoordacht verdichten.

Opgave W.3
Voor iedere buurt ontmoetingsplekken definiëren.

IDENTITEIT

OPENHEID

NABIJHEID

WOONKWALITEIT

Ambitie 1

Een groene gezonde wijk op maat van jong en oud.

De gebiedsvisie wil voorzieningen/centraliteiten/ontmoetingsplaatsen in de wijk/buurt/straat inbedden in de wijk op maat van verschillende generaties. Op maat van ieders interesse, op maat van ieders mobiliteit. Deze ambitie zet in op recreatieve en actieve ontmoetingsruimte, zowel binnen als buiten, voor jong als oud. Het is de bedoeling om beweging en ontmoeting in de wijk te stimuleren en een vitale en gezonde ruimte te bieden in contact met het groen. Daarbij wordt aandacht besteed aan de kwaliteiten van de eigen straat/buurt/de wijk, de verkoelende rol van groene ontmoetingsruimte en de locatie en inrichting in functie van enkele luwteplekken.

Ontmoetingsplekken kunnen functioneren op verschillende schaalniveaus: de straat, de buurt en de wijk en zijn op deze drie schaalniveaus belangrijk. Binnen deze gebiedsvisie zullen we ons verder focussen op de plekken die op wijk- (en/of buurtniveau) een rol spelen. Voor het kleinschalig weefsel, dus de directe woonomgeving, zoals vb de straat zullen we meer algemene aanbevelingen doen voor de inrichting van de publieke ruimte ter stimulatie van ontmoeting.

Sint-Denijs-Westrem en Afsnee moet een wijk zijn waar het gezond is om te leven, zowel fysiek als mentaal. Aandacht voor jong en oud betekent uiteindelijk een toegankelijke en inclusieve ruimte voor iedereen.

Ambitie 2

Levendige kern verknoopt met de omgeving.

Het Gemeenteplein is het hart van de wijk. De gebiedsvisie zet de krijtlijnen uit voor de herinrichting van het Gemeenteplein enerzijds en de verbondenheid met de omgeving anderzijds. Hierbij houden we steeds rekening met de erfgoedcontext. De assen, plekken en handelszaken die vandaag in verbinding staan met het plein bieden de potentie om de invloedssfeer van het centrum op een aanvullende wijze verder te verspreiden in de wijk:

- > De Carrefoursite ligt vlakbij de kern van Sint-Denijs-Westrem. Deze zijn verbonden met elkaar via de Sint-Dionysiusstraat en kunnen in de toekomst elkaars complementariteit versterken.
- > Een complementariteit geldt evenzeer voor de aanwezigheid van de kerkwegel en de Loofblommestraat die grenzen aan het Gemeenteplein.
- > Alsook de Oudeheerweg richting het station of de Kleine Gentstraat die het Gemeenteplein verbindt met kasteelpark Borluut bieden opportuniteiten om de levendigheid en het functioneren van de kern te verbreden.

Door na te denken over een grotere kwalitatieve centrale structuur in de wijk ontstaat een grotere nabijheid van diverse voorzieningen en dienstverlening. Het versterkt de kern als een levendige plek in haar geheel.

Ambitie 3

Ontwikkelen met behoud van identiteit en een blik op de toekomst.

Continu dienen er zich ruimtevragen voor ontwikkeling aan; voor verdichting en bijkomende betaalbare woningen, voor bijkomende studentenhuisvesting, voor kantoorruimte, voor handelszaken, voor horeca, voor recreatie, voor landbouw... De Stad heeft ook een stadsbrede verdichtingsopgave, ingegeven vanuit ambitieuze klimaatambities alsook vanuit een belangrijke woonopgave met een gedifferentieerde woonvraag. In Ruimte voor Gent behoort Afsnee tot het buitengebied waarbij de focus ligt op het behoud van de identiteit van de kern. Sint-Denijs-Westrem behoort tot de groeistad. Dit wil niet zeggen dat we hier ondoordacht willen verdichten. We willen inzetten op slimme, kwalitatieve verdichting, zonder de identiteit van de wijk teniet te doen. Identiteit behouden en ontwikkelen met een meerwaarde voor de buurt is het uitgangspunt. De erfgoedwaarde en de historische structuren, als belangrijk onderdeel van deze identiteit, wordt hierbij steeds gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen zorgen ook voor voldoende aanbod in gezinsvriendelijke woningen.

De gebiedsvisie houdt rekening met de geplande en verwachte ontwikkelingen. Het is de bedoeling deze te versterken door ze te integreren in de karakteristieke ruimtelijke structuur van de wijk. Locaties met een vlotte multimodale bereikbaarheid bieden extra potenties (zoals bijvoorbeeld voorzieningen, economie, sport, recreatie, studentenhuisvesting, betaalbaar wonen) dan de groene verkavelingsbuurten of de Leieboorden. Evenzeer is het “niet-bouwen” door bepaalde gebieden uit te doven een strategie.

De wijk mag dan evolueren, het is van belang dat de identiteit herkenbaar blijft. Omgekeerd wil de gebiedsvisie de ontwikkeling van belangrijke identiteitsvolle plekken zoals het Gemeentehuis of Borluutkasteel benadrukken zodat in de toekomst deze betekenisvolle plekken waardevolle publieke bestemmingen blijven.

Ambitie 4

Doorwaadbare wijk voor fietsers en voetgangers.

De gebiedsvisie wil werken aan een fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers doorheen de wijk. Door verbindingen die de barrières overstijgen. Door verbindingen zowel binnen de wijk als met de bovenlokale fietssnelwegen onderling. Zodat uiteindelijk meer mensen de fiets nemen of te voet gaan, de wagen aan de kant blijft staan en de duurzame modal shift gestimuleerd wordt. Meer mensen blijven actief. Meer kinderen kunnen op een veilige manier naar school. Ouderen blijven bewegen (wandelen in de woonomgeving, zelfstandig naar de winkel kunnen blijven gaan,...), er is behoud van sociaal contact en vereenzaming wordt tegengegaan.

Een ideale wandelroute bestaat uit een integraal toegankelijke, veilige en logische route langs groenzones, parken, openbare voorzieningen, winkels,... met voldoende zitbanken en bruikbaar openbaar sanitair.

Ambitie 5

Samenhang versterken tussen lokale en bovenlokale voorzieningen.

De aanwezigheid van zowel lokale als bovenlokale voorzieningen, zoals bijvoorbeeld rond de kern van Sint-Denijs-Westrem in combinatie met de Kortrijksesteenweg of The Loop, zorgt voor een zeer gevarieerd voorzieningenapparaat dat uniek is voor de wijk. Toch functioneren de verschillende buurten omwille van de vele infrastructuurbarrières nog als aparte eilanden. Deze ambitie wenst de potentie van de nabijheid van voorzieningen en de relatie tussen het bovenlokale en lokale gebruik te benutten.

De gebiedsvisie wil aandacht besteden aan de grensruimte en het doorbreken van barrières (Kortrijksesteenweg, spoorweg, E40) tussen de verschillende delen in de wijk. Soms kunnen barrières vervagen zodat meer interactie ontstaat ofwel dienen ze net benadrukt te worden door een groene bufferruimte. Ter hoogte van de overgangszones ontstaan diverse kansen voor buurtparkeren, versterken van groene ecologische ruimte, buffering van water, multimodale openbaar vervoer haltes,... Collectieve energiesystemen kunnen ontstaan bij uitwisseling van energie tussen bedrijven, grootschalige handel en wonen. Het kan ook gelinkt worden aan nieuwe opportuniteiten voor verdichting.

Parallel zoeken we naar mogelijkheden om de verschillende delen van de wijk beter met elkaar te verweven d.m.v. kwalitatieve en logische fiets- en wandelroutes want al te vaak zijn de bovenlokale voorzieningen nog in hoofdzaak op de auto gericht.

Ambitie 6

Een werkend landschap uitbouwen voor de wijk en de stad.

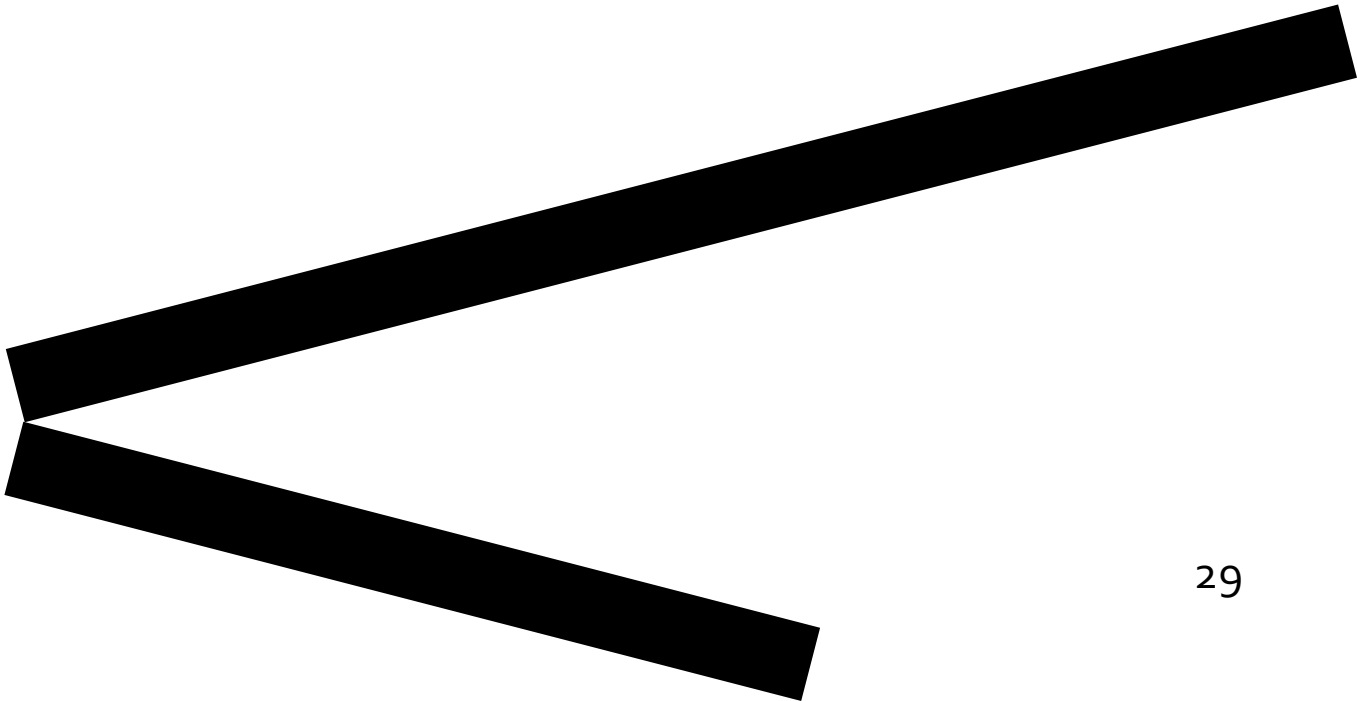
De vier landschappen van de Leievallei, de kouter, de Rosdambekvallei en het Parkbos bieden onmiskenbare kwaliteiten. Het geheel fungeert als een werkend landschap voor de wijk en de stad op verschillende vlakken.

De Leievallei-, Rosdambekvallei en het Parkbos hebben een belangrijke natuur en ecologische waarde zowel op lokaal als bovenlokaal niveau. De gebiedsvisie zoekt naar verbindingen en het versterken van de groenblauwe netwerken in het gebied. De kouter heeft een sterk productief karakter en biedt ruimte voor professionele en duurzame stadsgerichte landbouw. Daarnaast dragen de landschappen bij tot de verkoeling van het stedelijk weefsel en ontspanning voor de mens.

De valleien en sponswerking van de bodem bieden ruimte om water vast te houden. We kunnen gebiedsgericht nadenken om ook ter hoogte van het bebouwde weefsel en in de publieke ruimte en straten binnen het tuinenlandschap bijkomend te ontharden.

De gebiedsvisie wenst het werkende karakter van het landschap op de voorgrond te plaatsen. Door de diverse landschappen te koesteren, versterken en heropwaarderen om zo hun functie ten volle te benutten, gebruiken en laten werken. De gebiedsvisie volgt de doelstellingen en visie van het hemelwater- en droogtplan.

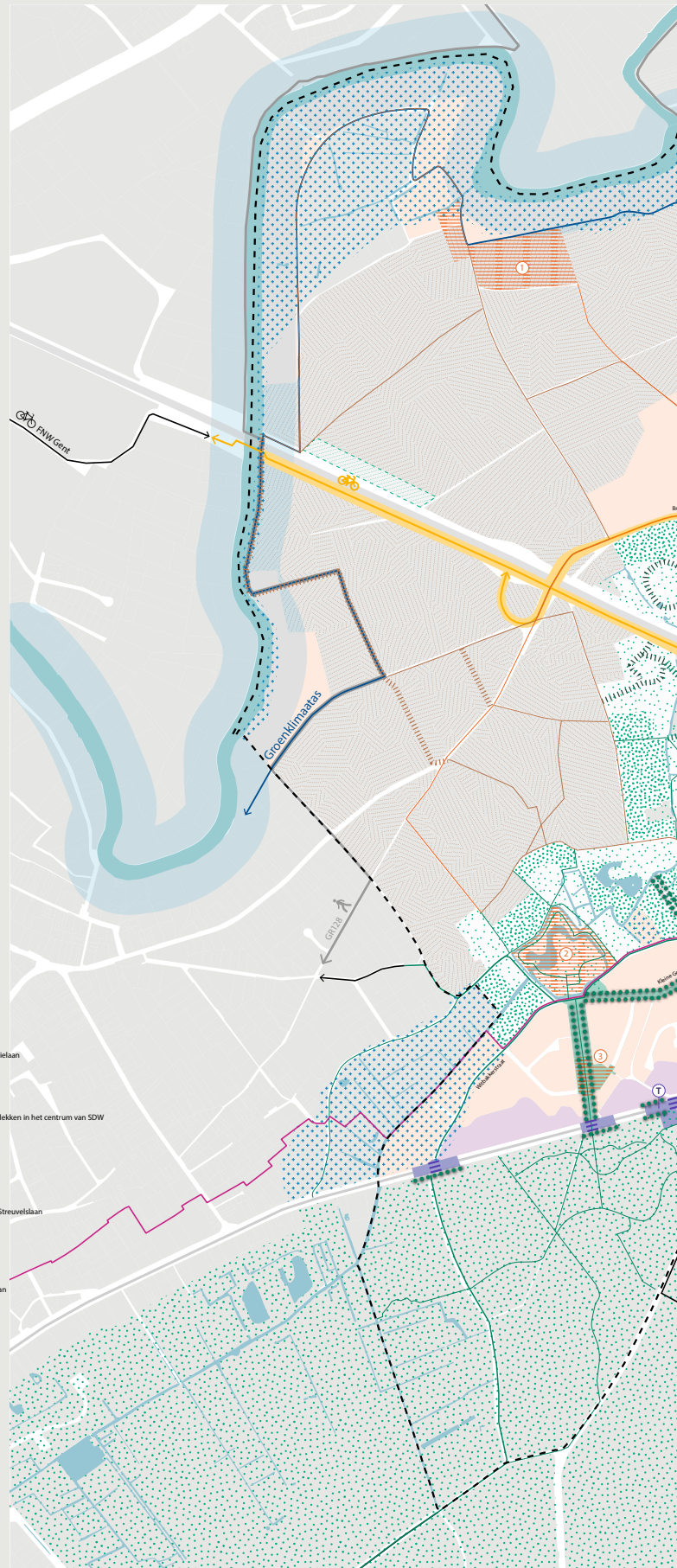
III Gebiedsvisie



De gebiedsvisie is opgebouwd uit het publiek raamwerk en het ontwikkelingskader. De gebiedsvisie bevat, met de blik vooruit, de potenties voor de wijk.

Het publiek raamwerk zet de grote lijnen uit voor de wijk. Zes structuurbepalende plekken of gebieden worden uitgelicht, de ruimtelijke structuren. Met daarboven ontmoetingsruimtes, van een diverse schaal maar met een sterke publieke betekenis voor de wijk. Ze overstijgen de structuren en behoren tot de identiteit van het publiek raamwerk.

Complementair aan het raamwerk, biedt het ontwikkelingskader een perspectief op de transformatie van de drie deelgebieden waaruit de wijk is opgebouwd.



ONTWIKKELINGSKADER

- Afbakening grootstedelijk gebied Gent
- Bruisend hart
- Dynamische kavel
- Veelzijdige steenweg
- Groene domeinen
- A Villa in Anglo-Normandische stijl
- B Kasteeldomein Hamelinck / Karus
- C Parochiekerk en pastorie Sint-Denijs met omgeving
- D Omgeving Pastordijfrees
- E Bos Gentiaanlaan
- F Kasteeldomein Herry
- G Domein Maaltekasteel
- H Bos Rivierstraat
- I Bos Broekantstraat

PUBLIEK RAAMWERK

RUIMTELIJKE STRUCTUREN

1. Bruisend hart
 - NZ-as
 - Gewenste verbinding NZ-as
 - OW-as
 - Sint-Jan-de-Doperkerk
 - Sint-Dionysiuskerk
2. OW-fetsverbinding
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
 - Ontwikkeling The Loop volgens apart traject
 - Ruimtelijk knooppunt (Ruimte voor Gent)
 - Onderliggend netwerk in de wijk:
 - Fietsnelweg
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
3. Kortrijksesteenweg
 - Stedelijke platformen
 - Oversteken
 - HOV halte (Gentspoort)
 - Ruimtelijk knooppunten (Ruimte voor Gent)
4. Rosdambeekvallei
 - Rosdambeekvallei
 - Ecologische gebieden in de vallei
 - Parkbos
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
 - Geplande paden Rosdambeekvallei (RUP Groen)
5. Kouter
 - Landbouwpercelen
 - Ontharden
 - Bestaande landbouw assen
 - Nieuwe doorsteek
 - Overlap met Groenklimaat
6. Groenklimaat De Leie
 - Groenklimaatassen
 - Recreatieve route
 - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
 - GR route
 - Gewenst tracé GR route

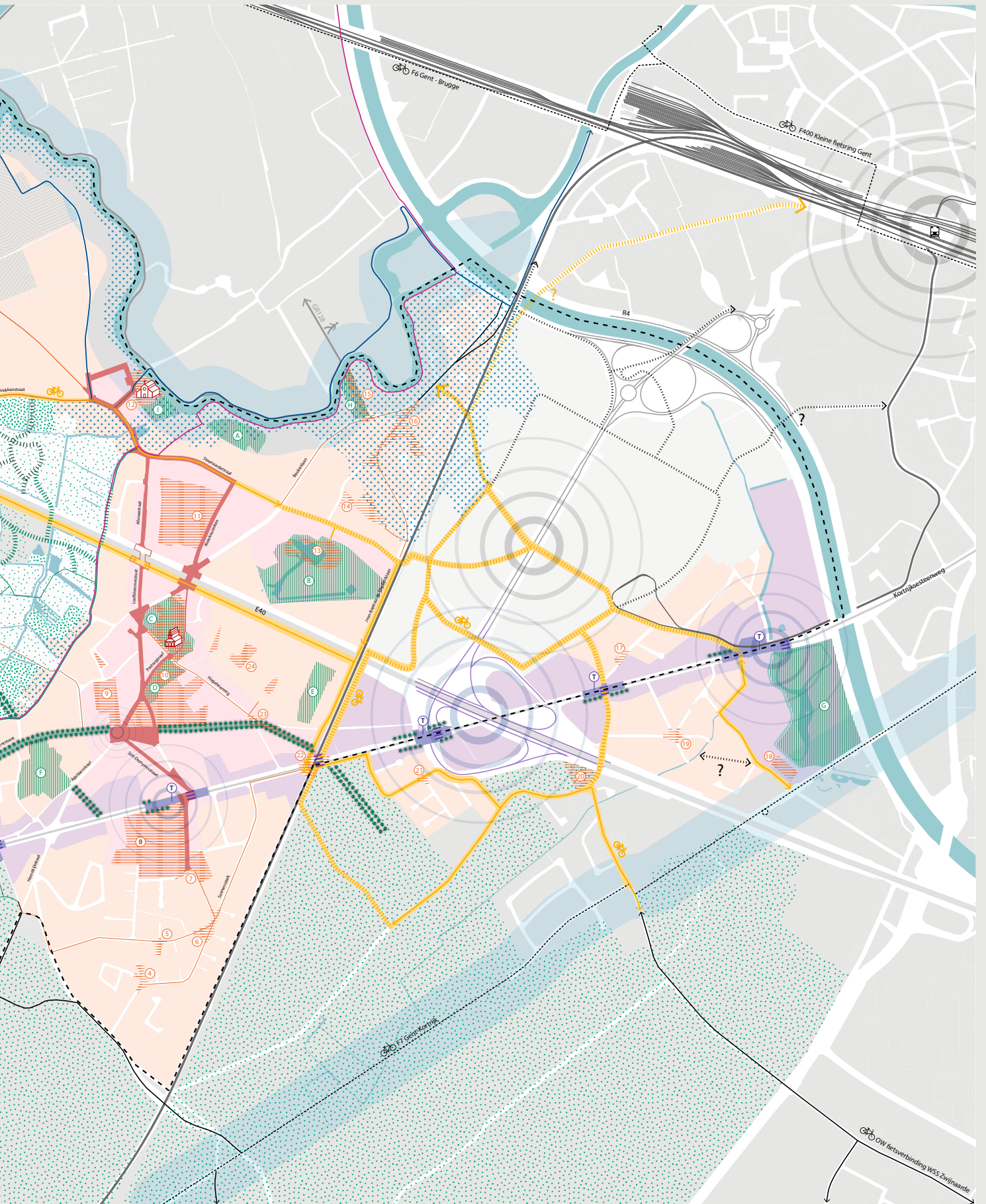
DYNAMISCHE ONTMOETINGSRUIMTES

- Bestaande assen
- Ontmoetingsplek
- 1 De Goedinge
- 2 Borluit
- 3 Pleintje Overmeersstraat
- 4 Cul-de-sac Wijdebroeken
- 5 Grasveld James Ensorlaan
- 6 Kruispunt James Ensorlaan – Belgijelaan
- 7 Tennisvelden Soenenspark
- 8 Carrefour
- 9 Oud voetbalveld
- 10 Opeenvolging van ontmoetingsplekken in het centrum van SDW
- 11 KVV Sint-Denijsport
- 12 Centrum Afsnee
- 13 Kasteeldomein Hamelinck / Karus
- 14 Hemingplein
- 15 Rivierstraat
- 16 Grasvelden Boesbeeklaan – Stijn Streuvelslaan
- 17 Pleintje Putkapelstraat
- 18 Sportpunt Don Bosco
- 19 Rondpunt Pleispark
- 20 De Moester
- 21 Kruispunt Rubenslaan – Tenierslaan
- 22 Oud Station
- 23 Sint-Rochus
- 24 Vennebos

* De gebiedsvisie is een schematische vertaling van de visie en ambities voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. De gebiedsvisie toont de richting waarin we de wijk ruimtelijk zien transformeren.

*De nieuwe doorsteeken op de kaart tonen welke plaatsen we in de toekomst met elkaar wensen te verbinden. Het concrete tracé van deze routes moet later verder onderzocht worden.

* Het bestaande stratenpatroon op de achtergrond van deze kaart dient ter oriëntatie.



EEN GROENE EN VERBONDEN WIJK

Het narratief voor de wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee tracht helder en bondig te beschrijven waarop de gebiedsvisie inzet. Het is een gebundeld antwoord op alle opgaves en ambities. Het benoemt de essentie van de toekomst voor de wijk. Het narratief bij de gebiedsvisie is niet theoretisch maar vertrekt vanuit de drie belangrijkste inzichten die sturend zijn geweest in het proces.

Naast lokale voorzieningen, de kwaliteitsvolle handelszaken, het verenigingsleven, de gezellige sfeer, hebben bewoners een sterke appreciatie voor het vele groen in de wijk. Het is zowel waarneembaar als beleefbaar. Het groene karakter is opgebouwd uit privaat groen en publieke open ruimte. De groen-blauwe omgeving staat echter onder druk. De klimaatverandering brengt uitdagingen met zich mee op vlak van hittestress, droogte en wateroverlast/overstromingen. Het versterken van de groene ruimte is de evidente conclusie. **De hoofdstructuur van de wijk is deze van de Rosdambeekvallei met het Parkbos, de kouter en de Leie.** Het ligt aan de grondslag van de wijk. Het legt randvoorwaarden op voor de uitbouw van de wijk. Daarbovenop tekent zich een fijnmazig netwerk af doorheen het bebouwde weefsel. Een combinatie van pleinen, groene domeinen, met grotere schaal, en een tuinenlandschap. Iedere ontwikkeling streeft naar een waardevolle relatie met de groene ruimte waarbij groen primeert.

De wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee wordt door het onderzoeksteam Tractebel - MAARCH - Uplace - PlaceCompany gelezen als een versnipperde wijk dat bestaat uit meerdere buurten met een bijzondere eigenheid. Grote infrastructuren doorsnijden de wijk, de E40, de spoorweg, de Kortrijksesteenweg en knippen de historische dorpsstructuur op. Ze zorgen voor een mentale afstand terwijl alles in de wijk dichtbij is. In vele opzichten is de wijk bereikbaar. Via het op-en afrittencomplex met de E40, de Kortrijksesteenweg en aan de rand van de wijk de R4. Toch in hoofdzaak met de wagen. Het project Gent Spoort werkt aan een vlotte tramverbinding tussen de wijk en het centrum van de stad. De fietssnelwegen vormen belangrijke aanknopingspunten tussen de wijk en zijn omgeving. Dat wil echter niet zeggen dat de wijk werkelijk ruimtelijk en fysiek verbonden is.

De focus voor de wijk ligt op verbinding in de breedste betekenis. **De ruimtelijke structuren van het bruisend hart, de oost-west fietsverbinding en de veelzijdige steenweg** vergroten de doorwaadbaarheid van de wijk en maken ontmoetingsplekken beter bereikbaar. Ze herintroduceren historische structuren en geven het erfgoed betekenis in de wijk. Plaatsen van verbinding geven aanleiding tot dynamiek en nieuwe vormen van transformatie in de wijk. Bijvoorbeeld de verweving rond stedelijke platformen op de Kortrijksesteenweg of de wijkcluster in relatie tot de opwaardering van het openbaar domein en het erfgoed in de kern van Sint-Denijs-Westrem.

Er is nu al veel 'verbinding' tussen bewoners, zowel op wijkniveau (door de verenigingen bijvoorbeeld) als zeer lokaal (door de kleine verspreide pleintjes). De wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee wil verbinden in de breedste zin van het woord. Binnen iedere buurt bevindt er zich één of meerdere formele of informele ruimte voor **ontmoeting**. Het laat zich niet plannen maar vormt wel een belangrijke randvoorwaarde voor de uitbouw van het weefsel. Het kwam aan bod in gesprekken met bewoners en is een van de drijfveren voor een wijk op maat van jong en oud.

Sint-Denijs-Westrem maakt deel uit van de groeistad. De grote vraag naar woningen samen met de aandacht voor betaalbaar wonen, gezinsvriendelijk wonen en studentenhuisvesting zal de wijk transformeren. Hoewel de uitdaging eenzijdig klinkt, vanuit een woonvraagstuk, is **het ontwikkelingskader** voor de wijk dat niet. De groei van kleinhandel, het versterken van groenstructuren en open ruimte, het uitbouwen van verwevenheid van functies, de betekenis van erfgoed, ruimte voor fietsers en voetgangers én bovenal de aandacht voor kwalitatieve publieke ruimte die een aangename woonomgeving creëert behoort tot het ontwikkelingskader. De verhouding tussen alle elementen varieert van plek tot plek. Er zijn drie deelgebieden in de wijk te onderscheiden; **het bruisend hart, de dynamische kavel en de veelzijdige steenweg**.

Vanuit de eigen identiteit, richt ieder deelgebied zijn blik op de toekomst. Het resultaat is een nieuwe samenhang:

Een groene en verbonden wijk.



Tuinen van Stene, Oostende



Heldenplein, Vilvoorde, HOV Brabantnet



Stiemervallei, Genk



Barmbeek



Centrumvernieuwing, Kuurne



Markt Drongen, Gent



Betaalbare woningen Westveld, Bart Dehaene, Gent



Woestgoed, Cohousing Projects, Gent

NARRATIEF

1. PUBLIEK RAAMWERK

Het publiek raamwerk bestaat uit de ruimtes voor ontmoeting en ruimtelijke structuren. De ruimtes voor ontmoeting laten zich niet herleiden tot een vaste structuur maar zijn dynamisch in de tijd en afhankelijk van verenigingen, trends en ruimtelijke transformaties. De ruimtelijke structuren zijn helder en bieden een houvast voor de focus en ontwikkeling van de wijk. Het bruisend hart, de oost-west fietsverbinding en de Kortrijksesteenweg zoeken naar verbinding. De Rosdambekvallei, de kouter en groenklimaatas versterken de open ruimte in de wijk.

PUBLIEK RAAMWERK

RUIMTELIJKE STRUCTUREN

- 1. Bruisend hart**
 - NZ-as
 - Gewenste verbinding NZ-as
 - OW-as
 - Sint-Jan-de-Doperkerk
 - Sint-Dionysiuskerk
- 2. OW-fietsverbinding**
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
 - Ontwikkeling The Loop volgens apart traject
 - Ruimtelijke knooppunt (Ruimte voor Gent)

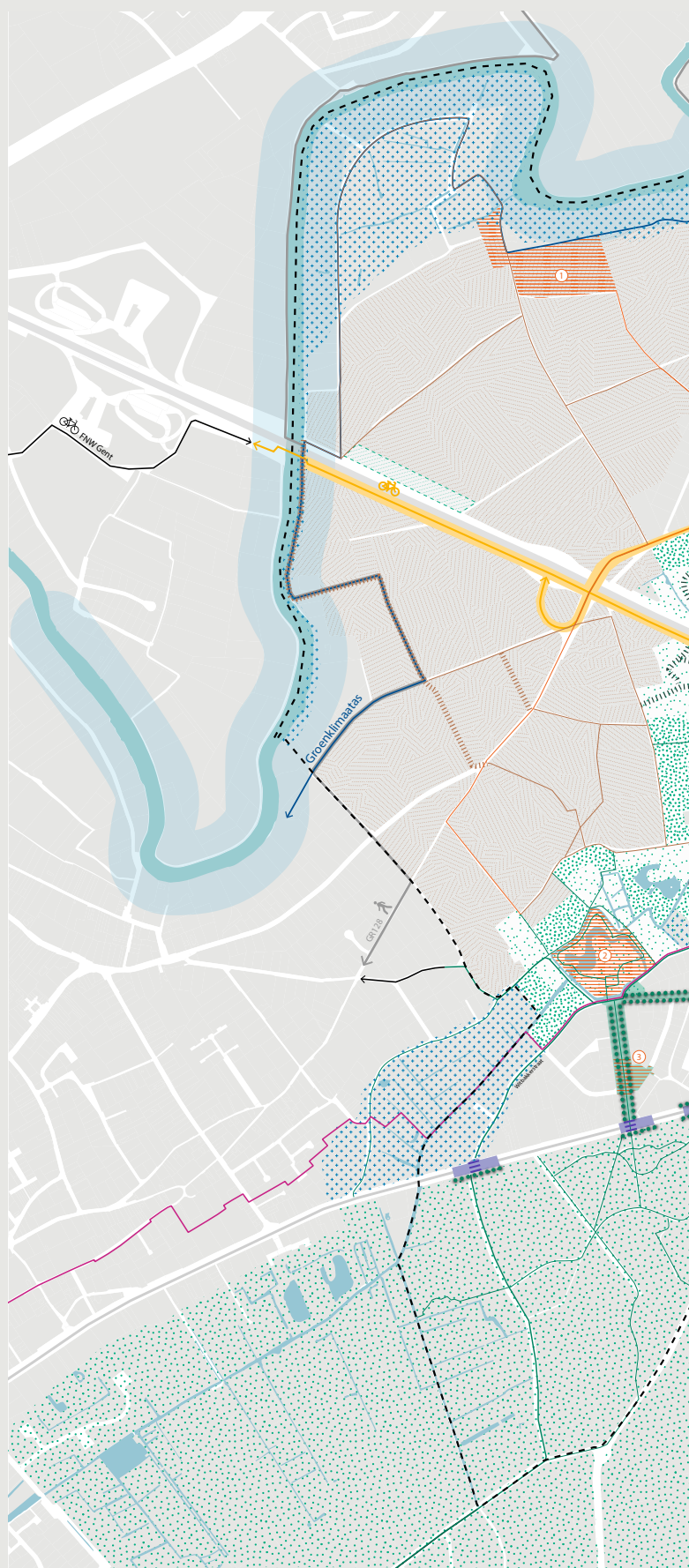
Onderliggend netwerk in de wijk:

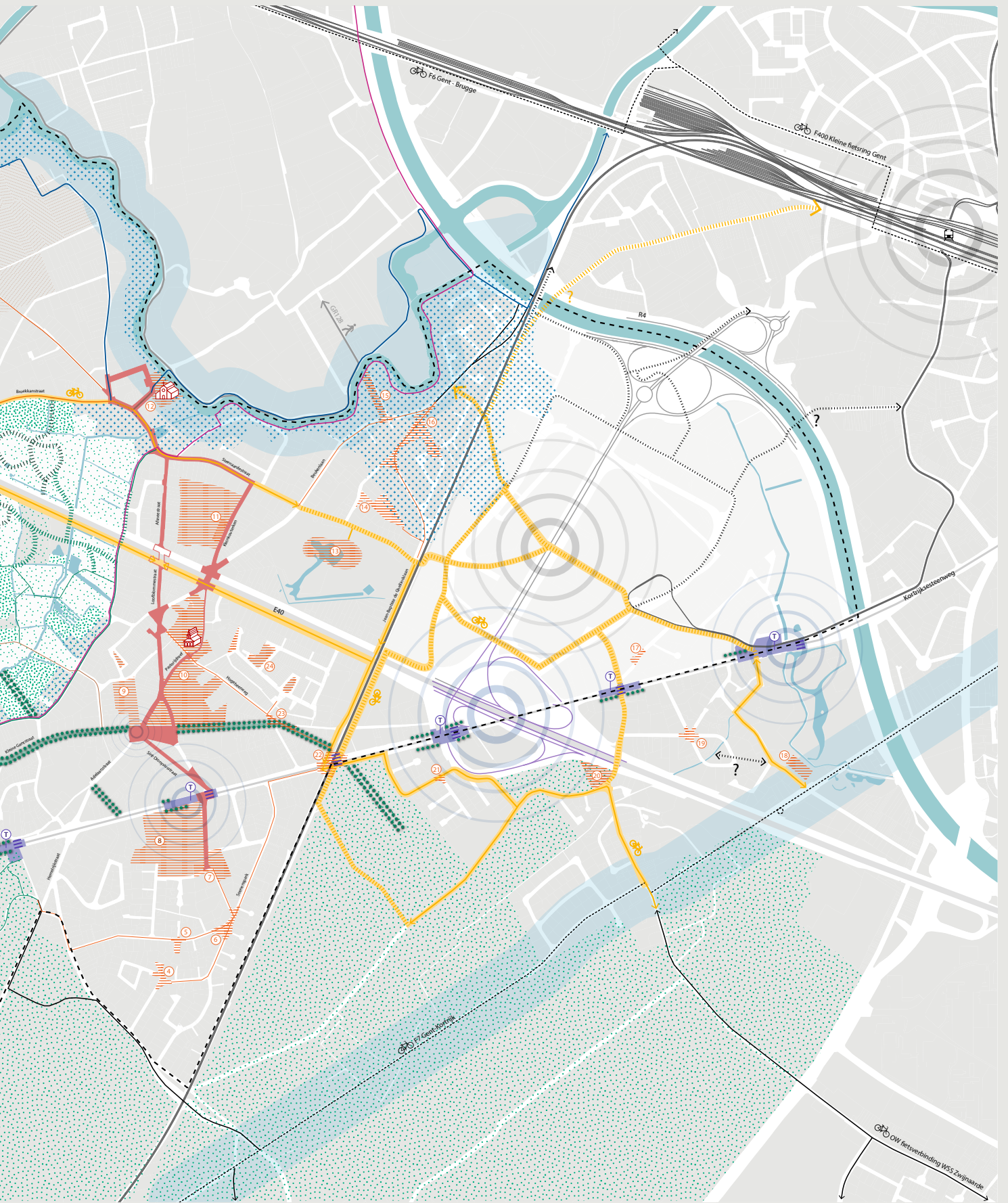
 - Fietsnelweg
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
- 3. Kortrijksesteenweg**
 - Stedelijke platformen
 - Oversteken
 - HCV halte (Gentspoort)
 - Ruimtelijke knooppunten (Ruimte voor Gent)
- 4. Rosdambekvallei**
 - Rosdambekvallei
 - Ecologische gebieden in de vallei
 - Parkbos
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
 - Geplande paden Rosdambekvallei (RUP Groen)
- 5. Kouter**
 - Landbouwpercelen
 - Ontharden
 - Bestaande landbouw assen
 - Nieuwe doorsteek
 - Overlap met Groenklimaatas
- 6. Groenklimaatas De Leie**
 - Groenklimaatas
 - Recreatieve route
 - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
 - GR route
 - Gewenst tracé GR route

DYNAMISCHE ONTMOETINGSRUIMTES

- Bestaande assen
 - Ontmoetingsplek
- De Goedinge
 - Borluut
 - Pleinje Overmeerstraat
 - Cul-de-sac Wijdebroeken
 - Grasveld James Ensorlaan
 - Kruispunt James Ensorlaan – Belgijelaan
 - Tennisvelden Soenenspark
 - Carrefour
 - Oud voetbalveld
 - Opeenvolging van ontmoetingsplekken in het centrum van SOW
 - KVV Sint-Denijsport
 - Centrum Afsnee
 - Kasteeldomein Hamelinck / Karus
 - Hemingsplein
 - Rivierstraat
 - Grasvelden Boesbeeklaan – Stijn Streuvelaan
 - Pleinje Putkapelstraat
 - Sportveld Don Bosco
 - Rondpunt Pleispark
 - De Moester
 - Kruispunt Rubenslaan – Tenierslaan
 - Oud Station
 - Sint-Rochus
 - Vennebos

* het bestaande stratenpatroon op de achtergrond van deze kaart dient ter oriëntatie

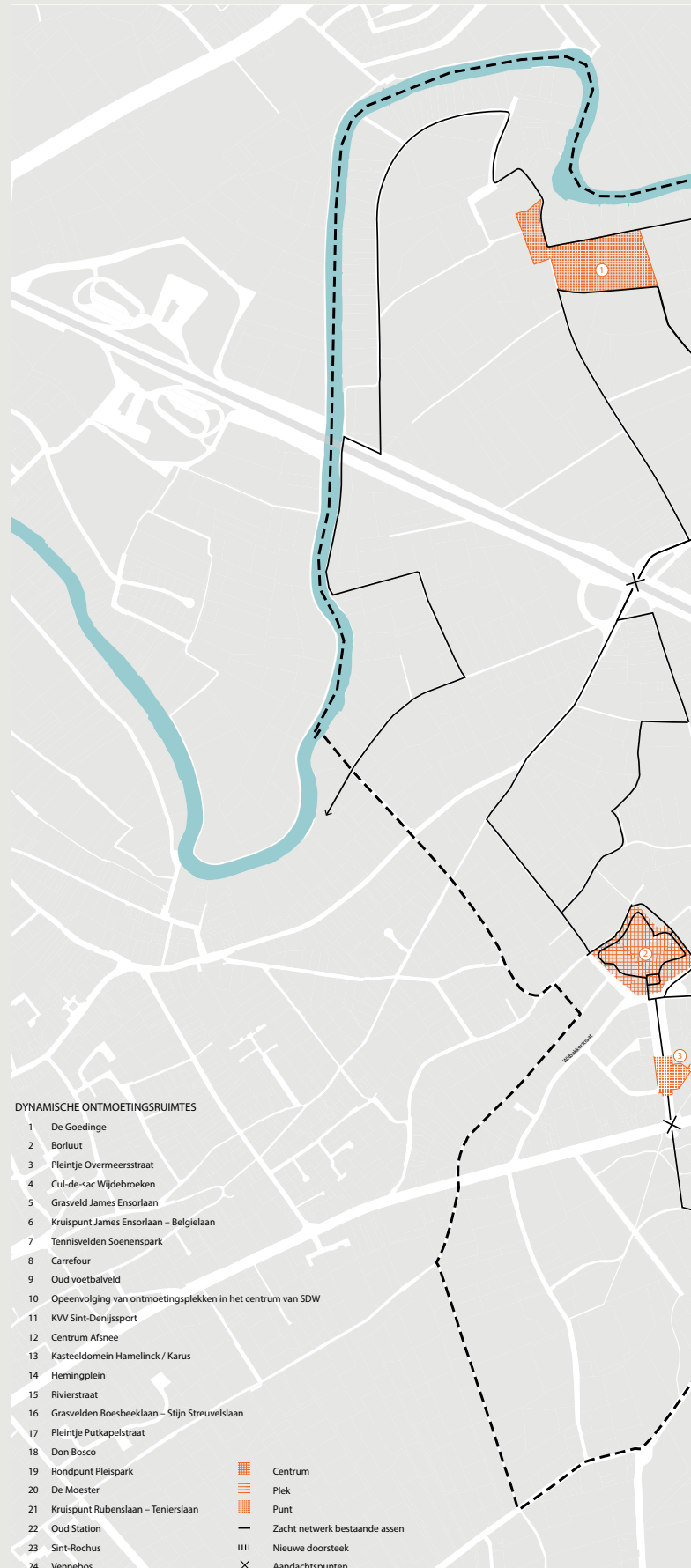




1.1 ONTMOETINGSRUIMTE

Het publiek raamwerk toont de bestaande ontmoetingsplaatsen in de wijk. Het is echter niet de bedoeling om hier volledig in te zijn. De kwaliteit van een ontmoetingsruimte is dat ze vaak komen en gaan, ze hebben een dynamisch karakter. Het gebruik en de exacte locatie van deze plekken kan veranderen doordat plekken verschuiven, gebruikers veranderen, sommige plekken zijn tijdelijk van aard en er kunnen in de toekomst nieuwe ontmoetingsplaatsen bijkomen.

De gebiedsvisie benadrukt het belang van ruimte voor ontmoeting in iedere buurt en erkent dat deze een essentieel kenmerk vormen van de wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Het publiek raamwerk koppelt de ontmoetingsplaatsen aan kwalitatieve verbindingen voor fietsers en voetgangers waardoor de barrières in de wijk overbrugd worden en een weefsel voor alle leeftijden kan ontstaan.



* het bestaande stratenpatroon op de achtergrond van deze kaart dient ter oriëntatie

De gebiedsvisie wil de publieke ruimte in de wijk inzetten om ontmoetingen een plaats te bieden. Verschillende plekken vormen reeds een eerste aanleiding; zoals het Gemeenteplein, Sint-Rochusplein, overmaat in de straten van het Soenenspark, Borluut,...

Op basis van verzamelde reacties uit het participatietraject samen met terreinbezoeken van het ontwerpteam kunnen we verschillende ontmoetingsruimtes in kaart brengen.

Naast de grotere gekende publieke ruimte in de wijk, vormt een bank, een boom of een bushalte in de straat of een winkel (publieke familiariteit) evenzeer een aanleiding voor ontmoeting. Zulke plekken zijn reeds aanwezig in de wijk. Hun kwaliteit willen we onderstrepen. Soms hoeft een aanleiding tot ontmoeting namelijk niet meer te zijn dan dat.



Situaties

Niet iedere ruimte voor ontmoeting is gelijk. De plekken variëren in karakter, gebruik, grootte, omgeving, oriëntatie... De gebiedsvisie beschouwt drie verschillende situaties: ontmoetingscentrum - ontmoetingsplek - ontmoetingspunt. Een centrum, plek of punt verwijzen naar de ruimtelijke schaal maar evenzeer ook naar de ruimtelijke betekenis van de ontmoetingen.

De wijk heeft vier ontmoetingscentra, de kern van Afsnee, de ruime omgeving rond het Gemeenteplein van Sint-Denijs-Westrem, de Carrefoursite en Borluut. De ontmoetingscentra, behalve de Carrefour, zijn betekenisvolle erfgoedplekken. Ze verbinden ruimte voor ontmoeting met de cultuurhistorische betekenis van de wijk. Het erfgoed krijgt een centrale functie in de wijk. De vier centra hebben bovendien een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van het bruisend hart (de kernen en de Carrefour) en de Rosdambeekvallei (Borluut). Omwille van hun sleutelpositie willen we ze verankeren. Er moet actief geïnvesteerd worden in de vier ontmoetingscentra door de bestaande karakteristieken te waarborgen en waar nodig herin te richten om ontmoetingen tussen verschillende generaties, groepen te bevorderen.

Ontmoetingsplekken binnen iedere buurt functioneren aanvullend op de centra. In tegenstelling tot de centra zijn ze veranderlijk en dynamisch. Ze hebben een tussenschaal en verzamelen verschillende groepen en ontmoetingen op eenzelfde plek. We denken daarbij aan de voetbalclub in Kleinkouterken, de tennisclub in het Soenenspark, het kasteeldomein Hamelinck (Karus), het sportterrein in de Borluutstraat... het zijn omgevingen met eigen leden, soms fungeren ze bovenlokaal, anderzijds brengen ze ook mensen samen. Idealiter worden deze plekken beter verweven met de buurt. Is de cafetaria toegankelijk voor bewoners én leden, is de parking open om informeel te basketten/te skeeleren/te leren fietsen wanneer er geen wedstrijden zijn, is de vijver een rustplek voor de wijk.

De laatste schakel binnen de ruimte voor ontmoetingen zijn de ontmoetingspunten. Een informele ruimte met elementen die een aanleiding voor ontmoeting vormen. Vaak zijn er al banken aanwezig, soms kan het gaan om een luifel of plaats voor beweging/sport.

De gebiedsvisie doet een voorzet en streeft om de ontmoetingsruimte met elkaar te verbinden. Het is de intentie in te spelen op 'looproutes' van bewoners en daar slimme ontmoetingspunten in te lassen. Ontmoetingspunten kunnen op een eenvoudige manier de sociale samenhang in de wijk versterken. De publieke ruimte kan m.a.w. zodanig ingericht worden dat het ontmoeten bevordert/mogelijk maakt.

Elementaire benadering

Om algemeen verblijf en ontmoeting te stimuleren stellen we een elementaire benadering voor die de verbeelding stimuleert en het informeel karakter van ontmoetingsplekken versterkt. Het kan gaan om een drinkfontein om te verfrissen op een hete dag, een ruime picknick bank die aanleiding heeft tot een buurtfeest, een klimrek die tevens als hekwerk dient, een vuurschaal gekoppeld aan scoutsterreinen...

Ruimte voor ontmoeting kan bovendien samengaan met het creëren van koelteplekken in de wijk, een combinatie van een bomendak, een groenzone, een regentuin, een waterspelelement... afhankelijk van de positie en de schaal van de ontmoetingsruimte in de wijk.

Om bijkomende verharding te vermijden, kan bestaande overmaatse verharding gebruikt worden als vloer voor sport en spel. Dit kan aanleiding bieden voor een quick win in de wijk.

De concrete invulling van ontmoetingsplekken doet de stad steeds via een participatietraject met de buurt, zoals de heraanleg van Oostakkerdorp.



1.2 RUIMTELIJKE STRUCTUREN

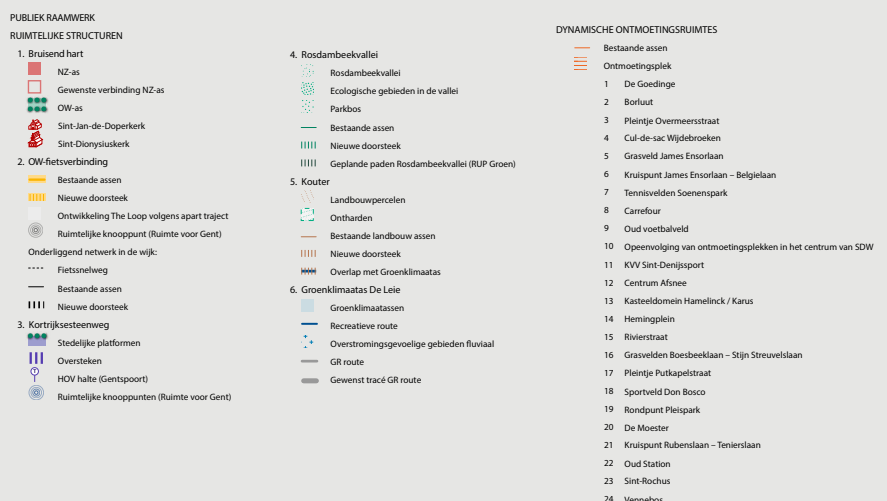
Inleidend bevat deze pagina een **overzicht** van de zes structuren die samen het ruimtelijk raamwerk vormen. Hierna komt iedere structuur uitgebreid aan bod. Aan de hand van grijze pagina's die de essentie bevatten en witte pagina's met aanvullende informatie en een illustratieve functie.

Het bruisend hart, de oost-west fietsverbinding en de Kortrijksesteenweg **zoeken naar verbinding**. De Rosdambekvallei, de kouter en groenklimaatas **versterken de open ruimte in de wijk**.

Zo vormen de structuren de basis voor het narratief van de groene en verbonden wijk. Een **intermezzo** biedt een thematische verdieping aansluitend op de structuren rond verbinding - voor mobiliteit - en de open ruimte - i.v.m. het hemelwater en droogteplan. Het ontwikkelingskader bevat het laatste intermezzo dat ingaat op betaalbaar wonen.

De ruimtelijke structuren zijn **herkenbaar**. Ze bouwen verder op de intrinsieke kwaliteiten en visies die reeds aanwezig zijn. Door bewust de inzichten en noden, zoals opgevangen tijdens de diverse dialoogmomenten, mee te nemen in het onderzoek, bieden de structuren tevens een antwoord voor de opgaves in de wijk.

De ruimtelijke structuren zijn ontstaan vanuit ontwerpend onderzoek rond specifieke plekken, assen of gebieden in de wijk. **Plaatsen** die als betekenisvol worden ervaren of een transformatie ondergaan. Door middel van **dialoog** zowel met de bewoners in de wijk als de stadsdiensten zijn deze tijdens het verloop van het onderzoek uitgegroeid tot de ruimtelijke structuren die het publiek raamwerk van Sint-Denijs-Westrem opbouwen. De ruimtelijke structuren hebben dus letterlijk **van onderuit vorm** gekregen.



zoeken naar verbinding:



1.2.1 BRUISEND HART

versterken van de open ruimte:



1.2.4 ROSDAMBEEKVALLEI



1.2.2 OOST-WEST FIETSVERBINDING



1.2.5 KOUTER



1.2.3 VEELZIJDIGE STEENWEG



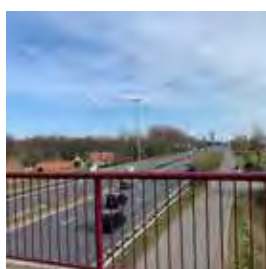
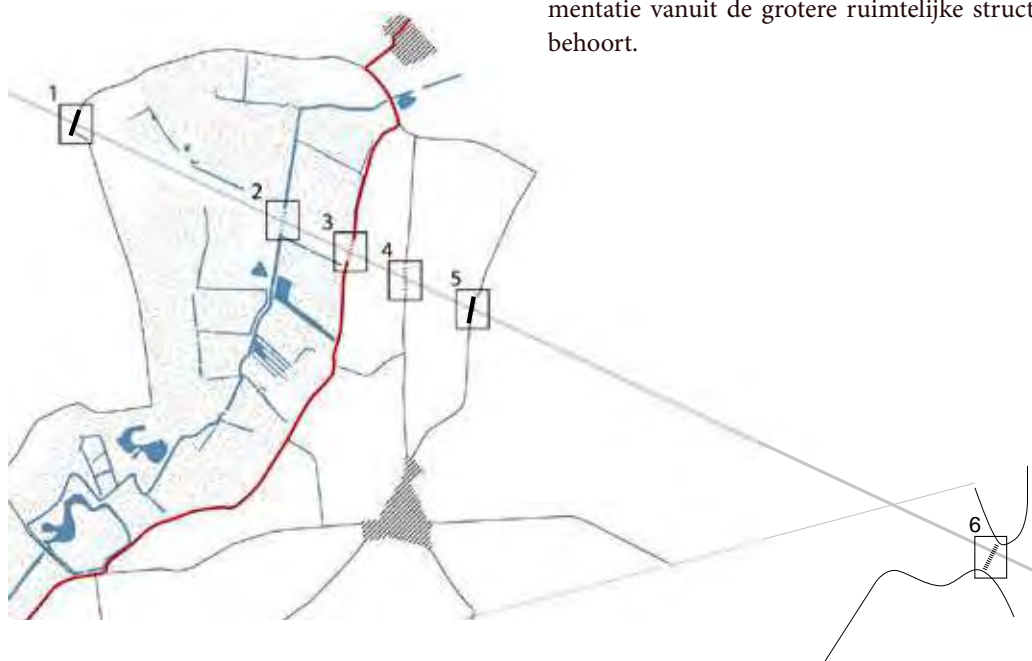
1.2.6 GROENKLIMAAT AAN DE LIE

Verbonden wijk

De E40 doorsnijdt de wijk, op vele plaatsen verhoogd. Momenteel zijn er slechts drie onderdoorgangen, ter hoogte van de kruising met de Schelde ten westen van de wijk, centraal met de Vennestraat en met de spoorweg langs de Jean-Baptiste de Ghellinklaan. De Wittepaalstraat kruist de E40 via een brug.

Een verbonden wijk kan zich pas ten volle ontplooiën als de barrièrewerking van de E40 wordt ontsnipperd. Door de verhoogde ligging van de weginfrastructuur en mogelijke toekomstplannen te benutten, streven we naar meer kwalitatieve en logische verbindingen op maat van de wijk en bij uitbreiding de stad.

De verbindingen die onderdeel vormen van de ruimtelijke structuren waaruit de wijk is opgebouwd worden kort toegelicht. Iedere verbinding is wenselijk en heeft zijn eigen argumentatie vanuit de grotere ruimtelijke structuur waartot het behoort.



Wittepaalstraat

Het wegprofiel van de bestaande brug biedt weinig ruimte voor een verkeersveilige trage verbinding. Het is opportuun om extra aandacht te besteden aan een kwalitatieve oversteek, bijvoorbeeld door het toevoegen van (fiets)trappen aan de landhoofden, vermits de brug onderdeel vormt van een traag netwerk in de wijk.

> Kouter p.70



Rosdambeek

Ecopassage versterken door deze te verbreden i.f.v. openheid en het doortrekken van de oevers.

Vermits de beek verdiept ligt t.o.v. het maaiveld bestaat tevens een potentie tot het doortrekken van een recreatief voetgangerspad langs de beek.

> Rosdambeekvallei p.72



Neststraat

Meest parallel continu traject langs de Rosdambek. Een nieuwe onderdoorgang vervolledigt de recreatieve verbinding tussen het Parkbos en de Leie langs de Rosdambekvallei.

De E40 begint echter te zakken waardoor een halfverdiepte passage nodig zal zijn en aandacht dient besteed te worden aan het doorzicht.

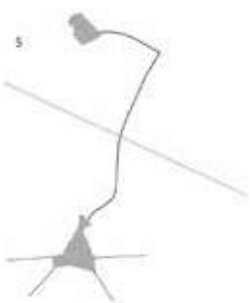
> Rosdambekvallei p.66



Loofblommestraat

Historische structuur van de wijk hernemen waardoor de meest directe link tussen de kern van Afsnee en het Gemeenteplein in Sint-Denijs-Westrem hersteld is. De nabijheid en uitwisseling tussen beide kernen vergroot.

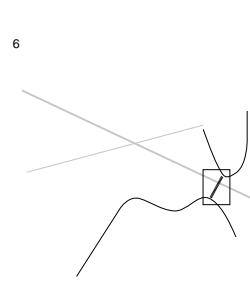
> Bruisend hart p.46



Vennestraat

Meer ruimte bieden voor een verkeersveilige trage verbinding ter hoogte van de bestaande onderdoorgang. De wijkverbinding tussen Afsnee en het Gemeenteplein verschuift van de Beukenlaan naar Kleinkouterken.

> Bruisend hart p.46

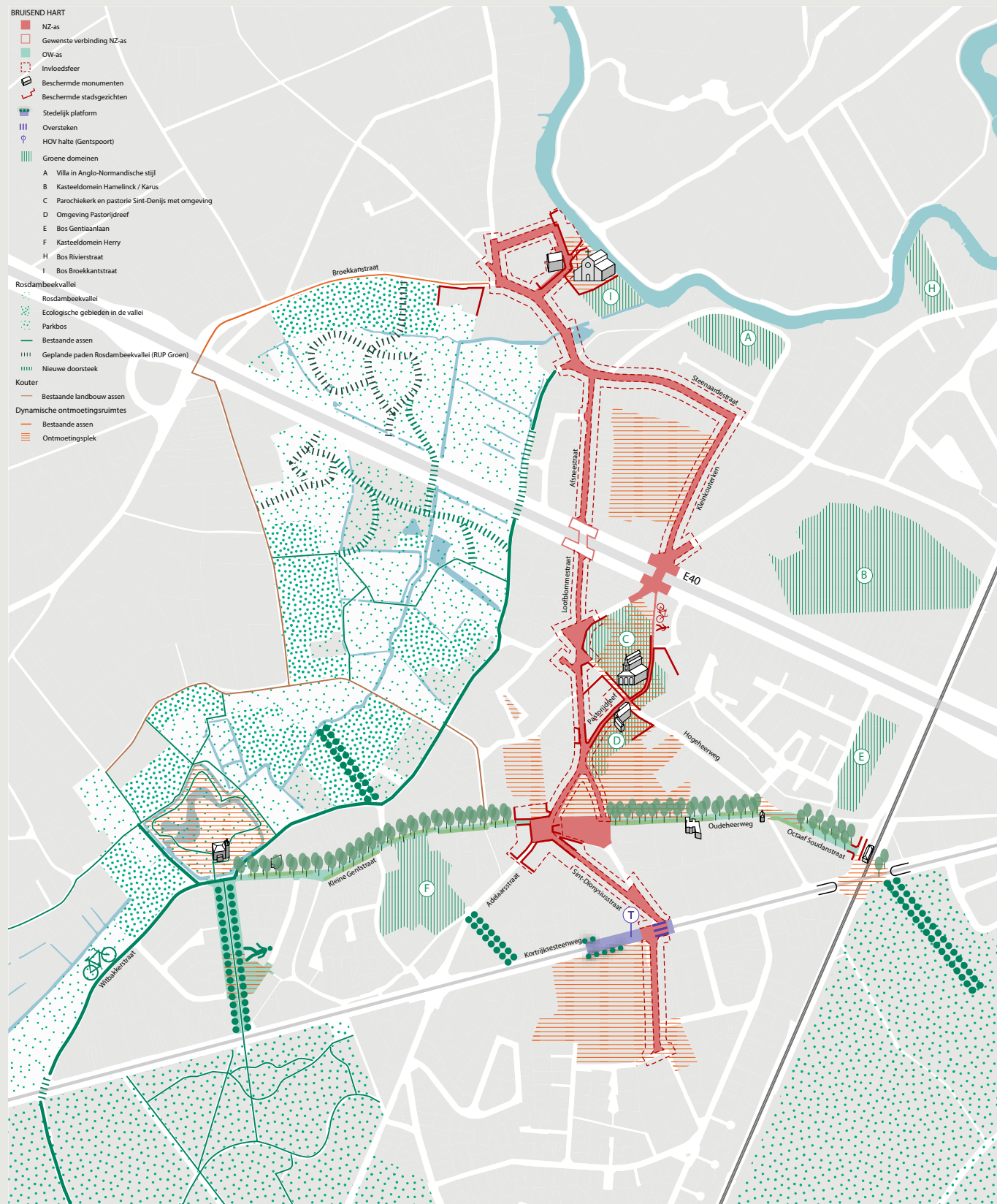


Putstraat

Vlotte en logische relatie tussen ontwikkelingen (o.a. studentenhuizing) langs de Kortrijksesteenweg en de verbinding met de fietssnelweg en oost-west fietserverbinding richting campus Zwijnaarde.

> Oost-west fietserverbinding p.56

1.2.1 BRUISEND HART



Het bruisend hart rijgt de knooppunten uit Ruimte voor Gent aan elkaar en vormt daarmee een aaneenschakeling van publieke ontmoetingsplekken en voorzieningen, zowel functioneel, commercieel als recreatief. Het stimuleert de vijftien minuten wijk op wandelafstand van voorzieningen. Het overstijgt de bestaande barrières en realiseert een werkelijke verbinding op maat van jong en oud tussende kern van Afsnee en de Carrefour in de ene richting (NZ-as) en Borluut en het oud station in de andere richting (OW-as). Beide assen komen samen in het centrum van Sint-Denijs-Westrem. In het bruisend hart is er comfortabele ruimte voor fietsers en voetgangers met aandacht voor integrale toegankelijkheid. Het bruisend hart rijgt de erfgoedsites van de wijk aan elkaar en neemt deze op in een kwalitatieve publieke ruimte. Het stedelijk weefsel grenzend aan of in de invloedssfeer van de ruimtelijke structuur van het bruisend hart behoort tot het gelijknamige deelgebied. Het ontwikkelingskader (zie p.90) gaat dieper in op de identiteit en de ontwikkelingsmogelijkheden van het hart van de wijk.

Het bruisend hart wil de kern van de wijk versterken en de nabijheid vergroten. Het bouwt verder op de reeds aanwezige karakteristieken en plekken langs de NZ- en OW-as. Het wil detailhandel en buurtwinkels verder aantrekken door de uitbouw van een kwalitatieve en comfortabele publieke ruimte. Rond het bruisend hart speelt een bijzonder sociaal-cultureel-economisch en dus stedelijk leven af. De dekenij, de plannen voor een wijkcluster, het kasteel Borluut, de scouts, voetbalclub, jeugdhuis en 't Oud Schooltje in Afsnee en traditionele wijkfeesten promoten een bruisende en inclusieve omgeving. Het bruisend hart ontwikkelt zich met aandacht voor de aanwezige identiteit en beeldkwaliteit van de wijk. Het Oud Gemeentehuis, de bib, kasteel Borluut, de Sint-Rochuskapel, de omgeving rond het oud station, de kern van Afsnee met het veer en de kerk vormen bijzondere erfgoedsites die door de ruimtelijke structuur van het bruisend hart met elkaar verbonden worden. Het hart is bovendien een koele klimaatbestendige plek. Bestaande groene ruimtes en pleinen behoren tot

de open ruimte structuur van het bruisend hart. Waar nieuwe opportuniteiten zich aanbieden of ruimte is voor ontharding wordt de wijk verder vergroend. Het bruisend hart draagt bij aan de kwalitatieve uitbouw van het voetgangersnetwerk in de wijk.

De noord-zuid as verbindt de kern van Afsnee met het Gemeenteplein en de Carrefour. Het overstijgt de barrières van de E40 en de Kortrijksesteenweg. De NZ-as is een ontdubbelde as: Vennestraat – Kleinkouterken (korte termijn) én Loofblommestraat – Afsneestraat (lange termijn). De as verbindt de diverse voorzieningen en grotere ruimtelijke gehelen zoals het stedelijk platform (zie p.62) aan de Carrefour, het kernwinkelgebied van Sint-Denijs-Westrem, de doorwaadbare groene ruimte rond de Kerwegel met diverse publieke functies en het buurtwinkelgebied in Afsnee.

De oost-west as benadrukt de verbinding tussen Borluut, het oud station en kastelensite Parkbos. Het groene karakter van de as bouwt verder op de historische kasteeldreven en private tuinen erlangs. Door, waar mogelijk, te focussen op ontharding en vergroening langs de weg ontstaat meer ruimte voor water en een koele omgeving.

Wijkcluster 2.0 (zie p.50) De kern van Sint-Denijs-Westrem bevindt zich op het kruispunt van de noord-zuid en oost-west as. Op deze plaats wordt het centrum opnieuw opgewaardeerd en geactiveerd door een kwalitatieve heraanleg van het openbaar domein, herbestemming van de historische panden langs het Gemeenteplein en clustering van dienstverlening. Vanuit het gedachtengoed van een stadsgebouw 2.0 worden publieke functies gebundeld in de kern van Sint-Denijs-Westrem. De wijkcluster 2.0 bestaat uit naburige gebouwen die elkaar versterken en functies delen eerder dan één stads- of wijkgebouw. Omgeving Pastorijdreef – Krijzeltand - Gemeenteplein en Sportveld Borluutstraat vormen samen de wijkcluster. Ze hebben vandaag een onderbenut potentieel en kunnen bijdragen aan het opwaarderen van de kern door de sites in te vullen met sport- en sociale functies. Het Oud Gemeentehuis heeft het potentieel om te transformeren tot een multifunctioneel gebouw met wijkfuncties. Ter hoogte van het Oud Gemeentehuis kan de link gemaakt worden tussen het Gemeenteplein en het achterliggende sportveld in de Borluutstraat. Het sportveld is geselecteerd als voorkeurslocatie voor de bouw van een eventuele buurtsporthal op lange termijn.

De Carreffoursite is een van de vier ontmoetingscentra van de wijk en een stedelijk knooppunt binnen Ruimte voor Gent. De oppervlakte van de site is even groot als de kern van Sint-Denijs-Westrem. Het bruisend hart kijkt op een nieuwe manier naar de plek. Als een integrale stedelijke ruimte met opportuniteiten om commerciële functies, voorzieningen en (betaalbaar) wonen te verweven, het terrein te ontharden en een relatie met de wijk aan te gaan.





Noord-zuidas

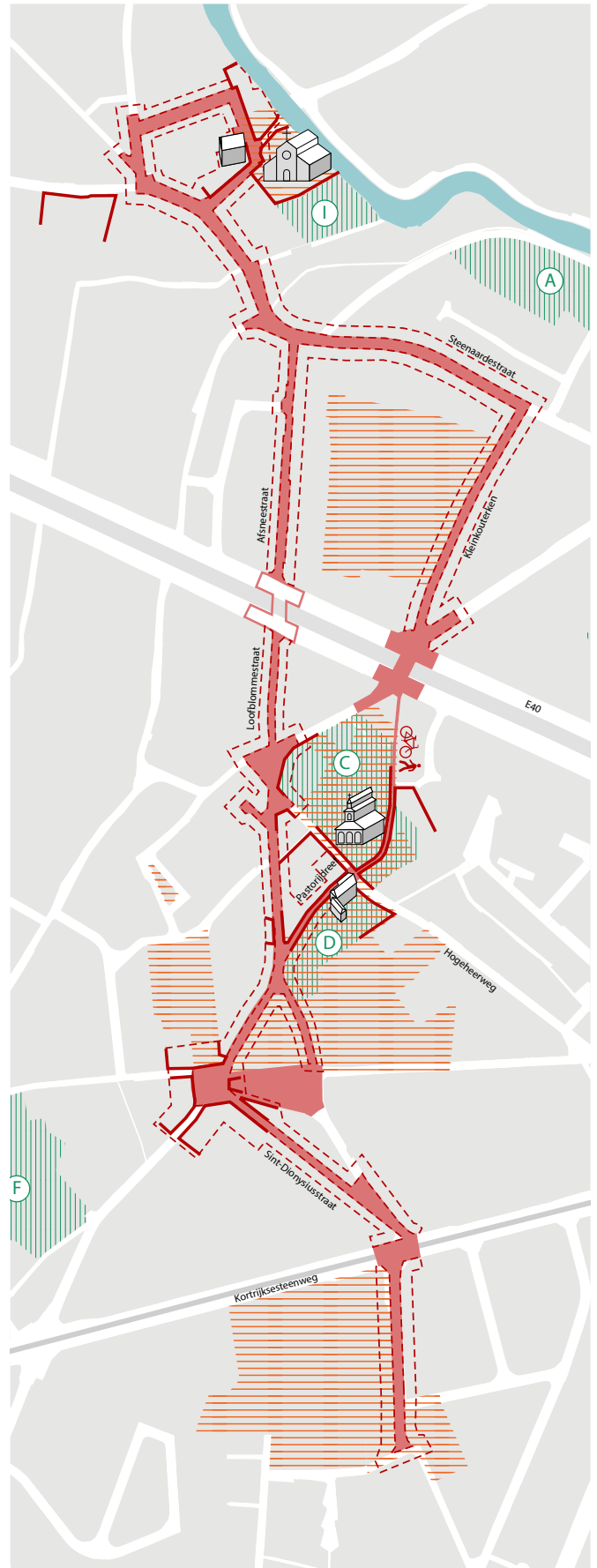
Het sociaal-cultureel-economisch leven van de wijk krijgt een bestemming. Het verzamelen en bundelen van publieke voorzieningen, horeca en commerciële functies biedt een leesbare ruimtelijke structuur in de wijk en vergroot de dynamiek.

Een deel van de noord-zuidas behoort tot het kernwinkelgebied van de deelgemeenten. De Sint-Dionysiusstraat, het Gemeenteplein en de Loofblommestraat tussen Gemeenteplein en Kerkdreef zijn hierin opgenomen. De focus ligt op detailhandel met lokale aantrekkingskracht. Vandaag zijn de meeste kleinhandelzaken in dit segment gevestigd. Afsnee behoort tot het buurtwinkelgebied. De focus ligt op nabijheid en voorzieningen volgens de behoefte van de bewoners. Enkel buurtwinkels met een beperkte omvang zijn toegelaten.

In deze zin werkt de noord-zuidas als een complementair aanbod voor de wijk. Buurtwinkels (Afsnee), detailhandel(-Sint-Denijs-Westrem) en een grootschalig winkelaanbod (Carrefour) zijn aanwezig. Ze vullen elkaar aan i.p.v. te concurreren met elkaar.

De noord-zuid as zelf focust op een verkeersveilige trage verbinding en ontsnippering van barrières. Kwalitatieve ruimte voor voetgangers en fietsers met plaats voor terrassen, ontmoeting en sport en spel draagt bij tot een levendige wijk voor jong en oud. Openbaar vervoer vergroot de bereikbaarheid van het hart. De tramhalte aan de Carrefour is rechtstreeks gekoppeld aan de noord-zuid as. Doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt aangemoedigd om het hoger wegennetwerk te gebruiken. De voorzieningen behouden een basisbereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. Het bruisend hart voorziet ook ruimte voor laden en lossen, kortparkeren, afzetten of ophalen van kinderen, ouderen, minder mobiele personen, ... De doorsteek Pastorijdreef - Kerkwegel - Loofblommepad is een volwaardige route voor fietsers en voetgangers en ont dubbelt de noord-zuid as.

- BRUISEND HART**
- NZ-as
 - Gewenste verbinding NZ-as
 - - - Invloedsfeer
 -  Beschermde monumenten
 -  Beschermde stadsgezichten
 -  Groene domeinen
 - A Villa in Anglo-Normandische stijl
 - C Parochiekerk en pastorie Sint-Denijs met omgeving
 - D Omgeving Pastorijdreef
 - F Kasteeldomein Herry
 - I Bos Broekkantstraat
 -  Ontmoetingsplek





Gemeenteplein | schets

De omgeving rond het Gemeenteplein vormt het zwaartepunt van het bruisend hart. Alle ruimtelijke opgaves komen er samen. De schets licht de verschillende potenties op bij een mogelijke toekomstbestendige transformatie van de plek.

1. ruimte voor terrassen met aandacht voor het beschermd stadsgezicht
2. opportuniteit hergebruik van natuursteen / kleinschalig materiaal als deel van het beschermd stadsgezicht
3. comfortabele routes voor fietsers en voetgangers voorzien samen met de aandacht voor integrale toegankelijkheid
4. permeabele pleinruimte door ontharden en vergroenen
5. de groeicondities van de bestaande bomen verbeteren
6. het sportveld Borluutstraat, het Gemeenteplein en Krijzeltand beschouwen als een verbonden publieke ruimte
7. bij nieuwe ontwikkelingen in de kern mogelijke collectieve energievormen onderzoeken
8. potentie om regenwater van de daken die grenzen aan het plein op te vangen, te hergebruiken en infiltreren
9. een koele ontmoetingsplek creëren op het plein met ruimte voor jong en oud samen en aandacht/flexibiliteit voor de organisatie van kleinschalige evenementen

**het beeld is een eerste mogelijke schets, de haalbaarheid van de potenties dient verder onderzocht te worden binnen de beschermde context*



Gemeenteplein | bestaande situatie



Gemeenteplein | kermis (omstreeks 1920)
BRON: Sint-Denijs-Westrem in beeld, deel 1 Het Gemeenteplein, Ewald Delbaere, WEK, 1979



Heule, Kortrijk



Oostakkerdorp, Gent



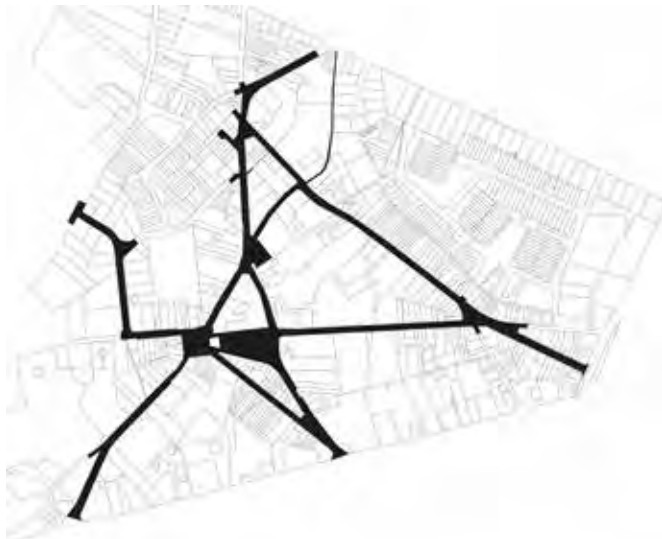
Markt Drongen, Gent

Wijkkwaliteitsplan

De Stad werkt aan de opmaak van een Wijkkwaliteitsplan voor Sint-Denijs-Westrem. Hierbij wordt zowel de circulatie van de volledig wijk tussen de E40 en de N43 als de gedetailleerde inrichting van het openbaar domein bestudeerd.

Het doel is het heraanleggen en kwaliteitsvoller maken van het openbaar domein voor iedereen. We streven naar een kwalitatieve, leesbare, veilige openbare ruimte waarbij we er voor zorgen dat zoveel mogelijk betrokkenen zich thuis voelen in deze omgeving.

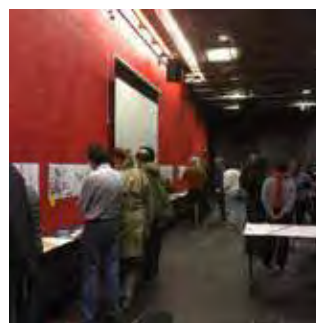
De ambities voor het bruisend hart zoals in deze gebiedsvisie omschreven worden meegenomen als uitgangspunten voor het wijkkwaliteitsplan.



Contour Wijkkwaliteitsplan

Wijkcluster 2.0

Vandaag vormt de noord-zuidas reeds een drager van voorzieningen. Vanuit efficiënt ruimtegebruik en het optimaliseren van de bestaande ruimte, streven we naar een compacte clustering van functies. Daarom werd het vastgoed van Stad Gent door Studio Thomas Willemsen (2024) onder de loep genomen en het gebruik in tijd en ruimte in beeld gebracht. Vervolgens werd onderzocht hoe het vastgoed van de Stad in de toekomst optimaal benut kan worden.

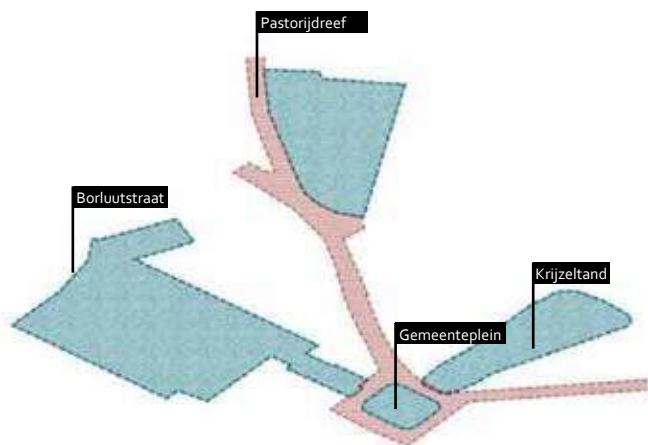


Workshop Wijkplanners (feb 2024)



Infomoment (april 2024)

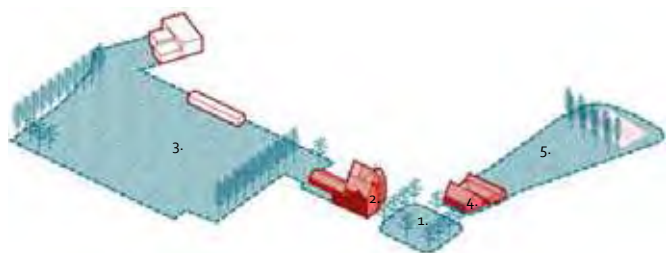
Het onderzoek resulteert in een duidelijke keuze om in het centrum van Sint-Denijs-Westrem, op het kruispunt van de noord-zuid as en oost-west as, publieke functies te clusteren en op die manier de dynamiek in het centrum te verhogen.



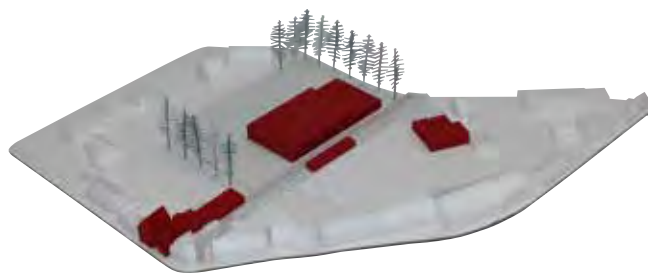
In de omgeving van het Gemeenteplein, Krijzeltand en Pastorijdreef bevinden zich enkele gebouwen in eigendom van de Stad die inzetten op dienstverlening.

Een aantal van deze gebouwen, zoals het oud gemeentehuis en de bib, hebben een erfgoedstatuut en zijn bepalend voor de identiteit van Sint-Denijs-Westrem. Vandaag hebben deze gebouwen echter een beperkt gebruik.

Door het oud gemeentehuis en de bib te herbestemmen en optimaler te benutten door wijkvoorzieningen te clusteren, activeren ze het Gemeenteplein. Bovendien vormen deze gebouwen een schakel met andere plekken zoals Sportveld Borluutstraat en de Krijzeltand.



1. kwalitatieve heraanleg Gemeenteplein
2. transformatie oud gemeentehuis tot multifunctioneel gebouw met wijkfuncties en doorsteek richting Borluutstraat
3. Sportveld Borluutstraat als voorkeurslocatie voor de bouw van een eventuele buurtsporthal op lange termijn
4. herbestemmen bib
5. kwalitatieve heraanleg Krijzeltand



Mogelijk toekomstbeeld met buurtsporthal Borluutstraat

> Sportveld Borluutstraat is geselecteerd als voorkeurslocatie voor de bouw van een eventuele buurtsporthal op lange termijn en kan via het oud gemeentehuis verbonden worden met het Gemeenteplein.

> Krijzeltand is vandaag al een informele ontmoetingsplek. Het bevindt zich minder centraal dan het Gemeenteplein en ligt daardoor beter uit het zicht, het heeft een beschutte bank in de hoek, bomenrijen en een sportveld. De plek is populair bij jongeren. Het is een aandachtspunt bij heraanleg van het openbaar domein en de ontwikkeling van de wijkcluster 2.0 om niet alles formeel en open in te richten maar ruimte te laten voor spontaniteit, geborgenheid en een plek voor de jeugd te bieden.



Krijzeltand, bomenrij

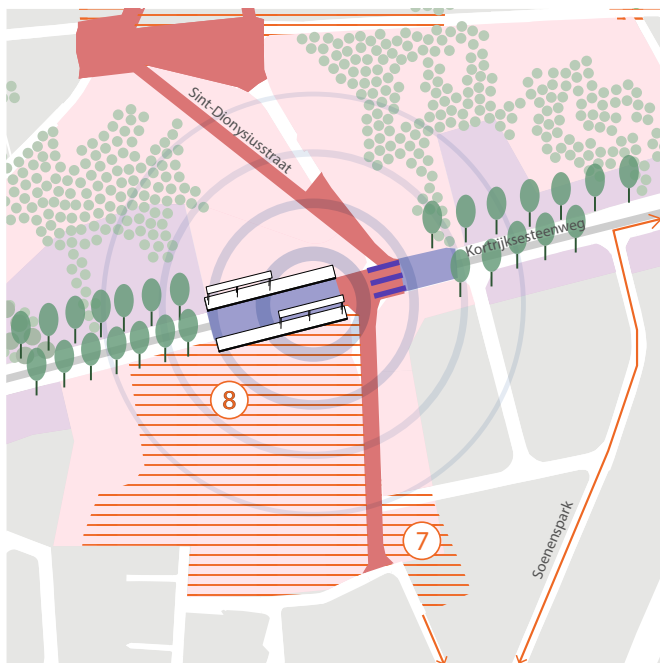


Krijzeltand, sportveld

Carrefoursite

De Carrefoursite is een cruciale schakel op de noord-zuid as. De site zet in op het doorbreken van de barrière van de Kortrijksesteenweg en brengt het bruisend hart van Sint-Denijs-Westrem tot aan het Soenenspark. Ook de toekomstige tramhalte binnen het project Gentspoort wordt ter hoogte van de Carrefoursite verankerd in de noord-zuid as.

De site is één van de ruimtelijke knooppunten binnen de stad. Gelet op de schaal en de functie behoort het tot een stedelijk knooppunt. *Het is een plek met sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale voorzieningen aangevuld met wonen. Ze bedienen stadsdelen eerder dan wijken (Ruimte voor Gent p.170).* De gebiedsvisie voegt eraan toe dat de Carrefoursite een sleutelrol heeft voor de wijk die complementair is aan de betekenis voor de stad. De site kan uitgebouwd worden tot een multifunctionele toegankelijke ruimte waar de commerciële functies verweven zijn met voorzieningen en (betaalbaar) wonen.



- CARREFOURSITE**
- NZ-as (Centrum)
 - Bestaande privé boomgebieden
 - Vergroenen Kortrijksesteenweg
 - Kortrijksesteenweg**
 - Stedelijke platformen
 - ||| Oversteken
 - HOV halte (Gentspoort)
 - Ruimtelijke knooppunten (Ruimte voor Gent)
 - Dynamische ontmoetingsruimtes**
 - Bestaande assen
 - Ontmoetingsplek
 - 7 Tennisvelden Soenenspark
 - 8 Carrefour
 - Ontwikkelingskader**
 - Bruisend hart
 - Veelzijdig steenweg

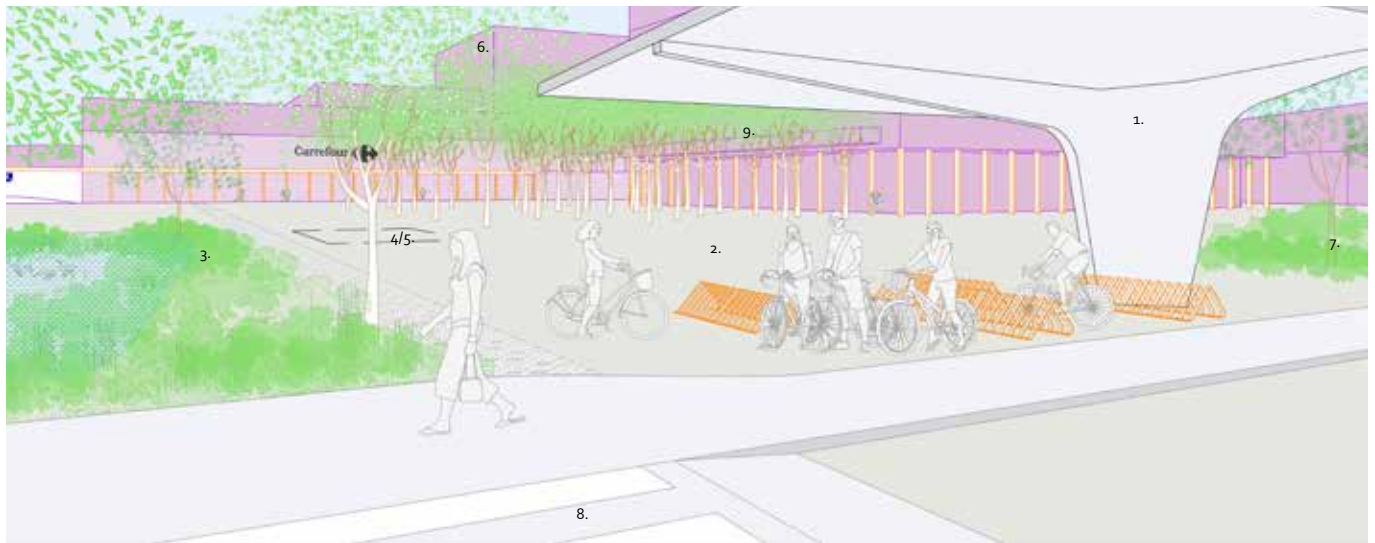
Bovendien kan de site toekomstbestendig ingericht worden met ruimte voor ontharding, water, groen, energie en duurzame mobiliteit.

Uit de bevraging blijkt dat de winkels op de site een ontmoetingsplek zijn voor jongeren. Op het eerste zicht een verrassende vaststelling voor een weinig uitnodigende en monofunctionele plek. Anderzijds ook niet onlogisch. De achterliggende verkaveling heeft weinig tot geen voorzieningen en is afgesneden van het Gemeenteplein door de Kortrijksesteenweg en de spoorweg. Het is een aanknopingspunt om de site van de Carrefour breder te benaderen dan louter een commerciële functie. De site heeft het potentieel om een ontmoetingscentrum voor de wijk te zijn.

Hoe de site uiteindelijk kan transformeren, dient in samenwerking met verschillende stakeholders te gebeuren. De gebiedsvisie duidt de strategische locatie en kansen voor de wijk aan.

Tijdens het proces zijn een aantal scenario's verbeeld met ieder een bepaalde focus (mobiliteit, energie, wonen, recreatie) om het bestaande denkptraan van de site te doorbreken. Deze oefening vertrekt van de reeds aanwezige economische/commerciële functie van de site. Het is evident dat de transformatie van de plek een hybride oplossing zal zijn (een combinatie van scenario's) waar verschillende opgaves gecombineerd worden.



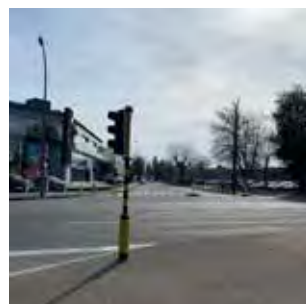


Een eerste schets van de mogelijke toekomstbestendige transformatie van de site waarbij verschillende opgaves met elkaar worden verweven tot een stedelijke plek met aandacht voor de omgeving.

1. luifel met ruimte voor zonnepanelen of warmtecentrale
2. mobiliteitshub uitbouwen (ruimte voor voetgangers-fiets-tram-wagen)
3. een ambitieus waterconcept uitbouwen met ruimte om te infiltreren en vergroenen
4. laadpunten koppelen aan het collectieve energienetwerk
5. mogelijkheden voor het opwekken van geothermische energie onderzoeken voor collectief gebruik in de wijk
6. slim verdichten, hoger bouwen, mix van functies
7. aandacht voor de randen en de doorwaadbaarheid van het terrein
8. oversteekbaarheid kruispunt Kortrijksesteenweg verbeteren
9. verkoelen van de site door schaduwplekken te maken (bomendak, luifel...)



Kruispunt Kortrijksesteenweg



Kruispunt Kortrijksesteenweg



Blinde gevel Carrefour



Groene strook achterzijde Carrefour

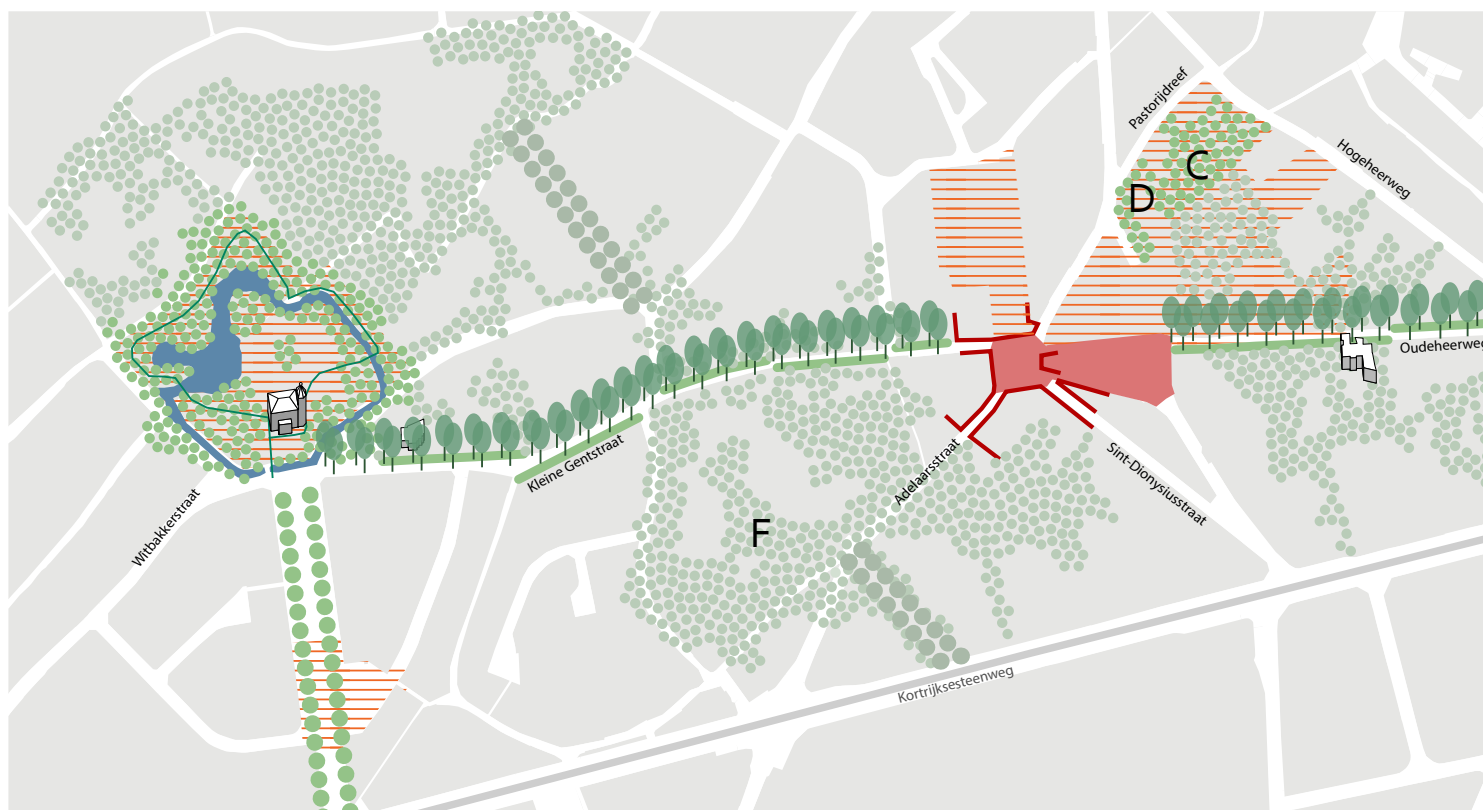
Oost-Westas

Via de oost-west as wordt de dynamiek van de noord-zuidas verbonden met de open ruimte van Borluut en bij uitbreiding de Rosdambekvallei in westelijke richting en het oud station/kastelsite Parkbos in oostelijke richting. De as ontdebelt de Kortrijksesteenweg op wijkniveau en focust op een verkeersveilige verbinding voor fietsers en voetgangers.

De gebiedsvisie is gericht op de beeldkwaliteit en beleving van de oost-west as. Zowel het private groen langs de randen van de weg als opportuniteiten voor ontharding en vergroening van de weg zelf (zie ook IPOD 4) vormen de basis voor het uitbouwen van deze ruimtelijke structuur. Alle hemelwater dat we hier ter plaatse houden en infiltreren komt de Rosdambekvallei ten goede. Bestaand groen langs deze as dient behouden en versterkt te worden.

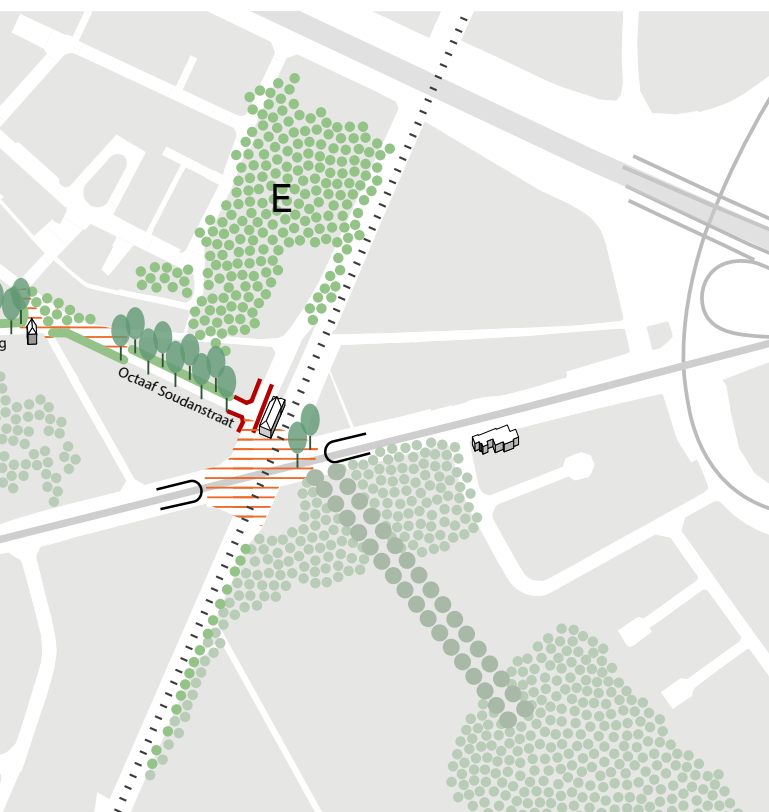
Borluut, het Gemeenteplein/Krijzeltand, Sint-Rochus en de omgeving rond het oud station zijn telkens momenten op de as. De publieke ruimtes geven een aanleiding tot de integratie van een rustpunt, een ontmoetingsplek, prikkelen spel...

- Oost-Westas
- OW-as
 - Gemeenteplein - Krijzeltand
 - Beschermde monumenten
 - Beschermde stadsgezichten
 - Groene domeinen
 - C Parochiekerk en pastorie Sint-Denijs met omgeving
 - D Omgeving Pastorijdreef
 - E Bos Gentiaanlaan
 - F Kasteeldomein Herry
 - Rosdambekvallei
 - Ontmoetingsplek





Het Sint-Rochusplein is momenteel een overmaatse verharde ruimte gericht op gemotoriseerd verkeer. Door in belangrijke mate te ontharden kan deze plek een kwalitatieve publieke ruimte vormen op de oost-west as. De schets toont de mogelijke groen-blauwe meerwaarde voor het plein. Dit kan samengaan met het slim verdichten met aandacht voor de identiteit van de plek (zie ontwikkelingskader).



1. elementen voor ontmoeting toevoegen in afstemming met de buurt via een participatietraject
2. bomengrid voor schaduw en verkoeling als verlengde van de oost-west as
3. permeabele ruimte door ontharden en vergroenen
4. drinkfontein als rustplek op de as
5. groene ruimte toevoegen langs de gevels
6. realiseren groene as Borluut - station
7. ruimte maken voor de kapel
8. bushalte wordt verplaatst volgens toekomstvisie OV
9. laadinfrastructuur koppelen aan parkeervoorzieningen



IPOD 4, straattypen 19e eeuwse gordel



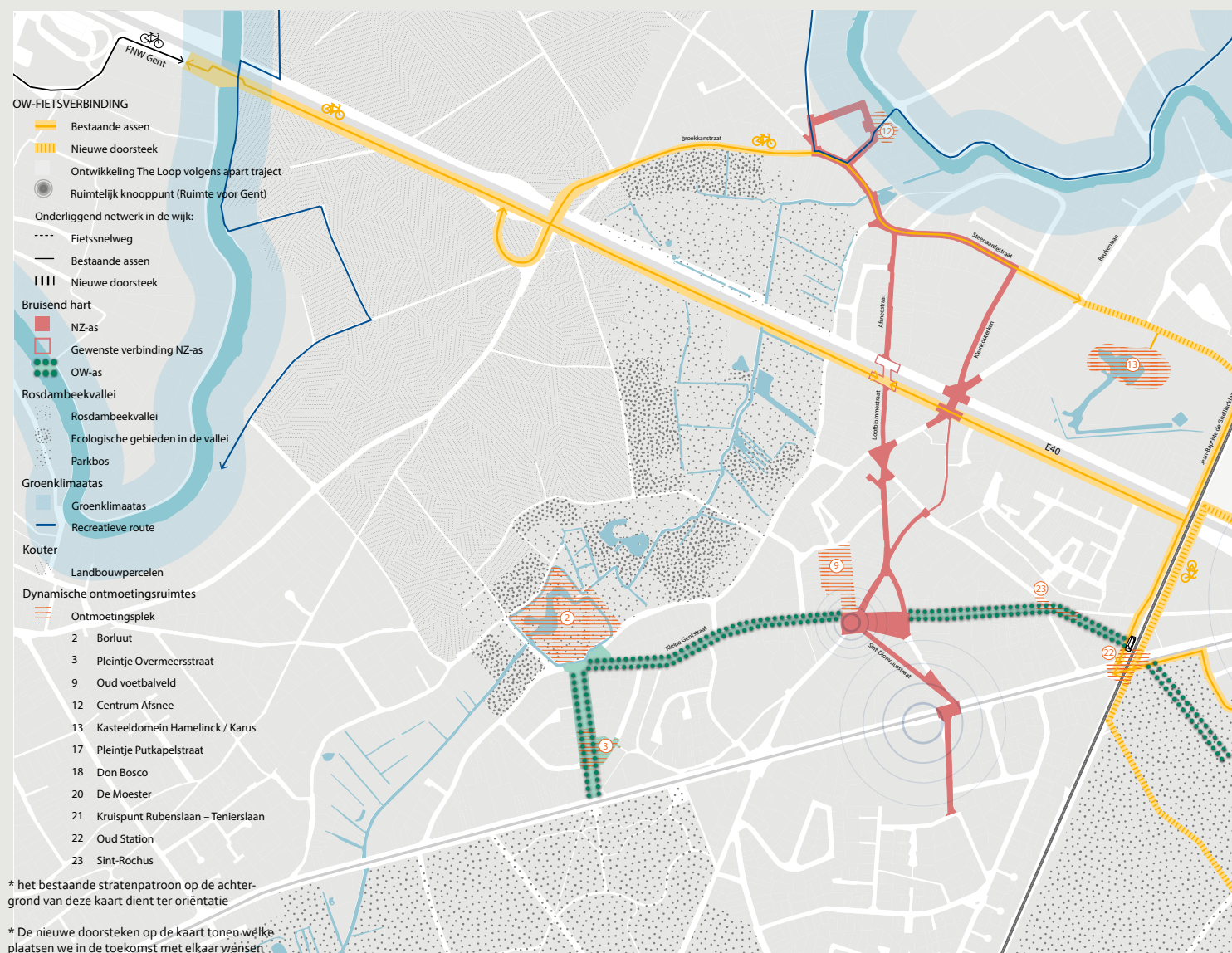
Oostakkerdorp, Gent

1.2.2 OOST - WEST FIETSVERBINDING

De bovenlokale oost-west fietsverbinding verbindt Merelbeke met Baarle. De aanzet hiervan is reeds gegeven in de wijkstructuurschets voor Zwijnaarde waarop het traject verder bouwt. Met eenzelfde beweging worden groenklimaatas Leie en Parkbos met elkaar verbonden.

De oost-west fietsverbinding is een netwerk van kwalitatieve en veilige fietsroutes die de verschillende deelgebieden doorkruist. Ze brengt fietsers van de ver-

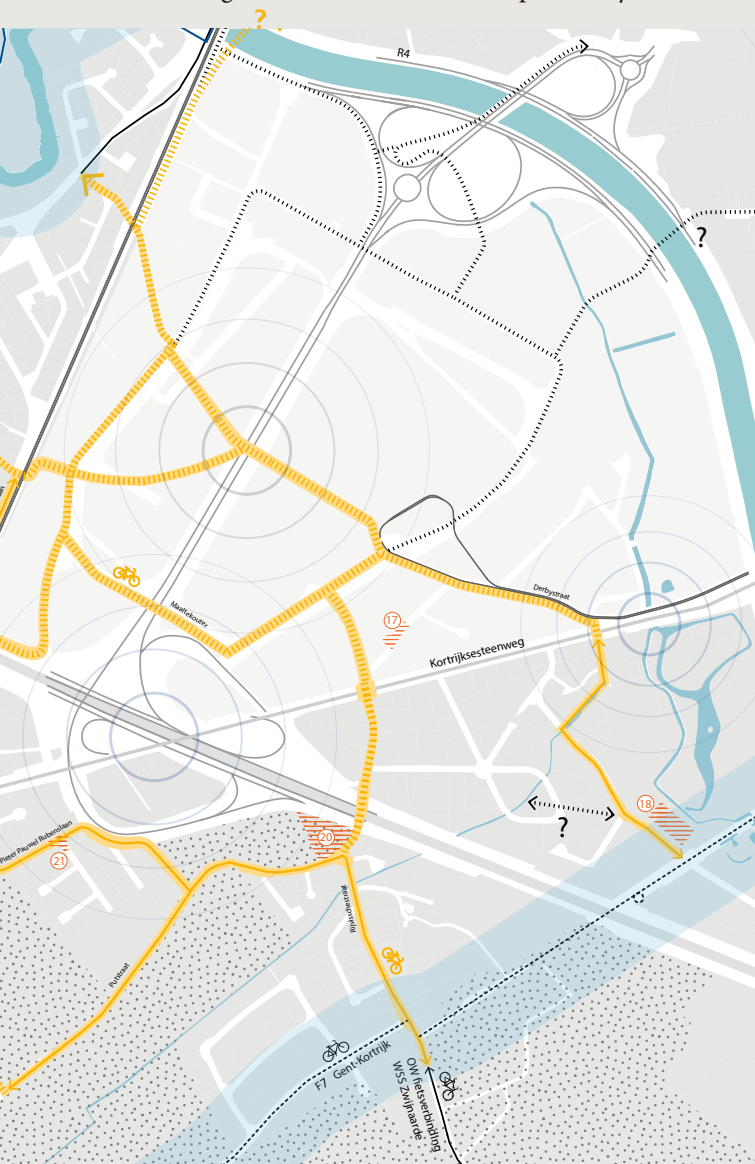
schillende woonbuurten naar de publieke voorzieningen in het bruisend hart en The Loop. Op strategische plaatsen worden de barrières van de E40, spoorweg en Kortrijksesteenweg overbrugd. De verbinding is daarom ook relevant voor voetgangers. Op sommige plekken, bijvoorbeeld op de verbinding tussen The Loop en Sint-Denijs-Westem, verwachten we structurele voetgangersbewegingen. Door de uitbouw van het netwerk kunnen bewoners van Sint-Denijs-Westem naar de voorzieningen op The Loop en omgekeerd.



De grootste uitdaging voor het slagen van de oost-westfietsverbinding bestaat eruit de infrastructuurbundel van de E40-Kortrijksesteenweg - The Loop - de spoorweg te overbruggen.

De Don Bosco site is verbonden met de fietssnelweg en de Parkbosbrug richting Zwijnaarde. Hoewel het Pleispark eraan grenst, moet men vandaag omrijden via de Kortrijksesteenweg - Maaltemeers. Zoals geformuleerd in de Wijkstructuurschets Zwijnaarde, is het zinvol om een trage verbinding te onderzoeken die de buurt verbindt met Maaltemeers en dus bij uitbreiding de fietssnelweg.

Op lange termijn is een onderdoorgang met de E40 wenselijk, tussen de Drie Koningenstraat en de Putstraat, ter hoogte van de Moester. Op die manier ontstaat een boeiende link tussen de tramhalte op de Kortrijksesteenweg en Zwijnaarde. Ook de ontwikkelingen op The Loop en langs het knooppunt ter hoogte van het op- en afrittencomplex zijn gebaat bij een vlotte fietsverbinding. Zo wordt bijvoorbeeld de geplande studentenhuusvesting beter verbonden met Campus Ardoyen.



De Schilderswijk is rechtstreeks verbonden met de fietssnelweg F7 via de Putstraat of langs de Pieter Pauwel Rubenslaan. Beiden komen samen ter hoogte van het oud station dat aansluit op het bruisend hart. Ze zijn complementair, de ene is verkeersveiliger terwijl de ander rechtstreeks aansluit op de verkavelingswijk langs de Pieter Pauwel Rubenslaan.

De oost-westfietsverbinding benut drie ongelijkgrondse kruisingen met de spoorweg. De meest noordelijke doorsteek is een bestaande onderdoorgang die de Beukenlaan en the Loop met elkaar verbinden. Ten zuiden suggereert de oost-west fietsverbinding een nieuwe ongelijkgrondse kruising. Het opzet is om een short cut te realiseren tussen de Steenaardestraat en de Poortakkerstraat. De spoorweg ligt hier echter op het maaiveld. De exacte ligging van het tracé moet verder onderzocht worden rekening houdend met aanloophelling, afstand en vrije hoogte van de onderdoorgang

Verder richting westen zijn twee trajecten behouden. Een ten noorden en zuiden van de E40. Ze rijgen beiden de Leie - kouter - Rosdambeekvallei - bruisend hart - Karus - the Loop aan elkaar. De Parallelweg ten zuiden van de E40 focust op ruimte voor de fietsverbinding. De parallel weg ten noorden van de E40 hoeft geen doorgaande verbinding te blijven en kan plaatselijk worden onthard.

Het oud station heeft een bijzondere positie in de structuur van de oost-west fietsverbinding; verschillende routes en ruimtelijke structuren komen er samen (bruisend hart - Kortrijksesteenweg) alsook thema's (Gent Spoor, integrale toegankelijkheid en erfgoed). De plek kan gedefinieerd worden als een belangrijke toekomstige publieke ruimte in de wijk met aantrekkelijke verblijfskwaliteit voor jongeren.

The Loop heeft een apart planproces en behoort niet tot de gebiedsvisie. Onder voorbehoud van het definitieve masterplan voor The Loop wordt een dwarsstructuur opgenomen die een ruimtelijke verbondenheid garandeert tussen Sint-Denijs-Westrem, de toekomstige stationswijk The Loop en de tramhalte ter hoogte van Maria Middelaers. De gebiedsvisie bevestigt de noodzaak en meerwaarde van deze dwarsstructuur.

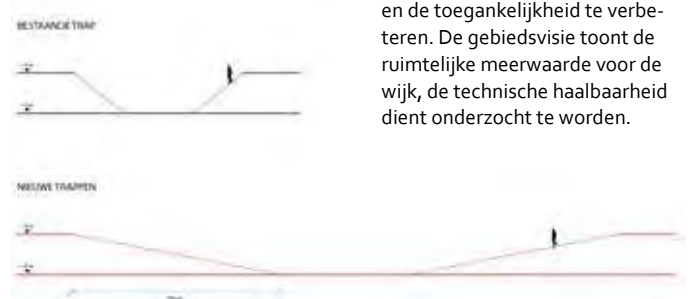
Karus / Kasteel Hamelinck

De oost-westfietsverbinding verbindt Karus met het bruisend hart enerzijds en de levendige stationswijk op The Loop anderzijds. De zorgorganisatie Karus, die geestelijke gezondheidszorg aanbiedt, zal de site op termijn verlaten. De site is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Het park met de vijver is opgenomen in het RUP Groen. Op het moment dat de verbinding naar The Loop wordt gerealiseerd, verhoogt de potentie om het bruisend hart ter hoogte van de Karussite verder op te laden.

Oud station

Het oude station is een cruciale plek in de oost-west fietsverbinding en behoort ook tot de ruimtelijke structuur van het bruisend hart. De omgeving rond het oud station is een beschermd stadsgezicht en het gebouw zelf een monument. De omgeving is vandaag sterk verhard en de wegenis overgedimensioneerd. De aanwezige voetgangerstunnel met fietsgoot onder de spoorweg is een plek voor ontmoeting bij jongeren. Bouwend op de intrinsiek aanwezige potenties, namelijk de tunnel, het erfgoed en de ontmoetingsplek voor jongeren kan de omgeving transformeren tot een nieuwe centraliteit voor de wijk.

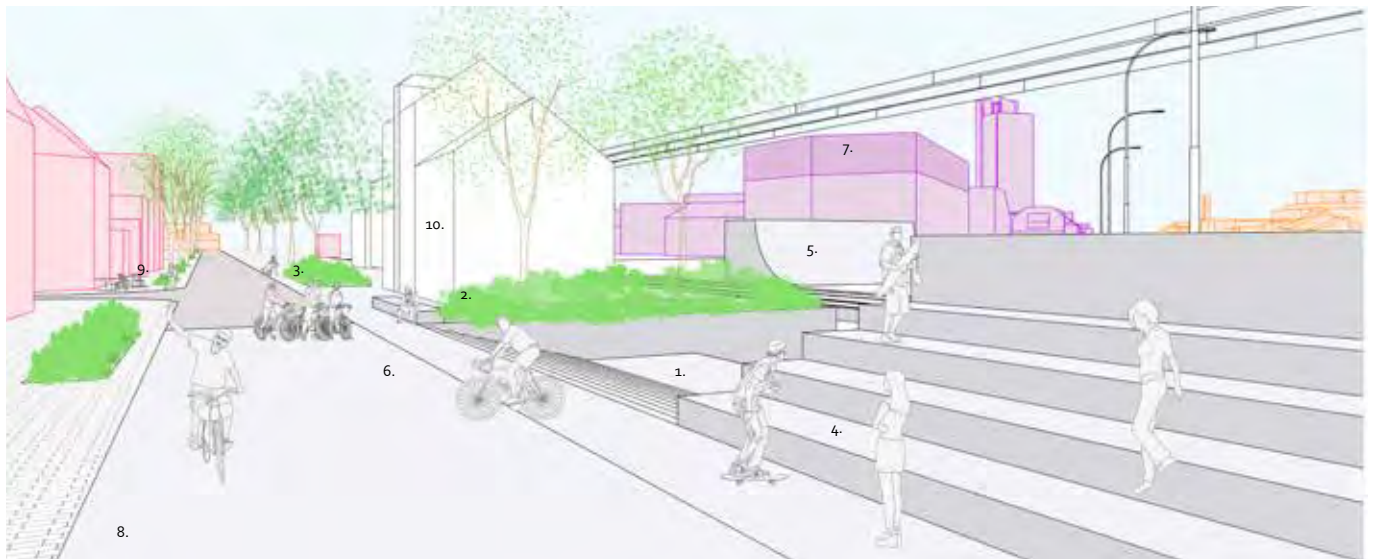
De ondertunneling van de Kortrijksesteenweg is een belangrijke locatie voor de organisatie van keerbewegingen. Binnen Gent spoort wordt deze beweging gezien van de zuidzijde richting de noordzijde. De weg wordt enkelrichting verkeer met aandacht voor draaicirkels van vrachtwagens/brandweer... Door de wegenis te herleiden tot het noodzakelijke minimum kan de publieke ruimte onthard en vergroend worden met aandacht voor het stadsgezicht. De groene spoorwegberm wordt zo visueel verlengd tot het tunneldak over de Kortrijksesteenweg. Het tunneldak zelf is een plek waar de focus ligt op ontmoeting en urban sports (skaten, skeeleren...). De optimalisatie van de voetgangerstunnel is een hefboom voor de heraanleg van de publieke ruimte.



Een eenvoudige schaal oefening illustreert de potentiële ruimte om de tunnel te optimaliseren en de toegankelijkheid te verbeteren. De gebiedsvisie toont de ruimtelijke meerwaarde voor de wijk, de technische haalbaarheid dient onderzocht te worden.



- OULD STATION**
- Bestaande privé boomgebieden
- Bestaande openbare boomgebieden
- Nieuwe openbare boomgebieden
- Nieuwe groene strips
- Nieuwe bomen
- Beschermde monumenten
- Sint-Rochus
- OW-fietsverbinding**
- Bestaande assen
- Nieuwe doorsteek
- Dynamische ontmoetingsruimtes**
- Ontmoetingsplek
- Ontwikkelingskader**
- Kortrijksesteenweg



Een eerste schets van de mogelijke toekomstbestendige transformatie van de omgeving rond het oud station waarbij verschillende opgaves met elkaar worden verweven tot kwalitatieve publieke ruimte.

1. comfortabele fiets- en voetgangerstunnel
2. koele ontmoetingsplek voor jong en oud
3. permeabele ruimte door ontharden en vergroenen
4. informele ruimte om te ontmoeten, skaten, voor urban sports
5. restruimte langs de andere zijde van de spoorweg benutten
6. fietsverbindingen in alle richtingen mogelijk maken
7. slim verdichten/optoppen langs de Kortrijksesteenweg in relatie tot de nieuwe centraliteit in de wijk
8. ruimte behouden voor keerbeweging gemotoriseerd verkeer
9. ruimte voor terrassen
10. erfgoed opnemen in de herinrichting van de publieke ruimte



houten dek, Place Simon Goulart, Genève, ADR Architectes



gladde vloer, Brussel



skateruimte, Menen



gladde vloer, Place Simon Goulart, Genève, ADR Architectes



Place Verboeckhoven, Brussel, Ney & Partners, MSA



Place de la Chapelle, Brussel

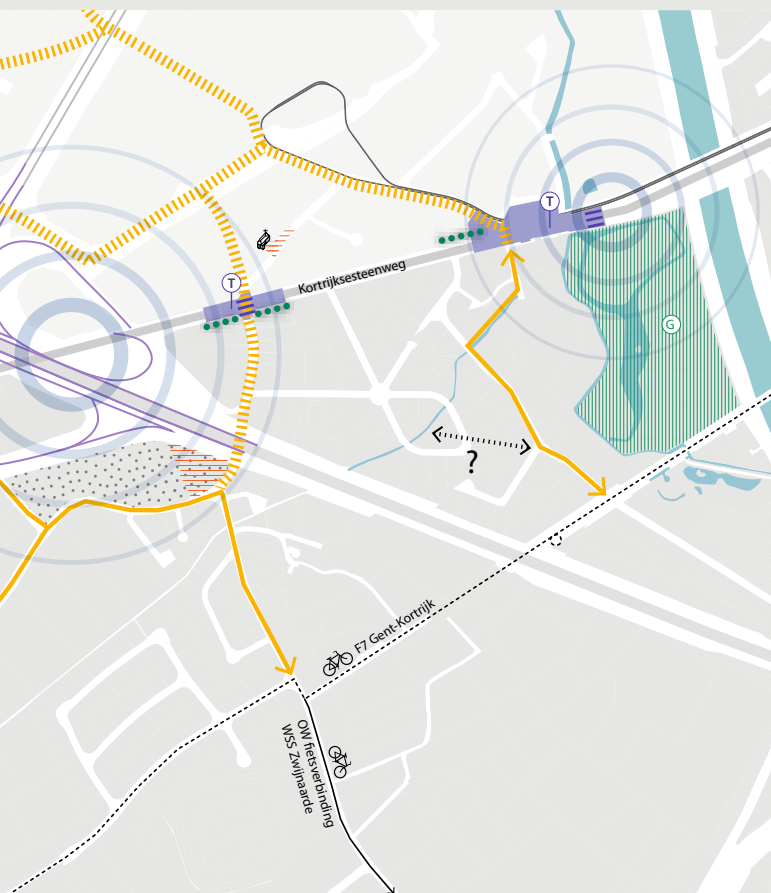
1.2.3 VEELZIJDIGE STEENWEG



De Kortrijksesteenweg is in transformatie. De ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoerssysteem samen met de visie van Ruimte voor Gent bij de ontwikkeling van een aantal knooppunten op stedelijk of stadsregionaal niveau bieden nieuwe potenties alsook uitdagingen.

De Kortrijksesteenweg introduceert een bovenlokaal programma in de wijk. De verdere ontwikkeling van de steenweg met aandacht voor de leefkwaliteit, overstekbaarheid, vergroening en de multimodale ontsluiting zorgt voor meerwaarde voor de wijk.

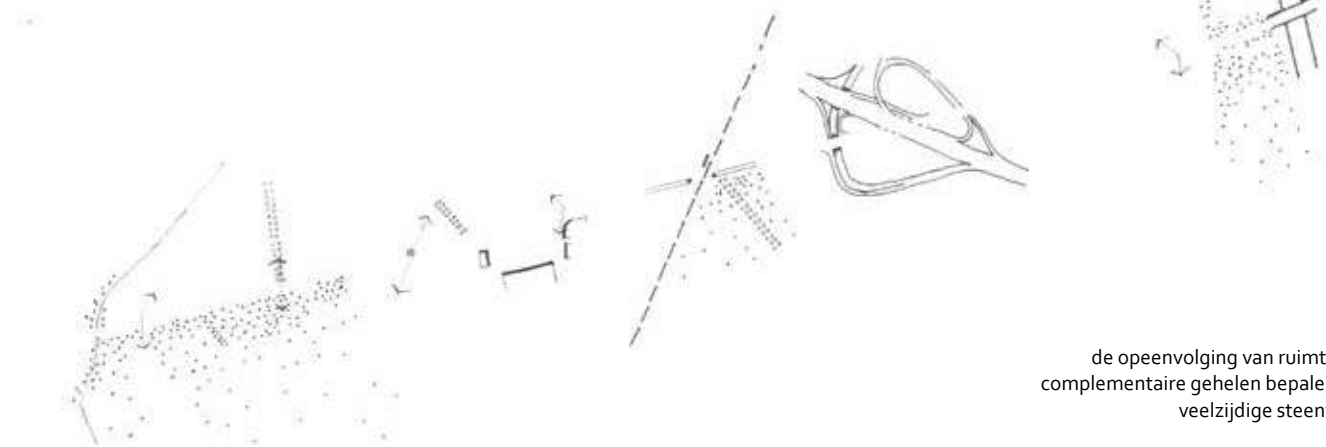
De steenweg wordt een deel van de wijk en omgekeerd. De stedelijke platformen fungeren daarbij als scharnierpunten. Ze definiëren plekken langs de lineaire as en ontstaan uit het raakvlak van de steenweg met de HOV haltes of bijzondere kruispunten zoals de NZ-as, de Rosdambek, de kasteeldreef of de spoorweg. De stedelijke platformen zijn een mechanisme om in te grijpen op de steenweg en publieke kwaliteiten toe te voegen; door het verbeteren van de oversteken, het vergroenen en het bieden van comfortabele ruimte voor voetgangers en fietsers.



- KORTRIJKSESTEENWEG**
- Stedelijke platformen
 - Oversteken
 - HOV halte (Gentspoort)
 - Ruimtelijke knooppunten (Ruimte voor Gent)
 - Beschermd monumenten
 - Groene domeinen
 - E Bos Gentiaanlaan
 - F Kasteeldomein Herry
 - G Domein Maaltekasteel
- Bruisend hart**
- NZ-as
 - Gewenste verbinding NZ-as
 - OW-as
- OW-fietsverbinding**
- Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
 - Ontwikkeling The Loop volgens apart traject
- Onderliggend netwerk in de wijk**
- Fietssnelweg
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
- Rosdambekvallei**
- Parkbos
 - Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
- Dynamische ontmoetingsruimtes**
- Bestaande assen

* het bestaande stratenpatroon op de achtergrond van deze kaart dient ter oriëntatie

Stedelijk platform



de opeenvolging van ruimtelijk complementaire gehelen bepalen de veelzijdige steenweg

De Kortrijksesteenweg heeft vandaag een asymmetrisch beeld. Dit geldt zowel voor de bebouwing aan de steenweg als voor het achterliggende gebied. De zuidzijde bestaat uit een kleinere korrel in een uitgesproken groene setting aan de rand van het Parkbos. De noordzijde heeft een meer dynamisch karakter met veel baanwinkels en parkings en sluit aan bij de site van The Loop en de kern van St-Denijs-Westrem. Deze asymmetrie is doorheen de jaren als een identiteit voor de Kortrijksesteenweg uitgespeeld. De gebiedsvisie bevestigt de tweeledige benadering van de steenweg. Anderzijds betekent dit niet dat er geen ruimtelijke uitdagingen zijn voor de as. Aan de noordkant is er nood aan efficiënter ruimtegebruik door programma's en parkings te bundelen en te ontharden. De zuidzijde focust op het groene karakter met verweving van functies en behoud van het groen.

De gebiedsvisie voegt een nieuw element toe; de stedelijke platformen. In de eerste plaats is dit een operatie die ingrijpt op de weg zelf. Om een betekenisvolle leefomgeving te creëren langs de weg, is het van belang de weg, op een punctuele manier ter hoogte van de platformen, aan te pakken. De focus ligt daarbij op het verbeteren van de oversteekbaarheid, een comfortabele ruimte bieden voor fietsers en voetgangers alsook het ontharden en vergroenen van de steenweg. De stedelijke platformen markeren de diverse ruimtes die de Kortrijksesteenweg doorkruist en heroriënteren de weg in de dwarsrichting. Het platform vestigt de aandacht op beide zijden van de weg en de connectie met de achterliggende buurt. De stedelijke platformen functioneren als oriëntatiepunt op de as. Een andere materialiteit van de weg of een verhoogde ligging kan een bijdrage leveren aan de integrale toegankelijkheid en de leesbaarheid van het stedelijk platform als een "andere" omgeving langs de steenweg. Waar fietsers en voetgangers een belangrijke plaats krijgen.

De locaties voor de stedelijke platformen zijn de volgende:

- > Rosdambeekvallei | De beek dwarsst de weg, het stedelijk platform maakt de groenblauwe ruimte beleefbaar vanop de steenweg en zetten we extra in op de oversteekbaarheid in het kader van een recreatieve fietsverbinding tussen de Rosdambeekvallei en het Parkbos.
- > Borluut | Groene dreef botst op oversteekplaats en biedt perspectief op kasteel, aan de overzijde is de toegang tot het Parkbos gelegen. Het stedelijk platform linkt de figuur van de Rosdambeekvallei met het Parkbos, versterken van groen ter hoogte van de weg primeert.
- > Portaal Grand Noble | Deze plek is de geplande eindhalte van de tramlijn op de Kortrijksesteenweg richting centrum. De infrastructuur van het stedelijk platform wordt maximaal gekoppeld aan de onthaalinfrastructuur van het Portaal Grand Noble als onderdeel van het Parkbos.
- > stedelijk knooppunt Carrefour | Het knooppunt combineert een multimodale bereikbaarheid (halte Gentspoort samen met overstappunt openbaar vervoer) met bovenlokale voorzieningen in combinatie met de noord-zuid as tot de wijk. De gebouwen zijn teruggetrokken en vergroten de afstand tot de Kortrijksesteenweg. Vandaag heeft de parking vooraan de illusie een voorplein te zijn. Het potentieel en ontwikkeling van het stedelijk platform is eerder uitgebreid besproken (zie p.52).
- > Transferium | Gelegen langs het op- en afrittencomplex van de E40 samen met tramhaltes op de steenweg is dit een plek met sterk mobiliteitsnetwerk. Het stedelijk platform biedt aandacht voor de menselijke schaal door in te zetten op oversteekbaarheid van het gebied. Ook de relatie tot het achterliggend woonweefsel van de Schilderswijk en het Pleispark verdient de nodige aandacht.



het stedelijk platform als samenspel van ruimtelijke elementen: fietsinfrastructuur - vergroening - oversteekbaarheid - doorwaadbaarheid = de basis voor ontwikkeling langs de steenweg

- > stedelijk knooppunt Maria Middelaars | het stedelijk platform ontwikkelt zich tussen Maria Middelaars, Don Bosco, het Maaltebruggepark en het Maaltecenter. Ook hier wordt een tramhalte voorzien binnen het Project Gentspoort. De omgeving ontwikkelt zich rond de dwarsende structuur van de Grietgracht/Leebeek.

Afhankelijk van de omgeving krijgt het stedelijk platform een ander karakter. Ter hoogte van het Parkbos en de Rosdambekvallei ligt de focus op het versterken van de open ruimte langs de weg. Ter hoogte van een ruimtelijk knooppunt eerder inzetten op centraliteit, verweving, verdichting, ...

Door die verschillende omgevingen langs de steenweg beleefbaar te maken bouwen we aan de veelzijdige steenweg. De diversiteit aan mogelijke ontwikkelingen langs de steenweg wordt beschreven in deel 2, ontwikkelingskader.



Rosdambek vanaf de steenweg



Rosdambek vanaf de steenweg



Parkbos vanaf de steenweg



Borluut vanaf de steenweg

Gentspoort

De Kortrijksesteenweg behoort tot de eerste zone van Gentspoort. De tram rijdt op nieuwe tramsporen richting Gent en sluit ter hoogte van Maaltebrugge aan op de bestaande tramsporen. De tram zal dus een belangrijke plaats innemen op de steenweg. De Kortrijksesteenweg blijft in de toekomst een belangrijke verkeersader voor het verkeer van en naar Gent, de R4 en de E40. Het plan van Gentspoort en het principe van de stedelijke platformen voor de wijk versterken elkaar. Aan alle haltes en kruispunten komen veilige oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers. In de toekomst rijdt gemotoriseerd verkeer op de Kortrijksesteenweg over één rijstrook in elke rijrichting met afslagstroken ter hoogte van kruispunten. De maximumsnelheid wordt verlaagd tot 50 km/u. Bomen worden geplant ter hoogte van de haltes en ruimte voor water wordt opgenomen.

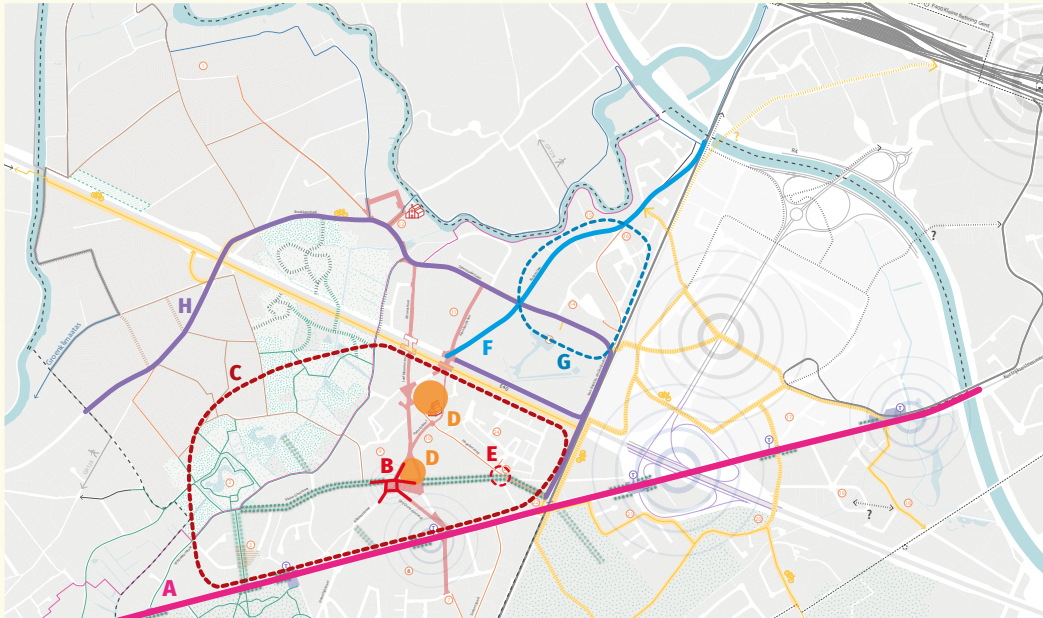
Momenteel worden twee varianten van het wegprofiel onderzocht. Naar alle waarschijnlijkheid wordt het een combinatie van beide logica's.

meer info via <https://gentspoort.be>



MOBILITEIT

Parallel aan de gebiedsvisie werd ook de opmaak van een wijkmobiliteitsplan voor Sint-Denijs-Destrem en Afsnee opgestart. Beide trajecten werden samen geduid in de communicatie naar de wijkbewoners en op een wijkmarkt in 2022. De informatie uit die participatiefase leidde in de zomer van dat jaar tot een inventarisatiebundel met de belangrijkste knelpunten, kansen en wijkspecifieke doelstellingen op vlak van mobiliteit. De meeste van die doelen zijn duidelijk gelinkt met enkele hoofdconcepten van de gebiedsvisie voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.



Doelstellingen Wijkmobiliteitsplan

A. Kortrijksesteenweg: minder barrière-effecten en meer verkeersveiligheid, vooral voor de actieve weggebruikers op de kruispunten

De Kortrijksesteenweg (N43) kampt met een gebrek aan voetpaden, kwalitatieve fietspaden, slechte oversteekbaarheid en hoge verkeersintensiteiten. De weg is belangrijk binnen de netwerken van fietsers, openbaar vervoer en (boven) lokaal gemotoriseerd verkeer. Bovendien weegt het vele zwaar vervoer op de leefbaarheid van de buurt. De N43 kwam duidelijk als grootste knelpunt naar boven in de inventarisatie voor het wijkmobiliteitsplan van Sint-Denijs-Westrem, en in 2021 ook al bij het wijkmobiliteitsplan van Zwijnaarde.

De gebiedsvisie mikt ook op de kansen die de Kortrijksesteenweg kan bieden voor Sint-Denijs-Westrem. De geplande ontwikkelingen en projecten – waaronder zeker Gentspoort – bieden opportuniteiten om niet alleen de mobiliteitsknelpunten aan te pakken, maar een ingrijpende transformatie te realiseren tot een veelzijdige steenweg.

B. Gemeenteplein: het plein en aangrenzende straten aantrekkelijk maken, als kloppend hart van de wijk, met een goede bereikbaarheid van de handel en de horeca.

C. Dorpscentrum: verkeersleefbaarheid, verkeersveiligheid en woonkwaliteit verbeteren door het weren van doorgaand gemotoriseerd verkeer en het streven naar selectieve bereikbaarheid van de bestemmingen in het centrum.

D. Schoolomgevingen in het dorpscentrum: verbeteren verkeersveiligheid voor actieve weggebruikers

De gebiedsvisie identificeert de potentie van een bruisend hart voor de wijk. Enkele doelstellingen uit het wijkmobiliteitsplan mikken uitdrukkelijk op verkeersmaatregelen om dat waar te kunnen maken.

Het Gemeenteplein vormt – samen met de Krijzeltand – het kloppend hart van de wijk, met onder meer een kernwinkelgebied, een basisschool, een knooppunt voor openbaar vervoer en een evenementenplek.

Er is een duidelijke vraag om het Gemeenteplein en/of Krijzeltand om te vormen tot een aangename ontmoetingsplek, maar er wordt ook gevreesd voor een tekort aan parkeerplaatsen. Parkeeronderzoek uit 2020 heeft geen groot parkeerprobleem vastgesteld, maar nieuwe kantoren en ontwikkelingen op de Kortrijksesteenweg zouden meer parkeerdruk in de omliggende woonstraten kunnen veroorzaken.

Vanuit het hele centrum kwamen er negatieve signalen over sluipverkeer, te snel verkeer, de kwaliteit van rijbanen en voetpaden, en te weinig comfort en verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers. Het vele doorgaand autoverkeer is ook nadelig voor busgebruikers.

De mobiliteitsproblemen gelden niet enkel voor het Gemeenteplein en Krijzeltand, maar ook voor belangrijke lokale verbindingsstraten zoals de Sint-Dionysiusstraat, de as Loofblommestraat – Vennestraat en de oost-westas Kleine Gentstreet – Oudeheerweg, met veel lokale handel, een woonzorgcentrum en twee basisscholen.

De lokale fietsroute Oudeheerweg - Octaaf Soudanstraat verbindt het dorpscentrum met The Loop en Zwijnaarde, via een oncomfortabel tunneltje onder de spoorweg. De gebiedsvisie bevestigt het belang van die connectie.

Kinderen- en jongeren-netwerk

Een tijdje na de conclusies uit de inventarisatienota van het wijkmobiliteitsplan peilde de Stad met het onderzoek 'De Grote Trek' naar het verplaatsingsgedrag van kinderen en jongeren en hun belevingen in het verkeer. Het kinder- en jongeren-netwerk toont aan waar kinderen en jongeren zich effectief verplaatsen in de wijk, zonder onderscheid te maken tussen wandel- en fietsroutes.

In Sint-Denijs-Westrem kwamen een aantal veelgebruikte routes naar voor, die ook terug te vinden zijn in de conclusies van de gebiedsvisie. Zowel de noordzuidelijk as van het bruisend hart van de wijk als de oostwestelijke as (Borluut – Oudeheerweg) worden intensief gebruikt door kinderen en jongeren.

Kinderen en jongeren noemden het kruispunt op de Kortrijksesteenweg aan de Carrefour onveilig. Voor kinderen van het Soenenspark vormt dit een harde grens met het centrum van Sint-Denijs-Westrem. Kinderen mogen deze oversteek vaak niet alleen maken. Ze bevestigden ook eerdere knelpunten zoals smalle voetpaden in de Loofblommestraat.

E. Sint-Rochusplein: verkeersleefbaarheid verhogen

Op de oost-westas in het dorpscentrum is het Sint-Rochusplein een slecht leesbare rotonde, met een moeilijke oversteekbaarheid, zwaar en snel verkeer. Buurtbewoners willen er graag een echt plein en een aangename ontmoetingsplek van maken. De gebiedsvisie biedt perspectief om deze ruimte meer op maat van mensen in te richten.

F. Beukenlaan: oversteekbaarheid verbeteren, zeker voor voetgangers en fietsers

G. Camillus-wijk: verhogen van de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid door het beperken van doorgaand gemotoriseerd verkeer

Heel wat verkeer op de Beukenlaan lijkt een oorsprong of bestemming te hebben buiten Sint-Denijs-Westrem en Afsnee: vooral Gent centrum, Sint-Martens-Latem en De Pinte. In de wegcategorisering is deze straat nochtans niet bedoeld voor bovenlokaal verkeer. De Beukenlaan is wel een belangrijke as voor openbaar vervoer en lokaal gemotoriseerd verkeer. Door het vele (boven)lokaal verkeer scoort de betrouwbaarheid van de bussen in de ochtend- en avondspits minder goed.

De verkeersdruk van doorgaand verkeer is ook nadelig voor de verkeersleefbaarheid van de hele Camillus-wijk.

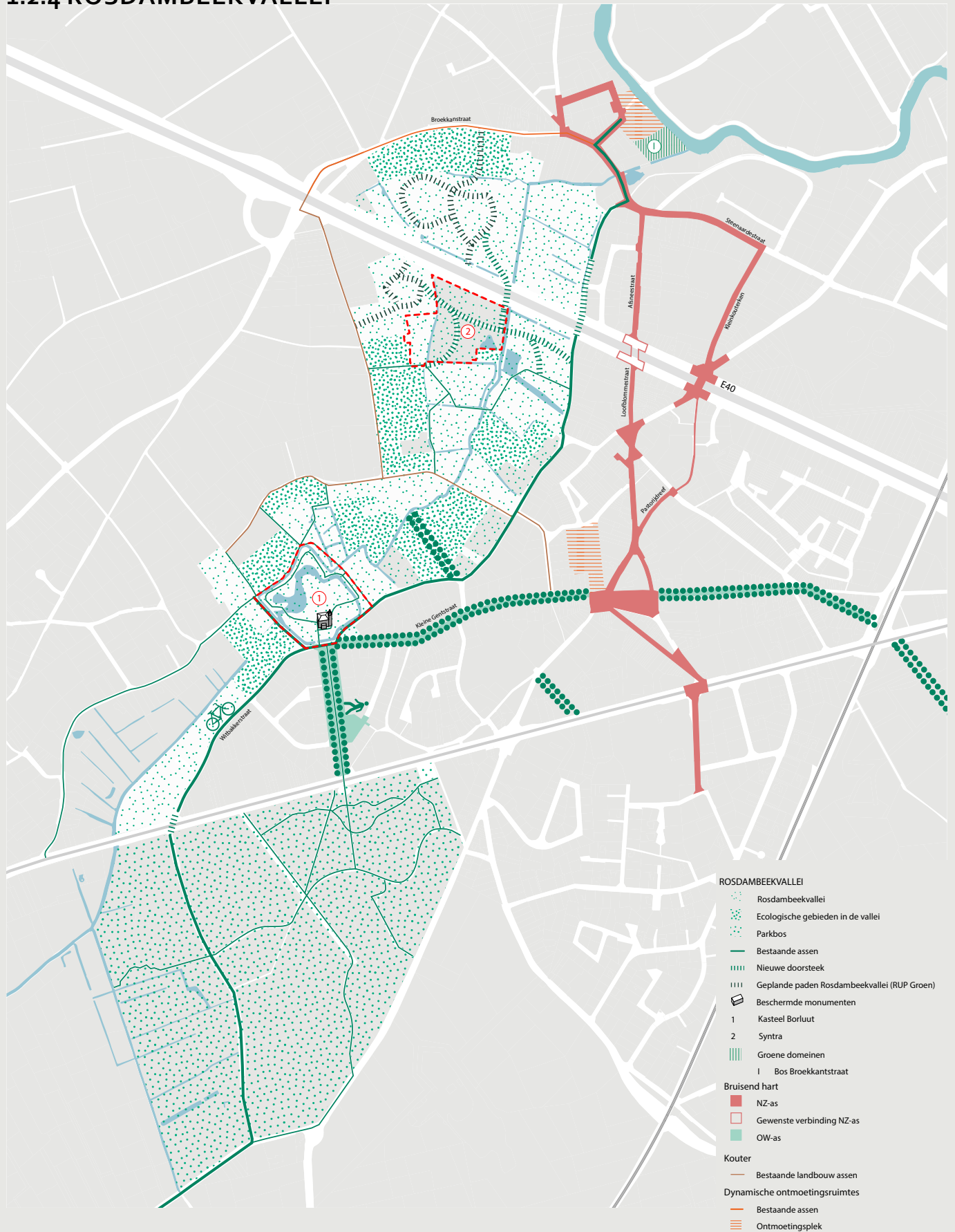
H. Verkeersveilige voetgangers- en fietsassen ten noorden en oosten van het centrum van Sint-Denijs-Westrem (Broekkantstraat-Wittepaalstraat, Steenaardestraat, Louis Delebecquelaan en Jean-Baptiste de Ghellincklaan)

De gebiedsvisie van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee wil ook inzetten op een kwalitatieve bovenlokale oost-west fietsverbinding tussen Merelbeke en Baarle. Die ambitie is ook terug te vinden in de wijk-specifieke doelstellingen van zowel het wijkmobiliteitsplan van Sint-Denijs-Westrem – Afsnee als dat van Zwijnaarde – Pleispark – Schilderswijk.

Ten westen van de spoorwegas werden onder meer knelpunten benoemd op de verbindingen Broekkantstraat-Wittepaalstraat, Steenaardestraat, Louis Delebecquelaan en Jean-Baptiste de Ghellincklaan. Ten oosten van de spoorweg definieerde het wijkmobiliteitsplan doelstellingen voor meer verkeersveiligheid op de routes Pieter-Pauwel Rubenslaan - Rijvisschestraat en Maaltemeers.

Daarnaast vormt de ontwikkeling van The Loop nog een apart verhaal dat een logische aanvulling op dit netwerk moet vormen.

1.2.4 ROSDAMBEEKVALLEI



De Rosdambeekvallei vormt een essentiële landschappelijke, ecologische en recreatieve schakel tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos. De vallei van de Rosdambeek bevat natte natuur, kasteelparken, kleinschalige (bio)landbouw, kleinschalige bosjes, landschapselementen en microreliëf. De vallei is fluviaal overstromingsgevoelig. De Rosdambeek verbindt eveneens het waternetwerk in de gemeenten De Pinte en Sint-Martens-Latem, via de groenpool Parkbos, met de Leie. De Rosdambeekvallei staat ook in voor de waterafvoer van een deel van Sint-Martens-Latem.

De Witbakkerstraat - Lauwstraat vormen de ruggengraat van de buurtwandelingen die doorheen de vallei gemaakt kunnen worden. We streven ernaar kwalitatieve verbindingen toe te voegen die de versnippering door de E40 en Kortrijksesteenweg opheffen zodat de wijk terug met elkaar verbonden is via de Rosdambeekvallei. Dit biedt oplossingen voor de ontwikkeling van de 15min wijk en stimuleert beweging en de versterking van een groene wijk voor jong en oud.

Natuurherstel

De Rosdambeekvallei heeft op dit moment al een grote biologische waarde, er wordt echter vastgesteld dat er nog aanzienlijke mogelijkheden zijn voor natuurherstel en het verder verhogen van de natuurwaarden in het gebied. Het implementeren van integraal waterbeheer, met nadruk op natuurlijke waterberging en ruimte voor water, kan het natuurpotentieel van de Rosdambeekvallei verder optimaliseren.

De omgeving van Syntra herbergt een waardevolle veenbodem, die op Vlaams niveau als bodemkundig erfgoed werd aangeduid en een groot archeologisch potentieel heeft. Deze veengronden werken als natuurlijke klimaatbuffers, leggen CO₂ vast en kennen een grote biodiversiteit. Doordat venen veel water kunnen opnemen en dit daarna geleidelijk weer afgeven, zoals een spons, overstromen natuurlijke beekdalen niet vaak en vallen ze ook niet droog in periodes met weinig neerslag.

Door verstoringen in het verleden, zoals afgravingen of ophogingen voor bebouwing, heeft een groot deel van dit veenbodem schade opgelopen. De veranderingen in het hydrologisch regime, vooral door het verdiepen van het profiel van de Rosdambeek, hebben ook een negatieve impact gehad op het veen. Als het veen verdroogt komen CO₂ en voedingsstoffen vrij. Dit levert naast problemen met droogte, wateroverlast en waterkwaliteit ook een sterk verarmde biodiversiteit op.

Met het toenemen van extreem weer - grote droogte en wateroverlast bij piekbuien - staat het behoud en herstel van deze waardevolle veenbodem voorop. Het is de ambitie van de Stad om waar mogelijk de bodem terug af te graven tot op zijn oorspronkelijk niveau. Door het grondwaterpeil te verhogen, wordt geen veen meer afgebroken en ontstaan er mogelijkheden om opnieuw veen te vormen. De sponswerking herstelt hierdoor en CO₂ wordt weer vastgelegd. Veenherstel draagt zo actief bij aan het tegengaan van klimaatverandering, maar maakt het landschap ook weerbaarder tegen extreme weersomstandigheden zoals overstromingen en droogte.



ROSDAMBEEKVALLEI

- Rosdambeekvallei
- Ecologische gebieden in de vallei
- Parkbos
- Bestaande assen
- Nieuwe doorsteek
- Geplande paden Rosdambeekvallei (RUP Groen)
- Beschermd monumenten
- 1 Kasteel Borluut
- 2 Syntra
- Bruisend hart**
- NZ-as
- Gewenste verbinding NZ-as
- OW-as
- Kouter**
- Bestaande landbouw assen
- Dynamische ontmoetingsruimtes**
- Bestaande assen
- Ontmoetingsplek

Borluut

Het kasteeldomein Borluut is een betekenisvolle plek voor de wijk en gelegen binnen de structuur van de Rosdambeekvallei. Alles start met het behouden en indien mogelijk versterken van de publiek toegankelijke open ruimte. Het belang van de plek als een ruimte voor ontmoeting, voor een buurtwandeling, voor een feest, voor een activiteit... heeft een grote waarde in de mental map van de bewoners. Borluut als plaats waar mensen in de wijk elkaar kunnen ontmoeten is een kwaliteit die deel uitmaakt van de identiteit van de wijk.

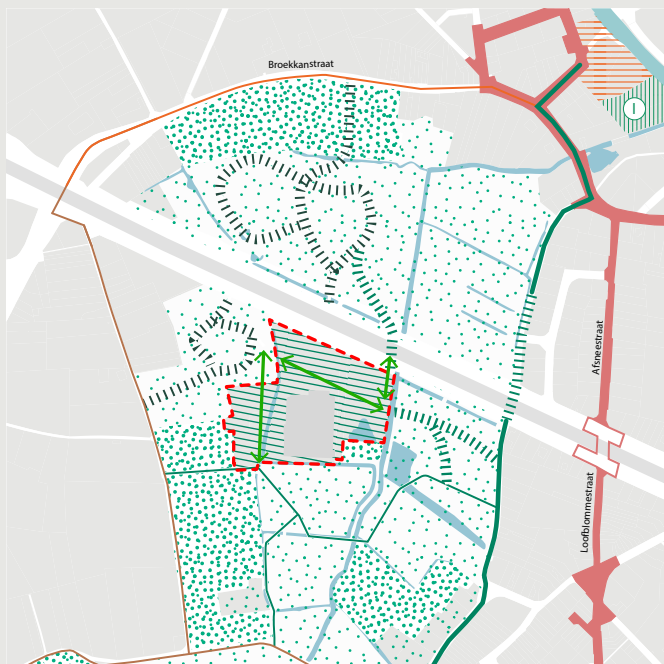
Eenzijds is het behoud van het publiek karakter van de site van belang voor de bewoners in de wijk. Anderzijds primeert de natuurwaarde van de Rosdambeekvallei. We stellen daarom voor de lange termijn ontwikkeling van Borluut een aantal uitgangspunten op:

- > De omgeving is een belangrijke koelteplek en plek voor ontmoeting.
- > De Rosdambeekvallei heeft een zacht-recreatief karakter.
- > Het kasteel en het koetshuis blijven plaatsen voor ontmoeting.

De tennisclub aan het Borluut kasteel heeft een sterke lokale verankering in de wijk.

- > We erkennen dat de tennisclub een belangrijke ontmoetingsplek is
- > Vandaag kan de tennis in haar huidige vorm behouden blijven.
- > Op lange termijn of bij uitbreidingsbehoefte is het wenselijk om de tennisclub te herlokaliseren vermits de groenblauwe structuur van de Rosdambeekvallei primeert.





Syntra

Uit de structuurvisie 2030 – ‘Ruimte voor Gent’ komt duidelijk naar voor dat Stad Gent de Rosdambeekvallei wil versterken. Er moet sterk gewerkt worden vanuit het bestaande (erfgoed) landschap en het fysisch systeem: de Rosdambeekvallei is hierbij een belangrijke ruimtelijke drager.

Rondom de Syntra-site werd het grootste deel van de beekvallei in 2021 herbestemd naar natuurgebied in het thematisch RUP Groen. In het kader van dit RUP werkte de Stad een inrichtingsschets uit die maatregelen vastlegt om ideale omstandigheden voor water en specifiek kwelgebonden vegetaties te stimuleren, de zelfzuiverende capaciteit van de beek te verhogen, de waterbergingscapaciteit te vergroten en de oorspronkelijke en waardevolle habitattypes op de aanwezige veenbodem te herstellen.

Binnen RUP Groen kregen bebouwde percelen geen herbestemming. De Stad Gent was echter wel, parallel aan dit planingsproces, sinds enkele jaren in gesprek met Syntra om de mogelijkheden te bekijken voor de herlokalisatie naar een meer duurzame binnenstedelijke locatie. Hoewel de Syntra-site niet specifiek is opgenomen in het RUP Groen, geeft het RUP een duidelijke indicatie voor de groene en duurzame ontwikkelingsambities van Stad Gent voor deze site.



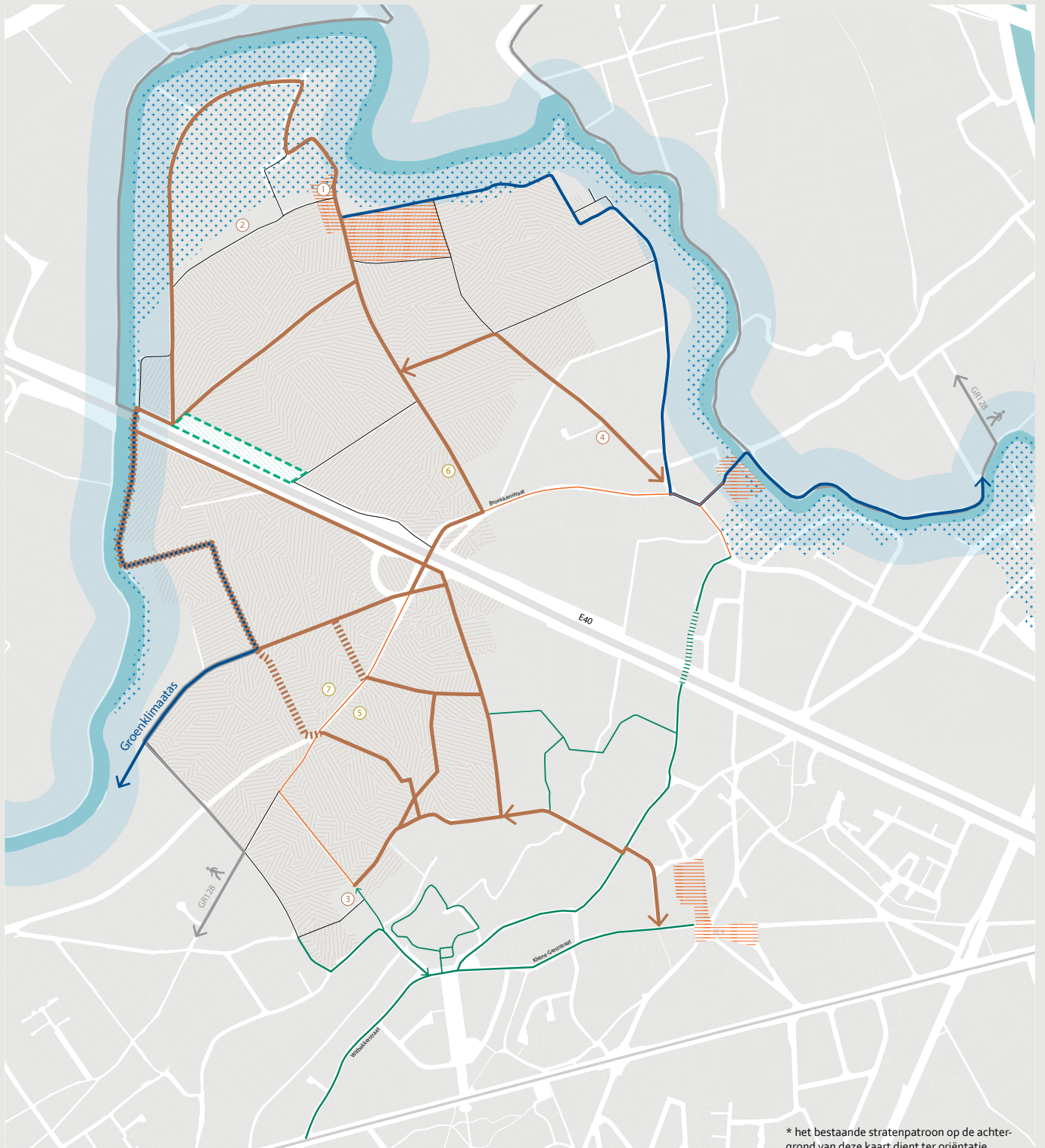
Dit houdt in dat verharding en bebouwing op de Syntra-site in de toekomst niet langer gewenst is en niet verantwoordbaar is. Dat de omliggende percelen opgenomen werden in het RUP Groen bevestigt deze visie. Het beschermen van de (zeer kwetsbare) natte natuur in de Rosdambeekvallei is tevens top-prioriteit van het hemelwater en droogteplan. Het bewaren en beschermen van de veengronden is een must. Verdwijnen van ruimte voor water in Rosdambeekvallei is bovendien te vermijden omwille van fluviale overstromingsgevoeligheid (zie intermezzo hemelwater- en droogteplan p. 78).



RUP Groen _ natuurbestemming rond de Syntra site

Stad Gent rekent op initiatieven vanuit Vlaanderen om het valleigebied volledig te herstellen en het waterbergend vermogen te vergroten. Op die manier kan ruimte voor water gecreëerd worden en zijn er mogelijkheden voor natuur- en bosontwikkeling aansluitend op het herstel van het valleigebied.
















1.2.5 KOUTER



De open ruimte van de kouter is kenmerkend voor het landschap tussen de Leie en de Rosdambekvallei. De ruimtelijke structuur van de kouter streeft ernaar om het gebied open en in professioneel landbouwgebruik te houden. Professionele duurzame en stadsgerichte landbouw primeert in het gebied. Om de openheid te versterken is het wenselijk de kouter ten zuiden van de E40 te ontrommelen.

De relatie en uitwisseling tussen de kouter en het stedelijk weefsel in de wijk wordt versterkt door de uitbouw van een recreatieve landbouwroute. Dit is een combinatie van bestaande wegen, het bestendigen van trage wegen of het aanleggen van missing links. De gebiedsvisie wil zo de korte keten en recreatie in het agrarisch gebied (open ruimte) promoten. De baanwinkels op de Kortrijksesteenweg of het familiale landbouwbedrijf op de kouter is even dichtbij.

Naast de kenmerkende open ruimte dragen vanuit erfgoeddoelpunt de verschillende villa's (vroeg 20ste eeuw) en hoeve's (17de tot 19de eeuw) die Langsheen de Leie liggen bij tot de identiteit van de kouter. Vele zijn opgenomen op de inventaris. Ze maken sterk deel uit van het omringend landschap.

- KOUTER**
-  Landbouwpercelen
 -  Ontharden
 -  Bestaande landbouw assen
 -  Nieuwe doorsteek
 -  Overlap met fietsroute Groenklimaas
 -  Bestaande trage wegen
- Landbouwbedrijf:
- 1 CSA De Goedinge
 - 2 Melkveebedrijf De Beelaerhoeve
 - 3 Kleinfruit Van de Voorde
 - 4 Groenten Eggermont
- Voormalig landbouwbedrijf / hobbylandbouw:
- 5 Tuinen De Sloover
 - 6 Bij Boer Gilles
 - 7 Kaeksmetehoeve
- Groenklimaas De Leie
-  Groenklimaassen
 -  Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
 -  Recreatieve route
 -  GR route
 -  Gewenst tracé GR route
- Rosdambekvallei
-  Bestaande assen
 -  Nieuwe doorsteek
- Dynamische ontmoetingsruimtes
-  Bestaande assen
 -  Ontmoetingsplek

Landbouwroute

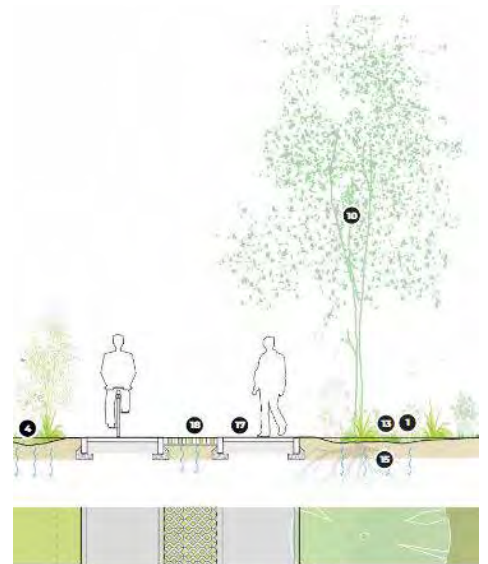
De bestaande trage wegen, in combinatie met een extra doorsteek, vormen een mooie recreatieve ontsluiting van het landbouwgebied. De route spant zich op tussen de Groenklimaatas langs de Leie en het wandelnetwerk in de Rosdambeekvallei. De lus zoekt verbinding met de kern van Afsnee, Sint-Denijs-Westrem en de ruggengraat binnen de Rosdambeekvallei die het Parkbos verbindt met de Leie. De landbouwbedrijven in de kouter worden op deze manier in de kijker gezet terwijl ze ook rustpunten voor recreanten/bezoekers/klanten kunnen vormen langs het traject.

Binnen het agrarisch gebied is er nood aan ontharding van de (trage)wegen. De lus kan een eerste aanzet betekenen tot het ontharden en herinrichten van de landbouwwegen volgens het karrespoor principe (zie IPOD 4). Het is echter niet noodzakelijk in de kouter bomenrijen toe te voegen zoals gesuggereerd in de IPOD. Het is wenselijk dat het zicht in de kouter in hoofdzaak open blijft. Bij uitbreiding kan het interessant zijn na te denken over de totale verharding van de wegenis in de kouter en het gebruik van het netwerk (wat is auto - fiets - wandel?) Waardoor het netto resultaat verharding uiteindelijk lager is door het wegprofiel aan te passen aan de functie.

Groen-blauw netwerk

Een goede sponswerking van het agrarisch gebied kan een grote bijdrage leveren aan het vasthouden van hemelwater (zie intermezzo hemelwater- en droogteplan p.78). Iedere druppel die hier eenvoudig infiltreert in de bodem draagt bij tot de voeding van de Leie- en Rosdambeekvallei.

De valleiflanken als overgang tussen kouter en de Leie- en de Rosdambeekvallei zijn waardevolle landschappelijke structuren. Deze hellingen vertonen gradiënten die zowel ecologisch als fysisch-landschappelijk belangrijk zijn. In de omgeving van Gent zijn ze o.a. door verstedelijking zeldzaam geworden. Hier in de wijk tussen kouter en de Leie- en de Rosdambeekvallei, zijn ze nog vrij goed bewaard.



IPOD4, karrespoor, p.68-69



traject van toekomstige ontharding



bloemenrand Afsnee



omgeving melkveebedrijf De Beelaerthoeve

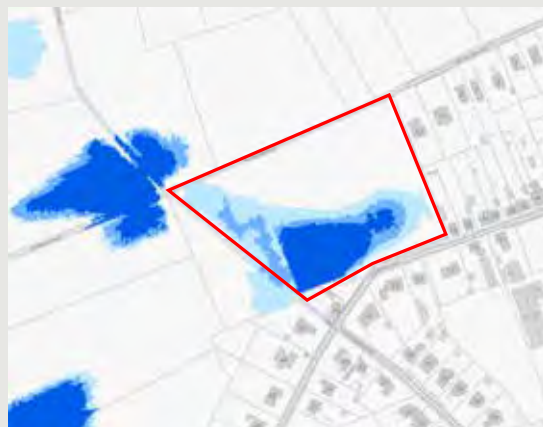


CSA De Goedinge

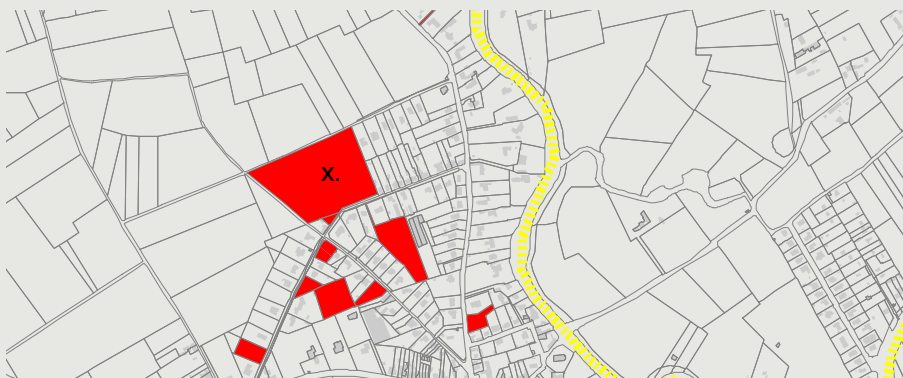
Vrijwaren open ruimte

Het onbebouwd perceel in Afsneekouter dat in eigendom is van het OCMW kan volgens het BPA bebouwd worden langs de straatkant. Conform de programmanota Sociaal Wonen worden eigen grondposities met een woonfunctie bij voorkeur ingezet voor de kwetsbare functie sociale huisvesting. Maar omwille van de ligging van dit perceel als onderdeel van de Kouter is een ontwikkeling op deze plek niet wenselijk.

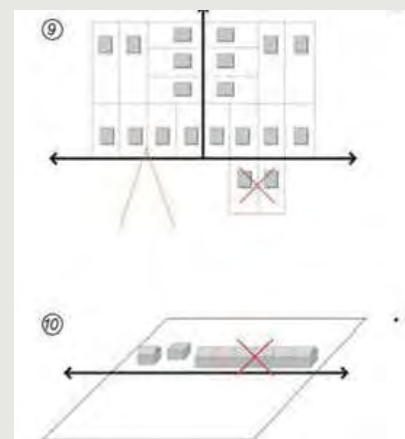
- > Pluviaal overstromingsgevoelig, stond in verleden al onder water (effectief overstromingsgevoelig gebied)
- > Het strategische project Kouter- en Leiland spreekt zich bovenop de nood aan ruimtelijk rendement expliciet uit tegen de bebouwing van open straatzuides met zicht op de open ruimte.
- > We willen planologisch ruimteneutraal zijn en dit is een ideaal compensatiegebied.



Superpositie perceel - effectief overstromingsgebied Pluviaal overstromingsgevoelig gebied (watertoets)



Uitsnit onbebouwde percelen in woongebied - situering perceel X grenzend aan de Kouter



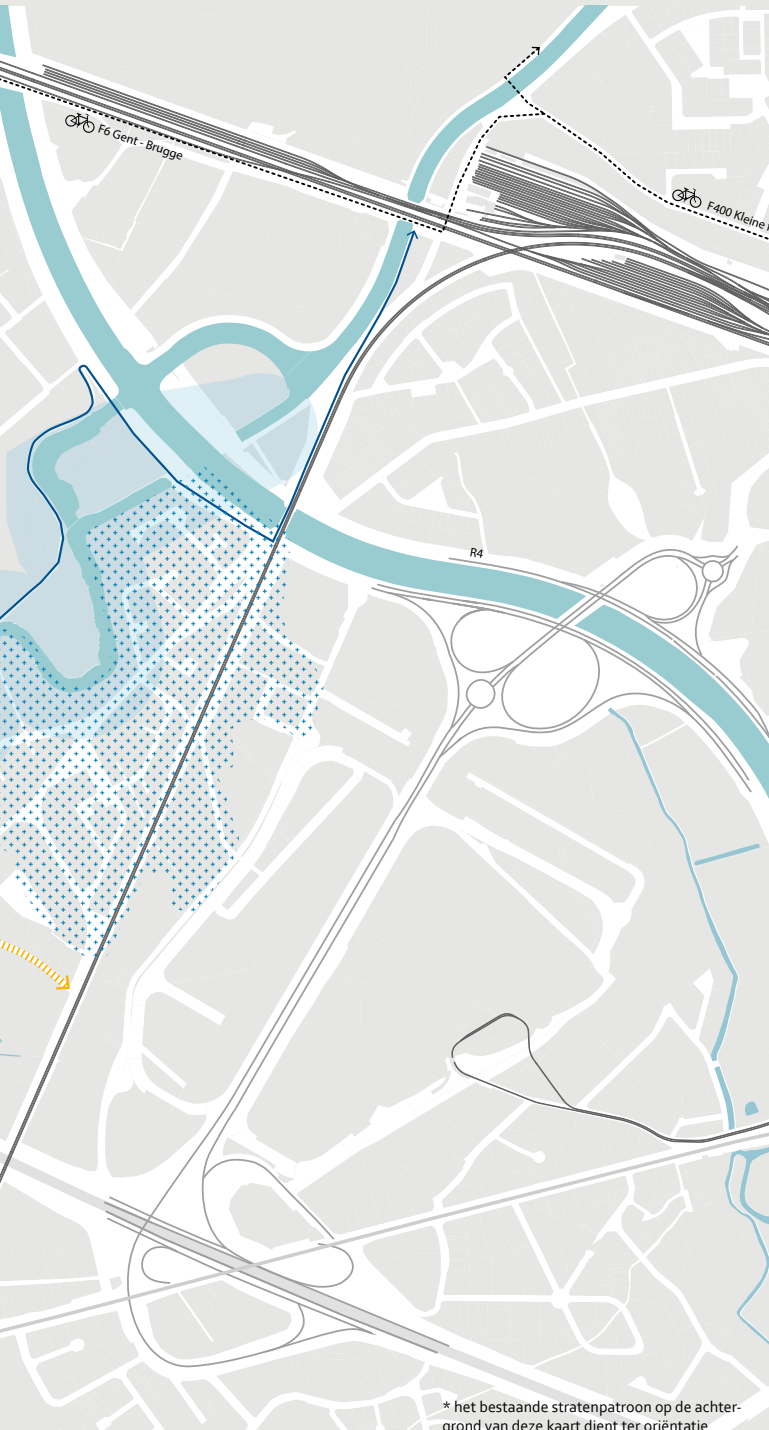
strategisch project Kouter- en Leiland

1.2.6 GROENKLIMAATAS LEIE



De groenklimaatas behoudt en versterkt de groenblauwe structuur rond de Leie. Het verbindt de kernstad met het buitengebied en rijgt verschillende publieke (groene ruimtes) aaneen. De groenklimaatas Leie verbindt de kouter met de Rosdambeekvallei met de Blaarmeersen richting het centrum van de stad. De groenklimaatas Leie bevat reeds alle kenmerkende elementen van een groenklimaatas. De gebiedsvisie bevestigt deze groenblauwe structuur in de wijk.

De as is uitgebouwd met een recreatief pad. De GR128 Vlaanderenroute loopt hiermee deels parallel. De recreatieve verbinding volgt de Leie ten noorden van de rivier tot in Afsnee. Via de veerdienst loopt de route verder in de wijk. De oevers van de Leie zijn bebouwd waardoor het pad zijn weg vervolgt langs de kouter. Ter hoogte van de Goedingestraat en de kruising met de E40 wordt het pad terug naast de oevers van de Leie aangelegd zodat opnieuw een visuele relatie ontstaat.



GROENKLIMAATAS DE LEIE

- Groenklimaatassen
- Recreatieve route
- Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
- GR route
- Gewenst tracé GR route

Bruisend hart

- NZ-as
- Gewenste verbinding NZ-as

OW-fietsverbinding

- Bestaande assen

Onderliggend netwerk in de wijk:

- Fietssnelweg
- Bestaande assen

Rosdambeekvallei

- Rosdambeekvallei
- Ecologische gebieden in de vallei

Kouter

- Landbouwpercelen

* het bestaande stratenpatroon op de achtergrond van deze kaart dient ter oriëntatie

Groenklimaatas

De groenklimaatas Leie beantwoordt in de wijk aan de zes ruimtelijke streefdoelen voor een groenklimaatas.

- > Het benut de reeds aanwezige natuur en voegt er kwalitatief groen aan toe (zoals aan de Goedingestraat als onderdeel RUP Groen).
- > De Leie functioneert als natuurverbinding voor fauna en flora, verkoeling en ontharding
- > Veel bomen fungeren als natuurlijke airco's die zorgen voor verkoeling.
- > Wandelaars en fietsers krijgen ruimte via het recreatief fietspad en de GR route.
- > Voorzieningen, zoals de kern van Afsnee, zijn makkelijk bereikbaar via een continue, herkenbare veilige en beleefbare fiets- en wandelverbinding
- > Waar mogelijk streven naar ontharding ten voordele van water, vergroening en een aantrekkelijke beleefbare stad. Op deze plek houdt dit streefdoel verder in dat het van belang is om in te zetten op het creëren van ruimte voor de Leie in functie van overstromingsveiligheid, omgevingskwaliteit en ecologie

Begin 2024 is omwille van hevige regenval het waterpeil in de Leie gestegen. De Goedingestraat kwam volledig onder water te staan. Sommige mensen konden hun huis nog maar moeilijk verlaten.



Beeld AVS - 03/01/2024

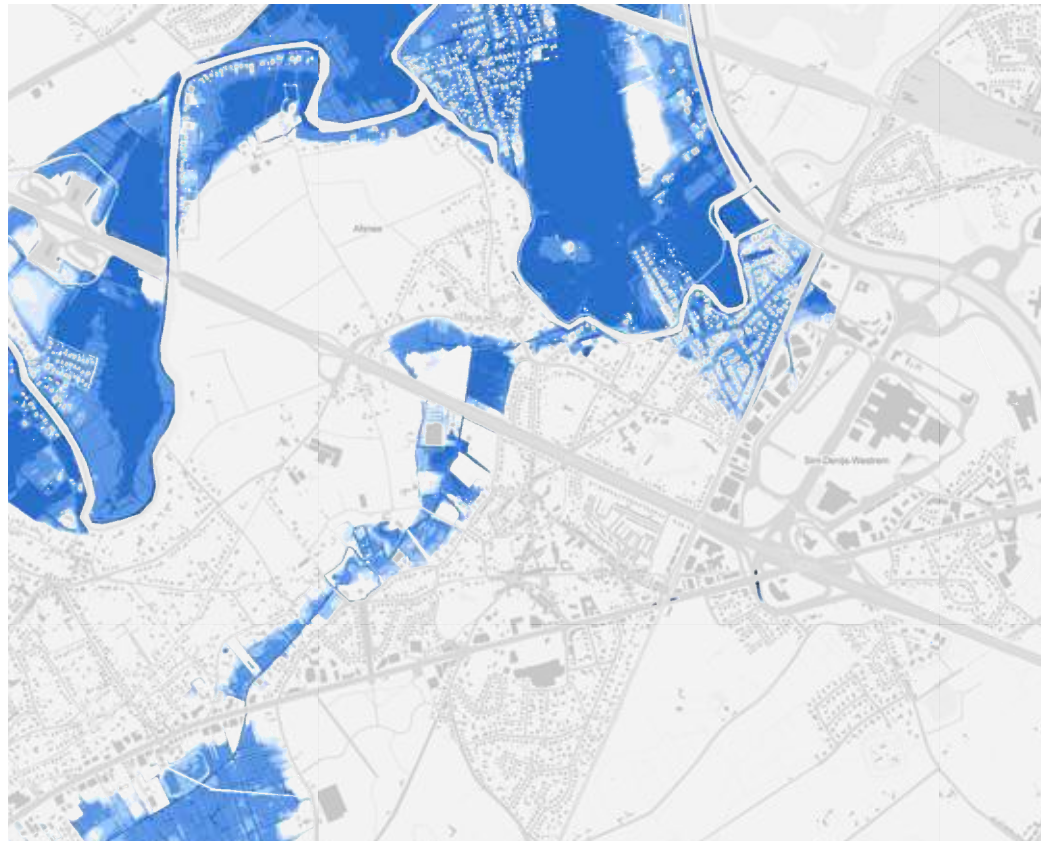
De omgeving van Gent is bijzonder gevoelig voor overstromingen, aangezien het water van de Leie en de Bovenschelde samenkomt in de Ringvaart. Door de omvang van deze rivierbekkens kunnen hevige regenval en hoge waterafvoeren leiden tot grote overstromingen. Afhankelijk van het neerslagscenario kan de potentiële schade op Gents grondgebied variëren van 26 miljoen tot 3 miljard euro (cfr. waterbomstudie). De overstromingsdieptes ter hoogte van de Leie- en Rosdambeekvallei lopen in het meest extreme neerslagscenario op tot wel 2,50 m.

Het wijst op de overstromingsgevoelige locatie van de bebouwing. Gelegen in het buitengebied is uitbreiding van bebouwing langs de Leie niet wenselijk. Waar reeds gebouwd is, is het van belang om na te denken over welke stappen ondernomen kunnen worden om een duurzame toekomst van deze gebieden te garanderen.

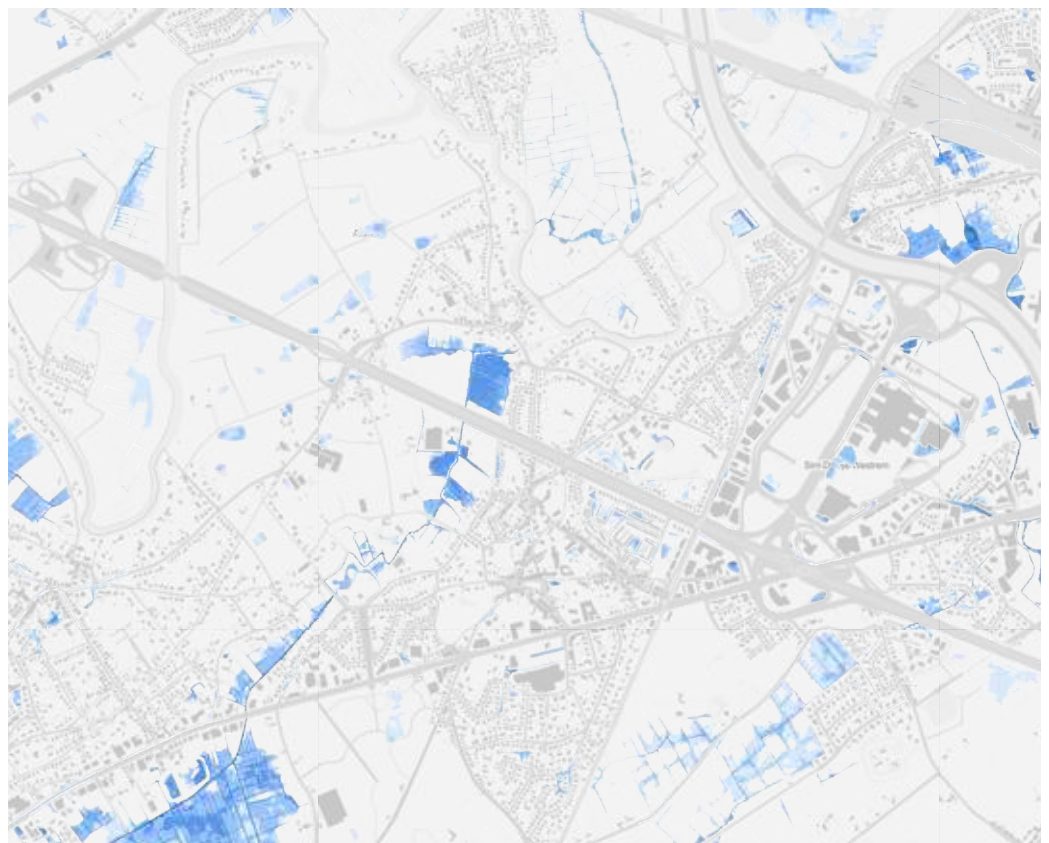
Aanvullend is de problematiek rond de steigers langs de Leie een stadsbreed fenomeen en een relevante onderzoeksvraag hoe we hiermee in de toekomst kunnen omgaan.

De gebiedsvisie wijst op het belang om tuinen zo natuurlijk mogelijk in te richten en de Leieoever te beperken van verhardingen. Om de functie van de Leiemeersen in overstromingscontext ten volle te benutten, is het zinvol om watertuinen in te richten op het oorspronkelijke bodempeil van de meersen i.p.v. omgekeerd, de tuinen systematisch op te hogen. Zo krijgt het water meer ruimte waar het gewenst is.

De voorgestelde maatregelen zijn belangrijk om meer leed in de toekomst te vermijden, maar de overstromingsproblematiek van de Leie overstijgt de wijk en de stad. Stad Gent onderschrijft daarom de noodzaak voor een geïntegreerd en adaptief actieprogramma voor het Leiebekken met een uitvoeringsgerichte taakstelling. De Stad Gent volgt de initiatieven van de Vlaamse Overheid en andere waterloopbeheerders actief op en levert graag een positieve bijdrage aan de uitwerking van deze initiatieven.



Overstromingsgevaarkaart - Waterdiepte FLUVIAAL
 watertoets, stad Gent, 2024



Overstromingsgevaarkaart - Waterdiepte PLUVIAAL
 watertoets, stad Gent, 2024

HEMELWATER- EN DROOGTEPLAN

De Stad Gent heeft sedert 2024 een goedgekeurd hemelwater- en droogteplan. Dit is een integrale, gedragen en gebiedsdekkende visie over waar en hoe we het water in Gent een plaats kunnen geven.

Het hemelwater- en droogteplan zoomt ook in op verschillende deelzones. Voor elk van de 17 deelzones werd een gebiedsspecifieke visie uitgewerkt, gebaseerd op de omgevings-analyse, waterkaart en stromingskaart. Dat leidt voor elke deelzone tot een specifiek actieplan om tot een duurzame en robuuste waterhuishouding voor de deelzone te komen.

Deelzones Oude Leie en Sint-Denijs-Westrem

worden allebei gekenmerkt door natte natuurkernen, agrarische open ruimte en gemengde bebouwing. De gebiedsgerichte visie voor beide zones richt zich op het uitbouwen van een klimaatrobuste waterhuishouding, waarbij water maximaal lokaal wordt vastgehouden en natuurlijke processen zoveel mogelijk worden versterkt.

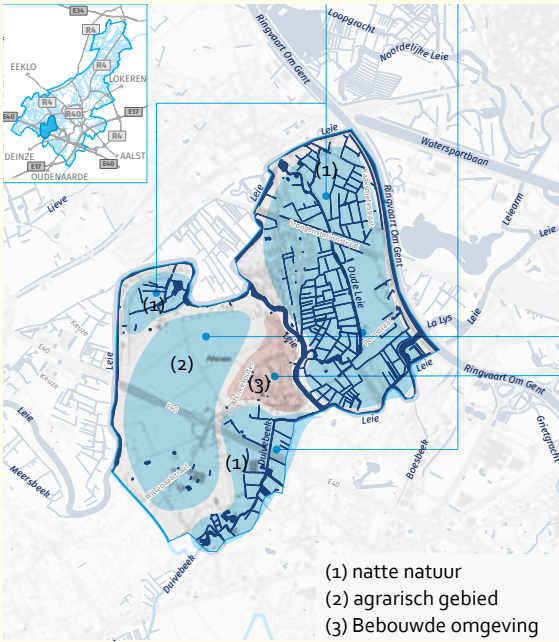
De gebiedsgerichte visie voor beide deelzones zijn raadpleegbaar op de website van Stad Gent*.

Hieronder vind je de belangrijkste krachtlijnen terug:

- Het beschermen van de (zeer kwetsbare) natte natuur in de Rosdambekvallei is topprioriteit. In de natte natuurkernen staat het behoud van waterbergend vermogen centraal. Het vasthouden van water is essentieel voor het beschermen van veen- en moerasgronden én voor het beperken van fluviale overstromingsrisico's. In de deelzone Sint-Denijs-Westrem komt daar een bijkomende uitdaging bij: de hoge waterpeilen op de Ringvaart beïnvloeden de waterhuishouding in de Scheidbeekvallei, waardoor een gefaseerde aanpak nodig is die start met peilbeheersing en vervolgens inzet op lokale buffering.
- Beide deelzones maken verder deel uit van de groenblauwe structuur langs de Leie (Groenklimaatas). Daarnaast sluit Sint-Denijs-Westrem aan op de Groenpool Parkbos. Er is ook de groene recreatieve ring die het gebied doorsnijdt. Deze groenblauwe structuur willen we beschermen en versterken.

- In het agrarisch gebied, dat in beide deelzones een belangrijke open ruimte vormt, ligt de nadruk op het versterken van de sponswerking. Een betere bodemkwaliteit, hogere koolstofopslag, aangepast peilbeheer, de aanleg van spaarbekkens, alternatieve irrigatiebronnen en klimaatrobuste teelten dragen daaraan bij. In de deelzone Oude Leie is de Afsneekouter hierbij een belangrijk aandachtspunt. De open ruimte speelt bovendien een rol in hitteverzachting en overstromingsveiligheid.
- Ook in de bebouwde omgeving wordt gestreefd naar een robuuste, hemelwater neutrale aanpak. Zowel op openbaar als privaat domein moet regenwater zoveel mogelijk infiltreren. Brede straten en woonwijken bieden kansen voor ontharding en vergroening, terwijl bemalingen beperkt moeten worden om verdroging van natuurgebieden en kasteelparken te vermijden. Sint-Denijs-Westrem beschikt dankzij het hoger gelegen, zandige plateau rond de Kortrijksesteenweg over bijkomende infiltratiemogelijkheden die kunnen bijdragen aan de aanpak van wateroverlast.
- Het bestaande grachtenstelsel vormt in beide zones een cruciale drager van de waterhuishouding. Het wordt maximaal behouden en waar mogelijk omgevormd tot een infiltrerend systeem. Parallel hiermee wordt het gescheiden stelsel voor afval- en hemelwater systematisch verder uitgebouwd. In Sint-Denijs-Westrem vraagt de koppeling van het openbaar RWA-netwerk aan private grachten extra aandacht, omdat dit vaak ruimtelijke en ecologische implicaties heeft op privaat domein.
- Bij bedrijven en handelszaken liggen bijkomende opportuniteiten voor ontharding, groendaken, wateropvang en collectieve systemen voor hergebruik. Nieuwe ontwikkelingen worden hier strikt getoetst aan de principes van hemelwaterneutraliteit.
- Tot slot vormt de verbetering van de waterkwaliteit een belangrijke opgave. Beide zones liggen grotendeels in klasse 5, met als doel het bereiken van een goede ecologische toestand tegen 2033. Dit gebeurt via de verdere uitbouw van het rioolstelsel, de scheiding van afval- en hemelwater, de installatie van IBA's en de geleidelijke omschakeling naar natuurlijkere waterlopen en grachten.

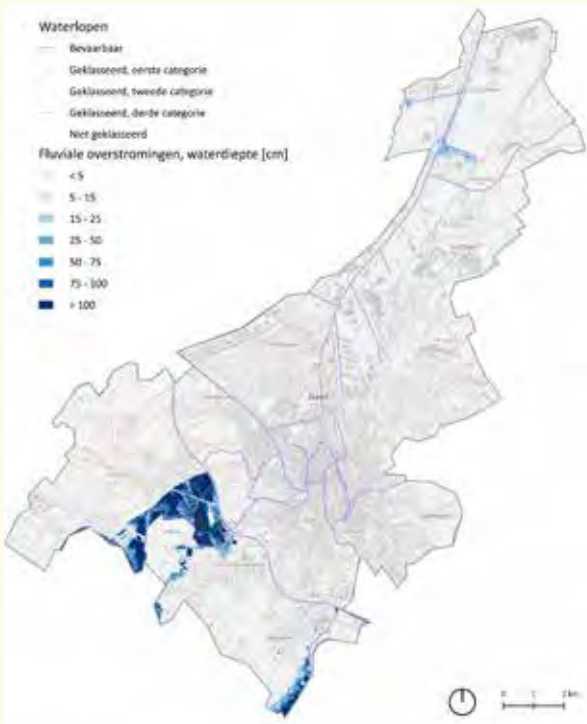
* Meer info over het hemelwater- en droogteplan is terug te vinden via: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/een-waterrobuste-stad/hemelwater-en-droogteplan-stad-gent/visie-hemelwater-en-droogteplan-van-gent#gebiedsspecifiek>



Gebiedsgerichte visie Oude Leie



Gebiedsgerichte visie Sint-Denijs-Westrem



Het gebied rond de Leie en de Rosdambeek is stadsbreed sterk gevoelig voor overstromingen, zowel onder het huidige als het toekomstige klimaat. De gebiedsvisie heeft hiervoor aandacht bij de ruimtelijke structuren alsook in het ontwikkelingskader voor de wijk.

Waterdiepte in cm als gevolg van fluviale overstromingen met middel-grote kans (T100), p.127
Hemelwater en droogteplan, stad Gent, 2024

Kansenkaart
De groenklimaatassen blijken een significante bijdrage te leveren aan het beperken van de droogteproblematiek. De figuur toont de verharding van wegenis waarvan verondersteld wordt dat ze gravitair kan afwateren naar een groenklimaat.

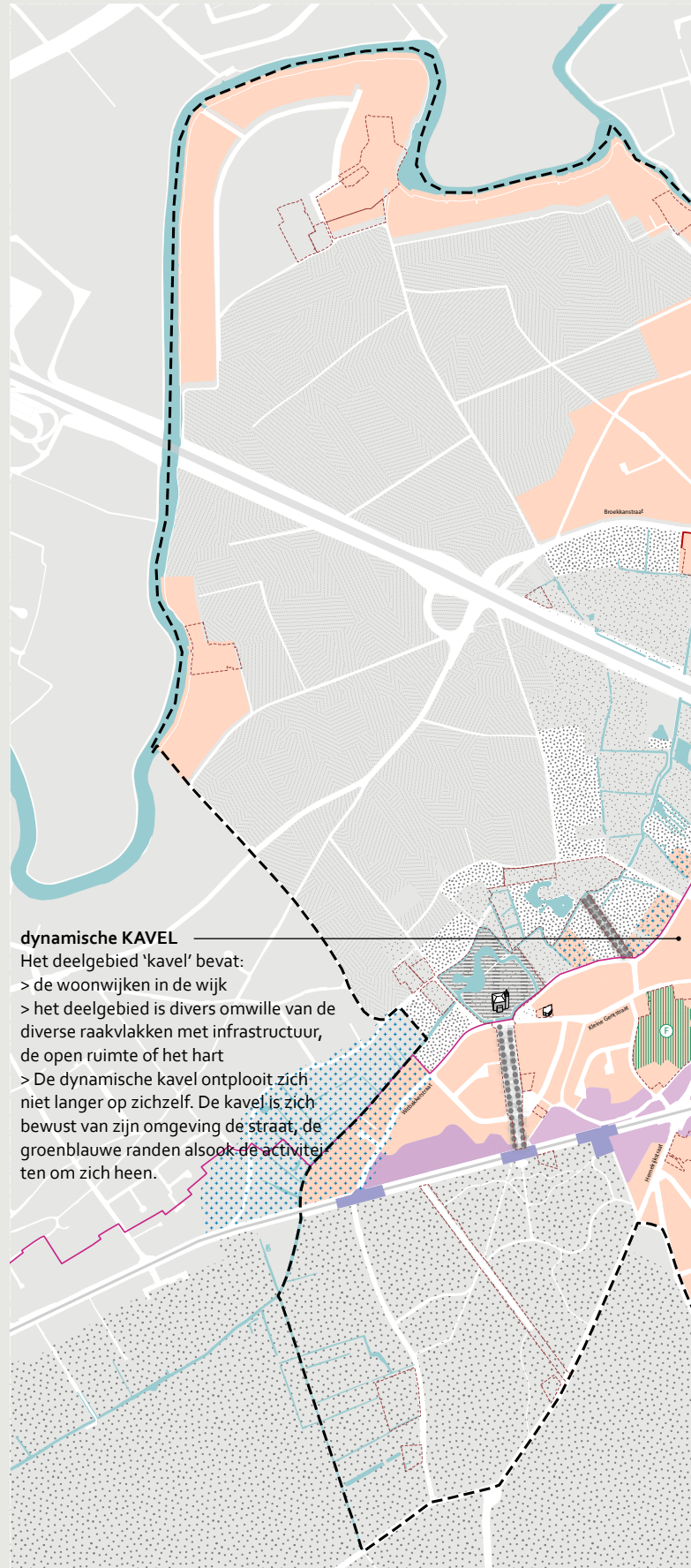
Zones die gravitair kunnen afwateren naar de groenklimaatassen, p.178
Hemelwater en droogteplan, stad Gent, 2024

2. ONTWIKKELINGSKADER

De gebiedsvisie wil een kader bieden waar en op welke manier ontwikkelingen bijdragen aan de woonkwaliteit binnen Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Het zorgt op die manier voor een gedragen langetermijnvisie voor deze wijk.

Groei is niet statisch of monofunctioneel. De gebiedsvisie richt zich niet louter op woonverdichting maar op een groeiproces van de wijk. Een groei van voorzieningen, het versterken van groenstructuren en open ruimte, het behouden van de kouter, het uitbouwen van functies, ruimte voor fietsers en voetgangers én bovenal de aandacht voor kwalitatieve publieke ruimte die een aangename woonomgeving creëert voor iedereen.

De gebiedsvisie bevat daarom naast het publiek raamwerk een ontwikkelingskader. Het formuleert de toekomstige ontwikkeling van de wijk in de breedste zin van het woord. Op basis van de bestaande morfologie van de wijk en de intenties van het publiek raamwerk, worden drie deelgebieden voor ontwikkeling gedefinieerd; het hart, de kavel en de steenweg.

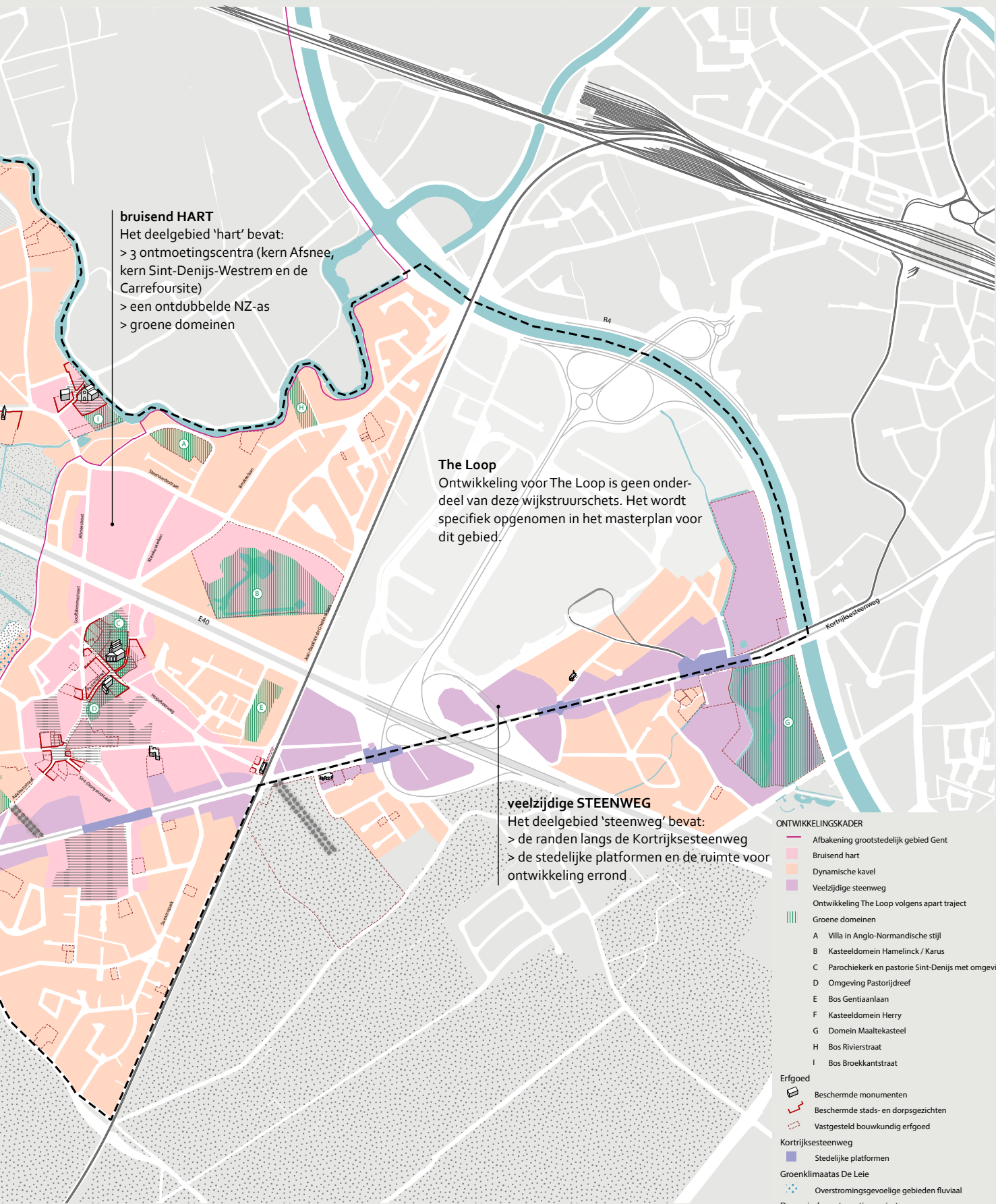


dynamische KAVEL

Het deelgebied 'kavel' bevat:

- > de woonwijken in de wijk
- > het deelgebied is divers omwille van de diverse raakvlakken met infrastructuur, de open ruimte of het hart
- > De dynamische kavel ontplooit zich niet langer op zichzelf. De kavel is zich bewust van zijn omgeving de straat, de groenblauwe randen alsook de activiteiten om zich heen.

* het bestaande stratenpatroon op de achtergrond van deze kaart dient ter oriëntatie



bruisend HART

Het deelgebied 'hart' bevat:
 > 3 ontmoetingscentra (kern Afsnee, kern Sint-Denijs-Westrem en de Carrefoursite)
 > een ontdubbelde NZ-as
 > groene domeinen

The Loop

Ontwikkeling voor The Loop is geen onderdeel van deze wijkstruurschets. Het wordt specifiek opgenomen in het masterplan voor dit gebied.

veelzijdige STEENWEG

Het deelgebied 'steenweg' bevat:
 > de randen langs de Kortrijksesteenweg
 > de stedelijke platformen en de ruimte voor ontwikkeling errond

- ONTWIKKELINGSKADER**
- Afsakening grootstedelijk gebied Gent
 - Bruisend hart
 - Dynamische kavel
 - Veelzijdige steenweg
 - Ontwikkeling The Loop volgens apart traject
 - Groene domeinen
 - A Villa in Anglo-Normandische stijl
 - B Kasteeldomein Hamelinck / Karus
 - C Parochiekerk en pastorie Sint-Denijs met omgeving
 - D Omgeving Pastorijdreef
 - E Bos Gentiaanlaan
 - F Kasteeldomein Herry
 - G Domein Maalkasteel
 - H Bos Rivierstraat
 - I Bos Broekantstraat
- Erfgoed**
- Beschermd monument
 - Beschermd stads- en dorpsgezicht
 - Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Kortrijksesteenweg**
- Stedelijke platformen
- Groenklimaat De Leie**
- Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
- Dynamische ontmoetingsruimtes**
- Ontmoetingsplek

OPZET

Voor een goed begrip liggen een aantal uitgangspunten aan de basis van de opmaak van het ontwikkelingskader:

_ **Iedere ontwikkeling van de wijk bouwt steeds verder op de globale ambities** zoals deze geformuleerd zijn in de projectdefinitie en opgenomen zijn in deel 1 van deze synthesesenota.

_ **De afbakening van de drie deelgebieden voor ontwikkeling is gebeurd in functie van de bestaande ruimtelijke configuratie, gewenste transformatie én locatie t.o.v. het publiek raamwerk.**

_ **Ieder deelgebied bestaat uit bouwblokken én uit 'groene domeinen' zoals Gentiaanbosje, kasteeldomeinen en dreven,...** Het vormt een belangrijk onderdeel van het groen karakter dat eigen is aan Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Door de groene domeinen specifiek op te nemen in het ontwikkelingskader, duidt de gebiedsvisie het belang van de groenstructuren aan. **De bestaande groenzones dienen bij toekomstige transformatie behouden en waar mogelijk versterkt worden.**

_ **In het buitengebied is geen verdichting wenselijk (of max 15 wo/ha). We bestendigen de kwalitatieve open ruimte in de wijk.**

_ **Opportunities voor ontwikkeling van de deelgebieden maken overal evenveel kans.** De manier waarop, gebeurt op maat van ieder gebied. Het ontwikkelingskader streeft naar het uitbouwen van een nieuwe ruimtelijke samenhang en voldoet aan hoge kwaliteitsverwachtingen. De broodnodige transformatie van een verouderd en ruimte-inefficiënt patrimonium is een urgente uitdaging in het licht van de klimaatdoelstellingen. Een samenhang tussen wonen en ontmoeten, tussen klimaatrobuuste open ruimte en voorzieningen, tussen kwalitatieve ruimte voor fietsers en voetgangers en een multimodale bereikbaarheid, tussen erfgoed en innovatie. Pas wanneer verschillende elementen samenkomen en met elkaar verweven worden is er sprake van een betekenisvolle ontwikkeling van het deelgebied en bij uitbreiding de wijk.

_ **Panden of sites met een hoge erfgoedwaarde verdienen extra aandacht.** Bij ontwikkeling is bijzondere zorg geboden, zowel op gebouw niveau alsook voor de ruimtelijke relaties op de site en met de omgeving. De principes moeten op pand/site niveau onderzocht worden.

_ **“Het ontwikkelingskader is pas zo sterk totdat er een beter idee wordt voorgesteld.”** Waarmee we bedoelen dat het vooral van belang is om de geest en de achterliggende gedachte bij de ontwikkeling te volgen dan letterlijk de afgebakende grenzen of bewoording zelf. Het ontwikkelingskader is een niet-limitatieve opsomming van strategieën om aan de slag te gaan en nieuwe ruimtelijke winsten te benutten.

Drie specifieke woontypes die inpasbaar zijn in de wijk en de deelgebieden overstijgen:

_ **Betaalbaar wonen kan in ieder deelgebied een plek vinden.** Het ontwikkelingskader heeft in de eerste plaats aandacht voor het creëren van een kwalitatieve woon- en leefomgeving. Daarbinnen moet ook betaalbaar wonen een plek kunnen vinden.

_ Uitbreiding van het levensloopbestendig aanbod is nodig om in te zetten op **woonmobiliteit in de eigen wijk. Creatieve woonoplossingen voor gezinnen** (naast de klassieke grondgebonden woningen) vinden een plaats in deze wijk. Daarnaast is er ook oog voor coöperaties of voor CLT-modellen (als alternatieve maar effectieve vormen van betaalbaar wonen waar expliciet ingezet wordt op de langetermijnvisie, met name rond duurzaamheid en grondpositie).

_ **Studentenhuisvesting richt zich in belangrijke mate op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de fiets. Onder die voorwaarde kunnen in elk deelgebied kansen voor studentenhuysvesting onderzocht worden.** De stedelijke platformen in combinatie met HOV haltes vormen een eerste potentie om de nood aan bijkomende studentenhuysvesting op te vangen. Anderzijds vormen percelen langs de oost-west fietsverbinding ook een interessante optie, het sluit aan op de visie om op een afstand van 15min fietsen van de campus huysvesting te voorzien. Iedere ontwikkeling dient rekening te houden met de directe omgeving en waar mogelijk te streven naar synergie.

WIJKIDENTITEIT

Gent staat net als andere steden voor een aantal uitdagingen. Denk aan de klimaatuitdagingen, maar ook de stijgende problematiek van betaalbaarheid en de impact van een snel vergrijzende en steeds meer diverse samenleving. In Gent verwachten we tegen 2040 20.000 bijkomende gezinnen waarvan de helft gezinnen met kinderen.

Het zijn vraagstukken die letterlijk om meer ruimte vragen. Maar waar vind je deze ruimte in een stad die niet verder kan uitdijen aan de rand? Groei opvangen in een stad die niet langer uitbreidt, zet de bestaande wijken onder druk. En dus kampt de stad met groeipijnen: woningen worden onbetaalbaar, voorzieningen vinden geen plaats, en de laatste open ruimte dreigt te verdwijnen.

Daarnaast is er ook het menselijke aspect. De noden en wensen van bestaande en nieuwe bewoners en de impact van nieuwe projecten op hun buurt.

De gebiedsvisie wil een kader bieden op welke manier ontwikkelingen een antwoord kunnen bieden op deze maatschappelijke uitdagingen en tegelijk bijdragen aan de woonkwaliteit van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.

Het wonen in het groen is één van de grote troeven die bewoners van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee aanhalen als het over hun woonomgeving gaat.

Ruim 75% van het woonaanbod in Sint-Denijs-Westrem bestaat uit individuele woningen waarvan het merendeel vrijstaande woningen zijn.

De vrijstaande woning met tuin blijft voor velen de ideale woonomgeving. Maar deze typologie botst niet alleen ruimtelijk op haar limiet, ze lijkt ook onbetaalbaar te worden. De vraag blijft groot, maar almaar meer mensen vinden geen kwalitatief betaalbare huisvesting.

Daarnaast zijn ook de woonnoden de laatste decennia veranderd. En dat als gevolg van allerlei demografische evoluties. De bevolkingsomvang neemt verder toe. Tegelijkertijd zien we een belangrijke wijziging in de samenstelling van de huishoudens. Denk aan alleenstaanden, koppels zonder kinderen, ouderen, gezinnen, ...

Wat ons voor een bijkomende uitdaging plaatst. Onze huizen zijn doorgaans niet aangepast aan deze demografische verschuivingen. Dat alles maakt dat we in de toekomst niet meer woningen zullen nodig hebben, maar vooral ook een ander soort woningen.

In Sint-Denijs-Westrem zijn er naast de grondgebonden een-gezinswoning of het appartement weinig alternatieven. De vraag is niet afgestemd op het aanbod. Daarom streeft de Stad ernaar om andere typologieën te introduceren. Door de diversiteit in het aanbod zo groot mogelijk te maken kunnen mensen ook bij een wijzigende gezinssituatie in de wijk blijven wonen (zie intermezzo betaalbaar wonen p.88).

Om de kwaliteit van het wonen in het groen te behouden en tegelijk een bijkomend aanbod te voorzien dat beantwoordt aan de wijzigende woonnoden, moeten we efficiënter met de beschikbare ruimte omgaan.

Over de noodzaak om compacter te bouwen of te verdichten bestaat onder de meeste mensen wel consensus. Maar over de verschijningsvorm wordt vaak gediscussieerd. Wanneer woningen simpelweg dichter tegen elkaar gebouwd worden, zonder de voordelen van verweving en collectiviteit, dan verdwijnt de kwaliteit. We zien dat het steeds moeilijker wordt om het benodigde woonprogramma op individuele percelen op te lossen. Wanneer met het oog op efficiënter ruimtegebruik hoger en compacter gebouwd wordt op individuele, kleine percelen kan dit leiden tot een schaalbreuk met de omgeving en een verlies aan 'wijkkwaliteit'. Er moet voldoende lucht en afstand zijn ten opzichte van omliggende bebouwing om kwaliteit te brengen in een verdichtingsproject.

Door percelen samen te nemen, ontstaat voldoende ruimte om het project in te bedden in de omgeving en worden kansen gecreëerd om groen en publieke ruimte te vrijwaren of toe te voegen. Een goed evenwicht tussen perceelsgrootte, dichtheid, hoogte en typologie (waarbij we verder kijken dan de klassieke grondgebonden woning of het appartement) kan zeker tot een aantal ruimtelijke en maatschappelijke winsten leiden.

De vraag is dan niet langer hoe we het huisje-tuintje ideaal kunnen houden, maar wel om de woonkwaliteit van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee opnieuw te definiëren en te vertalen naar nieuwe typologieën waar we over de perceelsgrenzen heen kijken.

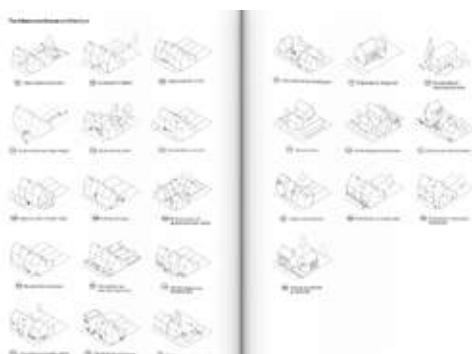
Uitspraken over ontwikkeling van de wijk impliceren reflecties en uitspraken over de verschijningsvorm en de beeldkwaliteit van het bestaande en toekomstige gebouwd weefsel.

Een uitspraak over het gebouw(de) betekent immers dat een reflectie over de relatie van het gebouw(de) met zijn omgeving en dus met de straat en de wijk, op tafel komt. Het brengt ons tot de vaststelling dat de kwaliteit op het kleinste detailniveau een invloed heeft op het grotere schaalniveau. Elke (ver)nieuw(d)e woning draagt met andere woorden bij, of doet afbreuk, aan de kwaliteit van de stoep, de straat en/of de wijk. Kortom, elk gebouw beïnvloedt de sfeer en de beleving van de

2. De Architectuur van een dorp – samen vormgeven aan de dorpen van de toekomst, 2024. Blaudruk Stedenbouw.



1. Toolbox Dorpse Architectuur, 2021. Verbakel, W., wouters, E., Pieters, E., Biermans, B. & J. De Bruyn (Eds). Die Keure, Brugge.



wijk. Dit kan te maken hebben met het aantal bouwlagen, de dakvorm, de geleding en detaillering van de gevel, de doorwaadbaarheid van het weefsel, de ruimte voor ontmoeting, het aanwezige groen. Dit is geen nieuwe (vast)stelling. Onder andere Ward Verbakel¹ en Els Nulens² wezen hier al eerder op. De gebiedsvisie bouwt hierop verder en gaat hiermee aan de slag.

Het is dus cruciaal om te waken over de identiteit van de wijk en de daarmee vervlochten kwaliteit van het gebouwde: gebouwen die zich onvoldoende in het bestaande of nieuwe weefsel inschrijven, zullen immers een negatieve impact hebben op de identiteit van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.

Kort samengevat is het fundamenteel om 'wijkidentiteit' vast te leggen en in lijn hiermee te bouwen. Aandachtig kijken naar wat de typische beeldkwaliteitskenmerken zijn van de architectuur en naar hoe bebouwing en omgeving zich tot elkaar verhouden, is hierbij cruciaal. Dit is het startpunt waar men

met een nieuwe ontwikkeling op aansluit door bijvoorbeeld een intelligente (her)interpretatie van de huidige karakteristieken van de bebouwing, van de omgeving en/of van de wijze waarop deze twee met elkaar in interactie gaan.

Een wederkerende vaststelling is dat ondanks de 'individualistische' benadering vanuit het eigen perceel, er verrassend genoeg 'ongeschreven regels' blijken te zijn die op de meeste percelen terug te vinden zijn en waardoor verwantschap ontstaat tussen de veelheid aan individuele percelen die zich (onbewust) als een ensemble aan de passant presenteren. Denk hierbij aan de aaneengesloten bebouwing in de kern van Sint-Denijs-Westrem met doorgaans kleinere gevelbreedtes, overwegend schuine daken en gevels met een rijke detaillering. Of de kavel waarbij de woning opgaat in het tuinland-schap, zich terugtrekt ten opzichte van de straat en waarbij achterliggende bomen boven de daken komen piepen.

Het detecteren en correct (her)interpreteren van deze ongeschreven regels vormt de basis voor een kwalitatief project. In geval van een nieuwe typologie met een eigen verschijningsvorm is het belangrijk om deze 'regels' te definiëren en rigou-reus te hanteren in elk project.

Hierna reflecteren we kort over de identiteit, kwaliteit en mogelijke toekomstige transformaties van de drie deelgebieden die het ontwikkelingskader vormen - (1) het bruisend hart, (2) de dynamische kavel en (3) de veelzijdige steenweg - en gaan we dieper in op de mogelijkheden die verscholen liggen in dat-gene wat vandaag reeds aanwezig is.

Deze tekst haalt inspiratie uit 'Hogerbouw' en 'Huisje tuintje' twee stads-es-says van de Gentse Stadsbouwmeester en de publicatie 'Coöperatieve burenen' van Labland.

FOTOATLAS

BRUISEND HART

Kleinkouterken - Octaaf Sourdanstraat -
Hogeheerweg - groen domein Karus -
Gemeenteplein



DYNAMISCHE KAVEL

Soenenspark - Schoonzichtstraat -
Beukenlaan - Neststraat - Gladiolloaan



VEELZIJDIGE STEENWEG

Rosdambeekvallei - Dreef - Achterzijde
Carrefour - Spoorwegonderdoorgang
langs Kortrijksesteenweg - Baanwinkels



DOORWAADBAARHEID & ONTMOETING

Kerkwegel - Pastorijdreef -
Sint-Rochus kapel - Luifel Belgiëlaan -
Bank Soenenspark





FOTOATLAS

BETAALBAAR WONEN

Betaalbaar wonen omvat sociale huisvesting en budgethuurwoningen, beide met een begrensde huurprijs zodat huishoudens na betaling van de woonkosten voldoende middelen overhouden.

Sociale huisvesting is een Vlaamse bevoegdheid en wordt in Gent gerealiseerd en beheerd door Thuispunt Gent, dat zowel eigen woningen als ingehuurde private woningen verhuurt. De huurprijs wordt berekend op basis van inkomen, gezinssamenstelling en woningkwaliteit en ligt beduidend lager dan de markthuurt. Omdat Gentse inkomens gemiddeld lager liggen dan het Vlaamse gemiddelde, liggen ook de sociale huurprijzen in Gent lager.

Budgethuur wordt deels Vlaams en deels lokaal geregeld. In Gent beheert huuringsent vzw deze woningen: ze huurt woningen op de private markt en verhuurt ze 15% onder de markthuurt. Via een puntensysteem komen vooral huishoudens in het tweede inkomenskwintiel in aanmerking, zoals alleenstaanden met een maximaal inkomen van 1.871 euro per maand en gezinnen met maximaal 2.862 euro.

In het bestuursakkoord 2025–2030 wordt betaalbaar wonen als prioriteit benoemd: “De doelstelling is om tegen 2050 te voorzien in 20% sociale en 20% budgetwoningen in Gent.”

Behoefte

In Gent streven we naar 20% sociaal wonen. De wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee blijft met ongeveer 4,5% sociale woningen sterk onder dit niveau.

De Woonstudie (Stad Gent i.s.m. Atelier Romain, ENDE-AVOUR, Bigtrees, 2023) geeft aan dat er een tekort is aan betaalbare woningen. Daarnaast is er een tekort aan gezinsvriendelijke en levensloopbestendige woningen. Door te kiezen voor levensloopbestendige en gezinsvriendelijke woningen kan de stad een woonaanbod creëren dat beter aansluit bij uiteenlopende gezinssituaties en levensfasen. Gezinsvriendelijk wonen hoeft daarbij niet uitsluitend grondgebonden te zijn: ook familieappartementen op verdiepingen kunnen dankzij de voordelen van een centrumstedelijke ligging volwaardig concurreren met suburbane woontypologieën. We verwachten dat de woonvraag in de toekomst ongeveer 50% gezinsvriendelijke en 50% compacte woningen zal omvatten.

Wijkspecifieke trends voor Sint-Denijs-Westrem & Afsnee.

Het is een sterk vergrijzende wijk. Het aandeel 65-plussers (25,1%) is het grootst van alle Gentse wijken en het ligt er ook hoger dan het Vlaamse gemiddelde (20,7%).

In verschillende suburbane Gentse wijken – waaronder Sint-Denijs-Westrem & Afsnee – gaat de vergrijzing gepaard met ontgroening: dit betekent dat het aandeel 0-17-jarigen er de afgelopen 10 jaar afnam.

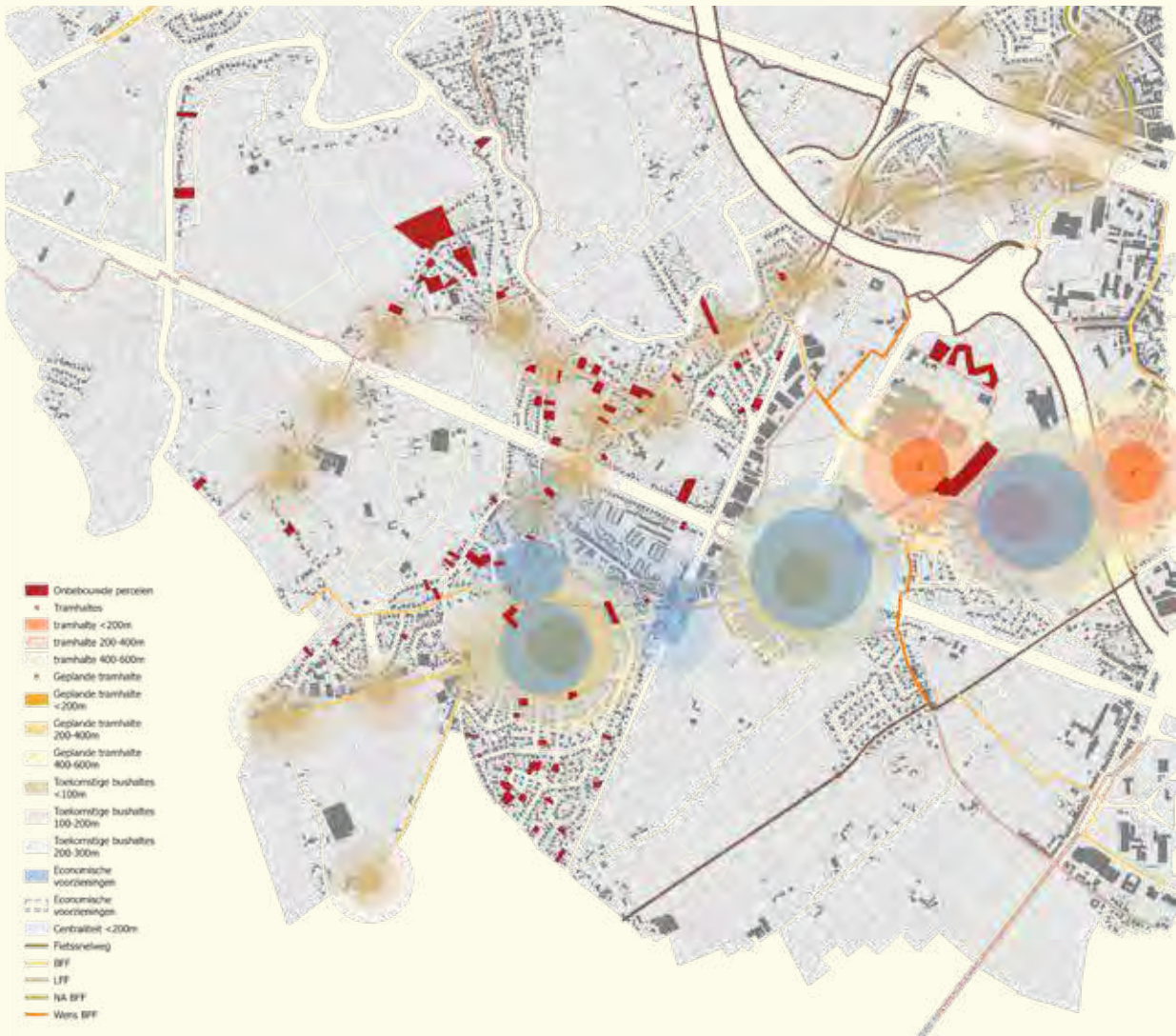
Vergrijzing en vergroening stellen de stad voor belangrijke uitdagingen op de woningmarkt. Om elk huishouden een kwalitatieve, aan de noden aangepaste woning te bieden, moet het woningaanbod voldoende aansluiten bij de vraag.

Sint-Denijs-Westrem en Afsnee is een laagdense wijk met weinig huurders, weinig appartementen en weinig gesloten bebouwing.

De wijk kent een monotypologisch aanbod en een gebrekige doorstroming: meer dan de helft van de woningen zijn grondgebonden ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing, meestal gebouwd tussen 1960 en 1980. Veel van deze woningen worden nog bewoond door de oorspronkelijke, inmiddels oudere kopers (babyboomgeneratie). Zij blijven vaak in een woning die niet langer is aangepast aan hun noden, mede door emotionele verbondenheid, lage verhuisbereidheid en het beperkte aanbod aan betaalbare alternatieven. Dit versterkt het fenomeen van ‘ageing in place’.

Net in de verkavelingswijken ontbreekt een betaalbaar alternatief aanbod voor ouderen om die transformatie mogelijk te maken. Uiteraard zullen sommige ouderen (willen) verhuizen naar andere wijken, maar voor die ouderen die in de wijk willen blijven, moet zo een aanbod aanwezig zijn. Door een gebrek aan doorstroming blijven grote gezinswoningen bezet door kleine huishoudens. Volgens onderzoek is 40% van de Vlaamse woningen onderbezet; bij 65-plussers loopt dit op tot 53%. Tegelijk zijn deze woningen net zeer gegeerd bij gezinnen met kinderen. De mismatch tussen vraag en aanbod wordt hierdoor versterkt.

Meer aanbod aan levensloopbestendige woningen in de wijk kan de woningrotatie stimuleren (‘moving in time’) en woningen vrijmaken die beter aansluiten bij de woonvraag van jonge gezinnen.



De behoefte aan betaalbare, aangepaste en diverse woningen is groot. Verspreid in de wijk liggen onbebouwde percelen die kansen bieden om te verdichten. Nabijheid van voorzieningen en duurzame bereikbaarheid zijn een belangrijke aanleiding, maar geen strikte voorwaarde voor die verdichting. Het versterken en behouden van groenstructuren is ook een motivatie om dener en compacter te bouwen.

Op basis van de trends in de wijk kunnen we concluderen dat er zowel een groter aandeel aan gezinsvriendelijke als aan levensloopbestendige woningen nodig is. Dit kan zowel de woonkwaliteit voor ouderen verhogen als de doorstroming stimuleren, waardoor meer woningen vrijkomen voor gezinnen.

Bovendien moeten kansen gegrepen worden om in deze wijk **meer sociale woningen** te voorzien, gezien het lage percentage in de wijk.

Uiteraard moet dit alles gebeuren **met respect voor de identiteit en de kwaliteiten** van de woonomgeving in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.

Het bruisend hart vormt een aaneenschakeling van verschillende functies; ruimte voor ontmoeting (formeel/informeel) met handel en horeca, groene ruimte, publieke voorzieningen, werken en wonen. Door de nabijheid en mix van stedelijke programma's ontstaat een genereus wijkleven.

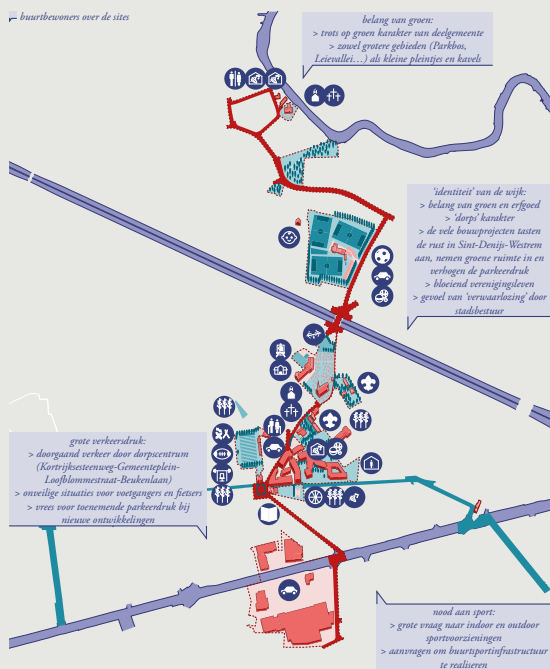
Het ontwikkelingsgebied valt samen met de invloedssfeer van de noord-zuid as doorheen de wijk en heeft twee uitlopers richting het oosten via de oost-west fietsverbinding en de oost-west as richting het oud station. De bouwblokken richten zich op deze verbindingen met kwalitatieve ruimte voor fietsers en voetgangers. Duurzame verplaatsingen zijn eenvoudig te maken en bestemmingen vlakbij. De logische routes en doorwaadbaarheid dragen bij aan de aantrekkingskracht van het hart.

Complementair aan de structurerende verbindingen bevinden zich ook groene domeinen die kenmerkend zijn voor de identiteit van de wijk. De groenstructuren zijn maximaal te behouden en versterken.

- BRUISEND HART**
-  Afbakening grootstedelijk gebied Gent
 -  Bruisend hart
 -  Groene domeinen
 -  B Kasteeldomein Hamelinck / Karus
 -  C Parochiekerk en pastorie Sint-Denijs met omgeving
 -  D Omgeving Pastorijdreef
 -  I Bos Broekantstraat
- Erfgoed**
-  Beschermde monumenten
 -  Beschermde stads- en dorpsgezichten
 -  Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Bruisend hart**
-  NZ-as
 -  Gewenste verbinding NZ-as
 -  OW-as
- OW-fietsverbinding**
-  Bestaande assen
 -  Nieuwe doorsteek
- GroenKlimaat De Leie**
-  Groenklimaasssen
 -  Recreatieve route
 -  Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
 -  GR route
 -  Gewenst tracé GR route
- Dynamische ontmoetingsruimtes**
-  Bestaande assen
 -  Ontmoetingsplek
- Openbaar vervoer**
-  Busroute
 -  Bushalte

Strategie voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige leefomgeving

Het bruisend hart stimuleert de vijftien minuten wijk. Het kenmerkt zich door een gevoel van nabijheid in een dener weefsel met wonen en voorzieningen op wandelafstand. Vandaag vormt de noordzuid as geen continue figuur, ze wordt opgesplitst door infrastructurele barrières en doorkruist verschillende landschappen met elk hun eigen identiteit. Meer nog dan door haar ruimtelijke structuur groepeert de noordzuid-as in de eerste plaats de voorzieningen van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee.



inventaris verenigingsleven uit haalbaarheidsonderzoek buurtsporthal, Studio Thomas Willemse, 2024

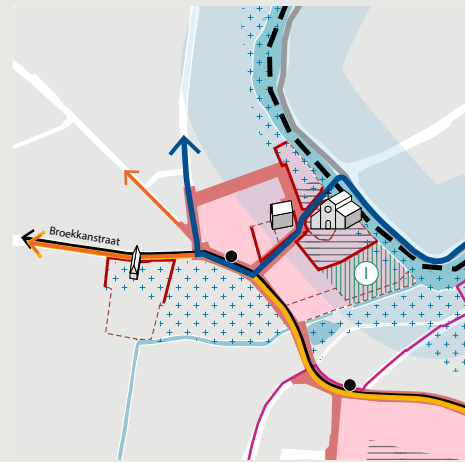
Dit benadrukt het belang van een sterke wederkerige relatie tussen het gebouw(de), het functieaabd en de inrichting van de openbare ruimte. Ruimte voor terrassen, fietsvoorzieningen, spelaanleidingen, evenementen en ontmoeting versterken de ontwikkelingen in het bruisend hart.

Groen wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in het straatbeeld door het ontharden/ vergroenen van pleinen en straten. Ook het versterken en verbinden van de groene domeinen biedt potentie om de groenstructuur verder uit te bouwen.

Iedere grootschalige ontwikkeling van een bouwblok in het bruisend hart is pas geslaagd wanneer een meerwaarde voor de wijk gecreëerd wordt. Dit kan bijvoorbeeld door het voorzien van meer groen, collectieve (binnen/ of buiten)ruimte, een publieke voorziening/ontmoetingsplaats of door in te zetten op duurzame mobiliteit.

Enkel op deze manier ontstaat een positieve bijdrage tot een bruisende leefomgeving en vermijden we het ontstaan van private mono- functionele eilanden in de wijk.

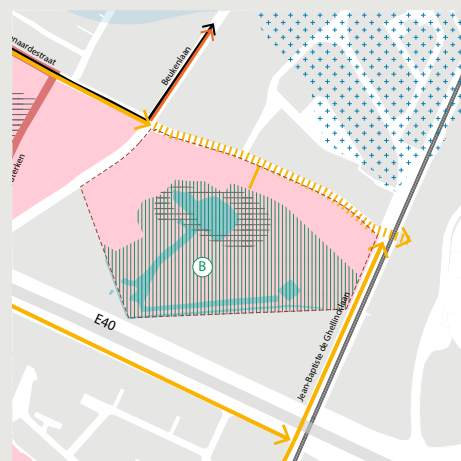
Afhankelijk van de locatie in het deelgebied ontstaan andere strategieën voor ontwikkeling:



_ het landschap van de Leie en de kern van Afsnee

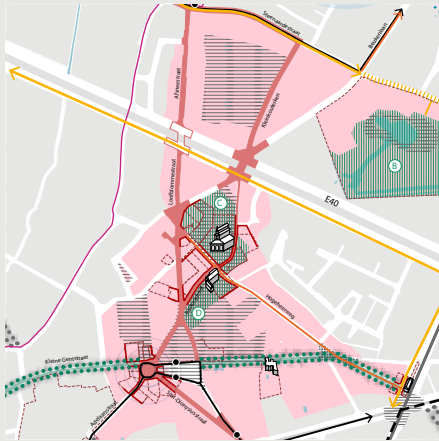
De kern van Afsnee bevindt zich in het buitengebied en behoudt ook bij toekomstige ontwikkeling het laagdynamisch karakter. Je vindt er vandaag een jeugdhuis (De Afsprong), horecazaak en recreatieve functies zoals B&B en hotel. Afsnee heeft dankzij het veer een oversteekplaats aan de Leie en is via de groenklimaatas verbonden met het centrum van Gent. Bovendien behoort de kern van Afsnee net als het Gemeenteplein tot een beschermd stadsgezicht.

Ook in de toekomst behouden en versterken we deze kwaliteiten door kwalitatieve opwaardering van het publiek domein, behoud van erfgoed door ontwikkeling, opvang van de lokale behoeften en een goede inbedding in de omliggende open ruimte.



_ omgeving tussen de Steenaardestraat en de E40

De toekomstige ontwikkeling van The Loop als een levendige stationswijk met economische activiteit, wonen, ondersteunende voorzieningen en een park, biedt ook kansen voor Sint-Denijs-Westrem. Op het moment dat Sint-Denijs-Westrem verbonden wordt met The Loop verhoogt de potentie om het bruisend hart in dit deel van de wijk, in het bijzonder op de Karussite/Kasteel Hamelinck, verder op te laden.



_ de historische kern van Sint-Denijs-Westrem

De zone rond de historische kern vormt het zwaartepunt van het verenigingsleven met tal van buurtvoorzieningen. De compactere bebouwing in dit deel van het bruisend hart in combinatie met een veelheid aan voorzieningen en levendige plinten zorgt voor levendigheid en nabijheid.

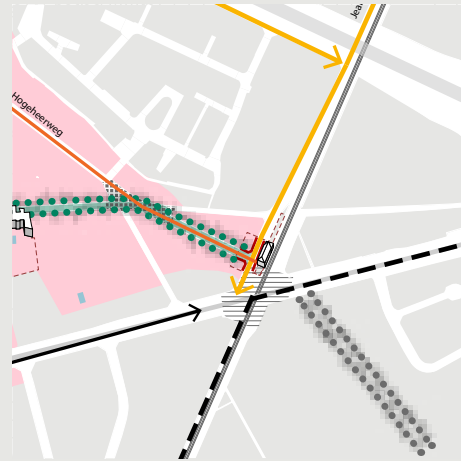
De meeste handelszaken en horeca in de wijk situeren zich momenteel in de Sint-Dionysiusstraat - Gemeenteplein - Looflommestraat - Vennestraat. Er is voldoende potentie in het kernwinkelgebied om dit verder uit te bouwen. Het is logisch dat langs de NZas ook andere vormen van verweving ontstaan, aanvullend op het kernwinkelgebied, die het gemeenschapsleven versterken. Dit steeds op maat van de omgeving.

De screening van het vastgoed van Stad Gent (Studio Thomas Willemse, 2024, zie p 50) toont het onderbenut potentieel van drie locaties in de kern van Sint-Denijs-Westrem. Het sportveld in de Borluutstraat samen met het Oud Gemeentehuis, de Krijzeltand en de omgeving van de pastordreef hebben de potentie om uit te groeien tot een wijkcluster. Ze bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van het Gemeenteplein en kunnen bijdragen aan het opwaarderen van de kern door de sites kwalitatief in te vullen met sport- en sociale functies.

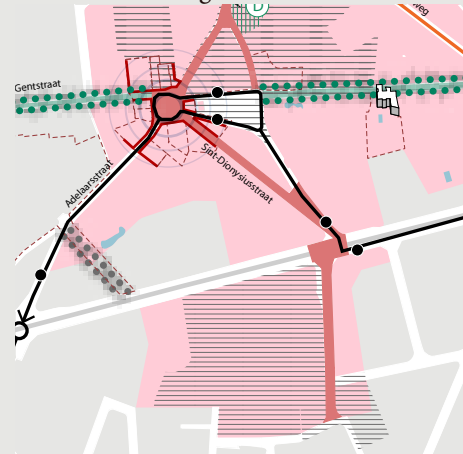
Het centrum van Sint-Denijs-Westrem wordt opnieuw zichtbaar geactiveerd voor het gemeenschapsleven door:

- > een kwalitatieve heraanleg van het openbaar domein met ruimte voor ontmoeting, groen en water
- > herbestemming en optimaal benutten van de historische panden langs het Gemeenteplein door het clusteren van publieke functies
- > Het Oud Gemeentehuis heeft het potentieel om:
 - te transformeren tot een multifunctioneel gebouw met wijkfuncties.
 - een publiek toegankelijke doorsteek te realiseren tussen het Gemeenteplein en het achterliggende terrein in de Borluutstraat
- > Het sportveld in de Borluutstraat is geselecteerd als voorkeurslocatie voor de bouw van een eventuele buurtsporthal op lange termijn.
- > Krijzeltand wordt heraangelegd tot een kwalitatieve verblijfszone die de relatie aangaat met de school, de oos-west as van het bruisend hart, de bib en het Gemeenteplein.

Hierbij worden ruimtelijke aspecten zoals de mobiliteitsafwikkeling, de parkeerdruk, de herinrichting van de publieke ruimte, de ontwikkeling van de wijkcluster en het herbestemmen van het erfgoed in de kern in relatie tot elkaar onderzocht.



_ de omgeving van het oude station kan uitgroeien tot een belangrijke informele ontmoetingsplek. Het ligt op het knooppunt van verschillende fietsverbindingen en markeert de oost-west as doorheen de wijk. Het integreren van urban sports in de publieke ruimte versterkt de potentie om voorzieningen gericht op jongeren toe te voegen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen de publieke ruimte langs het station omkaderen.



_ de Carrefoursite

De Carrefoursite is een cruciale schakel in de noord-zuid as van het bruisend hart. Het zet in op het doorbreken van de barrière van de Kortrijksesteenweg.

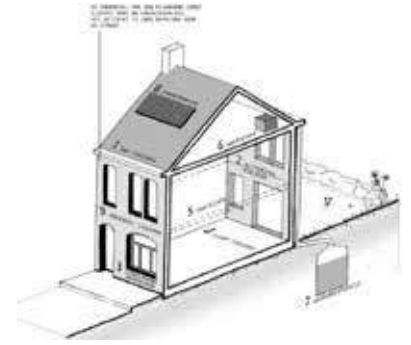
Deze omgeving heeft een stedelijke uitstraling, maar kan ook een sleutelrol vervullen voor de wijk.

De site kan uitgebouwd worden tot een multifunctionele toegankelijke ruimte waar de commerciële functies verweven zijn met voorzieningen en (betaalbaar) wonen. Bovendien kan de site toekomstbestendig ingericht worden met ruimte voor water, groen, energie en duurzame mobiliteit.

Hoe de site uiteindelijk kan transformeren, dient in samenwerking met verschillende stakeholders te gebeuren.

Samenhang

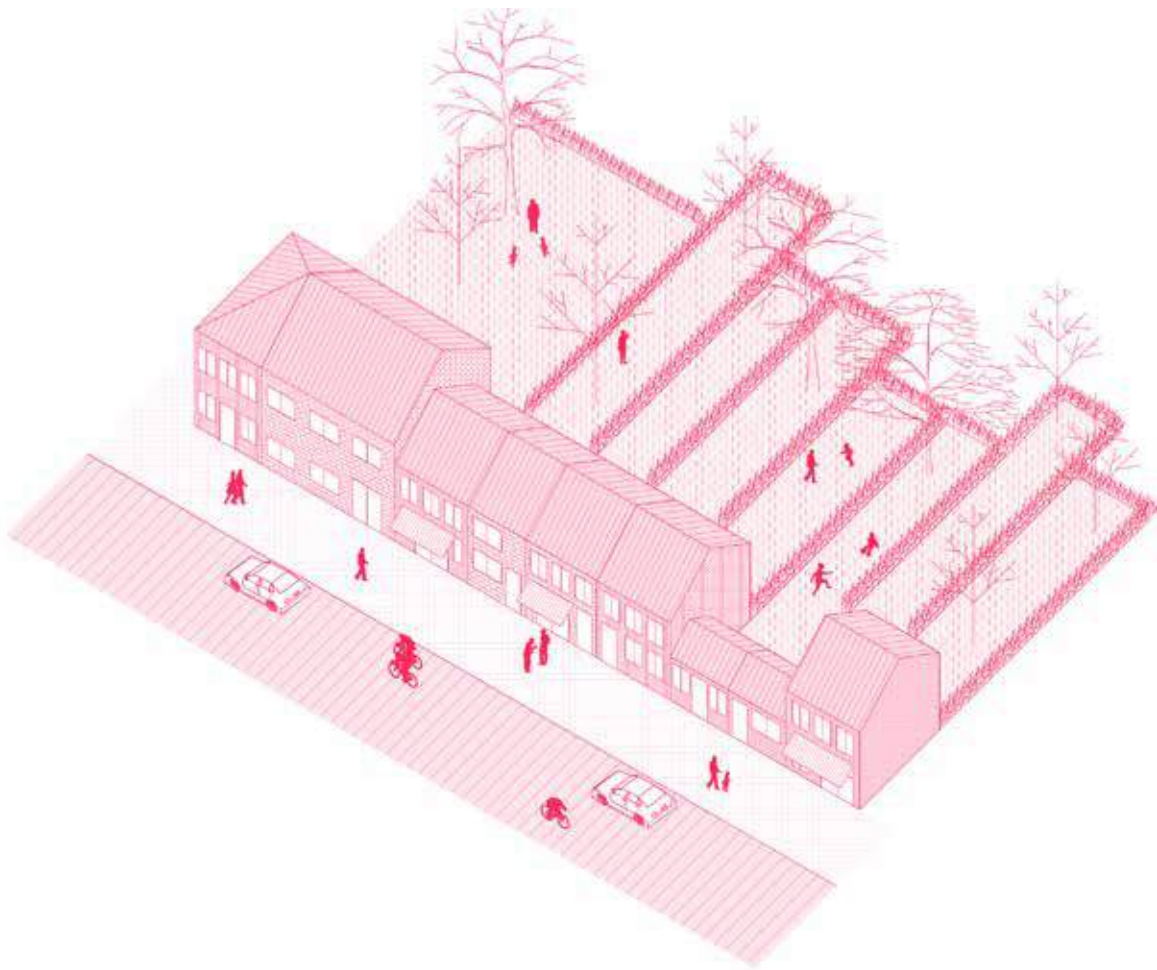
Typisch voor de kern van het bruisend hart, zijn de doorgaans kleine gevelbreedtes, de beperkte bouwhoogtes met overwegend schuine daken en dansende gearticuleerde kroonlijsten, de eenvoudige gevels die niet vlak zijn maar worden gekenmerkt door diepte en door een rijke detaillering zoals bijvoorbeeld diepe vensterbanken, genereuze plinten en herkenbare voordeuren al dan niet met afdakje, ... Samen zorgen zij voor een rijkgeschakeerd, kleinschalig en vooral herkenbaar straatbeeld. Ondanks de kleinschaligheid en de individualiteit, heerst er een boeiend globaal beeld dankzij de verwantschap in materialiteit (streekeigen, vaak baksteen), de geleding van de gevel, ... waardoor de delen ook als ensemble functioneren en zo het beeld van de compacte kern vormgeven.



Kiezen voor een rijwoning is automatisch kiezen voor een duurzame en energetisch voordelige woning. Rijwoningen zijn energiezuiniger dan vrijstaande of halfopen woningen aangezien ze compact zijn en slechts aan 3 van de 5 gevelvlakken warmte verliezen: het dak, de achtergevel en de voorgevel.

Bij verduurzamen van woningen moet men aandacht hebben voor kwaliteit van de woning naar de straat toe. Energetisch renoveren van een woning verloopt volgens een stappenplan van volgorde van belangrijkheid waarin een renovatie moet gebeuren, al vraagt elke renovatie natuurlijk om wat maatwerk. Binnen deze volgorde van belangrijkheid is het vooral van belang om de voorgevel als laatste aan te pakken zodat de beeldkwaliteit van de straat niet wordt uitgeweid in de toekomst.

BRON: De Architectuur van een dorp – samen vormgeven aan de dorpen van de toekomst, 2024. Blauwdruk Stedenbouw.



VOOR

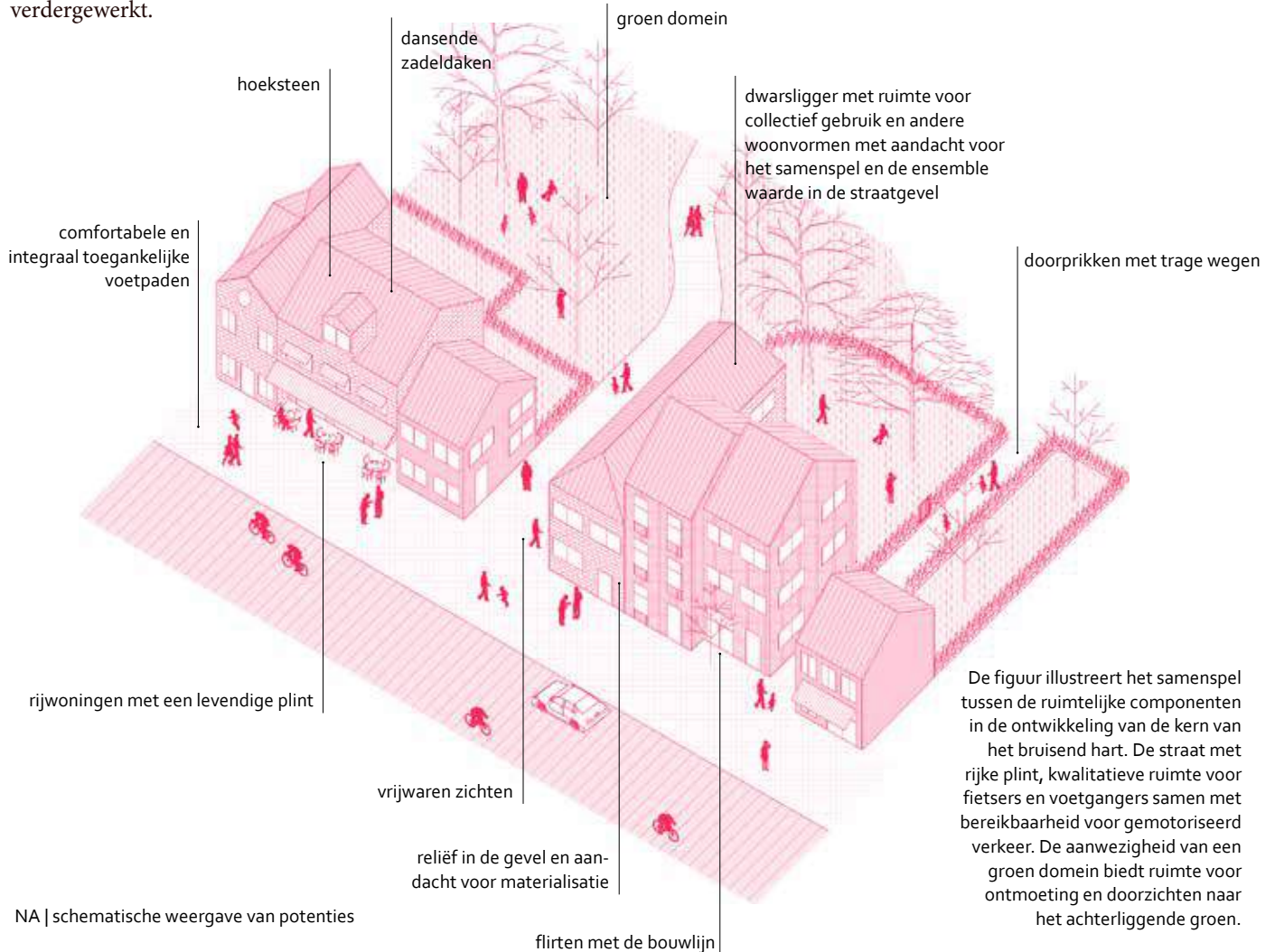
Nieuwe ontwikkelingen

Nieuwe ontwikkelingen kunnen zich hierin inschrijven. Subtiele ingrepen kunnen het geheel verder verrijken. Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur, denken we aan zaken zoals flirten met de bouwlijn, verdikken van de gevel (bv bank voorzien)/rustplekken voorzien, doorprikken met trage wegen, zichtassen open houden, privaat groen ervaarbaar maken (doordat het over de tuinmuur komt piepen), verbindingen met binnengebieden al dan niet gefaciliteerd dankzij een 'dwarzlijger',...

Er kan, zoals aangegeven, ook worden gekozen voor een nieuwe verschijningsvorm waarbij bijvoorbeeld hoger wordt gebouwd maar ook verder van de bouwlijn om een canyon effect te vermijden en voldoende ademruimte te laten. Er zou ook kunnen worden gekozen om meerdere percelen samen te nemen zodat via het project een meerwaarde voor de buurt gerealiseerd kan worden door bijvoorbeeld een publieke trage weg te voorzien naar een achterliggende groenzone. Dit zijn slechts twee voorbeelden ter illustratie. Het spreekt voor zich dat de lijst veel langer is. Het is vooral van belang een gewenst kwalitatief eindbeeld te kiezen op basis waarvan kan worden verdergewerkt.

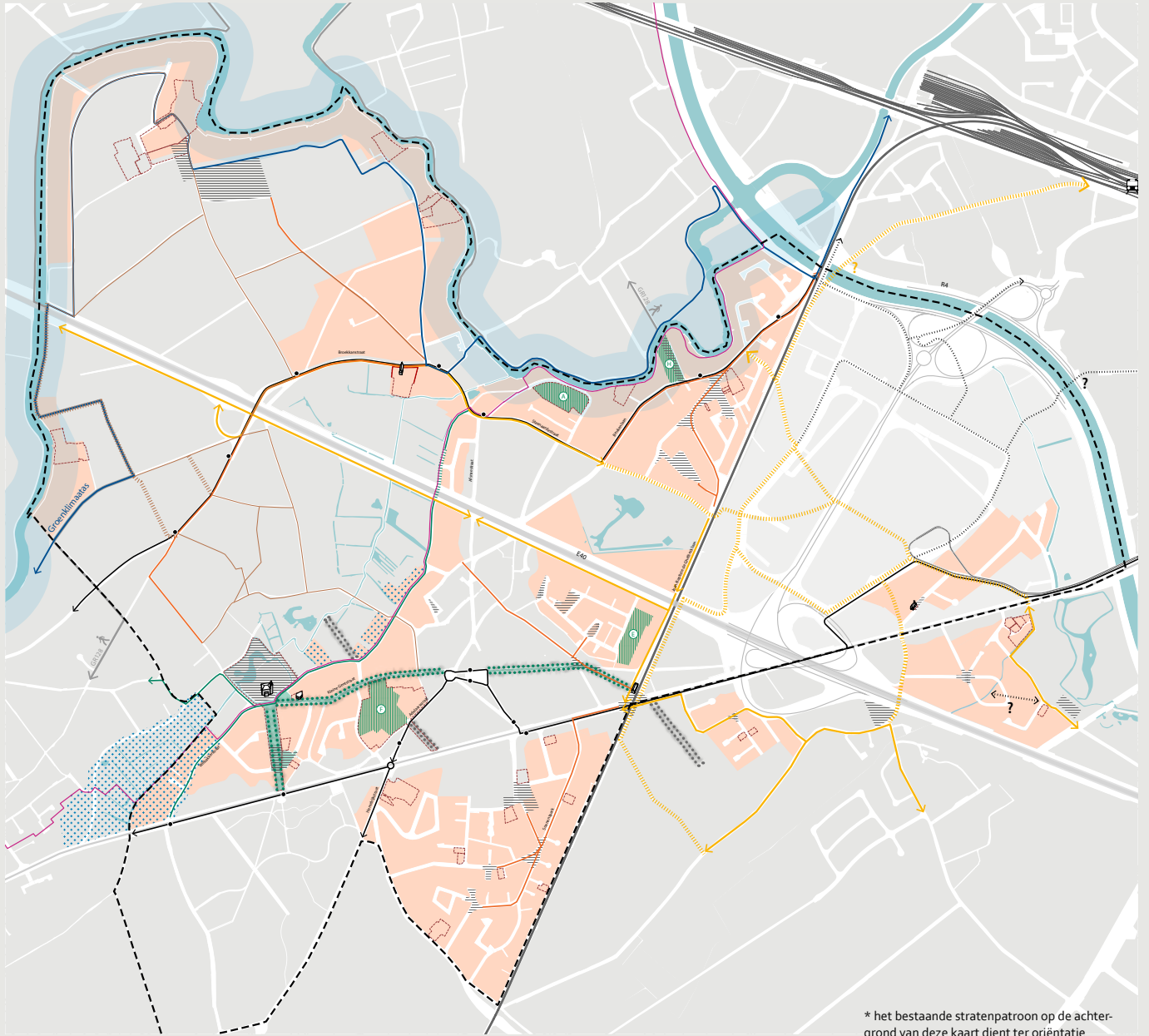


1. Korbeek winners, Carton 123 architecten, Leuven (voorbeeld beukmaat, gevelgeleding, kleinschaligheid, schuin dak...)
2. Betaalbare woningen Westveld, Bart Dehaene, Gent (voorbeeld gevelgeleding en toekomen)
3. Cohousing De Schooltuin, Gent (voorbeeld doorsteek)
4. Sociaal plan Orthen-Links, Hilberinkbosch Architecten, 's-Hertogenbosch NL (voorbeeld hoeksteen)
5. Hogeweg, Bart Dehaene - ECTV, Gent (voor de bank in de gevel, heeft wel geen schuin dak)
6. Hoekpand Ringzicht, Neutelings, Antwerpen (privaat groen ervaarbaar maken)
7. Buurtgezondheidscentrum, HDSPV, Brugse Poort, Gent (nieuwe rand groen domein)



De figuur illustreert het samenspel tussen de ruimtelijke componenten in de ontwikkeling van de kern van het bruisend hart. De straat met rijke plint, kwalitatieve ruimte voor fietsers en voetgangers samen met bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. De aanwezigheid van een groen domein biedt ruimte voor ontmoeting en doorzichten naar het achterliggende groen.

2.1.2 DYNAMISCHE KAVEL







De dynamische kavel ontplooit zich niet langer op zichzelf. De kavel is zich bewust van zijn omgeving; de straat, de groenblauwe randen alsook de activiteiten om zich heen. Een waardevolle toekomstbestendige ontwikkeling van de kavel zet in op collectieve ontmoetingsruimte, het versterkt de doorwaadbaarheid van de wijk en omarmt de groenblauwe elementen. In de kavel is er ook ruimte voor diensten, zoals een kinderdagverblijf, een praktijk... die bijdragen aan de dagelijkse leefkwaliteit en inpasbaar zijn in de woonomgeving.




De dynamische kavel is dankzij het aanbod van trage verbindingen in de wijk nauw verbonden met het bruisend hart enerzijds en de open ruimte van de Leie, de Kouter, de Rosdambeekvallei en het Parkbos anderzijds.

De grenzen van de kavelstructuur worden dynamisch; sommige worden herverdeeld, andere kavels krijgen meerdere eigenaars door bijvoorbeeld cohousing. Of percelen worden samengevoegd om voldoende meerwaarde te bieden. De ontwikkelingspotentie van de kavel schuilt erin een nieuwe samenhang te realiseren tussen bebouwde en open ruimte, tussen individueel en collectief, tussen oud en nieuw, tussen generaties, tussen wonen en ondersteunende diensten die een meerwaarde genereren in het dagdagelijkse gebruik en leven van zijn bewoners.


DYNAMISCHE KAVEL

-  Afbakening grootstedelijk gebied Gent
-  Dynamische kavel
-  Ontwikkeling The Loop volgens apart traject
-  Groene domeinen
- A Villa in Anglo-Normandische stijl
- E Bos Gentiaanlaan
- F Kasteeldomein Herry
- H Bos Rivierstraat




Erfgoed

-  Beschermde monumenten
-  Beschermde stads- en dorpsgezichten
-  Vastgesteld bouwkundig erfgoed






Bruisend hart

-  OW-as



OW-fietsverbinding

-  Bestaande assen
 -  Nieuwe doorsteek
- Onderliggend netwerk in de wijk:
-  Nieuwe doorsteek



Groenklimaat De Leie

-  Groenklimaatassen
-  Recreatieve route
-  Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
-  GR route
-  Gewenst tracé GR route

Dynamische ontmoetingsruimtes

-  Bestaande assen
-  Ontmoetingsplek

Openbaar vervoer

-  Busroute
-  Bushalte

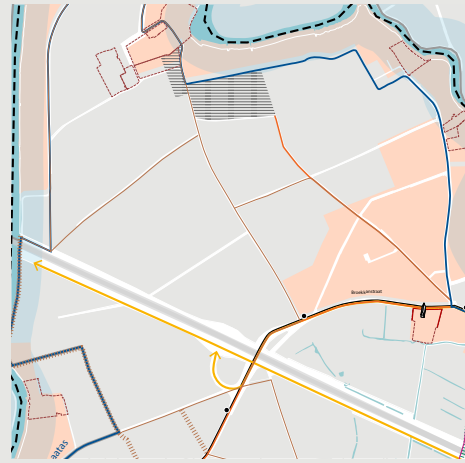
Strategie voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige leefomgeving

De gemeenschappelijke basis van de dynamische kavel is een bebouwd weefsel met open karakter in een tuinlandschap. Het gevoel van 'wonen in het groen' overheerst. Overal waar men kijkt, is groen aanwezig. Er is een sterke verwevenheid tussen wonen en natuur. Het tuingevoel domineert, bomen steken boven de bebouwing uit. De achtergrond lijkt altijd groen.

Bij de ontwikkeling van de kavel dient deze kwaliteit van 'wonen in het groen' te worden behouden en versterkt. Deze ontwikkeling van de kavel is niet generiek. Het bestaande groen is hierin leidend en wordt versterkt.

De kavel biedt ruimte voor een tandarts, kiné, dokter, ... als nevenfunctie bij het wonen. De woonfunctie en de woonkwaliteit primeert. Het buurtgebonden karakter staat voorop in de kavel. Vanaf het gaat om volledige omvorming van een woning naar een groepspraktijk of kantoor die ook bezoekers uit de ruimere omgeving aantrekt, dan horen die eerder thuis in het bruisend hart of de veelzijdige steenweg.

Afhankelijk van de ligging in de wijk in relatie tot de verknoping, functies, het fietsnetwerk of de groenblauwe open ruimtestructuur ontstaan er andere strategieën voor ontwikkeling:



_ buitengebied

In het buitengebied is geen verdichting wenselijk (of max 15 wo/ha). We bestendigen de kwalitatieve open ruimte in de wijk.



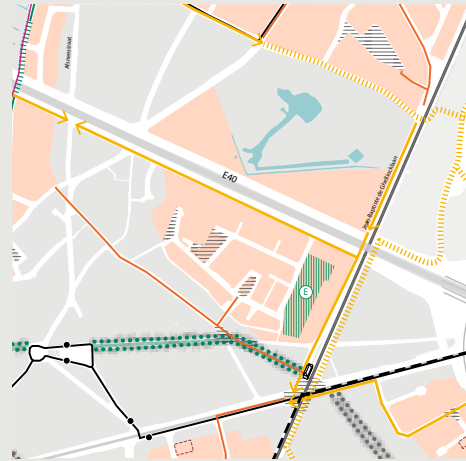
_ in overstromingsgevoelige zones langs de Leie en de Rosdambekvallei

De ambitie is dat de terreinbezetting (van de gebouwen en de verharding) hier daalt in functie van meer waterbergend vermogen. Verdichting is hier dus niet wenselijk. "In overstromingsgebieden en/of kwelgebieden is wateroverlast een reëel risico. Indien na afweging blijkt dat bouwen in dergelijke gebieden moeilijk te verantwoorden is, dan moet deze ook vermeden worden. Waar reeds gebouwd is, is het van belang om na te denken over welke stappen ondernomen kunnen worden om een duurzame toekomst van deze gebieden te garanderen. Indien alsnog gebouwd wordt, is overstromingsveilig bouwen zonder bijkomende impact op het watersysteem (compensatie, bouwen op palen...) prioritair. Ook bovenlokale maatregelen om de wateroverlastgevoeligheid aan te pakken, zijn noodzakelijk". (Hemelwater en droogteplan Stad Gent, 2024).



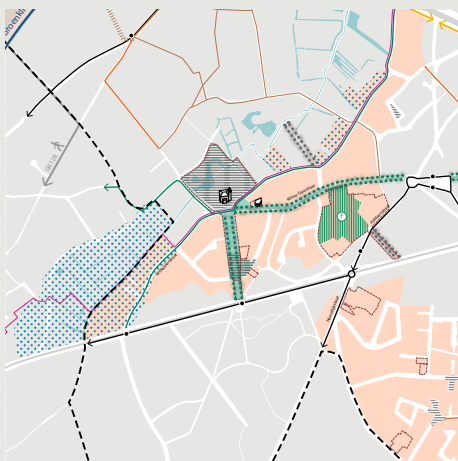
_ Omgeving Beukenlaan

De omgeving nabij de nieuwe fietsdoorsteek die Sint-De-nijs-Westrem verbindt met The Loop vormt een strategische locatie voor ontwikkeling. Omwille van de waterproblematiek vragen we hier wel bijzondere aandacht voor compact en overstromingsveilig bouwen met minimale terreinbezetting (van de gebouwen en de verharding) in functie van het waterbergend vermogen.



_ tussen het bruisend hart en de E40

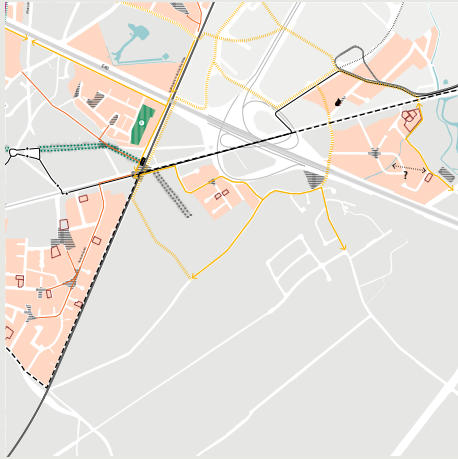
Centraal in de wijk bevinden zich twee kavelstructuren ten noorden en zuiden van de E40. De snelweg ligt er verhoogd en wordt geflankeerd door een groen talud met langs weerszijden een dubbelrichtingsstraat, de Louis Delebecquelaan en de Luchthavenlaan. Het is zinvol om te onderzoeken in welke mate de wegenis onthard kan worden en de ecologische structuur op de bermten uitgebreid. Wanneer de assen zich meer richten op comfortabele ruimte voor voetgangers en fietsers, kunnen de aangrenzende kavels een nieuwe relatie met de straat aangaan. De lange percelen ten noorden van de E40 hebben twee (semi) publieke zijden, de Louis Delebecquelaan en het groene park van kasteel Hamelinck (Karus). De toekomstige ontwikkeling van de kavels is zich bewust van beide randen en speelt hierop in (d.m.v. bijvoorbeeld informele doorsteken, perspectieven en zichten). Dankzij de aangrenzende groene parkruimte, kan er compacter gebouwd worden zonder de kwaliteit van het wonen in het groen te verliezen. De bouwlagen dienen afgestemd te worden op de hoogte van de geluidsschermen opdat ze hun werking op de achterliggende bebouwing niet verliezen.



_ langs het Parkbos en de Rosdambekvallei

Aan de westzijde van de wijk begrenzen de open ruimtes van de Rosdambekvallei en het Parkbos de kavelstructuur. Nóg meer dan elders in deze deelruimte neemt de kavel de open ruimte in zich op. Aangrenzende straten worden als het ware een boswegel of valleipad, waar mogelijk wordt overmaatse verharding opgebroken en water vastgehouden d.m.v. infiltratie en hergebruik. Doorsteken naar het open ruimtegebied worden geïntegreerd in de ontwikkeling van deze randzone. Ontwikkelingsprojecten aan de randen van het Parkbos kunnen die meerwaarde creëren door compacter te bouwen.

De kavels rond het Vennenbos worden gekenmerkt door de waardevolle groenzone langs de Gentiaanlaan en verschillende pleintjes voor diverse vormen van ontmoeting in de buurt. Samen met de doodlopende/verkeersluwe straten is de bestaande context een drijfveer om het collectief leven op de straat uit te bouwen (nadenken over ontharden, parkeren clusteren, energie gemeenschappelijk opwekken,...). De koppen van het bestaande weefsel zijn interessante plekken om compacter te bouwen en de straat/ontmoetingsplekken een gezicht te geven. In de plint kunnen ondersteunende functies zich ontwikkelen, een kinderopvangplek, een hobbyplek...

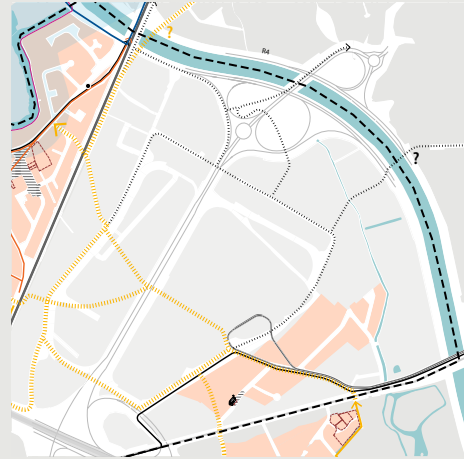


_ achter de steenweg

Opgespannen tussen de stedelijke platformen (met HOV haltes) en gelegen langs de steenweg bevinden zich de klassieke verkavelingen Soenenspark, Pleispark en Schilderswijk.

De tennisclub St Denis functioneert als een ontmoetingsplek die zorgt voor verweving in het woonweefsel van het Soenenspark. De transformatie van de plek met een woonfunctie is reeds gepland. Toch vinden we het een boeiend voorbeeld hoe ruimte voor ontmoeting en recreatie verweven is in de wijk. Het is de bedoeling om dit te stimuleren en behouden (zie ontmoetingsruimte p. 38).

Op kavelniveau is het van belang in te zetten op de connectie tussen de achterliggende open ruimte (van oa het Parkbos) en de steenweg d.m.v. informele doorsteken, bomenrijen, groenstroken, perspectieven... Dankzij de verbindingen en ontmoetingsplekken in iedere verkaveling ontwikkelen de kavels zich als verbonden plekken met zijn bewoners, de wijk en de omliggende lokale en bovenlokale programma's. Door de grotere fysieke en mentale nabijheid fungeren ze niet langer als een eiland maar benutten ze hun positie als deel van de wijk. Er liggen kansen om te verdichten met compactere woonvormen met aandacht voor de samenhang van de dynamische kavel.



_ omgeving Poolse Winglaan

De woonomgeving langs de Poolse Winglaan haalt betekenis uit de ligging aan The Loop, het stedelijk knooppunt Maria Middelaars en de nabijheid van het station Gent Sint-Pieters. Gezien de strategische ligging kan hier een opschaling doorgevoerd worden die meer aansluiting vindt bij het stedelijk knooppunt Maria Middelaars. Dit met voldoende aandacht voor leefkwaliteit en groen. Bovendien wordt er samenhang gezocht met de toekomstige woonomgeving op The Loop (veld 11) en de bestaande woonomgevingen in de oostrand van The Loop (Bloei, Wings). De ligging aan een bosrand biedt de nodige aanknopingspunten voor een kwalitatieve transformatie van het woonweefsel.

Samenhang

Typisch voor de dynamische kavel is de 'vrijstaande' villatypologie op de groene kavel: een grondgebonden volume met één, soms twee, bouwlagen en een schuin dakenspel dat zich centraal vooraan op de kavel situeert, doch iets teruggetrokken ten opzichte van de straat. De straat fungeert als een gedeelde ruimte voor trage weggebruikers en gemotoriseerd verkeer. Tussen straat en woning bevindt zich een groene voortuin, al dan niet doorsneden met een verharde oprit. Ook hier eenvoudige maar niet vlakke gevels, streekeigen materialen, dansende daken en gearticuleerde kroonlijsten.

Nog meer dan de architecturale verschijningsvorm, die ook belangrijk is, speelt in geval van de dynamische kavel de relatie tussen gebouw en omgeving een cruciale rol. Waar in het geval van het bruisende hart de 'ongeschreven architectuurtaal' de basis legt voor de ensemblewaarde van de kern, ligt deze waarde in het geval van de dynamische kavel eerder in de bescheiden opstelling van het gebouwde tegenover de omringende natuur en het feit dat het gebouw opgaat in het tuinlandschap. Men heeft het gevoel overal 'over de daken te kunnen kijken' en groen te zien. Bomen steken zoals aangehaald boven de daken uit. De natuur primeert.



VOOR

Nieuwe ontwikkelingen

Voor nieuwe ontwikkelingen of doorontwikkelingen op één kavel betekent dit dat een intelligente footprint cruciaal is. De ontwikkeling mag het aanwezige groen niet herleiden tot schaamgroen. Integendeel: het groen moet leidend zijn voor de ontwikkeling. Bij de transformatie van de kavel moet vermeden worden dat de bebouwing of de ontsluiting de bestaande groenkwaliteit zal 'overrulen'. Doordachte transformaties van en binnen eenzelfde volume, bijvoorbeeld door het opsplitsen en optoppen van een bestaande villa, of het koppelen van woongelegenheden of het intelligent schakelen van meerdere volumes op eenzelfde perceel lijken in dit deelgebied waardevolle strategieën bij de ontwikkeling van één kavel.



1.



2.

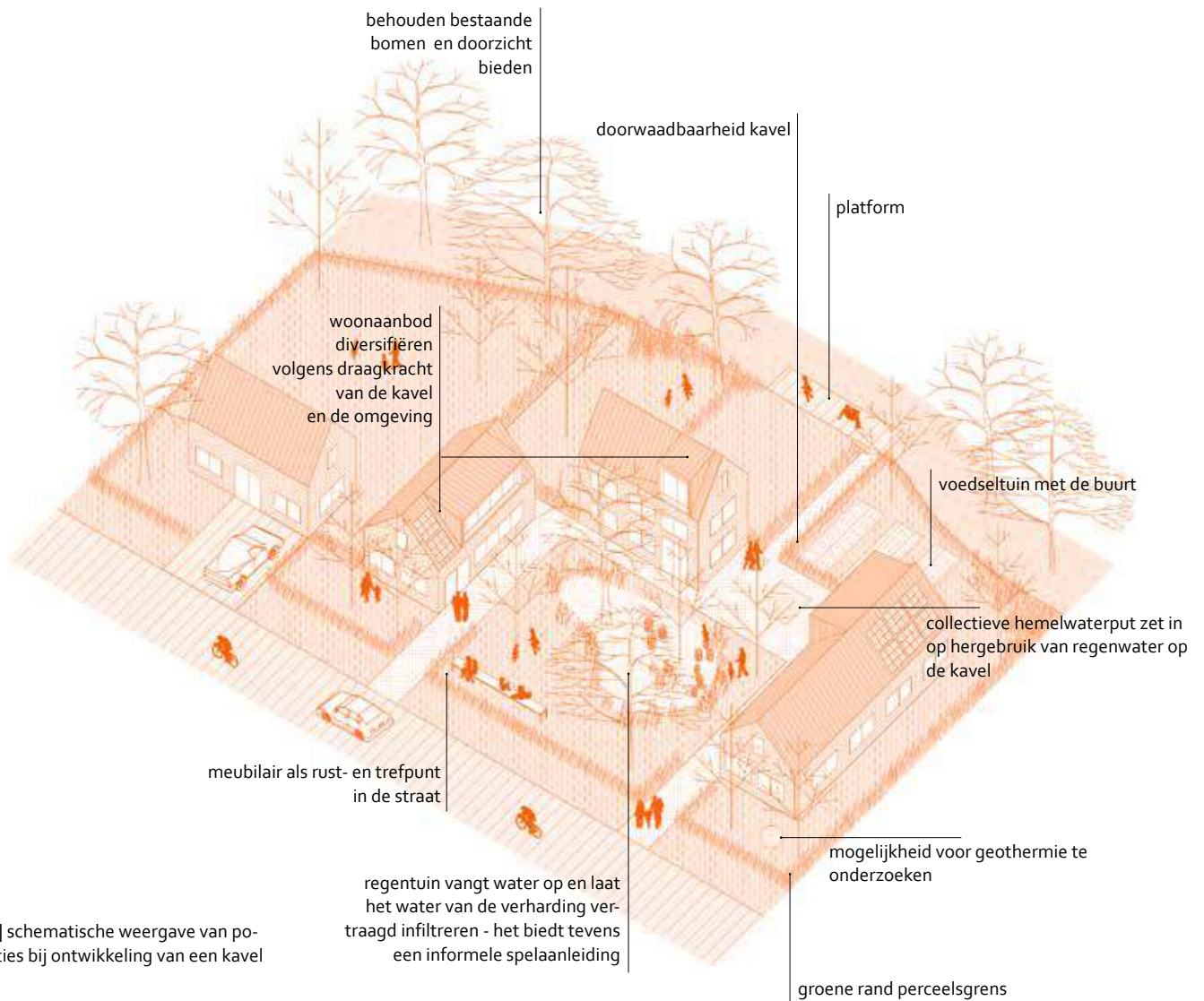


3.



4.

1. Het woonerf, Botestraat Gent, Nero Architectuur & stedenbouw (schakeling volumes)
2. Kingo houses, Jorn Utzon, Denemarken (groen kader en dakenlandschap)
3. en 4. Zuidzande, Marie José Van Hee, NL (getrapt volume tussen het groen)



NA | schematische weergave van potenties bij ontwikkeling van een kavel

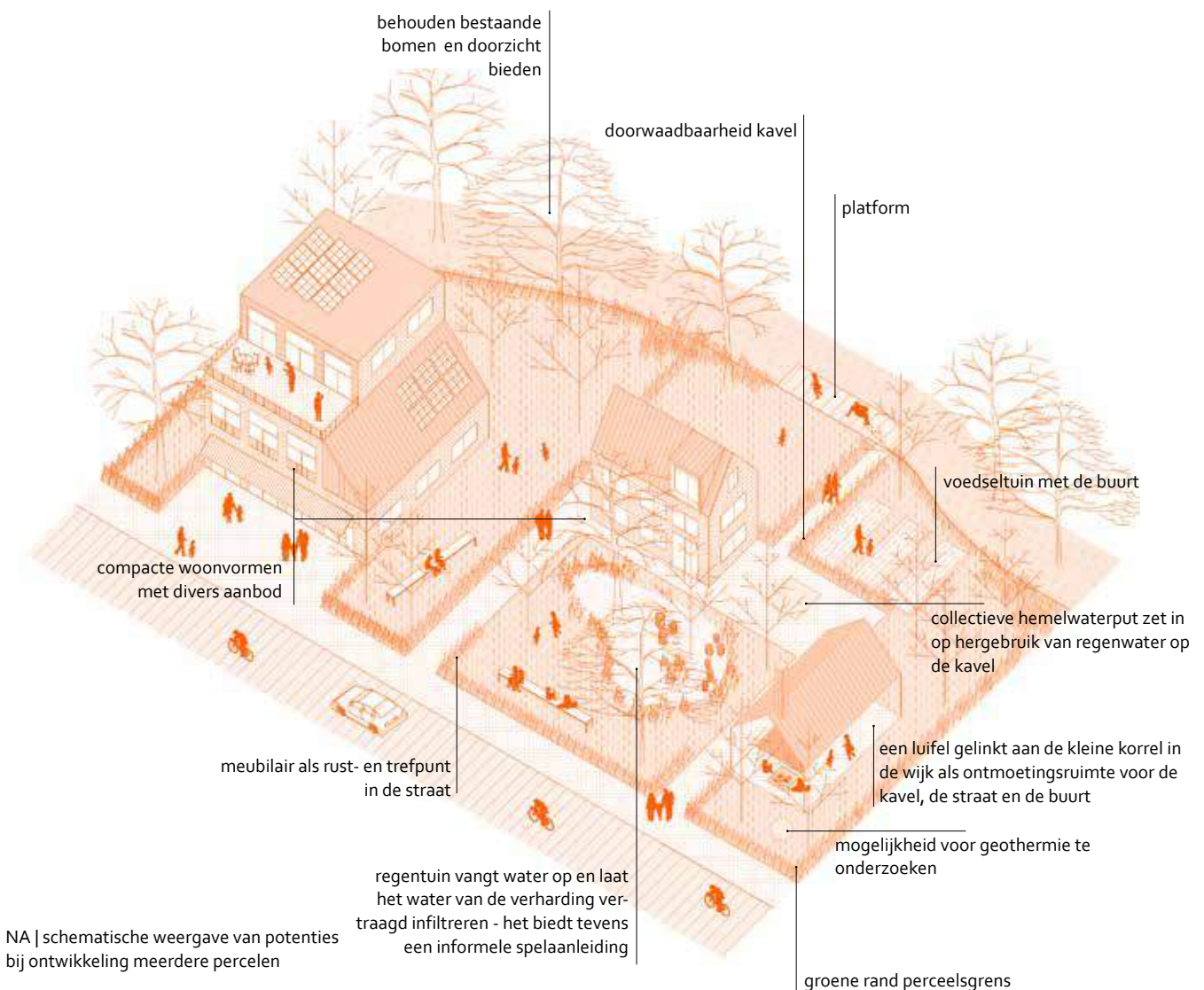
Nieuwe ontwikkelingen

Wanneer voor een van de gebieden wordt gekozen om uit te gaan van een ontwikkelingsstrategie waarbij consequent meerdere kavels worden samengenomen en ontwikkeld dan gaan we uit van een ander eindbeeld en dan opent dit mogelijkheden waarbij:

- > Hoger wordt gebouwd maar gespreider en met een kleine footprint.
- > De bebouwing wordt teruggetrokken ten opzichte van de straat en zich laat leiden door de bestaande bomen.
- > Dieper en dwars op de straat wordt gebouwd waarbij doorzicht ontstaat naar het achterliggende groen.

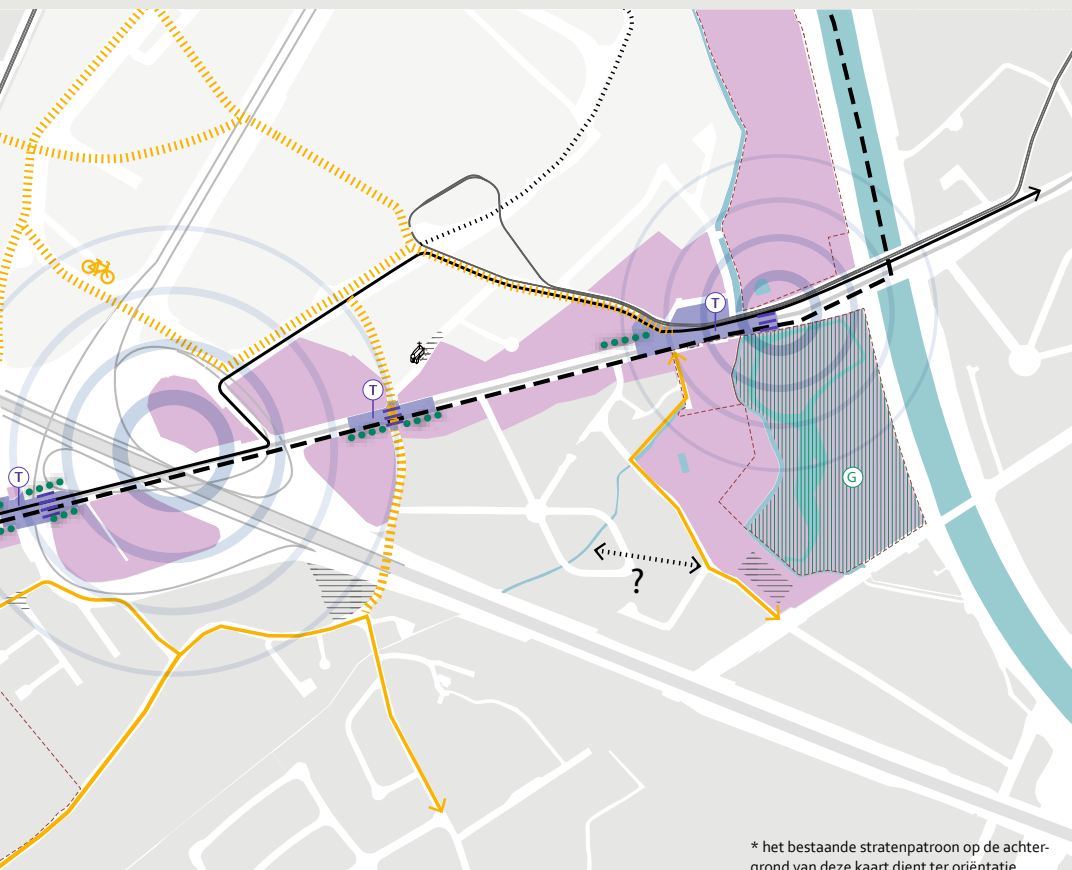


1. Lijnmolenpark, BLAF architecten, Gent (transformatie van meerdere percelen met aandacht voor doorwaadbaarheid en bomenkader)
 2. Q ville, B-architecten, Essen (collectieve ontmoetingsruimte)
 3. en 4. Woonproject Potuit, GAFFA, Gent (gespreid bouwen met kleine footprint)
 5. Woestgoed, Cohousing Projects, Gent (teruggetrokken bebouwing dat zich laat leiden door bestaande bomen)



Over heel de steenweg valt een efficiëntieslag te maken in de bebouwde en onbebouwde ruimte door programma's te verweven, parkeren te bundelen, het benutten van daken, ontharden en structuur brengen in de gefragmenteerde groene ruimte. Door af te stappen van de individuele benadering van het ruimtegebruik streven we naar gezamenlijke winsten met ruimte voor vergroening, water, fietsers en voetgangers, ontmoeting...

Ter hoogte van de stedelijke platformen wordt een nieuw type ruimte geïntroduceerd, de multifunctionele korrel, deze van functieverweving en publieke ruimte. De ontwikkeling rond de stedelijke platformen is hoogperformant en verhoogt de leesbaarheid van de plek. Hier bouwen we aan herkenbare plekken met bijzondere aandacht voor de oversteekbaarheid en waar we afhankelijk van de plek kiezen voor een andersoortig programma.



* het bestaande stratenpatroon op de achtergrond van deze kaart dient ter oriëntatie

- VEELZIJDIGE STEENWEG**
- Afbakening grootstedelijk gebied Gent
 - Veelzijdige steenweg
 - Ontwikkeling The Loop volgens apart traject
 - Groene domeinen
 - G Domein Maaltkasteel
- Erfgoed**
- Beschermde monumenten
 - Beschermde stads- en dorpsgezichten
 - Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Bruisend hart**
- NZ-as
 - Gewenste verbinding NZ-as
 - OW-as
- OW-fietsverbinding**
- Bestaande assen
 - Nieuwe doorsteek
- Onderliggend netwerk in de wijk:**
- Nieuwe doorsteek
- Groenklimaatas De Leie**
- Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
- Kortrijksesteenweg**
- Stedelijke platformen
 - Oversteken
 - HOV halte (Gentspoort)
 - Ruimtelijke knooppunten (Ruimte voor Gent)
- Dynamische ontmoetingsruimtes**
- Bestaande assen
 - Ontmoetingsplek
- Openbaar vervoer**
- Busroute
 - Bushalte

Strategie voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige leefomgeving

De ontwikkeling van de steenweg vormt een boeiende aanschakeling van ruimtes die de overgang markeren van het buitengebied naar de stad in de langsrichting van de as. In de dwarsrichting zoekt de ontwikkeling van de steenweg naar verbinding (fysiek of functioneel) tussen de bovenlokale programma's en de aangrenzende omgeving. De veelzijdige steenweg is de plek waar verschillende deelgebieden elkaar ontmoeten. De manier waarop is vandaag vaak hard tegen onzacht. Typerend hierbij is (de) (het gebrek aan) overgang tussen beiden onder de vorm van bijvoorbeeld banale groenschermen en blinde gevels. Er is ook opvallend weinig tot geen verbinding tussen de bovenlokale programma's en de aangrenzende woonomgeving of het achterliggende landschap. Nochtans is de meerwaarde van dergelijke verweving, zowel ruimtelijk (doorwaadbaarheid, zachte verbindingen) als functioneel (levendige plinten e.d.), niet te onderschatten. Ook het belang van een dubbele oriëntatie waarbij de percelen zowel met de steenweg als het woonweefsel aansluiting zoeken, verdient meer aandacht.

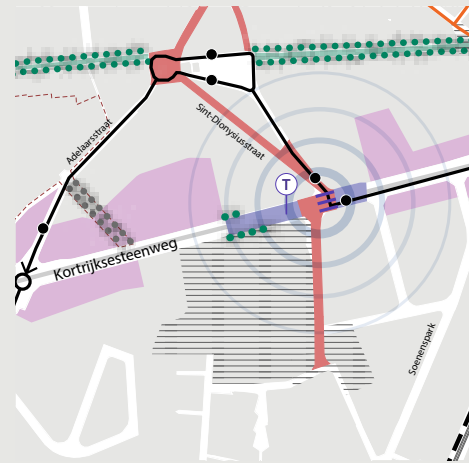
Afhankelijk van de locatie in het deelgebied ontstaan er andere strategieën voor ontwikkeling:



_ langs een stedelijk platform

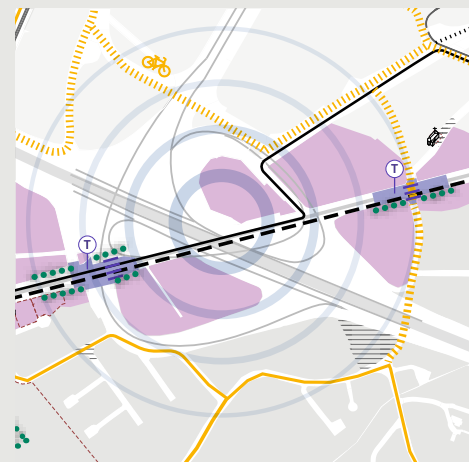
. van de Rosdambekvallei | Geen grootschalige ontwikkeling doortrekken maar ruimte voor de vallei bieden met een kleine korrel rekening houdend met het overstromingsgevoelig gebied in combinatie met een recreatieve oversteekbeweging voor fietsers en voetgangers.

. van Borluut | Geen grootschalige ontwikkeling rond de dreef voorzien. Het perspectief vrijwaren en de oversteek / verbinding tussen Borluut en het Parkbos optimaliseren.



. van de Carrefour

Multifunctionele ontwikkeling van de site waarbij de commerciële functie wordt gecombineerd met ruimte voor voorzieningen, (betaalbaar) wonen, ontmoeting, verblijf, vergroening. Door de strategische locatie op de NZ-as zien we potentieel om hier bepaalde vormen van doelgroeparkeren een plek te geven (bv P+R, buurtparkeren, hoppingpunt, ...) (zie p.52).



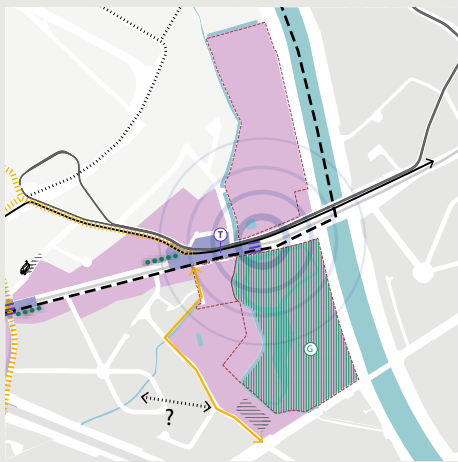
. het transferium ter hoogte van de E40

De knoop E40-B402-N43 is in Ruimte voor Gent aangeduid als stedelijk transferium. In deze omgeving wensen we in de toekomst een P+R te voorzien die het autoverkeer opvangt en waar overgestapt wordt op de tram of de fiets richting het centrum van Gent. Het transferium wordt hoofdzakelijk opgeladen met economische functies zoals bijvoorbeeld handel, kantoren, bedrijvigheid. Omwille van de multimodale bereikbaarheid is dit ook een boeiende locatie voor studentenhuysvesting.

Hoewel de uitbouw van het transferium wordt opgehangen aan de infrastructuurknoop E40-B402-N43 is de relatie tot het achterliggend woonweefsel van de Schilderswijk en het Pleispark minstens even belangrijk. We moeten vermijden dat de ontwikkeling van het transferium vanuit de wijk ervaren wordt als een geïsoleerd eiland. Dit doen we door de impact op

de leefbaarheid en beeldkwaliteit van de achterliggende wijk steeds mee in beeld te brengen en aan te tonen wat de meerwaarde kan zijn voor het achterliggende, fijnmaziger woonweefsel. Enkele aandachtspunten hierbij zijn:

- > het zwaartepunt van het programma en de auto-ontsluiting worden aan de kant van de steenweg georganiseerd
- > de site wordt ook vanuit het woonweefsel toegankelijk/doorwaadbaar gemaakt voor voetgangers en fietsers. Het verbeteren van de oversteekbaarheid van de steenweg en de connectie maken met de oost-west fietsverbinding zijn hierbij cruciaal.
- > Bij het bepalen van het programma wordt nagegaan welke tekorten er zijn in de wijk en of het project hier een antwoord op kan bieden. De ontwikkeling zet in op verweving en collectieve functies die beide schaalniveaus (stadsniveau vs wijkniveau) trachten te verzoeven. Denk aan een gedeeld restaurant, collectieve groene ruimte, een sportvoorzieningen of een buurtlokaal.
- > Wanneer een P+R wordt gerealiseerd kan deze meteen gebruikt worden als buurtparking zodat er ruimte vrijkomt in de omliggende woonstraten
- > De toekomstige projecten in deze knoop zoeken naar een symbiose tussen de potenties van de plek op (groot) stedelijk niveau en de inpassing in de lokaal ruimtelijke context, en dit zowel in de vormgeving van de gebouwen als in de omgevingsaanleg.

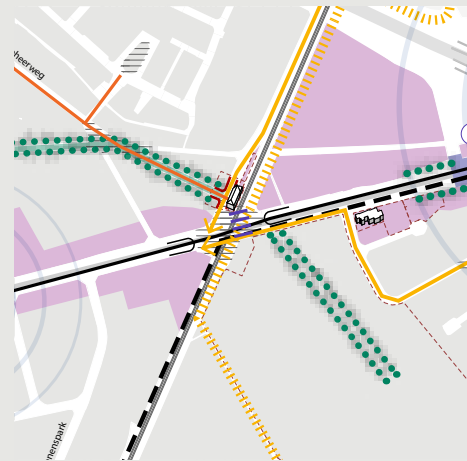


. van Maria Middelaars / Don Bosco / Maaltecenter

Het ontwerpend onderzoek naar het stedelijk knooppunt Maria Middelaars en het masterplan voor de site van Maria Middelaars bepalen in grote mate de ontwikkeling erlangs. Een belangrijke conclusie is dat niet alleen de Kortrijksesteenweg, maar meer nog de Grietgracht/ Leebeek de dragende structuur is bij ontwikkeling van het stedelijk knooppunt dat bestaat uit Maria Middelaars, Don Bosco, Maaltebruggepark en het Maaltecenter. De ontwikkeling van elk van de vier sites moet bijdragen tot de ontwikkeling van het stedelijk knooppunt als een geheel. Aandachtspunten hierbij zijn: meer ruimte bieden voor

de beek, de beek fungeert als drager voor kwalitatieve groene (verblijfs)ruimte, de doorwaadbaarheid van het knooppunt en de onderlinge relatie tussen de vier deelgebieden, ...

De Grietgracht/ Leebeek is net als de Rosdambek een belangrijke structuur die de Kortrijksesteenweg kruist. Het project Gentspoort linkt de tramhalte aan een stuk publieke ruimte die op termijn gelinkt kan worden aan de beek.

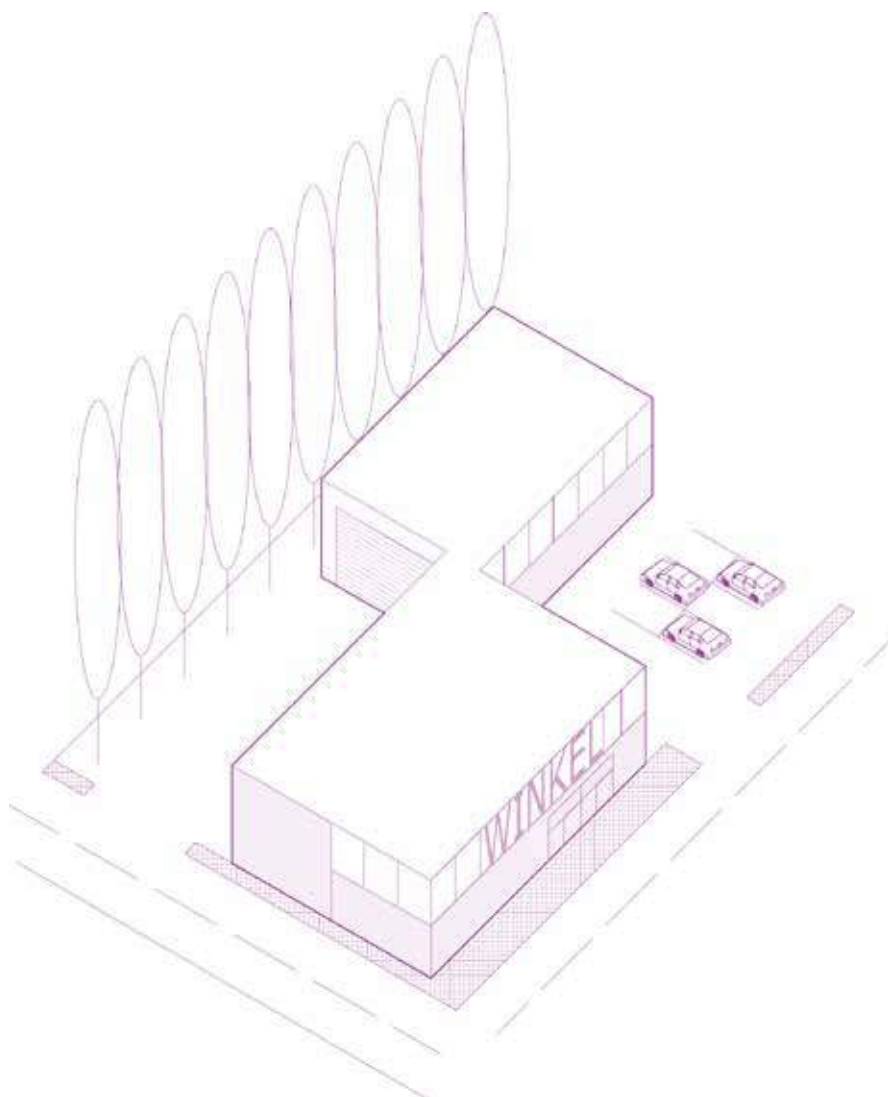


_langs het tunneldak

Het oud station is een ontmoetingsplek voor verschillende generaties met de uitbouw van urban sports en het verbeteren van de voetgangerstunnel (zie p.58). De omgeving Bijenstraat – Twaalfapostelenstraat kan uit haar isolement gehaald worden door aansluiting te zoeken met de Poortakkerstraat en de toekomstige HOV halte op de Kortrijksesteenweg. Bovendien kan het economisch potentieel van dit gebied gemaximaliseerd worden.

Samenhang

Kenmerkend voor de ontwikkeling langs de steenweg is de focus en oriëntatie richting de steenweg. De ontsluiting is in hoofdzaak gericht op de wagen en het bovenlokaal karakter. Het beeld is monofunctioneel en beantwoordt niet langer aan de maatschappelijke uitdagingen i.v.m. klimaat, toegankelijkheid,... De steenweg biedt omwille van zijn schaal een belangrijke opportuniteit voor duurzame ontwikkeling met ruimte voor verweving, verdichting, ontharding, collectieve energie etc.



VOOR

Nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen is de overgang tussen het aangrenzende woonweefsel en de steenweg een belangrijk aandachtspunt. De dubbele oriëntatie en de schaa sprong die dit vereist dienen maximaal te worden geïntegreerd.

Bij bestaande ontwikkelingen kan worden gekeken, hoe de harde overgangen kunnen worden verzacht en kunnen worden omgevormd tot waardevolle plekken voor de wijk. Bijvoorbeeld door de banale groenschermen te verdikken tot buurtparkjes, of door bijvoorbeeld blinde gevels van luifels en banken te voorzien of in te richten als kaats- of klimmuur, ...



1.



2.



3.



4.

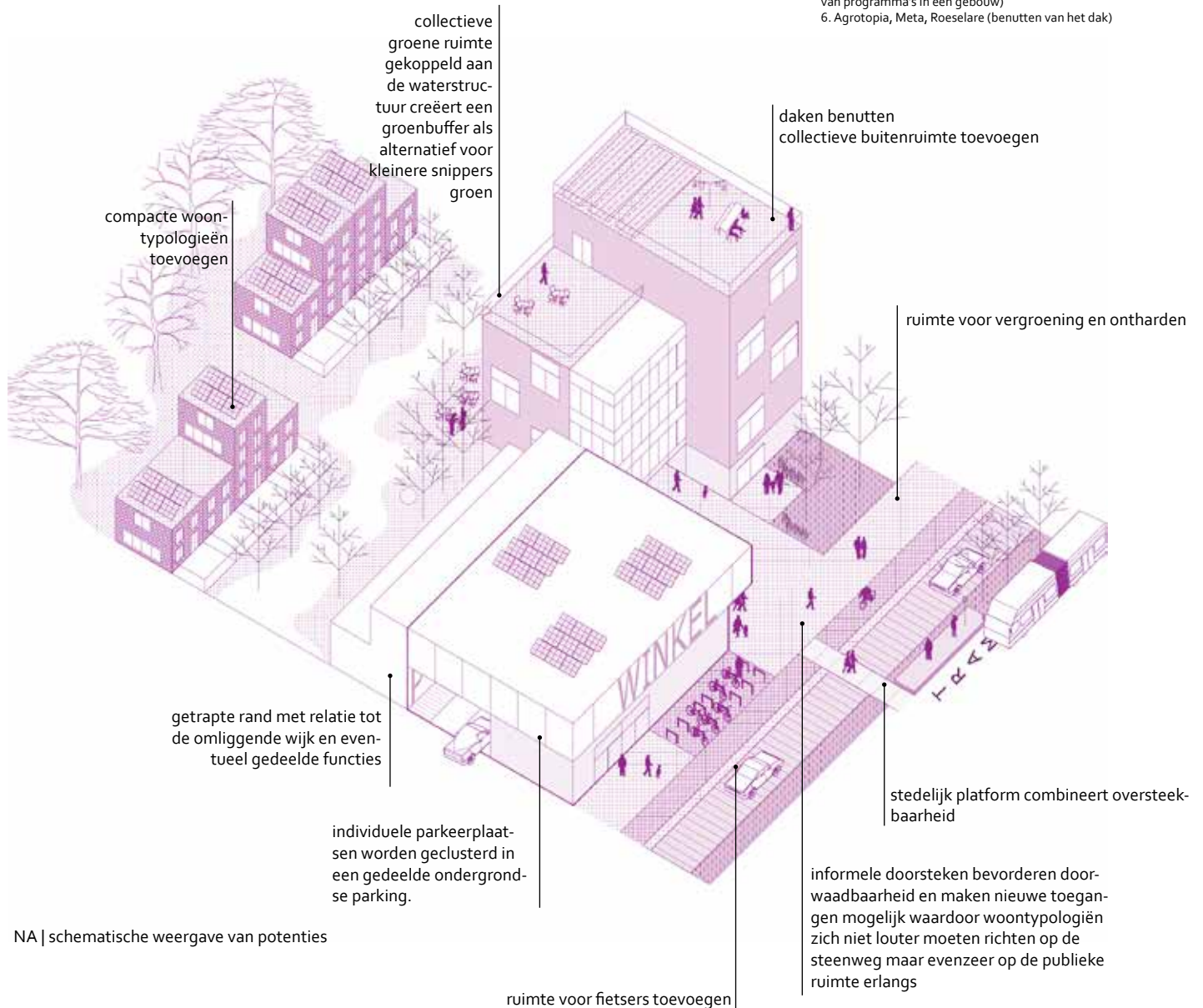


5.



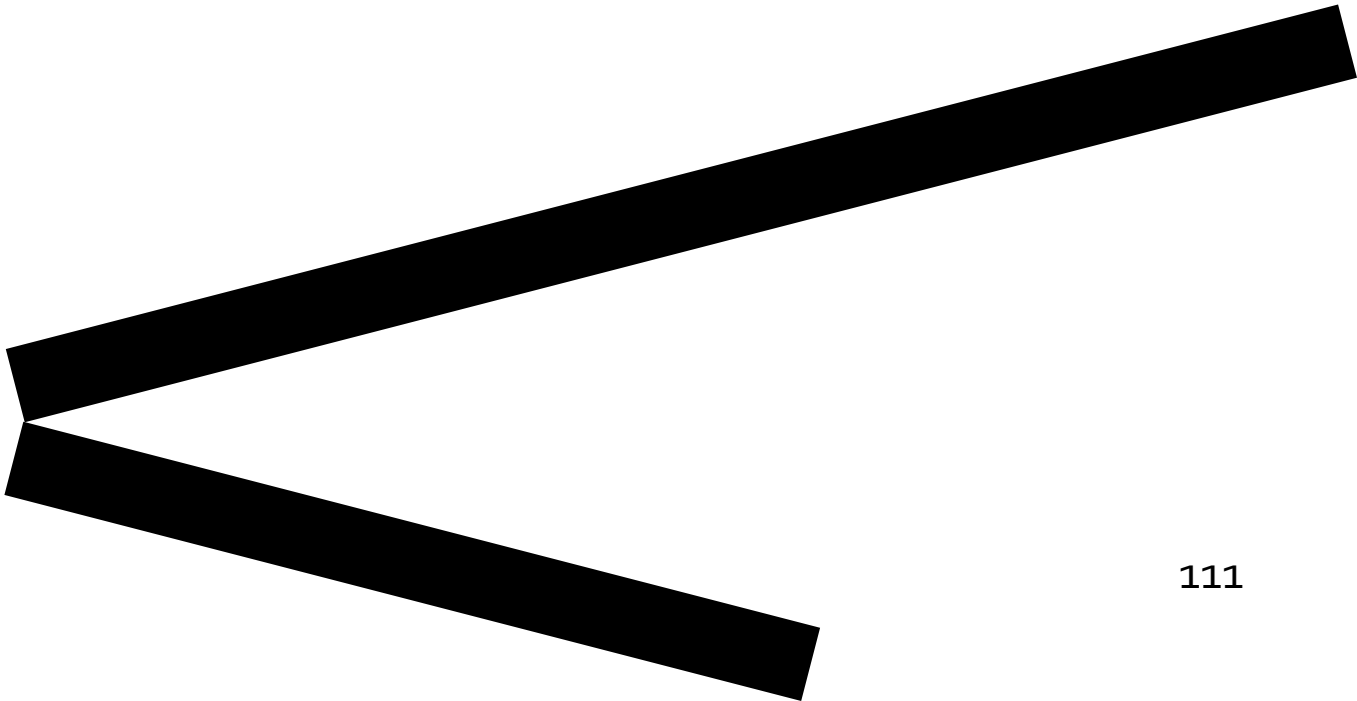
6.

1. 3D beeld Reyerslaan, Brussel (groene boulevard en ruimte voor OV en fietsers)
2. Diegemplein, Brabantnet, Tractebel, Diegem (tramhalte maakt kwalitatieve publieke ruimte)
3. Schoonheidsstraat, Archiplan, Gent (multifunctionele kantoorruimte)
4. Hub, Oude Brusselsesteenweg, Gent (wonen langs de steenweg met groene rand)
5. Manufakture, Abbatoir site, Anderlecht (verweving/stapelen van programma's in een gebouw)
6. Agrotopia, Meta, Roeselare (benutten van het dak)



NA | schematische weergave van potenties

IV Bijlage



INZICHTEN DIALOOGMOMENTEN

De verschillende **dialoogmomenten**, zowel met bewoners, geëngageerden en stadsdiensten, hebben de gebiedsvisie **vanaf de aanvang tot de finalisatie gestuurd**. Tijdens de verkennende fase, kregen bewoners, via verschillende formats, de vraag betekenisvolle plekken aan te duiden evenals gevaarlijke plekken en ontmoetingsplaatsen. We hebben dit gedaan omdat we geloven dat de opbouw van de wijk veel meer afhankelijk is van het specifiek aanpakken van enkele **belangrijke plaatsen**.

Vanuit iedere plek hebben we vanuit een ontwerpmatige houding onderzocht hoe de wijk getransformeerd kan worden. Parallel heeft het publiek raamwerk aan de hand van een **iteratief proces** vorm gekregen. Een eerste schets fungeerde als **hypothese** voor de opbouw van de gebiedsvisie.



Een spoor van deze aanpak vind je in deze nota terug op de **witte pagina's**. Vaak is de inhoud het resultaat van het **ontwerpend onderzoek voor belangrijke plaatsen** in de wijk.

Het opzet van de **dialoogmomenten** is om de diversiteit van bewoners aan het woord te krijgen, via interviews, doelgroepgesprekken etc. Alle **verzamelde data vormt het kader** waarbinnen de gebiedsvisie is opgebouwd.

Hierna gaan we dieper in op de inzichten van de **jongeren** en de beide **toekomst-dialogen**. Door hierop in te **zoomen** willen we de expliciete relatie tussen concepten in deze synthesenota en de noden, behoeften en dromen **concreet aantonen**. Het representeert de **mensgerichte aanpak** die gevolgd is bij de uitwerking van de gebiedsvisie. We kunnen voor sommige inzichten duidelijk een link leggen naar de **doorvertaling in de gebiedsvisie**. Op andere vlakken is de input relevant voor de verdere uitwerking van toekomstige projecten in de wijk.

Om het overzicht en de verwerking van de inzichten **compleet** te maken verwijzen we naar de **projectdefinitie**. De projectdefinitie bundelt aan de hand van vier overkoepelende thema's; identiteit, openheid, nabijheid en woonkwaliteit, de ontvangen reacties en bevindingen van bewoners die de lezing van de wijk onderbouwen.

LINK

> De gebiedsvisie heeft aandacht voor jeugd bij de transformatie van de Carrefour, het oud station, de Krijzeltand alsook het omschrijven van de ontmoetingsruimtes in de wijk.

LINK

> Het narratief zet duidelijk in op een groene en verbonden wijk. Twee invalshoeken die voor verschillende groepen cruciaal zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk.

LINK

> Het haalbaarheidsonderzoek naar de wijkcluster beantwoordt deze behoefte gedeeltelijk, aanvullend biedt de gebiedsvisie ruimte voor urban sports en informele plekken voor ontmoeting.

LINK

> Bij de ontwikkeling van de stedelijke platformen kan informele ruimte voor jongeren bewust worden ingezet.

Jongeren

Uit de focusgroep met de jongeren kunnen we een dubbele conclusie trekken:

- > Sommige plaatsen die populair zijn bij jongeren (Parkbos, Borluut), zijn dat ook voor de bredere populatie van Sint-Denijs-Westrem & Afsnee.
- > Daarnaast zijn ook heel wat typische “jongerenplaatsen” te identificeren die weinig of niet opduiken in de gesprekken met anderen groepen in de wijk.

Deze bevinding werd in eerder stadsgeografisch onderzoek “microgeografie” genoemd (zie Matthews et al. 1998): de emotioneel-affectieve geografie van een wijk wordt door een specifieke groep (zoals bijvoorbeeld jongeren) beleefd als een reeks specifieke plaatsen die soms niet als potentiële ontmoetingsplek worden herkend door andere groepen.

Erg typerend voor deze microgeografie van jongeren is bijvoorbeeld het vermelden van diverse bankjes verspreid over de wijk (in de Kerkwegel, Pastorijdreef, langs de Leie). Andere plaatsen die vaak worden vermeld zijn de fietstunnel en de omgeving van het station, KVV, Quick, het basketbalplein, en een snackbar. Ook in ander onderzoek naar de beleving van de wijk door jongeren komen dit soort van plekken stevast bovendien: rondhangen, sporten en snacken zijn belangrijke activiteiten op dergelijke plaatsen (De Backer, 2017).

Een andere interessante bevinding die uit de focusgroep naar boven komt is de tweedeling in de jongerengroep naar leeftijd. De jongere groep (12-16 jaar) geeft aan 20% van de ontmoetingen buiten de wijk te hebben, terwijl dat bij de oudere groep (17-22 jaar) gaat over een veel groter aandeel van 60 à 80%. Populaire plaatsen buiten de wijk zijn: Sint-Pietersstation, school, Korenmarkt, Citadelpark, Watersportbaan, Blaarmeersen, skatepark, Overpoort, Rozebroeken (of andere zwembaden), fitnessclubs en snackbars.

Een tweede dubbele conclusie drijft boven wanneer we kijken naar de nood aan bepaalde infrastructuur:

- > Net zoals in de bredere populatie van Sint-Denijs-Westrem wordt benadrukt dat er een hoge nood is aan betere mobiliteitsinfrastructuur: bijvoorbeeld wat betreft het aanbod van openbaar vervoer, nachtbussen, treinverbindingen, alsook wat betreft de onveilige fietsinfrastructuur. Jongeren en andere bewoners zijn het ook eens over de nood aan meer groen in de wijk.
- > Jongeren onderscheiden zich dan weer deels van andere sociale groepen door de specifieke infrastructuur die ze identificeren. Dat gaat onder meer over specifieke sportinfrastructuur, de nood aan een sporthal, voetbalveld/voetbalkooi, fitness, skatepark, finse piste, tafeltennis, etc.

Jongeren geven ook dat er in het algemeen meer aandacht voor hun specifieke groep nodig is. Zo geven ze aan dat er een ‘clubhuis’ is voor senioren maar dat er voor hen geen jeugdhuis bestaat. Vooral de jongere groep (12-16 jaar) had graag een jeugdhuis gehad. Voor de oudere groep was dit minder belangrijk.

In lijn met de microgeografie die we hierboven identificeerden, werd ook hier benadrukt dat er nood is aan gepaste infrastructuur: meer bankjes verspreid over de wijk, aan de oevers van de Leie... Tot slot benadrukken enkele jongeren dat een aangroei van kantoren (zoals bijvoorbeeld in de buurt van het Soenenspark) meestal ten koste gaat van plekken voor jongeren.

Toekomstdialog I als basis voor de gebiedsvisie

LINK

> De ambities voor de wijk hechten belang aan de identiteit, de voorzieningen en leefbaarheid van de wijk. Het komt in belangrijke mate aan bod in het ontwikkelingskader voor de wijk.

Opgave en ambities breed gedragen

De analyse van de opgave en ambities op basis van de eerste verkenning werd door de bewoners sterk herkend. Tijdens de reflectie legden men sterk de focus op het specifieke karakter van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Men waardeert de nabijheid van Gent, maar benadrukt ook het belang van de identiteit van de wijk. Men vraagt specifieke aandacht voor maatregelen voor het versterken van het sociaal weefsel. De verjonging van de wijk vraagt om aangepaste voorzieningen. Veel nadruk werd gelegd op de (slechte) kwaliteit van het openbaar domein, met nadruk op toegankelijkheid en ontmoetingsruimtes.

LINK

> Hoofdstuk 1.1 Ontmoetingsruimte is hiervan een resultaat.

> De gebiedsvisie is gepauzeerd om een haalbaarheidsonderzoek voor de wijkcluster uit te voeren. De conclusies zijn opgenomen in deze synthesenota.

Vraag naar kleine en grote ontmoetingsplekken in elk deel van de wijk

In de toekomst wil men verspreid in de wijk ruimte voor kwalitatieve kleine en grote ontmoetingsplekken om in het algemeen de sociale dynamiek en het gemeenschapsgevoel te ondersteunen. Locaties die aan bod komen zijn de pleintjes in de Vennewijk, het Gemeenteplein, Kasteel Borluut, het Open Huis en de terreinen van de scouts. Verspreid en goed gesitueerd zijn er in de toekomst zitbanken. Daarnaast is er ook specifiek aanbod voor jongeren, sporters, ... zoals skate infrastructuur. Men droomt van een buurtsporthal. Mogelijke locaties en aandachtspunten komen aan bod. De verzamelde input fungeerde als startpunt voor het haalbaarheidsonderzoek.

LINK

> Het intermezzo mobiliteit gaat in op de relatie tussen de gebiedsvisie, de aandacht voor de verkeersleefbaarheid en -veiligheid in de wijk.

> De ruimtelijke structuren van het bruisend hart, de oost-west fietsverbinding en de veelzijdige steenweg spelen in op deze reacties.

Veilige en nieuwe fiets- en wandelverbindingen door de wijk

Sint-Denijs-Westrem en Afsnee zijn goed ontsloten voor autoverkeer. De verkeersleefbaarheid en -veiligheid in de wijk zijn een belangrijk aandachtspunt. Bepaalde functies (zoals Syntra) trekken veel autoverkeer aan door de woonwijken. Er wordt gesuggereerd dat dergelijke functies beter elders een plek krijgen, bijvoorbeeld op The Loop. Langs de Kortrijksesteenweg vraagt men in de toekomst betere fietspaden of alternatieve kwalitatieve fietsroutes. Voor het verbeteren van de oost-west verplaatsing voor fietsers ziet men verschillende kansen zoals een nieuwe verbinding door The Loop en een aantal nieuwe of aanpassingen van de doorsteken onder de E40 en de spoorweg. Daarnaast droomt men van een kwalitatievere verbinding tussen de kern van Sint-Denijs-Westrem en de Carrefour. De Carrefour vormt een belangrijke aantrekkingspool maar de moeilijk oversteekbare Kortrijksesteenweg en de wegen erheen zijn gevaarlijk. Andere plaatsen voor een kwalitatieve oversteekplaats zijn o.a. aan de dreef van Borluut.

LINK

> De gebiedsvisie zet in op het versterken van de groenblauwe ruimte. Door middel van de ruimtelijke structuren van het bruisend hart, de Rosdambeekvallei, de kouter en de groenklimaat Leie.

Een kwalitatieve toegankelijke open ruimte

In de toekomst wil men meer kunnen genieten van het groen in de wijk (bijvoorbeeld het Parkbos, de Leievallei). Er worden opportuniteiten gesuggereerd verbinding voor fietsers en wandelaars door barrièrewerking van de E40, spoorweg en Kortrijksesteenweg aan te pakken. De kwaliteit van het open gebied wordt verbeterd door het aanpakken van de geluidsoverlast van de E40, het versterken van de interne toegankelijkheid van het landbouwgebied, of de relatie met de Leie. Het groene karakter wordt bij voorkeur doorgetrokken tot in de kern. Het karakter van Sint-Denijs-Westrem als 'dreefswijk' wordt versterkt door het vergroenen van de assen.

LINK

> De inzichten duiden op het belang van de actieve uitbouw van de ruimtelijke structuur van het bruisend hart.

Een levendige en bruisende kern

Om de kern van Sint-Denijs-Westrem in 2040 levendig en bruisend te maken, is het belangrijk dat er meer volk wordt aangetrokken. Het belang van een kwalitatieve kleinhandel in de kern (vb Sint-Dionysiusstraat) wordt sterk gewaardeerd en ondersteund. Het is daarbij van belang aandacht te hebben voor de mobiliteit in de wijk, om doorgaand verkeer te weren maar anderzijds ruimte te bieden voor bestemmingsverkeer en trage weggebruikers. Functies zoals een buurtsporthal, sociaal restaurant, een ontmoetingsplaats, een markt ... die gericht zijn op de inwoners van de wijk houden de kern in de toekomst levendig.

Resultaten toekomstdialog II als tussentijdse feedback op het publiek raamwerk en reflectie bij de opmaak van het ontwikkelingskader

LINK

> Het ontwikkelingskader overstijgt verdichting aan zich en tracht algemeen een kader te bieden voor de ontwikkeling van wonen, voorzieningen, open ruimte... in de wijk.

> Specifiek worden groene domeinen in het ontwikkelingskader bestendigd als kenmerkend onderdeel van de wijk.

LINK

> De ruimtelijke structuren van het bruisend hart, de oost-west fietsterverbinding en de veelzijdige steenweg beantwoorden aan de noden en behoeften uit de wijk.

> De oost-westfietsverbinding loopt langs de zuidzijde van de E40. Ten noorden, ter hoogte van de kouter, zal een deel van de weg onthard worden. Bij de ontwikkeling van de mobiliteitsvisie ten noorden van de E40 is het zinvol om aandacht te hebben voor de verkeersveiligheid van fietsers.

LINK

> Bij de heraanleg van het openbaar domein of de herbestemming van patrimonium kunnen deze inzichten worden meegenomen.

> De input voor de Carrefour kan meegenomen worden bij de verdere visievorming voor de site.

Werktafel: versterken van de wijk door verdichting en vrijwaren van open ruimte

Er is een breed begrip dat slimme verdichting gewenst is. Het moet slim worden aangepakt met aandacht voor parkeren, autodelen en extra voorzieningen zoals scholen, sportvoorziening,.... Er is ook vraag naar veilige speelplekken, bijvoorbeeld in Afsnee. Men vindt dat de nood aan bijkomende voorzieningen onvoldoende aan bod komt bij oefeningen rond verdichting. Het voorstel is om tussen de harde (bebouwde kern) en zachte (Rosdambeek) structuur een schemerzone te voorzien waarbij de kwaliteiten van de Rosdambeekvallei doorgetrokken worden in het bebouwde weefsel. Groene ruimtes zoals de Rosdambeekvallei, het scoutsterrein, Krijzeltand, Kasteel Hamelinck (Karus), moeten behouden blijven. Verdichting is logisch langs de noord-zuidas van het bruisend hart, The Loop, in de Soenenswijk, de kern. Aan de deelnemers werd gevraagd om zes plekken aan te duiden: drie waar verdichting niet wenselijk is en drie die voor verdichting in aanmerking komen.

Werktafel 'het verbeteren van de verbinding in en door het wijk voor trage weggebruikers'

Het voorgestelde netwerk wordt bevestigd en aangevuld op basis van inzichten van de bewoners. De uitgewerkte noord-zuidas kan een belangrijke route vormen om veilig van Afsnee naar school en de voorzieningen in de kern van Sint-Denijs-Westrem te gaan. Het is wenselijk om aandacht te hebben voor fietsers en voetgangers in het centrum van de kern en de verkeersleefbaarheid en -veiligheid te verbeteren. Het is belangrijk dat er meerdere fiets- en wandelroutes door de wijk lopen zodat het bruisend hart in alle richtingen nabij is. Verschillende suggesties en voorstellen worden gedaan voor het verbinden van de wijk met de stad Gent door verbetering van bestaande doorsteken (vb. doorsteek de Vennestraat/ Kleinkouterken, onderdoorgang spoorweg), het verbeteren van bestaande verbindingen (vb. Beukenlaan) en het aanbieden van alternatieve routes (vb. via The Loop). De voorkeur van de deelnemers gaat naar de nieuwe oost-westverbinding ten noorden van de E40. Die is nu echter onaangenaam en gevaarlijk voor fietsers. Belangrijk is de verbinding met de fietsroutes naar Zwijnaarde en veilige oversteken van de Kortrijksesteenweg.

Werktafel 'verhogen van de ontmoetingsmogelijkheden'

Het schema geeft aanleiding om verschillende plekken te bespreken o.a. banken, Rietveld, Café de Blauwe Pen en meerdere kleinere pleintjes zoals aan de Overmeersstraat, aan het monument voor de Vliegeniers (Poolse Winglaan), het rondpunt in Pleispark, pleintjes in de Vennewijk. Veel van de ontmoetingsplekken in de buurten liggen langs de straat. Dat is niet uitnodigend. Wanneer straten worden heraangelegd zou het stimuleren van ontmoeting een aandachtspunt kunnen zijn. Zo zou het Sint-Rochusplein een mooie ontmoetingsplek kunnen vormen, met de Sint-Rochuskapel als rustpunt.

Er zijn niet alleen ontmoetingsplekken in open lucht nodig. Men heeft ook nood aan (meer) overdekte plaatsen. In de wijk bevinden zich al meerdere overdekte ontmoetingsplaatsen die echter meer kunnen betekenen. In de Maaltebuurt zou de Putkapel een ontmoetingsplaats kunnen vormen en zo een nieuwe functie als buurthuis kunnen krijgen. Ook de bibliotheek vormt volgens buurtbewoners een ontmoetingsplaats. Die is echter te klein en zou mogen worden vergroot.

De site van de Carrefour zou inderdaad ruimte voor ontmoeting kunnen bieden, naast een Park&Ride, groen, zonnepanelen De deelnemers verwezen naar Dok Noord als voorbeeld om aan te geven welke sfeer deze site zou kunnen uitstralen. Horeca met een groot dakterras op het dak van de Carrefour zou bijvoorbeeld interessant zijn. Het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Kortrijksesteenweg is een belangrijke randvoorwaarde om deze site als ontmoetingsplek te kunnen uitbouwen. Er zijn, naast de Carrefour, nog baanwinkels met een groot dak dat in de toekomst beter benut zou kunnen worden.

colofon

**SYNTHESENOTA GEBIEDSVISIE
SINT-DENIJS-WESTREM & AFSNEE**
december 2025

OPDRACHTGEVER

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

contactpersoon:

Tonette Mas
tonette.mas@stad.gent

OPDRACHTNEMER

TRACTEBEL i.s.m. MAARCH | Uplace | PlaceCompany
Esplanade Oscar Van De Voorde 1, 9000 Gent
tractebel-engie.be
secretariaat_railroad_gent@tractebel.engie.com

contactpersoon:

Mieke Nagels
mieke.nagels@tractebel.engie.com

MET DANK AAN

alle betrokken stadsdiensten voor hun input en bijdrage

