



Toekomstdialogo Sint-Denijs-Westrem en Afsnee

Tweede workshop in het kader van de wijkstructuurschets
SDW-A

20 april 2023 Verslag

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Dienst Beleidsparticipatie (verslag)

Contactpersoon

Ann Manhaeve
Ann.manhaeve@stad.gent

1. Een wijkstructuurschets voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee	2
1.1. De opmaak van de wijkstructuurschets	2
1.2. De Toekomstdialogen	2
2. Algemene visie en structuur van de wijkstructuurschets	3
3. Verdichten om open ruimte te vrijwaren	5
3.1. Perspectief 'verdichten' op het publieke raamwerk	5
3.2. Belang van de open ruimte	6
3.3. Potenties voor verdichting	9
3.4. Weloordacht verdichten	10
3.5. Ontwikkeling langs de Kortrijksesteenweg	14
3.6. Bespreking	15
4. Vlotte en veilige verbindingen voor trage weggebruikers	16
4.1. Perspectief 'verbindingen' op het publieke raamwerk	16
4.2. Twee complementaire assen	17
4.3. Wensbeeld voor fietsroutes	20
4.4. Bespreking	22
5. Ruimte voor ontmoeting	23
5.1. Perspectief 'ontmoetingsplekken' op het publieke raamwerk	23
5.2. Site van de Carrefour	26
5.3. Drie types ontmoetingsplekken	28
5.4. Bespreking	30

1. Een wijkstructuurschets voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee

1.1. De opmaak van de wijkstructuurschets

Tonette Mas, projectleider voor de wijkstructuurschets van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee bij de Stad Gent, heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Een consortium¹ maakt in opdracht van de Stad Gent een wijkstructuurschets op voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. In de wijkstructuurschets zullen we enkele belangrijke lijnen uitzetten over hoe Sint-Denijs-Westrem en Afsnee zich in de toekomst kunnen ontwikkelen. De wijkstructuurschets focust op het totaalplaatje en de langere termijn. We onderzoeken hoe de wijk eruit zou kunnen zien in de toekomst en welke acties hiervoor nodig zijn. Wat zou de Stad kunnen doen? Wat moeten we aan bedrijven, organisaties, ... vragen. En wat kunnen de inwoners misschien zelf doen?

De wijkstructuurschets vormt samen met het wijkmobiliteitsplan het wijkplan voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. De ontwikkeling van zo'n wijkplan gebeurt in nauw overleg met alle gebruikers. Via gesprekken, het participatieplatform en de wijkmarkt werd input verzameld over hoe bewoners en gebruikers de wijk beleven en wat voor hen de belangrijkste uitdagingen zijn, op lange en op korte termijn.

Tijdens de begrotingsgesprekken van vorig jaar heeft de Stad Gent beslist om het wijkplan-traject zoals het voorzien was, aan te passen. Concreet betekent dat dat het verdere traject voor het wijkmobiliteitsplan wordt uitgesteld tot aan het begin van de volgende legislatuur. Het nieuwe bestuur zal de verschillende opties inzake mobiliteit aan bewoners, bedrijven, handelaars, landbouwers ... voorleggen. Op basis daarvan zal de Stad de heraanleg van de dorpskern vormgeven. Die werken zijn momenteel nog steeds voorzien tegen het einde van de volgende legislatuur.

Vanaf mei 2023 wordt de opmaak van de wijkstructuurschets even onderbroken zodat de Stad een onderzoek kan uitvoeren waar een buurtsporthal kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de omgeving van het huidige Open Huis.

Vanaf begin 2024 zal het studiebureau de wijkstructuurschets afwerken, met onder meer de input van deze 2e Toekomstdialoog en de resultaten van de studie over de buurtsporthal. De afgewerkte wijkstructuurschets zal dan worden voorgelegd aan de nieuwe bestuursploeg in 2025.

1.2. De Toekomstdialogen

Jan Vincke van het ontwerpteam blikt terug op de eerste Toekomstdialoog op 29 september 2022. Toen gaven deelnemers hun feedback op de analyse die het consortium maakte van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Daarna hebben we 4 ambities voor de wijk uitgediept. Het verslag en de presentatie van die eerste Toekomstdialoog kan je lezen op het participatieplatform van het wijkplan voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee (<https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/plannen-en-realisaties-mobiliteit/wijkmobiliteitsplan/wijkplan-sint-denijs-westrem-en-afsnee>).

Het ontwerpteam is met de input uit die eerste Toekomstdialoog aan de slag gegaan en werkte voor een aantal thema's algemene aanbevelingen uit. Daarnaast formuleerden ze voorstellen voor de ligging en inrichting van ontmoetingsplekken, de aanpak van knelpunten van trage verbindingen, de ontwikkeling van het centrum van Sint-Denijs-Westrem, de strategie naar nieuwe bebouwing ...

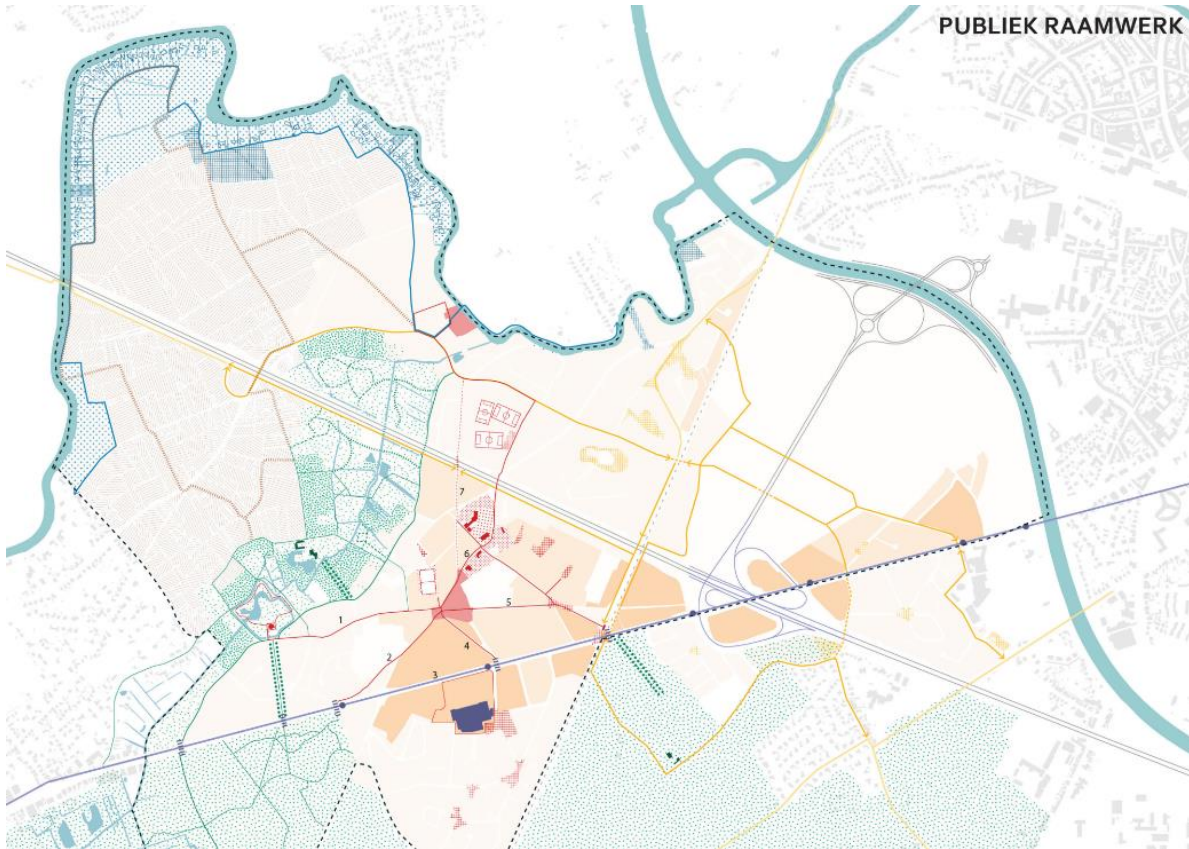
¹ Dit consortium bestaat uit Tractebel, Maarch, Uforce en Place Company.

Op deze tweede Toekomstdialog willen we de voorstellen van de ontwerpers bespreken en de ontwikkelde visie voor Sint-Denijs-Westrem en Afsnee voorleggen. In het eerste deel zal Steven de algemene visie en structuur van de wijkstructuurschets toelichten. Daarna zoomen we samen dieper in op drie belangrijke topics:

- het versterken van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee door gericht te verdichten en open ruimte te vrijwaren
- de verbindingen voor trage weggebruikers in en door de wijk
- ruimte voor ontmoeting.

2. Algemene visie en structuur van de wijkstructuurschets

Hieronder toont het publieke raamwerk de belangrijke structuren en elementen die deel uitmaken van de wijkstructuurschets.



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

- 1 Kleine Gentstraat
- 2 Adelaarsstraat
- 3 Kortrijksesteenweg
- 4 Sint-Dionysiusstraat
- 5 Oudeheerweg
- 6 Pastorijdreef
- 7 Loofblommestraat

Dat publiek raamwerk is opgemaakt vanuit 3 perspectieven die in de volgende onderdelen verder worden uitgewerkt:

- Verdichten om open ruimte te vrijwaren
De wijkstructuurschets wil niet alleen potenties voor verdichting onderzoeken maar ook nagaan hoe de open ruimte in het algemeen en die van de Kouter en de Rosdambekvallei in het bijzonder kunnen worden behouden en versterkt. De Kouter en de Rosdambekvallei vormen dan ook belangrijke onderdelen van het publieke raamwerk.
- Vlotte en veilige verbindingen voor trage weggebruikers
Dit perspectief toont het volledige netwerk voor fietsers en voetgangers in de wijk. Het traject valt grotendeels samen met bestaande wegenis op enkele nieuwe doorsteken of missing links na. De wijkstructuurschets geeft een indicatie mee waar de bestaande wegenis voldoet of waar herinrichting met focus op een comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers opportuun is.
- Ruimte voor ontmoeting in de wijk
Grote en kleine ontmoetingsruimtes vormen een essentieel kenmerk van de wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Het publiek raamwerk is dan ook sterk opgebouwd vanuit ruimtes voor ontmoeting. Die ruimtes liggen niet enkel langs de verbindingen voor trage weggebruikers. Binnen de ruimtelijke onderdelen van het publieke raamwerk bevinden zich in het algemeen ook diverse ruimtes voor ontmoeting. Zo is het Gemeenteplein niet alleen de centrale schakel binnen de dynamische kern maar vormt het ook een ontmoetingscentrum voor de wijk. Ook het kasteel Borluut is een belangrijke ontmoetingsplek en maakt deel uit van de Rosdambekvallei.

3. Verdichten om open ruimte te vrijwaren




3.1. Perspectief 'verdichten' op het publieke raamwerk

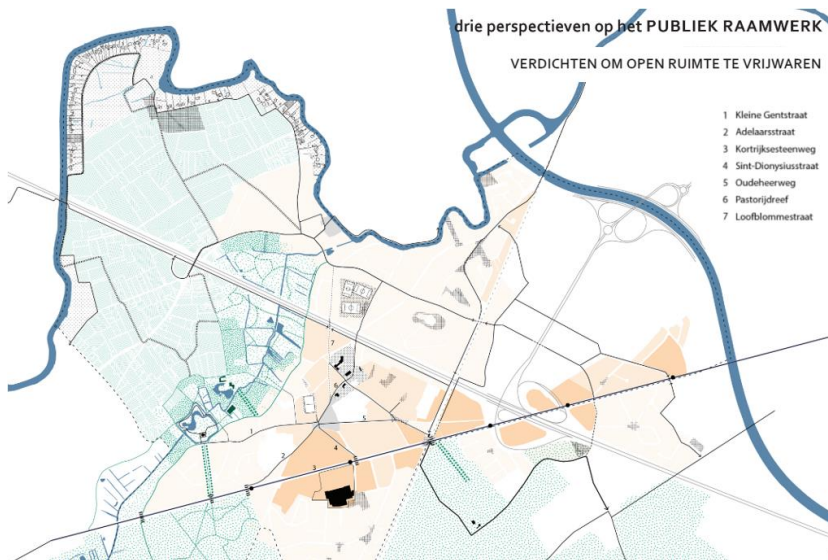
Er is nood aan extra woningen in Gent, naar verwachting ongeveer voor 10.000 extra gezinnen. De kernstad is reeds dicht bebouwd en dichtbevolkt. Daarom is het wenselijk om daar ruimte te maken voor groen en bijkomende voorzieningen om er kwaliteitsvol te kunnen wonen.

In de stadsrand is de bevolkingsdichtheid en de bebouwingsgraad echter vrij laag. Sint-Denijs-Westrem – Afsnee kent een dichtheid van 11,5 inwoners per ha ruimtebeslag. Na de wijk Gentse Kanaaldorpen en -zone is dit de laagste inwonersdichtheid van alle wijken in de stad.

In die rand worden momenteel nieuwe woningen gebouwd die tot een grotere bebouwingsgraad leiden. De verdichting van de rand vindt dus reeds plaats en is ook nodig. De onderzoekers willen de manier waarop dit gebeurt in kaart brengen en bespreken.

Dit perspectief wordt hieronder uitgelicht op het publieke raamwerk:

-  Grote potentie voor verdichting
-  Potentie voor verdichting
-  Korrelverdichting

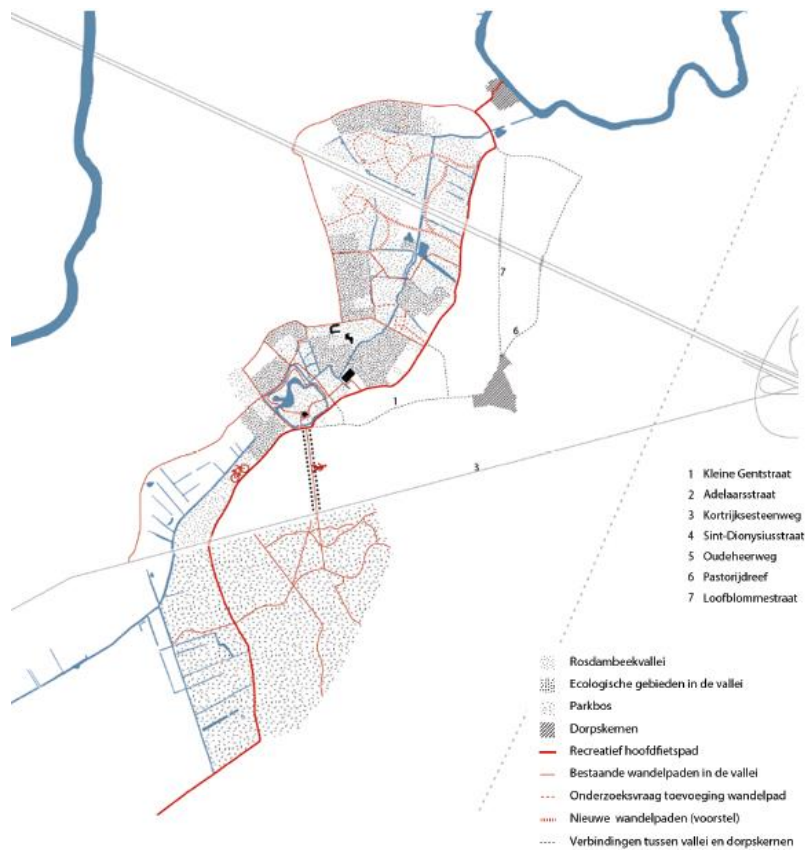


3.2. Belang van de open ruimte

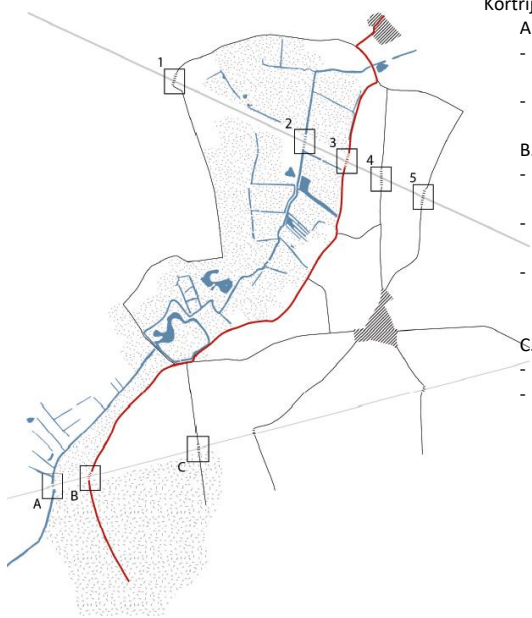
Sint-Denijs-Westrem en Afsnee worden gekenmerkt door belangrijke openruimtegebieden: de kouter, de Rosdambeekvallei, de Leie, het Parkbos. De Rosdambeekvallei vormt als het ware een groenblauwe ‘drager’ die de Leie met het Parkbos verbindt.

De Stad Gent heeft een project uitgewerkt om de Rosdambeekvallei, die al op de Ferrariskaart van 1777 duidelijk is te zien, te versterken als aaneengesloten bos- en natuurkern.





De Wittebakerstraat - Lauwstraat vormen de ruggengraat van de buurtwandelingen die doorheen de vallei gemaakt kunnen worden. De E40 en de Kortrijksesteenweg onderbreken echter de ecologische structuur en de trage verbindingen. De figuur hieronder toont op welke plekken de onderzoekers mogelijkheden zien om die barrières weg te werken via kwalitatieve verbindingen die de verschillende buurten terug met elkaar verbinden via de Rosdambekvallei. Dit biedt oplossingen voor de ontwikkeling van de 15min wijk en stimuleert beweging en de versterking van een groene wijk voor jong en oud.



Kortrijksesteenweg als barrière:

- A. Rosdambek
 - potentie om ruimte in het wegbeeld te accentueren
 - open groene plek tussen de baanwinkels
- B. Wittebakkerstraat
 - continue parallelle verbinding voor fietsers
 - luv profiel en inzetten als trage verbinding in de wijk
 - onderdeel drager in de vallei met oversteek op de Kortrijksesteenweg
- C. Borluut (KSSTWG)
 - herkenbare historische dreef
 - verbinding tussen Parkbos en de Rosdambek met portaalfunctie voor voetgangers

E40 als barrière:

1. bestaand | Wittepaalstraat
 - bestaande ongelijkvloerse kruising
 - weinig ruimte voor verkeersveilige trage verbinding
 - snelheidslimiet
 - route valt samen met verbindingsweg Afsnee – Latem
 - geen kwalitatieve trage verbinding
2. gewenst | Rosdambek
 - ecopassage versterken
 - zinvol om 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
3. gewenst | Neststraat
 - meest parallel continue traject langs de Rosdambek
 - E40 begint echter te zakken waardoor een halfverdiepte passage nodig zal zijn en aandacht dient besteed te worden aan het doorzicht.
4. gewenst | Loofblommestraat - Afsneestraat
 - historische structuur
 - doorheen luwe verkaveling
 - meest directe link tussen kern Afsnee en kern Sint-Denijs-Westrem
5. bestaand | Vennestraat
 - inzetten op parallelle trage verbinding vanaf de Loofblommestraat t.e.m. de Beukenlaan
 - schakel van dynamische voorzieningen en ontmoetingsplekken
 - onderdeel van bestaand openbaar vervoersnetwerk

3.3. Potenties voor verdichting

De wijkstructuurschets duidt potenties voor verdichting aan vanuit de ambitie om de nieuwe ontwikkelingen te sturen met aandacht voor het behoud van de identiteit van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, maar ook met een blik op de toekomst. Het is van belang om hierbij ruimte te bieden voor gezinsvriendelijke woonomgevingen.

Continu dienen er zich ruimtevragen voor ontwikkeling aan. Op verschillende plekken in de wijk lijkt een 'verappartementisering' in gang gezet. Een fenomeen dat vooral gericht is op waardevermeerdering en de invloed van de vastgoedmarkt. Nochtans is het globale aantal meergezinswoningen in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee in verhouding een pak lager dan eengezinswoningen (28% vs 72%).

De wijkstructuurschets wil een kader bieden om te bepalen waar en op welke manier ontwikkelingen bijdragen aan de woonkwaliteit binnen Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Welbedoordacht verdichten gaat samen met het aanduiden van gebieden die kunnen beantwoorden aan de noden van de toekomst: gebieden die duurzaam bereikbaar zijn en zich vlakbij diverse voorzieningen bevinden. Deze gebieden hebben immers de meeste kansen in zich om verder te ontwikkelen tot een kwalitatieve woonomgeving met ruimte voor groen in plaats van extra parkeerdruk, met ruimte voor ontmoeting en dagelijkse activiteiten in de nabijheid.

De eerste parameter voor verdichting brengt alle duurzame vervoerswijzen in kaart op basis van de beschikbare data voor openbaar vervoer en fietsverbindingen. Naast de bestaande tramhaltes zal de vertramming van lijn 7 betekenen dat er nieuwe knooppunten langs de Kortrijksesteenweg ontstaan. Onderstaande kaart toont schematisch de gebieden die voldoende dicht bij (toekomstige) haltes van openbaar vervoer en fietsroutes² liggen.

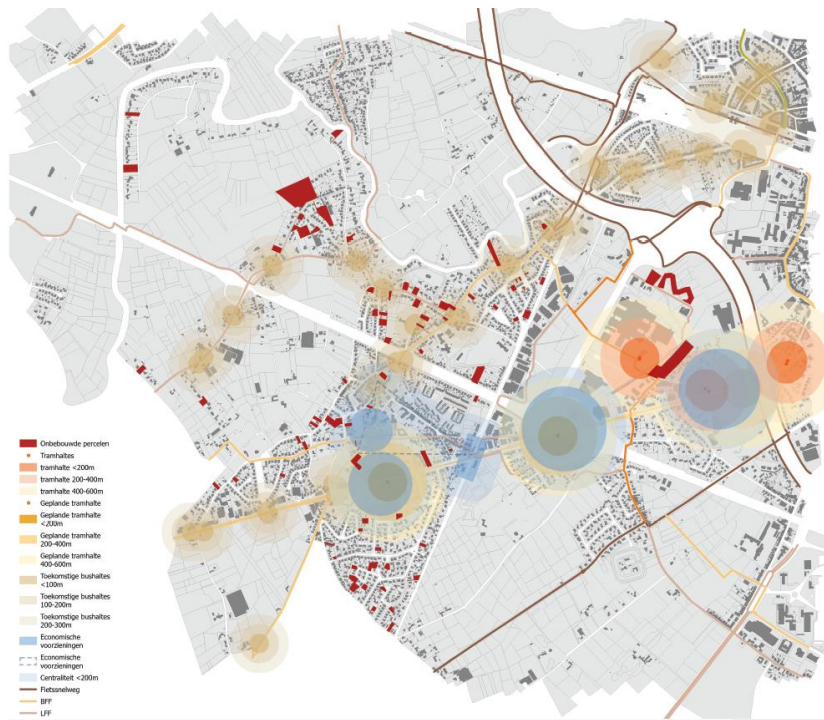
In Sint-Denijs-Westrem en Afsnee bevinden zich een aantal 'centraliteiten'. Dat zijn plekken waar verschillende voorzieningen samenkomen en waarvan het wenselijk is deze in de toekomst te versterken. Ruimte voor Gent duidt volgende plekken aan: stadsregionaal knooppunt The Loop; transferiumknooppunt E40, B402, N43; Stedelijk knooppunt Maria Middelaars; Stedelijk knooppunt Kortrijksesteenweg Carrefour; Wijkknooppunt Gemeenteplein.

Op basis van het publiek raamwerk dat de wijkstructuurschets vormgeeft, is de omgeving ter hoogte van het oud station een bijkomende waardevolle plek die zich kan ontwikkelen tot centraliteit. Deze plek combineert nabijheid van fietsverbindingen met een centrale ligging en ruimte voor ontmoeting.

Op de kaart hieronder worden beide parameters ('nabijheid fietsverbindingen & haltes van openbaar vervoer' en 'centraliteiten') weergegeven, samen met de onbebouwde percelen.

² BFF = bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

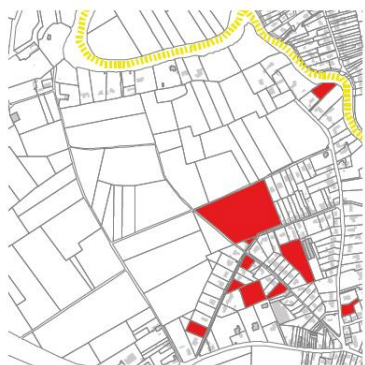
LFF = lokaal functioneel fietsroutenetwerk



3.4. Weldoordacht verdichten

Door middel van een weldoordachte verdichting kan Sint-Denijs-Westrem/Afsnee transformeren tot een levensloopbestendige omgeving met (nieuwe) aanpasbare woningen (voor ouderen), een breed woonaanbod (diverse typologieën, gezinsvriendelijke woningen, sociale betaalbare woningen) en voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, zorg,...) op wandelafstand. De verdichting kan zo een aantrekkelijk alternatief bieden voor momenteel verouderde woningen in de wijk én bovendien een hefboom vormen om in de toekomst meer gezinsvriendelijke woningen met energetische ambities te realiseren. Weldoordacht verdichten betekent in dit geval het optimaliseren van de beschikbare ruimte.

Weldoordacht verdichten gaat gepaard met ‘*ontsnippering*’ van het open ruimtegebied (de kouter en de Rosdambeekvallei) in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee. Verdichting op de ene plaats biedt immers de mogelijkheid om ruimte elders in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee te vrijwaren. Om de samenhang van het open ruimtegebied te versterken is het niet langer wenselijk om er percelen te verkavelen of aan te snijden.



Uitsnit onbebouwde percelen in woongebied



| 11.03.2022

We beschouwen vier types ontwikkeling op maat van de wijk:

1) Zones met een **grote potentie voor verdichting**

Deze zones vinden we langs de Kortrijksesteenweg, op het raakvlak van de dynamische kern met de transferia zoals opgenomen in Ruimte voor Gent en de haltes van het hoogwaardig openbaar vervoer door de wijk.

Voorbeelden:



Archiplan, Schoonzichtstraat 25, Gent

Op dit voormalige villaperceel kwam een passief gebouw met retail op het gelijkvloers, kantoren van ABS, 8 woongelegenheden en een ondergrondse parking. De groenstructuur is beperkt behouden



Hub, Oude Brusselsesteenweg, Gent

Het gaat om twee nieuwe woongebouwen met 29 appartementen en een kantoorgebouw. De constructies liggen op een brownfieldsite tussen een woonwijk en een publiek park. Ondanks de natuurlijk vergrijzende houten gevels passen de nieuwe gebouwen elegant in de context. Het gaat om passiefwoningen die maximaal uitkijken over het park.

2) Zones met **potentie voor verdichting**

Het gaat om bouwblokken langs de dynamische kern waarbij verdichting de dynamiek versterkt. Het karakter en de schaal van het weefsel vormen het vertrekpunt bij ontwikkeling. Door optimalisaties aan de typologie, in de straat, in de private ruimte zoeken we naar interessante woonvormen en streven we naar een grotere woonkwaliteit.

Voorbeelden:



Cohousing Tolhuis, Gent, Studiolo architectuur



BOB361 Architects, Steenakker 45-53, Gent

Het project Steenakker met 60 sociale appartementen is een vervangingsbouw voor verouderde appartementsblokken, gesitueerd in de sociale woonwijk 'groene wal' met een 19e-eeuwse tuinwijkarchitectuur. De nieuwe volumes zetten in op de hedendaagse kwaliteiten van een tuinwijk: permeabiliteit, zowel fysiek als visueel, de aanwezigheid van groen als verbindingselement tussen bouwvolumes en de herwerking van de tussenschaal. De vervangingsbouw gaat over drie percelen waarbij het grote centrale perceel deelwijze ontlast wordt. De publieke ruimte op dit centrale perceel krijgt hierdoor terug een duidelijk leesbare identiteit. Het wordt niet meer ervaren als restruimte, maar vormt een kwalitatief groen park voor alle woningen van de tuinwijk.

3) Zones voor **korrelverdichting**

Zones voor korrelverdichting liggen rond de dynamische kern, op wandelafstand van voorzieningen en verbonden door het publiek raamwerk. Hier betekent verdichting het herdenken van wonen in het groen zonder het wonen in het groen en de korrelgrootte van de bebouwing aan zich drastisch te wijzigen. Dit type verdichting vertrekt van de huidige verhouding groene versus bebouwde ruimte. Grote woningen kunnen meerdere gezinnen huisvesten, kunnen geclusterd worden rond een collectieve buitenruimte ...

Voorbeelden:



Het Kamp, Gentbrugge, dencl-studio en Dhooge & Meganck

28 woningen en appartementen op een bebost terrein van 1,2 hectare in Gentbrugge. Met heel veel respect voor het bestaande groen werden de woningen en appartementen ingeplant. Alle woningen zijn passief, geothermische warmtepompen en zonnepanelen zorgen voor de energie.



Het woonerf, Botestraat Gent, Nero architectuur & stedenb.

Het woonerf, gelegen in een residentiële wijk in Wondelgem, biedt plaats aan acht nieuwe woningen. Het integreert zich in een context van klassieke villa's en eengezinswoningen met een schakeling van vier twee-onder-één-dakwoningen rond een centraal binnenplein. De woningen werden zo als één verschaalde villa ontworpen en vormgegeven met veel aandacht voor harmonieus materiaalgebruik en detailering. Het binnenplein biedt een evenwicht tussen groene en verharde ruimte. Een tuinmuur vormt de grens tussen de straat en het woonerf. Elk van de acht woningen krijgt een eigen parkeerplaats toegewezen aan de rand van het plein om het multifunctionele gebruik ervan te vrijwaren.

4) Zones voor **publieke verdichting**³

Hoewel de ontwikkeling van de dynamische kern ruimte biedt voor verdichting, is het belangrijk om hierbij rekening te houden met de stadsgezichten en de aanwezige kwaliteit van de bestaande kern van Sint-Denijs-Westrem. De centraliteit wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van publieke functies in een doorwaadbare groen ruimte. Verdichting in deze omgeving kan enkel met aandacht voor de aanwezige publieke functies en erfgoedwaarden, en kan zowel wonen als andere functies betreffen.

Voorbeelden:



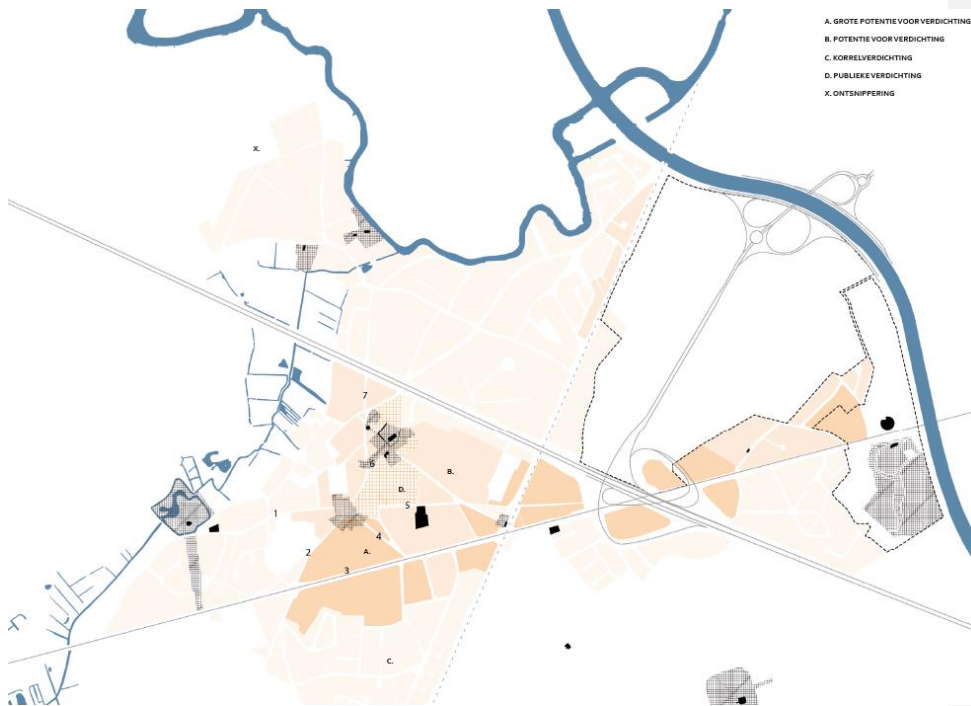
Buurtgezondheidscentrum, Brugse Poort, HDSPV



Zorgdorp Rietveld, Archipl

³ Publieke verdichting gaat niet alleen over woonverdichting, maar ook over verweving van functies.

De 4 zones voor verdichting en het gebied waar ontsnippering wenselijk is, worden hieronder op de kaart weergegeven.

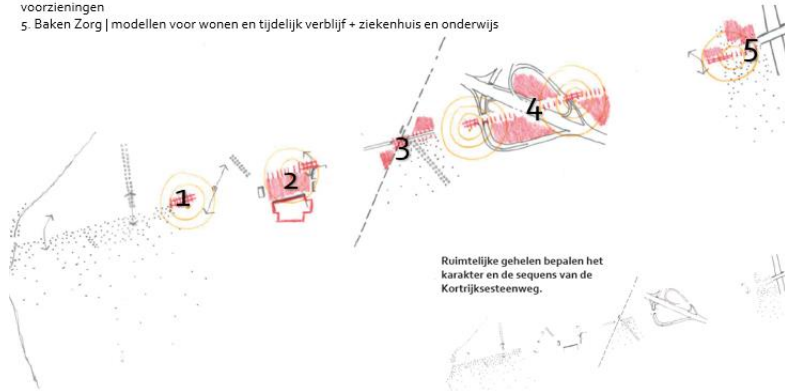


3.5. Ontwikkeling langs de Kortrijksesteenweg

De Kortrijksesteenweg is nu al 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 niet alleen nieuwe potenties maar ook nieuwe uitdagingen. Vanuit de ambitie om te ontwikkelen met behoud van identiteit en met een blik op de toekomst wenst de wijkstructuurschets een uitspraak voor de transformatie van de Kortrijksesteenweg te formuleren. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het versterken van de samenhang tussen lokale en bovenlokale voorzieningen.

De Kortrijksesteenweg doorkruist diverse ruimtes die aanleiding geven tot een kwalitatieve ontwikkeling van de as. De ontwikkeling van deze plekken vormt een hefboom voor het verbeteren van de oversteken, het plaatselijk vergroenen en het verweven van functies. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de groene dreven dwars op de weg die aansluiten op het Parkbos en de Rosdambeekvallei, de toekomstige haltes van hoogwaardig openbaar (de tram) ... Hierdoor zullen nieuwe centraliteiten ontstaan die kwalitatieve publieke ruimte mogelijk maken, in samenhang met een comfortabele en veilige overstekbaarheid. De wijkstructuurschets heeft 5 dergelijke plekken geïdentificeerd, die elk als het ware een baken van transformatie vormen met een eigen identiteit.

1. Baken Parkbos | groene oversteekbaarheid + halte
2. Baken Kern | wisselwerking commerciële - recreatieve - duurzame - lokale functies
3. Baken Spoorweg | maakplaats voor jeugd en start ups in combinatie met wonen
4. Baken Complex | bovenlokale aantrekkings: werklocatie + studentenhuisvesting + ondersteunende voorzieningen
5. Baken Zorg | modellen voor wonen en tijdelijk verblijf + ziekenhuis en onderwijs



3.6. Bespreking

De deelnemers aan de Toekomstdialogo gaven volgende bemerkingen:

- Verdichting leidt tot meer bewoners en vaak dus ook tot meer auto's. Men vraagt daarom aandacht voor parkeren enerzijds en autodelen anderzijds.
- De vraag wordt gesteld of er ook ruimte zal zijn voor sociale/betaalbare woningen.
- Verdichting mag niet meer leiden tot plaatsen van extra woningen. Het zou beter zijn te spreken van slimme verdichting op de juiste locaties en op de juiste manier.
- Meer bewoners zorgt ook voor een grotere vraag naar voorzieningen, bijvoorbeeld scholen. Men vindt dat de nood aan bijkomende voorzieningen onvoldoende aan bod komt in deze oefening. Naast de nood aan meer woningen zou ook de nood aan bijkomende voorzieningen in beeld moeten worden gebracht. De zoektocht naar een plek voor de buursporthal kan hiervoor misschien een opportuniteit bieden door die te koppelen aan andere voorzieningen.
- De noord-zuidas tussen de kern van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee vindt men interessant. Men stelt voor om langs die as toekomstige ontwikkelingen te structureren.
- Verdichting in de kern en in de Soenenswijk is inderdaad aanvaardbaar. Het is belangrijk om daarbij ook aandacht te hebben voor het behoud van de groene ruimte. Het scoutsterrein vormt een belangrijke groene plek in de kern van Sint-Denijs-Westrem en zou niet mogen worden verdicht. Ook kleine groene plekken zijn van belang. Het kasteeldomein in het centrum van Sint-Denijs-Westrem neemt veel vrije ruimte in en kan ook in aanmerking komen voor verdichting.
- De aanwezige groene ruimte in de kern van Sint-Denijs-Westrem (Krijzeltand, American Footballveld aan de Borluutstraat) zou maximaal moeten worden opengesteld voor de buurt.
- De open percelen aan de randen van de groenstructuren worden ook gezien als opportuniteiten voor verdichting. Er is nood aan sportinfrastructuur. De zone ter hoogte van de Bijenstraat / Twaalfapostelenstraat lijkt daarbij een interessante plek. Over 'Syntra' zijn de meningen verdeeld: de eenen vinden dit een interessante sportplek, anderen willen die plek na de verhuis van Syntra vergroenen.
- In het raamwerk ligt nu een harde grens tussen de 'dynamische kern en de vallei van de Rosdambeek. Men stelt voor 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, de dynamische kern. Omgekeerd is dit niet wenselijk: geen bebouwing in Rosdambeekvallei. Zowel de Rosdambeekvallei als het kasteeldomein Borluut moet worden gevrijwaard.

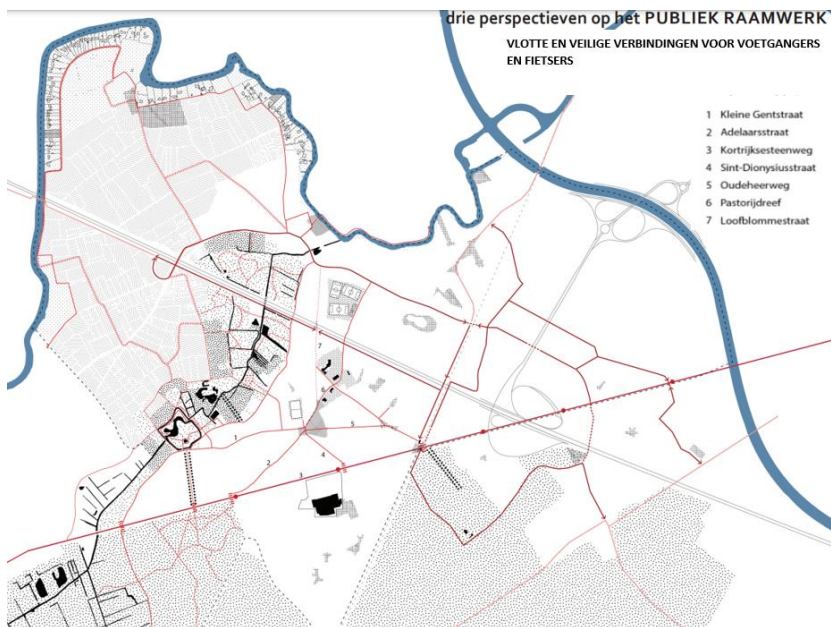
- De driehoekige zone tussen de E40, de spoorweg en de Kortrijksesteenweg vormt een opportuniteit voor verdichting met niet louter wonen maar eerder een gemengd programma.
- In Afsnee voelt men de nood aan veilige speelplekken. Men vraagt zich af of een dergelijke speelplek op de site van het Oud Schooltje en het jeugdhuis zou kunnen worden ingericht.
- Aan de deelnemers werd gevraagd om 6 plekken aan te duiden: 3 waar verdichting niet wenselijk is en 3 die voor verdichting in aanmerking komen. Die oefening leverde onderstaand resultaat:
 - o Plekken die moeten worden gevrijwaard: kouter; site Borluut; Rosdambeekvallei; het scoutsterrein aan de Kerkwegel; het bosje langs de Gentiaanlaan; Pleispark; de groene zone tussen de R4/Maria Middelaars en The Loop; Parkbos; het tennisterrein in het Soenenspark; de Borluutdreef; de akker tussen de Putstraat en de Schilderswijk
 - o Plekken waar kan worden verdicht: site Carrefour; de zone tussen de Meiklokjeslaan en de Luchthavenlaan; The Loop; de zone tussen de Putkapelstraat, de Henri Crombezlaan, de Kortrijksesteenweg en de op- en afrit van de E40; de driehoekige zone tussen de E40, de spoorweg en de Kortrijksesteenweg; de zone binnen de op- en afrit van de E40 aan Colmar; de buurt rond de Lodewijk de Raetstraat; de buurt tussen Kleinkouterken en de Beukenlaan; de zone ter hoogte van het Leiepark; de onbebouwde zone aan de Sint-Rochusstraat (tegen de De Ghellinckstraat); de zone tussen Soenenspark, Kortrijksesteenweg en spoorweg (maar niet met woningen); de open ruimte aan de Krijzeltand; de zone tussen de Krijzeltand, de Oudeheerweg, de Nieuwstraat en de Kortrijksesteenweg
 - o Over enkele zones waren de meningen verdeeld: sommigen vonden dat verdichting daar mogelijk was, anderen waren van mening dat die zone moest worden gevrijwaard. Het gaat om: het woongebied tussen de Sint-Dionysiusstraat, de Adelaarstraat en de Kortrijksesteenweg; de zone tussen de Driekoningenstraat en de Kortrijksesteenweg; het sportplein aan de Borluutstraat; de zone rond het meest oostelijke deel van de Borluutstraat (tegen Loofblommestraat); de site van Sint-Paulus in de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem; het Gemeenteplein; het kasteeldomein tussen de Kleine Gentstraat en de Adelaarstraat; het Soenenspark.

4. Vlotte en veilige verbindingen voor trage weggebruikers

4.1. Perspectief 'verbindingen' op het publieke raamwerk

Ieder ruimtelijk geheel dat het publiek raamwerk opbouwt, bevat in zekere zin aandacht voor vlotte en veilige fiets- en voetgangersverbindingen. Dit perspectief toont het volledige netwerk in de wijk. Het traject valt grotendeels samen met bestaande wegenis op enkele nieuwe doorsteken of missing links na. De wijkstructuurschets geeft een indicatie mee waar de bestaande wegenis voldoet of waar herinrichting met focus op een comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers opportuun is.

Dit perspectief wordt hieronder uitgelicht op het publieke raamwerk:



4.2. Twee complementaire assen

Een **dynamische, levendige noord-zuid as** verbindt Afsnee- en Sint-Denijs-Westremdorp en verder de Carrefoursite. Langs deze as liggen de meeste voorzieningen van de wijk, een combinatie van commerciële, recreatieve, groene en publieke functies.

Momenteel veroorzaakt het doorgaande verkeer een hoge verkeersdruk in Sint-Denijs-Westremdorp. Het is belangrijk dat doorgaand gemotoriseerd verkeer aangemoedigd wordt om het hoger wegennetwerk te gebruiken. Want de wijkstructuurschets legt langs deze noord-zuidas de nadruk op een verkeersveilige trage verbinding en ontsnippering van barrières zoals de E40. Het is de bedoeling deze as te versterken door de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de 15-minutenwijk te stimuleren.

Complementair aan deze dynamische as ziet de wijkstructuurschets een **groene oost-west verbinding** tussen kasteel Borluut en de publieke ruimte voor het oude station. Deze oost-westas vertrekt van de reeds bestaande kasteeldreven en groene private ruimte die langs de as gelegen zijn. Door te focussen op ontharding en vergroening langs de weg ontstaat meer ruimte voor water, een koele omgeving en wordt het groene beeld van de tuinen versterkt tot en met de straat.

Beide assen vinden we al terug op de Ferraris-kaart van 1777:



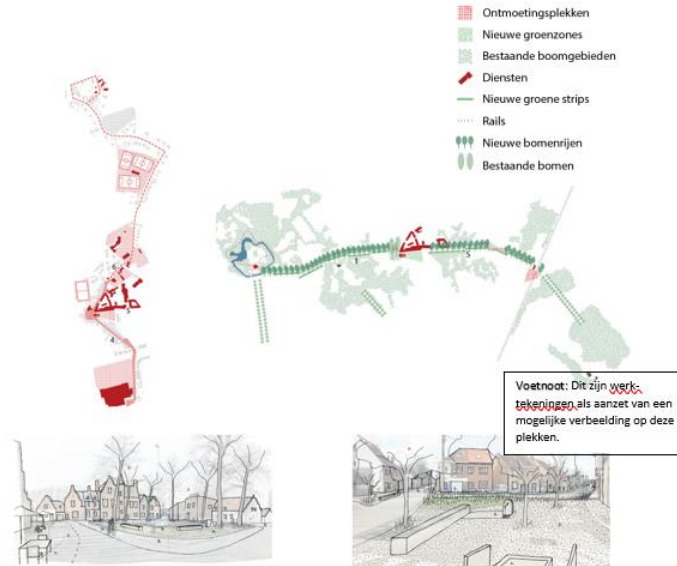
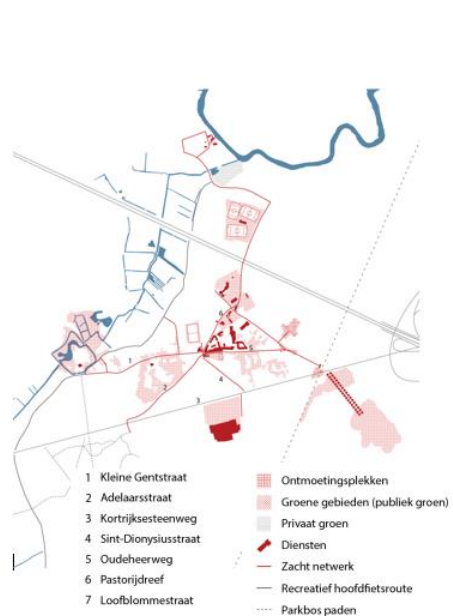
Ferraris kaart - star centrum SDW-Afsnee

Onderstaande kaart geeft de actuele ligging van trage wegen en voorzieningen:



Bestaande trage wegen in combinatie met locatie voorzieningen

Zoals onderstaande kaarten tonen, verbinden beide assen belangrijke ontmoetingsplekken en groene ruimtes in de wijk. Hieronder schetst de wijkstructuurschets ook een mogelijke verbeelding van wat ontharding en vergroening zou kunnen betekenen voor 2 belangrijke ontmoetingsplekken langs deze assen, namelijk het Gemeenteplein en het Sint-Rochusplein.



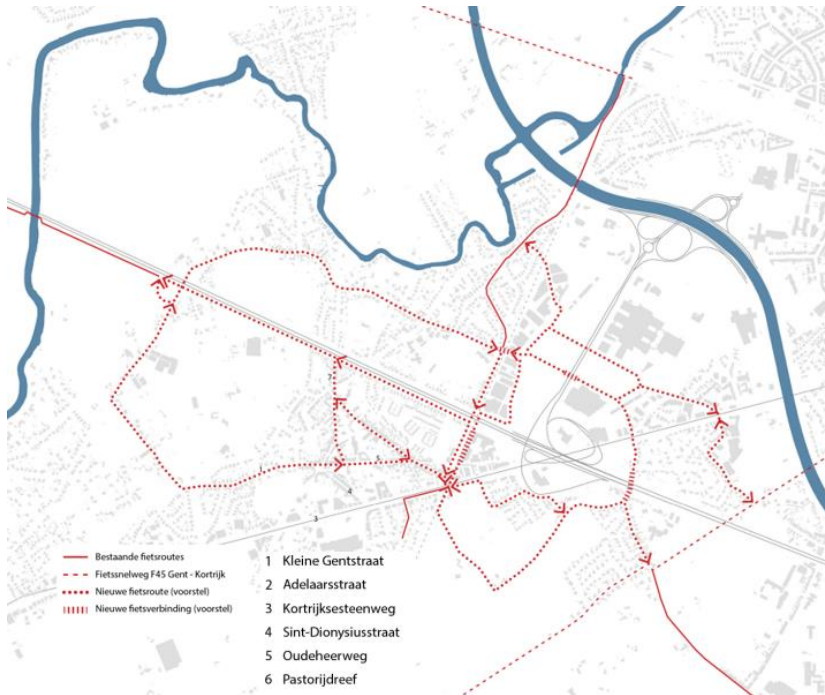
- Gemeenteplein:**
1. ruimte voor terrassen
 2. hergebruik van natuursteen als deel van het beschermde stadsgezicht
 3. comfortabele routes voor fietsers en voetgangers met de aandacht voor integrale toegankelijkheid
 4. waterdoorlatende en verkoelende pleinruimte door ontharden en ~~vergroenen~~
 5. de groeicondities van de bomen verbeteren
 6. het Gemeenteplein en Krijzeltand als een verbonden publieke ruimte met aandacht/flexibiliteit voor de organisatie van kleinschalige evenementen
 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 bufferen 9

- Sint-Bochusplein:**
1. elementen voor ontmoeting toevoegen in overleg met de buurt
 2. bomen voor schaduw en verkoeling
 3. waterdoorlatende ruimte door ontharden en ~~vergroenen~~
 4. drinkfontein als rustplek op de as
 5. groene ruimte toevoegen langs de gevels
 6. realiseren groene as ~~Bochus~~ - oud station
 7. ruimte maken voor de kapel
 8. bushalte wordt verplaatst volgens toekomstvisie openbaar vervoer
 9. laadinfrastructuur koppelen aan parkeervoorzieningen

Voetnoot: Dit zijn ~~werk~~ ~~tekeningen~~ als aanzet van een mogelijke verbeelding op deze plekken.

4.3. Wensbeeld voor fietsroutes

Hieronder wordt een wensbeeld voor fietsroutes weergegeven. Dat wensbeeld is samengesteld uit bestaande fietsroutes en voorstellen voor nieuwe fietsroutes en -verbindingen.



De bestaande trajecten langs de E40 ten westen van de spoorweg worden verbonden met de fietsas richting Merelbeke via de Pieter Paul Rubenslaan, Putstraat en Rijvisschestraat. In de Rijvisschestraat kruist deze oost-westas de fietssnelweg die het Parkbos verbindt met het stadscentrum.

De onderzoekers geven hieronder verschillende mogelijke trajecten, die elk een eigen impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de assen.



4.4. Bespreking

De deelnemers aan de Toekomstdialoog gaven volgende bemerkingen:

- De 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.
- Om de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers in de kern van Sint-Denijs-Westrem te verbeteren, is het belangrijk dat doorgaand verkeer er wordt geweerd. Door enkel voertuigen met een bestemming in de kern toe te laten, zou de kern autolower kunnen worden. Ook een aangepast straatprofiel van de dynamische as is noodzakelijk.
- Het is belangrijk om meerdere routes voor fietsers en voetgangers te voorzien, zodat die voldoende verspreid over de wijk liggen.
- De doorsteek aan het oude station vormt een knooppunt van verschillende routes.
- De E40 vormt een belangrijke barrière voor fietsers en voetgangers. De barrièrewerking van de E40 kwam ook in hoofdstuk 3.2. aan bod. De deelnemers vinden het belangrijker om de bestaande doorsteek ter hoogte van de Vennestraat/ Kleinkouterken veiliger in te richten dan om nieuwe doorsteeken te voorzien. Als er een nieuwe doorsteek zou worden aangelegd, gaat de voorkeur van de deelnemers uit naar een doorsteek die vooral voor het recreatief wandel- en fietsverkeer belangrijk is. Dat is volgens deelnemers de doorsteek in het verlengde van de Lauwstraat-Neststraat.
- **Verder onderzoeken plan fietsbrug achter 'Sint-Agnes'.**
- De Beukenlaan vormt momenteel een belangrijke en drukke fietsroute, onder meer naar het station Gent-Sint-Pieters. Hierdoor ontstaan onder andere conflicten tussen snelle en trage fietsers. Het (te) smalle fietspad over de Buchtenbrug over de R4 en de Ringvaart vormt daarbij een extra 'bottle neck'. Een fietsroute door The Loop zou een alternatieve route naar het station kunnen vormen. Volgens de deelnemers zou een doorsteek onder de spoorweg ter hoogte van de Steenaardestraat de beste optie zijn voor een dergelijke route, zowel voor fietsers als voor voetgangers. Ook de route langs de R4 vormt een alternatieve fietsroute voor wie de oost-westverbinding zoekt.
Men gaat er wel van uit dat de Beukenlaan een belangrijke fietsroute zal blijven, zelfs als er een fietsroute door The Loop wordt gerealiseerd.
- Het ontwerpteam identificeerde 2 mogelijke oost-westverbindingen voor fietsers, namelijk ten zuiden en ten noorden van de E40. De voorkeur van de deelnemers gaat naar de route ten noorden van de E40. Die is nu echter onaangenaam en gevaarlijk voor fietsers. Het is belangrijk dat de inrichting van deze route ervoor zorgt dat auto's er trager rijden en dat het er aangenaam fietsen is.
Als de fietsroute ten noorden van de E40 wordt uitgewerkt, zouden eventuele nieuwe doorsteeken onder de spoorweg ter hoogte van de Steenaardestraat en onder de E40 ter hoogte van de Afsneestraat/Loofblommestraat en ter hoogte van de Driekoningenstraat/Putstraat nog relevanter worden.
- De fietsroute naar Zwijnaarde via de Pieter Van Reysschootlaan en de Rijvisschestraat is gevaarlijk. Dat is nochtans een belangrijke fietsroute naar Don Bosco Zwijnaarde. De toekomstige trage weg tussen de Kortrijksesteenweg en de Putstraat (ter hoogte van de tunnel onder de spoorweg) kan een alternatief vormen, maar is te lang om als 'dagelijks alternatief' te kunnen dienen. Verder onderzoek naar een veilige verbinding met Don Bosco Zwijnaarde vindt men noodzakelijk.
- Men vraagt betere oversteken over de Kortrijksesteenweg.
- Het zou interessant zijn om een lus voor fietsers te voorzien rond het centrum van Sint-Denijs-Westrem.
- Op de kaart ontbreken enkele fietsverbindingen:

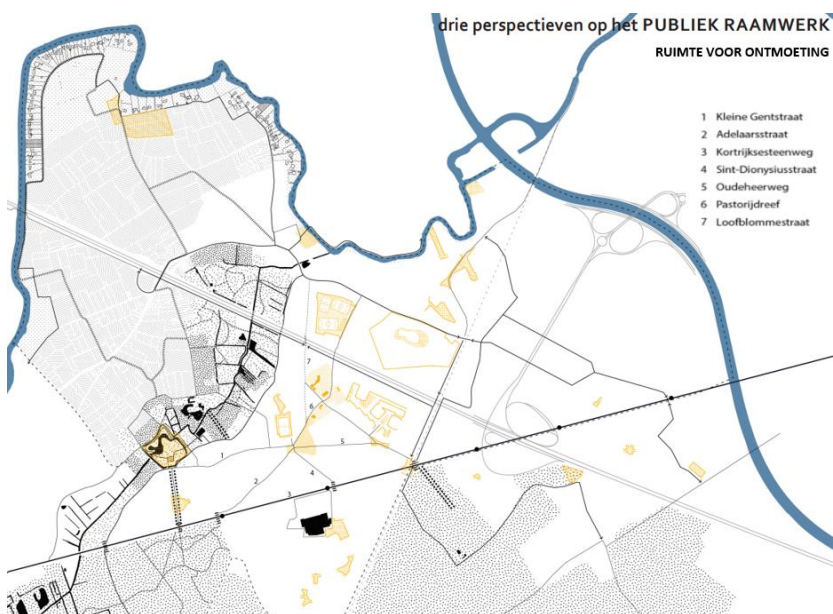
Met opmerkingen [MA1]: waarover gaat dit? Over de Goedingebrug van de E40? Momenteel kan je daar wel over met de fiets, maar dat gaat via trappen.

- naar De Pinte en naar Sint-Martens-Latem
- naar en door het Soenenspark, bijvoorbeeld naar het Parkbos of naar De Pinte. Die route zou ook mogen worden aangeduid om te vermijden dat fietsers 'verdwalen' in het Soenenspark.
- Men vraagt zich af waarom de fietsroutes van de wijkstructuurschets niet volledig overeen komen met het bovenlokaal fietsroutenetwerk. Het ontwerpteam legt uit dat de wijkstructuurschets enerzijds de lokale routes wil inpassen in het bovenlokaal netwerk en anderzijds ook wil nagaan of het wenselijk is om het bovenlokaal netwerk beter af te stemmen op lokale fietsverbindingen.
- Door de Kleine Gentstraat rijdt (te) veel verkeer.

5. Ruimte voor ontmoeting

5.1. Perspectief 'ontmoetingsplekken' op het publieke raamwerk

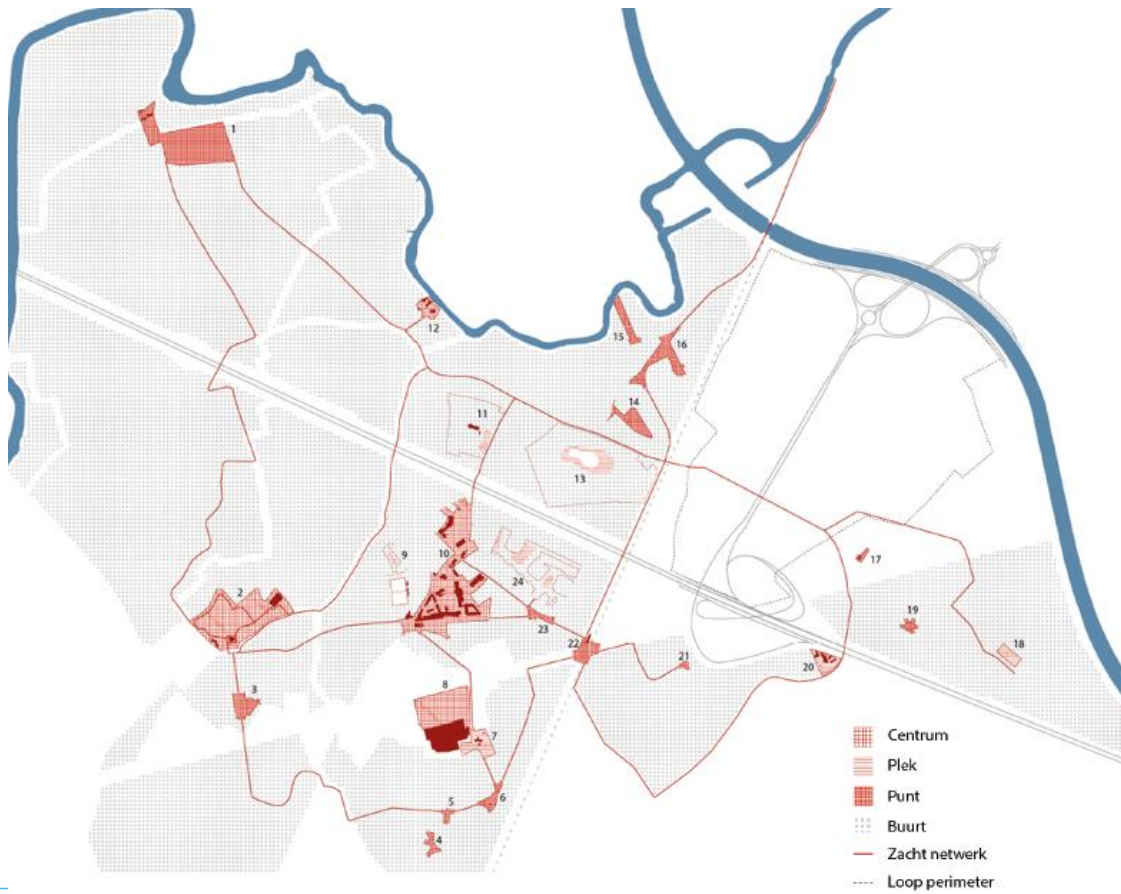
Dit perspectief wordt hieronder uitgelicht op het publieke raamwerk:



De wijkstructuurschets wil de aandacht vestigen op de diverse ruimte voor ontmoeting in de wijk vanuit de ambitie om een groene gezonde wijk te creëren op maat van jong en oud. Hoewel er een groot aantal private groene ruimte aanwezig is in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, is het een uitdaging om ook voldoende kwalitatieve gemeenschappelijke én inclusieve ruimte te bieden. De wijkstructuurschets wil daarom de publieke ruimte in de buurt inzetten om ontmoetingen een plaats te bieden. Verschillende plekken bieden hiervoor 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 en terreinbezoeken van het ontwerpteam brengt de wijkstructuurschets verschillende ontmoetingsplekken in kaart. Het is echter niet de bedoeling om hierin volledig te zijn. Want naast de grotere gekende publieke ruimte in de wijk, vormen een bank in de straat, een boom, een bushalte ... soms ook een aanleiding voor ontmoeting. Ook van dergelijke 'kleine' plekken willen het ontwerpteam de kwaliteit onderstrepen. Soms hoeft een aanleiding tot ontmoeting namelijk niet meer te zijn dan dat.

Zoals te zien is op onderstaande figuur, neemt het publieke raamwerk een ontmoetingsplek in iedere buurt op en koppelt deze plekken aan kwalitatieve verbindingen voor fietsers en voetgangers. Hierdoor worden barrières in de wijk overbrugd en kan een weefsel voor alle leeftijden ontstaan.



5.2. Site van de Carrefour

De Carrefour site kan zich ontwikkelen tot een baken van transformatie langs de Kortrijksesteenweg en een cruciale schakel vormen in de noord-zuidas van de dynamische kern (zie ook 3.5.) De wijkstructuurschets zet hier in op het doorbreken van de barrière van de Kortrijksesteenweg en verbindt zo Afsnee met het Soenenspark via de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem.

De site van de Carrefour is zo groot als de kern van Sint-Denijs-Westrem, er past een voetbalveld op. Momenteel bevindt zich één enkele 'functie' (supermarkt met parkeerplaatsen) op deze plek. Het ontwerpteam wil nadenken over verwevenheid van functies op deze plaats en de rol die deze site kan vervullen als deel van het publiek raamwerk van de wijkstructuurschets. Dit onderzoek vertrekt van de reeds aanwezige economische functie van de site en gaat na of deze site ook ruimte kan bieden voor mobiliteit, duurzaamheid, ontmoeting en verblijven en zo misschien een mobiliteitshub, een energiehub, een recreatieve hub of een woonhub kan vormen. Hieronder worden enkele voorbeelden van een dergelijke transformatie gegeven.

Mobiliteitshub (voorbeeld):



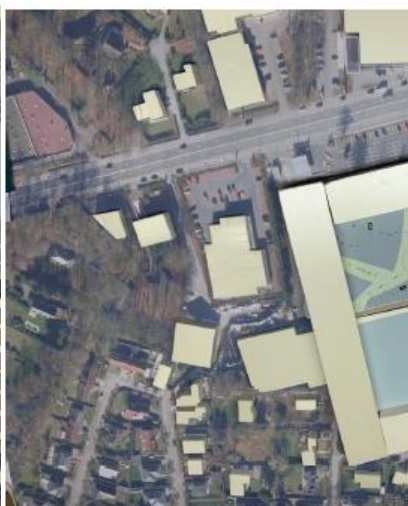
Woonhub (voorbeeld):



Energiehub (voorbeeld):



Woonhub (voorbeeld):



Recreatiehub (voorbeeld)



Recreatiehub (voorbeeld)



De onderzoekers verbeelden hieronder hoe deze plek er in de toekomst zou kunnen uitzien. Merk op dat dit een werktekening is, die na aftoetsing met de stadsdiensten en deelnemers aan de Toekomstdialoog zal worden afgewerkt. Typisch aan werken met scenario's is dat de 'grenzen van de mogelijkheden' worden opgezocht om de impact ervan beter te begrijpen. Het finale beeld zal hoogstwaarschijnlijk een combinatie zijn van de verschillende scenario's.



1. luifel toevoegen met ruimte voor zonnepanelen
2. voorzien van fietsstallingen als deel van de **mobilitieitshub**
3. permeabele ruimte door ontharden en **vergroenen** - regenwater laten infiltreren en vasthouden mogelijk in het gebied
4. laadpunten gekoppeld aan het collectieve energienetwerk
5. mogelijkheden voor het opwekken van geothermische energie onderzoeken voor collectief gebruik in de wijk
6. multifunctionele ruimte (kantoor, recreatie, studio's...)
7. plek verbinden voor trage weggebruikers met de achterliggende buurt
8. oversteekbaarheid kruispunt **Kortrijksesteenweg** verbeteren

Hoe de site uiteindelijk kan transformeren tot een (boven)lokaal baken dient in samenwerking met verschillende stakeholders te gebeuren. De wijkstructuurschets duidt de strategische locatie en kansen aan.

5.3. Drie types ontmoetingsplekken

Niet iedere ruimte voor ontmoeting is gelijk. De plekken variëren in karakter, gebruik, grootte, omgeving, oriëntatie... De wijkstructuurschets beschouwt drie verschillende types ontmoetingsplekken, afhankelijk van de schaal van de plek. Van groot naar klein gaat het om ontmoetingscentrum - ontmoetingsplek - ontmoetingspunt. Een centrum, plek of punt verwijzen naar de ruimtelijke schaal maar evenzeer ook naar de ruimtelijke betekenis van de ontmoetingen.

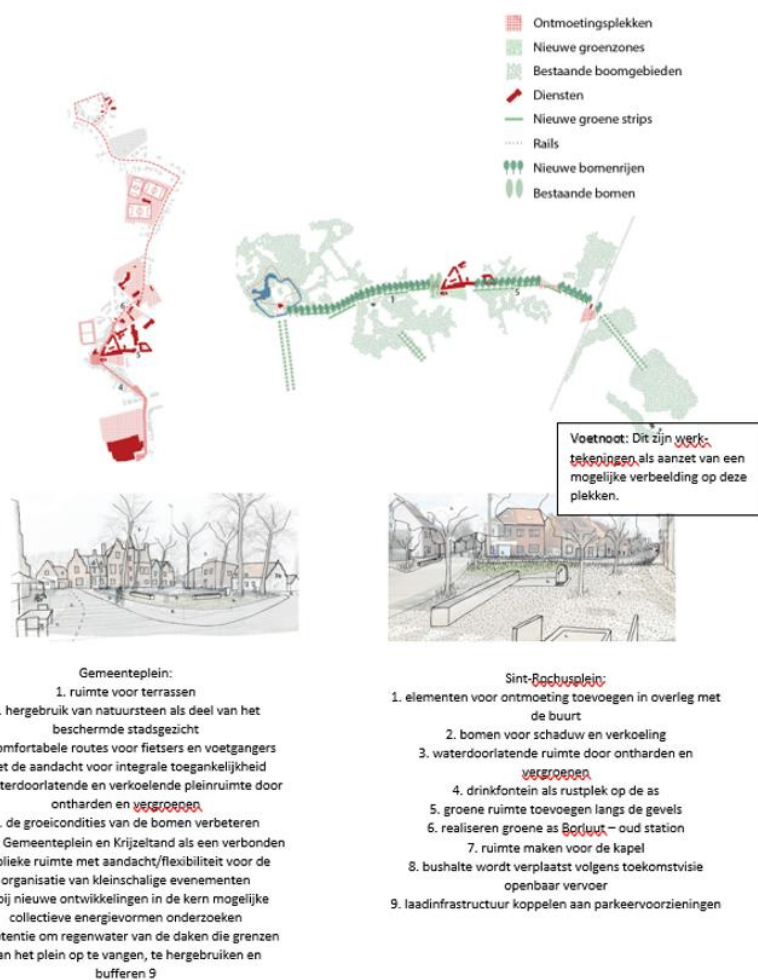
De wijkstructuurschets identificeert drie **ontmoetingscentra** in de wijk:

- de ruime omgeving van het Gemeenteplein (de dynamische kern) van Sint-Denijs-Westrem,

- kasteel Borluut en
- Afsnee.

De wijkstructuurschets stelt voor om op deze publieke ruimte actief in te zetten om de bestaande karakteristieken te waarborgen en waar nodig herin te richten om ontmoetingen tussen verschillende generaties en groepen te bevorderen.

Hieronder verbeeldt het ontwerpteam een mogelijke herinrichting van het Gemeenteplein en het Sint-Rochusplein:



Ontmoetingsplekken binnen iedere buurt functioneren aanvullend op de ontmoetingscentra. Ze hebben een tussenschaal en verzamelen verschillende groepen en ontmoetingen op eenzelfde plek. We denken daarbij aan de voetbalcluster, de tennisclub in het Soenenspark, het zorgcentrum, de American Footballclub ... Niettegenstaande het hier gaat om clubs met eigen

leden, soms bovenlokaal, brengen ze ook mensen samen. Idealiter worden deze plekken beter verweven met de buurt, bijvoorbeeld door de ruimte te delen met de omliggende buurt. Zo kan de cafetaria toegankelijk zijn voor bewoners én leden of is de parking open om informeel te basketten/te skeeleren/te leren fietsen wanneer er geen wedstrijden zijn.

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

Om algemeen verblijf en ontmoeting te stimuleren (zie onderstaande referenties) stellen we een elementaire benadering voor die de verbeelding stimuleert en verder bouwt op de reeds aanwezige kwaliteiten van de buurt.



5.4. Bespreking

De deelnemers aan de Toekomstdialogo gaven volgende bemerkingen:

- 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 zouden kunnen betekenen:
 - o In de Maaltebuurt vormt de Putkapel een ontmoetingsplaats. Die kapel kreeg een nieuwe functie als buurthuis.
 - o Ook de bibliotheek vormt een ontmoetingsplaats. Die is echter te klein en zou mogen worden vergroot.
 - o Het Dienstencentrum aan het Gemeenteplein zou meer kunnen worden ingezet voor de wijk.

- Het Gemeenteplein vormt momenteel geen aangename plek. Er is teveel verkeer. Horeca zou hier ook voor ontmoeting kunnen zorgen. Men vraagt zich af of het invoeren van eenrichtingsverkeer in de omgeving van het Gemeenteplein plaats zou kunnen vrijmaken, bijvoorbeeld voor terrasjes of voor een boerenmarkt. In de wijkstructuurschets wordt best rekening gehouden met de toekomstige doorsteek door het project Rietveld (tussen Krijzeltand en de Loofblommestraat).
- Het oude voetbalplein aan de Borluutstraat waar Ghent Gators nu sporten, kan misschien een alternatief bieden voor het Gemeenteplein als ontmoetingsruimte.
- De site aan het Borluutkasteel biedt veel mogelijkheden voor ontmoeting. Daar zou een brasserie of een speeltuintje welkom zijn.
- 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 moeten zijn. Zo zou het Sint-Rochusplein een mooie ontmoetingsplek kunnen vormen, met de Sint-Rochuskapel als rustpunt.
- In de Schilderswijk zijn weinig voorzieningen. Kan het OCMW-terrein dat daar ligt voor de buurt worden ingezet?
- De deelnemers vinden de ruimte aan het oude station geen goede plek voor ontmoeting. Die ligt teveel aan de rand van het dorp en er is teveel lawaai. Men vindt dat die ruimte vooral functioneel moet worden ingevuld. Een groen scherm zou er nuttig zijn.
- 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. Idealiter komt er een aangename route tussen de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem en de Carrefour.
- Deelnemers geven aan om niet alleen naar de Carrefoursite te kijken. Er zijn veel baanwinkels met een groot dak dat in de toekomst beter benut zou kunnen worden, zoals Lidl, Brico, Aldi, ...
- Op de kaart ontbreken nog ontmoetingsplaatsen:
 - o Banken, bijvoorbeeld langs de Leie
 - o Het veer aan Afsnee met het schooltje
 - o Borluut
 - o Het Maaltepark
 - o Krijzeltand
 - o Rietveld
 - o Café de Blauwe Pen
 - o Meerdere kleinere pleintjes: aan de Overmeersstraat, aan het monument voor de Vliegeniers (Poolse Winglaan), het rondpunt in Pleispark, pleintjes in de Vennewijk ...