

35 miljoen euro voor multifunctioneel project Zuidboulevard laat Waregem Zuid commercieel en landschappelijk openbloeien

Nick Vanderheyden • freelance journalist

Multifunctioneel infrastructuurproject **Waregem Zuid** creëert een nieuwe toegangspoort tot de stad. De zogenaamde Zuidboulevard moet de instroom vanuit de ringlaan optimaliseren en verbindt het cultureel centrum De Schakel, het gemeentehuis en winkelcentrum Het Pand. Projectontwikkelaar **Vanhaerents** en hoofdaannemer **Artes Depret** bouwen er momenteel drie wooncomplexen en commerciële ruimten. Het project maakt via een aantrekkelijke esplanade de verbinding met de stad. De bibliotheek is het pronkstuk van de site, die in zijn totaliteit goed is voor een investering van circa **35 miljoen euro**.

Het zijn moeilijke tijden voor de winkluitbaters aan winkelcentrum Het Pand in Waregem. Het oprukken van grote retailketens en de minder aangename winkel-wandelomgeving leidden tot enkele faillissementen, met een verhoogde leegstand als gevolg. Bovendien was de toegang tot het Waregemse zuiden minder evident voor personen die toekomen vanaf de ring. Om hieraan tegemoet te komen, de omgeving op te waarderen en de stad in het zuiden te voorzien van een toegangspoort, werd het project 'Waregem Zuid' opgestart.

Een terrein van **13.125 m²** aan de Zuiderlaan en de Holstraat biedt onder meer plaats aan een nieuwe bovenlokale bibliotheek, een esplanade en heel wat parkeergelegenheid. Deze stedelijke ingreep geeft de stadskern vanaf eind 2016 een nieuw elan.

Waregem Zuid

In de nabije omgeving vernieuwt eersteklasser SV Zulte-Waregem eveneens volop. Naast deze sportfaciliteiten stelde het stadsbestuur een gehele stedelijke ingreep in de omgeving voorop.

Vanhaerents, de tak projectontwikkeling van Artes-groep, haalde in 2012 de publiek-private samenwerkingsstructuur binnen.

Het ontwerp voorziet in drie woonblokken, goed voor 58 appartementen, ondergrondse parkings voor circa vierhonderd wagens, commerciële ruimtes met een totale oppervlakte van 2.000 m², omgevingswerken en een eigentijdse stadsbibliotheek van 4.000 m².

"Het private aandeel komt neer op een investering van circa **19 miljoen euro**", vertelt **Stefanie Vanden Broucke**, directeur ontwikkeling regio

West-Vlaanderen bij Vanhaerents. "Daarnaast is de openbare ondergrondse parking gebudgetteerd op 7 miljoen, houdt het openbaar domein een investering in van 3 miljoen en zal de stadsbibliotheek, het juweel van de site, om en bij de 6 miljoen kosten." De stad draagt zo circa **16 miljoen euro** bij in het project maar geniet via het stadsvernieuwingsfonds een subsidie van 2 miljoen euro voor de hele stadsingreep.

De verlokking van een stadsbibliotheek

De inplanting van een stadsbibliotheek was een van de belangrijkste intenties. De ruimere regio in Waregem is immers erg gesteld op zijn stadsbibliotheek. Met dagelijks een **duizendtal bezoekers** dient de bestaande bib bij het cultureel centrum De Schakel een bovenlokale bevolking. Als



foto: ©Vanhaerents

enige onder de mededingers beschouwde de projectontwikkelaar deze infrastructuur als een losstaande entiteit. "Onze intentie is om de bib als een open huis te integreren in de site. Een ontmoetingsruimte met ook plaats om te studeren en te consumeren." Het ontwerp van **Robbrecht & Daem architecten en Goedefroo+Goedefroo architecten**, gevestigde waarden, omvat een atrium dat is omgeven door een niveau-overstijgende betonstructuur in spiraalvorm. Daarnaast is het dak opgevat als een tweede architecturaal stuk in de constructie.

Projectontwikkelaar **Stefanie Bernard**: "Via een sheddaksysteem trekken we voldoende daglicht binnen, een groendak biedt de bewoners daarbovenop mooie zichten vanuit hun appartementen. De functie van het gebouw is zo tweeledig:

mensen warm maken om het te bezoeken, naast de versterking van de kwaliteit van het openbare domein en bijgevolg van de private ruimte. Bovendien leveren we een referentiegebouw af voor steden en gemeenten."

Dergelijke keuzes leveren alleszins snel resultaat op. Tegen prijzen van 140.000 tot 700.000 euro werd intussen 75% van de appartementen verkocht. De commerciële ruimte is voor 85% ingevuld. KBC bank neemt met 1.000 m² de helft van de oppervlakte in om enkele kantoren te herlokalisieren. Dat biedt ruimte voor de tewerkstelling van ruim twintig personen. De andere ruimtes worden vermoedelijk door lokale zelfstandigen ingevuld.

Verbinding met de stad

In deze ontwikkeling verkreeg het openbare

domein eveneens prioriteit, want bezoekers moeten de stad vlot kunnen bereiken vanuit het zuiden. Om deze circulatie te optimaliseren werden werkgroepen opgericht waar zowel bouwpartners als stad deel van uitmaken. Onder meer de problematiek rond de toegankelijkheid van het verhoogde winkelcentrum, op niveau +1, werd hierdoor vlot aangepakt. "Het hoogteverschil tussen beide lossen we op door de esplanade in een helling van 4 % te steken. Dit stelt mensen in staat in een vloeiende beweging te parkeren in de ondergrondse parkings en vervolgens via de esplanade de stad te bereiken", verduidelijkt **Stefanie Vanden Broucke**. "De maximale winkel-wandelcirculatie die zo ontstaat resulteert in een opmerkelijk opwaardering van de gehele omgeving die Waregem Zuid nieuw leven inblaast." ■



foto: ©Vanhaerents