

ADDENDUM BIJ VISIETEKST JANUARI 2019



Dit addendum aan de visietekst van januari 2019 bevat het standpunt van VTEX Tsjing Tsjang, Buurtschool V-TEX, Chiro Sint-Jan en Red-Side Academy over het gewijzigde masterplan voor de herbestemming van de VETEX (Masterplan 17).

Situering

Kort voor het informeel coalitieoverleg (4/3/2019) en de Raad van Bestuur van AGB SOK (6/3/2019) waarop de basislijnen van de herbestemming van de VETEX werden besproken, publiceerden VTEX Tsjing Tsjang, Buurtschool V-TEX, Chiro Sint-Jan en Red-Side Academy in naam van de bewoners van de Sint-Janswijk een visietekst ([pdf](#)).

Op 12 maart 2019 vond er een nieuwe werkgroepvergadering plaats waarop het architectenbureau DENC een **gewijzigd masterplan** (Masterplan17) voorstelde dat een antwoord moet bieden op de opmerkingen en de suggesties die op het informeel coalitieoverleg en de Raad van Bestuur van AGB SOK werden gemaakt.

Kort **samengevat** zijn dit de wijzigingen aan het masterplan:

- het huizenblokje in het noordoosten van de site (Masterplan10) is verdwenen;
- het einde van de huizenrij van de Vaartstraat tot boven de ingang via de Veldstraat krijgt een noordwestelijke knik;
- de woontypologieën worden uitgebreid met geschakelde woningen;
- het aantal wooneenheden ligt tussen 29 en 33;
- de parkeerzone voorbehouden voor nieuwe bewoners komt in het noordoosten van de site te liggen, met in- en uitrit via de Pieter De Conincklaan.

De buurtverenigingen houden vast aan de **visietekst van januari 2019** en de positieve punten en bezorgdheden die daarin worden beschreven en die op pagina 2 van de visietekst werden **samengevat**.

VTEX Tsjing Tsjang, Buurtschool V-Tex, Chiro Sint-Jan en Red-Side Academy willen daarnaast onderstaande vragen of opmerkingen over Masterplan17 toevoegen.

Algemeen

De buurtverenigingen vragen een soort van 'charter' (een **formele afsprakenbundel**) waarin na overleg de principes worden vastgelegd voor de verdere uitwerking van het masterplan en de uitvoering ervan. We denken daarbij aan afspraken over het gebruik en de vrijwaring van de publieke ruimte, afspraken m.b.t. tot de komst van Blueberry Hill naar het Middengebouw en garanties om als buurtpartners blijvend geïnformeerd te worden, ook tijdens de realisatie en in de toekomst.

Daarnaast moeten volgende **aandachtspunten** worden toegevoegd aan de visietekst:

Blueberry Hill / Middengebouw

- Het **droomscenario** van de buurt blijft:

“De bovenverdieping van het Middengebouw wordt gesloopt, net als enkele muren tussen de pijlers op het gelijkvloers. Onderaan komt een overdekte buurthal met verharde ondergrond. De inrichting van de buurthal is multifunctioneel: sport- en spel, buurt evenementen, zachte horeca, berguimtes en collectieve ruimtes (Buurtwerk, Chiro Sint-Jan, verenigingen...). Op de bovenverdieping is er ruimte voor een multifunctioneel omheind sportveld voor Red-Side Academy (empowerment van jongeren via sport): een Gino Derveaux Court ter nagedachtenis van de overleden buurtwerker. Er blijft voldoende ruimte over voor collectieve en technische voorzieningen.”

- Ook **alternatieve invullingen** voor de eerste verdieping moeten ernstig worden onderzocht. Mogelijke denksporen zijn: onderdak bieden aan de – private of publieke – ‘zachte’ sector zoals Chiro Sint-Jan, Red-Side Academy, vzw AjKO, een wijkgezondheidscentrum, kinderopvang; een clustering van sociale organisaties en bedrijven (cf. Mundo-b in Brussel); een open jeugdhuis, gericht op empowerment van soms moeilijk bereikbare jongeren, met een focus op vorming en toeleiding naar de arbeidsmarkt (cf. ROJM in Mechelen)...

- De eventuele komst van **Blueberry Hill** biedt **kansen**. De permanente aanwezigheid van een commerciële klimclub zou een grote meerwaarde betekenen op het vlak van sociale controle. Als ook de eigenaar een sociale betrokkenheid aan de dag legt, kan dit – mits het naleven van formeel afgesproken voorwaarden – een win-winsituatie betekenen voor zowel Blueberry Hill als de buurt. Uiteraard speelt ook het financiële argument een grote rol.

- De buurtverenigingen vragen dat de **voorwaarden**, zoals beschreven in de visietekst, deel uitmaken van het ‘charter’ dat na overleg wordt afgesloten. Daarin worden **formele en concrete afspraken** vastgelegd over mobiliteit en parkeerdruk, een kwaliteitsvolle architectuur die coherent is met de volledige site, het gebruik van de publieke ruimte en het afzien van eventuele toekomstige expansieplannen.

- Er moet duidelijkheid komen over de **concrete inrichting en organisatie** (fietsparkeerzones, losplaats voor bussen, toegang voor leveranciers, parkeerplaats(en) voor eigenaar etc.). Dat geldt evenzeer voor het basisontwerp van het gelijkvloers van het Middengebouw.

Wonen

- Ondanks het verdwijnen van het huizenblokje in het noordoosten van de site, blijven de buurtverenigingen van oordeel dat de **woonzone te uitgebreid** is. De vraag blijft om het tweede deel van de huizenrij, ten zuiden van de centraal gelegen meergezinswoningen, te schrappen.

- Bovendien is er de vrees dat de woningen, die ver het publieke domein intrekken, te dominant kunnen zijn voor gebruikers van de openbare ruimte ten noorden van het Middengebouw. De buurtverenigingen vragen daarom schriftelijke **garanties** (‘charter’) dat de **publieke ruimte** in de nabijheid van woningen in het verdere ontwerp, de uitvoering en in de toekomst toegankelijk en uitnodigend wordt ingevuld.

- De buurtverenigingen blijven wijzen op de brede ingang en de wachtgevel aan de **Veldstraat**, waar er nog een beperkte ruimte is om (meergezins)woningen te realiseren zonder het uitnodigende karakter of de fietsas vanuit de Jakob van Artevelledaan te verstoren.

- Voorts vindt de buurt dat ook de ingang aan de **Vaartstraat** een kwaliteitsvolle, brede en groene toegang verdient. Voor de lange wachtgevel moet een kwalitatieve oplossing komen.

Parkeren

- De in- en uitrit via de **Pieter De Conincklaan** naar de parking die voorbehouden is voor de nieuwe bewoners blijft een knelpunt. De buurtverenigingen pleiten ervoor om deze doorgang louter te gebruiken voor de fietser en voetganger. Is het een mogelijkheid om de toegang tot de bewonersparking te organiseren via de Vaartstraat?
- Het is absoluut noodzakelijk dat er een overeenkomst wordt gevonden met WZC De Korenbloem over het gebruik van de parkeergelegenheden voor **bezoekers van Blueberry Hill**.

Publieke ruimte

- Zoals hierboven al gesteld vragen de buurtverenigingen dat de publieke ruimte die grenst aan de nieuwe woningen niet informeel geprivatiseerd wordt. Ze vragen **garanties** dat het **toegankelijke karakter** bewaard blijft voor iedereen, dus zowel voor de nieuwe bewoners als de gebruikers van de publieke ruimte ('charter').
- Dezelfde opmerking kan worden gemaakt voor de publieke ruimte onder en rond het Middengebouw (zie het onderdeel 'Blueberry Hill' hierboven).

Kortrijk, april 2019