

**VTEX
TSJING
TSJANG**

HET PLAN VAN SINT-JAN

VISIETEKST
januari 2019

INLEIDING

Een jaar geleden, op 19 januari 2018, vroegen buurtbewoners van de Sint-Janswijk inspraak over de **herbestemming van de VETEX**, een oud industrieterrein van 2,3 hectare dat doorheen de jaren organisch is uitgegroeid tot het kloppend hart en de groene long van de Kortrijkse Sint-Janswijk. De VETEX is immers een **groen en laagdrempelig dagelijks toevluchtsoord** voor de bewoners en zeker voor de kinderen en jongeren uit de **cultureel en sociaal-economisch erg diverse buurt**. De participatie van kwetsbare en soms moeilijk bereikbare jongeren is een enorme troef voor een stadsbestuur dat van “diversiteit een kracht” wil maken en dat de ambitie uitspreekt om “van Kortrijk de leukste plek voor kinderen te maken” (zie het ontwerpbestuursakkoord 2018-2024).

Twaalf maanden later is het **participatieproces** op het punt beland waarop de schepen voor Bouwen en het AGB SOK de tijd rijp achten om de basiscontouren van de herbestemming voor te leggen aan de coalitiepartners en aan de Raad van Bestuur van AGB SOK.

Deze visietekst verduidelijkt het **gezamenlijk standpunt van het buurtactiecomité VTEX Tsjing Tsjang, Buurtschool V-TEX, Chiro Sint-Jan en Red-Side Academy**. Deze organisaties vertegenwoordigen de buurtbewoners in de werkgroep over de herbestemming van de VETEX.

WERKGROEP HERBESTEMMING VETEX

Sinds de start van het participatietraject – werkgroep Herbestemming VETEX – waren er zeven vergadermomenten. De werkgroep wordt voorgezeten door de heer Ben Mertens, manager van het AGB SOK. Voorts zitten rond de tafel:

- schepen voor Bouwen Wout Maddens en/of vertegenwoordiger;
- vertegenwoordigers van AGB SOK en zijn Raad van Bestuur;
- vertegenwoordigers van Gebieds- en Buurtwerk Kortrijk;
- vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar Matexi;
- eigenaar van Blueberry Hill;
- vertegenwoordigers van buurtcomité VTEX Tsjing Tsjang;
- vertegenwoordigers van Buurtschool V-TEX, Chiro Sint-Jan en Red-Side Academy;
- vertegenwoordigers van het architectenbureau DENC!-STUDIO en het communicatiebureau Dift.

De **krijtlijnen** van de herbestemming zijn **voor de Schepen voor Bouwen en het AGB SOK**:

- een woonzone met een mix van grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen in het noordwesten van de site (tussen toegangen Vaartstraat en Veldstraat) en een huizenblok in het noordoosten van de site;
- de eerste verdieping van de centrale fabrieksruïne (het ‘Middengebouw’) biedt onderdak aan het boulderprogramma van de klimclub Blueberry Hill, met onder meer een horecafunctie en een terras;
- de benedenverdieping van het Middengebouw wordt een open publieke ruimte met verharde ondergrond en bergruimte;
- er komt een groot buurtpark dat plaats biedt aan verschillende functies;
- de interne en de externe mobiliteit moet nog nader worden onderzocht;
- er komt op de site een parkeernorm van één parkeerplaats per nieuwe wooneenheid en twintig plaatsen volgens het betaalregime van AGB Parko.

SAMENVATTING

De bewoners en organisaties van de Kortrijkse Sint-Jansbuurt:

- zijn oprecht tevreden over het huidige verloop van het participatietraject en de constructieve houding van alle partners rond de tafel;
- gaan ervan uit dat het constructieve overleg ook na de principebeslissingen op het coalitieoverleg en de Raad van Bestuur van AGB SOK wordt voortgezet;
- vragen één doordacht en coherent ontwerp en een open, toegankelijk en groen karakter doorheen de site;
- zijn geen voorstander van de komst van Blueberry Hill en formuleren daarom voorwaarden en bezorgdheden;
- wijzen, met grote meerderheid, nieuwe woningen af, tenzij voor de afwerking van bestaande gevelrijen;
- vragen een nieuw wijkmobiliteitsplan om de huidige verkeersstromen en grote parkeerdruk aan te pakken;
- wijzen op onvermijdelijke mobiliteitsproblemen en een te grote parkeerdruk door de komst van Blueberry Hill en nieuwe woningen;
- vragen de participatie van buurtorganisaties en de aanstelling van een landschapsarchitect voor het ontwerp van de groene publieke ruimte, dat plaats moet bieden aan verschillende functies;
- zijn heel tevreden met de komst van een open buurthuis en rekenen op een toekomstgericht ontwerp;
- willen engagement opnemen voor het beheer en de invulling van buurtinitiatieven, gecoördineerd door Buurtwerk;
- vragen enkele noodzakelijke investeringen voor het Poortgebouw.

Het buurtactiecomité VTEX Tsjing Tsjang presenteerde in mei 2018 het [Plan van Tsjing Tsjang](#), een uitgebreid werkstuk waarin de visie van VTEX Tsjing Tsjang op de volledige VTEX-site uit de doeken wordt gedaan. In november 2018 volgde een update.

Op 27 januari 2019 ontving VTEX Tsjing Tsjang de **Klimop.Award 2019**. Met die award brengt Natuur.Koepel - de koepelorganisatie van Natuurpunt, Velt en JNM in Zuid-West-Vlaanderen die meer dan 5.800 gezinnen vertegenwoordigt – elk jaar een bedrijf of organisatie die een vooruitstrevende rol speelt op vlak van natuur en/of milieu in Zuid-West-Vlaanderen onder de aandacht. Natuur.Koepel prees niet alleen de doelstellingen van VTEX Tsjing Tsjang (behoud van de groene ruimte en sociale functie en een kwalitatieve reconversie van het industriële erfgoed en de volledige site), maar ook dat het niet bij protest alleen blijft: “Er werd in het Plan van Tsjing Tsjang een eigen visie op de ontwikkeling van de site uitgeschreven.”

De **rode draden** doorheen het Plan van Tsjing Tsjang:

- een doordacht, coherent en vooral kwalitatief ontwerp voor alle functies (publieke en groene ruimte, wonen, de herbestemming van het oude fabrieksgebouw);
- een open, toegankelijk en groen karakter doorheen de VETEX;
- de aanpak van het mobiliteits- en parkeervraagstuk op wijkniveau.

Sinds de start van het participatietraject heeft de buurt steeds dezelfde **coherente en onderbouwde visie** verdedigd, die **onder meer een afwijzing van nieuwe woningen** inhoudt. Er is ook een uiterst groot draagvlak voor een groot buurtpark, zowel bij de buurtbewoners als op politiek en bestuurlijk niveau. Ondertussen is het duidelijk dat het stadsbestuur en het AGB SOK een andere keuze hebben gemaakt. Die keuze is legitiem, maar de buurtbewoners hebben wel het recht om de argumenten te horen.

De buurtbewoners en buurtorganisaties zijn overtuigd van de positieve kracht van burgerparticipatie. Dit is geen verhaal van strijd, maar van samenwerking. We willen dan ook onze oprechte **tevredenheid** uiten over het huidige verloop van het **participatietraject** en de constructieve houding van alle partners rond de tafel. De buurt rekent erop dat dit constructief overleg ook na de principebeslissingen op het coalitieoverleg en de Raad van Bestuur van AGB SOK wordt voortgezet.

Zo kan de herbestemming van de VETEX uitgroeien tot een toonvoorbeeld van hedendaagse stadsontwikkeling. Dat zal het imago dat het stadsbestuur terecht wil uitdragen - "Kortrijk als trendsetter" en "Kortrijk als participatiestad" - stevig versterken. VTEX Tsjing Tsjang gelooft rotsvast in dit positief verhaal. Samen met het stadsbestuur delen de buurtbewoners immers hetzelfde doel: **we maken van Kortrijk de beste stad van Vlaanderen**.

Hieronder wordt meer in detail ingegaan op de verschillende facetten van de herbestemming van de VETEX: Blueberry Hill, wonen, mobiliteit en parkeren, de publieke ruimte en het Midden- en Poortgebouw.

BLUEBERRY HILL

- De buurtbewoners en buurtorganisaties waarderen de constructieve houding van het AGB SOK en de eigenaar van Blueberry Hill om een **haalbaar voorstel** te doen dat op een meer realistische leest is geschoeid. Dit was nodig om verdere stappen te kunnen zetten.
- De komst van Blueberry Hill is **geen droomscenario** voor de buurt wegens de grote impact op de publieke ruimte en vooral op de mobiliteit en de parkeerdruk.
- In het **droomscenario van de buurt** wordt de bovenverdieping van het Middengebouw 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, buurtevenementen, 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.

- De buurt is wel van mening dat de **klimsport** een activiteit is die **strookt met het DNA van de Sint-Janswijk**. Omdat Blueberry Hill alleen zijn intrek neemt in de eerste verdieping van het Middengebouw en zo de komst van een gelijkvloerse buurthal mogelijk maakt, is dit voor de buurt aanvaardbaar, onder voorwaarden.
- De buurtbewoners en buurtorganisaties willen immers dat **de buurt** en zijn bewoners **centraal** blijven staan, ook na de komst van een private onderneming. Het is overigens ook in het voordeel van Blueberry Hill dat de onderneming gedragen wordt door de buurt.
- De grootste bezorgdheid is uiteraard de **grote impact op de mobiliteit en parkeerdruk**. Blueberry Hill moet actieve promotie voeren voor de alternatieven voor de wagen (fietsmobiliteit, openbaar vervoer, collectief vervoer...). Zoekverkeer moet worden geminimaliseerd. Het stadsbestuur laat de verantwoordelijkheid niet alleen over aan Blueberry Hill en zoekt mee naar bijkomende parkeermogelijkheden. Ook private parkings die op interessante momenten kampen met onderbenutting kunnen een deel van de oplossing zijn.
- Andere **voorwaarden**:
 - ° kwaliteitsvolle architectuur, afgestemd met de andere ontwerpers met het oog op architecturale coherentie
 - ° beperkt tot de eerste verdieping, ook in de toekomst (geen expansieplannen)
 - ° de niet-commerciële buurtorganisaties hebben voorrang voor het gebruik van de publieke ruimte
 - ° het beheer van de agenda van het Poortgebouw blijft in handen van Buurtwerk
 - ° sociale betrokkenheid met de buurt in samenspraak met de eigenaar (bv. sociale prijscorrecties voor klimbeurten en activiteiten?)

WONEN

- Naast de komst van Blueberry Hill zorgt ook de keuze voor nieuwe woningen onvermijdelijk voor stijgende verkeers- en parkeerdruk.
- De grote buurtbevraging van 20 maart 2018 leerde nochtans dat een **meerderheid van de buurtbewoners geen bijkomende woningen** wil. VTEX Tsjing Tsjang brengt al sinds het begin een coherent en beargumenteerd verhaal over de redenen waarom nieuwe bebouwing niet wenselijk is. In aanloop van de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2018 spraken ook bijna alle partijen zich uit voor een groot buurtpark zonder of hoogstens met minimale bebouwing. De buurt wacht nog steeds op een coherente argumentatie waarom bijkomende woningen wel nodig zijn.
- Het stadsbestuur heeft al twee bestuursperiodes lang – Het Plan Nieuw Kortrijk, de Stadsdebatten en recent nog het ontwerpbestuursakkoord ‘Kortrijk, Beste Stad van Vlaanderen’ – de mond vol van het koesteren van de schaarse open ruimte, een verkavelingsstop, nieuwe buurtparken, ravotruimte voor de kinderen. Kortom: een **duurzame en toekomstgerichte visie op stadsontwikkeling**.
- Ook zonder bijkomende woningen kampt de buurt al met een **hoge mobiliteits- en parkeerdruk**.
- De plannen die nu op tafel liggen bevatten een **te groot aantal nieuwe wooneenheden**. De buurt is wel voorstander van het afwerken van de gevelrijen in de Veldstraat en de Vaartstraat op voorwaarde dat er kwalitatieve, uitnodigende en groene toegangen worden gecreëerd.
- Het is volstrekt onbegrijpelijk dat de **grenzen van de overeenkomst** tussen AGB SOK en projectontwikkelaar Matexi van 2006 worden **overschreden** ondanks de sindsdien sterk geëvolueerde visie op stadsontwikkeling én de mooie woorden en beloftes van het stadsbestuur.
- Maar de buurt is ook niet ongevoelig voor **het argument van sociale controle en het financiële argument**, waarbij de bijkomende middelen die worden gegenereerd ten gunste van de buurt komen. De buurtbewoners en buurtorganisaties willen daarom niet alleen een constructieve houding aannemen als het gaat over de komst van Blueberry Hill, maar ook op het vlak van bebouwing. Zelfs al komt de draagkracht van de Sint-Janswijk door het mobiliteits- en parkeervraagstuk onder druk te staan.

- Naast de afwerking van de gevelrijen in de Veldstraat en de Vaartstraat is een **heel beperkte aanvulling in het noordwesten van de site** aanvaardbaar voor de buurt. De bouwgrens wordt gelegd waar de zone aan de Vaartstraat breder wordt (rode lijn). We dringen wel aan op meer groen, zuurstof en variatie in de huizenrij. Er moet aandacht worden besteed aan een veilige en een afgescheiden doorgang voor fiets- en autoverkeer. Daarnaast ziet de buurt bijkomende mogelijkheden aan de kant van de Veldstraat, met een huizenblok dat zich van de straatkant tot achter de huidige huizen kan uitstrekken (rode zone). Aan de Veldstraat kunnen bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd worden onder de nieuwe bebouwing.
- Het **noordoosten van de site** – aan de nauwe doorgang aan de Pieter De Conincklaan – moet **ge vrijwaard** blijven van woningen zodat de publieke ruimte er ten volle kan worden benut.
- De buurt waardeert de keuze voor een mix van grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen. Een **sociale mix** weerspiegelt immers de sociale diversiteit in de wijk. Daarom dringt de buurt ook aan op **betaalbare woningen**.
- De prioriteit blijft een doordacht en coherent plan. De buurt dringt aan op **afstemming tussen de (landschaps)architecten** die de nieuwe woningen, Blueberry Hill en de publieke ruimte ontwerpen.

MOBILITEIT EN PARKEREN

- De grote uitdaging om de herbestemming van de VETEX te doen slagen, is het mobiliteits- en parkeervraagstuk. Dit is immers bij uitstek de **grootste bezorgdheid bij de buurtbewoners**.
- De **interne mobiliteit** is voor de volledige site beperkt tot de ‘zwakke weggebruiker’: de fietser en de voetganger. In de woonzone wordt een woonerfregime gehanteerd. De concrete interne mobiliteit voor autoverkeer moet nog verder worden bestudeerd. Doorgaand (sluip)verkeer is uitgesloten.
- De nauwe doorgang aan de **Pieter De Conincklaan** kan geen tweerichtingsverkeer slikken. Er stellen zich bovendien problemen indien ook het bezoekersparkeren (bv. voor Blueberry Hill) in de richting van de Pieter De Conincklaan wordt gestuurd. Dat is immers een straat met tweerichtingsverkeer en een beperkte straatbreedte. Daarnaast is er ook de aanwezigheid van een woonzorgcentrum en een kinderopvang.
- De komst van Blueberry Hill en nieuwe woningen heeft een grote impact op de bestaande externe mobiliteit. De Sint-Janswijk wordt nu al geconfronteerd met stijgende verkeersdruk en een hoge parkeerdruk. Bovendien kampen de Veldstraat, de Stasegemsestraat en de Passionistenlaan al lang met verkeersproblemen. De buurt is vragende partij om de mobiliteitsdiscussie in het kader van de herbestemming van de VETEX op het wijkniveau te tillen. Een **nieuw wijkmobiliteitsplan** is een vereiste.
- Het stadsbestuur en het AGB SOK zijn voorstander van een parkeernorm van één parkeerplaats per nieuwe wooneenheid en twintig plaatsen volgens het betaalregime van AGB Parko. We begrijpen deze **toekomstgerichte parkeervisie**, maar betreuren dat ze niet meteen ook over de volledige stad wordt uitgerold. Parkeren is vandaag al de **grootste bezorgdheid van de buurtbewoners**. De huidige gedoogparking aan de Vaartstraat zal verdwijnen, maar is momenteel een populair toevluchtsoord voor onder meer buurtbewoners, werknemers, studenten en bouwvakkers. Het overstijgt absoluut de draagkracht van de wijk als privéondernemingen en openbare instellingen de parkeermogelijkheden voor hun personeel en bezoekers afwentelen op de straten van de Sint-Janswijk.
- De buurt dringt aan op een **diepgaand onderzoek naar parkeermogelijkheden**. Privé-parkings en hun avondbezetting moeten mee onder de loep worden genomen. Ook het gebruik van **slimme parkeersensoren**, waarbij parkeerplaatsen overdag door iedereen gebruikt kunnen worden en ’s avonds alleen door buurtbewoners, moet nader worden onderzocht.

PUBLIEKE RUIMTE

- Het lopende participatieproces nadert het moment waarop de **aanstelling van een landschapsarchitect** is aangewezen. De VETEX bezit momenteel een van de laatste groene experimenteerzones die

de stad rijk is. Ook uit de grote buurtbevraging van 20 maart 2018 bleek dat veel belang wordt gehecht aan een groene publieke ruimte die, waar het kan, vrij is van strak aangelegde en gereguleerde groenvoorzieningen. Een landschapsarchitect die duurzaamheid en participatie hoog in het vaandel draagt, zoals bijvoorbeeld Fris in het Landschap, verdient onze aanbeveling.

- Het ontwerp en de invulling van de publieke ruimte is een volwaardig deelproject van het lopende participatietraject. De invulling moet het resultaat zijn van een **uitgebreide bevraging** van buurtbewoners en buurtorganisaties.
- De publieke ruimte moet plaats bieden aan **diverse functies**: een experimenteerzone/vrijstaat/wildernis, sport- en spelmogelijkheden (o.a. een Gino Derveaux Court voor Red-Side Academy), een combinatie van verharde en groene ondergrond en een toegankelijk en uitnodigend park (de Engelse tuin).
- Dit vergt uiteraard een investering van publieke middelen. Daarom wordt ook nagegaan of aanspraak kan worden gemaakt op **bovenlokale subsidies** (bv. Vlaamse projectoproep voor meer groen in een stedelijke omgeving 'Natuur In Je Buurt'). Een groene ontwikkeling in een dichtbevolkt stedelijk gebied en de sociale insteek via organisaties die vaak kwetsbare en moeilijk bereikbare jongeren bedienen (AjKo, Buurtsport, Red-Side Academy...) zijn alvast goede argumenten.

MIDDENGEBOUW EN POORTGEBOUW

- Voor de invulling van het volledige **Middengebouw** had de buurt een ander droomscenario in gedachten, maar de buurt is heel tevreden dat de gevraagde overdekte polyvalente buurthal er komt. Waar het mogelijk en wenselijk is, worden de muren tussen de pijlers gesloopt om openheid te creëren. Het ontwerp houdt rekening met een **groeiscenario** (bv. bereikbaarheid van nutsvoorzieningen) zodat alle opties voor de toekomst worden opgehouden. Denk maar aan een polyvalente collectieve ruimte of zachte horeca.
- De **invulling** van de buurthal gebeurt op basis van een bevraging van **buurtorganisaties en buurtbewoners**. Bergruimtes voor Buurtwerk en Chiro Sint-Jan zorgen ervoor dat de huidige opslagcontainers kunnen verdwijnen.
- De buurt gaat graag in op de vraag naar **ownership over de buurtinitiatieven** op de site. Los van de concrete organisatievorm waarin dat medebeheer uiteindelijk wordt gegoten, is het voor de buurt wel duidelijk dat de coördinatie van de buurtwerking gebeurt door een betaalde kracht (bv. Buurtwerk). De gebruikelijke taken op het vlak van facility en (groen)onderhoud blijven voor rekening van het stadspersoneel.
- De buurt vraagt ook met aandrang om het **Poortgebouw op te waarderen**. Het gebouw heeft nood aan investeringen in het sanitair, de isolatie en de lokalen waar nu Buurtwerk en Chiro Sint-Jan zijn gehuisvest.
- Dat geldt voor alles, maar het kan de moeite lonen om **buiten de geijkte paden** te treden. Een van de ideeën kan bv. zijn om de lokalen van Chiro Sint-Jan in de overdekte buurthal van het Middengebouw onder te brengen en de huidige Chirolokalen in te zetten voor een breder verhaal dat zich richt op *empowerment* van jongeren (Buurtsport, AjKo, Red-Side Academy).

Meer informatie:

Floor Vandewalle
0494/88.71.45

info@tsjingtsjang.be

www.tsjingtsjang.be

<https://www.facebook.com/tsjingtsjang/>

