

CASUS - Matti Vandemaele

BOTSENDE BELANGEN ACHTER HOOGBOUW

Het West-Vlaamse Kortrijk is een stad in verandering. Na een lange periode in slaapmodus is er sinds een tiental jaar sprake van een *revival* van de stad, haar sociaal weefsel en haar stedenbouwkundige structuur. De nieuwe generatie beleidsmakers, over de partijgrenzen heen, wil af van het oude en achterhaalde patisseriestad-imago. Kortrijk is van oudsher een middenstandsstad, en doet het economisch momenteel erg goed. In navolging van grotere steden zoals Gent, Antwerpen en Leuven verschenen ook in Kortrijk al vrij snel de pop-upwinkels, veggie-restaurants en andere zaken die aansluiten bij voorkeuren van jonge hoogopgeleide stedelingen. De eerdere stadsvlucht, die plaatsvond rond de eeuwwisseling, is sinds 2005 dan ook tot stilstand gebracht. Door middel van stadsvernieuwing en nieuwe hoogbouwprojecten probeert de stad nu om extra inwoners aan te trekken, niet in het minst om financieel overeind te blijven.

Een geslaagd voorbeeld hiervan is de in 2015 gerealiseerde K-tower. Deze verrees langs de oevers van de Leie, op de plaats waar vroeger de Sint-Amandstoren stond. Die was gebouwd tussen 1965 en 1971 als internaat voor het Sint-Amandcollege. Het dalende aantal internen en de steeds strengere brandweernormen zorgden ervoor dat de toren, die door haar hoogte van 64m lange tijd een visueel baken in de stad was, in onbruik raakte.

Het stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk (SOK) zette een architectuurwedstrijd op in functie van een herbestemming, die werd gewonnen door de groep Van Roey en architectenbureau Sameyn & Partners. Met zijn 66 meter is de K-tower de vervanger geworden van de vroegere Sint-Amandstoren. De nieuwe toren heeft geen internaatfunctie meer, maar is een woonproject geworden met 68 appartementen. Er zijn verschillende types woningen, en dus ook verschillende prijsklassen.

Door de Leiewerken, in het kader van het Seine-Schelde project, ondergingen de oevers van de Leie en aanpalende straten de laatste decenia sowieso een ware metamorfose. De stad selecteerde 12 locaties langs de Leie waar nieuwe activiteiten mogelijk werden. Gezien de sterk verhoogde attractiviteit van dit deel van de stad, aan de rand van het historische Kortrijk, was er grote eensgezindheid over het kwalitatief invullen van deze sites als nieuwe woonplekken. Dat er een nieuwe hoge toren (toch naar Kortrijkse normen) zou verschijnen die de Sint-Amandstoren zou vervangen, kon rekenen op een breed draagvlak. Op die manier werd de 'skyline' van de stad min of meer bewaard zoals hij voor vele Kortrijkzanen bekend was.

De grote uitdaging zit er echter in om de invulling van de andere 11 sites langs de Leie ook op een dergelijke kwalitatieve manier te ontwikkelen. De schepen (wethouder, red.) voor ruimtelijke ordening verkondigde al eens: "we willen geen Dubai aan de Leie worden". Er moet, met andere woorden, een divers publiek aangetrokken worden en niet enkel de grootverdieners die in luxeflats willen

wonen. Daarnaast is extra retailruimte niet gewenst. En daar knelt het schoentje. Zo is er bijvoorbeeld de locatie Blekerij, waar een ontwikkelaar twee nieuwe grote woontorens wil neerpoten met in de plinten 5000m² extra winkelruimte. Uit zowat elke studie met betrekking tot winkeloppervlakte in Kortrijk blijkt dat er op vandaag reeds sprake is van een overaanbod. De torenhoge leegstandscijfers in de binnenstad onderschrijven die analyse ook in de praktijk. Nog meer winkelruimte bouwen buiten het historische centrum is onverantwoord. Daarbij komt nog dat de omliggende straten nu al te kampen hebben met erg veel verkeer. Extra bewoners- en winkelverkeer aantrekken is dan ook vragen om problemen.

Vast staat dat in Kortrijk wordt vastgehouden aan een erg klassieke manier van wonen, niet in het minst met klassieke verkavelingen. We krijgen een aaneenschakeling van klassieke appartementsbouw langs de vernieuwde Leieboorden. Het klopt dat er iets meer groene ruimte wordt voorzien, en waar mogelijk worden de sites 'doorwaadbaar' om zo extra zachte verbindingen te creëren met de achterliggende straten. Helaas is de winstmaximalisatie van de ontwikkelaars nog steeds het belangrijkste argument om tot finale plannen te komen. En winst kan je maximaliseren met middelmatige architectuur waarbij je zo veel mogelijk inwoners stapelt op elkaar. Je ziet weinig vernieuwende of uitdagende gebouwen verschijnen. Waar blijft de ecologische revolutie in de nieuwe gebouwen? Waarom is de architectuur niet gedurfd? Waarom proberen we geen nieuwe stadsgezichten te creëren?

De pas geïnstalleerde kwaliteitskamer die de beleidsmakers gaat adviseren kan daar hopelijk verandering in brengen. Veelal blijven de nauwe banden tussen stadsbestuur en projectontwikkelaars echter doorslaggevend voor de keuzes die gemaakt worden, alle adviezen ten spijt.

Nieuwe woon- en eigendomsvormen zoals *Community Land Trust* blijven uit en ook een co-housingproject geraakt bij een gebrek aan steun vanuit de stad niet echt van de grond. De Leieboorden zijn bij uitstek een plaats om de vernieuwing te omarmen. Hoogbouw heeft daar zeker zijn plaats in, maar dan graag met architectuur met lef en niet de zoveelste stapeling van witte blokjes met onderaan weer winkels. Het zou de attractiviteit van het gebied en de stad bovendien verhogen als enkele van de 11 voorziene gronden een groene invulling zouden krijgen, want daaraan is een groot tekort in Kortrijk.

Matti Vandemaele (matti.vandemaele@hotmail.com) is gemeenteraadslid in Kortrijk voor Groen en volgt in die hoedanigheid de ruimtelijke ordening van nabij op.